אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ

Q3

דו"ח רבעוני ליום ה-30 בספטמבר

2018

אמות
במספרים

נתוני דוחות
30 בספטמבר 2018
מאוחד מורחב

המספרים הם
במיליוני ₪

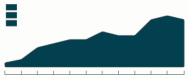
דו"ח דירקטוריון מבט על לתקופה

NOI
508
מיליון ש"ח

FFO
359
מיליון ש"ח

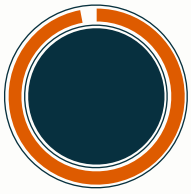
FFO
למניה
107.8
אגורות

סך נדל"ן להשקעה



10,886
מיליון ש"ח

נכסים שאינם משועבדים



97%

800
מיליון ש"ח מסגרות
אשראי לא מנוצלות

ריבית חוב משוקללת
צמודת מדד
2.65%

מח"מ 4.65 שנים

אמות השקעות

מבית אלוני חץ

דו"ח רבעוני ליום ה-30 בספטמבר

2018

חברי דירקטוריון

חץ נתן - יושב ראש

ברזילי מוטי

גבאי איל

גוטמן יחיאל

גנץ בנימין

דרור נירה

ורטהים אבירם

עמר אמיר

פניני גד

המנהל הכללי

מוסלר אבשלום

רואי חשבון

ברייטמן אלמגור זהר ושות'

המשרד הרשום

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

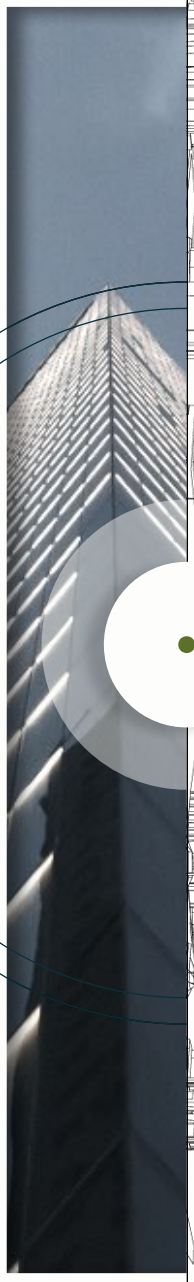
דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני

התאגיד

אמות השקעות

דו"ח רבעוני
ליום ה-30 בספטמבר

2018



אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח הדירקטוריון	1-29
דוח סקירה של רואי חשבון	30
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	31
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד	32
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	33
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	34-38
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	39-40
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים	41-46
דוחות כספיים נפרדים	47-53
דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	54-56

דוח הדירקטוריון על מצבענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2018

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2018 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית.
יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2017.

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 ב-58% מההון).

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

דגשים לתקופה

- NOI בתקופה המדווחת הסתכם בסך 508 מיליון ש"ח המהווה **עליה של 7.2%** לעומת תקופה מקבילה.
- Same Property NOI **עלה ברבעון השלישי ב- 3%** לעומת תקופה מקבילה.
- FFO בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 359 מיליון ש"ח המהווה **עליה של 13%** לעומת תקופה מקבילה.
- FFO למניה בתקופה המדווחת הינו 107.8 אגורות למניה **עליה של כ-6%** לעומת תקופה מקבילה.

- גיוס הון וחוב בסך של **כ- 1 מיליארד** ש"ח (כ- 1/3 הון וכ- 2/3 חוב).

- רכישת **שלושה נכסים** לוגיסטיים תמורת סך של **כ- 425 מיליון ש"ח,** בשטח כולל של כ- 57,000 מ"ר אשר יניבו לחברה NOI שנתי של כ- 26 מיליון ש"ח.
- הסכם עם שופרסל בע"מ להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 34,000 מ"ר אשר יושכר לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכה (חלק החברה 75%).
- הסכם לרכישת מחצית מזכויות החכירה המהוונות במגרש בשטח של כ- 16.4 דונם ברחוב הלח"י בבני ברק, תמורת סך של 100 מיליון ש"ח, להקמת פרוייקט בהיקף של 75 אלף מ"ר עילי לשיווק (חלק החברה 50%).

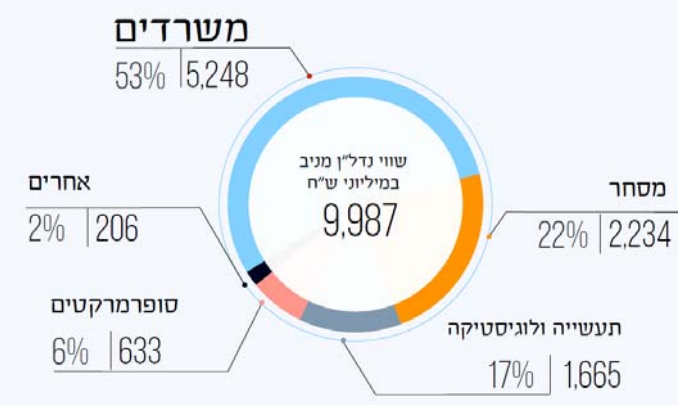
פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 בספטמבר, 2018 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים:

102 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל **של 1.3 מיליון מ"ר** חלק החברה, 840 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-454 אלפי מ"ר שטחי חניה. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (88%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים **לכ-1,600 שוכרים**, בחוזים לטווחים שונים.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.09.18 **הינו 97.1%** (ל-31.12.17 97.4%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם טרם אוכלסו.

להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים:



בנוסף, לחברה 7 חטיבות קרקע וזכויות לפיתוח עתידי ו- 3 נכסים בהקמה.

אסטרטגיה עסקית

הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן הוא עסק לטווח ארוך ובהתאם לכך מקבלת החלטות מתוך ראייה ארוכת טווח.

על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, מסחר, סופרמרקטים, תעשייה ולוגיסטיקה.
- פיזור גאוגרפי נרחב.
- תמהיל שוכרים חזק ומגוון.
- יכולת ניהולית להשבחת פורטפוליו הנכסים הקיימים.
- הקמה ופיתוח נכסים בייזום אשר מהווים את מנוע הצמיחה בחברה (עד 15% מסך שווי הנדל"ן). החברה מקפידה על בניה ירוקה בסטנדרט גבוה, התורמת לאיכות החיים של הדיירים ולצמצום עלויות התפעול וכן מחזקת את האחריות הסביבתית כחברה.

שמירה על חוסן פיננסי באמצעות מח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות ונכסים בלתי משועבדים, כל אלו מאפשרים לחברה גמישות בעתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

נכסים שנרכשו והתקשרויות חדשות במהלך התקופה המדווחת

1. **מתחם לוגיסטי במודיעין**

בחודש ינואר 2018, רכשה החברה מתחם לוגיסטי במודיעין, תמורת סך של 280 מיליון ש"ח. המתחם כולל שני מבנים בשטח כולל של 36,000 מ"ר וזכויות בנייה נוספות. המבנים מושכרים במלואם לארבעה שוכרים מובילים בהסכמי שכירות ארוכים לתקופות של 5 שנים ומעלה ובתוספת תקופות אופציה. ה-NOI בפועל בפרויקט הינו 16 מיליון ש"ח לשנה.

2. **מבנה לוגיסטי באריאל**

בחודש פברואר 2018 רכשה החברה מבנה לוגיסטי באריאל, תמורת סך של כ- 38.5 מיליון ש"ח. המבנה כולל שטח של כ- 11,000 מ"ר. המבנה מושכר במלואו לשוכר יחיד בהסכם שכירות ארוך טווח לתקופה של 12 שנים ובתוספת תקופת אופציה. ה-NOI בפועל בפרויקט הינו 3.2 מיליון ש"ח לשנה.

3. **מרכז לוגיסטי אוטומטי לפעילות Online שופרסל מודיעין**

בחודש מאי 2018,התקשרה החברה עם שופרסל בע"מ בהסכם להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 34,000 מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 6,000 מ"ר. המרכז הלוגיסטי יושכר לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה (חלק החברה 75%).

4. **מתחם ה-1000 ראשון לציון מערב**

בחודש יוני 2018, זכתה החברה במכרז לרכישת קרקע במתחם ה-1000 בראשון לציון מערב בתמורה ל-30 מיליון ש"ח. על חטיבת הקרקע זכויות להקמת מבנה לתעסוקה בשטח של 19,000 מ"ר עילי.

5. **מתחם הלח"י בני ברק**

בחודש יולי 2018, חתמה החברה על הסכם עם חב' אלייד נדל"ן בע"מ ("אלייד") על הסכם לרכישת מחצית מזכויות החכירה המהוונות (בכפוף לחתימת אלייד על הסכם חכירה מהוון חדש עם רשות מקרקעי ישראל) במגרש בשטח של כ- 16.4 דונם ברחוב הלח"י בבנק ברק, תמורת סך של 100 מיליון ש"ח, להקמת פרויקט בהיקף של 75,000 מ"ר עילי לשיווק (חלק החברה 50%).

6. **מרכז לוגיסטי– קרית שדה התעופה**

בחודש ספטמבר 2018, חתמה החברה על הסכם רכישה והשכרה של מבנה בקרית שדה התעופה, תמורת סך של כ-105 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה). המבנה ממוקם על מתחם בשטח של 15 דונם, כולל שטח של 10,240 מ"ר עילי, כאשר מרבית שטחי הנכס משמשים כמרכז לוגיסטי (מרלו"ג). המבנה מושכר במלואו לשוכר מוביל בהסכם שכירות ארוך טווח, לתקופה של 10 שנים ובתוספת תקופות אופציה. ה-NOI בפועל בפרויקט, הינו כ-6.25 מיליון ש"ח לשנה.

7. **הסכם ניהול עם החברה האם**

בחודש נובמבר 2018, לאחר תאריך המאזן אשרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת תוקף ההסכם לקבלת שירותי ניהול מחב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ לתקופה נוספת בת 3 שנים, החל מיום 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2021, בתמורה לדמי ניהול בסך של 9 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין יוני 2018), אשר ישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים.

8. **מימוש נכסים**

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החברה מימשה קרקעות, אשר אינן מניבות, בהיקף כספי של כ- 103 מיליון ש"ח.

מבט על נתוני החברה – דוחות מאוחדים מורחבים

	% שינוי 2017/18	1-9/18	1-9/17	% שינוי 2017/18	7-9/18	7-9/17	2017
NOI	7%	508	473	6%	170	160	635
רווח נקי	33%	341	257	47%	93	63	428
FFO ריאלי	13%	359	(*)317	9%	120	(*)110	(*) 430
FFO למניה (אגורות)	6%	107.8	(*)101.8	(1%)	(**)34.7	(*)35.1	(*) 137.5

***בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות עקב מימון מחדש.**

(**) FFO למניה ברבעון הנוכחי הסתכם ל-34.7 אגורות, לעומת 35.1 אגורות ברבעון המקביל אשתקד המהווה קיטון של 1% בלבד אשר הושג למרות גידול של 10% במספר המניות המשוקלל.

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפים[1]:

שימושים	שטח עילי ליום 30.09.18	NOI לתקופה 1-9/18	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.18	שווי נכסים להשבחה ליום 30.09.18	שעור תפוסה ליום 30.09.18	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.18
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	361,312	265,922	5,248,110		95.7%	625,969
מרכזים מסחריים	120,390	114,597	2,234,311		96.2%	17,223
לוגיסטיקה ופארקים תעשייתיים	298,787	83,736	1,665,323		98.7%	84,184
סופרמרקטים	38,889	32,074	633,480		100%	-
אחרות	20,988	10,906	205,744	63,278	100%	-
סך הכל	**840,366** (***)	**507,694**(**)	**9,986,969**(*)	**63,278**	**97.1%**	**727,376**

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.09.18	NOI לתקופה 1-9/18	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.18	שווי נכסים להשבחה ליום 30.09.18	שעור תפוסה ליום 30.09.18	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.18
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
מעגל 1	197,845	178,236	3,567,271		94.9%	439,433
מעגל 2	300,760	172,429	3,439,639	63,278	97.3%	194,536
מעגל 3	226,318	93,822	1,818,862		97.9%	78,784
מעגל 4	115,443	62,748	1,161,197		99.0%	14,623
סך הכל	**840,366**(***)	**507,694**(**)	**9,986,969**(*)	**63,278**	**97.1%**	**727,376**

(*)לא כולל נכס מניב בחו"ל, שאינו מהותי.
(**) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן.
(***) השטח לא כולל כ-15,320 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח כולל של כ-454 אלף מ"ר.

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

פרויקטים בשלבי בניה

לחברה 3 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 82 אלף מ״ר עילי. היקף ההשקעה הכולל בפרויקטים הינו 1 מיליארד ש״ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה בהם במהלך 3 שנים הבאות הינה 0.6 מיליארד ש״ח.

1. ToHa1 (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 57 אלף מ״ר ברוטו עילי לשיווק ו-950 מקומות חניה (חלק החברה 50%).

בניית המגדל מצויה בשלבי בנייה סופיים. השותפות מעריכות כי **הקמת ToHa1 צפויה להסתיים בסוף שנת 2018 ואכלוס המגדל יבוצע במהלך שנת 2019**. היקף ההשקעה בהקמת ToHa1 מוערך בסך של 950 מיליון ש״ח ומתוכה נותרו להשקעה 285 מיליון ש״ח (חלק החברה 50%).

נכון לתאריך הדוח, שווקו 53 אלף מ״ר המהווים 95% משטחי המגדל (מתוכם 88% חתומים).

השותפות צופות כי על סמך החוזים שנחתמו וצפי ליתרת ההשכרות ה-NOI שיניב המגדל בתפוסה מלאה ינוע בין 94-100 מיליון ש״ח (חלק החברה 47-50 מיליון ש״ח). בעקבות האמור לעיל, רשמה החברה לראשונה ברבעון השני של השנה שיערוך בגין הפרויקט בהיקף של כ-75 מיליון ש״ח (חלק החברה).

2. פרויקט משרדים בחולון

ביולי 2016, זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למשרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה, 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 מוקם על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג׳ בחולון, בפינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים והרוקמים. הפרויקט יכלול מגדל משרדים בן 13 קומות בשטח עילי כולל של 36 אלפי מ״ר וחניון תת קרקעי בן 4 קומות (לפרויקט פוטנציאל זכויות בנייה נוספות).

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

הפרויקט נמצא בשלבי בניית מרתפי החנייה. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2020. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 350 מיליון ש״ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו 56 מיליון ש״ח.

3. פרויקט לוגיסטיקה במודיעין

בדצמבר 2016, רכשה החברה מרשות מקרקעי ישראל מגרש בשטח של 34 דונם במודיעין, וזאת תמורת סך של 70 מיליון ש״ח עבור דמי חכירה מהוונים והוצאות פיתוח. במאי 2018, התקשרה החברה עם שופרסל בע״מ בהסכם לפיו תמכור החברה לשופרסל 25% מזכויות החכירה במקרקעין. הוסכם שהצדדים יקימו במשותף, מרכז לוגיסטי של 34,000 מ״ר ומבנה משרדים בהיקף של 6,000 מ״ר. המרכז הלוגיסטי יושכר לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב- 330 מיליון ש״ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב 250 מיליון ש״ח). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב- 20 מיליון ש״ח לשנה.

פרויקטים בשלבי תכנון וייזום

לחברה 4 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקימם. חלק החברה בהם הינו 160 אלף מ״ר עילי והיקף ההשקעה הכולל בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 2 מיליארד ש״ח (חלק החברה).

1. **ToHa2 (מתחם תוצרת הארץ)**

בחודש אוגוסט 2018, אשרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב,להפקדה, תב״ע מקומית לתוספת זכויות בנייה (במסגרת ת״א\5000) להקמת מגדל משרדים נוסף, **בשטח של 140 אלף מ״ר** עילי ברוטו (חלק החברה 50%). היקף ההשקעה להקמת ToHa2 (כולל תשלומים עבור מרכיב הקרקע) מוערך בסך של 2 מיליארד ש״ח **(חלק החברה 1 מיליארד ש״ח)**.

2. **מתחם הלח״י בני ברק**

בחודש יולי 2018, חתמה החברה על הסכם עם חב׳ אלייד נדל״ן בע״מ (״אלייד״) לפיו תעביר אלייד, בין באמצעות הקצאת זכויות בשותפות ובין באמצעות מכר, מחצית מזכויות החכירה המהוונות (בכפוף לחתימת אלייד על הסכם חכירה מהוון חדש עם רשות מקרקעי ישראל) במגרש בשטח של כ- 16.4 דונם ברחוב הלח״י בבני ברק תמורת סך של 100 מיליון ש״ח בתוספת מע״מ. המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד (מדרום) לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים יפעלו במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר על המגרש, שיכלול 75,000 מ״ר עילי לשיווק (מתוכם 62,000 מ״ר משרדים וכ- 13,000 מ״ר שטחי מסחר). ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע וללא התאמות לשוכרים והיוונים) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 800 מיליון ש״ח (חלק החברה 50%).

3. **מתחם ה-1000 ראשון לציון מערב**

בחודש יוני 2018, זכתה החברה במכרז לרכישת קרקע במתחם ה-1000 בראשון לציון מערב בתמורה ל-30 מיליון ש״ח, על הקרקע זכויות להקמת מבנה לתעסוקה בשטח של 19,000 מ״ר.

4. **פרויקט בצומת כפר סבא רעננה צפון**

לחברה קרקע עם זכויות בנייה להקמת מבנים לתעסוקה בהיקף של כ- 70,000 מ״ר עילי (חלק החברה 50%). החברה ושותפתה בוחנות אלטרנטיבות שיווקיות.

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 ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 30.09.18:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 30.09.18	עלות בניה משוערת כולל קרקע	יתרה להשלמה ליום 30.09.18	NOI צפוי באכלוס הפרויקט
							חלק החברה- במיליוני ש"ח			
ToHa1	תל אביב	משרדים	50%	17	57,000	2018	404	475	142	47-50
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	36,000	2020	56	350	294	28
אמות מודיעין	מודיעין	לוגיסטיקה	75%	34	34,000	2020	66	250	190	20
סך הכל				**62**	**127,000**		**526**	**1,075**	**626**	**95-98**

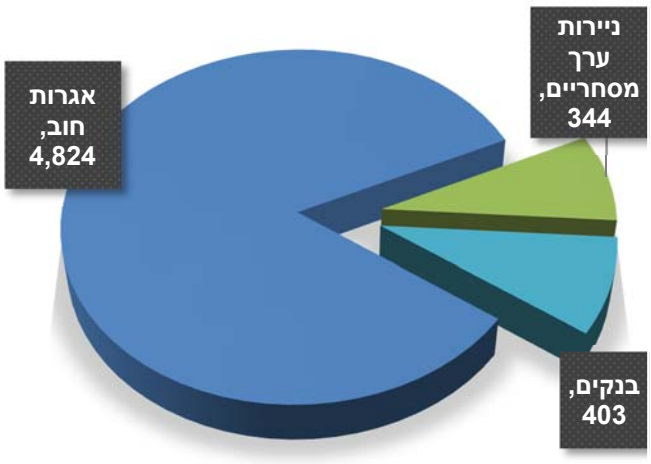
להלן ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי תכנון וייזום ליום 30.09.18:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מ"ר לשיווק עילי- 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי – חלק החברה	עלות בניה משוערת כולל קרקע (*) – חלק החברה במיליוני ש"ח
ToHa2	תל אביב	משרדים	140,000	50%	70,000	1,000
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	75,000	50%	37,500	400
מתחם ה- 1000	ראשון לציון- מערב	משרדים	19,000	100%	19,000	180
אמות שאול	כפר סבא	משרדים	70,000	50%	35,000	350
סך הכל			**304,000**		**161,500**	**1,930**

(*) עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

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.

ניהול מבנה חוב

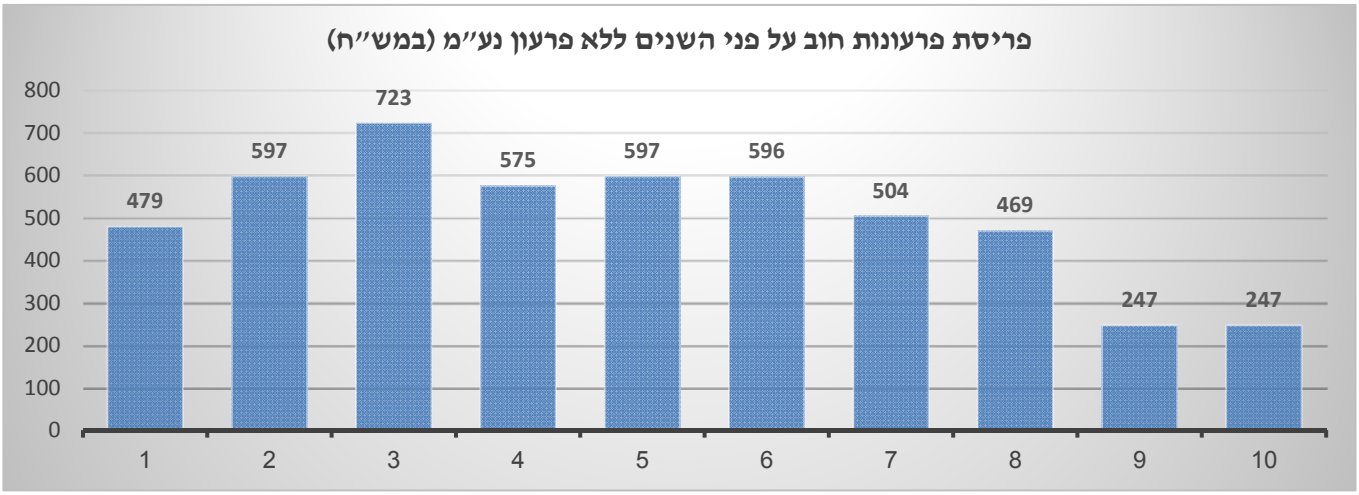


מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל אשר משלב בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה.

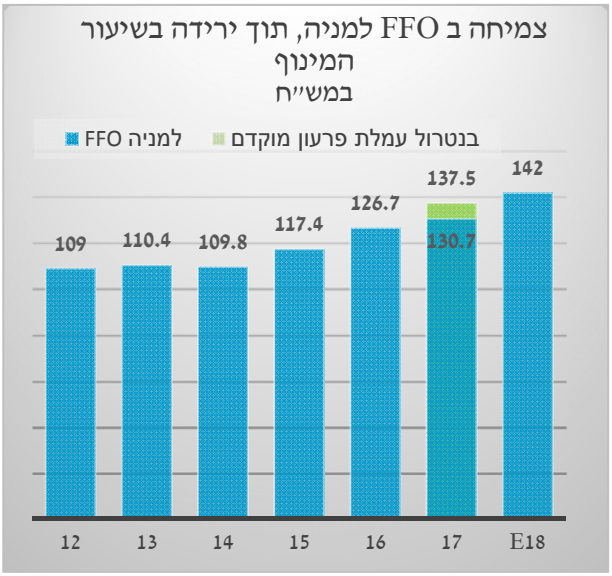
החוב הכולל ברוטו של החברה ליום-30 בספטמבר, 2018 מסתכם ב- 5.6 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.6 שנים והריבית המשוקללת הינה 2.65% (כולל נעמ"ים 2.51%).

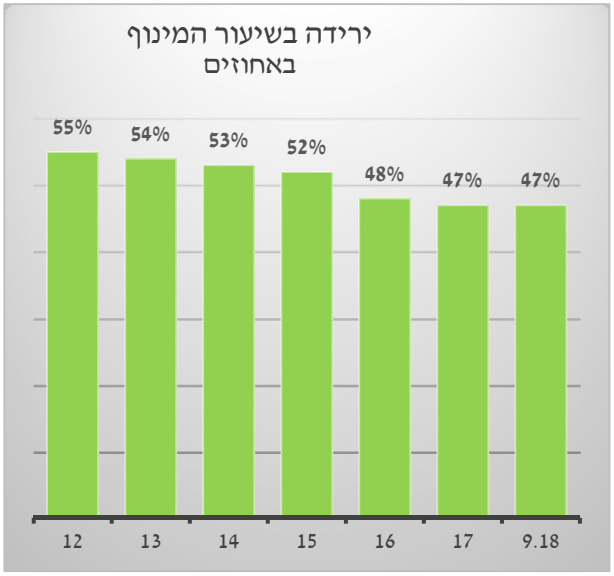
במהלך התקופה המדווחת ביצעה החברה גיוס חוב כולל של 667 מיליון ש"ח, נטו במח"מ של 6 שנים ובריבית אפקטיבית משוקללת בשיעור של 2% וכן הנפיקה החברה 17.4 מיליון מניות רגילות ו- 21.7 מיליון כתבי אופציה (סדרה 9). התמורה נטו שהתקבלה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 331 מיליון ש"ח, נטו. כתוצאה מכך חל שיפור משמעותי בשיעור המינוף אשר ירד ל 47%.

נכון לתאריך הדוח לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך 800 מיליון ש"ח ונכסים בלתי משועבדים בהיקף של 97% מנכסי החברה, אשר מאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.



הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב 1 באוקטובר ומסתיימת ב 30 בספטמבר, של כל שנה.





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 ש"ח	רבעון 3 2018	רבעון 2 2018	רבעון 1 2018	רבעון 4 2017	רבעון 3 2017
נכסים זהים בתקופה (1)	163,965	166,397	163,166	161,037	158,989
נכסים שנרכשו/נמכרו/מוינו לנדל"ן בהקמה	5,741	4,434	3,991	194	584
NOI - סך הכל	**169,706**	**170,831**	**167,157**	**161,231**	**159,573**

(1) Same Property NOI כולל מגדל אמות אטריום.

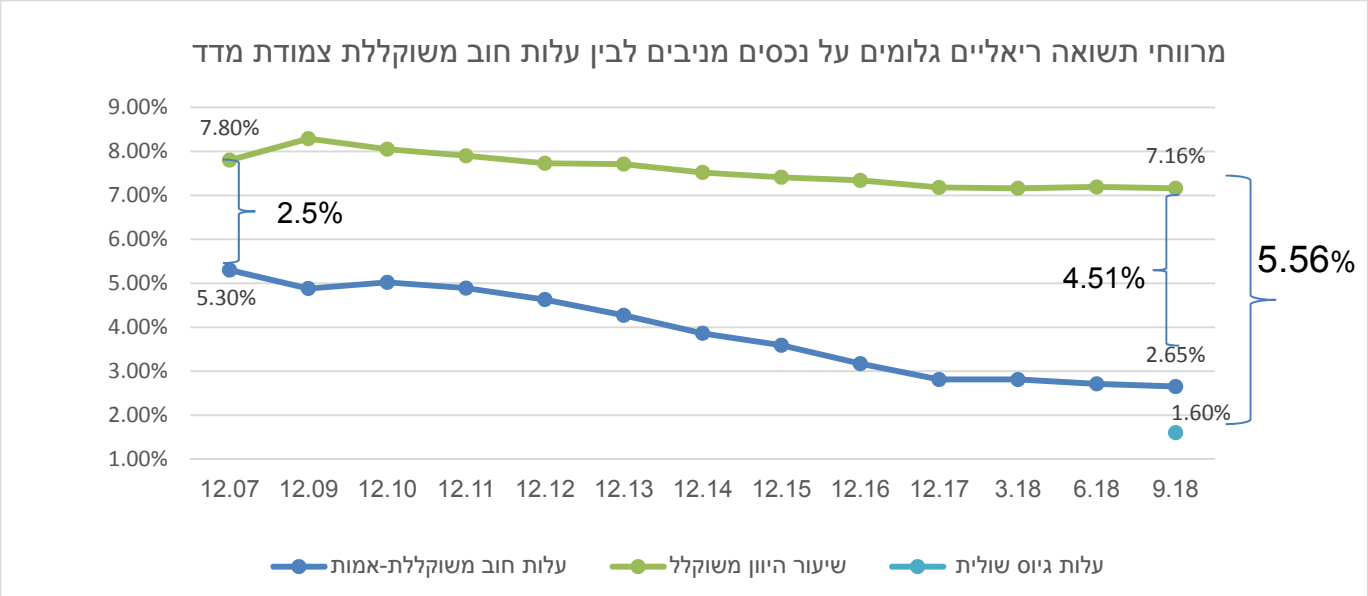
ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2018 הסתכם לכ-170 מיליון ש"ח לעומת כ-160 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של 6%.** ה- Same Property NOI ברבעון הנוכחי עלה ב-3% אל מול רבעון מקביל אשתקד.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) **הנגזר מכלל הנדל"ן המניב** של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2018 :

	מיליוני ש"ח
נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר,2018	10,086
בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה	(94)
נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2018	9,992
בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים	(299)
השקעות צפויות	47
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2018	**9,740**
NOI רבעון שלישי 2018 בישראל	170
NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2018	680
NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו	17
סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)	**697**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)	**7.16%**

(*) 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 1-9/18	לתקופה 1-9/17	לתקופה 7-9/18	לתקופה 7-9/17	לשנת 2017
רווח נקי לתקופה	340,508	256,643	92,451	63,359	428,200
התאמת שווי הוגן	(98,747)	(61,910)	-	-	(170,026)
מיסים נדחים	76,878	71,414	20,031	25,559	113,689
הוצאות מימון לא תזרימיות	-	17,518	-	17,518	17,518
שערוך כתבי אופציות ואחרות	4,484	4,769	1,494	1,773	6,467
פחת ושונות	1,462	623	458	(142)	3,505
FFO נומינלי	**324,585**	**289,057**	**114,434**	**108,067**	**399,353**
נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער	34,079	6,855	5,596	(18,849)	9,500
FFO ריאלי	**358,664**	**295,912**	**120,030**	**89,218**	**408,853**
מספר מניות משוקלל	332,733	311,354	345,148	313,855	312,635
FFO למניה (אגורות)	**107.8**	**95.0**	**34.7**	**28.4**	**130.8**
FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות	**358,664**	**317,073**	**120,030**	**110,379**	**430,014**
מספר מניות משוקלל	332,733	311,354	345,148	313,855	312,635
FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות	**107.8**	**101.8**	**34.7**	**35.1**	**137.5**

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-42 מיליון ש"ח (כ- 13%), מוסברת בעיקרה מעליה ב- EBITDA ומירידה בריבית הריאלית.

FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם **ל-107.8 אגורות**, לעומת 101.8 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה **גידול של 6%** וזאת אגב גידול של **7%** במספר המניות המשוקלל.

FFO למניה ברבעון הנוכחי הסתכם ל-34.7 אגורות, לעומת 35.1 אגורות ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בשיעור של 1% בלבד הושג למרות גידול של 10% במספר המניות המשוקלל והירידה בשיעור המינוף בשיעור של 3%.

תחזית לשנת 2018

במסגרת תוכנית העבודה של הקבוצה לשנת 2018, נבחנו כלל הנכסים של החברה, לרבות נכסים שנרכשו במהלך התקופה המדווחת, כולל השוכרים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2017 והציפייה שלא תהא הרעה נוספת בתנאים הכלכליים במהלך שנת 2018. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2018, כאשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- עליית מדד – עליית מדד שנתית צפויה של כ 1.2%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי השכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2018.

	בפועל 1-9/18	תחזית מעודכנת 2018 (*)	תחזית מקורית 2018	בפועל 2017
NOI (במיליוני ש"ח)	508	672-678	670-680	635
FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)	359	474-478	474-484	430 [2]
FFO / למניה (באגורות)	107.8	141-143(*)	143-147	138 [2]

החברה צופה כי בשנת 2018 תחזיותיה ל- NOI ול- FFO תהיינה קרובות יותר לטווח העליון של התחזית הנ"ל.

(*) עדכון התחזית ברבעון השני של השנה נבע כתוצאה מגיוס הון שביצעה החברה בחודש יוני 2018, כך שכמות המניות של החברה גדלה ב-5.3% ושיעור המינוף ירד ל-47%.

המידע בדבר התחזית לשנת 2018 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.

[2] בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות עקב מימון מחדש.

תוצאות הפעילות

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

	לתקופה		הערות והסברים
	1-9/18	1-9/17	
הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים	529	493	גידול של כ-36 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים
עלות השכרת הנכסים	45	45	
הוצאות הנהלה וכלליות	33	33	
הוצאות מימון, נטו בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, עקב מימון מחדש	128	116	העלייה נובעת מהפרשי הצמדה עקב עליה גבוהה במדד לעומת התקופה המקבילה אשתקד ובניכוי ירידה בריבית הריאלית בסך של 10 מיליון ש"ח.
הוצאות מיסים על ההכנסה	89	79	
רווח נקי	341	257	

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

	ליום 30.09.18	ליום 31.12.17	הערות והסברים
סך נדל"ן להשקעה	9,610	9,112	העלייה נובעת בעיקרה מרכישת נכסים בסך של כ-425 מיליון ש"ח.
הון חוזר	(411)	(552)	לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 800 מיליון ש"ח.
חוב פיננסי, נטו	5,078	4,762	העלייה נובעת מרכישת נכסים חדשים.
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות	4,682	4,297	הגידול בסך של כ-385 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מרווח נקי בהיקף של 341 מיליון ש"ח מהנפקת הון מניות וכתבי אופציה בהיקף של 379 מיליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בהיקף של 340 מיליון ש"ח.

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם **ל-276 מיליון ש"ח** לעומת סך של 268 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

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 בתוקף עד ל 28 בדצמבר, 2020.

ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ₪ בתוקף עד 31 בדצמבר, 2019.

ג. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח אשר הוארכה עד למאי 2022.

נכון לתאריך הדוח לא ניצלה החברה את המסגרות הנ"ל.

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.6 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2017.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר 2018 הסתכם לסך של 411 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. **לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ- 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.

דירוג אשראי

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.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-5.6 מיליארד ש"ח, מתוכן 4.9 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-9.6 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.09.18 הסתכם לסך של 4.68 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 13.50 ש"ח).

ההון העצמי ליום 31.12.17 הסתכם לסך של 4.30 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 13.23 ש"ח).

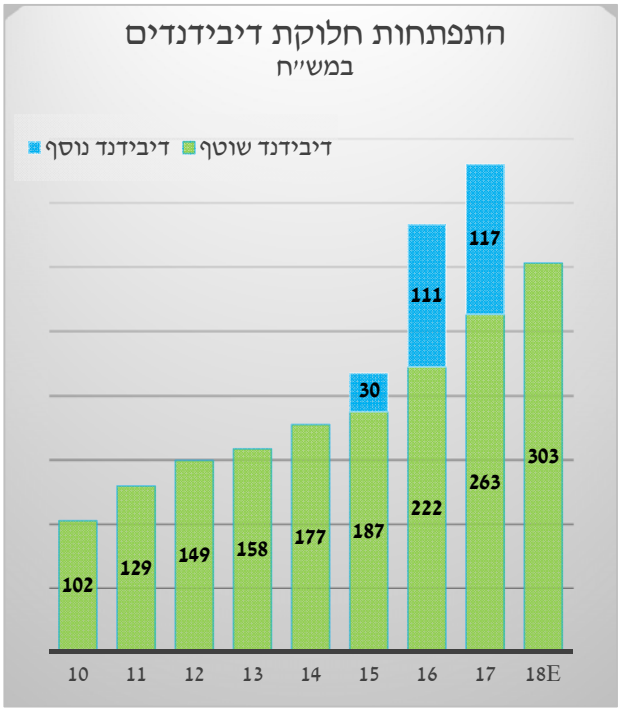
מדיניות דיבידנד

בחודש מרץ 2018, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2018 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 90 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני שולם סך של 22 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם סך של 23 אגורות למניה.

בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בתקופה המדווחת על חלוקת דיבידנד בסך של 67 אגורות למניה.

בנובמבר 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי בסך של 23 אגורות למניה (80 מיליון ש"ח).

בנוסף, בחודש מרץ 2018, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2017 בסך של 36 אגורות למניה (117 מיליון ש"ח).



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: 6 בנובמבר, 2018.

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
	2018	2017	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	390,824	51,600	327,737
לקוחות	23,865	24,081	21,040
נכסי מס שוטפים, נטו	855	520	553
חייבים ויתרות חובה	45,271	27,667	27,426
נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	96,962	-	-
	557,777	103,868	376,756
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	10,061,374	9,479,518	9,559,722
נדל"ן להשקעה בהקמה	727,376	489,312	583,689
	10,788,750	9,968,830	10,143,411
יתרות חובה לזמן ארוך	98,121	116,727	110,225
רכוש קבוע, נטו	38,121	37,699	38,881
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	10,924,992	10,123,256	10,292,517
סך-הכל נכסים	11,482,769	10,227,124	10,669,273
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	826,680	750,658	749,845
ספקים ונותני שירותים	21,211	26,847	29,006
התחייבויות מס שוטפות, נטו	19,088	11,377	37,792
זכאים ויתרות זכות	123,161	118,383	131,992
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	11,054	11,932	11,906
סך-הכל התחייבויות שוטפות	1,001,194	919,191	960,541
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	4,416,418	3,996,833	4,086,932
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	327,794	385,339	359,760
הפרשות	17,821	17,821	17,821
אחרות	62,114	45,716	46,827
מסים נדחים, נטו	975,881	882,917	899,947
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	5,800,028	5,328,626	5,411,287
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,681,588	3,979,344	4,297,483
זכויות שאינן מקנות שליטה	(41)	(37)	(38)
סך-הכל הון	4,681,547	3,979,307	4,297,445
סך-הכל התחייבויות והון	11,482,769	10,227,124	10,669,273

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
	2018	2017	2018	2017	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	555,368	520,530	186,395	176,583	698,570
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	47,674	47,189	16,689	17,010	63,998
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	507,694	473,341	169,706	159,573	634,572
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	98,747	61,910	-	-	170,026
	606,441	535,251	169,706	159,573	804,598
הוצאות הנהלה וכלליות	36,359	37,141	11,977	11,846	48,863
תרומות	1,506	1,510	504	525	2,010
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	424	(1,023)	(2)	(1,229)	780
רווח מפעולות רגילות	568,152	497,623	157,227	148,431	752,945
הוצאות מימון חד פעמיות ממימון מחדש	-	(38,679)	-	(38,679)	(38,679)
הוצאות מימון, נטו	(135,419)	(118,879)	(39,358)	(17,293)	(155,729)
רווח לפני מסים על ההכנסה	432,733	339,975	117,869	92,459	558,537
מסים על ההכנסה	(92,225)	(83,332)	(25,418)	(29,100)	(130,337)
רווח נקי לתקופה	340,508	256,643	92,451	63,359	428,200

,

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר 2018:

	אגרות חוב	הלוואות בנקאיות	אחר	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	סך הכל
חלויות שוטפות	400,177	37,742	347,569	37,750	823,238
שנה שנייה	524,310	40,004	4,257	28,865	597,436
שנה שלישית	633,935	41,113	4,498	43,711	723,317
שנה רביעית	526,432	42,909	4,753	464	574,558
שנה חמישית ואילך	2,526,648	127,918	2,477	3,450	2,660,493
סך הכל פירעונות	4,611,502	289,686	363,554	114,300	5,379,042
יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר					191,850
סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב					5,570,892

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

א. דירקטוריון החברה; דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

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**")[3]. 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, למועד הדוח מכהנים בחברה שישה חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה נתן חץ, אבירם ורטהים, מוטי ברזילי, איל גבאי, גד פניני ונירה דרור). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2017.

נכון ליום פרסום דוח זה מכהנים בחברה חמישה דירקטורים העונים על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (כולל שני הדירקטורים החיצוניים המכהנים בדירקטוריון החברה).

ב. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פרטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

ייחוד פעולות

המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים ובדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX.

למיטב ידיעת החברה המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד.

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

---

[3] 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.

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 "אלקלעי מונרוב אליאב ושות'".

היקף העסקה

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2017 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 2017, 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.

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 2017 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-110 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. הדירקטוריון

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

ד. 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.

ה. **תרומות**

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה.
בשנת 2017 תרמה החברה סך של 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 הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות 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 לדוח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 (IFRS) ובהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית 1-18 של הרשות לניירות ערך מיום 30 בינואר 2018, החברה זקפה לדוח רווח והפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017 בביאור 16א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 19 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 267 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-212 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 30.09.2018 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 30.09.2018	128,984	297,156	1,359,546	1,649,616	1,085,213	**4,520,515**
ערך נקוב צמוד ליום 30.09.2018	153,740	322,503	1,389,360	1,649,616	1,085,213	**4,600,432**
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2018	153,770	327,597	1,449,305	1,766,723	1,107,778	**4,805,173**
שווי בורסאי ליום 30.09.2018	161,695	354,923	1,574,490	1,855,818	1,153,256	**5,100,182**
ריבית שנצברה ליום 30.09.2018	1,801	11,748	16,335	13,006	24,248	**67,138**
שיעור ריבית קבועה לשנה	4.95%	4.90%	4.80%	3.20%	3.39%	

נספח ד'2- דוחות דירוג

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29.7.2018 מספר אסמכתא 2018-15-070302.
- 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).	6.56	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;	51%	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- 10.6 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;	4.7	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).	6.56	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;	51%	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- 10.6 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;	4.7	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).	6.56	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;	51%	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- 10.6 מיליארד ש״ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג״ח ה׳.	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

נספח ו'- דוח בסיס הצמדה ליום 30 בספטמבר 2018 (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	-	-	-	-	378,846	-	378,846
לקוחות	-	-		-	21,943	-	21,943
נכסי מס שוטפים, נטו	-	-	-	-	-	79	79
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	6,546	31,814	12,016	50,376
נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	-	-	-	-	-	96,962	96,962
	-	-	-	6,546	432,603	109,057	548,206
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-		-	130,650	-	306,007	436,657
יתרות חובה לזמן ארוך	-			-	20,163	558	20,721
סך נכסים כספיים	**-**	**-**	**-**	**137,196**	**452,766**	**415,622**	**1,005,584**
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	-	10,270,221	10,270,221
רכוש קבוע, נטו	-	-	-	-	-	38,047	38,047
סך נכסים לא כספיים	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**10,308,268**	**10,308,268**
סך הנכסים	**-**	**-**	**-**	**137,196**	**452,766**	**10,723,890**	**11,313,852**
התחייבויות שוטפות							
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	-	-	-	442,560	346,282	-	788,842
ספקים ונותני שירותים	-	-	-	-	20,154	-	20,154
התחייבויות מס שוטפות	-	-	-	-	-	18,970	18,970
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	63,170	39,064	18,287	120,521
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	11,054	-	11,054
	-	**-**	**-**	**505,730**	**416,554**	**37,257**	**959,541**
התחייבויות שאינן שוטפות							
אגרות חוב	-	-	-	4,176,019	240,399	-	4,416,418
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	-	-	-	251,332	-	-	251,332
	-	-	-	**4,427,351**	**240,399**	-	**4,667,750**
סך התחייבויות כספיות	**-**	**-**	**-**	**4,933,081**	**656,953**	**37,257**	**5,627,291**
מיסים נדחים	-	-	-	-	-	932,077	932,077
הפרשות	-	-	-	-	-	17,821	17,821
אחרות	-	-	-	15,196	14,910	25,010	55,116
סך התחייבויות לא כספיות	**-**	**-**	**-**	**15,196**	**14,910**	**974,908**	**1,005,014**
סך ההתחייבויות	**-**	**-**	**-**	**4,948,276**	**671,863**	**1,012,165**	**6,632,305**
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	**-**	**-**	**-**	**(4,795,885)**	**(204,188)**	**378,365**	**(4,621,707)**

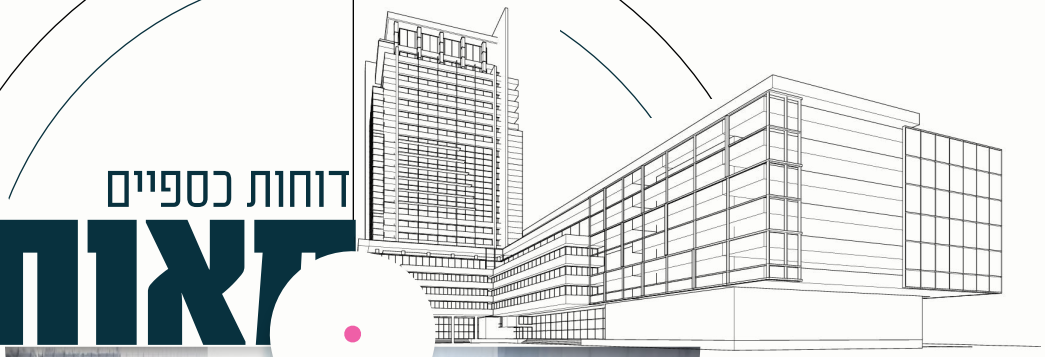
נספח ו'- דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

דוחות כספיים

מאוחדים

אמות השקעות



דו"ח רבעוני ליום ה-30 בספטמבר

2018

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018

(בלתי מבוקרים)

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 2018 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- 30% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-38% וכ- 37% 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-226,822 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2018, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ- 7,237 וכ-3,035 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 שדוחותם 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, 6 בנובמבר 2018

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
	2018	2017	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	378,846	36,449	314,149
לקוחות	21,943	22,058	19,647
נכסי מס שוטפים, נטו	79	68	73
חייבים ויתרות חובה	50,376	34,874	33,290
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	96,962	-	-
סך-הכל רכוש שוטף	548,206	93,449	367,159
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	9,610,363	9,004,060	9,112,142
נדל"ן להשקעה בהקמה	659,858	418,646	493,173
	10,270,221	9,422,706	9,605,315
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	436,657	462,956	454,534
יתרות חובה לזמן ארוך	20,721	37,274	31,350
רכוש קבוע, נטו	38,047	37,626	38,825
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	10,765,646	9,960,562	10,130,024
סך-הכל נכסים	11,313,852	10,054,011	10,497,183
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות	788,842	709,820	711,052
ספקים ונותני שירותים	20,154	25,990	28,235
התחייבויות מס שוטפות, נטו	18,970	10,344	36,747
זכאים ויתרות זכות	120,521	116,436	131,016
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	11,054	11,894	11,906
סך-הכל התחייבויות שוטפות	959,541	874,484	918,956
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	4,416,418	3,996,833	4,086,932
הלוואות מתאגידים בנקאיים	251,332	306,976	278,073
הפרשות	17,821	17,821	17,821
אחרות	55,116	38,888	39,936
התחייבויות מסים נדחים	932,077	839,702	858,020
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	5,672,764	5,200,220	5,280,782
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,681,588	3,979,344	4,297,483
זכויות שאינן מקנות שליטה	(41)	(37)	(38)
סך-הכל הון	4,681,547	3,979,307	4,297,445
סך-הכל התחייבויות והון	11,313,852	10,054,011	10,497,183

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

6 בנובמבר, 2018

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
	2018	2017	2018	2017	2017
	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	528,938	493,417	177,382	167,760	662,555
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	45,342	45,214	15,977	16,325	60,718
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	483,596	448,203	161,405	151,435	601,837
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	97,947	59,145	-	-	173,704
	581,543	507,348	161,405	151,435	775,541
הוצאות הנהלה וכלליות	32,743	33,058	10,655	10,499	43,720
תרומות	1,506	1,510	504	525	2,010
הוצאות אחרות, נטו	418	976	(12)	763	788
רווח מפעולות רגילות	546,876	471,804	150,258	139,648	729,023
הכנסות מימון	5,592	2,751	2,328	2,716	4,182
הוצאות מימון	(133,382)	(118,441)	(40,086)	(18,594)	(155,532)
הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם	-	(38,679)	-	(38,679)	(38,679)
הוצאות מימון, נטו	(127,790)	(154,369)	(37,758)	(54,557)	(190,029)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	10,438	18,038	3,984	5,883	15,674
רווח לפני מסים על ההכנסה	429,524	335,473	116,484	90,974	554,668
מסים על ההכנסה	(89,016)	(78,830)	(24,033)	(27,615)	(126,468)
רווח נקי לתקופה	340,508	256,643	92,451	63,359	428,200
מיוחס ל:					
בעלים של החברה	340,511	256,645	92,452	63,359	428,203
זכויות שאינן מקנות שליטה	(3)	(2)	(1)	-	(3)
	340,508	256,643	92,451	63,359	428,200
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
בסיסי					
סך-הכל	1.02	0.82	0.27	0.20	1.37
בדילול מלא					
סך-הכל	1.02	0.82	0.27	0.20	1.36
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)					
בסיסי	332,733	311,354	345,148	313,855	312,635
בדילול מלא	334,081	313,477	346,431	316,320	315,019

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
	2018	2017	2018	2017	2017
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				אלפי ש"ח
רווח נקי לתקופה	340,508	256,643	92,451	63,359	428,200
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(153)	7	82	(3)	102
סה"כ רווח כולל לתקופה	340,355	256,650	92,533	63,356	428,302
מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	340,358	256,652	92,534	63,356	428,305
זכויות שאינן מקנות שליטה	(3)	(2)	(1)	-	(3)
	340,355	256,650	92,533	63,356	428,302

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 2018	365,401	2,237,642	-	7,476	1,686,909	55	4,297,483	(38)	4,297,445
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	340,511	-	340,511	(3)	340,508
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	(153)	(153)	-	(153)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	340,511	(153)	340,358	(3)	340,355
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה	17,381	298,010	15,466	-	-	-	330,857	-	330,857
מימוש כתבי אופציות לעובדים	4,501	48,238	-	(4,620)	-	-	48,119	-	48,119
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	-	4,236	-	-	4,236	-	4,236
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים	-	-	-	248	-	-	248	-	248
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(339,713)	-	(339,713)	-	(339,713)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2018	387,283	2,583,890	15,466	7,340	1,687,707	(98)	4,681,588	(41)	4,681,547

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 ביולי 2018	384,141	2,550,739	15,605	9,020	1,674,501	(180)	4,633,826	(40)	4,633,786
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	92,452	-	92,452	(1)	92,451
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	82	82	-	82
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	92,452	82	92,534	(1)	92,533
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה	-	(100)	(139)	-	-	-	(239)	-	(239)
מימוש כתבי אופציות לעובדים	3,142	33,251	-	(3,174)	-	-	33,219	-	33,219
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	-	1,404	-	-	1,404	-	1,404
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות והנפקה לדירקטורים	-	-	-	90	-	-	90	-	90
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(79,246)	-	(79,246)	-	(79,246)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2018	387,283	2,583,890	15,466	7,340	1,687,707	(98)	4,681,588	(41)	4,681,547

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

(מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	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
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	-	-	-	428,203	-	428,203	(3)	428,200
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	102	102	-	102
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	428,203	102	428,305	(3)	428,302
הנפקת הון מניות וכתבי אופציות	10,587	201,552	-	-	-	212,139	-	212,139
מימוש כתבי אופציות לעובדים	5,711	65,056	(5,637)	-	-	65,130	-	65,130
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	6,169	-	-	6,169	-	6,169
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים	-	-	298	-	-	298	-	298
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	(373,811)	-	(373,811)	-	(373,811)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	365,401	2,237,642	7,476	1,686,909	55	4,297,483	(38)	4,297,445

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
	2018	2017	2018	2017	2017
	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	340,508	256,643	92,451	63,359	428,200
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(64,931)	11,583	(57,373)	(53,132)	(38,379)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	275,577	268,226	35,078	10,227	389,821
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו	(675,262)	(409,246)	(218,957)	(36,879)	(481,224)
תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה (ראה באור 4ד)	19,378	16,425	1,468	8,213	16,425
השקעה בחברות מוחזקות	-	(21,042)	-	-	(20,993)
פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	4,552	-	1,733	-	8,586
אחרות, נטו	(616)	(785)	(174)	(306)	(2,360)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(651,948)	(414,648)	(215,930)	(28,972)	(479,566)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	-	20,000	-	20,000	-
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים,נטו	(28,098)	(902,189)	(9,186)	(878,467)	(911,774)
דיבידנד ששולם	(339,713)	(304,686)	(79,246)	(69,062)	(373,811)
הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה	330,857	-	(239)	-	212,139
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	652,666	902,378	-	902,378	1,380,619
המרת כתבי אופציות לאגרות חוב		266,717	-	-	-
מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה	45,469	62,242	30,569	16,202	65,130
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך	(155,367)	(154,494)	(153,437)	(152,679)	(262,691)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות	(64,746)	553	(52,566)	1,498	1,932
מזומנים נטו - פעילות מימון	441,068	(109,479)	(264,105)	(160,130)	111,544
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	64,697	(255,901)	(444,957)	(178,875)	21,799
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	314,149	292,350	823,803	215,324	292,350
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	378,846	36,449	378,846	36,449	314,149

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
	2018	2017	2018	2017	2017
	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	(97,947)	(59,145)	-	-	(173,704)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(10,438)	(18,038)	(3,984)	(5,883)	(15,674)
שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(2,084)	1,341	(983)	1,719	(986)
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני	3,000	18,000	500	-	18,000
הפרשי התאמה, ריבית והפחתת פרמיה של אגרות חוב	(1,742)	(14,972)	(5,079)	(20,484)	(22,895)
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים	3,691	24,355	589	12,403	24,501
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	4,484	4,769	1,494	1,773	6,467
מסים נדחים, נטו	72,444	68,995	19,721	24,593	112,560
אחרות, נטו	(26)	1,903	538	1,249	3,492
	(28,618)	27,208	12,796	15,370	(48,239)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה בלקוחות	(2,296)	(2,681)	(2,162)	(3,302)	(270)
עליה בחייבים ויתרות חובה	(10,330)	(8,527)	(5,767)	(1,723)	(5,578)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	2,692	(10,527)	1,372	(1,660)	(9,541)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(2,830)	2,409	1,114	3,462	5,790
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	(290)	506	(14)	(18)	419
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות	(23,259)	3,195	(64,712)	(65,261)	19,040
	(36,313)	(15,625)	(70,169)	(68,502)	9,860
	(64,931)	11,583	(57,373)	(53,132)	(38,379)
ב. עסקאות שלא במזומן					
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	4,641	9,452	4,641	9,452	9,093
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים	2,650	1,114	2,650	1,114	-
יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן להשקעה	200	-	200	-	-
ג. מידע נוסף					
ריבית ששולמה	169,897	166,692	138,177	139,113	192,157
ריבית שהתקבלה	2,515	1,793	858	862	3,920
מסים ששולמו	33,905	5,618	3,146	1,113	6,496
מסים שנתקבלו	-	125	-	125	-
דיבידנד שנתקבל	3,000	18,000	500	-	18,000

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 2018 ולתקופות 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 2017 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 2017 ולשנה שנסתיימה באותו מועד, למעט האמור בסעיף ג'.

ג. תקנים חדשים אשר נכנסו לתוקף החל מ 1 בינואר 2018:

- **IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"**

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים.

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:
1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
3. קביעת מחיר העסקה.
4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.

יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב.

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות.
התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

- **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

כללי:
תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 (2014) "מכשירים פיננסיים" (להלן - התקן") הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן מבטל את השלבים הקודמים של IFRS 9 שפורסמו בשנים 2009, 2010 ו-2013. התקן הסופי כולל הוראות סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים אשר תוקנו ביחס לאלו שפורסמו בשלב הראשון בשנת 2009, וכן, כולל את הוראות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות כפי שפורסמו בשלב השני בשנת 2010, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן. בנוסף, מבטל התקן את פרשנות IFRIC 9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)**

נכסים פיננסים

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

מכשירי חוב יסווגו ויימדדו לאחר ההכרה לראשונה תחת אחת החלופות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח או הפסד, או שווי הוגן דרך רווח כולל אחר. קביעת מודל המדידה יהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.

ניתן לייעד מכשיר חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אך ורק כאשר הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

ככלל, מכשירי הון יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח או הפסד, לרבות בעת המימוש.

נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. חלף זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.

מכשירי חוב יסווגו מחדש רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסים.

השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו לפי שווי הוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות מסוימות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

התחייבויות פיננסיות

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות, ייזקף ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).

כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו לרווח או הפסד.

כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שוויו ההוגן באופן מהימן.

התקן קובע הוראות גידור חדשות ונותן אפשרות לבחור כמדיניות חשבונאית האם ליישם את הוראות הגידור החדשות שיפורטו להלן בקצרה, או לחלופין את אלו הקיימות על פי IAS 39. כאשר יושלם בעתיד פרויקט הגידור, תיבחן שוב על ידי ה-IASB אפשרות בחירת המדיניות האמורה.

במסגרת התקן נותרו על כנם שלושת סוגי חשבונאות הגידור: גידורי תזרים מזומנים, שווי הוגן והשקעה נטו בפעילות חוץ. עם זאת, בוצעו שינויים מהותיים ביחס לסוגי העסקאות הכשירות לחשבונאות גידור, בייחוד הרחבת הסיכונים הכשירים לחשבונאות גידור של פריטים לא-פיננסיים. כמו כן, חלו שינויים באופן בו חוזי אקדמה ואופציות נגזרים יטופלו כאשר הם מהווים מכשירים מגדרים.

בנוסף, הוחלפו חלק מבדיקות אפקטיביות הגידור במבחן עקרוני יותר המבוסס על "יחסים כלכליים". הערכת אפקטיביות הגידור למפרע לא תידרש עוד.
דרישות הגילוי ביחס לפעילויות ניהול הסיכונים של החברה הורחבו במסגרת התקן החדש.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)**

ירידת ערך
ההפרשה לירידת ערך תהיה לגבי הפסדים חזויים לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים (בשנה הקרובה), או לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). בחינה לכל אורך חיי המכשיר נדרשת אם סיכון האשראי עלה משמעותית ממועד ההכרה לראשונה בנכס. גישה אחרת חלה אם הנכס הפיננסי נוצר או נרכש כאשר הוא פגום (credit-impaired).
התקן מוסיף הנחיות הצגה וגילויים בקשר עם ירידות ערך של מכשירים פיננסיים.

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם
התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו.
ליישום התקן לראשונה לא היו השפעות על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

ד. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה:

- **IFRS 16 "חכירות"**

התקן החדש אשר פורסם בחודש ינואר 2016 מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('יחוכר') והספק ('מחכיר').
התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.
הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).
התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו.
יישום מוקדם אפשרי.
ככלל, התקן יושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

ליישום התקן לא תהיה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

ה. 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 שמאים בלתי תלוים 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.

ו. 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)

ז. 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 :

	מדד בישראל	
	מדד ידוע	מדד בגין
	נקודות	נקודות
תאריך הדוחות הכספיים		
ליום 30 בספטמבר 2018	132.026	133.157
ליום 30 בספטמבר 2017	131.452	131.583
ליום 31 בדצמבר 2017	131.583	131.714
שיעורי השינוי:	%	%
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	1.10	1.10
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017	0.20	0.30
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	0.20	0.20
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017	(0.50)	0.30
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	0.30	0.40

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 2018		ליום 30 בספטמבר 2017		ליום 31 בדצמבר 2017	
	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)	289,074	310,024	324,637	336,120	315,201	339,211
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות ועסקאות גידור)	4,835,820	5,137,248	4,258,750	4,562,887	4,349,216	4,700,065
	5,124,894	5,447,272	4,583,387	4,899,007	4,664,417	5,039,276

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 11 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 3,014,218 כתבי אופציה, ל-55 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. דיבידנד שהוכרז

בחודש מרץ 2018, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2018 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 90 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 22 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 23 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ מאי ואוגוסט 2018, על חלוקות דיבידנד לרבעון הראשון השני של שנת 2018 בסך של 22 אגורות למניה ולרבעון השלישי בסך של 23 אגורות למניה. בנוסף, במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2017 בסך של 36 אגורות למניה, סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו כ 340 מיליון ש"ח.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש נובמבר, 2018 על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2018 בסך של 23 אגורות למניה (80 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש דצמבר, 2018.

ג. תשקיף מדף

בחודש אפריל 2018, הוארך תוקף תשקיף המדף של החברה מיום 19.5.16 עד ליום 19.5.19.

ד. עסקאות בתקופת הדוח בקשר לנדל"ן להשקעה ובהקמה:

מתחם לוגיסטי במודיעין

בחודש ינואר 2018, רכשה החברה מתחם לוגיסטי במודיעין, תמורת סך של כ-280 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה). המתחם כולל שני מבנים בשטח כולל של כ 36,000 מ"ר וזכויות בנייה נוספות. המבנים מושכרים במלואם לארבעה שוכרים מובילים בהסכמי שכירות ארוכים, לתקופות של 5 שנים ומעלה ובתוספת תקופות אופציה. ה-NOI בפועל בפרויקט, הינו כ-16 מיליון ש"ח לשנה.

מבנה לוגיסטי באריאל

בחודש פברואר 2018, רכשה החברה מבנה לוגיסטי באריאל, תמורת סך של כ- 38.5 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה). המבנה בשטח כולל של כ- 11,000 מ"ר. המבנה מושכר במלואו לשוכר יחיד בהסכם שכירות ארוך טווח לתקופה של 12 שנים ובתוספת תקופת אופציה. ה- NOI בפועל בפרויקט, הינו כ- 3.2 מיליון ש"ח לשנה.

בגין רכישת שני נכסים אלה, התהוו לחברה עלויות עסקה בהיקף של כ 20 מיליון ש"ח, אשר נזקפו לדוח רווח והפסד במהלך התקופה הנוכחית.

מרכז לוגיסטיקה ON-LINE שופרסל מודיעין

בחודש מאי 2018, התקשרה החברה עם שופרסל בע"מ בהסכם לפיו תמכור החברה לשופרסל 25% מזכויות החכירה במקרקעין במודיעין. הצדדים יקימו, במתכונת של עסקה משותפת, מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 34,000 מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 6,000 מ"ר, כאשר חלקי הצדדים בפרויקט יהיו 75% לחברה ו- 25% לשופרסל. המרכז הלוגיסטי יושכר לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב- 330 מיליון ש"ח כאשר חלק החברה בהשקעה נאמד ב- 250 מיליון ש"ח וההכנסה הצפויה מוערכת על ידי החברה ב- 20 מיליון ש"ח לשנה.

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

ד. עסקאות בתקופת הדוח בקשר לנדל"ן להשקעה ובהקמה (המשך):

מתחם ה- 1000 ראשון לציון מערב

בחודש יוני 2018, זכתה החברה במכרז של עיריית ראשון לציון להקמת כ- 19,000 מ"ר ברוטו עילי לתעסוקה במתחם ה- 1000 בראשון לציון מערב בתמורה ל- 30 מיליון ש"ח, אשר שולמה בחודש יולי 2018.

קרקע במתחם העסקים בבני ברק

בחודש יולי 2018, חתמה החברה על הסכם עם חב' אלייד נדל"ן בע"מ ("אלייד") לפיו תעביר אלייד, בין באמצעות הקצאת זכויות בשותפות ובין באמצעות מכר, מחצית מזכויות החכירה המהוונות (בכפוף לחתימת אלייד על הסכם חכירה מהוון חדש עם רשות מקרקעי ישראל) במגרש בשטח של כ- 16.4 דונם ברחוב הלח"י בבני ברק לפי שווי קרקע של 200 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה בזכויות בקרקע – 100 מיליון ש"ח). המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד (מדרום) לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים יפעלו במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר על המגרש, שיכלול 75,000 מ"ר עילי לשיווק (מתוכם 62,000 מ"ר משרדים וכ- 13,000 מ"ר שטחי מסחר). ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 800 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

מרכז לוגיסטי– קרית שדה התעופה

בחודש ספטמבר 2018, חתמה החברה על הסכם רכישה והשכרה של מבנה בקרית שדה התעופה, תמורת סך של כ-105 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה). המבנה הממוקם על מתחם בשטח של 15 דונם, כולל שטח של 10,240 מ"ר עילי, כאשר מרבית שטחי הנכס משמשים כמרכז לוגיסטי (מרלו"ג). המבנה מושכר במלואו לשוכר מוביל בהסכם שכירות ארוך טווח, לתקופה של 10 שנים ובתוספת תקופות אופציה. ה-NOI בפועל בפרויקט, הינו כ-6.25 מיליון ש"ח לשנה.

ה. הנפקת אגרות חוב

בחודש מאי 2018, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 19 במאי 2016, הרחבה של אגרות חוב סדרה ד' בהיקף של 400 מיליון ע.נ והרחבת אגרות חוב סדרה ה' בהיקף של 205 מיליון ע.נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 667 מיליון ש"ח. הרחבת אגרות חוב סדרה ד' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 1.7%, הרחבת אגרות חוב סדרה ה' מגלמת ריבית אפקטיבית נומינלית בשיעור של 2.7%.

ו. הנפקת הון מניות וכתבי אופציה

בחודש יוני 2018, הנפיקה החברה 17,381,300 מניות רגילות ו- 21,726,625 כתבי אופציה (סדרה 9) תמורת סך של 332 מיליון ש"ח, ברוטו. כתבי האופציה ניתנים למימוש למניה רגילה אחת עד ליום 31.12.2019 כנגד תשלום מחיר מימוש בסך 21 ש"ח (לא צמוד) לכל כתב אופציה. אם וככל שכל כתבי האופציה (סדרה 9) ימומשו למניות תקבל החברה עד ל- 31.12.2019 (כולל) סכום נוסף של כ- 456 מיליון ש"ח, ברוטו.

ז. הסכם ניהול עם החברה האם

בחודש נובמבר 2018, לאחר תאריך המאזן אשרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת תוקף ההסכם לקבלת שירותי ניהול מחב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ לתקופה נוספת בת 3 שנים, החל מיום 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2021, בתמורה לדמי ניהול בסך של 9 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין יוני 2018), אשר ישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים.

ח. מימוש נכסים

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החברה מימשה קרקעות, אשר אינן מניבות. הקרקעות סווגו בדוח על המצב הכספי לנדל"ן מוחזק למכירה.

דו"ח רבעוני ליום ה-30 בספטמבר

2018

דוחות כספיים

נפרדים

אמות השקעות

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 בספטמבר 2018

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

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

לכבוד
בעלי המניות של
אמות השקעות בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 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 2018, 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 2018 הסתכם לסך של 1,649,400 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 114,460 ו- 38,621 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 , 6 בנובמבר 2018

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
	2018	2017	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	357,262	18,431	289,114
לקוחות	10,454	12,143	10,592
חייבים ויתרות חובה	48,472	75,962	32,899
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	96,962	-	-
סך-הכל רכוש שוטף	513,150	106,536	332,605
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	5,832,055	5,311,541	5,372,964
נדל"ן להשקעה בהקמה	641,731	400,538	475,046
	6,473,786	5,712,079	5,848,010
הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות	2,237,820	2,409,698	2,224,374
השקעה בחברות מוחזקות	1,842,177	1,690,102	1,744,589
יתרות חובה לזמן ארוך	16,519	33,436	27,507
רכוש קבוע, נטו	36,972	36,489	37,682
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	10,607,274	9,881,804	9,882,162
סך-הכל נכסים	11,120,424	9,988,340	10,214,767
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	788,842	707,889	710,077
ספקים ונותני שירותים	11,696	17,954	18,335
התחייבויות מס שוטפות, נטו	14,433	2,291	29,516
זכאים ויתרות זכות	288,003	374,564	187,140
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	10,554	10,675	10,675
סך-הכל התחייבויות שוטפות	1,113,528	1,113,373	955,743
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	4,416,418	3,996,833	4,086,932
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	251,332	305,657	276,754
הפרשות	17,821	17,821	17,821
השקעות בחברות מוחזקות	5,072	5,040	5,048
אחרות	40,703	24,509	25,442
מיסים נדחים, נטו	593,962	545,763	549,544
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	5,325,308	4,895,623	4,961,541
הון	4,681,588	3,979,344	4,297,483
סך-הכל התחייבויות והון	11,120,424	9,988,340	10,214,767

6 בנובמבר, 2018

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
	2018	2017	2018	2017	2017
	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	304,003	277,552	102,129	93,827	372,649
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	16,973	16,016	5,931	5,446	21,204
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	287,030	261,536	96,198	88,381	351,445
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	86,924	56,821	-	-	134,621
	373,954	318,357	96,198	88,381	486,066
הוצאות הנהלה וכלליות	23,863	24,419	7,842	8,109	31,944
תרומות	1,500	1,500	500	520	2,000
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(930)	(24)	(343)	473	(274)
רווח מפעולות רגילות	349,521	292,462	88,199	79,279	452,396
הכנסות מימון	67,679	47,339	19,648	11,935	78,999
הוצאות מימון	(142,105)	(128,816)	(42,112)	(21,872)	(170,144)
הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם	-	(38,679)	-	(38,679)	(38,679)
רווח מפעולות לאחר מימון	275,095	172,306	65,735	30,663	322,572
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	124,042	129,327	40,232	44,300	183,744
רווח לפני מיסים על ההכנסה	399,137	301,633	105,967	74,963	506,316
מיסים על הכנסה	58,626	44,988	13,515	11,604	78,113
רווח נקי לתקופה	340,511	256,645	92,452	63,359	428,203

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
	2018	2017	2018	2017	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רווח נקי לתקופה	340,511	256,645	92,452	63,359	428,203
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(153)	7	82	(3)	102
סה"כ רווח כולל	340,358	256,652	92,534	63,356	428,305

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
	2018	2017	2018	2017	2017
	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	340,511	256,645	92,452	63,359	428,203
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(200,253)	(165,731)	(100,116)	(108,939)	(209,559)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	140,258	90,914	(7,664)	(45,580)	218,644
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו	(646,269)	(208,483)	(210,770)	(55,617)	(268,944)
גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו	112,918	180,824	31,245	90,675	(34,108)
תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	19,378	16,425	1,468	8,213	16,425
הלוואה שניתנה לצורך השקעה	-	(198,041)	-	-	-
השקעה בחברות מוחזקות	-	(21,550)	-	-	(21,550)
אחרות, נטו	(179)	(764)	(151)	(306)	(2,286)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(514,152)	(231,589)	(178,208)	42,965	(310,463)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
דיבידנד ששולם	(339,713)	(304,686)	(79,246)	(69,062)	(373,811)
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה	330,857	-	(239)	-	212,139
הנפקת אגרות חוב, נטו	652,666	902,378	-	902,378	1,380,619
המרת כתבי אופציות לאגרות חוב	-	266,717	-	-	-
מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה	45,469	62,242	30,569	16,202	65,130
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	-	20,000	-	20,000	-
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(27,124)	(899,229)	(9,186)	(877,475)	(908,029)
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך	(155,367)	(154,494)	(153,437)	(152,679)	(262,691)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים , נטו	(64,746)	682	(52,566)	1,535	2,080
מזומנים נטו - פעילות מימון	442,042	(106,390)	(264,105)	(159,101)	115,437
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	68,148	(247,065)	(449,977)	(161,716)	23,618
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	289,114	265,496	807,239	180,147	265,496
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	357,262	18,431	357,262	18,431	289,114

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
	2018	2017	2018	2017	2017
	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	(86,924)	(56,821)	-	-	(134,621)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(124,042)	(129,327)	(40,232)	(44,300)	(183,744)
דיבידנד מחברות מוחזקות	3,000	20,602	500	2,602	20,602
הפרשי התאמה, ריבית והפחתת פרמיה של אגרות חוב ושערוך הלוואות מחברות בנות	(18,452)	(16,656)	(8,322)	(13,122)	(25,016)
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך	3,290	24,276	588	12,370	24,593
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות	4,484	4,769	1,494	1,773	6,467
מיסים נדחים, נטו	44,418	39,351	10,962	10,967	68,308
אחרות	1,292	1,863	429	1,239	3,256
	(172,934)	(111,943)	(34,581)	(28,471)	(220,155)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	138	(1,157)	(471)	(1,184)	394
עליה בחייבים ויתרות חובה	(8,155)	(49,429)	(2,195)	(20,090)	(5,869)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	3,051	(6,815)	1,265	246	(5,824)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(2,588)	3,070	(240)	3,098	4,185
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	(213)	523	5	(11)	493
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות	(19,552)	20	(63,899)	(62,527)	17,217
	(27,319)	(53,788)	(65,535)	(80,468)	10,596
	(200,253)	(165,731)	(100,116)	(108,939)	(209,559)
ב. פעולות שלא במזומן					
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	4,641	7,131	4,641	7,131	7,162
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים	2,650	1,114	2,650	1,114	-
יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן להשקעה	200	-	200	-	-
ג. מידע נוסף					
ריבית ששולמה	169,882	166,522	138,176	139,071	191,957
ריבית שהתקבלה	49,936	1,793	15,598	862	2,633
מיסים ששולמו	28,921	703	1,779	15	747
דיבידנד שנתקבל	3,000	20,602	500	2,602	20,602

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 2017 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 2017.

(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 2018.

Deloitte.

6 בנובמבר, 2018

לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ מחודש מאי 2016</u>**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה), לדוח תשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח סקירה מיום 6 בנובמבר 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 6 בנובמבר 2018 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

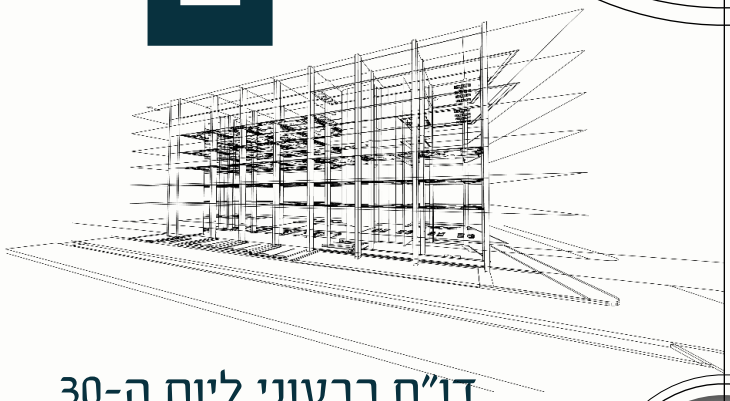
בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד פתח תקווה	משרד נתניה	משרד נצרת
קרית המדע 3 מנדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368	Seker - Deloitte ניבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
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	**טלפון: 073-3994163** **פקס: 03-9190372** info@deloitte.co.il	**טלפון: 09-8922444** **פקס: 09-8922440** info@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-3994455** info-nazareth@deloitte.co.il

נספחים

אמות השקעות



דו"ח רבעוני ליום ה-30
בספטמבר
2018

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ

<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 2018</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 2017 (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 2018 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 2018 (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 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 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 2017) 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.

6 בנובמבר, 2018

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 (להל- "**החברה**") לרבעון השלישי של שנת 2018 (להלן- "הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

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

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

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2017) 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.

6 בנובמבר, 2018

יהודית זינגר, סמנכ"ל כספים

אמות השקעות

אמות השקעות בע"מ
מגדל אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2 רמת גן 5252007
טל: 03-5760503 פקס: 03-5760501
WWW.AMOT.CO.IL

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ