דו"ח רבעוני ליום
30 ביוני 2019

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 2019

אמות השקעות מבית אלוני חץ

הוגש באמצעות
המרכז להנפקת מידע של
עמותת ניירות ישראל (ע"ר)

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 ביוני 2019

תוכן העניינים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד 1-47

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2019 48-62

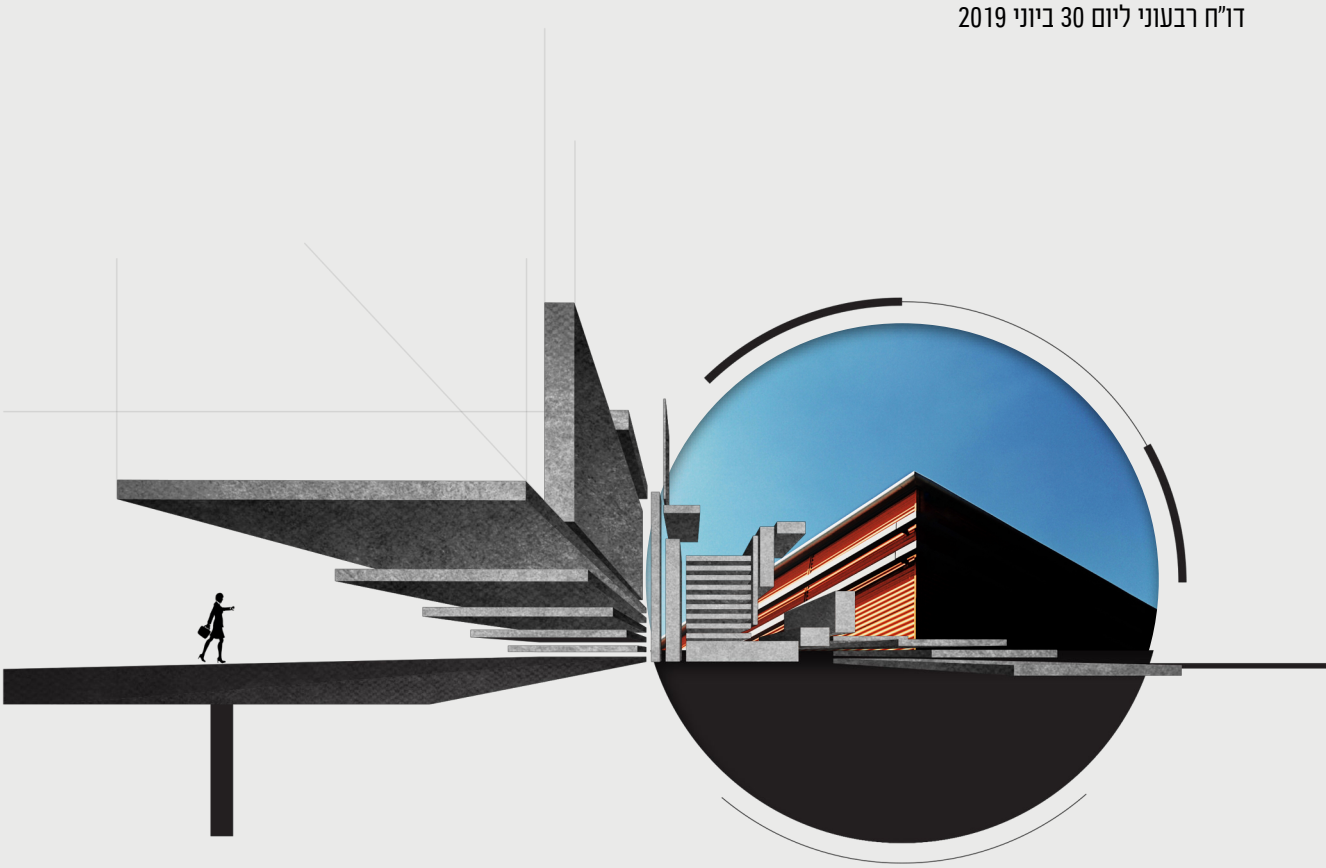
דוחות כספיים נפרדים ליום 30 ביוני 2019 63-69

נספחים 70-72

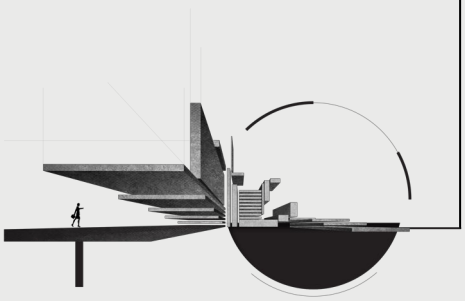
דו"ח הדירקטוריון
על מצב ענייני
התאגיד

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 2019



אמות השקעות מבית אלוני חץ



אמות
במספרים

אמות השקעות מבית אלוני חץ

דו"ח דירקטוריון
מבט על

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

NOI
353
מיליון ש"ח

FFO
257
מיליון ש"ח

FFO
למניה
72.8
אגורות

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

סך נדל"ן להשקעה
11,433
מיליון ש"ח

נכסים שאינם משועבדים
97%

800
מיליון ש"ח מסגרות אשראי לא מנוצלות

ריבית חוב משוקללת
צמודת מדד
2.52%

מח"מ 4.5 שנים

דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 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 ביוני, 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% — NOI בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 353 מיליון ש"ח המהווה עליה של 5% לעומת תקופה מקבילה.

ללא"ש — Same Property NOI ברבעון השני ללא שינוי לעומת תקופה מקבילה.

+8% — FFO בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 257 מיליון ש"ח המהווה עליה של 8% לעומת תקופה מקבילה.

-0.4% — FFO למניה בתקופה המדווחת הינו 72.8 אגורות למניה, קיטון של 0.4% לעומת תקופה מקבילה, זאת אגב עלייה של 8% בכמות המניות וירידה של 3% בשיעור המינוף לעומת 30.6.18.

ארועים בתקופה המדווחת ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ToHa1 (מתחם תוצרת הארץ) - הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק ו-950 מקומות חניה (חלק החברה 50%). בניית המגדל הסתיימה בסוף שנת 2018. בחודש ינואר 2019 התקבל אישור איכלוס (טופס 4) והמגדל נמצא בשלבי אכלוס. לאור האמור סיווגה החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 את מבנה המשרדים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של כ 0.5 מיליארד ש"ח.

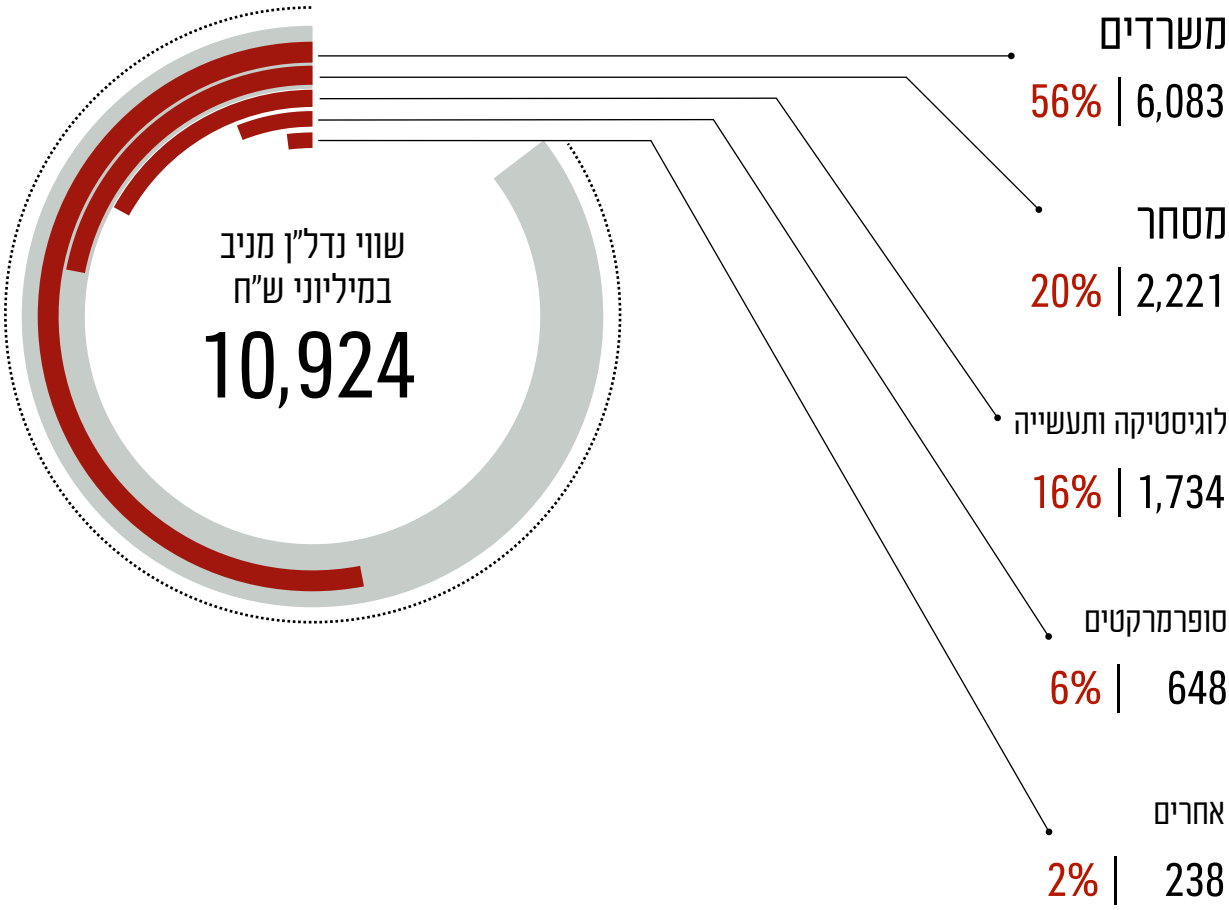
בחודש אפריל 2019, הנפיקה החברה בהצעה פרטית 7,300,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת, תמורת סך של 150 מיליון ש"ח, ברוטו. בנוסף, במהלך הרבעון השני של שנת 2019, מומשו 2,500,000 כתבי אופציה סדרה 9 למניות רגילות, תמורת סך של 50 מיליון ש"ח. בחודש יולי 2019, מומשו כ-3,500,000 כתבי אופציה סדרה 9 נוספים, תמורת 70 מיליון ש"ח.

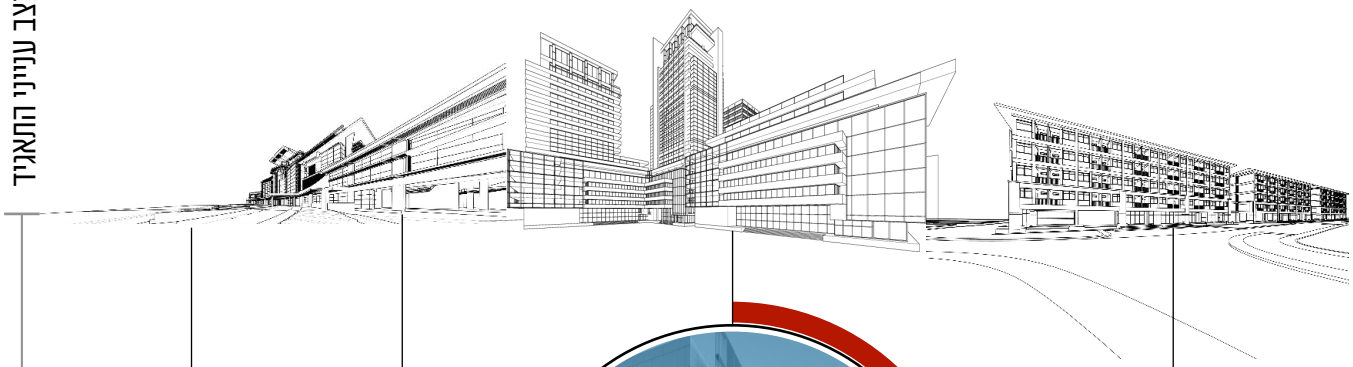
בחודש יוני 2019, הנפיקה החברה באמצעות דוח הצעת מדף מיום 26 ביוני 2019, אגרות חוב סדרה ו' בהיקף של 423 מיליון ע.נ. התמורה נטו שהתקבלה ע"י החברה מסתכמת בסך של 419 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 1.25% והינן בעלות מח"מ של 8.3 שנים.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 ביוני, 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 30.6.19 הינו 97.1% (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.

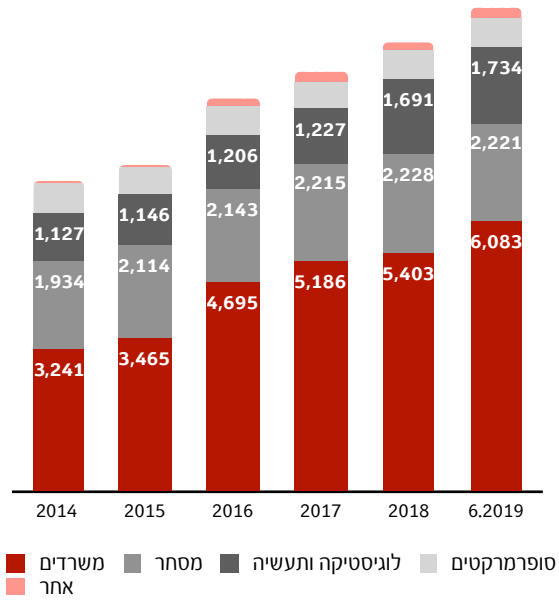
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

- 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.

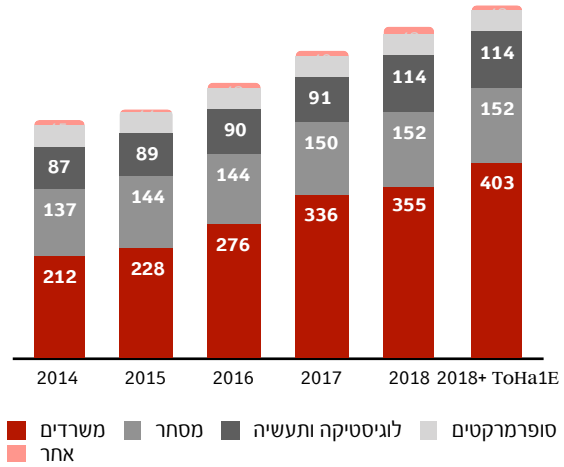
בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה בפורטפוליו נכסי הקבוצה, במהלך שנת 2018 רכשה החברה שלושה מרלו"גים בהיקף כספי של 425 מיליון ש"ח. כן החלה החברה בייזום, בנייה והשכרה לשופרסל של מרלו"ג נוסף בהשקעה מוערכת של 250 מיליון ש"ח.

בד בבד החברה ממשיכה בייזום והשבחה בתחום המשרדים כך שנכון ליום 30 ביוני 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



התקשרויות במהלך השנה

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.

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) והמגדל נמצא בשלבי אכלוס. 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 החציון הראשון של שנת 2019 רשמה החברה NOI בגין הנכס בסך של 8.3 מיליון ש"ח (חלק החברה).

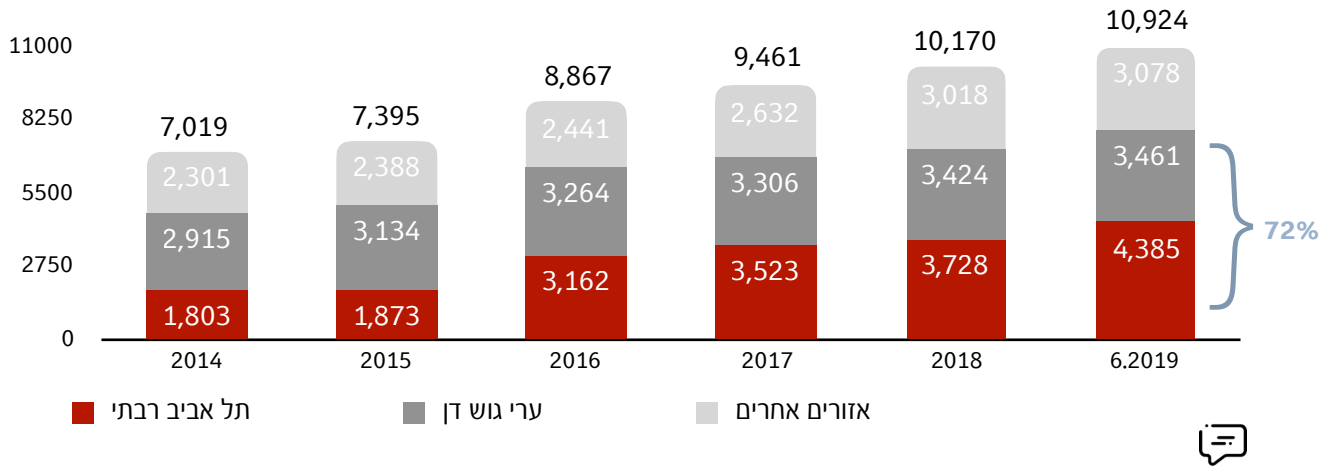
מבט על נתוני החברה - דוחות מאוחדים מורחבים

	% שינוי 2018/19	1-6.19	1-6.18	% שינוי 2018/19	4-6.19	4-6.18	2018
		במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח		במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח
NOI	5%	353	338	4%	178	171	678
רווח נקי [1]	6%	263	248	(6%)	159	170	567
FFO ריאלי	8%	257	239	11%	135	122	477
FFO למניה (אגורות)	(0.4%)	72.8	73.1	2%	37.9	37.3	142
כמות מניות משוקללת (ע.נ)	8%	353,019	326,422	9%	357,424	327,532	336,320

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים[2]:

שימושים	שטח עילי ליום 30.6.19	NOI לתקופה 1-6/19	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.6.19	שווי נכסים להשבחה ליום 30.6.19	שעור תפוסה ליום 30.6.19	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.6.19
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	390,865	189,152	6,082,219		95.5%	329,536
מרכזים מסחריים	118,854	73,213	2,221,273		96.6%	6,599
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	298,786	60,585	1,734,384		98.8%	100,264
סופרמרקטים	38,889	21,768	647,900		100%	-
אחרות	23,553	8,255	237,780	63,329	100%	9,900
סך הכל	870,947 [3]	353,256 [4]	10,923,555	63,329	97.1%	446,299

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



(1) הירידה ברווח הנקי ברבעון השני של שנת 2019 לעומת רבעון מקביל, נובעת מהשפעת המדד.

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

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

(4) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן.

להלן מידע נוסף אודות פורטפוליו נכסי החברה:

נכון ל 30 ביוני 2019, פורטפוליו נכסי החברה כולל 103 נכסים מניבים, 4 פרוייקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים ו-3 פרוייקטים בשלבי תכנון וייזום, בשווי כולל של 11.4 מיליארד ש"ח. 56% משווי הנכסים 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

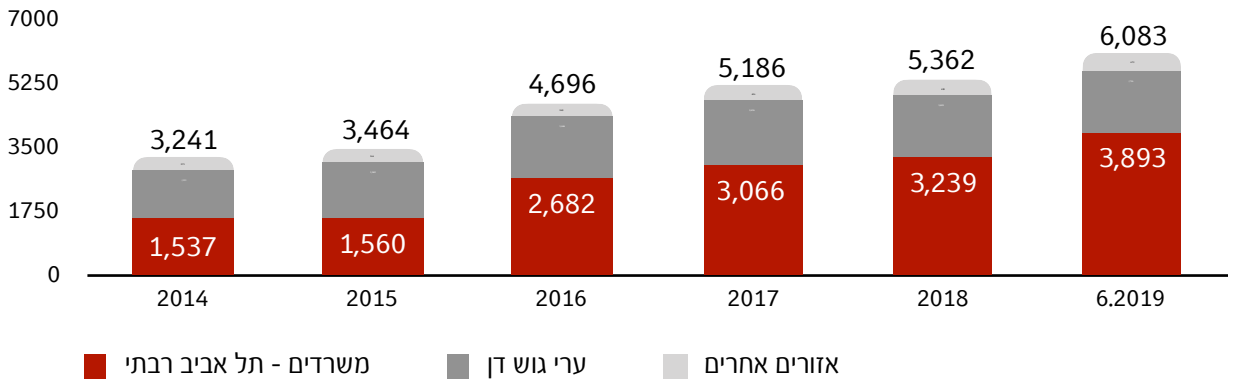
ערי גוש דן
- נתניה
- הרצליה
- כפר סבא
- רעננה
- ראש העין
- פתח תקווה
- קריית אונו
- חולון
- ראשל"צ
- בת ים
- לוד

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.

בהמשך לאמור לעיל 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 ביוני 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 ביוני 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 30.6.19	NOI ל 1-6.19	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.6.19	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-6.19
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר
תל אביב רבתי	200,938	112,497	3,892,558	64%	102
ערי גוש דן	142,711	60,855	1,716,358	28%	66
אזורים אחרים	47,216	15,800	473,303	8%	58
סך הכל	**390,865**	**189,152**	**6,082,219**	**100%**	**83**

פרויקטים בשלבי בניה

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 1.3 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 141 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 גמר עבודות עפר ועבודות ביסוס, ראשי כלונס ועמודים טרומיים של המרלו"ג וכן עבודות חפירה ועוגנים מרתף מבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 110 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%). תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש להיקף של 53,000 מ"ר מצויה בהליך מתן תוקף, במידה ותאושר התב"ע תקציב הפרויקט יעודכן.

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 יפעלו במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר על המגרש, שיכלול 75,000 מ"ר עילי לשיווק (מתוכם 62,000 מ"ר משרדים וכ- 13,000 מ"ר שטחי מסחר). ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 1,100 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). הפרוייקט נמצא בשלב ביצוע עבודות דיפון.

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 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 30.6.19:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 30.6.19	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	יתרה להשלמה ליום 30.6.19	NOI צפוי באכלוס הפרויקט
							חלק החברה- במיליוני ש"ח			
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	56,000	2021	141	515	374	42
אמות מודיעין	מודיעין	לוגיסטיקה	75%	34	34,000	2020	83	250	167	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		268	1,545	1,277	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

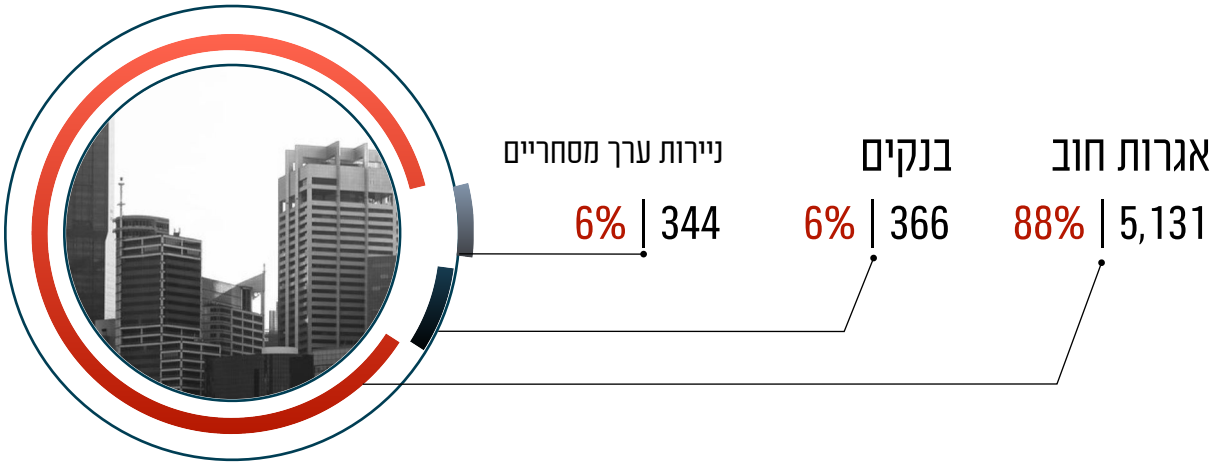
(1) עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

(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.

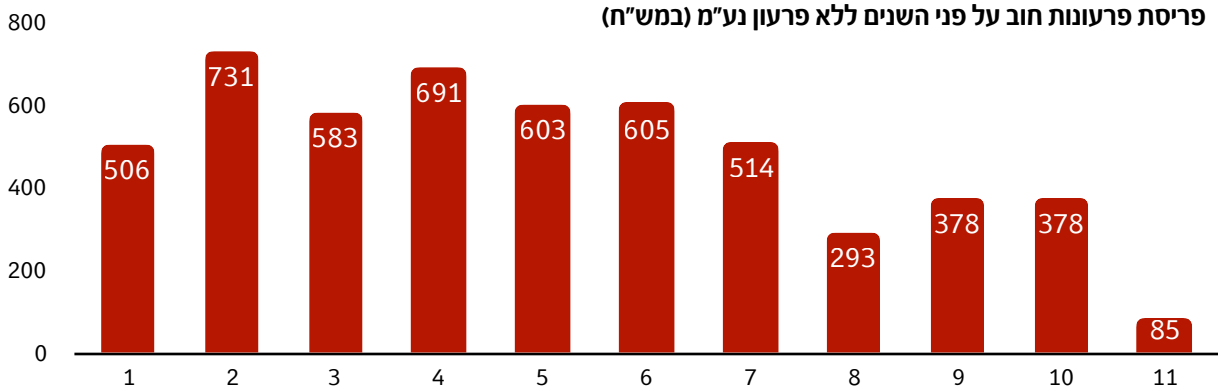
ניהול מבנה החוב

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 ביוני, 2019 מסתכם ב- 5.8 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.5 שנים והריבית המשוקללת הינה 2.52% צמודת מדד (כולל נעמ"ים 2.41%).



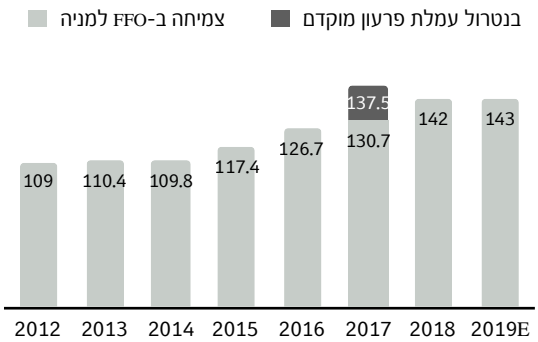
נכון לתאריך הדוח לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך 800 מיליון ש"ח ונכסים בלתי משועבדים בהיקף של 97% מנכסי החברה, אשר מאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

פריסת פרעונות חוב על פני השנים ללא פרעון נע"מ (במש"ח)

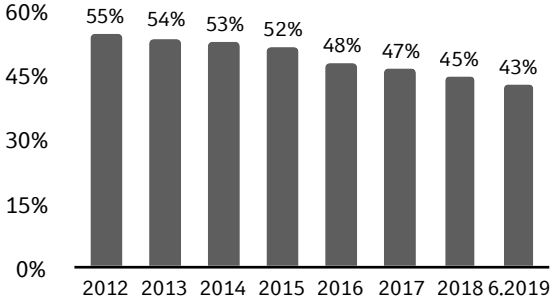


הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב 1 ביולי ומסתיימת ב 30 ביוני, של כל שנה.

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



ירידה בשיעור המינוף באחוזים

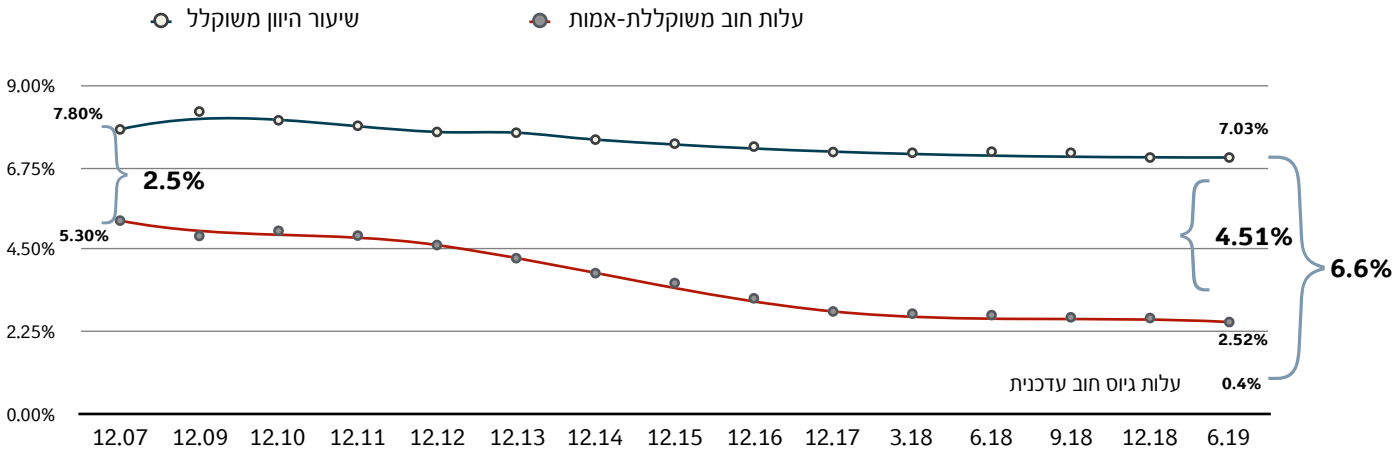


במיליוני ש"ח	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
סך פרעונות קרן ללא נע"מ	506	731	583	691	603	605	514	293	378	378	85
ריבית אפקטיבית חוב נפרע	3.9%	3.0%	2.9%	2.8%	2.2%	2.2%	2.0%	2.0%	1.8%	1.8%	1.25%

הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב 1 ביולי ומסתיימת ב 30 ביוני, 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 6 שנים, לפי מחיר שוק ליום 1 באוגוסט 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 2 2019	רבעון 1 2019	רבעון 4 2018	רבעון 3 2018	רבעון 2 2018
נכסים זהים בתקופה	170,635	171,254	169,249	169,228	170,831
נכסים שנרכשו/מוינו לנדל"ן להשקעה	7,431	3,936	1,536	478	-
NOI - סך הכל	178,066	175,190	170,785	169,706	170,831

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2019 הסתכם לכ-178 מיליון ש"ח לעומת כ-171 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **גידול של 4%**. ה- NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-171 מיליון ש"ח ללא שינוי אל מול רבעון מקביל אשתקד.

שיעור התשואה המשוקלל

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

	מיליוני ש"ח
נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני,2019	10,987
בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה	(68)
נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2019	10,919
בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים	(316)
השקעות צפויות ואחרות	29
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2019	10,632
NOI רבעון שני 2019 בישראל	178
NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2019	712
NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו	35
סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)	747
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)	7.03%

(*) 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):

	1-6.19	1-6.18	4-6.19	4-6.18	2018
רווח נקי לתקופה	262,624	248,057	158,565	169,649	566,887
התאמת שווי הוגן	(115,203)	(98,747)	(115,203)	(118,668)	(269,965)
מיסים נדחים, מס שבח ואחרות	53,206	56,847	26,669	32,296	131,923
הפחתת כתבי אופציה	2,995	2,990	1,692	1,696	5,988
פחת ושונות	1,316	1,004	910	1,155	1,875
FFO נומינלי	204,938	210,151	72,633	86,128	436,708
נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער	52,100	28,483	62,787	35,967	40,586
FFO ריאלי	257,038	238,634	135,420	122,095	477,294
מספר מניות משוקלל	353,019	326,422	357,424	327,532	336,320
FFO למניה (אגורות)	72.8	73.1	37.9	37.3	142.0
שינוי בשיעור המדד בתקופה [1]	1.2%	0.9%	1.5%	1.2%	1.2%

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד מסתכמת בסך של כ-18 מיליון ש"ח (כ-8%) ומוסברת בעיקרה מגידול ב- EBITDA בתוספת קיטון בעלויות המימון הריאליות ובתוספת קיטון בעלויות המס אשר תרמו להגדלת ה-FFO הריאלי.
FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם ל-72.8 אגורות, לעומת 73.1 אגורות בתקופה מקבילה אשתקד המהווה קיטון של 0.4% וזאת אגב גידול של 8% במספר המניות המשוקלל וירידה של 3% בשיעור המינוף (הירידה בשיעור המינוף הינה מול דוחות 30.6.18).

(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 בהוצאות המסים 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 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).
- לא נלקחו בחשבון מימושים נוספים של אופציות סדרה 9 לפני תום תקופת המימוש, מעבר למימושים עד תאריך פרסום הדוח הכספי. יתרת האופציות שטרם מומשו ליום פרסום הדוח הינה כ- 15.7 מיליון אופציות.

	בפועל 1-6.19	תחזית מעודכנת 2019	תחזית מקורית 2019	בפועל 2018
NOI (במיליוני ש"ח)	353	715-721	717-727	678
FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)	257	511-517	510-520	477
FFO למניה (באגורות)	72.8	142-144	145-148	142

בעקבות הנפקת 7.3 מיליון מניות רגילות ומימוש 6 מיליון אופציות סדרה 9 למניות, עד תאריך פרסום הדיווח על המצב הכספי, ה-FFO למניה דולל בשיעור של כ-2.4% שנתי (כ-3.5 אגורות למניה). כתוצאה מהאמור שיעור המינוף ירד לשיעור של כ- 43%.

תחזית ToHa1

ה-NOI הצפוי בגין מגדל ToHa1 החל משנת 2020 (תפוסה מלאה) הינו כ-48 מיליון ש"ח. ה-FFO הצפוי הינו כ-30 מיליון ש"ח.

המידע בדבר התחזית לשנת 2019 ו-2020 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
	1-6.19	1-6.18	
הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים	368	352	גידול של כ-13 מיליון ש"ח נובע מרכישת נכסים חדשים ומאכלוס נכס שהקמתו הסתיימה
עלות השכרת הנכסים	31	29	
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	114	98	בתקופה מקבילה נזקפו עלויות עסקה לדוח רווח והפסד
הוצאות הנהלה וכלליות	23	22	
הוצאות מימון, נטו	115	90	הגידול נובע בעיקרו משינוי בהפרשי הצמדה ושער וקוזז מחסכון בריבית הריאלית
הוצאות מיסים על ההכנסה	58	65	
רווח נקי	263	248	

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

	ליום 30.6.19	ליום 31.12.18	הערות והסברים
סך נדל"ן להשקעה מניב	10,539	9,787	העלייה נובעת בעיקרה מסיווג נכס ToHa1 לנדל"ן מניב
הון חוזר	(285)	(665)	לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 800 מיליון ש"ח
חוב פיננסי, נטו	4,933	5,032	
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות	5,071	4,837	

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-**278 מיליון ש"ח** לעומת סך של 240 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.

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 30 ביוני 2019 הסתכם לסך של 285 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ- 800 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-6 מיליארד ש"ח, מתוכן 5.3 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-10.5 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

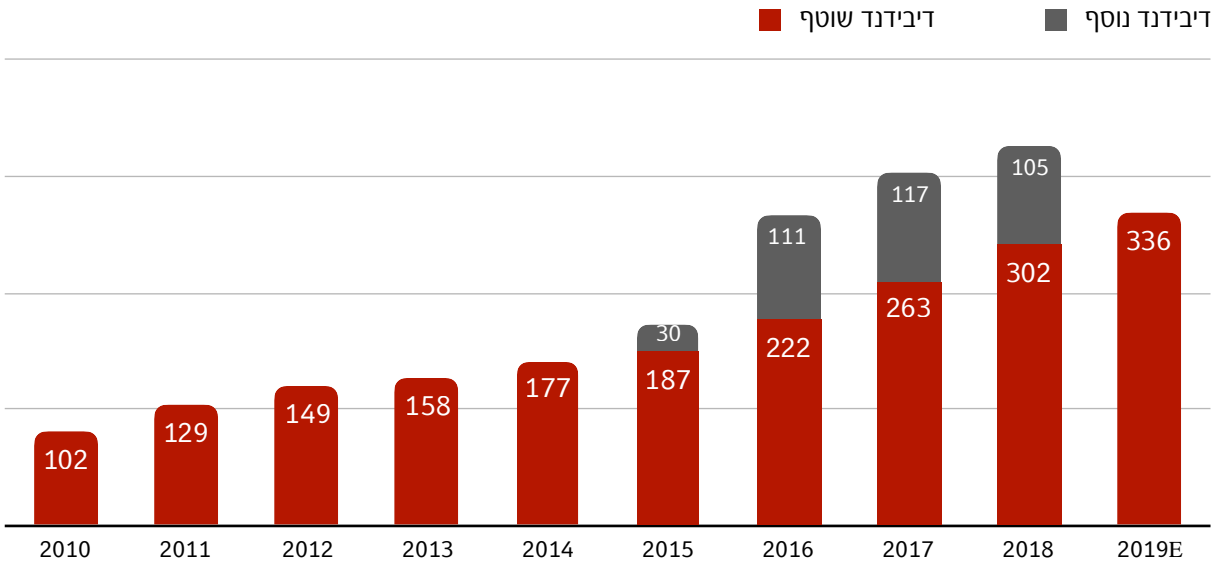
הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.6.19 הסתכם לסך של 5.07 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 14.08 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 ומאי 2019 על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2019 בסך של 23 אגורות למניה (סך של 162 מיליון ש"ח לשני הרבעונים) אשר שולם באפריל וביוני 2019. בחודש אוגוסט 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי בסך 24 אגורות למניה (87 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:

4 באוגוסט, 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 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	817,431	836,720	308,554
לקוחות	18,661	21,284	20,695
נכסי מס שוטפים, נטו	939	904	1,201
חייבים ויתרות חובה	28,828	30,532	28,624
	865,859	**889,440**	**359,074**
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	10,986,802	9,965,880	10,244,564
נדל"ן להשקעה בהקמה	446,299	713,997	870,838
	11,433,101	**10,679,877**	**11,115,402**
יתרות חובה לזמן ארוך	101,692	99,583	96,061
רכוש קבוע, נטו	37,221	38,413	37,839
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	**11,572,014**	**10,817,873**	**11,249,302**
סך-הכל נכסים	**12,437,873**	**11,707,313**	**11,608,376**
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	849,773	740,628	849,862
ספקים ונותני שירותים	28,754	18,527	22,740
התחייבויות מס שוטפות, נטו	23,373	18,105	23,381
זכאים ויתרות זכות	203,663	197,618	144,656
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	94,429	11,175	37,739
סך-הכל התחייבויות שוטפות	**1,199,992**	**986,053**	**1,078,377**
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	4,721,405	4,710,955	4,299,179
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	269,910	338,861	294,015
הפרשות	17,821	17,821	17,821
אחרות	91,320	64,210	68,699
מסים נדחים, נטו	1,066,669	955,627	1,013,462
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	**6,167,125**	**6,087,474**	**5,693,176**
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,070,800	4,633,826	4,836,865
זכויות שאינן מקנות שליטה	(44)	(40)	(42)
סך-הכל הון	**5,070,756**	**4,633,786**	**4,836,823**
סך-הכל התחייבויות והון	**12,437,873**	**11,707,313**	**11,608,376**

1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		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	385,379	368,973	194,534	186,413	742,877
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	32,123	30,985	16,468	15,582	64,398
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	**353,256**	**337,988**	**178,066**	**170,831**	**678,479**
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	115,203	98,747	115,203	118,668	269,965
	468,459	**436,735**	**293,269**	**289,499**	**948,444**
הוצאות הנהלה וכלליות	25,381	24,382	12,459	12,378	49,076
תרומות	1,005	1,002	505	500	2,010
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	623	426	411	327	(54)
רווח מפעולות רגילות	**441,450**	**410,925**	**279,894**	**276,294**	**897,412**
הוצאות מימון, נטו	(118,401)	(96,061)	(98,351)	(70,625)	(175,285)
רווח לפני מסים על ההכנסה	**323,049**	**314,864**	**181,543**	**205,669**	**722,127**
מסים על ההכנסה	(60,425)	(66,807)	(22,978)	(36,020)	(155,240)
רווח נקי לתקופה	**262,624**	**248,057**	**158,565**	**169,649**	**566,887**
מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	262,626	248,059	158,566	169,650	566,891
זכויות שאינן מקנות שליטה	(2)	(2)	(1)	(1)	(4)
	262,624	**248,057**	**158,565**	**169,649**	**566,887**

2. מידע נוסף

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

	אגרות חוב	הלוואות בנקאיות	אחר	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	סך הכל
חלויות שוטפות	405,376	39,480	347,874	57,043	849,773
שנה שנייה	641,865	41,204	4,557	44,816	732,442
שנה שלישית	532,968	43,004	4,815	266	581,053
שנה רביעית	643,711	44,884	2,509	-	691,104
שנה חמישית ואילך	2,758,673	95,736	-	-	2,854,409
סך הכל פירעונות	**4,982,593**	**264,308**	**359,755**	**102,125**	**5,708,781**
יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר					**132,307**
סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב					**5,841,088**

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 קרניו). 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

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.

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 חמש ישיבות והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה שתי 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 30.6.19 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

(באלפים)	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	סה"כ
מועד הנפקה	5.6.2006	31.12.2009	2.7.2012	31.7.2014	31.3.2016	30.6.2019	
ערך נקוב במועד ההנפקה	500,000	168,000	343,950	241,941	276,047	423,287	
ערך נקוב ליום 30.6.19	128,984	198,104	1,359,546	1,649,616	1,085,213	423,287	**4,844,750**
ערך נקוב צמוד ליום 30.6.19	155,737	217,795	1,407,406	1,670,884	1,085,213	423,287	**4,960,321**
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.19	155,737	220,576	1,450,510	1,777,474	1,104,717	419,329	**5,128,343**
שווי בורסאי ליום 30.6.19	163,446	234,119	1,577,225	1,917,679	1,175,177	419,054	**5,486,700**
ריבית שנצברה ליום 30.6.19	7,622	5,289	67,366	53,319	17,687	-	**151,223**
שיעור ריבית נקובה לשנה	4.95%	4.90%	4.80%	3.20%	3.39%	1.14%	

ד2': להלן נתונים עדכניים ליום 30.6.2019 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).	6.43	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;	53%	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 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;	5.1	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).	6.43	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;	53%	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 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;	5.1	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).	6.43	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;	53%	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 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;	5.1	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).	6.43	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;	53%	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 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

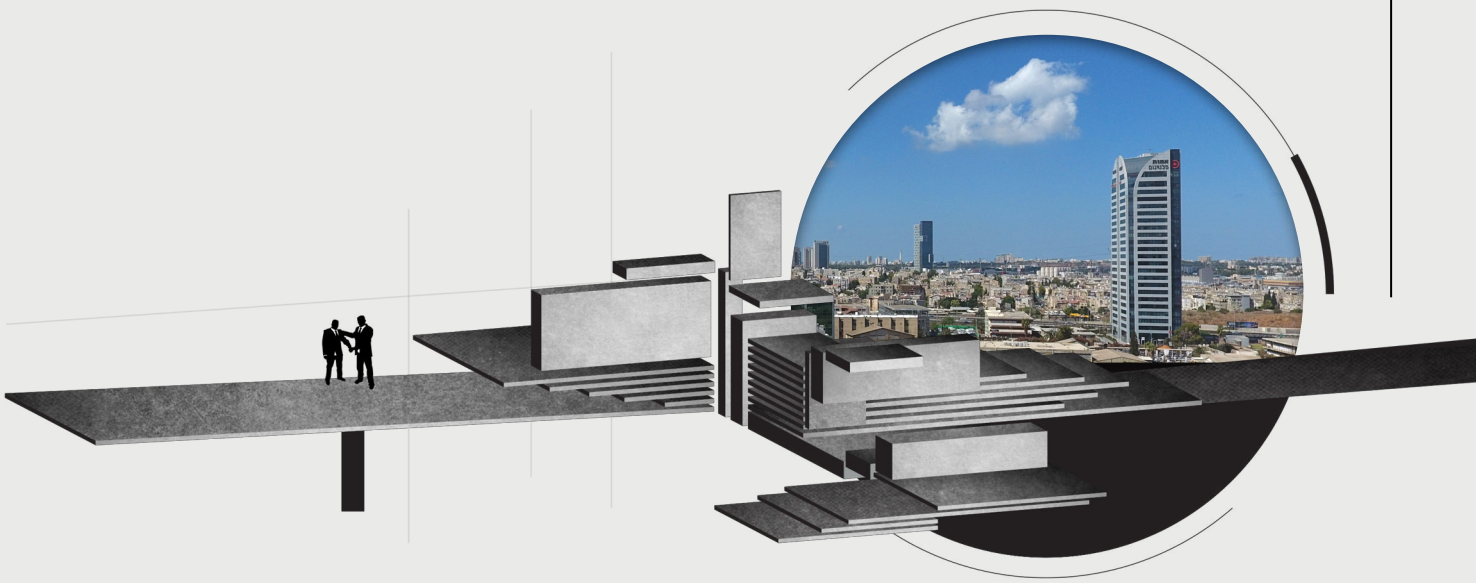
נספח ה' - דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 30 ביוני, 2019 (באלפי ש"ח):

	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	-	806,233	-	806,233
לקוחות	-	16,197	-	16,197
נכסי מס שוטפים, נטו	-	-	100	100
חייבים ויתרות חובה	-	21,441	9,724	31,165
	-	843,871	9,824	853,695
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	128,861	2,774	311,964	443,599
יתרות חובה לזמן ארוך	-	602	25,031	25,633
סך נכסים כספיים	**128,861**	**847,247**	**346,819**	**1,322,927**
נדל"ן להשקעה	-	-	10,917,374	10,917,374
רכוש קבוע, נטו	-	-	37,185	37,185
סך נכסים לא כספיים	**-**	**-**	**10,954,559**	**10,954,559**
סך הנכסים	**128,861**	**847,247**	**11,301,378**	**12,277,486**
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	449,167	343,562	-	792,729
ספקים ונותני שירותים	-	27,511	-	27,511
התחייבויות מס שוטפות	-	-	23,373	29,077
זכאים ויתרות זכות	147,383	30,573	22,202	200,158
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	-	94,429	-	94,429
סך התחייבויות שוטפות	**596,550**	**496,075**	**45,575**	**1,138,200**
התחייבויות שאינן שוטפות				
אגרות חוב	4,481,857	239,548	-	4,721,405
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	224,829	-	-	224,829
	4,706,686	239,548	-	4,946,234
סך התחייבויות כספיות	**5,303,236**	**735,623**	**45,575**	**6,084,434**
מיסים נדחים	-	-	1,020,310	1,020,310
הפרשות	-	-	17,821	17,821
אחרות	34,960	23,576	25,629	84,165
סך התחייבויות לא כספיות	**34,960**	**23,576**	**1,063,760**	**1,122,296**
סך ההתחייבויות	**5,338,196**	**759,199**	**1,109,335**	**7,206,730**
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	**(5,174,375)**	**111,624**	**301,244**	**(4,761,507)**

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 ביוני 2019

אמות השקעות מבית אלוני חץ

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 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	59-62
דוחות כספיים נפרדים	63-69
דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	70-72

Deloitte.

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אמות השקעות בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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- 26% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ 41% וכ-44% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה 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-260,605 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2019, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 6,746 אלפי ש"ח וכ- 3,293 אלפי ש"ח לתקופות של שישה 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, 04 באוגוסט 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, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368	Seker - Deloitte ניבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	מרכ' 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 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	806,233	823,803	297,703
לקוחות	16,197	19,781	18,740
נכסי מס שוטפים, נטו	100	114	84
חייבים ויתרות חובה	31,165	36,345	32,795
סך-הכל רכוש שוטף	853,695	880,043	349,322
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	10,538,515	9,515,726	9,786,501
נדל"ן להשקעה בהקמה	378,859	646,506	803,438
	10,917,374	10,162,232	10,589,939
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	443,599	433,416	442,528
יתרות חובה לזמן ארוך	25,633	22,093	19,315
רכוש קבוע, נטו	37,185	38,348	37,768
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	11,423,791	10,656,089	11,089,550
סך-הכל נכסים	12,277,486	11,536,132	11,438,872
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות	792,729	701,474	789,210
ספקים ונותני שירותים	27,511	17,118	21,353
התחייבויות מס שוטפות, נטו	23,373	18,105	23,390
זכאים ויתרות זכות	200,158	195,705	142,185
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	94,429	11,175	37,739
סך-הכל התחייבויות שוטפות	1,138,200	943,577	1,013,877
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	4,721,405	4,710,955	4,299,179
הלוואות מתאגידים בנקאיים	224,829	260,405	241,907
הפרשות	17,821	17,821	17,821
אחרות	84,165	57,231	61,650
התחייבויות מסים נדחים	1,020,310	912,357	967,615
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	6,068,530	5,958,769	5,588,172
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,070,800	4,633,826	4,836,865
זכויות שאינן מקנות שליטה	(44)	(40)	(42)
סך-הכל הון	5,070,756	4,633,786	4,836,823
סך-הכל התחייבויות והון	12,277,486	11,536,132	11,438,872

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

4 באוגוסט, 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 שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		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	367,799	351,556	185,848	177,606	707,672
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	30,745	29,365	15,723	14,706	61,290
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	337,054	322,191	170,125	162,900	646,382
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	113,862	97,947	113,862	117,884	262,975
	450,916	420,138	283,987	280,784	909,357
הוצאות הנהלה וכלליות	22,591	22,088	11,207	11,342	44,531
תרומות	1,005	1,002	505	500	2,010
הוצאות אחרות, נטו	331	430	273	327	(48)
רווח מפעולות רגילות	426,989	396,618	272,002	268,615	862,864
הכנסות מימון	4,708	3,264	3,682	2,688	6,618
הוצאות מימון	(120,132)	(93,296)	(99,332)	(69,018)	(171,591)
הוצאות מימון, נטו	(115,424)	(90,032)	(95,650)	(66,330)	(164,973)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	9,299	6,454	4,616	2,981	18,656
רווח לפני מסים על ההכנסה	320,864	313,040	180,968	205,266	716,547
מסים על ההכנסה	(58,240)	(64,983)	(22,403)	(35,617)	(149,660)
רווח נקי לתקופה	262,624	248,057	158,565	169,649	566,887
מיוחס ל:					
בעלים של החברה	262,626	248,059	158,566	169,650	566,891
זכויות שאינן מקנות שליטה	(2)	(2)	(1)	(1)	(4)
	262,624	248,057	158,565	169,649	566,887
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
בסיסי					
סך-הכל	0.74	0.76	0.44	0.52	1.69
בדילול מלא					
סך-הכל	0.74	0.75	0.44	0.51	1.68
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)					
בסיסי	353,019	326,422	357,424	327,532	336,320
בדילול מלא	354,553	328,951	360,395	329,823	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 שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				אלפי ש"ח
רווח נקי לתקופה	262,624	248,057	158,565	169,649	566,887
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(37)	(235)	274	(357)	(18)
סה"כ רווח כולל לתקופה	262,587	247,822	158,839	169,292	566,869
מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	262,589	247,824	158,840	169,293	566,873
זכויות שאינן מקנות שליטה	(2)	(2)	(1)	(1)	(4)
	262,587	247,822	158,839	169,292	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 עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2019	387,962	2,590,924	15,466	8,144	1,834,332	37	4,836,865	(42)	4,836,823
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	262,626	-	262,626	(2)	262,624
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	(37)	(37)	-	(37)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	262,626	(37)	262,589	(2)	262,587
הנפקת הון מניות ומימוש כתבי אופציה	9,800	191,263	(1,780)	-	-	-	199,283	-	199,283
מימוש כתבי אופציות לעובדים	2,895	37,573	-	(4,003)	-	-	36,465	-	36,465
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	-	2,838	-	-	2,838	-	2,838
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים	-	-	-	157	-	-	157	-	157
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(267,397)	-	(267,397)	-	(267,397)
יתרה ליום 30 ביוני 2019	400,657	2,819,760	13,686	7,136	1,829,561	-	5,070,800	(44)	5,070,756

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2018	365,401	2,237,642	-	7,476	1,686,909	55	4,297,483	(38)	4,297,445
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	248,059	-	248,059	(2)	248,057
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	(235)	(235)	-	(235)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	248,059	(235)	247,824	(2)	247,822
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה	17,381	298,110	15,605	-	-	-	331,096	-	331,096
מימוש כתבי אופציות לעובדים	1,359	14,987	-	(1,446)	-	-	14,900	-	14,900
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	-	2,832	-	-	2,832	-	2,832
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים	-	-	-	158	-	-	158	-	158
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(260,467)	-	(260,467)	-	(260,467)
יתרה ליום 30 ביוני 2018	384,141	2,550,739	15,605	9,020	1,674,501	(180)	4,633,826	(40)	4,633,786

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 באפריל 2019	389,514	2,607,302	15,466	7,823	1,753,421	(274)	4,773,252	(43)	4,773,209
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	158,566	-	158,566	(1)	158,565
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	274	274	-	274
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	158,566	274	158,840	(1)	158,839
הנפקת הון מניות ומימוש כתבי אופציה	9,800	191,263	(1,780)	-	-	-	199,283	-	199,283
מימוש כתבי אופציות לעובדים	1,343	21,195	-	(2,379)	-	-	20,159	-	20,159
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	-	1,602	-	-	1,602	-	1,602
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים	-	-	-	90	-	-	90	-	90
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(82,426)	-	(82,426)	-	(82,426)
יתרה ליום 30 ביוני 2019	400,657	2,819,760	13,686	7,136	1,829,561	-	5,070,800	(44)	5,070,756

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 באפריל 2018	365,941	2,243,641	-	8,195	1,576,589	177	4,194,543	(39)	4,194,504
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	169,650	-	169,650	(1)	169,649
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	(357)	(357)	-	(357)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	169,650	(357)	169,293	(1)	169,292
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה	17,381	298,110	15,605	-	-	-	331,096	-	331,096
מימוש כתבי אופציות לעובדים	819	8,988	-	(871)	-	-	8,936	-	8,936
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	-	1,605	-	-	1,605	-	1,605
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים	-	-	-	91	-	-	91	-	91
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(71,738)	-	(71,738)	-	(71,738)
יתרה ליום 30 ביוני 2018	384,141	2,550,739	15,605	9,020	1,674,501	(180)	4,633,826	(40)	4,633,786

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 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
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	-	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 שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		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	262,624	248,057	158,565	169,649	566,887
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	15,426	(7,558)	(7,306)	(34,123)	(152,749)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	278,050	240,499	151,259	135,526	414,138
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו	(140,465)	(456,305)	(51,628)	(49,193)	(794,122)
תמורה ממימוש נכסים, נטו ממס	-	17,910	-	17,910	107,420
תמורה ממימוש חברה המטופלת בשיטת השווי מאזני	6,701	-	6,701	-	-
פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	3,301	2,819	1,985	-	5,481
אחרות, נטו	(358)	(442)	(326)	(690)	(782)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(130,821)	(436,018)	(43,268)	(31,973)	(682,003)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו	(18,975)	(18,912)	(9,609)	(256,151)	(37,391)
דיבידנד ששולם	(267,397)	(260,467)	(267,397)	(71,738)	(419,468)
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה	199,283	331,096	199,283	331,096	330,857
הנפקת אגרות חוב, נטו	419,329	652,666	419,329	652,666	652,585
מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה	33,873	14,900	18,547	9,400	55,132
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך	(2,068)	(1,930)	(2,068)	(1,930)	(264,962)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות	(2,744)	(12,180)	-	12,383	(65,334)
מזומנים נטו - פעילות מימון	361,301	705,173	358,085	675,726	251,419
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	508,530	509,654	466,076	779,279	(16,446)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	297,703	314,149	340,157	44,524	314,149
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	806,233	823,803	806,233	823,803	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 שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		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)	(113,862)	(117,884)	(262,975)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(9,299)	(6,454)	(4,616)	(2,981)	(18,656)
שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(1,998)	(1,101)	(2,387)	(1,709)	(1,455)
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני	750	2,500	-	1,250	4,250
שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה	27,640	3,337	47,982	20,207	(9,181)
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך	3,190	3,102	4,039	4,037	3,601
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	2,995	2,990	1,692	1,696	5,988
מסים נדחים, נטו	52,696	52,723	26,549	29,205	107,970
תשלום מסים בגין מימוש נכסים - מיוחס לפעילות השקעה (ראה באור 7ד' בדוחות השנתיים)	-	-	-	-	15,358
אחרות, נטו	1,031	(564)	539	(950)	1,321
	(36,857)	(41,414)	(40,064)	(67,129)	(153,779)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	2,543	(134)	2,739	2,984	904
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	2,103	(4,563)	4,519	(8,889)	(1,969)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	(6,318)	1,320	(5,160)	831	4,279
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(355)	(3,944)	87	225	(686)
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	2	(276)	24	(236)	(35)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות	54,308	41,453	30,549	38,091	(1,463)
	52,283	33,856	32,758	33,006	1,030
	15,426	(7,558)	(7,306)	(34,123)	(152,749)
ב. עסקאות שלא במזומן					
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	16,750	8,066	16,750	8,066	15,072
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים	2,592	-	2,592	-	-
יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן להשקעה	-	1,668	-	1,668	-
ג. מידע נוסף					
ריבית ששולמה	34,936	31,720	4,005	4,865	189,858
ריבית שהתקבלה	2,056	1,657	1,034	6	3,875
מסים ששולמו	7,488	30,759	2,902	4,920	54,893
דיבידנד שנתקבל	750	2,500	-	1,250	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.

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה 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 ביוני 2019	3.566	134.754	133.960
ליום 30 ביוני 2018	3.650	132.764	132.895
ליום 31 בדצמבר 2018	3.748	133.157	132.764
שיעורי השינוי:	%	%	%
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019	(4.86)	1.20	0.90
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018	5.28	0.90	0.90
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019	(1.82)	1.50	0.40
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018	3.87	1.20	1.00
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 ביוני 2019		ליום 30 ביוני 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)	264,308	281,265	297,672	320,179	280,093	299,530
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות ועסקאות גידור)	5,166,052	5,539,033	4,995,329	5,078,922	4,717,891	4,920,414
	5,430,360	5,820,298	5,293,001	5,399,101	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 ומאי 2019, על חלוקות דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2019 בסך של 23 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 267 מיליון ש"ח.
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש אוגוסט, 2019 על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2019 בסך של 24 אגורות למניה (87 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש ספטמבר, 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 החציון הראשון של שנת 2019 רשמה החברה NOI בגין הנכס בסך של 8.3 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 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 2.5 מיליון כתבי אופציה, תמורת סך כולל של 50 מיליון ש"ח. לאחר תקופת הדוח, ביולי 2019, מומשו 3.5 מיליון כתבי אופציה נוספים תמורת כ 70 מיליון ש"ח.

ו. 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.

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,

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

ו. הנפקת אגרות חוב (המשך)

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.

דוחות כספיים
נפרדים

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 2019

אמות השקעות מבית אלוני חץ

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	63
מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):	
נתונים על המצב הכספי	64
נתונים על הרווח והפסד	65
נתונים על הרווח הכולל	66
נתונים על תזרימי המזומנים	67-68
מידע נוסף	69

לכבוד
בעלי המניות של
אמות השקעות בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7
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 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 ביוני 2019 הסתכם לסך של 1,548,848 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 99,668 אלפי ש"ח וכ-58,444 אלפי ש"ח לתקופות של שישה 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 , 04 באוגוסט 2019

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 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
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheba@deloitte.co.il

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

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	778,916	807,239	276,158
לקוחות	9,570	9,983	10,672
חייבים ויתרות חובה	34,017	36,905	35,168
סך-הכל רכוש שוטף	822,503	854,127	321,998
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	6,703,278	5,745,565	5,997,592
נדל"ן להשקעה בהקמה	370,858	628,380	795,438
	7,074,136	6,373,945	6,793,030
הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות	2,132,124	2,235,420	2,117,546
השקעה בחברות מוחזקות	1,984,476	1,802,446	1,882,769
יתרות חובה לזמן ארוך	21,975	17,784	15,266
רכוש קבוע, נטו	36,150	37,248	36,691
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	11,248,861	10,466,843	10,845,302
סך-הכל נכסים	12,071,364	11,320,970	11,167,300
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	792,729	701,474	789,210
ספקים ונותני שירותים	19,811	10,014	14,058
התחייבויות מס שוטפות, נטו	14,566	13,990	17,715
זכאים ויתרות זכות	384,505	329,941	239,148
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	93,161	10,675	36,554
סך-הכל התחייבויות שוטפות	1,304,772	1,066,094	1,096,685
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	4,721,405	4,710,955	4,299,179
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	224,829	260,405	241,907
הפרשות	17,821	17,821	17,821
השקעות בחברות מוחזקות	3,962	5,065	3,483
אחרות	68,943	43,804	47,937
מיסים נדחים, נטו	658,832	583,000	623,423
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	5,695,792	5,621,050	5,233,750
הון	5,070,800	4,633,826	4,836,865
סך-הכל התחייבויות והון	12,071,364	11,320,970	11,167,300

4 באוגוסט, 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 שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		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	216,576	201,874	110,300	102,360	407,420
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	12,100	11,042	6,281	5,890	22,828
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	204,476	190,832	104,019	96,470	384,592
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	85,912	86,924	85,912	106,861	258,580
	290,388	277,756	189,931	203,331	643,172
הוצאות הנהלה וכלליות	16,177	16,021	8,426	8,439	32,710
תרומות	1,000	1,000	500	500	2,000
הכנסות אחרות, נטו	(588)	(587)	(331)	(279)	(1,746)
רווח מפעולות רגילות	273,799	261,322	181,336	194,671	610,208
הכנסות מימון	47,795	48,031	35,314	35,004	83,264
הוצאות מימון	(126,894)	(99,993)	(104,314)	(74,317)	(181,009)
רווח מפעולות לאחר מימון	194,700	209,360	112,336	155,358	512,463
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	102,836	83,810	59,761	43,581	163,450
רווח לפני מיסים על ההכנסה	297,536	293,170	172,097	198,939	675,913
מיסים על הכנסה	34,910	45,111	13,531	29,289	109,022
רווח נקי לתקופה	262,626	248,059	158,566	169,650	566,891

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		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	262,626	248,059	158,566	169,650	566,891
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(37)	(235)	274	(357)	(18)
סה"כ רווח כולל	262,589	247,824	158,840	169,293	566,873

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		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	262,626	248,059	158,566	169,650	566,891
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(83,699)	(100,137)	(59,019)	(68,780)	(341,061)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	178,927	147,922	99,547	100,870	225,830
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(123,294)	(435,499)	(43,454)	(38,894)	(758,558)
גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו	86,237	81,673	50,669	26,605	160,607
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס	-	17,910	-	17,910	107,420
אחרות, נטו	(413)	(28)	(400)	(298)	(647)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(37,470)	(335,944)	6,815	5,323	(491,178)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
דיבידנד ששולם	(267,397)	(260,467)	(267,397)	(71,738)	(419,468)
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה	199,283	331,096	199,283	331,096	330,857
הנפקת אגרות חוב, נטו	419,329	652,666	419,329	652,666	652,585
מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה	33,873	14,900	18,547	9,400	55,132
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(18,975)	(17,938)	(9,609)	(256,151)	(36,418)
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך	(2,068)	(1,930)	(2,068)	(1,930)	(264,962)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים , נטו ואחרות	(2,744)	(12,180)	-	12,383	(65,334)
מזומנים נטו - פעילות מימון	361,301	706,147	358,085	675,726	252,392
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	502,758	518,125	464,447	781,919	(12,956)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	276,158	289,114	314,469	25,320	289,114
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	778,916	807,239	778,916	807,239	276,158

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		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)	(85,912)	(106,861)	(258,580)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(102,836)	(83,810)	(59,761)	(43,581)	(163,450)
דיבידנד מחברות מוחזקות	750	2,500	-	1,250	4,250
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות	11,257	(10,130)	28,137	3,012	(27,682)
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך	3,190	2,702	4,040	3,637	3,603
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות	2,995	2,990	1,692	1,696	5,988
מיסים נדחים, נטו	35,409	33,456	20,135	21,352	73,879
תשלום מסים בגין מימוש נכסים - מיוחס לפעילות השקעה	-	-	-	-	15,358
אחרות	874	863	384	479	2,136
	(134,273)	(138,353)	(91,285)	(119,016)	(344,498)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	1,102	609	(482)	2,605	(80)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	2,739	(5,960)	4,968	5,365	(3,696)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	(6,709)	1,786	(5,214)	503	4,485
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(760)	(2,348)	999	(1,139)	531
ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	3	(218)	60	(202)	(36)
עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות	54,199	44,347	31,935	43,104	2,233
	50,574	38,216	32,266	50,236	3,437
	(83,699)	(100,137)	(59,019)	(68,780)	(341,061)
ב. פעולות שלא במזומן					
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	16,750	8,066	16,750	8,066	15,072
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים	2,592	-	2,592	-	-
יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן להשקעה	-	1,668	-	1,668	-
ג. מידע נוסף					
ריבית ששולמה	34,936	31,706	4,005	4,866	189,843
ריבית שהתקבלה	31,109	34,338	15,774	32,687	67,165
מיסים ששולמו	3,008	27,142	1,640	2,477	46,851
דיבידנד שנתקבל	750	2,500	-	1,250	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 ביוני 2019.

Deloitte.

4 באוגוסט, 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 04 באוגוסט 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 04 באוגוסט 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה 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

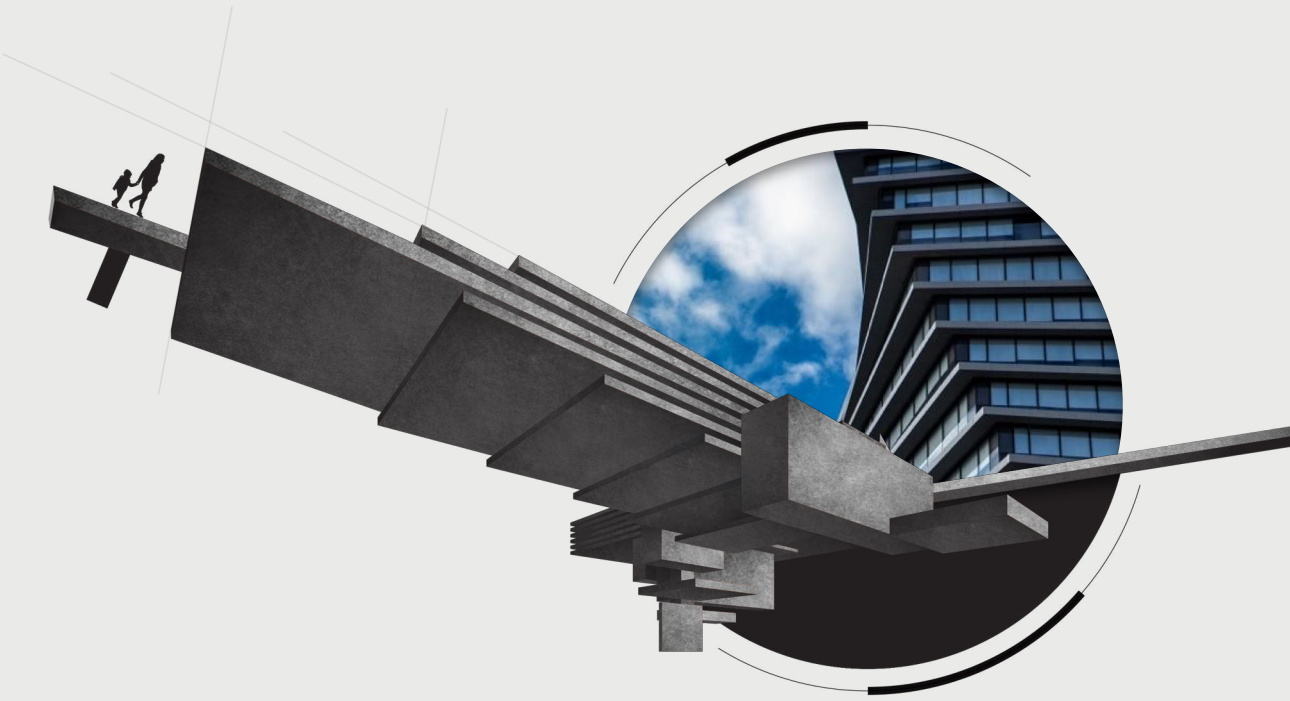
תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד פתח תקווה	משרד נתניה	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368	Seker - Deloitte ניבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	מרנ' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6909500** **פקס: 08-6909600** info-beersheva@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994163** **פקס: 03-9190372** info@deloitte.co.il	**טלפון: 09-8922444** **פקס: 09-8922440** info@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-3994455** info-nazareth@deloitte.co.il

נספחים

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 2019



אמות השקעות מבית אלוני חץ

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

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

4 באוגוסט, 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 השני 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.

4 באוגוסט, 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