דו"ח רבעוני

ליום ה-30 בספטמבר

2017

אמות

מקבוצת אלוני חץ

חברי דירקטוריון

נתן חץ - יושב ראש
אבירם ורטהים
מוטי ברזילי
אמיר עמר
איל גבאי
יחיאל גוטמן
גד פניני
נירה דרור
בנימין גנץ

דו"ח רבעוני

אמות השקעות בע"מ

ליום ה-30 בספטמבר

2017

אמות
מקבוצת אלוני חץ

המנהל הכללי

אבשלום מוסלר

רואי חשבון

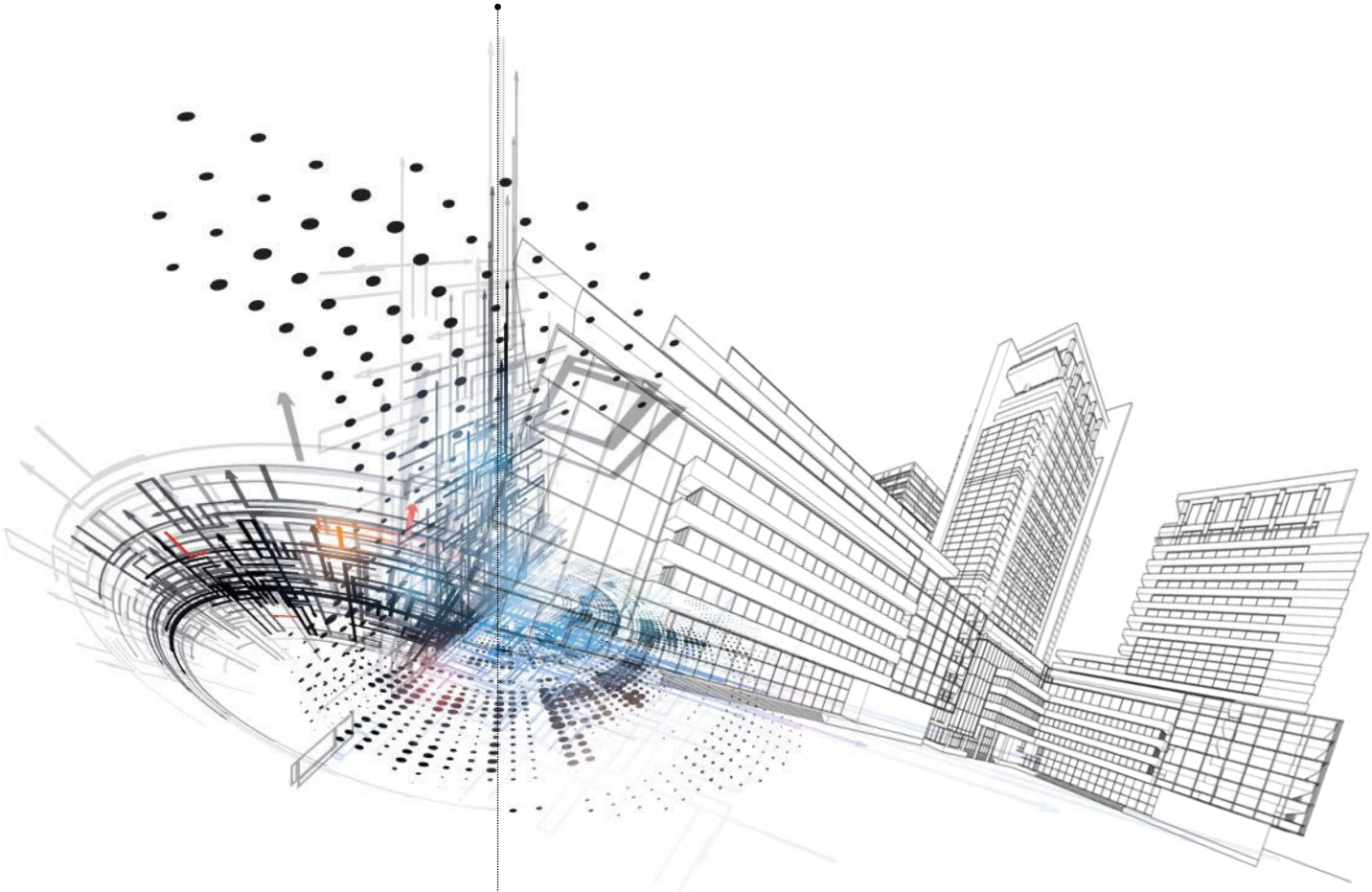
ברייטמן אלמגור זהר ושות'

המשרד הרשום

מגדל אמות אטריום,
רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן
5252007

אמות השקעות בע"מ

דו"ח הדירקטוריון על מצב עניניי
התאגיד



דו"ח רבעוני ליום ה-30 בספטמבר **2017**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח הדירקטוריון	1-32
דוח סקירה של רואי חשבון	33
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	34
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד	35
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	36
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	37-41
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	42-43
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים	44-47
דוחות כספיים נפרדים	48-54
דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	55-57

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017

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, 2017 (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 לשנת 2016.

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 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ-60% מההון).

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, תעשייה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של החברה אשר התבטא ביציבות מחירים.

דגשים לתקופה

- **NOI** בתקופה המדווחת הסתכם בסך של 473 מיליון ש"ח המהווה עליה של 13% לעומת תקופה מקבילה.
- **Same Property NOI** עלה ברבעון השלישי ב-8.5% לעומת תקופה מקבילה (בנטרול מגדל אטריום עליה של 1.9%).
- **גיוס חוב** - החברה גייסה במהלך התקופה המדווחת 1.2 מיליארד ש"ח (מתוכו כ- 0.9 מיליארד ש"ח ברבעון הנוכחי), באמצעות הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות. החוב שגויס הינו במח"מ של כ-6 שנים ועלותו הינה כ-1.7% צמוד מדד (בהילקח השפעת עסקת גידור).
- **פירעון מוקדם** – בעקבות גיוס החוב ברבעון הנוכחי בסך של 910 מיליון ש"ח פרעה החברה **ביוזמתה בפירעון מוקדם** הלוואות למוסדות בנקאיים בהיקף כספי של כ-840 מיליון ש"ח בריבית גבוהה יותר מריבית גיוס האמור. בעקבות זאת רשמה החברה ברבעון הנוכחי הוצאות מימון חד פעמיות בהיקף של כ- 39 מיליון ש"ח (כמחציתן במזומן, אשר הפחיתו את ה-FFO ברבעון הנוכחי בכ-21 מיליון ש"ח).

  כתוצאה מגיוס החוב ומפירעון המוקדם תיהנה החברה מהיתרונות הבאים:

  1. קיבוע ריבית ארוכת טווח של כ-1.63% צמוד מדד.
  2. חיסכון שנתי החל משנת 2018 בעלויות המימון בהיקף של כ- 13.8 מיליון ש"ח.
  3. תוספת שנתית ל- FFO למניה החל משנת 2018 של כ-4.3 אגורות.
  4. הארכת מח"מ החובות הנפרעים בכ- 4 שנים ל-6.6 שנים.
  5. שחרור נכסים משועבדים בהיקף של כ-1.6 מיליארד ש"ח.

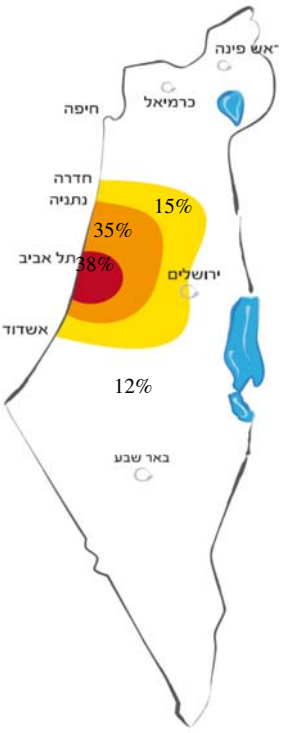
- **FFO** בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 296 מיליון ש"ח המהווה עליה של 11% לעומת תקופה מקבילה, בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות כאמור ישנה עליה של 19%.
- **FFO למניה** בתקופה המדווחת הינו 95.0 אגורות למניה עליה של כ-1.5% לעומת תקופה מקבילה ובנטרול הוצאות מימון חד פעמיות כאמור ישנה עליה של 9%.
- **גיוס הון** בסך של כ-63 מיליון ש"ח כתוצאה ממימוש אופציות עובדים.
- **מסגרות אשראי** - בחודש יולי 2017, הוארכה מסגרת אשראי בהיקף של 400 מיליון ש"ח מבנק, בשלוש שנים עד לדצמבר 2020.
- **דירוג אשראי**-בחודש יולי, 2017 העלתה חברת מידרוג בע"מ את דירוג החברה לגבי אגרות החוב שלה לדרוג Aa2/Stable.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 בספטמבר, 2017 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים:

- 101[1] נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.2 מיליון מ״ר חלק החברה, 786 אלפי מ״ר שטחי השכרה ו-454 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 לכ-1,600 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.
- 3 פרויקטים בשלבי בנייה ותכנון מתקדם בהיקף של 90 אלף מ״ר.
- שיעור התפוסה[2] של כלל נכסי החברה ליום 30.09.17 הינו 97.5% לעומת 97% ב-31.12.2016.

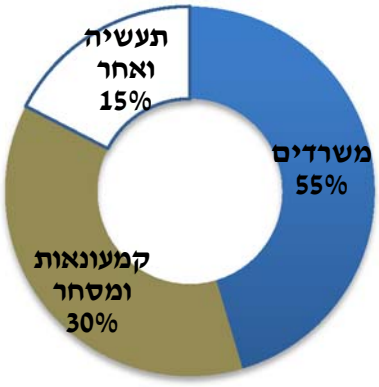
פילוח שווי נכסי הקבוצה



נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

1. **משרדים**
2. **מסחר וקמעונאות**
   כולל בתוכו, קניונים, מרכזים מסחריים ופורטפוליו של 36 סופרמרקטים במרכזי הערים.

כ-73% משווי נכסי הקבוצה ממוקמים במרכז גוש דן המאופיין בביקוש גבוה ויציב.



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע״פ מעגלי ביקוש

מעגל 1	מעגל 2	מעגל 3	מעגל 4
-תל אביב	- נתניה	- חדרה	- ראש פינה
-רמת גן	- הרצליה	- קיסריה	- צפת
-גבעתיים	- כפר סבא	- אור עקיבא	- קיבוץ אלונים
	- רעננה	- רחובות	- מעלות
	- ראש העין	- ירושלים	- נהריה
	- פתח תקווה	- מודיעין	- כרמיאל
	- קריית אונו	- אשדוד	- עכו
	- חולון		- קריות
	- ראשל״צ		- חיפה
	- בת ים		- אשקלון
	- לוד		- דימונה
			- באר שבע

[1] לא כולל נכס בחו״ל שאינו מהותי.
[2] מייצג היקף שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים (אשר חלקם טרם אוכלסו).

מבט על נתוני החברה [3]

	% שינוי 2016/17	1-9/2017	1-9/2016	% שינוי 2016/17	רבעון 3 2017	רבעון 3 2016	2016
NOI	13%	473	420	11%	160	144	569
EBITDA	13%	437	388	11%	149	133	525
רווח נקי לתקופה	(12%)	257	292	-	63	63	474
FFO ריאלי	11%	296	267	(5%)	89	94	365
FFO למניה (אגורות)	1.5%	95.0	93.6	(11%)	28.4	32.0	126.7
FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות	19%	317	267	18%	110	94	365
FFO למניה (אגורות)	9%	101.8	93.6	10%	35.1	32.0	126.7

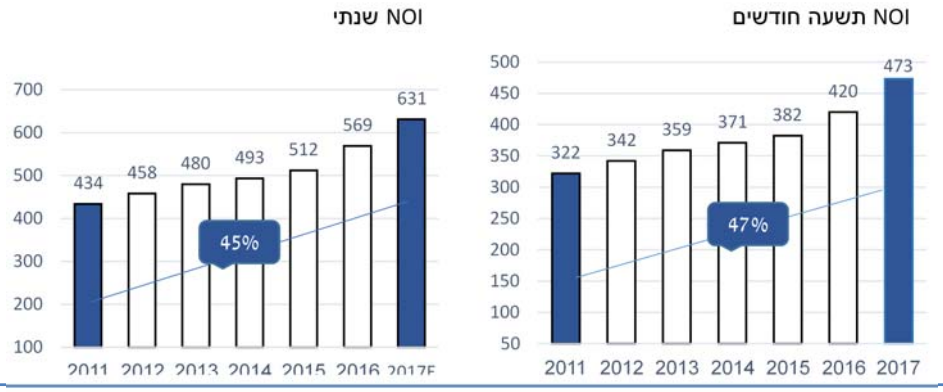
*הרווח ברבעון הנוכחי כולל **הוצאות מימון חד פעמיות** בהיקף של כ-39 מיליון ש"ח.

* בתקופה המקבילה אשתקד (תשעה חודשים) רשמה החברה **הכנסה חד פעמית** בגין מיסים בהיקף של כ-45 מיליון ש"ח.

NOI

NOI בסך של 473 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת 420 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מהווה גידול של 13% .

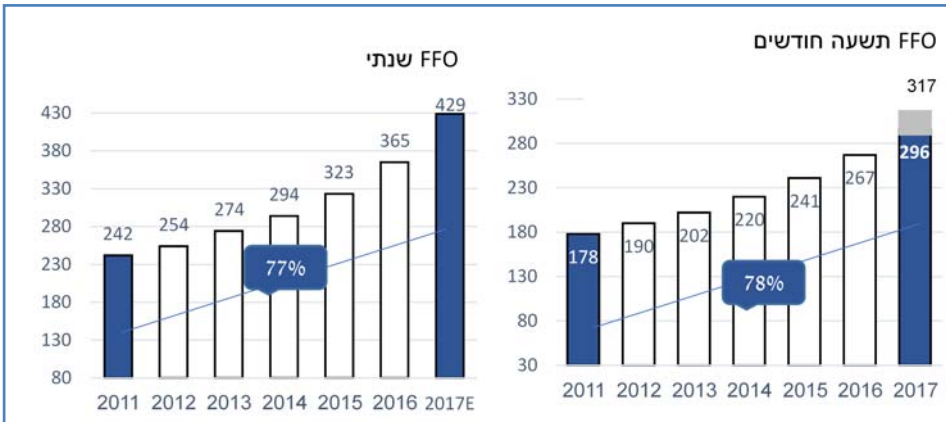
גידול של כ-53 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקר מאכלוס מגדל אטריום ומאכלוס שטחים פנויים.



FFO

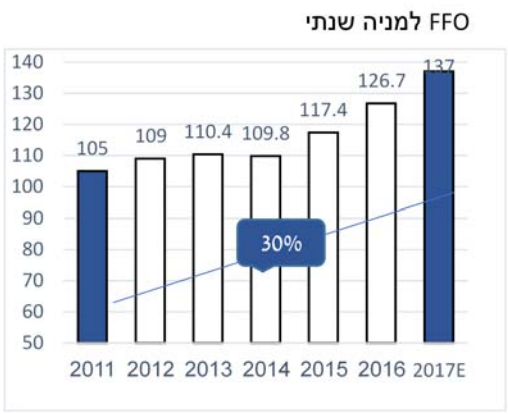
FFO בסך של 296 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת 267 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מהווה גידול של כ-11%.

ה- FFO בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות הינו כ- 317 מיליון ש"ח, גידול של 50 מיליון ₪ אל מול תקופה מקביל אשתקד הנובע בעיקרו מגידול ב-EBITDA.

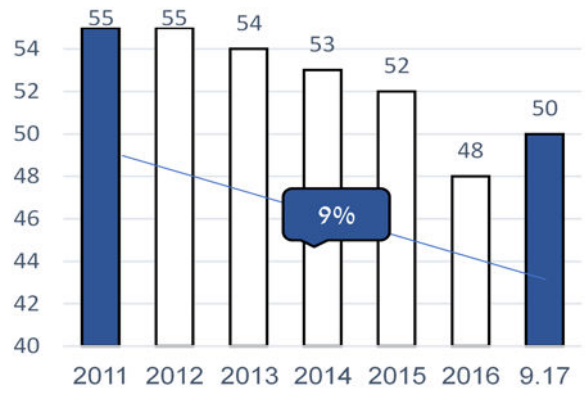


FFO למניה

FFO למניה בסך של 95.0 אגורות מהווה גידול של כ-1.5% אל מול תקופה מקבילה אשתקד, **בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות ישנו גידול של כ-9% לסך של 101.8 אגורות למניה.**

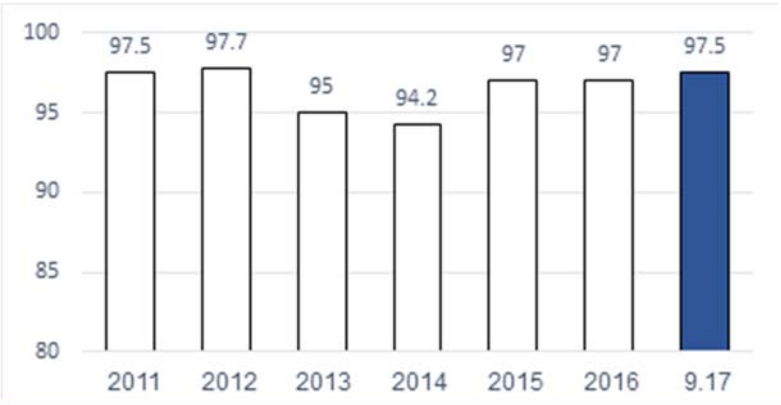


יחס חוב למאזן (באחוזים)



שיעור תפוסה (באחוזים) על פני השנים

שיעור תפוסה גבוה לאורך השנים על אף תוספת שטחים כתוצאה מנכסים שבנייתם נסתיימה.



נכסים משועבדים

כלל נכסי החברה בשווי של כ-10 מיליארד ש"ח אינם משועבדים (למעט נכסים בשווי של כ-3% בבעלות עם שותפים).

מח"מ וריבית משוקללת

מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום הדוח עומד על כ-5 שנים והריבית המשוקללת האפקטיבית צמודת מדד הינה 2.88% (לא כולל ניירות ערך מסחריים בהיקף כספי של 400 מיליון ש"ח, אשר ניתנים לפירעון לטווח הקצר בריבית של 0.49%).

נכסים שנרכשו

1. בנין משרדים ברחוב הברזל, תל-אביב

בחודש מאי, 2017 הושלמה רכישתו של בניין משרדים מודרני ויוקרתי ברחוב הברזל שברמת החייל, תל אביב. הבניין כולל כ-13,600 מ״ר שטחי השכרה עיליים, הכוללים קומת קרקע מסחרית ומעליה 7 קומות וכן חניון תת קרקעי בן 3 מפלסים ובו 312 מקומות חניה. היקף ההשקעה של החברה ברכישת הנכס, לרבות השתתפות בעלות עבודות הגמר לשוכרים הקיימים, מוערך בסך של 290 מיליון ש״ח (כולל מס רכישה). להערכת החברה ה-NOI הצפוי להתקבל מהפרויקט בתפוסה מלאה הינו כ-19-20 מיליון ש״ח לשנה, החל משנת 2018. נכון למועד פרסום הדוח הושכרו כ-90% משטחי הפרויקט לתקופות של 5 שנים ומעלה.

2. בנין משרדים במבשרת ציון, ירושלים

בחודש ינואר 2017, רכשה החברה תמורת סך של כ-79 מיליון ש״ח (כולל מס רכישה) מרכז רפואי במבשרת ציון, ירושלים. המבנה כולל שלוש קומות עיליות בשטח של כ-3,500 מ״ר וכן שתי קומות חניה תת קרקעית. הנכס מושכר במלואו ומניב לחברה NOI שנתי בהיקף של כ-5 מיליון ש״ח.

פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדם

לחברה 3 פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדמים שחלקה של החברה בהם מסתכם בהיקף של 90 אלף מ״ר. החברה מעריכה כי במהלך 3 השנים הבאות, היקף הפרויקטים בבניה יעמוד על כ-1 מיליארד ש״ח כמפורט להלן:

1. **ToHa (מתחם תוצרת הארץ)**

החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע״מ (להלן-״השותפות״), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) בחטיבות קרקע בשטח כולל של 17 דונם הגובלות ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל-אביב (להלן- ״**מתחם תוצרת הארץ**״).

השותפות מקימות בימים אלו מבנה משרדים הכולל 53 אלף מ״ר ברוטו עילי ו-950 מקומות חניה (להלן-״**שלב א**״). בנוסף, פועלות השותפות להגשת תב״ע בסמכות מקומית (במסגרת ת״א\5000) להקמת מגדל משרדים נוסף, בשטח של כ-130 אלף מ״ר עילי (ברוטו) וכ-2,000 מקומות חניה (להלן-״שלב ב״). יצוין כי תוכנית מתאר ת״א\5000 שקיבלה תוקף בחודש דצמבר 2016 יצרה פוטנציאל נוסף לפרויקט ומקנה זכויות בניה ושימושים נוספים נרחבים למתחם מעבר לבינוי המתוכנן בשלבים א׳ ו- ב׳.

שלב א׳ של הפרויקט נמצא בשלבים מתקדמים של השלמת השלד. השותפות מעריכות כי הקמת שלב א׳ צפויה להסתיים בסוף שנת 2018. היקף ההשקעה של החברה (50%) בהקמת שלב א׳ מוערכת בסך של כ-450 מיליון ש״ח ומתוכה נותרו להשקעה כ- 220 מיליון ש״ח.

בחודש נובמבר, לאחר תאריך המאזן חתמה החברה ושותפתה בנכס על מזכר הבנות עם חברת WeWork לשכירות של 4 קומות, בשטח כולל של למעלה מ-13 אלף מ״ר, בהיקף כספי של כ-300 מיליון ש״ח (לא כולל דמי ניהול וחניות) לתקופה של 15 שנה. בנוסף, ניתנה לשוכר אופציה עד סוף 2017 להגדלת שטח השכירות ל-8 קומות. במידה והשוכר ינצל את האופציה לשכירות הנוספת, משרדיו ישתרעו על כמחצית מהבניין. בנוסף לאמור לעיל השותפות מנהלות משאים ומתנים עם מספר שוכרים להשכרת כ-20 אלף מ״ר נוספים.

2. **פרויקט משרדים 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, בפינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים והרוקמים. הפרויקט יכלול מרכז מסחרי ומעליו מגדל משרדים בן 13 קומות, בשטח עילי כולל של 36 אלפי מ״ר, מעל חניון תת קרקעי בן 4 קומות.

ההתקשרות בעסקה עם העירייה הינה 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 חלק החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-99 שנים נוספות.

הפרויקט ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה.

הפרויקט נמצא בשלבי חפירה ודיפון. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2020. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 320 מיליון ש״ח. עד לתאריך המאזן הושקעו כ-13 מיליון ש״ח.

3. **פרויקט לוגיסטיקה במודיעין**

במסגרת מכרז של רשות מקרקעי ישראל, זכתה החברה במגרש בשטח של כ-34 דונם במודיעין, וזאת בתמורה לדמי חכירה והוצאות פיתוח מהוונים בסכום של כ-70 מיליון ש״ח. בהתאם לתב״ע החלה על המגרש, ניתן להקים על המגרש מבנה הכולל כ-34,000 מ״ר שטחים עיליים (שטחי שירות + שטח עיקרי) וכן כ-42,000 מ״ר שטחי שירות תת קרקעיים (כולל חניות). החברה פועלת לקבלת היתרים. היקף ההשקעה של החברה בפרויקט, מוערך על ידה בסך של כ-180 מיליון ש״ח.

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

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפים[4]:

שימושים	שטח עילי ליום 30.09.17	NOI לתקופה 1-9/2017	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.17	שווי נכסים להשבחה ליום 30.09.17	שעור תפוסה ליום 30.09.17	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.17
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	362,349	249,390	5,185,404		96.1%	301,041
מרכזים מסחריים	120,451	111,882	2,165,120		97.4%	98,864
סופרמרקטים	38,889	31,728	625,211		100%	-
פארקים תעשייתיים	243,900	68,284	1,207,516		99%	89,407
אחרות	20,988	10,772	197,648	86,958	100%	-
סך הכל	**786,577 (***)**	**473,341(**)**	**9,380,899(*)**	**86,958**	**97.5%**	**489,312**

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.09.17	NOI לתקופה 1-9/2017	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.17	שווי נכסים להשבחה ליום 30.09.17	שעור תפוסה ליום 30.09.17	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.17
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	201,772	163,034	3,573,502	23,698	95.9%	187,746
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	289,629	168,220	3,268,407	63,260	97.5%	121,296
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	179,733	80,478	1,456,715		98.3%	84,938
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	115,443	60,324	1,082,275		99.1%	95,332
סך הכל	**786,577(***)**	**473,341(**)**	**9,380,899(*)**	**86,958**	**97.5%**	**489,312**

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

(**) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן.

(***) השטח לא כולל כ-15,320 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח כולל של כ-454 אלף מ"ר .

[4] כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.

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 שוויו 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 שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת לאחר שמה-NOI מקוזזות השקעות בשיפורים ושמירה על הקיים (Capex). מודגש בזאת כי ה-NOI:

א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.

ב. לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.

ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

באלפי ₪	רבעון 3 2017	רבעון 2 2017	רבעון 1 2017	רבעון 4 2016	רבעון 3 2016
נכסים זהים בתקופה [1]	138,145	138,501	137,695	137,666	135,530
מגדל אטריום	17,863	17,466	16,340	11,629	8,258
סה"כ נכסים זהים	156,008	155,967	154,035	149,295	143,788
נכסים חדשים שנרכשו	3,565	2,672	1,094	-	-
NOI - סך הכל	159,573	158,639	155,129	149,295	143,788

(1) Same Property NOI.

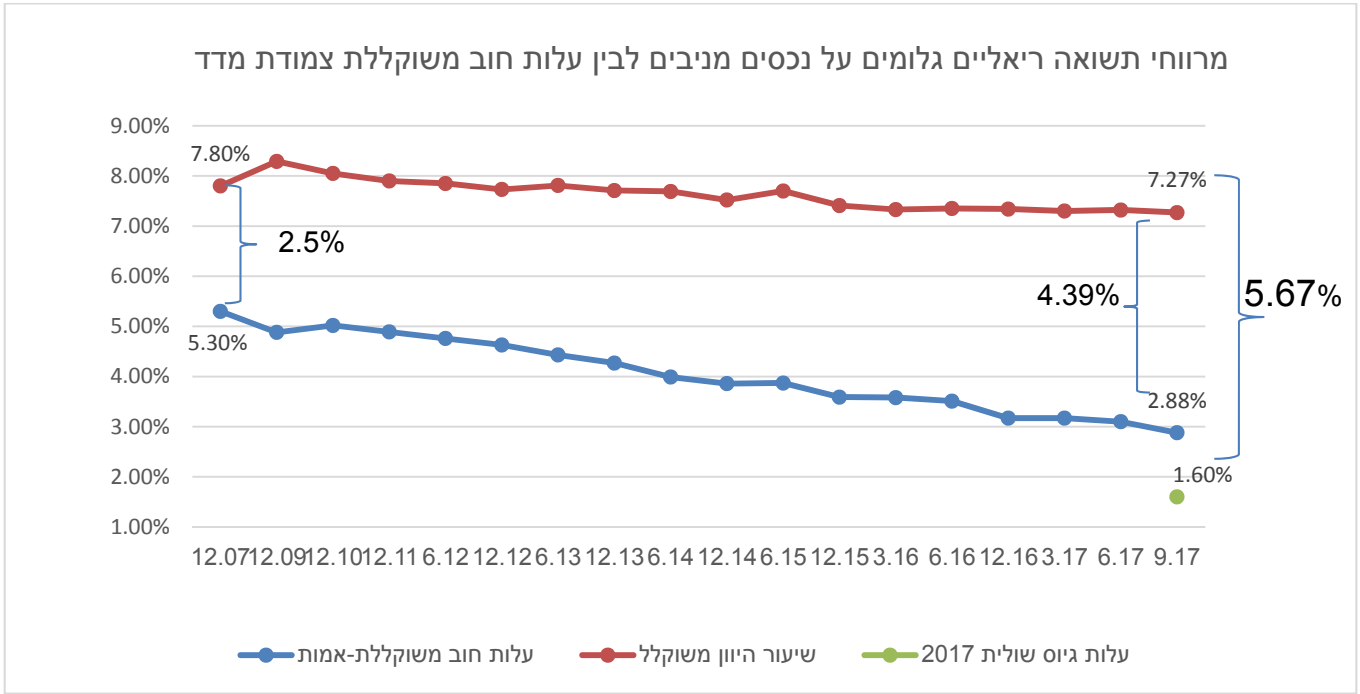
ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2017 הסתכם לכ-160 מיליון ש"ח לעומת כ-144 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של 11%, הנובע בעיקרו מאכלוס מגדל אטריום ומאכלוס שטחים פנויים.** ה- Same Property NOI ברבעון הנוכחי עלה ב-8.5% אל מול רבעון מקביל אשתקד ובנטרול מגדל אטריום עלה ה- Same Property NOI בכ-1.9%.

<u>שיעור התשואה המשוקלל</u>

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) **הנגזר מכלל הנדל"ן המניב** של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2017 :

	<u>מיליוני ש"ח</u>
נדל"ן להשקעה בדו"ח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר,2017	9,480
בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה	<u>(112)</u>
נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2017	9,368
בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים	(275)
השקעות צפויות	<u>23</u>
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2017	**9,116**
NOI רבעון שלישי 2017 בישראל	160
NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2017	640
NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו	<u>23</u>
סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)	**663**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)	**7.27%**

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 12.



(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):

	לתקופה 1-9/17	לתקופה 1-9/16	לתקופה 7-9/17	לתקופה 7-9/16	לשנת 2016
רווח נקי לתקופה	256,643	291,797	63,359	62,762	474,096
התאמת שווי הוגן	(61,910)	(67,892)	-	227	(124,310)
מיסים נדחים	71,414	37,431	25,559	14,542	17,341
הוצאות מימון לא תזרימיות	17,518	-	17,518	-	576
שערוך כתבי אופציות ואחרות	4,769	3,205	1,773	1,216	4,481
פחת, הפחתות ושונות	623	405	(142)	38	1,341
FFO נומינלי	**289,057**	**264,946**	**108,067**	**78,785**	**373,525**
נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער	6,855	1,643	(18,849)	14,755	(8,965)
FFO ריאלי	**295,912**	**266,589**	**89,218**	**93,540**	**364,560**
מספר מניות משוקלל	**311,354**	**284,935**	**313,855**	**292,419**	**287,682**
FFO למניה (אגורות)	**95.0**	**93.6**	**28.4**	**32.0**	**126.7**
FFOריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות	**317,073**	**266,589**	**110,379**	**93,540**	**364,560**
מספר מניות משוקלל	**311,354**	**284,935**	**313,855**	**292,419**	**287,682**
FFO למניה (אגורות)	**101.8**	**93.6**	**35.1**	**32.0**	**126.7**

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-29 מיליון ש"ח (כ- 11%), מוסברת בעיקרה מעליה ב- EBITDA , בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות קיים גידול של כ- 50 מיליון ש"ח (כ- 19%).

FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם ל-95.0 אגורות, לעומת 93.6 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של 1.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד וזאת אגב גידול של 9% במספר המניות המשוקלל **. בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות ה- FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 101.8, המהווה גידול של 9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד**.

תחזית לשנת 2017

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2017, כאשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד ידוע ליום 30 בספטמבר 2017.
- ללא רכישת נכסים חדשים ממועד פרסום דוח זה.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי השכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2017.

	בפועל 1-9/17	תחזית מעודכנת 2017	תחזית קודמת 2017	בפועל 2016
NOI (במיליוני ש"ח)	473	628-634	628-634	569
FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)	296	*406-410	421-425	365
FFO / למניה (באגורות)	95.0	[5]130-132	[5]135-137	126.7
***הקיטון בתחזית המעודכנת נובע בעיקרו כתוצאה מהוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות עקב מימון מחדש.**				
בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות עקב מימון מחדש.				
FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)	317	427-431	421-425	365
FFO / למניה (באגורות)	101.8	136-138	135-137	126.7

המידע בדבר התחזית לכל שנת שנת 2017 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א 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.

[5] התחזית עודכנה בעקבות גידול של 1.7% בהון המניות של החברה (ממימוש אופציות עובדים) ועדכון הפרשה למיסים.

תוצאות הפעילות

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

	לתקופה		לתקופה		הערות והסברים
	1-9/17	1-9/16	7-9/17	7-9/16	
הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים	493	443	168	152	גידול של כ-50 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מאכלוס מגדל אטריום ואכלוס שטחים פנויים.
עלות השכרת הנכסים	45	49	16	17	הקיטון בסך של כ-4 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מאיכלוס שטחים פנויים.
הוצאות הנהלה וכלליות	35	29	11	10	
הוצאות מימון, נטו	154	116	55	52	עיקר העליה נובעת מהוצאות מימון חד פעמיות בהיקף של כ- 39 מיליון ש"ח שנבע מפירעון מוקדם של הלוואות בנקאיות.
מיסים בגין שינויי חקיקה	-	(42)	-	-	בשנת 2016 חל שינוי בשיעור מס החברות והפחתתו מ-26.5% ל-23%.
הוצאות מיסים על ההכנסה	79	82	28	15	
רווח נקי	257	292	63	63	

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

	ליום 30.09.17	ליום 31.12.16	הערות והסברים
סך נדל"ן להשקעה	9,423	8,917	העלייה נובעת בעיקרה מרכישת נכסים בסך של כ-270 מיליון ש"ח.
הון חוזר	(781)	(516)	עיקר הירידה נובעת מקיטון ביתרת המזומנים.
חוב פיננסי, נטו	4,977	4,563	
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות	3,979	3,959	הגידול בסך של כ-20 מיליון ש"ח נובע מחלוקת דיבידנד בהיקף של 305 מיליון ש"ח בקיזוז מרווח נקי בהיקף של 257 מיליון ש"ח ומהנפקת הון מניות ומימוש והפחתת כתבי אופציה בסך של 68 מיליון ש"ח.

מזומנים ומסגרות אשראי

<u>תזרימי מזומנים</u>

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם **ל-268 מיליון ש"ח** לעומת סך של 234 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

<u>מסגרות אשראי מאושרות</u>

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

א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, **אשר הוארכה בשלוש שנים נוספות** עד ל 28 בדצמבר, 2020.

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, בתוקף עד לאפריל 2020.

נכון לתאריך הדוח נוצלו מתוך המסגרות הנ"ל כ- 20 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 3.8.6 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2016.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות .

<u>גרעון בהון חוזר</u>

הגרעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר 2017 הסתכם לסך של 781 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים.

לקבוצה מסגרות אשראי לזמן ארוך לא מנוצלות בסך של 800 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

<u>דירוג אשראי</u>

בדצמבר 2016, העלתה S&P מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ את דירוג החברה לגבי אגרות החוב של החברה לדרוג AA/Stable. ביולי 2017, העלתה חברת מידרוג בע"מ את דירוג החברה לגבי אגרות החוב של החברה לדירוג של Aa2/Stable.

<u>מאזן הצמדה</u>

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-5.2 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.6 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-9.4 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

<u>הון עצמי</u>

ההון העצמי ליום 30.09.17 הסתכם לסך של 3.98 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.66 ש"ח).

ההון העצמי ליום 31.12.16 הסתכם לסך של 3.96 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.82 ש"ח).

הירידה בהון עצמי למניה נובעת מתשלום דיבידנד מיוחד בשנת 2017 בגין שנת 2016 בסך 36 אגורות למניה.

<u>דיבידנד</u>

בחודש מרץ 2017, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2017 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 84[6] אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 22 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2017, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון השני והשלישי של שנת 2017 בסך של 62 אגורות למניה.

בהמשך למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בחודש נובמבר 2017, על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2017 בסך של 22 אגורות למניה (כ-69 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש דצמבר 2017.

[6] לא כולל דיבידנד מיוחד בסך של 36 אגורות למניה.

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.

נתן חץ	אבי מוסלר
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל החברה

תאריך: 19 בנובמבר, 2017.

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - דוח בסיסי הצמדה

נספח ו' - דוחות נפרדים

נספח א – נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

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

1.1. מאזן מאוחד מורחב

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	51,600	57,655	325,240
לקוחות	24,081	20,509	23,333
נכסי מס שוטפים, נטו	520	695	638
חייבים ויתרות חובה	27,667	22,655	47,955
נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	-	-	16,425
	103,868	101,514	413,591
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	9,479,518	8,774,669	9,033,443
נדל"ן להשקעה בהקמה	489,312	414,219	412,913
	9,968,830	9,188,888	9,446,356
יתרות חובה לזמן ארוך	116,727	26,517	94,632
רכוש קבוע, נטו	37,699	19,361	38,969
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	10,123,256	9,234,766	9,579,957
סך-הכל נכסים	10,227,124	9,336,280	9,993,548
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	750,658	814,588	784,865
ספקים ונותני שירותים	26,841	20,737	22,150
התחייבויות מס שוטפות, נטו	11,377	14,803	16,862
זכאים ויתרות זכות	118,383	110,284	117,547
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	11,932	12,151	12,025
סך-הכל התחייבויות שוטפות	919,191	972,563	953,449
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	3,996,833	2,593,915	2,984,214
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	385,339	1,298,183	1,215,377
הפרשות	17,821	17,872	17,933
אחרות	45,716	57,212	59,303
מסים נדחים, נטו	882,917	824,144	804,054
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	5,328,626	4,791,326	5,080,881
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	3,979,344	3,572,425	3,959,253
זכויות שאינן מקנות שליטה	(37)	(34)	(35)
סך-הכל הון	3,979,307	3,572,391	3,959,218
סך-הכל התחייבויות והון	10,227,124	9,336,280	9,993,548

1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2017	2016	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	520,530	471,398	176,583	161,093	636,611
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	47,189	51,703	17,010	17,305	67,621
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	473,341	419,695	159,573	143,788	568,990
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	61,910	67,892	-	(227)	124,310
	535,251	487,587	159,573	143,561	693,300
הוצאות הנהלה וכלליות	37,141	31,597	11,846	10,956	43,566
תרומות	1,510	1,506	525	445	1,771
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(1,023)	(88)	(1,229)	30	(165)
רווח מפעולות רגילות	497,623	454,572	148,431	132,130	648,128
הוצאות מימון חד פעמיות ממימון מחדש	(38,679)	-	(38,679)	-	-
הוצאות מימון, נטו	(118,879)	(119,868)	(17,293)	(53,598)	(148,019)
רווח לפני מסים על ההכנסה	339,975	334,704	92,459	78,532	500,109
הכנסות מיסים בגין שינוי חקיקה	-	45,629	-	-	114,930
מסים על ההכנסה	(83,332)	(88,536)	(29,100)	(15,770)	(140,943)
רווח נקי לתקופה	256,643	291,797	63,359	62,762	474,096
מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	256,645	291,799	63,359	62,763	474,099
זכויות שאינן מקנות שליטה	(2)	(2)	-	(1)	(3)
	256,643	291,797	63,359	62,762	474,096

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר 2017:

	אגרות חוב	הלוואות בנקאיות	אחר	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	סך הכל
חלויות שוטפות	258,149	35,954	403,708	62,771	760,582
שנה שנייה	395,441	37,296	3,981	6,101	442,819
שנה שלישית	518,105	38,925	4,207	29,325	590,562
שנה רביעית	606,229	40,626	4,445	42,939	694,239
שנה חמישית ואילך	2,264,607	168,807	7,144	-	2,440,558
סך הכל פירעונות	4,042,531	321,608	423,485	141,136	4,928,760
יתרת פרמיה אג"ח ואחר					204,070
סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב					5,132,830

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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 דירקטורים בלתי תלויים 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 בוגר 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: יו"ר דירקטוריון אנרג'יקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ, דירקטור ב- PSP Swiss Properties AG (הנסחרת בציריך, שוויץ), יו"ר דירקטוריון Carr Properties Corp (וושינגטון די.סי. ארה"ב), דירקטור בחברות משותפות לאלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ול- Oxford Properties (בוסטון ארה"ב), דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרג'יקס.

אבירם ורטהים - בעל תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996. מכהן כדירקטור באנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ, ב- PSP Swiss Property AG (הנסחרת בציריך, שוויץ), וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרג'יקס ובמגוון חברות פרטיות. במהלך השנים האחרונות כיהן כדירקטור ב- .Carr Properties Corp (וושינגטון די.סי. ארה"ב), כדירקטור בב. גאון אחזקות בע"מ וכיו"ר דירקטוריון א. דורי בניה 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 (וושינגטון די. סי. ארה"ב), דירקטור בחברות משותפות לאלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ול-OXFORD PROPERTIES (בוסטון ארה"ב) וחבר ועדת היגוי של Brockton Capital Funds. לשעבר שותף במשרד רואי החשבון Deloitte ברייטמן אלמגור זהר.

איל גבאי - בעל תואר בוגר במשפטים - LLB (בהצטיינות) ובוגר בכלכלה (בהצטיינות יתרה) ותואר שני במנהל עסקים (MBA - התמחות במימון) (בהצטיינות) מהאוניברסיטה העברית. דירקטור בחברה וחבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר ועדת תגמול. מכהן כיו"ר דירקטוריון קופת חולים מאוחדת, כיו"ר דירקטוריון קרן מגוריט (קרן ריט למגורים) עד לאחרונה , כיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים וגננות וכיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים תיכוניים, שתיהן חברות מנהלות. כיהן כדירקטור באי.די.בי. פיתוח, כמומחה מטעם ביהמ"ש בהסדר החוב באי.די.בי. פיתוח ואחזקות וכנאמן לביצוע הסדר הנושים באי.די.בי. אחזקות. 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 - בעלת תואר MBA במנהל עסקים (אוניברסיטת ת"א, בי"ס רקאנטי למנהל עסקים); ותואר ראשון ב- Business Administration & B.A. Economics מאוניברסיטת תל אביב. מנכ"לית ויו"ר בחב' נירה דרור בע"מ לייעוץ כלכלי ועסקי. מכהנת כדירקטורית בבנק אגוד לישראל בע"מ, בש. שלמה אחזקות בע"מ, ש. שלמה - חברה לביטוח בע"מ, ישרוטל בע"מ, שרונים - תשתיות מים וביוב רמת השרון, וחברה בוועד המנהל של עמותת תל חי כיתות אמן ו"כפר נהר הירדן". כיהנה בעבר כיו"ר דירקטוריון בי. אייץ'.אי יעוץ השקעות גלובליות (ישראל) בע"מ וכן כדירקטורית במגוון חברות לרבות בנק הפועלים בע"מ, קליק סופטוור טכנולוגיות בע"מ, דיקלה חברה לביטוח בע"מ, צור שמיר חברה לביטוח בע"מ.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2016.

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 ביולי 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 2016 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 2016 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 מטרות 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-220 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים.

בשנת 2016 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 הדירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהים, 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 הדן 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: "**הועדה**") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע 2010, כמפורט להלן.

<u>פרטים על חברי הועדה</u>

הועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

הועדה מונה ארבעה חברים והם: גד פניני (דירקטור חיצוני) המכהן כיו"ר הועדה, נירה דרור (דירקטורית חיצונית) וכן איל גבאי ויחיאל גוטמן (שהינם דירקטורים בלתי תלויים).

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

לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הועדה 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 2016. עובר למינויים, מסרו חברי הועדה לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

<u>הליך אישור הדוחות הכספיים</u>

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 13 בנובמבר 2017. בישיבת הועדה השתתפו ארבעת חברי הועדה. 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 הועדה טיוטות הדוחות הכספיים ביניים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2017. 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 הועדה, 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.

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

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 19 בנובמבר 2017. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה 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.

ד. הדירקטוריון

בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון שלוש ישיבות והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה שלוש ישיבות.

ה. 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 פרסומם 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.

ו. תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה.

בשנת 2016 תרמה החברה סך של כ-2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרותיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.

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

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 פינוים, 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 2016 בביאור 16א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 17 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 206 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-151 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 ודאות, 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 ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הציבור

ה1': להלן נתונים עדכניים ליום 30.09.2017 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה :

(באלפים)	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	סה"כ
מועד הנפקה	5.6.2006	31.12.2009	2.7.2012	31.7.14	31.3.16	
ערך נקוב במועד ההנפקה	500,000	168,000	343,950	241,941	276,047	
ערך נקוב ליום 30.09.2017	257,969	396,207	1,359,546	1,059,616	880,213	**3,953,551**
ערך נקוב צמוד ליום 30.09.2017	303,841	424,915	1,372,918	1,059,586	880,213	**4,041,473**
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2017	303,940	434,231	1,454,573	1,125,895	898,956	**4,217,595**
שווי בורסאי ליום 30.09.2017	323,596	469,189	1,587,950	1,183,485	961,985	**4,526,205**
ריבית שנצברה ליום 30.09.2017	3,552	15,479	16,142	4,572	12,976	**52,721**
שיעור ריבית קבועה לשנה	4.95%	4.9%	4.8%	3.2%	3.39%	

נספח ד'2- דוחות דירוג

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12.7.2017 מספר אסמכתא 2017-15-073071 .
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26.12.2016 מספר אסמכתא 2016-15-143083.

אגרות החוב (סדרה ב׳) כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	**היחס נכון לתאריך הדוחות**	**סטטוס עמידה לתאריך הדו״ח**
• שינוי שליטה;	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	עומדים בתנאי
• יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל״ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג״ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	7.26	עומדים בתנאי
• דרוג אגרות החוב (סדרה ב׳) הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
• הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	48%	עומדים בתנאי
• 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׳), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 9.7 מיליארד ש״ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג״ח ב׳.	עומדים בתנאי
• דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
• הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	**היחס נכון לתאריך הדוחות**	**סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח**
• הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1 מיליארד ש"ח;	4	עומדים בתנאי
• יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	7.26	עומדים בתנאי
• דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
• הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	48%	עומדים בתנאי
• 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 ד'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 9.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'.	עומדים בתנאי
• דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
• הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	**היחס נכון לתאריך הדוחות**	**סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח**
• הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	4	עומדים בתנאי
• יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	7.26	עומדים בתנאי
• דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
• הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	48%	עומדים בתנאי
• 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 ד'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 9.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'.	עומדים בתנאי
• דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
• הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

אמות השקעות בע"מ

דוח בסיסי הצמדה ליום 30.9.17

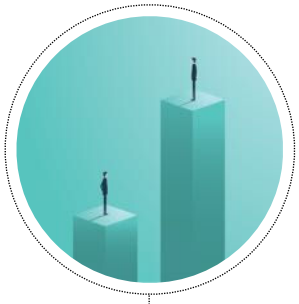
נספח ו'- דוח בסיס הצמדה ליום 30 בספטמבר 2017 (באלפי ש"ח):

	דולר קנדי	דולר ארה"ב	אירו	הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסים	סה"כ
	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
רכוש שוטף כספי							
מזומנים ושווי מזומנים	43	0	0	0	36,406	0	36,449
לקוחות	0	0		0	22,058	0	22,058
נכסי מס שוטפים, נטו	0	0		0	0	68	68
חייבים ויתרות חובה	0	0		6,473	22,188	6,213	34,874
נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	0	0		0	0	0	0
סה"כ רכוש שוטף כספי	**43**	**0**	**0**	**6,473**	**80,652**	**6,281**	**93,449**
מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	0		5,072	130,807	0	327,077	462,956
יתרות חובה לזמן ארוך	0			11,532	23,814	1,928	37,274
סך נכסים כספיים	**43**	**0**	**5,072**	**148,812**	**104,466**	**335,286**	**593,679**
נדל"ן להשקעה	0			0	0	9,422,706	9,422,706
רכוש קבוע, נטו	0			0	0	37,626	37,626
סך נכסים לא כספיים	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**9,460,332**	**9,460,332**
סך הנכסים	**43**	**0**	**5,072**	**148,812**	**104,466**	**9,795,618**	**10,054,011**
התחייבויות שוטפות							
אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים	0			299,802	410,018	0	709,820
ספקים ונותני שירותים	0			0	25,990	0	25,990
התחייבויות מס שוטפות	0			0	0	10,344	10,344
זכאים ויתרות זכות	0			51,322	40,169	24,945	116,436
זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה	0			0	11,894	0	11,894
סך הכל התחייבויות שוטפות	**0**	**0**	**0**	**351,124**	**488,071**	**35,289**	**874,484**
התחייבויות שאינן שוטפות							
אגרות חוב	0			3,968,086	28,747	0	3,996,833
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	0			306,976	0	0	306,976
	0	**0**	**0**	**4,275,062**	**28,747**	**0**	**4,303,809**
סך התחייבויות כספיות	**0**	**0**	**0**	**4,626,186**	**516,818**	**35,289**	**5,178,293**
מיסים נדחים	0			0	0	839,702	839,702
הפרשות	0			0	0	17,821	17,821
אחרות	0			0	14,021	24,867	38,888
סך התחייבויות לא כספיות	**0**	**0**	**0**	**0**	**14,021**	**882,390**	**896,411**
סך ההתחייבויות	**0**	**0**	**0**	**4,626,186**	**530,839**	**917,679**	**6,074,704**
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	**43**	**0**	**5,072**	**(4,477,374)**	**(412,352)**	**299,997**	**(4,584,614)**

נספח ו'- דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

דו"ח רבעוני ליום ה-30 בספטמבר **2017**



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים **מאוחדים**

ליום ה-30 בספטמבר 2017

אמות
מקבוצת אלוני חץ

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקרים)

Deloitte.

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
<u>אמות השקעות בע"מ</u>

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 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 32% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2017, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 38% וכ- 39% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-246,771 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2017, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ- 14,366 וכ- 4,391 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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, 19 בנובמבר 2017

משרד ראשי - תל אביב	טריגר פורסייט	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר-שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1	מרכז עזריאלי 3	הרקון 6	שרי ישראל 12	מעלה השחרור 5	פארק תעשיות עומר	המרכז העירוני
תל אביב, 6701101	תל אביב, 6702301	רמת גן, 5252183	ירושלים, 9439024	ת.ד. 5648	בניין 10, ת.ד. 1369	ת.ד. 583
ת.ד. 16593				חיפה, 3105502	עומר, 8496500	אילת, 8810402
תל-אביב 6116402						
טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6070500	טלפון: 03-7551500	טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6375676
פקס: 03-6094022	פקס: 03-6070501	פקס: 03-5759955	פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6371628
info@deloitte.co.il	info@tfco.co.il	info-ramatgan@deloitte.co.il	info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-beersheva@deloitte.co.il	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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	36,449	45,392	292,350
לקוחות	22,058	17,844	21,977
נכסי מס שוטפים, נטו	68	218	222
חייבים ויתרות חובה	34,874	25,973	55,530
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	-	-	16,425
סך-הכל רכוש שוטף	93,449	89,427	386,504
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	9,004,060	8,301,778	8,564,632
נדל"ן להשקעה בהקמה	418,646	354,149	352,510
	9,422,706	8,655,927	8,917,142
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	462,956	325,780	444,654
יתרות חובה לזמן ארוך	37,274	9,248	14,352
רכוש קבוע, נטו	37,626	19,278	38,892
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	9,960,562	9,010,233	9,415,040
סך-הכל נכסים	10,054,011	9,099,660	9,801,544
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות	709,820	732,318	738,539
ספקים ונותני שירותים	25,990	19,275	20,954
התחייבויות מס שוטפות, נטו	10,344	12,906	13,847
זכאים ויתרות זכות	116,436	108,103	117,216
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	11,894	12,113	11,987
סך-הכל התחייבויות שוטפות	874,484	884,715	902,543
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	3,996,833	2,593,915	2,984,214
הלוואות מתאגידים בנקאיים	306,976	1,213,335	1,132,496
הפרשות	17,821	17,872	17,933
אחרות	38,888	39,630	41,871
התחייבויות מסים נדחים	839,702	777,802	763,269
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	5,200,220	4,642,554	4,939,783
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	3,979,344	3,572,425	3,959,253
זכויות שאינן מקנות שליטה	(37)	(34)	(35)
סך-הכל הון	3,979,307	3,572,391	3,959,218
סך-הכל התחייבויות והון	10,054,011	9,099,660	9,801,544

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

19 בנובמבר, 2017

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2017	2016	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	493,417	443,358	167,760	151,979	599,497
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	45,214	49,158	16,325	16,509	63,927
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	448,203	394,200	151,435	135,470	535,570
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	59,145	64,592	-	-	125,328
	507,348	458,792	151,435	135,470	660,898
הוצאות הנהלה וכלליות	33,058	27,832	10,499	9,529	38,641
תרומות	1,510	1,506	525	445	1,771
הוצאות אחרות, נטו	976	161	763	30	31
רווח מפעולות רגילות	471,804	429,293	139,648	125,466	620,455
הכנסות מימון	2,751	48	2,716	7	208
הוצאות מימון	(118,441)	(116,205)	(18,594)	(52,434)	(142,432)
הוצאות מימון חד פעמיות עקב מימון מחדש (ראה ביאור 4 ה')	(38,679)	-	(38,679)	-	-
הוצאות מימון, נטו	(154,369)	(116,157)	(54,557)	(52,427)	(142,224)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	18,038	18,686	5,883	4,331	23,389
רווח לפני מסים על ההכנסה	335,473	331,822	90,974	77,370	501,620
מסים על ההכנסה	(78,830)	(40,025)	(27,615)	(14,608)	(27,524)
רווח נקי לתקופה	256,643	291,797	63,359	62,762	474,096
מיוחס ל:					
בעלים של החברה	256,645	291,799	63,359	62,763	474,099
זכויות שאינן מקנות שליטה	(2)	(2)	-	(1)	(3)
	256,643	291,797	63,359	62,762	474,096
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
בסיסי					
סך-הכל	0.82	1.02	0.20	0.21	1.65
בדילול מלא					
סך-הכל	0.82	1.02	0.20	0.21	1.64
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)					
בסיסי	311,354	284,935	313,855	292,419	287,682
בדילול מלא	313,477	286,136	316,320	295,018	289,384

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2017	2016	2016
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				אלפי ש"ח
רווח נקי לתקופה	256,643	291,797	63,359	62,762	474,096
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	7	-	(3)	7	12
סה"כ רווח כולל לתקופה	256,650	291,797	63,356	62,769	474,108
מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	256,652	291,799	63,356	62,770	474,111
זכויות שאינן מקנות שליטה	(2)	(2)	-	(1)	(3)
	256,650	291,797	63,356	62,769	474,108

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2017	349,103	1,971,034	6,646	1,632,517	(47)	3,959,253	(35)	3,959,218
רווח נקי לתקופה	-	-	-	256,645	-	256,645	(2)	256,643
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	7	7	-	7
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	256,645	7	256,652	(2)	256,650
מימוש כתבי אופציות לעובדים	5,552	63,288	(5,484)	-	-	63,356	-	63,356
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	4,769	-	-	4,769	-	4,769
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	(304,686)	-	(304,686)	-	(304,686)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2017	354,655	2,034,322	5,931	1,584,476	(40)	3,979,344	(37)	3,979,307

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2016	315,765	1,544,265	7,237	8,638	1,380,276	(59)	3,256,122	(32)	3,256,090
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	291,799	-	291,799	(2)	291,797
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	291,799	-	291,799	(2)	291,797
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה	14,651	153,993	(7,237)	-	-	-	161,407	-	161,407
מימוש כתבי אופציות לעובדים	2,602	26,663	-	(6,369)	-	-	22,896	-	22,896
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	-	3,145	-	-	3,145	-	3,145
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים	-	-	-	60	-	-	60	-	60
מימוש אופציות והקצאת מניות לנושא משרה	28	317	-	-	-	-	345	-	345
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(163,349)	-	(163,349)	-	(163,349)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2016	333,046	1,725,238	-	5,474	1,508,726	(59)	3,572,425	(34)	3,572,391

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי 2017	353,649	2,022,982	5,121	1,590,179	(37)	3,971,894	(37)	3,971,857
רווח נקי לתקופה	-	-	-	63,359	-	63,359	-	63,359
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	(3)	(3)	-	(3)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	63,359	(3)	63,356	-	63,356
מימוש כתבי אופציות לעובדים	1,006	11,340	(963)	-	-	11,383	-	11,383
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	1,773	-	-	1,773	-	1,773
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	(69,062)	-	(69,062)	-	(69,062)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2017	354,655	2,034,322	5,931	1,584,476	(40)	3,979,344	(37)	3,979,307

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי 2016	332,675	1,721,670	4,678	1,504,464	(66)	3,563,421	(33)	3,563,388
רווח נקי לתקופה	-	-	-	62,763	-	62,763	(1)	62,762
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	7	7	-	7
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	62,763	7	62,770	(1)	62,769
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה	-	-	-	-	-	-	-	-
מימוש כתבי אופציות לעובדים	371	3,568	(420)	-	-	3,519	-	3,519
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	1,196	-	-	1,196	-	1,196
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות והנפקה לדירקטורים	-	-	20	-	-	20	-	20
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	(58,501)	-	(58,501)	-	(58,501)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2016	333,046	1,725,238	5,474	1,508,726	(59)	3,572,425	(34)	3,572,391

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2016	315,765	1,544,265	7,237	8,638	1,380,276	(59)	3,256,122	(32)	3,256,090
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	474,099		474,099	(3)	474,096
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	12	12	-	12
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	474,099	12	474,111	(3)	474,108
הנפקת הון מניות וכתבי אופציות	30,616	398,937	(7,237)	-	-	-	422,316	-	422,316
מימוש כתבי אופציות לעובדים	2,694	27,515	-	(6,474)	-	-	23,735	-	23,735
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	-	4,304	-	-	4,304	-	4,304
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים	-	-	-	178	-	-	178	-	178
מימוש אופציות והקצאת מניות לנושא משרה	28	317	-	-	-	-	345	-	345
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(221,858)	-	(221,858)	-	(221,858)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	349,103	1,971,034	-	6,646	1,632,517	(47)	3,959,253	(35)	3,959,218

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2017	2016	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	256,643	291,797	63,359	62,762	474,096
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	11,583	(57,396)	(53,132)	(45,961)	(140,176)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	268,226	234,401	10,227	16,801	333,920
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו	(409,246)	(248,359)	(36,879)	(60,042)	(516,709)
תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	16,425	-	8,213	-	-
השקעה בחברות מוחזקות	(21,042)	(45,909)	-	(7,289)	(46,091)
הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת	-	-	-	-	(120,366)
אחרות, נטו	(785)	(2,103)	(306)	(936)	(2,354)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(414,648)	(296,371)	(28,972)	(68,267)	(685,520)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	20,000	67,000	20,000	67,000	-
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(902,189)	(291,717)	(878,467)	(33,953)	(303,350)
דיבידנד ששולם	(304,686)	(163,349)	(69,062)	(58,501)	(221,857)
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה	-	161,407	-	-	422,316
הנפקת אגרות חוב, נטו	902,378	418,569	902,378	-	931,559
המרת כתבי אופציות לאגרות חוב	266,717	-	-	-	-
מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה	62,242	22,896	16,202	3,519	23,735
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך	(154,494)	(153,168)	(152,679)	(151,464)	(260,941)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות	553	593	1,498	(3,931)	7,296
מזומנים נטו - פעילות מימון	(109,479)	62,231	(160,130)	(177,330)	598,758
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(255,901)	261	(178,875)	(228,796)	247,158
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ	-	(61)	-	19	-
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	292,350	45,192	215,324	274,169	45,192
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	36,449	45,392	36,449	45,392	292,350

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2017	2016	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת					
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(59,145)	(64,592)	-	-	(125,328)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(18,038)	(18,686)	(5,883)	(4,331)	(23,389)
שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,341	(394)	1,719	(511)	-
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני	18,000	2,100	-	-	4,275
שחיקת אגרות חוב	(14,972)	(13,710)	(20,484)	3,918	(27,512)
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים	24,355	6,797	12,403	6,897	5,374
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	4,769	3,205	1,773	1,216	4,482
מסים נדחים, נטו	68,995	36,690	24,593	13,989	22,157
אחרות, נטו	1,903	829	1,249	318	1,287
	27,208	(47,761)	15,370	21,496	(138,654)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	(2,681)	(348)	(3,302)	1,533	(1,881)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(8,527)	(2,640)	(1,723)	(3,207)	3,784
עליה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	(10,527)	(8,465)	(1,660)	(2,926)	(13,870)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	2,409	(1,681)	3,462	(6,715)	(4,032)
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	506	99	(18)	13	87
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות	3,195	3,400	(65,261)	(56,155)	14,390
	(15,625)	(9,635)	(68,502)	(67,457)	(1,522)
	11,583	(57,396)	(53,132)	(45,961)	(140,176)
ב. עסקאות שלא במזומן					
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	9,452	6,726	9,452	6,726	9,833
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים	1,114	-	1,114	-	-
הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים	-	345	-	-	345
ג. מידע נוסף					
ריבית ששולמה (ראה ביאור 4 ה')	166,692	126,694	139,113	107,045	159,549
ריבית שהתקבלה	1,793	106	862	65	159
מסים ששולמו	5,618	2,630	1,113	1,347	3,706
מסים שנתקבלו	125	-	125	-	-
דיבידנד שנתקבל	18,000	2,100	-	-	4,275

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

ביאור 1 - כ ל ל י

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שנסתיימה 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 שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שנסתיימה באותו מועד.

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

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

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

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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:

	שער החליפין היציג של הדולר	מדד בישראל	
		מדד ידוע	מדד בגין
		נקודות	נקודות
תאריך הדוחות הכספיים			
ליום 30 בספטמבר 2017	3.529	131.452	131.583
ליום 30 בספטמבר 2016	3.758	131.587	131.455
ליום 31 בדצמבר 2016	3.845	131.189	131.189
שיעורי השינוי:	%	%	%
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017	(8.22)	0.20	0.30
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	(3.69)	-	-
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017	0.94	(0.50)	0.30
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	(2.29)	0.40	-
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	(1.46)	(0.30)	(0.20)

ביאור 3 - מכשירים פיננסים 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:

	ליום 30 בספטמבר 2017		ליום 30 בספטמבר 2016		ליום 31 בדצמבר 2016	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
התחייבויות פיננסיות						
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)	324,637	336,120	1,215,999	1,242,829	1,202,373	1,225,098
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	4,258,750	4,562,887	2,856,907	3,092,902	3,247,589	3,480,909
	4,583,387	4,899,007	4,072,906	4,335,731	4,449,962	4,706,007

ב. רמות שווי הוגן

חישוב השווי ההוגן של ההלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה, הינו בהתאם לרמה 3.
חישוב השווי ההוגן של אגרות החוב, הינו בהתאם לרמה 1.

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

א. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

ביום 14 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 3,650,056 כתבי אופציה, ל-56 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים).

בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 17(ו)(7) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

ב. מיסים על הכנסה

בהמשך לביאור 15 (ח) (3) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 של החברה, בחודש יוני 2017, התקבל פסק דין בבית המשפט המחוזי במסגרתו נדחה ערעור החברה בעניין הסוגיה הפתוחה משנת 2008. קיימת בדוחותיה הכספיים של החברה התחייבות למיסים. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי הגישה החברה ערעור לבית המשפט העליון.

ג. דיבידנד שהוכרז

בחודש מרץ 2017 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2017 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 84 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים, כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה, וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד סך של 22 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בנוסף, דירקטוריון החברה קיבל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד נוסף בסך של 36 אגורות למניה.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט, 2017 על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון, השני והשלישי של שנת 2017 בסך של 62 אגורות למניה, סך הדיבידנד ששילמה החברה בתקופה המדווחת עמד על 98 אגורות למניה (כ-305 מליון ש"ח).

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש נובמבר, 2017 על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2017 בסך של 22 אגורות למניה, (69 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש דצמבר, 2017.

ד. אגרות חוב

בחודש אפריל 2017, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 6 באפריל 2017, 2,613,200 כתבי אופציה (סדרה 8) כאשר כל כתב אופציה ניתן למימוש ל-100 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ה') כנגד תשלום מחיר מימוש בסך של 100 ש"ח (לא צמוד). תקופת מימוש האופציה היתה עד ליום 29 ביוני 2017.

כל כתבי האופציה מומשו וסך התמורה שהתקבלה, הסתכמה לסך של כ-270 מיליון ש"ח אשר משקפת ריבית אפקטיבית של כ-2% (בהלקח השפעת עסקת הגידור).

ה. פירעון מוקדם ביוזמת החברה של הלוואות בנקאיות

בחודש ספטמבר 2017, גייסה החברה סך של 910 מיליון ש"ח, נטו לאחר הוצאות הנפקה. הרחבה של סדרה ה' בהיקף של כ-230 מיליון ש"ח, אשר משקף ריבית אפקטיבית של כ-1.26% (בהלקח השפעת עסקת הגידור) והרחבה של סדרה ד' בהיקף של כ-681 מיליון ש"ח, אשר משקף ריבית אפקטיבית של 1.76%. סך הריבית האפקטיבית בגין הגיוס הנ"ל משקף ריבית אפקטיבית של כ-1.63% צמודת מדד (בהלקח השפעת עסקת הגידור). בעקבות גיוס החוב ביצעה החברה ביוזמתה פירעון מוקדם של הלוואות למוסדות בנקאיים בהיקף כספי של כ-840 מיליון ש"ח (לא כולל עמלת פירעון מוקדם). בתקופה המדווחת בעקבות הפירעון המוקדם רשמה החברה כ-39 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר כמחציתן שולמו במזומן.

ו. מסגרות אשראי

בחודש יולי 2017, חתמה החברה על הארכת מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח לתקופה של שלוש שנים נוספות עד דצמבר 2020.

ז. עסקאות בתקופת הדוח בקשר לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

בנין משרדים במבשרת ציון
בחודש ינואר 2017, רכשה החברה מרכז רפואי במבשרת ציון, ירושלים תמורת סך של כ-79 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה). הנכס הינו ברמת גמר טובה וממוקם במיקום מרכזי. המבנה כולל שלוש קומות עיליות בשטח של כ- 3,500 מ"ר וכן שתי קומות חניה תת קרקעית. הנכס מושכר במלואו ויניב לחברה NOI שנתי בהיקף של כ-5 מיליון ש"ח.

בנין משרדים ברחוב הברזל
בחודש מאי 2017, הושלמה עסקה הרכישה של הבניין. הבניין כולל כ-13,600 מ"ר שטחי השכרה עיליים, הכוללים קומת קרקע מסחרית ומעליה 7 קומות וכן חניון תת קרקעי בן 3 מפלסים ובו 312 מקומות חניה. היקף ההשקעה של החברה ברכישת הנכס, לרבות השתתפות בעלות עבודות הגמר לשוכרים קיימים, מוערך בסך של 290 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה). להערכת החברה ה-NOI הצפוי להתקבל מהפרויקט בתפוסה מלאה הינו כ-19-20 מיליון ש"ח לשנה. נכון למועד פרסום הדוח הושכרו כ-90% משטחי הפרויקט לתקופות של 5 שנים ומעלה.

דו"ח רבעוני ליום ה-30 בספטמבר **2017**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים **נפרדים**

ליום ה-30 בספטמבר 2017

אמות
מקבוצת אלוני חץ

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	48
מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):	
נתונים על המצב הכספי	49
נתונים על הרווח והפסד	50
נתונים על הרווח הכולל	51
נתונים על תזרימי המזומנים	52-53
מידע נוסף	54

לכבוד
בעלי המניות של
אמות השקעות בע"מ
רח' זבוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2017, 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 2017 הסתכם לסך של 1,438,907 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 123,044 ו- 43,356 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 מחווים 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב , 19 בנובמבר 2017

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

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
נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2017	2016	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	18,431	23,270	265,496
לקוחות	12,143	7,766	13,586
חייבים ויתרות חובה	75,962	65,658	60,156
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	-	-	16,425
סך-הכל רכוש שוטף	106,536	96,694	355,663
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	5,311,541	4,966,806	5,075,220
נדל"ן להשקעה בהקמה	400,538	278,976	334,509
	5,712,079	5,245,782	5,409,729
הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות	2,409,698	2,044,639	2,211,249
השקעה בחברות מוחזקות	1,690,102	1,508,340	1,560,024
יתרות חובה לזמן ארוך	33,436	9,222	14,326
רכוש קבוע, נטו	36,489	17,977	37,592
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	9,881,804	8,825,960	9,232,920
סך-הכל נכסים	9,988,340	8,922,654	9,588,583
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	707,889	728,172	734,798
ספקים ונותני שירותים	17,954	11,081	12,459
התחייבויות מס שוטפות, נטו	2,291	4,716	4,452
זכאים ויתרות זכות	374,564	243,559	202,433
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	10,675	10,554	10,554
סך-הכל התחייבויות שוטפות	1,113,373	998,082	964,696
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	3,996,833	2,593,915	2,984,214
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	305,657	1,210,083	1,130,208
הפרשות	17,821	17,697	17,697
השקעות בחברות מוחזקות	5,040	5,015	5,019
אחרות	24,509	25,587	28,084
מיסים נדחים, נטו	545,763	499,850	499,412
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	4,895,623	4,352,147	4,664,634
הון	3,979,344	3,572,425	3,959,253
סך-הכל התחייבויות והון	9,988,340	8,922,654	9,588,583

19 בנובמבר, 2017

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2017	2016	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	277,552	236,359	93,827	82,586	323,177
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	16,016	19,131	5,446	6,145	24,815
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	261,536	217,228	88,381	76,441	298,362
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	56,821	63,672	-	-	133,086
	318,357	280,900	88,381	76,441	431,448
הוצאות הנהלה וכלליות	24,419	19,687	8,109	7,196	27,559
תרומות	1,500	1,500	520	444	1,761
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(24)	(978)	473	(318)	(1,413)
רווח מפעולות רגילות	292,462	260,691	79,279	69,119	403,541
הכנסות מימון	47,339	20,992	11,935	13,187	46,489
הוצאות מימון	(128,816)	(106,170)	(21,872)	(52,345)	(150,169)
הוצאות מימון חד פעמיות עקב מימון מחדש	(38,679)	-	(38,679)	-	-
רווח מפעולות לאחר מימון	172,306	175,513	30,663	29,961	299,861
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	129,327	135,648	44,300	38,010	193,162
רווח לפני מיסים על ההכנסה	301,633	311,161	74,963	67,971	493,023
מיסים על הכנסה	44,988	19,362	11,604	5,208	18,924
רווח נקי לתקופה	256,645	291,799	63,359	62,763	474,099

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2017	2016	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רווח נקי לתקופה	256,645	291,799	63,359	62,763	474,099
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	7	-	(3)	7	12
סה"כ רווח כולל	256,652	291,799	63,356	62,770	474,111

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2017	2016	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	256,645	291,799	63,359	62,763	474,099
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(165,731)	(230,179)	(108,939)	(106,742)	(327,223)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	90,261	61,620	(46,233)	(43,979)	146,876
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו	(208,483)	(199,931)	(55,617)	(48,146)	(363,316)
גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו	180,824	123,025	90,675	47,506	(94,710)
תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	16,425	-	8,213	-	-
הלוואה שניתנה לצורך השקעה	(198,041)	-	-	-	-
השקעה בחברות מוחזקות	(21,550)	(46,497)	-	(7,766)	(46,091)
אחרות, נטו	(764)	(2,072)	(306)	(968)	(2,268)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(231,589)	(125,475)	42,965	(9,374)	(506,385)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
דיבידנד ששולם	(304,686)	(163,349)	(69,062)	(58,501)	(221,857)
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה	-	161,407	-	-	422,316
הנפקת אגרות חוב, נטו	902,378	418,569	902,378	-	931,559
המרת כתבי אופציות לאגרות חוב	266,717	-	-	-	-
מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה	62,242	22,896	16,202	3,519	23,735
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	20,000	67,000	20,000	67,000	-
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(899,229)	(289,097)	(877,475)	(33,063)	(299,824)
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך	(154,494)	(153,168)	(152,679)	(151,464)	(260,941)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים , נטו	682	145	1,535	(4,373)	7,295
מזומנים נטו - פעילות מימון	(105,737)	64,403	(158,448)	(176,882)	602,283
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(247,065)	548	(161,716)	(230,235)	242,774
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	265,496	22,722	180,147	253,505	22,722
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	18,431	23,270	18,431	23,270	265,496

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2017	2016	2017	2016	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת					
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(56,821)	(63,672)	-	-	(133,086)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(129,327)	(135,648)	(44,300)	(38,010)	(193,162)
דיבידנד מחברות מוחזקות	20,602	2,100	2,602	-	4,275
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות	(16,656)	(13,758)	(13,122)	543	(26,530)
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך	24,276	6,376	12,370	6,438	5,400
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות	4,769	3,205	1,773	1,216	4,482
מיסים נדחים, נטו	39,351	19,362	10,967	5,208	18,924
אחרות	1,863	762	1,239	267	1,023
	(111,943)	(181,273)	(28,471)	(24,338)	(318,674)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	(1,157)	1,225	(1,184)	2,526	(1,995)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(49,429)	(37,290)	(20,090)	(13,931)	2,684
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	(6,815)	(8,762)	246	(3,223)	(13,866)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	3,070	470	3,098	(4,382)	(1,352)
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	523	93	(11)	5	97
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות	20	(4,642)	(62,527)	(63,399)	5,883
	(53,788)	(48,906)	(80,468)	(82,404)	(8,549)
	(165,731)	(230,179)	(108,939)	(106,742)	(327,223)
ב. פעולות שלא במזומן					
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	7,131	5,097	7,131	5,097	7,500
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים	1,114	-	1,114	-	-
הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים	-	345	-	-	345
ג. מידע נוסף					
ריבית ששולמה (ראה ביאור 4 ה' לדוח המאוחד)	166,522	126,362	139,071	106,947	159,133
ריבית שהתקבלה	1,793	106	862	65	159
מיסים ששולמו	703	60	15	13	302
דיבידנד שנתקבל	20,602	2,100	2,602	-	4,275

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולתקופה של שנה 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 2016.

(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 2017.

דו"ח רבעוני ליום ה-30 בספטמבר **2017**

אמות השקעות בע"מ

נספחים

אמות
מקבוצת אלוני חץ

אמות השקעות בע"מ
("החברה")

<u>דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א)</u>
<u>לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל – 1970 לרבעון השלישי של שנת 2017</u>

ההנהלה, בפיקוח 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 ראשי.

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, בפיקוח 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי תקופה שנסתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2016 (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 2017 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.

<u>הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)</u>

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 2017 (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 2016) 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.

19 בנובמבר, 2017

אבי מוסלר, מנכ"ל

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים</u>

<u>לפי תקנה 38ג(ד)(2)</u>

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 (להלן-"**החברה**") לרבעון השלישי של שנת 2017 (להלן- "הדוחות" או "הדוח לתקופות ביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ;וכן–

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ;וכן–

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2016) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 בנובמבר, 2017

יהודית זינגר, סמנכ"ל כספים

אמות השקעות בע"מ

מגדל אמות אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2 רמת גן 5252007

טל: 03-5760503 פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL