



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 30.09.16

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2016

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-31	דוח הדירקטוריון
32	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
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	דוחות כספיים נפרדים
54-57	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לשנה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 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

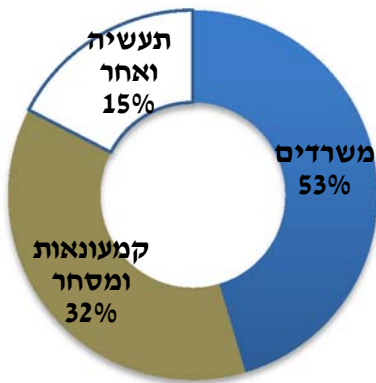
- NOI בתקופה המדווחת עלה בכ-10% לסך של 420 מיליון ש"ח אל מול תקופה מקבילה אשתקד.
- NOI Same Property ברבעון הנוכחי עלה ב-3.4% אל מול רבעון מקביל אשתקד.
- FFO בתקופה המדווחת עלה ב-10.6% לסך של 267 מיליון ש"ח אל מול תקופה מקבילה אשתקד.
- מגדל אטריום – בתחילת השנה מוין לנדל"ן מניב ועלויות המימון בגין הפרויקט נזקפו לדוח רווח והפסד.
- גיוס הון- בתקופה המדווחת גייסה החברה סך של 184 מיליון ש"ח.
- 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.
- לאחר תאריך המאזן גייסה החברה בדרך של הרחבת סדרה קיימת (אגרות חוב סדרה ב') סך כולל של 233 מיליון ש"ח במח"מ של כ-4.13 שנים ובריבית אפקטיבית של 1.4% צמוד מדד.

פרטים על פעילות הקבוצה

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

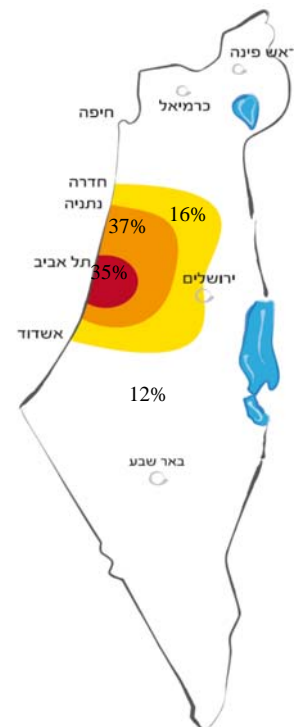
- 1 100 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.2 מיליון מ"ר חלק החברה, 765 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-427 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים ל-1,615 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.
- 2 פרויקטים בשלבי בנייה בהיקף של 30 אלף מ"ר.
- 5 עתודות קרקע בשלבי תכנון והשבחה.
- שיעור התפוסה² של כלל נכסי החברה ליום 30.09.16 הינו 97% לרבות מגדל אטריום בדומה ל-31.12.2015 ללא מגדל אטריום.

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 בי קוט

מעגל 4	מעגל 3	מעגל 2	מעגל 1
- ראש פינה	- חדרה	- נתניה	- תל אביב
- צפת	- קיסריה	- הרצליה	- רמת גן
- קיבוץ אלונים	- אור עקבא	- כפר סבא	- גפתיים
- מעלות	- רחובות	- תענה	
- נהריה	- ירושלים	- ראש העין	
- כרמיאל	- מודיעין	- פתחתקווה	
- עכו	- אשדוד	- קריית אנו	
- קרית		- חולון	
- חיפה		- ראשלי"צ	
- אשקלון		- בת ים	
- דימונה		- לוד	
- באר שבע			

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

² מייצג היקף שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים (אשר חלקם טרם אוכלסו).

2015	רבעון 3 2015	רבעון 3 2016	% שינוי 2015/16	1-9 2015	1-9 2016	% שינוי 2015/16	
512	127	144	12.9%	382	420	10%	NOI
467	117	133	13.7%	351	388	10.5%	EBITDA
410	42	63	50%	192	292	51.9%	רווח נקי לתקופה
323	81	94	14.9%	241	267	10.6%	FFO ריאלי
117.4	29.6	32.0	8.1%	87.8	93.6	6.6%	FFO למניה (אגורות)

NOI

NOI בסך של 420 מיליון ש"ח לעומת 382 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של 10% .
גידול של כ- 38 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקר מאכלוס שטחים פנויים ותחילת איכלוס מגדל אטריום.

EBITDA

EBITDA בסך של 388 מיליון ש"ח לעומת 351 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של 10.5%
גידול של 37 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- NOI .

FFO

FFO בסך של 267 מיליון ש"ח לעומת 241 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של כ- 10.6%
גידול של 25 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב-EBITDA בסך של 37 מיליון ש"ח ובניכוי גידול של 12 מיליון ש"ח בריבית הריאלית, עקב הפסקת היוון מימון מגדל אטריום.

שיפור ברמת המינוף

רמת מינוף ירדה לשיעור של 50%, לעומת 53% אשתקד.

נכסים משועבדים

לחברה נכסים בלתי משועבדים בשווי של 7.2 מיליארד ש"ח.

מח"מ וריבית משוקללת

מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום הדוח עומד על 4.23 שנים והריבית המשוקללת האפקטיבית הינה 3.43%.

³ 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 90% חוזים חתומים), בדמי שכירות שנתיים של 80⁴ מיליון ש"ח. ה-NOI הצפוי באכלוס מלא של המגדל צפוי להיות מעל 82 מיליון ש"ח. **הנכס מיון 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. **הנכס מיון 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 205 מיליון ש"ח. החברה מעריכה כי חלקה ביתרה להשלמה בגין בניית שלב א' הינו 205 מיליון ש"ח והבנייה צפויה להסתיים במהלך החציון השני של שנת 2018.

2. פרויקט תעשייה ומסחר בחולון

ביולי 2016, 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.

⁴ 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 ודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים⁵:

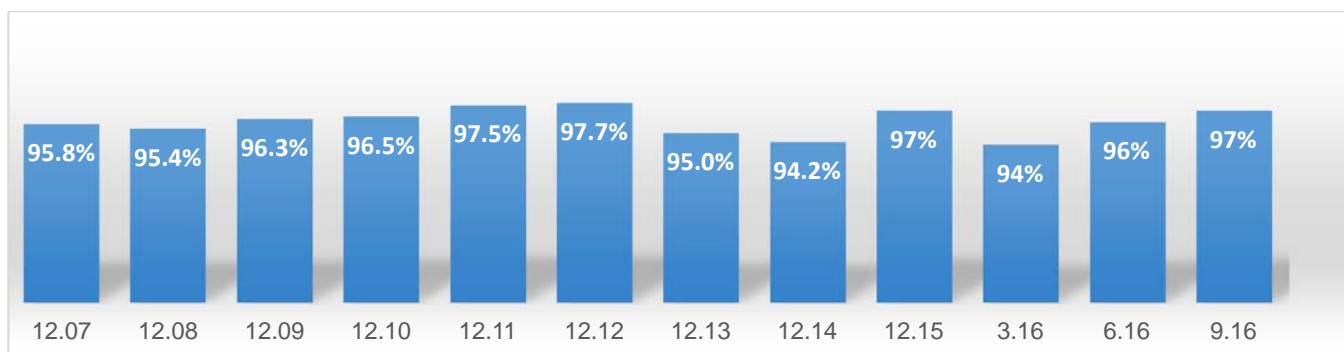
שימושים	שטח עילי ליום 30.09.16	NOI לתקופה 1-9/16	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.16	שווי נכסים להשבחה ליום 30.09.16	שעור תפוסה ליום 30.09.16	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.16
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	343,752	201,373	4,569,599		95.5%	320,892
מרכזים מסחריים	119,271	105,573	2,147,739		97%	75,235
סופרמרקטים	38,889	32,509	597,302		100%	-
פארקים תעשייתיים	241,960	67,370	1,150,612		98.5%	18,092
תחנות מרכזיות	10,958	4,073	73,148		100%	-
אחר	10,030	5,980	154,187	74,023		-
סך הכל	(***) 764,860	(**) 419,695	(*) 8,692,587	74,023	97%	414,219

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.09.16	NOI לתקופה 1-9/16	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.16	שווי נכסים להשבחה ליום 30.09.16	שעור תפוסה ליום 30.09.16	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.16
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	185,145	122,533	3,095,302	10,763	95.7%	173,709
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	288,475	162,847	3,187,018	63,260	97.4%	144,735
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	175,797	74,391	1,346,161		97%	12,086
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	115,443	59,064	1,064,106		98.2%	83,689
סך הכל	(***) 764,860	(**) 419,695	(*) 8,692,587	74,023	97%	414,219

(*) לא כולל נכס מניב בחו"ל, שאינו מהותי וללא שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה.
 (**) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן
 (***) השטח לא כולל כ-13,900 מקומות חנייה (כ-60% מקורים), בשטח כולל של כ-427 אלף מ"ר.

⁵ כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:



NOI (Net Operating Income)

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:

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

באלפי ₪	רבעון 3 2015	רבעון 4 2015	רבעון 1 2016	רבעון 2 2016	רבעון 3 2016
נכסים זהים בתקופה (1)	127,353	128,829	130,312	130,397	131,645
נכסים שנרכשו ואוכלסו (2)	-	1,138	6,602	8,596	12,143
NOI - סך הכל	127,353	129,967	136,914	138,993	143,788

(1) Same Property NOI

(2) בעיקר מגדל אטריום.

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2016 הסתכם לכ-144 מיליון ש"ח לעומת כ-127 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של 12.9%, הנובע בעיקרו מאיכלוס שטחים פנויים ותחילת איכלוס מגדל אטריום. ה-NOI same Property ברבעון הנוכחי עלה ב-3.4% אל מול רבעון מקביל אשתקד.

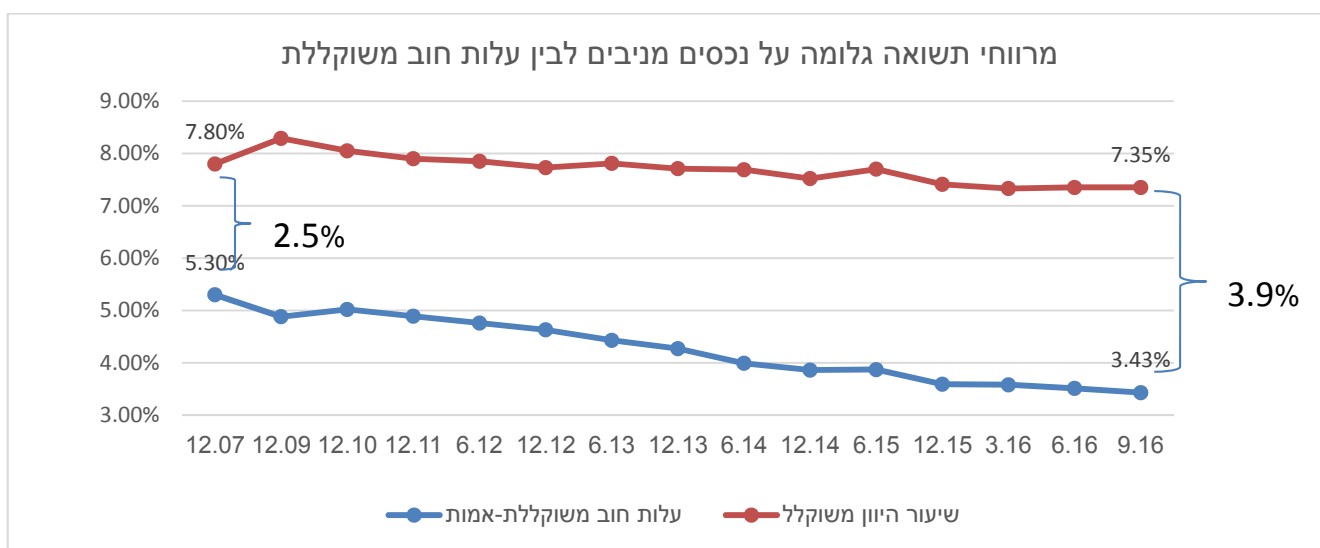
שיעור התשואה המשוקלל ללא מגדל אטריום

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

מיליוני ₪	
8,775	נדל"ן להשקעה בדו"ח במאוחד המורחב ליום 30 בספטמבר, 2016
(1,005)	בניכוי- שווי מגדל אטריום
(93)	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
7,677	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2016
(173)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
11	השקעות צפויות
7,515	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2016
135.5	NOI רבעון שלישי 2016 בישראל
542	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2016
10	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
552	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.35%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate) ללא מגדל אטריום

שיעור התשואה המשוקלל לא כולל את מגדל אטריום שמוערך בשלב זה בטווח של 7.5%-8.25%, ראה תחשיב השומה אשר צורף לדוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2016.

(*) 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 1.02%-3.2% נכון לתאריך הדוח.

(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):

לשנת 2015	לתקופה 7-9/15	לתקופה 7-9/16	לתקופה 1-9/15	לתקופה 1-9/16	
410,237	41,937	62,762	192,018	291,797	רווח נקי לתקופה
(215,488)	16,264	227	(11,736)	(67,892)	התאמת שווי הוגן
156,630	11,497	14,542	70,791	37,431	מיסים נדחים
(3,774)	-	-	(6,213)	-	הפרשות
2,783	735	1,216	2,009	3,205	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,036	300	38	760	405	פחת, הפחתות ושונות
351,424	70,733	78,785	247,629	264,946	FFO נומינלי
(28,869)	10,666	14,755	(6,571)	1,643	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
322,555	81,399	93,540	241,058	266,589	FFO ריאלי
274,667	274,675	292,419	274,576	284,935	מספר מניות משוקלל
117.4	29.6	32.0	87.8	93.6	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-26 מיליון ש"ח, מוסברת מעליה ב-EBITDA ובניכוי גידול בריבית הריאלית, עקב זקיפת עלויות המימון בגין פרויקט אטריום אשר נזקפו לדוח רווח והפסד החל מתחילת שנת 2016.

FFO למניה בתקופה המדווחת הגיע ל 93.6 אגורות, לעומת 87.8 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של 6.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד וזאת תוך ירידה במינוף בשיעור של 3% אגב גידול של 3.8% במספר המניות המשוקלל. **ה-FFO למניה ברבעון הנוכחי הגיע ל 32 אגורות למניה, לעומת 29.6 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של 8.1% תוך ירידה במינוף בשיעור של 3% אגב גידול של 6.5% 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 בספטמבר 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 ⁶	תחזית מקורית 2016	תחזית מעודכנת 2016	בפועל 1-9/16	
512	565-575	567-572	420	NOI (במיליוני ש"ח)
323	358-368	360-366	267	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
117.40	124-131	124-130	93.6	FFO / למניה (באגורות)

שנת 2017

התוספת השנתית החזויה ל- FFO בשנת 2017 בגין חוזים שנחתמו במגדל אטריום ובנכסים אחרים הינה 50 מיליון ש"ח, המהווה תוספת חזויה של 16-18 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.

⁶ לפי דוח מאוחד מורחב.

תוצאות הפעילות

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

הערות והסברים	לתקופה		לתקופה		
	7-9/15	7-9/16	1-9/15	1-9/16	
גידול של כ- 34 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מאיכלוס שטחים פנויים ותחיל איכלוס מגדל אטריום.	136	152	410	444	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	16	17	50	49	עלות השכרת הנכסים
	10	10	28	29	הוצאות הנהלה וכלליות
18 מיליון ש"ח מסך העליה נובע מהפסקת היוון מימון בגין נכסים בהקמה העליה קוזה מירידה בריבית הריאלית. עליה נוספת משינוי בשיעור המדד לעומת אשתקד.	43	52	95	116	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
הירידה נובעת בעיקר משינוי בשיעור מס החברות בשנת 2016 והפחתתו מ 26.5% ל 25%	16	15	68	40	הוצאות מיסים על ההכנסה
	42	63	192	292	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום 31.12.15	ליום 30.09.16	
העליה נובעת מהשקעות בסך של 240 מיליון ש"ח ומשערוך של 65 מיליון ש"ח	8,351	8,656	סך נדל"ן להשקעה
	(803)	(796)	הון חוזר
הגידול נובע מגיוס חוב בהיקף של 418 מיליון ש"ח ומפירעון חוב, נטו בסך 377 מיליון ש"ח.	4,505	4,539	חוב פיננסי
הגידול בסך של כ-316 מיליון ש"ח נובע מרווח נקי בהיקף של 292 מיליון ש"ח, ממיוש כתבי אופציה בסך של 184 מיליון ש"ח ובניכוי דיבידנד בהיקף של 163 מיליון ש"ח.	3,256	3,572	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-234 מיליון ש"ח לעומת סך של 237 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 מתוך מסגרות הנ"ל נוצלו 67 מיליון ש"ח.

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-4.7 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.1 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-8.7 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 30.09.16 הסתכם לסך של 3.58 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.21 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, מאי ואוגוסט 2016, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון, השני והשלישי של שנת 2016 בסך של 17 אגורות למניה לרבעון הראשון ו-20 אגורות למניה לרבעונים השני והשלישי (163 מיליון ש"ח), אשר שולם במהלך אפריל יוני וספטמבר 2016. בחודש נובמבר 2016, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2016 בסך של 20 אגורות למניה (58.5 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש דצמבר 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: 14 בנובמבר, 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

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 בספטמבר		
	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			רכוש שוטף
54,996	59,649	57,655	מזומנים ושווי מזומנים
20,601	25,933	20,509	לקוחות
678	1,407	695	נכסי מס שוטפים, נטו
21,475	29,719	22,655	חייבים ויתרות חובה
97,750	116,708	101,514	
			רכוש בלתי שוטף
7,477,100	7,250,930	8,774,669	נדליין להשקעה
1,361,043	1,298,646	414,219	נדליין להשקעה בהקמה
8,838,143	8,549,576	9,188,888	יתרות חובה לזמן ארוך
17,901	18,118	26,517	רכוש קבוע, נטו
18,749	18,894	19,361	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
8,874,793	8,586,588	9,234,766	סך-הכל נכסים
8,972,543	8,703,296	9,336,280	
			התחייבויות שוטפות
801,824	766,911	814,588	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
25,221	36,311	20,737	ספקים ונותני שירותים
12,343	9,839	14,803	התחייבויות מס שוטפות, נטו
110,321	110,189	110,284	זכאים ויתרות זכות
13,722	13,394	12,151	זכאים בגין נדליין להשקעה
966,806	936,644	972,563	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
2,342,594	2,470,803	2,593,915	אגרות חוב
1,535,986	1,444,280	1,298,183	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
17,997	16,658	17,872	הפרשות
66,416	54,488	57,212	אחרות
786,654	700,840	824,144	מסים נדחים, נטו
4,749,647	4,687,069	4,791,326	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
3,256,122	3,079,614	3,572,425	הון
(32)	(31)	(34)	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
3,256,090	3,079,583	3,572,391	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,972,543	8,703,296	9,336,280	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
581,943	144,976	161,093	434,719	471,398
70,124	17,623	17,305	52,867	51,703
511,819	127,353	143,788	381,852	419,695
215,488	(16,264)	(227)	11,736	67,892
727,307	111,089	143,561	393,588	487,587
41,697	10,619	10,956	30,769	31,597
1,223	252	445	757	1,506
(7,467)	145	30	(255)	(88)
691,854	100,073	132,130	362,317	454,572
-	-	-	10,136	
(111,416)	(45,294)	(53,598)	(99,596)	(119,868)
580,438	54,779	78,532	272,857	334,704
(170,201)	(12,842)	(15,770)	(80,839)	(42,907)
410,237	41,937	62,762	192,018	291,797
410,240	41,937	62,763	192,020	291,799
(3)	-	(1)	(2)	(2)
410,237	41,937	62,762	192,018	291,797

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות הנחלה וכלליות
תרומות
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
רווח מפעולות רגילות
רווח ממימוש נייר ערך זמין למכירה
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

2. מידע נוסף

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

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב
814,588	86,277	403,510	66,247	258,555
404,816	8,023	3,772	134,466	258,555
676,733	6,116	3,985	290,861	375,771
1,091,458	29,810	4,211	599,450	457,986
1,654,527	42,973	11,601	209,648	1,390,304
4,642,122	173,199	427,079	1,300,672	2,741,171
64,564				
4,706,686				

חלויות שוטפות
שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית ואילך
סך הכל פירעונות
יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח
סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

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 30/09/16	+2.5%	+5.0%	
62,141	31,071	*1,242,829	(31,071)	(62,141)	הלוואות צמודות מדד
153,274	76,637	*3,065,473	(76,637)	(153,274)	אג"ח צמודות מדד
215,415	107,708		(107,708)	(215,415)	

* 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 30/09/16	+5%	+10%	
461	231	467,666	(231)	(462)	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 30/09/16	+5%	+10%	
(13,268)	(6,608)	1,242,829	6,557	13,062	הלוואות שקליות
(314)	17	56,763	670	993	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(13,582)	(7,871)		7,227	14,056	

* 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 30/09/16	+5%	+10%	
(19,617)	(9,776)	3,063,569	9,711	19,357	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 30/09/16	+5%	+10%	
(31,221)	(15,543)	2,934,109	15,410	30,688	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-30/09/16 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")⁷. 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

⁷ 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 התקופה המדווחת התקיימו 11 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 8 בנובמבר 2016. בישיבת הוועדה השתתפו שלושה מחברי 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 השלישי 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 14 בנובמבר 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

בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון אחת עשרה ישיבות והוועדה לאשר הדוחות הכספיים קיימה שלוש 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 שמטרותיהם 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

ה'1: להלן נתונים עדכניים ליום 30.09.2016 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')	(בלפנים)
	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
2,620,139	276,047	302,334	1,159,546	495,259	386,953	ערך נקוב ליום 30.09.2016
2,738,464	827,047	302,334	1,172,160	531,692	456,231	ערך נקוב צמוד ליום 30.09.2016
2,827,480	276,047	300,161	1,248,293	546,538	456,441	ערך בדוחות המספיים ליום 30.09.2016
3,063,569	291,174	322,500	1,363,974	593,717	492,204	שווי בורסאי ליום 30.09.2016
44,095	3,173	2,384	13,825	19,368	5,345	ריבית שנצברה ליום 30.09.2016
	3.39%	3.2%	4.8%	4.9%	4.95%	שיעור ריבית קבועה לשנה

נספח ה'2- זוחות דירוג

- לדוח דירוג עדכני של מילדרוג 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.

⁸ ראה ביאור א4, בקשר לעסקת הגידור.

		אגרות החוב (סדרה ב') כוללת תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
	אמת המידה	
סטטוס עמידה לתאריך הדיו"ח	היחס נכון לתאריך הדיווחות	
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	שינוי שליטה;
עומדים בתנאי	7.64	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 סחירות והכל כשוים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינס) שני רבעונים בציפות;
עומדים בתנאי	48%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן וביכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-7.2 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב".	<ul style="list-style-type: none"> 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'), כגובה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דין	<ul style="list-style-type: none"> הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה		
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	
עומדים בתנאי	3.6	הונה העצמי של החברה גברה מסד השווה ל-1 מיליארד ש"ח:
עומדים בתנאי	7.64	<ul style="list-style-type: none"> 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).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	<ul style="list-style-type: none"> דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	48%	<ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי שווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	כ-7.2 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'.	<ul style="list-style-type: none"> 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.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דנן	<ul style="list-style-type: none"> הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים:

		אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
	אמת המידה	
סטטוס עמידה לתאריך חז"ח	היחס נכון לתאריך הדיווחת	
עומדים בתנאי	3.6	<ul style="list-style-type: none"> הונה העצמי של החברה גבוה מסד השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח; 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 ושווי מזומנים, פקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחורות והכל כשוים במאזן המאוחד של החברה). דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינס) שני רבעונים ברציפות; 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; 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.
עומדים בתנאי	48%	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-7.2 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'. לא קיימת דרישה כזו
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דין	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של חלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

אמות השקעות בע"מ
דוח בסיסי הצמדה ליום 30.9.16

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

סה"כ	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסים	ללא הצמדה	הצמדה למדד	דולר ארה"ב	דולר קנדי	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
45,392	0	42,227	0	373	2,792	רכוש שוטף כספי
17,844	0	17,844	0	0	0	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
218	218	0	0	0	0	נכסי מס שוטפים, נטו
25,973	6,514	19,459	0	0	0	חייבים ויתרות חובה
89,427	6,732	79,530	0	373	2,792	סה"כ רכוש שוטף כספי
325,780	325,780	0	0		0	מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
9,248	1,351	7,897	0		0	יתרות חובה לזמן ארוך
424,455	333,863	87,427	0	373	2,792	סך נכסים כספיים
8,655,927	8,655,927	0	0		0	נדל"ן להשקעה
19,278	19,278	0	0		0	רכוש קבוע, נטו
8,675,205	8,675,205	0	0	0	0	סך נכסים לא כספיים
9,099,660	9,009,068	87,427	0	373	2,792	סך הנכסים
732,318	0	400,666	331,652		0	התחייבויות שוטפות
19,275	0	19,275	0		0	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
12,906	12,906	0	0		0	ספקים ונותני שירותים
108,103	18,460	39,683	49,960		0	התחייבויות מס שוטפות
12,113	0	12,113	0		0	זכאים ויתרות זכות
0	0	0	0		0	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
884,715	31,366	471,737	381,612		0	דיבידנד שהוכרז
						סך הכל התחייבויות שוטפות
2,593,915	0	26,047	2,567,868		0	התחייבויות שאינן שוטפות
1,213,335	0	67,000	1,146,335		0	אגרות חוב
1,007			1,007			הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
3,808,257	0	93,047	3,715,210		0	אחרות
4,692,972	31,366	564,784	4,096,822		0	סך התחייבויות כספיות
777,802	777,802	0	0		0	מיסים נדחים
17,872	17,872	0	0		0	הפרשות
38,623	23,888	14,735	0		0	אחרות
834,297	819,562	14,735	0		0	סך התחייבויות לא כספיות
5,527,269	850,928	579,519	4,096,822		0	סך ההתחייבויות
(4,268,517)	302,497	(477,357)	(4,096,822)		2,792	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

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

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של תשעה ושלושה 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 בספטמבר 2016, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 41% וכ- 41% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של תשעה ושלושה 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- 214,765 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2016, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ- 14,633 אלפי ש"ח וכ- 3,385 אלפי ש"ח לתקופה של תשעה ושלושה 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 מביורורים, 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 מחוויים 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**

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 14 בנובמבר 2016

משד ראשי - תל אביב מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593 תל-אביב 6116402 טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	משד פורטיט מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6702301 תל אביב, 6702301 רמת גן, 5252183 טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@tfc.co.il	משד רמת-גן הרקון 6 רמת גן, 5252183 טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	משד ירושלים שרי ישראל 12 ירושלים, 9439024 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 עומר, 8496500 אילת, 8810402 טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	משד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 עומר, 8496500 אילת, 8810402 טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	משד באר-שבע פארק תעשיות עומר בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 8496500 אילת, 8810402 טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	משד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402 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 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 בספטמבר	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
45,192	51,635	45,392
17,496	23,333	17,844
222	217	218
25,160	31,217	25,973
88,070	106,402	89,427
7,036,480	6,809,181	8,301,778
1,314,632	1,252,558	354,149
8,351,112	8,061,739	8,655,927
258,871	256,597	325,780
483	468	9,248
18,664	18,819	19,278
8,629,130	8,337,623	9,010,233
8,717,200	8,444,025	9,099,660
730,385	734,980	732,318
26,756	33,514	19,275
11,850	9,742	12,906
108,706	108,297	108,103
13,684	13,356	12,113
891,381	899,889	884,715
2,342,594	2,470,803	2,593,915
1,431,927	1,300,534	1,213,335
17,997	16,658	17,872
36,099	21,972	39,630
741,112	654,586	777,802
4,569,729	4,464,553	4,642,554
3,256,122	3,079,614	3,572,425
(32)	(31)	(34)
3,256,090	3,079,583	3,572,391
8,717,200	8,444,025	9,099,660

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.
14 בנובמבר, 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 ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	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)	
547,627	136,325	151,979	409,558	443,358	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
65,201	16,227	16,509	49,586	49,158	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
482,426	120,098	135,470	359,972	394,200	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
233,738	-	-	27,107	64,592	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
716,164	120,098	135,470	387,079	458,792	הוצאות הנהלה וכלליות
37,016	9,549	9,529	27,384	27,832	תרומות
1,223	252	445	757	1,506	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
2,653	145	30	(255)	161	
675,272	110,152	125,466	359,193	429,293	רווח מפעולות רגילות
56	6	7	24	48	הכנסות מימון
(105,566)	(42,614)	(52,434)	(94,694)	(116,205)	הוצאות מימון
(105,510)	(42,608)	(52,427)	(94,670)	(116,157)	הוצאות מימון, נטו
10,136	-	-	10,136	-	רווח מממוש נייר ערך זמין למכירה
(12,399)	(9,944)	4,331	(14,447)	18,686	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
567,499	57,600	77,370	260,212	331,822	רווח לפני מסים על ההכנסה
(157,262)	(15,663)	(14,608)	(68,194)	(40,025)	מסים על ההכנסה
410,237	41,937	62,762	192,018	291,797	רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
410,240	41,937	62,763	192,020	291,799	בעלים של החברה האם
(3)		(1)	(2)	(2)	זכויות שאינן מקנות שליטה
410,237	41,937	62,762	192,018	291,797	
					רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
1.49	0.15	0.21	0.70	1.02	בסיסי
					סך-הכל
1.48	0.15	0.21	0.69	1.02	בדילול מלא
					סך-הכל
274,667	274,675	292,419	274,576	284,935	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
277,080	276,370	295,018	276,702	286,136	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 ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2015	2016	2015	2016
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
410,237	41,937	62,762	192,018	291,797
(6,256)	-	-	(6,256)	-
34	(20)	7	31	-
(6,992)	-	-	(6,992)	-
(13,214)	(20)	7	(13,217)	-
<u>397,023</u>	<u>41,917</u>	<u>62,769</u>	<u>178,801</u>	<u>291,797</u>
397,026	41,917	62,770	178,803	291,799
(3)	-	(1)	(2)	(2)
<u>397,023</u>	<u>41,917</u>	<u>62,769</u>	<u>178,801</u>	<u>291,797</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 תמציתיים מאוחדים על השניונים בהון
 (בלתי מבוקר)

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מיוחס לפעלי המניות של החברה	התאמות			קרו הון בנין	עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרימיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
			הנובעות	מתרגום זרותות נספיים של פעילות 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	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	-	-
291,797	(2)	291,799	-	291,799	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
291,797	(2)	291,799	-	291,799	-	-	-	-	-	-
161,407	-	161,407	-	-	-	(7,237)	153,993	14,651	-	-
22,896	-	22,896	-	-	(6,369)	-	26,663	2,602	-	-
3,145	-	3,145	-	-	3,145	-	-	-	-	-
60	-	60	-	-	60	-	-	-	-	-
345	-	345	-	-	-	-	317	28	-	-
(163,349)	-	(163,349)	-	(163,349)	-	-	-	-	-	-
3,572,391	(34)	3,572,425	(59)	1,508,726	5,474	-	1,725,238	333,046	-	-

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

יתרה ליום 1 בינואר 2016
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה

תפקת הון מניות ממימוש כתבי אופציה
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים
 זקיפת הטבה בנין תשלום מבוסס מניות
 לדייקטורים
 מימוש אופציות והקצאת מניות לנושא משרה
 דיבידנד שהוכרז ונשלם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2016

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

הון עצמי	הונאות	הון	קרבנות	הון	קרבנות	הון	קרבנות	הון	קרבנות	הון	קרבנות	הון	קרבנות	הון	קרבנות	הון	קרבנות	הון	קרבנות
הון עצמי	הונאות	הון	קרבנות	הון	קרבנות	הון	קרבנות	הון	קרבנות	הון	קרבנות	הון	קרבנות	הון	קרבנות	הון	קרבנות	הון	קרבנות
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	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										
192,018	(2)	192,020		-	192,020	-	-	-	-										
(13,217)	-	(13,217)	31	(13,248)	-	-	-	-	-										
178,801	(2)	178,803	31	(13,248)	192,020	-	-	-	-										
8,511		8,511	-	-	8,511	-	-	-	-										
1,506	-	1,506	-	-	-	(695)	-	2,013	188										
2,009	-	2,009	-	-	-	2,009	-	-	-										
4,869	-	4,869	-	-	-	(2,300)	-	6,590	579										
-		-			(140,052)														
3,079,583	(31)	3,079,614	(62)	-	1,208,837	10,129	7,237	1,538,270	315,203										

הביאורים המפורטים לזרותת הכספים המאוחדים התמציתיים בנייים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

יתרה ליום 1 בינואר 2015

רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 עזבונו בגין חלוקה לבעלים - נכס זמין
 למכירה
 מימוש כתבי אופציות לעובדים והקצאת
 מניות לנושא משרה
 זקפת הטבה בגין כתבי אופציה
 לעובדים
 הקצאת מניות לנושא משרה וזקפת
 הטבה
 דיבידנד שהוכרז ושולם

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

		התאמות		קורן הון בגין		הון המניות	
סך-הכל	מיוחדים לפעילי	הנובעות	מספיים של	עודפים	מניות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מקנות	של החברה	מחלוקים דוחות	פעילות חוץ	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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,563,388	3,563,421	(66)	1,504,464	4,678	1,721,670	332,675	
62,762	62,763	-	62,763	-	-	-	
7	7	7	62,763	-	-	-	
62,769	62,770	(1)	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	
3,519	3,519	-	-	(420)	3,568	371	
1,196	1,196	-	-	1,196	-	-	
20	20	-	-	20	-	-	
(58,501)	(58,501)	-	(58,501)	-	-	-	
3,572,391	3,572,425	(34)	1,508,726	5,474	1,725,238	333,046	

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

יתרה ליום 1 ביולי 2016
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ הפסד כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 תנפקת הון מניות מומינוש כתבי אופציה
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות ותנפקה
 לדירקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושלם
יתרה ליום 30 בספטמבר 2016

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

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות		עודפים	קרוו הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות	עודפים	קרוו הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות	
			התאמות	התאמות															
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	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
3,083,375	(31)	3,083,406	(42)	1,213,599	9,513	7,237	1,537,928	315,171											
41,937	-	41,937	-	41,937	-	-	-	-											
(20)	-	(20)	(20)	-	-	-	-	-											
41,917	-	41,917	(20)	41,937	-	-	-	-											
255	-	255	-	-	(119)	-	342	32											
735	-	735	-	-	735	-	-	-											
(46,699)	-	(46,699)	-	(46,699)	-	-	-	-											
3,079,583	(31)	3,079,614	(62)	1,208,837	10,129	7,237	1,538,270	315,203											

יתרה ליום 1 ביולי 2015
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 מיימש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 דיבידנד שהוכרז ושלם

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בליז נכס פיניסי	קרן הון זמין למכירה	עודפים	קרן הון בנין עסקאות תשלום	על 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	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 מנייות
והנפקה לדירקטורים
מיומש אופציות והקצאת מנייות 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	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	41,937	62,762	192,018	291,797
(88,908)	(24,392)	(45,961)	44,489	(57,396)
<u>321,329</u>	<u>17,545</u>	<u>16,801</u>	<u>236,507</u>	<u>234,401</u>
(415,049)	(98,654)	(60,042)	(345,002)	(248,359)
903	-	-	903	-
-	-	(7,289)	-	(45,909)
(3,964)	(77)	-	(3,930)	-
(9,142)	(9,142)	-	(9,142)	-
(1,287)	(359)	(936)	(1,178)	(2,103)
<u>(428,539)</u>	<u>(108,232)</u>	<u>(68,267)</u>	<u>(358,349)</u>	<u>(296,371)</u>
266,479	86,000	67,000	117,500	67,000
(154,821)	(33,810)	(33,953)	(143,560)	(291,717)
(186,833)	(46,699)	(58,501)	(140,052)	(163,349)
-	-	-	-	161,407
329,463	-	-	329,463	418,569
10,371	255	3,519	6,079	22,896
(267,613)	(151,986)	(151,464)	(154,126)	(153,168)
100,000	-	-	100,000	-
27	148	(3,931)	2,795	593
<u>97,073</u>	<u>(146,092)</u>	<u>(177,330)</u>	<u>118,099</u>	<u>62,231</u>
(10,137)	(236,779)	(228,796)	(3,743)	261
(119)	58	19	(70)	(61)
<u>55,448</u>	<u>288,356</u>	<u>274,169</u>	<u>55,448</u>	<u>45,192</u>
<u>45,192</u>	<u>51,635</u>	<u>45,392</u>	<u>51,635</u>	<u>45,392</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

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

(233,738)	-	-	(27,107)	(64,592)
12,399	9,944	(4,331)	14,447	(18,686)
1,012	115	(511)	1,186	(394)
1,500	-	-	1,500	2,100
(32,433)	709	3,918	(14,853)	(13,710)
(1,214)	6,811	6,897	5,202	6,797
2,783	735	1,216	2,009	3,205
146,263	14,474	13,989	59,696	36,690
(6,992)	-	-	(6,992)	-
922	314	318	790	829
(109,498)	33,102	21,496	35,878	(47,761)
1,620	(4,418)	1,533	(4,217)	(348)
(1,250)	(4,399)	(3,207)	(3,100)	(2,640)
-	-	(2,926)	-	(8,465)
(3,012)	241	(6,715)	(788)	(1,681)
294	(143)	13	18	99
22,938	(48,775)	(56,155)	16,698	3,400
20,590	(57,494)	(67,457)	8,611	(9,635)
(88,908)	(24,392)	(45,961)	44,489	(57,396)

**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
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.

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

7,785	10,634	6,726	16,152	6,726
296	296	-	296	345
30,091	-	-	30,091	-

מידע נוסף

ג.

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

160,265	100,736	107,045	121,527	126,694
56	6	65	24	106
6,927	572	1,347	6,539	2,630
9,142	9,142	-	9,142	-
1,500	-	-	1,500	2,100

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 בספטמבר 2016
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של שלושה ותשעה 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 הוגן 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 הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן 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 הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן 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 שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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:

<u>מדד בישראל</u>		<u>שער החליפין היציג של הדולר</u>	
<u>מדד בגין נקודות</u>	<u>מדד ידוע נקודות</u>		
131.455	131.587	3.758	תאריך הדוחות הכספיים ליום 30 ספטמבר 2016 ליום 30 בספטמבר 2015 ליום 31 בדצמבר 2015
131.985	132.516	3.923	
131.455	131.587	3.902	
%	%	%	שיעורי השינוי:
-	-	(3.69)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016
(0.60)	(0.20)	0.87	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015
(0.00)	0.40	(2.29)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016
(0.40)	0.30	4.09	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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:

<u>ערך בספרים</u>		<u>שווי הוגן</u>		<u>ערך בספרים</u>		<u>שווי הוגן</u>	
<u>ליום 31 בדצמבר 2015</u>		<u>ליום 30 בספטמבר 2015</u>		<u>ליום 30 בספטמבר 2016</u>			
<u>אלפי ש"ח</u>		<u>אלפי ש"ח</u>		<u>אלפי ש"ח</u>			
1,294,171	1,265,232	1,349,329	1,282,974	1,242,829	1,215,999	התחייבויות פיננסיות הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת) אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	
<u>2,830,156</u>	<u>2,604,483</u>	<u>2,958,956</u>	<u>2,734,444</u>	<u>3,092,902</u>	<u>2,856,907</u>		
<u>4,124,327</u>	<u>3,869,715</u>	<u>4,308,285</u>	<u>4,017,418</u>	<u>4,335,731</u>	<u>4,072,906</u>		

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 שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 27 באוקטובר 2016, הנפיקה החברה אג"ח בדרך של הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לסך כולל של כ-233 מיליון ש"ח נטו. הריבית האפקטיבית המשוקללת של ההנפקה הינה כ-1.4% והמח"מ המשוקלל הינו כ-4.13 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 המתוקן 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 שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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, מאי ואוגוסט, 2016 על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון, השני והשלישי של שנת 2016 בסך של 17 אגורות למניה לרבעון הראשון ו 20 אגורות לרבעונים שני ושלישי, (כ-163 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך חודשים אפריל, יוני וספטמבר, 2016.
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש נובמבר, 2016 על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2016 בסך של 20 אגורות למניה, (58.5 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש דצמבר, 2016.
- ח. פרויקט תעשייה ומסחר בחולון**
- ביולי 2016, 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 בספטמבר 2016

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 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
רח' 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 בספטמבר 2016, ולתקופות של תשעה 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 בספטמבר 2016 הסתכם לסך של 1,249,636 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 127,748 ו-37,322 אלפי ש"ח לתקופה של תשעה 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 מחוויים 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, 14 בנובמבר 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 ת.ד. 583 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 בספטמבר	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
22,722	23,124	23,270
8,991	9,984	7,766
28,687	70,479	65,658
60,400	103,587	96,694
3,740,445	3,653,851	4,966,806
1,243,546	1,101,252	278,976
4,983,991	4,755,103	5,245,782
2,042,490	2,132,371	2,044,639
1,329,644	1,272,815	1,508,340
460	445	9,222
17,244	17,381	17,977
8,373,829	8,178,115	8,825,960
8,434,229	8,281,702	8,922,654
726,849	731,472	728,172
15,956	22,038	11,081
4,771	4,803	4,716
126,120	221,627	243,559
10,554	10,559	10,554
884,250	990,499	998,082
2,342,594	2,470,803	2,593,915
1,425,881	1,293,546	1,210,083
17,822	16,483	17,697
4,996	4,992	5,015
22,076	7,891	25,587
480,488	417,874	499,850
4,293,857	4,211,589	4,352,147
3,256,122	3,079,614	3,572,425
8,434,229	8,281,702	8,922,654

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

14 בנובמבר, 2016

יהודית זינגר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	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	68,353	82,586	204,588	236,359
26,388	6,807	6,145	21,100	19,131
247,068	61,546	76,441	183,488	217,228
215,008	-	-	38,625	63,672
462,076	61,546	76,441	222,113	280,900
25,285	6,817	7,196	18,981	19,687
1,214	250	444	750	1,500
1,552	(473)	(318)	(1,509)	(978)
434,025	54,952	69,119	203,891	260,691
38,523	14,421	13,187	38,523	20,992
(107,136)	(45,482)	(52,345)	(101,097)	(106,170)
365,412	23,891	29,961	141,317	175,513
10,136	-	-	10,136	-
129,894	22,626	38,010	73,155	135,648
505,442	46,517	67,971	224,608	311,161
95,202	4,580	5,208	32,588	19,362
410,240	41,937	62,763	192,020	291,799

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

רווח מפעולות לאחר מימון

רווח ממימוש 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 תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
410,240	41,937	62,763	192,020	291,799
(6,256)	-	-	(6,256)	-
34	(20)	7	31	-
(6,992)	-	-	(6,992)	-
<u>397,026</u>	<u>41,917</u>	<u>62,770</u>	<u>178,803</u>	<u>291,799</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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	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	41,937	62,763	192,020	291,799
(323,782)	(84,873)	(106,742)	(134,678)	(230,179)
86,458	(42,936)	(43,979)	57,342	61,620
(276,732)	(80,811)	(48,146)	(239,502)	(199,931)
160,516	39,331	47,506	133,540	123,025
903	-	-	903	-
(3,964)	(77)	-	(3,930)	-
(9,142)	(9,142)	-	(9,142)	-
(63,700)	-	(7,766)	(63,700)	(46,497)
(650)	(333)	(968)	(897)	(2,072)
(192,769)	(51,032)	(9,374)	(182,728)	(125,475)
(186,833)	(46,699)	(58,501)	(140,052)	(163,349)
-	-	-	-	161,407
329,463	-	-	329,463	418,569
10,371	255	3,519	6,079	22,896
266,479	86,000	67,000	117,500	67,000
(151,481)	(32,966)	(33,063)	(141,074)	(289,097)
(266,856)	(151,963)	(151,464)	(154,064)	(153,168)
100,000	-	-	100,000	-
27	156	(4,373)	2,795	145
101,170	(145,217)	(176,882)	120,647	64,403
(5,141)	(239,185)	(230,235)	(4,739)	548
27,863	262,309	253,505	27,863	22,722
22,722	23,124	23,270	23,124	23,270

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 ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(215,008)	-	-	(38,625)	(63,672)
(129,894)	(22,626)	(38,010)	(73,155)	(135,648)
1,500	-	-	1,500	2,100
(24,519)	(1,529)	543	(13,093)	(13,758)
(1,092)	6,778	6,438	5,247	6,376
2,783	735	1,216	2,009	3,205
90,846	4,580	5,208	28,232	19,362
(6,992)	-	-	(6,992)	-
819	222	267	609	762
(281,557)	(11,840)	(24,338)	(94,268)	(181,273)
(550)	(1,187)	2,526	(1,543)	1,225
(51,634)	(14,045)	(13,931)	(39,150)	(37,290)
-	-	(3,223)	-	(8,762)
(5,275)	477	(4,382)	(1,442)	470
115	-	5	115	93
15,119	(58,278)	(63,399)	1,610	(4,642)
(42,225)	(73,033)	(82,404)	(40,410)	(48,906)
(323,782)	(84,873)	(106,742)	(134,678)	(230,179)
4,694	4,553	5,097	10,678	5,097
43	-	-	-	-
296	-	-	296	345
30,091	-	-	30,091	-
159,641	100,585	106,947	121,040	126,362
45	6	65	17	106
5,073	16	13	5,056	60
9,142	9,142	-	9,142	-
1,500	-	-	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 (ירידה) 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 ומידיים) 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 בספטמבר 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 השלישי 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 בספטמבר 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 השלישי 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 השלישי של שנת 2016 (להלן-"הדוחות" או "הדוחות לתקופת 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 לתקופת 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.
- ד. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.