



**אמות השקעות בע"מ**

**דוח תקופתי ליום 30.06.16**

## אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2016**

**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

### עמוד

1-31	דוח הדירקטוריון
32	דוח סקירה של רואי חשבון
	<b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b>
33	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
34	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
35	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
36-40	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
41-42	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
43-46	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
47-53	<b>דוחות כספיים נפרדים</b>
54-57	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

## דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2016

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2016 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2015.

### **תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית**

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 100 ובמדד ת"א נדל"ן 15. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ-62% מהחון).

היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל נמשכה, אשר באה לידי ביטוי הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות. לאורך השנה החולפת ניכר ביקוש לשטחי משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של החברה שהתבטא ביציבות מחירים.

### **דגשים לתקופה**

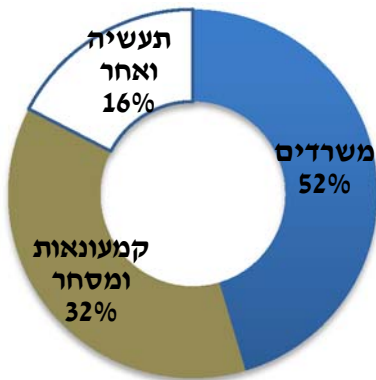
- NOI בתקופה המדווחת עלה בכ-8.2% לסך של 276 מיליון ש"ח אל מול תקופה מקבילה אשתקד.
- NOI Same Property ברבעון השני של השנה עלה ב-2% אל מול רבעון מקביל אשתקד.
- ה-FFO עלה ב-8.1% לסך של 173 מיליון ש"ח אל מול תקופה מקבילה אשתקד.
- מגדל אטריום – בראשון לינואר מוין הנכס מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ועלויות המימון בגין הפרויקט נזקפו לדוח רווח והפסד.
- גיוס הון- בתקופה המדווחת גייסה החברה סך של 181 מיליון ש"ח ממימוש כתבי אופציה.
- גיוס חוב- החברה גייסה במהלך התקופה המדווחת 418 מיליון ש"ח, נטו באמצעות הרחבת סדרה קיימת והנפקת סדרה חדשה. החוב שגויס הינו במח"מ של כ-6 שנים ועלותו (כולל עסקת גידור) הינה כ-2% צמוד מדד.

## פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 ביוני, 2016 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים:

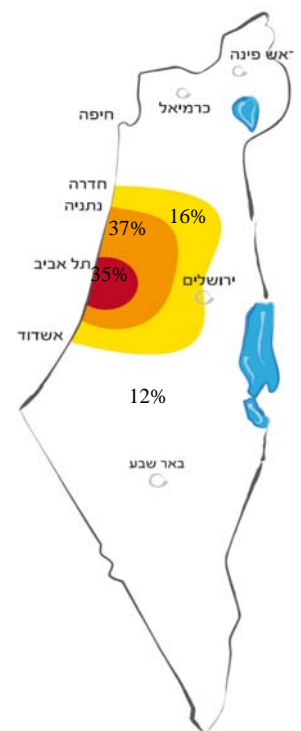
- 1 100 נכסים מגיבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.2 מיליון מ"ר חלק החברה, 765 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-427 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים ל-1,615 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.
- 2 פרויקטים בשלבי בנייה בהיקף של 30 אלף מ"ר.
- 5 עתודות קרקע בשלבי תכנון והשבחה.
- 2 שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.06.16 הינו 97% (כולל מגדל אטריום 96%) בדומה ל- 97% ביום 31.12.15.

## פילוח שווי נכסי הקבוצה



### נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

1. משרדים
2. מסחר וקמעונאות  
תחום הכולל בתוכו, קניונים, מרכזים מסחריים ופורטפוליו של 36 סופרמרקטים במרכזי הערים.
3. מיקום כ-72% משווי נכסי הקבוצה ממוקמים במרכז גוש דן המאופיין בביקוש גבוה ויציב.



### טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

מעגל 4	מעגל 3	מעגל 2	מעגל 1
- ראש פינה	- חדרה	- נתניה	- תל אביב
- צפת	- קיסריה	- הרצליה	- רמת גן
- קיבוץ אלונים	- אור עקיבא	- כפר סבא	- גבעתיים
- מעלות	- רחובות	- תעננה	
- נהריה	- ירושלים	- ראש העין	
- כרמאל	- מודיעין	- פתחתקווה	
- עכו	- אשדוד	- קריית אנו	
- קריות		- חולון	
- חפה		- ראשלייז	
- אשקלון		- בת ים	
- דימונה		- לוד	
- באר שבע			

<sup>1</sup> לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

<sup>2</sup> מייצג היקף שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים ואינו מייצג היקף שטחים מאוכלסים.

2015	רבעון 2 2015	רבעון 2 2016	% שינוי 2015/16	חציון 2015	חציון 2016	% שינוי 2015/16	
512	128	139	8.6%	255	276	8.2%	NOI
467	117	128	9.4%	235	255	8.5%	EBITDA
410	101	107	5.9%	150	229	52.7%	רווח נקי לתקופה
323	80	89	11.3%	160	173	8.1%	FFO ריאלי
117.4	29.3	31	5.8%	58.2	61.6	5.8%	FFO למניה (אגורות)

#### NOI

NOI בסך של 276 מיליון ש"ח לעומת 255 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של 8.2%. גידול של כ- 21 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקר מאכלוס שטחים פנויים.

#### EBITDA

EBITDA בסך של 255 מיליון ש"ח לעומת 235 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של 8.5% גידול של 20 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- NOI.

#### FFO

FFO בסך של 173 מיליון ש"ח לעומת 160 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של כ- 8.1%. גידול של 13 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב-EBITDA בסך של 20 מיליון ש"ח ובניכוי גידול של 8 מיליון ש"ח בריבית הריאלית.

#### שיפור ברמת המינוף

רמת מינוף ירדה לשיעור של 49%, לעומת 52% אשתקד.

#### נכסים משועבדים

לחברה נכסים בלתי משועבדים בשווי של 7 מיליארד ש"ח.

#### מח"מ וריבית משוקללת

מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום הדוח עומד על 4.34 שנים והריבית המשוקללת האפקטיבית הינה 3.51%.

<sup>3</sup> לפי דוח מאוחד מורחב.

## פרויקטים שבנייתם נסתיימה

### 1. מגדל אטריום - רמת גן

מגדל משרדים אשר בנייתו נסתיימה, בשטח עילי של כ-57 אלף מ"ר וחניון הנמצא במגדל, הממוקם במרכז העסקים בסיטי של רמת גן בסמוך לתחנת הרכבת. נכון לתאריך פרסום הדוח, נמצאת החברה בשלבי שיווק אחרונים של המגדל (חוזים חתומים וטיוטות לחתימה) של 53,000 מ"ר המהווים 93% משטחי המגדל (מתוכם 87% חוזים חתומים), בדמי שכירות שנתיים של 80<sup>4</sup> מיליון ש"ח. ה-NOI הצפוי באכלוס מלא של המגדל צפוי להיות מעל 82 מיליון ש"ח. **הנכס מוין לנדל"ן להשקעה בתחילת השנה ועלויות המימון בגין הפרויקט נזקפו לדוח רווח והפסד.**

### 2. מלון פתאל - בית אמות ביטוח- תל אביב

מגדל משרדים במתחם אמות ביטוח ברחוב מנחם בגין בתל אביב. שטח המבנה הינו 9,200 מ"ר. הבניין הושכר במלואו לחברת מלונות פתאל בע"מ. ההסכם נחתם לתקופה של 20 שנה עם אופציה להארכת תקופת השכירות ב-4 שנים נוספות. הכנסות השכירות השנתיות הממוצעות הצפויות לחברה מהנכס הינן בסך של 8.7 מיליון ש"ח והחלו להתקבל ברבעון הראשון של שנת 2016. הנכס נמצא בשלבי התאמתו הסופיים למלון עסקים. **הנכס מוין לנדל"ן להשקעה בתחילת השנה.**

## פרויקטים בשלבי בניה

### 1. מתחם תוצרת הארץ

החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן-"השותפות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) במגרשים סמוכים בשטח כולל של 17 דונם ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל-אביב (להלן- "**מתחם תוצרת הארץ**"). על-פי התב"ע התקפה היום זכויות הבנייה במתחם תוצרת הארץ הינן 53 אלף מ"ר ברוטו עילי ו-950 מקומות חניה (להלן-"שלב א"). בנוסף, פועלות השותפות להגשת תב"ע בסמכות מחוזית לתוספת זכויות של 130 אלף מ"ר עילי (ברוטו), כ-2,000 מקומות חניה וכן לאישור ייעודים של משרדים, מסחר, ומלונאות (להלן-"שלב ב"). במהלך התקופה המדווחת התקבל היתר בנייה למבנה העילי שלב א' מעל לחניון אשר בנייתו נמצאת בשלבים מתקדמים. עבודות ההקמה של המבנה העילי החלו ברבעון הנוכחי. חלק החברה בהשקעה במתחם תוצרת הארץ נכון לתאריך הדוח הינו 195 מיליון ש"ח. החברה מעריכה כי חלקה ביתרה להשלמה בגין בניית שלב א' הינו 215 מיליון ש"ח והבנייה צפויה להסתיים במהלך החציון השני של שנת 2018.

### 2. פרויקט תעשייה ומסחר בחולון

ביולי 2016, (לאחר תאריך המאזן) זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה. הפרויקט עתיד להיבנות על ידי החברה על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפנינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים והרוקמים. הפרויקט יכלול מרכז מסחרי ומעליו מגדל משרדים בשטח עילי כולל של 36 אלפי מ"ר, מעל חניון תת קרקעי בן 4 קומות. ההתקשרות בעסקה עם העירייה תהיה בעסקת קומבינציה על פיה, בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכנן ותקים את הפרויקט ובתמורה העירייה תחכיר לחברה את חלקי החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-99 שנים נוספות. החברה והעירייה תהיינה שותפות בפרויקט במושע, כאשר החברה תנהל את הפרויקט כולו, כולל שטחי העירייה, ותבצע את שיווק, השכרתו וניהולו השוטף כנכס מניב. ככוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט מיד לאחר קבלת האישורים הנדרשים להשלמת העסקה ולהערכתה, תושלם הבניה בתוך כ-3 שנים. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 280 מיליון ש"ח.

<sup>4</sup> משקף הכנסה שנתית מייצגת וכולל הכנסה רעיונית בהיקף של כ-2 מיליון ש"ח בגין שטחי משרדי החברה.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום דוח זה הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תתקבלנה וכיו"ב נתונים שאינם בשליטת הקבוצה ולפיכך, אין וודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.

**להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים<sup>5</sup>:**

שימושים	שטח עילי ליום 30.06.16	NOI לתקופה 1-6/16	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.16	שווי נכסים להשבחה ליום 30.06.16	שעור תפוסה ליום 30.06.16	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.16
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
<b>משרדים</b>	343,752	130,202	4,519,844		93.4% (***)	309,898
<b>מרכזים מסחריים</b>	119,271	71,902	2,137,737		97.1%	75,482
<b>סופרמרקטים</b>	38,889	21,997	597,234		100%	-
<b>פארקים תעשייתיים</b>	241,960	44,719	1,147,511		99%	18,092
<b>תחנות מרכזיות</b>	10,958	2,685	73,148		100%	-
<b>אחר</b>	10,030	4,015	154,187	74,023		-
<b>סך הכל</b>	<b>(***) 764,860</b>	<b>(**) 275,907</b>	<b>(*) 8,629,661</b>	<b>74,023</b>	<b>(***) 96%</b>	<b>403,472</b>

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.06.16	NOI לתקופה 1-6/16	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.16	שווי נכסים להשבחה ליום 30.06.16	שעור תפוסה ליום 30.06.16	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.16
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
<b>מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)</b>	185,145	78,202	3,050,923	10,763	94.2%	166,817
<b>מעגל 2 (עוטף גוש דן)</b>	288,475	108,349	3,173,775	63,260	96.6%	140,633
<b>מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)</b>	175,797	49,775	1,344,192		96.5%	12,086
<b>מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)</b>	115,443	39,194	1,060,771		98.1%	83,936
<b>סך הכל</b>	<b>(***) 764,860</b>	<b>(**) 275,907</b>	<b>(*) 8,629,661</b>	<b>74,023</b>	<b>(***) 96%</b>	<b>403,472</b>

(\*) לא כולל נכס מניב בחו"ל, שאינו מהותי וללא שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה.

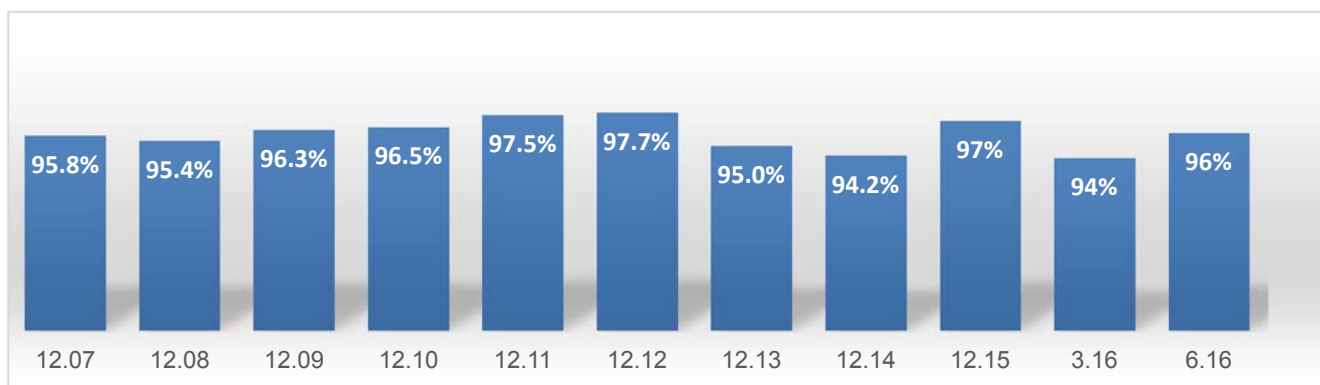
(\*\*) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן

(\*\*\*) בנטרול מגדל אטריום שיעור תפוסה משרדים 95%, שיעור תפוסה משוקלל 97%.

(\*\*\*\*) השטח לא כולל כ-13,900 מקומות חנייה (כ-60% מקורים), בשטח כולל של כ-427 אלף מ"ר.

<sup>5</sup> כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.

**שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים<sup>6</sup>:**



**(Net Operating Income) NOI**

להלן מידע אודות ה-NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה בישראל: להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד).

בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנקח למימון רכישת הנכס, וזאת לאחר שמה-NOI מקוזזות השקעות בשיפורים ושמירה על הקיים (Capex). מודגש בזאת כי ה-NOI:

- א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

**התפתחות NOI (באלפי ש"ח)**

באלפי ₪	רבעון 2 2016	רבעון 1 2016	רבעון 4 2015	רבעון 3 2015	רבעון 2 2015
נכסים קיימים בתקופה <sup>(1)</sup>	129,148	129,082	127,549	126,118	126,418
נכסים שנרכשו ואוכלסו <sup>(2)</sup>	9,845	7,832	2,418	1,235	1,252
NOI - סך הכל	138,993	136,914	129,967	127,353	127,670

(1) Same Property NOI

(2) בעיקר מגדל אטריום.

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2016 הסתכם לכ-139 מיליון ש"ח לעומת כ-128 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של 8.6%, הנובע מרכישת נכסים חדשים ואיכלוס שטחים פנויים. ה-NOI ברבעון הנוכחי כולל הוצאה חד פעמית בהיקף של 0.9 מיליון ש"ח וברבעון מקביל אשתקד כלל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך של 0.9 מיליון ש"ח כך שבנטרול ההשפעה זו ישנו גידול של 3.6% ב- NOI same Property.

<sup>6</sup> בנטרול השפעת מגדל אטריום שיעור התפוסה עומד על 97% ליום 30/06/16 ו-31/3/16.

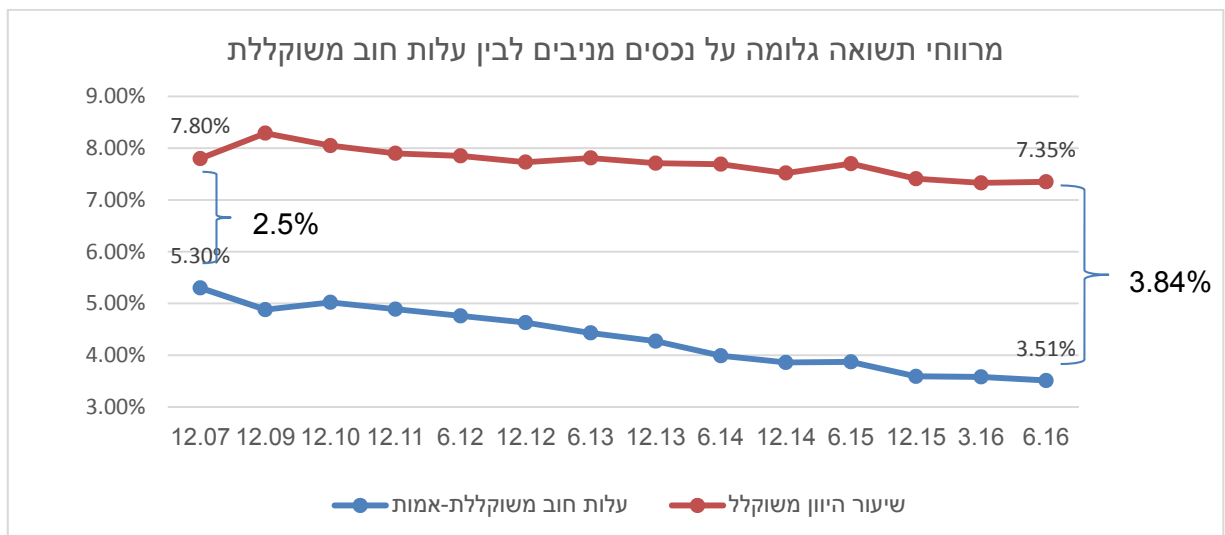


**שיעור התשואה המשוקלל ללא מגדל אטריום**

הלך תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2016:

מיליוני ₪	
8,713	נדל"ן להשקעה בדו"ח במאוחד המורחב ליום 30 ביוני, 2016
(969)	בניכוי- שווי מגדל אטריום
(93)	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
7,651	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2016
(218)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
10	השקעות צפויות
7,443	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2016
134.6	NOI רבעון שני 2016 בישראל <sup>7</sup>
538	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2016
9	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
547	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן <sup>7</sup> (*)
7.35%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה ואינו כולל את מגדל אטריום, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 9.



• אגרות החוב הסחירות של החברה נסחרות בתשואות של 0.81%-2.75% נכון לתאריך הדוח.

<sup>7</sup> ללא מגדל אטריום.

## (Funds From Operations) FFO

ה-FFO הינו מדד מקובל בארה"ב, קנדה ואירופה למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. מדד זה אינו נדרש על פי כללי החשבונאות. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מיסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות. החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של הקבוצה על בסיס FFO. מדד ה-FFO משמש, בין היתר, אנליסטים לצורך בחינת שיעור חלוקת הדיבידנד מתוך תוצאות הפעילות על פי FFO של חברות נדל"ן. יש להדגיש כי ה-FFO:

- א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
- ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

להלן חישוב ה-FFO באלפי ש"ח):

<u>לשנת</u> <u>2015</u>	<u>לתקופה</u> <u>4-6/15</u>	<u>לתקופה</u> <u>4-6/16</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-6/15</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-6/16</u>	
410,237	101,025	107,033	150,081	229,035	<b>רווח נקי לתקופה</b>
(215,488)	(68,641)	(68,119)	(28,000)	(68,119)	<b>התאמת שווי הוגן</b>
156,630	13,069	27,658	59,294	22,889	<b>מיסים נדחים</b>
(3,774)	-	-	(6,213)	-	<b>הפרשות</b>
2,783	736	1,201	1,274	1,989	<b>שערוך כתבי אופציות ואחרות</b>
1,036	221	110	460	367	<b>פחת, הפחתות ושונות</b>
<b>351,424</b>	<b>46,410</b>	<b>67,883</b>	<b>176,896</b>	<b>186,161</b>	<b>FFO נומינלי</b>
(28,869)	33,953	20,800	(17,237)	(13,112)	<b>נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער</b>
<b>322,555</b>	<b>80,363</b>	<b>88,683</b>	<b>159,659</b>	<b>173,049</b>	<b>FFO ריאלי</b>
<b>274,667</b>	<b>274,639</b>	<b>286,268</b>	<b>274,526</b>	<b>281,152</b>	<b>מספר מניות משוקלל</b>
<b>117.40</b>	<b>29.26</b>	<b>31</b>	<b>58.16</b>	<b>61.6</b>	<b>FFO למניה (אגורות)</b>

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-13 מיליון ש"ח, מוסברת מעליה ב-EBITDA ובניכוי גידול בריבית הריאלית, עקב זקיפת עלויות המימון בגין פרויקט אטריום אשר נזקפו לדוח רווח והפסד החל מראשון לינואר 2016.

**FFO למניה בתקופה המדווחת הגיע ל 61.6 אגורות, לעומת 58.16 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של 5.9%** לעומת התקופה המקבילה אשתקד וזאת תוך ירידה במינוף בשיעור של 3% אגב גידול של 2.4% במספר המניות המשוקלל. **ה-FFO למניה ברבעון הנוכחי הגיע ל 31 אגורות למניה, לעומת 29.26 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של 5.9%** תוך ירידה במינוף בשיעור של 3% אגב גידול של 4.2% במספר המניות המשוקלל.

## תחזית לשנת 2016

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2016, כאשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד ידוע ל 30 ביוני 2016.
- ללא רכישת נכסים חדשים.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2016.
- ה- NOI הצפוי בגין מגדל אטריום בשנת 2016 הינו בסך של 28 מיליון ש"ח וה- FFO הצפוי בסך של 3 מיליון ש"ח (עקב זקיפת עלויות המימון בגין עלות הנכס לדוח רווח והפסד).

בפועל 2015 <sup>8</sup>	תחזית מקורית 2016	תחזית מעודכנת 2016	בפועל 1-6/16	
512	565-575	567-572	276	NOI (במיליוני ש"ח)
323	358-368	360-366	173	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
117.40	124-131	124-130	61.6	FFO / למניה (באגורות)

## שנת 2017

התוספת השנתית החזויה ל- FFO בשנת 2017 בגין חוזים שנחתמו במגדל אטריום ובנכסים אחרים הינה 48 מיליון ש"ח, המהווה תוספת חזויה של 15-17 אגורות ל- FFO למניה.

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2016 ושנת 2017 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

<sup>8</sup> לפי דוח מאוחד מורחב.

## תוצאות הפעילות

להלן טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח):

הערות והסברים	לתקופה		לתקופה		
	4-6/15	4-6/16	1-6/15	1-6/16	
גידול של כ- 18 מיליון ש"ח נובע מנכסים קיימים ומאיכלוס שטחים פנויים.	136	147	273	291	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	16	16	33	33	עלות השכרת הנכסים
	10	10	18	19	הוצאות הנהלה וכלליות
12 מיליון ש"ח מסך העליה נובע מהפסקת היוון מימון בגין נכסים בהקמה העליה קוזה מירידה בריבית הריאלית. עליה נוספת משינוי בשיעור המדד לעומת אשתקד.	69	59	52	64	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
הירידה נובעת בעיקר משינוי בשיעור מס החברות בשנת 2016 והפחתתו מ 26.5% ל 25%	11	26	53	25	הוצאות מיסים על ההכנסה

להלן טבלת תמצית המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח):

הערות והסברים	ליום 31.12.15	ליום 30.06.16	
העליה נובעת מהשקעות בסך של 172 מיליון ש"ח ומשערוך של 65 מיליון ש"ח	8,351	8,588	סך נדל"ן להשקעה
הירידה נובע מיתרת מזומנים עקב הנפקת אגרות חוב	(803)	(627)	הון חוזר
הגידול נובע מגיוס חוב בהיקף של 418 מיליון ש"ח ומפירעון חוב בסך 258 מיליון ש"ח ומשערוך מדד שלילי של 15 מיליון ש"ח	4,505	4,651	חוב פיננסי
הגידול בסך של כ-307 מיליון ש"ח נובע מרווח נקי בהיקף של 229 מיליון ש"ח, מממוש כתבי אופציה בסך שך של 181 מיליון ש"ח ובניכוי דיבידנד בהיקף של 105 מיליון ש"ח.	3,256	3,563	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

## **מזומנים ומסגרות אשראי**

### **תזרימי מזומנים**

**תזרימי המזומנים החיובי** שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-**218 מיליון ש"ח** לעומת סך של 219 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### **מסגרות אשראי מאושרות**

לתאריך פרסום הדוח לחברה שלוש מסגרות אשראי מאושרות בסך של **800 מיליון ש"ח**, הניתנים למשיכה מיידית.

- א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל 28 בדצמבר, 2017.
- ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 31 בדצמבר, 2019.
- ג. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח. תוקף מסגרת האשראי ל-4 שנים עד לאפריל 2020.
- ד. בתקופת הדוח, בעקבות סיום בניית מגדל אטריום ביטלה החברה את מסגרת הליווי הבנקאי לפרויקט בהיקף של 450 מיליון ש"ח.

**נכון לתאריך הדוח לא נוצלו מסגרות האשראי הנ"ל.**

### **לצורך ניצול מסגרת האשראי הנ"ל על הקבוצה לעמוד בתנאים הבאים :**

1. ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא משיעור של 25% מסך המאזן של החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, בניכוי השקעות לזמן קצר (ניירות ערך סחירים לזמן קצר) ובניכוי ניירות ערך בקשר עם פעילות שהופסקה, על בסיס מאוחד.
2. היחס בין החוב הפיננסי נטו (בניכוי נדל"ן להשקעה בהקמה) של החברה לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על 10.
3. אלוני חץ בעלת שליטה בחברה.

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.5 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015.

**נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות .**

### **דירוג אשראי**

אגרות חוב סדרה א'-ה' - מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Aa3/Stable וע"י S&P מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדירוג AA-/Stable.

### **מאזן הצמדה**

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-4.9 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.4 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-8.6 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה נספח ב' לדו"ח.

### **הון עצמי**

ההון העצמי ליום 30.06.16 הסתכם לסך של 3.56 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.20 ש"ח).  
ההון העצמי ליום 31.12.15 הסתכם לסך של 3.26 מיליארד ש"ח ( הון עצמי למניה של 11.83 ש"ח).

## דיבידנד

בחודש מרץ 2016, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2016 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 77 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון ישולם דיבידנד בסך של 17 אגורות למניה וברבעונים השני, השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי 2016, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2016 בסך של 17 אגורות למניה ו-20 אגורות למניה, בהתאמה (105 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך אפריל ויוני 2016. בחודש אוגוסט 2016, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2016 בסך של 20 אגורות למניה (58.5 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש ספטמבר 2016.

## **במבט קדימה**

בכוונת החברה להמשיך ולפעול על פי אותה אסטרטגיה ארוכת טווח בה פעלה עד כה, דהיינו שילוב מאוזן בין הקצאת הון והקצאת חוב על מנת לספק לחברה את המקורות הראויים לשרת את צרכיה תוך שאיפה מתמדת למצוינות.

דירקטוריון החברה מודה למחזיקים בניירות הערך של החברה על האמון שנתנו בחברה. כמו תמיד, תודה לבעלי המניות שלנו על התמיכה, לנותני השירות על מאמצם הבלתי נלאה, לדיירים שלנו שבחרו באמות כמבנה הקבע של עסקיהם ולעובדינו המסורים שעושים לילות כימים למען קידום עסקי החברה.

---

אבי מוסלר  
מנכ"ל החברה

---

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 9 באוגוסט, 2016.

## נספחים

נספח א' – דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - היבטי ממשל תאגידי

נספח ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ז' - דוחות נפרדים

**נספח א – נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב**

**1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים**

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של הקבוצה הינם דוחות הקבוצה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט יישומו של IFRS 11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר, 2013. דהיינו, השקעות במוחזקות המוצגות על בסיס אקוויטי שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי (בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת), מנוטרלות ומושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

**1.1. מאזן מאוחד מורחב**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
54,996	298,476	284,616	<b>רכוש שוטף</b>
20,601	20,860	21,888	מזומנים ושווי מזומנים
678	962	651	לקוחות
21,475	29,315	24,809	נכסי מס שוטפים, נטו
97,750	349,613	331,964	חייבים ויתרות חובה
7,477,100	7,229,346	8,713,101	<b>רכוש בלתי שוטף</b>
1,361,043	1,223,469	403,472	נדל"ן להשקעה
8,838,143	8,452,815	9,116,573	נדל"ן להשקעה בהקמה
17,901	18,156	23,327	יתרות חובה לזמן ארוך
18,749	18,824	19,310	רכוש קבוע, נטו
8,874,793	8,489,795	9,159,210	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
8,972,543	8,839,408	9,491,174	סך-הכל נכסים
801,824	764,696	818,519	<b>התחייבויות שוטפות</b>
25,221	30,101	25,961	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
12,343	18,391	14,720	ספקים ונותני שירותים
110,321	161,921	165,993	התחייבויות מס שוטפות, נטו
13,722	11,845	13,042	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
966,806	986,954	1,038,205	דיבידנד שהוכרז
2,342,594	2,621,819	2,742,517	סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,535,986	1,387,109	1,260,020	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
17,997	16,608	17,872	אגרות חוב
66,416	54,222	59,540	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
786,654	689,321	809,602	הפרשות
4,749,647	4,769,079	4,889,551	אחרות
3,256,122	3,083,406	3,563,421	מסים נדחים, נטו
(32)	(31)	-33	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
3,256,090	3,083,375	3,563,388	<b>הון</b>
8,972,543	8,839,408	9,491,174	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
			סך-הכל הון
			סך-הכל התחייבויות והון



## 1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2015	2016	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
581,943	144,746	156,358	289,743	310,305	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
70,124	17,076	17,365	35,244	34,398	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
511,819	127,670	138,993	254,499	275,907	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
215,488	68,641	68,119	28,000	68,119	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
727,307	196,311	207,112	282,499	344,026	הוצאות הנחלה וכלליות
41,697	10,735	10,637	20,150	20,641	תרומות
1,223	255	555	505	1,061	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(7,467)	70	86	(400)	(118)	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
691,854	185,251	195,834	262,244	322,442	רווח מממוש נייר ערך זמין למכירה
-	-	-	10,136	-	הוצאות מימון, נטו
(111,416)	(70,557)	(60,943)	(54,302)	(66,270)	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
580,438	114,694	134,891	218,078	256,172	מסים על ההכנסה
(170,201)	(13,669)	(27,858)	(67,997)	(27,137)	<b>רווח נקי לתקופה</b>
410,237	101,025	107,033	150,081	229,035	
410,240	101,026	107,033	150,083	229,036	<b>מיוחס ל:</b>
(3)	(1)	-	(2)	(1)	בעלים של החברה האם
410,237	101,025	107,033	150,081	229,035	זכויות שאינן מקנות שליטה

## 2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני, 2016:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
813,983	87,529	403,495	65,586	257,373	<b>חלויות שוטפות</b>
336,885	8,940	3,757	66,815	257,373	שנה שנייה
335,797	6,099	3,969	68,356	257,373	שנה שלישית
692,270	29,987	4,194	283,972	374,117	שנה רביעית
2,567,612	44,192	11,555	776,886	1,734,979	שנה חמישית ואילך
4,746,547	176,747	426,970	1,261,615	2,881,215	<b>סך הכל פירעונות</b>
74,509					<b>יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח</b>
4,821,056					<b>סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב</b>

## נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. **האחראי לניהול הסיכונים בחברה :** מנכ"ל החברה.

פרטים לגביו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2015.

2. **סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד**

### א. מחירי נכסים מניבים

למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו-כלכליים במשק כגון: שיעורי הריבית, שוק המט"ח, שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק המשפיעים על הביקוש לנכסי מסחר ותעשייה להשכרה, היקף הפעילות במשק, היקף התחלות הבניה, מדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות לצרכי בנייה למסחר ותעשייה, היצע הקרקעות ע"י גורמים פרטיים, היקף ההשקעה בתשתית, התפתחויות במצב הביטחוני, המדיני באזור המזרח התיכון לרבות היקף העלייה לישראל וכן שינויים בהעדפות המשקיעים והצרכנים גם בעקבות שינויי חקיקה בתחום המסים.

### ב. עלות המימון

החברה נוטלת מימון בנקאי בהיקף נרחב לצורך רכישת נדל"ן ולצורך מימון פעילותה. לפיכך, לחברה חשיפה לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון הנ"ל.

### ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

לחברה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.

3. **שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות, חייבים אחרים, אשראי לזמן קצר מבנקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות (הלוואות ואגרות חוב) לזמן ארוך. לפירוט הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווי ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2015, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2014 ראה ביאור 25ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2015 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי התחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד		שווי הוגן*	עליה במדד		
-5%	-2.5%	ליום 30/06/16	+2.5%	+5.0%	
62,856	31,428	*1,257,115	(31,428)	(62,856)	הלוואות צמודות מדד
154,533	77,267	*3,090,667	(77,267)	(154,533)	אג"ח צמודות מדד
217,389	108,695		(108,695)	(217,389)	

\* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי הלוואות בריבית משתנה בהתאם לשינויים במרווח הריבית המשתנה (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 30/06/16	+5%	+10%	
441	221	400,186	(221)	(442)	הלוואות בריבית משתנה

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי הלוואות שקליות ואג"ח שקליות הנושאות ריבית קבועה בהתאם לשינויים בריבית הקבועה (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה		שווי הוגן*	עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%	ליום 30/06/16	+5%	+10%	
(15,496)	(7,715)	1,257,115	7,649	15,233	הלוואות שקליות
(314)	(156)	29,215	155	309	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(15,810)	(7,871)		7,804	15,542	

\* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי אג"ח שהונפקו ע"י החברה בהתאם ל-2 חלופות :

**לשינויים בריבית לפדיון\*\* (באלפי ש"ח):**

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 30/06/16	+5%	+10%	
(26,465)	(13,174)	3,061,452	13,058	26,001	אג"ח מונפק

**לשינויים בריבית גיוס ההלוואות של החברה\*\*\* (באלפי ש"ח):**

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 30/06/16	+5%	+10%	
(34,763)	(17,298)	2,968,605	17,132	34,101	אג"ח מונפק

\* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

\*\* הריבית לפדיון היא הריבית אשר בהיוון תזרים המזומנים הצפוי מהאג"ח (קרן וריבית) בריבית זו יביא לשווי ההוגן שהינו השווי שבו נסחרות האג"ח.

\*\*\* ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-30/06/16 2.8%).

**א. דירקטוריון החברה; דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים, מתוכם 6 (שישה) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 5 (חמישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטור בלתי תלוי כמשמעותו בחוק החברות התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")<sup>9</sup>. בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי וחשבונאי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה והליווי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, ישנם 6 חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

**נתן חץ** - יו"ר דירקטוריון החברה, בעל תואר BA בכלכלה ומנהל עסקים ותואר BA בחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, מכהן כמנכ"ל וכדירקטור באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז ייסודה. מכהן כדירקטור, בין היתר בחברות הבאות: PSP Swiss Properties AG (הנסחרת בציריך, שוויץ), Carr Properties Corp (ווינגטון די.סי. ארה"ב), דירקטור בחברות המאוחדות של אלוני חץ ויו"ר דירקטוריון אנרגיקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ.

**אבירם ורטהים** - בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996. מכהן כדירקטור באנרגיקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ, ב-PSP Swiss Property AG (הנסחרת בציריך, שוויץ), ב-Carr Properties Corp (ווינגטון די.סי. ארה"ב), ב-B. גאון אחזקות בע"מ וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרגיקס ובמגוון חברות פרטיות. במהלך השנים האחרונות כיהן כמנכ"ל אינספיייר השקעות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ וכדירקטור בפלסטופיל הזורע בע"מ וכיו"ר דירקטוריון א. דורי בניה בע"מ (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה). בעבר כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק המזרחי בע"מ וכדירקטור בטפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ.

**מוטי ברזילי** - בעל תואר M.B.A במנהל עסקים ו B.A בכלכלה וחשבונאות- מאוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך. סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ. דירקטור בחברה, דירקטור ב-Carr Properties Corp (ווינגטון די.סי. ארה"ב) ובחברות בנות שלה, דירקטור בחברות משותפות לאלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ול-OXFORD PROPERTIES (בוסטון ארה"ב). לשעבר שותף במשרד רואי החשבון Deloitte ברייטמן אלמגור זהר.

**איל גבאי** - בעל תואר בוגר במשפטים - LLB (בהצטיינות) ובוגר בכלכלה (בהצטיינות יתירה) ותואר שני במנהל עסקים (MBA) - התמחות במימון (בהצטיינות) מהאוניברסיטה העברית. דירקטור בחברה וחבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר ועדת תגמול. כיהן כמומחה מטעם בית המשפט בהסדר החוב של קבוצת IDB, נאמן לביצוע הסדר הנושים ב-IDB. מכהן כדירקטור באי.די.בי חברה לפיתוח בע"מ, כיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים וגנות וכיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים תיכוניים, שתייהן חברות מנהלות. כיהן בעבר כמנכ"ל משרד ראש הממשלה וכמנהל רשות החברות הממשלתיות; כמו כן כיהן כמנהל הסניף הישראלי של חברת ההשקעות הבינלאומית Babcock & Brown.

**גד פניני** - רואה חשבון מוסמך, בעל תואר דוקטור במנהל עסקים (Ph.D) מאוניברסיטת בר-אילן, כמו כן, בעל תואר B.Acc בחשבונאות ו-B.Econ בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, מוסמך (מקצועי) לביקורת מערכות מידע (C.I.S.A), מוסמך במדעי המימון (M.S.F) מאוניברסיטת העיר ניו יורק ומוסמך במשפטים (L.L.M) מאוניברסיטת בר-אילן (בהצטיינות). שותף מנהל מאז 1978 במשרד רואי החשבון פניני את פניני שהוקם ב-1955; מנהל חב' אימות - ביקורת מערכות בע"מ, חברה פרטית משפחתית

<sup>9</sup> לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו - דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

בתחום ביקורת מיוחדת ובתחום הנדל"ן; פעיל בסקטור העסקי כלכלי במגוון שירותים לחברות פרטיות, ציבוריות, משרדי ממשלה ורשויות מקומיות; מרצה באקדמיה במגוון תחומים.

**נירה דרור** - מנכ"לית ויו"ר בחב' נירה דרור בע"מ ליעוץ כלכלי ועסקי. בעלת תואר MBA במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב (בי"ס רקאנטי למנהל עסקים); ותואר ראשון ב-B.Sc Economics & Business Administration מאוניברסיטת תל אביב. מכהנת כדירקטורית בשלמה אחזקות בע"מ, ש. שלמה - חברה לביטוח בע"מ, בי.איי.אי - ייעוץ השקעות גלובליות (ישראל) בע"מ (יו"ר דירקטוריון), שרונים - מפעלי מים וביוב רמת השרון בע"מ, קולפנט אחזקות בע"מ ובנק אגוד לישראל בע"מ. כיהנה כדירקטורית במגוון חברות לרבות בנק הפועלים בע"מ, קליק סופטוור טכנולוגיות בע"מ, דיקלה חברה לביטוח בע"מ, צור שמיר חברה לביטוח בע"מ ושמן חיפושי נפט וגז בע"מ.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2015.  
במהלך החציון הראשון של שנת 2016 התקיימו 7 ישיבות של דירקטוריון החברה.

## **ב. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד**

### **פרטי המבקר הפנימי**

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב 1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

### **ייחוד פעולות**

המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים ובדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX. למיטב ידיעת החברה המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד.

### **עניין אישי**

המבקר הפנימי אינו בעל עניין בתאגיד, אינו נושא משרה בתאגיד ואינו קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו מכהן כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ואינו נותן שירותים חיצוני לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים ובדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX.

### **החזקה בניירות ערך של התאגיד**

המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

### **קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד**

אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. למעט ליווי הכנת הנהלים לכל תהליכי העבודה בחברה.

### **מינוי המבקר הפנימי**

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 6.7.2008 בהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר ורב השנים של המבקר הפנימי בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות ובגופים ממשלתיים.

### **כישורי המבקר**

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

למבקר, שהינו שותף במשרד המתמחה בביקורת פנים משנת 1988, ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים.

### **מבקר חיצוני**

המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד "אליאב אבנר רואה חשבון".

### **היקף העסקה**

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2015 בהיקף של כ-500 שעות.

### **תכנית הביקורת**

תכנית הביקורת הינה תכנית שנתית הנגזרת מתכנית הביקורת הרב-שנתית. התכנון הרב-שנתי והשנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים:

החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות שנקבעת, בין היתר, על בסיס סקר סיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים בשנת 2011, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, ממצאים של ביקורות קודמות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות והצורך בשמירה על מחזוריות.

קביעת תכנית עבודת הביקורת הפנימית בתאגיד נעשית בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו וההנהלה הבכירה של התאגיד.

תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות על ידי ועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנה ביחס לשנה השוטפת. בשנת 2015 הוגשו בכתב לחברה ולוועדת הביקורת ונדונו חמישה דוחות מבקר הפנים.

#### **החזקות מהותיות בתאגידים**

תכנית הביקורת הפנימית כוללת גם ביקורת על פעילות תאגידים המהווים החזקות מהותיות של התאגיד.

#### **תקנים מקצועיים**

המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1996.

#### **הממונה הארגוני על המבקר הפנימי**

מנכ"ל החברה.

#### **היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי**

למיטב ידיעת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בתאגיד.

#### **גישה חופשית למבקר הפנימי**

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית לתאגיד כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1992, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.

#### **דין וחשבון המבקר הפנימי**

המבקר הפנימי מגיש את דוחות הביקורת באופן שוטף במהלך שנת הדיווח ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל, ליו"ר ועדת הביקורת ולחברי הוועדה. ועדת הביקורת דנה בקביעות בדוחות הביקורת.

#### **תגמול**

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-200 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים. בשנת 2015 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-100 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.



## ג. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה מונה תשעה דירקטורים חברי דירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהיים, מוטי ברזילי, גד פניני (דירקטור חיצוני), נירה דרור (דירקטורית חיצונית), אמיר עמר, איל גבאי, יחיאל גוטמן ובנימין (בני) גנץ כאשר שישה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי, כפי שפורטו בסעיף א. לעיל.

הדירקטוריון הוא הגוף הון בדוחות הכספיים ומאשר אותם, לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים טרם הישיבה ולאחר קבלת המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שמינה דירקטוריון החברה (להלן: "הוועדה") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע 2010, כמפורט להלן.

### פרטים על חברי הוועדה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת. הוועדה מונה ארבעה חברים והם: גד פניני (דירקטור חיצוני) המכהן כיו"ר הוועדה, נירה דרור (דירקטורית חיצונית) וכן איל גבאי ויחיאל גוטמן (שהינם דירקטורים בלתי תלויים).

שלושה מבין חברי הוועדה נקבעו על ידי דירקטוריון החברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. כל חברי הוועדה הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים.

לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הוועדה שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף א. לנספח זה לעיל וכן תקנה 26 לפרק ד': "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2015. עובר למינויים, מסרו חברי הוועדה לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

### הליך אישור הדוחות הכספיים

על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה הבכירה של החברה בראשות סמנכ"ל הכספים ובפיקוח מנכ"ל החברה.

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 3 באוגוסט 2016. בישיבת הוועדה השתתפו כל חברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, היועצת המשפטית, החשב ורואי החשבון המבקרים, שמאית החברה והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים ביניים של החברה לרבעון השני של שנת 2016. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה. כמו כן, ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושמו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות שווי ואומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של הנהלת החברה שהופעל בסוגיות שונות.

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ביניים של החברה ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 3 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 9 באוגוסט 2016. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון נכחו כל חברי הדירקטוריון.

## א. הדירקטוריון

בחציון הראשון של שנת 2016 קיים הדירקטוריון שבע ישיבות והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה שתי ישיבות.

## **ב. תכנית אכיפה פנימית**

ביום 17 למאי 2012, אימצה החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו על-ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט, 2011, אשר מטרתה לוודא ולאכוף ציות החברה, נושאי המשרה שלה ועובדיה לדרישות הדין בתחום ניירות ערך. התכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון אופן פרסום של דיווחים מידיים, איתור, אישור ודווח על עסקאות המעוררות חשש לעניין אישי של נושאי משרה או בעלי שליטה, איסור שימוש במידע פנים, מניעת תרמית ומניפולציה, קיום מנגנוני פיקוח, דיווח ובקרה וכן קביעת כללי פעילות והתנהגות לצד תהליכי עבודה שמטרתם ליצור בקרות על תהליכים מרכזיים בנושאים המוסדרים במסגרתם, דרכי טיפול והפקת לקחים. דירקטוריון החברה מינה את היועצת המשפטית ומזכירת החברה, עו"ד אסנת הוכמן-גרהרד, כממונה על האכיפה הפנימית בתחום ניירות ערך. תפקידה הינו, בין היתר, לדאוג להטמעת התכנית בקרב עובדי החברה, לדאוג לביצועה היעיל והאפקטיבי, לרבות בדרך של קיום הדרכות ומעקב ולפעול לעדכונה מעת לעת לפי הצורך.

## **ג. תרומות**

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2015 תרמה החברה סך של כ-2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרתיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.

**אומדנים חשבונאיים קריטיים**

בעריכת הדו"חות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדו"חות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת חברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הכמותי של האומדן, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. במקרים מסוימים, התוצאה הסופית של נשוא האומדן יכולה להיות שונה באופן משמעותי במיוחד מהסכום הכמותי שנקבע לו במועד עריכת האומדן.

להלן מתוארים אומדנים חשבונאיים בעלי פוטנציאל להשפעה משמעותית במיוחד, להם נדרשת החברה בעת עריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים:

**שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב**

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 ו-IFRS 13. **בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים.** בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכס כל שהוא מנכסי החברה, או כאשר מסתמנים שינויי מגמה כלליים בענף הנדל"ן המניב. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות. שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

**הליכים משפטיים**

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2015 בביאור 16א, נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 16 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ-210 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-155 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-18 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

לצורך אומדן הפרשות אלו מתקבלות אצל האחראי לעניינים המשפטיים של החברה, לגבי מרבית ההליכים, חוות דעת משפטית מיועצים משפטיים חיצוניים, אשר נבחנות על ידי הגורם המוסמך בחברה כמו גם על ידי הנהלתה.

מטבע הדברים בנוגע להליכים משפטיים, הערכותיהם של היועצים החיצוניים, כמו גם התייחסותה של החברה להערכתם, מושפעים בשלב המשפטי בו מצוי ההליך, ניסיון משפטי נצבר במקרים דומים, וניסיונם של המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של כל הליך משפטי קיימת אי וודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של הבירור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגביו.

**נספח ה' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי המצביח**

ה1: להלן נתונים עדכניים ליום 30.06.2016 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה :

סה"כ	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה א')	(באלפיים)
	28.3.16	31.7.14	2.7.2012	31.12.2009	5.6.2006	מועד הנפקה
	276,047	241,941	343,950	168,000	500,000	ערך נקוב במועד ההנפקה
2,749,123	276,047	302,334	1,159,546	495,259	515,937	ערך נקוב ליום 30.06.2016
2,881,219	276,047	302,334	1,167,434	529,548	605,856	ערך נקוב צמוד ליום 30.06.2016
2,975,419	276,047	300,112	1,247,162	546,003	606,095	ערך בדוחות המספיקים ליום 30.06.2016
3,061,452	289,021	322,228	1,362,467	595,648	492,088	שווי בורסאי ליום 30.06.2016
110,501	2,389	9,648	56,099	12,712	29,653	ריבית שצבירה ליום 30.06.2016
	3.39%	3.2%	4.8%	4.9%	4.95%	שיעור ריבית קבועה לשנה

**נספח ה2- זוחות דירוג**

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מילדי שפרסמה החברה ביום 27.07.2016 מספר אסמכתא 091390-01-2016.
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג נירוות-ערך בע"מ ראה דוח מילדי שפרסמה החברה ביום 27.07.2016 מספר אסמכתא 091327-01-2016.

		<b>אגרות החוב (סדרה ב') כוללת תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:</b>
	<b>אמת המידה</b>	
<b>סטטוס עמידה לתאריך הדיו"ח</b>	<b>היחס נכון לתאריך הדיווחות</b>	
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	שינוי שלילי;
עומדים בתנאי	3.74	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מותקן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחורות והכל כשוים במאזן המאוחד של החברה).</li> </ul>
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינוס) שני רבעונים בריציפות;</li> </ul>
עומדים בתנאי	47.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחורות במשך שני רבעונים רצופים;</li> </ul>
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'. לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> <li>שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), בגובה.</li> </ul>
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דין	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של חלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.</li> <li>הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;</li> </ul>

		אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
סטטוס עמידה לתאריך חז"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	3.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>הונה העצמי של החברה גברה מסד השווה ל-1 מיליארד ש"ח;</li> </ul>
עומדים בתנאי	3.89	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנת עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים במקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).</li> </ul>
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינס) שני רבעונים ברציפות;</li> </ul>
עומדים בתנאי	48.2%	<ul style="list-style-type: none"> <li>הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;</li> </ul>
עומדים בתנאי	עומדים בתנאי	<ul style="list-style-type: none"> <li>שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסד של 1 מיליארד ש"ח, או מסד של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגברה.</li> </ul>
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.</li> </ul>
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דנן	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;</li> </ul>

סטטוס עמידה לתאריך חז"ח	היחס נכון לתאריך הדיווחת	אמת המידה
		<b>אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:</b>
עומדים בתנאי	3.6	הונה העצמי של החברה גבוה מסד השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	3.89	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים נקאיים, למסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושוי מזומנים, פקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחורות והכל כשוים במאזן המאוחד של החברה).</li> </ul>
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינס) שני רבעונים ברציפות;</li> </ul>
עומדים בתנאי	48.22%	<ul style="list-style-type: none"> <li>הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחורות במשך שני רבעונים רצופים;</li> </ul>
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'.	<ul style="list-style-type: none"> <li>שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסד של 1 מיליארד ש"ח, או מסד של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגובה.</li> </ul>
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של חלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.</li> </ul>
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דין	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;</li> </ul>

**נספח ו' - דוח בסיס הצמדה ליום 30 ביוני 2016 (באלפי ש"ח):**

<b>נכסים</b>		<b>ללא הצמדה</b>	<b>הצמדה למדד</b>	<b>דולר ארה"ב</b>	<b>דולר קנדי</b>	
<b>סה"כ</b>	<b>שאינם פיננסיים</b>					
<b>אלפי ₪</b>	<b>אלפי ₪</b>	<b>אלפי ₪</b>	<b>אלפי ₪</b>	<b>אלפי ₪</b>	<b>אלפי ₪</b>	
<b>רכוש שוטף כספי</b>						
274,169	-	270,996	-	381	2,792	מזומנים ושווי מזומנים
19,377	-	19,377	-	-	-	לקוחות
220	220	-	-	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
28,396	10,754	17,642	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	-	-	-	נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים
<b>322,162</b>	<b>10,974</b>	<b>308,015</b>	<b>-</b>	<b>381</b>	<b>2,792</b>	
<b>השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני</b>						
313,660	313,660	-	-	-	-	יתרות חובה לזמן ארוך
6,022	1,368	4,654	-	-	-	
<b>641,844</b>	<b>326,002</b>	<b>312,669</b>	<b>-</b>	<b>381</b>	<b>2,792</b>	<b>סך נכסים כספיים</b>
<b>נדליין להשקעה</b>						
8,587,587	8,587,587	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
19,235	19,235	-	-	-	-	
<b>8,606,822</b>	<b>8,606,822</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>סך נכסים לא כספיים</b>
<b>סך הנכסים</b>						
<b>9,248,666</b>	<b>8,932,824</b>	<b>312,669</b>	<b>-</b>	<b>381</b>	<b>2,792</b>	
<b>התחייבויות שוטפות</b>						
734,495	-	400,185	334,310	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
23,765	-	23,765	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
13,408	13,408	-	-	-	-	התחייבויות מס שוטפות
165,174	16,232	36,075	112,867	-	-	זכאים ויתרות זכות
12,066	-	12,066	-	-	-	זכאים בגין נדליין להשקעה
-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<b>948,908</b>	<b>29,640</b>	<b>472,091</b>	<b>447,177</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>						
2,742,517	-	26,047	2,716,470	-	-	אגרות חוב
1,173,791	-	-	1,173,791	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
274	-	-	274	-	-	אחרות
<b>3,916,582</b>	<b>-</b>	<b>26,047</b>	<b>3,890,535</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>4,865,490</b>	<b>29,640</b>	<b>498,138</b>	<b>4,337,712</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>סך התחייבויות כספיות</b>
<b>מיסים נדחים</b>						
763,815	763,815	-	-	-	-	הפרשות
17,872	17,872	-	-	-	-	אחרות
38,101	23,329	14,772	-	-	-	
<b>819,788</b>	<b>805,016</b>	<b>14,772</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>סך התחייבויות לא כספיות</b>
<b>סך ההתחייבויות</b>						
<b>5,685,278</b>	<b>834,656</b>	<b>512,910</b>	<b>4,337,712</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>(4,223,646)</b>	<b>296,362</b>	<b>(185,469)</b>	<b>(4,337,712)</b>	<b>-</b>	<b>2,792</b>	<b>עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים</b>



**נספח ז'- דוחות נפרדים**  
דוחות הנפרדים מעורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2016**

**(בלתי מבוקרים)**

**דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של  
אמות השקעות בע"מ**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "אמות השקעות בע"מ" החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ועסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 31% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2016, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 42% וכ- 41% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 212,550 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2016, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ- 11,134 אלפי ש"ח וכ- 5,261 אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**

**תל-אביב, 9 באוגוסט 2016**

משד ראשי - תל אביב	טלפון: 03-6070500	פקס: 03-6070501	טלפון: 03-6085555	פקס: 03-6094022	info@deloitte.co.il
מרכז עזריאלי 1	טלפון: 03-6070500	פקס: 03-6070501	טלפון: 03-6085555	פקס: 03-6094022	info@deloitte.co.il
מרכז עזריאלי 3	טלפון: 03-6070500	פקס: 03-6070501	טלפון: 03-6085555	פקס: 03-6094022	info@deloitte.co.il
תל אביב, תל אביב, 6702301	טלפון: 03-6070500	פקס: 03-6070501	טלפון: 03-6085555	פקס: 03-6094022	info@deloitte.co.il
הרקון 6	טלפון: 03-7551500	פקס: 03-5759955	טלפון: 03-7551500	פקס: 03-5759955	info-ramatgan@deloitte.co.il
רמת גן, 5252183	טלפון: 03-7551500	פקס: 03-5759955	טלפון: 03-7551500	פקס: 03-5759955	info-ramatgan@deloitte.co.il
משד רמת-גן	טלפון: 03-7551500	פקס: 03-5759955	טלפון: 03-7551500	פקס: 03-5759955	info-ramatgan@deloitte.co.il
משד ירושלים	טלפון: 02-5018888	פקס: 02-5374173	טלפון: 02-5018888	פקס: 02-5374173	info-jer@deloitte.co.il
שרי ישראל 12	טלפון: 02-5018888	פקס: 02-5374173	טלפון: 02-5018888	פקס: 02-5374173	info-jer@deloitte.co.il
ירושלים, 9439024	טלפון: 02-5018888	פקס: 02-5374173	טלפון: 02-5018888	פקס: 02-5374173	info-jer@deloitte.co.il
משד חיפה	טלפון: 04-8607333	פקס: 04-8672528	טלפון: 04-8607333	פקס: 04-8672528	info-haifa@deloitte.co.il
מעלה השחרור 5	טלפון: 04-8607333	פקס: 04-8672528	טלפון: 04-8607333	פקס: 04-8672528	info-haifa@deloitte.co.il
חיפה, 3105502	טלפון: 04-8607333	פקס: 04-8672528	טלפון: 04-8607333	פקס: 04-8672528	info-haifa@deloitte.co.il
משד באר-שבע	טלפון: 08-6909500	פקס: 08-6909600	טלפון: 08-6909500	פקס: 08-6909600	info-beersheva@deloitte.co.il
פארק תעשיות עומר	טלפון: 08-6909500	פקס: 08-6909600	טלפון: 08-6909500	פקס: 08-6909600	info-beersheva@deloitte.co.il
בנין 10, ת.ד. 1369	טלפון: 08-6909500	פקס: 08-6909600	טלפון: 08-6909500	פקס: 08-6909600	info-beersheva@deloitte.co.il
עומר, 8496500	טלפון: 08-6909500	פקס: 08-6909600	טלפון: 08-6909500	פקס: 08-6909600	info-beersheva@deloitte.co.il
משד אילת	טלפון: 08-6375676	פקס: 08-6371628	טלפון: 08-6375676	פקס: 08-6371628	info-eilat@deloitte.co.il
המרכז העירוני	טלפון: 08-6375676	פקס: 08-6371628	טלפון: 08-6375676	פקס: 08-6371628	info-eilat@deloitte.co.il
ת.ד. 583	טלפון: 08-6375676	פקס: 08-6371628	טלפון: 08-6375676	פקס: 08-6371628	info-eilat@deloitte.co.il
אילת, 8810402	טלפון: 08-6375676	פקס: 08-6371628	טלפון: 08-6375676	פקס: 08-6371628	info-eilat@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
45,192	288,356	274,169
17,496	18,915	19,377
222	221	220
25,160	32,591	28,396
88,070	340,083	322,162
7,036,480	6,774,195	8,240,941
1,314,632	1,177,381	346,646
8,351,112	7,951,576	8,587,587
258,871	266,734	313,660
483	468	6,022
18,664	18,733	19,235
8,629,130	8,237,511	8,926,504
8,717,200	8,577,594	9,248,666
730,385	733,470	734,495
26,756	27,980	23,765
11,850	18,324	13,408
108,706	159,932	165,174
13,684	11,807	12,066
891,381	951,513	948,908
2,342,594	2,621,819	2,742,517
1,431,927	1,242,104	1,173,791
17,997	16,608	17,872
36,099	22,106	38,375
741,112	640,069	763,815
4,569,729	4,542,706	4,736,370
3,256,122	3,083,406	3,563,421
(32)	(31)	(33)
3,256,090	3,083,375	3,563,388
8,717,200	8,577,594	9,248,666

**רכוש שוטף**  
מזומנים ושווי מזומנים לקוחות  
נכסי מס שוטפים, נטו  
חייבים ויתרות חובה  
סך-הכל רכוש שוטף

**רכוש בלתי שוטף**  
נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בהקמה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
יתרות חובה לזמן ארוך  
רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות  
ספקים ונותני שירותים  
התחייבויות מס שוטפות, נטו  
זכאים ויתרות זכות  
זכאים בגין נדל"ן להשקעה

סך-הכל התחייבויות שוטפות

**התחייבויות שאינן שוטפות**

אגרות חוב  
הלוואות מתאגידים בנקאיים  
הפרשות  
אחרות  
התחייבויות מסים נדחים

סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

**הון**

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך-הכל הון

סך-הכל התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.  
9 באוגוסט, 2016

יהודית זינגר סמנכ"ל כספים	אבי מוסלר מנהל כללי	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------------	------------------------	----------------------------	----------------------------

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
547,627	136,304	147,091	273,233	291,379
65,201	16,115	16,476	33,359	32,649
482,426	120,189	130,615	239,874	258,730
233,738	63,804	64,592	27,107	64,592
716,164	183,993	195,207	266,981	323,322
37,016	9,496	9,586	17,835	18,303
1,223	255	555	505	1,061
2,653	70	27	(400)	131
675,272	174,172	185,039	249,041	303,827
56	8	33	18	41
(105,566)	(69,268)	(58,626)	(52,080)	(63,771)
(105,510)	(69,260)	(58,593)	(52,062)	(63,730)
10,136	-	-	10,136	-
(12,399)	7,514	6,492	(4,503)	14,355
567,499	112,426	132,938	202,612	254,452
(157,262)	(11,401)	(25,905)	(52,531)	(25,417)
410,237	101,025	107,033	150,081	229,035
410,240	101,026	107,033	150,083	229,036
(3)	(1)	-	(2)	(1)
410,237	101,025	107,033	150,081	229,035
1.49	0.37	0.37	0.55	0.81
1.48	0.36	0.37	0.54	0.81
274,667	274,639	286,268	274,526	281,152
277,080	277,143	286,998	276,615	281,539

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

**רווח מפעולות רגילות**

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח מממוש נייר ערך זמין למכירה

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

מסים על ההכנסה

**רווח נקי לתקופה**

**מיוחס ל:**

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):**

**בסיסי**

סך-הכל

**בדילול מלא**

סך-הכל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)

בסיסי

בדילול מלא

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
410,237	101,025	107,033	150,081	229,035
(6,256)	-	-	(6,256)	-
34	17	(5)	51	(7)
(6,992)	-	-	(6,992)	-
(13,214)	17	(5)	(13,197)	(7)
<u>397,023</u>	<u>101,042</u>	<u>107,028</u>	<u>136,884</u>	<u>229,028</u>
397,026	101,043	107,028	136,886	229,029
(3)	(1)	-	(2)	(1)
<u>397,023</u>	<u>101,042</u>	<u>107,028</u>	<u>136,884</u>	<u>229,028</u>

רווח נקי לתקופה  
**סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:**  
שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה, נטו  
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ  
**סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד, נטו ממס:**  
זקיפת קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה לרווח והפסד, נטו  
ממס  
סה"כ רווח כולל אחר  
**סה"כ רווח כולל לתקופה**  
**מיוחס ל:**  
בעלים של החברה האם  
זכויות שאינן מקנות שליטה

**הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם**

**אמות השקעות בע"מ**  
**זרותת המצטיינים מאוחדים על השניונים בהון**  
 (בלתי מבוקר)

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות הנובעות			קרו הון בנין	עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרימיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
			מותרים דוחות נספיים של פעילות חוץ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח					
3,256,090	(32)	3,256,122	(59)	1,380,276	8,638	7,237	1,544,265	315,765		
229,035	(1)	229,036	(7)	229,036	-	-	-	-		
(7)	-	(7)	(7)	-	-	-	-	-		
229,028	(1)	229,029	(7)	229,036	-	-	-	-		
161,407	-	161,407	-	-	-	(7,237)	153,993	14,651	תפקת הון מניות ממימוש כתבי אופציה	
19,377	-	19,377	-	-	(5,949)	-	23,095	2,231	מימוש כתבי אופציות לעובדים	
1,949	-	1,949	-	-	1,949	-	-	-	זקיפת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים	
40	-	40	-	-	40	-	-	-	זקיפת הטבה בנין תשלום מבוטס מניות לדייקטורים	
345	-	345	-	-	-	-	317	28	מימוש אופציות והקצאת מניות לנושא משרה	
(104,848)	-	(104,848)	-	(104,848)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם	
3,563,388	(33)	3,563,421	(66)	1,504,464	4,678	-	1,721,670	332,675		

**יתרה ליום 30 ביוני 2016** הביאורים המצורפים לזרותת הכספיים המאוחדים התמציתיים בניינים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמות השקעות בע"מ**  
**זוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**  
 (בלתי מבוקר)

התאמות	הון	קרן הון	קרן הון בגין עסקאות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
מיתרם לבעלי המניות של החברה	בגין נכסי פיננסי	זמין למכירה	עודפים	מבוסס מניות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,023,939	13,248	1,148,358	11,115	7,237	1,529,667	314,436
150,081	-	150,083	-	-	-	-
(13,197)	(13,248)	-	-	-	-	-
136,884	(13,248)	150,083	-	-	-	-
8,511	-	8,511	-	-	-	-
6,120	-	-	(2,876)	-	8,261	735
1,274	-	-	1,274	-	-	-
(93,353)	-	(93,353)	-	-	-	-
3,083,375	(31)	3,083,406	(42)	9,513	7,237	1,537,928
						315,171

**יתרה ליום 1 בינואר 2015**  
 רווח נקי לתקופה  
 סה"כ רווח כולל אחר  
 סה"כ רווח כולל לתקופה  
 עדכון בגין חלוקה לבעלים - נכס זמין  
 למכירה  
 מימוש כתבי אופציות לעובדים והקצאת  
 מניות לנושא משרה  
 זקפת הטבה בגין כתבי אופציה  
 לעובדים  
 דיבידנד שהוכרז ושולם  
**יתרה ליום 30 ביוני 2015**



**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**  
 (בלתי מבוקר)

הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות		קורן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניית ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
			הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פצילות חוץ	עודפים				
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,383,655	(33)	3,383,688	(61)	1,454,996	3,620	5,745	1,598,469	320,919
107,033	-	107,033	-	107,033	-	-	-	-
(5)	-	(5)	(5)	-	-	-	-	-
107,028	-	107,028	(5)	107,033	-	-	-	-
127,770	-	127,770	-	-	-	(5,745)	121,884	11,631
1,299	-	1,299	-	-	(143)	-	1,317	125
1,181	-	1,181	-	-	1,181	-	-	-
20	-	20	-	-	20	-	-	-
(57,565)	-	(57,565)	-	(57,565)	-	-	-	-
3,563,388	(33)	3,563,421	(66)	1,504,464	4,678	-	1,721,670	332,675

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**יתרה ליום 1 באפריל 2016**  
 רווח נקי לתקופה  
 סה"כ הפסד כולל אחר  
 סה"כ רווח כולל לתקופה  
 הנפקת הון מניות ממוינש כתבי אופציה  
 מימוש כתבי אופציות לעובדים  
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים  
 זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות ותנפקה  
 לדירקטורים  
 דיבידנד שהוכרז ושולם  
**יתרה ליום 30 ביוני 2016**

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**  
**(בלתי מבוקר)**

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מייחס לפעלי המניות של החברה	התאמות		קרו הון בנין נכס פיננסי	עודפים	קרו הון בנין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
			הונבעות	מרוגום דוחות כספיים של פעילות חוץ						
הון עצמי	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סד-הכל	מקנות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,027,029	(30)	3,027,059	(59)	-	1,159,256	9,353	7,237	1,536,257	315,015	-
101,025	(1)	101,026	-	-	101,026	-	-	-	-	-
17	-	17	17	-	-	-	-	-	-	-
101,042	(1)	101,043	17	-	101,026	-	-	-	-	-
1,251	-	1,251	-	-	-	(576)	1,671	156	-	-
736	-	736	-	-	-	736	-	-	-	-
(46,683)	-	(46,683)	-	-	(46,683)	-	-	-	-	-
3,083,375	(31)	3,083,406	(42)	-	1,213,599	9,513	7,237	1,537,928	315,171	-

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בניניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**יתרה ליום 1 באפריל 2015**  
רווח נקי לתקופה  
סה"כ רווח כולל אחר  
סה"כ רווח כולל לתקופה  
ממושכת כתבי אופציות לעובדים  
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים  
דיבידנד שהוכרז נשולם

**יתרה ליום 30 ביוני 2015**

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**  
**(מבוקר)**

סד-הכל	זכויות שאיון מקנות	סד-הכל מייחס לבעלי המניות	התאמות הונבעות מרוגזום דוחות כספיים של	קרן הון בגין נכס פיננסי	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,023,939	(29)	3,023,968	(93)	13,248	1,148,358	11,115	7,237	1,529,667	314,436
410,237	(3)	410,240	-	-	410,240	-	-	-	-
(13,214)	-	(13,214)	34	(13,248)	-	-	-	-	-
397,023	(3)	397,026	34	(13,248)	410,240	-	-	-	-
8,511	-	8,511	-	-	8,511	-	-	-	-
2,421	-	2,421	-	-	-	(1,116)	-	3,232	305
2,745	-	2,745	-	-	-	2,745	-	-	-
38	-	38	-	-	-	38	-	-	-
8,246	-	8,246	-	-	-	(4,144)	-	11,366	1,024
(186,833)	-	(186,833)	-	-	(186,833)	-	-	-	-
3,256,090	(32)	3,256,122	(59)	-	1,380,276	8,638	7,237	1,544,265	315,765

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בניניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**יתרה ליום 1 בינואר 2015**  
רווח נקי לתקופה  
סה"כ רווח כולל אחר  
סה"כ רווח כולל לתקופה  
עדכון בגין חלוקה לבעלים - נכס זמין  
למכירה

מיומש כתבי אופציות לעובדים  
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה  
לעובדים  
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות  
והנפקה לדירקטורים  
מיומש אופציות והקצאת מניות לנושא  
משרה  
דיבידנד שהוכרז ושלם  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2015**

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
410,237	101,025	107,033	150,081	229,035
(88,908)	8,174	8,418	68,881	(11,435)
<u>321,329</u>	<u>109,199</u>	<u>115,451</u>	<u>218,962</u>	<u>217,600</u>
(415,049)	(121,512)	(82,285)	(246,348)	(188,317)
903	903	-	903	-
-	-	(19,278)	-	(38,620)
(3,964)	(3,853)	-	(3,853)	-
(9,142)	-	-	-	-
(1,287)	(280)	(750)	(819)	(1,167)
<u>(428,539)</u>	<u>(124,742)</u>	<u>(102,313)</u>	<u>(250,117)</u>	<u>(228,104)</u>
266,479	-	-	31,500	-
(154,821)	(73,743)	(11,389)	(109,750)	(257,764)
(186,833)	(93,353)	(104,848)	(93,353)	(104,848)
-	-	127,770	-	161,407
329,463	329,463	77	329,463	418,569
10,371	1,251	3,048	5,824	19,377
(267,613)	(2,140)	(1,704)	(2,140)	(1,704)
100,000	100,000	-	100,000	-
27	2,802	38	2,647	4,524
<u>97,073</u>	<u>264,280</u>	<u>12,992</u>	<u>264,191</u>	<u>239,561</u>
(10,137)	248,737	26,130	233,036	229,057
(119)	(73)	(10)	(128)	(80)
<u>55,448</u>	<u>39,692</u>	<u>248,049</u>	<u>55,448</u>	<u>45,192</u>
<u>45,192</u>	<u>288,356</u>	<u>274,169</u>	<u>288,356</u>	<u>274,169</u>

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה  
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות  
שוטפת (נספח א')

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה  
בהקמה)

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

השקעה בחברה מוחזקת

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

מיסים בגין מימוש נייר ערך זמין למכירה

אחרות, נטו

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ממימוש כתבי אופציה למניות בניכוי

הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא

משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

הנפקת ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

ירידה (עליה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות

נמשכת

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים

במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	

(233,738)	(63,804)	(64,592)	(27,107)	(64,592)
12,399	(7,514)	(6,492)	4,503	(14,355)
1,012	506	120	1,071	117
1,500	1,500	2,100	1,500	2,100
(32,433)	16,542	7,756	(15,562)	(17,628)
(1,214)	17,571	8,915	(1,609)	(100)
2,783	736	1,201	1,274	1,989
146,263	11,294	26,147	45,222	22,701
(6,992)	-	-	(6,992)	-
922	245	210	476	511
(109,498)	(22,924)	(24,635)	2,776	(69,257)
1,620	1,165	36	201	(1,881)
(1,250)	474	4,501	1,299	567
-	-	(1,240)	-	(5,539)
(3,012)	1,581	(832)	(1,029)	5,034
294	(9)	(48)	161	86
22,938	27,887	30,636	65,473	59,555
20,590	31,098	33,053	66,105	57,822
(88,908)	8,174	8,418	68,881	(11,435)

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים  
מפעילות שוטפת**

א.

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי  
מזומנים:**

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות  
לפי שיטת השווי המאזני  
שערוך (שחיקת) הלוואות מחברות המטופלות  
לפי שיטת השווי המאזני  
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי  
שווי מאזני  
שערוך (שחיקת) אגרות חוב  
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך  
ומזומנים  
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס  
מניות  
מסים נדחים, נטו  
רווח, נטו ממימוש נייר ערך זמין למכירה  
אחרות, נטו

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

ירידה (עליה) בלקוחות  
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
עליה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך  
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים  
עליה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד  
עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות

**עסקאות שלא במזומן**

ב.

7,785	15,185	5,013	17,726	5,013
296	-	-	296	345
30,091	-	-	30,091	-

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות  
זכות אחרות  
הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים  
חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה

160,265	8,258	7,087	20,791	19,649
56	8	33	189	41
6,927	5,582	767	5,967	1,283
9,142	-	-	-	-
1,500	1,500	2,100	1,500	2,100

ג.

**מידע נוסף**

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו  
מסים ששולמו בגין נייר ערך זמין למכירה  
דיבידנד שנתקבל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בנייים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמות השקעות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2016**  
**(בלתי מבוקר)**

**ביאור 1 - כללי**

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א.** הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

**ב.** בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שנתיימה באותו מועד.

**ג.** **קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:**

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכות שווי אשר מבוצעות על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לחצי שנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני או על ידי הערכה המתבצעת על ידי החברה.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

**ד.** **מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנוקפו ישירות להון.

**אמות השקעות בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
 לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2016  
 (בלתי מבוקר)

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

להלן פרטים על עליית (ירידת) מדד המחירים לצרכן ושינויים בשער החליפין של הדולר שלהלן מול הש"ח:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
131.455	131.057	3.846	<b>תאריך הדוחות הכספיים</b>
132.516	132.118	3.769	ליום 30 יוני 2016
131.455	131.587	3.902	ליום 30 ביוני 2015
			ליום 31 בדצמבר 2015
%	%	%	<b>שיעורי השינוי:</b>
-	(0.40)	(1.44)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016
(0.20)	(0.50)	(3.09)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015
1.02	0.51	2.12	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016
1.11	1.12	(5.30)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015
(1.00)	(0.90)	0.33	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

**ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן**

א. פרט למפורט בטבלה הבאה סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

שווי הוגן		שווי הוגן		שווי הוגן		התחייבויות פיננסיות הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת) אגרות חוב (כולל חלויות שוטפת)
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	
ליום 31 בדצמבר 2015	אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2015	אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2016	אלפי ש"ח	
1,294,171	1,265,232	1,368,962	1,309,993	1,257,115	1,242,759	
2,830,156	2,604,483	2,943,402	2,884,669	3,090,667	3,003,446	
4,124,327	3,869,715	4,312,364	4,194,662	4,347,782	4,246,205	

ב. רמות שווי הוגן השקעתה של החברה בנכס פיננסי זמין למכירה מוצגת בשווי הוגן בהתאם לרמה 1, מחירים מצוטטים בשוק פעיל. חישוב השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה, הינו בהתאם לרמה 3. חישוב השווי ההוגן של אגרות החוב, הינו בהתאם לרמה 1.

**אמות השקעות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנתייה ביום 30 ביוני 2016**  
**(בלתי מבוקר)**

**ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

**א. אגרות חוב**

במרץ 2016, הנפיקה החברה אג"ח בדרך של הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב (סדרה ב') וכן הנפקת סדרה חדשה, אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך כולל של כ-423 מיליון ש"ח נטו. קרן אגרות החוב (סדרה ה') תעמוד לפירעון בשישה תשלומים שנתיים: 2 תשלומים בשיעור של 10% מהקרן, כל אחד, ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל), תשלומים בשיעור של 20% מהקרן, כל אחד, ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).

הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') הינה בשיעור של 3.39% לשנה, תשולם בתשלומים שנתיים ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל).

הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הדומים במהותם לתנאים להעמדה לפירעון מיידי הקבועים באגרות החוב של החברה הנסחרות במחזור מסדרות ב' ו-ד' הכוללים, בין היתר, אירועים הקשורים בהעברת שליטה בנסיבות מיוחדות; עמידה בתניות פיננסיות לרבות שמירה על הון עצמי שלא יפחת במשך שני רבעונים רצופים, מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח (חלף 1 מיליארד ש"ח כקבוע באגרות החוב מסדרות ב' ו-ד').

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ה'), ביצעה החברה עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המיר ריבית שקלית שנתית בשיעור של 3.39% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור 2.125%, בהיקף כולל של 250 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית המשוקללת של ההנפקה (כולל עסקת הגידור) הינה כ-2% והמח"מ המשוקלל הינו כ-6 שנים.

**ב. מסגרת אשראי**

באפריל 2016, חתמה החברה על הסכם עם גוף מוסדי בישראל להעמדת מסגרת אשראי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח. תוקף מסגרת האשראי ל-4 שנים עד ליום 6 באפריל 2020. מסגרת האשראי אינה מגובה בבטחונות כלשהם וניתנת למשיכה בכל עת בהתאם לעמידתה של החברה ביחסים ובתניות פיננסיים שונים. במסגרת ההסכם, התחייבה החברה, בין השאר, לשמור על יחסים פיננסיים כאשר העיקריים בהם הינם כלהלן:

- א. יחס הון עצמי לסך המאזן נטו לא יפחת מ-25% במשך 4 רבעונים רצופים או מ-20% למשך רבעון אחד;
  - ב. היחס שבין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-CAP, לא יעלה על 70%;
  - ג. היחס שבין החוב הפיננסי נטו של החברה בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה לבין ה-NOI המתוקנן השנתי של החברה, לא יעלה על 10 במשך שני רבעונים רצופים;
  - ד. דירוג שלא יפחת מ-A- (A מינוס) במועד כל משיכה;
- בנוסף, התחייבה החברה לשמור על תניות פיננסיות ונוספות שהעיקריות שבהן הינן: שינויי שליטה בחברה בתנאים מסויימים; הון עצמי מינימאלי של החברה - 1.2 מיליארד ש"ח; יחסים פיננסיים תזרימיים ותפעוליים שונים; "Cross Default"; התחייבות של החברה לא ליצור כל שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה לטובת צד שלישי (למעט שעבוד שוטף שהינו נלווה לשעבוד קבוע).
- ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדת האשראי לפירעון מיידי כגון הליכים משפטיים מהותיים (פירוק, כינוס נכסים, מיזוג ועוד).



**אמות השקעות בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתייה ביום 30 ביוני 2016  
(בלתי מבוקר)

- ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)**
- ג. מסגרת ליווי מגדל אטריום**
- בעקבות סיום בניית מגדל אטריום ביטלה החברה את מסגרת הליווי הבנקאי לפרויקט בהיקף של כ-450 מיליון ש"ח והנכס שוחרר משיעבוד בהתאם. הנכס מוין בתחילת השנה לנדל"ן בהשקעה ועלויות המימון בגין הפרויקט נזקפו לדוח רווח והפסד.
- ד. הסכם ניהול חדש**
- באפריל 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה עם אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, החברה האם, בהסכם לקבלת שירותי ניהול לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.1.2016 ועד ליום 31.12.2018, כאשר דמי הניהול השנתיים להם תהא החברה האם זכאית יהיו בסכום קבוע של 8 מיליון ש"ח לשנה צמוד מדד, אשר ישולם ב-4 תשלומים רבעוניים.
- ה. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים**
- ביום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 5,367,154 כתבי אופציה, ל-51 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים).  
בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 17(ו)6 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.
- ו. מיסים על ההכנסה**
- בתחילת ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש הוחל על הכנסות שהופקו או שנצמחו החל מיום 1 בינואר 2016. בהתאם לכך חל קיטון בהתחייבויות המיסים הנדחים של החברה בסך של 42 מיליון ש"ח אשר נזקף כנגד הכנסות מיסים בתקופת הדוח.
- ז. דיבידנד שהוכרז**
- בחודש מרץ 2016 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2016 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 77 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים, כאשר ברבעון הראשון ישולם דיבידנד בסך של 17 אגורות למניה, וברבעונים השני, השלישי והרביעי ישולם דיבידנד סך של 20 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.  
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי, 2016 על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2016 בסך של 17 אגורות למניה, (47.3 מיליון ש"ח) וסך של 20 אגורות למניה, (57.6 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך חודשים אפריל ויוני, 2016 בהתאמה.  
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש אוגוסט, 2016 על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2016 בסך של 20 אגורות למניה, (58.5 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש ספטמבר, 2016.
- ח. פרויקט תעשייה ומסחר בחולון**
- ביולי 2016, לאחר תאריך המאזן זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה. הפרויקט עתיד להיבנות על ידי החברה על חטיבת קרקע בשטח של כ-11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים והרוקמים. הפרויקט יכלול מרכז מסחרי ומעליו מגדל משרדים בשטח עילי כולל של כ-36 אלפי מ"ר, מעל חניון תת קרקעי בן 4 קומות. ההתקשרות בעסקה עם העירייה תהיה בעסקת קומבינציה על פיה, בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכנן ותקים את הפרויקט ובתמורה העירייה תחכיר לחברה את חלקי החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-99 שנים נוספות.  
החברה והעירייה תהיינה שותפות בפרויקט במושע, כאשר החברה תנהל את הפרויקט כולו, כולל שטחי העירייה, ותבצע את שיווקו, השכרתו וניהולו השוטף כנכס מניב.  
בכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט מיד לאחר קבלת האישורים הנדרשים להשלמת העסקה ולהערכתה, תושלם הבניה בתוך כ-3 שנים.  
היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 280 מיליון ש"ח.

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים**

**ליום 30 ביוני 2016**

**(בלתי מבוקר)**

## אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2016

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

### ע מ ד

47	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
48	נתונים על המצב הכספי
49	נתונים על הרווח והפסד
50	נתונים על הרווח הכולל
51-52	נתונים על תזרימי המזומנים
53	מידע נוסף

בעלי המניות של  
אמות השקעות בע"מ  
ר'ח' זבוטינסקי 7  
רמת גן

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד  
לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2016, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 ביוני 2016 הסתכם לסך של 1,192,958 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 90,426 ו-39,795 אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**

תל אביב, 9 באוגוסט 2016;

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני 583, ת.ד. אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
22,722	262,309	253,505
8,991	8,797	10,292
28,687	60,226	55,591
60,400	331,332	319,388
3,740,445	3,626,516	4,916,956
1,243,546	1,043,478	272,331
4,983,991	4,669,994	5,189,287
2,042,490	2,129,378	2,040,197
1,329,644	1,246,838	1,462,885
460	445	5,999
17,244	17,268	17,853
8,373,829	8,063,923	8,716,221
8,434,229	8,395,255	9,035,609
726,849	730,016	730,860
15,956	18,932	13,808
4,771	13,965	4,739
126,120	239,209	258,754
10,554	10,557	10,554
884,250	1,012,679	1,018,715
2,342,594	2,621,819	2,742,517
1,425,881	1,234,243	1,169,607
17,822	16,608	17,697
4,996	4,986	5,009
22,076	8,220	24,001
480,488	413,294	494,642
4,293,857	4,299,170	4,453,473
3,256,122	3,083,406	3,563,421
8,434,229	8,395,255	9,035,609

**רכוש שוטף**

מזומנים ושווי מזומנים לקוחות

חייבים ויתרות חובה סך-הכל רכוש שוטף

**רכוש בלתי שוטף**

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בהקמה

הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות

השקעה בחברות מוחזקות

יתרות חובה לזמן ארוך

רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

ספקים ונותני שירותים

התחייבויות מס שוטפות, נטו

זכאים ויתרות זכות

זכאים בגין נדל"ן להשקעה

סך-הכל התחייבויות שוטפות

**התחייבויות שאינן שוטפות**

אגרות חוב

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים

הפרשות

השקעות בחברות מוחזקות

אחרות

מיסים נדחים, נטו

סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

**הון**

סך-הכל התחייבויות והון

9 באוגוסט, 2016

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר  
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על הרווח והפסד**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
273,456	68,109	78,433	136,235	153,773
26,388	6,760	6,285	14,293	12,986
247,068	61,349	72,148	121,942	140,787
215,008	46,862	63,672	38,625	63,672
462,076	108,211	135,820	160,567	204,459
25,285	6,833	6,998	12,164	12,491
1,214	250	550	500	1,056
1,552	(281)	(328)	(1,036)	(660)
434,025	101,409	128,600	148,939	191,572
38,523	29,625	-	24,102	8,446
(107,136)	(75,963)	(43,816)	(55,615)	(54,466)
365,412	55,071	84,784	117,426	145,552
10,136	-	-	10,136	-
129,894	50,206	39,880	50,529	97,638
505,442	105,277	124,664	178,091	243,190
95,202	4,251	17,631	28,008	14,154
410,240	101,026	107,033	150,083	229,036

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה  
עלות השכרת הנכסים והפעלתם  
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם  
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

**רווח מפעולות רגילות**

הכנסות (הוצאות) מימון

הוצאות (הכנסות) מימון

**רווח מפעולות לאחר מימון**

רווח מממוש נייר ערך זמין למכירה

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

**רווח לפני מיסים על ההכנסה**

מיסים על הכנסה

**רווח נקי לתקופה**

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על הרווח הכולל**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
410,240	101,026	107,033	150,083	229,036
(6,256)	-	-	(6,256)	-
34	17	(5)	51	(7)
(6,992)	-	-	(6,992)	-
<u>397,026</u>	<u>101,043</u>	<u>107,028</u>	<u>136,886</u>	<u>229,029</u>

רווח נקי לתקופה

**סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:**

שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה, נטו  
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות  
חוץ

**סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד, נטו ממס:**

זקיפת קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה לרווח  
והפסד, נטו ממס

**סה"כ רווח כולל**

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
410,240	101,026	107,033	150,083	229,036
(323,782)	(52,730)	(51,098)	(49,805)	(123,437)
86,458	48,296	55,935	100,278	105,599
(276,732)	(48,413)	(59,950)	(158,691)	(151,785)
160,516	50,079	44,203	94,209	75,519
903	903	-	903	-
(3,964)	(3,853)	-	(3,853)	-
(9,142)	-	-	-	-
(63,700)	(63,700)	(19,389)	(63,700)	(38,731)
(650)	(191)	(695)	(564)	(1,104)
(192,769)	(65,175)	(35,831)	(131,696)	(116,101)
(186,833)	(93,353)	(104,848)	(93,353)	(104,848)
-	-	127,770	-	161,407
329,463	329,463	77	329,463	418,569
10,371	1,251	3,048	5,824	19,377
266,479	-	-	31,500	-
(151,481)	(72,923)	(10,522)	(108,108)	(256,034)
(266,856)	(2,101)	(1,704)	(2,101)	(1,704)
100,000	100,000	-	100,000	-
27	2,794	31	2,639	4,518
101,170	265,131	13,852	265,864	241,285
(5,141)	248,252	33,956	234,446	230,783
27,863	14,057	219,549	27,863	22,722
22,722	262,309	253,505	262,309	253,505

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה  
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות  
שוטפת (נספח א')

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה  
בהקמה)

גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

מיסים בגין מימוש נייר ערך זמין למכירה

השקעה בחברות מוחזקות

אחרות, נטו

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי  
הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

הנפקת ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה



**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(215,008)	(46,862)	(63,672)	(38,625)	(63,672)
(129,894)	(50,206)	(39,880)	(50,529)	(97,638)
1,500	1,500	2,100	1,500	2,100
(24,519)	5,284	2,923	(11,564)	(14,301)
(1,092)	17,465	8,884	(1,531)	(62)
2,783	736	1,201	1,274	1,989
90,846	4,034	17,631	23,652	14,154
(6,992)	-	-	(6,992)	-
819	196	264	387	495
<b>(281,557)</b>	<b>(67,853)</b>	<b>(70,549)</b>	<b>(82,428)</b>	<b>(156,935)</b>
(550)	(1,674)	100	(356)	(1,301)
(51,634)	(13,872)	(10,272)	(25,105)	(23,359)
-	-	(1,240)	-	(5,539)
(5,275)	1,434	(954)	(1,919)	4,852
115	-	(43)	115	88
15,119	29,235	31,860	59,888	58,757
<b>(42,225)</b>	<b>15,123</b>	<b>19,451</b>	<b>32,623</b>	<b>33,498</b>
<b>(323,782)</b>	<b>(52,730)</b>	<b>(51,098)</b>	<b>(49,805)</b>	<b>(123,437)</b>
4,694	12,589	4,001	15,390	4,001
43	-	-	-	-
296	-	-	296	345
30,091	-	-	30,091	-
159,641	8,097	6,977	20,455	19,415
45	6	33	11	41
5,073	5,026	36	5,040	47
9,142	-	-	-	-
1,500	1,500	2,100	1,500	2,100

**א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות  
דיבידנד מחברות מוחזקות  
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות  
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך  
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות  
מיסים נדחים, נטו  
רווח, נטו מממוש נייר ערך זמין למכירה  
אחרות

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

ירידה (עליה) בלקוחות  
עליה בחייבים ויתרות חובה  
עליה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך  
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים  
עליה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד  
עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות

**ב. פעולות שלא במזומן**

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות  
מימוש אופציות עובדים כנגד זכאים  
הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים  
חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה

**ג. מידע נוסף**

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מיסים ששולמו  
מיסים ששולמו בגין נייר ערך זמין למכירה  
דיבידנד שנתקבל

## אמות השקעות בע"מ

### מידע נוסף

#### (1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

#### (2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

#### (3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות.

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2016.

#### (5) מיסים על ההכנסה

בתחילת ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש הוחל על הכנסות שהופקו או שנצמחו החל מיום 1 בינואר 2016. בהתאם לכך חל קיטון בהתחייבויות המיסים הנדחים של החברה בסך של 27 מליוני ש"ח אשר נזקף כנגד הכנסות מיסים בתקופת הדוח.

## חלק ה'

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה  
הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי**  
**(לפי תקנה 38 ג (א))**

**אמות השקעות בע"מ**  
**("החברה")**

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א)**  
**לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל – 1970 לרבעון השני של שנת 2016**

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ (להלן-"החברה") אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי מוסלר, מנכ"ל.
2. יהודית זינגר, סמנכ"ל כספים.
3. אוהד ויס, חשב.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי תקופה שנתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2015 (להלן-הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו דירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 ביוני 2016 היא **אפקטיבית**.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

## הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

### הצהרת מנהלים

### הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן-"החברה") לרבעון השני של שנת 2016 (להלן - "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2015) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

### לפי תקנה 38ג(ד)(2)

#### **הצהרת מנהלים**

### **הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להל-"החברה") לרבעון השני של שנת 2016 (להלן- "הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
  2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
    - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
  5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
    - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
    - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
    - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2015) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.