הוכנס באמצעות
המרכז להנגשת מידע של
עמותת נגישות ישראל (ע"ר)

דו"ח רבעוני ליום
30 בספטמבר 2019

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2019

אמות השקעות מבית אלוני חץ

אמות השקעות
חברי דירקטוריון

יו"ר דירקטוריון- חץ נתן

אנדורן יעל

ברזילי מוטי

גבאי איל

גוטמן יחיאל

דרור נירה

ורטהים אבירם

עמר אמיר

פניני גד

המנהל הכללי
אבשלום מוסלר

רואי חשבון
ברייטמן אלמגור זהר ושות'

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

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2019

תוכן העניינים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד 1-47

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019 48-63

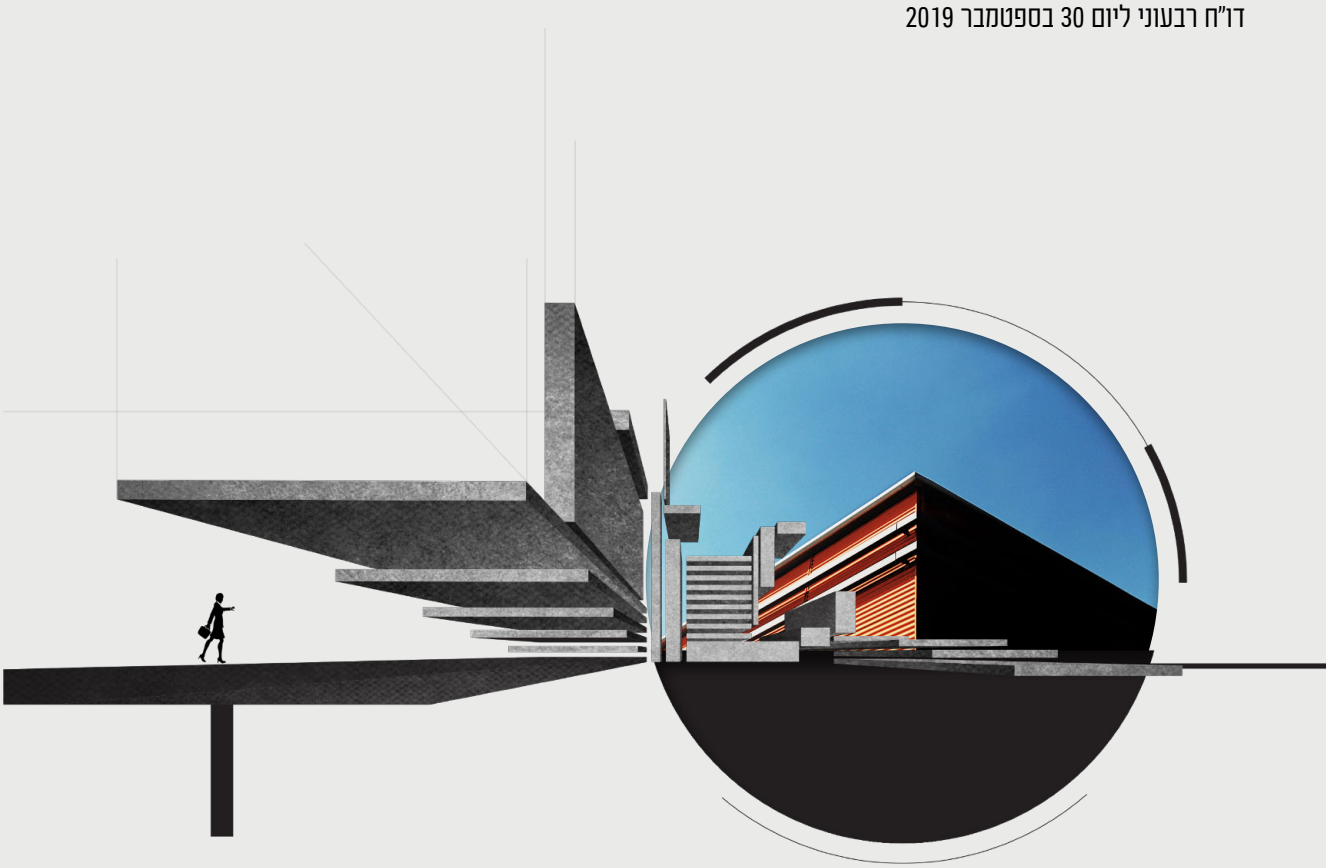
דוחות כספיים נפרדים ליום 30 בספטמבר 2019 64-70

נספחים 71-73

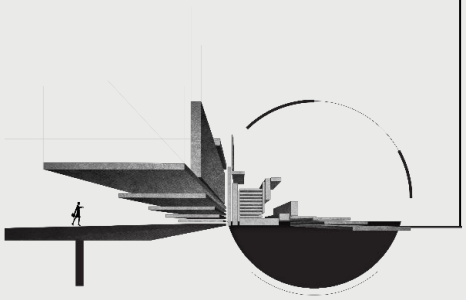
דו"ח הדירקטוריון
על מצב ענייני
התאגיד

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2019



אמות השקעות מבית אלוני חץ



אמות
במספרים

אמות השקעות מבית אלוני חץ

דו"ח דירקטוריון

מבט על

נתוני דוחות רבעוניים ליום
30 בספטמבר 2019- מאוחד מורחב
המספרים הם במיליוני ש"ח

NOI
536
מיליון ש"ח

FFO
382
מיליון ש"ח

FFO
למניה
106.9
אגורות

סך נדל"ן להשקעה
11,520
מיליון ש"ח

נכסים שאינם משועבדים
97%

800
מיליון ש"ח מסגרות אשראי לא מנוצלות

ריבית חוב משוקללת
צמודת מדד
2.29%

מח"מ 4.9 שנים

אמות השקעות. אנשים קודם.
דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2019

דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ (להלן "אמות") מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות 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. אמות הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה ב-56% מההון).

נמשכה היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, 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 המדווחת

+5.6% — NOI בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 536 מיליון ש"ח המהווה עליה של 5.6% לעומת תקופה מקבילה.

+2.0% — Same Property NOI ברבעון השלישי הסתכם לסך של 172 מיליון ש"ח המהווה עליה של 2% לעומת תקופה מקבילה.

+6.5% — FFO בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 382 מיליון ש"ח המהווה עליה של 6.5% לעומת תקופה מקבילה.

-0.9% — FFO למניה בתקופה המדווחת הינו 106.9 אגורות למניה, קיטון של 0.9% לעומת תקופה מקבילה, זאת אגב עלייה של 7.5% בכמות המניות וירידה בשיעור המינוף.

5.0% — שיעור מינוף הינו 42%, קיטון של 5% לעומת שיעור המינוף ליום 30.9.18

הנפקת מניות ומימוש אופציות סדרה 9

בחודש אפריל 2019, הנפיקה החברה בהצעה פרטית 7.3 מיליון מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת, תמורת סך של 150 מיליון ש"ח, ברוטו. בנוסף, במהלך התקופה ועד מועד פרסום הדוח, מומשו 15.6 מיליון כתבי אופציה סדרה 9 למניות רגילות, תמורת סך של 307 מיליון ש"ח (מהווה גידול של 6.6% בכמות המניות ובשנת 2019 גידול של 3.3% בכמות המניות המשוקללת).

הנפקת אגרות חוב סדרה ו'

בחודש יוני וספטמבר 2019, הנפיקה החברה באמצעות דוח הצעת מדף מיום 26 ביוני 2019, אגרות חוב סדרה ו' בהיקף של 1 מיליארד ע.נ. התמורה נטו שהתקבלה ע"י החברה מסתכמת בסך של 1 מיליארד ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 1.13% והינן בעלות מח"מ של 8 שנים.

התקשרויות במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ToHa 1 (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"). בתקופת הדוח הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק ו-950 מקומות חניה (חלק החברה 50%). לעניין זכויות נוספות במתחם (ToHa2), ראה בפרק פרויקטים בשלבי תכנון וייזום.
בניית המגדל הסתיימה בסוף שנת 2018. בחודש ינואר 2019 התקבל אישור איכלוס (טופס 4). לאור האמור סיווגה החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 את מבנה המשרדים האמור מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 0.5 מיליארד ש"ח. נכון לתאריך הדוח, שווקו מלוא שטחי המשרדים במגדל. השותפות צופות כי על סמך החוזים שנחתמו וצפי ליתרת ההשכרות ה-NOI שיניב המגדל בתפוסה מלאה ינוע בין 95-100 מיליון ש"ח (חלק החברה 48-50 מיליון ש"ח). במהלך התקופה המדווחת רשמה החברה NOI בגין הנכס בסך של 17 מיליון ש"ח (חלק החברה).

קניון קריית אונו

ביום 18 בספטמבר 2019, אישר דירקטוריון החברה באופן עקרוני את התקשרות החברה בעסקה עם נכסים ובניין לרכישת מלוא זכויותיה בקניון קרית אונו (המוחזק על ידי החברה ונכסים ובניין בחלקים שווים) בתמורה לסך של 545 מיליון ש"ח. הנכס הינו קומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת קרקעי בקרית אונו. עם ובכפוף להשלמת העסקה, תחזיק החברה במלוא הזכויות בנכס. שיעור התפוסה הכללי בנכס הינו כ- 97% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה, ה- NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מיליון ש"ח לשנה.

מרכז לוגיסטי טבע

ביום 7 באוקטובר 2019, חתמה החברה על הסכם עם חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ ("טבע"), לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם ("המרלוג") תמורת סך כולל של 445 מיליון ש"ח.
המרלו"ג, הבנוי על קרקע בשטח של כ- 77 דונם, כולל מרכז לוגיסטי בשטח בנוי כולל של כ- 50,000 מ"ר, כאשר חלק מהשטח המבונה משמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מטר. בנוסף לאמור כולל הממכר גם זכויות בניה בהיקף של כ- 41,000 מ"ר שטרם נוצלו.
במקביל, חתמה החברה על הסכם שכירות עם חברת ס.ל.א. - סלומון לוין אלשטיין בע"מ (שהינה חברה בת של טבע) ("ס.ל.א.") לפיו שוכרת ס.ל.א. מהחברה את המרלו"ג לתקופה של 10 שנים, בדמי שכירות שנתיים צמודי מדד בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. לס.ל.א. ניתנו מספר אופציות להארכת תקופת השכירות עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו- 11 חודשים, בדמי שכירות אשר יקבעו במועד מימוש כל אחת מתקופות האופציה בהתאם למחירי השוק כפי שיהיו אותה עת. במהלך כל תקופת השכירות תנהל ותתחזק ס.ל.א. את המרלו"ג באחריותה ועל חשבונה על פי הוראות ההסכם. חברת טבע ערבה לכל התחייבויות ס.ל.א. על פי הסכם השכירות. ההסכמים כפופים לאישור הממונה על ההגבלים העסקיים.

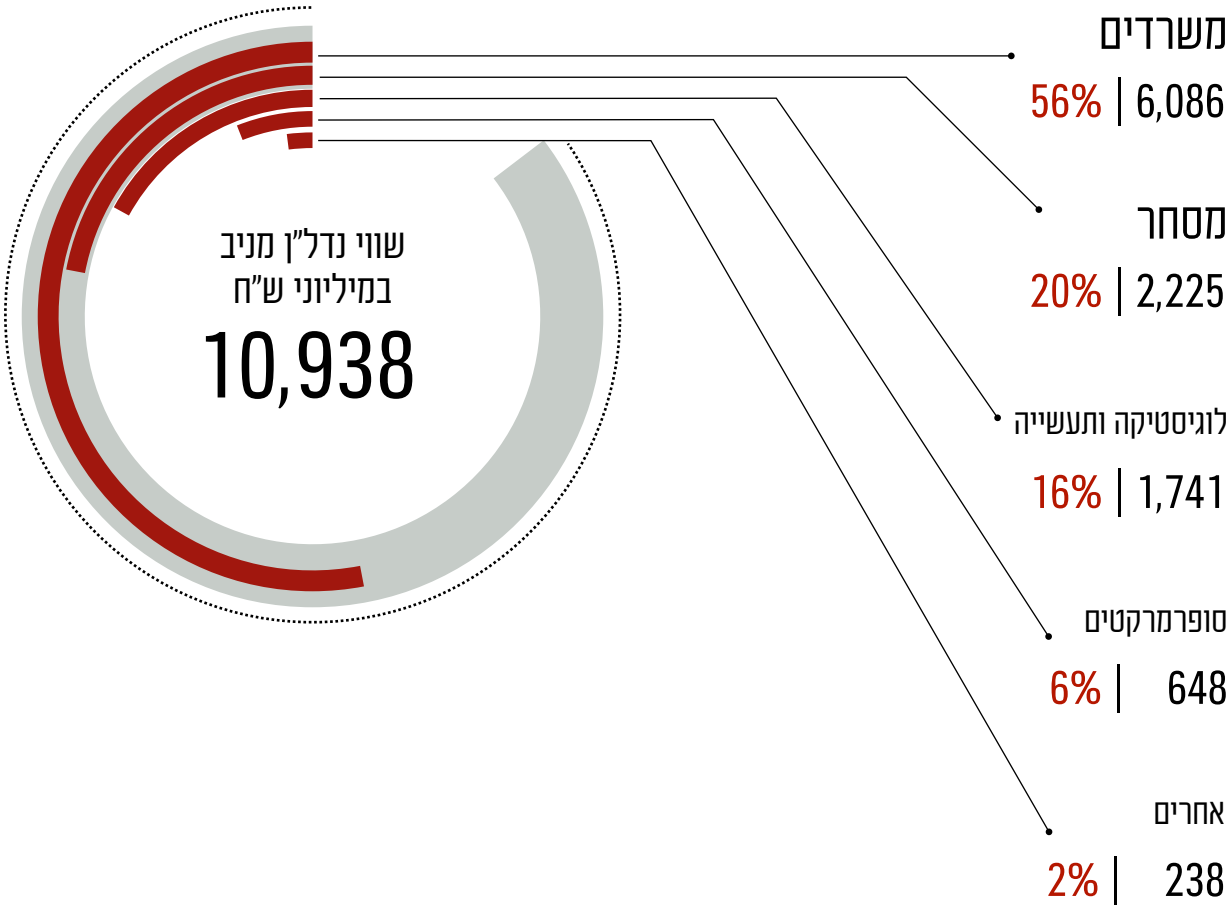
הסכם ניהול עם החברה האם

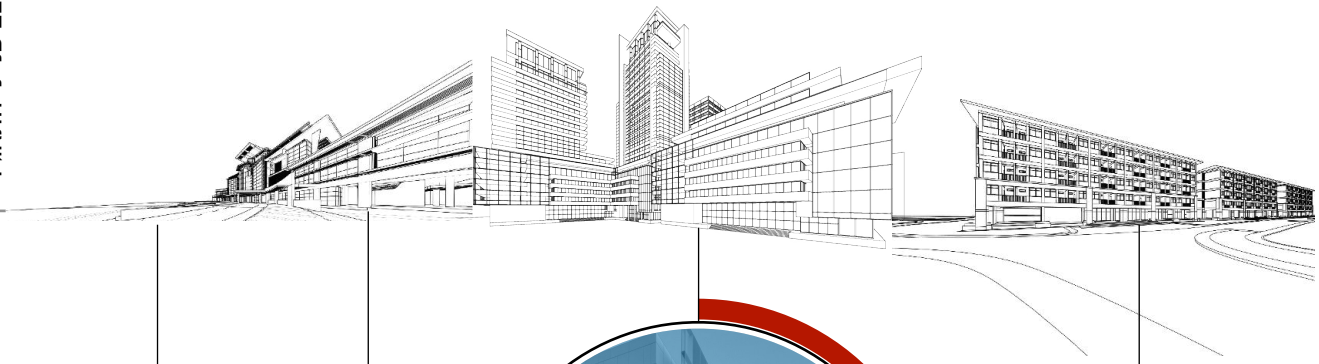
בחודש נובמבר 2018 אשרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת תוקף ההסכם לקבלת שירותי ניהול מחב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ לתקופה נוספת בת 3 שנים, החל מיום 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2021, בתמורה לדמי ניהול בסך של 9 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין יוני 2018), אשר ישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 בספטמבר, 2019 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 103 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.4 מיליון מ"ר חלק החברה, 871 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-552 אלפי מ"ר שטחי חניה. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (89%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,600 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 4 נכסים בהקמה בהיקף של 130 אלף מ"ר עילי ו-3 נכסים בתכנון וייזום בהיקף של 112 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.9.19 הינו 97.3% (ל-31.12.18 97.2%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.





משרדים
32

לוגיסטיקה ותעשייה
15

סופרמרקטים
36

מרכזים מסחריים
18

אסטרטגיה עסקית

הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן הוא עסק לטווח ארוך ובהתאם לכך מקבלת החלטות.
האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות רכישת נכסים ו/או ייזומם, פיתוחם ובנייתם לצד שמירה על חוסן פיננסי באמצעות הון עצמי הגבוה מ- 50% ומח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי (אשר בדרך כלל אינן מנוצלות) ונכסים בלתי משועבדים. כל אלו מאפשרים לחברה גמישות פיננסית מירבית לרבות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

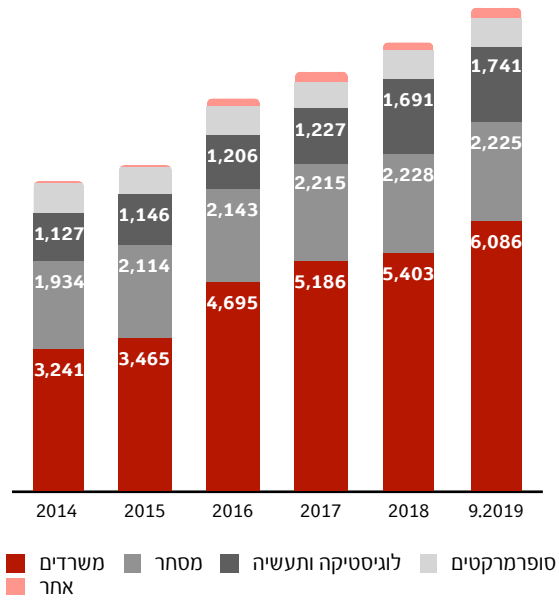
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה, סופרמרקטים.
- ייזום ובניית נכסים במיקומי פריים בתל אביב רבתי.
- נוכחות במרכזי עסקים ראשיים ובצירי תחבורה מרכזיים.
- 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).
- הקפדה על בניה ירוקה בסטנדרט גבוה, התורמת לאיכות החיים בסביבת העבודה של הדיירים וכן מחזקת את האחריות הסביבתית כחברה.

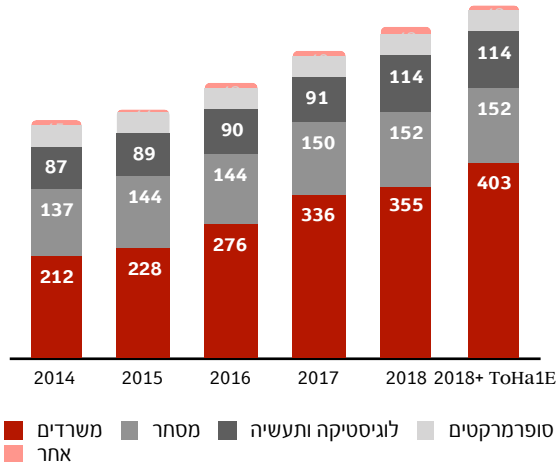
בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה בפורטפוליו נכסי החברה, במהלך אוקטובר 2019, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הסכם עם חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ (טבע), לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרלו"ג בשוהם, תמורת 445 מיליון ש"ח.
כמו כן, החברה מתקדמת בפרוייקט ייזום, בנייה והשכרה לשופרסל של מרלו"ג נוסף בהשקעה מוערכת של 250 מיליון ש"ח (חלק החברה).

בד בבד החברה ממשיכה בייזום והשבחה בתחום המשרדים כך שנכון ליום 30 בספטמבר 2019, שווי המשרדים הינו כ 6.1 מיליארד ש"ח לעומת 3.2 מיליארד ש"ח בשנת 2014.

פריסת שווי נכסים לפי שימושים
במיליוני ש"ח



פריסת NOI לפי שימושים
במיליוני ש"ח



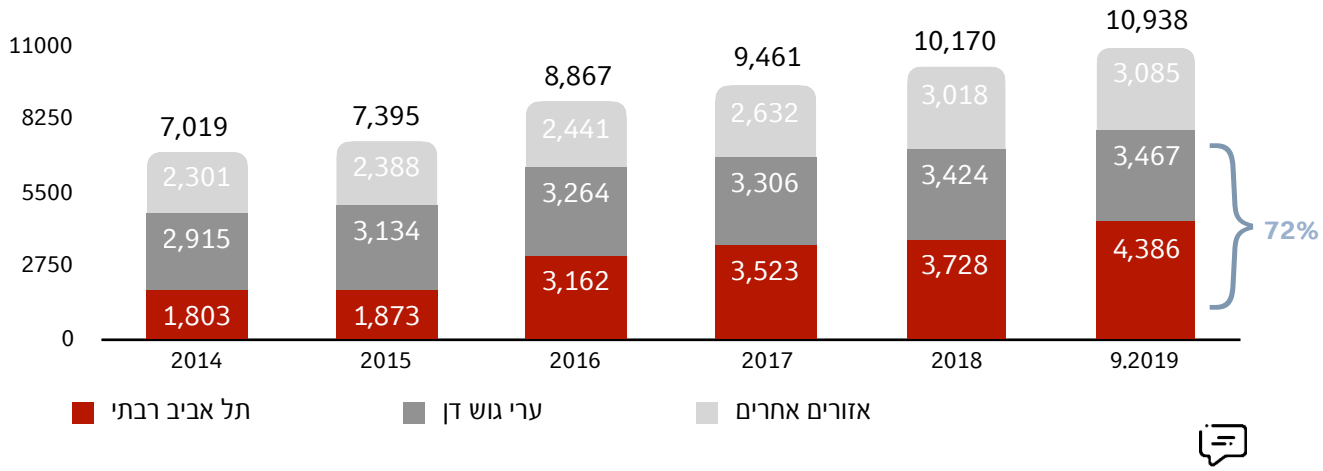
מבט על נתוני החברה - דוחות מאוחדים מורחבים

	% שינוי 2018/19	1-9.19	1-9.18	% שינוי 2018/19	7-9.19	7-9.18	2018
		במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח		במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח
NOI	5.6%	536	508	7.7%	183	170	678
רווח נקי	12.1%	382	341	28.7%	119	92	567
FFO ריאלי	6.5%	382	359	4.1%	125	120	477
FFO למניה (אגורות)	(0.9%)	106.9	107.8	(2.0%)	34.1	34.7	142
כמות מניות משוקללת (ע.נ)	7.5%	357,637	332,733	6.3%	366,795	345,148	336,320

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

שימושים	שטח עילי ליום 30.9.19	NOI לתקופה 1-9/19	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.9.19	שווי נכסים להשבחה ליום 30.9.19	שעור תפוסה ליום 30.9.19	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.9.19
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	390,865	289,655	6,086,598		95.8%	390,044
מרכזים מסחריים	118,854	108,950	2,225,115		96.4%	6,599
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	298,786	92,069	1,740,587		98.9%	112,066
סופרמרקטים	38,889	32,914	647,911		100%	-
אחרות	23,553	12,386	237,590	63,329	100%	9,900
סך הכל	870,947 [2]	535,969 [3]	10,937,801	63,329	97.3%	518,609

להלן מידע אודות כלל נכסי החברה, בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים (במיליוני ש"ח):



(1) כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.

(2) השטח לא כולל כ-21,166 מקומות חנייה (כ-50% מקורים), בשטח כולל של כ-552 אלף מ"ר.

(3) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן.

להלן מידע נוסף אודות פורטפוליו נכסי החברה:

נכון ל 30 בספטמבר 2019, פורטפוליו נכסי החברה כולל 103 נכסים מניבים, 4 פרוייקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים ו-3 פרוייקטים בשלבי תכנון וייזום, בשווי כולל של 11.5 מיליארד ש"ח. 56% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 20% מסחר, 16% לוגיסטיקה ופארקי תעשייה 6% סופרמרקטים ו 2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (89%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש.

תל- אביב רבתי

האזור מהווה את ליבת הסביבה העסקית בישראל וכזה נהנה הן מחתך אוכלוסיה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה, נגישות מירבית, תחבורה מפותחת, מרכזי תרבות ובידור ולב ליבה של העשייה העסקית בישראל וכל זאת באזור עתיר אוכלוסיה בעל צפיפות האוכלוסין הגבוה ביותר במדינה. אנו רואים בתל אביב רבתי (תל אביב, רמת גן, גבעתיים) כערים בעלות מאפיינים של מעגל ביקוש ראשון. לחברה נכסים רבים במעגל זה ביניהם ניתן למנות את: מגדל ToHa בתל אביב, מגדל אטריום במתחם הסיטי רמת גן, מגדל אמות השקעות, בית אירופה, מתחם בית אמות משפט, בית אמות ביטוח, מגדל המאה, הברזל 30 ובית זיויאל ברמת החייל, בית פלאפון בגבעתיים וכן נכסים שונים נוספים.

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

תל אביב רבתי
- תל אביב
- רמת גן
- גבעתיים

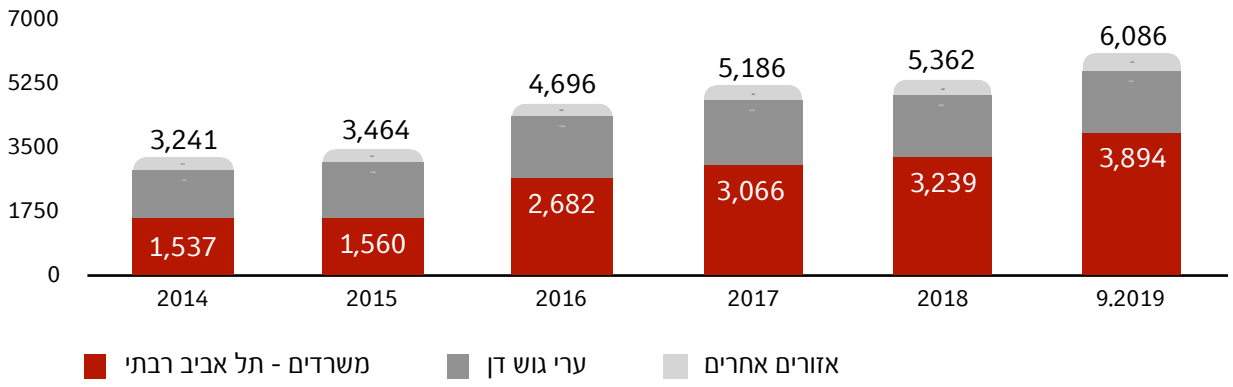
ערי גוש דן
- נתניה
- הרצליה
- כפר סבא
- רעננה
- ראש העין
- פתח תקווה
- קריית אונו
- חולון
- ראשל"צ
- בת ים
- לוד

אזורים אחרים
- חדרה
- קיסריה
- אור עקיבא
- רחובות
- ירושלים
- מודיעין
- אשדוד
- ראש פינה
- צפת
- קיבוץ אלונים
- מעלות
- נהריה
- כרמיאל
- עכו
- קריות
- חיפה
- אשקלון
- דימונה
- באר שבע

תוכנית תא/5000 (תל-אביב 5000)

לאור היקפי הנדל"ן של החברה בעיר תל-אביב, החברה מקדמת מספר תוכניות תב"ע מקומיות תואמות תוכנית תא/5000 (ראה להלן). מדובר בתוכנית מתאר מקומית כוללנית תקפה החלה על כל שטחה המוניציפלי של העיר תל אביב-יפו. מטרתה הינה התוויית מדיניות תכנון עיר לטווח ארוך. תוכנית כוללנית קובעת את אופן פיתוח העיר, חלוקה לאזורים בעלי ייעודי קרקע שונים, נפחי בנייה מקסימאליים, מגבלות בנייה לגובה, אזורים לשימור ואזורים לפיתוח מתוגבר. התוכנית ממליצה על היקפי פיתוח עתידיים התואמים לצפי גידול האוכלוסייה ולגידול בשוק התעסוקה לשנת 2025. מכוחה של תוכנית כוללנית לא ניתן להגיש בקשה להיתר. תכנית כוללנית קובעת הוראות מנחות להכנת תכנית מתאר מקומית (תב"ע נקודתית בסמכות מקומית) שמכוחה ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה. תוכנית כוללנית לא מקנה זכויות ואינה יוצרת חבות בהיטלי השבחה.

נכסי הנדל"ן בחברה בפילוח משרדים מהווים כ 56% משווי נכסי החברה, נתח שווי נכסי המשרדים צמח מ- 3.2 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 6.1 מיליארד ש"ח נכון ל-30 בספטמבר 2019. נתח שווי המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ- 1.5 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 3.9 מיליארד ש"ח נכון ל- 30 בספטמבר 2019. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסי פריים- הנהנים מביקושים גוברים, נגישות תחבורתית וקירבה לגופי עוגן כגון בתי משפט/מרכזים רפואיים. על כן בחרה החברה להציג פילוח נוסף של נכסים בשימוש משרדים בתל אביב רבתי (הנתונים הינם באלפי ש"ח).



להלן מידע עיקרי אודות נכסי המשרדים של החברה, בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים:

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.9.19	NOI ל 1-9.19	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.9.19	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-9.19
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר
תל אביב רבתי	200,938	173,975	3,893,884	64%	102
ערי גוש דן	142,711	91,856	1,718,434	28%	66
אזורים אחרים	47,216	23,824	474,280	8%	59
סך הכל	**390,865**	**289,655**	**6,086,598**	**100%**	**84**

לחברה 4 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 130 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הצפוי הכולל בפרויקטים הינו כ-1.6 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפויה בהם במהלך 5 השנים הבאות הינה 1.2 מיליארד ש"ח.

פרויקט משרדים חולון

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 ושדרות ירושלים. בצומת זאת מתוכננת תחנת רכבת קלה קו ירוק (על פי פרסומי נת"ע בעתיד תחובר תחנה זו לתחנת קו מטרו M3). הפרויקט יכלול מגדל משרדים בן 20 קומות בשטח עילי כולל של 56 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות, זאת לאחר תוספת זכויות בנייה לפרוייקט בהיקף של 20 אלף מ"ר (חלק החברה 77.8%). המגדל ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. הפרויקט נמצא בסיום הקמת שלד מרתפי חנייה ועבודות שלד מבנה עילי. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2021. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 515 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 176 מיליון ש"ח.

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 מושכר 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. נכון לתאריך הדוח, הפרוייקט נמצא בשלבי שלד מתקדמים של המרלו"ג וכן עבודות ביסוס מרתף מבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 126 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%). תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש להיקף של 53,000 מ"ר אושרה למתן תוקף.

מתחם הלח"י בני ברק

בחודשים יולי ונובמבר 2018, חתמה החברה על הסכם ותוספת להסכם, בהתאמה, עם חב' אלייד נדל"ן בע"מ ("אלייד") לפיו תעביר אלייד, 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 פועלים 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 ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 1,100 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). הפרוייקט נמצא בשלב ביצוע עבודות דיפון, חפירה, השפלת מי תהום וביסוס.

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. הפרוייקט מצוי בשלבי תכנון והיתרים מתקדמים.

הכנות להקמת חניון ToHa2 (מתחם תוצרת הארץ)

השותפות מצויות בעבודות הכנה להקמת חניון במתחם תוצרת הארץ שלב ב'. הפרוייקט נמצא בשלב דיפון החניון.

להלן ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 30.9.19:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 30.9.19	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	יתרה להשלמה ליום 30.9.19	NOI צפוי באכלוס הפרויקט
				חלק החברה- במיליוני ש"ח						
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	56,000	2021	176	515	339	42
אמות מודיעין	מודיעין	לוגיסטיקה	75%	34	34,000	2020	95	250	155	20
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	50%	16	75,000	2024	10	550	540	49
מתחם ה-1000	ראשון לציון- מערב	משרדים	100%	3	19,000	2022	34	230	196	19
סך הכל				64	184,000		315	1,545	1,230	130

אמות מודיעין

אמות חולון

מתחם הלח"י

מתחם 1000

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.

פרויקטים בשלבי תכנון וייזום

לחברה 3 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקימם. חלק החברה בהם הינו 112 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 1.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

ToHa 2 (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%). במסגרת התוכנית תוכנן חיבור תת-קרקעי מהמתחם לתחנת המטרו קווים M1 M2 (בהתאם לפרסומי נת"ע) ולרכבת הכבדה תחנת השלום. התוכנית מצויה בהליך טיפול בהתנגדויות. היקף ההשקעה להקמת ToHa2 (כולל תשלומים עבור מרכיב הקרקע) מוערך בסך של 2 מיליארד ש"ח **(חלק החברה 1 מיליארד ש"ח)**.

פלטינום שלב ב'

החברה מתכוונת לממש את יתרת הזכויות בפרוייקט בהיקף של 17,000 מ"ר ולהשלים זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תאום לפלטינום שלב א'.

קרקע 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 מתכוונות לצאת לבניה בהיקף של 30,000 מ"ר עילי (חלק החברה 50%).

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מ"ר לשיווק עילי- 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה[1]- במיליוני ש"ח
				חלק החברה		
ToHa2	תל אביב	משרדים	140,000	50%	70,000	1,000
פלטינום שלב ב' [2]	פתח תקווה	משרדים	27,000	100%	27,000	210
קרקע בצומת כפר-סבא רעננה צפון	כפר סבא	משרדים	30,000	50%	15,000	160
סך הכל			197,000		112,000	1,370

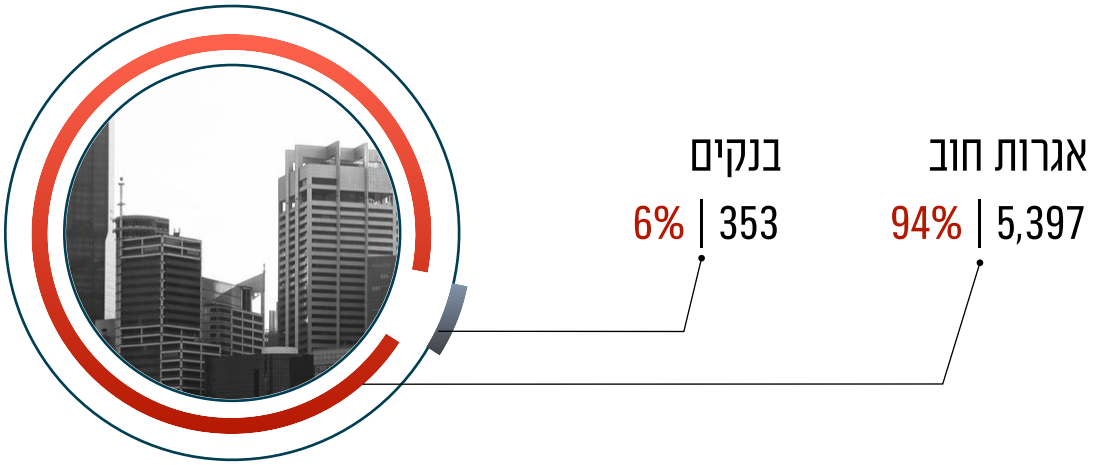
(1) עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

(2) בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.

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.

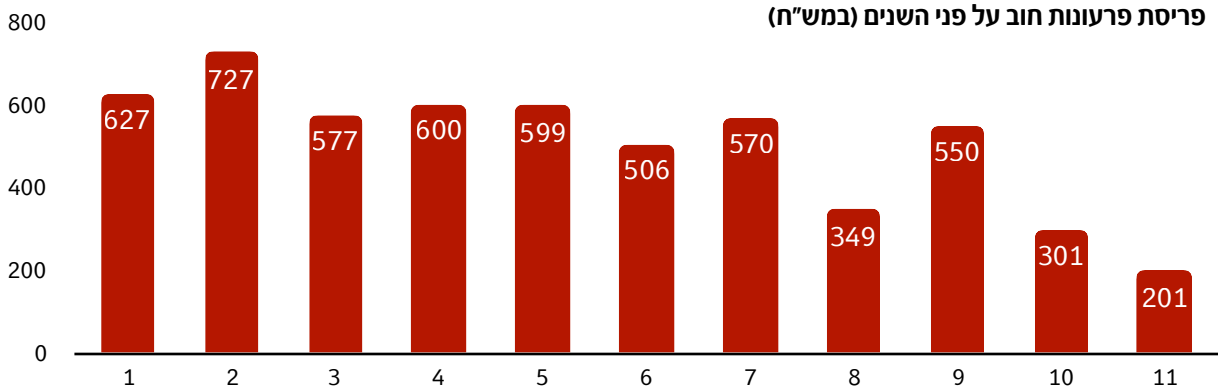
ניהול מבנה החוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל אשר משלב בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה ובנוסף גיוס חוב לא מובטח במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 בספטמבר, 2019 מסתכם ב- 5.8 מיליארד ש"ח.
מח"מ החוב הכולל הינו 4.9 שנים והריבית המשוקללת הינה 2.29% צמודת מדד.
בחודש אוגוסט 2019 פרעה החברה ביוזמתה את יתרת ניירות הערך המסחריים שהונפקו על ידה, בסך של 344 מיליון ש"ח.



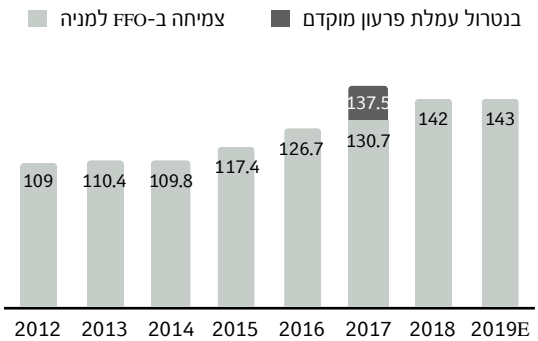
נכון לתאריך הדוח לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך 800 מיליון ש"ח ונכסים בלתי משועבדים בהיקף של 97% מנכסי החברה, אשר מאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

פריסת פרעונות חוב על פני השנים (במש"ח)

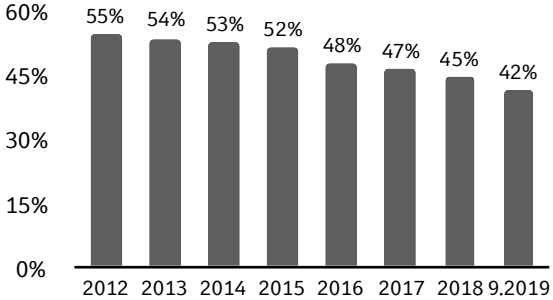


הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב 1 באוקטובר ומסתיימת ב 30 בספטמבר, של כל שנה.

צמיחה ב FFO למניה, תוך ירידה בשיעור המינוף במש"ח



ירידה בשיעור המינוף באחוזים

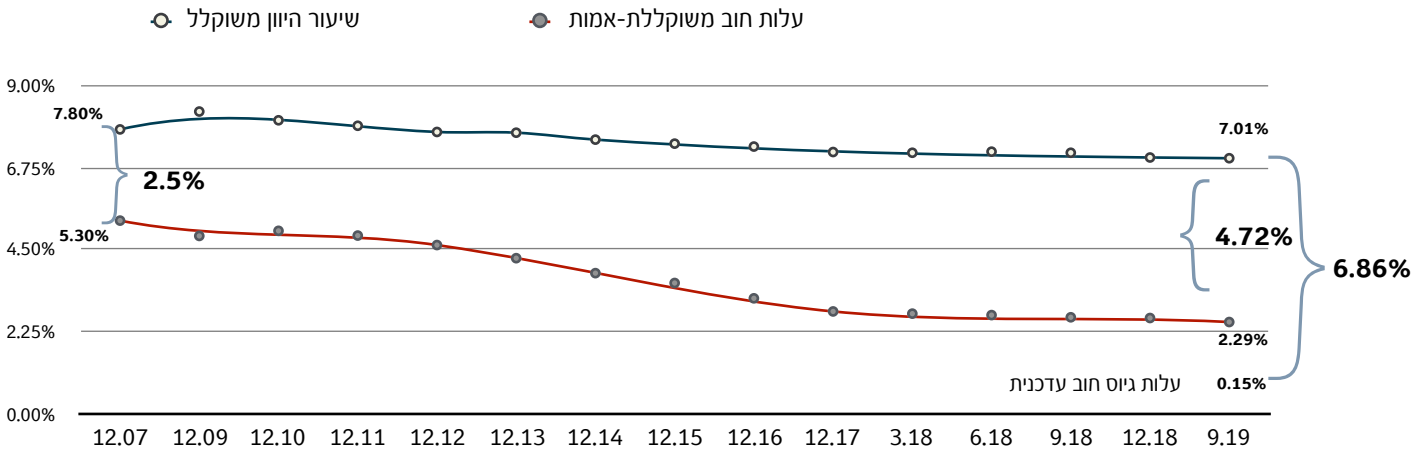


במיליוני ש"ח	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
סך פרעונות קרן	627	727	577	600	599	506	570	349	550	301	201
ריבית אפקטיבית חוב נפרע	3.2%	3.0%	2.9%	2.3%	2.2%	2.2%	1.9%	1.8%	1.6%	1.1%	1.1%

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

הטבלה לעיל מתארת את הריבית האפקטיבית המשוקללת של פרעונות החוב השוטף בשנים 2019-2029.

מרווחי תשואה ריאלים גולמיים על נכסים מניבים לבין עלות חוב משוקללת צמודת מדד



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ד'), מח"מ כ 5.6 שנים, לפי מחיר שוק ליום 3 בנובמבר 2019.

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.
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 2019	רבעון 2 2019	רבעון 1 2019	רבעון 4 2018	רבעון 3 2018
נכסים זהים בתקופה	172,262	170,235	170,918	168,921	168,904
נכסים שנרכשו/מוינו לנדל"ן להשקעה	10,451	7,831	4,272	1,864	802
NOI - סך הכל	182,713	178,066	175,190	170,785	169,706

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכם לכ-183 מיליון ש"ח לעומת כ-170 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **גידול של 8%**. ה- NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-172 מיליון ש"ח המהווה **גידול של 2%**.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2019:

	מיליוני ש"ח
נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר,2019	11,001
בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה	(68)
נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2019	10,933
בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים	(317)
השקעות צפויות ואחרות	27
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים משכרים ליום 30 בספטמבר, 2019	10,643
NOI רבעון שלישי 2019 בישראל	183
NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2019	731
NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו	15
סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)	746
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)	7.01%

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 22.

FFO (Funds From Operations)

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):

	שינוי	1-9.19	1-9.18	שינוי	7-9.19	7-9.18	2018
רווח נקי לתקופה		381,624	340,508		119,000	92,451	566,887
התאמת שווי הוגן		(115,203)	(98,747)		-	-	(269,965)
מיסים נדחים, מס שבח ואחרות		86,589	76,878		33,383	20,031	131,923
הפחתת כתבי אופציה		4,688	4,484		1,693	1,494	5,988
פחת ושונות		1,824	1,462		508	458	1,875
FFO נומינלי		359,522	324,585		154,584	114,434	436,708
נוסף - הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער		22,541	34,079		(29,559)	5,596	40,586
FFO ריאלי	6.5%	382,063	358,664	4.2%	125,025	120,030	477,294
מספר מניות משוקלל	7.5%	357,637	332,733	6.3%	366,795	345,148	336,320
FFO למניה (אגורות)	(0.9%)	106.9	107.8	(1.8%)	34.1	34.7	142.0
שינוי בשיעור המדד בתקופה [1]		0.5%	1.1%		(0.7%)	0.2%	1.2%

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד מסתכמת בסך של כ-23 מיליון ש"ח (כ-6.5%) ומוסברת בעיקרה מגידול ב- EBITDA בתוספת קיטון בעלויות המימון הריאליות ובקיזוז גידול בעלויות המס אשר הקטינו את ה-FFO הריאלי.
FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם ל-106.9 אגורות, לעומת 107.8 אגורות בתקופה מקבילה אשתקד המהווה קיטון של 0.9% וזאת אגב גידול של 7.5% במספר המניות המשוקלל וירידה של 5% בשיעור המינוף (הירידה בשיעור המינוף הינה מול 30.9.18).

(1) לשינוי בשיעור מדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על הוצאות המסים השוטפים. כאשר ישנה עלייה/ירידה במדד המחירים לצרכן חלה עלייה/ירידה בהוצאות המימון בשל חוב צמוד מדד, הגורמת לירידה/עלייה בהפרשות למסים השוטפים.

תחזית לשנת 2019

במסגרת תוכנית העבודה של הקבוצה לשנת 2019, 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 2018 והציפייה שלא תהא הרעה בתנאים הכלכליים במהלך שנת 2019. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2019, אשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד המחירים לצרכן- שינוי שנתי בשיעור של 0.5% לעומת הערכת מדד בתחזית דוח קודם 1%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2019.
- ה-NOI הצפוי בגין מגדל ToHa1 בשנת 2019 הינו בסך של 26 מיליון ש"ח וה-FFO הצפוי הינו בסך של 15 מיליון ש"ח (עקב רישום עלויות המימון בגין עלות הנכס לדוח רווח והפסד).
- צפי לתוספת NOI ו-FFO מרכישת נכסים חדשים (בכפוף למועד ה- closing של הרכישות).

	בפועל 1-9.19	תחזית מעודכנת 2019	תחזית מקורית 2019	בפועל 2018
NOI (במיליוני ש"ח)	536	715-721	717-727	678
FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)	382	511-517	510-520	477
FFO למניה (באגורות) (*)	106.9	142-144	145-148	142

(*) בעקבות הנפקת 7.3 מיליון מניות רגילות ומימוש 15.6 מיליון אופציות סדרה 9 למניות, עד תאריך פרסום הדוח , גדלה כמות המניות בשיעור של 6.6%. בעקבות הגדלת כמות המניות כאמור ה-FFO למניה דולל בשיעור של כ-3.3% בשנת 2019 (כ-4.9 אגורות למניה). שיעור המינוף ירד לשיעור של כ- 42%.

תחזית ToHa1

ה-NOI הצפוי בגין מגדל ToHa1 בתפוסה מלאה הינו כ-48 מיליון ש"ח. ה-FFO הצפוי הינו כ-30 מיליון ש"ח.

המידע בדבר התחזית לשנת 2019 ובדבר ToHa1 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.

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11:

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

	לתקופה		הערות והסברים
	1-9.19	1-9.18	
הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים	559	529	גידול של נובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים ומאכלוס נכס שהקמתו הסתיימה
עלות השכרת הנכסים	47	45	
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	114	98	בתקופה מקבילה נזקפו עלויות עסקה לדוח רווח והפסד
הוצאות הנהלה וכלליות	34	33	בעיקר עקב הארכת הסכם מול חברת האם
הוצאות מימון, נטו	117	128	הקיטון נובע בעיקרו משינוי בהפרשי הצמדה ושער ומחסכון בריבית הריאלית
הוצאות מיסים על ההכנסה	105	89	
רווח נקי	382	341	

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

	ליום 30.9.19	ליום 31.12.18	הערות והסברים
סך נדל"ן להשקעה מניב	10,553	9,787	העלייה נובעת בעיקרה מסיווג נכס ToHa1 לנדל"ן מניב
חוב פיננסי, נטו	4,846	5,032	
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות	5,336	4,837	

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-**305 מיליון ש"ח** לעומת סך של 276 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

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

1. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח בתוקף עד ל 28 בדצמבר, 2020.
2. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בסך של 200 מיליון ש"ח עד מאי 2022.
3. מסגרת אשראי מבנק בסך של 200 מיליון ש"ח בתוקף עד 31 בדצמבר, 2023.

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 2018.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

הון חוזר

נכון ליום 30 בספטמבר 2019 ישנו עודף בהון החוזר אשר הסתכם לסך של 35 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.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-5.9 מיליארד ש"ח, מתוכן 5.5 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-11 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

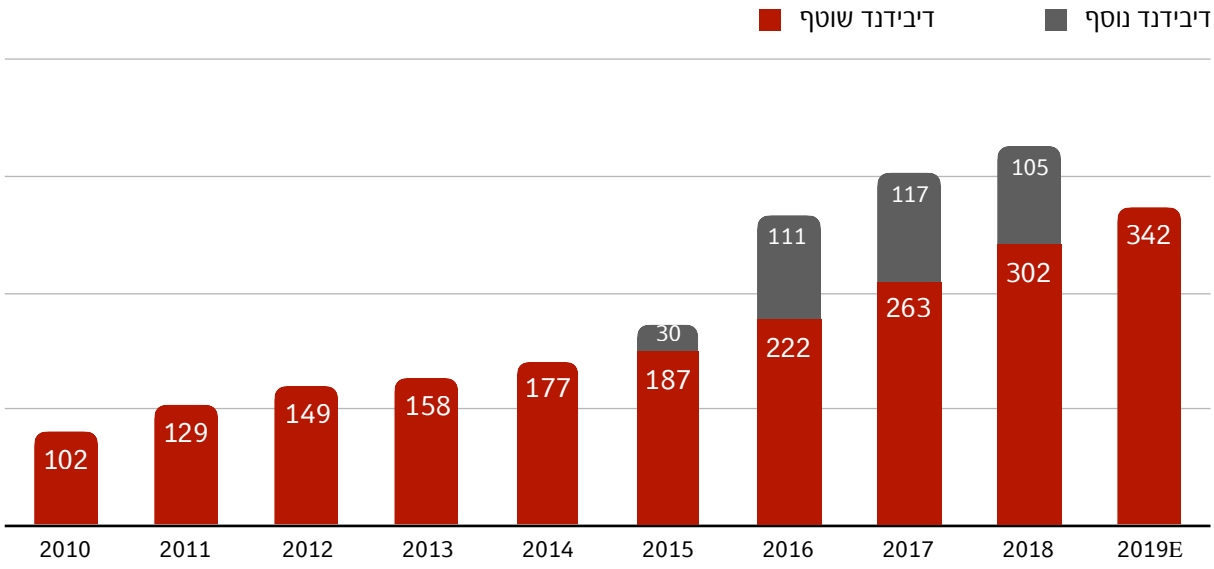
הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.9.19 הסתכם לסך של 5.34 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 14.35 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.18 הסתכם לסך של 4.84 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 13.93 ש"ח).

מדיניות דיבידנד

בחודש מרץ 2019, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2019 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 94 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם סך של 23 אגורות למניה לרבעון וברבעונים השלישי והרביעי ישולם סך של 24 אגורות למניה לרבעון.

בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2019 על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2019 בסך של 23 אגורות למניה ולרבעון השלישי של שנת 2019 בסך של 24 אגורות למניה (סך של 252 מיליון ש"ח לשלושת הרבעונים) אשר שולם בתקופה המדווחת. בחודש נובמבר 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2019 בסך 24 אגורות למניה (90 מיליון ש"ח).



הנתונים הינם במיליוני ש"ח

במבט קדימה

בכוונת החברה להמשיך ולפעול על פי אותה אסטרטגיה ארוכת טווח בה פעלה עד כה, חיזוק פורטפוליו הנכסים של החברה על ידי רכישות נכסים חדשים ועל ידי הקמה וייזום של נכסים נוספים, זאת במקביל לשילוב 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:

3 בנובמבר, 2019

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'

דוחות מאוחדים מורחבים

נספח א' - נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

1. **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
	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	817,495	390,824	308,554
לקוחות	21,219	23,865	20,695
נכסי מס שוטפים, נטו	916	855	1,201
חייבים ויתרות חובה	34,103	45,271	28,624
נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	-	96,962	-
	873,733	**557,777**	**359,074**
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	11,001,092	10,061,374	10,244,564
נדל"ן להשקעה בהקמה	518,609	727,376	870,838
	11,519,701	**10,788,750**	**11,115,402**
יתרות חובה לזמן ארוך	104,554	98,121	96,061
רכוש קבוע, נטו	36,951	38,121	37,839
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	**11,661,206**	**10,924,992**	**11,249,302**
סך-הכל נכסים	**12,534,939**	**11,482,769**	**11,608,376**
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	628,390	826,680	849,862
ספקים ונותני שירותים	20,895	21,211	22,740
התחייבויות מס שוטפות, נטו	37,832	19,088	23,381
זכאים ויתרות זכות	121,340	123,161	144,655
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	77,330	11,054	37,739
סך-הכל התחייבויות שוטפות	**885,787**	**1,001,194**	**1,078,377**
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	4,864,507	4,416,418	4,299,179
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	256,709	327,794	294,015
הפרשות	17,821	17,821	17,821
אחרות	74,552	62,114	68,699
מסים נדחים, נטו	1,099,798	975,881	1,013,462
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	**6,313,387**	**5,800,028**	**5,693,176**
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,335,810	4,681,588	4,836,865
זכויות שאינן מקנות שליטה	(45)	(41)	(42)
סך-הכל הון	**5,335,765**	**4,681,547**	**4,836,823**
סך-הכל התחייבויות והון	**12,534,939**	**11,482,769**	**11,608,376**

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
	2019	2018	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	584,665	555,368	199,286	186,395	742,877
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	48,696	47,674	16,573	16,689	64,398
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	**535,969**	**507,694**	**182,713**	**169,706**	**678,479**
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	115,203	98,747	-	-	269,965
	651,172	**606,441**	**182,713**	**169,706**	**948,444**
הוצאות הנהלה וכלליות	37,824	36,359	12,443	11,977	49,076
תרומות	1,506	1,506	501	504	2,010
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	566	424	(57)	(2)	(54)
רווח מפעולות רגילות	**611,276**	**568,152**	**169,826**	**157,227**	**897,412**
הוצאות מימון, נטו	(120,243)	(135,419)	(1,842)	(39,358)	(175,285)
רווח לפני מסים על ההכנסה	**491,033**	**432,733**	**167,984**	**117,869**	**722,127**
מסים על ההכנסה	(109,409)	(92,225)	(48,984)	(25,418)	(155,240)
רווח נקי לתקופה	**381,624**	**340,508**	**119,000**	**92,451**	**566,887**
מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	381,627	340,511	119,001	92,452	566,891
זכויות שאינן מקנות שליטה	(3)	(3)	(1)	(1)	(4)
	381,624	**340,508**	**119,000**	**92,451**	**566,887**

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר 2019:

	אגרות חוב	הלוואות בנקאיות	אחר	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	סך הכל
חלויות שוטפות	528,986	39,629	4,283	55,492	628,390
שנה שנייה	637,608	41,360	4,525	43,493	726,986
שנה שלישית	529,458	43,168	4,782	-	577,408
שנה רביעית	552,164	45,054	2,492	-	599,710
שנה חמישית ואילך	2,991,286	83,633	-	-	3,074,919
סך הכל פירעונות	**5,239,502**	**252,844**	**16,082**	**98,985**	**5,607,413**
יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר					**142,193**
סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב					**5,749,606**

נספח ב'

היבטי ממשל תאגידי

נספח ב' - נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

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

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים[3], מתוכם 7 (שבעה) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 5 (חמישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "**חוק החברות**")[4]. 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 שבעה חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה נתן חץ, אבירם ורטהים, מוטי ברזילי, איל גבאי, גד פניני, נירה דרור ויעל אנדורן קרני). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2018.
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[5]

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-SOX. 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-SOX.

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) בישיבה מיום 10 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' יעל אנדורן קרני כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. גב' אנדורן קרני אושרה ע"י הדירקטוריון כדירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. כמו כן ביום 31 במרץ 2019 התפטר מר' בנימין גנץ מכהונתו כדירקטור בחברה בעקבות התמודדותו לכנסת ה-21 בראשות רשימת מפלגת כחול לבן.

(4) 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.

(5) בישיבתו מיום 3 בנובמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת הביקורת, את מינויו של רו"ח עופר אלקלעי ממשרד אלקלעי מונרוב ושות' כמבקר פנים לחברה, חלף רו"ח אבנר אליאב אשר מסיים את כהונתו כמבקר פנים בחברה.

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.

מבקר חיצוני

המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד "אלקלעי מונרוב אליאב ושות'".

היקף העסקה

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2018 בהיקף של כ-570 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 2018 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-148 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 שמונה ישיבות והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה ארבע 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 2018 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

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 זוקפת לדוח רווח והפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

הליכים משפטיים

בהמשך למתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2018 בביאור 16א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 17 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ- 112 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-104 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

נספח ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הציבור

ד1': להלן נתונים עדכניים ליום 30.9.19 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

(באלפים)	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	סה"כ
מועד הנפקה	31.12.2009	2.7.2012	31.7.14	31.3.16	30.6.19	
ערך נקוב במועד ההנפקה	168,000	343,950	241,941	276,047	423,287	
ערך נקוב ליום 30.9.19	198,104	1,223,591	1,649,616	1,085,213	1,002,884	**5,159,408**
ערך נקוב צמוד ליום 30.9.19	216,295	1,257,949	1,659,383	1,085,213	1,002,884	**5,221,724**
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.19	218,369	1,295,533	1,761,249	1,103,651	1,003,603	**5,382,405**
שווי בורסאי ליום 30.9.19	232,237	1,383,882	1,974,920	1,211,749	1,027,956	**5,830,744**
ריבית שנצברה ליום 30.9.19	7,879	14,790	13,083	26,994	1,366	**64,112**
שיעור ריבית נקובה לשנה	4.90%	4.80%	3.20%	3.39%	1.14%	

ד2': להלן נתונים עדכניים ליום 30.9.2019 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23.7.2019 מספר אסמכתא 2019-01-063585.
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3.1.2019 מספר אסמכתא 2019-01-001372.

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).	6.04	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;	55%	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- 11.2 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-1.2 מיליארד ש"ח;	5.3	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).	6.04	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ד') 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;	55%	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- 11.2 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;	5.3	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).	6.04	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') 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;	55%	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 ה'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 11.2 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

אגרות החוב (סדרה ו') 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-2 מיליארד ש"ח;	5.3	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).	6.04	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ו') 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;	55%	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 ו'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 11.2 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	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 ה'

דוח בסיסי הצמדה

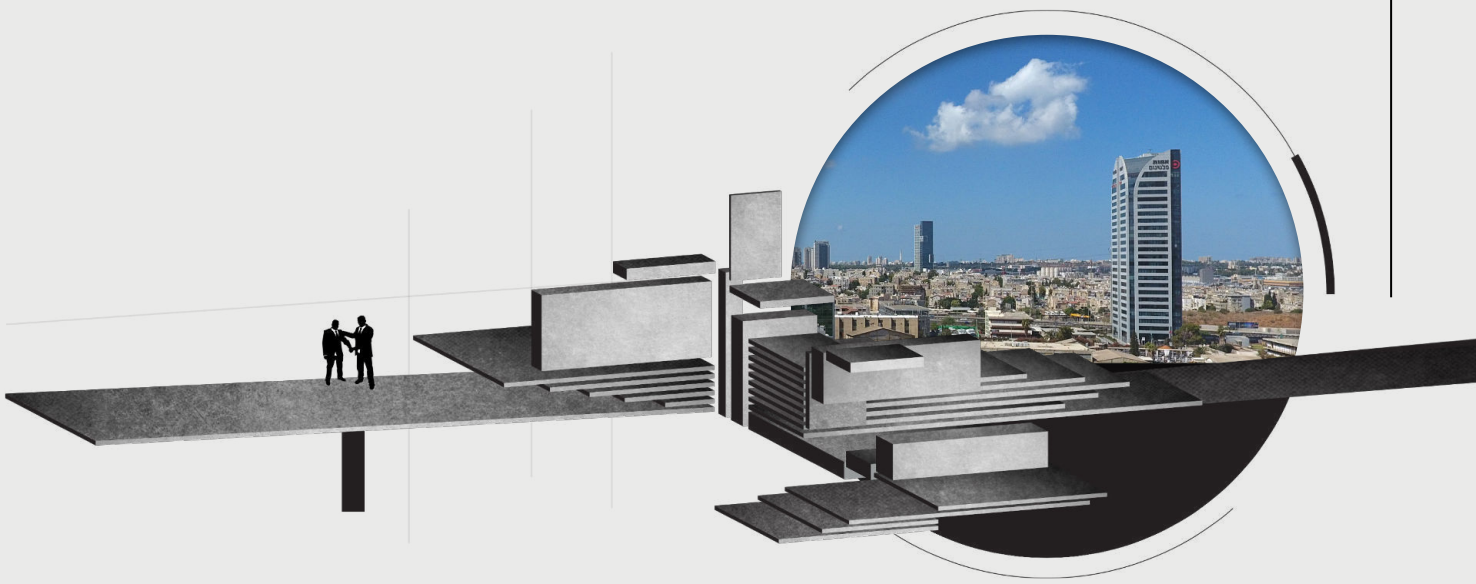
נספח ה' - דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 30 בספטמבר, 2019 (באלפי ש"ח):

	הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף				
מזומנים ושווי מזומנים	-	805,007	-	805,007
לקוחות	-	18,827	-	18,827
נכסי מס שוטפים, נטו	-	-	117	117
חייבים ויתרות חובה	-	22,945	11,476	34,421
	-	846,779	11,593	858,372
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	126,601	2,792	315,754	445,147
יתרות חובה לזמן ארוך	-	694	28,951	29,645
סך נכסים כספיים	**126,601**	**850,265**	**356,298**	**1,333,164**
נדל"ן להשקעה	-	-	11,003,683	11,003,683
רכוש קבוע, נטו	-	-	36,927	36,927
סך נכסים לא כספיים	**-**	**-**	**11,040,610**	**11,040,610**
סך הנכסים	**126,601**	**850,265**	**11,396,908**	**12,373,774**
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	571,376	1,521	-	572,897
ספקים ונותני שירותים	-	20,284	-	20,284
התחייבויות מס שוטפות	-	-	37,830	37,830
זכאים ויתרות זכות	60,478	33,420	20,595	114,493
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	-	77,330	-	77,330
סך התחייבויות שוטפות	**631,854**	**132,555**	**58,425**	**822,834**
התחייבויות שאינן שוטפות				
אגרות חוב	4,625,273	239,234	-	4,864,507
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	213,216	-	-	213,216
	4,838,489	239,234	-	5,077,723
סך התחייבויות כספיות	**5,470,343**	**371,789**	**58,425**	**5,900,557**
מיסים נדחים	-	-	1,052,288	1,052,288
הפרשות	-	-	17,821	17,821
אחרות	17,629	23,526	26,188	67,343
סך התחייבויות לא כספיות	**17,629**	**23,526**	**1,096,297**	**1,137,452**
סך ההתחייבויות	**5,487,972**	**395,315**	**1,154,722**	**7,038,009**
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	**(5,343,742)**	**478,476**	**297,873**	**(4,567,393)**

נספח ו'

דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה



דוחות כספיים
מאוחדים

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2019

אמות השקעות מבית אלוני חץ

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח הדירקטוריון	1-47
דוח סקירה של רואי חשבון	48
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	49
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד	50
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	51
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	52-56
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	57-58
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים	59-63
דוחות כספיים נפרדים	64-70
דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	71-73

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 2019 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 אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות בנות ופעילויות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 29% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ 35% וכ-36% 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-263,036 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2019, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 9,842 אלפי ש"ח וכ- 3,095 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 3 בנובמבר 2019

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 מגדל הר חוצבים ירושלים, 91451 ת.ת. 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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	805,007	378,846	297,703
לקוחות	18,827	21,943	18,740
נכסי מס שוטפים, נטו	117	79	84
חייבים ויתרות חובה	34,421	50,376	32,795
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	-	96,962	-
סך-הכל רכוש שוטף	858,372	548,206	349,322
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	10,552,514	9,610,363	9,786,501
נדל"ן להשקעה בהקמה	451,169	659,858	803,438
	11,003,683	10,270,221	10,589,939
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	445,147	436,657	442,528
יתרות חובה לזמן ארוך	29,645	20,721	19,315
רכוש קבוע, נטו	36,927	38,047	37,768
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	11,515,402	10,765,646	11,089,550
סך-הכל נכסים	12,373,774	11,313,852	11,438,872
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות	572,897	788,842	789,210
ספקים ונותני שירותים	20,284	20,154	21,353
התחייבויות מס שוטפות, נטו	37,830	18,970	23,390
זכאים ויתרות זכות	114,493	120,521	142,185
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	77,330	11,054	37,739
סך-הכל התחייבויות שוטפות	822,834	959,541	1,013,877
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	4,864,507	4,416,418	4,299,179
הלוואות מתאגידים בנקאיים	213,216	251,332	241,907
הפרשות	17,821	17,821	17,821
אחרות	67,343	55,116	61,650
התחייבויות מסים נדחים	1,052,288	932,077	967,615
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	6,215,175	5,672,764	5,588,172
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,335,810	4,681,588	4,836,865
זכויות שאינן מקנות שליטה	(45)	(41)	(42)
סך-הכל הון	5,335,765	4,681,547	4,836,823
סך-הכל התחייבויות והון	12,373,774	11,313,852	11,438,872

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

3 בנובמבר 2019

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
	2019	2018	2019	2018	2018
	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	558,767	528,938	190,968	177,382	707,672
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	46,651	45,342	15,906	15,977	61,290
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	512,116	483,596	175,062	161,405	646,382
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	113,862	97,947	-	-	262,975
	625,978	581,543	175,062	161,405	909,357
הוצאות הנהלה וכלליות	33,643	32,743	11,052	10,655	44,531
תרומות	1,506	1,506	501	504	2,010
הוצאות אחרות (הכנסות), נטו	274	418	(57)	(12)	(48)
רווח מפעולות רגילות	590,555	546,876	163,566	150,258	862,864
הכנסות מימון	5,328	5,592	620	2,328	6,618
הוצאות מימון	(122,629)	(133,382)	(2,497)	(40,086)	(171,591)
הוצאות מימון, נטו	(117,301)	(127,790)	(1,877)	(37,758)	(164,973)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	13,768	10,438	4,469	3,984	18,656
רווח לפני מסים על ההכנסה	487,022	429,524	166,158	116,484	716,547
מסים על ההכנסה	(105,398)	(89,016)	(47,158)	(24,033)	(149,660)
רווח נקי לתקופה	381,624	340,508	119,000	92,451	566,887
מיוחס ל:					
בעלים של החברה	381,627	340,511	119,001	92,452	566,891
זכויות שאינן מקנות שליטה	(3)	(3)	(1)	(1)	(4)
	381,624	340,508	119,000	92,451	566,887
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
בסיסי					
סך-הכל	1.07	1.02	0.32	0.27	1.69
בדילול מלא					
סך-הכל	1.06	1.02	0.32	0.27	1.68
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)					
בסיסי	357,637	332,733	366,722	345,148	336,320
בדילול מלא	359,334	334,081	369,572	346,431	337,282

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
	2019	2018	2019	2018	2018
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				אלפי ש"ח
רווח נקי לתקופה	381,624	340,508	119,000	92,451	566,887
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(37)	(153)	-	82	(18)
סה"כ רווח כולל לתקופה	381,587	340,355	119,000	92,533	566,869
מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	381,590	340,358	119,001	92,534	566,873
זכויות שאינן מקנות שליטה	(3)	(3)	(1)	(1)	(4)
	381,587	340,355	119,000	92,533	566,869

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
	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 2019	387,962	2,590,924	15,466	8,144	1,834,332	37	4,836,865	(42)	4,836,823
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	381,627	-	381,627	(3)	381,624
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	(37)	(37)	-	(37)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	381,627	(37)	381,590	(3)	381,587
הנפקת הון מניות ומימוש כתבי אופציה	20,856	406,576	(9,650)	-	-	-	417,782	-	417,782
מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה	3,917	53,412	-	(5,854)	-	-	51,475	-	51,475
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	-	4,440	-	-	4,440	-	4,440
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים	-	-	-	248	-	-	248	-	248
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(356,590)	-	(356,590)	-	(356,590)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019	412,735	3,050,912	5,816	6,978	1,859,369	-	5,335,810	(45)	5,335,765

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
	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 ונושא משרה	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 כתבי אופציה 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	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון
	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 2019	400,657	2,819,760	13,686	7,136	1,829,561	5,070,800	(44)	5,070,756
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	119,001	119,001	(1)	119,000
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	119,001	119,001	(1)	119,000
הנפקת הון מניות ומימוש כתבי אופציה	11,056	215,313	(7,870)	-	-	218,499	-	218,499
מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה	1,022	15,839	-	(1,851)	-	15,010	-	15,010
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	-	1,602	-	1,602	-	1,602
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים			-	91	-	91	-	91
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(89,193)	(89,193)	-	(89,193)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019	412,735	3,050,912	5,816	6,978	1,859,369	5,335,810	(45)	5,335,765

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
	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 ונושא משרה	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 כתבי אופציה 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

(מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון
	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	-	-	-	-	566,891	-	566,891	(4)	566,887
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	(18)	(18)	-	(18)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	566,891	(18)	566,873	(4)	566,869
הנפקת הון מניות וכתבי אופציות	17,381	298,010	15,466	-	-	-	330,857	-	330,857
מימוש כתבי אופציות לעובדים	5,180	55,272	-	(5,320)	-	-	55,132	-	55,132
מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה	-	-	-	5,655	-	-	5,655	-	5,655
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים	-	-	-	333	-	-	333	-	333
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(419,468)	-	(419,468)	-	(419,468)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	387,962	2,590,924	15,466	8,144	1,834,332	37	4,836,865	(42)	4,836,823

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
	2019	2018	2019	2018	2018
	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	381,624	340,508	119,000	92,451	566,887
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(76,736)	(64,931)	(92,162)	(57,373)	(152,749)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	304,888	275,577	26,838	35,078	414,138
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו	(251,751)	(675,262)	(111,286)	(218,957)	(794,122)
תמורה ממימוש נכסים, נטו ממס	-	19,378	-	1,468	107,420
תמורה ממימוש חברה המטופלת בשיטת השווי מאזני	6,701	-	-	-	-
פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	4,627	4,552	1,326	1,733	5,481
אחרות, נטו	(1,356)	(616)	(998)	(174)	(782)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(241,779)	(651,948)	(110,958)	(215,930)	(682,003)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו	(28,620)	(28,098)	(9,645)	(9,186)	(37,391)
דיבידנד ששולם	(356,590)	(339,713)	(89,193)	(79,246)	(419,468)
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה	417,782	330,857	218,499	(239)	330,857
הנפקת אגרות חוב, נטו	1,003,480	652,666	584,151	-	652,585
מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה	51,475	45,469	17,602	30,569	55,132
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך	(298,547)	(155,367)	(296,479)	(153,437)	(264,962)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות	(344,785)	(64,746)	(342,041)	(52,566)	(65,334)
מזומנים נטו - פעילות מימון	444,195	441,068	82,894	(264,105)	251,419
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	507,304	64,697	(1,226)	(444,957)	(16,446)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	297,703	314,149	806,233	823,803	314,149
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	805,007	378,846	805,007	378,846	297,703

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
	2019	2018	2019	2018	2018
	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	(113,862)	(97,947)	-	-	(262,975)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(13,768)	(10,438)	(4,469)	(3,984)	(18,656)
שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(1,064)	(2,084)	934	(983)	(1,455)
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני	1,250	3,000	500	500	4,250
שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה	(9,704)	(1,742)	(37,344)	(5,079)	(9,181)
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך	1,372	3,691	(1,818)	589	3,601
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	4,688	4,484	1,693	1,494	5,988
מסים נדחים, נטו	84,673	72,444	31,977	19,721	107,970
תשלום מסים בגין מימוש נכסים - מיוחס לפעילות השקעה (ראה באור 7ד' בדוחות השנתיים)	-	-	-	-	15,358
אחרות, נטו	1,675	(26)	644	538	1,321
	(44,740)	(28,618)	(7,883)	12,796	(153,779)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	(87)	(2,296)	(2,630)	(2,162)	904
עליה בחייבים ויתרות חובה	(569)	(10,330)	(2,672)	(5,767)	(1,969)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	(9,636)	2,692	(3,318)	1,372	4,279
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(6,732)	(2,830)	(6,377)	1,114	(686)
ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	(7)	(290)	(9)	(14)	(35)
ירידה בזכאים ויתרות זכות אחרות	(14,965)	(23,259)	(69,273)	(64,712)	(1,463)
	(31,996)	(36,313)	(84,279)	(70,169)	1,030
	(76,737)	(64,931)	(92,162)	(57,373)	(152,749)
ב. עסקאות שלא במזומן					
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	52,285	4,641	8,616	4,641	15,072
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים	-	2,650	-	2,650	-
יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן להשקעה	-	200	-	200	-
ג. מידע נוסף					
ריבית ששולמה	166,850	169,897	131,914	138,177	189,858
ריבית שהתקבלה	3,176	2,515	1,120	858	3,875
מסים ששולמו	10,052	33,905	2,564	3,146	54,893
מסים שנתקבלו	3,448	-	3,448	-	-
דיבידנד שנתקבל	1,250	3,000	500	500	4,250

(*) מסים ששולמו 2018 כוללים מסי שבח בגין מכירת נכסים ומסים ששולמו בגין הסכם שומות (ראה באור 15ה ו- 15ח1 לדוחות הכספיים השנתיים)

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

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2019 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 2018 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 2018 ולשנה שנסתיימה באותו מועד, למעט האמור בסעיף ג'.

ג. תקנים חדשים אשר נכנסו לתוקף החל מ 1 בינואר 2019:

- **IFRS 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 ('חוכר') 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.

ליישום התקן אין השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

- **תיקון IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר זכויות לזמן ארוך בחברות כלולות או בעסקאות משותפות)**

התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת, אשר מהוות חלק מההשקעה נטו אך אינן נמדדות בשיטת השווי המאזני (לדוגמה, הלוואות לזמן ארוך אשר לא נקבע להן מועד פירעון ואשר פירעונן לא צפוי בעתיד הנראה לעין), יהיו כפופות להוראות IFRS 9, לרבות מודל ירידת הערך.

ליישום התקן אין השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

- **IFRIC 23 – "עמדות מס לא ודאיות"**

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדידה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (expected value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (most likely amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הוודאות.

התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. לתיקון האמור אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. 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 :

	שער החליפין היציג של הדולר	מדד בישראל	
		מדד ידוע	מדד בגין
		נקודות	נקודות
תאריך הדוחות הכספיים			
ליום 30 בספטמבר 2019	3.482	133.826	133.561
ליום 30 בספטמבר 2018	3.693	133.026	133.157
ליום 31 בדצמבר 2018	3.748	133.157	132.764
שיעורי השינוי:	%	%	%
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	(7.10)	0.50	0.60
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	6.52	1.10	1.10
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	(2.36)	(0.69)	(0.30)
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	5.09	0.20	0.20
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	8.10	1.20	0.80

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 2019		ליום 30 בספטמבר 2018		ליום 31 בדצמבר 2018	
	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)	252,844	268,259	289,074	310,024	280,093	299,530
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות ועסקאות גידור)	5,413,883	5,865,626	4,855,447	5,156,875	4,717,891	4,920,414
	5,666,727	6,133,885	5,144,521	5,466,899	4,997,984	5,219,944

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 10 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 2,653,383 כתבי אופציה, ל-61 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים).
בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 17(ו) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

ב. דיבידנד שהוכרז

בחודש מרץ 2019, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2019 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 94 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 23 אגורות למניה בכל רבעון וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 24 אגורות למניה בכל רבעון, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2019, על חלוקות דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2019 בסך של 23 אגורות למניה ולרבעון השלישי בסך של 24 אגורות למניה. בנוסף, במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2018 בסך של 30 אגורות למניה, סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו כ 357 מיליון ש"ח.
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש נובמבר, 2019 על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2019 בסך של 24 אגורות למניה (90 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש דצמבר, 2019.

ג. ToHa 1 (מתחם תוצרת הארץ)

במהלך תקופת הדוח השותפות השלימו את הקמת מבנה המשרדים, הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק ו- 950 מקומות חניה (חלק החברה 50%). בחודש ינואר 2019 התקבל אישור איכלוס (טופס 4) והמגדל נמצא בשלבי אכלוס. לאור האמור סיווגה החברה בדוחותיה הכספיים את מבנה המשרדים כאמור מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 0.5 מיליארד ש"ח. נכון לתאריך הדוח, שווקו מלוא שטחי המשרדים במגדל.
במהלך תקופת הדוח רשמה החברה NOI בגין הנכס בסך של 17 מיליון ש"ח (חלק החברה).

ד. הנפקה פרטית של הון מניות

בחודש אפריל 2019, הנפיקה החברה בהצעה פרטית 7,300,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, תמורת סך של כ- 150 מיליון ש"ח, ברוטו.

ה. מימוש אופציות סדרה 9 למניות

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, מתואם דיבידנד) לכל כתב אופציה.

במהלך תקופת הדוח מומשו אופציות סדרה 9 בהיקף של 13.6 מיליון כתבי אופציה, תמורת סך כולל של 268 מיליון ש"ח. לאחר תקופת הדוח, באוקטובר 2019, מומשו 2 מיליון כתבי אופציה נוספים תמורת כ 39 מיליון ש"ח.

ו. מימוש אופציות לעובדים ונושא משרה

במהלך תקופת הדוח מומשו אופציות לעובדים ולנושא משרה בהיקף של 4 מיליון כתבי אופציה, תמורת סך כולל של 51 מיליון ש"ח.

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

ז. פירעון ניירות ערך מסחריים

ביום 8 בספטמבר 2019 פרעה ביוזמתה החברה את כל ניירות הערך המסחריים שהנפיקה תמורת סכום של 344 מיליון ש"ח.

ח. הנפקת אגרות חוב

בחודש יוני 2019, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 26 ביוני 2019, אגרות חוב סדרה ו' בהיקף של 423 מיליון ש"ח ע"נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 419 מיליון ש"ח. אגרות חוב סדרה ו' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 1.25% ומח"מ של כ- 8 שנים.

בחודש ספטמבר 2019, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 26 ביוני 2019, הרחבה של אגרות חוב סדרה ו' בהיקף של 580 מיליון ע.נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 586 מיליון ש"ח. הרחבת אגרות חוב סדרה ו' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 1.04%.

אגרות החוב סדרה ו צמודות מדד (בגין מאי, 2019) ונושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 1.14% לשנה. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים, שני תשלומים בשיעור 10% כל אחד אשר ישולמו, ביום 3 באוקטובר 2025 וביום 3 באוקטובר 2026, שני תשלומים בשיעור 30% כל אחד, אשר ישולמו ביום 3 באוקטובר 2027 וביום 3 באוקטובר 2028. תשלום חמישי ואחרון בשיעור 20% אשר ישולם ביום 3 באוקטובר 2029. תשלומי הריבית ישולמו ב- 3 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2029 (כולל).

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי יעלה 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 בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ו') יהיה נמוך מדירוג - BBB (BBB מינוס) במשך שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן של החברה בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו') כגבוה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

בנוסף, אגרות החוב כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) הפסקת מסחר; (4) Cross Default וכיוצא בזה.

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

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

ט. רכישת מחצית נוספת מזכויות קניון קרית אונו

ביום 18 בספטמבר 2019, אישר דירקטוריון החברה באופן עקרוני את התקשרות החברה בעסקה עם נכסים ובניין לרכישת מלוא זכויותיה בקניון קרית אונו (המוחזק על ידי החברה ונכסים ובניין בחלקים שווים) בתמורה לסך של 545 מיליון ש"ח. הנכס הינו קומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת קרקעי בקרית אונו. עם ובכפוף להשלמת העסקה, תחזיק החברה במלוא הזכויות בנכס. שיעור התפוסה הכללי בנכס הינו כ- 97% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה, ה- NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מיליון ש"ח לשנה.

י. רכישת מרכז לוגיסטי טבע

ביום 7 באוקטובר 2019, חתמה החברה על הסכם עם חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ ("**טבע**"), לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם ("**המרלוג**") תמורת סך כולל של כ- 445 מיליון ש"ח.

המרלו"ג, הבנוי על קרקע בשטח של כ- 77 דונם, כולל מרכז לוגיסטי בשטח בנוי כולל של כ- 50,000 מ"ר, כאשר חלק מהשטח המבונה משמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מטר. בנוסף לאמור כולל הממכר גם זכויות בניה בהיקף של כ- 41,000 מ"ר שטרם נוצלו.

במקביל, חתמה החברה על הסכם שכירות עם חברת ס.ל.א. – סלומון לוין אלשטיין בע"מ (שהינה חברה בת של טבע) ("**ס.ל.א.**") לפיו שוכרת ס.ל.א. מהחברה את המרלו"ג לתקופה של 10 שנים, בדמי שכירות שנתיים צמודי מדד בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. לס.ל.א. ניתנו מספר אופציות להארכת תקופת השכירות עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו- 11 חודשים, בדמי שכירות אשר יקבעו במועד מימוש כל אחת מתקופות האופציה בהתאם למחירי השוק כפי שיהיו אותה עת. במהלך כל תקופת השכירות תנהל ותתחזק ס.ל.א. את המרלו"ג באחריותה ועל חשבונה על פי הוראות ההסכם. חברת טבע ערבה לכל התחייבויות ס.ל.א. על פי הסכם השכירות. ההסכמים כפופים לאישור הממונה על ההגבלים העסקיים.

דוחות כספיים
נפרדים

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2019

אמות השקעות מבית אלוני חץ

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 בספטמבר 2019

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	64
מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):	
נתונים על המצב הכספי	65
נתונים על הרווח והפסד	66
נתונים על הרווח הכולל	67
נתונים על תזרימי המזומנים	68-69
מידע נוסף	70

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 2019 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 2019 הסתכם לסך של 1,542,382 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 151,717 אלפי ש"ח ולסך של 42,394 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות 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
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב , 3 בנובמבר 2019

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
	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	785,759	357,262	276,158
לקוחות	10,693	10,454	10,672
חייבים ויתרות חובה	37,876	48,472	35,168
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	-	96,962	-
סך-הכל רכוש שוטף	834,328	513,150	321,998
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	6,707,406	5,832,055	5,997,592
נדל"ן להשקעה בהקמה	443,169	641,731	795,438
	7,150,575	6,473,786	6,793,030
הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות	2,122,297	2,237,820	2,117,546
השקעה בחברות מוחזקות	2,029,738	1,842,177	1,882,769
יתרות חובה לזמן ארוך	26,183	16,519	15,266
רכוש קבוע, נטו	35,869	36,972	36,691
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	11,364,662	10,607,274	10,845,302
סך-הכל נכסים	12,198,990	11,120,424	11,167,300
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	572,897	788,842	789,210
ספקים ונותני שירותים	15,525	11,696	14,058
התחייבויות מס שוטפות, נטו	27,854	14,433	17,715
זכאים ויתרות זכות	341,270	288,003	239,148
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	76,830	10,554	36,554
סך-הכל התחייבויות שוטפות	1,034,376	1,113,528	1,096,685
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	4,864,507	4,416,418	4,299,179
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	213,216	251,332	241,907
הפרשות	17,821	17,821	17,821
השקעות בחברות מוחזקות	4,220	5,072	3,483
אחרות	51,521	40,703	47,937
מיסים נדחים, נטו	677,519	593,962	623,423
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	5,828,804	5,325,308	5,233,750
הון	5,335,810	4,681,588	4,836,865
סך-הכל התחייבויות והון	12,198,990	11,120,424	11,167,300

3 בנובמבר, 2019

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים	**נתן חץ**	**אבי מוסלר**	**יהודית זינגר**
	יו"ר הדירקטוריון	**מנהל כללי**	**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
	2019	2018	2019	2018	2018
	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	330,916	304,003	114,340	102,129	407,420
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	17,856	16,973	5,756	5,931	22,828
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	313,060	287,030	108,584	96,198	384,592
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	85,912	86,924	-	-	258,580
	398,972	373,954	108,584	96,198	643,172
הוצאות הנהלה וכלליות	24,227	23,863	8,050	7,842	32,710
תרומות	1,500	1,500	500	500	2,000
הכנסות אחרות, נטו	(932)	(930)	(344)	(343)	(1,746)
רווח מפעולות רגילות	374,177	349,521	100,378	88,199	610,208
הכנסות מימון	54,686	67,679	6,891	19,648	83,264
הוצאות מימון	(130,885)	(142,105)	(3,991)	(42,112)	(181,009)
רווח מפעולות לאחר מימון	297,978	275,095	103,278	65,735	512,463
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	148,466	124,042	45,630	40,232	163,450
רווח לפני מיסים על ההכנסה	446,444	399,137	148,908	105,967	675,913
מיסים על הכנסה	64,817	58,626	29,907	13,515	109,022
רווח נקי לתקופה	381,627	340,511	119,001	92,452	566,891

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
	2019	2018	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רווח נקי לתקופה	381,627	340,511	119,001	92,452	566,891
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(37)	(153)	-	82	(18)
סה"כ רווח כולל	381,590	340,358	119,001	92,534	566,873

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
	2019	2018	2019	2018	2018
	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	381,627	340,511	119,001	92,452	566,891
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(218,977)	(200,253)	(135,278)	(100,116)	(341,061)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	162,650	140,258	(16,277)	(7,664)	225,830
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(223,942)	(646,269)	(100,648)	(210,770)	(758,558)
גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו	128,014	112,918	41,777	31,245	160,607
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס	-	19,378	-	1,468	107,420
אחרות, נטו	(1,316)	(179)	(903)	(151)	(647)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(97,244)	(514,152)	(59,774)	(178,208)	(491,178)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(28,620)	(27,124)	(9,645)	(9,186)	(36,418)
דיבידנד ששולם	(356,590)	(339,713)	(89,193)	(79,246)	(419,468)
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה	417,782	330,857	218,499	(239)	330,857
הנפקת אגרות חוב, נטו	1,003,480	652,666	584,151	-	652,585
מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה	51,475	45,469	17,602	30,569	55,132
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך	(298,547)	(155,367)	(296,479)	(153,437)	(264,962)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים , נטו ואחרות	(344,785)	(64,746)	(342,041)	(52,566)	(65,334)
מזומנים נטו - פעילות מימון	444,195	442,042	82,894	(264,105)	252,392
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	509,601	68,148	6,843	(449,977)	(12,956)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	276,158	289,114	778,916	807,239	289,114
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	785,759	357,262	785,759	357,262	276,158

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
	2019	2018	2019	2018	2018
	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	(85,912)	(86,924)	-	-	(258,580)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(148,466)	(124,042)	(45,630)	(40,232)	(163,450)
דיבידנד מחברות מוחזקות	1,250	3,000	500	500	4,250
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות	(17,433)	(18,452)	(28,690)	(8,322)	(27,682)
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך	1,372	3,290	(1,818)	588	3,603
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות	4,688	4,484	1,693	1,494	5,988
מיסים נדחים, נטו	54,096	44,418	18,687	10,962	73,879
תשלום מסים בגין מימוש נכסים - מיוחס לפעילות השקעה	-	-	-	-	15,358
אחרות	1,362	1,292	488	429	2,136
	(189,043)	(172,934)	(54,770)	(34,581)	(344,498)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	(21)	138	(1,123)	(471)	(80)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	1,592	(8,155)	(1,147)	(2,195)	(3,696)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	(10,223)	3,051	(3,514)	1,265	4,485
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(4,196)	(2,588)	(3,436)	(240)	531
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	3	(213)	-	5	(36)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות	(17,089)	(19,552)	(71,288)	(63,899)	2,233
	(29,934)	(27,319)	(80,508)	(65,535)	3,437
	(218,977)	(200,253)	(135,278)	(100,116)	(341,061)
ב. פעולות שלא במזומן					
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	52,285	4,641	8,616	4,641	15,072
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים	-	2,650	-	2,650	-
יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן להשקעה	-	200	-	200	-
ג. מידע נוסף					
ריבית ששולמה	166,850	169,882	131,914	138,176	189,843
ריבית שהתקבלה	46,455	49,936	15,774	15,598	67,165
מיסים ששולמו	4,387	28,921	1,379	1,779	46,851
מסים שנתקבלו	3,448	-	3,448	-	-
דיבידנד שנתקבל	1,250	3,000	500	500	4,250

(*) מסים ששולמו בשנת 2018 כוללים מסי שבח בגין מכירת נכסים ומסים ששולמו בגין הסכם שומות (ראה באור 15ה ו- 1ח15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).

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 2018 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 2018.

(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 2019.

Deloitte.

3 בנובמבר, 2019

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 2019</u>**

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

(1) דוח סקירה מיום 3 בנובמבר 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 3 בנובמבר 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 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
A Firm in the Deloitte Global Network

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
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ת. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד באר שבע
אלומות 12
פארק התעשייה עומר
ת.ד. 1369
עומר, 8496500
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד פתח תקווה
Deloitte Analytics
הסיבים 7
ת.ד. 6712
פתח תקווה, 4959368
טלפון: 073-3994163
פקס: 03-9190372
info@deloitte.co.il

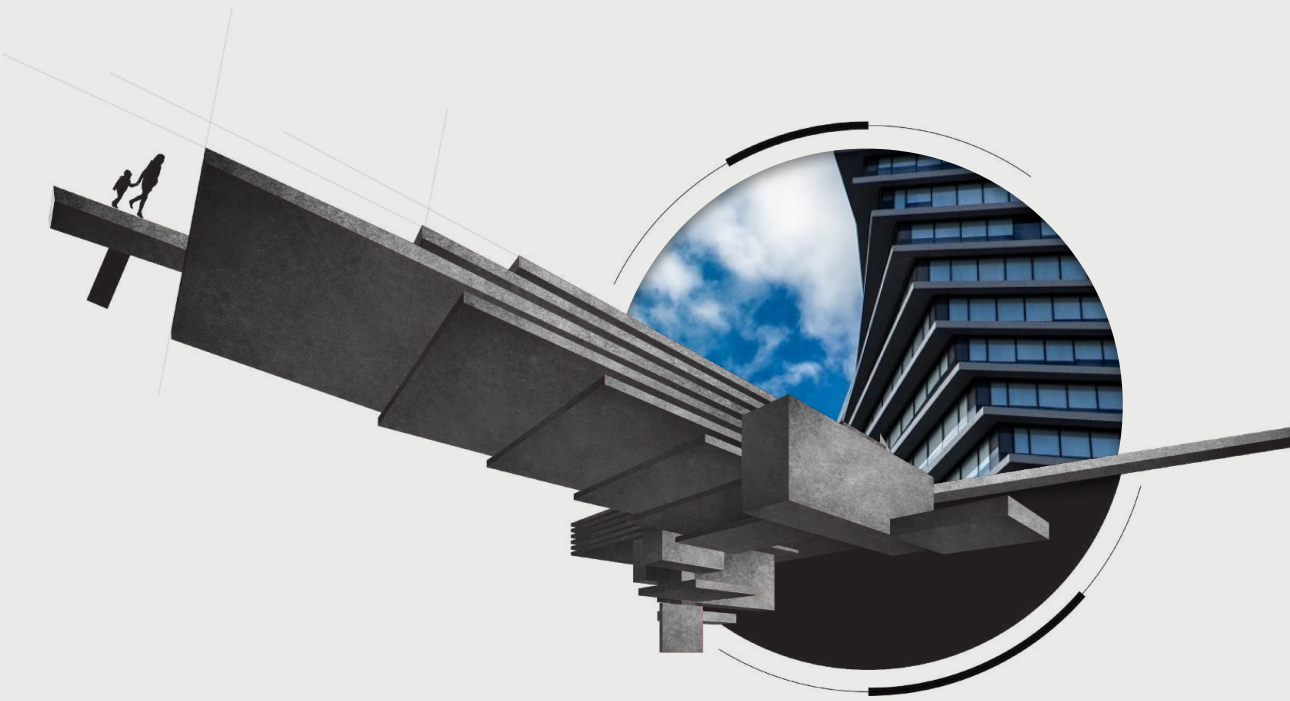
משרד נתניה
Seker - Deloitte
ניבורי ישראל 7
ת.ד. 8458
נתניה, 4250407
טלפון: 09-8922444
פקס: 09-8922440
info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרב' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

נספחים

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2019



אמות השקעות מבית אלוני חץ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל – 1970 לרבעון השלישי של שנת 2019

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 2018 (להלן-הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו דירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון וההנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 בספטמבר 2019 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 2019 (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 2018) 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.

3 בנובמבר, 2019

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 2019 (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 2018) 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.

3 בנובמבר, 2019

יהודית זינגר, סמנכ"ל כספים

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 מבית אלוני חץ