

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



דו"ח תקופתי

2017

דו"ח תקופתי

2017

חברי דירקטוריון

נתן חץ - יושב ראש

אבירם ורטהים

מוטי ברזילי

אמיר עמר

איל גבאי

יחיאל גוטמן

גד פניני

נירה דרור

בנימין גנץ

אמות השקעות

מבית אלוני חץ

המנהל הכללי

אבשלום מוסלר

רואי חשבון

ברייטמן אלמגור זהר ושות'

המשרד הרשום

מגדל אמות אטריום,

רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן

5252007

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



אמות השקעות בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2017

תוכן העניינים

עמוד

1-48	תיאור עסקי התאגיד
49-78	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
79-149	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017
150-161	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2017
162-176	פרטים נוספים על התאגיד
177-188	שאלון ממשל תאגידי
189-191	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

תיאור עסקי התאגיד

אמות השקעות

דו"ח תקופתי

2017



אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



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 ידה ייקראו בדוח זה להלן- "הקבוצה".

פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה

1.1 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

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

בבעלות החברה, במישרין ובעקיפין, נדל"ן הכוללים מבני משרדים, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים, 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, 2017 נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, בבעלות או בחכירה, כוללים 99 נכסים בשטח של 1.2 מיליון מ"ר (חלק החברה) מתוכם 783 אלפי מ"ר שטחי השכרה עיליים ו-454 אלף מ"ר שטחי חניה. בנוסף, לחברה 3 פרויקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים בהיקף של 90 אלף מ"ר.

נכסי החברה מושכרים ל-1,607 שוכרים, ושוויים ההוגן הכולל ליום 31 בדצמבר, 2017 הינו 10.1 מיליארד ש"ח.

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 הינו 97.4%.

נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ. מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים (48% מהכנסות השכירות בישראל נובעות מחוזים לתקופות של 3 שנים ומטה).

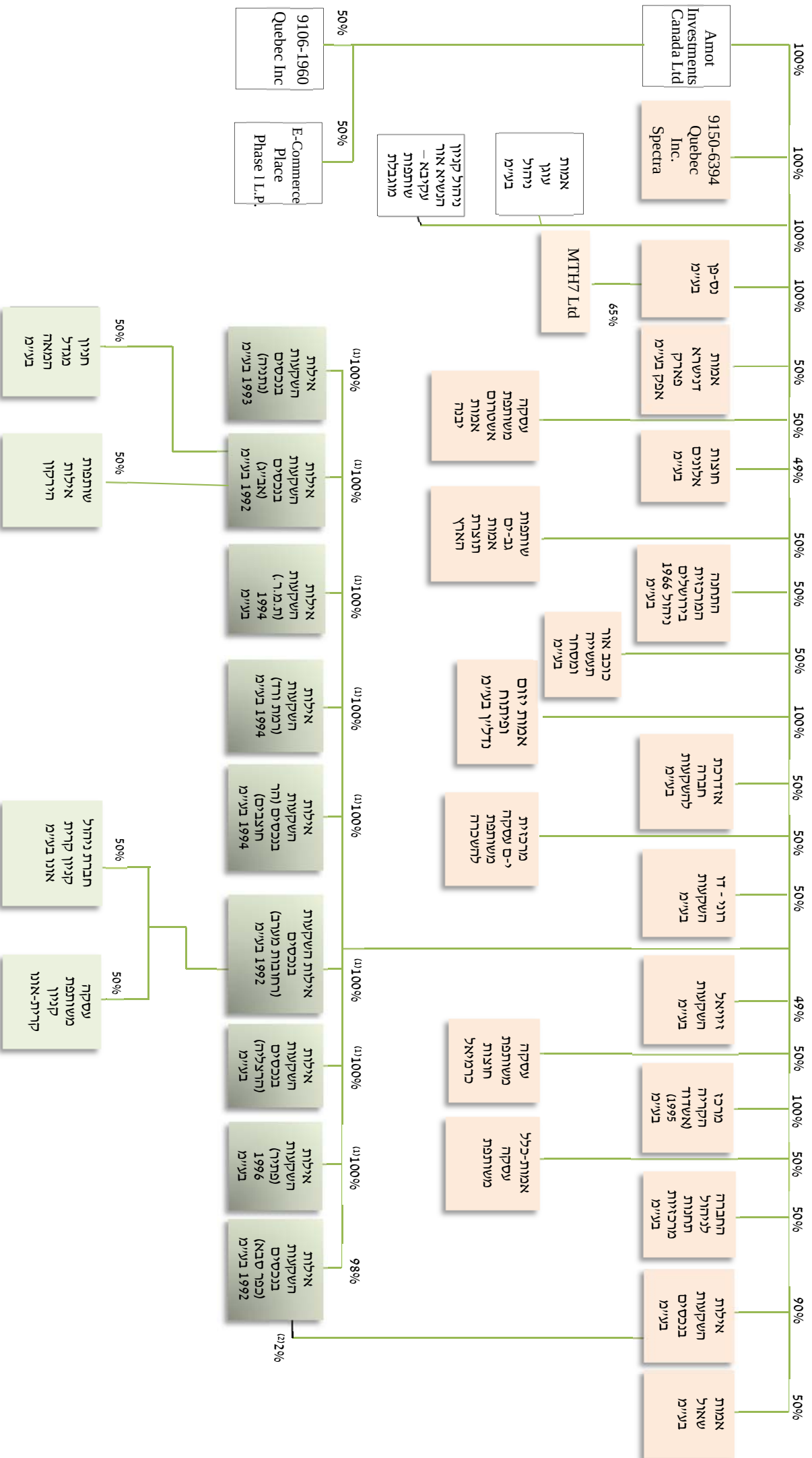
הקבוצה מחזיקה בנדל"ן להשקעה בהקמה המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה, בשווי הוגן של 0.6 מיליארד ש"ח.

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.

אמות השקעות בע"מ



(1) אמות מחזיקה במישרין ב-99.9% מתוך מניות החברה, אילת השקעות בנכסים בע"מ מחזיקה במישרין ב-0.1%.

(2) אילות מחזיקה במישרין ב-2% מתוך מניות החברה.

(3) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

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
מספר מניות ליום 31.12.13		260,976		
מרץ 2014	הנפקה פרטית למנכ"ל	35	368	(1)10.51
יוני 2014	מימוש אופציות למניות (סדרה 7)	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
מרץ 2016	הנפקה פרטית למנכ"ל	28	345	(1)12.48
שנת 2016	מימוש אופציות למניות (סדרה 7)	14,652	161,407	(2)11.02
שנת 2016	מימוש אופציות עובדים	2,693	23,735	(2)8.81
דצמבר 2016	הנפקה לציבור	15,965	260,909	16.34
יוני 2017	מימוש אופציות מנכ"ל	945	10,749	(1)11.38
שנת 2017	מימוש אופציות עובדים	4,765	54,381	(2)11.41
דצמבר 2017	הנפקה לציבור	10,587	212,912	20.11
סך ערך נקוב שהונפק בתקופות המדווחות		63,912	874,717	
מספר מניות ליום 31.12.17		324,888		

(1) בהתאם לתכנית התגמול למנכ"ל החברה.

(2) תוספת מימוש בהתאם לתוכנית האופציות.

1.4 חלוקת דיבידנדים

מדיניות החברה הינה לשתף 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 2.2 מליארד ש"ח (כולל חלוקת מניות אנרגיקס כדיבידנד בעין).

יתרת רווחי החברה לתאריך 31.12.2017 הינה 1,686,909 אלפי ש"ח (בטרם חלוקת הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 11 במרץ, 2018).

להלן דיבידנדים ששילמה החברה מתוך רווחיה הראויים לחלוקה במהלך השנים 2012-2017 :

השנה בגינה שולם הדיבידנד	דיבידנד שוטף ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ששולם בגין אותה שנה (ש"ח)
2012	0.64	0.64	149 מיליון
2013	0.64	0.64	158 מיליון
2014	0.66	0.66	177 מיליון
2015	0.68	0.79	217 מיליון
2016	0.77	1.13	333 מיליון
2017	0.84	0.84	262 מיליון

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

בחודש מרץ 2017, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2017 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 84 אגורות למניה, ששולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני שולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי שולם דיבידנד בסך של 22 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בנוסף, דירקטוריון החברה קיבל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2016 בסך של 36 אגורות למניה.

בחודש מרץ 2018, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2018 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 90 אגורות למניה, ששולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני שולם דיבידנד בסך של 22 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי שולם דיבידנד בסך של 23 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בנוסף, דירקטוריון החברה קיבל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2017 בסך של 36 אגורות למניה.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2018, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2018 בסך של 22 אגורות למניה. סך הדיבידנד שתשלם החברה כאמור לעיל, במרץ 2018, יעמוד על 58 אגורות למניה, (189 מיליון ש"ח).

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	2017 תואם דוח מאוחד מבוקר	התאמה מיישום IFRS11	2017 מבוסס על דוח מאוחד מורחב
	(כולל יישום (IFRS11)		(ללא יישום (IFRS11)
מזומנים ושווה מזומנים	314,149	13,588	327,737
יתרת נכסים שוטפים	53,010	(3,991)	49,019
נדל"ן להשקעה	9,112,142	447,580	9,559,722
נדל"ן להשקעה בהקמה	493,173	90,516	583,689
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	454,534	(454,534)	-
יתרת רכוש בלתי שוטף	70,175	78,931	149,106
סך נכסים	10,497,183	172,090	10,669,273
אשראי ז"ק וחלויות שוטפות	711,052	38,793	749,845
אגרות חוב	4,086,932	-	4,086,932
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	278,073	81,687	359,760
מסים נדחים	858,020	41,927	899,947
יתרת התחייבויות אחרות	265,661	9,683	275,344
סך התחייבויות	6,199,738	172,090	6,371,828
סך הון עצמי מתוכו עודפים	4,297,445 1,686,909	-	4,297,445 1,686,909
סה"כ התחייבויות והון עצמי	10,497,183	172,090	10,669,273

דוח על המצב הכספי	2016 תואם דוח מאוחד מבוקר	התאמה מיישום IFRS11	2016 מבוסס על דוח מאוחד מורחב
	(כולל יישום (IFRS11)		(ללא יישום (IFRS11)
מזומנים ושווה מזומנים	292,350	32,890	325,240
יתרת נכסים שוטפים	77,729	(5,803)	71,926
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	16,425	-	16,425
נדל"ן להשקעה	8,564,632	468,811	9,033,443
נדל"ן להשקעה בהקמה	352,510	60,403	412,913
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	444,654	(444,654)	-
יתרת רכוש בלתי שוטף	53,244	80,357	133,601
סך נכסים	<u>9,801,544</u>	<u>192,004</u>	<u>9,993,548</u>
אשראי ז"ק וחלויות שוטפות	738,539	46,326	784,865
אגרות חוב	2,984,214	-	2,984,214
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	1,132,496	82,881	1,215,377
מסים נדחים	763,269	40,785	804,054
יתרת התחייבויות אחרות	223,808	22,012	245,820
סך התחייבויות	<u>5,842,326</u>	<u>192,004</u>	<u>6,034,330</u>
סך הון עצמי מתוכו עודפים	<u>3,959,218</u> <u>1,632,518</u>	-	<u>3,959,218</u> <u>1,632,518</u>
סה"כ התחייבויות והון עצמי	<u>9,801,544</u>	<u>192,004</u>	<u>9,993,548</u>

דוח על הרווח והפסד	2017 תואם דוח מאוחד מבוקר	התאמה מיישום IFRS11	2017 מבוסס על דוח מאוחד מורחב
	(כולל יישום) (IFRS11)		(ללא יישום) (IFRS11)
הכנסות משכירות	610,204	34,430	644,634
הכנסות מניהול	52,351	1,585	53,936
סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות	662,555	36,015	698,570
ניהול, אחזקה ותפעול	58,543	3,280	61,823
הוצאות שלא ניתן לייחס	2,175	-	2,175
סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם	60,718	3,280	63,998
NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	601,837	32,735	634,572
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	173,704	(3,678)	170,026
הוצאות הנהלה כלליות ואחרות	46,518	5,135	51,653
רווח תפעולי	729,023	23,922	752,945
הוצאות מימון – ריבית ריאלית	139,850	6,379	146,229
הוצאות (הכנסות) מימון – הצמדה	11,500	(2,000)	9,500
הוצאות מימון חד פעמיות מפירעון מוקדם	38,679	-	38,679
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	15,674	(15,674)	-
הוצאות מסים על ההכנסה	(126,468)	(3,869)	(130,337)
רווח נקי לשנה	<u>428,200</u>	<u>-</u>	<u>428,200</u>

דוח על הרווח והפסד	2016 תואם דוח מאוחד מבוקר	התאמה מיישום IFRS11	2016 מבוסס על דוח מאוחד מורחב
	(כולל יישום (IFRS11))		(ללא יישום (IFRS11))
הכנסות משכירות	549,823	35,656	585,479
הכנסות מניהול	49,674	1,458	51,132
סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות	599,497	37,114	636,611
ניהול, אחזקה ותפעול	61,694	3,694	65,388
הוצאות שלא ניתן לייחס	2,233	-	2,233
סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם	63,927	3,694	67,621
NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	535,570	33,420	568,990
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	125,328	(1,018)	124,310
הוצאות הנהלה כלליות ואחרות	40,443	4,729	45,172
רווח תפעולי	620,455	27,673	648,128
הוצאות מימון – ריבית ריאלית	150,865	6,122	156,987
הוצאות (הכנסות) מימון – הצמדה	(8,641)	(327)	(8,968)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	23,389	(23,389)	-
הוצאות מסים על ההכנסה	(27,524)	(1,511)	(26,013)
רווח נקי לשנה	474,096	-	474,096

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

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

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

2016	2017	
325,240	327,737	מזומנים ושווה מזומנים
71,926	49,019	יתרת נכסים שוטפים
16,425	-	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
9,033,443	9,559,722	נדל"ן להשקעה
412,913	583,689	נדל"ן להשקעה בהקמה
133,601	149,106	יתרת רכוש בלתי שוטף
9,993,548	10,669,273	סך נכסים
784,865	749,845	אשראי ז"ק וחלויות שוטפות
2,984,214	4,086,932	אגרות חוב
1,215,377	359,760	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
804,054	899,947	מסים נדחים
245,820	275,344	יתרת התחייבויות אחרות
6,034,330	6,371,828	סך התחייבויות
3,959,218	4,297,445	סך הון עצמי
1,632,517	1,686,909	מתוכו עודפים
9,993,548	10,669,273	סה"כ התחייבויות והון עצמי

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

2015	2016	2017	
530,364	585,479	644,634	הכנסות משכירות
51,579	51,132	53,936	הכנסות מניהול
581,943	636,611	698,570	סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות
66,213	65,388	61,823	ניהול, אחזקה ותפעול
3,911	2,233	2,175	הוצאות שלא ניתן לייחס
70,124	67,621	63,998	סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם
511,819	568,990	634,572	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
215,488	124,310	170,026	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
45,589	45,172	51,653	הוצאות הנהלה כלליות ואחרות
681,718	648,128	752,945	רווח תפעולי
10,136	-	-	רווח מממוש נייר ערך זמין למכירה
140,285	156,987	146,229	הוצאות מימון – ריבית ריאלית
(28,869)	(8,968)	9,500	הוצאות (הכנסות) מימון – הצמדה
-	-	38,679	הוצאות מימון חד פעמיות מממון מחדש
-	(114,930)	-	הכנסות מסים בגין שינוי בשיעורי מס בעקבות חקיקה
170,201	140,943	130,337	הוצאות מסים על ההכנסה
410,237	474,096	428,200	רווח נקי לשנה
511,819	568,990	634,572	NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת
506,458	522,166	531,422	NOI מונכסים זהים
5,361	46,824	103,150	NOI מונכסים חדשים ונכסים שבנייתם נסתיימה
467,167	525,218	585,403	EBITDA - רווח תפעולי בניכוי שיערוכים והפחתות

2.1.3 התאמה לרווחי - FFO (באלפי ש"ח) בהתאם להנחיית גילוי של הרשות לניירות ערך בישראל:

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			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
410,237	474,096	428,200	רווח נקי לתקופה
(215,488)	(124,310)	(170,026)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
156,630	17,341	113,689	מיסים נדחים
-	-	17,518	הוצאות מימון לא תזרימיות
(3,774)	576	1,021	הפרשות ואחרות
2,783	4,481	6,467	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,036	1,343	2,484	פחת, הפחתות ושונות
351,424	373,527	399,353	FFO נומינלי
(28,869)	(8,968)	9,500	נוסף (הופחת) – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
322,555	364,559	408,853	FFO ריאלי
274,667	287,682	312,635	מס' מניות משוקלל
1.174	1.267	1.308	FFO ריאלי למניה
322,555	364,559	430,014	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
274,667	287,682	312,635	מס' מניות משוקלל
1.174	1.267	1.375	FFO ריאלי למניה

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

מיקום הנכס; גובה דמי השכירות; איכות השוכרים העיקריים ויציבותם; דרכי גישה לתחבורה (כולל תחבורה ציבורית); איכות הבניה; גובה המיסוי העירוני; שירותים אזוריים; סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור לסוג המבנה); קירבה 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 השיקולים² לעיל, בחרה החברה להציג את נכסיה ע"פ מעגלי הביקוש הבאים:**מעגל ראשון – "מטרופולין תל-אביב"**

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 אטריום במתחם הסיטי רמת גן, מגדל אמות השקעות, בית אירופה, מתחם בית אמות משפט, בית אמות ביטוח, מגדל המאה, הברזל 30 ובית זיואל ברמת החייל, בית פלאפון** בגבעתיים 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 דניאל 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).

² בסקירת מכלול הגורמים לביקושים לנדל"ן מניב הסתמכה החברה על מאמר של חברת הדירוג מעלות S&P העוסק בניתוח 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 סאפיינס" בפארק ת.מ.ר.), **אשדוד** (מרכז הקריה), **יבנה** (פארק תעשייה "על המוביל"), **חדרה** וכו'.

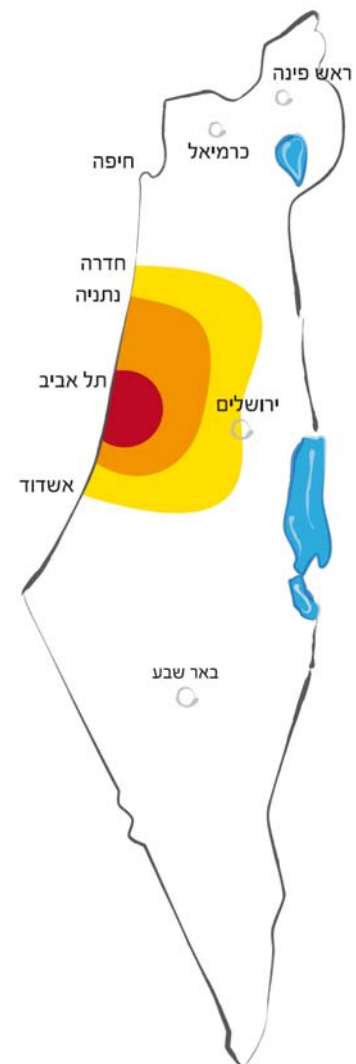
מעגל רביעי – "צפון ודרום הארץ"

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 התעסוקות.

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, מיי סנטר כרמיאל, 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
	- ראש"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 31.12.2017 (*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך השטח
מעגל ראשון	174,598	7,067	6,150	-	10,030	197,845	25%
מעגל שני	141,761	31,588	11,024	105,196	-	289,569	37%
מעגל שלישי	31,573	21,213	6,311	109,678	10,958	179,733	23%
מעגל רביעי	12,430	60,523	15,404	27,086	-	115,443	15%
סה"כ	360,362	120,391	38,889	241,960	20,988	782,590	100%
אחוז מסך השטח	46%	15%	5%	31%	3%	100%	

ליום 31.12.2016 (*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך השטח
מעגל ראשון	162,942	7,067	6,150	1,940	10,030	188,129	24%
מעגל שני	144,857	31,648	11,024	105,196	-	292,725	38%
מעגל שלישי	28,067	20,783	6,311	109,678	10,958	175,797	23%
מעגל רביעי	12,430	60,523	15,404	27,086	-	115,443	15%
סה"כ	348,296	120,021	38,889	243,900	20,988	772,094	100%
אחוז מסך השטח	45%	16%	5%	32%	2%	100%	

(*) השטחים המפורטים לעיל כוללים 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 31.12.2017 (*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך השווי
מעגל ראשון	3,066,100	172,832	157,719	-	125,918	3,522,569	37%
מעגל שני	1,696,188	806,168	206,635	596,810	-	3,305,801	35%
מעגל שלישי	335,281	422,727	77,513	570,822	77,952	1,484,295	16%
מעגל רביעי	88,883	813,714	185,760	59,321	-	1,147,677	12%
סך שווי נדל"ן	5,186,452	2,215,440	627,627	1,226,953	203,870	9,460,342	100%
אחוז מסך השווי	55%	23%	7%	13%	2%	100%	

(*) לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי בשווי 11.5 מ"ש"ח ולא כולל קרקעות לפיתוח והשבחה בסך 88 מ"ש"ח.

(**) מתוך הנ"ל נכסים בשווי של 436 מ"ש"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

ליום 31.12.2016(*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך השווי
מעגל ראשון	2,681,544	171,344	156,948	26,100	125,814	3,161,750	36%
מעגל שני	1,667,650	821,218	205,560	569,979	-	3,264,407	37%
מעגל שלישי	254,723	405,559	77,525	553,671	71,834	1,363,312	15%
מעגל רביעי	80,761	755,481	185,106	56,279	-	1,077,628	12%
סך שווי נדל"ן	4,684,678	2,153,602	625,139	1,206,029	197,648	8,867,096	100%
אחוז מסך השווי	53%	24%	7%	14%	2%	100%	

(*) לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי בשווי 7.6 משי"ח ולא כולל קרקעות לפיתוח והשבחה בסך 74 משי"ח.

(**) מתוך הנ"ל נכסים בשווי של 438 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(**) לא כולל מקדמה על חשבון רכישת נכס מניב ברחוב הברזל ברמת החייל, תל אביב בסך של 99.3 מיליון ש"ח. כולל נכס המסווג במאזן לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה בסך של 16.6 מיליון ₪.

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

לשנת 2017(*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך ה- NOI
מעגל ראשון	189,478	11,387	10,590	406	8,574	220,435	35%
מעגל שני	115,269	52,206	13,796	43,729	-	225,000	36%
מעגל שלישי	24,168	29,800	5,017	42,534	5,827	107,346	17%
מעגל רביעי	6,640	56,369	12,849	4,681	-	80,539	12%
סה"כ	335,555	149,762	42,252	91,350	14,401	633,320	100%
אחוז מסך ה- NOI	53%	24%	7%	14%	2%	100%	

(*) הנתון לא כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס בסך 2.1 משי"ח, לא כולל NOI בסך 1.4 משי"ח בגין נכס לא מהותי בחו"ל ולא כולל NOI בסך 2.1 משי"ח בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה.

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

לשנת 2016(*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך ה- NOI
מעגל ראשון	141,651	9,999	10,300	522	8,231	170,703	30%
מעגל שני	111,099	50,709	13,503	42,998	-	218,309	39%
מעגל שלישי	17,157	28,309	6,143	42,036	5,823	99,468	17%
מעגל רביעי	6,104	55,226	13,132	4,745	-	79,207	14%
סה"כ	276,011	144,243	43,078	90,301	14,054	* 567,687	100%
אחוז מסך ה- NOI	49%	25%	8%	16%	2%	100%	

(*) הנתון לא כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס בסך 2.2 משי"ח, לא כולל NOI בסך 1.4 משי"ח בגין נכס לא מהותי בחו"ל ולא כולל NOI בסך 2.1 משי"ח בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה.

(**) מתוך הנ"ל NOI בסך של 32 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

לשנת 2015(*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך ה- NOI
מעגל ראשון	111,049	8,422	11,236	-	-	130,707	26%
מעגל שני	90,523	55,543	13,520	42,313	-	201,899	40%
מעגל שלישי	21,384	28,604	6,551	41,954	5,732	104,225	20%
מעגל רביעי	5,719	51,696	13,229	4,753	-	75,397	14%
סה"כ	228,675	144,265	44,536	89,020	5,732	* 512,228	100%
אחוז מסך ה- NOI	45%	28%	9%	17%	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 הני"ל NOI בסך של 28.2 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

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

לשנת 2017							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערור
מעגל ראשון ³	37,642	4,038	740	-	104	42,524	27%
מעגל שני	31,686	(23,042)	1,037	24,393	-	34,074	22%
מעגל שלישי ³	(3,270)	11,044	(27)	16,996	2,237	26,980	17%
מעגל רביעי	5,844	43,358	640	3,043	-	52,885	34%
סה"כ	71,902	35,398	2,390	44,432	2,341	156,462	100%
אחוז מסך רווחי השערור	46%	23%	2%	28%	1%	100%	

(*) מתוך הני"ל הפסדי שיערור בסך של 0.3 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.
 (**) הנתון לא כולל רווחי שערור בסך של 3.6 מיליון ש"ח בגין נכס לא מהותי בחו"ל.

לשנת 2016							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערור
מעגל ראשון	73,822	1,828	9,256	-	-	84,906	68%
מעגל שני	11,578	(25,113)	15,867	6,277	-	8,609	7%
מעגל שלישי	(3,338)	3,389	694	17,327	209	18,281	15%
מעגל רביעי	-	5,656	2,021	4,915	-	12,592	10%
סה"כ	82,062	(14,240)	27,838	28,519	209	124,388	100%
אחוז מסך רווחי השערור	66%	(12%)	22%	23%	0%	100%	

(*) מתוך הני"ל הפסדי שיערור בסך של 18.4 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.
 (**) הנתון לא כולל רווחי שיערור בסך של 0.2 משי"ח בגין נכס לא מהותי בחו"ל.

³ כולל הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים חדשים במהלך השנה, בהתאם ל-IFRS13.

לשנת 2015							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך
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 השערוך	2%	22%	(8)%	6%	-	22%	

(*) מתוך הנייל הפסדי שיערוך בסך של 8 מ"ש"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(**) הנתון לא כולל הפסדי שיערוך בסך 0.7 מ"ש"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										
אחרות		פארקים תעשייתיים		סופרמרקטים		מרכזים מסחריים		משרדים		שימושים אזורים
2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	
72	71	-	-	140	143	166	178	91	93	מעגל ראשון
-	-	33	33	102	104	154	156	61	63	מעגל שני
44	42	31	32	68	67	135	134	59	67	מעגל שלישי
-	-	15	15	70	70	78	79	38	40	מעגל רביעי

*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		אחרות		פארקים תעשייתיים		סופרמרקטים		מרכזים מסחריים		משרדים		שימושים אזורים
2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	
95.9	95.7	100	100	100	-	100	100	97.9	97.9	95.4	95.2	מעגל ראשון
96.5	97.5	-	-	96.7	98.0	100	100	93.4	93.5	96.8	97.9	מעגל שני
97.2	97.7	100	100	100	99.6	100	100	97.0	97.3	84.4	90.3	מעגל שלישי
98.4	99.2	-	-	100	100	100	100	97.8	99.5	95.9	95.5	מעגל רביעי
*97.0	*97.4	100	100	98.5	99.0	100	100	96.5	97.4	95.1	95.8	שיעור תפוסה ממוצע לשימוש

*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		אחרות		פארקים תעשייתיים		סופרמרקטים		מרכזים מסחריים		משרדים		שימושים אזוריים
2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	
24	23	1	1	1	0	6	6	4	4	12	12	מעגל ראשון
32	31	-	-	5	5	11	11	4	4	12	11	מעגל שני
16	17	1	1	5	5	5	5	2	2	3	4	מעגל שלישי
28	28	-	-	2	2	14	14	8	8	4	4	מעגל רביעי
100	99	2	2	13	12	36	36	18	18	31	31	סך לשימוש

(*) מתוך הנ"ל 6 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 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		אחרות		פארקים תעשייתיים		סופרמרקטים		מרכזים מסחריים		משרדים		שימושים אזוריים
2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	
7.3%	6.7%	7.0%	6.8%	-	-	6.6%	6.7%	7.3%	6.8%	7.4%	6.7%	מעגל ראשון
6.8%	6.9%	-	-	7.5%	7.3%	6.6%	6.7%	6.6%	6.5%	6.7%	6.9%	מעגל שני
7.5%	7.3%	8.1%	7.5%	7.6%	7.5%	7.9%	6.6%	7.3%	7.2%	6.5%	7.3%	מעגל שלישי
7.4%	7.2%	-	-	8.4%	7.9%	7.1%	6.9%	7.3%	7.1%	7.6%	7.5%	מעגל רביעי
7.1%	6.9%	7.4%	7.1%	7.6%	7.4%	6.9%	6.7%	7.0%	6.9%	7.1%	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 31.12.17, 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	
30	121	151	רבעון ראשון 2018
25	89	150	רבעון שני 2018
24	99	144	רבעון שלישי 2018
54	149	132	רבעון רביעי 2018
133	458	577	2018
100	353	481	2019
147	284	378	2020
113	184	260	2021
268	328	771	2022 ואילך
761	1,607	2,467	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 שוכר 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 הבולטים ניתן למנות :

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
מגדל אמות אטריום	מתחם הסיטי של רמת גן, רחוב ז'בוטינסקי	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM.
מגדל אמות השקעות, בית אירופה	רחוב שאול המלך, מרכז תל אביב בלב מתחם בתי המשפט בעיר	בשל סמיכותם למתחם בתי המשפט, מהווים הבנינים נכסי פריים עקב ביקוש עודף מצד בעלי מקצועות חופשיים ומשרדי ממשלה לשכור שטחים באזור המתחם.
מתחם אמות משפט (בית אמות משפט, אמות הקריה ודובנוב 10)		
הברזל 30, תל-אביב	מתחם רמת החייל, תל אביב	בנין משרדים מודרני ויוקרתי ברחוב הברזל שברמת החייל, תל אביב.
מתחם אמות ביטוח (בניינים A B ו- C)	רח' דרך מנחם בגין, תל אביב	בניין C הושכר למלונות פתאל, נפתח כמלון עסקים.
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 הממוקם בציר מרכזי. הבניין נהנה מביקושים מצד חברות היי-טק, בתי השקעות, ביטוח ופיננסים ומביקושים לשטחי שכירות באזור.

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

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

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
קניון קרית אונו	מרכז העיר קרית אונו (חלק הקבוצה 50%)	הקניון ממוקם בלב העיר, משלב מרכז מסחרי עם שני בנייני משרדים המציעים מערכות מודרניות וחדשות.
קניון ערים כפר סבא	מרכז העיר כפר סבא.	הקניון פתוח בחלקו ומורכב משני חלקים המחוברים ביניהם בגשרים עיליים. ממוקם במרכז העיר ומהווה חלק מהמרקם האורבני של העיר.
מרכז מסחרי B7/	באר שבע.	
קניון אורות אור עקיבא	אור עקיבא.	
קניון מרכזית ירושלים	תחנה מרכזית ירושליים (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 תעשייה עתירת ידע 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 91%.
מתחם פרנקל כ.ד.	א.ת. קיסריה	נכס המושכר במלואו לתעשיית האריזות.
מבנה לוגיסטי מודיעין	א.ת מודיעין	נכס המושכר לשני 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", "ל"מגה קמעונאות בע"מ" ולאחרים. אחוז התפוסה נכון ליום 31.12.2017 הינו 100%.

החברה פועלת גם בייזום ופיתוח ורכשה של מקרקעין לצורך ייזום, פיתוח ובניה של נכסים מניבים לשימושיה העצמיים של החברה לצרכי השכרה (להרחבה בעניין זה ראה עמוד 57 לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד).

2.2.5 נכסים מהותיים : לחברה לא קיימים נכסים מהותיים כהגדרתן בתקנות.

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 שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור ושימוש
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017		
2	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	מעגל 1 – משרדים ואחר (שנת 2016/17- תוצרת הארץ תל אביב, שלב א' בלבד שנת 2015- מתחם הסיטי ר"ג, תוצרת הארץ תל אביב)
66,492	26,500	28,500	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה	
40,000	16,000	16,000	סה"כ שטחי מרתפי חניה	
149,449	60,978	68,959	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
995,476	185,541	254,500	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים (כולל חלקים הנחשבים למניבים)	
237,838	82,800	119,250	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	
1,002,509	420,000	475,000	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)	
39%	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות נכון ל 31.12	
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	-	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	מעגל 2 – משרדים, חולון שנת 2015- מבנה משרדים קריית אונו
5,000	-	28,000	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה	
-	-	32,760	סה"כ שטחי מרתפי חניה	
12,734	-	20,737	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
49,123	-	21,685	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים	
16,100	-	116,190	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	
62,000	-	320,000	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות ו/או נמצאים בשלבי חתימה סופיים	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	מעגל 3 – מבנה לוגיסטי, מודיעין
-	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
-	34,000	34,000	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה	
-	67,236	4,964	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
-	67,236	72,200	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים	
-	-	13,100	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	
-	180,000	200,000	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות ו/או נמצאים בשלבי חתימה סופיים	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	
-	-	-		

2.2.6.1 נכס מניב מהותי מאוד

נתונים אודות הנכס	
שם הנכס	אמות אטריום
מיקום הנכס	רחוב ז'בוטינסקי 2, מתחם הסיטי ברמת גן
שטח הנכס, מפוצל לפי שימושים	משרדים (6) – 54,807 מ"ר, מסחר – 558 מ"ר, מחסנים – 287 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 פרטית
מצב רישום זכויות משפטיות	רשומה בטאבו
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא

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

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
857,560	1,021,500	1,138,950	שווי הוגן בסוף שנה*
857,560	1,021,500	1,138,950	ערך בספרים בסוף שנה
144,195	58,151	52,824	רווחי או הפסדי שערך
-	95%	98.5%	שיעור תפוסה (%) ל- 31.12
-	52,637	54,606	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר) ל- 31.12
-	29,716	68,694	סך הכל הכנסות לאחר מיצוע חשבונאי
-	116	117	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
-	118	116	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה
-	27,323	70,989	NOI לאחר מיצוע חשבונאי
-	7.5%	7.25%	שיעור תשואה מותאם
-	33	36	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח
508,347	648,651	769,978	עלות מצטברת לתחילת השנה
140,304	121,327	64,626	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה
648,651	769,978	834,604	סך הכל עלות הקמה מצטברת לסוף שנה
2016	(**)	(**)	מועד השלמה צפוי
840,000	(**)	(**)	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (במטבע המסחרי)
192,000	(**)	(**)	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (במטבע המסחרי)
85%	(**)	(**)	שיעור השלמה תקציבי (%)

(*) השווי לא כולל את קומת משרדי החברה אשר מוצגים ברכוש קבוע בשווי של 30 מיליון ש"ח.

(**) הגילויים הנ"ל אינם רלוונטיים לנכס מניב מהותי מאוד אלא רק לנכס בהקמה מהותי מאוד.

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
			הכנסות:
-	29,716	68,694	מדמי שכירות
-			עלויות (הכנסות):
-	2,393	(2,295)	ניהול, אחזקה ותפעול
-	27,323	70,989	NOI

פירוט הכנסות לאחר מיצוע חשבונאי צפויות(*) בשל חוזי שכירות חתומים (אלפי ש"ח):

2022 ואילך	2021	2020	2019	2018	דמי שכירות
51,554	54,690	73,520	78,630	79,103	

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2016	
24%	(**)	(**)	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)
33%	(**)	(**)	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)
51%	(**)	(**)	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדו"ח (במצטבר) (%)

(*) בהתעלם מנקודות יציאה הכוללות פיצוי בתקופות החוזה.

(**) הגילויים הנייל אינם רלוונטיים לנכס מניב מהותי מאוד אלא רק לנכס בהקמה מהותי מאוד.

פירוט בדבר הערכת השווי של הנכס (אלפי ש"ח):
הנתונים המוצגים להלן אינם כוללים את קומת משרדי החברה אשר מוצגים בדוחות הכספיים ברכוש קבוע.

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
857,560	1,021,550	1,138,950	השווי שנקבע
רוון כץ ממשד גרינברג אולפינר ושות'	רוון כץ ממשד גרינברג אולפינר ושות'	רוון כץ ממשד גרינברג אולפינר 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?
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	תאריך התוקף של הערכת השווי
גישת החילוץ	היוון תזרימי מזומנים	היוון תזרימי מזומנים	מודל הערכת השווי
-	55,473	55,652	שטח בר השכרה (מ"ר)
-	95%	98.5%	שיעור תפוסה (%)
114	116	117	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)
-	84,920	86,430	NOI מייצג (אלפי ש"ח)
7.75%-8.25%	7.5%-8.0%	7.25%-7.75%	שיעור היוון
2015	(*)	(*)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)
192,000	(*)	(*)	סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה
27%	(*)	(*)	שיעור מרווח יזמי (%)
סך עלויות ההקמה	(*)	(*)	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי
			ניתוחי רגישות לשווי:
			יתרת עלויות הקמה
847,960	(*)	(*)	עלייה של 5%
867,160	(*)	(*)	ירידה של 5%
			דמי שכירות ממוצעים למ"ר
870,770	1,023,000	1,192,024	123 ש"ח למ"ר (לשנים 2016 ו- 2015 120 ש"ח למ"ר ו- 118 ש"ח למ"ר בהתאמה)
837,680	1,018,000	1,085,631	112 ש"ח למ"ר (לשנת 2016 ו- 2015 108 ש"ח למ"ר)
			שיעור היוון
827,210	985,500	1,099,640	עלייה של 0.25%
889,900	1,060,000	1,181,050	ירידה של 0.25%

(*) הגילויים הנ"ל אינם רלוונטיים לנכס מניב מהותי מאוד אלא רק לנכס בהקמה מהותי מאוד.

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
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017			
10,756	10,772	24,452	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	
109,670	123,663	130,660	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום תקופה (מאוחד באלפי ש"ח)		מעגל 2
18,062	18,062	28,285	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	
80,304	80,025	81,478	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום תקופה (מאוחד באלפי ש"ח)		מעגל 4
39,538	39,538	39,538	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (במ"ר)		
			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
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017		
(*)	(*)	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 1
16	20	270	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
1	1	19.5	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
1.1	1	13	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	
1	-	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 3
69	-	74	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
4.9	-	5	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
4.2	-	4	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	
-	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
-	-	16	תמורה מממוש נכסים שנמכרו בתקופה	
-	-	1	NOI של נכסים שנמכרו בתקופה	
-	-	3	שטח של נכסים שנמכרו בתקופה (אלפי מ"ר)	
1	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 4
49	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
4.9	-	-	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה (באיכלוס מלא)	
6.3	-	-	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	

(*) 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			
31.12.2016	31.12.2017		
		התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה לערכים בדו"ח על המצב הכספי – טבלה 2	
8,867,096	9,460,342	סך שווי נדל"ן להשקעה מנכסים מניבים בישראל	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
74,032	87,712	קרקעות לפיתוח והשבחה שסווגו כנדל"ן להשקעה	התאמות
(16,425)	-	נכס מניב שמיועד למימוש ומוצג בזמן קצר בדוח הכספי	
101,544	-	מקדמות על חשבון רכישת נכס ואחרות	
7,647	11,535	נכס מניב בחו"ל לא מהותי	
(469,262)	(447,447)	מיון נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת להשקעה על בסיס שווי מאזני	
8,564,632	9,112,142	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	
567,687	633,320	סך רווחי NOI מנכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(2,233)	(2,175)	הוצאות תפעול שלא ניתן לייחס ישירות לנכס מסוים	התאמות
2,100	2,069	NOI בגין נכסים שמוינו כנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה	
(31,984)	(31,377)	מיון NOI בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)	
535,570	601,837	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	
124,388	156,462	סך רווחי שיערוך מנכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(166)	866	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן בהקמה	התאמות
-	12,533	שיערוך קרקעות לפיתוח והשבחה המוצגים כנדל"ן להשקעה	
-	3,580	שיערוך נכס מניב בחו"ל לא מהותי	
1,106	263	מיון הפסדי (רווחי) שיערוך בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)	
125,328	173,704	סעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח מממוש" בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדו"ח על המצב הכספי

2.2.9 אירועים לאחר תאריך המאזן

אין.

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 החשבונות 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 נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח

לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח.

לעניין זה ראה עמוד 54 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

החברה חוכרת חלק מנכסיה ממנהל מקרקעי ישראל. לגבי שניים 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 קיימות גם אופציה לבצע הון של הסכמי החכירה הנ"ל. דמי ההון האמורים נגזרים מיתרת תקופות החכירה של הנכסים והינם זניחים לחברה. בקשר עם דמי ההון הכרוכים בהון 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 הון.

2.2.13 **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה - ישראל⁴**

כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר להתפתחות 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 ומתבסס על מקורות המידע אותם ציינה החברה.

המשק הישראלי צמח בשנת 2017 בשיעור של כ-3% (אומדן הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). שיעור האבטלה בישראל בסוף שנת 2017 עמד על 4%, לעומת שיעור של 5.2% בסוף שנת 2015.

בנק ישראל הותיר את שיעור הריבית ברמת שפל של 0.1%. במסגרת המדיניות המוניטרית, המשיך בנק ישראל לרכוש מט"ח. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל הריבית תתחיל לעלות ברבעון הרביעי של 2018, לאחר שקצב האינפלציה השנתי יגיע לתחום היעד והאינפלציה באותה עת תימצא אף היא בתחומי.

מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2017 בשיעור של 0.4% לאחר שלוש שנים של אינפלציה שלילית וברבעון האחרון ההממוצע היה 0.3%.

בשנת 2017 הסתכמו הנפקות האג"ח על ידי חברות ישראליות בהיקף שיא של 66 מיליארד ש"ח בשל הריבית הנמוכה והציפיות לכך שהריבית תעלה ברבעון האחרון של שנת 2018, ושימשו בעיקר למימון חובות והפחתת עלויות מימון. חברות הנדל"ן היוו 43% מתוך ההיקף המגויס האמור. סך הנפקות ההון לציבור עמד על 8 מיליארד ש"ח עלייה של כ- 74% לעומת שנה קודמת. לעלייה החדה תרם גל ההנפקות הראשוניות (IPO).

בשנת 2017 שמר שוק הנדל"ן על יציבות הבאה לידי ביטוי בשיעורי תפוסה גבוהים (לאור הצמיחה בסקטור ההיי-טק).

בשנה האחרונה בשוק המשרדים נבנו כ- 500,000 מ"ר מתוכם 320,000 מ"ר בת"א. על אף תנופת הבנייה בשנה האחרונה, שוק המשרדים שמר על שיעורי תפוסה גבוהים ברחבי הארץ, ויציבות ברמת המחירים נמשכה. רמת התעסוקה בישראל נותרה גבוהה, ובאה לידי ביטוי בשיעור האבטלה הנמוך מזה 35 שנים. שטחי המשרדים הקיימים מספקים מענה הולם לביקוש, כולל הגידול הנדרש לשטחי משרדים.

בדומה למגמה המתרחשת בעולם, השינוי העיקרי שבולט בשוק המשרדים בשנים האחרונות הינו מעבר לעבודה בחללים פתוחים (Coworking Spaces) ועמדות עבודה מתחלפות. בשנה האחרונה בפרט, הביקוש לקונספט של משרדים עם חללים משותפים המוצעות על ידי חברות שונות כדוגמת WeWork, Regus, Mindspace עלה מאד. יותר בעלי עסקים, פרילאנסרים ואנשי הייטק בישראל אימצו את רעיון מרחבי העבודה המשותפים, אשר מאפשר למעסיק חיסכון והתייעלות בשטח המשרדים הנדרש, ומייעל את העבודה בארגונים רבים בשל האינטראקציה שהוא מייצר בקרב העובדים.

רף השירותים המבוקשים מבנייני משרדים בישראל ממשיך לעלות בדומה לרמה המוצעת בחו"ל, אך לעומת מרבית השווקים בעולם ישראל עדיין בחיתוליה. המגדלים החדשים מאוכלסים בחברות הנמצאות בצמיחה והתפתחות, או חברות המעוניינות בשדרוג איכות משרדיהם מבחינת רמת גימור ומיקום.

⁴ מקורות מידע בסעיף זה:

1. שנתון מ.א.נ. נכסים שנת 2017 – מאן נכסים יועצי נדל"ן – CBRE – פברואר 2018.

שטחי מסחר המשיכו להיבנות בכל חלקי הארץ, בעיקר בסמיכות לערים. מרכזים מסחריים ותיקים רבים עוברים תהליך של שינוי הכולל שיפוץ ושינוי בתמהיל ומיקומי השוכרים. הקמת שטחי המסחר החדשים במהלך השנה שעברה, נתנה את אותותיה במכירות של מרכזי המסחר הקיימים. כמו כן, במהלך חודשי הקיץ המאופיינים בד"כ בפעילות חזקה בשל החופשות הפעילות המסחרית לא הייתה בשיאה. החולשה באה לידי ביטוי בהאטת קצב גידול בפדיונות, ואף קיטון במרכזים מסוימים. הפעילות החלשה נובעת מהגידול במסחר המקוון, ומההקלות ביבוא האישי לצד רמות שיא בתיירות היוצאת.

יחד עם זאת, בתחום המסחר ממשיכים לחפש כיוונים חדשים לצד הגידול במסחר המקוון. הקמעונאים משלמים מע"מ ומס חברות, ביבוא האישי נהנים מפטור בעניין זה. הקמעונאיות הגדולות מגדילות את הפעילות השיווקית שלהן ברשת במגוון דרכים, אשר נועדו להמשיך ולהגדיל את הפעילות לצד המסחר הפיזי. כניסתה המדוברת של אמזון לישראל, וגופים נוספים אשר מכינים תשתית לפעילות לוגיסטית נרחבת אשר תגדיל את הרכישות באינטרנט, ממשיכים להוות איום הולך וגדל על המסחר בקניונים. הקניונים מחפשים כיוונים חדשים ומבצעים השקעות רבות, על מנת לשפר את תמהיל השוכרים באופן שיאפשר להם להצליח להתמודד עם השינויים.

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 (שיפוץ 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: תיווך; שילוט באתרים; פרסום בעיתונות ובאינטרנט בהיקף מצומצם ובהתייחס לנכס ספציפי בכל פעם; שימוש בלקוחות החברה, הן כפוטנציאל להתרחבות והן לשכירות באתרים נוספים.

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. 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 העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה הינם :

1. לקבוצה תיק נכסים במגוון שימושים הכולל: משרדים (55%), מסחר (23%), 36 סופרמרקטים (7%), תעשייה ולוגיסטיקה (13%). גיוון השימושים מקטין את חשיפת החברה לתנודתיות בשווקים השונים.
2. מרבית נכסיה העיקריים של הקבוצה ממוקמים במרכז הארץ.
3. מרבית נכסיה של הקבוצה הם נכסים גדולים, באופן יחסי, המאפשרים לתת מענה לצרכי השוכרים הגדולים, תוך התאמת המושכר לצרכיהם.
4. לקבוצה 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.
5. שוכריה הגדולים של הקבוצה הינם בעלי מוניטין חיובי ואיתנות פיננסית ונוהגים לשכור נכסים לתקופות ארוכות.
6. רמת התחזוקה והניהול של בנייני המשרדים של הקבוצה, נותנת מענה לצרכי הדייר, הכוללים בין השאר תיקונים, שיפוצים ונקיון פנים.
7. מוניטין חיובי, איתנות פיננסית ויכולת להשיג מימון בנקאי.
8. יכולותיה בתחומי הייזום והפיתוח מקנים לקבוצה יתרון באיתור מקרקעין לפיתוח והקמה ובאיתור נכסים להשבחה שהינם בעלי פוטנציאל להשכרה ומאפשרים לה לעמוד בביקושי השוק.
9. 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 31.12.2017 היתה 39 מיליון ש"ח.

3.5 הון אנושי

3.5.1 מבנה ארגוני ומצבת עובדים

החברה מעסיקה נכון למועד דוח זה 46 עובדים במטה החברה בדומה לשנה קודמת, כמפורט להלן:

<u>מחלקה</u>	<u>מספר עובדים</u>
לשכת מנכ"ל	2
כספים	24
משפטית	3
שווק ותפעול	7
הנדסה וייזום	10

כמו כן, מקבלת החברה שירותי ניהול מאלוני-חץ על פי הסכם ניהול מיום 7.2.10 כפי שתוקן לאחרונה ביום 21.4.2016 ביחס לתקופה שהחל מ- 1.1.2016 ועד 31.12.2018 (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:

<u>מחלקה</u>	<u>מספר עובדים</u>
מנהלי נכסים	4
כספים ומזכירות	7
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

לפירוט בנושא זה ראה סעיף 21.2.3 בפרק ד': פרטים נוספים על התאגיד.

3.5.3 הצעה פרטית של מניות למנכ"ל החברה

לפירוט בנושא זה ראה באור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.

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 2017 לסך של 69 מיליון ש"ח (כולל נכסים אשר אוכלסו לראשונה ובניית שטחי מסחר נוספים נלווים). בשנת 2016 לסך של 95 מיליון ש"ח (כולל נכסים אשר אוכלסו לראשונה ובניית שטחי מסחר נוספים נלווים). בשנת 2015 70 מיליון ש"ח (כולל נכסים אשר אוכלסו לראשונה ובניית שטחי מסחר נוספים נלווים). 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.

הון חוזר

3.7

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 השיווק ונעשה בעזרת היועצים המשפטיים של החברה.

הגרעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכם לסך של 552 מיליון ש"ח. לחברת מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידיית בהיקף של 800 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף של 9.8 מיליארד ש"ח. לפיכך, קבע דירקטוריון החברה כי קיום גירעון בהון החוזר של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות.

3.8.3

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 2017 הקבוצה גייסה סך של 1,381 מיליון ש"ח מהנפקת אגרות חוב, 277 מיליון ש"ח מהנפקת הון ובניכוי פרעונות של 1,548 מיליון ש"ח.

להלן פירוט יתרת ההלוואות של הקבוצה נכון ליום 31.12.17:

ריבית אפקטיבית 31.12.17	ריבית נקובה ליום 31.12.17	יתרה ליום 31.12.2017	
%	%	באלפי ש"ח	
			מקורות בנקאיים
4.06	4.06	354,697	צמודי מדד
ללא שינוי	פריים+0.90	41,261	לא צמודי מדד
ללא שינוי	ליבור +2.5	31,802	צמודי דולר
ללא שינוי	יורוליבור +3.5	6,674	צמוד EURIBOR
3.36	2.92	434,434	סה"כ מקורות בנקאיים
2.71	3.81	4,122,691	מקורות לא בנקאיים-צמודי מדד
ללא שינוי	פריים - 1.11	398,640	מקורות לא בנקאיים - לא צמודי מדד- ניירות ערך מסחריים
ללא שינוי	3.39	28,747	מקורות לא בנקאיים - לא צמודי מדד- אגרות חוב בריבית שקלית
		4,984,512	
		212,025	יתרת פרמיה אג"ח ואחר
2.63 ⁵	3.47	5,196,537	סה"כ
		(327,737)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים
		4,868,800	חוב פיננסי, נטו

להלן לוח פרעונות צפויים לפי שנים:

שנת פרעון	יתרת קרן לפרעון
2018	736,966 ⁶
2019	466,783
2020	607,678
2021	549,071
2022 ואילך	2,624,014
סה"כ	4,984,512

⁵ בנטרול ניירות ערך מסחריים 2.81%.

⁶ 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	אגרות חוב (סדרה ד') דירוג נוכחי	ניירות ערך מסחריים דירוג נוכחי
S&P מעלות	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilA-1+
מידרג	מיום 13.7.17 Aa2/Stable	מיום 13.7.17 Aa2/Stable	מיום 13.7.17 Aa2/Stable	מיום 13.7.17 Aa2/Stable	מיום 13.7.17 Aa2/Stable	
התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג
S&P מעלות	מיום 26.12.16 ilAA/Stable ממועד ההנפקה 28.3.16 ilAA-/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable ממועד ההנפקה 30.7.14 ilAA-/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	
מידרג	מ- 27.7.16 ועד 12.7.17 Aa3/Stable	ממועד ההנפקה 12.7.17 ועד 7/14 Aa3/Stable	ממועד ההנפקה 7/12 ועד 12.7.17 Aa3/Stable	מ- 22.12.11 ועד 12.7.17 Aa3/Stable	מ- 22.12.11 ועד 12.7.17 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 מערך השעבודים

לענין זה ראה ביאור 16 ב' לדוחות הכספיים.

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 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 על ידי מר זרניצקי מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, 60% 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.

למעריך השווי ניתנה התחייבות לשיפוי המוגבלת לנתונים שנמסרו לו על ידי 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.

מר זרניצקי הוסמך כשמאי מקרקעין מוסמך בינואר 1970. החל מתאריך 15/9/1970 הינו בעלים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית. בשנים 1983-1990 כיהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין. החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

3.8.6 אשראי בר דיווח

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

מס'	התאגיד הלווה ----- שם המיוקט	המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום החלואה/ המסגרת המקורית (אלפי ₪)	יתרת קרן מתאמת ליום 31.12.17 (אלפי ₪)	מספר תשלומים רבעוניים שווים	מועד סילוק	שיעור ריביות שנתית ----- (שיעור ריבית משוקללת)	בטחונית/שעבודים להבטחת האשראי	התניות שיווי שלטון/מבנה/ פעילות	התניות פיננסיות ועמידה בהן למאריך הדוח	מס'
1	החברה	מוסד בנקאי	21.6.11	500,000	312,908	56 תשלומים רבעוניים שווים	יוני 2025	4.3% צמודת מודד	לחברה נתונה הזכות, בכל עת, לשעבד לטובת הבנק נדל"ן בשיעור של 139% מיתרת החלואה הבלתי מסולקת ובמקרה כאמור, החברה לא תידרש לעמוד באמות המידה הפיננסיות שפורטו לעיל בקשר לעיל לחלואה.	ראה התניה 1,2	התניות 1,2	1
2	החברה	מוסדיים	30.12.14 9-10.6.15	400,000	398,640	נפרע לפי דרישת מחזיקי התיק תקופת מקסימלית 5 שנים	30.12.19 9-10.6.2020	ריבית משתנה P-1.11				2
3	החברה	מוסד בנקאי	29.12.10	400,000 מסגרת אשראי	-	-	לניצול עד ליום 28.12.20	ריבית משתנה בגובה הריבית הסיסטמית + 1.4%	-----	ראה התניות 1-3	התניות 3,4	3
4	החברה	מוסד בנקאי	3.11.10	200,000 מסגרת אשראי	-	-	לניצול עד ליום 31.12.19	ריבית המוגז + 1.75%	-----	ראה התניות 1-3	התניות 3,4	4
5	החברה	גוף מוסדי בישראלי	6.4.16	200,000 מסגרת אשראי	-	-	לניצול עד ליום 6.4.20	ריבית בנק ישראל 2.15% +	-----	ראה התניות 1-3	התניות 1,3-5	5
6	החברה								למידע בגין אגרות החוב של החברה מסדרה א' 2/ ב' 1/ ו-ה' ראה נספח ה' לדוח הדיוקטוריון.			

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

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

התניות הפוזיטיות בשמירה על אמות מידה פיננסיות:

1. שמורה על יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP בשיעור שלא יעלה על 70%.
2. שמורה על היקף נכסים לא משועבדים שלא יפחת מסך של 1 מיליארד ש"ח.
3. שמורה על יחס הון העצמי מוחשי לסך מאזן בשיעור שלא יפחת מ-25%;
4. שמורה על יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI בשיעור שלא יעלה על 10.
5. שמורה על הון עצמי מינימאלי מסך של 1.2 מיליארד ש"ח.

המדרות: חוב פיננסי נטו – חובה המצופי של החברה לנכסים מוסדניים ולבעלי א"ח על כל סוגיו בניכוי מוזמנים וכן השקעות ל"ק בניירות ערך סחירים.

CAP – מסך המצטבר של הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה כולל זכויות מיעוט, חוב פיננסי נטו וזכויות מסים נדרשים נטו.

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

בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות :

31/12/2016	31/12/2017	ההתניה	אמת מידה	
49.4%	48.4%	נמוך מ- 70%	חוב פיננסי נטו ל- CAP	1
7.3 מליארד ש"ח	9.8 מליארד ש"ח	כגובה מבין- 1 מיליארד ש"ח או 125% מיתרת האג"ח שבמחזור	היקף נדלי"ן בלתי משועבד	2
40.9%	41.6%	גבוה מ- 25%	הון עצמי לסך מאזן (בנטרול מזומנים ושווה מזומנים)	3
7.01	6.75	נמוך מ- 10	חוב פיננסי נטו (בניכוי נדלי"ן בהקמה) ל- NOI	4

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

3.8.7 השלכות רגולטוריות

אין.

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 הסכם שומות המס לשנים 2012-2015 ראה ביאור 15 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.3 דיוני שומות מהותיות

לענין זה ראה ביאור 15 ח' לדוחות הכספיים.

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 הדיון, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת.

ב.

החקיקה הסביבתית מהשנים האחרונות והאכיפה הסביבתית המחמירה והולכת נועדו להבטיח שגופים הגורמים נזקים לסביבה יישאו בעלות הכספית המלאה של הנזק, כך שהפגיעה בסביבה תהפך לסיכון פיננסי מוחשי לחברות מזהמות ולגופים המממנים אותם. לצד הגידול בחקיקה הסביבתית, גוברת והולכת גם האכיפה בתחום וחלה עליה ניכרת במספר כתבי האישום אשר הוגשו נגד חברות מזהמות. האכיפה המוגברת עלולה לחשוף את החברה למספר סיכונים, ביניהם: סיכון משפטי - סיכון נקיטת הליכים משפטיים פליליים נגד החברה והגשת כתבי אישום אישיים נגד נושאי משרה בחברה עקב אי עמידה בחוקים סביבתיים, בין היתר בשל הרחבת המידע העומד לרשות הציבור; סיכונים תפעוליים - סיכון לפגיעה בפעילות החברה בשל עיכוב או סירוב להוציא או לחדש היתרים ו/או רישיונות אחרים והתנייתם בעמידה בתקנים או בפעילות אחרת; סיכון תדמיתי.

מתוך הכרה בצורך לחיזוק ניהול הסיכונים הסביבתיים בפעילות החברה וכחלק ממדיניות מובחנת של החברה בנושא זה, החליטה החברה לגבש תכנית אכיפה פנימית בתחום הסביבה באמצעות יועציה המשפטית של החברה אשר מומחיותם בתחום דיני איכות הסביבה ובליוי יועצים סביבתיים. התכנית נועדה להבטיח כי פעילות החברה מתבצעת בהתאם לדרישות הרגולציה הסביבתית ולצמצם את החשיפה לסיכונים סביבתיים.

3.10.2

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

הסכמי השכירות הקיימים עם חברות הסלולר יסתיימו בתקופה שתחילתה ביום 31.12.2017 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 המשדרים הזעירים, מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף מתחייבות חברות הסלולר לעמוד בהוראות הבטיחות על פי כל דין ואחריות 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 המשדרים 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 לשהים 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 התקנה 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. 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' (3) 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. לאור העובדה כי מרבית נכסי הקבוצה מושכרים לעסקי משרדים ו/או מסחר (שאינו בתחומי המזון ו/או התעשייה) אין הנהלת החברה צופה חשיפה משמעותית לקבוצה בתחום איכות הסביבה בגין נכסים אלה.

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 לראשונה בחודש דצמבר 2014 הוועדה לצמצום הריכוז את רשימת הגופים הריכוזיים, רשימת התאגידים הראליים המשמעותיים ואת רשימת הגופים הפיננסיים המשמעותיים. בפרסום האחרון של הוועדה ברשומות מיום 25.12.2017, 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 שהסמך לעניין זה ונגיד בנק ישראל או מי שהוא הסמך 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 2014, לפני הארכה כאמור, טרם נקבעו הוראות כאמור.

המשמעות של סעיף 26 לחוק הינה שמגבלות אשראי על בעלי השליטה בחברה, אם וככל שיוטלו כאלה, יחולו גם על חברות בקבוצה ביחס לאשראי שמתקבל מגופים פיננסיים בישראל.

ג. 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 (11.12.2013) 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).

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

3.12 הסכמים מהותיים

לעניין זה ראה באור 7 לדוחות הכספיים.

3.13 הליכים משפטיים

לעניין זה ראה באור 16 לדוחות הכספיים. לצורך סעיף 3.13 זה בלבד נחשב הליך משפטי כמהותי, בין אם אם הוגש על ידי הקבוצה ובין אם הוגש כנגדה, במידה והסכום הנתבע, ללא ריבית והוצאות, עולה על 5%10 מהרכוש השוטף של החברה על בסיס מאוחד דהיינו, סך של כ- 38 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר 2017.

3.14 יעדים ואסטרטגיה עסקית

האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות רכישת נכסים ו/או ייזומם, פיתוחם ובנייתם ו/או באמצעות מיזוג עם תאגידים אחרים הפעילים בענף. במהלך שנת 2016, ביצעה החברה עבודה מקיפה לבחינת האסטרטגיה העסקית של החברה לעשור הקרוב. כחלק ממסקנות עבודה הנ"ל פועלת החברה להמשיך בפיוזר הן הגיאוגרפי והן בשימושים השונים כפי שקיים היום, כמו- כן הוחלט כי רצוי לפתח את תחום הלוגסטיקה כשימוש נוסף להמשך הצמיחה וההתפתחות של החברה.

בכוונת הקבוצה, 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.

3.15 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 בדגש על תחום הלוגיסטיקה, 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 ויוזמות עסקיות חדשות שיוצעו לחברה להצטרף אליהן.

3.16 מידע בדבר אירועים מהותיים בחברה לאחר מועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2017

אין.

3.17 מגזרים גיאוגרפיים

אין.

3.18 גורמי סיכון

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

3.18.1 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:

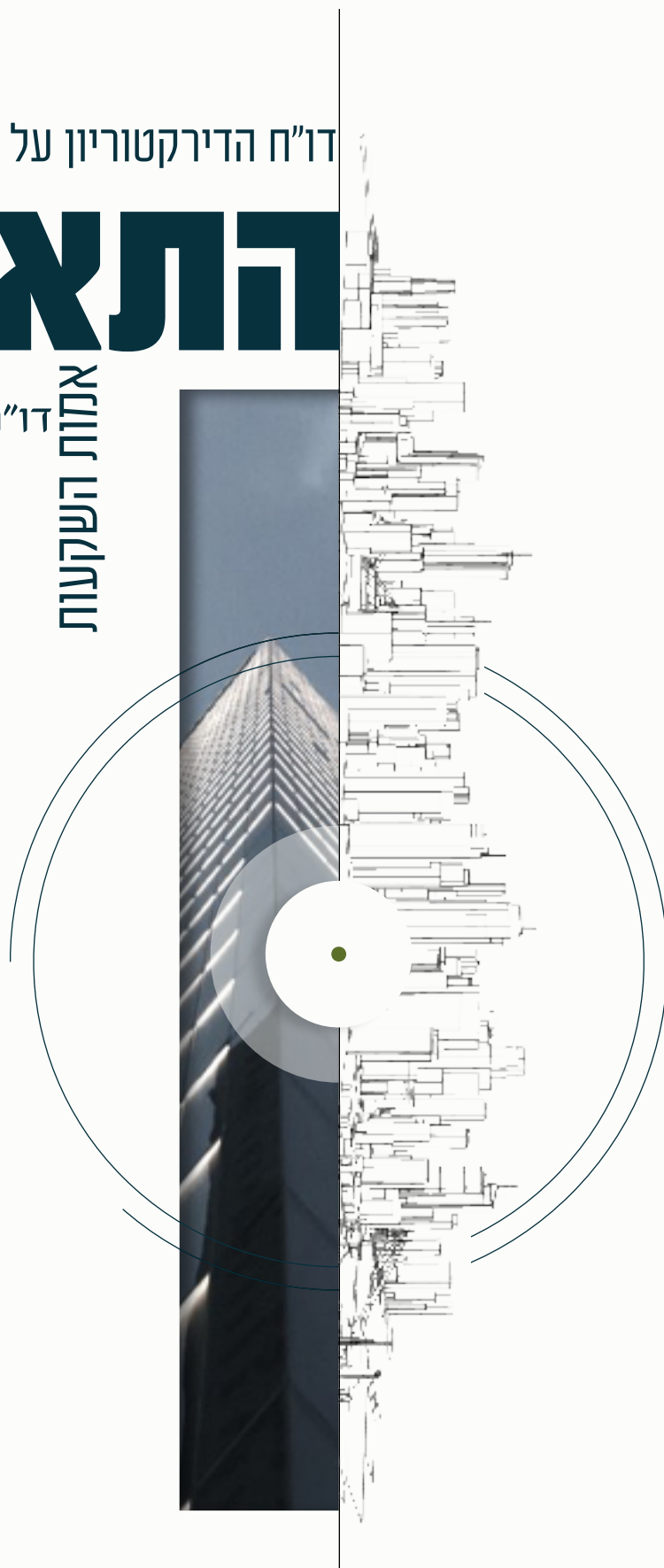
<u>מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה</u>		
<u>בינונית</u>	<u>גדולה</u>	<u>גורמי הסיכון</u>
		<u>גורמי סיכון מקרו כלכליים:</u>
	X	סיכוני ריבית
	X	שינויים ובשיעורי האינפלציה
		<u>גורמי סיכון ענפיים:</u>
	X	שינוי בביקוש לשטחים להשכרה
	X	שינויים במחירי השכירות
	X	עליה בעלות גיוס ההון
X		איתנות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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני

התאגיד

אמות השקעות
דו"ח תקופתי
2017



אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ

מבט על

דו"ח דירקטוריון

635

מיליון ש"ח

NOI

430

מיליון ש"ח

AFFO

137.5

אגורות

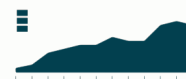
AFFO

למניה

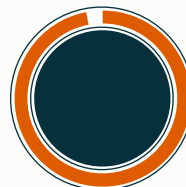
סך נדל"ן להשקעה חצה לראשונה את
רף 10 מיליארד ש.

10,143

מיליון ש"ח



נכסים שאינם
משועבדים



97%

מיליון ש"ח מסגרות
אשראי לא מנוצלות

800

ריבית חוב משוקללת
צמודת מדד

2.81%

מה"מ 5 שנים



אמות במספרים

נתוני דוחות 2017
מאוחד מורחב

המספרים הם
במיליוני ש

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017

התפתחות עסקית

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017 (להלן: "השנה המדווחת"). בשנת 2017, המשיכה החברה להתמקד בניהול והשבחת הנכסים הקיימים כולל טיפול בהסכמי שכירות שנפתחו, ברכישת נכסים חדשים במרכזי עסקים ראשיים ובצירים מרכזיים ובהקמה ופיתוח הנכסים אשר נמצאים בייזום ומהווים מנוע צמיחה בחברה. החברה סיימה את השנה ב NOI כולל בסך של 635 מיליון ש"ח שהינו בטווח העליון של התחזית שפרסמה בתחילת השנה. הני"ל משקף גידול של 12% ביחס לשנת 2016, הגידול נובע בעיקר מהשלמת אכלוס מגדל אטריום הממוקם במרכז העסקים בסיטי של רמת גן ומרכישות נכסים חדשים בעיקר מנכס ברמת החייל בתל אביב. בנוסף, בשנת 2017 הצליחה החברה לתרגם את יכולת הניהול, השבחת הנכסים ואת ביצועי הנכסים שלה, לעלייה במדדים התפעוליים המשמעותיים לבעלי המניות והם מדד ה NAV למניה ומדד ה FFO למניה וזאת תוך הגדלת כמות המניות של החברה.

מדד ה FFO למניה עלה בשנת 2017 ב-3% ביחס לשנת 2016, אולם בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות מפירעון מוקדם כאמור להלן, העלייה ב FFO למניה הינה בשיעור של 9%!

שווי הנדל"ן של החברה חצה לראשונה את רף ה-10 מיליארד ש"ח. אחת מהחוזקות החשובות של החברה הינה תמהיל השימושים המגוון של נכסי החברה הכולל משרדים, מסחר, סופרמרקטים, תעשייה ולוגיסטיקה.

פרויקטים בהקמה ותכנון מתקדם

אחד ממנועי הצמיחה המרכזיים בחברה הינו השקעה, פיתוח והקמת נכסים חדשים. החברה נמצאת בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים בשלושה פרויקטים שחלק החברה בהם, בהיקף הכספי, הינו 1 מיליארד ש"ח ובשטח כולל עילי, של 90 אלף מ"ר. אחד מהנכסים כאמור הינו מגדל ToHa (תוצרת הארץ) הממוקם בציר מרכזי בהצטלבות הרחובות יגאל אלון, דרך השלום ותוצרת הארץ בתל אביב. שלב א' של הפרויקט כולל מגדל בהיקף של 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק. המגדל תוכנן באיכויות ובאדרכילות יוצאות דופן, על ידי האדריכל הבינלאומי רון ארד בשיתוף פעולה עם אחד האדריכלים המובילים בארץ, אבנר ישר. הפרויקט משתרע על פני מגרש בשטח של 17 דונם, אשר רובו מיועד לשמש כפארק אורבני ירוק.

פרויקט נוסף שנמצא בשלבי בניה התחלתיים הינו פרויקט מגדל משרדים בחולון המתוכנן להיבנות בסטנדרט בניה גבוה ביחס לאזור, משתרע על מגרש בשטח של 11 דונם ובעל נגישות תחבורתית משמעותית. הפרויקט יכלול מגדל משרדים בשטח של 36 אלף מ"ר המחולק לחללים גדולים בעיצוב חדשני. כמו כן, יכלול הפרויקט שירותי מסחר לשימוש השוכרים.

מרכזים לוגיסטיים (מרלוג-ג) נחיצותם של מרכזים לוגיסטיים עלתה עם השינויים בעולם הקמעונאות, כאשר אנו עדים לביקוש גובר למוצר זה. אסטרטגיית החברה כוללת, בין היתר, את הגדלת מעורבותה בתחום המרכזים הלוגיסטיים. בשנה האחרונה רכשה החברה שלושה נכסים לוגיסטיים, שני נכסים במודיעין ואחד באריאל, האחד הינו קרקע עליה מתוכנן לקום מבנה לוגיסטי בשטח כולל של 34 אלף מ"ר עילי, השני מתחם נוסף הכולל שני מבנים לוגיסטיים בשטח כולל של 36 אלף מ"ר המושכר במלואו לשוכרים מובילים, לתקופות ארוכות והשלישי נכס באריאל בעסקת קניה והשכרה מחדש.

ניהול חוב יעיל

במסגרת הסתכלות ארוכת הטווח, החליטה החברה **לבצע פירעון מוקדם** של הלוואות למערכת הבנקאית בהיקף של 840 מיליון ש"ח כאשר במקביל ביצעה החברה גיוס חוב במהלך ספטמבר 2017 בהיקף של 910 מיליון ש"ח נטו. בעקבות זאת רשמה החברה ברבעון השלישי של שנת 2017 הוצאות מימון חד פעמיות בהיקף של 39 מיליון ש"ח (מחציתן במזומן, אשר הפחיתו את ה FFO בשנת 2017 ב- 21 מיליון ש"ח).

כתוצאה מגיוס החוב ומהפירעון המוקדם תיהנה החברה מהיתרונות הבאים:

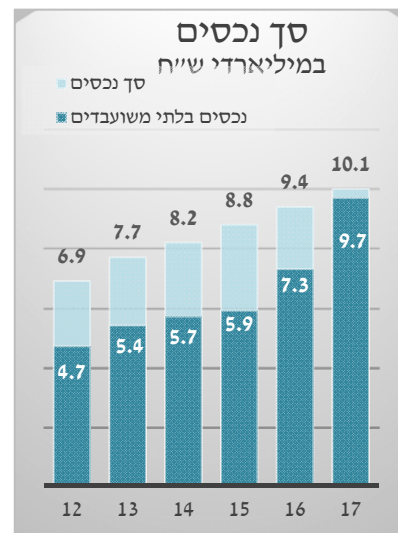
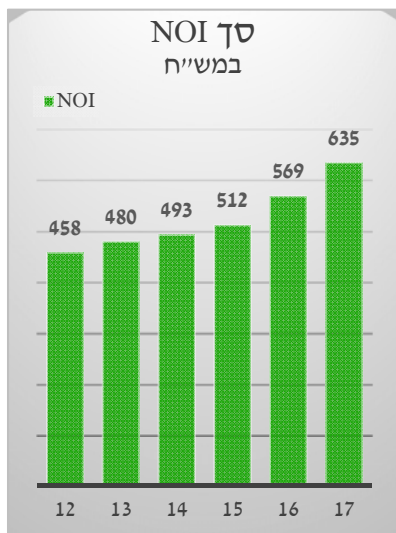
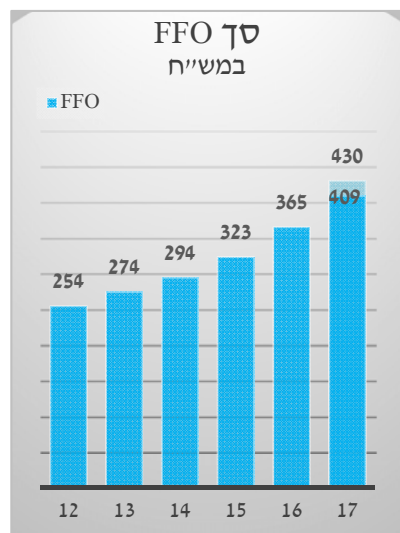
1. קיבוע ריבית ארוכת טווח של 1.63% צמוד מדד.
2. חיסכון שנתי בעלויות המימון בהיקף של 13.8 מיליון ש"ח.
3. תוספת שנתי ל- FFO למניה של 4.3 אגורות.
4. הארכת מח"מ החובות הנפרעים ב- 4 שנים ל-6.6 שנים.
5. שחרור נכסים משועבדים בהיקף של 1.6 מיליארד ש"ח.

הגיוס הנ"ל הינו חלק מגיוס חוב כולל שביצעה החברה בשנת 2017 בסך של 1.4 מיליארד ש"ח באמצעות הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות. החוב שגויס הינו במח"מ של 6 שנים ועלותו הינה 1.7% צמוד מדד (בהילקח השפעת עסקת גידור). בהמשך לניהול הפיננסי הקפדני והשמירה על שיעור מינוף יעיל כאבני יסוד בחברה, במהלך דצמבר 2017 ביצעה החברה גיוס הון של 10.5 מיליון מניות, בתמורה כוללת של 212 מיליון ש"ח. בעקבות כל האמור לעיל העלתה חברת הדירוג מידרוג ביולי 2017 את דירוג החוב של החברה לדירוג Aa2/Stable. זאת בדומה להעלאת הדירוג שבוצעה על ידי חברת הדירוג מעלות בדצמבר 2016.

אסטרטגיה עסקית

הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן הוא עסק לטווח ארוך ובהתאם לכך מקבלת החלטות מתוך ראייה ארוכת טווח. על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, מסחר, סופרמרקטים, תעשייה ולוגיסטיקה.
- פיזור גאוגרפי נרחב.
- תמהיל שוכרים חזק ומגוון.
- יכולת ניהולית להשבחת פורטפוליו הנכסים הקיימים.
- הקמה ופיתוח נכסים בייזום אשר מהווים את מנוע הצמיחה בחברה (עד 15% מסך שווי הנדל"ן). החברה מקפידה על בניה ירוקה בסטנדרט גבוה, התורמת לאיכות החיים של הדיירים ולצמצום עלויות התפעול במגדל וכן מחזקת את האחריות הסביבתית כחברה.
- שמירה על חוסן פיננסי באמצעות מח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של 800 מיליון ש"ח ונכסים בלתי משועבדים בהיקף של 97% מנכסי החברה, כל אלו מאפשרים לחברה גמישות בעתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.



תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה ב-60% מההון).

ליום 31 בדצמבר, 2017 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 99 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.2 מיליון מ"ר חלק החברה (לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי), 783 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-454 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש.

במעגל הראשון מטרופולין ת"א ממוקמים מספר נכסים מרכזיים ומשמעותיים כדוגמת מתחם בית אמות משפט, בית אירופה ומגדל אמות השקעות על ציר שאול המלך בתל אביב, בית אמות ביטוח על ציר מנחם בגין בתל אביב, מגדל המאה על ציר אבן גבירול בתל אביב, מגדל אמות אטריום במתחם הבורסה ברמת גן.

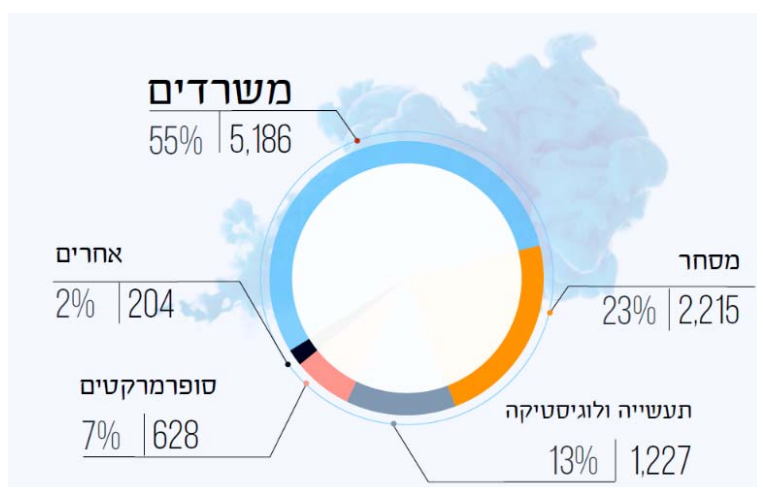
במעגל השני אזור עוטף גוש דן נכסים בולטים הינם מגדל אמות פלטינום על ציר מרכזי גהה בפתח תקווה, קניון ערים בכפר סבא, קניון קריית אונו, פארק תעשייתי פולג-שיאים בנתניה.

במעגל השלישי אזור ירושלים-חדרה-אשדוד התחנה המרכזית בירושלים, בנין משרדים בהר חוצבים ומבנים לוגיסטיים במודיעין.

במעגל הרביעי צפון ודרום הארץ נכסים מרכזיים הינם מרכז מסחרי B7 בבאר שבע, מיי סנטר בכרמיאל, בית אמות חיפה, סנטר הגליל ראש פינה ונכס תעשייתי בעמק שרה. כ-88% משווי הנדל"ן בחברה ממוקמים במרכז הארץ.

הנכסים מושכרים לכ-1,600 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.12.17 הינו 97.4% (97% ל-31.12.2016). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם טרם אוכלסו).



נכסי החברה כוללים נכסים במגוון שימושים: 55% משווי הנדל"ן הינו בשימוש משרדים, 23% משווי הנדל"ן הינו בשימוש מסחר, 13% הינו בשימוש תעשייה ולוגיסטיקה ו-7% משווי הנדל"ן הינו מקבץ של 36 סופרמרקטים אשר מצויים במרכזי ערים.

נכסים שנרכשו במהלך השנה ולאחר תאריך המאזן

1. בנין משרדים ברחוב הברזל, תל-אביב

בחודש מאי, 2017 הושלמה רכישתו של בנין משרדים מודרני ויוקרתי ברחוב הברזל שברמת החייל, תל אביב. הבנין כולל 13,600 מ"ר שטחי השכרה עיליים, הכוללים קומת קרקע מסחרית ומעליה 7 קומות וכן חניון תת קרקעי בן 3 מפלסים ובו 312 מקומות חניה. היקף ההשקעה של החברה ברכישת הנכס, לרבות עבודות הגמר לשוכרים הקיימים, מוערך בסך של 270 מיליון ש"ח. להערכת החברה ה-NOI הצפוי להתקבל מהפרויקט בתפוסה מלאה הינו 19-20 מיליון ש"ח לשנה. נכון למועד פרסום הדוח הושכרו 90% משטחי הפרויקט לתקופות של 5 שנים ומעלה.

2. בנין משרדים במבשרת ציון, ירושלים

בחודש ינואר 2017, רכשה החברה תמורת סך של 74 מיליון ש"ח מרכז רפואי במבשרת ציון, ירושלים. המבנה כולל שלוש קומות עיליות בשטח של 3,500 מ"ר וכן שתי קומות חניה תת קרקעית. הנכס מושכר במלואו ומניב לחברה NOI שנתי בהיקף של 5 מיליון ש"ח.

3. מתחם לוגיסטי במודיעין

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

4. מבנה לוגיסטי באריאל

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

בגין הנכסים שנרכשו במהלך שנת 2017 ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 כאמור לעיל, זקפה החברה לדוח רווח והפסד עלויות עסקה בהיקף של כ 25 מיליון ש"ח ו- 20 מיליון ש"ח בהתאמה, בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 והחלטת אכיפה חשבונאית 1-18 של הרשות לניירות ערך.

מבט על נתוני החברה – דוחות מאוחדים מורחבים

	2015	2016	2017	% שינוי 2016/17	
NOI	512	569	635	12%	
EBITDA	467	525	585	11%	
רווח נקי*	410	474	428	(10%)	
FFO ריאלי	323	365	409	12%	
FFO למניה (אגורות)	117.4	126.7	130.8	3%	
FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות	323	365	430	18%	
FFO למניה (אגורות)	117.4	126.7	137.5	9%	

*הירידה ברווח הנקי נובעת משני גורמים עיקריים: הרווח הנקי בשנת 2017 כולל הוצאות מימון חד פעמיות בהיקף של כ-39 מיליון ש"ח, כתוצאה מגיוס חוב ופירעון הלוואות למוסד בנקאי כאמור לעיל. בנוסף, בשנת 2016 רשמה החברה הכנסה חד פעמית בגין מיסים בהיקף של כ-116 מיליון ש"ח, כתוצאה מהירידה בשיעור מס החברות ומס רווחי הון משיעור של 26.5% לשיעור של 23%.

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים¹:

שימושים	שטח עילי ליום 31.12.17	NOI לשנת 2017	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.17	שווי נכסים להשבחה ליום 31.12.17	שעור תפוסה ליום 31.12.17	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.12.17
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	360,362	335,555	5,186,452		95.8%	405,684
מרכזים מסחריים	120,391	149,762	2,215,440		97.4%	87,678
פארקים תעשייתיים	241,960	91,350	1,226,953		99%	90,327
סופרמרקטים	38,889	42,252	627,627		100%	-
אחרות	20,988	14,401	203,870	87,712	100%	-
סך הכל	782,590 (***)	634,572 (**)	9,460,342 (*)	87,712	97.4%	583,689

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.12.17	NOI לשנת 2017	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.17	שווי נכסים להשבחה ליום 31.12.17	שעור תפוסה ליום 31.12.17	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.12.17
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
מעגל 1	197,845	220,435	3,522,569	24,452	95.7%	306,284
מעגל 2	289,569	225,000	3,305,801	63,260	97.5%	107,400
מעגל 3	179,733	107,346	1,484,295		97.7%	84,927
מעגל 4	115,443	80,538	1,147,677		99.2%	85,078
סך הכל	782,590 (***)	634,572 (**)	9,460,342 (*)	87,712	97.4%	583,689

(*) לא כולל נכס מניב בחו"ל, שאינו מהותי.

(**) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן.

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

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

לחברה 3 פרויקטים בשלבי תכנון ובניה אשר חלק החברה בהם הינו 90 אלף מ"ר. היקף ההשקעה הכולל בפרויקטים הינו 1 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה בהם במהלך 3 שנים הבאות הינה 0.7 מיליארד ש"ח.

1. ToHa (מתחם תוצרת הארץ)

החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן-"השותפות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) בחטיבות קרקע בשטח כולל של 17 דונם הגובלות ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל-אביב (להלן-"**מתחם תוצרת הארץ**"). השותפות מקימות בימים אלו מבנה משרדים הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק ו-950 מקומות חניה (להלן-"**שלב א'**"). בנוסף, פועלות השותפות להגשת תב"ע בסמכות מקומית (במסגרת ת"א\5000) להקמת מגדל משרדים נוסף, בשטח של 130 אלף מ"ר עילי (ברוטו) ו-2,000 מקומות חניה (להלן-"**שלב ב'**"). יצוין כי תוכנית מתאר ת"א\5000 שקיבלה תוקף בחודש דצמבר 2016 יצרה לפרויקט פוטנציאל זכויות בניה ושימושים נוספים נרחבים כאמור לעיל.

שלב א' של הפרויקט נמצא בסיום בניית השלד. השותפות מעריכות כי הקמת שלב א' צפויה להסתיים בסוף שנת 2018 ואכלוס המגדל יבוצע במהלך שנת 2019. היקף ההשקעה של החברה (50%) בהקמת שלב א' מוערכת בסך של 475 מיליון ש"ח ומתוכה נותרו להשקעה 220 מיליון ש"ח.

נכון לתאריך הדוח, השותפות מנהלות משאים ומתנים מתקדמים עם מספר שוכרים (לרבות חברת WeWork) להשכרת שטחים בפרויקט. היקף השטחים להשכרה אשר נמצאים בהליכי משא ומתן הינם בשיעור של למעלה מ-80%. השותפות צופות כי על סמך משאים ומתנים אלו ה-NOI שיניב המגדל בתפוסה מלאה ינוע בין 86-100 מיליון ש"ח (חלק החברה 43-50 מיליון ש"ח).

2. פרויקט משרדים ומסחר בחולון

ביולי 2016, זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה. הפרויקט מוקם על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים והרוקמים. הפרויקט יכולל מגדל משרדים בן 13 קומות מעל שטחי מסחר, בשטח עילי כולל של 36 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בן 4 קומות. לפרויקט פוטנציאל זכויות בנייה נוספות. ההתקשרות בעסקה עם העירייה הינה בעסקת קומבינציה, על פיה בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכן ותקים את הפרויקט ובתמורה העירייה תחכיר לחברה את חלק החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-99 שנים נוספות. המגדל ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. הפרויקט נמצא בשלבי סיום חפירה ודיפון. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2020. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 320 מיליון ש"ח. עד לתאריך המאזן הושקעו 22 מיליון ש"ח.

3. פרויקט לוגיסטיקה במודיעין

בדצמבר 2016, במסגרת מכרז של רשות מקרקעי ישראל, זכתה החברה במגרש בשטח של 34 דונם במודיעין, וזאת בתמורה לדמי חכירה והוצאות פיתוח מהווים בסכום של 70 מיליון ש"ח. בהתאם לתב"ע החלה על המגרש, ניתן להקים על המגרש מבנה הכולל 34,000 מ"ר שטחים עיליים (שטחי שירות + שטח עיקרי) וכן 42,000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (כולל חניות). החברה פועלת לקבלת היתרים. היקף ההשקעה של החברה בפרויקט לרבות עלות הקרקע, מוערך על ידה בסך של 200 מיליון ש"ח.

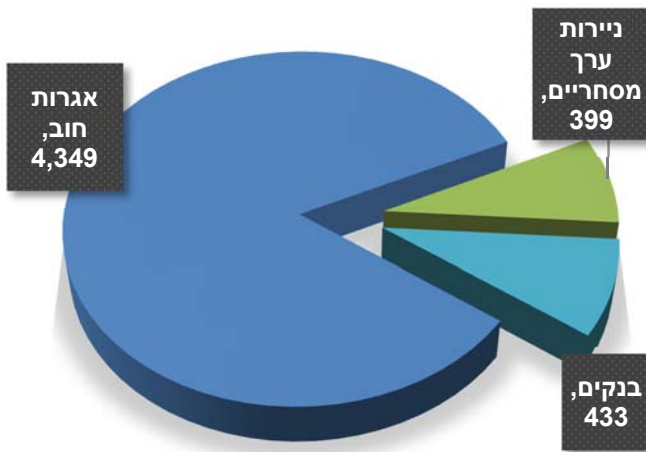
להלן ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדם ליום 31.12.17:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 31.12.17 במיליוני ש"ח	עלות בניה משוערת כולל קרקע – חלק החברה במיליוני ש"ח	יתרה להשלמה ליום 31.12.17 חלק החברה במיליוני ש"ח
ToHa ²	תל אביב	משרדים	50%	17	57,000	2018	255	475	220
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	36,000	2020	22	320	298
אמות מודיעין	מודיעין	לוגיסטיקה	100%	34	34,000	2019	72	200	128
סך הכל				62	127,000		349	995	646

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.

² שלב א' של הפרויקט.

עוצמה פיננסית – ניהול מבנה חוב



להערכת החברה, שמירה על שיעור מינוף יעיל וכן על שילוב נכון בין מבנה החוב וההון בחברה, מספק יציבות ומפחית את הסיכון.

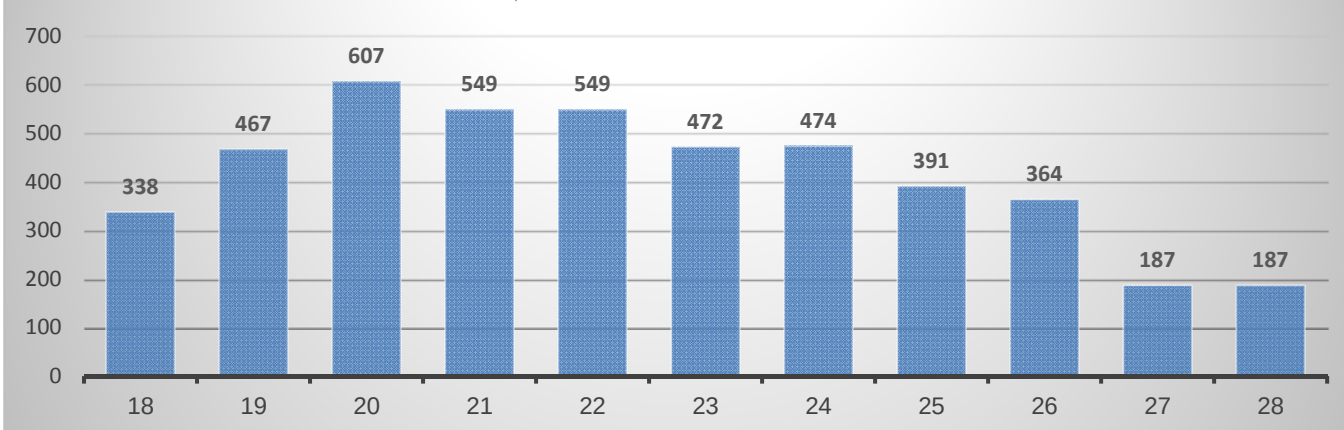
החוב הכולל של החברה ל-31 בדצמבר, 2017 מסתכם ב- 5.2 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5 שנים והריבית המשוקללת הינה 2.81% (כולל נעמ"ים 2.63%).

במהלך שנת 2017 ביצעה החברה גיוס חוב כולל של 1.4 מיליארד ש"ח במח"מ של 6 שנים ובריבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של 1.7%.

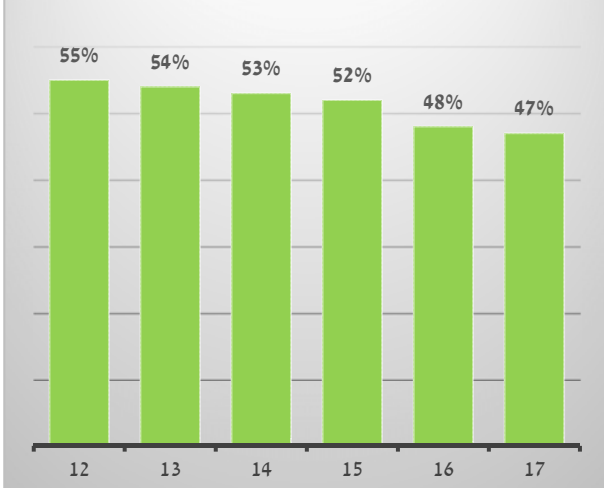
נכון לתאריך המאזן, המרווח בין התשואה הריאלית הגלומה בנכסים המניבים לבין עלות החוב המשוקללת (צמודת מדד) הינו 4.37%.

בעקבות הפירעון המוקדם שביצעה החברה הוארך מח"מ החוב, תוך ירידה בשיעור הריבית המשוקללת של החוב הכולל.

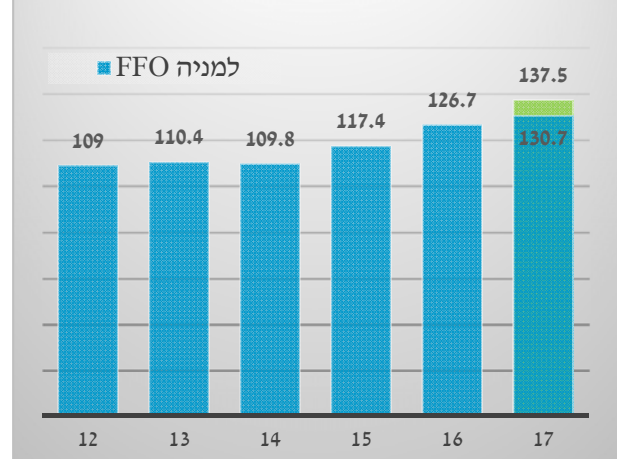
פריסת פרעונות חוב על פני השנים ללא פרעון נע"מ (במש"ח)



ירידה בשיעור המינוף בחברה באחוזים



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



(Net Operating Income) NOI

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)

<u>באלפי ש"ח</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2017</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2017</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2017</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2017</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2016</u>
נכסים זהים בתקופה ⁽¹⁾	138,188	137,943	138,252	137,435	137,666
מגדל אטריום	19,320	17,863	17,466	16,340	11,629
סה"כ נכסים זהים	157,508	155,806	155,718	153,775	149,295
נכסים חדשים שנרכשו	3,723	3,767	2,921	1,354	-
NOI - סך הכל	161,231	159,573	158,639	155,129	149,295

(1) Same Property NOI

ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2017 הסתכם לכ-161 מיליון ש"ח לעומת כ-149 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של 8%, הנובע בעיקרו מהמשך אכלוס מגדל אטריום ומאכלוס שטחים פנויים. ה-Same Property NOI ברבעון הנוכחי עלה ב-5.5% אל מול רבעון מקביל אשתקד.

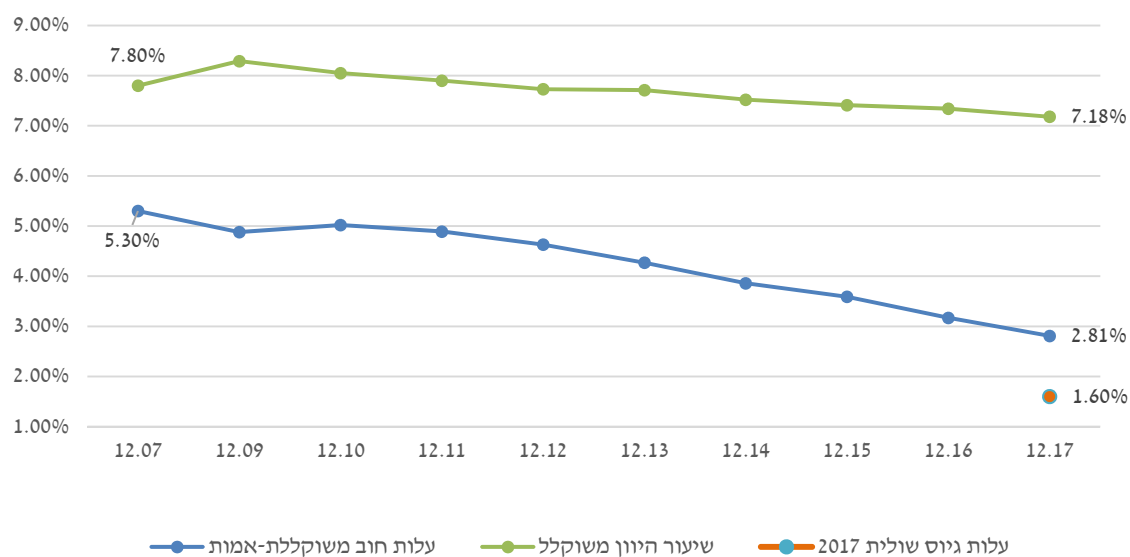
שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2017:

מיליוני ש"ח	
9,560	נדל"ן להשקעה בדו"ח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר, 2017
(93)	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
9,467	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 בדצמבר, 2017
(289)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
75	השקעות צפויות
9,253	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר, 2017
161	NOI רבעון רביעי 2017 בישראל
644	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון רביעי 2017
20	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
664	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.18%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 60.

מרווחי תשואה ריאליים גלומים על נכסים מניבים לבין עלות חוב משוקללת צמודת מדד



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):

לשנת 2015	לשנת 2016	לשנת 2017	
410,237	474,096	428,200	רווח נקי לתקופה
(215,488)	(124,310)	(170,026)	התאמת שווי הוגן
156,630	17,341	113,689	מיסים נדחים
(3,774)	576	17,518	הוצאות מימון לא תזרימיות
2,783	4,481	6,467	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,036	1,341	3,505	פחת, הפחתות ושונות
351,424	373,525	399,353	FFO נומינלי
(28,869)	(8,965)	9,500	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
322,555	364,560	408,853	FFO ריאלי
274,667	287,682	312,635	מספר מניות משוקלל
117.4	126.7	130.8	FFO למניה (אגורות)
322,555	364,560	430,014	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
274,667	287,682	312,635	מספר מניות משוקלל
117.4	126.7	137.5	FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות

העלייה ב-FFO הריאלי בשנת 2017 לעומת שנת 2016 בסך של כ-44 מיליון ש"ח (כ-12%), מוסברת בעיקרה מעליה ב-EBITDA. בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות קיים גידול של כ-65 מיליון ש"ח (כ-18%).

FFO למניה בשנת 2017 הסתכם ל-130.8 אגורות, לעומת 126.7 אגורות בשנת 2016 המהווה גידול של 3.2% לעומת התקופה וזאת אגב גידול של 9% במספר המניות המשוקלל. **בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות ה- FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 137.5, המהווה גידול של 9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.**

תחזית לשנת 2018

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

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

- עליית מדד – עליית מדד צפויה של כ 1%.
- כולל נכסים אשר נרכשו עד מועד פרסום הדוח.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי השכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2018.

תחזית מעודכנת 2017	בפועל 2017	תחזית 2018	
628-634	635	670-680	NOI (במיליוני ש"ח)
406-410	409	474-484	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
³ 130-132	131	143-147	FFO / למניה (באגורות)
בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות עקב מימון מחדש.			
427-431	430	474-484	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
136-138	138	143-147	FFO / למניה (באגורות)

המידע בדבר התחזית לשנת 2018 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 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.

³ התחזית עודכנה בעקבות גידול של 1.7% בהון המניות של החברה (ממימוש אופציות עובדים) ועדכון הפרשה למיסים.

תוצאות הפעילות

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

הערות והסברים	לשנה		
	2016	2017	
גידול של כ-64 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשלמת אכלוס מגדל אטריום ואכלוס שטחים פנויים.	599	663	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
הקיטון בסך של כ-3 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מאיכלוס שטחים פנויים.	64	61	עלות השכרת הנכסים
גידול של 5 מיליון ש"ח נובע בחלקו מעדכוני שכר והפרשות בעלות אופי חד פעמי.	41	46	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר העליה נובעת מהוצאות מימון חד פעמיות בהיקף של כ-39 מיליון ש"ח שנבע מפירעון מוקדם של הלוואות בנקאיות.	142	190	הוצאות מימון, נטו
בשנת 2016 חל שינוי בשיעור מס החברות והפחתתו מ-26.5% ל-23%.	(107)	-	מיסים בגין שינויי חקיקה
	135	126	הוצאות מיסים על ההכנסה
	474	428	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום 31.12.16	ליום 31.12.17	
העלייה נובעת בעיקרה מרכישת נכסים בסך של כ-270 מיליון ש"ח ומשערוך של 174 מיליון ש"ח.	8,565	9,112	סך נדל"ן להשקעה
	(516)	(552)	הון חוזר
העלייה נובעת מרכישת נכסים חדשים.	4,563	4,762	חוב פיננסי, נטו
הגידול בסך של כ-338 מיליון ש"ח נובע מרווח נקי בהיקף של 428 מיליון ש"ח ומהנפקת הון מניות ומימוש והפחתת כתבי אופציה בסך של 282 מיליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בהיקף של 374 מיליון ש"ח.	3,959	4,297	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-390 מיליון ש"ח לעומת סך של 334 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

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

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

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

ג. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד לאפריל 2020.

נכון לתאריך הדוח לא היה ניצול מתוך המסגרות הנ"ל.

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

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכם לסך של 552 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ-800 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

דירוג אשראי

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

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-5.2 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.7 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-9.1 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

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

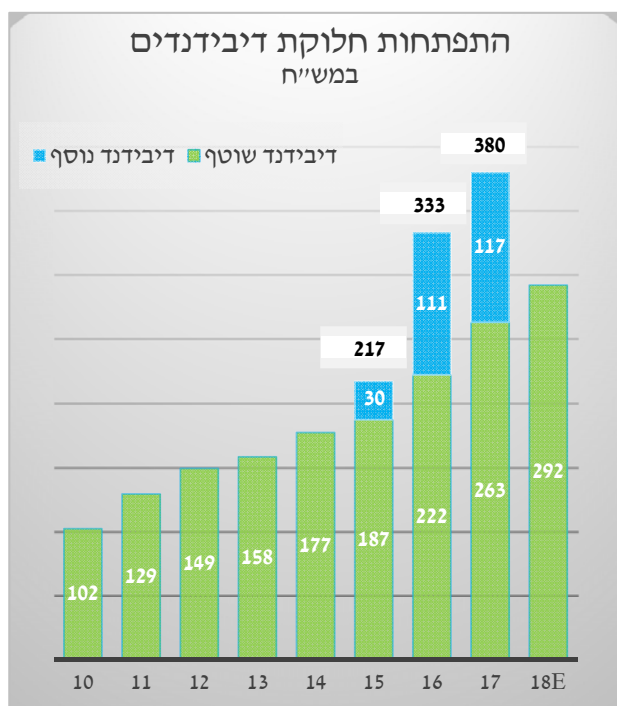
ההון העצמי ליום 31.12.16 הסתכם לסך של 3.96 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.82 ש"ח).

מדיניות דיבידנד

בחודש מרץ 2017, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2017 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 84⁴ אגורות למניה. הדיבידנד השנתי שולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני שולם סך של 20 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי שולם סך של 22 אגורות למניה. בשנת 2017 חילקה החברה דיבידנד בסכום כולל של 263 מיליון ש"ח.

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

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



קיימות ונגישות – קיימות אקולוגית, חברתית וכלכלית

תפיסת האחריות התאגידית של החברה כוללת בתוכה חתירה להטמעת עקרון ה"קיימות" בתפעול נכסי החברה וכן בבניית נכסים חדשים. בהקשר הסביבתי של עקרון ה"קיימות" מושם דגש על שימוש מושכל במשאבי טבע מתכלים וחסכון באנרגיה במערכות המבנה, המביא להפחתת פליטת גזי חממה.

הפרויקטים של החברה אשר נמצאים בשלבי בניה ותכנון מתקדמים, מתוכננים כמבנים ירוקים. בנייה ירוקה היא בניה חכמה שמטרתה להקנות לדיירי המבנה איכות חיים וסביבת עבודה בריאים יותר, תוך צמצום הפגיעה בסביבה בעת הבנייה. הבנייה הירוקה עוסקת בשילוב ההיבטים הסביבתיים של האזור בתכנון ובביצוע של פרויקט הבניה.

החברה רואה חשיבות רבה בהנגשת נכסיה והנגשת השירות ללקוחותיה. החברה פועלת למען שוויון הזדמנויות במרחב הפיזי בכלל הכנסים ובמרחב האינטרנטי לאנשים עם מוגבלויות שונות. בהתאם להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות 1998 והתקנות שהותקנו מכוחו הוכנה באמות תכנית רב שנתית להנגשת נכסיה. במסגרת התכנית, הוגשו באופן מלא נכסי אמות הפרוסים בכל רחבי הארץ.

⁴ לא כולל דיבידנד נוסף בגין שנת 2016, בסך של 36 אגורות למניה ששולם באפריל 2017.

במבט קדימה

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

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 11 במרץ, 2018.

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - דוח בסיסי הצמדה

נספח ו' - דוחות נפרדים

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			
2016	2017		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
		רכוש שוטף	
325,240	327,737	מזומנים ושווי מזומנים	
23,333	21,040	לקוחות	
638	553	נכסי מס שוטפים, נטו	
47,955	27,426	חייבים ויתרות חובה	
16,425	-	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	
413,591	376,756		
		רכוש בלתי שוטף	
9,033,443	9,559,722	נדל"ן להשקעה	
412,913	583,689	נדל"ן להשקעה בהקמה	
9,446,356	10,143,411		
94,632	110,225	יתרות חובה לזמן ארוך	
38,969	38,881	רכוש קבוע, נטו	
9,579,957	10,292,517	סך-הכל רכוש בלתי שוטף	
9,993,548	10,669,273	סך-הכל נכסים	
		התחייבויות שוטפות	
784,865	749,845	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	
22,150	29,006	ספקים ונותני שירותים	
16,862	37,792	התחייבויות מס שוטפות, נטו	
117,547	131,992	זכאים ויתרות זכות	
12,025	11,906	זכאים בגין נדל"ן להשקעה	
953,449	960,541	סך-הכל התחייבויות שוטפות	
		התחייבויות שאינן שוטפות	
2,984,214	4,086,932	אגרות חוב	
1,215,377	359,760	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	
17,933	17,821	הפרשות	
59,303	46,827	אחרות	
804,054	899,947	מסים נדחים, נטו	
5,080,881	5,411,287	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	
		הון	
3,959,253	4,297,483	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	
(35)	(38)	זכויות שאינן מקנות שליטה	
3,959,218	4,297,445	סך-הכל הון	
9,993,548	10,669,273	סך-הכל התחייבויות והון	

1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
581,943	636,611	698,570	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
70,124	67,621	63,998	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
511,819	568,990	634,572	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
215,488	124,310	170,026	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
727,307	693,300	804,598	
41,697	43,566	48,863	הוצאות הנהלה וכלליות
1,223	1,771	2,010	תרומות
(7,467)	(165)	780	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
691,854	648,128	752,945	רווח מפעולות רגילות
-	-	(38,679)	הוצאות מימון חד פעמיות מממון מחדש
(111,416)	(148,019)	(155,729)	הוצאות מימון, נטו
580,438	500,109	558,537	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	114,930	-	הכנסות מיסים בגין שינוי חקיקה
(170,201)	(140,943)	(130,337)	מסים על ההכנסה
410,237	474,096	428,200	רווח נקי לתקופה
			מיוחס ל:
410,240	474,099	428,203	בעלים של החברה האם
(3)	(3)	(3)	זכויות שאינן מקנות שליטה
410,237	474,096	428,200	

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 בדצמבר 2017:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
736,966	39,816	402,517	36,226	258,407	חלויות שוטפות
466,783	29,116	4,097	37,734	395,836	שנה שנייה
607,678	45,344	4,329	39,383	518,622	שנה שלישית
549,071	2,838	4,574	41,104	500,555	שנה רביעית
2,624,014	4,338	4,833	158,533	2,456,310	שנה חמישית ואילך
4,984,512	121,452	420,350	312,980	4,129,730	סך הכל פירעונות
212,025					יתרת פרמיה אג"ח ואחר
5,196,537					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

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

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים, מתוכם 6 (שישה) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 5 (חמישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")⁵. בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי וחשבונאי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה והליווי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, למועד הדוח מכהנים בחברה שישה חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה נתן חץ, אבירם ורטהים, מוטי ברזילי, איל גבאי, גד פניני ונירה דרור). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2017. נכון ליום פרסום דוח זה מכהנים בחברה חמישה דירקטורים העונים על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (כולל שני הדירקטורים החיצוניים המכהנים בדירקטוריון החברה).

ב. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פריטי 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.

⁵ לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו - דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 6 ביולי 2008 בהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר ורב השנים של המבקר הפנימי בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות ובגופים ממשלתיים.

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

מבקר חיצוני

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

היקף העסקה

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2017 בהיקף של כ-500 שעות.

תכנית הביקורת

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

החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות שנקבעת, בין היתר, על בסיס סקר סיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים בשנת 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 2017 הוגשו בכתב לחברה ולוועדת הביקורת ונדונו שמונה דוחות מבקר הפנים:

שם הדוח ונושאו	מועד הדיון בדוח בוועדת הביקורת
בדיקת חניון מגדל המאה;	27 במרץ, 2017
התאמות לשוכרים בפרויקט אמות פלטינופ-גמר חשבון קבלנים;	27 במרץ, 2017
בדיקת עסקה משותפת אמות-אשטרום בפארק תעשייה יבנה;	27 במרץ, 2017
סקר סיכונים לשנת 2017;	29 ביוני, 2017 ו-27 ביולי, 2017
אכלוס מגדל אמות אטרום;	26 באוקטובר, 2017
עסקאות עם בעלי עניין לשנת 2016 וסקירת פרטיכלים;	26 באוקטובר, 2017
תכנית אכיפה פנימית בניירות ערך – סקר ראשוני;	26 באוקטובר, 2017
מעקב קיום המלצות דוחות ביקורת פנים – 2015 ו-2016;	7 בדצמבר, 2017

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

למטב ידיעת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.

גישה חופשית למבקר הפנימי

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית לתאגיד כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1992, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.

דין וחשבון המבקר הפנימי

המבקר הפנימי מגיש את דוחות הביקורת באופן שוטף במהלך שנת הדיווח ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל, ליו"ר ועדת הביקורת ולחברי הוועדה. ועדת הביקורת דנה בקביעות בדוחות הביקורת.

תגמול

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-220 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים. בשנת 2017 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-110 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

ג. הדירקטוריון

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

ד. תכנית אכיפה פנימית

ביום 17 למאי 2012, אימצה החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו על-ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט, 2011, אשר מטרתה לוודא ולאכוף ציות החברה, נושאי המשרה שלה ועובדיה לדרישות הדין בתחום ניירות ערך. התכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון אופן פרסום של דיווחים מידיים, איתור, אישור ודיווח 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.

ה. שכר רואי חשבון

יצויין כי רואי החשבון זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ, המספק שירותים מקצועיים כרואי חשבון מבקר לחברות בנות של החברה, שוכר נכס מקרקעין בבעלות החברה לצורך פעילות משרדיו הראשיים של משרד רואי החשבון. בין הצדדים קיים הסכם שכירות ארוך טווח, המתחדש מעת לעת, מזה שנים רבות. התקשרות זו בין הצדדים נעשתה ומקיימת את כל ההוראות והתנאים הקבועים בהחלטה שפרסמה רשות ניירות ערך - "החלטה בבקשה לפרה-רולינג בעניין אי תלות המבקר" (ראו החלטת רשות ניירות ערך מס' 105-7).

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

שנת 2016 ^(א)		שנת 2017 ^(א)		שם רואי חשבון	שם החברה
שירותים אחרים	שירותי ביקורת	שירותים אחרים	שירותי ביקורת		
602	524	386	530	ברייטמן אלמגור זוהר ושות'	אמות השקעות בע"מ
1,499	3,335	435	3,525	שעות עבודה	
-	285	-	285	זיו האפט רואי חשבון	קבוצת חברות אילות
-	1,350	-	1,534	שעות עבודה	
1,499	4,685	435	5,059	סה"כ שעות עבודה	

(א) לא כולל אחרים בסך של 30 אלפי ש"ח.

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

שכר הטרחה נקבע בשיטה גלובלית.

ו. תרומות

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

בשנת 2017 תרמה החברה סך של 2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרותיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.

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. בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 (IFRS) ובהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית 18-1 של הרשות לניירות ערך מיום 30 בינואר 2018, החברה זקפה לדוח רווח והפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017 בביאור 16א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 15 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 209 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-154 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 להערכתם, מושפעים בשלב המשפטי בו מצוי ההליך, ניסיון משפטי נצבר במקרים דומים, וניסיונם של המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של כל הליך משפטי קיימת אי 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 ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבד"י המצבור

ה'1: להלן נתונים עדכניים ליום 31.12.2017 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה :

(באלפים)	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	סה"כ
מועד הנפקה	5.6.2006	31.12.2009	2.7.2012	31.7.14	31.3.16	
ערך נקיב במועד ההנפקה	500,000	168,000	343,950	241,941	276,047	
ערך נקיב ליום 31.12.2017	257,969	297,156	1,359,546	1,249,616	880,213	4,044,500
ערך נקיב צמוד ליום 31.12.2017	304,144	319,004	1,374,290	1,249,616	880,213	4,127,267
ערך בדיווחות הכספיים ליום 31.12.2017	304,223	326,978	1,450,449	1,335,465	910,392	4,327,507
שוי בוויטא' ליום 31.12.2017	325,505	347,999	1,612,422	1,433,934	948,429	4,668,289
ריבית שנצברה ליום 31.12.2017	7,334	0	32,687	13,218	13,855	67,093
שיעור ריבית קבועה לשנה	4.95%	4.9%	4.8%	3.2%	3.39%	

נספח ד'2 - זיחות דירוג

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

		אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
סטטוס עמידה לתאריך הדיווח	היחס נכון לתאריך הדיווח	אמת המידה
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	שינוי שליטה;
עומדים בתנאי	6.75	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	Aa2/Stable	דרג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	50%	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- 9.8 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 דען	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

		אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
	היחס נכון לתאריך הדיווח	אמת המידה
סטטוס עמידה לתאריך הדיוח		
עומדים בתנאי	4.3	הונה העצמי של החברה גברה מסד השווה ל-1 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.75	יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתקנן 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 ושוי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	50%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי מזומן ושוי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה חבלתי משועבדים הינו כ-9.8 מיליארד ש"ח והוא גבור מ-125% מיתרת אג"ח ד'.	שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסד של 1 מיליארד ש"ח, או מסד של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגבור.
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 מסוימים;

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה	
סטטיס עמידה לתאריך הד"ח		
עומדים בתנאי	4.3	- הונה העצמי של החברה גבוה מסד השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח; - יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתקנן 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 ושוי מזומנים, פקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה). - דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינס) שני רבעונים ברציפות; - הון עצמי בתוספת התחייבויות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים; - שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסד של 1 מיליארד ש"ח, או מסד של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגובה. - דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. - הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;
עומדים בתנאי	50%	
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה חבלתי משועבדים הינו כ- 9.8 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ה'.	
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דין	

דוח בסיסי הצמדה ליום 31.12.17

נספח ו'- דוח בסיס הצמדה ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח):

**עודף התחייבויות כספיות על
נכסים כספיים**

נספח ו'- דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

דוחות כספיים

מאוזנים

אמות השקעות



דו"ח תקופתי

2017

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2017**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017

תוכן העניינים

עמוד

79	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
80	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
81	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
82	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
83	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
84 - 86	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
87-88	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
89-149	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 2017. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה 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 תיקונו (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 בלבתי 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 2017.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 והדוח שלנו, מיום 11 במרץ 2018, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון המבקרים האחרים.

בְּרִיטְמַן אֶלְמְגוֹר זֶהר וְשׁוֹת'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 11 במרץ 2018

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
מקרי המדע 3 מגדל 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	הסיבים 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

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 2017 ו-2016 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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-31% וכ-30% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-39% וכ-43% וכ-46% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017, 2016 ו-2015, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 הסתכמה לסך של כ-244,440 אלפי ש"ח וכ-229,822 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק ברווחיהן (בהפסדיהן) לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ו-2015 הסתכם לסך של כ-19,600 אלפי ש"ח, כ-19,906 אלפי ש"ח וכ-23 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 ולבצעה 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 וההנהלה 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 2017 ו-2016 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון, ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. 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 2017 והדוח שלנו מיום 11 במרץ 2018, 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, 11 במרץ 2018

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
מקדח המדע 3 מגדל 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			
2016	2017		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
292,350	314,149	4	רכוש שוטף
21,977	19,647	5	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
222	73	15	נכסי מס שוטפים, נטו
55,530	33,290	6	חייבים ויתרות חובה
16,425	-		נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
386,504	367,159		סך-הכל רכוש שוטף
8,564,632	9,112,142	7	רכוש בלתי שוטף
352,510	493,173	7	נדל"ן להשקעה
8,917,142	9,605,315		נדל"ן להשקעה בהקמה
444,654	454,534	8	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
14,352	31,350		יתרות חובה לזמן ארוך
38,892	38,825		רכוש קבוע, נטו
9,415,040	10,130,024		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
9,801,544	10,497,183		סך-הכל נכסים
738,539	711,052	9	התחייבויות שוטפות
20,954	28,235	10	אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
13,847	36,747	15	ספקים ונותני שירותים
117,216	131,016	11	התחייבויות מס שוטפות, נטו
11,987	11,906	11	זכאים ויתרות זכות
902,543	918,956		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
2,984,214	4,086,932	12	סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,132,496	278,073	13	התחייבויות שאינן שוטפות
17,933	17,821	16	אגרות חוב
41,871	39,936	14	הלוואות מתאגידים בנקאיים
763,269	858,020	15	הפרשות
4,939,783	5,280,782		אחרות
3,959,253	4,297,483	17	התחייבויות מסים נדחים
(35)	(38)		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
3,959,218	4,297,445		הון
9,801,544	10,497,183		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.

11 במרץ, 2018			
יהודית זינגר	אבי מוסלר	נתן חץ	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2015	2016	2017		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
547,627	599,497	662,555	18	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
65,201	63,927	60,718	19	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
482,426	535,570	601,837		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
233,738	125,328	173,704		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
716,164	660,898	775,541	20	הוצאות הנהלה וכלליות
37,016	38,641	43,720		תרומות
1,223	1,771	2,010		הוצאות אחרות, נטו
2,653	31	788		
675,272	620,455	729,023		רווח מפעולות רגילות
56	208	4,182	21	הכנסות מימון
(105,566)	(142,432)	(155,532)	21	הוצאות מימון
-	-	(38,679)	21	הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם
(105,510)	(142,224)	(190,029)		הוצאות מימון, נטו
10,136	-	-	18	רווח ממימוש נייר ערך זמין למכירה
(12,399)	23,389	15,674	8	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
567,499	501,620	554,668		רווח לפני מסים על ההכנסה
(157,262)	(27,524)	(126,468)	15	מסים על ההכנסה
410,237	474,096	428,200		רווח נקי לתקופה
410,240	474,099	428,203		מיוחס ל:
(3)	(3)	(3)		בעלים של החברה
410,237	474,096	428,200		זכויות שאינן מקנות שליטה
1.49	1.65	1.37		רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
1.48	1.64	1.36		בסיסי
				סך-הכל
				בדילול מלא
				סך-הכל
				הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
				בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)
274,667	287,682	312,635		בסיסי
277,080	289,384	315,019		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		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
410,237	474,096	428,200
(6,256)	-	-
34	12	102
(6,992)	-	-
(13,214)	12	102
397,023	474,108	428,302
397,026	474,111	428,305
(3)	(3)	(3)
397,023	474,108	428,302

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 השוניים בתון

		התאמות		קרן הון בגין			
		סך-הכל	הנובעות	עסקאות תשלום	מניות	הון המניות	הון אלפי ש"ח
זכויות שאינן מקנות שליטה	מניות	מיוחס לבעלי המניות	מותרים דוחות כספיים של פעילות חוץ	מבוסס מניות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
סך-הכל	הון עצמי	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,959,218	(35)	3,959,253	(47)	1,632,517	6,646	1,971,034	349,103
428,200	(3)	428,203	-	428,203	-	-	-
102	-	102	102	-	-	-	-
428,302	(3)	428,305	102	428,203	-	-	-
212,139	-	212,139	-	-	201,552	10,587	הנפקת הון מניות ומינוש כתבי אופציה מינוש כתבי אופציות לעובדים זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
65,130	-	65,130	-	(5,637)	65,056	5,711	
6,169	-	6,169	-	6,169	-	-	
298	-	298	-	298	-	-	
(373,811)	-	(373,811)	-	(373,811)	-	-	דגיבנד שחוכרז נשולם
4,297,445	(38)	4,297,483	55	1,686,909	7,476	2,237,642	365,401

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יתרה ליום 1 בינואר 2017
רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השוניים בחון

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות		קרו הון בגין	עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	על תקבולים על חשבון כתבי אופציות	על פרמיה על מניות	הון המניית אלפי ש"ח	
		סד-הכל	מ"יחס לפעלי המניות של התברה	הנובעות	מספיים של כפעילות חוץ	עורפים	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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,256,090	(32)	3,256,122	(59)	1,380,276	8,638	7,237	1,544,265	315,765	יתרה ליום 1 בינואר 2016
474,096	(3)	474,099		474,099	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
12	-	12	12	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
474,108	(3)	474,111	12	474,099	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
422,316	-	422,316	-	-	-	(7,237)	398,937	30,616	תפקת הון מניות וכתבי אופציה
23,735	-	23,735	-	-	(6,474)	-	27,515	2,694	מימוש כתבי אופציות לעובדים
4,304	-	4,304	-	-	4,304	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
178	-	178	-	-	178	-	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
345	-	345	-	-	-	-	317	28	לדירקטורים
(221,857)	-	(221,857)	-	(221,857)	-	-	-	-	מימוש אופציות והקצאת מניות לנושא משרה
3,959,218	(35)	3,959,253	(47)	1,632,518	6,646	-	1,971,034	349,103	דיבידנד שהוכרז ושולם
									יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סך-הכל סך-הכל הון עצמי	זכויות שאינו מקנות שלטון	סך-הכל מיוחד לבעלי המניות של החברה	התאמות התנועות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קורן הון בגין נכס פינוסי	זמין למכירה	עודפים	קורן הון בגין עסקאות תשלום	מבוסס מניות	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	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 המפורטים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יתרה ליום 1 בינואר 2015
רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה

עדכון בגין חלוקה לבעלים - נכס זמין
למכירה
מיומש כתבי אופציות לעובדים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה
לעובדים

זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
לדירקטורים
מימוש אופציות והקצאת מניות לנושא
משרה
רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן
מקנות שליטה בחברה מאוחדת
דיבידנד שהוכרז ושלם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
410,237	474,096	428,200
(88,908)	(140,176)	(38,379)
321,329	333,920	389,821
(415,049)	(516,709)	(481,224)
903	-	16,425
-	(46,091)	(20,993)
(3,964)	(120,366)	-
		8,586
(9,142)	-	-
(1,287)	(2,354)	(2,360)
(428,539)	(685,520)	(479,566)
266,479	-	-
(154,821)	(303,350)	(911,774)
(186,833)	(221,857)	(373,811)
-	422,316	212,139
329,463	931,559	1,380,619
10,371	23,735	65,130
(267,613)	(260,941)	(262,691)
100,000	-	-
27	7,296	1,932
97,073	598,758	111,544
(10,137)	247,158	21,799
(119)	-	-
55,448	45,192	292,350
45,192	292,350	314,149

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)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
השקעה בחברות מוחזקות
הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת
פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מיסים בגין מימוש נייר ערך זמין למכירה
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
דיבידנד ששולם
הנפקת מניות ומימוש כתבי 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 מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר

2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :

(233,738)	(125,328)	(173,704)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
12,399	(23,389)	(15,674)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,012	-	(986)	שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,500	4,275	18,000	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
(32,433)	(27,512)	(22,895)	שערוך (שחיקת) אגרות חוב
(1,214)	5,374	24,501	הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים
2,783	4,482	6,467	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
146,263	22,157	112,560	מסים נדחים, נטו
(6,992)	-	-	רווח, נטו ממיימוש נייר ערך זמין למכירה
922	1,287	3,492	אחרות, נטו
(109,498)	(138,654)	(48,239)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

1,620	(1,881)	(270)	עליה בלקוחות
(1,250)	3,784	(5,578)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
-	(13,870)	(9,541)	עליה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(3,012)	(4,032)	5,790	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
294	87	419	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
22,938	14,390	19,040	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות
20,590	(1,522)	9,860	
(88,908)	(140,176)	(38,379)	

ב. עסקאות שלא במזומן

7,785	9,833	9,093	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
296	345	-	הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים
-	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם חולק
30,091	-	-	חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה

ג. מידע נוסף

160,265	159,549	192,157	ריבית ששולמה
56	159	3,920	ריבית שהתקבלה
6,927	3,706	6,496	מסים ששולמו
9,142	-	-	מסים ששולמו בגין נייר ערך זמין למכירה
1,500	4,275	18,000	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 ולוגיסטיקה.

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-IFRS10) 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- IAS 24.
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, נגזרים ונכס פיננסי זמין למכירה הנמדדים בשוויים ההוגן, התחייבות 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 המהוות 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.

יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

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.

בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 (IFRS) ובהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית 18-1 של הרשות לניירות ערך מיום 30 בינואר 2018, החברה זקפה לדוח רווח והפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

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 עלויות 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 מס רכישה, שכר טרחה יועצים מקצועיים עבור שירותים משפטיים וכלכליים. בנוסף, בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 (IFRS) ובהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית 1-18 של הרשות לניירות ערך מיום 30 בינואר 2018, החברה זוקפת לדוח רווח והפסד את עלויות העסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים. 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 שמאי 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 ממימוש 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 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 :

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".

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 ערכם 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 הונניים 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 בשווים 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 שזקפות 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. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור:

הקבוצה עושה שימוש במכשיר פיננסי נגזר על מנת לנהל את החשיפות לשינויי במדד המחירים לצרכן. פרטים נוספים על הנגזרים בהם משתמשת הקבוצה ניתנים בביאור 12.

מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים לראשונה במועד ההתקשרות ובתום כל תקופת דיווח שלאחר מכן לפי שוויים ההוגן. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נזקפים ככלל לרווח או הפסד. עיתוי ההכרה ברווח או הפסד של שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו למטרת גידור, כאשר גידור זה הינו אפקטיבי ועונה לכל התנאים לקביעת יחסי גידור, מותנה באופי ובסוג הגידור, כמפורט בסעיפים להלן.

סיווגם של מכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לגידור בדוח על המצב הכספי, נקבע בהתאם למשך הזמן החוזי של המכשיר הפיננסי הנגזר. אם יתרת הזמן החוזית של הנגזר עולה על 12 חודשים, הנגזר יוצג בדוח על המצב הכספי כפריט לא שוטף, ואם יתרת הזמן אינה עולה על 12 חודשים יסווג הנגזר כפריט שוטף.

חשבונאות גידור:

הקבוצה מייעדת לגידור מכשירים פיננסיים נגזרים. הפריטים המגדרים מיועדים כגידור שווי הוגן.

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יחסי הגידור מתועדים בידי הקבוצה במועד ההתקשרות בעסקת הגידור. במסגרת התיעוד, מזהים המכשיר המגדר, הפריט המגודר, הסיכון המגודר, אסטרטגיית הגידור המיושמת, ונבחנת מידת ההתאמה של האסטרטגיה למדיניות הכוללת של הקבוצה בכל סוג גידור. בנוסף, החל מתחילת יחסי הגידור ולאורך כל תקופתם, מתעדת הקבוצה את המידה בה המכשיר המגדר אפקטיבי בקיוו החשיפה לשינויים בשווי ההוגן בגין הסיכון המגודר על הפריט המגודר.

סיווגם המאזני של מכשירים מגדרים נקבע בהתאם ליתרת התקופה של יחסי הגידור בתום תקופת הדיווח. אם בתום תקופת הדיווח עולה יתרת תקופת יחסי הגידור על 12 חודשים, מסווג המכשיר המגדר בדוח על המצב הכספי כנכס או כהתחייבות בלתי שוטפים. במידה ובתום תקופת הדיווח יתרת תקופת יחסי הגידור אינה עולה על 12 חודשים, מסווג המכשיר המגדר בדוח על המצב הכספי כנכס או כהתחייבות שוטפים.

פעילות הגידור של הקבוצה כוללת את יחסי הגידור הבאים:

גידור שווי הוגן:

הקבוצה מיישמת חשבונאות גידור שווי הוגן בגין החשיפה לשינויים בשווי ההוגן שינבע מהשינויים בשער הפרוורד של מדד המחירים לצרכן בגין תשלומי ריבית וקרן של אג"ח סדרה ה (ראה באור 12).

השינויים בערכם של מכשירים פיננסיים המיועדים לגידור סיכון שווי הוגן מוכרים מיידית ברווח או הפסד במקביל לשינויים בשווי ההוגן של הפריט המגודר המיוחסים לסיכון המגודר. חשבונאות גידור שווי הוגן מופסקת כאשר המכשיר המגדר פוקע, נמכר או ממומש או כאשר יחסי הגידור אינם עומדים עוד בתנאי הסף לגידור. לעניין זה, החלפת הצד שכנגד למכשיר המגדר כתוצאה מדרישות חוקיות או רגולטוריות, באופן שבו אין שינויים נוספים לתנאים של המכשיר המגדר מעבר לשינויים ההכרחיים כתוצאה מהחלפת הצד שכנגד, אינה מהווה פקיעה או מימוש. התאמות לערך בספרים של הפריט המגודר נזקפים לרווח או הפסד החל ממועד הפסקת הגידור ואילך.

ג. 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.

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות	
131.714	131.583	3.467
131.189	131.189	3.845
%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2017

ליום 31 בדצמבר 2016

שיעורי השינוי:

0.40	0.30	(9.83)
(0.20)	(0.30)	(1.46)
(1.00)	(0.90)	0.33

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

א. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית:

■ תיקון IAS 7 "דוח על תזרימי מזומנים" (בדבר גילויים אודות שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון)

התיקון קובע כי נדרש לתת גילוי למידע שיאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להעריך את השינויים בהתחייבויות אשר נובעות מפעילויות מימון, הן שינויים הכרוכים בתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים. התיקון מיושם בדרך של 'מכאן ולהבא' לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. במועד היישום הראשונה של התיקון, לא נדרש להציג מידע השוואתי. ראה באור 27.

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

■ 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 2018 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.

ליישום התקן לא תהיה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

■ IFRS 16 "חכירות"

התקן החדש אשר פורסם בחודש ינואר 2016 מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר').

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

אמות השקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

א. **תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה (המשך):**

▪ **IFRS 16 "הכירות" (המשך)**

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, אך זאת בתנאי כי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" מיושם אף הוא. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

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

▪ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

כללי:

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

נכסים פיננסיים

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

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

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

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

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

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

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

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

התחייבויות פיננסיות

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

א. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה (המשך):

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

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

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

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

בנוסף, הוחלפו חלק מבידיקות אפקטיביות הגידור במבחן עקרוני יותר המבוסס על "יחסים כלכליים". הערכת אפקטיביות הגידור למפרע לא תידרש עוד.

דרישות הגילוי ביחס לפעילויות ניהול הסיכונים של החברה הורחבו במסגרת התקן החדש.

ירידת ערך

מודל ירידת הערך החדש המבוסס על הפסדי אשראי צפויים ייושם למכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח כולל אחר, חייבים בגין חכירה, נכסי חוזה המוכרים לפי IFRS 15 ומחויבויות כתובות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסיים.

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

התקן מוסיף הנחיות הצגה וגילויים בקשר עם ירידות ערך של מכשירים פיננסיים.

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ליישום התקן לא תהיה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

▪ **פרסום IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות"**

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדדה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה.

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. ניתן ליישם את התיקון למפרע באופן מלא או ללא תיקון מספרי השוואה כאשר ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה תוכר כתיקון יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2019.

ליישום התקן לא תהיה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>
<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>2017</u>
		<u>%</u>

24,874	25,294	
264,107	288,855	0.08
288,981	314,149	

מטבע ישראלי:

מזומנים ויתרות בבנקים

פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

מטבע חוץ:

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים:

דולר קנדי

דולר ארה"ב

אירו

2,725	-
381	-
263	-
3,369	-
292,350	314,149

באור 5 - לקוחות

א. ההרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
15,641	14,578
8,483	4,724
3,634	5,418
27,758	24,720
(5,781)	(5,073)
21,977	19,647

חובות פתוחים

המחאות לגביה

הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
5,535	5,781
(650)	(1,603)
896	895
5,781	5,073

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 הלקוח ממועד הענקת האשראי ועד למועד הדיווח. ריכוז סיכוני האשראי מוגבל, לאור היות בסיס הלקוחות גדול ועסקה עם כל אחד מהם איננה מהותית. החברה לא ערכה בחינה נוספת קבוצתית כיון שלדעתה אין לה כל השפעה על הדוחות הכספיים והיא אינה מהותית.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,073	5,797	מוסדות ממשלתיים
2,176	2,693	שותפים בעסקאות משותפות
851	1,539	הוצאות מראש
1,205	3,690	הכנסות לקבל
7,975	4,861	הסדרים משותפים
619	1,516	מקדמות לספקים
3,761	5,030	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
8,870	8,164	אחרים
<u>55,530</u>	<u>33,290</u>	

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

א. הרכב ותנועה:

נדל"ן			
להשקעה			
סך-הכל	בהקמה	להשקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,351,112	1,314,633	7,036,479	יתרה ליום 1 בינואר 2016
92,124	67,236	24,888	תוספות הנובעות מרכישות
-	(1,079,717)	1,079,717	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
(16,425)	-	(16,425)	העברה מנדל"ן להשקעה לנכס המיועד למימוש
(19,158)	-	(19,158)	העברה מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
281,840	47,470	234,370	השקעות
99,300	-	99,300	מקדמות על חשבון רכישת נכס
3,021	3,021	-	עלויות אשראי שהוונו
125,328	(133)	125,461	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו
<u>8,917,142</u>	<u>352,510</u>	<u>8,564,632</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
269,675	-	269,675	תוספות הנובעות מרכישות
-	(11,777)	11,777	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
-	44,165	(44,165)	העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה
240,392	103,007	137,385	השקעות
4,402	4,402	-	עלויות אשראי שהוונו
173,704	866	172,838	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו
<u>9,605,315</u>	<u>493,173</u>	<u>9,112,142</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

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 ולאחריה התקשרה הקבוצה בעסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ-663 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה), אשר המהותיות מביניהן מתוארות להלן:

1. בנין משרדים במבשרת ציון

בחודש ינואר 2017, רכשה החברה מרכז רפואי במבשרת ציון, ירושלים תמורת סך של כ-74 מיליון ש"ח. הנכס הינו ברמת גמר טובה וממוקם במיקום מרכזי. המבנה כולל שלוש קומות עיליות בשטח של כ-3,500 מ"ר וכן שתי קומות חניה תת קרקעית. הנכס מושכר במלואו ומניב לחברה NOI שנתי בהיקף של כ-5 מיליון ש"ח.

2. בנין משרדים ברחוב הברזל

בחודש מאי 2017, הושלמה עסקה הרכישה של הבניין. הבניין כולל כ-13,600 מ"ר שטחי השכרה עיליים, הכוללים קומת קרקע מסחרית ומעליה 7 קומות וכן חניון תת קרקעי בן 3 מפלסים ובו 312 מקומות חניה. היקף ההשקעה של החברה ברכישת הנכס, לרבות עבודות הגמר לשוכרים קיימים, מוערך בסך של 270 מיליון ש"ח. להערכת החברה ה-NOI הצפוי להתקבל מהפרויקט בתפוסה מלאה הינו כ-19-20 מיליון ש"ח לשנה. נכון למועד פרסום הדוח הושכרו כ-90% משטחי הפרויקט לתקופות של 5 שנים ומעלה.

בגין רכישת שני נכסים אלה, התהוו לחברה עלויות עסקה בהיקף של כ-23 מיליון ש"ח, אשר נזקפו לדוח רווח והפסד, בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 והחלטת אכיפה חשבונאית 1-18 של הרשות לניירות ערך.

3. מתחם לוגיסטי במודיעין

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

4. מבנה לוגיסטי באריאל

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

בגין רכישת שני נכסים אלה, יתהוו לחברה עלויות עסקה בהיקף של כ-20 מיליון ש"ח, אשר יזקפו לדוח רווח והפסד במהלך התקופה השוטפת שבה יוכרו לראשונה הנכסים.

נדל"ן לייזום ופיתוח

לחברה 3 פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדמים שחלקה של החברה בהם מסתכם בהיקף של 90 אלף מ"ר. היקף ההשקעה הכולל בפרויקטים הינו 1 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה בהם במהלך 3 שנים הבאות הינה 0.7 מיליארד ש"ח.

1. ToHa (מתחם תוצרת הארץ)

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

השותפות מקימות בימים אלו מבנה משרדים הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק ו-950 מקומות חניה (להלן-"שלב א"). בנוסף, פועלות השותפות להגשת תב"ע בסמכות מקומית (במסגרת ת"א/5000) להקמת מגדל משרדים נוסף, בשטח של כ-130 אלף מ"ר עילי (ברוטו) וכ-2,000 מקומות חניה (להלן-"שלב ב"). יצוין כי תוכנית מתאר ת"א/5000 שקיבלה תוקף בחודש דצמבר 2016 יצרה פוטנציאל נוסף לפרויקט ומקנה זכויות בניה ושימושים נוספים נרחבים למתחם כאמור לעיל.

שלב א' של הפרויקט נמצא בשלבים מתקדמים של השלמת השלד. השותפות מעריכות כי הקמת שלב א' צפויה להסתיים בסוף שנת 2018. היקף ההשקעה של החברה (50%) בהקמת שלב א' מוערכת בסך של כ-475 מיליון ש"ח ומתוכה נותרו להשקעה כ-220 מיליון ש"ח.

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:

2. פרויקט לוגיסטיקה במודיעין

בחודש דצמבר 2016, במסגרת מכרז של רשות מקרקעי ישראל, זכתה החברה במגרש בשטח של כ-34 דונם במודיעין, וזאת בתמורה לדמי חכירה והוצאות פיתוח מהווים בסכום של כ-70 מיליון ש"ח. בהתאם לתב"ע החלה על המגרש, ניתן להקים על המגרש מבנה הכולל כ-34,000 מ"ר שטחים עיליים (שטחי שירות + שטח עיקרי) וכן כ-42,000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (כולל חניות). החברה פועלת לקבלת היתרים. היקף ההשקעה של החברה בפרויקט, מוערך על ידה בסך של כ-200 מיליון ש"ח.

3. פרויקט משרדים ומסחר בחולון

ביוני 2016, זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה. הפרויקט עתיד להיבנות על ידי החברה על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים והרוקמים. הפרויקט יכלול מרכז מסחרי ומעליו מגדל משרדים בן 13 קומות, בשטח עילי כולל של 36 אלפי מ"ר, מעל חניון תת קרקעי בן 4 קומות. ההתקשרות בעסקה עם העירייה הינה בעסקת קומבינציה, על פיה בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכנן ותקים את הפרויקט ובתמורה העירייה תחכיר לחברה את חלק החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-99 שנים נוספות. הפרויקט ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. הפרויקט נמצא בשלבי הפירה ודיפון. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2020. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 320 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו כ-22 מיליון ש"ח.

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-664 מיליון ש"ח (NOI מתוקן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) על התאמת השווי ההוגן הינו כ-322 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% כ-248 מיליון ש"ח).

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

א. הנפקת חברת הבת אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ

נכון ליום 31 בדצמבר 2014 החזיקה החברה בכ-9.91% מהון המניות, ההשקעה הוצגה 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 זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים (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			
2016	2017	2016	2017		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%		
באיחוד מלא					
(315)	(344)	90%	90%	ישראל	אילות השקעות בנכסים בע"מ
39,897	49,612	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
45,031	57,333	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (אב"ג (1992 בע"מ
119,460	125,940	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
230,675	227,153	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
267,447	307,099	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
52,834	44,794	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
49,454	62,044	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
148,802	189,012	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
52,519	58,901	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
270,424	324,004	100%	100%	ישראל	נס פן בע"מ
239	347	100%	100%	ישראל	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
2,725	-	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 (*)					
25,057	25,520	50%	50%	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
44,556	39,974	49%	49%	ישראל	חוצות אלונים בע"מ (**)
18,525	36,491	50%	50%	ישראל	אמות שאול בע"מ (***)
39,252	42,536	50%	50%	ישראל	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ
55,555	45,270	50%	50%	ישראל	רוני דו בע"מ
62,005	68,836	49%	49%	ישראל	זיואל בע"מ (**)
19,835	20,163	50%	50%	ישראל	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
873	5,151	65%	65%	הונגריה	LTD 7 -MTH

(*) 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 המוחזקות.

(**) 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 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
2016	2017			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
125,000	125,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
82,849	78,789	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) בע"מ
156,000	156,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ
358,157	347,395	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ
83,588	63,042	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (נתניה) בע"מ
83,881	267,376	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
135,500	135,500	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
16,337	5,960	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
-	169,258	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ (*)
504,000	239,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
60,000	60,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
345,464	319,000	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	נס פן בע"מ
פעילויות משותפות				
1,000	1,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	חברה לניהול תחנות מרכזיות בע"מ
הסדרים משותפים				
7,581	8,161	7	צמודה למדד המחירים לצרכן	חוצות אלונים בע"מ
38,619	39,491	4	ללא הצמדה	אמות שאול בע"מ
2,305	2,312	- ⁽³⁾	ללא הצמדה	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
125,446	122,141	2.62	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ (**)
3,952	3,299	2.56	ללא הצמדה	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
4,854	219	2.68	ללא הצמדה	LTD 7 -MTH
<u>2,234,533</u>	<u>2,242,943</u>			

(1) שטר הון.

(2) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

(3) פריים + 1.5%.

(*) החברה המירה שטר הון לחברה בבעלותה המלאה, להלוואה הנושאת ריבית צמודת מדד בשיעור של 5%. היקף יתרת הסגירה של ההלוואה הינה כ- 169 מיליון ש"ח.

(**) החברה העניקה לחברה בבעלות משותפת הלוואה בהיקף של כ- 125 מיליון ש"ח בריבית צמודת מדד של 2.62%.

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

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
80,404	75,903
80,404	75,903

זיואל בע"מ

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב הסעיף

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2016	2017	שנתית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ליום 31
2017	2017	בדצמבר
7,430	13,000	
399,940	398,640	p-1.11
407,370	411,640	
69,877	37,128	4.3-6.0
261,292	262,284	3.2-6.5
331,169	299,412	
738,539	711,052	

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

ריבית שנצברה בהנפקת אגרות חוב

ניירות ערך מסחריים

חלויות שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים

אגרות חוב צמודות מדד

ג. שעבודים - ראה באור 16 ב'.

באור 10 - ספקים ומנותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,048	17,256
8,906	10,979
20,954	28,235

חובות פתוחים

המחאות ושטרות לפירעון

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	א. זכאים ויתרות זכות
57,462	67,632	ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך
2,436	1,882	התחייבויות לשותפים
15,676	19,732	הכנסות מראש
1,334	1,778	מוסדות
9,785	10,902	עובדים ומוסדות בגין שכר
21,498	22,297	התחייבויות לשלם
2,000	2,000	החברה האם
7,025	4,793	אחרים
<u>117,216</u>	<u>131,016</u>	סך הכל

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ב. זכאים בגין נדל"ן להשקעה
10,554	10,554	התחייבות לשלם כלפי מוכרי נדל"ן להשקעה
1,433	1,352	התחייבות לרשויות וזכאים בגין עסקאות נדל"ן להשקעה
<u>11,987</u>	<u>11,906</u>	

באור 12 - אגרות חוב
א. אגרות חוב:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית ליום 31 בדצמבר	
2016	2017	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	הרכב הסעיף
455,376	304,223	4.95	אגרות חוב (סדרה א') - ב. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
151,617	152,072		
303,759	152,151		
437,227	326,978	4.9	אגרות חוב (סדרה ג') - ג. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
106,017	106,335		
331,210	220,643		
1,468,395	1,450,449	4.8	אגרות חוב (סדרה ב') - ד. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
1,468,395	1,450,449		
455,221	1,335,465	3.2	אגרות חוב (סדרה ד') - ה. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
455,221	1,335,465		
403,985	910,392	3.39	אגרות חוב (סדרה ה') - ו. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
403,985	910,392		
25,302	21,709	5.5-6.5	אגרות חוב לאחרים - ז. להלן בניכוי - חלויות שוטפות
3,658	3,877		
21,644	17,832		
<u>2,984,214</u>	<u>4,086,932</u>		

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 3.55%.

ד. אגרות חוב (סדרה ב'):

החל מיולי 2012 ועד אוקטובר 2016 הנפיקה החברה 1,364 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 (12,552 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה נטו למרכיב הריבית הצבורה ליום ההנפקה הוא 2.97%.

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי 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 סוגי 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 מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה ב') המשך:

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ה. אגרות חוב (סדרה ד') :

החל מיולי 2014 ועד דצמבר 2017 הנפיקה החברה 1,250 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') צמודות מדד (בגין יולי, 2014) ונושאות 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 על אגרות החוב, בהתחשב בעלויות הגיוס שיוחסו להנפקתן וייחוס חלק מהתמורה נטו עבור מרכיב הריבית הצבורה ליום ההנפקה הינו 2.21%.

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.

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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אגרות חוב (המשך)

ו. אגרות חוב (סדרה ה') :

החל ממרץ 2016 ועד דצמבר 2017 הנפיקה החברה 880 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') . קרן אגרות החוב (סדרה ה') תעמוד לפירעון בשישה תשלומים שנתיים : 2 תשלומים בשיעור של 10% מהקרן, כל אחד, ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל), תשלומים בשיעור של 20% מהקרן, כל אחד, ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') הינה בשיעור של 3.39% לשנה, תשולם בתשלומים שנתיים ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל). הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו. אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הדומים במהותם לתנאים להעמדה לפירעון מיידי הקבועים באגרות החוב של החברה הנסחרות במחזור מסדרות ב' ו-ד' הכוללים, בין היתר, אירועים הקשורים בהעברת שליטה בנסיבות מיוחדות; עמידה בתניות פיננסיות לרבות שמירה על הון עצמי שלא יפחת במשך שני רבעונים רצופים, מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח (חלף 1 מיליארד ש"ח כקבוע באגרות החוב מסדרות ב' ו-ד'). נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ה'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 3.39% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור שבין 2.125%-2.49%, בהיקף כולל של 875 מיליון ש"ח.

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

ח. היתרה (כולל החלויות השוטפות) ליום 31 בדצמבר 2017 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי להלן :

<u>אלפי ש"ח</u>	
262,284	שנה ראשונה - 2018
399,932	שנה שניה - 2019
522,950	שנה שלישית - 2020
505,128	שנה רביעית - 2021
505,386	שנה חמישית - 2022
2,153,535	שנה שישית ואילך
<u>4,349,216</u>	

ט. שעבודים - ראה באור 16 ב'.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. הרכב הסעיף:

שיעורי ריבית		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2016	2017	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
6,030	2,292	6
1,196,343	312,909	4.3
1,202,373	315,201	
69,877	37,128	
1,132,496	278,073	

הלוואות מתאגידים בנקאיים

בש"ח בהצמדה למדד

בש"ח בהצמדה למדד

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. היתרה ליום 31 בדצמבר 2017 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי כלהלן :

אלפי ש"ח	
37,128	שנה ראשונה - 2018
37,734	שנה שניה - 2019
39,383	שנה שלישית - 2020
41,104	שנה רביעית - 2021
42,900	שנה חמישית - 2022
116,952	שנה שישית ואילך
315,201	

ג. פירעון מוקדם ביוזמת החברה של הלוואות בנקאיות

בחודש ספטמבר 2017, ביצעה החברה ביוזמתה פירעון מוקדם של הלוואות למוסדות בנקאיים בהיקף כספי של כ-840 מיליון ש"ח (לא כולל עמלת פירעון מוקדם). בתקופה המדווחת בעקבות הפירעון המוקדם רשמה החברה כ-39 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר כמחציתן שולמו במזומן.

ד. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר:

(1) קווי אשראי - לקבוצה שלוש מסגרות אשראי מבנקים מסחריים וגוף מוסדי בישראל בסך כולל של 800 מיליון ש"ח.

א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל-28 בדצמבר, 2020.

ב. 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.

ג. באפריל 2016, חתמה החברה על הסכם עם גוף מוסדי בישראל להעמדת מסגרת אשראי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח. תוקף מסגרת האשראי ל-4 שנים עד ליום 6 באפריל 2020. מסגרת האשראי אינה מגובה בבטחונית כלשהם וניתנת למשיכה בכל עת בהתאם לעמידתה של החברה ביחסים ובתניות פיננסיים שונים.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

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

במסגרת ההסכם, התחייבה החברה, בין השאר, לשמור על יחסים פיננסיים כאשר העיקריים בהם הינם כלהלן:

- יחס הון עצמי לסך המאזן נטו לא יפחת מ-25% במשך 4 רבעונים רצופים או מ-20% למשך רבעון אחד;
- היחס שבין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-CAP, לא יעלה על 70%;
- היחס שבין החוב הפיננסי נטו של החברה בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה לבין ה-NOI המתוקן השנתי של החברה, לא יעלה על 10 במשך שני רבעונים רצופים;
- דירוג שלא יפחת מ- A- (A מינוס) במועד כל משיכה;

בנוסף, התחייבה החברה לשמור על תניות פיננסיות ונוספות שהעיקריות שבהן הינן: שינויי שליטה בחברה בתנאים מסוימים; הון עצמי מינימאלי של החברה - 1.2 מיליארד ש"ח; יחסים פיננסיים תזרימיים ותפעוליים שונים; "Cross Default"; התחייבות של החברה לא ליצור כל שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה לטובת צד שלישי (למעט שעבוד שוטף שהינו נלווה לשעבוד קבוע). ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדת האשראי לפירעון מיידי כגון הליכים משפטיים מהותיים (פירוק, כינוס נכסים, מיזוג ועוד).

ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 800 מיליון ש"ח. בנוסף, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

ה. שעבודים - ראה באור 16ב'.

באור 14 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,625	3,063	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד בניכוי הפקדות ליעודה לפיצויים
582	601	
2,043	2,462	
22,093	22,353	הכנסות מראש ופיקדונות משוכרי מבנים דמי חכירה לשלם מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 12) התחייבויות אחרות לזמן ארוך
15,573	15,042	
2,083	-	
79	79	
41,871	39,936	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על התכנסה

א. להלן יתרות המיסים הנדחים המוצגות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 והתנועה בהן בשנים שנסתיימו באותם מועדים :

	2016				2017				תנועה בשנה
	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	ממושים אלפי ש"ח	הוכר ברווז והפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2016	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	מיונים אלפי ש"ח	הוכר ברווז והפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2017	
	786,952	-	(1,471)	788,423	919,728	(17,809)	150,585	786,952	נדל"ן להשקעה
	(20,839)	-	23,498	(44,337)	(58,786)	-	(37,947)	(20,839)	בגין הפסדי מס מועברים
	(2,844)	-	130	(2,974)	(2,922)	-	(78)	(2,844)	סוציאליות וחומ"ס
	763,269	-	22,157	741,112	858,020	(17,809)	112,560	763,269	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשד)

ב. המיסים הנדחים מוצגים כלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
763,269	858,020

בהתחייבויות שאינן שוטפות

ג. מיסים נדחים - מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,033	5,033

הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)

(1) הטבות מס לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 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	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
265,347	302,213
39,227	30,598
304,574	332,811

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		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,643	5,367	13,533
4,356	-	375
10,999	5,367	13,908

מיסים שוטפים

הוצאות מיסים שוטפים

מיסים בגין שנים קודמות, נטו

סה"כ מיסים שוטפים

מיסים נדחים

הוצאות מיסים נדחים בגין יצירתם של הפרשים זמניים

התאמת יתרות המיסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס

סה"כ מיסים נדחים

146,263	130,154	112,560
-	(107,997)	-
146,263	22,157	112,560

סה"כ הוצאות מס שהוכרו ברווח או הפסד

157,262	27,524	126,468
---------	--------	---------

מיסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר

הכנסות מיסים נדחים בגין נכס פיננסי זמין למכירה

(2,256)	-	-
---------	---	---

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ו. המס האפקטיבי:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
567,499	501,620	554,668	רווח לפני מיסים על ההכנסה
12,399	(23,389)	(15,674)	בניכוי רווחי חברות מוחזקות
579,898	478,231	538,994	
26.5%	25.0%	24.0%	שיעור המס הסטטוטורי
153,673	119,558	129,359	הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
4,514	14,496	(4,300)	הפרשים בקשר לנדל"ן להשקעה
-	(107,997)	-	התאמות עקב שינוי בחוקי המס
(3,571)	-	-	זקיפת מיסים נדחים בגין הפסדי מס מועברים משנים קודמות
1,470	1,791	1,251	הוצאות לא מוכרות (הכנסות שאינן חייבות במס), נטו
1,212	-	375	מיסים בגין שנים קודמות, נטו
(36)	(324)	(217)	הפרשים אחרים
157,262	27,524	126,468	סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד
28%	5%	23%	שיעור המס האפקטיבי

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ז. יתרות מיסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
222	73
13,847	36,747

נכסי מיסים שוטפים

התחייבויות מיסים שוטפים

ח. מידע נוסף:

1. בחודש פברואר 2018, חתמה החברה על הסכם שומות מס סופיות עם מס הכנסה לשנים 2012-2015 בעקבותיו שילמה החברה מיסים בסך של כ- 25 מיליון ש"ח (אשר בגינה היו לחברה הפרשות מלאות). כחלק מההסכם הוכרו לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 175 מיליון ש"ח לנצול על פני השנים 2018-2024. במסגרת הסכם השומות הוסדרה גם הסוגיה הפתוחה בגין הפסדים מועברים לצרכי מס בהיקף של 35 מיליון ש"ח אשר בגינה ניתן פסק דין מחוזי כנגד החברה.

2. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015, ל-12 חברות מאוחדות ול-5 חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת 2012 ול-2 חברות באיחוד יחסי הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2013 ולחברה אחת המטופלת בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2014.

3. בתחילת חודש ינואר 2016 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 1 בינואר 2016.

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018, התשע"ז-2016 במסגרתו נחקקו שינויי מס כדלקמן: שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויפחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.

כתוצאה מהחקיקה האמורה, חל קיטון בהתחייבויות המיסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ-108 מיליוני ש"ח, הוצאות המיסים של החברה והרווח הכולל האחר לשנה שהסתיימה באותו תאריך קטנו 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 2017 ו-2016 ולשנים שהסתיימו באותם מועדים:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,997	17,933
61	125
(125)	(237)
<u>17,933</u>	<u>17,821</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 הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים 15 תביעות משפטיות, הליכים מיסויים ודרישות לחיובי ארנונה, אגרות והיטלים בקשר לנדל"ן להשקעה בסכום כספי כולל של כ-209 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-154 מיליון ש"ח.

בגין התביעות המתנהלות נגד הקבוצה ובגין חשיפות להיטלי מס נרשמו בדוחות הכספיים הפרשות בסכום כולל של כ-18 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017 ו-2016. 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 בגינן 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 לשרוים 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.

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%. רוי"ח בודק שמונה לאחרונה על ידי ביהמ"ש המחוזי לצורך בחינת סבירותו של הסכם הפשרה קבע בחוות דעתו כי הסכם הפשרה ככל שהוא נוגע לנתבעות הינו ראוי והוגן בנסיבות העניין.

לאור זאת נכללה הפרשה מתאימה בדוחותיה הכספיים של החברה.

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.

ב. שעבודים:

- (1) להבטחת אגרות חוב לזמן ארוך שהונפקו לאחרים, שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2017 מסתכמת לסך של 20 מיליון ש"ח, שועבדו מקרקעין המוחזקים על ידה, אשר שוויים ליום 31 בדצמבר, 2017 מסתכם לסך של 9 מיליון ש"ח.
- (2) להבטחת אגרות חוב בסך של 25 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 2017 מסתכמת ל- 304 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	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,306	5,187

ערבויות שניתנו על ידי הקבוצה

* בעיקר ערבויות שניתנו לרשויות מקומיות בקשר להשקעות בנכסים וכן בקשר לערבויות מכרזים.

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		
308,590,298	500,000,000	יתרה ליום 1 בינואר 2017
5,710,782		מימוש אופציות לעובדים (ראה ו. להלן)
10,587,400	-	הנפקת מניות לציבור (ראה ד. להלן)
<u>324,888,480</u>	<u>500,000,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
275,253,525	500,000,000	יתרה ליום 1 בינואר 2016
2,692,663		מימוש אופציות לעובדים (ראה ו. להלן)
27,644		הנפקת מניות לנושא משרה
15,964,600		הנפקת מניות לציבור (ראה ג. להלן)
<u>14,651,866</u>	-	מימוש כתבי אופציות למניות החברה (ראה ד. להלן)
<u>308,590,298</u>	<u>500,000,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
<u>275,253,525</u>	<u>500,000,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

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 2016:

בחודש מאי, 2016 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 דצמבר 2017, גייסה החברה סך כולל של כ- 212 מיליון ש"ח נטו, באמצעות הנפקה לציבור של כ- 10.6 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת.

בחודש דצמבר 2016, גייסה החברה סך כולל של כ- 260.9 מיליון ש"ח נטו, באמצעות הנפקה לציבור של כ- 16 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת.

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.נ 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.נ 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)

ד. הנפקת מניות ואופציות למניות (המשך):

במהלך שנת 2016 ועד ליום 19 ביוני 2016 בו חל מועד הפקיעה של כתבי האופציה, מומשו כ- 14.7 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 11 ש"ח לכל כתב אופציה, בהיקף כספי כולל של כ- 161.4 מיליון ש"ח.

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 2015-2017, שילמה החברה לבעלי מניותיה בשנת 2015 68 אגורות למניה (כ- 187 מיליון ש"ח) בשנת 2016 77- אגורות למניה (כ- 222 מיליון ש"ח) וכן בגין שנת 2016 שילמה החברה דיבידנד מיוחד בסך של 36 אגורות למניה (כ- 111 מיליון ש"ח) במהלך שנת 2017, בשנת 2017 דיבידנד שוטף בסך של 84 אגורות למניה (כ- 262 מיליון ש"ח).

בחודש מרץ 2018, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2018 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 90 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 22 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 23 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2018, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2018 בסך של 22 אגורות למניה. סך הדיבידנד שתשלם החברה כאמור לעיל, במרץ 2018, יעמוד על 22 אגורות למניה (כ- 72 מיליון ש"ח).

בנוסף, במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2017 בסך של 36 אגורות למניה, אשר ישולם במרץ 2018 (כ- 117 מיליון ש"ח).

ו. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים:

1. ביום 28 באוגוסט 2013, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה, אשר כוללת בחובה, בין היתר, את האפשרות להעניק כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה ולרבות לדירקטורים (על פי תיקון שאושר באסיפה כללית מיום 18 באוגוסט 2015). ביום 28 בספטמבר 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקונים נוספים למדיניות התגמול הנוגעים, בין היתר, גם לרכיבי התגמול ההוני (להלן: "מדיניות התגמול").

בהתאם למדיניות התגמול, ביום 13 בנובמבר 2013, החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת תגמול) לאמץ תכנית מסגרת ("תכנית המסגרת") להצעה פרטית של עד 20,000,000 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות החברה, אשר תתבצע מעת לעת, לעובדים ונושאי משרה של החברה ו/או של חברות קשורות. ביום 9 במרץ 2016 אישר דירקטוריון החברה את הגדלת פול כתבי האופציה הכלול בתכנית המסגרת ב- 20,000,000 כתבי אופציה נוספים שאינם רשומים למסחר.

לדירקטוריון/ועדת התגמול 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.

2. ביום 10 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 4,855,616 כתבי אופציה, ל-46 ניצעים מתוכם 5 נושאי משרה בחברה. כ-26 אלפי כתבי אופציה חולטו עקב עזיבת עובדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 מומשו מלוא 4,829 אלף כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים, כאמור.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הון עצמי (המשד)

- ו. **תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים (המשד):**
3. ביום 18 באוגוסט 2015 אשרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) הענקת תגמול הוני לדירקטורים שאינם בעלי עניין ו/או נושאי משרה בחברה האם, בדרך של הענקה שנתית של אופציות בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים (לא כולל גמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו). בהתאם לכך הוענקו באותה עת אופציות בגין שנת 2015 לארבעה דירקטורים, בהיקף כולל של 238,980 כתבי אופציה. 59,745 כתבי אופציה חולטו בעקבות פרישת דירקטור. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 מומשו כ- 114 אלף מתוך כתבי אופציה שהוענקו לדירקטורים, כאמור.
4. ביום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 5,292,154 כתבי אופציה, ל- 57 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים).
5. ביום 14 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 3,063,375 כתבי אופציה, ל- 56 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים).
6. ביום 11 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 2,831,107 כתבי אופציה, ל- 58 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים).
7. **הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה:**
עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכל כתבי האופציה אשר היו בתוקף ליום 31 בדצמבר 2017, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, נאמדה בסך כולל של כ- 22 מיליון ש"ח, מתוכם הופחת עד ליום 31 בדצמבר 2017 סך של כ- 14 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 2015 (*)	מרץ 2016 (*)	מרץ 2017 (*)	מרץ 2018 (*)	
12.58	12.52	17.36	19.39	מחיר מניה (בש"ח)
10.94	11.55	16.85	20.17	מחיר מימוש (בש"ח)
15.67%	16.24%	17.01%	16.90%	תנודתיות צפויה משוקללת (**)
2.75	2.75	2.75	2.75	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (***)
0.47%	0.36%	0.58%	0.42%	שיעור ריבית חסרת סיכון
-	-	-	-	שיעור דיבידנד צפוי
4,698	5,037	5,432	5,464	הטבה כוללת (אלפי ש"ח) סכום ההפחתה (באלפי ש"ח)
1,599	1,832	1,784	-	בשנת 2017
1,713	1,490	-	-	בשנת 2016
1,385	-	-	-	בשנת 2015

- (*) 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.

8. 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			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
497,502	549,823	610,204	מדמי שכירות (ב. להלן)
50,125	49,674	52,351	מניהול נכסים
<u>547,627</u>	<u>599,497</u>	<u>662,555</u>	

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2017, שאינם ניתנים לביטול, הנו כדלקמן:

אלפי ש"ח

553,558	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של פחות משנה
<u>1,258,980</u>	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של שנה עד 5 שנים
<u>578,787</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			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
47,668	48,302	44,615	הוצאות אחזקה וניהול נכסים
11,225	9,565	9,101	שכר ונלוות
4,447	3,910	4,992	מסים ואגרות
1,125	1,042	964	שירותים מקצועיים
736	1,108	1,046	אחרות
<u>65,201</u>	<u>63,927</u>	<u>60,718</u>	

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
59,556	55,854	53,474	סך ההוצאות התפעוליות הישירות
5,645	8,073	7,245	בקשר לנדל"ן להשקעה נחלקות כדלקמן:
<u>65,201</u>	<u>63,927</u>	<u>60,718</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		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,440	8,000	8,008
14,197	17,384	20,506
2,743	4,466	6,471
980	1,090	935
4,712	4,974	5,400
736	274	(210)
634	782	566
993	1,187	1,655
(419)	484	389
<u>37,016</u>	<u>38,641</u>	<u>43,720</u>

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

א. הוצאות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,369	7,156	6,133
46,840	44,421	34,008
-	-	38,679
104,512	102,923	109,004
159,721	154,500	187,824
(12,099)	(3,896)	2,031
(20,889)	(5,151)	8,758
(32,988)	(9,047)	10,789
126,733	145,453	198,613
(21,167)	(3,021)	(4,402)
<u>105,566</u>	<u>142,432</u>	<u>194,211</u>

ריבית בגין אשראי לזמן קצר
 ריבית בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך
 עמלת פרעון מוקדם (ראה ג' להלן)
 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

ב. הכנסות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30	167	61
-	-	4,121
26	41	-
<u>56</u>	<u>208</u>	<u>4,182</u>

ריבית על פקדונות בבנקים
 ריבית בגין הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
 אחרות, נטו

ג. פירעון מוקדם ביוזמת החברה של הלוואות בנקאיות

בחודש ספטמבר 2017, ביצעה החברה ביוזמתה פירעון מוקדם של הלוואות למוסדות בנקאיים בהיקף כספי של כ-840 מיליון ש"ח (לא כולל עמלת פירעון מוקדם). בתקופה המדווחת בעקבות הפירעון המוקדם רשמה החברה כ-39 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר כמחציתן שולמו במזומן.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - רווח למניה

הרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
410,237	474,096	428,200
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
274,667	287,682	312,635
2,413	1,702	2,384
277,080	289,384	315,019
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)

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. עסקאות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,440	8,000	8,008
980	1,090	935
57	56	66
38	188	298
9	9	9

דמי ניהול לחברה האם (ראה סעיף ג להלן)

שכר דירקטורים (7 מקבלים)

הוצאות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (ראה באור ג' (4) להלן)

שווי הוגן של תשלומים מבוססי מניות

מספר הדירקטורים

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,546	4,542	4,605
679	606	954
4,225	5,148	5,559

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים:

(1) הסכם ניהול עם החברה האם

הסכם ניהול חדש

בישיבתה מיום 21 באפריל 2016, אישרה האסיפה הכללית של החברה 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 בוטלה 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 נותרו ללא שינוי.

יצויין כי בשנים 2016 ו-2017 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים סך של 8 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים, כדמי ניהול לחברה האם לשנים אלה. כן בהתאם להסכם ניהול קודם עם החברה האם יצויין כי בשנת 2015 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים סך של 12,440 אלפי ש"ח כדמי ניהול לחברה האם לשנת 2015.

ראו בסעיף ה' להלן לגבי התקשרות נוספת עם החברה האם.

(2) התקשרות עם המנכ"ל

ביום 28 בספטמבר 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) תיקון למדיניות התגמול בעניין רכיבי התגמול ויישומם ביחס למנכ"ל החברה וכן עודכנו תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל בפרט בנוגע לשכרו החודשי של המנכ"ל, לרכיבי המענק השנתי (רכיב משתנה לטווח בינוני/קצר) ולרכיב התגמול ההוני. מדיניות התגמול כפי תיקונה בתיקון מיום 28 בספטמבר 2016 תכונה להלן: "מדיניות התגמול".
להלן פירוט תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל אשר יחולו על היחסים בין החברה למנכ"ל החל מיום אישורם על ידי האסיפה הכללית (קרי, החל מ-28 בספטמבר 2016), לתקופת ההתקשרות עם המנכ"ל:

א. מענק שנתי (רכיב משתנה לטווח בינוני/קצר) המחושב לפי עמידה בארבעה מדדי ביצוע נפרדים, במצטבר:

- (1) שיעור תשואה להון** - בגין תשואה להון שהינה מתחת ל- 6% המנכ"ל לא זכאי למענק. בגין תשואה להון שבין 6% ל- 14% המנכ"ל זכאי למענק בטווח שבין 200,000 ש"ח ל- 600,000 ש"ח. סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד זה לא יעלה בכל מקרה על 600,000 ש"ח.
- (2) שיעור תשואה FFO למניה** - בגין תשואת FFO שהינה מתחת ל- 7.5% המנכ"ל אינו זכאי למענק. בגין תשואה FFO שבין 7.5% ל- 12.5% המנכ"ל זכאי למענק בטווח שבין 100,000 ש"ח ל- 900,000 ש"ח. סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד זה לא יעלה בכל מקרה על 900,000 ש"ח.
- (3) עמידה בתקציב FFO חזוי** - בגין תוצאה במדד זה שהינה מתחת ל- 90% המנכ"ל אינו זכאי למענק. בגין תוצאה במדד זה שבין 90% ל- 110% המנכ"ל זכאי למענק בטווח שבין 100,000 ש"ח ל- 800,000 ש"ח. סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד זה לא יעלה בכל מקרה על 800,000 ש"ח.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

(2) התקשרות עם המנכ"ל (המשך)

(4) TSR - בחינת ביצועי מניית החברה על פני שלוש שנים לעומת קבוצת התייחסות של חברות דומות (Pear Group). קבוצת חברות ההשוואה כוללת חברות מתחום הנדל"ן, הפועלות בישראל, בעלות מאפייני פעילות דומים לחברה כאשר דירקטוריון החברה יכול לבצע שינוי בהרכב רשימת חברות ההשוואה ובמשקל כל אחת מחברות ההשוואה במדד, ככל שיחול שינוי אקסוגני ברשימת החברות. בגין תוצאה במדד זה שבין 0% ל- 15% המנכ"ל זכאי למענק בטווח שבין 0 ש"ח ל- 300,000 ש"ח. סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד זה לא יעלה בכל מקרה על 300,000 ש"ח.

א חישוב סכומי המענק בגין כל אחד ממדדי הרכיב הכמותי לעיל בנפרד מבוצע באופן ליניארי.

א 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, יבוצע ניכיון בשיעור של 50% מהמענק השנתי המחושב על פי מדדים. מלוא סכום המענק השנתי ישולם במזומן.

ב. מענק בשיקול דעת הדירקטוריון - דירקטוריון החברה על פי שיקול דעתו, יהיה רשאי להגדיל את סכום המענק השנתי ולקבוע כי חלק לא מהותי מהתגמול למנכ"ל, בסכום שאינו עולה על שלוש משכורות חודשיות בשנה (ברוטו), יוענק על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה (כפוף לתקרת המענק השנתי למנכ"ל העומדת על סך של 2.6 מיליון ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2016). הדירקטוריון יפעיל את שיקול דעתו בהתאם לקריטריונים שבמדיניות התגמול וכן לפי כל קריטריון אחר שיקבע הדירקטוריון לעניין זה.

ג. תגמול הוני (רכיב משתנה לטווח ארוך) –

הענקה שנתית של כתבי אופציה, במסגרת מסלול רווחי הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, בשווי של 48% מעלות השכר השנתית של המנכ"ל (קרי, כתבי אופציה בשווי הוגן של 1.1 מיליון ₪ לשנה). מחיר המימוש של כתבי האופציה יקבע בהתאם לתנאי מדיניות התגמול, כפי שיהיו מעת לעת. לחילופין, החברה תהיה רשאית להעניק למנכ"ל תגמול הוני באמצעות מנגנונים דומים להקצאת ניירות ערך בתנאים המפורטים בסעיף זה.

ד. שכר והטבות נלוות (רכיב קבוע)

שכר חודשי ברוטו בסך 140,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2016 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.

ה. פרישה

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

יישום התגמול הוני

ביום 10 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, 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 הוקצו 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 מיליון ש"ח. כתבי האופציה מומשו במלואם על ידי המנכ"ל במהלך שנת 2017.

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) התקשרויות עם המנכ"ל (המשך)

ביום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, 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 הוקצו בתנאים דלעיל. עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו 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.

תגמול הוני (רכיב משתנה לטווח ארוך)

ביום 14 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למנכ"ל של 583,859 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 18.05 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו 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 1.076 מיליון ש"ח.

ביום 11 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למנכ"ל של 531,401 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 20.17 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 1.1 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 ימצא שהנסיבות מצדיקות הפחתה כאמור ויהיה רשאי לקבוע תקרה לשווי המימוש של התגמול ההוני שלעיל;
3. ביחס לכלל התגמול למנכ"ל נקבע כי היחס בין המרכיבים המשתנים המוענקים בשנה מסוימת לבין המרכיב הקבוע לא יעלה על 1.7.

המענק השנתי לשנת 2017

ביום 11 במרץ 2018, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת תגמול, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2017 בסך כולל של 2,300 אלפי ש"ח, כאשר סך של 372 אלפי ש"ח מתוכו מהווה יישום של הנוסחאות הקבועות בתנאי ההעסקה של המנכ"ל והמפורטות בסעיף ג' 2 (א) לפרק זה לעיל ויתרת המענק בסך של 1,928 אלפי ש"ח הינו מענק בשיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון, אשר הפעילו את שיקול דעתם בהתאם לסמכות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול. מלוא סכום המענק ישולם במזומן.

שכר המנכ"ל

עלות שכרו החודשי של המנכ"ל נכון לדצמבר 2017 עמדה על סך של כ- 192 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 בחברה (כפי תיקונה בהחלטת האסיפה הכללית מיום 28 בספטמבר 2016, להלן: "מדיניות התגמול"), זכאים הדירקטורים בחברה לגמול כדלקמן:

א. גמול שנתי וגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו ("גמול השתתפות")

כל הדירקטורים בחברה לרבות הדירקטורים החיצוניים אך למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה ו/או מועסקים או מכהנים בנושאי משרה בחברה האם ("הדירקטורים הזכאים"), יהיו זכאים לגמול שנתי ולגמול בגין השתתפות בישיבות, אשר יקבע בהתאם להחלטות ועדת התגמול והדירקטוריון מעת לעת, על בסיס עקרונות מדיניות התגמול המפורטים להלן:

- שיעורי הגמול שנתי וגמול ההשתתפות יהיו בסכומים 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.
- גמול ההשתתפות עבור השתתפות בישיבות של הדירקטוריון ו/או ועדות הדירקטוריון באמצעות אמצעי תקשורת ועבור השתתפות בהחלטות של הדירקטוריון או ועדות הדירקטוריון בלא התכנסות בפועל, יהיה בשיעור חלקי מהסכום הקבוע הכל כפי שנקבע בתקנות הגמול.

ב. תגמול הוני

הדירקטורים הזכאים, כהגדרתם לעיל, יהיו זכאים לתגמול הוני באמצעות הענקה שנתית של כתבי אופציה (לא סחירים), 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. האופציות תבשלה 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
- 4% 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.

כתבי האופציה יוענקו בהתאם לתוכנית מסגרת האופציות של החברה שתהיה בתוקף במועד ההענקה בפועל, במסגרת מסלול רווח הון של סעיף 102.

היחס בין התגמול המשתנה כאמור בסעיף ג (3) ב' לבין המרכיב הקבוע כאמור בסעיף ג (3) א' לעיל לא יעלה על 0.5.

הענקת האופציות לדירקטורים החיצוניים תעשה בתנאים זהים לתנאי האופציות שיוענקו ליתר הדירקטורים בחברה ובהתאם להוראות תקנות הגמול.

ד. יישום מדיניות התגמול

גמול שנתי וגמול השתתפות

בהתאם לסמכות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כי הדירקטורים הזכאים, כהגדרת מונח זה בסעיף ג (3) א' לעיל, יהיו זכאים לגמול שנתי בגובה הסכום המרבי הנקוב בתקנות הגמול, ולגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו בגובה הסכום הקבוע הנקוב בתקנות הגמול, והכל בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול.

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 (המשך)

תגמול הוני לדירקטורים (המשך)

דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31.12.17, הינה דרגה ה'.

נכון ליום פרסום דו"ח זה גובה הגמול השנתי המרבי בהתחשב בדרגת החברה הינו 111,345 ש"ח וגמול ההשתתפות בישיבה הינו כ-3,350 ש"ח (סכומים אלה מתעדכנים מעת לעת בהתאם למנגנון העדכון המדדי הקיים בתקנות הגמול).

סך התשלומים שקיבלו הדירקטורים הזכאים בשנת 2017, הסתכם בסך של 935 אלפי ₪ (ראה באור 23א).

תגמול הוני

בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול כפי שפורטו בסעיף ג (3) ב' לעיל, ובהתאם לסמכות הנתונה לאורגנים המוסמכים של החברה על פי מדיניות התגמול לאשר הענקת תגמול הוני לדירקטורים הזכאים בדרך של הענקה שנתית של אופציות, הוענקו לדירקטורים הזכאים כתבי אופציה על פי תנאי תכנית מסגרת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה שאמצה החברה בנובמבר 2013, כמפורט להלן:

מועד ההחלטה	הדירקטורים הניצעים (דירקטורים זכאים המכהנים במועד קבלת החלטת ההענקה)	מספר מקבלים	סך כמות כתבי אופציה שהוענקה (מגלמת שווי 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל (ללא גמול השתתפות)	מחיר המימוש לכתב אופציה בש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות)	עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו 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" בש"ח
החלטת אסיפה כללית מיום 18 באוגוסט, 2015	ה"ה אמיר עמר, איל גבאי ויחיאל גוטמן	3	179,235	13.11	166,689
החלטת דירקטוריון מיום 9 במרץ, 2016	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ובני גנץ	6	330,054	13.52	330,000
החלטת דירקטוריון מיום 14 במרץ, 2017	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ובני גנץ	6	188,550	18.05	334,038
החלטת דירקטוריון מיום 11 במרץ, 2018	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ובני גנץ	6	173,076	20.17	334,037

("תכנית המסגרת").

האופציות הוענקו בתנאים המפורטים. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הזכאים ראה תקנה 26 לפרק 4 של הדוח השנתי: פרטים נוספים על התאגיד.

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

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). ההסדר הינו לתקופה של 6 שנים שהחלה ביום 1 ביולי 2013 וצפויה להסתיים ביום יוני 2019. ההצטרפות להסדר הנ"ל וכן ההשתתפות בפרמיה בגין רכישת פוליסות הביטוח אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה בהחלטתה מיום 21 במרץ 2013.

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 (לכל הקבוצה) (עם אפשרות, במקרה של התייקרות בפרמיית הביטוח, לעליה של עד 50% נוספים); (2) גבול האחריות הינו עד 50 מיליון דולר למקרה ולתקופה, במצטבר, בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות. החברה תשמור על תוקף הביטוח (במתכונת כפי שתיקבע 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.

דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 9.8.16 (לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול) אישר את הארכת ההסדר הקיים לביטוח דירקטורים ונושאי משרה גם ככל שהן מתייחסות לדירקטורים/נושאי משרה שהם בעלי שליטה או קרוביהם אשר מכהנים כיום ושיכחנו מעת לעת, וזאת לתקופה 1.7.2016 - 30.6.2019. החלטות ועדת התגמול והדירקטוריון התקבלו במסגרת סעיף 1ב (5) לתקנות ההקלות, וזאת לאור העובדה כי הפוליסות שתירכשנה תחולנה באותם תנאים וללא כל הבחנה, הן על נושאי המשרה שאינם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה והן על נושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה אשר מכהנים כעת ואשר יכחנו מעת לעת.

עוד קבעו ועדת התגמול והדירקטוריון כי ההתקשרות עם חברת הביטוח על פי התנאים שנזכרו לעיל הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

עפ"י העקרונות הקבועים בהסדר הביטוח הנ"ל, נרכשו על ידי אלוני חץ מעת לעת פוליסות ביטוח כאמור, כשהאחרונה שבהן הינה לתקופה שמיום 1.7.2017 ועד ליום 30.6.2018, בגבול אחריות של 50 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 25,000 דולר לתביעה בארה"ב וקנדה, 5,000 דולר לתביעה בשאר העולם ו- 25,000 דולר במקרה של תביעה בתחום ניירות הערך. הפרמיה השנתית לתקופה שמיום 1 ביולי 2017 ועד 30 ביוני 2018 הינה בסך של 50,000 דולר (כשכסום פרמיה זו מחולק בין החברה לבין אלוני חץ ולבין אנרג'יקס 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.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול בישיבתה מיום 5 במרץ, 2018 וועדת הביקורת בישיבתה מיום 27 בפברואר, 2018) אישר והמליץ לאסיפה הכללית לאשר לחברה (ביחס לנושאי משרה ודירקטורים שאינם בעלי שליטה או קרוביהם) להצטרף להסדר מסגרת חדש לביטוח דירקטורים ונושאי משרה

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

שיאומץ בקבוצת אלוני חץ ("הסדר מסגרת הביטוח החדש") על פי העקרונות המפורטים להלן ובנוסף, לאשר לחברה, לפי שיקול דעת הנהלת החברה, לרכוש ביטוח נוסף בפוליסה נפרדת ועצמאית, בסכום כיסוי של עד 25 (עשרים וחמישה) מיליון דולר נוספים לתביעה ובמצטבר וזאת בנוסף ומבלי לגרוע מהכיסוי הניתן במסגרת הסדר מסגרת הביטוח החדש וכן לאשר את הכיסוי הביטוחי שיוענק מכוח הביטוחים הנ"ל לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה וכפי שיכחנו מעת לעת. ההסדר החדש כפוף לאישורים על פי דין בקבוצה ויודגש כי טרם אושר בחברה האם, אלוני חץ.

הסדר מסגרת הביטוח החדש הינו פוליסת מטריית ביטוח נושאי משרה שתירכש על ידי אלוני חץ לתקופה של שש שנים שתחילתן ביום 1.7.2018 ועד 30.6.2024 וכקודמו, הינו הסדר מטריה, הכולל גם את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, באלוני חץ ובאנגריקס (ובכל חברת בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת ההסדר) בהתאם ובכפוף לעקרונות הבאים:

- א. רכישת הפוליסות כאמור תיעשה למספר תקופות ביטוח אשר לא תעלינה במצטבר על שש שנים שתחילתן ביום 1.7.2018.
- ב. גבול האחריות לביטוח אחריות נושאי משרה יהיה עד 75_ (שבעים וחמישה) מיליון דולר לתביעה ובמצטבר בתוספת כיוו הוצאות משפטיות.
- ג. לכל חברה נשמרת האפשרות להחילט, לפי שיקולך דעתה, לרכוש ביטוח נוסף בפוליסה נפרדת ועצמאית שלה, בסכום כיסוי הוצאות משפטיות.
- ד. הפוליסות תבטחנה את אחריות נושאי המשרה בחברה, נושאי משרה בחברות בנות של החברה, נושאי משרה של החברה המכהנים כדירקטורים מטעם החברה בחברות בנות ובחברות שלחברה החזקה בהן שאינה בעלות או שליטה מלאות.
- ה. הפוליסות שתירכשנה תבטחנה, ככל הניתן, גם בגין אירועים אותם ניתן לבטח על פי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, על פי חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (להלן: "חוק ההגבלים") ו/או כל דין אחר בענין ביטוח נושאי משרה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56 לחוק ניירות ערך ו/או להוראות סעיף 50 לחוק ההגבלים.

יצוין כי ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו בישיבותיהם הנ"ל כי הפרמיה בגין כל פוליסה תשולם בחלוקה בין החברה לבין אלוני חץ ולבין אנרגיקס (ולכל חברה בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת ההסדר) בהתאם ליחס ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב של החברות עפ"י הדו"חות הכספיים (המאוחדים) השנתיים האחרונים שפורסמו לפני חידוש ההתקשרות בכל פוליסה ופוליסה.

ההחלטות דלעיל תובאנה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות אשר תזומן בזמן הקרוב.

יצוין כי דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 11.3.18 (לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול) אישר כי החלטת ההחלטות דלעיל בדבר הצטרפות החברה להסדר מסגרת הביטוח החדש ובדבר זכות החברה לרכוש את הביטוח הנוסף, גם על דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה או קרוביהם עומדת בתנאי תקנה 1ב(א) (5) לתקנות ההקלות, וביחס למנכ"ל החברה, עומדת בתנאי תקנה 1א1 לתקנות ההקלות. בהתאם, כל עוד עסקת המסגרת הנה בתנאי תקנות ההקלות האמורות, לא נדרש אישור האסיפה הכללית לצורך החלת עסקת המסגרת על דירקטורים ונושאי המשרה שהינם בעלי השליטה או קרוביהם, וכן על מנכ"ל החברה, כפי שאלה יכחנו מעת לעת.

החלטות ועדת התגמול והדירקטוריון הסתמכו על העובדה כי הפוליסות שתירכשנה תחולנה באותם תנאים וללא כל הבחנה, הן על נושאי המשרה שאינם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה והן על נושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה אשר מכהנים כעת ואשר יכחנו מעת לעת, כך שתנאי ההתקשרות עם חברות הביטוח ביחס לכל נושאי המשרה הינם זהים.

עוד קבעו ועדת התגמול והדירקטוריון כי עסקת ההתקשרות עם חברת הביטוח הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה וכן הסמיכו את ההנהלה הפעילה בחברה לבחון ולקבוע את עמידת תנאי פוליסת ביטוח המטריה כפי שתירכש מדי שנה (ופוליסת הביטוח הנוספת ככל שתירכש כזו), בתנאי תקנות 1א1 (ביחס למנכ"ל) ו- 1ב(א) (5) (ביחס לבעלי שליטה וקרוביהם) לתקנות ההקלות.

אמות השקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

באור 23 -

פטור 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 מותאמים 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 להסדר בדבר פטור 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 פטור ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם וזאת ביחס לתקופה שתחילתה מיום 15 נובמבר, 2011.

ביום 16 בפברואר 2015, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את המשך החלתם של כתבי השיפוי לתקופה של שלוש שנים המסתיימת 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.

בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 אישר הדירקטוריון (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול בישיבתה מיום 5 במרץ, 2018) והמליץ לאסיפה הכללית לאשר אימוץ כתב שיפוי חדש ארש יחליף את כתב השיפוי הקיים ויהיה כתב השיפוי הנוהג בחברה ויונק על ידה 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. כתב השיפוי החדש יחשב כבר תוקף מתחילת כהונת נושאי המשרה בחברה. עוד אישר הדירקטוריון בהחלטתו הנ"ל את החלפת כתבי השיפוי שהוענקו על ידי החברה עד היום לנושאי המשרה המכהנים בחברה במועד אישור האסיפה הכללית להחלטה זו, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם, כאשר ביחס לאלה כתב השיפוי החדש יחול לתקופה שמיום 14.11.2017 ועד 30.11.2020.

כתבי השיפוי החדשים מותאמים לשינויים שחלו בחקיקה ובמיוחד לתיקונים בחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 וכוללים גם הרחבות של רשימת הארועים המהווים עילה לשיפוי. כתבי השיפוי החדשים יחליפו את כתבי השיפוי הקיימים למעט ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ולא יכהנו עוד במועד הענקת כתבי השיפוי החדשים.

בהתאם לכתב השיפוי החדש (בדומה לכתב השיפוי הקיים), 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.

ההחלטות דלעיל בעניין אימוץ והענקת כתב השיפוי החדש תובאנה לאישור האסיפה הכללית אשר תזומן בזמן הקרוב.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

עוד אישר הדירקטוריון בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול בישיבתה מיום 5 במרץ, 2018) והמליץ לאסיפה הכללית לאשר, כדלקמן:

א. לתקן את סעיף 143 לתקנון ההתאגדות של החברה, בנושא פטור לנושאי משרה, באופן שהחל מיום אישור האסיפה הכללית להחלטה, כתבי הפטור שיוענקו על ידי החברה לא יחולו על החלטות ו/או עסקאות שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי, ובלבד שכתבי הפטור שהוענקו על ידי החברה עובר ליום אישור האסיפה ושעודם בתוקף ימשיכו לחול במלואם, ללא שינוי, ביחס לכל האירועים המכוסים על ידם שארעו עד ליום אישור האסיפה.

ב. לאשר מתן כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר הינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם, המכהנים כיום וכפי שיכהנו בה מעת לעת, ובלבד שכתבי הפטור שהוענקו על ידי החברה עובר ליום אישור האסיפה ושעודם בתוקף ימשיכו לחול במלואם, ללא שינוי, ביחס לכל האירועים המכוסים על ידם שארעו עד ליום אישור האסיפה.

מודגש בזה כי החלטות א' ו-ב' לעיל תלויות אחת בשנייה ותיכנסנה לתוקף רק בכפוף לכך ששתיהן תאושרנה במלואן.

כל ההחלטות דלעיל בעניין תיקון תקנות ההתאגדות של החברה, בעניין הענקת כתב השיפוי החדש ובעניין מתן כתבי הפטור החדשים, תובאנה לאישור האסיפה הכללית אשר תזמן בזמן הקרוב.

ד. עסקאות זניחות:

דירקטוריון החברה קבע 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 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.

אמות השקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

ד. עסקאות זניחות: (המשך)

במהלך שנת 2017 ועד למועד פרסום הדוח, התקשרה החברה בעסקאות הבאות, אשר הינן בגדר עסקאות זניחות:

1. **התקשרות עם אנרג'יקס (חברה בבעלות החברה האם)** - בתקופת הדוח החברה היתה צד להסכמי שכירות לפיהם השכירה 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 בשטח של כ-360 מ"ר לרבות מקומות חניה בחניון הבניין.

2. **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.

3. **הצטרפות לביטוח CRIME של החברה האם** - החברה מבוטחת בפוליסת ביטוח CRIME הנרכשת מעת לעת על ידי החברה האם, כאשר הפוליסה משותפת לאלוני חץ, לחברה ולאנרג'יקס. הפרמיה בגין פוליסת ביטוח ה-CRIME שולמה על ידי שלוש החברות בחלוקה כדלקמן: 30% ע"י אלוני חץ, 37.5% ממנה ע"י החברה ו-32.5% ע"י אנרג'יקס (בהתאם להיקף פעילותה של כל אחת מהחברות). דירקטוריון החברה אישר ואשרר, לאחר אישור ועדת הביקורת, את הצטרפות החברה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שנרכשה על ידי אלוני חץ, לשנה נוספת עד ליום 30.6.2018, משותפת עם אלוני חץ ואנרג'יקס. בנוסף, אישר הדירקטוריון שינוי בחלוקת הנשיאה בפרמיה בין שלוש החברות כתוצאה משינוי בהיקף פעילותן היחסי, כדלקמן: אלוני חץ-28%; אמות-36% ואנרג'יקס-36%. החברה תבחן את האפשרות להצטרף גם השנה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שתרכש על ידי אלוני חץ, ככל שתירכש, שכן הפוליסה הקיימת עתידה לפקוע ב-30.06.2018.

4. לעניין התקשרות החברה בהסכמים עם אלוני חץ ואנרג'יקס בעניין מנגנון ההשתתפות בפרמיה של פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי משרה ראה האמור לעיל בסעיף ג' (4).

5. **התקשרות עם חב' ווליו ביס 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 גיוסי חוב וגיוס הון מהציבור מכח דוחות הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 6.4.2017, ביום 17.9.2017 וביום 10.2.2017, בהתאמה, וכן במסגרת גיוס חוב בהנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים על פי דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 13.12.2017, התקשרה החברה עם חב' ווליו ביס חיתום וניהול הנפקות בע"מ לצורך מתן שירותי ייעוץ וניהול להנפקה וכן להפצתה, בתנאים זהים לעניין עמלת הייעוץ והניהול למנהלי ההנפקה הנוספים (אקסלנס נשואה חיתום (1993) בע"מ, לידר הנפקות (1993) בע"מ וברק קפיטל חיתום בע"מ) ובתנאים זהים לשאר המפיצים, לעניין עמלת ההפצה.

6. **התקשרות בהסכם שכירות עם בנק המזרחי המאוחד בע"מ (באמצעות חב' נציבים נכסים וציוז בע"מ)** - (חברה בשליטת משפחת ורטהיים, שהינה מבעלי השליטה בחברה) - בישיבתו מיום 14 במרץ 2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת בישיבתה מיום 8 במרץ 2017) את התקשרות החברה בהסכם שכירות לפיו יושכר לבנק המזרחי המאוחד בע"מ נכס בחולון בשטח של כ-260 מ"ר, למטרת ניהול סניף בנק. ההתקשרות הינה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של החברה.

7. **התקשרות בעסקת מכר ושכירות (Sale & Lease back) עם בנק המזרחי המאוחד בע"מ (באמצעות חב' נציבים נכסים וציוז בע"מ)** - (חברה בשליטת משפחת ורטהיים, שהינה מבעלי השליטה בחברה) - בישיבתו מיום 8 באוגוסט 2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת בישיבתה מיום 27 ביולי 2017) את התקשרות החברה בהסכם לרכישת זכויות בנק המזרחי המאוחד בע"מ ביחידה מסחרית בשטח של כ-490 מ"ר בקניון אורות באור עקיבא ("הממכר") ובמקביל, בהסכם שכירות עם הבנק לפיו ישכור הבנק את הממכר למטרת ניהול סניף בנק. ההתקשרות הינה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של החברה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ה. **עסקאות אחרות (עסקאות שאינן במסגרת סעיף 270 (4) לחוק החברות וכן עסקאות שאינן עסקאות זניחות).**

בתקופת הדוח החברה היתה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל, לחברה האם (אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) ולאנגריקס (חברה בבעלות החברה האם), (בהסכמי שכירות נפרדים) משרדים בשטח של כ-772 מ"ר וכ-576 מ"ר בהתאמה, בקומה ה-40 של "מגדל אמות אטריום" ברמת גן ("הבניין") וכן מקומות חניה בחניון הבניין. השכירות הינה בתנאי השכירות המקובלים בחברה ביחס לשוכרים בבניין, לתקופה של 5 שנים עם אופציה הנתונה לאלוני חץ ולאנגריקס להאריך התקופה ב-5 שנים נוספות.

אישור הדירקטוריון להתקשרות ניתן ביום 13 באוגוסט, 2015 לאחר שועדת הביקורת סיווגה 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 ואנגריקס.

ההכנסות השנתיות של החברה בגין הסכמי השכירות הנ"ל מסתכמות לכ- 1,524 אלפי ש"ח מהחברה האם וכ- 977 אלפי ש"ח מאנגריקס.

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 שוויי ההוגן 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 2017 ו-2016 בשוויי ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

רמה 3		
אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה	נכסים להשבחה	נדל"ן בהקמה
4,874,091	-	-
2,120,080	-	-
599,071	-	-
1,226,953	-	-
204,235	87,712	493,173
<u>9,024,430</u>	<u>87,712</u>	<u>493,173</u>

ליום 31 בדצמבר 2017
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

משרדים
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
פארקים תעשייתיים
אחרות
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 3		
אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה	נכסים להשבחה	נדל"ן בהקמה
4,445,081	-	-
2,043,519	-	-
596,683	-	-
1,224,094	-	-
197,648	74,032	352,510
<u>8,507,025</u>	<u>74,032</u>	<u>352,510</u>

ליום 31 בדצמבר 2016
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

משרדים
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
פארקים תעשייתיים
אחרות
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 2	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>(2,083)</u>	<u>6,594</u>

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 112)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3

1. תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הוגן

נדל"ן בישראל							
משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	נכסים להשכחה	נדל"ן בהקמה	סה"כ
אלפי ש"ח							
3,161,388	2,013,983	568,130	1,145,591	73,180	74,207	1,314,633	8,351,112
20,388	4,500	-	-	-	-	67,236	92,124
99,300	-	-	-	-	-	-	99,300
907,109	38,835	-	26,100	107,673	-	(1,079,717)	-
(19,158)	-	-	-	-	-	-	(19,158)
(16,425)	-	-	-	-	-	-	(16,425)
216,146	(4,031)	54	5,819	16,557	(175)	50,491	284,861
77,973	(9,768)	28,499	28,519	238	-	(133)	125,328
4,446,721	2,043,519	596,683	1,206,029	197,648	74,032	352,510	8,917,142
259,022	10,653	-	-	-	-	-	269,675
-	11,777	-	-	-	-	(11,777)	-
(18,065)	-	-	(26,100)	-	-	44,165	-
105,592	11,192	82	2,592	4,246	13,680	107,409	244,793
80,821	42,939	2,306	44,432	2,341	-	866	173,704
4,874,091	2,120,080	599,071	1,226,953	204,235	87,712	493,173	9,605,315

יתרה ליום 1 בינואר 2016

תוספות הנובעות מרכישות מקדמות על חשבון רכישת נכס העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה ובין שימושים רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו העברה לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה

השקעות רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

תוספות הנובעות מרכישות העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה

השקעות רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

2. פירוט של הרווחים הוכרו ברווח או הפסד

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

רמה 3	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
125,328	173,704

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

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017	השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח (ממוצע משוקלל)	שטח (מ"ר)
משרדים	4,874,091	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	73 7%-9% 95.9%	334,266
מרכזים מסחריים	2,120,080	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	111 7%-8.75% 97.6%	114,519
סופרמרקטים	599,071	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	93 7%-7.25% 100%	36,233
פארקים תעשייתיים	1,226,953	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	30 7.5%-8.5% 99.0%	241,960
אחרות	204,235	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	57 7%-7.75% 100%	20,988
נכסים להשבחה	87,712	השוואה	-	-	-
נדל"ן בהקמה	493,173	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	-	-	-

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 ההערכה 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' - ה') – רמה 1. מכשיר פיננסי נגזר אשר יועד כפריט מגדר מסווג ברמה 3.

(1) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף -** (מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה ויתרות חייבים לזמן ארוך היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(2) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות -** (אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(3) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות -** השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב (סדרות א', ב', ג' ד' וה')) באותו מועד.

היתרה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2017 ו-2016 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 מהוונים 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 2017 ו-2016 נאמד בכ- 2% בשנת 2017 וכ- 3%-2.8% בשנת 2016. מניתוח רגישות שנעשה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, כל תוספת של 1% בשיעור הריבית האמורה, כך שהוא יעמוד על 3% בשנת 2017 ו 4%-3.8% בשנת 2016, מקטינה את שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות ששוויין ההוגן נמדד על פי שיטת היוון תזרימי המזומנים בכ- 13 מיליון ₪ בשנת 2017 וכ- 44 מיליון ש"ח בשנת 2016. הקיטון נובע מפרעון בעיקרו מקיטון בהיקף ההתחייבויות השקליות הצמודות למדד המחירים לצרכן, עקב פרעון מוקדם שביצעה החברה, ראה באור 21ג'.

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 2016	ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 בדצמבר 2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,225,098	1,202,373	339,211	315,201
3,480,909	3,245,506	4,700,065	4,349,216
4,706,007	4,447,879	5,039,276	4,664,417

התחייבויות פיננסיות
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

31 בדצמבר 2017						
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	אירו	דולר ארה"ב	דולר קנדי	
314,149	314,149	-	-	-	-	נכסים שוטפים: מזומנים ושווי מזומנים לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
66,113	66,113	-	-	-	-	נכסים לא שוטפים: נכסים אחרים בשווי הוגן הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
6,594		6,594				
136,132	3,299	132,614	219	-	-	
522,988	383,561	139,208	219	-	-	
860,699	491,655	369,044	-	-	-	התחייבויות שוטפות: התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
4,365,005	28,747	4,336,258	-	-	-	התחייבויות שאינן שוטפות: התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
5,225,704	520,402	4,705,302	-	-	-	
31 בדצמבר 2016						
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	אירו	דולר ארה"ב	דולר קנדי	
292,350	288,981	-	263	381	2,725	נכסים שוטפים: מזומנים ושווי מזומנים לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
55,640	55,640	-	-	-	-	נכסים לא שוטפים: הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
140,187	-	135,333	4,854	-	-	
488,177	344,621	135,333	5,117	381	2,725	
872,696	473,625	399,071	-	-	-	התחייבויות שוטפות: התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
2,083	-	2,083				התחייבויות שאינן שוטפות: התחייבויות אחרות בשווי הוגן התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
4,131,273	44,320	4,086,953	-	-	-	
5,006,052	517,945	4,488,107	-	-	-	

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	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
292,350	314,149
55,640	66,113
-	6,594
140,187	136,132
488,177	522,988
5,003,969	5,225,704
2,083	-
5,006,052	5,225,704

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות, פקדונות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
נכסים פיננסיים בשווי הון דרך רווח והפסד
הלוואות לחברות המוצגות בשווי מאזני

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
התחייבויות פיננסיות בשווי הון דרך רווח והפסד

ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הון 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 ההון של המכשירים הפיננסיים. נכון לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה. להשפעת ניתוח רגישות בשיעור הריבית על שווי ההון 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. נכון לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים בהיקף כספי של כ- 800 מיליון ש"ח. 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.

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 אשר חשופות לסיכון שווי הון ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפירעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר הריבית, כמוקדם שבהם:

ליום 31 בדצמבר 2017:

שיעור						ריבית (*)	
מל	5 שנים	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
						400,666	0.49
122,579	49,032	49,032	49,032	49,032	50,007		4.31
2,128,808	583,860	605,704	648,771	545,320	414,208		3.81
2,251,387	632,892	654,736	697,803	594,352	864,881		

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2016:

מעל						שיעור ריבית (*)	
5 שנים	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה 1		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
-	-	-	-	-	401,900	0.49	הלוואות שקליות בריבית משתנה
							הלוואות שקליות בריבית קבועה
171,097	48,885	620,394	317,101	101,483	105,195	2.95	צמודת מדד
							אגרות חוב שקליות בריבית קבועה
1,343,458	519,695	610,050	506,924	382,621	393,218	4.28	צמודות מדד
1,514,555	568,580	1,230,444	824,025	484,104	900,313		

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר	שינויים אחרים	שינויי שווי הוגן	תזרים מזומנים מפעילויות מימון	יתרה ליום 1 בינואר	
2017	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2017	
411,640	-	-	3,506	407,369	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
4,349,216	(22,895)	8,677	1,117,928	3,245,506	אגרות חוב
315,201	24,600	-	(911,773)	1,202,374	הלוואות מתאגידים בנקאיים
15,042	-	1,044	(1,575)	15,573	התחייבות בגין חכירה מימונית
5,091,099	1,705	9,721	208,086	4,870,822	

באור 28 - רשימת חברות מוחזקות

*חלק מהמניות מוחזקות בנאמנות עבור החברה.

דו"ח תקופתי

2017



דוחות כספיים

נפרדי

אמות השקעות

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2017**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2017

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
150	דוח רואה חשבון המבקר
151	דוחות על המצב הכספי
152	דוחות על הרווח והפסד
153	דוחות על הרווח הכולל
154-155	דוחות על תזרימי המזומנים
156-161	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 ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. 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-1,611,691 אלפי ש"ח וכ-1,310,432 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, בהתאמה, ואשר רווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-147,293 אלפי ש"ח וכ-182,188 אלפי ש"ח, וכ-111,150 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017, 2016 ו-2015, 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 שיושמו 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 ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים 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 ומידיים), התש"ל-1970.

**בריסמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 11 במרץ 2018.

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-eliat@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 תקוה, 4959368 טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407 טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
265,496	289,114
13,586	10,592
60,156	32,899
16,425	-
<u>355,663</u>	<u>332,605</u>
5,075,220	5,372,964
<u>334,509</u>	<u>475,046</u>
5,409,729	5,848,010
2,211,249	2,224,374
1,560,024	1,744,589
14,326	27,507
37,592	37,682
<u>9,232,920</u>	<u>9,882,162</u>
<u>9,588,583</u>	<u>10,214,767</u>
734,798	710,077
12,459	18,335
4,452	29,516
202,433	187,140
10,554	10,675
<u>964,696</u>	<u>955,743</u>
2,984,214	4,086,932
1,130,208	276,754
17,697	17,821
5,019	5,048
28,084	25,442
499,412	549,544
<u>4,664,634</u>	<u>4,961,541</u>
<u>3,959,253</u>	<u>4,297,483</u>
<u>9,588,583</u>	<u>10,214,767</u>

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
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
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

11 במרץ, 2018

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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
273,456	323,177	372,649
26,388	24,815	21,204
247,068	298,362	351,445
215,008	133,086	134,621
462,076	431,448	486,066
25,285	27,559	31,944
1,214	1,761	2,000
1,552	(1,413)	(274)
434,025	403,541	452,396
38,523	46,489	78,999
-	-	(38,679)
(107,136)	(150,169)	(170,144)
365,412	299,861	322,572
10,136	-	-
129,894	193,162	183,744
505,442	493,023	506,316
95,202	18,924	78,113
410,240	474,099	428,203

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 חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם (ראה באור 6(4))

הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון

רווח מממוש נייר ערך זמין למכירה (ראה באור 3(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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
410,240	474,099	428,203
(6,256)	-	-
34	12	102
(6,992)	-	-
397,026	474,111	428,305

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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
410,240	474,099	428,203
(323,782)	(327,223)	(209,559)
86,458	146,876	218,644
(276,732)	(363,316)	(268,944)
160,516	(94,710)	(34,108)
903	-	16,425
(3,964)	-	-
(9,142)	-	-
(63,700)	(46,091)	(21,550)
(650)	(2,268)	(2,286)
(192,769)	(506,385)	(310,463)
(186,833)	(221,857)	(373,811)
-	422,316	212,139
329,463	931,559	1,380,619
10,371	23,735	65,130
266,479	-	-
(151,481)	(299,824)	(908,029)
(266,856)	(260,941)	(262,691)
100,000	-	-
27	7,295	2,080
101,170	602,283	115,437
(5,141)	242,774	23,618
27,863	22,722	265,496
22,722	265,496	289,114

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 (מתן) הלוואות חברות מוחזקות, נטו

תמורה ממימוש 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

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

הנפקת ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

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 שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(215,008)	(133,086)	(134,621)
(129,894)	(193,162)	(183,744)
1,500	4,275	20,602
(24,519)	(26,530)	(25,016)
(1,092)	5,400	24,593
2,783	4,482	6,467
90,846	18,924	68,308
(6,992)	-	-
819	1,023	3,256
(281,557)	(318,674)	(220,155)
(550)	(1,995)	394
(51,634)	2,684	(5,869)
-	(13,866)	(5,824)
(5,275)	(1,352)	4,185
115	97	493
15,119	5,883	17,217
(42,225)	(8,549)	10,596
(323,782)	(327,223)	(209,559)
4,694	7,500	7,162
43	-	-
296	345	-
-	-	-
30,091	-	-
-	-	-
159,641	159,133	191,957
45	159	2,633
5,073	302	747
9,142	-	-
1,500	4,275	20,602

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 מממוש נייר ערך זמין למכירה
אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

עליה בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
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
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 9 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 2017.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות.

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:

שיעור ריבית		ליום 31 בדצמבר
ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2017
		%

12,421	14,685
253,075	274,429
265,496	289,114

0.08

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				
2016			2017	
בשקל חדש	בשקל חדש	בדולר	בשקל חדש	בשקל חדש
לא צמוד	צמוד מדד		לא צמוד	צמוד מדד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
265,115	-	381	289,114	-
38,438	3,761	-	25,768	6,439
13,037	-	-	20,913	6,594
1,087,261	1,123,988	-	848,283	1,381,122
1,403,851	1,127,749	381	1,184,078	1,394,155
443,914	499,320	-	543,385	368,058
28,747	4,087,758	-	28,747	4,348,284
472,661	4,587,078	-	572,132	4,716,342

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ולקוחות

נכסים שאינם שוטפים:

יתרות חובה לזמן ארוך
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					
2017						
הלוואות שקליות בריבית משתנה	0.49	400,666	-	-	-	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	4.30	49,032	49,032	49,032	49,032	122,579
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	3.81	414,208	545,320	648,771	605,704	583,860
		<u>863,906</u>	<u>594,352</u>	<u>697,803</u>	<u>654,736</u>	<u>632,892</u>
2016						
הלוואות שקליות בריבית משתנה	0.85	401,900	-	-	-	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	3.44	101,254	100,498	317,101	620,394	48,885
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.67	393,218	382,621	506,924	610,050	519,695
		<u>896,372</u>	<u>483,119</u>	<u>824,025</u>	<u>1,230,444</u>	<u>568,580</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 :

תנועה בשנת			2017			2016		
יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	יתרה ליום			זקיפה	יתרה ליום	
1 בינואר	ברווח	31 בדצמבר	31 בדצמבר			לרווח	1 בינואר	31 בדצמבר
2017	כולל אחר	מיונים	2017			והפסד	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
511,560	99,212	(18,176)	592,596			13,191	498,369	511,560
(9,304)	(30,826)	-	(40,130)			5,749	(15,053)	(9,304)
(2,844)	(78)	-	(2,922)			(16)	(2,828)	(2,844)
499,412	68,308	(18,176)	549,544			18,924	480,488	499,412

נדלי"ן להשקעה
בגין הפסדי מס מועברים
הפרשות לזכויות עובדים

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן :

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
499,412	549,544

בהתחייבויות שאינן שוטפות

(2) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד :

הרכב הסעיף :

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	7,729
90,846	86,896	68,308
4,356	-	2,076
-	(67,972)	-
95,202	18,924	78,113

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	
2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,452	29,516

התחייבויות מיסים שוטפים

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. מסים על ההכנסה: (המשך)

(3) מידע נוסף:

1. בחודש פברואר 2018, חתמה החברה על הסכם שומות מס סופיות עם מס הכנסה לשנים 2012-2015 בעקבותיו שילמה החברה מסים בסך של כ- 25 מיליון ש"ח (אשר בגינה היו לחברה הפרשות מלאות). כחלק מההסכם הוכרו לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 175 מיליון ש"ח לנצול על פני השנים 2018-2024. במסגרת הסכם השומות הוסדרה גם הסוגיה הפתוחה בגין הפסדים מועברים לצרכי מס בהיקף של 35 מיליון ש"ח אשר בגינה ניתן פסק דין מחוזי כנגד החברה.
2. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015.
3. בתחילת חודש ינואר 2016 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 1 בינואר 2016.
ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018, התשע"ז-2016 במסגרתו נחקקו שינויי מס כדלקמן:
שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויפחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.
כתוצאה מהחקיקה האמורה, חל קיטון בהתחייבויות המיסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ-67 מיליון ש"ח, הוצאות המיסים של החברה והרווח הכולל האחר לשנה שהסתיימה באותו תאריך קטנו בסכום זהה.

(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.

בינואר 2017 פג תוקפו של שטר הון שהנפיקה חברה בת לחברה וחלף שטר ההון כאמור, הנפיקה החברה הבת לחברה אגרת חוב בסך של 265 מיליון ש"ח, אגרת החוב צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור 5%. אגרת החוב מתחדשת מדי שנה.

(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 אנרג'יקס כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה. הדיבידנד הנ"ל הינו בנוסף לדיבידנד הרגיל המחולק מדי רבעון על פי מדיניות הדיבידנד של החברה. הדיבידנד חולק בינואר 2015.

(4) פירעון מוקדם ביוזמת החברה של הלוואות בנקאיות

בחודש ספטמבר 2017, ביצעה החברה ביוזמתה פירעון מוקדם של הלוואות למוסדות בנקאיים בהיקף כספי של כ- 840 מיליון ש"ח (לא כולל עמלת פירעון מוקדם). בתקופה המדווחת בעקבות הפירעון המוקדם רשמה החברה כ-39 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר כמחציתן שולמו במזומן.

לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטינסקי 2
רמת גן
א.ג.ב.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ מחודש מאי 2016

1. הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה), לדוח הצעת המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:
 - (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 11 במרץ 2018 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.
 - (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 11 במרץ 2018 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.
 - (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 11 במרץ 2018 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

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

11 במרץ 2018

תל אביב - משרד ראשי

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

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



דו"ח תקופתי
2017

פרטים נוספים על

התאגיד

אמות השקעות

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2017

שם החברה:	אמות השקעות בע"מ
מס' חברה ברשם:	52-002668-3
כתובת:	ז'בוטינסקי 2, רמת-גן (מגדל אמות אטריום)
טלפון:	03-5760500
פקסימיליה:	03-5760501
דואר אלקטרוני:	amot@amot.co.il
תאריך המאזן:	31 דצמבר, 2017
תאריך הדוח:	11 מרץ, 2018
תקופת הדוח:	השנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017

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 2017.

תקנה 9 – דוחות כספיים

מצ"ב דוחות כספיים שנתיים של החברה ליום 31 דצמבר 2017 ערוכים לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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

דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד לשנת 2017 מצ"ב כפרק ב' לדוח התקופתי.

תקנה 10א' – תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2017

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 כתבי אופציה (סדרה 8) הניתנות למימוש לאגרות חוב (סדרה ה') ביום 8 אפריל, 2017 על פי דוח הצעת מדף מיום 6 באפריל 2017, בגין הנפקות של אגרות חוב (סדרה ד') ואגרות חוב (סדרה ה') ביום 19 בספטמבר, 2017 על פי דוח הצעת מדף מיום 17 בספטמבר, 2017, בגין הנפקת מניות ביום 14 בדצמבר 2017 על פי דוח הצעת מדף מיום 10 בדצמבר 2017 בגין הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') ביום 15 בדצמבר 2017 על פי דוח הצעה פרטית מ-13 בדצמבר 2017 ובעקבות המרת כתבי אופציה (סדרה 8) לאגרות חוב (סדרה ה') וכתבי אופציה שאינם סחירים למניות בשנת 2017, 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
ש"ח	ע.נ.	סוג	ליום	ליום	שווי מאזני	בעלות
למניה	ומס' מניות	31.12.17	31.12.17	ליום	ושליטה	זכות למנות
ש"ח	ע.נ.	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	המאזן	דירקטורים	
1	51,000 רג' א'	1	(344)	100%	2100%	100%
1	39,200 רג' ב'	1	49,612	100%	3100%	100%
1	1,000,000 רג'	1	57,333	100%	3100%	100%
1	1,000,000 רג'	1	125,940	100%	4100%	100%
1	1,000,000 רג'	1	227,153	100%	3100%	100%
1	1,000,000 רג'	1	307,099	100%	3100%	100%
0.1	1,000,000 רג'	1	44,794	100%	3100%	100%
1	1,000,000 רג'	1	62,044	100%	3100%	100%
0.1	1,000,000 רג'	1	189,012	100%	3100%	100%
1	1,000,000 רג'	1	58,901	100%	3100%	100%
1	200 רג'	1	324,004	100%	100%	100%
1	1 רג'	-	-	100%	100%	100%
51	2,600 רג'	1	5,151	65%	65%	65%
1	4 הנהלה רג'	-	25,520	50%	50%	50%
1	2,000 רג'	200	347	100%	100%	100%
1	1 הנהלה רג'	-	(1,596)	50%	50%	50%
1	1 הנהלה רג'	-	(3,796)	50%	50%	50%
1	4 הנהלה רג'	-	39,974	50%	650%	50%
1	1,000 רג'	1,000	42,536	50%	50%	50%
1	100 רג'	100	36,491	50%	750%	50%
1	50 רג'		45,270	50%	50%	50%
1	1,470 רג'		68,836	49%	49%	49%
1	100 רג'		-	50%	50%	50%
0.0001	6 יסוד		20,163	50%	50%	50%
0.0001	7,500 רג'			50%	50%	50%
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

שם החברה לה ניתנה הלוואה	תנאי הצמדה	ריבית	יתרת ההלוואה ליום 31.12.17 אלפי ש"ח
חוצות אלונים בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	7	8,161
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	ללא הצמדה	-	125,000
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	78,789
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	347,395
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	63,042
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	267,376
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	135,500
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	5,960
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	100,000
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	169,258
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	239,000
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	ללא הצמדה	-	60,000
אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה	4	39,491
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.62	122,141
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה	0	2,312
חברה לניהול תחנות מרכזיות בע"מ	ללא הצמדה	9-	1,000
נס-פן בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	319,000
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.56	3,299

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	(5,924)	(4,583)	-	1,332	506
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(31)	(31)	-	-	21
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	12,702	9,715	-	214	(1,181)
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	16,106	12,302	-	475	4,207
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	8,572	6,479	-	1,174	(966)
אילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ	(5,522)	(3,521)	-	2,719	18,201
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	51,860	39,655	-	1,481	3,719
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	10,253	8,039	-	384	10,204
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	16,047	12,591	-	94	569
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	52,002	40,211	-	821	9,478
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	8,370	6,383	-	368	(1,043)
AMOT INVESTMENTS CANADA LTD	(72)	(72)	2,652	-	-
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	1,641	1,462	1,000	276	-
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	139	107	-	420	-
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	4,241	3,287	-	889	1,330
אמות שאול בע"מ	116	88	-	-	872
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	-	-	-	-	-
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	-	-	-	-	135
זיואל השקעות בע"מ	9,0877	6,380	-	875	-
רוני דו השקעות בע"מ	8,8799	6,714	17,000	1,103	-
נס פן בע"מ	72,075	57,826	-	2,270	17,517
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	425	326	-	-	-

⁸ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

⁹ שטר חון.

¹⁰ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

לא רלוונטי.

תקנה 20 – מסחר בבורסה – ני"ע שנרשמו למסחר – מועדי וסיבות הפסקת מסחר

- במהלך חודש ינואר, 2017 הנפקת 271,529 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש פברואר, 2017 הנפקת 49,306 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש מרץ, 2017 הנפקת 917,905 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש אפריל 2017 הנפקת 994,026 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 9 באפריל, 2017 הנפקת 2,613,200 כתבי אופציה (סדרה 8) הניתנים למימוש לאגרות חוב (סדרה ה') במסגרת הנפקה לציבור מכח דוח הצעת מדף מיום 6.4.17.
- במהלך חודש אפריל 2017 הנפקת 46,976,600 ש"ח. אגרות חוב (סדרה ה') בעקבות מימוש כתבי אופציה (סדרה 8).
- ביום 30 באפריל, 2017 הנפקת 3,647,234 כתבי אופציה 03/17 לא סחירים לדירקטורים, מנכ"ל, נושאי משרה ועובדים.
- במהלך חודש מאי 2017 הנפקת 57,028,200 ש"ח. אגרות חוב (סדרה ה') בעקבות מימוש כתבי אופציה (סדרה 8).
- במהלך חודש מאי, 2017 הנפקת 705,429 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש יוני, 2017 הנפקת 153,855,100 ש"ח. אגרות חוב (סדרה ה') בעקבות מימוש כתבי אופציה (סדרה 8).
- במהלך חודש יוני 2017 הנפקת 1,607,597 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
-
- ביום 29 ביוני, 2017 פקעו יתרת 4,601 כתבי אופציה (סדרה 8).
- ביום 5 ביולי, 2017 בוצע פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של 128,984,370 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א').
- במהלך חודש יולי, 2017 הנפקת 741,164 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש אוגוסט, 2017 הנפקת 38,676 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 19 בספטמבר, 2017 הנפקת 605,872 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ד') ו-215,574 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ה') בעקבות הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 17.9.2017.
- במהלך חודש ספטמבר, 2017 הנפקת 226,176 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
-
- במהלך חודש אוקטובר, 2017 הנפקת 132,800 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
-
- ביום 8 בנובמבר, 2017 הנפקת 6,174 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 5 בדצמבר, 2016 הנפקת 151,410 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ד') ו-127,732 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ה') במסגרת הנפקה לציבור מכח דוח הצעת מדף מיום 30.11.16 כפי תיקונו ביום 1.12.16.
- ביום 20 בדצמבר, 2017 הנפקת 20,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 12 בדצמבר, 2017 הנפקת 10,587,400 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת הנפקה לציבור מכח דוח הצעת מדף מיום 10.12.2017.
- ביום 20 בדצמבר, 2017 הנפקת 190,000 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ד') במסגרת הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') לגופים מוסדיים.
-
- ביום 30 בדצמבר, 2017 בוצע פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה ג') בהיקף של 99,051,867 ש"ח. אגרות חוב (סדרה ג').
- בתקופת הדוח לא חלה הפסקת מסחר למעט בגין פרסום דוחות כספיים.

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	0.81%	2,305,812	-	2,300,000	4,605,812	953,776
שמעון אבודרהם	מנכ"ל חברת בת ¹⁴	-	-	-	1,200,000	750,000	1,950,000	553,422
יהודית זינגר	סמנכ"ל כספים	מלאה	-	1,339,314	-	720,000	2,059,314	567,553
אבי חלפון	סמנכ"ל שיווק	-	-	-	1,080,000	450,000	1,530,000	467,372
חצב בר-סלע	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מלאה	-	1,010,241	-	400,000	1,410,241	399,984

21.2 פרטים נוספים על תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה¹⁵

21.2.1 מנכ"ל החברה

(א) המנכ"ל, מר אבשלום מוסלר, מונה למנכ"ל החברה 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 אסיפה כללית בה אושרו עדכון למדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה ועודכנו תנאי העסקה של המנכ"ל, מיום 13 בספטמבר, 2016 (אסמכתא מס' (2016-01-122416) (להלן: "**הדוח המיידי לזימון האסיפה הכללית**"). המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה.
עלות שכרו של המנכ"ל (עלות מעביד), לאחר גילומי מס, מסתכמת על פי תנאי העסקה המעודכנים של המנכ"ל נכון ליום 31.12.17 לסך של כ- 192 אלפי ש"ח בחודש. בנוגע להקצאות פרטיות של 943,396 ו- 583,859 כתבי אופציה לא סחירים למנכ"ל בגין השנים 2016 ו- 2017, בהתאמה, על פי תנאי תכנית מסגרת אופציות שאומצה על ידי החברה בנובמבר 2013 (להלן: "**תכנית המסגרת**"), נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.
(ב) בנוגע להחלטת דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 11.3.2018 (לאחר המלצת ועדת התגמול מיום 5.3.2018), להקצות למנכ"ל מנה שנתית של 531,401 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 בספטמבר, 2016 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) עדכון למדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה ("**מדיניות התגמול המעודכנת**"). מדיניות התגמול המעודכנת הינה בתוקף החל ממועד אישורה ולמשך 3 שנים. לפרטים נוספים על מדיניות התגמול המעודכנת נעשית בזה הפניה לדוח המיידי לזימון האסיפה הכללית, כהגדרתו לעיל (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).
לפרטים על מדיניות התגמול ההוני של החברה ראו באור 17 ו' לדוחות הכספיים וסעיף 21.2.3 להלן.

¹¹ שיעור ההחזקה בהון החברה נכון ל- 31.12.2017 (לא כולל התייחסות לאופציות במחזור).

¹² זקיפת בגין אופציות שהוענקו לעובדים ראה סעיף 1.2.3 להלן. מוצג בהתאם לכללי החשבונאות.

¹³ החל מיום 1.1.2016 מכהן מר שמעון אבודרהם כמנכ"ל חברה בת בבעלות מלאה של החברה: אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ.

¹⁴ האמור בפרק זה להלן ביחס לכל אחד מנושאי המשרה כפוף כיום להוראות תיקון 20 לחוק החברות ולמדיניות התגמול שאומצה על ידי החברה.

(א) מנכ"ל חברת הבת אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ – על פי הסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו ואושר ע"י דירקטוריון החברה, 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 11.3.2018 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 5.3.2018), להקצות למנכ"ל אמות יזום מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למנכ"ל אמות יזום ראו סעיף 21.2.3 להלן.

(ב) סמנכ"ל כספים – תנאי העסקתה של סמנכ"ל הכספים אושרו ע"י דירקטוריון החברה לאחרונה בישיבתו מיום 14.3.2017. 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 11.3.2018 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 5.3.2018), להקצות לסמנכ"ל הכספים מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 580 אלפי ₪; לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לסמנכ"ל הכספים ראו סעיף 21.2.3 להלן.

(ג) סמנכ"ל שיווק – על פי הסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו של סמנכ"ל השיווק ואושר ע"י דירקטוריון החברה, 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 11.3.2018 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 5.3.2017), להקצות לסמנכ"ל השיווק מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לסמנכ"ל השיווק 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 14.3.2017 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 12.3.2017), להקצות לסמנכ"ל פיתוח עסקי מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 400 אלפי ש"ח. 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 החלטת הענקה	סה"כ כמות כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו/מומשו נכון ל-31.12.17	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.17	מועד מימוש
תכנית ה' כתבי אופציה 03/15	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)	מלוא כתבי האופציה מומשו במלואם במהלך 2017.		
תכנית ו' כתבי אופציה 03/15	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד, 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 ויתרת 4,829,260 כתבי האופציה מומשו במלואם.		
תכנית ז' כתבי אופציה 07/15	דירקטורים בחברה במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	12.7.15	238,980 ניתנים למימוש ל-238,980 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	59,745 כתבי אופציה פקעו בעקבות פרישה. 119,490 כתבי אופציה מומשו במהלך 2017.	10.97 ש"ח ²²	100% 12.7.17-11.7.18
תכנית ח' כתבי אופציה 03/16	מנכ"ל החברה, דירקטורים ו/או עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעלי תפקיד, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	9.3.16	6,235,550 ניתנים למימוש ל-6,235,550 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	11.55 ש"ח ²³	100% 9.3.18-8.3.19
תכנית י' כתבי אופציה 3/17	מנכ"ל החברה, דירקטורים ו/או עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעלי תפקיד, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	14.3.17	3,647,234 ניתנים למימוש ל-3 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	16.85 ש"ח ²⁴	100% 14.3.19-13.3.20
תכנית י"א כתבי אופציה 03/17	דירקטורים ו/או עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעלי תפקיד, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	14.3.17	3,063,375 ניתנים למימוש ל-3,063,375 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	16.85 ש"ח ²⁵	100% 14.3.19-13.3.20

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.

ביום 13 בנובמבר, 2013 אימץ הדירקטוריון תכנית מסגרת אופציות לעובדים ונושאי משרה של החברה, בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול של החברה בהיקף של 20 מיליון כתבי אופציה ("תכנית 2013").

ביום 10 במרץ, 2015 החליט דירקטוריון החברה (ללאחר 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 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' 01-053173-2015 ו-01-062803-2015, בהתאמה) וכן באור 23ג' (2) לדוחות הכספיים. כל כתבי האופציה מומשו במלואם במהלך 2017.

²² אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2015.

²³ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2016.

¹² אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2017.

²⁵ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2017.

ביום 10 במרץ, 2015 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015 ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה), 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 0077746-01-2015) 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 ₪; לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 487,824 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 472 אלפי ש"ח, לכל אחד ולסמנכ"ל פיתוח עסקי 414,470 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 401 אלפי ש"ח. כל כתבי האופציה מומשו במלואם במהלך 2017.

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 למנכ"ל החברה (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ח"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ח', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, ראה באור 23'ג(2) לדוחות הכספיים.

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 5,292,154 כתבי אופציה, ל-51 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים) (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ט"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ט', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, ראה באור 17' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ט' הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:

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 השיווק 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.

ביום 14 במרץ, 2017 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 12.3.2017), לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 למנכ"ל החברה (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות י"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות י', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, ראה באור 23'ג(2) לדוחות הכספיים.

ביום 14 במרץ, 2017 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 3,063,375 כתבי אופציה, ל-56 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים) (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות יא"). במסגרת הקצאה זו הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן: לסמנכ"ל הכספים 324,039 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 574 אלפי ש"ח; למנכ"ל חברת הבת, אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, 338,677 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח; לסמנכ"ל השיווק 263,435 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 467 אלפי ש"ח ולסמנכ"ל פיתוח עסקי 226,415 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 401 אלפי ש"ח.

ביום 11 במרץ, 2018 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 5.3.2018), לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 למנכ"ל החברה (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות יב"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות יב', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, ראה באור 23'ג(2) לדוחות הכספיים.

ביום 11 במרץ, 2018 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 2,831,107 כתבי אופציה, ל-58 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים) (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות יג"). במסגרת הקצאה זו הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן: לסמנכ"ל הכספים 300,518 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 580 אלפי ש"ח; למנכ"ל חברת הבת, אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, 310,881 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח; לסמנכ"ל השיווק 233,161 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח ולסמנכ"ל פיתוח עסקי 207,254 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 400 אלפי ש"ח.

22.1 גמול דירקטורים

לפרטים בעניין גמול דירקטורים נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (3) לדוחות הכספיים.

22.2 הפטר ושיפוי

לעניין כתבי 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 נכסים והשקעות בע"מ ("אלוני חץ"). נכון למועד פרסום דוח זה מחזיקה אלוני חץ בשיעור של כ-59.63% בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא 57.86%). 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 1.1.2017 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 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.
- (2) לפרטים בדבר עסקאות זניחות, כהגדרתן בסעיף קטן (1) לעיל, שבוצעו על ידי החברה ו/או שהחברה היתה צד להן במהלך שנת 2017, 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 שבוצעו על ידי החברה ו/או שהחברה היתה צד להן במהלך שנת 2017 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 31 בדצמבר, 2017 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בינואר, 2018 (אסמכתא מס' 2018-01-001098). המידע המובא בדוח המיידי האמור מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24א' – הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים, נכון ליום 11 במרץ, 2018

מספר מניות/ ני"ע המירים	
500,000,000	הון רשום
325,391,816	הון מונפק
-	הון מונפק בבעלות החברה
-	הון מונפק בבעלות חברה בת
257,968,740	אג"ח (סדרה א')
1,359,546,000	אג"ח (סדרה ב')
297,155,599	אג"ח (סדרה ג')
1,249,616,000	אג"ח (סדרה ד')
880,212,900	אג"ח (סדרה ה')
-	מניות רדומות
1,527,255	אופציות לא סחירות למנכ"ל
8,355,529	אופציות לא סחירות לנושאי משרה (לרבות דירקטורים) 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	325,391,816

למרשם ניירות הערך של החברה ראה דווח מיידי שפרסמה החברה ביום 5.3.2018 (אסמכתא מס' 2018-01-017730).

תקנה 25א – המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

ראה בפתיח לפרק זה.

תקנה 26 - הדיקטורים של התאגיד

ישראל ווטמן	איל גבאי	אמיר עמר	בני גנץ	גירה דרור	גד פניני	מוטי בריזלי	אבירם ורטהים	נתן חץ י"ר הדירקטוריון	האם התבקש לכהן כדירקטור
000791863	057207706	022536171	055941108	052726551	050892983	022939276	055585277	51673192	ת.ג.
1944	1967	1966	9.6.1959	25.11.1954	25.10.1951	1967	25.10.1958	7.10.1952	תאריך/שנת לידה
ש"י עגנון 12, ירושלים	אירוסים 13, רעות. השרון.	הרימון 45, רמת השרון.	ישראל	דבורה חנניה 7, רמת השרון	נחל שורק 9, רמת השרון	נחל הבשר 20, חוד השרון	התרבות 8, רמת השרון	ליטווינסקי 12, רמת גן	מען
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	נתינות
חבר בוועדת ביקורת ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חבר בוועדת תגמול ובועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	לא	לא	י"ר ועדת תגמול. חברה בוועדת ביקורת ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	י"ר ועדת ביקורת, י"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר בוועדת תגמול.	לא	לא	לא	חברות בעוזות הדירקטוריון
בלתי תלוי	בלתי תלוי	לא	בלתי תלוי	דח"צ	דח"צ	לא	לא	לא	האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ
לא	לדעת החברה מר איל גבאי הינו בעל מומחיות חשובות ופיננסית. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לא	לא	לדעת החברה גבי גירה דרור הינה בעלת מומחיות חשובות ופיננסיות. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לדעת החברה מר גד פניני הינו בעל מומחיות חשובות ופיננסיות. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לדעת החברה מר מוטי בריזלי הינו בעל מומחיות חשובות ופיננסיות. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לדעת החברה מר אבירם ורטהים הינו בעל מומחיות חשובות ופיננסיות. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לדעת החברה מר נתן חץ הינו בעל מומחיות חשובות ופיננסיות. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	האם החברה רואה בו בעל מומחיות חשובות ופיננסיות לצורך עמידה במספר המזערי קבע הדירקטוריון
לא	לא	מספק שירותים מקצועיים ומשפטיים למר דוד ורטהיים ולחברות בשליטתו. מר דוד ורטהיים הוא בעל השליטה במ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ, מבע"ל השליטה באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה).	לא	לא	לא	סמנ"ל לפיתוח עסקים באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	י"ר דירקטוריון פניל (נשכר) של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	דירקטור ומנכ"ל אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	האם עובד של התאגיד, חברה 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

תאגידים בהם משמש כדירקטור:									
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	יו"ר דירקטוריון	יו"ר דירקטוריון	יו"ר דירקטוריון	יו"ר דירקטוריון	יו"ר דירקטוריון	יו"ר דירקטוריון	יו"ר דירקטוריון	יו"ר דירקטוריון	יו"ר דירקטוריון
המלט (ישראל)- קנדה) בע"מ (דח"צ), יו"ר המועצה לביקורת סרטים.	יו"ר דירקטוריון קופת חולים מאוחדת; יו"ר דירקטוריון קרן חסות למורה ונגות – חברה מנהלת בע"מ; יו"ר דירקטוריון קרן חסות למורה חסות למורה – חברה מנהלת בע"מ; חבר הוועד המנהל של בית המסחר.	אין	B.G. Prime Ltd (בעלים ומנהל); יו"ר דירקטוריון המוסד החמשי החזקות בע"מ; מנכ"ל בבורד המנהל ל-SIG Combloc בשווייץ; דירקטור חצוני באזור תעשיית אלקטרוניקה בע"מ (נסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ).	נדרה דורר בע"מ (בעלים ומנהל), בנק אגוד לשראלי בע"מ, ש. שלמה החזקות בע"מ, ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ; ישרוטל בע"מ; שרונים-תשתיות מים וביוב רמת חשרון; חברה בועד המנהל של עמותת תל חי כיתות אמן ו"כפר נהר הירדן".	אימות – ביקורת מערכות בע"מ (בעלים ומנהל)	דירקטור ב-Car Properties Corporation; (ושינגטון די סי ארה"ב), חברות משותפות לאזורי חץ נכסים והשקעות בע"מ ול-OXFORD PROPERTIES (בוסטון ארה"ב); דירקטור ב-Brockton Everlast Inc וחבר ועדת הנהל של Capital Funds (לונדון, בריטניה) וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלני חץ נכסים והשקעות בע"מ.	יו"ר דירקטוריון אלני- חץ נכסים והשקעות בע"מ; דירקטור באגודיסק - אגודות מתחזקות בע"מ (הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ); דירקטור ב-PSP Swiss Property AG (הנסחרת בבורסה בציריך, שווייץ); וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלני חץ נכסים והשקעות בע"מ ופריטיות נוספות חלקן בבעלותו ובבעלות בני משפחתו.	יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור באלני חץ נכסים והשקעות בע"מ ובכל החברות המאוחדות שלה, יו"ר דירקטוריון אגודיסק - אגודות מתחזקות בע"מ ודירקטור בחברות מאוחדות של יו"ר דירקטוריון Car properties Corporation (ושינגטון די סי ארה"ב); דירקטור ב-PSP Swiss Property AG (הנסחרת בבורסה בציריך, שווייץ); דירקטור ב-Brockton Everlast Inc. (לונדון – בריטניה); דירקטור בחברות משותפות לאלני חץ נכסים והשקעות בע"מ ול-OXFORD PROPERTIES (בוסטון ארה"ב); וכן דירקטור בחברות פריטיות בבעלותו ובבעלות בני משפחתו.	בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:
ל"א	ל"א	ל"א	ל"א	ל"א	ל"א	ל"א	ל"א	ל"א	

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של התאגיד

אבי מוסלר	אבנר אליאב	יהודית זינגר	שמעון אבודרהם	אבי חלפון	חצב בר-סלע	אסנת הוכמן-גרהרד	אוהד ויס	בת אל לחמי כהן
054152343	008852840	013150586	023538945	56774953	053349005	022911408	017165309	036551927
ת.ז.:								
22.4.57	1938	11.3.65	22.3.68	1961	11.9.58	12.1.67	16.1.78	19.1.1985
תאריך לידה:								
אפריל 2006	ינואר 2006	ינואר 2008	יוני 2007	ספטמבר 2010	דצמבר 2005	יולי 2010	ספטמבר 2017	תאריך תחילת כהונה:
מנכ"ל, אחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה.	מבקר פנים	סמנכ"ל כספים	מנכ"ל חברת בת ²⁶ (סמנכ"ל הנדסה בחברה עד 31.12.15)	סמנכ"ל שווק	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יועצת משפטית ומזכירת החברה	חשב ראשי	חשבת
תפקיד שממלא בחברה בת של התאגיד:	דירקטור בחברת בת של החברה.	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	אין	תפקיד שממלא בחברה בת של התאגיד:
האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה בתאגיד או של בעל עניין:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון רוי"ח מוסמך.	תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון ותואר שני במנהל עסקים (MBA) מהאוניברסיטה העברית. רוי"ח מוסמכת.	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, תואר שני במינהל עסקים (MBA) אוניברסיטת הרויט-וואט.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר-אילן.	תואר ראשון בכלכלה וניהול וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב.	השכלה:
התעסקות בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל החברה.	שותף במשרד רוי"ח אליאב-כספי המתמחה בביקורת פנים.	סמנכ"ל כספים בחברה.	עד 31.12.15 סמנכ"ל הנדסה בחברה.	סמנכ"ל שווק בחברה.	יועצת משפטית ומזכירת החברה.	עד ספטמבר 2017 חשב החברה.	החל מאפריל 2014 סגנית חשב החברה; עד אפריל 2014 מנהלת ביקורת ב-Deloitte בריטמן אלמגור זחר, רואי חשבון

תקנה 26ב' – מורשי חתימה עצמאיים

בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 – רואה החשבון של התאגיד

Deloitte ברייטמן אלמגור זחר ושות', מרכז עזריאלי 1, תל אביב

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. לפרטים נוספים אודות פעילות חברת הבת ראה סעיף 1.2 לפרק א' של הדוח התקופתי: תיאור עסקי התאגיד.

בשנת 2017 נעשה שינוי בתקנון ההתאגדות של החברה כדלקמן: תוקן סעיף 97 לתקנון החברה על מנת לאפשר לבעלי המניות להצביע באסיפה כללית ו/או באסיפת סוג באמצעות כתב הצבעה בהחלטות בכל הנושאים המובאים לאישורה של האסיפה, לרבות בנושאים המפורטים בחוק החברות.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטוריון

(א) החלטות הדירקטוריון שאינן טעונות אסיפה כללית והמלצותיו בפני האסיפה הכללית:

1. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 14 מרץ 2017 כדלקמן:
 - 1.1. לאשר חלוקת דיבידנד נוסף לשנת 2016 בשיעור של 36 אגורות למניה, אשר ישולם בתחילת אפריל 2017.
 - 1.2. לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2017 בדבר חלוקת דיבידנד בשנת 2017 בשיעור של 84 אגורות למניה, אשר ישולם כדלקמן: 20 אגורות למניה ברבעון הראשון והשני ו- 22 אגורות למניה ברבעונים השלישי והרביעי של השנה.
 2. בהתאם להחלטתו בסעיף 1 דלעיל, בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר 2017 הכריז דירקטוריון החברה על דיבידנד רבעוני בסך של 20 אגורות למניה ברבעון הראשון והשני ו- 22 אגורות למניה בשני הרבעונים הבאים, ובסה"כ 84 אג' למניה.
 3. לעניין עסקאות של החברה עם בעלי עניין בה נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' לדוחות הכספיים.
 4. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 5 אפריל 2017 לאשר הנפקה לציבור של 2,613,200 כתבי אופציה (סדרה 8) הניתנים למימוש לאגורות חוב (סדרה ה') של החברה בדרך של פרסום דוח הצעת מדף, תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה, של כ- 8.9 מיליון ₪. ראה דוחות מידיים בדבר דוח הצעת המדף ותוצאות ההנפקה מיום 6.4.2017 ומיום 9.4.2017, בהתאמה אסמכתאות מס' 2017-01-031228 ו-2017-01-032077.
 - 4.2. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 17 ספטמבר, 2017 לאשר הנפקה לציבור של 605,872 אלפי ₪ ע.נ. אגורות חוב (סדרה ד') ו- 215,574 אלפי ₪ ע.נ. אגורות חוב (סדרה ה') של החברה בדרך של פרסום דוח הצעת מדף, תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה, של כ- 910 מיליון ₪. ראה דוחות מידיים בדבר דוח הצעת המדף ותוצאות ההנפקה מיום 17.9.2017 ומיום 19.9.2017, בהתאמה, אסמכתאות מס' 2017-01-093567 ו-2017-01-094053.
 - 4.3. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 10 בדצמבר, 2017 לאשר הנפקה לציבור של 10,587,400 ₪ ע.נ. מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. של החברה בדרך של פרסום דוח הצעת מדף, תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה, של כ- 212 מיליון ₪. ראה דוחות מידיים בדבר דוח הצעת המדף ותוצאות ההנפקה מיום 10.12.2017 ומיום 12.12.16, בהתאמה, אסמכתאות מס' 2017-01-114996 ו-2017-01-115491.
 - 4.5. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 13 בדצמבר, 2017 לבצע הקצאה פרטית לגופים מוסדיים של 190,000 אלפי ₪ ע.נ. אגורות חוב (סדרה ד') תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה, של כ- 214 מיליון ₪. ראה דוח מידיי בדבר ההקצאה הפרטית מיום 13.12.2017, אסמכתא מס' 2017-01-116223.
 5. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 11 מרץ 2018:
 - 5.1. לאשר חלוקת דיבידנד נוסף לשנת 2017 בשיעור של 36 אגורות למניה, אשר ישולם במרץ 2018.
 - 5.2. לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2018 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור של 90 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים, שניים מהם בסך של 22 אגורות למניה (רבעונים 1, 2) ושניים בסך של 23 אגורות למניה (רבעונים 3, 4).
- ראו דוח מידיי בעניין זה מיום 12 במרץ 2018.
- (ב) במהלך שנת 2017 לא קיבלה האסיפה הכללית החלטות שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בהתאם לתקנה 29 (א) לתקנות.
- (ג) במהלך שנת 2017 לא כונסה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות.

תקנה 29א' - החלטות החברה

- | | |
|-----|--|
| (1) | אין. |
| (2) | אין. |
| (3) | אין. |
| (4) | לעניין החלטות החברה בנושא ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 23 ג' לדוחות הכספיים. |

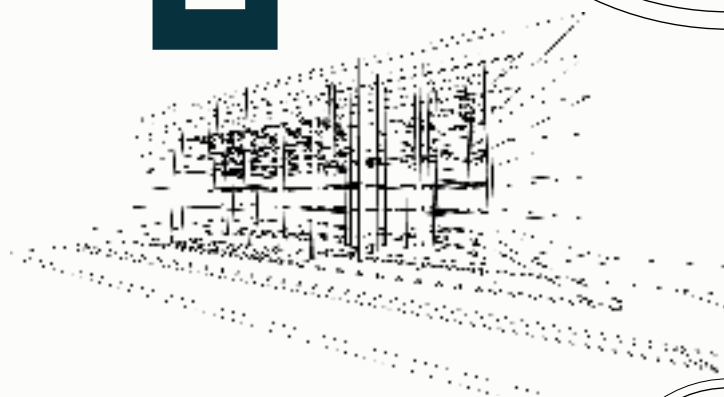
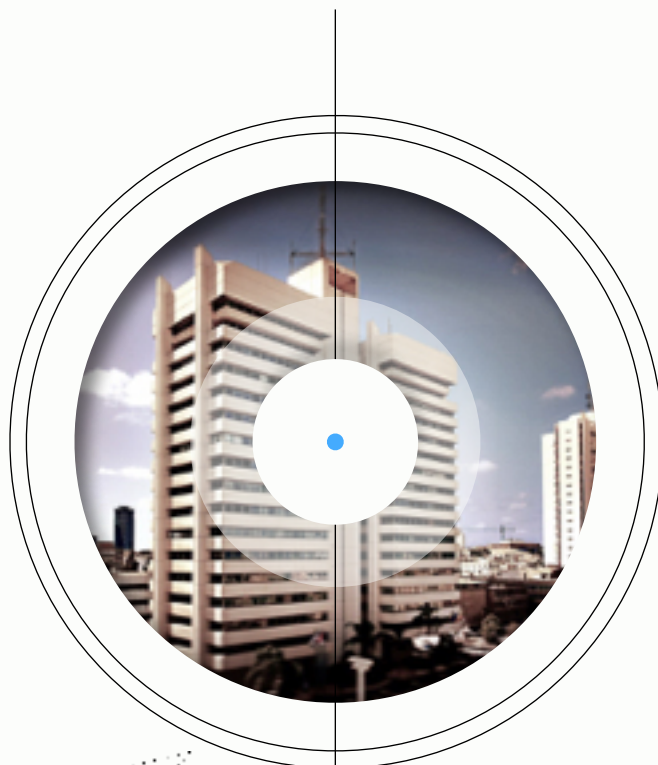
אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 11 מרץ, 2018

נספחים

אמות השקעות



דו"ח תקופתי

2017



אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



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 363א(ב) (לו) 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': _____ גד פניני – כיהן שנה רצופה. דירקטור ב': _____ נירה דרור – כיהנה שנה רצופה. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.
		2. שיעור ¹ הדירקטורים הבלתי תלויים ² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 55%. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון ³ התאגיד ⁴ : _____. X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).
		3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).
		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). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.

1 בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך חסד הכל. כך לדוגמה 3/8.

2 לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

3 לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית חלה על התאגיד (לדוגמא בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

4 חברת איגרות חוב אינה דורשת לענות על סעיף זה.

5 לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחקת הנמצא בשליטת התאגיד, לא יחשב כ"כפופות" לעניין שאלה זו. התאגיד יחשב "כפופות" לעניין שאלה זו.

	V	כל הדיקטורים שהודיעו על קיומו של ענין 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 דיקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.		5.
	V	בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דיקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדיקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דיקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדיקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נכחות כל אדם נוסף בישיבות הדיקטוריון 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: ☐ לא ☐ (יש לסמן X במשבצת המתאימה). שיעור נכחות⁶ בישיבות הדיקטוריון 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			
		7. 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 . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרר, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		
	V			
	_____	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהנת דירקטור : _____.	א.	
	_____	חרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים : _____.	ב.	
	_____	מניין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים : _____.	ג.	
	_____	חרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : _____.	ד.	
	V	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח : X כן לא (יש לסמן x במשפט המתאימה)		8.
	V	9. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין המספר המזערי שנקבע : 2.	א.	9.
	_____	מספר הדירקטורים שביצעו בתאגיד במהלך שנת הדיווח –	ב.	
	_____	בעלי מומחיות חשבונאית 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 נדרשת לענות על שיעוף זה.

8 לאחר העריכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

9 ר"ה"ש⁹.

	V	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משגי המיינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (במים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משגי המיינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (במים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משגי המיינים: _____.	א.		10.
_____	_____	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרוסום שאלון זה: גברים: 8. נשים: 1.	ב.		

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)					
לא נכון	נכון				
_____	_____	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: סה"כ התקיימו 9 ישיבות בשנת 2017. 1. רבעון ראשון (שנת 2017) 2. רבעון שני: 2. רבעון שלישי: 4. רבעון רביעי:	א.		11.
		ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שביחנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹⁰ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).	ב.		
_____	_____				

10 ר' הי"ש 2.

שם חירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת החשבונות ¹¹	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לכחירת הדוחות ¹²	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת הביקורת ¹³	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת הביקורת החשבונות והדוחות ¹⁴	שם חירקטור		
נתן חץ	100%	—	—	—	—	נתן חץ		
אבירם ורטהים	100%	—	—	—	—	אבירם ורטהים		
מוטי ברזילי	89%	—	—	—	—	מוטי ברזילי		
אמיר עמר	100%	—	—	—	—	אמיר עמר		
יחאל גוטמן	100%	100%	100%	—	—	יחאל גוטמן		
איל גבאי	78%	—	75%	0%	—	איל גבאי		
גד פניני	100%	100%	100%	100%	—	גד פניני		
גירח דרור	89%	86%	100%	100%	—	גירח דרור		
בנימין גנץ	89%	—	—	—	—	בנימין גנץ		

11 לגבי דירקטור חמבר בוועדה זו.
12 לגבי דירקטור חמבר בוועדה זו.
13 לגבי דירקטור חמבר בוועדה זו.

	V	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה המכופפים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.		
--	---	--	--	--

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון			
	V	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור : _____.		13.
	V	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור : _____.		14.
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121ג(א) לחוק החברות ¹⁴ .		15.
		X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
	V	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרן, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) – תצוין הקרובה המשפחתית בין הצדדים : _____.		16.
		א. _____		
		ב. הכהונה אושרה בהתאם להתאם לסעיף 121ג(א) לחוק החברות ¹⁵ : כן ☐ לא ☐		

¹⁴ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121ד(ד) לחוק החברות.
¹⁵ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121ד(ד) לחוק החברות.

		ניש לסמן x במשבצת המתאימה)			
	V	בעל שליטה או קרובו <u>אני</u> מכחן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.			17.
		☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).			

ועדת הביקורת					
לא נכון	נכון				
_____	_____	בועדת הביקורת לא ניתן בשנת הדיווח -			
	V	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.		18.
	V	י"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. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.		
	V	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בשיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.			19.
	V	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב העובדים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.			20.
	V	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המפקח הפנימי ורואה החשבון המפקח ובלא נוכחות של נושא משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.			21.

	✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מ"י שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומוזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרוב).	22.
	✓	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי החגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	23.
	✓	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	24.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
_____	_____	א. יצוין פרק הזמן (במינים) אותו קבע דירקטוריון בזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: יומיים לדוח רבעוני ושלושה ימים לדוח שנתי.	25.	
_____	_____	ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 4. דוח רבעון ראשון (שנת 2017): 4. דוח רבעון שני: 3. דוח רבעון שלישי: 4. דוח שנתי:	26.	
		ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 4. דוח רבעון ראשון (שנת 2017): 4. דוח רבעון שני: 3. דוח רבעון שלישי: 4. דוח שנתי:	27.	
	✓	ד. רואה החשבון המבקר של החתאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של החתאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיוח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____	28.	
_____	_____	ה. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל החתאים המפורטים להלן:	29.	
	✓	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	30.	
	✓	ב. התקיימו בה כל החתאים הקבועים בסעיף 115(ג) ו-(ה) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת בקורות).	31.	
	✓	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	32.	
	✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	33.	
	✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	34.	

	V	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למיניום.	ו.	
	V	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	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		28.
	V	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול וחוצאות לדירקטור חיצוני), התשי"ס-2000. בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח - _____.		29.
	---	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		30.
	V	י"ר הדירקטוריון.	א.	
	V	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ב.	
	V	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ג.	
	V	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.	ד.	
	V	דירקטור לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). ☐	ה.	

	V	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשעת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הוועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	31.
	V	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 272(א), 272(ב), 272(ג) ו-272(ד) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" צוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	32.

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	V	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארוגני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.
	V	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: (1) בדיקת חניון מגדל המאה; (2) התאמות לשוכרים בפרויקט פלטינס - גמר חשבון קבלני הבניה; (3) בדיקת עסקה משותפת אמות-אשטרום בפארק יבנה; (4) סקר סיכונים לשנת 2017; (5) אכלוס מגדל אטריום; (6) עסקאות עם בעלי עניין לשנת 2016 כולל סקירת פרטיכלים לשנת 2016; (7) תכנית אכיפה פנימית בחברת אמות השקעות בע"מ-סקר ראשוני; (8) מעקב קיום המלצות דוחות ביקורת לשנים 2015-2016.	34.
	_____	חיקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות): 500	35.
	V	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	V	המבקר הפנימי אינו בעל עניין בתאגיד, קרובו, רי"ח מבקר 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 [א]		37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. [א] אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם 1/4 או באמצעות חברות ניהול): 0. - האם הסכמי העסקה 1/4 או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: כן ✓ לא ☐ ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.
X [ב]		38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתייחס פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: כן ☐ X לא [ב] (יש לסמן X במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

[א] לענין סעיף 37 יצוין כי בין החברה לבין חב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, קיים הסכם למתן שירותי ניהול בתוקף עד 31.12.2018. לענין זה ראו גם האמור בפרק 23 ג(1) לדוחות הכספיים.

[ב] לענין סעיף 38 יצוין כי לבעלת השליטה בחברה, חב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, החזקות בחברות בתחום פעילותה של החברה אך זאת רק בחו"ל בעוד תחום פעילותה של החברה הינו בישראל.

י"ר הידירקטוריון: נתן חץ י"ר ועדת הביקורת: גד פניני י"ר העדה לבחינת הדוחות הכספיים: גד פניני

תאריך החתימה: 11.3.2018

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 בלזר, 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 2017 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 2017 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של 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

11 במרץ, 2018

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 99 ב (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 2017 (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 תרומת, 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

11 במרץ, 2017

אמות

השקעות

אמות השקעות בע"מ

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

טל: 03-5760503 פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ

