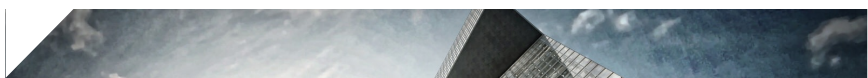




דו"ח תקופתי
2015



+



2015 **אמות** השקעות בע"מ



חברי דירקטוריון

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

המנהל הכללי + אבשלום מוסלר

רואי חשבון + ברייטמן אלמגור זהר ושות'

המשרד הרשום + מגדל משה אביב,

רח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן

5252007

אמות השקעות בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2015

תוכן העניינים

עמוד

1-50	תיאור עסקי התאגיד
51-87	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
90-157	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014
158-168	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2014
169-186	פרטים נוספים על התאגיד
187-198	שאלון ממשל תאגידי
199-202	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



אמות השקעות בע"מ

תיאור עסקי התאגיד



החברה, פעילותה ונכסיה

לפי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, חלה על חברה הכוללת בדיווחיה מידע צופה פני עתיד, אחריות מופחתת בהינתן עמידה בתנאים המופיעים בסעיף הנ"ל, הכוללים, בין היתר, ציון מפורש בצד סעיף הכולל מידע צופה פני עתיד בדבר היותו כזה. אשר על כן, יובהר כי תחולתו של סעיף 32א זה, הינה לעניין תשקיף זה רק מקום בו סומן באופן ספציפי כי הסעיף כולל מידע צופה פני עתיד. על פי סעיף 32א זה, מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

החברה והתאגידים המוחזקים על ידי ייקראו בדוח זה להלן- "הקבוצה".

פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה

1.1 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים בארץ, וכן ברכישה, בייזום ופיתוח של מקרקעין הנמצאים בבעלותה לצרכי השכרה.

החברה התאגדה ביום 27 בדצמבר 1964, כחברה ציבורית (שאינה רשומה למסחר). בעלי השליטה העיקריים בה היו חברת העובדים העבריים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ, קרנות פנסיה בשליטתה ובנק הפועלים בע"מ.

ביום 11 באוגוסט 2005 רכשה אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אלוני-חץ"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, 100% מההון ומזכויות ההצבעה בחברה בתמורה לסך של 956 מיליוני ש"ח, והחל ממועד זה אלוני-חץ היא בעלת השליטה בחברה.

במאי 2006 נרשמו מניותיה של אמות לראשונה למסחר בבורסה.

לפירוט עסקאות במניות החברה במהלך התקופות המדווחות ראה סעיף 1.3 לדוח זה.

לפירוט אודות תנאי אגרות החוב של החברה שבמחזור ראה נספחים ה'1 ל"דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד".

לחברה תחום פעילות אחד: החברה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים בארץ¹, וכן ברכישה, בייזום ופיתוח של מקרקעין הנמצאים בבעלותה לצרכי השכרה.

בבעלות החברה, במישרין ובעקיפין, נדל"ן הכוללים מבני משרדים, קניונים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות אוטובוס מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. כחלק מפעילותה זו, נותנת החברה גם שירותי ניהול לחלק מהנכסים המוחזקים. שירותי הניהול ניתנים, בין היתר, גם באמצעות חברות מוחזקות.

ליום 31 בדצמבר, 2015 נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, בבעלות או בחכירה, כוללים 96² נכסים בשטח של כ-1.1 מיליון מ"ר (חלק החברה) מתוכם כ-697 אלפי מ"ר שטחי השכרה עיליים וכ-400 אלף מ"ר שטחי חניה. בנוסף, לחברה 3 פרויקטים בשלבי בנייה בהיקף של כ-70 אלף מ"ר ו-6 עתודות קרקע בשלבי פיתוח והשבחה.

נכסי החברה מושכרים ל-1,615 שוכרים, ושוויים ההוגן הכולל ליום 31 בדצמבר, 2015 הינו כ-7.5 מיליארד ש"ח.

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 הינו כ-97%.

נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ. מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים (כ-46% מהכנסות השכירות בישראל נובעות מחוזים לתקופות של 3 שנים ומטה).

הקבוצה מחזיקה בנדל"ן להשקעה בהקמה המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה, בשווי הוגן של כ-1.4 מיליארד ש"ח. ברבעון הראשון של שנת 2016, מגדל אטריום המוצג בנדל"ן בהקמה בשווי של כ-858 מיליון ש"ח מוין מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראה עמוד 55 לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.

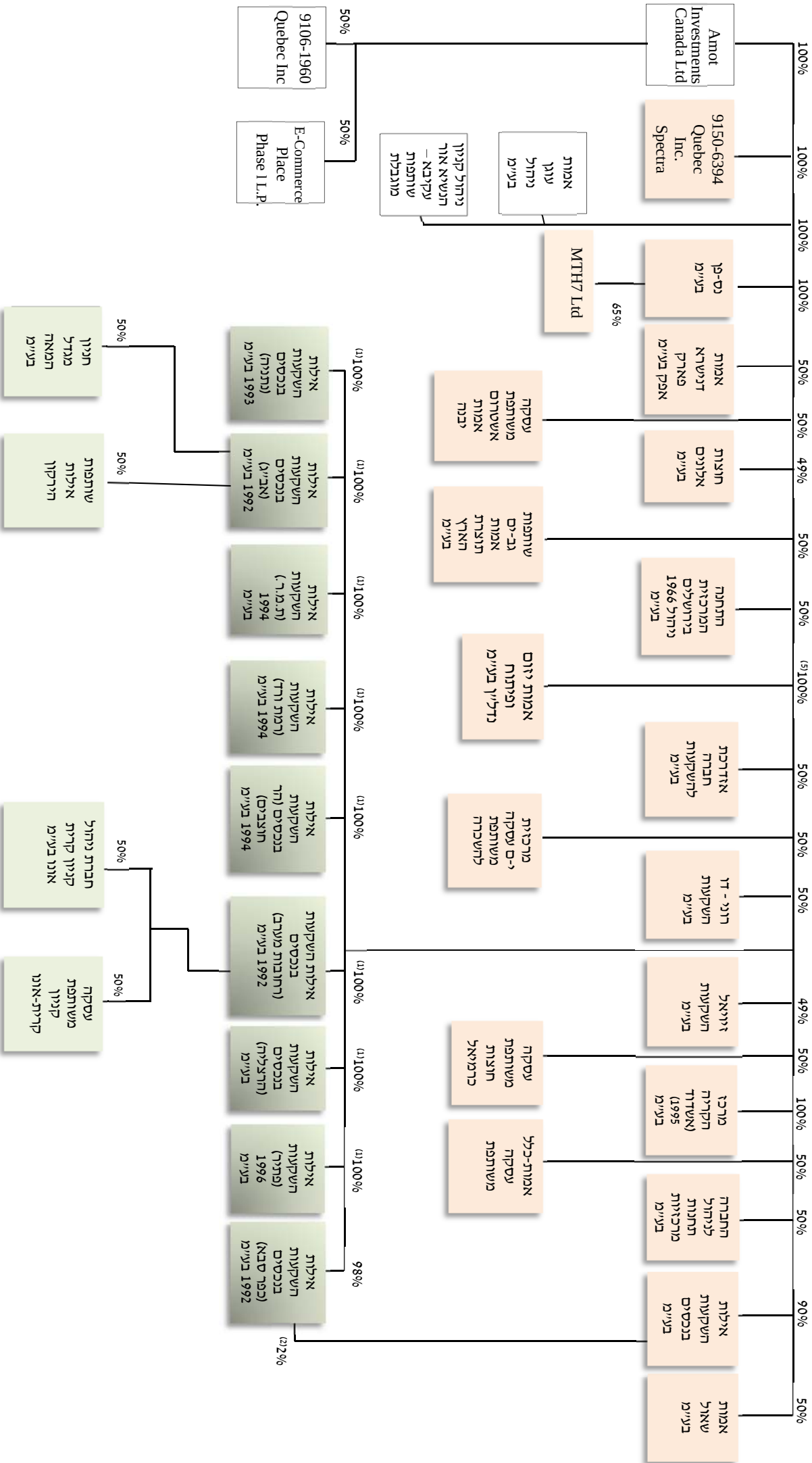
מבנה הקבוצה

להלן תרשים מבנה אחזקות החברה בחברות מוחזקות (לא כולל חברות שאינן פעילות):

¹ למועד דוח זה מחזיקה חברה בת של החברה ב-65% מהבעלות והשליטה בחברה זרה הונגרית, שהינה הבעלים של נכס בהונגריה שהינו זניח לפעילותה של החברה.

² לא כולל נכס מניב בחו"ל שאינו מהותי.

אמות השקעות בע"מ



(1) אמות מוזיקה במושרין ב-99.99% מתוך מניות החברה, אילות השקעות בנכסים בע"מ מוזיקה במושרין ב-0.1%.

(2) אילות מוזיקה במושרין ב-2% מתוך מניות החברה.

(3) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

(4) כמקל לפרט רולייג מול מוס הכנסה.

(5) החברה החלה את פעילותה במהלך ינואר 2016.

1.3 עסקאות במניות החברה

השקעות בהון התאגיד שבוצעו במהלך התקופות המדווחות:

תאריך	פרטים	ע.ג. באלפים	תמורה באלפי ש"ח	מחיר המניה בש"ח
מרץ 2013	הנפקה פרטית למנכ"ל	61	596	(1)9.77
יוני 2013	הנפקה לציבור	27,100	282,750	(3)10.60
שנת 2013	מימוש אופציות עובדים	603	3,523	5.8
מרץ 2014	הנפקה פרטית למנכ"ל	35	368	(1)10.51
יוני 2014	מימוש אופציות	12,457	135,329	(2)10.86
שנת 2014	מימוש אופציות עובדים	456	3,916	8.6
ינואר 2015	מימוש אופציות מנכ"ל	555	4,573	(1)8.24
נובמבר 2015	מימוש אופציות מנכ"ל	445	3,377	(1)7.59
מרץ 2015	הנפקה פרטית למנכ"ל	24	295	(1)12.29
שנת 2015	מימוש אופציות עובדים	305	2,421	(2)7.94
סך ערך נקוב שהונפק בתקופות המדווחות		42,041	437,148	

(1) בהתאם לתכנית התגמול למנכ"ל החברה.

(2) תוספת מימוש בהתאם לתוכנית האופציות.

(3) מחיר מתואם כתבי אופציה = 9.46 ש"ח.

1.4 חלוקת דיבידנדים

מדיניות החברה הינה לשאת את בעלי מניותיה ברווחי החברה בדרך של חלוקת דיבידנדים בכל שנה קלנדרית באופן שוטף, זאת כל עוד חלוקת הדיבידנדים אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של הקבוצה להשקעות כפי שתהיינה מידי פעם ובכפוף לכל דין.

לגבי מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז ראה ביאור 17 ה' לדוחות הכספיים.

מיום הנפקתה לציבור, במאי 2006, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בהיקף מצטבר של 1.6 מליארד ש"ח (כולל חלוקת מניות אנרג'יקס כדיבידנד בעין).

יתרת רווחי החברה לתאריך 31.12.2015 הינה 1,380,276 אלפי ש"ח (בטרם חלוקת הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 9 במרץ, 2016).

להלן דיבידנדים ששילמה החברה מתוך רווחיה הראויים לחלוקה במהלך השנים 2011-2015 :

השנה בגינה שולם הדיבידנד	דיבידנד שוטף ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ששולם בגין אותה שנה (ש"ח)
2011	0.56	0.56	129 מיליון
2012	0.64	0.64	149 מיליון
2013	0.64	0.64	158 מיליון
2014	0.66	0.66	177 מיליון
2015	0.68	0.68	187 מיליון

בחודש מרץ 2014, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2014 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 66 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים שכאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 16 אגורות למניה, וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 17 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, בשנת 2014 חילקה החברה דיבידנד בסכום כולל של כ-177 מיליון ש"ח המהווה 66 אגורות למניה. בדצמבר 2014, הכריזה החברה על חלוקת מניות אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ כדיבידנד בעין אשר חולק בינואר 2015. שווי המניות אשר חולקו היה כ- 30 מיליון ש"ח.

בחודש מרץ 2015, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2015 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 68 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 17 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, בשנת 2015 חילקה החברה דיבידנד בסכום כולל של כ-187 מיליון ש"ח המהווה 68 אגורות למניה.

בחודש מרץ 2016, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2016 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 77 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים שכאשר ברבעון הראשון ישולם דיבידנד של 17 אגורות למניה וברבעונים השני, השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2016, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2016 בסך של 17 אגורות למניה (כ-46.9 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך אפריל 2016.

הבהרה - שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

לאור יישומו של תקן בינלאומי IFRS 11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר, 2013, חלק מחברות בשליטה משותפת שטופלו והוצגו בשיטת האיחוד היחסי קודם ליישום התקן, מוצגות בתקופת הדיווח הנוכחית על פי בסיס אקוויטי.

הנהלת החברה מאמינה כי ההצגה של נתונים כספיים הנובעת מיישומו של תקן זה מקשה על דרך הצגת הנתונים הכספיים המלאים בדבר מדדי הביצוע של פעילות הקבוצה בכללותה.

לצורך הגברת שקיפות הנתונים כלפי: אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב, מציגה החברה את **הדוחות המאוחדים המורחבים** העשויים להבהיר ולשפר את איכות דיווחי החברה (**ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון**) ומבססת את ניתוח פעילותה בהתאם לדוח הכספי המאוחד המורחב תוך ביצוע התאמות לדוח הכספי המאוחד המבוקר ע"י רואי החשבון של הקבוצה.

ההתאמה ההצגתית הנובעת מיישום תקן בינלאומי IFRS 11 מקורה בהחזקה עקיפה ב-6 נכסים מניבים ונכס יחיד בהקמה באמצעות החזקה ישירה במניות חברות נכס.

החל מסעיף 2.1 לדוח זה כל הנתונים המוצגים בטבלאות הינם על בסיס נתוני דוחות מאוחדים מורחבים על פי חלקה היחסי של הקבוצה בנכסיה, התחייבויותיה ובפעילותה.

להלן פירוט ההתאמות על הדוחות הראשיים של החברה:

דוח על המצב הכספי	2015 תואם דוח מאוחד מבוקר	התאמה מיישום IFRS11	2015 מבוסס על דוח מאוחד מורחב
	(כולל יישום (IFRS11))		(ללא יישום (IFRS11))
מזומנים ושווה מזומנים	45,192	9,804	54,996
יתרת נכסים שוטפים	42,878	(124)	42,754
נדל"ן להשקעה	7,036,480	440,620	7,477,100
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,314,632	46,411	1,361,043
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	258,871	(258,871)	-
יתרת רכוש בלתי שוטף	19,147	17,503	36,650
סך נכסים	8,717,200	255,343	8,972,543
אשראי ז"ק וחלויות שוטפות	730,385	71,439	801,824
אגרות חוב	2,342,594	-	2,342,594
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	1,431,927	104,059	1,535,986
מסים נדחים	741,112	45,542	786,654
יתרת התחייבויות אחרות	215,092	34,303	249,395
סך התחייבויות	5,461,110	255,343	5,716,453
סך הון עצמי מתוכו עודפים	3,256,090 1,380,276	-	3,256,090 1,380,276
סה"כ התחייבויות והון עצמי	8,717,200	255,343	8,972,543

דוח על המצב הכספי	2014 תואם דוח מאוחד מבוקר	התאמה מיישום IFRS11	2014 מבוסס על דוח מאוחד מורחב
	(כולל יישום) (IFRS11)		(ללא יישום) (IFRS11)
מזומנים ושווה מזומנים	55,448	13,724	69,172
יתרת נכסים שוטפים	90,000	(1,216)	88,784
נדל"ן להשקעה	6,650,134	450,761	7,100,895
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,030,626	46,088	1,076,714
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	273,154	(273,154)	-
יתרת רכוש בלתי שוטף	18,863	17,907	36,770
סך נכסים	8,118,225	254,110	8,372,335
אשראי ז"ק וחלויות שוטפות	617,329	57,308	674,637
אגרות חוב	2,326,321	-	2,326,321
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	1,320,259	126,795	1,447,054
מסים נדחים	605,035	35,194	640,229
יתרת התחייבויות אחרות	225,342	34,813	260,155
סך התחייבויות	5,094,286	254,110	5,348,396
סך הון עצמי מתוכו עודפים	3,023,939 1,148,358	-	3,023,939 1,148,358
סה"כ התחייבויות והון עצמי	8,118,225	254,110	8,372,335

דוח על הרווח והפסד	2015 תואם דוח מאוחד מבוקר	התאמה מיישום IFRS11	2015 מבוסס על דוח מאוחד מורחב
	(כולל יישום (IFRS11))		(ללא יישום (IFRS11))
הכנסות משכירות	497,502	32,862	530,364
הכנסות מניהול	50,125	1,454	51,579
סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות	547,627	34,316	581,943
ניהול, אחזקה ותפעול	61,290	4,923	66,213
הוצאות שלא ניתן לייחס	3,911	-	3,911
סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם	65,201	4,923	70,124
NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	482,426	29,393	511,819
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	233,738	(18,250)	215,488
הוצאות הנהלה כלליות ואחרות	40,892	4,697	45,589
רווח תפעולי	675,272	6,446	681,718
רווח מממוש נייר ערך זמין למכירה	10,136	-	10,136
הוצאות מימון – ריבית ריאלית	134,174	6,111	140,285
הוצאות (הכנסות) מימון – הצמדה	(28,664)	(205)	(28,869)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(12,399)	12,399	-
הוצאות מסים על ההכנסה	157,262	12,939	170,201
רווח נקי לשנה	<u>410,237</u>	<u>-</u>	<u>410,237</u>

דוח על הרווח והפסד	2014 תואם דוח מאוחד מבוקר	התאמה מיישום IFRS11	2014 מבוסס על דוח מאוחד מורחב
	(כולל יישום) (IFRS11)		(ללא יישום) (IFRS11)
הכנסות משכירות	483,820	29,603	513,423
הכנסות מניהול	49,552	1,369	50,921
סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות	533,372	30,972	564,344
ניהול, אחזקה ותפעול	63,323	4,595	67,918
הוצאות שלא ניתן לייחס	3,878	-	3,878
סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם	67,201	4,595	71,796
NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	466,171	26,377	492,548
התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	68,762	7,279	76,041
הוצאות הנהלה כלליות ואחרות	36,905	3,294	40,199
רווח תפעולי	498,028	30,362	528,390
הוצאות מימון – ריבית ריאלית	150,837	7,708	158,545
הוצאות (הכנסות) מימון – הצמדה	(4,601)	3,445	(1,156)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	11,246	(11,246)	-
הוצאות מסים על ההכנסה	104,465	7,963	112,428
רווח נקי לשנה	258,573	-	258,573

2.1 מידע כספי לגבי פעילות החברה (על בסיס דוחות מאוחדים מורחבים)

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים של החברה³ (באלפי ש"ח):

2.1.1 נתונים מאזניים עיקריים מתוך המאזן של ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים:

2014	2015	
69,172	54,996	מזומנים ושווה מזומנים
88,784	42,754	יתרת נכסים שוטפים
7,100,895	7,477,100	נדל"ן להשקעה
1,076,714	1,361,043	נדל"ן להשקעה בהקמה
36,770	36,650	יתרת רכוש בלתי שוטף
8,372,335	8,972,543	סך נכסים
674,637	801,824	אשראי ז"ק וחלויות שוטפות
2,326,321	2,342,594	אגרות חוב
1,447,054	1,535,986	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
640,229	786,654	מסים נדחים
260,155	249,395	יתרת התחייבויות אחרות
5,348,396	5,716,453	סך התחייבויות
3,023,939	3,256,090	סך הון עצמי
1,148,358	1,380,279	מתוכו עודפים
8,372,335	8,972,543	סה"כ התחייבויות והון עצמי

³ כל הנתונים בדוח זה מובאים בש"ח, אלא אם נאמר אחרת.

2.1.2 נתונים תוצאתיים עקריים של החברה (באלפי ש"ח):

2013	2014	2015	
497,597	513,423	530,364	הכנסות משכירות
50,135	50,921	51,579	הכנסות מניהול
547,732	564,344	581,943	סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות
63,184	67,918	66,213	ניהול, אחזקה ותפעול
4,584	3,878	3,911	הוצאות שלא ניתן לייחס
67,768	71,796	70,124	סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם
479,964	492,548	511,819	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
113,216	76,041	215,488	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
44,277	40,199	45,589	הוצאות הנהלה כלליות ואחרות
548,903	528,390	681,718	רווח תפעולי
-	-	10,136	רווח ממיימוש נייר ערך זמין למכירה
163,686	158,545	140,285	הוצאות מימון – ריבית ריאלית
66,902	(1,156)	(28,869)	הוצאות (הכנסות) מימון – הצמדה
28,609	-	-	הוצאות מסים בגין שינוי בשיעורי מס בעקבות חקיקה
55,379	112,428	170,201	הוצאות מסים על ההכנסה
234,327	258,573	410,237	רווח נקי מפעילות נמשכת
(2,609)	-	-	הפסד מפעילות מופסקת
231,718	258,573	410,237	רווח נקי לשנה
479,964	492,548	511,819	NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת
465,810	466,490	474,905	NOI מנכסים זהים
14,154	26,058	36,914	NOI מנכסים חדשים ונכסים שבנייתם נסתיימה
437,073	453,349	467,167	EBITDA - רווח תפעולי בניכוי שיערוכים והפחתות

FFO (Funds From Operations) – רווח נקי, בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממסים נדחים וכן הכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	
231,718	258,573	410,237	רווח נקי לתקופה
2,609	-	-	פעילות שהופסקה
(113,216)	(76,041)	(215,488)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן
80,232	104,822	156,630	מיסים נדחים
1,782	5,219	(3,774)	הפרשות ואחרות
2,628	1,836	2,783	שערוך כתבי אופציות ואחרות
874	1,039	1,036	פחת, הפחתות ושונות
206,627	295,448	351,424	FFO נומינלי
66,902	(1,156)	(28,869)	נוסף (הופחת) – הוצאות (ה)הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
273,529	294,292	322,555	FFO ריאלי
247,675	268,078	274,667	מס' מניות משוקלל
1.104	1.098	1.174	FFO ריאלי למניה

הגורמים העיקריים המשפיעים על שוויים של נכסים מניבים ועל הביקוש ושיעורי התפוסה הם:

מיקום הנכס; דרכי גישה לתחבורה (כולל תחבורה ציבורית); איכות הבניה; גובה דמי השכירות; איכות השוכרים העיקריים ויציבותם; גובה המיסוי העירוני; שירותים אזוריים; סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור לסוג המבנה); קרבה לקהל יעד (מהותי לחברות המקבלות קהל), לגופי עוגן (כגון בית משפט או מרכזים רפואיים) ולמקורות כוח אדם.

נכסי פריים

לחברה מספר נכסי נדל"ן מניבים הממוקמים באזורי פריים ובשל כך, נהנים מיתרון תחרותי על פני נכסים אחרים. הסיבות המרכזיות להגדרת נכס כנכס פריים:

- האזור מהווה אזור תעסוקה ייעודי וככזה תמיד יהיה לו ביקוש יחסי עודף גם במצבי שוק קשים.
- הנכס מושכר במלואו לשוכר מוביל בשוק בתחומו עם מח"מ שכירות ארוך.
- הנכס נותן מענה לביקוש גובר לשימושים באזור.

תחת בחינת מכלול השיקולים⁴ לעיל, בחרה החברה להציג את נכסיה ע"פ מעגלי הביקוש הבאים:**מעגל ראשון – "גוש דן"**

האזור מהווה את ליבת הסביבה העסקית בישראל וככזה 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, רמת גן וגבעתיים** כערים בעלות מאפיינים של מעגל ביקוש ראשון. לחברה נכסים רבים במעגל זה ביניהם ניתן למנות את: **מגדל אמות השקעות, בית אירופה, מתחם בית אמות משפט, בית אמות ביטוח, מגדל המאה, בית זיואל ברמת החייל, בית פלאפון** בגבעתיים, נכס בהקמה מגדל "אמות אטריום" במתחם הסיטי ברמת גן וכן נכסים שונים נוספים.

מעגל שני – "עוטף גוש דן"

עליית המחירים החדה ומצוקת הקרקעות באזור גוש דן, הסיטו את הביקושים למעגל הבא והוא ישובי עוטף גוש דן.

השרון הפך לאזור נדל"ני חם ומבוקש. אזור הפרדסים שהיה בעבר ריאה ירוקה אחת גדולה של מרכז הארץ, מפנה את מקומו לנדל"ן העסקי המאופיין בתעשייה וקריית היי-טק, יחד עם תחבורה ההולכת ומתפתחת דוגמת כביש 6 ופיתוח קווי הרכבת – תרמו למיצוב השרון כבעל אוכלוסיה חזקה יחסית מבחינה סוציו-אקונומית וכאזור שמנקז חלק ניכר מהביקושים לנדל"ן למגורים שלצידו גידול בביקושים לנדל"ן מסחרי.

ערי עוטף גוש דן נהנות לאחרונה משיפור דרכי הגישה והתחבורה הציבורית לגוש דן, מצד אחד, ומביקושים גוברים מצד עסקים, זאת לנוכח עליות מחירי השכירות בגוש דן, המניעות את בעלי העסקים לחפש אלטרנטיבות זולות יותר אך עדיין קרובות לליבת העסקים בגוש דן. המעגל כולל בתוכו את הערים והישובים המרוחקים כ- 25 עד 30 דקות נסיעה מגוש דן וביניהן ערים רבות בהן יש לחברה נכסים מניבים, כגון: **פתח תקווה** (מגדל אמות פלטינוס, מגדל פלינר, בית מלם תים, בית אמות היצירה), **קריית אונו** (קניון קרית אונו), **כפר סבא** (קניון ערים), **נתניה** (בית מכבי ופארקי התעשייה שיאים ופולג), **ראש העין** (פארק היי טק "אמות דנישאר פארק אפק"), **יהוד** (מתחם ההיי טק והפיתוח של HP בישראל), **לוד** (מתחם פארק תעשייתי קרגל), **בית דגן** (מתחם תעסוקה ומשרדים "פארק טק") **והרצליה פיתוח** (בניין מרכזים 2001, בית ורינט).

⁴ בסקירת מכלול הגורמים לביקושים לנדל"ן מניב הסתמכה החברה על מאמר של חברת הדירוג מעלות S&P העוסק בנייתו ענף הנדל"ן המניב.

מעגל שלישי – "ירושלים-חדרה-אשדוד"

לאור התפתחות הנדל"ן באזורי עוטף גוש דן והשרון בשנים האחרונות, הפכו גם יעדי השרון ועוטף גוש דן יקרים יותר קשים להשגה, מה שמאלץ את העסקים להרחיק למעגל הביקוש השלישי בסביבת הנדל"ן העסקי. אזורים אלה נהנים לרוב מהקלות במיסוי עירוני המעודדות בתי עסק לפתוח עסקיהם באזור ועדיין מאפשרים לעסקים להינות מקרבת אוכלוסיית המרכז בעקבות שיפור דרכי הגישה והתחבורה.

המעגל כולל בתוכו את הערים והישובים המרוחקים כ- 40 עד 60 דקות נסיעה מגוש דן וביניהם ערים בהן לחברה נכסים מניבים כגון: **ירושלים** (תחנה מרכזית ירושלים, בית יהב, בית אמות הר-חוצבים), **מודיעין** (מרכזים לוגיסטיים), **אור עקיבא** (קניון אורות), **קיסריה** (מבנה תעשייתי "בסט קרטון"; מבנה תעשייתי פרנקל כ.ד. בפארק תעשיות קיסריה), **רחובות** (פארק תעשייה רחובות, "בית סאפינס" בפארק ת.מ.ר.) **אשדוד** (מרכז הקריה), **יבנה** (פארק תעשייה "על המוביל"), **חדרה** וכו'.

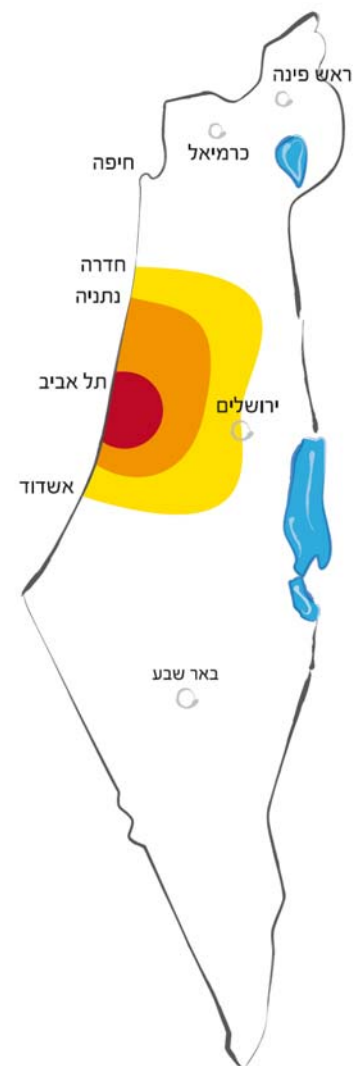
מעגל רביעי – "צפון ודרום הארץ"

מעגל זה כולל בתוכו את שאר אזורי הארץ, אשר לרוב סובלים מנחיתות הן בדרכי התחבורה, הן מהשקעות המדינה בתשתיות, וכן מאוכלוסייה ברמה סוציו אקונומית נמוכה יותר ומיעוט בהיצע התעסוקתי.

גם במעגל זה לחברה מספר נכסים מניבים כגון: **חיפה** (בית אמות חיפה, תחנה מרכזית חיפה), **כרמיאל** (מרכז מסחרי "מיי סנטר"; קניון "חוצות כרמיאל"), **קיבוץ אלונים** (מרכז מסחרי "חוצות אלונים"), **ראש פינה** (מרכז מסחרי "סנטר הגליל") **ובאר שבע** (מרכז מסחרי נווה זאב, מרכז מסחרי B7, מבנה תעשייתי פאלאס תעשיות).

טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

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



להלן מידע אודות נכסי החברה בישראל, בחלוקה של איזורים גיאוגרפיים ושימושים:

(1) להלן ניתוח מידע אודות סך השטחים העיליים המניבים של החברה במ"ר:

ליום 31.12.2015 (*)							
שימושים אזורים	משרדים	מסחריים	מרכזים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ
אחוז מסך השטח							
מעגל ראשון	105,232	7,067	6,150	-	-	-	118,449
מעגל שני	141,358	30,898	11,024	105,196	-	-	288,476
מעגל שלישי	28,067	20,783	6,311	109,678	10,958	-	175,797
מעגל רביעי	12,430	59,757	15,404	27,086	-	-	114,677
סה"כ	287,087	118,505	38,889	241,960	10,958	-	697,399
אחוז מסך השטח	41.2%	17%	5.6%	34.7%	1.5%	100%	

ליום 31.12.2014							
שימושים אזורים	משרדים	מסחריים	מרכזים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ
אחוז מסך השטח							
מעגל ראשון	104,132	5,617	7,535	-	-	-	117,284
מעגל שני	128,339	30,898	11,024	105,196	-	-	275,457
מעגל שלישי	28,067	20,783	6,311	109,678	10,958	-	175,797
מעגל רביעי	12,430	53,457	15,404	27,086	-	-	108,377
סה"כ	272,968	110,755	40,274	241,960	10,958	-	676,915
אחוז מסך השטח	40.3%	16.4%	6%	35.7%	1.6%	100%	

(*) השטחים המפורטים לעיל כוללים כ- 35 אלף מ"ר של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(2) להלן ניתוח מידע אודות שווי הוגן של הנכסים המניבים של החברה בישראל באלפי ש"ח:

ליום 31.12.2015 (*)							
שימושים אזורים	משרדים	מסחריים	מרכזים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ
אחוז מסך השווי							
מעגל ראשון	1,560,093	165,391	147,693	-	-	-	1,873,177
מעגל שני	1,560,525	825,329	189,640	558,045	-	-	3,133,539
מעגל שלישי	266,298	385,559	76,832	536,183	73,148	-	1,338,020
מעגל רביעי	78,132	737,755	183,083	51,363	-	-	1,050,333
סך שווי נדל"ן	3,465,048	2,114,034	597,248	1,145,591	73,148	-	7,395,069
אחוז מסך השווי	46.8%	28.6%	8.1%	15.5%	1.0%	100%	

(*) לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי בשווי 7.9 מיליון ש"ח ולא כולל קרקעות לפיתוח והשבחה בסך 74 מיליון ש"ח.

(**) מתוך הנ"ל נכסים בשווי של כ- 433 מיליון ש"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(**) בשנת 2015 בוצע עדכון חלוקה פנימית בין שווי שטחי המסחר והמשרדים.

ליום 31.12.2014(*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך השווי
מעגל ראשון	1,531,252	99,463	172,397	-	-	1,803,112	25.7%
מעגל שני	1,345,318	833,373	190,760	545,239	-	2,914,690	41.5%
מעגל שלישי	263,204	381,220	92,339	530,034	73,310	1,339,977	19.1%
מעגל רביעי	78,261	642,816	187,836	51,646	-	960,559	13.7%
סך שווי נדל"ן	3,218,035	1,956,872	643,332	1,126,919	73,310	7,018,338	100%
אחוז מסך השווי	45.9%	27.9%	9.2%	16.1%	1.0%	100%	

(*) לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי בשווי 8.7 משי"ח ולא כולל קרקעות לפיתוח והשבחה בסך 73.8 משי"ח.
 (**) מתוך הנ"ל נכסים בשווי של כ- 442 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(3) להלן ניתוח מידע אודות פילוח ה- NOI (Net Operating Income) הנובע מהנכסים מניבים של החברה באלפי ש"ח:

לשנת 2015(*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך ה- NOI
מעגל ראשון	111,049	8,422	11,236	-	-	130,707	25.5%
מעגל שני	90,523	55,543	13,520	42,313	-	201,899	39.5%
מעגל שלישי	21,384	28,604	6,551	41,954	5,732	104,225	20.3%
מעגל רביעי	5,719	51,696	13,229	4,753	-	75,397	14.7%
סה"כ	228,675	144,265	44,536	89,020	5,732	* 512,228	100%
אחוז מסך ה- NOI	44.6%	28.2%	8.7%	17.4%	1.1%	100%	

(*) הנתון לא כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס בסך 3.9 משי"ח, לא כולל NOI בסך 1.3 משי"ח בגין נכס לא מהותי בחו"ל ולא כולל NOI בסך 2.2 משי"ח בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה.
 (**) מתוך הנ"ל NOI בסך של כ- 28.2 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

לשנת 2014(*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך ה- NOI
מעגל ראשון	104,081	8,033	12,388	-	-	124,502	25.5%
מעגל שני	82,636	56,532	13,455	41,345	-	193,968	39.8%
מעגל שלישי	17,580	27,269	6,417	41,057	5,676	97,999	20.1%
מעגל רביעי	6,260	46,993	13,042	4,704	-	70,999	14.6%
סה"כ	210,557	138,827	45,302	87,106	5,676	* 487,470	100%
אחוז מסך ה- NOI	43.2%	28.5%	9.3%	17.9%	1.1%	100%	

(*) הנתון לא כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס בסך 3.9 משי"ח, לא כולל NOI בסך 1 משי"ח בגין נכס לא מהותי בחו"ל ולא כולל NOI בסך 7.9 משי"ח בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה.
 (**) מתוך הנ"ל NOI בסך של כ- 25 משי"ח אש"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

לשנת 2013(*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך NOI - ה
מעגל ראשון	106,522	6,956	12,252	-	-	125,730	26.1%
מעגל שני	74,283	57,671	13,210	41,766	-	186,930	38.8%
מעגל שלישי	19,502	26,890	6,316	41,617	5,693	100,018	20.8%
מעגל רביעי	6,182	47,903	12,721	1,907	-	68,713	14.3%
סה"כ	206,489	139,420	44,499	85,290	5,693	* 481,391	100%
אחוז מסך ה- NOI	42.9%	29.0%	9.2%	17.7%	1.2%	100%	

(*) הנתון לא כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס בסך 4.6 משי"ח, לא כולל NOI בסך 1.3 משי"ח בגין נכס לא מהותי בחו"ל ולא כולל NOI בסך 1.9 משי"ח בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה.

(**) מתוך הני"ל NOI בסך של כ- 31 משי"ח אשי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(4) להלן ניתוח מידע אודות פילוח רווחי/הפסדי שיערוך מהנכסים המניבים של החברה באלפי ש"ח :

לשנת 2015							
-----------	--	--	--	--	--	--	--

שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך רווחי השיערוך
מעגל ראשון	(4,431)	32,867	2,848	-	-	31,284	14%
מעגל שני	10,965	(8,989)	(1,128)	8,679	-	9,527	4%
מעגל שלישי	(1,044)	4,282	(15,513)	5,422	-	(6,853)	(3)%
מעגל רביעי	(607)	23,106	(5,513)	(732)	-	16,254	7%
סה"כ	4,883	51,266	(19,306)	13,369	-	50,212	22%
אחוז מסך רווחי השיערוך	2%	22%	(8)%	6%	-	22%	

(*) מתוך הני"ל הפסדי שיערוך בסך של כ- 18.4 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(**) הנתון לא כולל רווחי שיערוך בסך 0.2 משי"ח בגין נכס לא מהותי בחו"ל .

לשנת 2014							
-----------	--	--	--	--	--	--	--

שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך רווחי השיערוך
מעגל ראשון	9,013	64	7,119	-	-	16,196	22%
מעגל שני	9,470	441	8,472	505	-	18,889	25%
מעגל שלישי	(1,696)	(5,200)	3,554	7,414	-	4,072	5%
מעגל רביעי	191	(6,591)	5,853	(33)	-	(579)	1%
סה"כ	16,978	(11,285)	24,999	7,886	-	38,578	51%
אחוז מסך רווחי השיערוך	22%	(15)%	33%	11%	-	51%	

(*) מתוך הני"ל הפסדי שיערוך בסך של כ- 8 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(**) הנתון לא כולל הפסדי שיערוך בסך 0.7 משי"ח בגין נכס לא מהותי בחו"ל .

לשנת 2013							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך
מעגל ראשון	9,141	1,291	3,220	-	-	13,652	12%
מעגל שני	(2,282)	(20,947)	3,794	5,613	-	(13,822)	(12%)
מעגל שלישי	4,389	13,625	1,999	25,942	2,623	48,578	43%
מעגל רביעי	1,270	17,645	3,949	189	-	23,053	20%
סה"כ	12,518	11,614	12,962	31,744	2,623	71,461	63%
אחוז מסך רווחי השערוך	11%	10%	11%	29%	2%	63%	

(*) מתוך הנ"ל הפסדי שיערוך בסך של כ- 4.8 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(**) הנתון לא כולל הפסדי שיערוך בסך 3.5 משי"ח בגין נכס לא מהותי בחו"ל.

(5) להלן פירוט דמי שכירות חודשיים ממוצעים של החברה מהנכסים המניבים של החברה (בש"ח למ"ר):

בפועל										
שימושים אזורים		משרדים		מרכזים מסחריים		סופרמרקטים		פארקים תעשייתיים		תחנות מרכזיות
		2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014 2015
מעגל ראשון	80	80	134	131	135	137	-	-	-	-
מעגל שני	64	63	160	160	102	102	33	33	-	-
מעגל שלישי	67	67	141	136	86	85	31	31	43	43
מעגל רביעי	38	38	76	77	70	69	15	14	-	-

*חושב על בסיס הכנסות שכ"ד בלבד ללא דמי חניה וניהול.

חושב על בסיס מלוא שטחי הנכסים בניכוי שטחים פנויים ממוצעים.

חושב על בסיס תקנון דמי שכירות ממוצעים מנכסים שנרכשו במהלך השנה.

(6) להלן ניתוח מידע אודות שיעורי תפוסה ממוצעים בנכסי נדל"ן המניבים של החברה (באחוזים):

ליום 31.12 (באחוזים)											
שיעור תפוסה ממוצע לאזור		משרדים		מרכזים מסחריים		סופרמרקטים		פארקים תעשייתיים		תחנות מרכזיות	
2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
מעגל ראשון	98.5	94.1	91.1	97.3	100	100	-	-	-	-	-
מעגל שני	95.1	84.4	96.6	98.2	100	100	96.6	97.5	-	-	-
מעגל שלישי	82.4	80.1	96.8	91.0	100	100	100	100	100	100	100
מעגל רביעי	93	91.9	97.4	99.1	100	100	100	100	-	-	-
שיעור תפוסה ממוצע לשימוש	95	87.8	96.7	97.8	100	100	98	99	100	100	*97
											*94.2

לקבוצה אין שינוי מהותי בין שיעור תפוסה ממוצע ליום תאריך הדוח לבין תקופת שנת הדוח.

(7) להלן ניתוח מידע אודות מספר נכסיה המניבים של החברה :

לשנה שנסתיימה ביום 31.12												
סך לאזור		תחנות מרכזיות		פארקים תעשייתיים		סופרמרקטים		מרכזים מסחריים		משרדים		שימושים אזוריים
2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	
20	20	-	-	-	-	7	6	3	4	10	10	מעגל ראשון
31	32	-	-	5	5	11	11	4	4	11	12	מעגל שני
16	16	1	1	5	5	5	5	2	2	3	3	מעגל שלישי
27	28	-	-	2	2	14	14	7	8	4	4	מעגל רביעי
94	96	1	1	12	12	37	36	16	18	28	29	סך לשימוש

(**) מתוך הנ"ל 5 נכסים מניבים בישראל שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(8) להלן ניתוח מידע אודות שיעורי תשואה ממוצעים (על פי שווי בסוף שנה) מנכסיה המניבים של החברה באלפי ש"ח :

שיעורי התשואה הנגזרים מתזרים ה – NOI בפועל מוטים כלפי מטה עקב מרכיב של הרחבות בהיקף מהותי בנכסים השונים, שטחים פנויים אשר אינם מניבים כיום תזרים בפועל, תזרים בפועל אשר אינו משקף בהכרח את חוזי השכירות המעודכנים ו NOI בגין נכסים אשר הניבו חלקית במהלך התקופה המדווחת.

בפועל - לשנה שנסתיימה ביום 31.12*												
שיעור תשואה ממוצע לאזור		תחנות מרכזיות		פארקים תעשייתיים		סופרמרקטים		מרכזים מסחריים		משרדים		שימושים אזוריים
2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	
6.9%	7.2%	-	-	-	-	7.2%	6.9%	8.6%	8.3%	6.8%	7.1%	מעגל ראשון
6.7%	6.6%	-	-	7.6%	7.6%	7.1%	7.1%	6.7%	6.7%	6.2%	6.2%	מעגל שני
7.3%	7.8%	7.8%	7.8%	7.7%	7.8%	6.9%	8.5%	7.3%	7.4%	6.7%	8.0%	מעגל שלישי
7.4%	7.2%	-	-	9.1%	9.3%	6.9%	7.2%	7.3%	7.0%	7.8%	7.3%	מעגל רביעי
7%	7.1%	7.8%	7.8%	7.7%	7.8%	7.0%	7.3%	7.1%	7.0%	6.6%	6.8%	שיעור תשואה ממוצע לשימוש

(שיעור ההיוון ששימש להיוון נכסי החברה הינו שיעור היוון "נטו" - כלומר, לשם השוואה לשיעור היוון של עסקאות בנכסי נדל"ן בעלי מאפיינים דומים יש להוסיף לשיעור היוון זה בין 0.25% ל- 0.5%, בגין עלויות עסקה, בהתאם לסוג העסקה וגובה דמי ההיוון.

שיעור ההיוון הפרטני לכל נכס בכל ענף תלוי במספר גורמים :

- גובה דמי השכירות ביחס לסביבת הנכס בנכסים ברי השוואה.
- גילו הכלכלי של הנכס וסוג המבנה.
- מיקום הנכס והפוטנציאל העתידי של הנכס.
- דרוג השוכר, אורך חוזה השכירות, הבטחונות בגין דמי השכירות בנכס, רמת התחרות בענף השוכר ורמת התחרות באזור.

2.2.2 מידע אודות שיעור הכנסותיה הצפויות של החברה מדמי שכירות בגין הסכמי שכירות חתומים של נכסי הקבוצה ליום 31.12.15, בהתפלגות לפי מועד סיומם:

בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת ההכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות (שכירות) מרכיבים קבועים	
באלפי מ"ר		במליוני ש"ח	
10	64	125	רבעון ראשון 2016
14	89	122	רבעון שני 2016
14	99	119	רבעון שלישי 2016
30	179	115	רבעון רביעי 2016
68	431	481	2016
100	391	395	2017
109	304	319	2018
50	165	244	2019
370	324	776	2020 ואילך
697	1,615	2,215	סה"כ

הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

- (א) קנס בגין מימוש יציאה מוקדמת, ככל שקיים, לא נלקח בחשבון.
- (ב) הסכומים כוללים את חלק החברה בנכסים באיחוד יחסי.
- (ג) הטבלה אינה כוללת הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים בפרויקטים שבהקמה.

המידע הכלול בטבלאות שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום דוח זה ביחס למועדי הפקיעה של הסכמי השכירות הנוכחיים. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת הקבוצה, כגון סיום הסכמי שכירות בשל הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העשויים לגרום להפרה או להפסקה של הסכמי השכירות.

2.2.3 מידע אודות שוכרים עיקריים לקבוצה:

לחברה אין שוכרים אשר הכנסות דמי השכירות מהם מהווה לפחות 10% מסך הכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול נכסים.

2.2.4 מידע אודות נכסיה העיקריים של הקבוצה :

לקבוצה זכויות בעלות/חכירה במספר **מבני משרדים** בארץ (חלקם בבעלות מלאה וחלקם עם שותפים). המבנים מושכרים בעיקר לבעלי מקצועות חופשיים, חברות מסחריות וחברות היי-טק. בין נכסיה ניתן למנות :

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
מגדל אמות השקעות	רחוב שאול המלך, מרכז תל אביב בלב מתחם בתי המשפט בעיר	בשל סמיכותם למתחם בתי המשפט, מהווים הבניינים נכסי פריים עקב ביקוש עודף מצד בעלי מקצועות חופשיים ומשרדי ממשלה לשכור באזור המתחם.
מתחם אמות משפט (בית אמות משפט, אמות הקריה ודובנוב 10)		
בית אירופה		
מתחם אמות ביטוח (בניינים A ו-B ו-C)	רח' דרך מנחם בגין, תל אביב	בניין C הושכר למלונות פתאל, יפתח כמלון עסקים.
בית פלאפון	דרך יצחק רבין, גבעתיים	הבניין מהווה נכס פריים בשל היותו מושכר במלואו לשוכר יחיד המוביל בשוק בתחומו עם מח"מ שכירות ארוך.
בית זיואל	מתחם רמת החייל, תל אביב	הבניין מהווה נכס פריים בשל הביקושים מצד חברות מדיה והיי טק בעיקר ושטחי שכירות באזור. (חלק הקבוצה כ- 30%)
מגדל המאה	רח' אבן גבירול, תל אביב	בניין משרדים הממוקם בציר רחוב מרכזי, המושכר ברובו לנותני שירות וקופות חולים. (חלק הקבוצה 50%)
מגדל אמות פלטינוס	א.ת. קרית אריה, פתח תקווה	מגדל משרדים ההממוקם בציר מרכזי. הבניין נהנה מביקושים מצד חברות היי טק בית השקעות ושטחי שכירות באזור.
בית אמות היצירה	א.ת. קרית אריה, פתח תקווה	בניין משרדים בקרית אריה פתח תקווה. הבניין הושכר במלואו במהלך שנת 2015 ויניב החל מרבעון ראשון של שנת 2016.
בית ורינט	מתחם ההיי-טק, הרצליה	בניין משרדים המושכר בעיקרו לחברת ההיי-טק ורינט (חלק הקבוצה 30%).
בית מלם תים	א.ת. קרית אריה, פתח תקווה	בניין משרדים המושכר במלואו לחברת "מלם תים".
בית דגן	בית דגן	מתחם המונה 3 בניינים המושכרים במלואם, שוכרים עיקריים בנק הפועלים, קבוצת ברן ואגד. בסוף שנת 2015 הסתיימה הבנייה של הבניין השלישי במתחם בשטח של כ 10 אלף מ"ר ונמסר לאגד.
מתחם מבנים HP	א.ת. יהוד	מתחם המונה 3 בניינים המושכרים במלואם לחטיבת המו"פ של חברת HP העולמית בישראל.

הקבוצה מנהלת את בנייני המשרדים באמצעות חברות ניהול חיצוניות או באמצעות נציגויות הבתים המשותפים.

לקבוצה זכויות באחד עשר **קניונים ומרכזים מסחריים** :

שם הנכס	מיקום הנכס	שם הנכס	מיקום הנכס
קניון ערים כפר סבא	מרכז העיר כפר סבא	מרכז מסחרי "B7"	באר שבע
קניון קרית אונו	מרכז העיר קרית אונו (חלק הקבוצה 50%).	מרכז מסחרי "נווה זאב"	באר שבע
קניון אורות אור עקיבא	אור עקיבא	מרכז הקריה אשדוד	אשדוד
קניון מרכזית ירושלים	תחנה מרכזית ירושלים (חלק הקבוצה 50%).	מרכז מסחרי "מיי סנטר"	א.ת. כרמיאל
קניון חוצות אלונים	קיבוץ חוצות אלונים (חלק הקבוצה כ- 50%).	מרכז מסחרי "סנטר הגליל"	ראש פינה
מול 124 תל אביב	רח' אבן גבירול, תל אביב (חלק הקבוצה 50%).		

הקניונים והמרכזים המסחריים מנוהלים ע"י חברות ניהול בבעלות הקבוצה או בבעלות משותפת של הקבוצה ושותפיה. חלק הקבוצה באחזקות בחברות המשותפות הינו באותם האחוזים בהם היא שותפה בקניונים.

הקבוצה בעלים ו/או שותפה בבעלות עם אחרים במספר **פארקים תעשייתיים** :

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
פארק שיאים נתניה	א.ת פולג נתניה דרום	הנכסים מהווים נכס פריים בשל יכולתם לתת מענה באזור בו קיים ביקוש גובר לשילוב שימושים הן לצרכי משרדים והן לצרכי לוגיסטיקה ואחסנה.
פארק פולג נתניה		
מתחם קרגל בלוד	א.ת לוד	נכס המושכר במלואו לחברת קרגל, שהינה חברה מובילה בתחומה עם מח"מ שכירות ארוך טווח.
מתחם בסט קרטון	א.ת קיסריה	נכס המושכר במלואו לחברת בסט קרטון, שהינה חברה מובילה בתחומה.
פארק טכנולוגי יבנה	א.ת יבנה	חלק הקבוצה 50%.
פארק רחובות	א.ת רחובות	חלק הקבוצה כ- 91%.
מתחם פרנקל כ.ד.	א.ת. קיסריה	נכס המושכר במלואו לתעשיית האריזות.
מבנה לוגיסטי מודיעין	א.ת מודיעין	נכס המושכר לשלושה שוכרים איכותיים.

הפארקים מנוהלים ע"י חברות ניהול בבעלות החברה או על ידי חברות ניהול חיצוניות או על ידי השוכרים.

לחברה זכויות בנכס מקרקעין המשמש **כתחנה מרכזית** :

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
תחנה מרכזית ירושלים	ירושלים	חלק הקבוצה 50%.

בבעלות החברה 36 נכסים המשמשים **כסופרמרקטים** בפריסה ארצית המושכרים לקבוצת "שופרסל בע"מ", "ל"קואופ ירושלים", "מגה קמעונאות בע"מ" ולאחרים. אחוז התפוסה נכון ליום 31.12.2015 הינו 100%.

החברה פועלת גם בייזום ובפיתוח ורכשה מקרקעין לצורך ייזום, פיתוח ובניה של נכסים מניבים לשימושיה העצמיים של החברה לצרכי השכרה (להרחבה בעניין זה ראה עמוד 54 לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד).

להלן פרטים המתוייחסים לנכסים עיקריים של הקבוצה (לא כולל נכסים בהקמה) ששוויים ההון בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2015 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה או שסך הכנסות המיוחסות לנכס מהוות 5% או יותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח :

2.2.5 רשימת נכסים מניבים מהותיים:

שם הנכס	שנה	החברה	חלק	הון	בסוף	בתקופה	NOI	במועל	למ"ר	ממוצע	שיעור	תשואה	שיעור	תשואה	רווחי	תקופה	לחם	התפוסה	חודשיים	דמי	שכירות	שכירות	זכויות	שווי	הון	החברה	שנה
אלפי (אלפי ש"ח)																											
קניין ערים, כפר סבא	2015	אזור	מעגל ו	450,882	30,185	29,871	1,604	6.9%	7.00-7.75	(3,569)	95.5%	166	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון
	2014	שימוש עיקרי	מרכזים מסחריים	452,606	30,990	30,219	1,706	6.7%	7.25-7.75	(1,071)	98.9%	168	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון
	2013	עלות מקורית	360,885	450,137	32,044	29,504	1,622	6.7%	7.25-7.75	(18,644)	98.3%	175	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון
	2015	אזור	מעגל ו	422,577	30,599	30,610	-	7.3%	7.5%	2,120	98.8%	114	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון
מגדל אמות השקעות	2014	שימוש עיקרי	משדדים	418,008	30,297	30,246	-	7.2%	7.5%	8,129	97.6%	114	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון
	2013	עלות מקורית	351,605	407,148	28,312	27,909	-	7.1%	7.5%	2,730	96.8%	105	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון
קניין קרית אונו (50%)	2015	אזור	מעגל ו	413,813	27,204	26,157	1,625	6.6%	7.75-8.25	(4,630)	99.0%	150	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון
	2014	שימוש עיקרי	משדדים	415,614	28,368	26,887	1,526	6.5%	7.75-8.25	1,355	98.0%	149	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון
	2013	עלות מקורית	359,908	414,779	31,229	30,459	1,484	7.5%	7.75-8.25	(3,823)	97.9%	160	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון	הייון

* דמי שכ"ד/ד' לפועל למ"ר/לשור, בנטרול הכנסות בגין חניית ובנטרול שטחים פנימיים/שטחים פנימיים ליום 31.12.2015.

** שיעור תשואה מותאם – לוקח בחשבון NOI מייצג ולכן מהווה אומדן מהימן לשיעור החייון בו נעשה שימוש בחברת שורי הנכס.

*** הנתון מתייחס למרכזים מסחריים, למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

**** הכנסות מדמי שכירות בקניין קרית אונו- בשנת 2013 כולל הכנסות מהכנסות הכנסה בסך של כ 2.1 מיליון ש"ח.

2.2.6 נדל"ן להשקעה בהקמה

לחברה מספר נכסים בהליכי ייזום ופיתוח.

להלן ריכוז נתונים עיקריים על נכסים בייזום ובפיתוח ע"פ אזורים גאוגרפיים ושימושים (באלפי ש"ח):

לשנה שנתיימה ביום			פרמטרים	אזור ושימוש
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015		
1	1	3	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	מעגל 1 – משרדים ואחר (מתחם הסיטי ר"ג, תל אביב)
52,000	56,000	66,492	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה	
24,000	24,000	40,000	סה"כ שטחי מרתפי חניה	
120,826	110,868	149,449	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
426,830	573,864	995,476	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים	
150,000	180,000	237,838	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	
770,000	790,000	1,002,509	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)	
-	-	39%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות נכון ל 31.12.15	
		58%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות סמוך למועד חתימת הדוח	
-	-	8,700	הכנסה שנתית ממוצעת צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	
1	2	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	מעגל 2 - משרדים (שנת 2015- מבנה משרדים קריית אונו שנת 2014- "פארקטק" בבית דגן, מבנה משרדים קריית אונו)
10,000	15,000	5,000	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה	
-	-	-	סה"כ שטחי מרתפי חניה	
20,992	14,000	12,734	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
60,907	105,348	49,123	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים	
18,000	50,000	16,100	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	
93,000	155,000	62,000	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)	
100%	67%	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות ו/או נמצאים בשלבי חתימה סופיים	
	6,000		הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	

(*) הטבלה הנ"ל אינה כוללת קרקעות וזכויות בניה בסך של כ- 181 מיליון ש"ח שאין בכוונת החברה, נכון לתאריך המאזן, לפתח בשנה הקרובה.

לפרטים נוספים ראה עמוד 55 בדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.

בסוף שנת 2014 הסתיימה בנייתו של מבנה משרדים בבית דגן ושטחו הועבר לנדל"ן מניב בהיקף של כ- 10 אלף מ"ר, במהלך שנת 2013 הסתיימה בנייתו של מגדל פלטינוס בפתח תקווה ושטחו הועבר לנדל"ן מניב, בהיקף של כ- 28 אלף מ"ר שטח עילי.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2015 ואילך הפרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה הינם: מתחם הסיטי ברמת גן, מבנה שישמש למלונאות בתל אביב ומבנה משרדים בקריית אונו.

2.2.6.1 נכס בהקמה מהותי מאוד

נתונים אודות הנכס	
שם הנכס	אמות אטריום
מיקום הנכס	מתחם הסיטי ברמת גן
שטח הקרקע	3,109 מ"ר
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים	משרדים – 56,891 מ"ר, מסחר – 401 מ"ר
מבנה ההחזקה בנכס	100% החזקה ישירות בנכס
תאריך רכישת הקרקע	2007
תאריך התחלת עבודות הקמה	דיפון: 2009 תחילת בנייה: 2011
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)	בעלות פרטית
מצב רישום זכויות משפטיות	רשומה בטאבו
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	קיימת מסגרת ליווי לפרוייקט, נכון ל 31.12.15 לא קיים ניצול ממסגרת אשראי זו.
זהות קבלן מבצע	החברה באמצעות קבלני משנה.

להלן ריכוז נתונים עיקריים על הנכס המהותי מאוד (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	
277,107	397,479	508,347	עלות מצטברת לתחילת השנה
120,372	110,868	140,304	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה
397,479	508,347	648,651	סך הכל עלות מצטברת לסוף שנה
426,830	573,864	857,560	שווי הוגן בסוף שנה
426,830	573,864	857,560	ערך בספרים בסוף שנה
28,095	36,166	144,195	רווחי או הפסדי שערך
2015	2015	2016	מועד השלמה צפוי
770,000	790,000	840,000	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (במטבע המסחרי)
376,270	286,050	192,000	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (במטבע המסחרי)
29%	57%	85%	שיעור השלמה תקציבי (%)

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	
-	9%	24%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)
-	9%	33%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)
-	-	51%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדו"ח (במצטבר) (%)

פירוט נתונים בדבר מימון מסויים הקשור לנכס ראה בטבלת אשראי בר דיווח תחת סעיף 3.8.5.

פירוט בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:

פירוט	סוג
הנכס משועבד לטובת בנק לאומי, בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הבטחת מסגרת הליווי.	שעבוד דרגה ראשונה

פירוט בדבר הערכת השווי של הנכס (אלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	
426,830	573,864	857,560	השווי שנקבע (במטבע המסחרי)
רונן כץ ממשרד גרינברג אולפין ושות'	רונן כץ ממשרד גרינברג אולפין ושות'	רונן כץ ממשרד גרינברג אולפין ושות'	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן, שיפוי לגבי אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי החברה, בלבד	כן, שיפוי לגבי אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי החברה, בלבד	כן, שיפוי לגבי אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי החברה, בלבד	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
גישת החילוץ	גישת החילוץ	גישת החילוץ	מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)
דמי שכירות ממוצעים למ"ר = 114 ש"ח/מ"ר. שיעור היוון = 8.25%-7.75%			הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי
2015	2015	2016	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)
376,270	286,050	192,000	סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה
15%	15%	27%	שיעור מרווח יזמי (%)
סך עלויות ההקמה	סך עלויות ההקמה	סך עלויות ההקמה	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי
			ניתוחי רגישות לשווי:
			יתרת עלויות הקמה
408,017	555,348	847,960	עלייה של 5%
445,644	583,952	867,160	ירידה של 5%
			דמי שכירות ממוצעים למ"ר
444,892	585,162	870,770	118 ש"ח למ"ר (שנים 2013-2014 115 ש"ח למ"ר)
390,705	538,624	837,680	108 ש"ח למ"ר (שנים 2013-2014 100 ש"ח למ"ר)
			שיעור היוון
401,069	543,052	827,210	עלייה של 0.25%
454,201	597,910	889,900	ירידה של 0.25%

2.2.6.2 קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה לפי אזורים

לחברה מספר קרקעות להשקעה בהליכי ייזום ופיתוח.

להלן ריכוז נתונים עיקריים על קרקעות אלו ע"פ אזורים גאוגרפיים ושימושים (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים		אזור ושימוש
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015			
10,661	10,691	10,756	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום תקופה (מאוחד באלפי ש"ח)		מעגל 1
416	416	416	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (במ"ר)		
בהליכי אישור	בהליכי אישור	בהליכי אישור	מגורים	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	
63,100	63,150	63,260	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום תקופה (מאוחד באלפי ש"ח)		מעגל 2
18,062	18,062	18,062	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (במ"ר)		
בהליכי אישור	בהליכי אישור	בהליכי אישור	מגורים משרדים מסחר	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	

2.2.7 רכישת ומכירת זכויות בנכסים מניבים לפי אזורים (במליוני ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015		
(* 4)	(* 1)	(*)	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 1
16	49	16	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
1	3.5	1	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
3	4.3	1.1	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה	
1	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 2
236	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
19	-	-	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
47	-	-	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה	
1	(* 1)	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 3
61	26	69	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
5	2.5	4.9	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
13	4	4.2	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה	
-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
-	15.5	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה	
-	1	-	NOI של נכסים שנמכרו בתקופה	
-	17.4	-	שטח של נכסים שנמכרו בתקופה	
1	-	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 4
38	-	49	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
3.7	-	4.9	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה (באיכלוס מלא)	
57	-	6.3	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה	

(*) כולל רכישת זכויות נוספות בנכסים קיימים.

לעניין זה ראה האמור בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד בפרק העוסק ב"עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה" ובאור 7 ד' לדוחות הכספיים.

2.2.8 התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

מאוחד (באלפי ש"ח) ליום			
31.12.2014	31.12.2015		
		התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה לערכים בדו"ח על המצב הכספי – טבלה 2	
7,018,338	7,395,069	סך שווי נדל"ן להשקעה מנכסים מניבים בישראל	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
73,841	74,016	קרקעות לפיתוח והשבחה ששווה כנדל"ן להשקעה	התאמות
-	-	נכס מניב שמיועד למימוש ומוצג בזמן קצר בדוח הכספי	
8,716	7,942	נכס מניב בחו"ל לא מהותי	
(450,761)	(440,547)	מיון נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת להשקעה על בסיס שווי מאזני	
6,650,134	7,036,480	סעיף "נדל"ן להשקעה" בדוח על המצב הכספי	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
		התאמת רווחי NOI הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל - טבלה 3	
487,470	512,228	סך רווחי NOI מנכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(3,878)	(3,911)	הוצאות תפעול שלא ניתן לייחס ישירות לנכס מסוים	התאמות
7,954	2,229	NOI בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה	
(25,375)	(28,120)	מיון NOI בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)	
466,171	482,426	סעיף "רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם" בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדו"ח על הרווח הכולל
		התאמת רווחי שיערוך הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל - טבלה 4	
38,578	50,212	סך רווחי שיערוך מנכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
38,205	178,316	רווח משערוך נדל"ן בהקמה	התאמות
-	(13,040)	שערוך בגין דמי חכירה	
(8,021)	18,250	מיון הפסדי (רווחי) שיערוך בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)	
68,762	233,738	סעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו" בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדו"ח על המצב הכספי

2.2.9 אירועים לאחר תאריך המאזן

לא היו אירועים לאחר תאריך המאזן.

2.2.10 ניהול ותפעול הנכסים

הקבוצה מבצעת את ניהול ותפעול נכסיה חלקם בעצמה, חלקם באמצעות חברות ניהול חיצוניות וחלקם באמצעות ניהול על ידי שותפים בנכסים משותפים. חלק מחברות הניהול פועלות על בסיס עלות קבועה וחלק פועלות על בסיס מרווח קבוע (עד $COST + 15\%$) ובחלק מחברות הניהול המרווח משתנה בהתאם לאופי המושכר המנוהל. ניהול התפעול כולל בין השאר את הפעלת הנהלת הבית, שמירה, ניקיון, הכנת תקציבי הפעילות ומעקב אחר ביצועם, תחזוקה מונעת, מעקב אחר תקלות, ריכוז הפעילות התחזוקתית, ביטוח, ארנונה ושאר הנושאים המטופלים על ידי חברת הניהול מול הרשויות השונות. הפעילות כוללת משלוח הודעות חיוב לדיירים, גבייה, הכנת מאזנים, ניהול מערך החשבוניות בין החברה לספקיה ודייריה, מכרזים, טיפול משפטי, יחסי ציבור ופרסום. החברה קשורה עם מספר חברות ניהול מובילות אשר מספקות את שירותי הניהול הניתנים בדרך כלל לבנייני משרדים. במרכזים המסחריים ומתחמי הפארקים הניהול מבוצע בדרך כלל על ידי חברות בנות.

2.2.11 פרטים אודות ההוראות העיקריות של הסכם שיתוף באותם נכסים עיקריים בהם יש לקבוצה שותפים:

הנכס	שיעור החזקה בנכס	רישום/הוראות בהסכם בדבר התחייבות לרישום כהסכם שיתוף	מגבלות על החלות על העברת חלקו של כל שותף בנכס	זכות סרוב ראשונה	שעבוד ומשכון זכויותיו של כל שותף, כולל מגבלות על שעבוד	מגבלות על פירוק השיתוף (1)	אופן הניהול המשותף של הנכס	רישום/התחייבות לרישום כבית משותף	חברת ניהול
קניון קריית אונו	50%	צפוי להירשם כהסכם שיתוף בלשכת רישום המקרקעין לכשיאפשר.	העברת זכויות כפופה לזכות הצעה ראשונה ולזכות הצטרפות.	קיימת זכות הצעה ראשונה. לא תחול בהעברה לתאגיד שולט/נשלט.	שעבוד מותר בכפוף למגבלות	אין התייחסות (בהסכם (2)	ניהול משותף באמצעות ועדת היגוי המורכבת מנציגי השותפים. ניהול ההשכרות באמצעות עסקה משותפת להשכרה וניהול התפעול והאחזקה באמצעות חברת ניהול משותפת.	אין התייחסות בהסכם.	קיימת חברת ניהול לכל שותף מחצית האחזקות ומחצית מכמות הדירקטורים בחברת הניהול; החלטה ברוב קולות

(1) על פי חוק המקרקעין, במקרה של תניה בהסכם שיתוף השוללת או מגבילה את הזכות לדרוש פירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית המשפט, כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין.

(2) על פי חוק המקרקעין במקרה בו אין הוראה אחרת בהסכם השיתוף, רשאי כל שותף במקרקעין משותפים בכל עת לדרוש פירוק השיתוף, בדרכים שנקבעו בחוק המקרקעין.

(3) השותף המחזיק ביתרת 50% הזכויות בנכס הינו חב' נכסים ובנין (מרכזים מסחריים) בע"מ. בהתאם להוראות הסכם השיתוף ניהול הנכס הינו ניהול משותף באמצעות ועדת היגוי המורכבת מנציגי השותפים. החלטות ועדת ההיגוי מתקבלות פה אחד. במקרה של חילוקי דעות בוועדת ההיגוי יעבירו הצדדים את המחלוקת שביניהם למנכ"לי הצדדים על מנת שינסו לגבש פתרון מוסכם למחלוקת. ככל שלא יצליחו השותפים ליישב את המחלוקת ביניהם פה אחד, רשאי כל שותף לפנות לבית המשפט המוסמך בתל אביב יפו. בכל הקשור ליחסים בין השותפים לרבות ליחסים בין בעלי המניות בחברת הניהול או בין מי מהם לבין חברת הניהול, הוראות הסכם השיתוף גוברות על כל הוראה סותרת בתקנון ההתאגדות של חברת הניהול המשותפת.

2.2.12 נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח

לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח.

לעניין זה ראה עמוד 55 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

2.2.13 נכסים החכורים בחכירה לא מהוונת

החברה חוכרת חלק מנכסיה ממנהל מקרקעי ישראל. לגבי ארבעה מהנכסים, הסכם החכירה עם המנהל אינו מהוון. הסכמים לא מהוונים אלו כוללים הוראה לפיה העברת זכויות החברה על פי ההסכם או העברת מניות בחברה ו/או הקצאת מניות בחברה בשיעור של למעלה מ- 10%, טעונה הסכמת המנהל ותשלום דמי הסכמה. בפני החברה קיימת גם אופציה לבצע היוון של הסכמי החכירה הנ"ל. דמי ההיוון האמורים נגזרים מיתרת תקופות החכירה של הנכסים והינם זניחים לחברה. בקשר עם דמי ההיוון הכרוכים בהיוון הסכמי החכירה תוך מימוש אופציות הנתונות לחברה לחידוש והארכת תקופות החכירה ב-49 שנים נוספות (ביחס לכל אחד מהנכסים), בוצעה הפרשה בדוחותיה הכספיים של החברה.

החברה שוקלת את צעדיה בנושא זה, ותפעל לתשלום דמי הסכמה או לחילופין דמי היוון.

2.2.14 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה - ישראל⁵

כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם התפתחות עתידית בסביבה הכללית שבה פועלת אמות ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32(א) לחוק ניירות ערך אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי.

במהלך שנת 2015 שב המשק לצמוח בקצב מתון שאפיין אותו בשנתיים האחרונות. האומדן הראשון לנתוני החשבונאות הלאומית לרבעון הרביעי של שנת 2015 (נתונים מנוכי עונתיות במונחים שנתיים) מראה שהתוצר צמח בכ- 3.3% ושקצב הצמיחה בשנת 2015 הסתכם בכ- 2.3%. הצריכה הפרטית השוטפת הוסיפה להוביל את צמיחת המשק כשהיא מקזזת את היחלשות הייצוא על רקע הירידה בקצב הגידול של הסחר העולמי. הגירעון הממשלתי לשנת 2015 הסתכם בפועל בכ- 2.1% תוצר ומשקל החוב הציבורי בתוצר ירד בשנת 2015 לכ- 65%. השפעת המצב הבטחוני על הפעילות המשקית הוסיפה להיות מתונה. בשוק העבודה הוסיפה התעסוקה לצמוח, האבטלה נותרה נמוכה ברמה של 5.3% לתום שנת 2015 תוך עלייה מתונה בשכר העבודה. במחצית השנייה של 2015 שבו מחירי הדירות לעלות ומספרם של העסקאות והיקף המשכנתאות החדשות הגיעו לשיא. במהלך שנת 2015 ירד מדד המחירים לצרכן ב- 1%. סעיף האנרגיה הוסיף לתרום את התרומה המרכזית לירידת המדד וזאת בשל הירידות החדות במחירי הנפט בעולם. ציפיות בנק ישראל לקצב האינפלציה לטווחים הבינוניים והארוכים נמצאות במרכז היעד או מעט מתחתיו. שער החליפין של השקל מול הדולר פוחת בכ- 1.3% במהלך שנת 2015. כתוצאה מהאינפלציה הנמוכה והצמיחה המתונה, המשיך בנק ישראל לנקוט במדיניות מוניטארית מרחיבה והריבית נותרה ברמת שפל של 0.1%.

שנת 2015 התאפיינה ביציבות בשוק הנדל"ן המניב בישראל ובירידה בהיקף העסקאות. במהלך השנה נוספו לשוק המשרדים בגוש דן כ- 100,000 מ"ר שבנייתם הסתיימה, כ- 60% מהם בצירי מרכז העסקים הראשי של תל אביב וסביבתה. נתוני קצב האכלוס מצביעים על כך שהשטחים הללו אוכלסו במלואם. תהליך האורבניזציה והחיפוש אחר כוח אדם איכותי וצעיר דוחפים גופים בינלאומיים בהם לא מעט מרכזי מחקר ופיתוח חזרה לתל אביב. למרות הציפייה לירידת מחירים בעקבות עודף שטחי משרדים בשנים הקרובות והחשש מפקקים בעקבות עבודות הרכבת הקלה בתל אביב, המשיך שוק המשרדים במרכז העסקים הראשי בתל אביב לתפקד במלוא כוחו וחזר להוביל בדמי שכירות ממוצעים של כ- 100 ש"ח למ"ר ובשיעורי תפוסה ממוצעת ברמה של 97%. תעשיית ההיי-טק אשר ממשיכה להוביל את הייצוא הישראלי, הוסיפה להתפתח בשוק המשרדים ונתנה תנופה לשוק המשרדים בהרצליה. אזור הבורסה ברמת גן חווה עליית מחירים בשיעור של כ- 3% כחלופה לשוק המשרדים בצירי יגאל אלון ומנחם בגין בתל אביב. באזור פתח תקווה חלה ירידה בשיעורי התפוסה לצד עלייה בדמי השכירות הממוצעים כתוצאה משדרוג שטחי משרדים ומעבר של חברות לאזורים סמוכים. קצב אכלוס גבוה הוביל לצניחה בשיעור השטחים הפנויים בבני ברק ולעלייה בדמי השכירות בשיעור של כ- 6%. שוק המשרדים באזור נתניה חווה ירידת מחירים כהשפעה ישירה של המשך הפיתוח של אזורי התעשייה ברעננה וקיסריה המהווים מוקדי משיכה הולך וגובר לחברות הממוקמות באזור השרון.

תוספת נפח עיקרית לשוק המשרדים בגוש דן תגיע בשנת 2016 בה עתידים להתווסף כ- 200,000 מ"ר (85% מהם באזור תל אביב, רמת גן ובני ברק) ובשנת 2017 בה עתידים להבשיל פרויקטים בהיקף חריג של למעלה מ- 400,000 מ"ר. בתנאי מאקרו ממוצעים בהם עומד קצב האכלוס על כ- 100,000 מ"ר לשנה, שיווקם של שטחים אלו צפוי להתפרש על משך מספר שנים.

⁵ מקורות מידע בסעיף זה:

1. בנק ישראל – דו"ח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2015, פברואר 2016.
2. שנתון מ.א.נ נכסים שנת 2015 – מאן נכסים יועצי נדל"ן – CBRE – פברואר 2016.
3. סקירת שוק המשרדים מחצית שנייה 2015 – אינטר ישראל יועצי נדל"ן – Cushman & Wakefield – ינואר 2016.

במהלך שנת 2015 המשיך שוק הנדל"ן המסחרי לספוג ירידה נמשכת בצריכה הפרטית בתחומי ענף המזון, ענף ההלבשה וההנעלה אשר חוו ירידות בפדיונות. על מנת להתמודד עם הירידות הנ"ל החלה מגמה לצמצום שטחי המסחר של הקמעונאיים לטובת התייעלות כמו גם הגדלה של נפח המסחר המקוון.

תחום הלוגיסטיקה שמר על יציבות ברמות המחירים ובשיעורי התפוסה ברחבי הארץ. שוק זה מאופיין בהיעדר בנייה ספקולטיבית וזאת בשל הצורך בהתאמת המבנים ללקוחות הקצה המעמידיים דרישות לקבלת מרכזים לוגיסטיים מודרניים. בשנת 2015 חלה עלייה במחירי הקרקעות בעיקר באזורים המצויים לאורך צירי תחבורה מרכזיים.

תחום המסחר המצוי במוקדים הסמוכים לאתרי העבודות של בניית הרכבת הקלה הפכו לנפגעים העיקריים מהפרויקט הנ"ל.

פרק 3 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

3.1 מידע כללי על תחום הפעילות

3.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו ראה סעיף 2 לעיל.

3.1.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן, כפופה לדיני המקרקעין ולדינים העוסקים בתכנון ובניה, רישוי, נגישות ודיני איכות הסביבה (ראה גם סעיף 3.11 לדוח).

3.1.3 שינויים והתפתחויות בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו ראה סעיף 2.2.14 לעיל.

3.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

(א) החברה סבורה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב בהיקף פעילות דומה להיקף פעילות הקבוצה הינם בעיקר:

1. ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול הנכסים.
2. איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי נדרש.
3. פיזור גיאוגרפי נכון של ההשקעות, בעיקר בישראל.
4. איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה.
5. התקשרות עם שותפים בעלי יכולות פיננסיות.
6. איתנות השוכרים וטיב הבטוחות.

(ב) להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בבחינת הזדמנויות השקעה, הינם שקלול של קריטריונים רלוונטיים כמפורט להלן:

1. מיקום הנכס, לרבות דרכי הגישה לנכס, נראותו ופוטנציאל ההשבחה שלו (שיפוף הנכס והרחבתו).
2. היבטים כלכליים, דמוגרפיים, רגולטוריים ותנאים נוספים, הן ברמה המקומית והן ברמה האזורית.
3. היבטי תחרות מצד נכסים דומים, לרבות צפי לתחרות עתידית.
4. רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה, תנאי חוזה השכירות, ובכלל זאת דמי השכירות הנוכחיים למול תנאי השוק והפוטנציאל להגדלת דמי השכירות.
5. מבנה ההוצאות הנוכחי של הנכס והפוטנציאל להגדלת הרווח התפעולי.

(ג) להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בפעילות לייזום ופיתוח של מקרקעין, הינם בעיקר:

1. עלות תשומות הבניה.
2. משך זמן הבניה.
3. איתנות קבלני ביצוע.
4. כפיפות לדרישות חוקיות בסוגיות שונות הקשורות בתכנון ובניה ובאיכות סביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכד') ועמידה בעלויות הכרוכות בעמידה בהן.
5. שימוש בטכנולוגיות מיוחדות/בניה ירוקה.
6. איתור שוכרים לנכסים לטווח ארוך/בניה והשכרה יעודית לשוכר ספציפי.
7. איתור שוכרים בעלי איתנות ובעלי בטוחות בטיב גבוה.

3.1.5 מחסומי כניסה ויציאה

בתחום פעילות זה לא קיימים חסמי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, ככלל שוק זה נתון ומושפע מתנאי היצע וביקוש בתקופות המעבר בין עודפי היצע או עודפי ביקוש. בנוסף, נוכח אופיו המיוחד של תחום פעילות זה יש צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון. כמו כן, דרוש ידע וניסיון בגורמי ההצלחה הקריטיים לתחום פעילות זה. היציאה מהתחום אינה גמישה ומימוש ההשקעות יכול לארוך זמן ממושך וזאת מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק, וכן מצבו הכלכלי של המשק והמצב הבטחוני. ראה בהקשר זה האמור בסעיף 2.2.14 לעניין תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.

3.1.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלו בו

ראה סעיף 3.3 להלן.

3.2 שיווק והפצה

ככלל, שיווק הנכסים של החברה בישראל מתבצע ברובו באופן עצמאי תוך התמקדות באזור בו מצוי הנכס ובהתאם לנסיבות. השיווק מתבצע במספר ערוצים נוספים כדוגמת: שילוט באתרים; פרסום בעיתונות ובאינטרנט בהיקף מצומצם ובהתייחס לנכס ספציפי בכל פעם; שימוש בלקוחות החברה, הן כפוטנציאל להתרחבות והן לשכירות באתרים נוספים. בעסקאות שכירות אקראיות, נעזרת החברה מעת לעת במתווכים תמורת תשלום עמלות תיווך.

לאור מגוון דרכי השיווק והפריסה הארצית של הנכסים אין החברה תלויה בצינור שיווק בודד כלשהו ואובדנו של מי מהם לא ישפיע לרעה באופן מהותי על פעילותה ו/או לא יצריך השקעה כספית ניכרת במציאת חלופה.

שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות ברכישה, בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן.

הקבוצה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות בישראל העוסקות ברכישה, בייזום ופיתוח נכסי נדל"ן להשכרה למשרדים, לתעשייה ולמסחר וכן חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן למשרדים ומסחר, וכן מצד בעלים אחרים של נדל"ן באזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה. לא ניתן להצביע במדויק על חברות המתחרות בקבוצה, שכן התחרות בתחום הנדל"ן מאופיינת בתחרות ספציפית בהתאם לסוג הנכס, למיקומו של כל נכס ולרמת התפוסה, כאשר שלושת הפרמטרים הללו קובעים את התשואה מהנכס. בנוסף, התחרות מתמקדת בתחומים של איתור מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח, הקמה והשכרה ובהשכרת מקרקעין לשוכרים פוטנציאליים.

החברה מעריכה כי ביחס לחברות אחרות מסוגה הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל, היקף פעילותה של הקבוצה הינו רחב ומגוון. אין באפשרות החברה להעריך את חלקה בשוק.

להערכת החברה, הגורמים החיוביים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה הינם :

1. מרבית נכסיה של הקבוצה הם נכסים גדולים, באופן יחסי, המאפשרים לתת מענה לצרכי השוכרים הגדולים, תוך התאמת המושכר לצרכיהם.
2. מרבית נכסיה העיקריים של הקבוצה ממוקמים במרכז הארץ.
3. לחברה מוניטין חיובי בשוק כחברה אמינה במתן שירות הן בעמידתה בלוחות הזמנים למסירת המושכר לשוכר והן בהתאמת היחידות ו/או המבנים בהתאם לצרכים ולמפרטים, בכל רמה הנדרשת על ידי השוכר.
4. שוכריה הגדולים של הקבוצה הינם בעלי מוניטין חיובי ואיתנות פיננסית ונוהגים לשכור נכסים לתקופות ארוכות.
5. רמת התחזוקה והניהול של בנייני המשרדים של הקבוצה, נותנת מענה לצרכי הדייר, הכוללים בין השאר תיקונים, שיפוצים ונקיון פנים.
6. הידע והניסיון שנצברו בשיווק ובניהול מרכזים מסחריים ופארקי תעשייה, המאפשרים למצב את הנכסים באופן אטרקטיבי ולאכלסם.
7. היכולת לתת מענה למגוון ביקושים ולהתאים נכס לסוגי לקוחות רבים לאור הפריסה הארצית, מגוון הנכסים והיכולת לבצע התאמות בנכסים לפי צרכי הלקוחות באופן מקצועי ומהיר.
8. מוניטין חיובי, איתנות פיננסית ויכולת להשיג מימון בנקאי.
9. יכולותיה בתחומי הייזום והפיתוח מקנים לקבוצה יתרון באיתור מקרקעין לפיתוח והקמה ובאיתור נכסים להשבחה שהינם בעלי פוטנציאל להשכרה ומאפשרים לה לעמוד בביקושי השוק.
10. נכסי הנדל"ן בהקמה ממוקמים באזורים מתפתחים ועתירי ביקושים הכוללים בנייני משרדים ומסחר נוספים. היתרונות הנזכרים לעיל כמכלול, מסייעים לקבוצה בהתמודדותה עם תנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנכסים המניבים.

3.4 רכוש קבוע

הרכוש הקבוע של הקבוצה כולל שטח משרדי החברה, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים, כלי רכב ושיפורים במושכר, אשר העלות המופחתת שלהם לתאריך 31.12.2015 היתה כ- 19 מיליון ש"ח.

3.5 הון אנושי

3.5.1 מבנה ארגוני ומצבת עובדים

החברה מעסיקה נכון למועד דוח זה 46 עובדים במטה החברה (לעומת 41 עובדים ליום 31.12.2014) כמפורט להלן: מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל שיווק, סמנכ"ל פיתוח עסקי, סמנכ"ל הנדסה, יועצת משפטית, מנהל בינוי וחשב המהווים את ההנהלה הבכירה של החברה ו- 38 בעלי תפקידים שונים הכפופים להם, כמפורט להלן:

מחלקה	מספר עובדים
לשכת מנכ"ל	2
כספים	24
משפטית	2
שווק ותפעול	8
הנדסה וייזום	10

כמו כן, מקבלת החברה שירותי ניהול מאלוני-חץ על פי הסכם ניהול מיום 7.2.10 כפי שתוקן ביום 21.3.13 ביחס לתקופה שהחל מ- 1.1.2013 ועד 31.12.2015 וכן ביחס לשנים הבאות (לעניין זה ראה ביאור 23 ג' (1) לדוחות הכספיים).

בנוסף, מעסיקה החברה (לרבות באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה), נכון למועד דוח זה, 32 עובדים באתרים שונים מחוץ למטה החברה לפי הפירוט שלהלן:

מחלקה	מספר עובדים
מנהלי נכסים	5
כספים ומזכירות	8
אחזקה	14
שווק	5

כל בעלי התפקידים בחברה מועסקים בהסכמי עבודה אישיים או בהסכמים למתן שירותים כנגד חשבונית מס. מלוא התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד מעביד מכוסות על ידי ההפרשות לפוליסות ביטוח מנהלים ועל ידי עתודה לפיצויים.

על פי תנאי ההסכמים, זכאים חלק מבעלי התפקידים הנ"ל למענקים, בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. לחברה לא קיימת תלות מהותית בעובד מסוים.

3.5.2 אופציות לבעלי תפקידים

שם התכנית	הנהנים על פי התכנית	תאריך אישורה בדירק'	סה"כ כמות כתבי אופציה שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו/מומשו נכון ל-31.12.15	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.15	מועד מימוש
תכנית א' כתבי אופציה 03/11 (לא סחירים)	מנכ"ל החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.2011	1,000,000 ניתנים למימוש ל-1,000,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	1,000,000	7.35 ש"ח ⁷	1.4.13-31.3.16 50% 1.4.14-31.3.16 25% 1.4.15-31.3.16 25%
תכנית ב' תכנית מסגרת מכוחה הוענקו כתבי אופציה 04/11 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	30.3.2011	2,151,000 ניתנים למימוש ל-2,151,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	195,000 פקעו בעקבות פרישת עובדים. 902,265 מומשו.	7.53 ש"ח ⁸	1.4.13-31.3.16 50% 1.4.14-31.3.16 25% 1.4.15-31.3.16 25%
	לבעל תפקיד בחברה המספק לה שירותים וזאת שלא במסגרת סעיף 102 לפקודה	30.3.2011	97,500 ניתנים למימוש ל-97,500 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	97,500	7.53 ש"ח	1.4.13-31.3.16 50% 1.4.14-31.3.16 25% 1.4.15-31.3.16 25%
תכנית ג' כתבי אופציה 11/13 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	13.11.13	942,800 ניתנים למימוש ל-942,800 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	4,000 מומשו.	9.81 ש"ח ⁹	24.12.15-100% 23.12.16
תכנית ד' כתבי אופציה 03/14 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	9.3.14	1,019,963 ניתנים למימוש ל-1,019,963 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	9.95 ש"ח ¹⁰	9.3.16-8.3.17 100%
תכנית ה' כתבי אופציה 03/15 (לא סחירים)	מנכ"ל החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.15	944,554 ניתנים למימוש ל-944,554 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	12.91 ש"ח ¹¹	10.3.17-9.3.18 100%
תכנית ו' כתבי אופציה 04/15 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.15	4,855,617 ניתנים למימוש ל-4,855,617 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	26,357 פקעו בעקבות פרישת עובדים.	12.91 ש"ח ¹²	10.3.17-9.3.18 100%

⁷ צמוד מדד ומותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו על ידי החברה החל מ 3.2011.

⁸ צמוד מדד ומותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו על ידי החברה החל מ 3.2011.

⁹ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 12.2013.

¹⁰ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 3.2014.

¹¹ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 3.2015.

¹² אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 3.2015.

כל התוכניות כוללות הוראות שונות למקרה של סיום ההתקשרות בין העובד לחברה והיכולת לממש את יתרת כתבי האופציה שהבשילו ו/או מומשו עד לאותו מועד.

לפרטים נוספים על תכנית האופציות א' הנ"ל, לרבות לענין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 21.3.2011 (מס' אסמכתא 086079-01-2011) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן באור ג'23 (2) לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים על תכנית אופציות ב' הנ"ל, לרבות לענין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 6.4.2011 (מס' אסמכתא 112659-01-2011) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן באור 17' לדוחות הכספיים.

במסגרת תכנית ב' לעיל הוקצו לסמנכ"ל הכספים 292,500 כתבי אופציה, לסמנכ"ל הפיתוח העסקי 244,000 כתבי אופציה, למנהל הבינוי 195,000 כתבי אופציה וליועצת המשפטית ולחשב 170,500 כתבי אופציה לכל אחד.

ביום 13 בנובמבר, 2013 אימץ הדירקטוריון תכנית מסגרת אופציות חדשה לעובדים ונושאי משרה של החברה, בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 28 באוגוסט, 2013, בהיקף של 20 מיליון כתבי אופציה ("תכנית 2013").

ביום 13 בנובמבר, 2013 החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ג'"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ג', לרבות לענין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 14.11.13 (מס' אסמכתא 191067-01-2013) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן באור 17' לדוחות הכספיים.

במסגרת תכנית ג' לעיל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 265,500 כתבי אופציה כל אחד.

ביום 9 במרץ, 2014 החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ד'").

לפרטים נוספים על תכנית אופציות ד', לרבות לענין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 10.3.14 (מס' אסמכתא 009669-01-2014) וכן באור 17' לדוחות הכספיים.

במסגרת תכנית ד' הנ"ל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 261,529 כתבי אופציה כל אחד.

ביום 10 במרץ, 2015 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015), לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 למנכ"ל החברה (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ה'"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ה', לרבות לענין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 16.3.15 ותיקון לו מיום 26.3.15 (אסמכתאות מס' 053173-01-2015 ו- 062803-01-2015, בהתאמה) וכן באור ג'23 (2) לדוחות הכספיים.

ביום 10 במרץ, 2015 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015), לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים בחברה (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ו'"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ו', לרבות לענין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 13.4.15 (מס' אסמכתא 077746-01-2015) וכן באור 17' לדוחות הכספיים.

במסגרת תכנית ו' הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:

לסמנכ"ל הכספים 586,739 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 567 אלפי ש"ח.
לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 487,824 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 472 אלפי ש"ח, לכל אחד.

לסמנכ"ל פיתוח עסקי 414,470 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 401 אלפי ש"ח. ביום 9 במרץ, 2016 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 7.3.2016), לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים בחברה. להלן נתונים אודות כתבי האופציה שיוקצו לנושאי המשרה הבכירה:

לסמנכ"ל הכספים 570,000 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 570 אלפי ש"ח. למנכ"ל חברת הבת אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, 600,000 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח.

לסמנכ"ל השייווק 470,000 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 470 אלפי ש"ח. לסמנכ"ל פיתוח עסקי 403,600 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 403.6 אלפי ש"ח.

3.5.3 הצעה פרטית של מניות למנכ"ל החברה

למידע נוסף, ראה באור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.

3.6 התאמות במושכר וספקים

הקבוצה נוהגת לבצע בנכסיה מעת לעת, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים, וזאת מעבר לתפעול השוטף של הנכסים, המתבצע על ידי חברות הניהול עצמן מתקציבן שלהן. היקף העלות ההונית (CAPEX) לשמירת הקיים, הסתכם בשנת 2015 לסך של כ- 70 מיליון ש"ח (כולל נכסים אשר אוכלסו לראשונה ובניית שטחי מסחר נוספים נלווים). כ-60 מיליון ש"ח לשנת 2014 (כולל כ- 33 מיליון ש"ח שיפוץ ושדרוג קניונים, מרכזי מסחר ושטחי ציבור) וכ- 50 מיליון ש"ח לשנת 2013. על פי רוב, הקבוצה איננה רוכשת בעצמה חומרי גלם ורכישת חומרים אלו נעשית באמצעות קבלני משנה המבצעים את עבודות התחזוקה, השיפוצים והבנייה. מנהל הבינוי ומנהל התפעול הינם האחראים על מערכת הרכש וההשקעות במבנים המבוצעות על ידי קבלני המשנה.

בתחום הייזום והפיתוח מושפעת הקבוצה מעלות העסקת הקבלנים המבצעים בפרוייקטים שיוזמת החברה ולפיכך גם משינויים במחירי חומרי גלם (כגון ברזל לבניין, בטון ומלט) ובעלות כח אדם וממחסור בגורמים אלה. לפיכך לזמינותם של עובדים זרים ולמחירי בטון ומלט הנקבעים ע"י מונופולים עשויה להיות השפעה מסויימת על עסקי החברה. בנוסף, מחסור בחומרי גלם ובכח אדם עלול לעכב בניית פרוייקטים ולגרום למסירה באיחור של נכסים לשוכרים. לחברה אין תלות בספקים ונותני שירותים מסויימים.

בנוסף לאמור לעיל ראה לעניין זה האמור בסעיף 2.2.14 לעניין תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

3.7 הון חוזר

ככלל, החברה אינה נותנת אשראי לשוכריה, אלא גובה את דמי השכירות בדרך כלל מראש לתקופה שבין חודש לשלושה חודשים. רוב הדיירים מעמידים, טרם חתימת החוזה, בטחונות לדמי השכירות ולקיום חוזה השכירות והסכם הניהול, כגון: ערבויות בנקאיות, שטרי חוב, פקדונות וכדומה. הטיפול בשוכרים המפגרים בתשלום מועבר למחלקת השייוק ונעשה בעזרת היועצים המשפטיים של החברה.

הגרעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2015 הסתכם לסך של 803 מיליון ש"ח. לחברת מסגרות אשראי ומסגרת ליווי לבנייה בהיקף של כ- 1,050 מיליון ש"ח (מתוכן נוצלו למועד הדוח כ- 235 מיליון ש"ח). בנוסף, לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף של 6.4 מיליארד ש"ח. לפיכך, קבע דירקטוריון החברה כי קיום גירעון בהון החוזר של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות.

3.8.1

כללי

הקבוצה מממנת את פעילותה מהונה העצמי של החברה, מהון שגייסה החברה מהציבור בהנפקות הון ואג"ח במסגרת תשקיפים ודוחות הצעת מדף, מהון שגייסה החברה מגופים מוסדיים ואחרים באמצעות הנפקות פרטיות של הון ושל אג"ח תוך הרחבת סדרות אג"ח שבמחזור, מהון שמגייסת החברה מהציבור בעקבות מימוש כתבי אופציה לאג"ח, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראי בנקאי, מניירות ערך מסחריים שהונפקו ומאגרות חוב שהונפקו לגופים מוסדיים. בשנת 2015 הקבוצה גייסה סך של כ- 330 מיליון ש"ח מהנפקת אגרות חוב, כ- 100 מיליון ש"ח מהנפקת ניירות ערך מסחריים, כ- 10 מיליון ₪ מהנפקת הון וכ- 267 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים כולל הסכמי ליווי ובניכוי פרעונות שוטפים של כ- 154 מיליון ש"ח.

להלן פירוט יתרת ההלוואות של הקבוצה נכון ליום 31.12.15:

ריבית אפקטיבית 31.12.15	ריבית נקובה ליום 31.12.15	יתרה ליום 31.12.2015	
%	%	באלפי ש"ח	
			מקורות בנקאיים
3.41	2.66	1,315,733	צמודי מדד
ללא שינוי	פריים+0.79	332,892	לא צמודי מדד
ללא שינוי	ליבור +2	23,914	צמודי דולר
ללא שינוי	יורוליבור + 3.25	3,442	צמוד EURIBOR
3.06	2.45	1,675,981	סה"כ מקורות בנקאיים
3.85	4.67	2,604,483	מקורות לא בנקאיים-צמודי מדד
ללא שינוי	פריים - 1.11	399,940	מקורות לא בנקאיים - לא צמודי מדד
3.53	3.72	4,680,404	סה"כ
		(54,996)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים
		4,625,408	חוב פיננסי, נטו

להלן לוח פרעונות צפויים לפי שנים:

שנת פרעון	יתרת קרן לפרעון
2016	13801,512
2017	588,204
2018	337,214
2019	686,476
2020 ואילך	2,266,998
סה"כ	4,680,404

¹³ כולל פירעון ניירות ערך מסחריים

3.8.2 דרוג אשראי

גורם מדרג	אגרות חוב (סדרה א') דירוג נוכחי	אגרות חוב (סדרה ג') דירוג נוכחי	אגרות חוב (סדרה ב') דירוג נוכחי	אגרות חוב (סדרה ד') דירוג נוכחי	ניירות ערך מסחריים דירוג נוכחי
מעלות S&P	מיום 29.12.13 ilAA-/Stable			מיום 9.7.14 ilAA-/Stable	
מידרוג	מיום 10.7.14 Aa3/Stable	מיום 10.7.14 Aa3/Stable	מיום 10.7.14 Aa3/Stable	מיום 10.7.14 Aa3/Stable	מיום 25.12.14 P-1
התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג
מעלות S&P	מ- 16.1.11 ועד 29.12.13 ilA+/Stable מ- 17.1.10 ועד 16.1.11 ilA/Stable מ- 7.7.09 ועד 17.1.10 ilA/Negative מ- 30.11.08 ועד 7.7.09 ilA/Stable מ- 14.8.08 ועד 30.11.08 ilAA-/Negative מההנפקה ועד 14.8.08 ilAA-/Stable			ממועד ההנפקה 30.7.14 ilAA-/Stable	
מידרוג	מ- 23.1.13 ועד 10.7.2014 Aa3/Stable מ- 22.12.11 ועד 23.1.13 Aa3/Stable מ- 20.12.10 ועד 21.12.11 A1/Positive מ- 22.6.10 ועד 20.12.10 A1/Stable מ- 31.12.09 ועד 2.6.10 A1/Negative	ממועד ההנפקה 7/12 Aa3/Stable	ממועד ההנפקה 7/14 Aa3/Stable	ממועד ההנפקה 12/14 P-1	

3.8.3 מסגרות אשראי וליווי בנקאי

לענין זה ראה ביאור 13 ד (1) ו- (2) לדוחות הכספיים.

3.8.4 מעריך השעבודים

לענין זה ראה ביאור 16 ב' לדוחות הכספיים.

3.8.5 מעריך השווי החיצוני (פרטים לפי סעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות – ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970)

משרד שמאי המקרקעין, אינג' יוסף זרניצקי- הוקם ע"י אינג' יוסף זרניצקי אשר הינו בעל נסיון של כ- 45 שנה בתחום השמאות המקרקעין והערכות השווי. המשרד מונה כ 10 שמאים. ההחלטה על ההתקשרות עם מר זרניצקי התקבלה על ידי ההנהלה במהלך השנה.

שיעור הנכסים שהוערכו עלי מר זרניצקי מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2015, כ- 75% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה, על כן הוא עונה על הגדרת מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

שכר הטרחה של מר זרניצקי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה.

החברה בחרה להתקשר עם מר זרניצקי בשל נסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

3.8.6 אשראי ברי דיווח

מס'	התאגיד הלווח שם הפרויקט	המלווח	מועד תגמולי האשראי	סכום ההלוואה/ המקורי (אלפי ₪)	יתרת קרן מתואמת ליום 31.12.15 (אלפי ₪)	מספר תשלומים	מועד סילוק	שיעור ריבית שנתית ----- (שיעור ריבית משוקלל)	בטחונות/שעבדים להבטחת האשראי	התנגיית שינוי שליטה/מבנה/ פעילות	התחייבויות פיננסיות ועמידה בהן לתאריך הדוח
1	החברה	מוסד בנקאי	01.08.14	**680,000	650,163	20% - פירעון בתשלומים חצי שנתיים; 80% - פירעון בתום תקופה. תשלומי ריבית חצי שנתיים	אוגוסט 2020	1.67% שרניים ראשוניות 2.27% ארבע שנים הבאות צמודת מדד	כנגד נכסים משועבדים		
2	החברה	מוסד בנקאי	21.6.11	500,000	380,752	56 תשלומים רבעניים שווים	יוני 2025	4.3% צמודת מדד	לחברה נתונה הזכות, בכל עת, לשעבד לטובת הבנק כליין בשעור של 139% מתורת ההלוואה הבלתי מוטלקת ובמקרה כאמור, החברה לא תיגרש לעמוד באמות המידה הפיננסיות שפורטו לעיל בקשר להלוואה.	ראה התניה 1,2	התניות 1,2
3	החברה	מוסדיים	30.12.14 9-10.6.15	400,000	399,940	נפרע לפי דרישת מחזיקי התייר תקופה מקסימלית 5 שנים	30.12.19 9-10.6.2020	ריבית משתנה P-1.11			
4	החברה	מוסד בנקאי	29.12.10	400,000 מסגרת אשראי	235,117	-	לפיצול עד ליום 28.12.17	ריבית משתנה בגובה הריביות 1.4% + הסינטיאית + 1.4%	-----	ראה התניות 1-3	התניות 3,4
5	החברה	מוסד בנקאי	3.11.10	200,000 מסגרת אשראי	-	-	לפיצול עד ליום 31.12.19	ריבית המוצא + 1.75%	-----	ראה התניות 1-3	התניות 3,4
6	החברה	מוסד בנקאי	28.9.08	450,000 עד ליווי בנקאי לפרויקט אמות אטריום	-	הריבית הנעברת מתווספת לקרן הקליין.	אשראי לזמן קצר לניצול עד ליום 31.12.16 או מועד סיום בניית הפרויקט, לפי המוקדם (*)	ריבית המוצא + 2%	שעבוד קבוע ומשכנתא על מלוא זכויות החברה בפרויקט.	ראה התניות 1,2	
7	החברה										

למידע בגין אגרות החוב של החברה מסדרה א' ב' ג' ד' ראה נספח ה' לוח הדירקטוריון.

להלן פירוט אודות הסכמי אשראי מהותיים בהם התקשרה החברה לרבות התניות פיננסיות שנקבעו במסגרתם.

(*) לחברה קיימת אפשרות לפריסת האשראי בתום התקופה (כפוף להתקיימותם של תנאים מסחריים מסוימים) לתקופה נוספת שלא תעלה על 10 שנים. בריבית בשיעור של ריבית המוצא בתוספת מרווח של 1.2% לשנה. באופן שביחס ל- 70% מהאשראי יהיה פירעון בסוף התקופה ופירעון הריבית בתשלומים רבעוניים ובחס ל- 30% מהאשראי יהיה פירעון הקרן והריבית בתשלומים רבעוניים.

(**) שתי הלואות.

התניות הכרוכות בשמירה על אמות מידה פיננסיות

1. שמירה על יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP בשיעור שלא יעלה על 70%.
2. שמירה על היקף נכסים לא משועבדים שלא יפחת מסך של מיליארד שקלים חדשים.
3. שמירה על יחס הון חצמני מוחשי לסך מאזן בשיעור שלא יפחת מ-25%.
4. שמירה על יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI בשיעור שלא יעלה על 10.

התניות בגין שינוי מבנה/שליטה/פעילות/אופי פעילות:

1. שינוי בשליטה במישרין בחברה כפוף לאישור הבנק;
2. מיזוג (למעט מיזוג עם/בין חברות בנות במעלות מלאה) וכן רכישתה של נכסים וא/או התחייבויות שאינם חלק מהפעילות העסקית הרגילה של החברה, כפופים לאישור הבנק;
3. שינוי עיקר עסקי החברה מתחום הנדל"ן המניב לתחום אחר, כפוף לאישור הבנק;

המזרחות : חוב פיננסי נטו – חובה המצופי של החברה לגופים מוסדיים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בנכחי מוזמנים ושורה מוזמנים וכן השקעות לז"ק בניירות עד סחירים. CAP – הסך המצטבר של הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה כולל זכויות מיעוט, חוב פיננסי נטו ויתרות מסים נדחים נטו.

בנוסף, כוללים הסכמי האשראי תנאים מקובלים להעמדת אשראי לפירעון מיידי, ובהם בין היתר: פירוק, כינוס והלכתי מימוש נכסים והוצאה מועל; Cross Default; הפסקת פעילות והפסקת מסחר בניירות הערך של החברה וכו"ב.

בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות :

	31/12/2014	31/12/2015	ההתניה	אמת מידה	
1	54.4%	53.4%	נמוך מ- 70%	חוב פיננסי נטו ל - CAP	
2	5.7 מליארד ש"ח	6 מליארד ש"ח	כגובה מבין - 1 מיליארד ש"ח או 125% מיתרת האג"ח שבמחזור	היקף נדל"ן בלתי משועבד	
3	36.4%	36.5%	גבוה מ- 25%	הון עצמי לסך מאזן (בנטרול מזומנים ושווה מזומנים)	
4	6.7	6.38	נמוך מ- 10	חוב פיננסי נטו (בניכוי נדל"ן בהקמה) ל- NOI	

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות. 3.8.7 השלכות רגולטוריות

הוראות ניהול בנקאי תקין

"הוראות ניהול בנקאי תקין" של המפקח על הבנקים בישראל (להלן: "המפקח על הבנקים") העוסקות, בין היתר, במגבלות על היקף ההלוואות שיכול בנק בישראל להלוואות ללווה בודד, לקבוצת לוויים אחת ולקבוצות הלוויים הגדולות בבנק (הכל כהגדרת מונחים אלו בהוראות המפקח על הבנקים). במהלך שנת 2011 תוקנה הוראה של המפקח על הבנקים בדבר מגבלות אשראי ללווה אחד ולקבוצת לוויים, באופן שסך כל החבויות, נטו של כל הלוויים, קבוצות לוויים וקבוצות לוויים הבנקאיות שחבותם לתאגיד בנקאי עולה של שיעור של 10% מהונו של התאגיד הבנקאי, לא יעלה על שיעור של 120% מהונו של התאגיד הבנקאי. למיטב ידיעת הנהלת החברה, הקבוצה עשויה להחשב כלווה גדול בבנקים בישראל.

בנוסף, על פי הוראות המפקח על הבנקים במסגרת מגבלות על ריכוזיות חבויות ענפית על תאגיד בנקאי, סך חבויות של ענף בינוי, נדל"ן ותעשייה ומסחר של מוצרי בנייה לא יעלה על 20% מסך כל חבויות הציבור לאותו תאגיד בנקאי.

הוראות הפיקוח ומגבלות הלימות ההון ו/או הקצאת אשראי של הבנקים לענפי המשק השונים, אשר פורסמו על ידי המפקח על הבנקים עלולים להשפיע על אפשרויות קבלת אשראי ועל תנאי קבלת אשראי של החברה והקבוצה במערכת הבנקאית הישראלית.

3.9 מיסוי

3.9.1 תמצית דיני המס החלים על החברה

לענין זה ראה ביאור 15 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.2 שומות מס

לענין זה ראה ביאור 15 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.3 דיוני שומות מהותיות

לענין זה ראה ביאור 15 ח' לדוחות הכספיים.

3.10 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

3.10.1

א. הקבוצה, בהיותה הבעלים ו/או החוכר של נכסי מקרקעין, אחראית על פי דין, לרבות מבחינת דיני התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה ודיני הנזיקין, להפרת הדין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת.

ב. לאור העובדה כי מרבית נכסי הקבוצה מושכרים לעסקי משרדים ו/או מסחר, אין הנהלת החברה צופה חשיפה משמעותית לקבוצה בתחום איכות הסביבה בגין נכסים אלה.

3.10.2

הקבוצה משכירה לחברות הסלולר שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משרדים זעירים. למיטב ידיעת הקבוצה, נכון למועד פרסום דוח זה, מותקנים בשטחי הקבוצה בסה"כ כ- 18 אנטנות וכ- 35 מתקני שידור זעירים. דמי השכירות השנתיים הכוללים בגין אנטנות ומשרדים אינם מהותיות.

הסכמי השכירות הקיימים עם חברות הסלולר יסתיימו בתקופה שתחילתה ביום 31.12.2015 וסיומה ביום 20.9.2021 (לא כולל מימוש תקופות אופציה).

על פי ההסכמים שנחתמו בין החברה לבין חברות הסלולר, האחראיות בגין קבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשרדים הזעירים, מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף מתחייבות חברות הסלולר לעמוד בהוראות הבטיחות על פי כל דין ואחראיות לשאת בחבות המוטלת עליהן על פי דין ולשפות את החברה בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מפעילותן במושכר, למעט נזק שנגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר לבטח, בין היתר, את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר, כאשר הביטוח מורחב לשפות את החברה וחברות הניהול.

לעניין אחריות החברה על פי דין כבעלים או כחוכרת של המקרקעין בהם מותקנים האנטנות ו/או המשרדים הזעירים, ראה סעיף 3.10.1 (א) לעיל.

3.10.3

כנגד החברה ומפעלי תחנות בע"מ, שותפתה של החברה לבעלות בתחנה המרכזית בירושלים וכן כנגד "אגד" המפעילה את תחנת האוטובוסים בפרויקט (להלן: "התחנה"), הוגשה תובענה ובקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית, בה נטען כי הנתבעות הפרו, לכאורה, את הוראות חוק אויר נקי, התשס"ח-2008 על תקנותיו, וגרמו בכך לזיהום בשטח תחנת האוטובוסים להיחשף, על פי הטענה, לאוויר מזוהם. בד בבד, הוגשה על ידי חלק מהמבקשים גם תביעה קבוצתית על פי החוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992. במסגרת התובענות עתרו המבקשים לצו עשה כנגד הנתבעות לפעול למניעת המשך הזיהום הנטען, וכן לפיצוי כספי לכלל חברי הקבוצה אותה הם מבקשים לייצג. תובענות אלו נשענות, בין היתר, על מספר דו"חות והוראות שניתנו לתחנה המרכזית מטעם המשרד לאיכות הסביבה, ביחס להפרה נטענת של התקינה הרלבנטית מכוח החוק, וכן מכוח החוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961. במסגרת פסק דין שניתן בתובענה הקבוצתית בבימ"ש השלום בירושלים ניתן צו להפחתת ערכי זיהום האוויר בתחנה לערכי הסביבה וכן ניתנו הוראות לצמצום החשיפה לזיהום אויר תוך אימוץ תכנית עבודה שהוכנה על ידי החברה ושותפתה לבעלות ואושרה על ידי של המשרד להגנת הסביבה (להלן: "תכנית העבודה"). בתובענה הייצוגית נחתם הסכם פשרה אשר הוגש לאישור בית המשפט כנדרש על פי הדין, על פיו תבצענה החברה ושותפתה לבעלות בתחנה, השקעות בתחנה לשיפור חווית המשתמשים וכן יינתן סעד לטובת הציבור, בדרך של תרומה לעמותות העוסקות בעידוד תחבורה ציבורית, איכות הסביבה, שילוב מוגבלים וכיו"ב.

יישומו של הוראות תכנית העבודה והסכם הפשרה כרוכות בהשקעות בתשתית בתחומי התחנה. למידע נוסף בעניין זה ראה ביאור 16 א' לדוחות הכספיים.

3.10.4

פרט לאמור בסעיף 3.10.3 לעיל, למועד דוח זה הקבוצה אינה צד להליך משפטי או מינהלי מהותי נוסף הקשור עם איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו. כמו כן, להערכת החברה, למועד דוח זה לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות בקבוצה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה מהותית על הקבוצה.

3.10.5 מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים מתנהלת במסגרת מדיניות הכללית בניהול סיכונים, ומתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על פעילותה של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות הרגולטוריות הנוגעות לפעילותה של הקבוצה, ובכלל זה בתחום הסיכונים הסביבתיים.

3.10.6 למועד דוח זה, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על החברה.

3.11 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

3.11.1 החברה ככזו, כפופה להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, ולתקנות שהוצאו מכוחו. עם הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, החברה כפופה גם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ולתקנות מכוחו.

3.11.2 ביום 11 בדצמבר 2013, פורסם ברשומות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ג-2013 (בסעיף זה "חוק הריכוזיות" או "החוק") מכוחו פרסמה בחודש דצמבר 2014 הועדה לצמצום הריכוז את רשימת הגופים הריכוזיים, רשימת התאגידים הראליים המשמעותיים ואת רשימת הגופים הפיננסיים המשמעותיים. שמה של החברה, והחברות הבנות אשר בבעלותה, הופיע הן ברשימת הגופים הריכוזיים והן ברשימת התאגידים הראליים המשמעותיים.

המשמעות העיקריות של היות הקבוצה גוף ריכוזי ותאגיד ריאלי משמעותי הינן כדלקמן:

א. על פי החוק, בהקצאת זכות, לרבות רישיון לתחום פעילות המוגדר כתחום תשתית חיונית, חייב מעניק הזכות לשקול שיקולי תחרות ענפית, טרם הקצאת הזכות/הענקת הרישיון הנ"ל, תוך התייעצות עם הממונה על ההגבלים העסקיים. כמו כן, בהקצאת זכות כאמור לגורם ריכוזי, חייב מעניק הזכות לשקול שיקולי ריכוזיות כלל משקית תוך התייעצות עם הוועדה לצמצום הריכוזיות, בדרך המפורטת בחוק.

ב. מגבלות אשראי - סעיף 26 לחוק הריכוזיות קובע כי שר האוצר או מי שהסמיך לעניין זה ונגיד בנק ישראל או מי שהוא הסמיך לעניין זה, יקבעו הוראות לעניין מגבלות על אשראי שיינתן לתאגיד או לקבוצה עסקית בידי גופים פיננסיים במצטבר, בהתחשב, בין היתר, בחבות של כל תאגיד או בסך החבות של הקבוצה העסקית, לפי העניין. בסעיף זה, "קבוצה עסקית" - בעל שליטה והחברות בשליטתו, "גוף פיננסי" - גוף מוסדי, תאגיד בנקאי, תאגיד עזר וסולק.

יצוין, כי על אף שחוק הריכוזיות קובע כי הוראות ראשונות לעניין מגבלות אשראי ייקבעו בתוך שנה מיום פרסום החוק, עם אפשרות להארכה בשנה נוספת, קרי עד ליום 11 בדצמבר 2015, אחרי הארכה כאמור, טרם נקבעו הוראות כאמור.

נוסף על האמור לעיל, לחוק הריכוזיות עשויה להיות השלכה ישירה על בעלי שליטה בחברה או על גופים מוסדיים המחזיקים או עשויים להחזיק במניותיה ביחס להחזקותיהם בחברה כדלקמן:

(1) חוק הריכוזיות קובע בין היתר כי מי ששולט בתאגיד ריאלי משמעותי לא ישלם בתאגיד בנקאי שהוא גוף פיננסי משמעותי ולא יחזיק יותר מ- 10% מסוג מסוים של אמצעי שליטה בתאגיד בנקאי (נגיד בנק ישראל רשאי לקבוע שיעור נמוך יותר שלא יפחת מ- 5%). עוד קובע חוק הריכוזיות כי מי שהחזיק כדין ערב פרסום החוק באמצעי שליטה בתאגיד בנקאי כאמור מעל השיעור הנ"ל יהיה רשאי להמשיך ולהחזיק בהחזקות אלה עד תום 6 שנים מיום פרסום החוק בכפוף להוראות שנקבעו בחוק.

(2) חוק הריכוזיות קובע כי מבטח לא יחזיק יותר מ- 10% מסוג מסוים של אמצעי שליטה בתאגיד ריאלי משמעותי (לעניין שיעור ההחזקה לא יימנו החזקות של גוף פיננסי בשליטת המבטח). נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה חברת הביטוח מגדל (נוסטרו) בכ- 14% מהון מניות אמות כך שלפי הוראות החוק יהיה עליה להקטין את החזקותיה (נוסטרו) עד ל- 10% תוך 6 שנים מיום פרסום החוק.

יודגש כי האחריות לקיומן של הוראות החוק הנ"ל, מוטלת על בעלי השליטה/המניות הנ"ל ולא על הקבוצה.

הסכמים מהותיים

לעניין זה ראה באור 7 לדוחות הכספיים.

3.12 הליכים משפטיים

3.12.1 למועד פרסום דוח זה נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות 22 תביעות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 214 מיליוני ש"ח, מתוכם הליך מהותי אחד, כשחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ- 163 מיליוני ש"ח. בגין התביעות המתנהלות וההליכים המיסויים נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2015 הפרשות בסכום כולל של כ- 18 מיליוני ש"ח. לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות הנ"ל הינן מתאימות בנסיבות כל ענין. (לצורך סעיף 3.12 זה בלבד נחשב הליך משפטי כמהותי, בין אם הוגש על ידי הקבוצה ובין אם הוגש כנגדה, במידה והסכום הנתבע, ללא ריבית והוצאות, עולה על 10% מהרכוש השוטף של החברה על בסיס מאוחד, דהיינו סך של כ- 10 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2015).

3.12.2 לתיאור הליכים משפטיים ומיסויים משמעותיים המתנהלים נגד הקבוצה על אף שחלקם אינם נחשבים הליכים משפטיים מהותיים בהתאם לרף המהותיות האמור בסעיף 3.12.1 לעיל, ראה באור 16 לדוחות הכספיים. כמו כן, הקבוצה הינה נתבעת בתביעות המטופלות על ידי חברות ביטוח, אשר בטחו אותה מפני הסיכונים נשוא התביעות, למעט רכיב ההשתתפות העצמית. סכום ההשתתפות העצמית הכולל בגין התביעות הנ"ל אינו מהותי.

3.13 יעדים ואסטרטגיה עסקית

האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות רכישת נכסים (או ייזומם, פיתוחם ובנייתם) ובאמצעות מיזוג עם תאגידים אחרים הפעילים בענף, בעלי היקפי פעילות דומים לאילו של הקבוצה.

בכוונת הקבוצה, כל עוד לא יוחלט אחרת, להתמקד בהשקעות בישראל בלבד.

ראה לעניין פרק זה האמור בסעיף 2.2.14 לעיל בקשר עם תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

המידע דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). יובהר כי מימוש הנכסים בישראל מעת לעת מתבצע בהתאם לתנאי השוק ולכדאיות הכלכלית וכי גורמים חיצוניים אילו אינם בשליטת הקבוצה. כמו כן, קביעת היעדים מתבססת על הערכות הקבוצה ביחס למצב המשק בו היא פועלת ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל.

3.14 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

הקבוצה בוחנת ותמשיך לבחון במהלך השנה הקרובה את ההתקדמות בביצוע הפרויקטים בייזום בהתאם למצב המשק בישראל ולאור קצב תחזית שווק השטחים בפרויקטים.

צפי הקבוצה לשנה הקרובה הינו כי הקבוצה תמשיך לפתח את עסקיה, לאתר הזדמנויות לרכישת נכסים מניבים לצרכי השכרה למשרדים ומסחר המניבים באופן שוטף דמי שכירות, ולהמשיך בפעילות ייזום, פיתוח ובניה בישראל בתחום הנכסים המניבים במגבלות האמורות לעיל.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). לחברה אין שליטה בנוגע להצעות ויזומות עסקיות חדשות שיוצעו לחברה להצטרף אליהן.

3.15 מידע בדבר אירועים מהותיים בחברה לאחר מועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2015

לא היו אירועים לאחר תאריך המאזן.

מגזרים גיאוגרפיים

אין.

3.16 גורמי סיכון

הקבוצה חשופה לגורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכללית, מהמאפיינים הייחודיים של הענף בו היא פועלת וגורמי סיכון הייחודיים לה :

3.16.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים:

(א) סיכונים משקיים
עיסוק הקבוצה בתחום הנדל"ן בישראל מושפע משיעורי הצמיחה וממדיניות הריבית בישראל ועל כן הכנסות הקבוצה תלויות, בין היתר, בגורמים אלה.

(ב) סיכוני ריבית
שינויים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי נכסי הקבוצה, כך שאם שיעורי הריבית יעלו, התשואה הנדרשת על הנכסים תעלה ושווי הנכס עלול לפחות ולהיפך. שינויים בשיעור הריבית המשתנה בישראל עשויים להשפיע על תוצאות החברה (רווח והפסד).

(ג) שינויים בשיעורי האינפלציה

1. לקבוצה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.
2. הכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול צמודות למדד המחירים לצרכן.

הקבוצה, הפועלת בעיקר בשוק הנדל"ן המניב בישראל, חשופה לסיכונים הכוללים: שינוי בביקוש לשטחים להשכרה (התלוי בין היתר במדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות), ירידה במחירי השכירות, עליה בעלות גיוס ההון, איתנותם של שוכרים עיקריים וכושר תשלום ועליה במחירי תשומות הבניה.

להלן גורמי הסיכון שתוארו לעיל והשפעתם, על-פי הערכת הנהלת החברה, על תוצאות עסקיה:

<u>מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה</u>		
<u>בינונית</u>	<u>גדולה</u>	<u>גורמי הסיכון</u>
		<u>גורמי סיכון מקרו כלכליים:</u>
	X	סיכוני ריבית
	X	שינויים ובשיעורי האינפלציה
		<u>גורמי סיכון ענפיים:</u>
	X	שינוי בביקוש לשטחים להשכרה
	X	שינויים במחירי השכירות
	X	עליה בעלות גיוס ההון
X		איתנות פיננסית של שוכרים עיקריים
X		עליה במחירי התשומות בבניה

ראה לעניין פרק זה האמור בסעיף 2.2.14 לעיל בקשר עם תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.



אמות השקעות בע"מ

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד +

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 100 ובמדד ת"א נדל"ן 15. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ-59% מהחן).

שנת 2015, התאפיינה בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות. לאורך השנה החולפת ניכר ביקוש לשטחי משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של החברה שהתבטא ביציבות מחירים.

דגשים לשנה

- NOI בשנה המדווחת עלה בכ-4% לסך של כ-512 מיליון ש"ח אל מול שנה מקבילה אשתקד.
- NOI Same Property ברבעון הרביעי של השנה עלה בכ-3.6% אל מול רבעון מקביל אשתקד.
- ה-FFO עלה בכ-9.7% לסך של כ-323 מיליון ש"ח אל מול שנה מקבילה אשתקד.
- שיעור התפוסה נכון ל-31.12.2015 הינו כ-97% עליה של כ-2.8% אל מול שנה שעברה.
- מגדל אטריום שוערך בהיקף של כ-144 מיליון ש"ח בעקבות ההתקדמות השיווקית והרישויות ושווי עומד על כ-858 מיליון ש"ח. נכון לתאריך פרסום הדוח, החברה נמצאת בשלבי שיווק (חוזים חתומים וטיוטות לחתימה) של כ-37,500 מ"ר המהווים כ-65% משטחי המגדל (מתוך זה כ-51% חוזים חתומים), בדמי שכירות שנתיים של כ-55 מיליון ש"ח. הנכס ימוין לנדל"ן להשקעה ברבעון הראשון של שנת 2016.
- בתקופת הדוח התקשרה הקבוצה בעסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ-136 מיליון ש"ח (כולל מסי רכישה), בהיקף שטחים של כ-11.6 אלפי מ"ר אשר יניבו NOI בתפוסה מלאה של כ-10.8 מיליון ש"ח, חלק החברה.
- החברה הנפיקה אג"ח בדרך של הרחבות סדרות אג"ח קיימות ב', ג' ו-ד' בסך כולל של כ-334 מיליון ש"ח בריבית אפקטיבית משוקללת של כ-1.69%.

שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

לאור יישומו של תקן בינלאומי IFRS 11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2013, חלק מהחברות בשליטה משותפת שטופלו והוצגו בשיטת האיחוד היחסי קודם ליישום התקן, מוצגות בתקופת הדיווח הנוכחית על פי בסיס שווי מאזני .

הנהלת החברה מאמינה כי ההצגה של נתונים כספיים הנובעת מיישומו של תקן זה פוגמת ביכולת החברה להציג נתונים כספיים מלאים בדבר מדדי הביצוע של פעילות הקבוצה בכללותה.

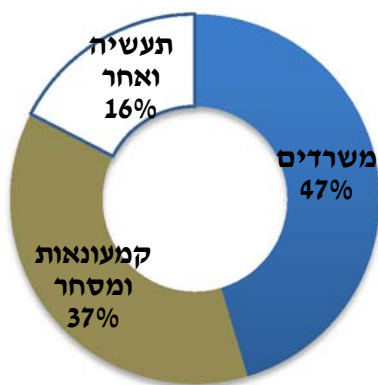
לצורך הגברת שקיפות נתוניה כלפי : אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב, מציגה החברה את הדוחות המאוחדים המורחבים העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה (ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון).

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31 בדצמבר, 2015 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים:

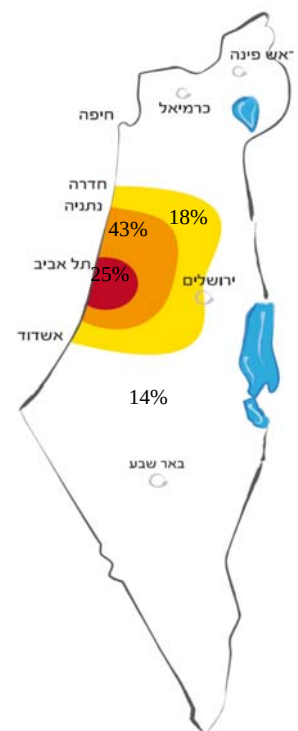
- 96 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ-1.1 מיליון מ"ר חלק החברה, כ-697 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-400 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים ל-1,615 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.
- 3 פרויקטים בשלבי בנייה בהיקף של כ-70 אלף מ"ר.
- 6 עתודות קרקע בשלבי תכנון והשבחה.
- שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.12.15 הינו 97% לעומת 94.2% ביום 31.12.14.

פילוח שווי נכסי הקבוצה



נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

- משרדים
- מסחר וקמעונאות
תחום הכולל בתוכו, קניונים, מרכזים מסחריים ופורטפוליו של 36 סופרמרקטים במרכזי הערים.
- מיקום כ-68% משווי נכסי הקבוצה ממוקמים במרכז גוש דן המאופיין בביקוש גבוה ויציב.



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי מיקום

מעגל 4	מעגל 3	מעגל 2	מעגל 1
- ראש פינה	- חדרה	- נתניה	- תל אביב
- צפת	- קיסריה	- הרצליה	- רמת גן
- קיסר אלונים	- אור עקיבא	- כפר סבא	- גבעתיים
- מעלות	- רחובות	- תעננה	
- נהריה	- ירושלים	- ראש העין	
- כרמיאל	- מודיעין	- פתח תקווה	
- עכו	- אשדוד	- קריית אנו	
- קרית		- חולון	
- חיפה		- ראשון לציון	
- אשקלון		- בת ים	
- דימונה		- לוד	
- באר שבע			

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

2013	2014	2015	% שינוי 2014/15	
480	493	512	4%	NOI
437	453	467	3%	EBITDA
232	258	410	59%	רווח נקי לתקופה
274	294	323	10%	FFO ריאלי
110.4	109.8	117.4	27%	FFO למניה (אגורות)

NOI

NOI בסך של 512 מיליון ש"ח בשנה המדווחת מהווה גידול של 4% לעומת אשתקד
גידול של כ- 19 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע מרכישת נכסים חדשים ומאכלוס שטחים פנויים.

EBITDA

EBITDA בסך של 467 מיליון ש"ח המהווה גידול של 3% לעומת אשתקד
גידול של 14 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- NOI.

FFO

FFO בסך של 323 מיליון ש"ח המהווה גידול של כ-10% לעומת אשתקד
גידול של 29 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- EBITDA בסך של כ-14 מיליון ש"ח ומקיטון של כ-18 מיליון ש"ח בריבית הריאלית

שיפור ברמת המינוף

רמת מינוף בשיעור 52% לעומת 53% אשתקד.

נכסים משועבדים

לחברה נכסים בלתי משועבדים בשווי של כ-6 מיליארד ש"ח

מח"מ וריבית משוקללת

מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום הדוח עומד על 4.03 שנים והריבית המשוקללת האפקטיבית הינה כ- 3.59%.

² מספר המניות המשוקלל בשנת 2015 גדל בשיעור של כ- 2.5% אל מול שנת 2014.

1. מגדל אטריום - רמת גן

מגדל משרדים בשטח עילי של כ-57 אלף מ"ר וחניון הנמצא במגדל, הממוקם במרכז העסקים בסיטי של רמת גן בסמוך לתחנת הרכבת. נכון לתאריך פרסום הדוח, נמצאת החברה בשלבי שיווק (חוזים חתומים וטיטות לחתימה) של כ-37,500 מ"ר המהווים כ-65% משטחי המגדל (מתוכם כ-51% חוזים חתומים), בדמי שכירות שנתיים של כ-55 מיליון ש"ח. בעקבות ההתקדמות השיווקית והרישויית של מגדל אטריום, שוערך הנכס בהיקף של כ-144 מיליון ש"ח ושווי הנכס נכון לתאריך המאזן הינו כ-858 מיליון ש"ח. יתרת השקעה להשלמה כולל התאמות לדיירים כ-190 מיליון ש"ח. ה-NOI הצפוי באכלוס מלא של המגדל צפוי להיות מעל-80 מיליון ש"ח. **הנכס ימוין לנדל"ן להשקעה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016.**

2. מבנה משרדים במתחם "פארק טק" - בית דגן

בניין משרדים נוסף בהיקף של כ-10,000 מ"ר וכ-200 מקומות חניה (מעבר ל-19,200 מ"ר משרדים וכ-820 חניות המאוכלסים כיום במתחם). הבניין הושכר במלואו לחברת אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-10 שנים נוספות. שכר הדירה צפוי לעמוד על כ-6.4 מיליון ש"ח לשנה. הנכס מוין לנדל"ן להשקעה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2015. הנכס אוכלס ברבעון הרביעי של השנה על ידי הדייר.

3. מלון פתאל - בית אמות ביטוח - תל אביב

מגדל משרדים במתחם אמות ביטוח ברחוב מנחם בגין בתל אביב. שטח המבנה הינו כ-9,200 מ"ר. הבניין הושכר במלואו לחברת מלונות פתאל בע"מ. ההסכם נחתם לתקופה של 20 שנה עם אופציה להארכת תקופת השכירות ב-4 שנים נוספות. הכנסות השכירות השנתיות הממוצעות הצפויות לחברה מהנכס הינן בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח והחלו להתקבל ברבעון הראשון של שנת 2016. הנכס נמצא בשלבי התאמתו הסופיים למלון עסקים. הנכס ימוין לנדל"ן להשקעה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016.

4. מגדל משרדים - קניון קריית אונו

הקבוצה נמצאת בשלבי בנייה של בניין משרדים ומסחר נוסף בהיקף של כ-10,000 מ"ר. הקבוצה הינה בעלת 50% מהזכויות בקניון קריית אונו בשיתוף עם החברה לנכסים ובניין בע"מ, בחלקים שווים ביניהן. הבנייה צפויה להסתיים לקראת סוף שנת 2016.

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

1. זכויות חכירה מגרש בתוצרת הארץ

בהתאם להסכם שיתוף מיוני 2010, החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן-"השותפות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) במגרשים סמוכים בשטח כולל של כ-17 דונם ברחובות תוצרת הארץ יגאל אלון ודרך השלום, בתל-אביב בהיקף של כ-53 אלף מ"ר עילי ברוטו. בשנת 2015 המשיכה השותפות בהקמת החניון התת קרקעי בפרויקט בהיקף כולל של כ-32 אלף מ"ר, כ-950 מקומות חניה.

במקביל ובהתאם להסכם שנחתם בין השותפות ובין עיריית תל-אביב, פועלות השותפות להגשת תב"ע בסמכות מחוזית לתוספת זכויות של כ-130 אלף מ"ר עילי (ברוטו), כ-2,000 מקומות חניה וכן לאישור ייעודים של משרדים, מסחר, מגורים ומלונאות.

במהלך הרבעון השני של שנת 2015, חתמו השותפים על הסכם לרכישה (בחלקים שווים) של מניות מצד ג', בעלת זכויות בנכס סמוך למקרקעי פרויקט תוצרת הארץ שבבעלות החברה וגב ים. הנכס הנרכש כולל מגרש בשטח של כ-1.4 דונם, עליו קיים בניין בשטח של כ-1,200 מ"ר עילי, המושכר במלואו, עם זכויות בניה להקמת כ-4,400 מ"ר עילי. בתמורה שילמה החברה וגב ים סך של כ-29 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וכן הוצאות נוספות הכוללות דמי חכירה ומסים החלים על המוכרים בגין המכירה. לאחר תאריך המאזן הושלמה העסקה.

2. פרויקט בצומת כפר סבא רעננה צפון

על פי התב"ע הקיימת ניתן להקים ולבנות על המתחם פרויקט למסחר ומשרדים, בהיקף של כ-56,000 מ"ר עילי. חלקה של החברה 50%. החברה ושותפתה בוחנות אלטרנטיבות שיווקיות.

3. תחנה מרכזית חיפה

החברה הינה בעלת 50% מזכויות החכירה המהוונות ממנהל מקרקעי ישראל בתחנה מרכזית חיפה, שהינה בשטח כולל של כ-62 דונם, ברחוב ההגנה בחיפה (צומת בת גלים). החברה ושותפתה לזכויות מתכננות, בין היתר, להקים בשלבים במתחם הנ"ל מרכז מסחרי פתוח של כ-24,000 מ"ר ומגדל משרדים/מלונאות בשטח של כ-8,700 מ"ר (על בסיס המגדל הקיים) לשיווק.

4. אזור - מתחם מע"ש פלדות

מתחם קרקע בשטח של כ-18 דונם השוכן בחלק הצפון-מערבי של העיר אזור, צמוד לכביש מס' 1, ומהווה מובלעת בלב איזור מגורים. המבנים הקיימים במתחם שופצו והושכרו למטרת אחסנה ולוגיסטיקה לשימוש ביניים עד לשינוי הייעוד. החברה בשיתוף פעולה עם בעלת נכס גובל (בשטח של כ-37 דונם), פועלת לשינוי ייעוד התב"ע למתחם מגורים ותעסוקה.

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

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים³:

שימושים	שטח עילי ליום 31.12.15	NOI לתקופה 2015	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.15	שווי נכסים להשבחה ליום 31.12.15	שעור תפוסה ליום 31.12.15	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.12.15
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	287,087	228,675	3,465,048		95%	1,120,962
מרכזים מסחריים ⁴	118,505	144,265	2,114,034		96.7%	75,400
סופרמרקטים	38,889	44,536	597,248		100%	-
פארקים תעשייתיים	241,960	89,020	1,145,591		99%	18,000
תחנות מרכזיות	10,958	5,732	73,148		100%	-
אחר	-			74,016		146,681
סך הכל	697,399 (***)	512,228 (**)	7,395,069 (י)	74,016	97%	1,361,043

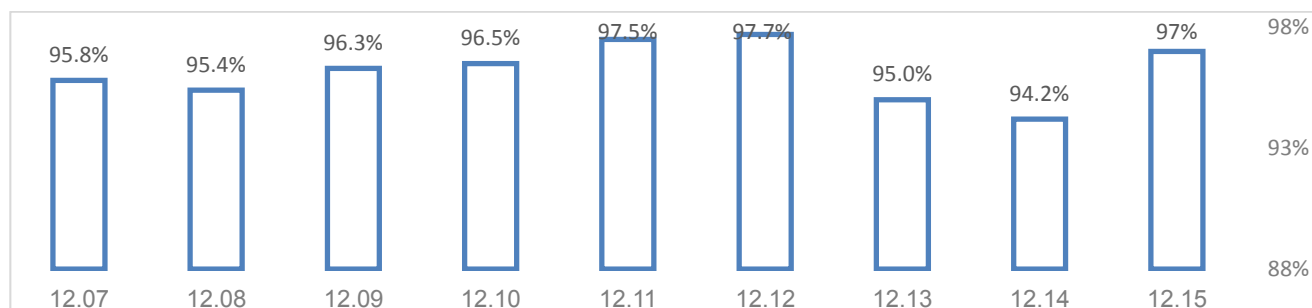
אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.12.15	NOI לתקופה 2015	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.15	שווי נכסים להשבחה ליום 31.12.15	שעור תפוסה ליום 31.12.15	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.12.15
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	118,450	130,707	1,873,177	10,756	98.2%	1,131,662
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	288,476	201,899	3,133,539	63,260	96.3%	133,533
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	175,797	104,225	1,338,020		96.7%	11,994
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	114,676	75,397	1,050,333		97.9%	83,854
סך הכל	697,399 (***)	512,228 (**)	7,395,069 (י)	74,016	97%	1,361,043

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

(**) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן

(***)השטח לא כולל כ-13,200 מקומות חנייה (כ-60% מקורים), בשטח כולל של כ-400 אלף מ"ר.

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:



³ כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.

⁴ נכס אשר הושכר כסופרמרקט ופונה ב 30/06/15 ביוזמת החברה מוין ומוצג כמרכז מסחרי נכון ל- 31/12/15.

NOI (Net Operating Income)

להלן מידע אודות ה-NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה בישראל:

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד).

בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת לאחר שמה-NOI מקוזזות השקעות בשיפורים ושמירה על הקיים (Capex). מודגש בזאת כי ה-NOI:

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

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

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

באלפי ₪	רבעון 4 2015	רבעון 3 2015	רבעון 2 2015	רבעון 1 2015	רבעון 4 2014
נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾	125,791	124,190	124,633	125,478	121,474
נכסים שנרכשו	4,176	3,163	3,037	1,351	245
NOI - סך הכל	129,967	127,353	127,670	126,829	121,719

(1) Same Property NOI

ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2015 הסתכם לכ-130 מיליון ש"ח לעומת כ-122 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-6.8%, הנובע מרכישת נכסים חדשים ואיכלוס שטחים פנויים.

שיעור התשואה המשוקלל

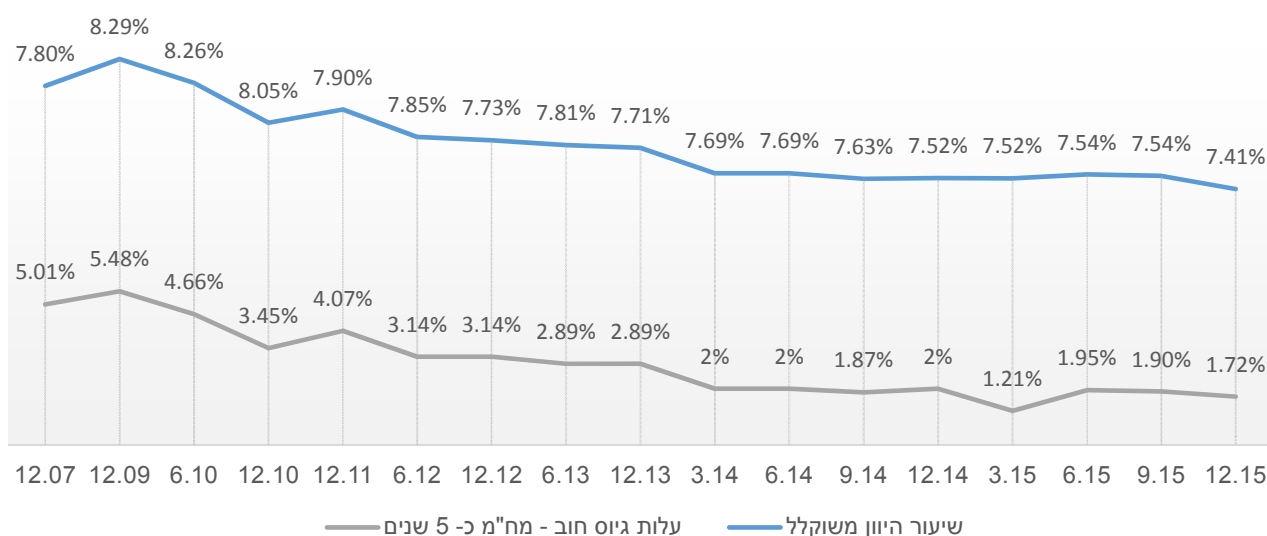
להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2015:

מיליוני ₪	
7,477	נדל"ן להשקעה בדו"ח במאוחד המורחב ליום 31 בדצמבר, 2015
(94)	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
7,383	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 בדצמבר, 2015
(208)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
30	השקעות צפויות
7,205	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר, 2015
130	NOI רבעון רביעי 2015 בישראל
520	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון רביעי 2015
14	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
534	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.41%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 61.

מרווחי תשואה גלומה על נכסים מניבים לבין עלות גיוס חוב עולה לאורך השנים

מבוסס על אג"ח אמות סדרה ב', מח"מ כ- 5 שנים, לפי מחיר שוק ליום 31.12.15



*מבוסס על אג"ח אמות (סדרה ב'), מח"מ כ-5 שנים, לפי מחיר שוק ליום 31.12.15.

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):

<u>לתקופה</u> <u>1-3/15</u>	<u>לתקופה</u> <u>4-6/15</u>	<u>לתקופה</u> <u>7-9/15</u>	<u>לתקופה</u> <u>10-12/15</u>	<u>לשנת</u> <u>2014</u>	<u>לשנת</u> <u>2015</u>	
49,056	101,025	41,937	218,219	258,573	410,237	רווח נקי לתקופה
40,641	(68,641)	16,264	(203,752)	(76,041)	(215,488)	התאמת שווי הוגן
46,225	13,069	11,497	85,839	104,822	156,630	מיסים נדחים
(6,213)	-	-	2,439	5,219	(3,774)	הפרשות
538	736	735	774	1,836	2,783	שערוך כתבי אופציות ואחרות
239	221	300	276	1,039	1,036	פחת, הפחתות ושונות
130,486	46,410	70,733	103,795	295,448	351,424	FFO נומינלי
(51,190)	33,953	10,666	(22,298)	(1,156)	(28,869)	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
79,296	80,363	81,399	81,497	294,292	322,555	FFO ריאלי
274,411	274,639	274,675	274,935	268,078	274,667	מספר מניות משוקלל
28.9	29.26	29.6	29.61	109.78	117.40	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-29 מיליון ש"ח, מוסברת מעליה ב-EBITDA ומקיטון בריבית הריאלית.

FFO למניה בתקופה המדווחת הגיע ל 117.40 אגורות, לעומת 109.78 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של כ-6.9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

תחזית לשנת 2016

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2016, כאשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד שנתי 0%.
- ללא רכישת נכסים חדשים.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2016.
- ה- NOI הצפוי בגין מגדל אטריום בשנת 2016 הינו בסך של כ- 28 מיליון ש"ח וה- FFO הצפוי בסך של כ- 3 מיליון ש"ח (עקב רישום עלויות המימון בגין עלות הנכס לדוח רווח והפסד).

בפועל 2014'	תחזית מעודכנת 2015	בפועל 2015	תחזית 2016	
493	502-508	512	565-575	NOI (במיליוני ש"ח)
294	312-320	323	358-368	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
109.8	113-117	117.40	124-131	FFO / למניה (באגורות)

שנת 2017

התוספת השנתית בגין מגדל אטריום בשנת 2017 הן ל- NOI והן ל- FFO, בהילקח בחשבון החוזים החתומים וחוזים בשלבי טיוטות (כ-65%) נכון לתאריך פרסום דוח זה, הינה כ-25 מיליון ש"ח והתוספת ל- FFO למניה הינה כ-9-8 אגורות למניה.

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2016 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.

⁶ לפי דוח מאוחד מורחב.

תוצאות הפעילות

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

הערות והסברים	לתקופה		
	2014	2015	
			%
הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים	533	548	2.7%
עלות השכרת הנכסים	67	65	(3%)
הוצאות הנהלה וכלליות	37	38	4.3%
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	146	106	(28%)
הוצאות מיסים על ההכנסה	104	157	51%
גידול של כ-15 מיליון ש"ח נובע מנכסים חדשים ומאכלוס שטחים פנויים.			
כ-24 מיליון ש"ח מסך הירידה נובע מירידה בשיעור המדד לעומת אשתקד והיתרה ירידה בריבית הריאלית			
עקב ירידת המדד בתקופה המדווחת גדלו הוצאות המיסים הנדחים.			

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

הערות והסברים	ליום 31.12.14	ליום 31.12.15	
סך הנכסים	8,118	8,717	
הון חוזר	(659)	(803)	
חוב פיננסי, נטו	4,208	4,460	
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות	3,024	3,256	
הגידול נובע מגיוס נוסף של 100 מיליון ש"ח ניירות ערך סחירים			
העלייה נובעת בעיקרה מגיוס אג"ח במהלך התקופה המדווחת.			
הגידול בסך של כ-232 מיליון ש"ח נובע מרווח נקי בהיקף של 410 מיליון ש"ח ובניכוי דיבידנד בהיקף של כ-178 מיליון ש"ח.			

מזומנים ומסגרות אשראי

• תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם **לכ-321 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ-264 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

לחברה שתי מסגרות אשראי מאושרות ומסגרת ליווי אחת מבנקים בישראל בסך של **כ-1.05 מיליארד ש"ח** (מתוכם למשיכה מידית 0.8 מיליארד ש"ח)

- א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל 28 בדצמבר, 2017.
- ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 31 בדצמבר, 2019.
- ג. מסגרת ליווי מבנק בסך של כ-443 מיליון ש"ח, בתוקף עד לדצמבר 2016, (מתוכה ניתנת למשיכה מידית כ-400 מיליון ש"ח).

נכון לתאריך הדוח נוצלו מתוך מסגרות האשראי הנ"ל כ-235 מיליון ש"ח.

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.5 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות .

• דירוג אשראי

אגרות חוב סדרה א'-ד' - מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Aa3/Stable וע"י S&P מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדירוג AA-/Stable.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-4.7 מיליארד ש"ח, מתוכם 3.9 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-7 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה נספח א' לדו"ח.

• **הון עצמי**

ההון העצמי ליום 31.12.15 הסתכם לסך של 3.26 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 11.83 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.14 הסתכם לסך של 3.02 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 11.04 ש"ח).

• **דיבידנד**

בדצמבר 2014, הכריזה החברה על חלוקת מניות אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ כדיבידנד בעין אשר חולק בינואר 2015. שווי המניות ליום החלוקה עמד על סך של כ-30 מיליון ש"ח.
בחודש מרץ 2015, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2015 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 68 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 17 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.
בהמשך למדיניות זו, בשנת 2015 חילקה החברה דיבידנד בסכום כולל של כ-187 מיליון המהווה 68 אגורות למניה.
בחודש מרץ 2016, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2016 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 77 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון ישולם דיבידנד בסך של 17 אגורות למניה וברבעונים השני, השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2016, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2016 בסך של 17 אגורות למניה (כ-46.9 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך אפריל 2016.

דיון ובחינה של נאותות התגמולים לנושאי משרה בכירה

לאור כניסתו לתוקף של תיקון 20 לחוק החברות, התשנ"ט 1999 ("תיקון 20"), פעלה החברה לבנייתה ואימוצה של מדיניות תגמול העומדת בתנאי תיקון 20.

דירקטוריון החברה מינה שלושה מחבריו לוועדת התגמול וזו גיבשה המלצותיה לדירקטוריון בדבר אימוץ מדיניות תגמול לחברה תוך הסתייעות ביועצים חיצוניים מומחים מחברת KPMG סומך חייקין ופרופ' משה צבירן.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 11 ביולי 2013 אישר את מדיניות התגמול כפי שהוצעה ואושרה על ידי ועדת התגמול והמליץ לאסיפה הכללית לאשרה. ביום 28 באוגוסט 2013 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה את מדיניות התגמול הנ"ל. לפרטים בקשר עם מדיניות התגמול של החברה ראה הדוח המידי המשלים של החברה מיום 11 באוגוסט 2013 (מס' אסמכתא: 2014-01-114282) ("מדיניות התגמול").

במקביל לאימוצה של מדיניות תגמול כאמור לעיל, ועדת התגמול, בסיועם של היועצים מ-KPMG, בחנה את תנאי העסקתו של המנכ"ל ודנה בעניין זה לפי הקריטריונים של מדיניות התגמול ולאורם קבעה את רכיבי התגמול ויישומם ביחס למנכ"ל החברה. ועדת התגמול המליצה לדירקטוריון לאשר תנאי העסקה חדשים למנכ"ל ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 11 ביולי 2013 דן בהצעת ועדת התגמול לתנאי העסקה חדשים למנכ"ל ואישרם בהתייחס לקריטריונים שבחנה ועדת התגמול ונתונים נוספים אשר עמדו בפני ועדת התגמול בגיבוש המלצותיה. ביום 28 באוגוסט 2013 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה את תנאי ההעסקה החדשים למנכ"ל. לפירוט תנאי ההעסקה של המנכ"ל ראו באור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.

ביום 18 באוגוסט 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) תיקון למדיניות התגמול בעניין הגמול המשולם לדירקטורים ובפרט בנוגע לרכיב התגמול ההוני. לפרטים נוספים בעניין זה ובעניין התגמול ההוני המוענק לדירקטורים בגין שנת 2016 ראו באור 23 ג' (3) לדוחות הכספיים.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9 במרץ 2016, לאחר קבלת המלצות ועדת התגמול ובהסתמך על התוצאות הכספיות של החברה לשנת 2015, דן, בדק ומצא ביחס לכל נושא משרה בנפרד, כי הרכיבים הקבועים והמשתנים של התגמול לכל אחד מנושאי המשרה הבכירה בחברה כמפורט בתקנה 21 לפרק ד' של הדוח התקופתי, תואמים את מדיניות התגמול המאושרת וכי תמהיל התגמול לנושאי המשרה בהתחשב בתקורות לרכיבי התגמול שנקבעו במדיניות התגמול מתגמלים את נושאי המשרה בצורה מידתית, סבירה וראויה תוך מתן ביטוי למיצובם ברמת מצוינות, באופן המתחייב ממיצובה של החברה בשוק ההון הישראלי ותוך יצירת איזון ראוי בין רכיבי התגמול השונים.

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחנו ושקלו את יישום מדיניות התגמול בנוגע לקביעת התגמול לנושאי המשרה לשנת 2015, גם בהתייחס לשיקולים הבאים: אופן יישום מדיניות התגמול בהתייחס לקידום מטרות ותכניות העבודה של החברה לטווח ארוך; יצירת מערך תמריצים סביר וראוי לנושאי המשרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במאפייני החברה, בפעילותה העסקית, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה וביחסי העבודה בחברה, בביצועיה העסקיים של החברה במהלך השנה, לרבות עמידתה בתכנית העבודה שנקבעה על ידי הדירקטוריון, בהתחשב בסביבה העסקית, במצב השווקים ובמדיניות ניהול הסיכונים של החברה, גודל החברה ואופי פעילותה; רכיבי התגמול המשתנים הנכללים במדיניות התגמול נבנו וגובשו כך שהם מביאים לידי ביטוי את תרומת כל אחד מנושאי המשרה לעסקיה של החברה, תוך מתן דגש לתגמול מבוסס ביצועים וקשירת נושאי המשרה לחברה וביצועיה, חוסנה ויציבותה ותוך התאמת התגמול להשגת יעדי החברה והשאת רווחיה בראייה ארוכת טווח, הכל בהתחשב בתפקידו של כל נושא משרה, תחומי אחריותו, השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו, שביעות הרצון מתפקודו, תרומתו של נושא המשרה לממשל תאגידי וסביבת בקרה ואתיקה נאותים.

כמו כן, עוד בתהליך אימוץ מדיניות התגמול נבחנו מבנה הגמול ותנאי ההעסקה הנוכחיים למול התגמול המוצע במדיניות התגמול, לרבות היחס בין הרכיבים הקבועים שבתגמול לבין הרכיבים המשתנים והיחס שבין תנאי הכהונה וההעסקה הנובעים מאימוץ מדיניות התגמול לעלות ההעסקה הממוצעת והחציונית של שאר עובדי החברה והשפעת הפערים ביניהם על יחסי העבודה בחברה. לדעת ועדת התגמול והדירקטוריון אין ביחסים כאמור הנובעים מאימוץ מדיניות התגמול ויישומה להשפיע לרעה על יחסי העבודה בחברה בהתחשב באופייה של החברה, גודלה, אופי עסקיה ותמהיל כח האדם בה.

לפרטים אודות הגמול השנתי, גמול ההשתתפות והתגמול ההוני המשולמים לחברי הדירקטוריון ראו באור 23 ג' (3) לדוחות הכספיים.

דירקטוריון החברה אישר כי הגמול השנתי, גמול ההשתתפות והתגמול ההוני המשולמים לחברי הדירקטוריון שאינם מועסקים על ידי החברה ו/או שאינם מועסקים ואינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, הינו בהתאם למדיניות התגמול.

במבט קדימה

בכוונת החברה להמשיך ולפעול על פי אותה אסטרטגיה ארוכת טווח בה פעלה עד כה, דהיינו שילוב מאוזן בין הקצאת הון והקצאת חוב על מנת לספק לחברה את המקורות הראויים לשרת את צרכיה תוך שאיפה מתמדת למצוינות.

דירקטוריון החברה מודה למחזיקים בניירות הערך של החברה על האמון שנתנו בחברה. כמו תמיד, תודה לבעלי המניות שלנו על התמיכה, לנותני השירות על מאמצם הבלתי נלאה, לדיירים שלנו שבחרו באמות כמבנה הקבע של עסקיהם ולעובדינו המסורים שעושים ימים כלילות למען קידום עסקי החברה.

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 9 במרץ, 2016.

נספחים

נספח א' – דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ז' - דוחות נפרדים

1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

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

1.1. מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		רכוש שוטף
69,172	54,996	מזומנים ושווי מזומנים
22,539	20,601	לקוחות
1,396	678	נכסי מס שוטפים, נטו
26,246	21,475	חייבים ויתרות חובה
38,603	-	נכס פיננסי זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים
157,956	97,750	סך-הכל רכוש שוטף
		רכוש בלתי שוטף
7,100,895	7,477,100	נדל"ן להשקעה
1,076,714	1,361,043	נדל"ן להשקעה בהקמה
8,177,609	8,838,143	יתרות חובה לזמן ארוך
18,272	17,901	רכוש קבוע, נטו
18,498	18,749	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
8,214,379	8,874,793	סך-הכל נכסים
8,372,335	8,972,543	התחייבויות שוטפות
674,637	801,824	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
25,221	28,596	ספקים ונותני שירותים
12,461	12,343	התחייבויות מס שוטפות, נטו
98,857	110,321	זכאים ויתרות זכות
14,997	13,722	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
38,603	-	דיבידנד שהוכרז
864,776	966,806	סך-הכל התחייבויות שוטפות
		התחייבויות שאינן שוטפות
2,326,321	2,342,594	אגרות חוב
1,447,054	1,535,986	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
17,041	17,997	הפרשות
52,975	66,416	אחרות
640,229	786,654	מסים נדחים, נטו
4,483,620	4,749,647	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
		הון
3,023,968	3,256,122	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(29)	(32)	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,023,939	3,256,090	סך-הכל הון
8,372,335	8,972,543	סך-הכל התחייבויות והון

1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
547,732	564,344	581,943	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
67,768	71,796	70,124	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
479,964	492,548	511,819	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
113,216	76,041	215,488	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
593,180	568,589	727,307	
41,028	39,205	41,697	הוצאות הנהלה וכלליות
909	909	1,223	תרומות
2,340	85	(7,467)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
548,903	528,390	691,854	רווח מפעולות רגילות
(230,588)	(157,389)	(111,416)	הוצאות מימון, נטו
318,315	371,001	580,438	רווח לפני מסים על ההכנסה
(28,609)	-	-	הוצאות מיסים בגין שינוי בשיעור המס בעקבות חקיקה
(55,379)	(112,428)	(170,201)	מסים על ההכנסה
234,327	258,573	410,237	רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה
(2,609)	-	-	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
231,718	258,573	410,237	רווח נקי לתקופה
			מיוחס ל:
231,719	258,575	410,240	בעלים של החברה האם
(1)	(2)	(3)	זכויות שאינן מקנות שליטה
231,718	258,573	410,237	

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 בדצמבר, 2015:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
815,824	88,975	403,413	65,021	258,415	חלויות שוטפות
573,891	10,353	3,669	301,454	258,415	שנה שנייה
337,213	7,070	3,877	67,851	258,415	שנה שלישית
686,477	30,346	4,097	288,944	363,090	שנה רביעית
2,211,003	47,015	13,736	799,513	1,350,739	שנה חמישית ואילך
4,624,408	183,759	428,792	1,522,783	2,489,074	סך הכל פירעונות
55,996					יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח
4,680,404					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

1. **האחראי לניהול הסיכונים בחברה :** מנכ"ל החברה.
פרטים לגבינו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2015.
2. **סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד**
 - א. **מחירי נכסים מניבים**
למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו-כלכליים במשק כגון: שיעורי הריבית, שוק המט"ח, שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק המשפיעים על הביקוש לנכסי מסחר ותעשייה להשכרה, היקף הפעילות במשק, היקף התחלות הבניה, מדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות לצרכי בנייה למסחר ותעשייה, היצע הקרקעות ע"י גורמים פרטיים, היקף ההשקעה בתשתית, התפתחויות במצב הביטחוני, המדיני באזור המזרח התיכון לרבות היקף העלייה לישראל וכן שינויים בהעדפות המשקיעים והצרכנים גם בעקבות שינויי חקיקה בתחום המסים.
 - ב. **עלות המימון**
החברה נוטלת מימון בנקאי בהיקף נרחב לצורך רכישת נדל"ן ולצורך מימון פעילותה. לפיכך, לחברה חשיפה לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון הנ"ל.
 - ג. **שינויים בשיעורי האינפלציה**
לחברה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.
3. **שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**
המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות, חייבים אחרים, אשראי לזמן קצר מבנקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות (הלוואות ואגרות חוב) לזמן ארוך.
לפירוט הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2015, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2014 ראה ביאור 25ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2015 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי התחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד		שווי הוגן*	עליה במדד		
-5%	-2.5%	ליום 31/12/15	+2.5%	+5.0%	
64,709	32,354	*1,294,171	(32,354)	(64,709)	הלוואות צמודות מדד
141,508	70,754	*2,830,156	(70,754)	(141,508)	אג"ח צמודות מדד
206,217	103,108		(103,108)	(206,217)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי הלוואות בריבית משתנה בהתאם לשינויים במרווח הריבית משתנה (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 31/12/15	+5%	+10%	
510	255	635,191	(256)	(511)	הלוואות בריבית משתנה

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי הלוואות שקליות ואג"ח שקליות הנושאות ריבית קבועה בהתאם לשינויים בריבית הקבועה (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה		שווי הוגן*	עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%	ליום 31/12/15	+5%	+10%	
(16,266)	(8,097)	1,294,171	8,027	15,983	הלוואות שקליות
(358)	(178)	31,381	177	352	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(16,624)	(8,275)		8,204	16,335	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי אג"ח שהונפקו ע"י החברה בהתאם ל-2 חלופות :

לשינויים בריבית לפדיון (באלפי ש"ח):**

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 31/12/15	+5%	+10%	
(21,699)	(10,804)	2,798,775	10,715	21,341	אג"ח מונפק

לשינויים בריבית גיוס ההלוואות של החברה* (באלפי ש"ח):**

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 31/12/15	+5%	+10%	
(30,440)	(15,150)	2,701,824	15,012	29,887	אג"ח מונפק

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

** הריבית לפדיון היא הריבית אשר בהיוון תזרים המזומנים הצפוי מהאג"ח (קרן וריבית) בריבית זו יביא לשווי ההוגן שהינו השווי שבו נסחרות האג"ח.

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-31/12/15 2.8%).

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי הוגן של תקבולים עתידיים מחוזי שכירות חתומים צמודי מדד (בתקופות החוזה בלבד, ללא מימוש אופציות) בהתאם לשינויים בשיעור הריבית להיוון (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 31/12/15	+5%	+10%	
15,295	7,619	**2,047,012	(7,564)	(15,073)	חוזי שכירות צמודי מדד

* השווי ההוגן הינו ערך נוכחי של זרם תקבולים עתידי מחוזי השכירות חתומים ללא אופציות מהוון בשיעור עקום התשואה בתוספת מרווח הסיכון של השוכרים. ערך זה אינו מייצג את שווי הנכסים.

** השווי ההוגן של ההכנסות ללא אופציות אינו השווי ההוגן של הנכסים.

א. דירקטוריון החברה; דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים, מתוכם 6 (שישה) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 5 (חמישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטור בלתי תלוי כמשמעותו בחוק החברות התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")⁸. 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 והליוי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, ישנם 6 חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

נתן חץ - יו"ר דירקטוריון החברה, בעל תואר BA בכלכלה ומנהל עסקים ותואר BA בחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, מכהן כמנכ"ל וכדירקטור באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז ייסודה. מכהן כדירקטור, בין היתר בחברות הבאות: PSP Swiss Properties AG (הנסחרת בציריך, שוויץ), Carr Properties Corp, First Capital Realty INC (ווינגטון די.סי. ארה"ב), דירקטור בחברות המאוחדות של אלוני חץ ויו"ר דירקטוריון אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ. **אבירם ורטהים** - בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996. מכהן כדירקטור באנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ, ב-PSP Swiss Property AG (הנסחרת בציריך, שוויץ), ב-Carr Properties Corp. (ווינגטון די.סי. ארה"ב), ב-B. גאון אחזקות בע"מ וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרג'יקס ובמגוון חברות פרטיות. במהלך השנים האחרונות כיהן כמנכ"ל אינספיר השקעות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ וכדירקטור בפלסטופיל הזורע בע"מ וכיו"ר דירקטוריון א. דורי בניה בע"מ (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה). בעבר כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק המזרחי בע"מ וכדירקטור בטפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ.

מוטי ברזילי - בעל תואר M.B.A במנהל עסקים ו B.A בכלכלה וחשבונאות- מאוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך. סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ. דירקטור בחברה, דירקטור ב-Carr Properties Corp. (ווינגטון די.סי. ארה"ב) ובחברות בנות שלה, דירקטור בחברות משותפות לאלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ול-OXFORD PROPERTIES (בוסטון ארה"ב). לשעבר שותף במשרד רואי החשבון Deloitte ברייטמן אלמגור זר.

איל גבאי - בעל תואר בוגר במשפטים - LLB (בהצטיינות) ובוגר בכלכלה (בהצטיינות יתירה) ותואר שני במנהל עסקים (MBA) - התמחות במימון (בהצטיינות) מהאוניברסיטה העברית. דירקטור בחברה וחבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר ועדת תגמול. כיהן כמומחה מטעם בית המשפט בהסדר החוב של קבוצת IDB, נאמן לביצוע הסדר הנושים ב-IDB. מכהן כדירקטור באי.די.בי חברה לפיתוח בע"מ, כיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים וגננות וכיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים תיכוניים, שתייהן חברות מנהלות. כיהן בעבר כמנכ"ל משרד ראש הממשלה וכמנהל רשות החברות הממשלתיות; כמו כן כיהן כמנהל הסניף הישראלי של חברת ההשקעות הבינלאומית Babcock & Brown.

גד פניני - רואה חשבון מוסמך, בעל תואר דוקטור במנהל עסקים (Ph.D) מאוניברסיטת בר-אילן, כמו כן, בעל תואר B.Acc בחשבונאות ו-B.Econ בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, מוסמך (מקצועי) לביקורת מערכות מידע (C.I.S.A), מוסמך במדעי המימון (M.S.F) מאוניברסיטת העיר ניו יורק ומוסמך במשפטים (L.L.M) מאוניברסיטת בר-אילן (בהצטיינות). שותף מנהל מאז 1978 במשרד רואי החשבון פניני את פניני שהוקם ב-1955; מנהל חב' אימות - ביקורת מערכות בע"מ, חברה פרטית משפחתית

⁸ לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו - דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

בתחום ביקורת מיוחדת ובתחום הנדל"ן; פעיל בסקטור העסקי כלכלי במגוון שירותים לחברות פרטיות, ציבוריות, משרדי ממשלה ורשויות מקומיות; מרצה באקדמיה במגוון תחומים.

נירה דרור - מנכ"לית ויו"ר בחב' נירה דרור בע"מ ליעוץ כלכלי ועסקי. בעלת תואר MBA במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב (בי"ס רקאנטי למנהל עסקים); ותואר ראשון ב-B.Sc Economics & Business Administration מאוניברסיטת תל אביב. מכהנת כדירקטורית בשלמה אחזקות בע"מ, ש. שלמה - חברה לביטוח בע"מ, בי.איי.אי - ייעוץ השקעות גלובליות (ישראל) בע"מ (יו"ר דירקטוריון), שרונים - מפעלי מים וביוב רמת השרון בע"מ, קולפנט אחזקות בע"מ ובנק אגוד לישראל בע"מ. כיהנה כדירקטורית במגוון חברות לרבות בנק הפועלים בע"מ, קליק סופטוור טכנולוגיות בע"מ, דיקלה חברה לביטוח בע"מ, צור שמיר חברה לביטוח בע"מ ושמן חיפושי נפט וגז בע"מ.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2015. במהלך שנת 2015 התקיימו 9 ישיבות של דירקטוריון החברה.

ב. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פרטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי : אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה : יולי 2008

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

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

ייחוד פעולות

המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים ובדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX. למיטב ידיעת החברה המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד.

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. למעט ליווי הכנת הנהלים לכל תהליכי העבודה בחברה.

מינוי המבקר הפנימי

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 6.7.2008 בהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר ורב השנים של המבקר הפנימי בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות ובגופים ממשלתיים.

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

למבקר, שהינו שותף במשרד המתמחה בביקורת פנים משנת 1988, ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים.

מבקר חיצוני

המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד "אליאב אבנר רואה חשבון".

היקף העסקה

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2015 בהיקף של כ-500 שעות.

תכנית הביקורת

תכנית הביקורת הינה תכנית שנתית הנגזרת מתכנית הביקורת הרב-שנתית. התכנון הרב-שנתי והשנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים :

החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות שנקבעת, בין היתר, על בסיס סקר סיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים בשנת 2011, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, ממצאים של ביקורות קודמות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות והצורך בשמירה על מחזוריות.

קביעת תכנית עבודת הביקורת הפנימית בתאגיד נעשית בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו וההנהלה הבכירה של התאגיד.

תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות על ידי ועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנה ביחס לשנה השוטפת. בשנת 2015 הוגשו בכתב לחברה ולוועדת הביקורת ונדונו חמישה דוחות מבקר הפנים.

החזקות מהותיות בתאגידים

תכנית הביקורת הפנימית כוללת גם ביקורת על פעילות תאגידים המהווים החזקות מהותיות של התאגיד.

תקנים מקצועיים

המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1996.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

למיטב ידיעת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את 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 טרתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-200 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים. בשנת 2015 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-100 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

ג. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה.

דירקטוריון החברה מונה תשעה דירקטורים⁹ חברי הדירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהיים, מוטי ברזילי, גד פניני (דירקטור חיצוני), נירה דרור (דירקטורית חיצונית), אמיר עמר, איל גבאי, יחיאל גוטמן ובנימין (בני) גנץ כאשר שישה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי, כפי שפורטו בסעיף א. לעיל.

הדירקטוריון הוא הגוף הדן בדוחות הכספיים ומאשר אותם, לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים טרם הישיבה ולאחר קבלת המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שמינה דירקטוריון החברה (להלן: "הוועדה") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע 2010, כמפורט להלן.

פרטים על חברי הוועדה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

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

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

לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הוועדה שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף א. לנספח זה לעיל וכן תקנה 26 לפרק ד': "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2015. עובר למינויים, מסרו חברי הוועדה לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

הליך אישור הדוחות הכספיים

על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה הבכירה של החברה בראשות סמנכ"ל הכספים ובפיקוח מנכ"ל החברה.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 2 במרץ 2016. בישיבת הוועדה השתתפו שלושה מחברי הוועדה (אייל גבאי לא נכח). כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, היועצת המשפטית, החשב ורואי החשבון המבקרים, שמאית החברה והשמאים החיצוניים המלווים את החברה. מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2015. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה. כמו כן, ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושמו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות שווי ואומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של הנהלת החברה שהופעל בסוגיות שונות.

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים לשנת 2015 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 3 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון. הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 9 במרץ 2015. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון נכחו 8 מחברי הדירקטוריון.

⁹ בישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ב- 22.11.2015 אישר הדירקטוריון את מינויו של מר בנימין (בני) גנץ לדירקטור בחברה. מר בנימין גנץ סווג על ידי החברה כדירקטור בלתי תלוי וכדירקטור בעל כשירות מקצועית. גבי אורלי ירקוני כיהנה כדירקטורית בחברה עד 9.12.2015. היא נאלצה לסיים כהונתה עקב המגבלות שנקבעו בחוק הריכוזיות אשר אינן מאפשרות כהונה צולבת כדירקטור בתאגיד ריאלי ובתאגיד פיננסי במקביל.

א. הדירקטוריון

ברבעון הרביעי של שנת 2015 קיים הדירקטוריון שתי ישיבות והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה ישיבה אחת גם כן.

ב. תכנית אכיפה פנימית

ביום 17 למאי 2012, אימצה החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו על-ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט, 2011, אשר מטרתה לוודא ולאכוף ציות החברה, נושאי המשרה שלה ועובדיה לדרישות הדין בתחום ניירות ערך. התכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון אופן פרסום של דיווחים מידיים, איתור, אישור ודוח 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 בקורות על תהליכים מרכזיים בנושאים המוסדרים במסגרתם, דרכי טיפול והפקת לקחים. דירקטוריון החברה מינה את היועצת המשפטית ומזכירת החברה, עו"ד אסנת הוכמן-גרהרד, כממונה על האכיפה הפנימית בתחום ניירות ערך. תפקידה הינו, בין היתר, לדאוג להטמעת התכנית בקרב עובדי החברה, לדאוג לביצועה היעיל והאפקטיבי, לרבות בדרך של קיום הדרכות ומעקב ולפעול לעדכונה מעת לעת לפי הצורך.

ג. שכר רואי חשבון

להלן שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל חברות מאוחדות מהותיות בקבוצה (באלפי ש"ח):

שנת 2014 ^(א)		שנת 2015 ^(א)		שם רואי חשבון	שם החברה
שירותים אחרים	שירותי ביקורת ומס	שירותים אחרים	שירותי ביקורת ומס		
145	520	387	543	ברייטמן אלמגור זוהר ושות'	אמות השקעות בע"מ
150	2,900	474	3,600	שעות עבודה	
-	227	-	240	זיו האפט רואי חשבון	קבוצת חברות אילות
-	2,380	-	2,012	שעות עבודה	
-	5,380	474	5,612	סה"כ שעות עבודה	

(א) לא כולל אחרים בסך של כ-30 אלפי ש"ח.

שכר טרחת רוי"ח מאושר על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים.

שכר הטרחה נקבע בשיטה גלובלית.

ד. תרומות

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

בשנת 2015 תרמה החברה סך של כ-2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרותיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.

אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדו"חות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדו"חות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת חברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הכמותי של האומדן, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. במקרים מסוימים, התוצאה הסופית של נשוא האומדן יכולה להיות שונה באופן משמעותי במיוחד מהסכום הכמותי שנקבע לו במועד עריכת האומדן.

להלן מתוארים אומדנים חשבונאיים בעלי פוטנציאל להשפעה משמעותית במיוחד, להם נדרשת החברה בעת עריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים:

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 ו-IFRS 13. **בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים.** בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכס כל שהוא מנכסי החברה, או כאשר מסתמנים שינויי מגמה כלליים בענף הנדל"ן המניב. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות. שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2014 בביאור 16א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 20 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ-214 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-157 מיליון ש"ח, בגין 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 להערכות, מושפעים בשלב המשפטי בו מצוי ההליך, ניסיון משפטי נצבר במקרים דומים, וניסיונם של המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של כל הליך משפטי קיימת אי וודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של הבירור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגביו.

נספח ה' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הצופנ

ה1: להלן נתונים עדכניים ליום 31.12.2015 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה :

סה"כ	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה א')	(באלפים)
	31.7.14	2.7.2012	31.12.2009	5.6.2006	מועד הנפקה
	241,941	343,950	168,000	500,000	ערך נקוב במועד ההנפקה
2,349,007	302,334	1,035,477	495,259	515,937	ערך נקוב ליום 31.12.2015
2,595,412	302,334	1,046,740	638,030	608,308	ערך נקוב צמוד ליום 31.12.2015
2,575,631	300,014	1,115,643	551,345	608,629	ערך בדיווחות הכספיים ליום 31.12.2015
2,798,775	312,976	1,233,564	586,882	665,353	שווי בורסאי ליום 31.12.2015
44,461	4,809	24,984	-	14,668	ריבית שנעברה ליום 31.12.2015
	3.2%	4.8%	4.9%	4.95%	שיעור ריבית קבועה לשנה
	כן	כן	כן	כן	מהותיות הסדרה ¹⁰
	2 תשלומים בשיעור 20% כל אחד ב-2 ביולי 2023-2024 וארבעה תשלומים בשיעור 15% כל אחד ב-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2025-2028 (כולל)	תשלום ראשון ב-2 ביולי 2019 ושלשה תשלומים שווים ב-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2020-2022 (כולל)	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020 (כולל)	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2010-2019 (כולל)	מועדי תשלום קרן
	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2015-2028 (כולל)	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022 (כולל)	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020 (כולל)	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2007-2019 (כולל)	מועדי תשלום ריבית
	מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2014	מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2012	מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
	אין	אין	אין	אין	זכות המרה

¹⁰ סדרת תעודות התחייבות הנה מהותית אם סך ההתחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים. תשי"ל 1970, מהווה 5% יותר מסך ההתחייבויות החברה כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.

תנאים עקרוניים להמרה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	תנאים עקרוניים להמרה
עריכות להשלים ההתחייבות	אין	אין	אין	אין	אין	פדיון מוקדם
	במקרה של החלטת דירקטוריון חבורה על הפסקת משחר בשל ירידה בשווי החזקות הצבור, וכן בהתאם להנחיות הבורסה, לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 6.2 לשטר התאמות.	במקרה של החלטת דירקטוריון חבורה על הפסקת משחר בשל ירידה בשווי החזקות הצבור, וכן בהתאם להנחיות הבורסה, לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 6.2 לשטר התאמות.	במקרה של החלטת דירקטוריון חבורה על הפסקת משחר בשל ירידה בשווי החזקות הצבור, וכן בהתאם להנחיות הבורסה, לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 6.2 לשטר התאמות.	במקרה של החלטת דירקטוריון חבורה על הפסקת משחר בשל ירידה בשווי החזקות הצבור, וכן בהתאם להנחיות הבורסה, לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 6.2 לשטר התאמות.	במקרה של החלטת דירקטוריון חבורה על הפסקת משחר בשל ירידה בשווי החזקות הצבור, וכן בהתאם להנחיות הבורסה, לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 6.2 לשטר התאמות.	
שעבודים לטובת בעלי אגרות החוב	אין.	אין.	אין.	אין.	שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פיקדון בסך 1 ש"ח.	
מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכוש (שעבוד שלילי negative pledge) אלא אם תפנה אל התאגדות כותב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד חשופה לטובת צד ג', שעבוד לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם ליחס החובות כלפי צד ג' וכלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ד') כפי שישתנה מעת לעת.	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכוש (שעבוד שלילי negative pledge) אלא אם תפנה אל התאגדות כותב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד חשופה לטובת צד ג', שעבוד לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם ליחס החובות כלפי צד ג' וכלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ד') כפי שישתנה מעת לעת.	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכוש (שעבוד שלילי negative pledge) אלא אם תפנה אל התאגדות כותב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד חשופה לטובת צד ג', שעבוד לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם ליחס החובות כלפי צד ג' וכלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ד') כפי שישתנה מעת לעת.	אין.	אין.	
הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות	אין	אין	אין	אין	אין	
תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	לעניין זה ראה סעיף 5.3 לשטר התאמות	לעניין זה ראה סעיף 5.3 לשטר התאמות	אין	אין	אין	
תקפות השעבודים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	

שניי בתנאים בתעודות התחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדוח	לא חלו שינויים	לא חלו שינויים	לא חלו שינויים	לא חלו שינויים	לא חלו שינויים
זרד בה אושרו השינויים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	
האם בתום שנת הדוח (במהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן	
האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא	
תאור ההפרה (אם חלה)	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	
האם נדרשה החברה על ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות	לא	לא	לא	לא	
שם חברת הנאמנות	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (2007)	שטראוס לזר, חברה לנאמנות בע"מ (1992)	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	רזניק פז נבו רפ"ן נאמנויות בע"מ (2007)	
שם האחראי על הסדרה	רזניק יוסי רזניק	רזניק יוסי רזניק	עזריאל דן אבנן	רזניק יוסי רזניק	
כתובת/טלפון	רח' יד חרוצים 14, תל אביב 03-6389200	רח' ימחק שדה 17, תל אביב 03-6237777	חירקון 113, תל אביב 03-5274867	רח' יד חרוצים 14, תל אביב 03-6389200	

נספח 2/- דוחות דירוג

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10.7.2014. מספר אסמכתא [2014-01-112101](#).
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג נירוות-ערך בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26.01.2016. מספר אסמכתא [2016-01-017893](#).

		אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדיווחת	אמת המידה
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	שינוי שליסטה;
עומדים בתנאי	6.42	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).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מייניס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	46%	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;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-6 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'.	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'), כגברה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דנן	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

נספח ו' - דוח בסיס הצמדה ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח):

דולר קנדי	הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
רכוש שוטף כספי				
2,698	0	42,494	0	45,192
0	0	17,496	0	17,496
0	0	0	222	222
0	0	17,376	7,784	25,160
2,698	0	77,366	8,006	88,070
מזומנים ושווי מזומנים לקוחות				
0	0	0	0	0
0	0	0	222	222
0	0	17,376	7,784	25,160
2,698	0	77,366	8,006	88,070
סה"כ רכוש שוטף כספי				
0	0	0	258,871	258,871
0	0	0	483	483
2,698	0	77,366	267,360	347,424
סך נכסים כספיים				
0	0	0	8,351,112	8,351,112
0	0	0	18,664	18,664
0	0	0	8,369,776	8,369,776
סך נכסים לא כספיים				
2,698	0	77,366	8,637,136	8,717,200
סך הנכסים				
התחייבויות שוטפות				
0	330,312	400,073	0	730,385
0	0	26,756	0	26,756
0	0	0	11,850	11,850
0	56,357	37,766	14,583	108,706
0	0	13,684	0	13,684
0	386,669	478,279	26,433	891,381
סך הכל התחייבויות שוטפות				
התחייבויות שאינן שוטפות				
0	2,342,594	0	0	2,342,594
0	1,196,810	235,117	0	1,431,927
0	3,539,404	235,117	0	3,774,521
0	3,926,073	713,396	26,433	4,665,902
סך התחייבויות כספיות				
0	0	0	741,112	741,112
0	0	0	17,997	17,997
0	0	13,040	23,059	36,099
0	0	13,040	782,168	795,208
סך התחייבויות לא כספיות				
0	3,926,073	726,436	808,601	5,461,110
סך ההתחייבויות				
2,698	(3,926,073)	(636,030)	240,927	(4,318,478)

עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

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



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
 + ליום ה-31 לדצמבר
 2015

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2015

תוכן העניינים

עמוד

88	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
89	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
90	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
91	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
92	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
93 - 95	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
96-97	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
98-157	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אמות השקעות בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של **אמות השקעות בע"מ** וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2015. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו (להלן "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על נדל"ן להשקעה; (3) בקורות על הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2015.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 והדוח שלנו, מיום 9 במרץ 2016, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בְּרִיטְמַן אֶלְמָגוֹר זֶהר וְשׁוֹת'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 9 במרץ 2016.

תל אביב - משרד ראשי מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593 תל אביב, 6116402 טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il						
משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101 טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500 טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402 טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-يلات@deloitte.co.il	Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101 טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368 טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	Seker - Deloitte גיבור ישראלי 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407 טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אמות השקעות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות ועסקאות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-32% וכ-33% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-46%, כ-45% וכ-48%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015, 2014 ו-2013, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 הסתכמה לסך של כ-161,685 אלפי ש"ח וכ-164,364 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק ברווחיהן (הפסדיהן) לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ו-2013 הסתכם לסך של כ- (23) אלפי ש"ח, כ-20,706 אלפי ש"ח וכ-3,316 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון, ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 והדוח שלנו מיום 9 במרץ 2016, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 9 במרץ 2016.

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	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מקדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	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	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הטיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
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-eliat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2014	2015		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
55,448	45,192	4	רכוש שוטף
20,019	17,496	5	מזומנים ושווי מזומנים
327	222	15	לקוחות
31,051	25,160	6	נכסי מס שוטפים, נטו
38,603	-	8	חייבים ויתרות חובה
145,448	88,070		נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים
			סך-הכל רכוש שוטף
6,650,134	7,036,480	7	רכוש בלתי שוטף
1,030,626	1,314,632	7	נדל"ן להשקעה
7,680,760	8,351,112		נדל"ן להשקעה בהקמה
273,154	258,871	8	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
468	483		יתרות חובה לזמן ארוך
18,395	18,664		רכוש קבוע, נטו
7,972,777	8,629,130		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
8,118,225	8,717,200		סך-הכל נכסים
617,329	730,385	9	התחייבויות שוטפות
23,298	26,756	10	אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
11,983	11,850	15	ספקים ונותני שירותים
98,175	108,706	11	התחייבויות מס שוטפות, נטו
14,959	13,684	11	זכאים ויתרות זכות
38,603	-	8	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
804,347	891,381		דיבידנד שהוכרז
2,326,321	2,342,594	12	סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,320,259	1,431,927	13	התחייבויות שאינן שוטפות
17,041	17,997	16	אגרות חוב
21,283	36,099	14	הלוואות מתאגידים בנקאיים
605,035	741,112	15	הפרשות
4,289,939	4,569,729		אחרות
3,023,968	3,256,122	17	התחייבויות מסים נדחים
(29)	(32)		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
3,023,939	3,256,090		הון
8,118,225	8,717,200		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
			סך-הכל הון
			סך-הכל התחייבויות והון

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
9 במרץ, 2016

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2013	2014	2015		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
511,306	533,372	547,627	18	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
63,614	67,201	65,201	19	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
447,692	466,171	482,426		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
121,586	68,762	233,738		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
569,278	534,933	716,164	20	הוצאות הנהלה וכלליות
37,902	35,761	37,016		תרומות
909	909	1,223		הוצאות אחרות, נטו
2,362	235	2,653		רווח מפעילות רגילות
528,105	498,028	675,272		הכנסות מימון
1,852	48	56	21	הוצאות מימון
(225,172)	(146,284)	(105,566)	21	הוצאות מימון
(223,320)	(146,236)	(105,510)		הוצאות מימון, נטו
-	-	10,136		רווח ממימוש נייר ערך זמין למכירה
15,525	11,246	(12,399)	8	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
320,310	363,038	567,499		רווח לפני מסים על ההכנסה
(85,983)	(104,465)	(157,262)	15	מסים על ההכנסה
234,327	258,573	410,237		רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה
(2,609)	-	-		הפסד מפעילות שהופסקה, נטו
231,718	258,573	410,237		רווח נקי לתקופה
231,719	258,575	410,240		מיוחס ל:
(1)	(2)	(3)		בעלים של החברה האם
231,718	258,573	410,237		זכויות שאינן מקנות שליטה
				רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
0.95	0.96	1.49		בסיסי
(0.01)	-	-		מפעילות נמשכת
0.94	0.96	1.49		מפעילות מופסקת
				סך-הכל
0.95	0.96	1.48		בדילול מלא
(0.01)	-	-		מפעילות נמשכת
0.94	0.96	1.48		מפעילות מופסקת
				סך-הכל
				הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
				בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)
247,675	268,078	274,667		בסיסי
247,769	268,650	277,080		בדילול מלא

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
231,718	258,573	410,237
17,327	1,136	(6,256)
(125)	35	34
-	-	(6,992)
17,202	1,171	(13,214)
248,920	259,744	397,023
248,921	259,746	397,026
(1)	(2)	(3)
248,920	259,744	397,023

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה, נטו

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד, נטו ממס:

זקיפת קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה לרווח והפסד, נטו ממס

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בחן

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שלטת	סד-הכל מיוחס לפעלי המניות של החברה	התאמות		קרן הון בגין	עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
			הונבעות מרוגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה					
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,023,939	(29)	3,023,968	(93)	13,248	1,148,358	11,115	7,237	1,529,667	314,436
410,237	(3)	410,240	-	-	410,240	-	-	-	-
(13,214)	-	(13,214)	34	(13,248)	-	-	-	-	-
397,023	(3)	397,026	34	(13,248)	410,240	-	-	-	-
8,511	-	8,511	-	-	8,511	-	-	-	-
2,421	-	2,421	-	-	-	(1,116)	-	3,232	305
2,745	-	2,745	-	-	-	2,745	-	-	-
38	-	38	-	-	-	38	-	-	-
8,246	-	8,246	-	-	-	(4,144)	-	11,366	1,024
(186,833)	-	(186,833)	-	-	(186,833)	-	-	-	-
3,256,090	(32)	3,256,122	(59)	-	1,380,276	8,638	7,237	1,544,265	315,765

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

יתרה ליום 1 בינואר 2015

רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה

עדכון בגין חלוקה לפעלים - נכס זמין
למכירה

מימוש כתבי אופציות לעובדים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
והפקה לדיקטורים
מימוש אופציות והקצאת מניות לנושא
משרה

דיבידנד שהוכרז ושולם

אמות השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השוניים בהון

[illegible]

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סך-הכל	זכויות שאינו מקנות	סך-הכל מיוחד לבעלי המניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בני נכס פיננסי	קרן הון בניין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,457,295	(26)	2,457,321	(3)	(5,215)	1,031,646	10,409	1,146,758	273,726	יתרה ליום 1 בינואר 2013
231,718	(1)	231,719	-	-	231,719	-	-	-	רווח נקי לתקופה
17,202	-	17,202	(125)	17,327	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
248,920	(1)	248,921	(125)	17,327	231,719	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
282,752	-	282,752	-	-	-	13,390	242,250	27,112	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
4,119	-	4,119	-	-	-	(1,733)	5,276	576	מימוש כתבי אופציות לעובדים
2,628	-	2,628	-	-	-	2,628	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
14	-	14	-	-	-	(93)	93	14	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות והנפקת לדיסקטורים
600	-	600	-	-	-	(300)	839	61	הקצאת מניות לנשיא משרה וזקיפת הטבה
(158,200)	-	(158,200)	-	-	(158,200)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושלם
2,838,128	(27)	2,838,155	(128)	12,112	1,105,165	10,911	1,395,216	301,489	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
231,718	258,573	410,237
47,783	5,495	(88,908)
(1,980)	-	-
277,521	264,068	321,329
(655,236)	(409,910)	(415,049)
13,000	12,312	903
-	-	(3,964)
-	-	(9,142)
(2,256)	(1,832)	(1,287)
(644,492)	(399,430)	(428,539)
102,903	-	-
(541,589)	(399,430)	(428,539)
67,477	73,434	266,479
(382,001)	(163,123)	(154,821)
(158,200)	(176,779)	(186,833)
282,752	135,329	
632,113	239,562	329,463
4,133	4,284	10,371
(244,212)	(243,597)	(267,613)
-	299,929	100,000
35,163	(35,137)	27
237,225	133,902	97,073
(99,909)	-	-
137,316	133,902	97,073
(127,766)	(1,460)	(10,137)
1,014	-	-
(429)	(50)	(119)
184,139	56,958	55,448
56,958	55,448	45,192

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

מיסים בגין מימוש נייר ערך זמין למכירה

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

הנפקת ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת

עליה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			א.
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
(121,586)	(68,762)	(233,738)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(15,525)	(11,246)	12,399	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,356)	994	1,012	שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
26,520	3,000	1,500	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
2,609	-	-	הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו
33,114	(15,460)	(32,433)	שערוך (שחיקת) אגרות חוב
28,706	3,992	(1,214)	הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים
2,628	1,836	2,783	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
84,431	97,229	146,263	מסים נדחים, נטו
-	-	(6,992)	רווח, נטו מממוש נייר ערך זמין למכירה
817	945	922	אחרות, נטו
40,358	12,528	(109,498)	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
(882)	(4,358)	1,620	עליה בלקוחות
8,465	(5,356)	(1,250)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(2,553)	4,602	(3,012)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(26)	186	294	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
2,421	(2,107)	22,938	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות
7,425	(7,033)	20,590	
47,783	5,495	(88,908)	

עסקאות שלא במזומן			ב.
36,830	19,161	7,785	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
-	-	296	הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים
-	38,603	-	דיבידנד שהוכרז וטרם חולק
-	-	30,091	חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה
1,506	-	-	פירעון אגרות חוב כנגד ספקים

מידע נוסף			ג.
208,755	183,464	160,265	ריבית ששולמה
1,852	48	56	ריבית שהתקבלה
7,078	277	6,927	מסים ששולמו
-	-	9,142	מסים ששולמו בגין נייר ערך זמין למכירה
26,520	3,000	1,500	דיבידנד שנתקבל

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כל לי

א. עסקיה של הקבוצה:

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים בישראל, וכן בייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה. בבעלות הקבוצה, במישרין ובעקיפין, נכסים הכוללים משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות אוטובוס מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה.

ב. הגדרות:

החברה	-	אמות השקעות בע"מ.
החברה האם	-	אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
הקבוצה	-	החברה והחברות המאוחדות שלה כהגדרתן להלן. רשימת חברות הקבוצה מוצגת בנספח לדוחות הכספיים.
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-27 IAS) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
הסדרים משותפים	-	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר חוזי לשליטה משותפת.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות וחברות מאוחדות באיחוד יחסי. לרשימת חברות מאוחדות וחברות באיחוד יחסי ראה באורים 8 ו-28.
חברה, או תאגיד	-	לענין ההגדרות דלעיל - לרבות שותפות.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב-24 IAS.
בעלי עניין	-	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
בעל שליטה	-	כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	-	דולר של ארה"ב.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית לפי תקני IFRS אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים:

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה ונכס פיננסי זמין למכירה הנמדדים בשוויים ההוגן, התחייבויות בגין תשלום מבוסס מניות, ומכשירים פיננסיים מסוימים, נכסי מסים נדחים, התחייבויות מסים נדחים והפרשות הנמדדים בהתאם לאומדנים והנחות.

דוח על תזרימי המזומנים:

דוח על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת מוצג על פי השיטה העקיפה; ריבית ששולמה והתקבלה על ידי הקבוצה מסווגת בדוח על תזרימי המזומנים במסגרת פעילות שוטפת, למעט עלויות אשראי המהוונות לנכס כשיר אשר ההשקעה בו ובהקמתו מסווגת כפעילות השקעה; תזרימי המזומנים הנובעים ממסים על ההכנסה ומסים עקיפים מסווגים במסגרת פעילות שוטפת, אלא אם כן ניתן לזהותם ספציפית עם פעילות השקעה או פעילות מימון; דיבידנד ששולם נכלל במסגרת פעילות מימון; דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות ואחרות, נכללים במסגרת פעילות שוטפת.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה אינה עולה על 12 חודשים.

ג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך הדוח על המצב הכספי ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות כספיים אלה או בשנת הדיווח הבאה:

- תביעות משפטיות והיטלי מס

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות והיטלי המס שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים: (המשך)

- נדל"ן להשקעה

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתה בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עליות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. ראה מידע נוסף בסעיף יא'.

- נדל"ן להשקעה בהקמה

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח.

(2) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

ה. דוחות כספיים מאוחדים:

כללי

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות, לרבות ישויות מובנות.

תוצאות הפעילות של חברות מאוחדות שנרכשו או נמכרו במהלך תקופת הדיווח נכללות בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין - חברתיות.

רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים

במועד רכישת חברות מאוחדות ופעילויות אשר אינן מהוות עסק תמורת הרכישה מוקצית בין הנכסים וההתחייבויות המזוהים בלבד של החברה הנרכשת בהתאם ליחס שווים ההוגן במועד הרכישה ומבלי לייחס סכום כלשהו למוניטין או למסים נדחים, תוך שיתוף הזכויות שאינן מקנות שליטה, אם קיימות, לפי חלקן בשווי ההוגן בנכסים המזוהים נטו הנ"ל במועד הרכישה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. הסדרים משותפים :

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר :

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני ראה ביאור מדיניות חשבונאית ז' להלן.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

ז. השקעות בעסקאות משותפות :

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של עסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בעסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין הקבוצה לעסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

ח. מזומנים ושווי מזומנים :

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הפרשה לחובות מסופקים:

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה. החברה לא ערכה בחינה נוספת קבוצתית כיון שלדעתה אין לה כל השפעה על הדוחות הכספיים והיא אינה מהותית.

י. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים:

(1) כללי

השקעות בנכסים פיננסיים שאינם נגזרים נרשמות בדוח על המצב הכספי במועד שבו הקבוצה הופכת להיות צד להסכם אשר לפי תנאיו היא זכאית לקבל את הנכס הפיננסי.

הנכסים הפיננסיים של הקבוצה מסווגים כמפורט להלן. הסיווג לקטגוריות אלו תלוי בטבעו ובמטרת החזקתו של הנכס הפיננסי, והוא נקבע במועד ההכרה הראשוני של הנכס הפיננסי.

- הלוואות וחייבים.
- נכס פיננסי זמין למכירה.

השקעות בנכסים פיננסיים אלו מוצגות לראשונה לפי שוויין ההוגן בתוספת עלויות עסקה.

(2) הלוואות וחייבים

לקוחות ויתרות חובה לזמן קצר ולזמן ארוך עם תשלומים מוגדרים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות הריבית נזקפות לראשונה ומוכרות על פני תקופת ההלוואה או יתרת החייבים בהתבסס על שיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין לקוחות וחייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

(3) נכסים פיננסיים זמינים למכירה

השקעה במכשירים פיננסיים סחירים מסווגת כנכס פיננסי זמין למכירה. השקעה כאמור מוצגת לפי שווייה ההוגן בתאריך הדוח על המצב הכספי. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן, נזקפים ישירות לרווח הכולל האחר לסעיף "קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה".

(4) הפסדים לירידת ערך של נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

לגבי נכסים פיננסיים הכלולים לפי העלות המופחתת (הלוואות וחייבים), סכום ירידת הערך הוא ההפרש שבין ערכו הפנקסני של הנכס הפיננסי לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס כשהם מנוכים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי שלו. סכום זה נזקף לדוח הרווח והפסד.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה על מנת להניב הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית, או שניהם גם יחד, ושלא לצורך שימוש למטרות מנהליות או מכירה במהלך העסקים הרגיל (להלן - נדל"ן להשקעה). זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי הקבוצה בחכירה תפעולית (בעיקר חכירות מקרקעין ממנהל מקרקעי ישראל), אשר היו מקיימות אחרת את ההגדרה הנ"ל של נדל"ן להשקעה, מסווגות ומטופלות אף הן כנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות רכישתו הכוללת את עלויות העסקה הישירות כדוגמת שכר טרחה יועצים מקצועיים עבור שירותים משפטיים וכלכליים, ומיסי רכישה. בתקופות שלאחר מועד ההכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נכללים בדוח הרווח והפסד בתקופה בה הם מתהווים.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מתבססת הנהלת הקבוצה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאיי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. לאופן קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ראה גם סעיף ג', לעיל.

עלויות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח הרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (לרבות דוחות ביניים) נזקף במועד סגירת עסקת המימוש (Closing) לדוח הרווח והפסד ומוצג כרווח או הפסד מממוש נדל"ן להשקעה. מרווח או הפסד זה מקוזזות עלויות ישירות למימוש הנכס כאמור לעיל.

יב. נדל"ן להשקעה בהקמה:

נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל.

יג. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר להקמה של נכסי נדל"ן להשקעה, אשר הכנתם לשימוש המיועד להם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד כנדל"ן להשקעה.

עלויות האשראי חושבו כמכפלה של שיעור הריבית הממוצעת של החברה בעלות הנכס שהושקעה בפועל בנטרול מימון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

יד. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה:

נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה - נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה מיידית במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים ו/או קבוצות מימוש כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, ו/או קבוצת המימוש כמוחזקים למכירה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף "נכס מוחזק למכירה".

פעילות שהופסקה - פעילויות, אשר מומשו או מסווגות כמוחזקות למכירה מהוות פעילויות שהופסקו כאשר הן מייצגות תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או מהווה חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, או אזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד. נכסי והתחייבויות פעילות שהופסקה מוצגים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה לתום התקופה בה סווגה הפעילות כפעילות שהופסקה במסגרת סעיף "נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה" ו- "יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה ו-יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה", בהתאמה. הכנסות והוצאות אשר שייכות לפעילויות שהופסקו מוצגות בדוחות על הרווח הכולל נטו, בניכוי מסים על הכנסה בכל התקופות המוצגות במסגרת סעיף "רווח (הפסד) נטו מפעילויות שהופסקו". תזרימי המזומנים בגין פעילויות שהופסקו מוצגים במקובץ בדוח על תזרימי המזומנים בכל תקופות הדיווח המוצגות בהתאם לסיווג של פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון.

טו. חלוקת נכסים לבעלי המניות

חלוקת נכסים (שאינם מזומן) לכלל הבעלים של אותה קבוצת מכשירים הוניים מוכרת, במועד ההכרה לראשונה, כהתחייבות לחלוקת דיבידנד כנגד יתרת העודפים וזאת בהתאם לשוויים ההוגן של הנכסים המחולקים. הנכסים המוחזקים לחלוקה מטופלים בהתאם ל-IFRS 5 "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו" כאמור בביאור 8.

בתקופות דיווח עוקבות, ההתחייבות נמדדת בגובה שוויים ההוגן המעודכן של הנכסים המוחזקים לחלוקה, תוך זקיפת השינויים בשווי ההוגן להון.

הפרש כלשהו אשר נוצר במועד פירעון ההתחייבות בגין הדיבידנד, בין ערכם בספרים של הנכסים המחולקים, לבין ערכה בספרים של ההתחייבות בגין הדיבידנד המחולק, נזקף לרווח או הפסד בשורת "רווח (הפסד) בגין חלוקת נכסים שאינם מזומן לבעלי המניות".

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

טז. התחייבויות פיננסיות מסוגות כהתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן כנגד רווח והפסד או כהתחייבויות פיננסיות אחרות.

(1) התחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות פיננסיות אחרות בקבוצה כוללות בעיקר אשראי לזמן קצר, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים.

התחייבויות פיננסיות אחרות מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. בתקופות שלאחר המדידה הראשונית נמדדות ההתחייבויות הפיננסיות האחרות, ככל שתוצאות מדידה כאמור הן מהותיות, על בסיס עלות מופחתת, כאשר עלויות המימון נזקפות ככלל לדוח הרווח והפסד בהתבסס על שיטת הריבית האפקטיבית.

(2) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בגין התחייבויות אלה הקבוצה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(3) גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית מוסרת כאשר, ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת.

יז. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת בניכוי הנחות.

(1) הכנסות מדמי שכירות וניהול

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח רווח והפסד עם הצטברותן על פני תקופת השכירות. בחוזי שכירות בהם דמי השכירות עולים בשיעור קבוע לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות, כל עוד היא מהותית, לדוח הרווח והפסד באופן שווה לאורך כל תקופת השכירות.

ההכנסות נזקפות בדוחות הכספיים כל עוד גבייתן מוערכת כצפויה במועד ההכרה בהן וכאשר סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן.

(2) הכנסות ריבית

הכנסות ריבית נצברות על בסיס עיתי בהתחשב בקרן לפירעון ותוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן יזקפו לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

יט. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשוויים ההוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים על ידי שימוש במודל תמחור מקובל.

לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של תשלומים מבוססי מניות, ראה באור 17'ו'.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח והפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בכל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר. ההוצאה או ההכנסה בדוח רווח והפסד משקפת את השינוי בהוצאה המצטברת שהוכרה עד לסוף התקופה המדווחת.

כ. תקבולים על חשבון כתבי אופציה:

תקבולים על חשבון הנפקת כתבי אופציה לרכישת מניות של החברה, המקנים למחזיק בהם זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון. לעניין זה, מחיר מימוש של כתב אופציה הנושא הצמדה למדד איננו נחשב סכום קבוע של מזומן.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. מסים על הכנסה:

(1) כללי

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

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מוחזקות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן. כמו כן לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו, מאחר והדיבידנדים אינם חייבים במס ו/או קיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

כב. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. 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 נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
131.455	131.587	3.902	תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015
132.780	132.780	3.889	
%	%	%	שיעורי השינוי:
(1.00)	(0.90)	0.33	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015
(0.20)	(0.10)	12.04	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014
1.82	1.91	(7.02)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים - **באור 3**

א. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים המשפיעים על הקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

- **תיקון IAS 24 "גילויים בהקשר לצד קשור" (בדבר אנשי מפתח ניהוליים)**
התיקון מבהיר כי חברת ניהול המספקת שירותי אנשי מפתח ניהוליים לישות מדווחת הינה "צד קשור" של הישות המדווחת. התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח החל משנת 2015.
למידע בדבר עסקאות עם חברת ניהול המספקת לקבוצה שירותי אנשי מפתח ניהוליים ראה ביאור 23 ג. (1) בדבר עסקאות עם צדדים קשורים.
- **תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה" (בדבר הבחנה בין נדל"ן להשקעה לעסק)**
התיקון מבהיר כי נדרש שיקול דעת בקביעה האם רכישת נדל"ן להשקעה מהווה רכישת נכס/ קבוצה של נכסים או צירוף עסקים, שהינו בתחולת IFRS 3. הובהר כי שיקול הדעת בקביעה האם מדובר בצירוף עסקים אינו מבוסס על ההבחנה בין רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה המפורטת ב- IAS 40 אלא יש לקבוע האם מדובר בעסק בהתאם להוראות IFRS 3. התיקון מיושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות דיווח החל משנת 2015.

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

- **IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"**
התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים.

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
3. קביעת מחיר העסקה.
4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.

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

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2014	2015	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2015
		%
21,330	25,179	0.08
30,819	17,315	
52,149	42,494	
3,299	2,698	
3,299	2,698	
55,448	45,192	

מטבע ישראלי:

מזומנים ויתרות בבנקים

פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

מטבע חוץ:

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים:

דולר קנדי

באור 5 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,152	12,521
6,950	7,124
4,238	3,386
26,340	23,031
(6,321)	(5,535)
20,019	17,496

חובות פתוחים

המחאות לגביה

הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,393	6,321
(1,443)	(1,862)
1,371	1,076
6,321	5,535

יתרה לתחילת השנה

סכומי חובות מסופקים שנמחקו

סכומים שהופרשו במשך השנה

יתרה לסוף השנה

בקביעת סבירות הפירעון של חובות לקוחות, בוחנת הקבוצה שינויים באיכות האשראי של חלקי ממועד הענקת האשראי ועד למועד הדיווח. ריכוז סיכוני האשראי מוגבל, לאור היות בסיס חלקי ממועד ועסקה עם כל אחד מהם איננה מהותית.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,328	1,780	מוסדות ממשלתיים
982	974	שותפים בעסקאות משותפות
1,403	3,141	הוצאות מראש
2,085	2,189	הכנסות לקבל
10,129	7,771	הסדרים משותפים
6,253	2,863	מקדמות לספקים
6,871	6,442	אחרים
<u>31,051</u>	<u>25,160</u>	

באור 7 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה:

נדל"ן			
להשקעה			
נדל"ן	להשקעה	נדל"ן	
להשקעה	בהקמה	להשקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,199,508	755,719	6,443,789	יתרה ליום 1 בינואר 2014
181,028	99,331	81,697	תוספות הנובעות מרכישות
-	(18,581)	18,581	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
-	20,705	(20,705)	העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה
208,484	112,269	96,215	השקעות
22,978	22,978	-	עלויות אשראי שהוונו
68,762	38,205	30,557	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו
7,680,760	1,030,626	6,650,134	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
136,190	-	136,190	תוספות הנובעות מרכישות
-	(114,003)	114,003	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
266,217	198,766	67,451	השקעות
21,167	21,167	-	עלויות אשראי שהוונו
246,778	178,077	68,701	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו (*)
<u>8,351,112</u>	<u>1,314,633</u>	<u>7,036,479</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

ב. למידע בדבר הכנסות מדמי שכירות שמקורן בנדל"ן להשקעה, ראה באור 18.

למידע בדבר הוצאות ישירות לתפעול הנדל"ן להשקעה, הן זה שהפיק הכנסות מדמי שכירות והן זה אשר לא הפיק הכנסות כאמור, ראה באור 19ב'.

ג. שיעור היוון:
שיעור ההיוון ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו בין 7% ל- 9%.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. עסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר לנדל"ן להשקעה ובהקמה:

בתקופת הדוח התקשרה הקבוצה בעסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ-136 מיליון ש"ח (כולל מסי רכישה), אשר המהותיות מביניהן מתוארות להלן:

עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

1. נכס בבת הדר

בינואר 2015, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בנכס הידוע כמרכז מסחרי ביישוב בת הדר. הנכס הינו חלקה בת 15,600 מ"ר, עליה בנוי מרכז מסחרי בשטח של כ-6,300 מ"ר, אשר בנייתו נסתיימה בשנת 2014.

ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה מסתכם לסך של כ-4.9 מיליון ש"ח. תמורת הרכישה שילמה החברה סך של כ-48.5 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה), אשר שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה.

2. נכס בנתניה

באפריל 2015 רכשה הקבוצה 75% מהזכויות בנכס בנתניה. הנכס הינו בניין המיועד למסחר, משרדים ומרפאות, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2010. הבניין כולל קומת מסחר ומעליה 6 קומות משרדים ומרפאות בשטח השכרה כולל של 5,625 מ"ר, מעל חניון תת-קרקעי המיועד לכ-200 מקומות חניה. חלקה של החברה ב- NOI הצפוי מסתכם לסך של כ-4.91 מיליון ש"ח. תמורת הרכישה שילמה החברה סך של כ-68.5 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה), אשר שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה.

נדל"ן לייזום ופיתוח

1. פרויקט אטריום (רמת גן)

מגדל משרדים בשטח עילי של כ-57 אלף מ"ר וחניון הנמצא במגדל, הממוקם במרכז העסקים בסיטי של רמת גן בסמוך לתחנת הרכבת. נכון לתאריך פרסום הדוח, נמצאת החברה בשלבי שיווק (חוזים חתומים וטיוטות לחתימה) של כ-37,500 מ"ר המהווים כ-65% משטחי המגדל (מתוכם כ-51% חוזים חתומים), בדמי שכירות שנתיים של כ-55 מיליון ש"ח. בעקבות ההתקדמות השיווקית והרישוי של מגדל אטריום, שוערך הנכס בהיקף של כ-144 מיליון ש"ח ושויי הנכס נכון לתאריך המאזן הינו כ-858 מיליון ש"ח. יתרת השקעה להשלמה כולל התאמות לדיירים כ-190 מיליון ש"ח. ה- NOI הצפוי באכלוס מלא של המגדל צפוי להיות מעל-80 מיליון ש"ח. הנכס ימוין לנדל"ן להשקעה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016.

2. פרויקט "אמות פארקטק" (בית דגן)

החברה סיימה בנייתו של בניין בפרויקט פארק טק בית דגן הכולל כ-10,000 מ"ר שטחי משרדים וכ-200 מקומות חניה. באוקטובר 2013, חתמה הקבוצה על הסכם לשכירות ארוכת טווח של הבניין אשר הושכר לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-10 שנים נוספות. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2015 אוכלס הבניין, שכר הדירה עומד על כ-6.4 מיליון ש"ח לשנה. הנכס מוין לנדל"ן להשקעה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2015.

3. מלון פתאל-בית אמות ביטוח, תל אביב

מגדל משרדים במתחם אמות ביטוח ברחוב מנחם בגין בתל אביב. שטח המבנה הינו כ-9,200 מ"ר. הבניין הושכר במלואו לחברת מלונות פתאל בע"מ. ההסכם נחתם לתקופה של 20 שנה עם אופציה להארכת תקופת השכירות ב-4 שנים נוספות. הכנסות השכירות הממוצעות הצפויות לחברה מהנכס הינן בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח והחלו להתקבל ברבעון הראשון של שנת 2016. הנכס נמצא בשלבי התאמתו הסופיים למלון עסקים. הנכס ימוין לנדל"ן להשקעה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

4. פרויקט תוצרת הארץ

בהתאם להסכם שיתוף מיוני 2010, החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן-"השותפות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) במגרשים סמוכים בשטח כולל של כ-17 דונם ברחובות תוצרת הארץ יגאל אלון ודרך השלום, בתל-אביב בהיקף של כ-53 אלף מ"ר עילי ברוטו. בשנת 2015 המשיכה השותפות בהקמת החניון התת קרקעי בפרויקט בהיקף כולל של כ-32 אלף מ"ר, כ-950 מקומות חניה.

במקביל ובהתאם להסכם שנחתם בין השותפות ובין עיריית תל-אביב, פועלות השותפות להגשת תב"ע בסמכות מחוזית לתוספת זכויות של כ-130 אלף מ"ר עילי (ברוטו), כ-2,000 מקומות חניה וכן לאישור ייעודים של משרדים, מסחר, מגורים ומלונאות.

במהלך הרבעון השני של שנת 2015, חתמו השותפים על הסכם לרכישה (בחלקים שווים) של מניות מצד ג', בעלת זכויות בנכס סמוך למקרקעי פרויקט תוצרת הארץ שבבעלות החברה וגב ים. הנכס הנרכש כולל מגרש בשטח של כ-1.4 דונם, עליו קיים בניין בשטח של כ-1,200 מ"ר עילי, המושכר במלואו, עם זכויות בניה להקמת כ-4,400 מ"ר עילי. בתמורה שילמה החברה וגב ים סך של כ-29 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וכן הוצאות נוספות הכוללות דמי חכירה ומסים החלים על המוכרים בגין המכירה. לאחר תאריך המאזן הושלמה העסקה.

ה. מידע נוסף:

למידע בדבר שעבודים ראה באור 16ב'.

ו. ניתוח רגישות:

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקן (כולל חברות בהסדרים משותפים):

בהתבסס על NOI של כ-535 מיליון ש"ח (NOI מתוקן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) על התאמת השווי ההוגן הינו כ-244 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 26.5% כ-179 מיליון ש"ח).

באור 8 - השקעה בחברות מוחזקות ובנכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים

א. הנפקת חברת הבת אנרג'יקס בבורסה לניירות ערך בתל אביב

נכון ליום 31 בדצמבר 2014 החזיקה החברה בכ-9.91% מהון המניות, ההשקעה מוצגת בדוח על המצב הכספי כנכס פיננסי זמין למכירה ששווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2014 מסתכם לסך של 38,603 אלפי ש"ח. בדצמבר 2014, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות אנרג'יקס כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה. הדיבידנד הנ"ל הינו בנוסף לדיבידנד הרגיל המחולק מדי רבעון על פי מדיניות הדיבידנד של החברה, הדיבידנד שולם בינואר 2015.

כתוצאה ממימוש ניירות הערך כאמור שילמה החברה 9,142 אלפי ש"ח מס.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - השקעה בחברות מוחזקות ובנכס פיננסי זמין למכירה (המשך)

ב. השקעה בחברות מוחזקות

(1) פירוט החברות המוחזקות של הקבוצה					
היקף ההשקעה בחברה מוחזקת (*)		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת		מדינת התאגדות	שם החברה המאוחדת
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2014	2015	2014	2015		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%		
באיחוד מלא					
(272)	(293)	90%	90%	ישראל	אילות השקעות בנכסים בע"מ
18,862	29,827	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
32,156	36,943	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ
88,347	98,678	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
227,419	237,310	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
210,701	235,023	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
32,395	41,479	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
29,535	36,090	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
67,745	100,265	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
43,332	50,494	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
209,989	239,359	100%	100%	ישראל	נס פן בע"מ
62	141	100%	100%	ישראל	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
3,350	2,804	100%	100%	קנדה	Amot Investment Canada Ltd
פעילויות משותפות					
(1,596)	(1,596)	50%	50%	ישראל	החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ
(3,796)	(3,796)	50%	50%	ישראל	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
הסדרים משותפים (*)					
37,362	25,672	50%	50%	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
59,599	45,333	49%	49%	ישראל	חוצות אלונים בע"מ (**)
11,881	10,816	50%	50%	ישראל	אמות שאול בע"מ (***)
35,483	37,373	50%	50%	ישראל	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ
45,934	49,188	50%	50%	ישראל	רוני דו בע"מ
45,133	51,064	49%	49%	ישראל	זיואל בע"מ (**)
(765)	55	65%	65%	הונגריה	MTH-7 Ltd

(*) היקף ההשקעה בחברות מוחזקות ובעסקאות משותפות, המוחזקות במישרין מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי מניות החברה האם, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברה המוחזקת.

(**) החברה מחזיקה ב-49% מהמניות הרגילות של חברת חוצות אלונים בע"מ, וחברת זיואל בע"מ, ובמחצית מזכויות הצבעה. יחד עם זאת, לחברה קיימת הזכות למינוי/להדחת מחצית מחברי הדירקטוריון. כתוצאה מכך, שולטת הקבוצה בשליטה משותפת במדיניות הפיננסית והתפעולית חברות אלו וכוללת אותן בדוחותיה הכספיים המאוחדים בשיטת השווי המאזני.

(***) חלק מהמניות מוחזקות בנאמנות עבור החברה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - השקעה בחברות מוחזקות ובנכס פיננסי זמין למכירה (המשך)

ב. השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

(2) פירוט הלוואות שניתנו על ידי החברה לחברות מוחזקות ואגרות חוב שהונפקו לחברה:

יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר		ריבית %	תנאי הצמדה	שם החברה לה ניתנה הלוואה באיחוד מלא
2014	2015			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
7,300	-	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
125,000	125,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
95,600	88,834	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) בע"מ
16,500	-	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ
156,000	156,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ
355,000	350,096	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ
122,000	102,118	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (נתניה) בע"מ
4,800	-	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
72,000	135,500	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
33,000	23,737	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
100,000	100,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
33,500	-	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
504,000	504,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
1,203	-	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
60,000	60,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
348,000	359,861	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	נס פן בע"מ
1,000	1,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	פעילויות משותפות חברה לניהול תחנות מרכזיות בע"מ
6,697	7,107	7	צמודה למדד המחירים לצרכן	הסדרים משותפים חוצות אלונים בע"מ
18,887	19,642	4	ללא הצמדה	אמות שאול בע"מ
2,012	2,245	- ⁽³⁾	ללא הצמדה	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
2,667	2,794	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
2,333	2,333	0	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
5,931	5,249	2.68	ללא הצמדה	MTH-7 Ltd
<u>2,073,430</u>	<u>2,045,516</u>			

(1) שטר הון.

(2) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

(3) פריים + 1.5%.

(3) פירוט הערבויות שניתנו על ידי החברה לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
56,903	54,789	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ זיואל בע"מ
90,234	85,162	
<u>147,137</u>	<u>139,951</u>	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב הסעיף

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2014	2015	שנתית ליום 31 בדצמבר 2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
155	134	p+0.55	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים משיכות יתר ניירות ערך מסחריים
299,929	399,940	p-1.11	
300,084	400,074		
69,593	68,422	1.67-6.0	חלויות שוטפות הלוואות מתאגידים בנקאיים אגרות חוב צמודות מדד
247,652	261,889	3.2-6.5	
317,245	330,311		
617,329	730,385		

ב. ניירות ערך מסחריים

ביום 30 בדצמבר, 2014 גייסה החברה סדרה חדשה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בהיקף כולל של 300 מיליון ש"ח ע.נ., בחודש מאי 2015 גייסה החברה 100 מיליון ש"ח ע.נ. נוספים. קרן ניירות הערך נושאת ריבית שקלית משתנה מורכבת מריבית פריים פחות 1.11% ותשולם בתום 20 תקופות של 90 ימים או בעת פירעון (ניתן לפירעון בהודעה מוקדמת של 14 יום משני הצדדים) או בתחנת היציאה, כמוקדם מביניהם. ניירות הערך המסחריים לא ירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. ניירות הערך המסחריים מדורגות ב-P-1 ממידרוג.

ג. שעבודים - ראה באור 16 ב'.

באור 10 - ספקים ומנותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,366	18,354	חובות פתוחים המחאות ושטרות לפירעון
12,932	8,402	
23,298	26,756	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		א. זכאים ויתרות זכות
2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
49,503	49,952	ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך התחייבויות לשותפים הכנסות מראש מוסדות עובדים ומוסדות בגין שכר התחייבויות לשלם החברה האם אחרים סך הכל
3,150	2,569	
8,290	14,400	
1,090	1,255	
8,731	9,431	
18,889	19,836	
3,501	6,405	
5,021	4,858	
98,175	108,706	

ליום 31 בדצמבר		ב. זכאים בגין נדל"ן להשקעה
2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,561	10,561	התחייבות לשלם כלפי מוכרי נדל"ן להשקעה התחייבות לרשויות בגין עסקאות נדל"ן להשקעה
4,398	3,123	
14,959	13,684	

באור 12 - אגרות חוב

א. אגרות חוב:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית ליום 31 בדצמבר 2015	הרכב הסעיף
2014	2015	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
767,779	608,629	4.95	אגרות חוב (סדרה א') - ב. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
153,454	152,077		
614,325	456,552		
559,021	551,345	4.9	אגרות חוב (סדרה ג') - ג. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
90,871	106,339		
468,150	445,006		
975,605	1,115,643	4.8	אגרות חוב (סדרה ב') - ד. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
975,605	1,115,643		
239,138	300,014	3.2	אגרות חוב (סדרה ד') - ה. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
239,138	300,014		
32,430	28,852	5.5-6.5	אגרות חוב בהצמדה למדד - ו. להלן בניכוי - חלויות שוטפות
3,327	3,473		
29,103	25,379		
2,326,321	2,342,594		

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12

- אגרות חוב: (המשך)

ב. אגרות חוב (סדרה א'):

החל ממאי, 2006 ועד נובמבר 2009 הנפיקה החברה 1,290 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). אגרות החוב עומדות לפירעון ב-10 תשלומים שנתיים שווים בחודש יולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2019 נושאות ריבית בשיעור שנתי של 4.95% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006. אגרות החוב מובטחות בשעבוד סמלי על פקדון בסך 1 ש"ח.

שיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, בהתחשב בעלויות גיוס שיוחסו להנפקתן (9,833 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה עבור אגרות החוב לכתבי אופציה שהונפקו ללא תמורה ביחד עם אגרות החוב, ובהתחשב בהרחבת סדרת אגרות החוב כאמור לעיל ובהתאמת שווי כתבי האופציה (סדרה 3) עד ליום המימוש (11,992 אלפי ש"ח), הוא 4.92%.

ג. אגרות חוב (סדרה ג'):

החל מדצמבר, 2009 ועד יוני 2015 הנפיקה החברה 783.9 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') צמודות מדד (בגין נובמבר, 2009) ונושאות ריבית בשיעור של 4.9% לשנה. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-8 תשלומים שנתיים שווים בסוף חודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2020. הריבית על אגרות החוב משתלמת בכל סוף דצמבר בין השנים 2010 עד 2020.

שיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, בהתחשב בעלויות גיוס שיוחסו להנפקתן (3,247 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה נטו עבור אגרות החוב לכתבי אופציה להמרה לאגרות החוב שהונפקו ללא תמורה ביחד עם אגרות החוב ולמרכיב הריבית הצבורה ליום ההנפקה הוא 3.61%.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה ב'):

החל מיולי 2012 ועד יוני 2015 הנפיקה החברה 1,061.6 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') צמודות מדד (בגין יוני, 2012) ונושאות ריבית בשיעור של 4.8% לשנה. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים, תשלום ראשון בשיעור 10% ביום 2 ביולי, 2019 ועוד שלושה תשלומים בשיעור 30% כל אחד, מיום 2 ביולי, 2020 ועד ליום 2 ביולי, 2022. תשלומי הריבית ישולמו ב- 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022.

שיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, בהתחשב בעלויות גיוס שיוחסו להנפקתן (9,093 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה נטו עבור אגרות החוב לכתבי אופציה להמרה לאגרות החוב שהונפקו ללא תמורה ביחד עם אגרות החוב ולמרכיב הריבית הצבורה ליום ההנפקה הוא 3.46%.

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

- שינוי שליטה;
- 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, למסדות 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 ב') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך הדוח על המצב הכספי 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 ב') כגובה.
- דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

בנוסף, אגרות החוב כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מידי 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.

ה. אגרות חוב (סדרה ד'):

החל מיולי 2014 ועד יוני 2015 הנפיקה החברה 303 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ד' תמורת סך כולל של כ-303 מיליון ש"ח. אגרות החוב הינן צמודות מדד, נושאות ריבית שנתית בשיעור 3.2% לשנה וניתנות לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023-2028 כדלקמן: (א) שני תשלומים בשיעור 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 כולל. (ב) ארבעה תשלומים בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2025-2028 כולל. תשלומי הריבית ישולמו ב-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2015-2028 כולל. שיעור הריבית האפקטיבית בגין הנפקת הסדרה הנ"ל הינו 3.29%.

אגרות החוב כוללות התחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים על רכוש החברה (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב או התחייבות כלשהי, אלא בכפוף ליצירת שעבוד שוטף כאמור באותה דרגה פרי פסו לטובת מחזיקי אגרות החוב. התחייבות זו לא תחול בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב (סדרה ד'): (המשך)

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

- הונה העצמי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, פחת במשך שני רבעונים רצופים מסך השווה ל- 1 מיליארד ש"ח.
- 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).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות, על בסיס מאוחד, 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 הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית (הלוואה המהווה 7.5% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה או בסך של 180 מיליון ש"ח, צמוד, לפי הגבוה) או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- אגרות החוב (סדרה ד') כוללות הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;
- בנוסף, אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) שינוי שליטה; (4) הפסקת מסחר; (5) Cross Default וכיוצא בזה.

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ו. אגרות חוב לאחרים צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 5.5%-6.5% לשנה, ועומדות לפרעון בתשלומים חצי שנתיים עד לשנת 2022.

ז. היתרה (לאחר ניכוי החלויות השוטפות) ליום 31 בדצמבר 2015 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי להלן:

<u>אלפי ש"ח</u>	
261,889	שנה ראשונה - 2016
262,085	שנה שניה - 2017
262,293	שנה שלישית - 2018
367,186	שנה רביעית - 2019
424,690	שנה חמישית - 2020
1,026,340	שנה שישית ואילך
<u>2,604,483</u>	

ח. שעבודים - ראה באור 16 ב'.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית
2014	2015	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2015
54,206	235,117	P-0.15
13,026	9,580	6
1,322,620	1,255,652	1.67-4.3
1,389,852	1,500,349	
69,593	68,422	
1,320,259	1,431,927	

הלוואות מתאגידים בנקאיים

בש"ח בפריים (P)

בש"ח בהצמדה למדד

בש"ח בהצמדה למדד

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. היתרה (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) ליום 31 בדצמבר 2015 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי כלהלן:

אלפי ש"ח	
68,422	שנה ראשונה - 2016
305,207	שנה שניה - 2017
68,824	שנה שלישית - 2018
288,944	שנה רביעית - 2019
599,869	שנה חמישית - 2020
169,083	שנה שישית ואילך
1,500,349	

ד. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר:

(1) קווי אשראי - לקבוצה שתי מסגרות אשראי מבנקים מסחריים בסך כולל של 600 מיליון ש"ח.

מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל-28 בדצמבר, 2017.

מסגרת אשראי מבנק בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל-31 בדצמבר, 2019.

לצורך ניצול מסגרת אשראי זו על החברה לעמוד בתנאים הבאים:

- שיעור ההון העצמי מסך הדוח על המצב הכספי של החברה (בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ובניכוי ניירות ערך בקשר עם פעילות שהופסקה) על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו (בניכוי נדל"ן להשקעה בהקמה) של החברה לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על יחס של 10.
- אלוני חץ בעלת שליטה בחברה.

ליום 31 בדצמבר 2015 ניצלה החברה כ-235 מיליון ש"ח ממסגרות האשראי. בנוסף, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ד. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר: (המשך)

(2) **ליווי בנקאי לנדל"ן בהקמה** - לחברה ליווי בנקאי לבנייה בהיקף כולל של כ-443 מיליון ש"ח, מתוכם כ-400 מיליון ש"ח ניתנים למשיכה מיידית, בגין פרויקט אמות אטריום במתחם הסיטי ברמת גן בתוקף עד לדצמבר, 2016.

תוקף מסגרות אשראי הנ"ל בכפוף להיות אלוני חץ בעלת השליטה בחברה.
 נכון ליום 31 בדצמבר, 2015, מסגרת הליווי לא נוצלה.

ה. **שעבודים** - ראה באור 16ב'.

באור 14 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,240	2,536	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד בניכוי הפקדות ליעודה לפיצויים
578	580	
1,662	1,956	
17,684	19,200	הכנסות מראש ופיקדונות משוכרי מבנים דמי חכירה לשלם התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,858	14,864	
79	79	
21,283	36,099	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על התכנסה

א. להלן הרלב יתרות המיסים הנדחים המוצגות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 והתנועה בהן בשנים שנסתיימו באותם מועדים :

תנועה בשנת									
2014					2015				
יתרה	יתרה	יתרה	יתרה	יתרה	יתרה	יתרה	יתרה	יתרה	
ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	
31 בדצמבר	1 בינואר	31 בדצמבר	1 בינואר	31 בדצמבר	1 בינואר	31 בדצמבר	1 בינואר	31 בדצמבר	
2014	2014	2015	2014	2015	2015	2015	2015	2015	
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	
647,849	-	74,519	573,330	773,370	-	125,521	647,849	נדי"ן להשקעה	
-	-	503	(503)	-	-	-	-	חוצאות מימון בקשר	
(50,080)	-	22,535	(72,615)	(29,284)	-	20,796	(50,080)	להלוואות לזמן ארוך	
(2,920)	-	(328)	(2,592)	(2,974)	-	(54)	(2,920)	בגין הפסדי מס מועברים	
10,186	410	-	9,776	-	(7,930)	-	10,186	סוציאליות וחומ"ס	
605,035	410	97,229	507,396	741,112	(7,930)	146,263	605,035	נכס פיננסי זמין למכירה	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשד)

ב. המיסים הנדחים מוצגים כלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
605,035	741,112

בהתחייבויות שאינן שוטפות

ג. מיסים נדחים - מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,747	5,012

הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)

(1) הטבות מס לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 בגין לא נרשמו נכסי מיסים נדחים לקבל, נטו בשל הערכת הנהלת הקבוצה כי מימושם בעתיד הנראה לעין אינו צפוי. הטבות מס אלו נובעות מהפסדים לצרכי מס של חברות מאוחדות.

ד. הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
220,478	258,678
43,042	35,254
263,520	293,932

חברות מאוחדות

ישויות בשליטה משותפת

הקבוצה לא הכירה בהתחייבויות מיסים נדחים בגין חברות מאוחדות וכן חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן דיבידנדים מחברות מאוחדות אינם חייבים במס.

ה. הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

הרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,752	2,424	6,643
(200)	4,812	4,356
1,552	7,236	10,999

מיסים שוטפים

הוצאות מיסים שוטפים

מיסים בגין שנים קודמות, נטו

סה"כ מיסים שוטפים

מיסים נדחים

56,824	97,229	146,263
27,607	-	-
84,431	97,229	146,263

הוצאות מיסים נדחים בגין יצירתם של הפרשים זמניים
התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס
סה"כ מיסים נדחים

85,983	104,465	157,262
--------	---------	---------

סה"כ הוצאות מס שהוכרו ברווח או הפסד

6,514	410	(2,256)
-------	-----	---------

מיסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר
הכנסות מיסים נדחים בגין נכס פיננסי זמין למכירה

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ו. המס האפקטיבי:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
320,310	363,038	567,499	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(15,525)	(11,246)	12,399	בניכוי רווחי חברות מוחזקות
304,785	351,792	579,898	
25%	26.5%	26.5%	שיעור המס הסטטוטורי
76,196	93,225	153,673	הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(9,560)	9,543	4,514	הפרש עיתוי בקשר לנדל"ן להשקעה
27,607	-	-	התאמות עקב שינוי בחוקי המס
(14,394)	(5,556)	(3,571)	זקיפת מסים נדחים בגין הפסדי מס מועברים משנים קודמות
959	992	1,470	הוצאות לא מוכרות (הכנסות שאינן חייבות במס), נטו
(200)	4,812	1,212	מסים בגין שנים קודמות, נטו
5,375	1,449	(36)	הפרשים אחרים
85,983	104,465	157,262	סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד
27%	29%	28%	שיעור המס האפקטיבי

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ז. יתרות מיסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
327	222
11,983	11,850

נכסי מיסים שוטפים

התחייבויות מיסים שוטפים

ח. מידע נוסף:

1. בחודש נובמבר 2009 הוצאה לחברה שומת מס בידי מס הכנסה לשנת 2004. בהתאם לשומת המס, על החברה לשלם כ-19 מיליון ש"ח ובקיצוץ מיסים ששולמו באותו עניין בגין שנת המס 2007, על החברה לשלם כ-7 מיליון ש"ח נוספים. באוקטובר 2013, ניתן פסק דין במסגרתו נדחה ערעור החברה והמס בגובה 7 מיליון ש"ח שולם. החברה הגישה ערעור לבית המשפט העליון ובינואר 2016, לאחר תאריך המאזן ניתן פסק דין סופי במסגרתו נדחה ערעור החברה.

2. בשנת 2013, הוצאו לחברה שומות מס בידי מס הכנסה לשנים 2007-2011 לפיהן יש להפחית הפסדי מס מועברים בסך של כ-70 מיליון ש"ח. החברה הגישה השגה בה היא דוחה את שומת מס הכנסה. בשנת 2015 חתמה החברה על הסכם עם מס הכנסה לגבי חלק מהסוגיות אשר עלו בשומות המס. לגבי שנת 2008 עדיין נשארה פתוחה סוגיה בהיקף של כ-35 מיליון ש"ח הפסדי מס מועברים, אשר עומדת לפתחו של בית המשפט המחוזי. להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטית, סיכויי ההשגה להתקבל מעל 50%.

3. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2011 למעט סוגיה במחלוקת (ראה סעיף 2 לעיל), ל-12 חברות מאוחדות ול-3 חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ול-2 חברות באיחוד יחסי הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2011, לחברה אחת מאוחדת ולחברה אחת המטופלת בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2010, ל-2 חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2013.

4. בתחילת ינואר 2016 לאחר תאריך המאזן פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 01.01.16.

בהתאם להוראות IAS 12 "מיסים על הכנסה" יתרות המיסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2015 אינן מביאות בחשבון את הוראת החוק האמור, מאחר וחקיקתו הושלמה לאחר סוף תקופת הדיווח.

באם חקיקת החוק הייתה מושלמת למעשה עד לסוף תקופת הדיווח אז התחייבויות המיסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 היו קטנות בסך של כ-42 מיליון ש"ח, הוצאות המיסים של החברה והרווח הכולל האחר לשנה שהסתיימה באותו תאריך היו קטנות בסכום זהה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים

להלן הרכב יתרת ההפרשות והתנועה בהן ליום 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולשנים שהסתיימו באותם מועדים :

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,916	17,041
125	1,513
-	(557)
<u>17,041</u>	<u>17,997</u>

יתרת הפרשות לתחילת השנה
 תוספות - הפרשות שנוצרו במהלך התקופה בגין תביעות חדשות והיטלי מס
 גרועות - ביטול הפרשות כתוצאה מתביעות ששולמו
 יתרת הפרשות לסוף השנה

א. הליכים משפטיים ומיסויים :

נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 20 תביעות משפטיות, הליכים מיסויים ודרישות לחיובי ארנונה, אגרות והיטלים בקשר לנדל"ן להשקעה בסכום כספי כולל של כ- 214 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-157 מיליון ש"ח.

בגין התביעות המתנהלות נגד הקבוצה ובגין חשיפות להיטלי מס נרשמו בדוחות הכספיים הפרשות בסכום כולל של כ-18 ו-17 מיליון ש"ח לשנים 2015 ו-2014 בהתאמה. לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות הנ"ל הינן מתאימות בנסיבות כל ענין.

להלן תיאור התביעות המהותיות מבין התביעות הנ"ל, אשר הסכומים המפורטים בגין הינם בערכים נומינליים למועד הגשתן, אלא אם כן צוין אחרת :

(1) על פי הסכם משנת 1965 בין החברה לבין שותפתה (בחלקים שווים) בזכויות במקרקעין בפרויקט של התחנה המרכזית החדשה בירושלים (להלן: "מקרקעי הפרויקט") רכשה החברה משותפתה 50% מזכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט. לימים הסתבר כי הבעלות באחת מהחלקות בפרויקט היתה במחלוקת ובנובמבר 2000 הורה ביהמ"ש המחוזי בירושלים לרשום עיזבון מנוח (להלן: "העיזבון") כבעלים של כ-3.097% מהמקרקעין במשותף במושע יחד עם החברה ושותפתה לזכויות. ביוני 2006 ניתן על ידי בית משפט השלום בירושלים פסק דין הצהרתי בתביעה שהוגשה כנגד החברה ושותפתה על ידי העיזבון (באמצעות נאמן הקדש), לפיו נקבע, בין היתר, כי התובע זכאי לקבל שכר ראוי בקשר לשימוש הבלעדי שעשו החברה ושותפתה בנכס, בשיעור של כ-3.097% מהפירות שהפיקו מהנכס, החל מתאריך 24 באוקטובר 2000, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד קבלת כל תשלום. החברה ושותפתה הגישו בשנת 2008 תביעה כספית כנגד התובע לתשלום סך של כ-9.3 מיליון ש"ח להחזר החלק היחסי של 3.097% מההשקעות שהושקעו בבניית התחנה המרכזית ע"י החברות ובניכוי הסכומים המגיעים לתובע כרווחים שוטפים כאמור. להערכת הנהלת החברה, הסכום אותו זכאי התובע לקבל, אם בכלל, איננו מהותי. תחנת אוטובוסים מרכזית ירושלים בע"מ, שותפתה של החברה בתחנה, התחייבה כלפי החברה בהתחייבות בלתי חוזרת, הן במסגרת כתבי שיפוי והן מכח הסכם הרכישה, לשפותה על כל נזק שייגרם לה, בין היתר בגין התביעה הנ"ל ובגין כל תביעה שתוגש כנגד החברה על ידי צדדים שלישיים הנובעות מהחלקה שבמחלוקת וכן בגין אי רישום מחצית החלקה שבמחלוקת על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין. בנוסף, זכאית החברה כלפי שותפתה לסעדים על פי דין ועל פי הסכם הרכישה. לאור כל האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה כנגד החברה הינם קלושים ולא צפויה לחברה חשיפה בגין הנ"ל.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים (המשך)

א. הליכים משפטיים ומיסויים: (המשך)

(2) בסוף שנת 2006 בוצעה הקצאת מניות מדללת על ידי תשע חברות אילות בנות לטובת החברה, בהמשך לכך נתבקשה החברה לדווח על ההקצאה המדללת למשרד מיסוי מקרקעין כעל פעולה באיגוד מקרקעין. לסיווג ההקצאה כפעולה באיגוד מקרקעין עלולות להיות השלכות מס ובפרט מס רכישה. לדעת יועציה המשפטיים של החברה לעניין זה, קיימים טעמים משפטיים בני תוקף כנגד עמדת רשות המיסים לפיה ההקצאה המדללת איננה פעולה באיגוד מקרקעין, וזאת הן לאור הוראות הברורות של החוק והן לאור אופי פעילותן של החברות המאוחדות. לחברה טרם הוצאו שומות כלשהן על ידי רשות המיסים. לאור זאת, בהתבסס על חוות דעתם של היועצים המשפטיים, החליטה הנהלת החברה לכלול בדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעתה מתאימה בנסיבות העניין.

(3) בחודשים ספטמבר-נובמבר 2011 הוגשו לבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד החברה, כנגד שותפתה (בחלקים שווים) בזכויות במקרקעין בפרויקט של התחנה המרכזית החדשה בירושלים (החברה הינה הבעלים של 50% מהזכויות בפרויקט), כנגד חברה מאוחדת המשמשת כחברת הניהול של הפרויקט וכנגד "אגד" המפעילה את תחנת האוטובוסים בפרויקט (כל הנתבעות הנ"ל יכוננו להלן: "הנתבעות"), שתי תובענות ובצידן בקשה להכיר בהן כתובענות ייצוגיות. על פי הנתען בתובענות הנ"ל הפרו הנתבעות, לכאורה, את הוראות חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 על תקנותיו, וגרמו בכך לשהים בשטח רציפי תחנת האוטובוסים להיחשף, על פי הטענה, לאוויר מזוהם. במסגרת התובענות עתרו המבקשים לצו עשה כנגד הנתבעות לפעול למניעת המשך הזיהום, וכן לפיצוי כספי לכלל חברי הקבוצה אותה הם מבקשים לייצג, בסך של 100 מיליון ש"ח. לימים, הודיעו התובעים של התביעה הייצוגית הראשונה על הסתלקותם מהתביעה והצטרפות בא כוחם לתביעה הייצוגית השנייה.

בד בבד, הוגשה לבימ"ש השלום בירושלים, על ידי חלק מהמבקשים הנ"ל, תביעה קבוצתית על פי החוק למניעת מפגעים סביבתיים, בגין אותן עילות שפורטו לעיל, בה עתרו המבקשים למתן צו עשה כנגד הנתבעות למניעת המשך הזיהום ולנקיטה בפעולות הנדרשות לצורך זה.

ב-9 לאפריל 2014 ניתן על ידי בימ"ש השלום בירושלים פסק דין בתובענה הקבוצתית במסגרתו ניתן צו להפחתת זיהום האוויר ברציפי התחנה לערכי הסביבה. הצו השיפוטי אימץ למעשה צו מינהלי שניתן על ידי המשרד להגנת הסביבה על בסיס תכנית עבודה להפחתת ערכי זיהום האוויר ברציפי התחנה, שגובשה על ידי המשרד בשיתוף בעלי הנכס ומומחים מהשורה הראשונה בישראל לעניין זה. כמו כן, פסק ביהמ"ש גמול לתובעים החזר הוצאות ושכר טרחה לבא כוחם בסך כולל של 1,120 אלפי ש"ח, כאשר חלק החברה הינו 45%. החברה ושותפתה לזכויות בנכס הגישו ערעור על פסק הדין לביהמ"ש המחוזי, ובצידו בקשה לעיכוב ביצוע חלקי לענין תשלום ההוצאות שהתקבלה באופן חלקי תוך שניתן ונתן עיכוב ביצוע כל תשלום שמעל 200 אלפי ש"ח (חלק החברה 90 אלפי ש"ח). וכן הורה על הפקדת ערבות בנקאית בסך 300 אלפי ש"ח (חלק החברה 135 אלפי ש"ח) עד להכרעה בערעור.

אף על פי שהתובענה הייצוגית טרם אושרה כייצוגית על ידי ביהמ"ש המחוזי, בדצמבר 2015, הגיעו הצדדים להסכמות ביניהם שהתגבשו לכדי הסכם פשרה אשר הוגש לאישור בית המשפט, במסגרתו, בין היתר, התחייבו הנתבעות, במהלך תקופה של 10 שנים, מבלי להודות בכל חבות ו/או אחריות ו/או הפרה ולסיום הסכסוך, לשאת בתשלום סכום כולל וסופי של כ-12.4 מיליון ש"ח כסעד לטובת הציבור, כמשמעותו בסעיף 20 (ג) לחוק תובענות ייצוגיות, כאשר 7.4 מיליון ש"ח מתוכם יושקע בהשקעות בתחנה לרווחת באי התחנה ונוסעי התחבורה הציבורית ו-5 מיליון ש"ח כתרומה לעמותות שונות העוסקות בתחומים אלו. בנוסף התחייבו הנתבעות לשאת בשכ"ט ב"כ התובעים בסך כולל של 1.8 מיליון ש"ח ובגמול לתובעים הייצוגיים בסך של 272 אלפי ש"ח. חלק החברה עומד על 45%.

לאור זאת נכללה הפרשה מתאימה בדוחותיה הכספיים של החברה. ההפרשה אינה כוללת סכומים המיועדים לביצוע השקעות עתידיות בנכס.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים (המשך)

(4) ביוני 2015 הוגשה כנגד החברה תביעה כספית על ידי חב' אל-הר הנדסה ובניין בע"מ שהיתה הקבלן המבצע של פרויקט "מגדל אמות אטריום" שהוקם על ידי החברה ברמת גן (להלן: "הקבלן" ו"הפרויקט", בהתאמה). במסגרת התביעה תבע הקבלן מהחברה סך של כ-70 מיליון ש"ח בגין מחלוקות שנתגלו בין הצדדים בקשר עם בניית הפרויקט. התביעה הוגשה במסגרת הליך בוררות הנדסית, על פי תניית בוררות בהסכם שבין הצדדים. החברה הגישה כתב הגנה במסגרתו דחתה את טענות הקבלן רובן ככולן. בד בבד, הגישה החברה גם תביעה שכנגד בסך כולל של כ-162 מיליון ש"ח לפיצוי בגין נזקים שנגרמו לה בגין הפרת ההסכם על ידי הקבלן שהתבטאה, בין היתר, באי-תפקודו של הקבלן כקבלן ראשי בפרויקט וכן בגין נזקים שנגרמו לה כתוצאה מהתארכות משך הפרויקט, לרבות אובדן הכנסות והוצאות מימון. לאחר התייעצות עם יועציה המשפטיים לעניין זה, ובשלב מקדמי זה של ההליך, מעריכה הנהלת החברה כי קיימת הסתברות של מעל ל-50% שהחברה לא תידרש לשלם לקבלן סכומים כלשהם בגין התביעה. לאור זאת, לא נכללה הפרשה בגין התביעה הנ"ל בדוחותיה הכספיים של החברה.

ב. שעבודים:

(1) להבטחת הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2015 מסתכמת לסך של 909 מיליון ש"ח שנתקבלו מתאגידים בנקאיים שעבדה החברה וחברות הבנות שלה מקרקעין, אשר שווים ליום 31 בדצמבר, 2015 מסתכם לסך של 2,430 מיליון ש"ח, וכן חלק מההכנסות הנובעות מהנכסים שבבעלותה.

(2) להבטחת אגרות חוב בסך של 29 מיליון ש"ח שהונפקו לאחרים יצרה החברה שעבוד על מחצית מההכנסות בגין 2 נכסים אשר בגינם הונפקו אגרות החוב.

(3) התחייבות בגין אגרות חוב (סדרות א') שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2015 מסתכמת ל-609 מיליון ש"ח מובטחות בשעבוד סמלי על פיקדון בסך 1 ש"ח.

בחלק מהסכמי השעבוד בהם התקשרה החברה (כמו גם במסמכי ההלוואה) כלולים תנאים מקובלים להעמדת אשראי לפירעון מיידי, ובהם בין היתר: שינוי מבנה ומיזוג; פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; שינוי שליטה; Cross Default; הורדה בדירוג; הפסקת פעילות והפסקת מסחר בניירות הערך של החברה.

ג. ערבויות:

ליום 31 בדצמבר קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,850	2,343

ערבויות שניתנו על ידי הקבוצה

* בעיקר ערבויות שניתנו לרשויות מקומיות בקשר להשקעות בנכסים.

לפרטים אודות ערבויות שניתנו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ראה ביאור 8 ב. (3)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הון עצמי

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

מונפק ונפרע	רשום	
מספר מניות		
273,922,732	500,000,000	יתרה ליום 1 בינואר 2015
305,000	-	מימוש אופציות לעובדים (ראה ו. להלן)
1,024,000	-	הנפקת מניות לנושא משרה
<u>275,251,732</u>	<u>500,000,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
260,975,732	500,000,000	יתרה ליום 1 בינואר 2014
12,457,000		מימוש כתבי אופציות למניות החברה (ראה ד. להלן)
455,721	-	מימוש אופציות לעובדים (ראה ו. להלן)
34,279	-	הנפקת מניות לנושא משרה
<u>273,922,732</u>	<u>500,000,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
<u>260,975,732</u>	<u>500,000,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

ב. הזכויות הנלוות למניות:

המניות הרגילות, בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב, מקנות למחזיקים בהן את הזכות לקבלת הזמנות לאסיפות כלליות של החברה, להשתתף ולהצביע בהן, ואת הזכות להשתתף בחלוקת רווחי החברה. כל מניה רגילה מזכה את בעליה הנוכח באסיפה ומשתתף בהצבעה לקול אחד בגין כל מניה רגילה המוחזקת על ידו. במקרה של פירוק החברה, ישמשו נכסי החברה העומדים לחלוקה בין בעלי מניותיה, באופן יחסי לשיעור הסכום שנפרע או שנחשב כנפרע על ידי בעל המניה לגבי כל מניה מתוך הסכום שנדרש לשלמו.

ג. תשקיף מדף 2013:

בחודש מאי, 2013 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים. הנפקת ניירות ערך על פי התשקיף מותנית בין היתר במצב שוק ההון.

ד. הנפקת מניות ואופציות למניות:

בחודש יוני 2013, גייסה החברה סך כולל של כ- 282.75 מיליון ש"ח נטו, באמצעות הנפקה לציבור של 27.1 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג כל אחת ו- 27.1 מיליון כתבי אופציה (סדרה 7) הניתנים למימוש למניות החברה באופן שכל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג של החברה (כפוף להתאמות) עד ליום 19 ביוני, 2016. כנגד תשלום מחיר מימוש כדלקמן:

1. במהלך התקופה מיום רישומם למסחר של כתבי האופציה ועד ליום 19 ביוני 2014 עמד מחיר המימוש על סך 11.5 ש"ח.

2. במהלך התקופה מיום 20 ביוני 2014 ועד ליום 19 ביוני 2016 יעמוד מחיר המימוש ביחס לכתבי האופציה שטרם מומשו על סך 13 ש"ח.

מחיר המימוש של כתב האופציה אינו צמוד וכפוף להתאמות בגין חלוקות דיבידנד במזומן. במהלך חודש יוני 2014, מומשו כ- 12.5 מיליון כתבי אופציה (סדרה 7), הניתנים להמרה למניות החברה מתוך סך של 27.1 מיליון כתבי אופציה אשר הונפקו במהלך יוני 2013, במחיר מימוש ממוצע של 10.86 ש"ח לכל כתב אופציה, בהיקף כספי כולל של כ- 135 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאי כתבי האופציה (סדרה 7) של החברה, לאחר תום יום המסחר של ה- 19 ביוני 2014, עלה מחיר המימוש של כל כתב אופציה (סדרה 7) של החברה והוא עומד על 12.36 ש"ח (כפוף להתאמות), וזאת עד ליום 19 ביוני 2016 (מועד הפקיעה של כתבי האופציה (סדרה 7)).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הון עצמי (המשך)

ה. מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז:

בחודש ינואר 2007 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד, לפיה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה קלנדרית תודיע החברה על סכום חלוקת הדיבידנד המינימלי לאותה שנה. הדיבידנד יחולק בסוף כל רבעון (החלק היחסי) בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה, כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של החברה להשקעות, כפי שתהינה מדי פעם ובכפוף לכל דין. במסגרת החלטתו הנ"ל קבע דירקטוריון החברה כי יהיה רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל, ולשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל. בהתאם להחלטה זו מודיעה החברה מידי שנה על הדיבידנד המינימלי שישולם באותה שנה.

בהתאם להחלטות שקיבל דירקטוריון החברה לגבי השנים 2013-2015, שילמה החברה לבעלי מניותיה בשנת 2013 דיבידנד שוטף בסך של 64 אגורות למניה (כ- 370.4 מיליון ש"ח), 66 אגורות למניה בשנת 2014 (כ- 177 מיליון ש"ח) ו- 68 אגורות למניה בשנת 2015 (כ- 187 מיליון ש"ח). בנוסף, בדצמבר 2014 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בעין של מניות אנרגיקס כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה. הדיבידנד הנ"ל הינו בנוסף לדיבידנד הרגיל שחולק על ידי החברה מדי רבעון על פי מדיניות הדיבידנד של החברה. שווי ההון של מניות אנרגיקס ליום 31 בדצמבר 2014 הינו כ- 38,603 אלפי ש"ח.

בחודש מרץ 2016 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2016 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 77 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים, כאשר ברבעון הראשון ישולם דיבידנד בסך של 17 אגורות למניה, וברבעונים השני, השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ, 2016 על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעון הראשון של שנת 2016 בסך של 17 אגורות למניה, (כ- 46.9 מיליון ש"ח) שישולם במהלך חודש אפריל, 2016.

ו. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים:

(1) ביום 30 במרץ 2011, החליט דירקטוריון החברה לאשר תכנית מסגרת ("תכנית המסגרת") להצעה פרטית של עד 4,000,000 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר למניות החברה, אשר תתבצע מעת לעת, לעובדים/נושאי משרה/יועצים/נותני שירותים/דירקטורים של החברה ו/או של חברות קשורות. לדירקטוריון או לוועדת תיגמול שמינה לכך מטעמו ("הוועדה") ניתנה הסמכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט, להחליט מעת לעת ביחס להענקת כתבי אופציה שטרם הוענקו לרבות על כמות כתבי האופציה שתונפק לניצעים על פי תכנית המסגרת ועל הניצעים שייכללו בהנפקה. כתבי האופציה לעובדים ו/או לנושאי משרה שהינם שכירים יוקצו במסלול הוני לצרכי מס הכנסה. במועד הנ"ל החליט דירקטוריון החברה על הענקת 2,248,500 כתבי אופציה, על פי תכנית המסגרת, ל- 36 ניצעים מתוכם 4 נושאי משרה בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2015 מומשו כ- 1,054 אלף כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים וכ- 195 אלפי כתבי אופציה חולטו עקב עזיבת עובדים.

(2) ביום 28 באוגוסט 2013, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"), אשר כוללת בחובה, בין היתר, את האפשרות להעניק כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה. בהתאם למדיניות התגמול, ביום 13 בנובמבר 2013, החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת תגמול) לאשר תכנית מסגרת ("תכנית 2013") להצעה פרטית של עד 20,000,000 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר למניות החברה, אשר תתבצע מעת לעת, לעובדים ונושאי משרה של החברה ו/או של חברות קשורות. לדירקטוריון/וועדת התיגמול תהיה הסמכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט, להחליט מעת לעת ביחס להענקת כתבי אופציה שטרם הוענקו לרבות על כמות כתבי האופציה שתונפק לניצעים על פי תכנית המסגרת ועל הניצעים שייכללו בהנפקה. כתבי האופציה יוקצו במסלול הוני לצרכי מס הכנסה.

כמו כן, החליט דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול במועד הנ"ל על הענקת 942,800 כתבי אופציה, על פי תכנית המסגרת, ל- 9 ניצעים מתוכם 2 נושאי משרה בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2015 מומשו כ- 4 אלף כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הון עצמי (המשך)

1. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים: (המשך)

(3) ביום 9 במרץ 2014 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 1,019,963 כתבי אופציה, ל-12 ניצעים מתוכם 2 נושאי משרה בחברה.

(4) ביום 10 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 4,855,616 כתבי אופציה, ל-46 ניצעים מתוכם 5 נושאי משרה בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2015 כ-26 אלפי כתבי אופציה חולטו עקב עזיבת עובדים.

(5) ביום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 5,037,100 כתבי אופציה, ל-51 ניצעים מתוכם 5 נושאי משרה בחברה.

(6) הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה:

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכל כתבי האופציה אשר היו בתוקף ליום 31 בדצמבר 2015, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, נאמדה בסך כולל של כ- 15.2 מיליון ש"ח, מתוכם הופחת עד ליום 31 בדצמבר 2015 סך של 11.4 מיליון ש"ח. סכום זה מופחת לדוח רווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל, נאמד תוך יישום מודל בלק ושולס (Black and Scholes). הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

תוכנית					
מרץ 2016 (*)	מרץ 2015 (*)	מרץ 2014	נובמבר 2013	מרץ 2011 (*)	
12.52	12.58	10.58	10.60	10.48	מחיר מניה (בש"ח)
13.52	13.59	11.43	11.45	10.30	מחיר מימוש (בש"ח)
16.24%	15.67%	19.16%	19.85%	48.75%	תנודתיות צפויה משוקללת (**)
2.75	2.75	2.75	2.5	3.9	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (***)
0.36%	0.47%	1.26%	1.36%	1.47%	שיעור ריבית חסרת סיכון
-	-	-	-	-	שיעור דיבידנד צפוי
5,037	4,698	1,170	1,065	8,299	הטבה כוללת (אלפי ש"ח)
					סכום ההפחתה (באלפי ש"ח)
					בשנת 2015
	1,385	468	426	129	
	-	381	426	691	בשנת 2014
	-	-	56	1,726	בשנת 2013

(*) הענקה למנכ"ל החברה, ראה באור 23 ג' (2).

(**) התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של החברה.

(***) אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של מקבלי כתבי האופציה, בכתבי האופציה שהוענקו להם, בהתחשב בתפקידם בחברה ובנסיון העבר של החברה בדבר עזיבתם של העובדים.

(7) לעניין כתבי האופציה לדירקטורים בחברה ראה ביאור 23 ג' (3) להלן.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
462,701	483,820	497,502	מדמי שכירות (ב. להלן)
48,605	49,552	50,125	מניהול נכסים
<u>511,306</u>	<u>533,372</u>	<u>547,627</u>	

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2015, שאינם ניתנים לביטול, הנו כדלקמן:

אלפי ש"ח	
<u>456,652</u>	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של פחות משנה
<u>1,085,364</u>	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של שנה עד 5 שנים
<u>562,160</u>	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של מעל 5 שנים

באור 19 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
46,413	49,008	47,668	הוצאות אחזקה וניהול נכסים
10,504	10,559	11,225	שכר ונלוות
3,036	4,402	4,447	מסים ואגרות
1,850	1,821	1,125	שירותים מקצועיים
1,811	1,411	736	אחרות
<u>63,614</u>	<u>67,201</u>	<u>65,201</u>	

ב. מידע נוסף בדבר הוצאות תפעול של נדל"ן להשקעה:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
59,380	62,088	59,556	סך ההוצאות התפעוליות הישירות
4,234	5,113	5,645	בקשר לנדל"ן להשקעה נחלקות כדלקמן:
<u>63,614</u>	<u>67,201</u>	<u>65,201</u>	נדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות מדמי שכירות
			נדל"ן להשקעה אשר לא הפיק הכנסות מדמי שכירות

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,719	11,440	12,440
14,049	13,794	14,197
2,628	1,836	2,743
1,106	1,091	980
4,730	3,629	4,712
1,100	1,371	736
560	492	634
886	1,039	993
1,124	1,069	(419)
37,902	35,761	37,016

דמי ניהול לחברה האם (ראה באור 23 ג (1))
 שכר עבודה ונלוות
 הטבה בקשר לכתבי אופציה
 שכר דירקטורים
 שירותים מקצועיים
 חובות מסופקים ואבודים
 הוצאות שיווק
 פחת והפחתות
 אחרות

באור 21 - הוצאות והכנסות מימון

הוצאות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,867	3,259	8,369
68,082	56,667	46,840
110,530	111,025	104,512
183,479	170,951	159,721
27,896	(1,499)	(12,099)
48,897	(3,196)	(20,889)
76,793	(4,695)	(32,988)
260,272	166,256	126,733
(35,100)	(19,972)	(21,167)
225,172	146,284	105,566

ריבית בגין אשראי לזמן קצר
 ריבית בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך
 ריבית בגין אגרות חוב
 סה"כ הוצאות ריבית
 הפרשי הצמדה בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך
 הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
 סה"כ הפרשי הצמדה

בניכוי - מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה

הכנסות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,852	48	30
-	-	26
1,852	48	56

ריבית על פקדונות בבנקים
 אחרות, נטו

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - רווח למניה

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
234,327	258,573	410,237
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
247,675	268,078	274,667
94	572	2,413
247,769	268,650	277,080
181	1,713	570

מפעילות נמשכת

הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת התאמות בגין כתבי אופציה הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת הממוצע המשוקלל של מספר ניירות הערך שלא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי-מדללת : כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 1)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(2,609)	-	-
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
247,645	-	-
274	-	-

מפעילות שהופסקה

הרווח (הפסד) ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות שהופסקה

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילות שהופסקה הממוצע המשוקלל של מספר ניירות הערך שלא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי-מדללת : כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 1)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. עסקאות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,719	11,440	12,440
1,106	1,091	980
55	54	57
10	9	9

דמי ניהול לחברה האם (ראה סעיף ג להלן)
 שכר דירקטורים (7 מקבלים)
 הוצאות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (ראה באור ג' (4) להלן)
 מספר הדירקטורים

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של החברה: (לעניין שכר דירקטורים ראה א.לעיל):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,181	3,497	3,546
1,211	636	679
4,392	4,133	4,225

הטבות לזמן קצר (1 מקבלים)
 שווי הוגן של תשלומים מבוססי מניות (1 מקבלים)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים:

(1) הסכם ניהול עם החברה האם

בחודש פברואר 2010 התקשרה החברה עם החברה האם בהסכם ניהול לקבלת שירותי ניהול מהחברה האם לתקופה של 5 שנים החל מ-1.1.2010 ועד 31.12.2014, על פיו תמורת שירותי הניהול שילמה החברה לחברת האם על בסיס רבעוני, שיעור מסויים מסך נכסיה (כשהשיעור יורד ככל ששווי שכבת הנכסים לגביה מחושבים דמי הניהול הינה גבוהה יותר):
כאשר סכום דמי הניהול הוגבל לסך של 16 מיליון ש"ח לשנה צמוד מדד בכפוף לכך שבכל מקרה הסכום לא יחרוג מסך נומינלי של 18 מיליון ש"ח לשנה.
לעניין סעיף זה "סך הנכסים" משמעו נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה עצמית על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (להלן: "הסכם הניהול").

בהתאם להוראות חוק החברות, כפי שתוקנו בתיקון 16 לחוק החברות, בתום 3 שנים ממועד כניסת הסכם הניהול לתוקף הובא הסכם לאישור מחודש של האורגנים המוסמכים של החברה לרבות האסיפה הכללית ברוב הנדרש על פי הדין, וזאת ביחס ליתרת תקופה ההסכם או לכל תקופה אחרת שיסכימו הצדדים.

האסיפה הכללית של החברה בישיבתה מיום 21 במרץ, 2013, אישרו את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2015 וכן אישרו את שינוי מנגנון קביעת דמי הניהול השנתיים והפחתת סכומם באופן שהחל מ-01.01.2013 יעמדו דמי הניהול השנתיים להם תהא זכאית החברה האם על סך של 8.5 מיליון ש"ח (סכום נומינאלי) בתוספת 55% מדמי הניהול השנתיים להם יהיה זכאי מנכ"ל החברה האם מאת החברה האם. בכל מקרה, לא יעלו דמי הניהול השנתיים על סך של 13 מיליון ש"ח (סכום נומינאלי). לעניין זה "דמי הניהול השנתיים להם יהיה זכאי מנכ"ל החברה האם מאת החברה האם" משמעם: התגמולים שניתנו בשנה הרלבנטית למנכ"ל החברה האם על ידי החברה האם, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים לשנה הנ"ל, הכל כמפורט בתקנה 26 לפרק הפרטים הנוספים בדוח התקופתי של החברה האם לאותה שנה.

ככל שהתגמולים למנכ"ל החברה האם כוללים מענק שנתי הכולל מרכיב נדחה, כי אז דמי הניהול להם זכאית החברה האם בגין המרכיב הנדחה, ישולמו לחברה האם רק סמוך לאחר תשלום מרכיב זה בפועל, גם במקרה בו ישולם המרכיב הנדחה לאחר תום תקופת ההסכם, בגין תקופת ההסכם.

בהסכם המתקן נקבעו גם הוראות לאופן ביצוע התשלום בפועל.

שאר תנאי הסכם הניהול נותרו ללא שינוי.

יצויין כי בשנת 2013 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים סך של 11,719 אלפי ש"ח, כדמי ניהול בגין הסכם הניהול לשנה זו.

בגין שנת 2015 ו-2014 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים סך של 12,440 ו-11,440 אלפי ש"ח בהתאמה על חשבון תשלום דמי ניהול.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9 במרץ 2016 (לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת בישיבותיה מיום 1 בנובמבר 2015 ו-2 במרץ 2016), אישר והמליץ לאסיפה הכללית לאשר את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.1.2016 ועד ליום 31.12.2018 תוך הפחתת סכומם של דמי הניהול השנתיים אשר ישולמו לחברה האם, באופן שהחל מ-1.1.2016 תבוטל תוספת דמי הניהול המשולמת לחברה האם כאחוז מדמי הניהול השנתיים להם זכאי מנכ"ל החברה האם מאת החברה האם ודמי הניהול השנתיים להם תהא זכאית החברה האם יהיו בסכום קבוע של 8 מיליון ש"ח (צמוד למדד), אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים.
שאר תנאי הסכם הניהול הנוכחי יותרו ללא שינוי.

תוקף ההתקשרות בהסכם הניהול המעודכן מותנה בקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה ברוב הנדרש על פי הדין. החברה תפעל בהקדם לזימון אסיפה כללית שבמסגרתה תובא לאישור ההחלטה דלעיל.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(2) התקשרות עם המנכ"ל

תכנית אופציות קיימת

במרץ 2011, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה והמלצתה של ועדת הביקורת), תכנית אופציות למנכ"ל, בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, במסגרתה הוקצו למנכ"ל 1 מיליון כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות, כנגד תשלום תוספת מימוש, צמודה למדד, בסך של 10.24 ש"ח (כפוף להתאמות). מלוא כתבי האופציה הבשילו ומומשו ע"י המנכ"ל במהלך שנת 2015.

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושוולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 4.1 מיליון ש"ח.

בשנים 2015 ו-2014 נזקפו כהטבה בדוח הרווח וההפסד סך של 64 ו-340 אלפי ש"ח בהתאמה.

אימוץ מדיניות תגמול לנושאי משרה ואישור תנאי העסקה חדשים למנכ"ל

לאור כניסתו לתוקף של תיקון 20, פעלה החברה לבנייתה ואימוצה של מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה העומדת בתנאי תיקון 20 (להלן: "מדיניות התגמול").

ביום 28 באוגוסט, 2013 החליטה האסיפה הכללית של החברה לאשר את מדיניות התגמול. כמו כן, החליטה האסיפה הכללית בישיבתה הנ"ל, ועל בסיס מדיניות התגמול, לאשר תנאי העסקה חדשים למנכ"ל אשר יחולו על היחסים בין החברה למנכ"ל החל מיום 28 באוגוסט 2013 לתקופת ההתקשרות עם המנכ"ל. בין המנכ"ל לבין החברה נחתם ביום 13.2.2014 הסכם העסקה המעגן את תנאי העסקה החדשים של המנכ"ל.

תנאי ההעסקה החדשים כוללים בתמצית את הרכיבים המפורטים להלן:

1. שכר והטבות נלוות (רכיב קבוע)

שכר חודשי ברוטו בסך 135,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2013 ובנוסף יהיה זכאי להטבות סוציאליות נלוות כמקובל וכן רכב צמוד כולל הוצאות החזקה מלאות; טלפון סלולארי; החזר הוצאות במסגרת התפקיד (כמקובל בחברה); שיפוי, הפטר וביטוח נושאי משרה לפי תנאי השיפוי וההפטר והביטוח המקובלים בחברה.

2. פרישה

סיום העסקה יהיה בהודעה הדדית מוקדמת של 4 חודשים למעט בנסיבות מיוחדות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(2) התקשרות עם המנכ"ל

3. מענק שנתי (רכיב משתנה לטווח בינוני/קצר)

המנכ"ל יהיה זכאי לקבל מענק שנתי החל משנת 2013 בתנאים שלהלן:

(א) מענק המחושב לפי עמידה בארבעה מדדי ביצוע נפרדים, במצטבר:

(1) שיעור תשואה להון- בגין תשואה להון שהינה מתחת ל- 6% המנכ"ל לא יהיה זכאי למענק.

בגין תשואה להון שבין 6% ל- 14% המנכ"ל יהיה זכאי למענק בטווח שבין 200,000 ש"ח

ל- 600,000 ש"ח (אשר יחושב באופן לינארי). גם ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 14%, לא

יעלה סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד זה על 600,000 ש"ח.

(2) שיעור תשואה FFO למניה - בגין תשואת FFO שהינה מתחת ל- 7.5% המנכ"ל לא יהיה

זכאי למענק. בגין תשואה FFO שבין 7.5% ל- 12.5% המנכ"ל יהיה זכאי למענק בטווח

שבין 100,000 ש"ח ל- 900,000 ש"ח (אשר יחושב באופן לינארי). גם ככל שתוצאת מדד זה

תעלה על 12.5%, לא יעלה סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד זה על 900,000 ש"ח.

(3) עמידה בתקציב FFO חזוי- בגין תוצאה במדד זה שהינה מתחת ל- 90% המנכ"ל לא יהיה

זכאי למענק. בגין תוצאה במדד זה שבין 90% ל- 110% המנכ"ל יהיה זכאי למענק בטווח

שבין 100,000 ש"ח ל- 800,000 ש"ח (אשר יחושב באופן לינארי). גם ככל שתוצאת מדד זה

תעלה על 110%, לא יעלה סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד זה על 800,000 ש"ח.

(4) TSR- בחינת ביצועי מניית החברה על פני שלוש שנים לעומת קבוצת התייחסות של חברות

דומות (Pear Group). בגין תוצאה במדד זה שבין 15%- (מינוס חמש עשרה אחוזים) ל-

0% ינוכה סכום מסך המענק השנתי בטווח שבין 300,000 ש"ח ל- 0 ש"ח (באופן לינארי),

למעט אם ניכיון זה יביא את סך המענק השנתי לערך שלילי אזי סך המענק השנתי יעמוד

על 0 ש"ח. בגין תוצאה במדד זה שבין 0% ל- 15% המנכ"ל יהיה זכאי למענק בטווח שבין

0 ש"ח ל- 300,000 ש"ח (אשר יחושב באופן לינארי).

גם ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 15%, לא יעלה סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד

זה על 300,000 ש"ח.

(מדד ה- TSR הינו מדד מקובל בעולם ומשמש את החברה לצורך חישוב המענק למנכ"ל

מזה מספר שנים, מאז אומץ על ידי החברה במרץ 2011).

קבוצת חברות ההשוואה כוללת חברות מתחום הנדל"ן, הפועלות בישראל, בעלות מאפייני

פעילות דומים לחברה.

דירקטוריון החברה יכול לבצע שינוי בהרכב רשימת חברות ההשוואה ובמשקל כל אחת

מחברות ההשוואה במדד, ככל שיחול שינוי אקסוגני ברשימת החברות (כדוגמת שינוי

בסחירות החברות כתוצאה ממיזוג, מחיקה או הנפקה למסחר וכיו"ב).

במידה והחברה תציג הפסד שנתי חשבונאי נקי (בנטרול אירועים חד פעמיים כתוצאה משינויים רגולטורים ואחרים, אשר להערכת הדירקטוריון אינם קשורים בביצועי החברה

כדוגמת שינוי בשיעורי מס חברות כתוצאה מחקיקה וכיו"ב) אך תוצאת החישוב של ארבעת

המדדים שלעיל תזכה במענק חיובי, יבוצע ניכיון בשיעור של 50% מהמענק השנתי.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(2) התקשרות עם המנכ"ל (המשך)

3. מענק שנתי (רכיב משתנה לטווח בינוני/קצר): (המשך)

(ב) מענק בשיקול דעת הדירקטוריון:

אם סך המענק השנתי לפי המדדים שלעיל נמוך מ- 1,300,000 ש"ח הדירקטוריון יהיה רשאי להעניק מענק נוסף לפי שיקול דעתו עד לסך של 400,000 ש"ח. הדירקטוריון יפעיל את שיקול דעתו בהתאם לקריטריונים שבמדיניות התגמול וכן לפי כל קריטריון אחר שיקבע הדירקטוריון לעניין זה. המענק שבשיקול דעת מהווה כ- 15% מתקרת המענק השנתי וכ- 6% מתקרת התגמול לפי תנאי ההעסקה החדשים.

לגבי המענק השנתי נקבע כי:

- 75% מהמענק השנתי המחושב לפי עמידה במדדים ישולם במזומן ויתרת 25% ישולמו כתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות חסומות בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה (במסלול הוני באמצעות נאמן). תקופת ההבשלה של המניות למנכ"ל תסתיים בתום השנה הקלנדרית בה שולם המענק אך הוא יהיה זכאי לדבידנד בגין החל ממועד הקצאתן ובהתאם לתנאי התכנית הן תהיינה חסומות לתקופה של שנתיים מיום החלטת הדירקטוריון בדבר הקצאתן.
- מלוא סכום המענק שבשיקול דעת הדירקטוריון, ככל שיינתן, ישולם במזומן.
- סכום המענק השנתי לא יעלה בכל מקרה על סך של 2.6 מיליון ש"ח.

ביחס לכלל התגמול למנכ"ל נקבע כי:

- היחס בין המרכיבים המשתנים המוענקים בשנה מסוימת לבין המרכיב הקבוע לא יעלה על 1.7.

תגמול הוני (רכיב משתנה לטווח ארוך)

החל משנת 2015, זכאי המנכ"ל לקבל כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות, בהענקה שנתית, לפי שווי הוגן במועד ההענקה בסך של 1,000,000 ש"ח לשנה (כמות כתבי האופציה תיקבע במועד ההענקה בהתאם למחיר המניה של החברה). כתבי האופציה יבשילו שנתיים לאחר הענקתם ויהיו ניתנים למימוש החל ממועד הבשלתם ולמשך תקופה של שנה (שלוש שנים ממועד הענקתם).

ההענקה תהיה במסגרת מסלול רווחי הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

מחיר המימוש של כתבי האופציה יהיה הגבוה מבין:

- (א) הממוצע המשוקלל של שערי המניה של החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שמסתיימים יום לפני החלטת הדירקטוריון על הענקת כתבי האופציה;
- (ב) 8% מעל מחיר המניה בתום יום המסחר בבורסה שקדם ליום החלטת הדירקטוריון על הענקת כתבי האופציה.

מחיר המימוש אינו צמוד למדד.

מחיר המימוש ו/או כמות מניות המימוש יותאמו לחלוקת דיבידנד/מניות הטבה/זכויות/ שינויים במבנה החברה/ הון החברה כמקובל.

לחילופין, החברה תהיה רשאית להעניק למנכ"ל תגמול הוני באמצעות מנגנונים דומים להקצאת ניירות ערך בתנאים המפורטים בסעיף זה.

בהתאם, ביום 10 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול ועל בסיס תנאי ההעסקה של המנכ"ל כמפורט לעיל, לאשר הענקה למנכ"ל של 944,544 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 13.59 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה יוקצו בתנאים דלעיל.

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה הוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושוולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 1.105 מיליון ש"ח.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(2) התקשרות עם המנכ"ל (המשך)

תגמול הוני (רכיב משתנה לטווח ארוך): (המשך)

כמו כן, ביום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול ועל בסיס תנאי ההעסקה של המנכ"ל כמפורט לעיל, לאשר הענקה למנכ"ל של 943,396 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 13.52 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה יוקצו בתנאים דלעיל. עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שיוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) (במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות") הסתכמה לסך כולל של 1 מיליון ש"ח.

הוראות נוספות בתנאי ההעסקה:

1. המנכ"ל יחזיר לחברה סכומים אשר שולמו לו, אם שולמו על בסיס נתונים אשר התברר כי היה מוטעה, תוקן, והוצג מחדש בדוחות הכספיים של החברה;
2. לדירקטוריון נתון שיקול הדעת להפחית מהתגמול שלעיל על פי שיקול דעתו המלא והבלעדי אם יימצא שהנסיבות מצדיקות הפחתה כאמור ויהיה רשאי לקבוע תקרה לשווי המימוש של התגמול ההוני שלעיל;

המענק השנתי לשנת 2015

ביום 9 במרץ 2016, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת תגמול ועל בסיס תנאי ההעסקה של המנכ"ל כפי שאומצו על ידי החברה בהתאם למדיניות התגמול שלה, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2015 בסך כולל של 1,680 אלפי ש"ח, כאשר סך של 1,380 אלפי ש"ח מתוכו מהווה יישום של הנוסחאות הקבועות בתנאי ההעסקה של המנכ"ל והמפורטות בסעיף ג' 2 (א) לפרק זה לעיל ("המענק לפי נוסחה") ויתרת המענק בסך של 300 אלפי ש"ח הינו מענק בשיקול דעת וועדת התגמול והדירקטוריון, אשר הפעילו את שיקול דעתם בהתאם לסמכות הנתונה להם על פי הדין. 75% מהמענק לפי נוסחה ומלוא סכום המענק שבשיקול דעת ישולמו במזומן ו-25% מהמענק לפי נוסחה ישולמו בתגמול הוני בדרך של הקצאת 27,644 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה (לפי מחיר למניה של 12.48 ש"ח, המהווה שער ממוצע של שערי מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון). זכאות המנכ"ל למניות המוקצות תקום בתום השנה הקלנדרית בה שולם המענק, קרי ביום 1.1.2017, אך הוא יהיה זכאי לדיבידנד בגין החל ממועד הקצאתן. המניות תהיינה חסומות לשנתיים מיום החלטת הדירקטוריון.

שכר המנכ"ל

עלות שכרו החודשי של המנכ"ל נכון לדצמבר 2015 עמדה על סך של כ-184 אלפי ש"ח ברוטו.

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(3) גמול דירקטורים

בהתאם למדיניות התגמול לנושאי המשרה שאומצה על ידי החברה באוגוסט, 2013 (טרם תיקונה בהחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 18 באוגוסט 2015, כפי שיפורט להלן) זכאים הדירקטורים בחברה לגמול כדלקמן:

- דירקטורים שאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, זכאים לגמול שנתי וגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו בסכום שבין הסכום הקבוע לבין הסכום המרבי, בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיהיו מעת לעת, והוא ייקבע על ידי הגורמים הרלוונטיים בחברה על פי דין.

עבור השתתפות בישיבות של הדירקטוריון ו/או ועדות הדירקטוריון באמצעות אמצעי תקשורת ועבור השתתפות בהחלטות של הדירקטוריון או ועדות הדירקטוריון בלא התכנסות בפועל ישולם סכום חלקי מהסכום הקבוע כפי שנקבע בתקנות הגמול.

- הדירקטורים החיצוניים אשר כיהנו בחברה עד 31 באוגוסט 2015 (ה"ה אמיר ברנע ודוד ליטבק) בהיותם דירקטורים חיצוניים מומחים, היו זכאים לגמול שנתי גבוה יותר, בהתאם לתקנה 5 לתקנות הגמול.
- דירקטורים שהינם נושאי משרה בחברה האם אינם זכאים לתגמול כלשהו מהחברה בגין כהונתם כדירקטורים בחברה, זאת בכל התקופה בה קיים הסכם ניהול עם החברה האם בדבר מתן שירותי ניהול לרבות שירותי דירקטוריון, כפי שהמצב היום.

ביום 18 באוגוסט 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) לתקן את מדיניות התגמול בנושאים שלהלן:

- נקבע כי כל הדירקטורים בחברה לרבות הדירקטורים החיצוניים, למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה ו/או מועסקים או מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, יהיו זכאים לגמול שנתי זהה, אשר יקבע בהתאם להחלטת ועדת התגמול והדירקטוריון מעת לעת, על בסיס עקרונות מדיניות התגמול לעניין גמול שנתי וגמול השתתפות כפי שפורטו לעיל.
- אושרה הענקת תגמול הוני לדירקטורים באמצעות הענקה שנתית של אופציות, חלף מניות חסומות, לדירקטורים שאינם בעלי שליטה ואינם מועסקים על ידי החברה האם, לרבות דירקטורים חיצוניים ("הדירקטורים הזכאים"), בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לדירקטורים (ללא גמול השתתפות בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו), שתבוצע במהלך חודש מרץ מידי שנה קלנדרית, במועד אישור הדוח התקופתי של החברה, לדירקטורים הזכאים המכהנים באותה עת, על פי אישורם של ועדת התגמול ושל הדירקטוריון שיתקבלו באותו מועד. האופציות תבשלנה בתום שנתיים ממועד הענקתן ותהיינה ניתנות למימוש החל ממועד הבשלתן למשך תקופה של שנה (עד תום שלוש שנים ממועד הענקתן). מחיר המימוש של האופציות, יקבע במועד ההענקה, ויהיה הגבוה מבין:

- הממוצע המשוקלל של שער הסגירה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שמסתיימים יום לפני החלטת הדירקטוריון על הענקת כתבי האופציה; או
- 8% מעל מחיר המניה בתום יום המסחר בבורסה שקדם ליום החלטת הדירקטוריון על הענקת כתבי האופציה.

מחיר המימוש לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו. מחיר המימוש ו/או כמות מניות המימוש יותאמו במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות או במקרה של שינויים במבנה או בהון החברה, בהתאם להוראות תוכנית האופציות של החברה כנוסחה במועד ההענקה.

האופציות תוענקנה בהתאם לתוכנית האופציות של החברה שתהיה בתוקף במועד ההענקה בפועל, במסגרת מסלול רווח הון של סעיף 102, כאשר הדירקטור הרלוונטי יחויב במס של 25%, ולחברה לא תוכר הוצאה לצרכי מס.

הענקת האופציות לדירקטורים החיצוניים תעשה בתנאים זהים לתנאי האופציות שיוענקו ליתר הדירקטורים בחברה ובהתאם להוראות תקנות הגמול.

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(3) גמול דירקטורים

בהתאם לסמכות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 13 בנובמבר 2013, כי הדירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים, שאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, לרבות דירקטורים בלתי תלויים, יהיו זכאים לגמול שנתי בגובה הסכום המרבי הנקוב בתקנות הגמול, ולגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו בגובה הסכום הנקוב בתקנות הגמול, והכל בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול, וזאת החל מ- 28 באוגוסט 2013. כמו כן, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 12 ביולי 2015, לאשר כי גם הדירקטורים החיצוניים יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו בגובה הסכומים האמורים לעיל, ללא הבחנה בין הדירקטורים. החלטות אלו אושרו על ידי האסיפה הכללית בהחלטתה מיום 18 באוגוסט 2015 בדבר עדכון מדיניות התגמול, כמפורט לעיל.

דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31.12.15, הינה דרגה ה'.

נכון ליום פרסום דו"ח זה גובה הגמול השנתי המרבי בהתחשב בדרגת החברה הינו 110,018 ש"ח וגמול ההשתתפות בישיבה הינו כ-3,310 ש"ח (סכומים אלה מתעדכנים מעת לעת בהתאם למנגנון העדכון המדדי הקיים בתקנות הגמול).

סך התשלומים שקיבלו הדירקטורים החיצוניים והדירקטורים שאינם בעלי שליטה ו/או מועסקים על ידי החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, בשנת 2015, הסתכם בסך של 980 אלפי ש"ח.

תגמול הוני לדירקטורים

בהמשך להחלטת האסיפה הכללית מיום 18 באוגוסט 2015 לאשר הענקת תגמול הוני לדירקטורים הזכאים בדרך של הענקה שנתית של אופציות, אישרה האסיפה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון בישיבותיהם מיום 9 ביולי 2015 ו-12 ביולי 2015, בהתאמה) גם להעניק אופציות בגין שנת 2015 לארבעה דירקטורים, ה"ה אורלי ירקוני, אמיר עמר, איל גבאי ויחיאל גוטמן, בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל (ללא גמול השתתפות בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו) על בסיס העקרונות שפורטו לעיל, על פי תכנית מסגרת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה שאמצה החברה בנובמבר 2013.

בהתאם לכך, הוענקו לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל 59,745 אופציות הניתנות למימוש ל-59,745 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת במחיר מימוש של 13.11 ש"ח לכתב אופציה (לא צמוד, כפוף להתאמות). האופציות תבשלנה בתום שנתיים ממועד הענקתן ותהיינה ניתנות למימוש החל ממועד הבשלתן למשך תקופה של שנה (עד תום שלוש שנים ממועד הענקתן). האופציות הוענקו בתנאים המפורטים במדיניות התגמול.

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושוולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 222,252 ש"ח.

כמו כן, ביום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול בישיבתה מיום 7 במרץ 2015 ועל בסיס המפורט לעיל, לאשר להעניק 330,054 אופציות בגין שנת 2016 לשישה דירקטורים מכהנים במועד קבלת ההחלטה (שאינם בעלי שליטה ו/או מועסקים או מכהנים כנושאי משרה בחברה האם) ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ובני גנץ, בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל (ללא גמול השתתפות בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו) על בסיס העקרונות שפורטו לעיל, על פי תכנית מסגרת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה שאמצה החברה בנובמבר 2013.

בהתאם לכך, יוענקו לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל 55,009 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות, במחיר מימוש של 13.52 ש"ח לכתב אופציה (לא צמוד, כפוף להתאמות). האופציות תבשלנה בתום שנתיים ממועד הענקתן ותהיינה ניתנות למימוש החל ממועד הבשלתן למשך

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

תגמול הוני לדירקטורים (המשך)

תקופה של שנה (עד תום שלוש שנים ממועד הענקתן). האופציות תוענקה בתנאים המפורטים במדיניות התגמול.
עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שיוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 330 אלפי ש"ח.
לפרטים אודות הדירקטורים הזכאים ראה תקנה 26 לפרק 4 של הדוח השנתי: פרטים נוספים על התאגיד.

(4) פטור, שיפוי וביטוח

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בקבוצת אלוני חץ קיים הסדר ביטוח לדירקטורים ולנושאי משרה לתקופה של שש שנים שתחילתן ביום 1.7.2013. הסדר הביטוח הינו הסדר מטריה, הכולל גם את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחב' אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרג'יקס") (גם היא חברה בשליטת אלוני-חץ).
הפוליסות אשר תירכשנה מכח ההסדר הנ"ל תבטחנה גם בגין אירועים אותם ניתן לבטח על פי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א 2011 ("חוק אכיפה מנהלית") וכן תבטחנה את אחריות נושאי המשרה בחברה, בחברות בנות של החברה, וכן נושאי משרה המכהנים כדירקטורים מטעם החברה בחברות בנות ובחברות שלחברה החזקה בהן שאינה בעלות או שליטה מלאות.

בהתאם לעקרונות ההסדר: (1) הפרמיה המקסימלית לא תעלה על סך של 70,000 דולר והיא עשויה לגדול, ללא צורך באישור האסיפה הכללית, ב-50% למעט במקרים של התייקרות בפרמיית הביטוח; (2) גבול האחריות לביטוח אחריות הינו עד 50 מיליון דולר למקרה ולתקופה, במצטבר, בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות. החברה תשמור על תוקף הביטוח (במתכונת כפי שתקבע מעת לעת) בכל תקופת כהונת נושא המשרה וכן לתקופה של 7 שנים מיום הפסקת הכהונה, תחדש את פוליסת הביטוח במועד וכן תישא בכל ההוצאות הפרמיה ובכל הוצאה נלווית או קשורה אחרת.

עפ"י העקרונות הקבועים בהסדר הביטוח הנ"ל, נרכשות על ידי אלוני חץ מעת לעת פוליסות ביטוח כאמור, כשהאחרונה שבהן הינה לתקופה שמיום 1.7.2015 ועד ליום 30.6.2016, בגבול אחריות של 40 מיליון דולר למקרה ולתקופה, בצירוף כיסוי הוצאות משפטיות על פי סעיף 66 לחוק חוזה ביטוח התשמ"א-1981. על פי תנאי הפוליסה אין השתתפות עצמית לנושאי המשרה עצמם וההשתתפות העצמית של התאגידים המבוטחים על פי הפוליסה הינה 7,500 דולר ו-35 אלפי ש"ח במקרה של תביעה בתחום ניירות הערך. הפרמיה השנתית לתקופה שמיום 1 ביולי 2015 ועד 30 ביוני 2016 הינה בסך של כ-40 אלפי דולר כשפרמיה זו מחולקת כדלקמן: אלוני חץ-62.64%, החברה-35.18% ואנרג'יקס – 2.18% (הסכום נקבע בהתאם ליחס ההון העצמי של שלושת החברות על פי דוחותיהן הכספיים השנתיים האחרונים לפני רכישת הפוליסה).

במקרה שבו בעת חידוש הפוליסה בתום תקופת הביטוח תגדל הפרמיה עקב הגשת תביעה או הודעה למבטח בגין תאגיד מ"קבוצת אלוני חץ" או מ"קבוצת אמות" או "אנרג'יקס", תותאם חלוקת החבות בתשלום הפרמיה בין החברה לבין החברות הנ"ל, באופן שחלק הקבוצה/החברה בה מצוי התאגיד בגינו הוגשה התביעה או ההודעה יגדל בהתאם.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח

הפטור ושיפוי

ביום 22 בנובמבר, 2011 אישרה האסיפה הכללית ליתן לנושאי המשרה המכהנים של החברה ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה המכהנים בחברות בת ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה ולרבות למר נתן חץ, יו"ר דירקטוריון ובעל שליטה בחברה ולנושאי משרה שיכהנו בחברה בעתיד, שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה ו/או יהיו בעלי שליטה בחברה מעת לעת, כתבי שיפוי חדשים המותאמים לשינויים שחלו בחקיקה ובמיוחד לתיקונים בחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968 ולהוראות חוק אכיפה מנהלית. כתבי השיפוי החדשים החליפו את כתבי השיפוי הקיימים למעט ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ואינם מכהנים עוד במועד הענקת כתבי השיפוי.

בהתאם לכתב השיפוי החדש, סכום השיפוי המירבי לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח. כמו כן, הותאם כתב השיפוי לשינויים שחלו לאחרונה בחקיקה באופן שיאפשר לחברה לשפות נושאי משרה בחברה בגין אירועים והוצאות המותרים בשיפוי לפי חוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך ו/או כל דין אחר לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56 ח' לחוק ניירות ערך והורחבה רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי.

בהתאם להסדר בדבר הפטור לדירקטורים ונושאי משרה הקיים בחברה, החברה פוטרת את נושא המשרה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה ו/או כלפי חברות מאוחדות שלה בפעולותיו בתום לב ובתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או בתוקף היותו נושא משרה בחברות המוחזקות שלה.

ביום 22 בנובמבר, 2011 החליטה האסיפה הכללית שלא לאשר את הארכת ההסדר הקיים בדבר הפטור ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם וזאת ביחס לתקופה שתחילתה מיום 15 נובמבר, 2011.

ביום 18.12.2014 וביום 28.12.2014 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתאמה, והמליצו לאסיפה הכללית לאשר את המשך החלתם של כתבי השיפוי לבעלי השליטה וקרוביהם המכהנים ושיכהנו מעת לעת לתקופה של 3 שנים שמיום 15.11.2014 ועד ליום 14.11.2017 ואת הענקת כתבי פטור לדירקטורים ולנושאי משרה באמות שהינם בעלי שליטה או קרוביהם המכהנים כיום וכפי שיהיו מעת לעת, ביחס לתקופה של 3 שנים שמיום אישור האסיפה. ביום 16 בפברואר 2015, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את המשך החלתם של כתבי השיפוי לתקופה של שלוש שנים שתסתיים ביום 14 בנובמבר 2017 על דירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי השליטה וקרוביהם המכהנים כיום ושיכהנו מעת לעת. בישיבתה מאותו יום, לא אישרה האסיפה הכללית הענקת כתבי פטור לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם המכהנים כיום וכפי שיהיו מעת לעת.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ד. עסקאות זניחות:

דירקטוריון החברה קבע כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37א (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תשי"א – 1970 ולעניין תקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

1. העסקה מתבצע במהלך העסקים הרגיל של החברה.
2. העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, ההתקשרות הינם בתנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.
3. תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסק במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח והפסד אינו עולה על הסך של 0.125% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים שפורסמו ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת למועד בו מדווחת העסקה או על 0.5% מהרווח או ההפסד הממוצע של החברה בערכים מוחלטים בשלושת השנים הקלנדריות האחרונות שקדמו למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה; הנמוך מבין השניים, בין אם בהתקשרות אחת או סדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה.
- לעניין זה במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.
4. העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

במהלך שנת 2015 ועד למועד פרסום הדוח, התקשרה החברה בעסקאות הבאות, אשר הינן בגדר עסקאות זניחות:

1. **התקשרות עם החברה האם** - בתקופת הדוח החברה היתה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל, שטחי משרדים לחברה האם (אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) במגדל משה אביב ברמת גן בסדרי גודל המשתנים מעת לעת של כ-620 מ"ר לרבות מקומות חניה בחניון הבניין.
2. **התקשרות עם אנרג'יקס (חברה בבעלות החברה האם)** - בתקופת הדוח החברה היתה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל, משרדים לאנרג'יקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ (חברה בת של אלוני חץ, בעלת השליטה בחברה) (להלן בביאור זה: "אנרג'יקס") במגדל משה אביב ברמת גן בסדרי גודל של כ-360 מ"ר לרבות מקומות חניה בחניון הבניין.
3. **השכרת גגות לאנרג'יקס** - בתקופת הדוח הקבוצה הינה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה הקבוצה לשותפות מוגבלת רשומה בבעלותה המלאה של אנרג'יקס ("השותפות המוגבלת") גגות שהינם בבעלות החברה על מנת שיותקנו עליהם מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל ("הסכמי שכירות הגגות"). לפי תנאי הסכמי שכירות הגגות, דמי השכירות אותם משלמת אנרג'יקס לחברה הינם בשיעור של 10% מהתקבולים שמקבלת אנרג'יקס בפועל מחברת החשמל/ספק השירות החיוני בגין ייצור חשמל במערכת הרלבנטית.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)
ד. עסקאות זניחות: (המשך)

4. **הצטרפות לביטוח CRIME של החברה האם - החברה מבטחת בפוליסת ביטוח CRIME הנרכשת מעת לעת על ידי החברה האם, כאשר הפוליסה משותפת לאלוני חץ, לחברה ולאנגרייקס. הפרמיה בגין פוליסות ביטוח CRIME שולמה על ידי שלוש החברות בחלוקה כדלקמן: 42.5% ע"י אלוני חץ, 37.5% ממנה ע"י החברה ו-20% ע"י אנרגייקס (בהתאם להיקף פעילותה של כל אחת מהחברות). ביום 13.08.15 אישר ואישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, את הארכת תוקף הפוליסה הקיימת בחודש אחד עד 31.5.2015 בתנאים הנוכחיים וכן אישר את הצטרפות החברה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שנרכשה על ידי אלוני חץ, לשנה נוספת עד ליום 31.05.16, משותפת עם אלוני חץ ואנגרייקס. בנוסף, אישר הדירקטוריון שינוי בחלוקת הנשיאה בפרמיה בין שלוש החברות כתוצאה משינוי בהיקף פעילותן היחסי, כדלקמן: אלוני חץ-40%; אמות-35% ואנגרייקס-25%. במסגרת החלטתו אישר הדירקטוריון כי רכישת הפוליסה במתכונת האמורה מוזילה משמעותית את עלויות רכישת הביטוח עצמאית על ידי החברה. החברה תבחן את האפשרות להצטרף גם השנה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שתרכש על ידי אלוני חץ, ככל שתירכש, שכן הפוליסה הקיימת עתידה לפקוע ב-31.05.16.**

5. **לעניין התקשרות החברה בהסכמים עם אלוני חץ ואנגרייקס בעניין מנגנון ההשתתפות בפרמיה של פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי משרה ראה האמור לעיל בסעיף ג' (4).**

6. **התקשרות עם חב' ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ (חברה אשר למיטב ידיעת החברה בין המחזיקים בחברת האם שלה נמנים, ביו היתר, נתן חץ ורעייתו (כ-19.95%) ומ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ (כ-19.95%) שהינם בעלי השליטה בחברה האם של החברה, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) לצורך ייעוץ וניהול הנפקה - במסגרת גיוס חוב מהציבור מכח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 23.6.15, התקשרה החברה עם חב' ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ לצורך ייעוץ וניהול ההנפקה וכן להפצתה, בתנאים זהים לעניין עמלת הייעוץ למנהל ההנפקה הנוסף (אקסלנס נשואה חיתום (1993) בע"מ) ובתנאים זהים לשאר המפיצים, לעניין עמלת ההפצה.**

7. **התקשרות בהסכם עם אנרגייקס להקמת מתקן פוטו-וולטאי - החברה התקשרה בהסכם עם אנרגייקס לפיו תקים אנרגייקס מתקן פוטו-וולטאי קטן על גג מגדל אמות אטריום בהספק של KW26, לצורך ייצור חשמל לשימוש השטחים הציבוריים במגדל כ"מבנה ירוק". הקמת המערכת הינה אחד התנאים לקבלת אישור ה-Lead Platinum למבנה, המעיד על כך שהמגדל הינו "מבנה ירוק" ברמה הגבוהה ביותר. תמורת מתן השירותים כאמור תשלם החברה לאנגרייקס סך של כ-280,000 ש"ח. במסגרת החלטתו אישר הדירקטוריון כי לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת כי מדובר בעסקה זניחה שאינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה ובהתחשב בשיטת ההקמה הייחודית של המערכת (והציוד המיוחד הנדרש בגינה), הדורשת תשומות ביצוע עודפות, העסקה הינה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל והינה לטובת החברה.**

ה. **עסקאות אחרות (עסקאות שאינן במסגרת סעיף 270 (4) לחוק החברות וכן עסקאות שאינן עסקאות זניחות).**
לאחר שנתקבל אישור דירקטוריון החברה בישיבתו ביום 13 באוגוסט, 2015 התקשרה החברה בהסכמי שכירות עם החברה האם (אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) ועם אנרגייקס (חברה בבעלות החברה האם), על פיהם משכירה החברה לאלוני חץ ולאנגרייקס (בהסכמי שכירות נפרדים) משרדים בשטח של כ-780 מ"ר וכ-480 מ"ר בהתאמה, בקומה ה-40 של "מגדל אמות אטריום" ברמת גן ("הבניין") וכן מקומות חניה בבניין. השכירות הינה בתנאי השכירות המקובלים בחברה ביחס לשוכרים בבניין, לתקופה של 5 שנים עם אופציה הנתונה לאלוני חץ ולאנגרייקס להאריך התקופה ב-5 שנים נוספות.
אישור הדירקטוריון להתקשרות ניתן לאחר שביום 13 ביולי, 2015 סיווגה ועדת הביקורת את ההתקשרות בהסכמי השכירות כאמור כ"עסקה שאינה חריגה" כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט 1999. ההתקשרות אושרה על פי הדין גם באורגנים המוסמכים של אלוני חץ ואנגרייקס.
ההכנסות השנתיות הצפויות לחברה בגין הסכמי השכירות הנ"ל מסתכמות לכ-1,380 אלפי ש"ח מהחברה האם וכ-750 אלפי ש"ח מאנגרייקס. לתאריך אישור הדוח נמאת אנרגייקס במגעים עם החברה להרחבת עסקת השכירות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס בכללותו.

להלן פירוט של נכסי החברה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ו-2014 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

רמה 3		
אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה	נכסים להשבחה	נדל"ן בהקמה
3,161,388	-	-
2,013,983	-	-
568,130	-	-
1,145,591	-	-
73,180	-	-
-	74,207	1,314,633
<u>6,962,272</u>	<u>74,207</u>	<u>1,314,633</u>

ליום 31 בדצמבר 2015
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

משרדים
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
פארקים תעשייתיים
תחנות מרכזיות
אחר
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 3		
אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה	נכסים להשבחה	נדל"ן בהקמה
2,945,749	-	-
1,833,993	-	-
596,452	-	-
1,126,919	-	-
73,180	-	-
-	73,841	1,030,626
<u>6,576,293</u>	<u>73,841</u>	<u>1,030,626</u>

ליום 31 בדצמבר 2014
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

משרדים
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
פארקים תעשייתיים
תחנות מרכזיות
אחר
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 1	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>38,603</u>	<u>-</u>

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

נכסים פיננסיים זמינים למכירה
מניות בתחום האנרגיה המתחדשת

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - שווי הונן (המשך)

ב. נכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הונן על פי רמה 3

1. תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הונן

נדל"ן בישראל						
	נדל"ן בהקמה	נכסים להשכרה	תחנות מרכזיות	פארקים תעשייתיים	סופרמרקטים	מבזרים מסחריים
סה"כ	אלפי ש"ח					
7,199,508	755,719	73,761	72,975	1,099,664	573,087	1,804,830
181,028	99,331	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	(18,581)	-	-	4,381	-	-
-	20,705	-	-	(3,891)	-	(1,010)
231,462	135,247	80	201	18,879	111	29,290
68,762	38,205	-	4	7,886	23,254	883
7,680,760	1,030,626	73,841	73,180	1,126,919	596,452	1,833,993
136,190	-	-	-	-	-	48,760
-	(114,003)	-	-	384	(27,563)	51,628
287,384	219,933	382	-	4,919	779	25,103
246,778	178,077	(16)	-	13,369	(1,538)	54,499
8,351,112	1,314,633	74,207	73,180	1,145,591	568,130	2,013,983
						3,161,388

יתרה ליום 1 בינואר 2014
תוספות התובעות מרכישות
מימושים

העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
עלויות הקמה כולל עלויות שהיונו לרבות מימון ואחרות
השקעות
רווח מההתאמה לשווי הונן, נטו (*)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
תוספות התובעות מרכישות

העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה ובין
שימושים
השקעות
רווח מההתאמה לשווי הונן, נטו (*)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

2. פירוט של הרווחים הוכרו ברווח או הפסד

רמה 3	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
68,762	246,778
150	

רווחים מנדל"ן להשקעה מנכסים שטרם מומשו

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - שווי הוגן (המשך)

- ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך)
3. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2015	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח (ממוצע משוקלל)	שטח (מ"ר)
משרדים	3,161,388	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	71 7.5%-9% 95.3%	261,396
מרכזים מסחריים	2,013,983	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	111 7%-8.75% 96.9%	112,168
סופרמרקטים	568,130	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	93 7.25% 100%	36,233
פארקים תעשייתיים	1,145,591	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	30 7.5%-9% 98.8%	241,960
תחנות מרכזיות	73,180	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	43 7.75%-9% 100%	10,958
נכסים להשכחה	74,207	השוואה	-	-	-
נדל"ן בהקמה	1,314,633	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור ההיוון	8%-9%	-

4. ניתוחי רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן ראה באור 7 ו'.

5. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו ההנהלה הבכירה של החברה. הנהלת החברה מדווחת לועדה לבחינת הדוחות הכספיים את ממצאי השווי ההוגן בגין נדל"ן להשקעה, והן בוחנות את נאותות הנתונים ומתודולוגיית הערכה אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן.

הערכות השווי של החברה נבחנות אחת לרבעון ובמידת הצורך מבוצעות התאמות על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המדויקת ביותר האפשרית לדעת החברה.

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על טכניקות הערכה, כגון: גישת השוק- גישה המשתמשת במחירים ובמידע רלוונטי אשר נוצר על ידי עסקאות בשוק הניתנות להשוואה ולהן מבוצעות התאמות כגון: שיטת ההשוואה. גישת ההכנסה- גישה הממירה סכומים עתידיים (לדוגמה, תזרימי מזומנים עתידיים) לסכום נוכחי (מהוון) כגון: שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF).

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים להיוון תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את השטחים הפנויים של הנכסים, השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח, השלמת הפרויקט ו/או שמירה על הקיים, וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות וכד'.

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שווי ההוגן מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עליות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, מניות המוחזקות כנכס פיננסי זמין למכירה, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה והתחייבויות כספיות לזמן ארוך.

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב (סדרות א', ב', ג' ו-ד'), נכס זמין למכירה המוחזק לחלוטת לבעלים, חושב על פי שער הסגירה המצוטטים לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד. השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה מסווגת ברמה 1, מחירים מצוטטים בשוק פעיל.

(1) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף - (מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה ויתרות חובה בגין פעילות שהופסקה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 מהוות קירוב לשווי ההוגן. השווי ההוגן של נכס זמין למכירה המוחזק לחלוטת לבעלים נקבע על פי שער הסגירה ליום 31 בדצמבר 2014 כפי שצוטט בבורסה בו הוא נסחר, כשהוא מוכפל בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד.

(2) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות - (אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה והתחייבויות בגין פעילות שהופסקה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(3) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות - השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שער הסגירה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 כפי שצוטט בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב (סדרות א', ב', ג' ו-ד')) באותו מועד.

היתרה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2015 ו-2014 נקבעה על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים מהוונים בריבית המשקפת להערכת ההנהלה את השינוי במרווחי האשראי שהתרחשו בתקופה ורמת הסיכון הגלומה בהם.

שווי הוגן של התחייבויות בריבית קבועה שאינן סחירות - נקבע על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים בריבית ניכיון המשקפת להערכת ההנהלה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי.

להערכת ההנהלה, שיעור הניכיון המשוקלל המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות השקליות של הקבוצה הצמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 נאמד בכ-2.8%-3.0% ו-2.25%-2.45%, בהתאמה. מניתוח רגישות שנעשה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014, כל תוספת של 1% בשיעור הריבית האמורה, כך שהוא יעמוד על 3.8%-4.0% ו-3.25%-3.45%, בהתאמה ומקטינה את שווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות ששווין ההוגן נמדד על פי שיטת היוון תזרימי המזומנים בכ-55 מיליון ש"ח וכ-70 מיליון ש"ח, בהתאמה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן:

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 31 בדצמבר 2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות פיננסיות

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)

1,411,514	1,335,646	1,294,171	1,265,232
2,846,750	2,573,973	2,830,156	2,604,483
4,258,264	3,909,619	4,124,327	3,869,715

אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

ג. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

31 בדצמבר 2015			
דולר קנדי	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ
2,698	-	42,494	45,192
-	-	34,872	34,872
2,698	-	77,366	80,064
-	386,669	478,279	864,948
-	3,539,404	248,157	3,787,561
-	3,926,073	726,436	4,652,509

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות וחייבים

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

31 בדצמבר 2014			
דולר קנדי	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ
3,299	-	52,149	55,448
-	-	40,086	40,086
-	-	38,603	38,603
3,299	-	130,838	134,137
-	370,248	412,238	782,486
-	3,592,374	54,206	3,646,580
-	3,962,622	466,444	4,429,066

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות וחייבים

נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

ניהול סיכונים הון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח שחברות הקבוצה יוכלו להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות עם דגש על אופטימיזציה של יתרות החוב וההון העצמי של החברה.

מבנה ההון של החברה כולל מכשירי חוב (בעיקר אגרות חוב והלוואות), מכשירים פיננסיים (בעיקר מזומנים ושווי מזומנים והשקעות בניירות ערך) ואת ההון העצמי של בעלי מניות הרוב בחברה. מנכ"ל החברה, מבצע מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף ולפחות אחת לחצי שנה. מעקב זה כולל, בין היתר, בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון. על בסיס המלצות הדירקטוריון של החברה, הקבוצה מנהלת את מבנה ההון שלה בדרך של תשלומי דיבידנד, הנפקות הון, גיוסי חוב ופרעונות חוב. מדיניות ניהול ההון של החברה כמתואר לעיל הינה עקבית עם זו שננקטה בשנה הקודמת.

ראה באור 13 ד' בנוגע למסגרות אשראי של החברה.

עיקרי המדיניות חשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון העצמי, לרבות קריטריונים להכרה בהם, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח רווח והפסד מוצגים בבאור 2.

יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
55,448	45,192
40,086	34,872
38,603	-
<u>134,137</u>	<u>80,064</u>
4,429,066	4,652,509
<u>4,429,066</u>	<u>4,652,509</u>

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות, פקדונות וחייבים
נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה העוקב, ביחד עם יו"ר הדירקטוריון, באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת החברה לשם בחינת הצורך בקבלת החלטות מתאימות כמענה לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

א. סיכון אשראי:

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. מזומנים ושווי מזומנים מוחזקים בפקדונות קצרי מועד, אשר להערכת הנהלת החברה, הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

לקבוצה מדיניות המבטיחה כי ההכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם לקוחות להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים. בחלק מהמקרים מתקבלים דמי השכירות מראש.

ב. סיכון בגין שיעור ריבית:

סיכון תזרימי מזומנים - הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינם מלווים בשינוי מקביל בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים. נכון לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה. להשפעת ניתוח רגישות בשיעור הריבית על שווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות, ראה באור 25 א' (3).

ג. סיכון נזילות:

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים.

כאמור בבאור 17ה', לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד על בסיס רבעוני. בטרם מחליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד הרבעוני בוחנת החברה את יכולת הפירעון של התחייבויותיה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות (המשך):

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 אשר חשופות לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר הריבית, כמוקדם שבהם:

ליום 31 בדצמבר 2015:

מפל	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה 1	שיעור ריבית (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
-	-	-	-	238,526	405,445	0.85	הלוואות שקליות בריבית משתנה
220,649	622,276	318,063	101,791	105,514	102,386	3.46	הלוואות שקליות בריבית קבועה
1,036,947	485,502	445,993	354,058	366,796	379,534	4.67	צמודת מדד
							אגרות חוב שקליות בריבית קבועה
1,257,596	1,107,778	764,056	455,849	710,836	887,365		צמודות מדד

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2014:

מפל	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה 1	שיעור ריבית (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
-	-	-	49,963	6,281	303,084	0.85	הלוואות שקליות בריבית משתנה
850,535	320,943	102,713	106,453	103,295	106,147	3.47	הלוואות שקליות בריבית קבועה
1,307,233	409,649	329,797	341,845	353,894	365,350	4.72	צמודת מדד
2,157,768	730,592	432,510	498,261	463,470	774,581		אגרות חוב שקליות בריבית קבועה
							צמודות מדד

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27 - רשימת חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר 2015			
שיעור	הצבעה ומינוי	ההחזקה	דירקטורים
%	%	%	%
<u>חברות מאוחדות</u>			
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	100	100	
אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ	100	100	
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	100	100	
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	100	100	
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	100	100	
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	100	100	
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	100	100	
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	100	100	
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	100	100	
אילות השקעות בנכסים בע"מ	90	90	
נס-פן בע"מ	100	100	
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	100	100	
<u>פעילויות משותפות</u>			
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	50	50	
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	50	50	
ניהול קניון הנשיא אור עקיבא (שותפות מוגבלת)	100	100	
אמות תגב עסקה משותפת	100	100	
ליפשיר - אמות (עסקה משותפת)	50	50	
אשטרום נכסים בע"מ - אמות השקעות בע"מ (עסקה משותפת)	50	50	
אילות - ק.ל.ע (ת.מ.ר.) / עסקה משותפת	50	100	
שופרסל אמות - עסקה משותפת	100	100	
המרכזית ירושלים - עסקה משותפת להשכרה	50	50	
חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ	50	50	
עסקה משותפת קניון קרית אונו	50	50	
אמות השקעות וגבריאליס חוצות כרמיאל	50	50	
מרכזים 2001	50	50	
<u>עסקאות משותפות</u>			
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	50	50	
חוצות אלונים בע"מ	50	49	
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	50	50	
רוני דו השקעות בע"מ	50	50	
זיויאל השקעות בע"מ	50	49	
אמות שאול בע"מ*	50	50	
MTH-7 LTD	65	65	

*חלק מהמניות מוחזקות בנאמנות עבור החברה.



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים 2015 ^{ליום ה-31 לדצמבר} +

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2015

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
158	דוח רואה חשבון המבקר
159	דוחות על המצב הכספי
160	דוחות על הרווח והפסד
161	דוחות על הרווח הכולל
162-163	דוחות על תזרימי המזומנים
164-168	ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7
רמת גן

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 1,068,254 אלפי ש"ח וכ-920,964 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014, בהתאמה, ואשר רווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-111,150 אלפי ש"ח וכ-148,288 אלפי ש"ח, וכ-91,332 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015, 2014 ו-2013, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 9 במרץ 2016.

תל אביב - משרד ראשי מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593 תל אביב, 6116402 טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il						
משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 45396 ת.ד. ירושלים, 9145101	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד אילת המרכז העירוני 583 ת.ד. אילת, 8810402	Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקוה, 4959368	Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
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-eliat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,863	22,722
9,344	8,991
36,441	28,687
38,603	-
112,251	60,400
3,567,584	3,740,445
907,559	1,243,546
4,475,143	4,983,991
2,068,535	2,042,490
1,198,662	1,329,644
445	460
17,094	17,244
7,759,879	8,373,829
7,872,130	8,434,229
613,967	726,849
14,286	15,956
9,727	4,771
91,685	126,120
12,989	10,554
38,603	-
781,257	884,250
2,326,321	2,342,594
1,310,594	1,425,881
17,041	17,822
4,975	4,996
8,146	22,076
399,828	480,488
4,066,905	4,293,857
3,023,968	3,256,122
7,872,130	8,434,229

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים
סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה

הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
השקעה בחברות מוחזקות
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
סך-הכל רכוש בלתי שוטף
סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
התחייבויות מס שוטפות, נטו
זכאים ויתרות זכות
זכאים בגין נדל"ן להשקעה
דיבידנד שהוכרז
סך-הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
הפרשות
השקעות בחברות מוחזקות
אחרות
מיסים נדחים, נטו
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון

סך-הכל התחייבויות והון

9 במרץ, 2016

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
244,523	268,913	273,456
27,174	29,415	26,388
217,349	239,498	247,068
83,603	57,963	215,008
300,952	297,461	462,076
14,183	24,460	25,285
900	900	1,214
(702)	(806)	1,552
286,571	272,907	434,025
131,039	54,441	38,523
(228,277)	(151,756)	(107,136)
189,333	175,592	365,412
-	-	10,136
112,503	144,751	129,894
301,836	320,343	505,442
70,117	61,768	95,202
231,719	258,575	410,240

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון

רווח ממימוש נייר ערך זמין למכירה (ראה באור 6(3))

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
231,719	258,575	410,240
17,327	1,136	(6,256)
(125)	35	34
-	-	(6,992)
248,921	259,746	397,026

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה, נטו

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד, נטו ממס:

זקיפת קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה לרווח והפסד, נטו ממס

סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
231,719	258,575	410,240
(165,947)	(196,387)	(323,782)
65,772	62,188	86,458
(530,858)	(332,389)	(276,732)
142,756	130,384	160,516
13,000	12,312	903
(63,700)	-	(3,964)
-	-	(9,142)
-	-	(63,700)
(1,932)	(1,430)	(650)
(440,734)	(191,123)	(192,769)
(158,200)	(176,779)	(186,833)
282,752	135,329	-
632,113	239,562	329,463
4,119	4,284	10,371
67,477	73,434	266,479
(379,042)	(159,954)	(151,481)
14	-	-
(244,212)	(243,597)	(266,856)
-	299,929	100,000
35,163	(35,137)	26
240,184	137,071	101,169
(134,778)	8,136	(5,142)
154,505	19,727	27,863
19,727	27,863	22,721

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)

גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

תמורה מממוש נדל"ן להשקעה

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

מיסים בגין מימוש נייר ערך זמין למכירה

השקעה בחברות מוחזקות

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

הנפקת מניות לדירקטורים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

הנפקת ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(83,603)	(57,963)	(215,008)
(112,503)	(144,751)	(129,894)
26,520	3,000	1,500
(3,632)	(14,510)	(24,519)
28,266	3,959	(1,092)
2,628	1,836	2,783
70,317	56,635	90,846
-	-	(6,992)
562	832	819
(71,445)	(150,962)	(281,557)
(484)	(1,142)	(550)
(89,672)	(57,306)	(51,634)
(2,923)	4,154	(5,275)
273	219	115
(1,696)	8,650	15,119
(94,502)	(45,425)	(42,225)
(165,947)	(196,387)	(323,782)
36,830	15,112	4,694
1,506	-	-
-	-	43
-	-	296
-	38,603	-
-	-	30,091
-	58,000	-
201,296	182,643	159,641
1,729	48	45
7,078	50	5,073
-	-	9,142
26,520	3,000	1,500

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו
רווח, נטו ממימוש נייר ערך זמין למכירה
אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

עליה בלקוחות
עליה בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
פרעון אגרות חוב כנגד ספקים
מימוש אופציות עובדים כנגד זכאים
הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים
דיבידנד שהוכרז
חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה
דיבידנד שהתקבל מחברות בנות

ג. מידע נוסף

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

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

1. כללי:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות.

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.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

2. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2014	2015	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2015
		%

8,144	14,008	
19,719	8,714	0.08
27,863	22,722	

מטבע ישראלי:

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר			
2014		2015	
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,863	-	22,722	-
35,856	-	32,996	-
38,603	-	-	-
1,017,445	1,051,535	1,080,500	961,990
1,119,767	1,051,535	1,136,218	961,990
396,483	366,739	483,191	383,028
54,206	3,582,709	248,157	3,533,358
450,689	3,949,448	731,348	3,916,386

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

חייבים ולקוחות

נכס פיננסי זמין למכירה

נכסים שאינם שוטפים:

אגרות חוב, שטרי הון והלוואות שניתנו

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים : המשך

(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכונים מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים.

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים :

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מעל 5 שנים
%	אלפי ש"ח					
2015						
הלוואות שקליות בריבית משתנה	0.85	405,445	238,526	-	-	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	3.44	98,433	101,561	100,803	318,063	622,276
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.67	379,534	366,796	354,058	445,993	485,502
		<u>883,412</u>	<u>706,883</u>	<u>454,861</u>	<u>764,056</u>	<u>1,107,778</u>
		<u>1,036,947</u>				<u>1,257,596</u>
2014						
הלוואות שקליות בריבית משתנה	0.85	303,084	6,281	49,963	-	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	3.45	102,159	99,307	102,464	101,716	320,943
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.72	365,350	353,894	341,845	329,797	409,649
		<u>770,593</u>	<u>459,482</u>	<u>494,272</u>	<u>431,513</u>	<u>730,592</u>
		<u>2,157,768</u>				<u>2,157,768</u>

4. פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות :

לצורך מידע בדבר השקעות בחברות מוחזקות ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים המאוחדים.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. מסים על ההכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים:
הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

2014				2015				תנועה בשנת
יתרה ליום	הוכר	זקיפה	יתרה ליום	יתרה ליום	הוכר	זקיפה	יתרה ליום	
1 בינואר	ברווך	לרווח	1 בינואר	31 בדצמבר	ברווך	לרווח	1 בינואר	
2014	כולל אחר	והפסד	2014	2015	כולל אחר	והפסד	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
395,277	-	42,819	352,458	483,316	-	-	88,039	נדל"ן להשקעה
-	-	503	(503)	-	-	-	-	הוצאות מימון בקשר להלוואות לזמן ארוך
(3,011)	-	11,418	(14,429)	-	-	-	3,011	בגין הפסדי מס מועברים
(2,624)	-	(346)	(2,278)	(2,828)	-	-	(204)	הפרשות לזכויות עובדים
10,186	410	-	9,776	-	(7,930)	(2,256)	-	נכס פיננסי זמין למכירה
399,828	410	54,394	345,024	480,488	(7,930)	(2,256)	90,846	399,828

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
399,828	480,488

בהתחייבויות שאינן שוטפות

(2) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

הרכב הסעיף:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	133	-
53,043	56,635	90,846
(200)	5,000	4,356
17,274	-	-
70,117	61,768	95,202

מיסים שוטפים

מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו והיפוכם

מיסים בגין שנים קודמות, נטו

התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,727	4,771

התחייבויות מיסים שוטפים

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. **מסים על ההכנסה: (המשך)**

(3) מידע נוסף:

1. בחודש נובמבר 2009 הוצאה לחברה שומת מס בידי מס הכנסה לשנת 2004. בהתאם לשומת המס, על החברה לשלם כ-19 מיליון ש"ח ובקיצוץ מיסים ששולמו באותו עניין בגין שנת המס 2007, על החברה לשלם כ-7 מיליון ש"ח נוספים. באוקטובר 2013, ניתן פסק דין במסגרתו נדחה ערעור החברה והמס בגובה 7 מיליון ש"ח שולם. החברה הגישה ערעור לבית המשפט העליון ובינואר 2016, לאחר תאריך המאזן, ניתן פסד דין סופי במסגרתו נדחה ערעור החברה.
 2. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2011, למעט סוגיה במחלוקת (ראה סעיף 3)
 3. בשנת 2013, הוצאו לחברת שומות מס בידי מס הכנסה לשנים 2007-2011 לפיהן יש להפחית הפסדי מס מועברים בסך של כ-70 מיליון ש"ח. החברה הגישה השגה בה היא דוחה את שומת מס הכנסה. בשנת 2015 חתמה החברה על הסכם עם מס הכנסה לגבי חלק מהסוגיות אשר עלו בשומות המס. לגבי שנת 2008 עדיין נשארה פתוחה סוגיה בהיקף של כ-35 מיליון ש"ח הפסדי מס מועברים, אשר עומדת לפתחו של בית המשפט המחוזי. להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטית, סיכויי ההשגה להתקבל מעל 50%.
 4. בתחילת ינואר 2016, לאחר תאריך המאזן, פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 01.01.16.
- בהתאם להוראות IAS 12 "מיסים על הכנסה" יתרות המיסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2015 אינן מביאות בחשבון את הוראת החוק האמור, מאחר וחקיקתו הושלמה לאחר סוף תקופת הדיווח.
- באם חקיקת החוק הייתה מושלמת למעשה עד לסוף תקופת הדיווח אז התחייבויות המיסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 היו קטנות בסך של כ-27 מיליון ש"ח, הוצאות המיסים של החברה והרווח הכולל האחר לשנה שהסתיימה באותו תאריך היו קטנות בסכום זהה.

6. **מידע נוסף**

(1) אגרות חוב

בדצמבר 2011, הגיעה החברה עם חברות הבנות שלה להסדר מימון חדש בקשר לאגרות החוב. כחלק מההסדר נפרעו בינואר 2012 כל ההלוואות ואגרות החוב והונפקו אגרות חוב חדשות המתחדשות מדי שנה. אגרות החוב החדשות הינן צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 5%.

במהלך 2014 הונפקו לחברה שטרי הון על ידי החברות הבנות בקשר עם יתרת אגרות החוב שהועמדו בינואר 2012. תנאי שטרי ההון באים חלף תנאי הסכם אגרות החוב בין הצדדים מיום 31 בדצמבר 2013.

שטרי ההון אינם נושאים ריבית, אינם צמודים למדד ואינם עומדים לפירעון לפני ינואר 2019.

(2) דמי ניהול

בינואר 2011 התקשרה החברה בהסכם ניהול עם חברות הבנות שלה. גובה דמי הניהול נקבע לאחר בחינה פרטנית של אופי נכסי חברות הבת, תשומות הזמן המושקעות ע"י מטה אמות במתן שירותים לחברות הבנות ועוד.

בינואר 2014, בהמשך להסכם מתן השירותים עודכנו סכומי דמי הניהול המחויבים ע"י החברה.

בפברואר 2015, חתמה החברה על הסכם עם מס הכנסה בנוגע לסוגיית דמי הניהול.

(3) חלוקה לבעלים - נייר ערך זמין למכירה

בדצמבר 2014, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות אנרגיקס כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה. הדיבידנד הנ"ל הינו בנוסף לדיבידנד הרגיל המחולק מדי רבעון על פי מדיניות הדיבידנד של החברה. הדיבידנד חולק בינואר 2015.



אמות השקעות בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד +





פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

תוכן עניינים

תקנה 10 ג	שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י תשקיף.....170
תקנה 11	רשימת השקעות בחברות בנות וחברות כלולות 171
תקנה 13	הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן.....173
תקנה 20	מסחר בניירות ערך.....174
תקנה 21	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה.....175
תקנה 21 א	השליטה בתאגיד.....179
תקנה 22	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי.....179
תקנה 24	מניות וניי"ע אחרים המוחזקים ע"י בעלי עניין ונושאי משרה בכירה.....180
תקנה 24 א	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למועד הדוח.....181
תקנה 25 א	המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון.....181
תקנה 26	הדירקטורים של התאגיד במועד הדוח.....182
תקנה 26 א	נושאי משרה בכירה של התאגיד במועד הדוח.....185
תקנה 27	רואי החשבון של התאגיד.....186
תקנה 29	המלצות והחלטות הדירקטורים.....186
תקנה 29 א	החלטות החברה.....186

פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2015

שם החברה :	אמות השקעות בע"מ
מס' חברה ברשם :	52-002668-3
כתובת :	ז'בוטינסקי 7, רמת-גן
טלפון :	03-5760500
פקסימיליה :	03-5760501
דואר אלקטרוני :	amot@amot.co.il
תאריך המאזן :	31 דצמבר, 2015
תאריך הדוח :	9 מרץ, 2016
תקופת הדוח :	השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015

כל הנתונים בדו"ח זה מובאים בש"ח מדווח כמשמעו בביאור 2 לדוחות הכספיים אלא אם נאמר אחרת.

תקנה 8 – תיאור עסקי התאגיד

מצ"ב דוח על תיאור עסקי החברה והתפתחות עסקיה כפי שחלו בשנת 2015.

תקנה 9 – דוחות כספיים

מצ"ב דוחות כספיים שנתיים של החברה ליום 31 דצמבר 2015 ערוכים לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010 ומבוקרים כדין על ידי רואי החשבון של החברה, ברייטמן אלמגור זהר ושות' Deloitte Touche Tohmatsu.

הדוחות הכספיים כוללים גם את חוות דעתם של רואי החשבון האמורים (בהתאם לדרישות תקנה 9 לתקנות).

תקנה 9א' – דוח פרופורמה

אין.

תקנה 9ב' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מצ"ב כפרק ו' לדוח התקופתי.

תקנה 9ג' – דוחות כספיים נפרדים.

מצ"ב לאחר דוחות כספיים מאוחדים.

תקנה 9ד' – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה ת-126 אשר פורסם במקביל לדוחות הכספיים.

תקנה 10 – דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד

מצ"ב דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד לשנת 2015 כפרק 2 לדוח התקופתי.

תקנה 10א' – תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2015

מצ"ב במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.

תקנה 10ג' – שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י תשקיף

התמורה שקיבלה החברה בגין הנפקות של אגרות חוב (סדרה ב'), אגרות חוב (סדרה ג') ואגרות חוב (סדרה ד') ביום 24.6.2015 על פי דוח הצעת מדף מיום 23 ביוני 2015, בגין הנפקה של ניירות ערך מסחריים (נע"מים) שאינם סחירים ובעקבות המרת כתבי אופציה (סדרה 7) וכתבי אופציה שאינם סחירים למניות בשנת 2015, משמשת את החברה למימון פעילותה העסקית או על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות לתאריך המאזן¹

א.

שם החברה		עלות		שווי מאזני		בעלות	
ע.נ.	סוג	ליום	ליום	ליום	ושליטה	זכות למנות	דירקטורים
למניה	ומס' מניות	31.12.15	31.12.15	31.12.15	בתאריך	המאזן	
ש"ח	ע.נ.	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
1	51,000 רג' א'	1	(293)	100%	100%	100%	אילות השקעות בנכסים בע"מ
1	39,200 רג' ב'	1	29,827	100%	100%	100%	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
1	1,000,000 רג'	1	36,709	100%	100%	100%	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ
1	1,000,000 רג'	1	98,678	100%	100%	100%	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
1	1,000,000 רג'	1	237,310	100%	100%	100%	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
1	1,000,000 רג'	1	235,023	100%	100%	100%	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
0.1	1,000,000 רג'	1	41,479	100%	100%	100%	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
1	1,000,000 רג'	1	36,090	100%	100%	100%	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
0.1	1,000,000 רג'	1	100,265	100%	100%	100%	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
1	1,000,000 רג'	1	50,494	100%	100%	100%	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
1	200 רג'	1	233,809	100%	100%	100%	נס-פן בע"מ
1	1 רג'	-	2,804	100%	100%	100%	AMOT INVESTMENTS CANADA LTD
51	2,600 רג'	1	55	65%	65%	65%	MTH7 LTD – הונגריה
1	4 הנהלה רג'	-	25,672	50%	50%	50%	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
1	7,281 רג'	-	141	100%	100%	100%	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
1	2,000 רג'	200	(1,596)	50%	50%	50%	החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ
1	1 הנהלה רג'	-	(3,796)	50%	50%	50%	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
1	1 הנהלה רג'	-	45,333	50%	50%	50%	חוצות אלונים בע"מ
1	4 הנהלה רג'	-	37,373	50%	50%	50%	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ
1	1,000 רג'	1,000	10,816	50%	50%	50%	אמות שאול בע"מ
1	100 רג'	100	49,188	50%	50%	50%	רוני דו השקעות בע"מ
1	50 רג'		51,064	49%	49%	49%	זיואל השקעות בע"מ
1	1,470 רג'			50%	50%	50%	חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ
1	100 רג'			50%	50%	50%	חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ
1	50 רג'			50%	50%	50%	חניון מגדל המאה בע"מ

- ¹ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.
- ² החברה מחזיקה 90% מהזכויות בבעלות ו-100% מהזכויות בשליטה.
- ³ החברה מחזיקה 99.9% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב-0.1% מהזכויות.
- ⁴ החברה מחזיקה 98% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב-2% מהזכויות.
- ⁵ הערך הנקוב של המניה נקוב במטבע הונגרי.
- ⁶ החברה מחזיקה 49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהזכויות בשליטה.
- ⁷ 28 מניות מוחזקות בנאמנות בידי עו"ד בעבור החברה.

ב. הלוואות שניתנו (התקבלו) על ידי החברה לחברות בנות ולחברות קשורות⁸

<u>שם החברה לה ניתנה הלוואה</u>	<u>תנאי הצמדה</u>	<u>ריבית</u>	<u>יתרת ההלוואה</u> <u>ליום 31.12.14</u> <u>אלפי ש"ח</u>
		%	
חוצות אלונים בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	7	7,107
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	-
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	ללא הצמדה	-	125,000
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	88,834
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	-
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	ללא הצמדה	-	156,000
אילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	350,096
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	102,118
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	-
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	72,000
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	23,737
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	100,000
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	504,000
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	-
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	-
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	ללא הצמדה	-	60,000
אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה	4	19,642
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה	פריים+1.5%	2,245
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	2,794
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים	0	2,333
חברה לניהול תחנות מרכזיות בע"מ	ללא הצמדה	9-	1,000
נס-פן בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	359,861

תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח

אין.

תקנה 13 – הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)¹⁰

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	דיבידנד	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות	(הוצאות) הכנסות ריבית
חוצות אלונים בע"מ	(1,376)	(14,264)	-	1,332	433
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(12)	(12)	-	-	14
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	15,574	10,964	-	214	24
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	6,375	4,788	-	475	3,657
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	15,014	10,332	-	1,174	303
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	15,806	9,891	-	2,719	13,856
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	34,018	24,322	-	1,481	4,269
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	12,607	9,083	-	384	20
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	8,961	6,553	-	94	1,134
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	46,607	32,520	-	821	160
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	10,204	7,161	-	368	(200)
AMOT ENTS CANADA LTDINVESTM	(545)	(545)	-	-	-
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	(14,763)	(10,192)	1,500	277	-
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	78	78	-	426	(17)
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	2,359	1,889	-	896	395
אמות שאול בע"מ	220	162	-	-	(1,654)
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	-	-	-	-	179
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	-	-	-	-	46
זיואל השקעות בע"מ	8,575	5,931	-	180	1,370
רוני דו השקעות בע"מ	4,639	3,254	-	180	-
נס פן בע"מ	41,811	29,338	-	2,270	16,525

⁸ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

⁹ שטר הון.

¹⁰ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

תקנה 14 – יתרות הלוואות, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של תאגיד

לא רלוונטי.

תקנה 20 – מסחר בבורסה – ני"ע שנרשמו למסחר – מועדי וסיבות הפסקת מסחר

- במהלך חודש ינואר, 2015 הנפקת 555,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש מרץ, 2015 הנפקת 24,090 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. למנכ"ל החברה בהתאם לתכנית הקצאה פרטית של מניות.
- במהלך חודש אפריל, 2015 הנפקת 156,125 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 19 אפריל, 2015 הנפקת 944,554 כתבי אופציה 03/15 לא סחירים למנכ"ל החברה.
- ביום 7 מאי, 2015 הנפקת 4,855,617 כתבי אופציה 04/15 לא סחירים לעובדים.
- ביום 24 יוני, 2015 הונפקו 134,510 אלפי ש"ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'), 91,000 אלפי ש"ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') ו-60,393 אלפי ש"ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד'), במסגרת הנפקה לציבור מכח דוח הצעת מדף מיום 23.6.15.
- ביום 5 יולי, 2015 בוצע פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של 128,984,370 ש"ע.נ. אגרות חוב (סדרה א').
- ביום 12 יולי, 2015 הנפקת 12,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 26 אוגוסט, 2015 הנפקת 2,460 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 8 ספטמבר, 2015 הנפקת 18,033 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 7 אוקטובר, 2015 הנפקת 27,882 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 8 אוקטובר, 2015 הנפקת 238,980 כתבי אופציה 07/15 לא סחירים לארבעה דירקטורים בחברה.
- ביום 26 אוקטובר, 2015 הנפקת 49,130 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש נובמבר, 2015 הנפקת 480,250 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש דצמבר 2015 הנפקת 4,515 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים ופקיעת 26,357 כתבי אופציה 04/15 עקב פרישת עובד.
- ביום 30 בדצמבר, 2015 בוצע פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה ג') בהיקף של 99,051,867 ש"ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג').
- בתקופת הדוח לא חלה הפסקת מסחר למעט בגין פרסום דוחות כספיים.

תקנה 21 – תשלומים לנושאי משרה בכירה

21.1 להלן פירוט התגמולים ששולמו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, בגין שנת 2015 (הנתונים באלפי ש"ח):

תגמולים בעבור שירותים (בש"ח)					פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	היקף משרה	החזקה בהון החברה ¹¹	שכר	דמי ניהול	מענק	סה"כ	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ¹²
אבשלום מוסלר	מנכ"ל	מלאה	0.94%	2,111,281	-	1,335,000	3,546,281	13679,499
יהודית זינגר	סמנכ"ל כספים	מלאה	-	1,139,962	-	488,000	1,627,962	184,220
שמעון אבודרהם	מנכ"ל חברת בת (כיהן כסמנכ"ל הנדסה בחברה עד 31.12.15) ¹⁴	-	-	-	980,790	467,000	1,447,790	379,157
אבי חלפון	סמנכ"ל שיווק	-	-	-	938,829	365,000	1,303,829	379,157
חצב בר-סלע	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מלאה	-	807,134	-	314,000	1,121,134	1,253,415

21.2 פרטים נוספים על תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה¹⁶

21.2.1 מנכ"ל החברה

(א) המנכ"ל, מר אבשלום מוסלר, מונה למנכ"ל ביום 10.04.2006 (בפרק זה: "המנכ"ל").
לפרטים אודות תנאי העסקתו של המנכ"ל ראה באור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים וכן דוח מיידי שפרסמה החברה לזימון האסיפה הכללית בה אושרו מדיניות תגמול לנושאי משרה ותנאי העסקה חדשים למנכ"ל, מיום 11 באוגוסט, 2013 (אסמכתא מס' (2013-01-114282)). המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה.
עלות שכרו של המנכ"ל (עלות מעביד), לאחר גילומי מס, מסתכמת על פי תנאי הסכם הנ"ל נכון ליום 31.12.15 לסך של כ- 184 אלפי ש"ח בחודש. בנוגע להקצאה פרטית של 944,554 כתבי אופציה למנכ"ל על פי תנאי תכנית מסגרת אופציות שאומצה על ידי החברה בנובמבר 2013 ("תכנית המסגרת"), נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.
(ב) בנוגע להחלטת דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9.3.2016 (לאחר המלצת ועדת התגמול מיום 7.3.2016), להקצות למנכ"ל מנה שנתית של כ- 943,396 כתבי אופציה לא סחירים על פי תנאי תכנית המסגרת, נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.

21.2.2 נושאי משרה בכירה אחרים

ביום 28 באוגוסט, 2013 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון בישיבותיהם מיום 11.7.13) מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, בהתאם להוראות תיקון 20 לחוק החברות

¹¹ שיעור ההחזקה בהון החברה נכון ל- 31.12.2015 (לא כולל התייחסות לאופציות במחזור).
¹² זקיפת בגין אופציות שהוענקו לעובדים ראה סעיף 1.2.3 להלן. מוצג בהתאם לכללי החשבונאות.
¹³ מתוך סכום זה סך של 345,000 ש"ח מהווה מענק לשנת 2015 כתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות. לעניין זה ראו באור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.
¹⁴ החל מיום 1.1.2016 מכהן מר שמעון אבודרהם כמנכ"ל חברה בת בבעלות מלאה של החברה: אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ. בישיבתו מיום 28.12.2015 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול) לעדכן את תנאי התגמול של מר אבודרהם ולהעמיד את דמי הניהול החדשים להם יהיה זכאי הנ"ל לסך של 100,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.
¹⁵ האמור בפרק זה להלן ביחס לכל אחד מנושאי המשרה כפוף כיום להוראות תיקון 20 לחוק החברות ולמדיניות התגמול שאומצה על ידי החברה.

(**"מדיניות התגמול"**). מדיניות התגמול הינה בתוקף החל ממועד אישורה ולמשך 3 שנים. לפרטים נוספים על מדיניות התגמול נעשית בזה הפניה לדוח המידי לזימון האסיפה הכללית בה אושרה מדיניות התגמול שפרסמה החברה ביום 11 באוגוסט 2013 (אסמכתא מס' (2013-01-114282) וכן לדוח המידי לזימון האסיפה הכללית בה אושר עדכון למדיניות התגמול שפרסמה החברה ביום 13 ביולי 2015 (אסמכתא מס' (2015-01-072219) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן ראו האמור בסעיף "דיון ובחינה של נאותות התגמולים" במסגרת דוח הדירקטוריון על עסקי התאגיד (פרק ב' לדוח התקופתי).

בהתאם למדיניות התגמול אימצה החברה בחודש נובמבר 2013 תכנית מסגרת אופציות חדשה לעובדים ונושאי משרה של החברה, על בסיס עקרונות מדיניות התגמול. לפרטים על מדיניות התגמול ההונית של החברה שאושרה בנובמבר 2013 ראו באור 17 ו' לדוחות הכספיים וסעיף 21.2.3 להלן.

(א) סמנכ"ל הכספים – תנאי העסקתה של סמנכ"ל הכספים אושרו ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 18 מאי, 2006. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. בהסכם ההעסקה של סמנכ"ל הכספים היא זכאית למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9.3.2016 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 7.3.2016), להקצות לסמנכ"ל הכספים מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 570 אלפי ₪; לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לסמנכ"ל הכספים ראו סעיף 21.2.3 להלן.

(ב) סמנכ"ל השיווק – על פי הסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו של סמנכ"ל השיווק ואושר ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 13 באוגוסט 2007, זכאי סמנכ"ל השיווק לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין. על פי ההסכם, סמנכ"ל השיווק רשאי להביא את ההסכם לסיומו בכל עת בהודעה בכתב של 150 יום מראש והחברה רשאית להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מראש של 90 יום. על פי ההסכם סמנכ"ל השיווק זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן זכאי לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9.3.2016 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 7.3.2016), להקצות לסמנכ"ל השיווק מנה שנתית כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 470 אלפי ₪. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לסמנכ"ל השיווק ראו סעיף 21.2.3 להלן.

(ג) מנכ"ל חברת הבת אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ (כיהן כסמנכ"ל הנדסה בחברה עד 31.12.2015) – על פי הסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו, ואושר ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 17 במרץ, 2008, זכאי מנכ"ל אמות יזום לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין, למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה. בישיבתו מיום 28.12.2015 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול בישיבתה מאותו מועד) לעדכן את תנאי ההסכם למתן שירותי הניהול ולהעמיד את דמי הניהול החודשיים להם יהיה זכאי הנ"ל לסך של 100,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, בתוקף מיום 1.11.2015.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9.3.2016 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 7.3.2016), להקצות למנכ"ל אמות יזום מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ₪. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למנכ"ל אמות יזום ראו סעיף 21.2.3 להלן.

(ד) סמנכ"ל פיתוח עסקי – תנאי העסקתו של סמנכ"ל הפיתוח העסקי אושרו ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 14 נובמבר, 2010. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל הפיתוח העסקי יהא זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9.3.2016 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 7.3.2016), להקצות לסמנכ"ל פיתוח עסקי מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 403.6 אלפי ₪. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לסמנכ"ל פיתוח עסקי ראו סעיף 21.2.3 להלן.

שם התכנית	הנהנים על פי התכנית	תאריך אישורה בדירק'	סה"כ כמות כתבי אופציה שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו/מומשו נכון ל-31.12.15	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.15	מועד מימוש
תכנית א' כתבי אופציה 03/11 (לא סחירים)	מנכ"ל החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.2011	1,000,000 ניתנים למימוש ל-1,000,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	1,000,000	7.56 ש"ח ²⁰	50% 1.4.13-31.3.16 25% 1.4.14-31.3.16 25% 1.4.15-31.3.16
תכנית ב' תכנית מסגרת מכוחה הוענקו כתבי אופציה 04/11 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	30.3.2011	2,151,000 ניתנים למימוש ל-2,151,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	195,000 פקעו בעקבות פרישת עובדים. 902,265 מומשו.	8.42 ש"ח ²¹	50% 1.4.13-31.3.16 25% 1.4.14-31.3.16 25% 1.4.15-31.3.16
	לבעל תפקיד בחברה המספק לה שירותים וזאת שלא במסגרת סעיף 102 לפקודה	30.3.2011	97,500 ניתנים למימוש ל-97,500 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	97,500	8.42 ש"ח	50% 1.4.13-31.3.16 25% 1.4.14-31.3.16 25% 1.4.15-31.3.16
תכנית ג' כתבי אופציה 11/13 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	13.11.13	942,800 ניתנים למימוש ל-942,800 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	4,000 מומשו.	10.63 ש"ח ²²	100% 24.12.15-23.12.16
תכנית ד' כתבי אופציה 03/14 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	9.3.14	1,019,963 ניתנים למימוש ל-1,019,963 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	10.77 ש"ח ²³	100% 9.3.16-8.3.17
תכנית ה' כתבי אופציה 03/15 (לא סחירים)	מנכ"ל החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.15	944,554 ניתנים למימוש ל-944,554 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	ש"ח ²⁴	100% 10.3.17-9.3.18
תכנית ו' כתבי אופציה 04/15 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.15	4,855,617 ניתנים למימוש ל-4,855,617 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	26,357 פקעו בעקבות פרישת עובדים.	ש"ח ²⁵	100% 10.3.17-9.3.18

²⁰ צמוד מדד ומותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו על ידי החברה החל מ 3.2011.

²¹ צמוד מדד ומותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו על ידי החברה החל מ 3.2011.

²² אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 12.2013.

²³ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 3.2014.

²⁴ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 3.2015.

²⁵ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 3.2015.

כל התכניות כוללות הוראות שונות למקרה של סיום ההתקשרות בין העובד/נושא המשרה/נותן השירותים לחברה והיכולת לממש את יתרת כתבי האופציה שהבשילו ו/או מומשו עד לאותו מועד.

לפרטים נוספים על תכנית האופציות א' הנ"ל, לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 21.3.2011 (מס' אסמכתא 2011-01-086079) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן באור 23ג'(2) לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים על תכנית אופציות ב' הנ"ל, לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 6.4.2011 (מס' אסמכתא 2011-01-112659) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן באור 17' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ב' לעיל הוקצו לסמנכ"ל הכספים 292,500 כתבי אופציה ולסמנכ"ל הפיתוח העסקי 244,000 כתבי אופציה.

ביום 13 בנובמבר, 2014 אימץ הדירקטוריון תכנית מסגרת אופציות חדשה לעובדים ונושאי משרה של החברה, בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 28 באוגוסט, 2014, בהיקף של 20 מיליון כתבי אופציה ("תכנית 2013").

ביום 13 בנובמבר, 2014 החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים (לעיל ולהלן: "**תכנית אופציות ג'**"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ג', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 14.11.13 (מס' אסמכתא 2013-01-191067) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן באור 17' לדוחות הכספיים.

במסגרת תכנית ג' לעיל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 265,500 כתבי אופציה כל אחד.

ביום 9 במרץ, 2014 החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים (לעיל ולהלן: "**תכנית אופציות ד'**"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ד', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 10.3.14 (מס' אסמכתא 2014-01-009669) וכן באור 17' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ד' הנ"ל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 261,529 כתבי אופציה כל אחד.

ביום 10 במרץ, 2015 החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של 944,554 כתבי אופציה מכח תכנית 2013 למנכ"ל החברה (לעיל ולהלן: "**תכנית אופציות ה'**"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ה', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 16.3.15 ותיקון לו מיום 26.3.15 (אסמכתאות מס' 2015-01-053173 ו- 2015-01-062803, בהתאמה) וכן באור 23ג'(2) לדוחות הכספיים.

ביום 10 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים בחברה (לעיל ולהלן: "**תכנית אופציות ו'**"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ו', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 13.4.15 (מס' אסמכתא 2015-01-077746) וכן באור 17' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ו' הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה המנויים בסעיף 21.1 לעיל, אופציות כדלקמן: לסמנכ"ל הכספים 586,739 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 568 אלפי ₪. לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 487,824 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 472 אלפי ₪, לכל אחד. לסמנכ"ל פיתוח עסקי 414,470 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 401 אלפי ₪.

בישיבתו מיום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 7.3.2016), לאשר הקצאה של 943,396 כתבי אופציה מכח תכנית 2013 למנכ"ל החברה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 1 מיליון ₪. כמו כן, החליט הדירקטוריון בישיבתו הנ"ל (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 7.3.2016), לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים בחברה. להלן נתונים אודות כתבי האופציה שיוקצו לנושאי המשרה הבכירה המנויים בסעיף 21.1 לעיל, מכח ההחלטה הנ"ל:

לסמנכ"ל הכספים 570 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 570 אלפי ₪; למנכ"ל אמות יזום 600 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ₪; לסמנכ"ל השיווק 470 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 470 אלפי ₪; לסמנכ"ל פיתוח עסקי 403.6 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 403.6 אלפי ₪.

22.1 גמול דירקטורים

לפרטים בעניין גמול דירקטורים נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (3) לדוחות הכספיים.

22.2 הפטר ושיפוי

לעניין כתיב הפטר וכתבי שיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (4) לדוחות הכספיים.

22.3 ביטוח אחריות נושאי משרה

לעניין ביטוח אחריות נושאי משרה לרבות ביטוח אחריות דירקטורים, נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (4) לדוחות הכספיים.

תקנה 21א – השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה אלוני חץ מכסים והשקעות בע"מ ("אלוני חץ"). נכון למועד פרסום דוח זה מחזיקה אלוני חץ בשיעור של כ-58.61% בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא 54.02%). אלוני חץ הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

תקנה 22 – עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

לעניין פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלי השליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי באישורה (להלן: "עסקה עם בעל השליטה") אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה התקשרו בהן בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2014 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד פרסום דו"ח זה:

(א) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות-

(1) הפטר ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם - לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (4) לדוחות כספיים.

(2) הסכם ניהול עם אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (1) לדוחות הכספיים.

(3) ביטוח דירקטורים ונושאי משרה – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (4) לדוחות הכספיים.

(ב) עסקאות זניחות

(1) ביום 17 מרץ, 2009 קבע דירקטוריון החברה כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37א (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"א – 1970 ולעניין תקנה 41(א) (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

1. העסקה מתבצע במהלך העסקים הרגיל של החברה.
2. העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.
3. תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסק במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח והפסק אינו עולה על הסך של 0.125% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים שפורסמו ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת למועד בו מדווחת העסקה או על 0.5% מהרווח או ההפסד הממוצע של החברה בערכים מוחלטים בשלושת השנים הקלנדריות האחרונות שקדמו למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה; הנמוך מבין השניים, בין אם בהתקשרות אחת או סדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה.

לעניין זה במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.

4. העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

(2) לפרטים בדבר עסקאות זניחות, כהגדרתן בסעיף קטן (1) לעיל, שבוצעו על ידי החברה ו/או שהחברה היתה צד להן במהלך שנת 2015, נעשית בזה הפניה לבאור 23 ד' לדוחות הכספיים.

(ג) עסקאות אחרות (עסקאות שאינן במסגרת סעיף 270 (4) לחוק החברות וכן עסקאות שאינן עסקאות זניחות).

לפרטים בדבר עסקאות אחרות נעשית בזה הפניה לבאור 23 ה' לדוחות הכספיים.

תקנה 24 – מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על ידי בעלי ענין בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי המשרה בחברה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים נכון ליום 7 בינואר, 2016 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום (אסמכתא מס' 2016-01-005752). המידע המובא בדוח המיידי האמור מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24א' – הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים, נכון ליום 9 במרץ, 2016

מספר מניות/ ני"ע המירים	
500,000,000	הון רשום
275,638,150	הון מונפק
-	הון מונפק בבעלות החברה
-	הון מונפק בבעלות חברה בת
14,515,609	אופציות (סדרה 7)
515,937,480	אג"ח (סדרה א')
1,035,477,000	אג"ח (סדרה ב')
495,259,333	אג"ח (סדרה ג')
302,334,000	אג"ח (סדרה ד')
-	מניות רדומות
944,554	אופציות לא סחירות למנכ"ל
7,835,376	אופציות לא סחירות לנושאי משרה ולעובדים ונותני שירותים

תקנה 24ב' – מרשם בעלי המניות של התאגיד

מניות רגילות אמות (מס' נייר 1097278)

שם המחזיק	ח.פ.	כתובת	כמות
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	510356603	יהודה הלוי 62, תל אביב	275,638,150

למרשם ניירות הערך של החברה ראה דווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6.3.2016 (אסמכתא מס' 000825-01-2016).

תקנה 25א – המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

ראה בפתיח לפרק זה.

תקנה 26 - הדיקטורים של התאגיד

יחידא גוסמן	איל גבאי	אמיר עמר	בנימין גנץ	נירה דרור	גד פניני	מוטי ברזילי	אבירם ורטהים	נתן חץ יו"ר הדיקטוריון	מנען	תאריך/שנת לידה	חברות במועדות הדיקטוריון
000791863	057207706	022536171	055941108	052726551	050892983	022939276	055585277	51673192	ליטווינסקי 12, רמת גן	7.10.1952	
1944	1967	1966	9.6.1959	25.11.1954	25.10.1951	1967	25.10.1958				
ש"י עגנון 12, ירושלים	אירוסים 13, רעות.	הרימון 45, רמת השרון.	טללים 9, ראש העין	דבורה הניבאה 7, רמת השרון	נחל שורק 9, רמת השרון	נחל הפשר 20, הוד השרון	התרבות 8, רמת השרון.	ליטווינסקי 12, רמת גן			
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית		נתינות
חבר בוועדת ביקורת ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חבר בוועדת תגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	לא	לא	יו"ר ועדת תגמול, חברת בוועדת ביקורת ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	יו"ר ועדת ביקורת, יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר בוועדת תגמול.	לא	לא	לא			חברות במועדות הדיקטוריון
בלתי תלוי	בלתי תלוי	לא	בלתי תלוי	דח"צ	דח"צ	לא	לא	לא			האם דיקטטור בלתי תלוי/דח"צ
לא	לדעת החברה מר איל גבאי הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לא	לא	לדעת החברה גב, נירה דרור הינה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לדעת החברה מר פניני הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לדעת החברה מר מוטי ברזילי הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לדעת החברה מר אבירם ורטהים הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לדעת החברה מר נתן חץ הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון			האם העובדה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי קבע הדיקטוריון
לא	מספק שירותים מקצועיים ומשפטיים למר דוד ורטהים ולחברות בשליטתו. מר דוד ורטהים הוא בעל השליטה במ. ורטהים (אחזקות) בע"מ, בעלת השליטה באלני חץ נכסים וחשקעות בע"מ (בעלת השליטה בנכ"מ) בתורה).	לא	לא	לא	לא	סמנ"ל לפיתוח עסקים באלני- חץ נכסים וחשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	יו"ר דיקטוריון פועל (בשכר) של אלני-חץ נכסים וחשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	דיקטטור מונ"ל אלני-חץ נכסים וחשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.			האם עובד של התאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעל עניין
9.5.13	30.8.12	31.8.06	22.11.15	1.9.15	1.9.15	16.5.06	11.8.05	11.8.05			התאריך בו החלה כהונתו

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של התאגיד

אבי מוסלר	אבנר אליאב	יהודית זינגר	אבי חלפון	שמעון אבודרהם	חצב בר-סלע	אסנת הוכמן-גרהרד	אוהד ויס
054152343		013150586	56774953	023538945	053349005	022911408	017165309
ת.ז.:							
22.4.57	1938	11.3.65	1961	22.3.68	11.9.58	12.1.67	16.1.78
תאריך לידה:							
אפריל 2006		ינואר 2006	יוני 2007	ינואר 2008	ספטמבר 2010	דצמבר 2005	יולי 2010
תאריך תחילת כהונה:							
מנכ"ל. אחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה.	מבקר פנים	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל שוק	מנכ"ל חברת בת ²⁶ (סמנכ"ל הנדסה בחברה עד 31.12.15)	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יועצת משפטית ומזכירת החברה	חשב
תפקיד שהוא ממלא בתאגיד:							
אין	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	מנכ"ל חברת בת של החברה ²⁶ .	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.
תפקיד שממלא בחברה בת של התאגיד:							
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה בתאגיד או של בעל עניין:							
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון ר"ח מוסמך.	תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון ותואר שני במנהל עסקים (MBA) מהאוניברסיטה העברית. ר"ח מוסמכת.	תואר ראשון בכלכלה.	תואר ראשון בהנדסה אזרחית ותואר שני בנדל"ן (MRE) מהטכניון.	תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים.	עורכת דין, בוגרת במשפטים LLB - מאוניברסיטת ת"א, ותואר שני במינהל עסקים (MBA) אוניברסיטת הרייט-וואט.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר-אילן.
התעסקות בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל החברה.	שותף במשרד ר"ח אליאב-כספי המתמחה בביקורת פנים.	החל מנובמבר 2010 סמנכ"ל כספים בחברה. מינואר 2006 עד נובמבר 2010 מנהלת כספים בחברה.	החל מנובמבר 2010 סמנכ"ל שוק בחברה. מיוני 2007 ועד נובמבר 2010 מנהל אגף השווק בחברה.	החל מנובמבר 2010 סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. עד ספטמבר 2010 יועץ עצמאי, שותף מנהל בחב' קינמון החזקות בע"מ.	יועצת משפטית ומזכירת החברה.	מיוני 2010 חשב החברה. מיוני 2006 ועד יולי 2010 סגן חשב החברה.

תקנה 26ב' – מורשי חתימה עצמאיים

בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

²⁶ החל מיום 1.1.2016 מכהן מר שמעון אבודרהם כמנכ"ל חברה בת בבעלות מלאה של החברה: אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ.

Deloitte ברייטמן אלמגור זר ושות', מרכז עזריאלי 1, תל אביב

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

בשנת 2015 לא נעשה שינוי בתזכיר או בתקנון ההתאגדות של החברה.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטוריון

(א) החלטות הדירקטוריון שאינן טעונות אסיפה כללית והמלצותיו בפני האסיפה הכללית:

1. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 10 מרץ 2015 לאשר מדיניות בדבר חלוקת דיבידנד בשנת 2015 בשיעור של 68 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים בסך של 17 אגורות למניה.
2. בהתאם להחלטתו בסעיף 1 דלעיל, בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר 2015 הכריז דירקטוריון החברה על דיבידנד רבעוני בסך של 17 אגורות למניה, ובסה"כ 66 אג' למניה.
3. לעניין עסקאות של החברה עם בעלי עניין בה נעשית בזה הפניה לבאור 23 לדוחות הכספיים.
4. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 22 ביוני 2015 לאשר הנפקה לציבור של 134,510 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ב'), 91,000 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ג') ו- 60,393 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בדרך של פרסום דוח הצעת מדף, תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה, של כ-332 מיליון ש"ח. ראה דוחות מידיים בדבר דוח הצעת המדף ותוצאות ההנפקה מיום 23.6.2015 ומיום 24.6.2015, בהתאמה ותיקון לדוח הצעת המדף מיום 24.6.15 (אסמכתאות מס' 2015-01-054300, 2015-01-055131 ו-2015-01-055941, בהתאמה).
5. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 9 מרץ 2016 לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2016 בדבר חלוקת דיבידנד בשנת 2016 בשיעור של 77 אגורות למניה, אשר ישולם כדלקמן: 17 אגורות למניה ברבעון הראשון ו- 20 אגורות למניה ברבעונים השני, השלישי והרביעי של השנה. ראו דוח מידיי בעניין זה מיום 9 מרץ 2016.

(ב) במהלך שנת 2015 לא קיבלה האסיפה הכללית החלטות שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בהתאם לתקנה 29 (א) לתקנות.

1. (א) האסיפה הכללית בישיבתה מיום 16 בפברואר 2015, אישרה את החלטת ההסדר הקיים בחברה בדבר שיפוי, על דירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם, ביחס לתקופה שמיום 15.11.2014 ועד ליום 14.11.2017. נעשית בזאת הפניה לדוח מידיי מיום 16.2.2015 ודוח מתקן לו מיום 17.2.2015 (אסמכתאות מס': 2015-01-032563 ו-2015-01-032863).
2. אסיפה כללית מיוחדת בישיבתה מיום 18 באוגוסט 2015, אישרה:

- (א) את מינויים של רוי"ח גד פניני וגב' נירה דרור לדירקטורים חיצוניים בחברה;
 - (ב) את עדכון מדיניות התגמול של החברה בעניין הענקת תגמול הוני בדרך של הקצאת כתבי אופציה בלתי סחירים לדירקטורים בחברה שאינם בעלי שליטה ו/או שאינם נושאי משרה או מועסקים על ידי החברה האם. לפירוט בעניין זה ראה באור 23 ג' (4) לדוחות הכספיים;
 - (ג) הקצאת כתבי אופציה לדירקטורים בחברה שאינם בעלי שליטה ו/או שאינם נושאי משרה או מועסקים על ידי החברה האם. לפירוט בעניין זה ראה באור 23 ג' (3) לדוחות הכספיים;
- נעשית בזאת הפניה לדוח מידיי מיום 18.8.2015 בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתאות מס': 2015-01-099498).

תקנה 29א' - החלטות החברה

- (1) אין.
- (2) אין.
- (3) לעניין אישור מענקים למנכ"ל ונושאי משרה לשנת 2015 ראו תקנה 21 לעיל.
- (4) לעניין החלטות החברה בנושא ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 23 (עסקאות עם בעלי שליטה) לעיל.

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 9 מרץ, 2016



אמות השקעות בע"מ

+ נספחים



עצמאות הדיקטוריון

לא נכון	נכון	
		1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 3א.63(ב)10 לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאינה בדעיכה, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': אמיר ברנע – כיהן עד 31.8.15. במועד זה סיים 9 שנות כהונה כדירקטור חיצוני בחברה. דירקטור ב': דוד ליטבק – כיהן עד 31.8.15. במועד זה סיים 9 שנות כהונה כדירקטור חיצוני בחברה. דירקטור ג': גד פניני – מכהן כדירקטור חיצוני החל מ-15.9.19. דירקטור ד': נירה דרור – מכהנת כדירקטורת חיצונית החל מ-15.9.19. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.
		2. שמעון ¹ הדירקטורים הבלתי תלויים ² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 56%. שמעון הדירקטורים הבלתי תלויים ³ שנקבע בתקנון ⁴ התאגיד: _____. X לא רלוונטי (לא נקבעה חוראה בתקנון).
		3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את חוראת סעיף 240(ב) ו-1 לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).
	V	4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים ⁵ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).

1 בשאלון זה, "שמעון" – מספר מסוים מתוך חסד הכלי. כך לדוגמה 3/8.
2 לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.
3 לענין שאלה זו – "תקנון" לרבות על פי חוראת דין ספציפית חלה על התאגיד (לדוגמא בתאגיד בנקאי – חוראות המפקח על הבנקים).
4 חברת איגרות חוב אינה דורשת לענות על סעיף זה.
5 לענין שאלה זו – עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחקת הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפופות" לענין שאלה זו. התאגיד ייחשב "כפופות" לענין שאלה זו.

		אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרל, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמד במגבלה האמורה: _____.		
	V	כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של עניין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: □ כן □ לא (יש לסמן X במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	5.	
	V	בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרל, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זכות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: □ כן □ לא (יש לסמן X במשבצת המתאימה). שיעור נכחותו⁶ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נכחות אחרת: _____. □לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	6.	

⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים

לא נכון	נכון			
		בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁷ .	7.	
	✓	אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרר, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		
_____	_____	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור : _____.	א.	
_____	_____	חשוב חדוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים : _____.	ב.	
_____	_____	מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים : _____.	ג.	
_____	_____	חשוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : _____.	ד.	
	✓	התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חודשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד.	8.	
		אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח : X כן לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
	✓	בתאגיד נקבע מספר מוערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מופתיות חשובות ופיננסית.	א.	9.
		אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המוערי שנקבע : 2.		
_____	_____	מספר הדירקטורים שביצעו בתאגיד במהלך שנת הדיווח -	ב.	
		בעלי מופתיות חשובות ופיננסית ⁸ : 6.		
		בעלי כשירות מקצועית ⁹ : 3.		
		במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקורות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שביצעו בשנת הדיווח.		

⁷ חברת איגרות חוב אינה מדרשת לענות על שיעוף זה.

⁸ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות חברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מופתיות חשובות ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשי"ו – 2005.

⁹ ר' ה"ש 9.

_____	_____	הכחונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות ¹⁵ :			ב.			
		☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)			בעל שליטה או קרובו אֵנֶּה מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.			17.
_____	V				☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).			

ועדת הביקורת								
לא נכון	נכון							
_____	_____	בועדת הביקורת לא בִּיתָן בשנת הדיווח -						
	V	בעל השליטה או קרובו.			א.			18.
		☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).						
	V	יז"ר הדירקטוריון.			ב.			
	V	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.			ג.			
	V	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.			ד.			
	V	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.			ה.			19.
		☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).						
	V	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נבח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.						
	V	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני.						20.

¹⁵ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

		אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה חזרישה כאמור : _____.		
21.	✓	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושא משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.		
22.	✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מר שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומוכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרוב).		
23.	✓	בשנת הדיווח היו בתוקף חסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן חסיטל בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתיתן לעובדים שהתלוננו כאמור.		
24.	✓	ועדת הביקורת ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.		

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
_____	_____	יצוין פרק הזמן (במים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : יומיים לדוח רבעני ושלשה ימים לדוח שנתי.	א.	25.
_____	_____	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2. דוח רבעון ראשון (שנת 2015) : 2. דוח רבעון שני : 3. דוח רבעון שליש : 3. דוח שנתי :	ב.	

		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:	ג.	
		2. דוח רבעון ראשון (שנת 2015):	2.	
		2. דוח רבעון שני:	2.	
		3. דוח רבעון שלישי:	3.	
		3. דוח שנתי:	3.	
	✓	רואה החשבון המבקור של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה מיונו הדוחות הכספיים של התאגיד המות"חסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפות: _____	26.	
_____	_____	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	27.	
	✓	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.	
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ג) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.	
	✓	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.	
	✓	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.	
	✓	לכל חבריה היכולת לקרוא ולחבץ דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.	
	✓	חברי הועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.	
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	
_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.		

ועדת תגמול

לא נכון	נכון	
---------	------	--

	V	י"ר חדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המפקד הפנימי בתאגיד.	33.
	V	י"ר חדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. נושאי הביקורת בהם עסק המפקד הפנימי בשנת הדיווח : (1) תהליכי הגביה משוכרים ; (2) מערכת התשלומים במערכת המחשב מיקרוסופט AX ; (3) מעקב קיום המלצות מפקד הפנים ; (4) עסקאות עם בעלי עניין לשנת 2014 ; (5) בדיקת מרכז מסחר B7 בבאר שבע.	34.
_____	_____	היקף העסקת המפקד הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות) : 500	35.
	V	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המפקד הפנימי.	
	V	המפקד הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רי"ח מפקד או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	36.

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון		
X		בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או ניתן לו שירותי ניהול. [א]	37.
[א]		אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או ניתן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול) 0: - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדיון : כן ✓ לא ✗	
		לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.	
X		למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).	38.
[ב]			

אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו :		
☐ כן		
☒ [ב] לא		
ויש לסמן X במשפעת המתאמים)		
☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

[א] לעניין סעיף 37 יצוין כי בין החברה לבין חב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, קיים הסכם למותן שירותי ניהול בתוקף עד 31.12.2015. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את הארכת תוקפו של הסכם הניהול בשלוש שנים, עד 31.12.2018 תוך הפחתת סכום דמי הניהול החל מ-1.1.2016. שאר תנאי הסכם הניהול יוותרו ללא שינוי. תוקף ההתקשרות בהסכם הניהול המעודכן מותנה בקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, ברוב הנדרש על פי הדין. החברה פועלת לזימון אסיפה כללית מיוחדת לצורך זה. לעניין זה ראו גם האמור בבאור 23 ג'1) לדוחות הכספיים.

[ב] לעניין סעיף 38 יצוין כי לבעלת השליטה בחברה, חב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, החזקות בחברות בתחום פעילותה של החברה אד' זאת רק בחו"ל בעוד תחום פעילותה של החברה הינו בישראל.

יו"ר הדירקטוריון: נתן חץ יו"ר ועדת הביקורת: גל פניני יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: גל פניני

תאריך החתימה: 9.3.2016

חלק ה'

**דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב'א)

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 בלוזר, סמנכ"ל כספים.
3. אוהד ויס, חשב.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2015 היא אפקטיבית.

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 99 (ד) (1)

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנכ"ל**

אני, אבי מוסלר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות) לשנת 2015 (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 אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, 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 אמות 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 המנכ"ל 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 באמות:
א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, 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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה
אבי מוסלר, מנכ"ל

9 במרץ, 2016

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 99 (ד) (2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות של חברת אמות השקעות (להלן- אמות) לשנת 2015 (להלן- הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן-
 - ב. כל תרומית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל 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 באמות :
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות;
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

יהודית זינגר, סמנכ"ל כספים

9 במרץ, 2016



אמות השקעות בע"מ

מגדל משה אביב, אח' ז'בוטינסקי 7 רמת גן 5252007

טל: 03-5760503 פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL