



דו"ח תקופתי
2018



אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח תקופתי לשנת 2018

אמות השקעות מבית אלוני חץ





אמות השקעות חברי דירקטוריון

נתן חץ- יושב ראש

אבירם ורטהיים

מוטי ברזילי

אמיר עמר

איל גבאי

יחיאל גוטמן

גד פניני

נירה דרור

בנימין גנץ

המנהל הכללי
אבשלום מוסלר

רואי חשבון
ברייטמן אלמגור זהר ושות'

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

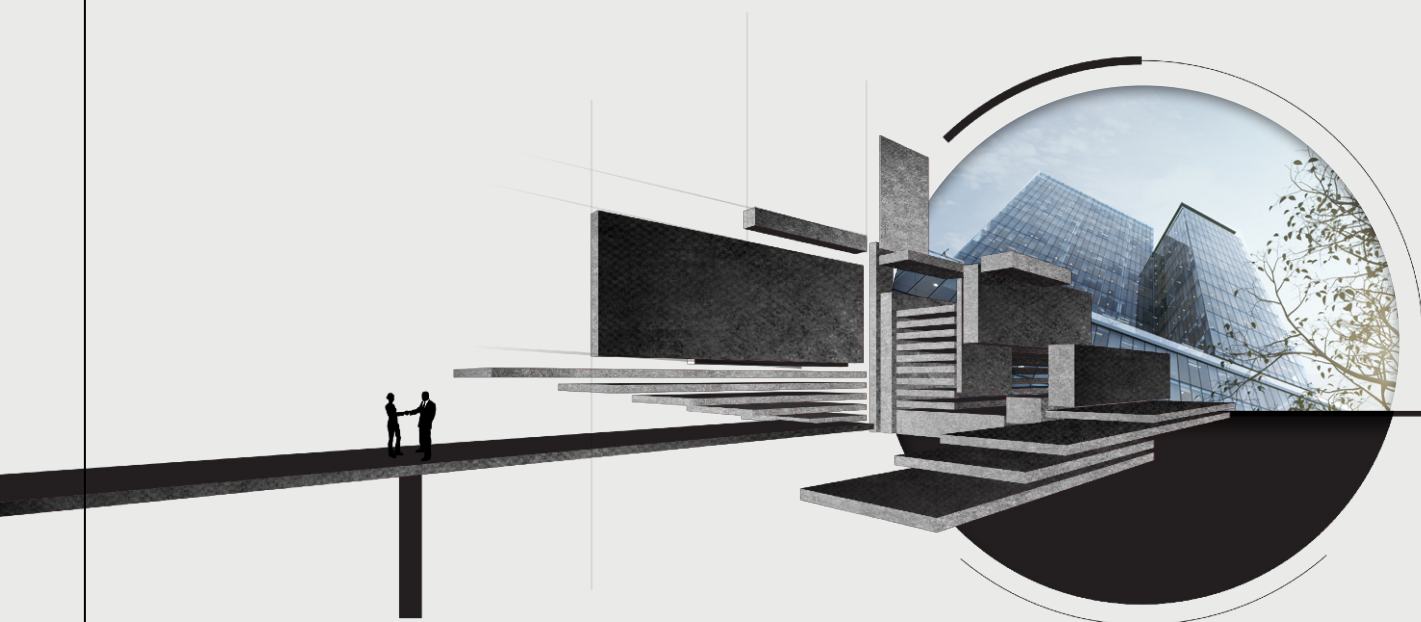
אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח תקופתי לשנת 2018

אמות השקעות מקבוצת אלוני

תוכן העניינים

4-55	תיאור עסקי התאגיד
56-100	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
101-165	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018
166-176	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2018
177-192	פרטים נוספים על התאגיד
193-207	נספחים



תיאור עסקי התאגיד

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח תקופתי לשנת 2018

אמות השקעות מבית אלוני חץ



החברה, פעילותיה ונכסיה

פרק 1

תיאור ההתפתחות הכללית
של עסקי הקבוצה



תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה

אמות השקעות בע"מ (להלן "החברה") מתכבדת להגיש את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2018 (להלן "מועד הדוח") הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. החברה והתאגידים המוחזקים על ידה ייקראו בדוח זה להלן "הקבוצה".

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.

פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1

- 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.
- 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. מניית החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. נכון לתאריך הדוח מחזיקה אלוני חץ בעלת השליטה בחברה ב- 58% מהון מניות החברה.

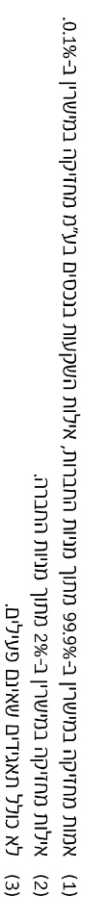
תחום הפעילות

1.2

- החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה.
- ליום 31 בדצמבר, 2018 נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, בבעלות או בחכירה, כוללים 102 נכסים בשטח של 1.4 מיליון מ"ר (חלק החברה) מתוכם 842 אלפי מ"ר שטחי השכרה עיליים ו-535 אלף מ"ר שטחי חניה. בנוסף, לחברה 3 פרויקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים בהיקף של 82 אלף מ"ר ו-5 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום בהיקף של 179 אלף מ"ר.
- שוויים ההון של הנדל"ן המניב ליום 31 בדצמבר, 2018 הינו 10.2 מיליארד ש"ח. כמו- כן מחזיקה הקבוצה בנדל"ן להשקעה בהקמה המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה, בשווי הוגן של 0.9 מיליארד ש"ח. סה"כ שווי הנדל"ן הכולל של החברה ליום 31 בדצמבר הינו 11 מיליארד ש"ח. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 הינו 97.2%.
- בבעלות החברה, נדל"ן הכוללים מבני משרדים, קניונים ומרכזים מסחריים, לוגסטיקה ופארקי תעשייה, סופרמרקטים עצמאיים ואחר. נכסי החברה נמצאים במרכזי עסקים ראשיים ובצירי תחבורה מרכזיים. מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. נכסי החברה מושכרים ל-1,600 שוכרים.



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



עסקאות במניות החברה

1.3

השקעות בהון התאגיד שבוצעו במהלך התקופות המדווחות:

תאריך	פרטים	ע.ג. באלפים	תמורה באלפי ש"ח	מחיר המניה בש"ח
מספר מניות ליום 31.12.15		275,253		
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
יוני 2018	הנפקה לציבור	17,381	330,857	(3)19.03
יולי 2018	מימוש אופציות מנכ"ל	561	6,029	(1)10.75
שנת 2018	מימוש אופציות עובדים	4,620	49,103	(2)10.63
סך ערך נקוב שהונפק בתקופות המדווחות		72,197	1,110,427	
מספר מניות ליום 31.12.18		347,450		

(1) תוספת מימוש בהתאם לתכנית התגמול למנכ"ל החברה.

(2) תוספת מימוש בהתאם לתוכנית האופציות.

(3) כולל כ- 15.5 מיליון ש"ח בגין אופציות סדרה 9 למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2019.

- 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 שתהיינה מדי פעם ובכפוף לכל דין. במסגרת החלטת 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 המינימאלי שישולם באותה שנה.
- בחודש מרץ 2018, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2018 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 90 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני שולם סך של 22 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי שולם סך של 23 אגורות למניה. בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בתקופה המדווחת על חלוקת דיבידנד בסך של 90 אגורות למניה (302 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש מרץ 2018, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2017 בסך של 36 אגורות למניה (117 מיליון ש"ח).
- מיום הנפקתה לציבור, במאי 2006, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בהיקף מצטבר של 2.6 מליארד ש"ח.
- יתרת רווחי החברה לתאריך 31.12.2018 הינה 1,834,332 אלפי ש"ח (בטרם חלוקת הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 10 במרץ, 2019).
- בחודש מרץ 2019, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2019 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 94 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני שולם דיבידנד בסך של 23 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי שולם דיבידנד בסך של 24 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2019, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2019 בסך של 30 אגורות למניה. סך הדיבידנד שתשלם החברה כאמור לעיל, במרץ 2019, יעמוד על 55 אגורות למניה, (185 מיליון ש"ח).

להלן דיבידנדים ששילמה החברה מתוך רווחיה הראויים לחלוקה במהלך השנים 2013-2018:

השנה בגינה שולם הדיבידנד	דיבידנד שוטף ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ששולם בגין אותה שנה (ש"ח)
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	1.20	379 מיליון
2018	0.90	1.20	407 מיליון

פרק 2

מידע אחר



סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה- ישראל¹

כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר להתפתחות עתידית בסביבה הכלכלית 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.

בשנת 2018, הפעילות הריאלית המקומית התמתנה במידה מסוימת, אך להערכת בנק ישראל, האטה זו משקפת שילוב של גורמים זמניים ומגבלת היצע. במבט קדימה נראה שהמשק מתכנס לקצב הצמיחה הפוטנציאלי. המשק הישראלי צמח בשנת 2018 בשיעור של כ-3.2% (אומדן הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש פברואר 2019, צפויה הצמיחה בשנת 2018 לעמוד על כ-3.4% בהתאם לקצב הצמיחה הפוטנציאלי, ובשנת 2019 התוצר צפוי לצמוח ב-3.4%. שיעור האבטלה בישראל בסוף שנת 2018 עמד על 4.3%, לעומת שיעור של 4.0% בסוף שנת 2017 (על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). על אף העלייה המתונה, רוב האינדיקטורים (עליית שכר והיחס בין המשרות הפנויות לכלל המשרות) מצביעים על כך ששוק העבודה מצוי בסביבת תעסוקה מלאה.

במחצית השנייה של שנת 2018, בנק ישראל החל בתהליך צמצום המדיניות המוניטרית המרחיבה שניהל בשנים האחרונות. בהחלטת הריבית האחרונה לשנת 2018, העלה בנק ישראל את הריבית ל-0.25%. ההערכה היא כי הריבית תועלה בתואי הדרגתי וזהיר (ל-0.5% ברבעון השלישי של 2019 ולהמשיך לעלות בהדרגה עד ל-1.25% בסוף 2020). בנק ישראל לא רכש מט"ח במסגרת המדיניות למניעת תנודות חריגות בשער החליפין והסתפק ברכישות במסגרת התוכנית לקיזוז השפעתה של הפקת הגז, והודיע בנובמבר, כי זו תסתיים בסוף 2018.

מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2018 בשיעור של 0.8%. אומדן בנק ישראל לשיעור האינפלציה החזויה לשנת 2019 הינו 1.3%. שער השקל מול הדולר פוחת בשיעור של כ-9% ומול האירו פוחת בכ-4%.



(1) מקורות מידע בסעיף זה:

- בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2019.
- בנק ישראל - דו"ח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2018, ינואר 2019.
- שנתון מ.א.נ נכסים שנת 2018 - מאן נכסים יועצי נדל"ן - CBRE - פברואר 2019.
- סקירת שוק המשרדים מחצית שנייה 2018 - אינטר ישראל יועצי נדל"ן - Cushman & Wakefield - ינואר 2019.

להלן מאפיינים מאקרו כלכליים ביחס לישראל:

ישראל				
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	יחידות	לשנה שנסתיימה ביום
פרמטרים מאקרו כלכליים				
301	317	336	מיליארדי דולרים	תוצר מקומי גולמי (PPP)
32,658	33,090	33,628	דולרים	תוצר לנפש (PPP)
5.10%	5.25%	6.00%	%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)
1.93%	1.32%	1.63%	%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש (PPP)
-0.20%	0.4%	0.8%	%	שיעור האינפלציה
1.88%	1.91%	1.99%	%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
A+/A1	A+/A1	AA-/A1		דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
4.30%	4.00%	4.30%	%	שיעור אבטלה



בטבלה זו, אלא אם צוין אחרת, מקור הנתונים הינו IMF - World Economic Outlook Database אוקטובר 2018. נתונים לשנת 2018 הינם נתונים משוערים.

נתוני האינפלציה בישראל ליום האחרון לכל שנה מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה CBS.GOV.IL.

נתוני שיעור התשואה הנומינלי של חוב ממשלתי ארוך טווח ישראל מתייחסים לאג"ח ל- 10 שנים. stats.oecd.org על בסיס נתונים המועברים מבנק ישראל.

נתוני דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך הינו על פי פרסומי Moody's - Standard & poors.

נתוני שיעור האבטלה הינם על בסיס אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (שיעור הבלתי מועסקים מתוך כלל האוכלוסיה בני 15 ומעלה, מנוכה עונתיות).

שנת 2018 הייתה שנה חזקה בשוק המשרדים, אשר נהנה מהצמיחה הכלכלית והמשך הציפיות לצמיחה גם בשנים הקרובות, שתרמו לביקוש הגובר לשטחי משרדים. רמת הפיתוח של פרויקטים חדשים הגיעה להיקפי שיא אשר ימשיכו ללוות אותנו גם בשנים הבאות. פרויקטים של קבוצות רכישה המשיכו להיבנות כמוצר השקעה מבוקש ותרמו להיצע הרב של שטחי משרדים בכלל ומשרדים בשטחים קטנים בפרט. ברמה הארצית בשוק המשרדים חלה עלייה ברמת המחירים באזורי הביקוש ויציבות בשאר חלקי הארץ. שיעור התפוסה הממוצע הארצי עלה מרמה של 88.1% לרמה של 88.5% היציבות ברמת המחירים נמשכה עם עליות נקודתיות כתוצאה משיפור באיכות המשרדים המוצעים בשוק. חברות העוסקות בהשכרת חללים משותפים הפכו לגורם דומיננטי בשוק המשרדים.

סך תוספת שטחי המשרדים במע"ר תל-אביב בשנת 2018 עמדה על כ-102 אלף מ"ר. קצב האכלוס במע"ר ת"א בכל שנת 2018 עמד על כ-130 אלף מ"ר, נתון גבוה מהממוצע שעמד בשנים האחרונות על כ-110 אלף מ"ר לשנה. סך תוספת שטחי המשרדים החזויה לשנת 2019 תעמוד על כ-250 אלף מ"ר. בסך הכל בארבע השנים הקרובות (עד וכולל 2022), התוספת הכוללת החזויה במע"ר ת"א צפויה להיות כ-880 אלף מ"ר, מתוכם כ-53% הינם בבעלות יחידה.

שוק המשרדים בתל אביב חזה בצמיחה הגבוהה ביותר שנרשמה בשנת 2018 בהיקף סיום הבנייה של פרויקטים חדשים. הביקוש למשרדים ברמת Class A נמשך מצד חברות ההייטק, אשר הגבירו את קצב הגיוס של עובדים צעירים. בשנה זו חלה עלייה בדמי השכירות הממוצעים בשוק המשרדים מרמה של 94 ש"ח ל-97 ש"ח למ"ר, אשר נובעת משדרוג רמת המשרדים והגידול שחל בביקוש. שיעור התפוסה המשיך לעלות מרמה של 91% לרמה של 94% על רקע הצמיחה בשוק התעסוקה.

אזור הבורסה ברמת גן המשיך בצמצום פער המחירים מול תל אביב ושיעור התפוסה נותר ברמה גבוהה. במהלך השנה האחרונה עלו ברמת גן דמי השכירות הממוצעים של שוק המשרדים מ-77 ש"ח ל-82 ש"ח למ"ר ושיעור התפוסה המשיך לעלות מרמה של 89% לרמה של 93%.

דמי השכירות הממוצעים למשרדים בפתח תקווה עלו מ-56 ש"ח ל-57 ש"ח למ"ר. שיעור התפוסה שמר על יציבות ונשאר ברמה של 85% וזאת על אף התחרות הגוברת למשרדים במעגל השני מסביב לתל אביב.

הרצליה מהווה את מרכז ההייטק של ישראל, בין החברות המובילות באזור מייקרוסופט ואפל, אשר בחרו למקם שם את מרכזי המחקר והפיתוח שלהן. דמי השכירות בשוק המשרדים נותרו ברמה של 86 ש"ח למ"ר. שיעור התפוסה נשאר גבוה ועלה מרמה של 91% לרמה של 92%.

רעננה הממוקמת בלב אזור השרון צוברת תאוצה כסביבת תעסוקה המאופיינת בסקטור ההיי טק. אזור זה מהווה אלטרנטיבה זולה יותר ביחס להרצליה ומקור אטרקטיבי לעובדים משכילים מאזור השרון. כביש 531 שנפתח במהלך השנה חוצה את אזור השרון ממערב למזרח ומחבר בין נתיבי איילון, כביש החוף, כביש 4 וכביש 6, ומהווה נדבך חשוב בהתפתחות האזור כולו. דמי השכירות בשוק המשרדים נשארו ברמה של 60 ש"ח למ"ר. שיעור התפוסה נשאר גבוה ועומד על 90%.

בשנת 2018 המשיכה בני ברק את תנופת הפיתוח, ומהווה מוקד אטרקטיבי בקרב ערי הלוויין של תל אביב. אזור התעשייה בבני-ברק, שבעבר שימש כאזור תעשייה, הופך לסביבת עסקים מודרנית עם מגדלים המגיעים לגובה של כ-40 קומות. דמי השכירות בפרויקטים החדשים באזור הם 60 ש"ח למ"ר ברמת מעטפת, ונוכח היקפי הבנייה המשמעותיים וריבוי הבעלים של הנכסים באזור שיעור התפוסה העומד כיום על רמה של 84% טרם התייצב.

דמי השכירות הממוצעים בשוק המשרדים בחיפה ירדו בשנת 2018 מרמה של 65 ש"ח למ"ר לרמה של 64 ש"ח למ"ר ושיעור התפוסה ירד מרמה של 90% לרמה של 87%. בירושלים ירדו במהלך שנת 2018 דמי השכירות הממוצעים מרמה של 67 ש"ח למ"ר לרמה של 66 ש"ח למ"ר ושיעור התפוסה עלו מרמה של 87% ל-88%.

בתחום המסחר נשמרה יציבות בפדיונות לאחר שנים בהן קצב גידול הפדיונות עלה משמעותית. השיפור בצריכה הפרטית לצד הגידול באוכלוסיה תמכו ביציבותם של המרכזים המסחריים חרף התחרות הגוברת בזירות המסחר השונות. דמי השכירות הממוצעים עלו בקצב מתון מרמה של 113 ש"ח למ"ר לרמה של 115 ש"ח למ"ר, ושיעור התפוסה הממוצע נשאר גבוה ועלה מרמה של 89.3% לרמה של 89.7%.

קצב הבנייה של שטחי מסחר חדשים התמתן ברחבי הארץ לנוכח התחרות הגוברת במסחר המקוון ובגידול ברכישות בחו"ל, אשר צוברות תאוצה עם התחזקות שער החליפין והגידול בתיירות היוצאת. מספר רשתות קמעוניות בתחום ההלבשה נקלעו לקשיים ונאלצו לצמצם את שטחי המסחר הפיזיים. המרכזים המסחריים עוברים שינוי בתמהיל על מנת להתאים עצמם לשינויים בדפוסי הצריכה, הבילוי והפנאי.

השינויים הגלובליים נותנים את אותותיהם בתחומים תעשייתיים רבים ברחבי העולם. המאבקים על הסכמי הסחר בהובלתה של ארה"ב יוצרים סביבה של אי וודאות, העלולה להוביל לשינויים בסחר הגלובלי, אשר עשויים להשפיע על כלכלות קטנות ופתוחות, ולפגוע בייצוא הישראלי בעקבות העלייה ברכישה המקוונת. הבנייה המועטה של מרכזים מסחריים הפנתה את חברות הנדל"ן והקמעונאות להרחיב את פעילות המסחר המקוון, אשר מהווה מוצר משלים למסחר הפיזי.

תחום הלוגיסטיקה שמר על יציבות ברמות המחירים ובשיעורי התפוסה ברחבי הארץ. שוק זה מאופיין בפעילות ארוכת טווח הצורכת השקעות הוניות רבות. מתחמים לוגיסטיים מותאמים באופן אשר אינו מאפשר גמישות רבה, ועל כן תחום זה סובל פחות משינויים במחזורי הכלכלה.

הבהרה - שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

לאור יישומו של תקן בינלאומי IFRS11 "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. ההתאמה ההצגתית הנובעת מיישום תקן בינלאומי IFRS11 מקורה בהחזקה עקיפה ב-5 נכסים מניבים ונכס יחיד בהקמה באמצעות החזקה ישירה במניות חברות נכס.

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.

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

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:

2017	2018	
327,737	308,554	מזומנים ושווה מזומנים
49,019	50,520	יתרת נכסים שוטפים
9,559,722	10,244,564	נדל"ן להשקעה
583,689	870,838	נדל"ן להשקעה בהקמה
149,106	133,900	יתרת רכוש בלתי שוטף
10,669,273	11,608,376	סך נכסים
749,845	849,862	אשראי ד"ק וחלויות שוטפות
4,086,932	4,299,179	אגרות חוב
359,760	294,015	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
899,947	1,013,462	מסים נדחים
275,344	315,035	יתרת התחייבויות אחרות
6,371,828	6,771,553	סך התחייבויות
4,297,445	4,836,823	סך הון
10,669,273	11,608,376	סה"כ התחייבויות והון

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

2016	2017	2018	
585,479	644,634	690,577	הכנסות משכירות
51,132	53,936	52,300	הכנסות מניהול
636,611	698,570	742,877	סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות
65,388	61,823	61,589	ניהול, אחזקה ותפעול
2,233	2,175	2,809	הוצאות שלא ניתן לייחס
67,621	63,998	64,398	סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם
568,990	634,572	678,479	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם (NOI)
124,310	170,026	269,965	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
45,172	51,653	51,032	הוצאות הנהלה כלליות ואחרות
648,128	752,945	897,412	רווח תפעולי
156,987	146,229	134,699	הוצאות מימון - ריבית ריאלית
(8,968)	9,500	40,586	הוצאות (הכנסות) מימון - הצמדה
-	38,679	-	הוצאות מימון חד פעמיות ממימון מחדש
(114,930)	-	-	הכנסות מסים בגין שינוי בשיעורי מס בעקבות חקיקה
140,943	130,337	155,240	הוצאות מסים על ההכנסה
474,096	428,200	566,887	רווח נקי לשנה
568,990	634,572	678,479	NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת
565,502	620,743	635,804	NOI מנכסים זרים
3,488	13,829	42,675	NOI מנכסים חדשים/מומשו ונכסים שבנייתם נסתיימה
525,218	585,403	629,322	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 ההון 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			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
474,096	428,200	566,887	רווח נקי לתקופה
(124,310)	(170,026)	(269,965)	התאמת שווי הון של נדל"ן להשקעה ובהקמה
17,341	113,689	131,923	מיסים נדחים, מס שבח ואחרות
-	17,518	-	הוצאות מימון לא תזרימיות
4,481	6,467	5,988	הפחתת כתבי אופציה
1,917	3,505	1,875	פחת ושונות
373,527	399,353	436,708	FFO נומינלי
(8,968)	9,500	40,586	נוסף (הופחת) - הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
364,559	408,853	477,294	FFO ריאלי
287,682	312,635	336,320	מס' מניות משוקלל
1.267	1.308	1.420	FFO ריאלי למניה
364,559	430,014	477,294	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
287,682	312,635	336,320	מס' מניות משוקלל
1.267	1.375	1.420	FFO ריאלי למניה

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

מיקום הנכס; גובה דמי השכירות; איכות השוכרים העיקריים העיקריים ויציבותם; דרכי גישה לתחבורה (כולל תחבורה ציבורית); כמות מקומות החניה; 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 או נהנה מנגישות תחבורתית גבוהה או קירבה למרכזי עסקים ראשיים או למרכזי תרבות 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 לשימוש ייעודי.

החברה בוחנת את כלל נכסיה בין היתר על בסיס מכלול השיקולים אשר הובאו לעיל. יחד עם זאת לאור היקף הנכסים הנרחב ומתוך רצון להציג פילוח מיטבי של פורטפוליו הנכסים, בחרה החברה להציג את נכסיה בפילוח לפי שימושים. לעניין פילוח נוסף של נכסי החברה בשימוש משרדים, ראה בדוח הדירקטוריון של החברה.

להלן מידע אודות נכסי החברה בישראל, בחלוקה של שימושים:

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

משרדים	2018	אחוז מסך השטח	2017	אחוז מסך השטח
מרכזים מסחריים	118,854	43%	120,391	46%
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	298,786	35%	241,960	31%
סופרמרקטים	38,889	5%	38,889	5%
אחרות	23,553	2%	20,988	3%
סה"כ	842,447	100%	782,590	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:

משרדים	2018	אחוז מסך השטח	2017	אחוז מסך השטח
מרכזים מסחריים	2,225,138	22%	2,215,440	23%
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	1,691,007	17%	1,226,953	13%
סופרמרקטים	639,283	6%	627,627	7%
אחרות	228,782	2%	203,870	2%
סה"כ	10,169,875	100%	9,460,342	100%

(*) בשנים 2018 ו 2017 לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי בשווי 11.5 מיליון ש"ח ולא כולל קרקעות לפיתוח והשבחה בסך של 63 ו 86 מיליון ש"ח, בהתאמה.
 (**) מתוך ה"ל בשנים 2018 ו 2017 נכסים בשווי של 446 מיליון ש"ח ו 436 מיליון ש"ח, בהתאמה שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

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

משרדים	2018	אחוז מסך ה- NOI	2017	אחוז מסך ה- NOI	2016	אחוז מסך ה- NOI
מרכזים מסחריים	354,832	52%	335,555	53%	276,011	49%
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	150,059	22%	149,762	24%	144,243	25%
סופרמרקטים	113,781	17%	91,350	14%	90,301	16%
אחרות	42,987	6%	42,252	7%	43,078	8%
סה"כ	16,163	3%	14,401	2%	14,054	2%
	677,822	100%	633,320	100%	567,687	100%

(*) הנתון לא כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס בסך 2.8 מ"ש"ח ב 2018 ו 2 מ"ש"ח ב 2017 ו 2016 ולא כולל NOI בסך 1 מ"ש"ח בגין נכס לא מהותי בחול.

(**) מתוך הנ"ל NOI בסך של כ- 30 מ"ש"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

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

משרדים	2018	אחוז מסך השערון	2017	אחוז מסך השערון	2016	אחוז מסך השערון
מרכזים מסחריים	154,826	87%	95,335	53%	82,062	66%
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	(13,318)	(8%)	35,398	20%	(14,240)	(12%)
סופרמרקטים	24,347	14%	44,432	25%	28,519	23%
אחרות	10,634	6%	2,390	1%	27,838	22%
עלויות עסקה בגין רכישת נכסים חדשים	862	1%	2,341	1%	209	-
סה"כ	(27,525)		(23,433)		-	
	149,826	100%	156,463	100%	124,388	100%

(*) מתוך הנ"ל הפסדי שיערון בסך של 7 מ"ש"ח בשנת 2018, ו 18.4 מ"ש"ח בשנת 2016 שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(**) הנתון לא כולל רווחי שיערון בסך של 3.6 מ"ש"ח בשנת 2018 והפסדי שיערון בסך של 0.3 ו 0.2 מ"ש"ח בשנים 2017 ו 2016, בהתאמה בגין נכס לא מהותי בחול.

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

2017	2018	
77	79	משרדים
112	110	מרכזים מסחריים
30	33	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
91	92	סופרמרקטים
57	57	אחרות

- 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):

2017	2018	
95.8	95.9	משרדים
97.4	96.2	מרכזים מסחריים
99.0	98.5	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
100	100	סופרמרקטים
100	100	אחרות
97.4	97.2	סך הכל

(*) 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:

2017	2018	
31	31	משרדים
18	18	מרכזים מסחריים
12	15	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
36	36	סופרמרקטים
2	2	אחרות
99	102	סך הכל

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

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

שיעורי התשואה הנגזרים מתזרים ה- SOI בפועל מוטים כלפי מטה עקב שטחים פנויים אשר אינם מניבים כיום תזרים בפועל, תזרים בפועל אשר אינו משקף בהכרח את חוזי השכירות המעודכנים SOI בגין נכסים אשר הניבו חלקית במהלך התקופה המדווחת.

2017	2018	
6.8	6.8	משרדים
6.9	6.9	מרכזים מסחריים
7.4	7.1	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
6.7	6.7	סופרמרקטים
7.1	6.9	אחרות
6.9	6.9	סך הכל

שיעור ההיוון ששימש להיוון נכסי החברה הינו שיעור היוון "נמו" - 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, הבטחות בגין דמי השכירות בנכס, רמת התחרות בענף השוכר ורמת התחרות באזור.

2.2.1 מידע אודות שיעור הכנסותיה הצפויות של החברה מדמי שכירות בגין הסכמי שכירות חתומים של נכסי הקבוצה ליום 31.12.18, בהתפלגות לפי מועד סיומם:

בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			
תקופת ההכרה בהכנסה	הכנסות (שכירות) מרכיבים קבועים	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים
	במליוני ש"ח		באלפי מ"ר
רבעון ראשון 2019	160	90	18
רבעון שני 2019	158	108	18
רבעון שלישי 2019	151	118	31
רבעון רביעי 2019	149	149	40
2019	618	465	107
2020	501	403	181
2021	361	316	151
2022	263	193	106
2023 ואילך	707	222	284
סה"כ	2,450	1,599	829

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.

2.2.2 מידע אודות שוכרים עיקריים לקבוצה :

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

2.2.3 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 הבניינים 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 C-I A B)	רח' דרך מנחם בגין, תל אביב	מתחם הכולל 3 בנייני משרדים, אחד מושכר במלואו לרשת מלונות פתאל. המתחם נהנה מגישות תחבורתית גבוהה, על ציר מנחם בגין בתל אביב.
מגדל אמות פלטינום	את קרית אריה, פתח תקווה	מגדל משרדים הממוקם בציר מרכזי, בעל נראות בולטת על כביש 4. הבניין נהנה מביקושים מצד חברות היי-טק, בתי השקעות, ביטוח ופיננסים ומביקושים לשטחי שכירות באזור.
מגדל המאה	רח' אבן גבירול, תל אביב	בניין משרדים הממוקם בציר רחוב מרכזי, המושכר ברובו לנותני שירות וקופות חולים. (חלק הקבוצה 50%)



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

לקבוצה זכויות בשמונה 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 וחדישות.
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.	מרכז קניות ובידור, הממוקם באזור מסחר בעיר.
קניון אורות אור עקיבא	אור עקיבא.	קניון אזורי, ממוקם בכניסה לעיר אור עקיבא, על כביש 4.
קניון מרכזית ירושלים	תחנה מרכזית ירושלים (חלק הקבוצה 50%).	מתחם הכולל תחנה מרכזית, מרכז מסחרי ובניין משרדים, בכניסה לעיר ירושלים.



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 פארקי תעשייה ולוגסטיקה:

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
פארק שיאים נתניה	א.ת פולג נתניה דרום	הנכסים עברו שידרוג מקיף ((Facing נותנים מענה באזור בו קיים ביקוש גובר לשילוב שימושים הן לצרכי תעשייה עתירת ידע ותעשיית הפארם 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 רחובות	א.ת רחובות	פארק תעשייה הכולל מבנה בן 3 אגפים הפרוש על שטח של 33 אלף מ"ר, המשמש חברות היי טק, מרלוג.
מתחם פרנקל כ.ד.	א.ת. קיסריה	נכס המושכר במלואו לתעשיית האריזות.
מבנים לוגיסטיים מודיעין	א.ת מודיעין	שלושה נכסים המושכרים לשוכרים איכותיים (נכס אחד מושכר במלואו כמרלוג לחברת שופרסל בע"מ).
מרכז לוגיסטי -קרית שדה התעופה	א.ת קרית שדה התעופה	נכס המושכר במלואו לשוכר מוביל ומשמש כמרכז לוגיסטי (מרלוג).



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	ייחוס הנכס
תחנה מרכזית ירושלים	ירושלים	חלק הקבוצה 50%.

הקבוצה בעלים ב- 36 סופרמרקטים עצמאיים:

בבעלות החברה 36 נכסים המשמשים כסופרמרקטים בפריסה ארצית המושכרים לקבוצת "שופרסל בע"מ", ל"מגה קמעונאות בע"מ", ל"קואופ ירושלים" ולאחרים. אחוז התפוסה נכון ליום 31.12.2018 הינו 100%.

החברה פועלת גם בייזום ופיתוח ורכשה של מקרקעין לצורך ייזום, פיתוח ובניה של נכסים מניבים לצרכי השכרה (להרחבה בעניין זה ראה עמוד 68 ו- 69 לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד).

2.2.4 נכסים מהותיים:

לחברה נכס בהקמה מהותי, ראה פרטים להלן:

נתונים אודות הנכס

שם הנכס	ToHa1 (מתחם תוצרת הארץ)
מיקום	תל אביב
מועד רכישת קרקע	2010
חלק החברה	50%
מועד סיום בניה משוער	ינואר 2019
שימושים	משרדים/מסחר
שיטת הצגה בדוח המאוחד	שווי הוגן

שם הנכס	נתונים כספיים ליום 31.12.18 ולשנה שנסתיימה באותו המועד (*) חלק החברה בנכס			שיעור השלמה 31.12.18 (באחוזים)	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות ל 31.12.18	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה ליום 31.12.18		
ToHa1	עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות באש"ח	שווי הוגן 31.12.18 באש"ח	ערך בספרים באש"ח	רווחי שערך שנת 2018 באש"ח	שם מעריך השווי	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס הערכה (**)	
	376,077	502,390	502,390	113,558	93%	94%	רפאל קונפורטי	הכנסות
	שיעור היוון 7.25% שיעור תפוסה מייצג 100% NOI מייצג כ 48.5 מיליון ש"ח מרווח יזמי 10% על העלויות							

(*) הערך בספרים אינו כולל עלות המימוש של הפרויקט ToHa2.

(**) תקופת הערכת השווי הינה לתירת תקופת החכירה 40 שנה.

2.2.5 נדל"ן להשקעה בהקמה

להלן ריכוז נתונים עיקריים על נכסים בייזום ותכנון ובפיתוח ע"פ שימושים (באלפי ש"ח):

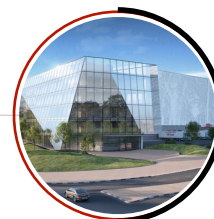
אזור ושימוש	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
משרדים (ToHa1, חולון)	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1	2	2
	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה	26,500	56,500	56,500
	סה"כ שטחי מרתפי חניה	16,000	48,760	48,760
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	60,978	89,696	202,461
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים (כולל חלקים הנחשבים למניבים)	185,541	276,185	591,304
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	82,800	235,440	178,014
	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)	420,000	795,000	825,000
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות נכון ל 31.12	-	-	94% (*)
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות סמוך למועד חתימת הדוח	-	-	94% (*)
	הכנסה שנתית ממוצעת צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במש"ח)	-	-	47-50 (*)

(*) הנתון מתייחס לנכס אחד אשר חלקה של החברה בשטח הוא 28.5 אלף מ"ר לגביו נחתמו חוזי שכירות בשיעור של 94%, אשר ההכנסה השנתית הממוצעת הצפויה בגינו היא כ 47-50 מיליון ש"ח. לגבי הנכס השני אשר חלקה של החברה בשטח הוא 28 אלף מ"ר, הנכס מצוי בשלבים מוקדמים של בניית מרתפי חניה ולגביו טרם נחתמו חוזי שכירות.



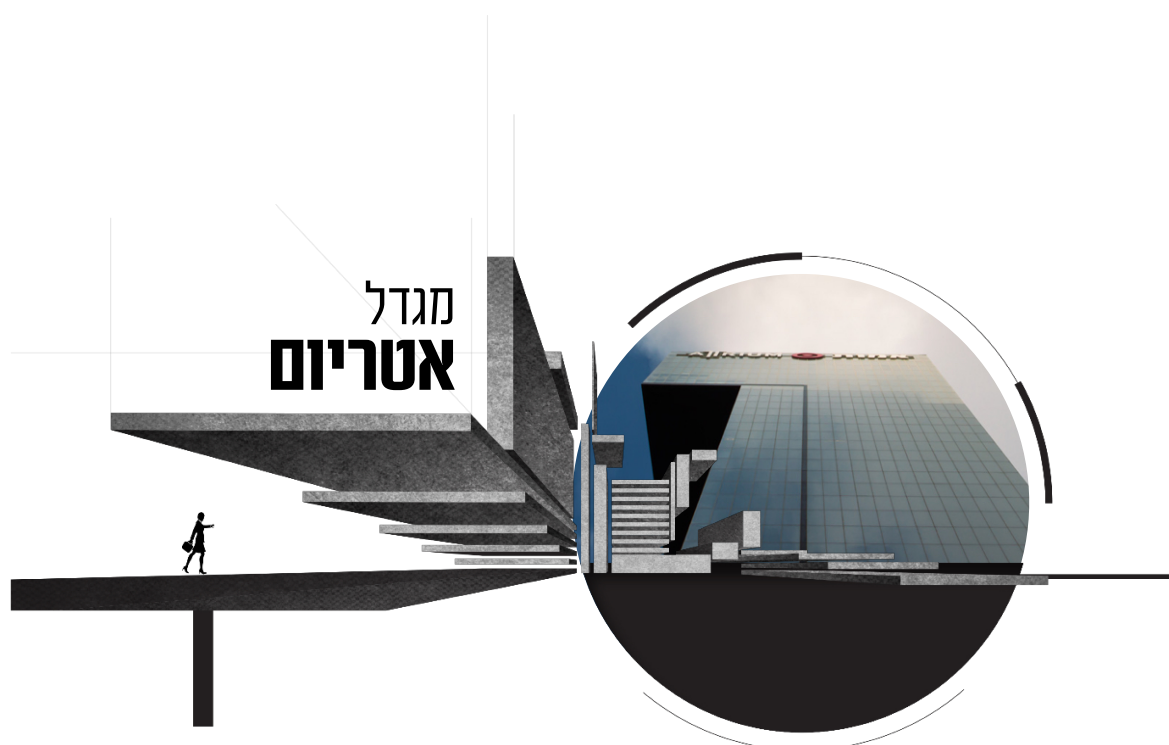
1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	לוגיסטיקה, מודיעין
			סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה	
34,000	34,000	25,500 (*)	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
67,236	4,964	11,136	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים	
67,236	72,200	69,422	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	
-	13,100	73,912	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)	
180,000	200,000	250,000	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות ו/או נמצאים בשלבי חתימה סופיים	
-	-	100% (**)	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במיליוני ש"ח)	
-	-	20		

(*) בקשר להתקשרות עם חברת שופרסל בע"מ ראה ביאור 1.7 לדוחות הכספיים המאוחדים.
(**) הסכם השכירות מתייחס לשטח המרל"ג בלבד.



נתונים אודות הנכס

שם הנכס	אמות אטריום
מיקום הנכס	רחוב ז'בוטינסקי 2, מתחם הסיטי ברמת גן
שטח הנכס, מפוצל לפי שימושים	משרדים (*) - 54,807 מ"ר, מסחר - 561 מ"ר, מחסנים-439 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



(*) השטח לא כולל את קומת משרדי החברה אשר מוצגים תחת סעיף רכוש קבוע.

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

פרמטרים			לשנה שנסתיימה ביום
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
שווי הוגן בסוף שנה*	1,021,500	1,138,950	1,299,167
ערך בספרים בסוף שנה	1,021,500	1,138,950	1,299,167
רווחי או הפסדי שערון	58,151	52,824	121,357
שיעור תפוסה (%) ל- 31.12	95%	98.5%	99.5%
שטחים מושכרים בפועל (במ"ר) ל- 31.12	52,637	54,606	55,289
סך הכל הכנסות לאחר מיצוע חשבונאי	29,716	68,694	80,378
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	116	117	119
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה	118	116	122
NOI לאחר מיצוע חשבונאי	27,323	70,989	81,379
שיעור תשואה מותאם	7.5%	7.25%	6.75%
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	33	36	37
עלות מצטברת לתחילת השנה	648,651	769,978	834,604
עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה	121,327	64,626	12,860
סך הכל עלות הקמה מצטברת לסוף שנה	769,978	834,604	847,464

(*) השווי לא כולל את קומת משרדי החברה אשר מוצגים ברכוש קבוע. שווי קומת משרדי החברה הינו 36 מיליון ש"ח.

פרמטרים			לשנה שנסתיימה ביום
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
הכנסות:			
מדמי שכירות	29,716	68,694	80,378
עלויות (הכנסות):			
ניהול, אחזקה ותפעול	2,393	(2,295)	(1,001)
NOI	27,323	70,989	81,379

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

	2023 ואילך	2022	2021	2020	2019
דמי שכירות	12,823	29,745	55,947	75,920	80,156

(*) בהתעלם מנקודות יציאה הכוללות פיצוי בתקופות החוזה.

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

הנתונים המוצגים להלן אינם כוללים את קומת משרדי החברה אשר מוצגים בדוחות הכספיים תחת סעיף רכוש קבוע.

פרמטרים			לשנה שנסתיימה ביום
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
השווי שנקבע	1,021,550	1,138,950	1,299,167
זהות מעריך השווי	רונן כץ ממשרד גרינברג אולפיןר ושות'	רונן כץ ממשרד גרינברג אולפיןר ושות'	קונפורטי רביב שמאי מקרקעין
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	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
תאריך התוקף של הערכת השווי	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
מודל הערכת השווי	היוון תזרימי מזומנים	היוון תזרימי מזומנים	היוון תזרימי מזומנים
שטח בר השכרה (מ"ר)	55,473	55,652	55,677
שיעור תפוסה (%)	95%	98.5%	99.5%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)	116	117	119
NOI מייצג (אלפי ש"ח)	84,920	86,430	87,866
שיעור היוון	8.0%-7.5%	7.75%-7.25%	7.25%-6.75%
ניתוח רגישות			
דמי שכירות ממוצעים למ"ר			
125 ש"ח למ"ר (123 מ"ר לשנת 2017 ו- 120 מ"ר לשנת 2016)	1,023,000	1,192,024	1,362,361
113 מ"ר למ"ר (112 מ"ר לשנת 2017 ו- 108 מ"ר לשנת 2016)	1,018,000	1,085,631	1,235,973
שיעור היוון			
עלייה של 0.25%	985,500	1,099,640	1,252,850
ירידה של 0.25%	1,060,000	1,181,050	1,349,040

2.2.5.2 קרקעות וזכויות בניה נוספות שסווגו כנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

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

2016		2017		2018		
שטח/היקף זכויות בניה (במ"ר)	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים (באש"ח)	שטח/היקף זכויות בניה (במ"ר)	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים (באש"ח)	שטח/היקף זכויות בניה (במ"ר)	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים (באש"ח)	
						זכויות בנייה נוספות
16,319	60,000	87,049	62,000	87,049	61,540	משרדים (*)
25,000	8,000	25,000	8,000	29,000	16,000	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
4,700	5,594	4,700	6,200	4,700	6,599	מסחר
						קרקעות
28,701	134,436	28,701	155,112	31,507	163,648	משרדים
41,688	80,026	41,688	82,100	8,650	9,900	מסחר
288,056		313,412		257,687		סך הכל

(*) כולל מקדמה על חשבון תשלומים המיוחסים לשלב ב של הפרוייקט ToHa2, ראה עמוד 69 בדוח הדירקטוריון של החברה
כולל זכויות בנייה בהליך תב"ע. ראה עמוד 69 בדוח הדירקטוריון של החברה

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

אזור	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
משרדים	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	2	(*)
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	-	344	20
	זמן צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	-	24.5	1
	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	-	17	1
משרדים	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	1	-
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה	-	16	-
	זמן צפוי של נכסים שנמכרו בתקופה	-	1	-
	שטח של נכסים שנמכרו בתקופה (אלפי מ"ר)	-	3	-
לוגיסטיקה	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	3	-	-
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה**	425	-	-
	זמן צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	25	-	-
	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	57	-	-

(*) כולל רכישת זכויות נוספות בנכסים קיימים.

(**) לא כולל עלויות עסקה.

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

2.2.7 התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

מאוחד (באלפי ש"ח) ליום			
31.12.2017	31.12.2018		
		התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה לערכים בדו"ח על המצב הכספי -	
		טבלה 2	
9,460,342	10,169,875	סך שווי נדל"ן להשקעה מנכסים מניבים בישראל	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
87,712	63,299	קרקעות לפיתוח והשבחה שסווגו כנדל"ן להשקעה	התאמות
11,535	11,461	נכס מניב בחול לא מהותי	
(447,447)	(458,134)	מיון נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת להשקעה על בסיס שווי מאזני	
9,112,142	9,786,501	סעיף "נדל"ן להשקעה" בדוח על המצב הכספי	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
		התאמת רווחי וסא הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל -	
		טבלה 3	
633,320	677,822	סך רווחי וסא מנכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(2,175)	(2,809)	הוצאות תפעול שלא ניתן לייחס ישירות לנכס מסוים	התאמות
2,069	1,873	וסא בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה	
(31,377)	(30,504)	מיון וסא בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקזיטי)	
601,837	646,382	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	
156,462	149,826	סך רווחי שיערוך מנכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
866	120,176	רווח משערוך נדל"ן בהקמה	התאמות
12,533	54	שערוך קרקעות לפיתוח והשבחה המוצגים בנדל"ן להשקעה ואחר	
3,580	-	שערוך נכס מניב בחול לא מהותי	
263	(7,081)	מיון הפסדי (רווחי) שיערוך בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקזיטי)	
173,704	262,975	סעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח מממוש" בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדו"ח על המצב הכספי

2.2.8 אירועים לאחר תאריך המאזן

א"ן.

2.2.9 ניהול ותפעול הנכסים

הקבוצה מבצעת את ניהול ותפעול נכסיה 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 15%+COST) 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.

2.2.10 נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח

לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח - לעניין זה ראה עמוד 68 ו 69 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

תוכנית תא/5000

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

2.2.11 נכסים החכורים בחכירה לא מהוונת

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 קיימת גם אופציה לבצע היוון של הסכמי החכירה הנ"ל. דמי ההיוון האמורים נגזרים מיתרת תקופות החכירה של הנכסים והינם זניחים לחברה. בקשר עם דמי ההיוון הכרוכים בהיוון הסכמי החכירה תוך מימוש אופציות הנתונות לחברה לחידוש והארכת תקופות החכירה ב-49 שנים נוספות (ביחס לכל אחד מהנכסים), בוצעה הפרשה בדוחותיה הכספיים של החברה.

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

פרק 3

תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות



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 לעיל.

3.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

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.

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.

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 לעניין תיאור הסביבה הכלכלית 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 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 (53%), מסחר (22%), לוגיסטיקה ותעשייה (17%), 36 סופרמרקטים (6%). 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 כתברה 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 הינה גבוהה ונותנת 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.
10. היתרונות הנזכרים לעיל כמכלול, מסייעים לקבוצה בהתמודדותה עם תנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנכסים המניבים

הרכוש הקבוע של הקבוצה כולל שטח משרדי החברה, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים, כלי רכב ושיפורים במושכר, אשר העלות המופחתת שלהם לתאריך 31.12.2018 היתה 38 מיליון ש"ח.

3.5.1 מבנה ארגוני ומצבת עובדים

החברה מעסיקה נכון למועד דוח זה 49 עובדים במטה החברה בדומה לשנה קודמת, כמפורט להלן:

מחלקה	מספר עובדים
לשכת מנכ"ל	2
כספים	24
משפטית	3
שווק ותפעול	7
הנדסה וייזום	13

כמו כן, מקבלת החברה שירותי ניהול מאלוני-חץ על פי הסכם ניהול (לעניין זה ראה ביאור ג' 23 (1) לדוחות הכספיים).

בנוסף, מעסיקה החברה לרבות באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה (למעט נכסים המוחזקים בבעלות משותפת), נכון למועד דוח זה, 31 עובדים באתרים שונים מחוץ למטה החברה לפי הפירוט שלהלן:

מחלקה	מספר עובדים
מנהלי נכסים	4
כספים ומזכירות	8
אחזקה	14
שווק	5

כל בעלי התפקידים בחברה מועסקים בהסכמי עבודה אישיים או בהסכמים למתן שירותים כנגד חשבונית מס. מלא התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד מעביד מכוסות על ידי הפרשות 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 ג' 23 (2) לדוחות הכספיים.

התאמות במושכר וספקים

3.6

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 2018 לסך של 71 מיליון ש"ח (כולל שדרוג Facing שטחים ציבוריים, התאמות לשוכרים בנכסים אשר אוכלסו לראשונה). בשנת 2017 לסך של 69 מיליון ש"ח. בשנת 2016 סך של 95 מיליון ש"ח. 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 בפרייקטים שיוזמת החברה ולפיכך גם משינויים במחירי חומרי גלם (כגון ברזל לבניין, בטון ומלט) ובעלות כח אדם ומחסור בגורמים אלה. לפיכך לזמינותם של עובדים זרים ולמחירי בטון ומלט הנקבעים ע"י מונופולים עשויה להיות השפעה מסוימת על עסקי החברה. בנוסף, מחסור בחומרי גלם ובכח אדם עלול לעכב בניית פרויקטים ולגרור למסירה באיחור של נכסים לשוכרים. לחברה אין תלות בספקים ונותני שירותים מסוימים.

בנוסף לאמור לעיל ראה לעניין זה האמור בסעיף 2 לעניין תיאור הסביבה הכלכלית 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 לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם לסך של 719 מיליון ש"ח. לחברת מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של 800 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף של 10.8 מיליארד ש"ח. לפיכך, קבע דירקטוריון החברה כי קיום גירעון בהון החוזר של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות.

כללי 3.8.1

הקבוצה מממנת את פעילותה מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, מהנפקות הון ואגרות חוב שגייסה החברה מהציבור במסגרת תשקיפים ודוחות הצעת מדף, מימוש אופציות לעובדים ונושאי משרה, מאשראי בנקאי, מניירות ערך מסחריים שהונפקו. בשנת 2018 הקבוצה גייסה סך של 653 מיליון ש"ח מהנפקת אגרות חוב, 386 מיליון ש"ח מהנפקת הון וכתבי אופציה ובניכוי פרעונות של 310 מיליון ש"ח.

להלן פירוט יתרת ההלוואות של הקבוצה נכון ליום 31.12.18:

ריבית אפקטיבית 31.12.18	ריבית נקובה ליום 31.12.18	יתרה ליום 31.12.2018	
%	%	באלפי ש"ח	
מקורות בנקאיים			
ללא שינוי	4.05	317,677	צמודי מדד
ללא שינוי	פריים+0.90	38,969	לא צמודי מדד
ללא שינוי	ליבור +2.5	30,945	צמודי דולר
ללא שינוי	יורוליבור + 3.5	5,261	צמוד EURIBOR
ללא שינוי	3.97	392,852	סה"כ מקורות בנקאיים
2.49	3.63	4,289,757	מקורות לא בנקאיים-צמודי מדד
ללא שינוי	פריים - 1.11	343,562	מקורות לא בנקאיים - לא צמודי מדד - ניירות ערך מסחריים
ללא שינוי	3.39	236,347	מקורות לא בנקאיים - לא צמודי מדד - אגרות חוב בריבית שקלית
		5,262,518	
		180,538	יתרת פרמיה אג"ח ואחר
52.51	3.41	5,443,056	סה"כ
		(308,554)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים
		5,134,502	חוב פיננסי, נטו

להלן לוח פרעונות צפויים לפי שנים:

שנת פרעון	יתרת קרן לפרעון
2019	6847,077
2020	614,743
2021	575,939
2022	575,759
2023 ואילך	2,649,000
סה"כ	5,262,518

(5) בנטרול ניירות ערך מסחריים 2.63%.

(6) כולל פירעון ניירות ערך מסחריים בסך 344 מיליון ש"ח.

(7) מח"מ החוב הכולל הינו 4.5 שנים.

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 ה') דירוג נוכחי	ניירות ערך מסחריים דירוג נוכחי
מעלות S&P	מיום 03.01.19 ilAA/Stable	מיום 03.01.19 ilAA/Stable	מיום 03.01.19 ilAA/Stable	מיום 03.01.19 ilAA/Stable	מיום 03.01.19 ilAA/Stable	מיום 03.01.19 +ilA-1
מידרג	מיום 29.7.18 Aa2/Stable	מיום 29.7.18 Aa2/Stable	מיום 29.7.18 Aa2/Stable	מיום 29.7.18 Aa2/Stable	מיום 29.7.18 Aa2/Stable	
התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג
מעלות S&P	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	ממועד 12/14 ההנפקה +ilA-1
	מ- 16.1.11 ועד 29.12.13 ilA+/Stable	ממועד ההנפקה 30.7.14 ilAA-/Stable			ממועד ההנפקה 28.3.16 ilAA-/Stable	
מידרג	מ- 29.7.18 Aa2/Stable	מ- 29.7.18 Aa2/Stable	מ- 29.7.18 Aa2/Stable	מ- 29.7.18 Aa2/Stable	מ- 29.7.18 Aa2/Stable	מ- 27.7.16 ועד 12.7.17 Aa3/Stable
	מ- 22.12.11 ועד 12.7.17 Aa3/Stable	מ- 12.7.17 ועד 12.7.17 Aa3/Stable	מ- 12.7.17 ועד 12.7.17 Aa3/Stable	מ- 22.12.11 ועד 12.7.17 Aa3/Stable		

3.8.3 מסגרות אשראי וליווי בנקאי

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

3.8.4 מערך השעבודים

לענין זה ראה ביאור 16 ב' לדוחות הכספיים.

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

משרד שמאי המקרקעין, אינג' יוסף זרניצקי- הוקם ע"י אינג' יוסף זרניצקי אשר הינו בעל נסיון של 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 2018, 58% 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

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

מס'	התאגיד הלוואה שם הפרויקט	המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום ההלוואה/ המסגרת המקורי (אלפי ₪)	יתרת קרן מתואמת ליום 31.12.18 (אלפי ₪)	מספר תשלומים	מועד סילוק	שיעור ריבית שנתית ----- (שיעור ריבית משוקללת)	בטחונות/ שעבודים להבטחת האשראי	התניות שינוי שליטה/מב נה/פעילות	התחייבויות פיננסיות ועמידה בהן לתאריך הדוח
1	החברה	מוסד בנקאי	21.6.11	500,000	280,093	56 תשלומים רבעוניים שוויים	יוני 2025	4.3% צמודת מדד	-----	ראה התניה 1,2	התניות 1,2
לחברה נתונה הזכות, בכל עת, לשעבד לטובת הבנק נדל"ן בשיעור של 139% מיתרת ההלוואה הבלתי מסולקת ובמקרה כאמור, החברה לא תידרש לעמוד באמות המידה הפיננסיות שפורטו לעיל בקשר להלוואה.											
2	החברה	מוסדיים	30.12.14 9-10.6.15	400,000	343,562	נפרע לפי דרישת מחזיקי הנייר תקופה מקסימלי ת 5 שנים	30.12.19 9-10.6.20	ריבית משתנה P-1.11			
3	החברה	מוסד בנקאי	29.12.10	400,000 מסגרת אשראי	-	-	לניצול עד ליום 28.12.20	ריבית משתנה בגובה הריבית הסיטונאי 1.4% + ת	-----	ראה התניות 1-3	התניות 3,4
4	החברה	מוסד בנקאי	3.11.10	200,000 מסגרת אשראי	-	-	לניצול עד ליום 31.12.19	ריבית המוצא + 1.75%	-----	ראה התניות 1-3	התניות 3,4
5	החברה	גוף מוסדי בישראל	6.4.16	200,000 מסגרת אשראי	-	-	לניצול עד ליום 31.5.22	ריבית בנק ישראל + 2.15%	-----	ראה התניות 1-3	התניות 1,3-5
6	החברה	למידע בגין אגרות החוב של החברה מסדרה א' ב' ג' ד' ו' ה' ראה נספח ה' לדוח הדירקטוריון.									

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

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

התניות הכרוכות בשמירה על אמות מידה פיננסיות :

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

הגדרות : חוב פיננסי נטו - חובה המצרפי של החברה לגופים מוסדיים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים וכן השקעות לד"ק בניירות ערך סחירים.

CAP - הסך המצטבר של הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה כולל זכויות מיעוט, חוב פיננסי נטו ויתרות מסים נדחים נטו.

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

בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות :

אמת מידה	ההתניה	31/12/2018	31/12/2017
1 חוב פיננסי נטו ל - CAP	נמוך מ- 70%	46.7%	48.4%
2 היקף נדל"ן בלתי משועבד	כגובה מבין- 1 מיליארד ש"ח או 125% מיתרת האג"ח שבמחזור	10.8 מיליארד ש"ח	9.8 מיליארד ש"ח
3 הון עצמי לסך מאזן (בנטרול מזומנים ושווה מזומנים)	גבוה מ- 25%	42.8%	41.6%
4 חוב פיננסי נטו (בניכוי נדל"ן בהקמה) ל- NOI	נמוך מ- 10	6.28	6.75

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

3.8.7 השלכות רגולטוריות

אין.

מיסוי 3.9

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.

3.9.2 דיוני שומות מהותיות

לענין זה ראה ביאור 15 ח' לדוחות הכספיים.

3.10.1 א'

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

ב'

החקיקה הסביבתית מהשנים האחרונות והאכיפה הסביבתית המחמירה והולכת נועדו להבטיח שגופים הגורמים נזקים לסביבה יישאו בעלות הכספית המלאה של הנזק, כך שהפגיעה בסביבה תיהפך לסיכון פיננסי מוחשי לחברות מזהמות ולגופים המממנים אותם. לצד הגידול בחקיקה הסביבתית, גוברת והולכת גם האכיפה בתחום וחלה עלייה 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 ובליווי 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. על פי ההסכמים שנחתמו בין החברה לבין חברות הסלולר, האחריות 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 למידע בנוגע לפסק דין שניתן לאחרונה על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב בתובענה ייצוגית שהוגשה כנגד החברה ושותפתה לזכויות בתחנה המרכזית בירושלים וכן כנגד "אגד" (המפעילה את תחנת האוטובוסים בפרויקט), בגין הפרה לכאורה של הוראות חוק אויר נקי, במסגרתו אישר בית המשפט הסכם פשרה אשר נחתם בין הצדדים, ראה באור 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 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 או השלכה מהותית על הקבוצה.

3.10.5 מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים מתנהלת במסגרת מדיניותה 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 למעט האמור בסעיף 3.10.3 לעיל.

3.11.1 כפיפות לחוקים שונים:

החברה ככזו, כפופה להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, ולתקנות שהוצאו מכוחו, ובשל היותה "תאגיד מדווח" החברה כפופה גם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ולתקנות מכוחו. על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן חלות בנוסף הוראות דיני המקרקעין, מיסוי מקרקעין, מיסוי עירוני, רישוי עסקים, דיני התכנון והבניה, דיני איכות הסביבה, נגישות לאנשים עם מוגבלות, אכיפת דיני עבודה לרבות בקשר עם העסקת קבלני שירות בתחומי השמירה והניקיון, דיני הגנת הפרטיות, דיני בטיחות בעבודה וכיו"ב.

3.11.2

במסגרת פעילותה של החברה, בין היתר, היא רוכשת או מוכרת מניות בתאגידים שהם בעלי זכויות בנכסי מקרקעין. עסקאות כאמור עשויות לחייב, בנסיבות מסוימות, קבלת אישור בהתאם לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח 1988 ("חוק התחרות הכלכלית"). כמו כן, לעיתים הסדרים של החברה עם שוכרים או עם שותפים עסקיים עשויים לחייב, בנסיבות מסוימות, קבלת אישור בהתאם לחוק התחרות הכלכלית.

3.11.3

החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות:

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 הועדה לצמצום הריכוזיות את רשימת הגופים הריכוזיים, רשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ואת רשימת הגופים הפיננסיים המשמעותיים. בפרסום האחרון של הועדה ברשומות מיום 28.10.2018, שמה של החברה, והחברות הבנות אשר בבעלותה, הופיע הן ברשימת הגופים הריכוזיים והן ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים, וזאת מתוקף היותה חברה בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ.

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

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

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

יצוין, כי על אף שחוק הריכוזיות קובע כי הוראות ראשונות לעניין מגבלות אשראי ייקבעו בתוך שנה מיום פרסום החוק, עם אפשרות להארכה בשנה נוספת, קרי עד ליום 11 בדצמבר 2015, לאחר 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 במניותיהם ביחס להתחזקותיהם בחברה, כדלקמן:

(1) חוק הריכוזיות קובע בין היתר כי מי ששולט בתאגיד ריאלי משמעותי לא ישלח 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 כדן 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.

(*) דוד ורטהיים, אחד מבעלי השליטה באלוני חץ, מחזיק באמצעות תאגידים (הנמצאים בבעלות משותפת שלו ושל אחותו, בעקיפין) במניות בנק מזרחי טפחות בע"מ, לרבות מניות הנכללות בגרעין השליטה בבנק.

(**) נכון ליום פרסום דוח זה אין אף מבטח המחזיק (נוסטר) ב 10% או יותר מהון החברה.

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 10% מהרכוש השוטף של החברה על בסיס מאוחד דהיינו, סך של כ- 35 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

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 בפיזור הן הגיאוגרפי והן בשימושים השונים כפי שקיים היום, כמו- כן הוחלט כי רצוי לפתח את תחום הלוגסטיקה כשימוש נוסף להמשך הצמיחה וההתפתחות של החברה.

ראה לעניין פרק זה האמור בסעיף 2 לעיל בקשר עם תיאור הסביבה הכלכלית 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 ויזומות עסקיות חדשות שיוצעו לחברה להצטרף אליהן.

מידע בדבר אירועים מהותיים בחברה לאחר מועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2018**3.16**

אין.

מגזרים גיאוגרפיים**3.17**

אין.

גורמי סיכון**3.18**

הקבוצה חשופה לגורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכלכלית, 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.

3.18.2 גורמי סיכון ענפיים

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 החוב, איתנותם של שוכרים עיקריים וכושר תשלום ועליה במחירי תשומות הבניה.

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה

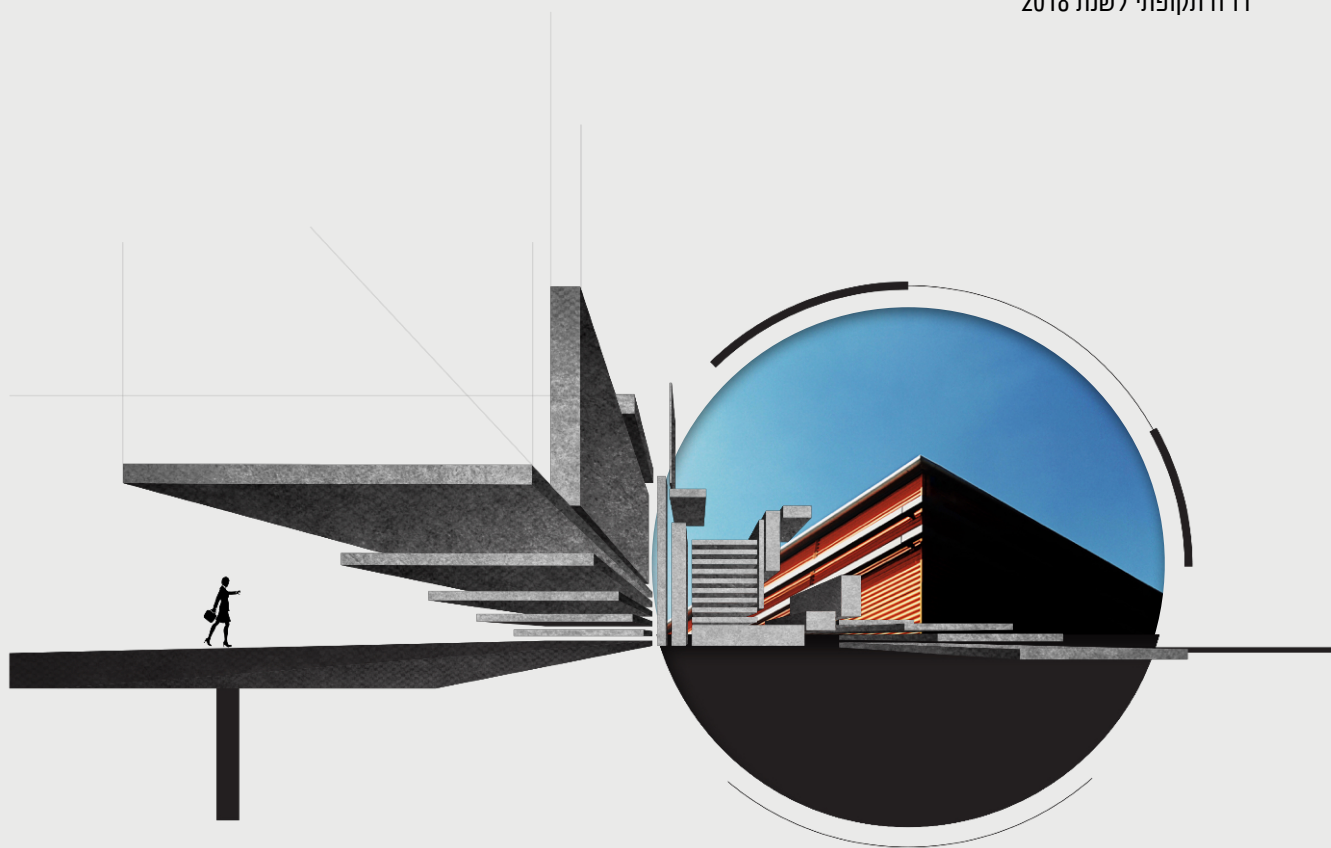
גורמי הסיכון	גדולה	בינונית
גורמי סיכון מקרו כלכליים:		
סיכוני ריבית	X	
שינויים ובשיעורי האינפלציה	X	
גורמי סיכון ענפיים:		
שינוי בביקוש לשטחים להשכרה	X	
שינויים במחירי השכירות	X	
עליה בעלות גיוס החוב	X	
איתנות פיננסית של שוכרים עיקריים		X
עליה במחירי התשומות בבניה		X

ראה לעניין פרק זה האמור בסעיף 2 לעיל בקשר עם תיאור הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

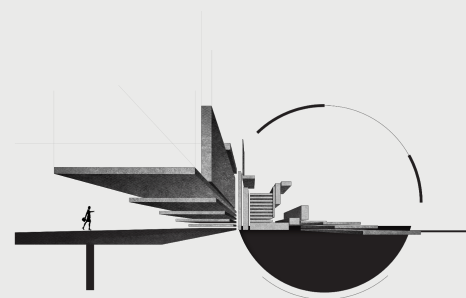
דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח תקופתי לשנת 2018



אמות השקעות מבית אלוני חץ



אמות

במספרים



אמות השקעות מבית אלוני חץ

דו"ח דירקטוריון

מבט על

נתוני דוחות

2018 מאוחד מורחב

המספרים הם במיליוני ₪

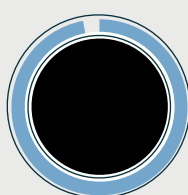
סך נדל"ן להשקעה

11,115

מיליון ש"ח



נכסים שאינם
משועבדים



97%

800
מיליון ש"ח מסגרות אשראי
לא מנוצלות

ריבית חוב משוקללת

צמודת מדד

2.63%

מח"מ 4.5 שנים

678

מיליון ש"ח

NOI

477

מיליון ש"ח

FFO

142

אגורות

FFO

למניה

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח תקופתי לשנת 2018



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה ב-58% מההון).

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

דגשים לשנה

NOI בשנת 2018 הסתכם לסך 678 מיליון ש"ח המהווה עליה של 7% לעומת שנה קודמת. **+7%**

Same Property NOI עלה בשנת 2018 ב-2.5% לעומת שנה קודמת. **+2.5%**

FFO בשנת 2018 הסתכם לסך של 477 מיליון ש"ח המהווה עליה של 11% לעומת שנה קודמת. **+11%**

FFO למניה בשנת 2018 הינו 142 אגורות למניה עליה של כ-3% לעומת שנה קודמת. **+3%**

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

רכישת שלושה נכסים לוגיסטיים תמורת סך של כ-425 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה), בשטח כולל של כ-57,000 מ"ר אשר יניבו לחברה NOI שנתי של כ-26 מיליון ש"ח.

הסכם עם שופרסל בע"מ להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ-34,000 מ"ר אשר יושכר לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכה (חלק החברה 75%).

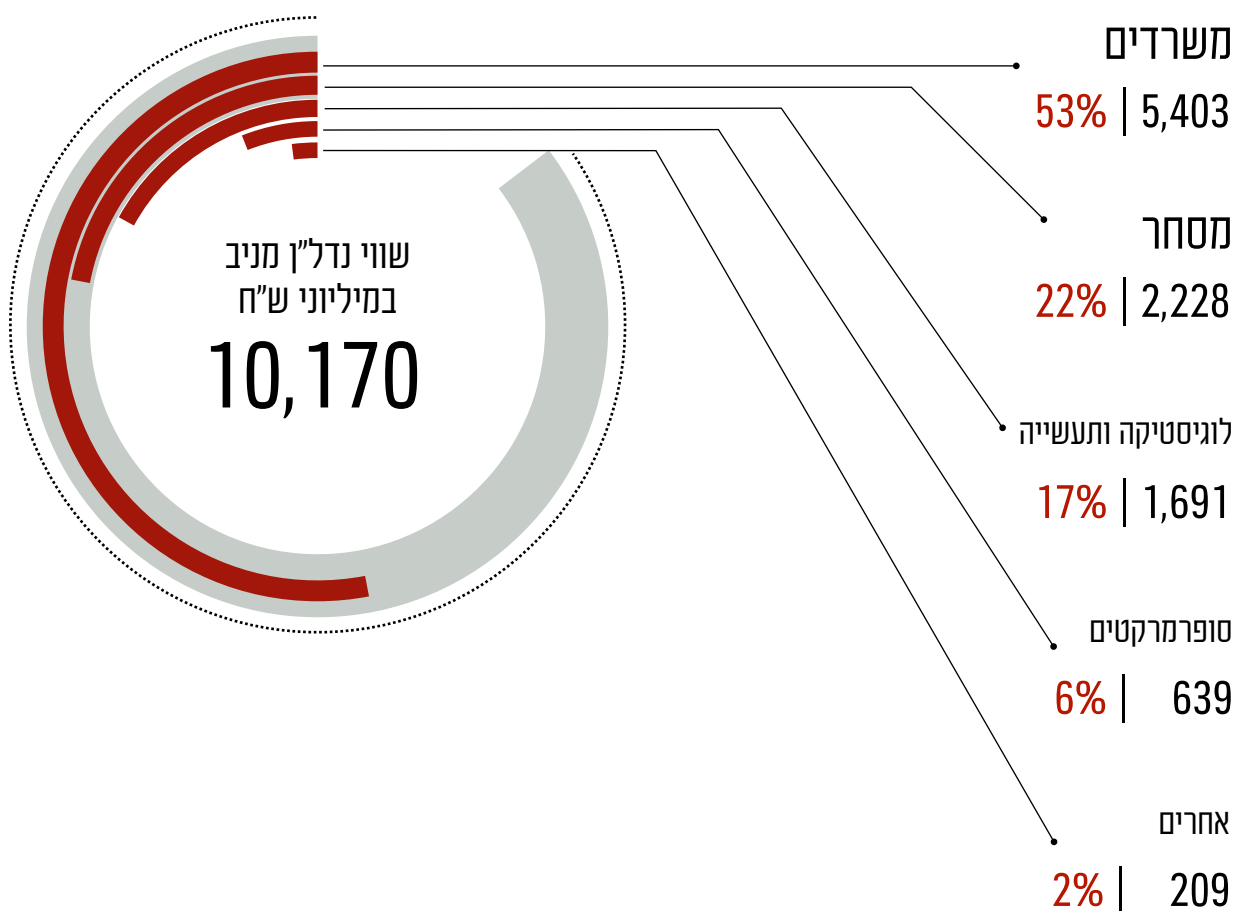
הסכם לרכישת מחצית מזכויות החכירה המהוונות במגרש בשטח של כ-16.4 דונם ברחוב הלח"י בבני ברק, תמורת סך של 100 מיליון ש"ח, להקמת פרוייקט בהיקף של 75 אלף מ"ר עילי לשיווק (חלק החברה 50%).

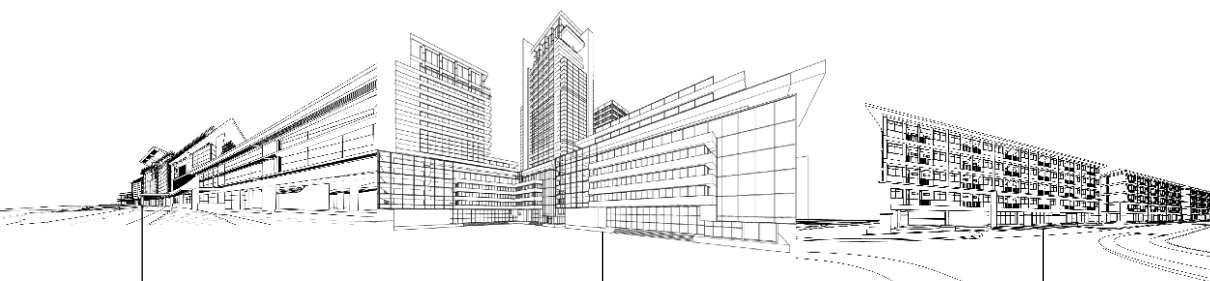
זכייה במכרז לרכישת קרקע במתחם ה-1000 בראשון לציון מערב, תמורת 30 מיליון ש"ח. על חטיבת הקרקע זכויות להקמת מבנה לתעסוקה בשטח של 19,000 מ"ר עילי.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31 בדצמבר, 2018 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 102 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.4 מיליון מ"ר חלק החברה, 842 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-535 אלפי מ"ר שטחי חניה. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (88%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,600 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 3 נכסים בהקמה בהיקף של 82 אלף מ"ר עילי ו-5 נכסים בתכנון וייזום בהיקף של 179 אלף מ"ר. להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.12.18 הינו 97.2% (ל-31.12.17 97.4%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם טרם אוכלסו.





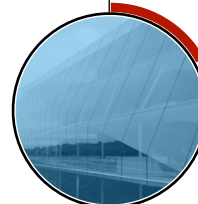
מרכזים מסחריים

18



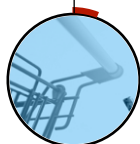
משרדים

31



פארקי תעשייה

15



סופרמרקטים

36

הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן הוא עסק לטווח ארוך ובהתאם לכך מקבלת החלטות. האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות רכישת נכסים ו/או ייזום, פיתוחם ובנייתם לצד שמירה על חוסן פיננסי באמצעות מח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות ונכסים בלתי משועבדים, כל אלו מאפשרים לחברה גמישות בעתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

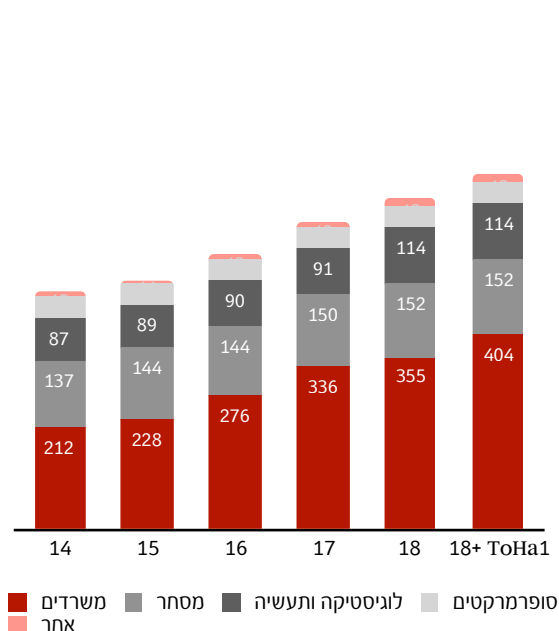
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים - משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה, סופרמרקטים.
- ייזום ובניית נכסים במיקומי פריים בתל אביב רבתי.
- נכסי החברה נמצאים במרכזי עסקים ראשיים ובצירי תחבורה מרכזיים.
- תמהיל שוברים חזק ומגוון.
- יכולת ניהולית להשבת 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 בסביבת העבודה של הדיירים וכן מחזקת את האחריות הסביבתית כחברה.

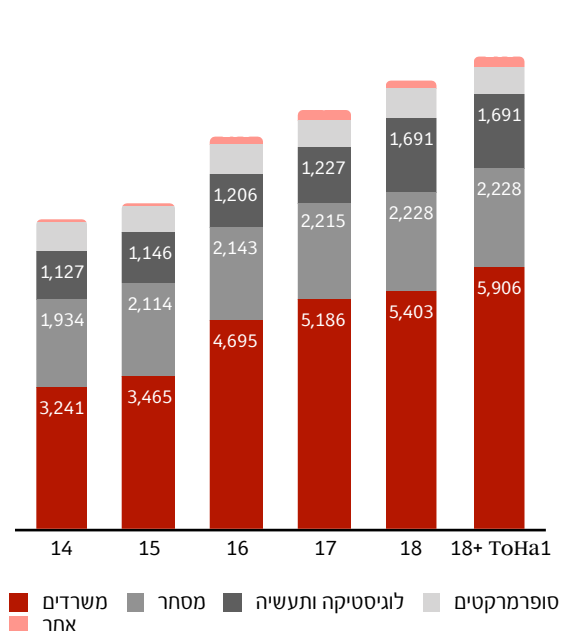
בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה לפתח את תחום הלוגיסטיקה, במהלך שנת 2018 החברה ביצעה רכישת שלושה מרלוצ'ים בהיקף כספי של 425 מיליון ₪ (לא כולל עלויות עסקה). הנ"ל לא כולל עסקת ייזום, בנייה והשכרה לשופרסל בהיקף כספי מוערך של כ 250 מיליון ₪ חלק החברה.

בד בבד החברה ממשיכה בתנופה בתחום המשרדים כך שנכון להיום שווי המשרדים כולל ערך בספרים ToHa1 ליום 31.12.18 הינם כ 5.9 מיליארד ₪ לעומת 3.2 מיליארד ₪ בשנת 2014.

פריסת NOI לפי שימושים
במיליוני ש"ח



פריסת שווי נכסים לפי שימושים
במיליוני ש"ח



נכסים שנרכשו והתקשרויות חדשות במהלך השנה

מתחם לוגיסטי במודיעין

בחודש ינואר 2018, רכשה החברה מתחם לוגיסטי במודיעין, תמורת סך של 280 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה). 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.

מבנה לוגיסטי באריאל

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

מרכז לוגיסטי אוטומטי לפעילות Online שופרסל מודיעין

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

מתחם ה-1000 ראשון לציון מערב

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

מתחם הלח"י בני ברק

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

מרכז לוגיסטי- קרית שדה התעופה

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

מימוש נכסים

בחודש אוקטובר 2018 מימשה החברה קרקעות, אשר אינן מניבות, בהיקף כספי של כ- 103 מיליון ש"ח.

הסכם ניהול עם החברה האם

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

מבט על נתוני החברה - דוחות מאוחדים מורחבים

2016	2017	2018	% שינוי 2017/18	גידול שנתי ממוצע 2016/18	
569	635	678	7%	9%	NOI
474	428	567	32%	9%	רווח נקי
365	430 (*)	477	11%	14%	FFO ריאלי
126.7	137.5 (*)	142	3%	6%	FFO למניה (אגורות)

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

(**) FFO למניה בשנת 2018 הסתכם ל-142.0 אגורות, לעומת 137.5 אגורות בשנה קודמת. המהווה גידול של 3% אשר הושג זאת אגב גידול של 8% במספר המניות המשוכלל.

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

שימושים	שטח עילי ליום 31.12.18	NOI לתקופה 1-12/18	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.18	שווי נכסים להשבתה ליום 31.12.18	שעור תפוסה ליום 31.12.18	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.12.18
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	361,312	355,027	5,403,180		95.9%	768,917
מרכזים מסחריים	122,472	151,605	2,228,136		96.3%	-
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	298,786	113,781	1,691,007		98.5%	85,422
סופרמרקטים	38,889	42,987	639,283		100%	-
אחרות	20,988	14,422	208,269	63,299	100%	16,499
סך הכל	842,447 (***)	678,479 (**)	10,169,875 (*)	63,299	97.2%	870,838

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

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

(**) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן.

(***) השטח לא כולל כ-20,689 מקומות חנייה (כ-50% מקורים), בשטח כולל של כ-535 אלף מ"ר.

להלן מידע נוסף אודות פורטפוליו נכסי החברה:

נכון לסוף שנת 2018, פורטפוליו נכסי החברה כולל 102 נכסים מניבים, 3 פרויקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים ו-5 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום, בשווי כולל של 11 מיליארד ש"ח. 53% משווי הנכסים הינם משרדים, 22% מסחר, 17% לוגיסטיקה ופארקי תעשייה 6% סופרמרקטים ו 2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (88%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש.

תל-אביב רבתי

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 רבתי (תל אביב, רמת גן, גבעתיים) 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.

טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

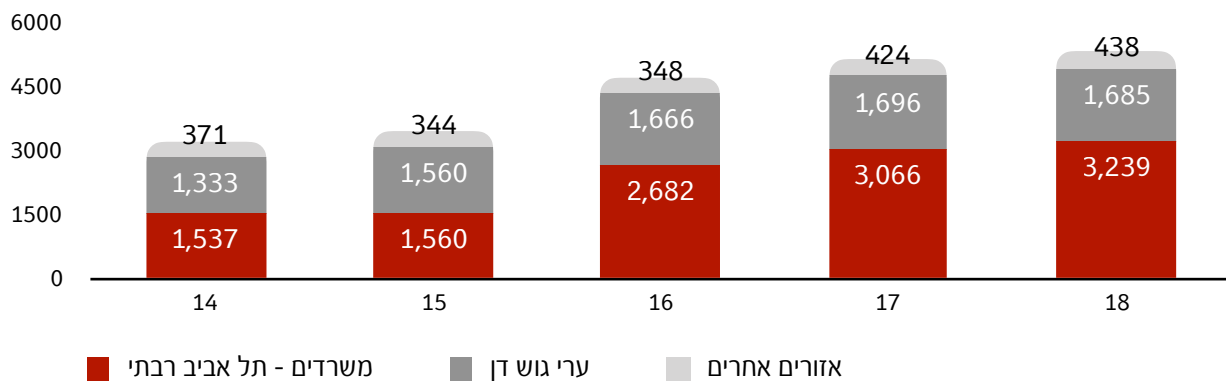
אזורים אחרים	ערי גוש דן	תל אביב רבתי
חדרה	נתניה	תל אביב
קיסריה	הרצליה	רמת גן
אור עקיבא	כפר סבא	גבעתיים
רחובות	רעננה	
ירושלים	ראש העין	
מודיעין	פתח תקווה	
אשדוד	קריית אוננו	
ראש פינה	חולון	
צפת	ראש"צ	
קיבוץ אלונים	בת ים	
מעלות	לוד	
נהריה		
כרמיאל		
עכו		
קריות		
חיפה		
אשקלון		
דימונה		
באר שבע		



תוכנית תא/5000

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

בהמשך לאמור לעיל נכסי הנדל"ן בחברה בפילוח משרדים מהווים כ 53% משווי נכסי החברה, נתח שווי נכסי המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ 1.5 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל 3.2 מיליארד ש"ח בשנת 2018. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסי פריים- הנהנים מביקושים גוברים, גישות תחבורתיות, קירבה לגופי עוגן כגון בתי משפט/מרכזים רפואיים. על כן בחרה החברה להציג פילוח נוסף של נכסים בשימוש משרדים בתל אביב רבתי.



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

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.12.18	סול לשנת 2018	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.18	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 2018
תל אביב רבתי	174,598 מ"ר	207,098	3,266,108	61%	96
ערי גוש דן	142,711	118,222	1,685,185	31%	64
אזורים אחרים	44,003	29,707	438,065	8%	56
סך הכל	361,312	355,027	5,389,358	100%	79



לחברה 3 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 82 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הכולל בפרויקטים הינו 1 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה בהם במהלך 3 שנים הבאות הינה 0.5 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 השלימו בימים אלו הקמת מבנה משרדים הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק ו-950 מקומות חניה (חלק החברה 50%). לעניין זכויות נוספות במתחם (ToHa2), ראה בפרק פרויקטים בשלבי תכנון וייזום. בניית המגדל הסתיימה בסוף שנת 2018. בחודש ינואר 2019 התקבל אישור איכלוס (טופס 4) והמגדל נמצא בשלבי אכלוס. היקף ההשקעה בהקמת ToHa1 מוערך בסך של 950 מיליון ש"ח ומתוכה נותרו להשקעה 175 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). נכון לתאריך הדוח, שווקו מלוא שטחי המגדל 57 אלף מ"ר (מתוכם 94% חתומים). השותפות צופות כי על סמך החוזים שנחתמו וצפי ליתרת ההשכרות ה-SoI שניב המגדל בתפוסה מלאה ינוע בין 94-100 מיליון ש"ח (חלק החברה 50-47 מיליון ש"ח). במהלך שנת 2018 החברה רשמה לראשונה שיערוך בגין הפרויקט בהיקף של כ-114 מיליון ש"ח (חלק החברה).

פרויקט משרדים חולון

ביולי 2016, זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למשרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה, על פיה בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכן ותקים את הפרויקט ובתמורה העירייה תחזיר לחברה את חלק החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-99 שנים נוספות. הפרויקט מוקם על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים בצומת זאת מתוכננת תחנת רכבת קלה קו ירוק (על פי פרסומי נת"ע בעתיד תחבר תחנה זו לתחנת קו מטרו M3). הפרויקט יכלול מגדל משרדים בן 13 קומות בשטח עילי כולל של 36 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בן 4 קומות (לפרויקט פוטנציאל זכויות בנייה נוספות בהיקף של עד 20 אלף מ"ר). המגדל ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. הפרויקט נמצא בשלבי בניית מרתפי החנייה. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2020. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 350 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו 89 מיליון ש"ח.

פרויקט לוגיסטיקה במודיעין

בדצמבר 2016, רכשה החברה מרשות מקרקעי ישראל מגרש בשטח של 34 דונם במודיעין, וזאת תמורת סך של 70 מיליון ש"ח עבור דמי חכירה מהוונים והוצאות פיתוח. במאי 2018, התקשרה החברה עם שופרסל בע"מ בהסכם לפיו תמכור החברה לשופרסל 25% מזכויות החכירה במקרקעין. הוסכם שהצדדים יקימו במשותף, מרכז לוגיסטי של 34,000 מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 6,000 מ"ר (החברה פועלת להגדלת שטחי הבניה במגרש). המרכז הלוגיסטי מושכר לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב-330 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב-250 מיליון ש"ח). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב-20 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הפרויקט נמצא בשלבי גמר עבודות עפר ועבודות ביסוס מרלוג' וכן עבודות דיפון מרתף מבנה המשרדים.



לחברה 5 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקים. חלק החברה בהם הינו 170 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 2 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

ToHa 2 (מתחם תוצרת הארץ)

בחודש אוגוסט 2018, אשרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, להפקדה, תב"ע מקומית לתוספת זכויות בנייה (במסגרת ת"א\5000) להקמת מגדל משרדים נוסף, **בשטח של 140 אלף מ"ר** עילי ברוטו (חלק החברה 50%). במסגרת התוכנית תוכנן חיבור תת-קרקעי מהמתחם לתחנת המטרו קווים M1 M2 (בהתאם לפרסומי נת"ע) ולרכבת הכבדה תחנת השלום. התוכנית מצויה בהליך טיפול בהתנגדויות. היקף ההשקעה להקמת ToHa2 (כולל תשלומים עבור מרכיב הקרקע) מוערך בסך של 2 מיליארד ש"ח (חלק החברה 1 מיליארד ש"ח).

מתחם הלח"י בני ברק

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

מתחם ה-1000 ראשון לציון מערב

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

פליטנום שלב ב'

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

בצומת כפר סבא רעננה צפון

לחברה קרקע עם זכויות בנייה להקמת מבנים לתעסוקה בהיקף של כ- 70,000 מ"ר עילי (חלק החברה 50%). החברה ושותפתה מתכוונות לצאת לבניה בהיקף של 30,000 מ"ר עילי (חלק החברה 50%).



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 וכי"ד נתונים שאינם בשליטת הקבוצה ולפיכך, אין ודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.



להלן ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 31.12.18:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 31.12.18	עלות בניה משוערת כולל קרקע	יתרה להשלמה ליום 31.12.18	NOI צפוי באכלוס הפרויקט
חלק החברה - במיליוני ש"ח										
ToHa1	תל אביב	משרדים	50%	17	57,000	2018	502	475	88	47-50
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	36,000	2020	89	350	261	28
אמות מודיעין	מודיעין	לוגיסטיקה	75%	34	34,000	2020	69	250	181	20
סך הכל				62	127,000		660	1,075	530	95-98



אמות חולון



ToHa 1



אמות מודיעין



ToHa 1



להלן ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי תכנון וייזום ליום 31.12.18:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מ"ר לשיווק עילי- 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי - חלק החברה	עלות בניה משוערת כולל קרקע (*) - חלק החברה במיליוני ש"ח
ToHa2	תל אביב	משרדים	140,000	50%	70,000	1,000
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	75,000	50%	37,500	400
מתחם ה- 1000	ראשון לציון- מערב	משרדים	19,000	100%	19,000	180
פלטינום שלב ב' (**)	פתח תקווה	משרדים	27,000	100%	27,000	210
אמות שאול	כפר סבא	משרדים	30,000	50%	15,000	160
סך הכל			291,000		168,500	1,950

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

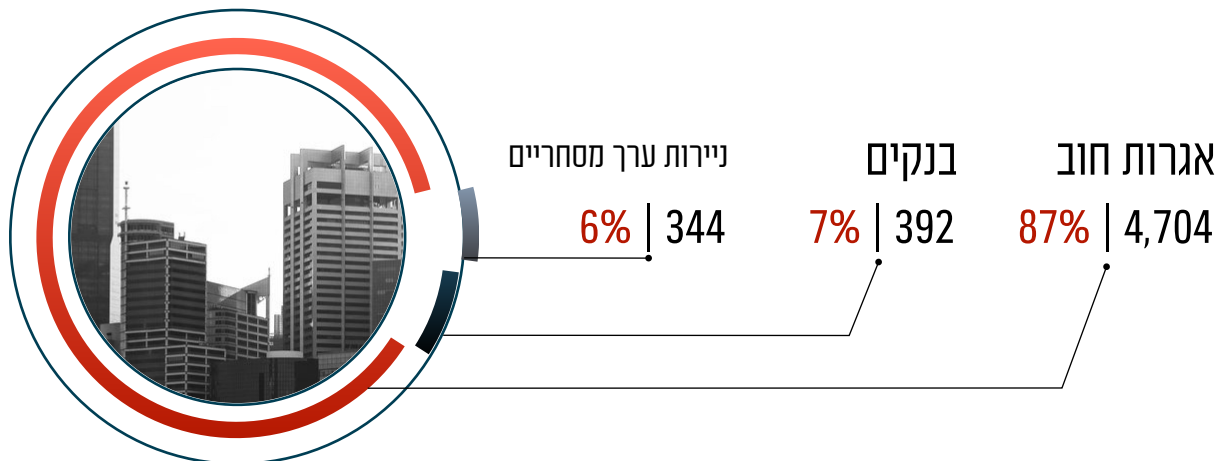
(*) בכפוף להשלמת רכישת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.



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

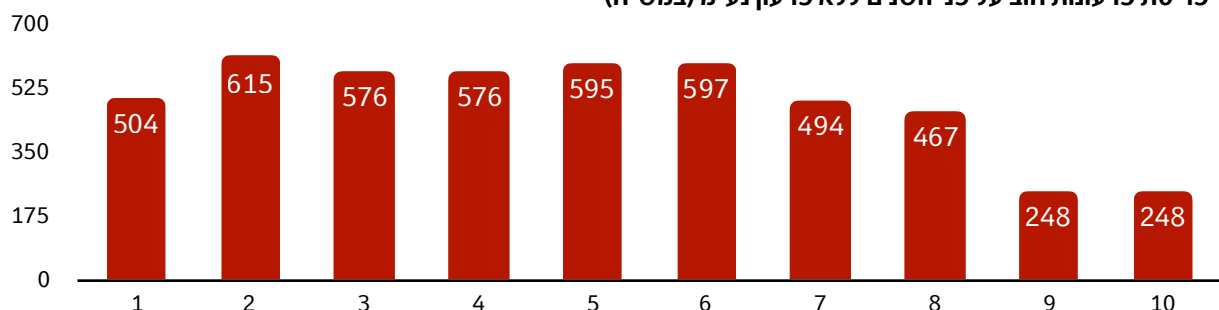
ניהול מבנה החוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל אשר משלב בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. מדיניות החברה הינה לגייס חוב לא מובטח במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 מסתכם ב- 5.4 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.5 שנים והריבית המשוקללת הינה 2.63% צמודת מדד (כולל נעמ"ם 2.51%). במהלך התקופה המדווחת ביצעה החברה גיוס חוב כולל של 667 מיליון ש"ח, נטו במח"מ של 6 שנים ובריבית אפקטיבית משוקללת בשיעור של 2% וכן הנפיקה החברה מניות וכתבי אופציה (סדרה 9) תמורת 331 מיליון ש"ח. כתוצאה מכך חלה ירידה בשיעור המינוף אשר ירד ל 45%.

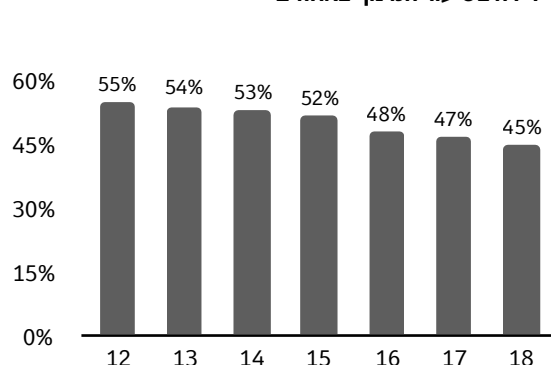


נכון לתאריך הדוח לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך 800 מיליון ש"ח ונכסים בלתי משועבדים בהיקף של 97% מנכסי החברה, אשר מאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

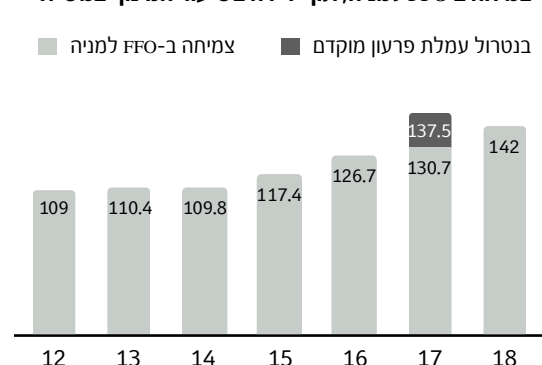
פריסת פרעונות חוב על פני השנים ללא פרעון נע"מ (במש"ח)



ירידה בשיעור המינוף באחוזים



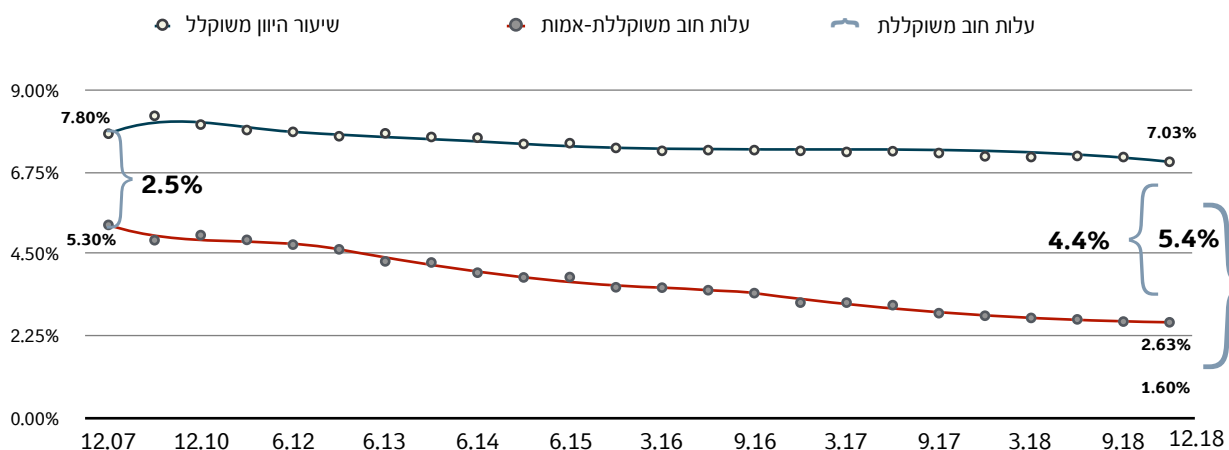
צמיחה ב EFO למניה, תוך ירידה בשיעור המינוף במש"ח



2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	במיליוני ש"ח
248	248	467	494	597	595	576	576	615	504	סך פרעונות קרן ללא נע"מ
2.1%	2.1%	2.1%	2.2%	2.3%	2.2%	2.9%	2.9%	3.1%	3.9%	ריבית אפקטיבית חוב נפרע

הטבלה לעיל מתארת את הריבית האפקטיבית המשוקללת של פרעונות החוב השוטף בשנים 2019-2028. על סמך ריביות אלה ניתן לדעת מה יהיה היקף החסכון בריבית ובהוצאות המימון בגין מחזור החובות וגיוס בריבית נמוכה יותר. מחזור חוב בריבית גיוס הנמוכה מהריבית האפקטיבית של החוב הנפרע, תורמת להקטנת הוצאות המימון ולעלייה ברווחיות החברה.

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



NOI (Net Operating Income)

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

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

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

באלפי ש"ח	רבעון 4 2018	רבעון 3 2018	רבעון 2 2018	רבעון 1 2018	רבעון 4 2017
נכסים זהים בתקופה	164,234	163,965	166,397	163,166	161,037
נכסים שנרכשו/נמכרו/מוינו לנדל"ן בהקמה	6,551	5,741	4,434	3,991	194
NOI - סך הכל	170,785	169,706	170,831	167,157	161,231

ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2018 הסתכם לכ-171 מיליון ש"ח לעומת כ-161 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של 6%**. ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי עלה ב-2% אל מול רבעון מקביל אשתקד.

התפתחות NOI Same Property (באלפי ש"ח)

באלפי ש"ח	2018	2017	הפרש	שינוי ב %
נכסים זהים בתקופה	640,452	624,998	15,454	2.5%
נכסים שנרכשו/נמכרו/מוינו לנדל"ן בהקמה	38,027	9,574	28,453	
NOI - סך הכל	678,479	634,572	43,907	7%

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2018:

מיליוני ש"ח	
10,245	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר, 2018
(76)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
10,169	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 בדצמבר, 2018
(276)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
26	השקעות צפויות
9,919	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר, 2018
171	NOI רבעון רביעי 2018 בישראל
684	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון רביעי 2018
13	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
697	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.03%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 75.

(Funds From Operations) FFO

ה-FFO הינו מדד מקובל בארה"ב, קנדה ואירופה למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. מדד זה אינו נדרש על פי כללי החשבונאות. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מיסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות.

החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של הקבוצה על בסיס FFO. מדד ה-FFO משמש, בין היתר, אנליסטים לצורך בחינת שיעור חלוקת הדיבידנד מתוך תוצאות הפעילות על פי FFO של חברות נדל"ן.

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):

2016	2017	2018	
474,096	428,200	566,887	רווח נקי לתקופה
(124,310)	(170,026)	(269,965)	התאמת שווי הוגן
17,341	113,689	131,923	מיסים נדחים, מס שבח ואחרות
-	17,518	-	הוצאות מימון לא תזרימיות
4,481	6,467	5,988	הפחתת כתבי אופציה
1,917	3,505	1,875	פחת ושונות
373,525	399,353	436,708	FFO נומינלי
(8,965)	9,500	40,586	נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
364,560	408,853	477,294	FFO ריאלי
287,682	312,635	336,320	מספר מניות משוקלל
126.7	130.8	142.0	FFO למניה (אגורות)
364,560	430,014	477,294	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
287,682	312,635	336,320	מספר מניות משוקלל
126.7	137.5	142.0	FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת שנה קודמת בסך של כ-47 מיליון ש"ח (כ- 11%), מוסברת בעיקרה מעליה ב-EBITDA ומירידה בריבית הריאלית.
 FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם ל-142.0 אגורות, לעומת 137.5 אגורות בשנה קודמת המהווה גידול של 3% וזאת אגב גידול של 8% במספר המניות המשוקלל וירידה של 2% בשיעור המינוף.

תחזית לשנת 2019

במסגרת תוכנית העבודה של הקבוצה לשנת 2019, נבחנו כלל הנכסים של החברה, לרבות נכסים שנרכשו במהלך התקופה המדווחת, כולל השוברים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2018 והציפייה שלא תהא הרעה נוספת בתנאים הכלכליים במהלך שנת 2019. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

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

- מדד שנתי 0%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי השכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2019.
- ה-NOI הצפוי בגין מגדל ToHa1 בשנת 2019 הינו בסך של 27 מיליון ש"ח וה-FFO הצפוי הינו בסך של 16 מיליון ש"ח (עקב רישום עלויות המימון בגין עלות הנכס לדוח רווח והפסד).

תחזית מעודכנת 2018	בפועל 2018	תחזית 2019	
672-678	678	717-727	NOI (במיליוני ש"ח)
474-478	477	510-520	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
141-143	142	145-148	FFO למניה (באגורות)

ToHa1 תחזית מייצגת

NOI מייצג בגין ToHa1 הינו 49 מיליון ש"ח. FFO מייצג ToHa1 הינו 31 מיליון ש"ח. FFO למניה מייצג ToHa1 הינו 9 אגורות למניה.

המידע בדבר התחזית לשנת 2019 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11:

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

הערות והסברים	לתקופה		
	2017	2018	
גידול של כ-45 מיליון ש"ח נובע מרכישת נכסים חדשים (כ-20 מיליון ש"ח)	663	708	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	61	61	עלות השכרת הנכסים
	45	45	הוצאות הנהלה וכלליות
העלייה נובעת מהפרשי הצמדה עקב עליה במדד לעומת שנה קודמת ובניכוי ירידה בריבית הריאלית בסך של 11 מיליון ש"ח	151	165	הוצאות מימון, נטו בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, עקב מימון מחדש
	126	150	הוצאות מיסים על ההכנסה
	428	569	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום 31.12.17	ליום 31.12.18	
העלייה נובעת בעיקרה מרכישת נכסים בסך של כ-425 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה).	9,112	9,787	סך נדל"ן להשקעה
לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 800 מיליון ש"ח	(552)	(665)	הון חוזר
העלייה נובעת מרכישת נכסים חדשים	4,762	5,033	חוב פיננסי, נטו
הגידול בסך של כ-540 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מרווח נקי בהיקף של 567 מיליון ש"ח מהנפקת הון מניות וכתבי אופציה בהיקף של 386 מיליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בהיקף של 419 מיליון ש"ח.	4,297	4,837	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-414 מיליון ש"ח לעומת סך של 390 מיליון ש"ח בשנה קודמת.

מסגרות אשראי מאושרות

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

1. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח בתוקף עד ל 28 בדצמבר, 2020.
2. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח בתוקף עד 31 בדצמבר, 2019.
3. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח אשר הוארכה עד למאי 2022.

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

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.6 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם לסך של 665 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ- 800 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-5.5 מיליארד ש"ח, מתוכן 4.9 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-9.8 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

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

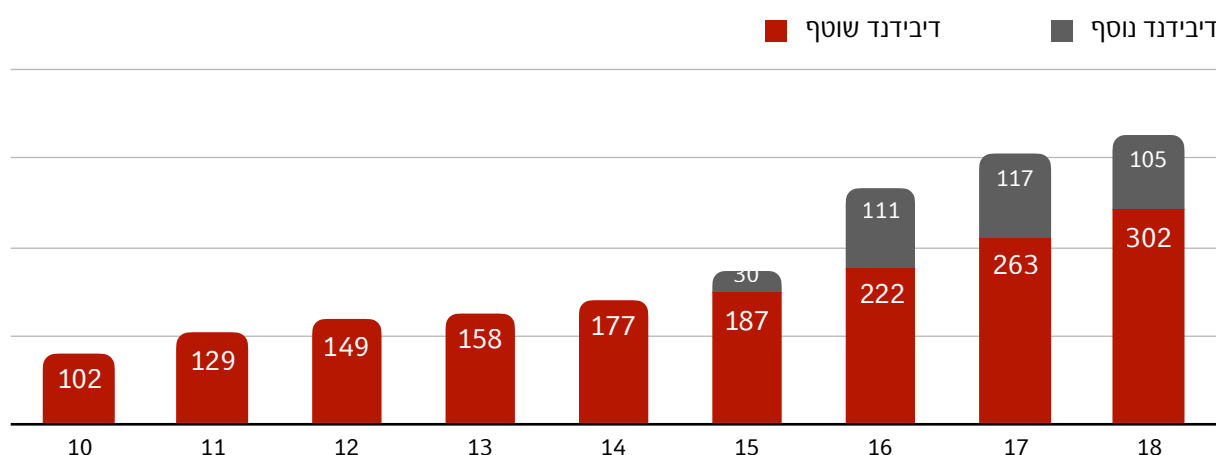
ההון העצמי ליום 31.12.17 הסתכם לסך של 4.30 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 13.23 ש"ח).

מדיניות דיבידנד

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

בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בתקופה המדווחת על חלוקת דיבידנד בסך של 90 אגורות למניה (302 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש מרץ 2018, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2017 בסך של 36 אגורות למניה (117 מיליון ש"ח).

בחודש מרץ 2019, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2019 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 94 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם סך של 23 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם סך של 24 אגורות למניה. בנוסף, בחודש מרץ 2019, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2018 בסך של 30 אגורות למניה (105 מיליון ש"ח).



במבט קדימה

בכוונת החברה להמשיך ולפעול על פי אותה אסטרטגיה ארוכת טווח בה פעלה עד כה, חיזוק פורטפוליו הנכסים של החברה על ידי רכישות נכסים חדשים ועל ידי הקמה וייזום של נכסים נוספים, זאת במקביל לשילוב מאוזן בין הקצאת הון והקצאת חוב על מנת לספק לחברה את המקורות הראויים לשרת את צרכיה תוך שאיפה מתמדת למצוינות.

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך:

10 במרץ, 2019

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - דוח בסיסי הצמדה

נספח ו' - דוחות נפרדים

נספח א'

דוחות מאוחדים מורחבים

נספח א' - נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

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

1.1 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר

2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		רכוש שוטף
327,737	308,554	מזומנים ושווי מזומנים
21,040	20,695	לקוחות
553	1,201	נכסי מס שוטפים, נטו
27,426	28,624	חייבים ויתרות חובה
376,756	359,074	
		רכוש בלתי שוטף
9,559,722	10,244,564	נדל"ן להשקעה
583,689	870,838	נדל"ן להשקעה בהקמה
10,143,411	11,115,402	
110,225	96,061	יתרות חובה לזמן ארוך
38,881	37,839	רכוש קבוע, נטו
10,292,517	11,249,302	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
10,669,273	11,608,376	סך-הכל נכסים
		התחייבויות שוטפות
749,845	849,862	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
29,006	22,740	ספקים ונותני שירותים
37,792	23,381	התחייבויות מס שוטפות, נטו
131,992	144,656	זכאים ויתרות זכות
11,906	37,739	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
960,541	1,078,377	סך-הכל התחייבויות שוטפות
		התחייבויות שאינן שוטפות
4,086,932	4,299,179	אגרות חוב
359,760	294,015	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
17,821	17,821	הפרשות
46,827	68,699	אחרות
899,947	1,013,462	מסים נדחים, נטו
5,411,287	5,693,176	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
		הון
4,297,483	4,836,865	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(38)	(42)	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,297,445	4,836,823	סך-הכל הון
10,669,273	11,608,376	סך-הכל התחייבויות והון

1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
636,611	698,570	742,877	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
67,621	63,998	64,398	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
568,990	634,572	678,479	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
124,310	170,026	269,965	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
693,300	804,598	948,444	
43,566	48,863	49,076	הוצאות הנהלה וכלליות
1,771	2,010	2,010	תרומות
(165)	780	(54)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
648,128	752,945	897,412	רווח מפעולות רגילות
-	(38,679)	-	הוצאות מימון חד פעמיות ממימון מחדש
(148,019)	(155,729)	(175,285)	הוצאות מימון, נטו
500,109	558,537	722,127	רווח לפני מסים על ההכנסה
114,930	-	-	הכנסות מיסים בגין שינוי חקיקה
(140,943)	(130,337)	(155,240)	מסים על ההכנסה
474,096	428,200	566,887	רווח נקי לתקופה
			מיוחס ל:
474,099	428,203	566,891	בעלים של החברה האם
(3)	(3)	(4)	זכויות שאינן מקנות שליטה
474,096	428,200	566,887	

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 בדצמבר 2018:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
847,077	60,611	347,708	38,186	400,572	חלויות שוטפות
614,743	45,682	4,380	39,854	524,827	שנה שנייה
575,939	2,784	4,629	41,596	526,930	שנה שלישית
575,759	526	4,891	43,414	526,928	שנה רביעית
2,649,000	3,157	-	117,044	2,528,799	שנה חמישית ואילך
5,262,518	112,760	361,608	280,094	4,508,056	סך הכל פירעונות
180,538					יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
5,443,056					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

נספח ב'

היבטי ממשל תאגידי



נספח ב' - נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

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

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 10 (עשרה) דירקטורים³, מתוכם 7 (שבעה) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 6 (שישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")⁴. בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי וחשבונאי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה והליווי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה.

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, למועד הדוח מכהנים בחברה שישה חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה נתן חץ, אבירם ורטהיים, מוטי ברזילי, איל גבאי, גד פניני, נירה דרור ויעל אנדורן קרני). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2018.

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

ב. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פרטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון
תאריך תחילת כהונה: יולי 2008
המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב 1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

ייחוד פעולות

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

(3) בישיבה מיום 10 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' יעל אנדורן קרני כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. גב' אנדורן קרני אושרה ע"י הדירקטוריון כדירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

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

מבקר חיצוני

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

היקף העסקה

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2018 בהיקף של כ-570 שעות.

תכנית הביקורת

תכנית הביקורת הינה תכנית שנתית הנגזרת מתכנית הביקורת הרב-שנתית. התכנון הרב-שנתי והשנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים:
החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות שנקבעת, בין היתר, על בסיס סקר סיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים בשנת 2017, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, ממצאים של ביקורות קודמות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות והצורך בשמירה על מחזוריות.
קביעת תכנית עבודת הביקורת הפנימית בתאגיד נעשית בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו וההנהלה הבכירה של התאגיד.
תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות על ידי ועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנה ביחס לשנה השוטפת. בשנת 2018 ועד למועד פרסום הדוחות הוגשו בכתב לחברה ולוועדת הביקורת ונדונו חמישה דוחות מבקר הפנים:

שם הדוח ונושא	מועד הדיון בדוח בוועדת הביקורת
בחינת תנאי פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה הנוהגת בחברה;	27 בפברואר, 2018
בדיקת תהליכי עבודה במחלקת השיווק-באמצעות בדיקת מדגם אכלוס של מגדל פלטינום ומגדל אטריום;	24 ביוני, 2018
בדיקות חדירה למערכות המחשב;	24 ביוני, 2018 ו- 24 באוקטובר, 2018
בדיקת תהליכי הבקרה בעת ביצוע תשלומים לספקים;	24 באוקטובר, 2018
בדיקת התנהלות שוטפת בנכס - קניון קריית אונו;	24 בינואר, 2019

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.

מבקר חיצוני

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

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

תגמול

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-220 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים. בשנת 2018 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-148 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

ג. הדירקטוריון

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

ד. תכנית אכיפה פנימית

ביום 17 למאי 2012, אימצה החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו על-ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט, 2011, אשר מטרתה לוודא ולאכוף ציות החברה, נושאי המשרה שלה ועובדיה לדרישות הדין בתחום ניירות ערך. התכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון אופן פרסומם של דיווחים מידיים, איתור, אישור ודווח על עסקאות המעוררות חשש לעניין אישי של נושאי משרה או בעלי שליטה, איסור שימוש במידע פנים, מניעת תרמית ומניפולציה, קיום מנגנוני פיקוח, דיווח ובקרה וכן קביעת כללי פעילות והתנהגות לצד תהליכי עבודה שמטרתם ליצור בקרות על תהליכים מרכזיים בנושאים המוסדרים במסגרתם, דרכי טיפול והפקת לקחים.

דירקטוריון החברה מינה את היועצת המשפטית ומזכירת החברה, עו"ד אסנת הוכמן-גרהרד, כממונה על האכיפה הפנימית בתחום ניירות ערך. תפקידה הינו, בין היתר, לדאוג להטמעת התכנית בקרב עובדי החברה, לדאוג לביצועה היעיל והאפקטיבי, לרבות בדרך של קיום הדרכות ומעקב ולפעול לעדכונה מעת לעת לפי הצורך.

ה. שכר רואי חשבון

יצוין 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):

שם החברה		שם רואי חשבון		שנת 2018 (א)		שנת 2017 (א)	
				שירותי ביקורת	שירותים אחרים	שירותי ביקורת	שירותים אחרים
אמות השקעות בע"מ	ברייטמן אלמגור זוהר ושות'	570	337	530	386		
		3,000	440	3,525	435		
קבוצת חברות אילות	זיו האפט רואי חשבון	289	-	285	-		
		1,749	-	1,534	-		
	סה"כ שעות עבודה	4,749	440	5,059	435		

(א)

לא כולל אחרים בסך של 30 אלפי ש"ח

שכר טרחת ר"ח מאושר על ידי מנכ"ל החברה ומנכ"ל הכספים.

שכר הטרחה נקבע בשיטה גלובלית.

ו. תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2018 תרמה החברה סך של 2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרותיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.

נספח ג'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 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 לדוח 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 2018 בביאור 16א, נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 19 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ- 169 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ- 155 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 הברור 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 לגבי.

נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הציבור



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

ד1': להלן נתונים עדכניים ליום 31.12.2018 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

סה"כ	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	(באלפים)
	(סדרה א')	(סדרה ג')	(סדרה ב')	(סדרה ד')	(סדרה ה')	
	5.6.2006	31.12.2009	2.7.2012	31.7.14	31.3.16	מועד הנפקה
	500,000	168,000	343,950	241,941	276,047	ערך נקוב במועד ההנפקה
31.12.18	128,984	198,104	1,359,546	1,649,616	1,085,213	ערך נקוב ליום 31.12.18
31.12.18	153,891	215,214	1,390,731	1,651,087	1,085,213	ערך נקוב צמוד ליום 31.12.18
31.12.18	153,912	219,277	1,444,969	1,764,345	1,106,726	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.18
31.12.18	161,321	228,750	1,553,961	1,828,434	1,114,405	שווי בורסאי ליום 31.12.18
31.12.18	3,711	-	33,078	26,282	33,610	ריבית שנצברה ליום 31.12.18
	4.95%	4.90%	4.80%	3.20%	3.39%	שיעור ריבית קבועה לשנה

ד2': להלן נתונים עדכניים ליום 31.12.2018 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 29.7.2018 מספר אסמכתא 2018-15-070302.
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 3.1.2019 מספר אסמכתא 2019-01-001372.

אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
• שינוי שליטה;		
• יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-100 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 כשוים במאזן המאוחד של החברה).		
• דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו BBB- BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;		
• 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;		
• שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגבוה.		
• שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-10.9 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'.		
• דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.		
• הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;		
• לא קיימת דרישה כזו		
• לא התקיימו הנסיבות דנן		



אגרות החוב (סדרה ד) כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מייד עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	4.8	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוים במאזן המאוחד של החברה).	6.24	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	52%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-10.9 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ה'.	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מייד, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דגן	עומדים בתנאי

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	4.8	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.24	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	52%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ה'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-10.9 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ה'.	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דגן	עומדים בתנאי

נספח ה'

דוח בסיסי הצמדה



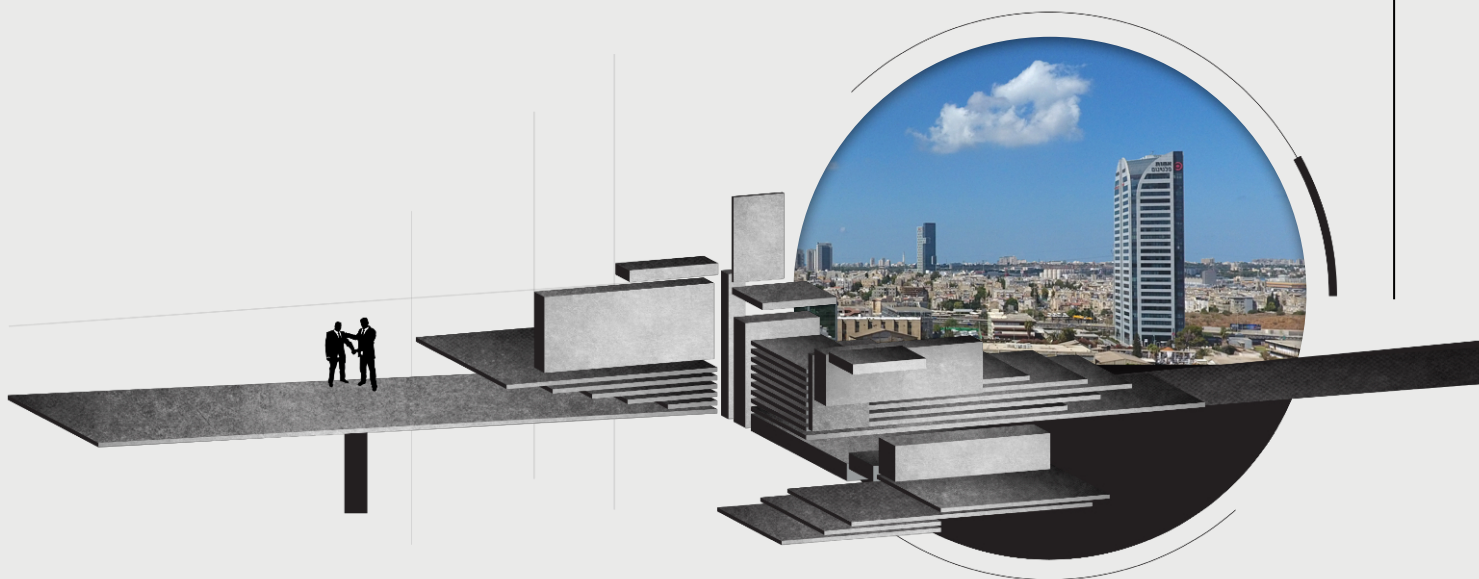
נספח ה' - דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 31 בדצמבר, 2018 (באלפי ש"ח):

הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פייננסים	סה"כ
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	297,703
לקוחות	-	-	18,740
נכסי מס שוטפים, נטו	-	84	84
חייבים ויתרות חובה	-	7,322	32,795
	-	7,406	349,322
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	129,403	309,740	442,528
יתרות חובה לזמן ארוך	-	18,735	19,315
סך נכסים כספיים	129,403	335,881	811,165
נדל"ן להשקעה	-	10,589,939	10,589,939
רכוש קבוע, נטו	-	37,768	37,768
סך נכסים לא כספיים	-	10,627,707	10,627,707
סך הנכסים	129,403	10,963,588	11,438,872
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	442,904	-	789,210
ספקים ונותני שירותים	-	-	21,353
התחייבויות מס שוטפות	-	23,390	23,390
זכאים ויתרות זכות	87,996	16,826	142,185
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	-	-	37,739
סך התחייבויות שוטפות	530,900	40,216	1,013,877
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	4,062,832	-	4,299,179
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	241,907	-	241,907
	4,304,739	-	4,541,086
סך התחייבויות כספיות	4,835,639	40,216	5,554,963
מיסים נדחים	-	967,615	967,615
הפרשות	-	17,821	17,821
אחרות	13,994	32,706	61,650
סך התחייבויות לא כספיות	13,994	1,018,142	1,047,086
סך ההתחייבויות	4,849,633	1,058,358	6,602,049
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	(4,706,236)	295,665	(4,743,798)

נספח ו'

דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה



דוחות כספיים מאוחדים

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח תקופתי לשנת 2018

אמות השקעות מבית אלוני חץ



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2018**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
101	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
102	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
103	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
104	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
105	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
106 - 108	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
109-110	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
111-165	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 2018. 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 2018.

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 10 במרץ 2019

תל אביב - משרד ראשי						
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593						
תל אביב, 6116402 טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il						
משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	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	היטבים 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 2018 ו-2017 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. 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 2018 ו-2017 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-39% וכ-43% וכ-46%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 הסתכמה לסך של כ-

244,440 אלפי ש"ח וכ-229,822 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק ברווחיהן (בהפסדיהן) לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 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 שיושמו 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 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון, ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 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 2018 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, 10 במרץ 2019

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
314,149	297,703	4	רכוש שוטף
19,647	18,740	5	מזומנים ושווי מזומנים
73	84	15	לקוחות
33,290	32,795	6	נכסי מס שוטפים, נטו
367,159	349,322		חייבים ויתרות חובה
			סך-הכל רכוש שוטף
9,112,142	9,786,501	7	רכוש בלתי שוטף
493,173	803,438	7	נדל"ן להשקעה
9,605,315	10,589,939		נדל"ן להשקעה בהקמה
454,534	442,528	8	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
31,350	19,315		יתרות חובה לזמן ארוך
38,825	37,768		רכוש קבוע, נטו
10,130,024	11,089,550		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
10,497,183	11,438,872		סך-הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
711,052	789,210	9	אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
28,235	21,353	10	ספקים ונותני שירותים
36,747	23,390	15	התחייבויות מס שוטפות, נטו
131,016	142,185	11	זכאים ויתרות זכות
11,906	37,739	11	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
918,956	1,013,877		סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
4,086,932	4,299,179	12	אגרות חוב
278,073	241,907	13	הלוואות מתאגידים בנקאיים
17,821	17,821	16	הפרשות
39,936	61,650	14	אחרות
858,020	967,615	15	התחייבויות מסים נדחים
5,280,782	5,588,172		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
		17	הון
4,297,483	4,836,865		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(38)	(42)		זכויות שאינן מקנות שליטה
4,297,445	4,836,823		סך-הכל הון
10,497,183	11,438,872		סך-הכל התחייבויות והון

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

10 במרץ, 2019			
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			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
599,497	662,555	707,672	18
63,927	60,718	61,290	19
535,570	601,837	646,382	
125,328	173,704	262,975	
660,898	775,541	909,357	
38,641	43,720	44,531	20
1,771	2,010	2,010	
31	788	(48)	
620,455	729,023	862,864	
208	4,182	6,618	21
(142,432)	(155,532)	(171,591)	21
-	(38,679)	-	21
(142,224)	(190,029)	(164,973)	
23,389	15,674	18,656	8
501,620	554,668	716,547	
(27,524)	(126,468)	(149,660)	15
474,096	428,200	566,887	
מיוחס ל:			
474,099	428,203	566,891	בעלים של החברה
(3)	(3)	(4)	זכויות שאינן מקנות שליטה
474,096	428,200	566,887	
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):			
1.65	1.37	1.69	בסיסי
			סך-הכל
1.64	1.36	1.68	בדילול מלא
			סך-הכל
287,682	312,635	336,320	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
289,384	315,019	337,282	בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)
			בסיסי
			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		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
474,096	428,200	566,887
12	102	(18)
474,108	428,302	566,869
474,111	428,305	566,873
(3)	(3)	(4)
474,108	428,302	566,869

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

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 בחון

		התאמות		קרן חון בגין		תקבולים על		פרמיה על			
סד-הכל	מיוחס לבעלי המניות	מותרים דוחות	הנובעות	עסקאות תשלום	מבוסס מניות	חשבון כתבי	אופציות	מניות	אלפי ש"ח	הון המניות	אלפי ש"ח
סד-הכל	מקנות	מקנות	שלטורה	מניות	מניות	מניות	מניות	מניות	אלפי ש"ח	הון המניות	אלפי ש"ח
הון עצמי	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,297,445	(38)	4,297,483	55	1,686,909	7,476	-	2,237,642	365,401	-	-	-
566,887	(4)	566,891	-	566,891	-	-	-	-	-	-	-
(18)	-	(18)	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-
566,869	(4)	566,873	(18)	566,891	-	-	-	-	-	-	-
330,857	-	330,857	-	-	-	15,466	298,010	17,381	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה		
55,132	-	55,132	-	-	(5,320)	-	55,272	5,180	מימוש כתבי אופציות לעובדים		
5,655	-	5,655	-	-	5,655	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים		
333	-	333	-	-	333	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים		
(419,468)	-	(419,468)	-	(419,468)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם		
4,836,823	(42)	4,836,865	37	1,834,332	8,144	15,466	2,590,924	387,962	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

		התאמות		קרן הון בגין			
		סך-הכל	מיוחס לבעלי	מתגום דוחות	עסקאות תשלום	על	הון המניית
סך-הכל	זכויות שאינן	מניות	של	מבוסס מניית	מניות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון עצמי	שליטה	של החברה	פעילות חוץ	ואחרות			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,959,218	(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	
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)	-	-	-
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

תפקדת הון מניות וכתבי אופציה
מימוש כתבי אופציות לעובדים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניית
לדירקטורים

דיבידנד שהוכרז ושלם
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השוניים בתון

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לפעלי המניות של החברה	זכויות שאינו מקנות שלטה	סך-הכל מיוחס לפעלי המניות של החברה	סך-הכל מיוחס לפעלי המניות של החברה	קור 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
3,256,090	(32)	3,256,122	(59)	1,380,276	8,638	7,237	1,544,265	315,765
474,096	(3)	474,099	-	474,099	-	-	-	-
12	-	12	12	-	-	-	-	-
474,108	(3)	474,111	12	474,099	-	-	-	-
422,316	-	422,316	-	-	-	(7,237)	398,937	30,616
23,735	-	23,735	-	-	(6,474)	-	27,515	2,694
4,304	-	4,304	-	-	4,304	-	-	-
178	-	178	-	-	178	-	-	-
345	-	345	-	-	-	-	317	28
(221,857)	-	(221,857)	-	(221,857)	-	-	-	-
3,959,218	(35)	3,959,253	(47)	1,632,518	6,646	-	1,971,034	349,103

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016 הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יתרה ליום 1 בינואר 2016
רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה

תפקדת הון מניות וכתבי אופציה
מיומש כתבי אופציות לעובדים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
מיומש אופציות והקצאת מניות לנושא משרה
דיבידנד שהוכרז ונשלם

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
474,096	428,200	566,887
(140,176)	(38,379)	(152,749)
333,920	389,821	414,138
(516,709)	(481,224)	(794,122)
-	16,425	107,420
(46,091)	(20,993)	-
(120,366)	-	-
-	8,586	5,481
(2,354)	(2,360)	(782)
(685,520)	(479,566)	(682,003)
(303,350)	(911,774)	(37,391)
(221,857)	(373,811)	(419,468)
422,316	212,139	330,857
931,559	1,380,619	652,585
23,735	65,130	55,132
(260,941)	(262,691)	(264,962)
7,296	1,932	(65,334)
598,758	111,544	251,419
247,158	21,799	(16,446)
45,192	292,350	314,149
292,350	314,149	297,703

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 ונדל"ן להשקעה בהקמה
תמורה ממימוש נכסים, נטו ממס (ראה באור ד7)
השקעה בחברות מוחזקות
הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת
פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

			א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(125,328)	(173,704)	(262,975)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(23,389)	(15,674)	(18,656)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(986)	(1,455)	שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,275	18,000	4,250	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
(27,512)	(22,895)	(9,181)	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה
5,374	24,501	3,601	הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
4,482	6,467	5,988	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
22,157	112,560	107,970	מסים נדחים, נטו
-	-	15,358	תשלום מסים בגין מימוש נכסים - מיוחס לפעילות השקעה (ראה באור 17ד')
1,287	3,492	1,321	אחרות, נטו
<u>(138,654)</u>	<u>(48,239)</u>	<u>(153,779)</u>	
(1,881)	(270)	904	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
3,784	(5,578)	(1,969)	ירידה (עליה) בלקוחות
(13,870)	(9,541)	4,279	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(4,032)	5,790	(686)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
87	419	(35)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
14,390	19,040	(1,463)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(1,522)	9,860	1,030	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות
<u>(140,176)</u>	<u>(38,379)</u>	<u>(152,749)</u>	
			ב. עסקאות שלא במזומן
9,833	9,093	15,072	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
345	-	-	הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים
<u>159,549</u>	<u>192,157</u>	<u>189,858</u>	
159	3,920	3,875	ג. מידע נוסף
3,706	6,496	54,832	ריבית ששולמה
4,275	18,000	4,250	ריבית שהתקבלה
			מסים ששולמו (*)
			דיבידנד שנתקבל

(*) מסים ששולמו 2018 כוללים מסי שבח בגין מכירת נכסים ומסים ששולמו בגין הסכם שומות (ראה באור 15ה ו- 1ח15)

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 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:

- 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.

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 (המשך)

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל 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 IFRS 13, 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.

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.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

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 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.

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:

(1) כללי

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

לקוחות, חייבים וחלק מההלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני מקיימים את התנאים למדידה בעלות מופחתת ונמדדים בשיטת הריבית האפקטיבית. חלק מההלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני אשר אינן מקיימות את התנאים, נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

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, 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 במסגרת התאמת שווי הוגן של 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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. 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. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הונניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

התחייבויות פיננסיות מסווגות 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 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, כוללות בעיקר אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים. 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.

טז. 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) הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו

בעסקאות בהן פועלת הקבוצה כסוכנת או כמתווכת, ומהות ההבטחה שלה ללקוח היא לארגן שירותים או שירותים יסופקו ע"י צד אחר, מוצגות הכנסות הקבוצה מהעסקאות על בסיס נטו. הכנסות בגין עסקאות בהן הקבוצה היא הספק העיקרי, מוצגות על בסיס ברוטו.

(3) 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)

יז. 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.

יח. 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 17ו'.

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.

יט. 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.

כ. חכירות:

חכירה מימונית- בעסקאות חכירה מימונית בהן חוכרת הקבוצה נכסים מישות אחרת, מכירה הקבוצה במועד תחילת החכירה בנכס על פי הנמוך מבין שווי ההון לבין ערכם הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. ההתחייבות להעברת תשלומי החכירה המינימליים למחכיר מוצגת בדוח על המצב הכספי כהתחייבות פיננסית בגין חכירה. בתקופות עוקבות, מוקצים תשלומים שוטפים בגין החכירה המימונית בין מרכיב המימון לרכיב ההתחייבות, באופן שיתקבל שיעור ריבית קבוע המחושב על יתרת ההתחייבות. החלק שהוקצה למרכיב המימון נזקף לרווח או הפסד

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.

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

חשבונאות גידור

הקבוצה מייעדת לגידור מכשירים פיננסיים נגזרים. הפריטים המגדרים מיועדים כגידור שווי הוגן. יחסי הגידור מתועדים בידי הקבוצה במועד ההתקשרות בעסקת הגידור. במסגרת התייעוד, מזוהים 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 וקצב 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.

כג. 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 המדללות.

כד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה :

יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד :

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות	
132.764	133.157	3.748
131.714	131.583	3.467

תאריך הדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2018

ליום 31 בדצמבר 2017

שיעורי השינוי :

	%	%	%
	0.80	1.20	8.10
	0.40	0.30	(9.83)
	(0.20)	(0.30)	(1.46)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים - באור 3

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית:

▪ IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

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

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

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

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

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

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו.

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

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"

כללי

תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 9 (2014) "מכשירים פיננסיים" (להלן - התקן) הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן מבטל את השלבים הקודמים של IFRS 9 שפורסמו בשנים 2009, 2010 ו-2013. התקן הסופי כולל הוראות סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים אשר תוקנו ביחס לאלו שפורסמו בשלב הראשון בשנת 2009, וכן, כולל את הוראות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות כפי שפורסמו בשלב השני בשנת 2010, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חוזי 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 לייעד מכשיר חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אך ורק כאשר הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

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

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

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

א. IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)

נכסים פיננסיים (המשך)

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

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

מכשירי חוב יסווגו מחדש רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים 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 שנוקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו לרווח או הפסד.

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

גידור

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

במסגרת התקן נותרו על כנם שלושת סוגי חשבונאות הגידור: גידורי תזרים מזומנים, שווי הוגן והשקעה נטו בפעילות חוץ. עם זאת, בוצעו שינויים מהותיים ביחס לסוגי העסקאות הכשירות לחשבונאות גידור, בייחוד הרחבת הסיכונים הכשירים לחשבונאות גידור של פריטים לא-פיננסיים. כמו כן, חלו שינויים באופן בו חוזי אקדמה ואופציות נגזרים יטופלו כאשר הם מהווים מכשירים מגדרים. בנוסף, הוחלפו חלק מבדיקות אפקטיביות הגידור במבחן עקרוני יותר המבוסס על "יחסים כלכליים". הערכת אפקטיביות הגידור למפרע לא תידרש עוד. דרישות הגילוי ביחס לפעילויות ניהול הסיכונים של החברה הורחבו במסגרת התקן החדש.

הקבוצה ממשיכה ליישם את מודל חשבונאות הגידור של IAS 39 כמדיניות החשבונאית.

ירידת ערך

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

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

3 באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

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

▪ **IFRS 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 הלוקח ('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.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 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 מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

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

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

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, לפי הוראות מעבר ספציפיות. יישום מוקדם אפשרי.

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

▪ **תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")**

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות. כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

התיקון ייושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020. יישום מוקדם אפשרי.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2017	2018	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2018
		%
25,294	15,352	
288,855	282,351	0.08-0.33
314,149	297,703	

מטבע ישראלי:

מזומנים ויתרות בבנקים

פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

באור 5 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,578	14,096
4,724	3,841
5,418	5,884
24,720	23,821
(5,073)	(5,081)
19,647	18,740

חובות פתוחים

המחאות לגביה

הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,781	5,073
(1,603)	(1,216)
895	1,224
5,073	5,081

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 סיכונים האשראי מוגבל, לאור היות בסיס הלקוחות גדול ועסקה עם כל אחד מהם איננה מהותית. החברה לא ערכה בחינה נוספת קבוצתית כיוון שלדעתה אין לה כל השפעה על הדוחות הכספיים והיא אינה מהותית.

ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. לקבוצה אין חשיפה משמעותית לסיכון אשראי בגין לקוח מסוים או קבוצת לקוחות בעלת מאפיינים דומים. הקבוצה מגדירה לקוחות כבעלי מאפיינים דומים אם הם ישויות קשורות. ריכוז סיכון האשראי מוגבל בשל העובדה כי בסיס הלקוחות הינו גדול ואינו קשור זה לזה. לא חל שינוי בטכניקות האמידה או בהנחות מהותיות שבוצעו בתקופת הדיווח השוטפת. הקבוצה מוחקת חובות לקוחות כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלקוח נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת החוב. למשל, כאשר הלקוח נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,797	3,994	מוסדות ממשלתיים
2,693	1,742	שותפים בעסקאות משותפות
1,539	2,141	הוצאות מראש
3,690	6,177	הכנסות לקבל
4,861	5,389	הסדרים משותפים
1,516	1,187	מקדמות לספקים
5,030	5,278	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות המוצגות בשווי מאזני
8,164	6,887	אחרים
<u>33,290</u>	<u>32,795</u>	

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

א. הרכב ותנועה:

נדל"ן			
להשקעה	נדל"ן	להשקעה	
בהקמה	להשקעה	להשקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,917,142	352,510	8,564,632	יתרה ליום 1 בינואר 2017
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
<u>173,704</u>	<u>866</u>	<u>172,838</u>	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו
9,605,315	493,173	9,112,142	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
502,147	51,270	450,877	תוספות הנובעות מרכישות
-	(10,127)	10,127	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
325,075	229,299	95,776	השקעות
10,731	10,731	-	עלויות אשראי שהוונו
(122,778)	(91,278)	(31,500)	מימושי נכסים
269,449	120,370	149,079	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו (*)
<u>10,589,939</u>	<u>803,438</u>	<u>9,786,501</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

(*) הפרש ברווח מהתאמה לשווי הוגן מול דוח רווח והפסד נובע מעדכון התחייבות בגין חכירה.

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 העיקרי ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו בין 6.75% ל- 7.75%.

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, נדל"ן בהקמה ונדל"ן בייזום ופיתוח:

בתקופת הדוח התקשרה הקבוצה בעסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ-474 מליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה בסך של כ-28 מיליון ש"ח), אשר המהותיות מביניהן מתוארות להלן:

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.

מבנה לוגיסטי באריאל

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

מרכז לוגיסטי אוטומטי לפעילות Online שופרסל מודיעין

בחודש מאי 2018, התקשרה החברה עם שופרסל בע"מ בהסכם להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ-34,000 מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 6,000 מ"ר. ראה להלן תחת פרויקטים בבנייה.

מתחם ה-1000 ראשון לציון מערב

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

מתחם הלח"י בני ברק

בחודשים יולי ונובמבר 2018, חתמה החברה על הסכם ותוספת להסכם, בהתאמה, עם חב' אלייד נדל"ן בע"מ ("אלייד") על הסכם לרכישת מחצית מזכויות החכירה המהוונות (בכפוף לחתימת אלייד על הסכם חכירה מהוון חדש עם רשות מקרקעי ישראל) במגרש בשטח של כ-16.4 דונם ברחוב הלח"י בבני ברק, תמורת סך של 100 מיליון ש"ח, להקמת פרויקט בהיקף של 75,000 מ"ר עילי לשיווק (חלק החברה 50%). בנובמבר 2018 שולמה מקדמה על חשבון הרכישה בסך של כ-10 מיליון ש"ח (חלק החברה). ראה פרטים נוספים להלן.

מרכז לוגיסטי – קרית שדה התעופה

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

פרויקטים בבנייה

לחברה 3 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 82 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הכולל בפרויקטים הינו 1 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ואומדן ההשקעה החזויה בהם במהלך 3 שנים הבאות הינה 0.5 מיליארד ש"ח.

ToHa1 (מתחם תוצרת הארץ – שלב א')

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").

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי השותפות השלימו הקמת מבנה משרדים הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק וכ-950 מקומות חניה (חלק החברה 50%).

בניית המגדל הסתיימה בסוף שנת 2018. בחודש ינואר 2019 התקבל אישור איכלוס (טופס 4) והמגדל נמצא בשלבי אכלוס ראשוניים. היקף ההשקעה בהקמת ToHa1 מוערך בסך של 950 מיליון ש"ח ומתוכה נותרו להשקעה 175 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

נכון לתאריך הדוח, שווקו מלוא שטחי המגדל 57 אלף מ"ר (מתוכם 94% הסכמים חתומים).

השותפות צופות כי על סמך החוזים שנחתמו וצפי ליתרת ההשכרות ה-NOI שיניב המגדל בתפוסה מלאה ינוע בין 94-100 מיליון ש"ח (חלק החברה 50-47 מיליון ש"ח). ברבעון השני של השנה, החברה רשמה לראשונה שיערוך בגין הפרויקט ונכון לשנת 2018 השערוך הינו בהיקף של כ-114 מיליון ש"ח (חלק החברה).

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, נדל"ן בהקמה ונדל"ן בייזום ופיתוח (המשך):

פרויקט משרדים בחולון

ביולי 2016, זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למשרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה, על פיה בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכן ותקים את הפרויקט ובתמורה העירייה תחזיר לחברה את חלק החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-99 שנים נוספות. הפרויקט מוקם על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים והרוקמים. הפרויקט יכלול מגדל משרדים בן 13 קומות בשטח עילי כולל של 36 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בן 4 קומות (לפרויקט פוטנציאל זכויות בנייה נוספות בהיקף של עד 20 אלף מ"ר). המגדל ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. הפרויקט נמצא בשלבי בניית מרתפי החנייה. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2020. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידי בסך של 350 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו סך של 89 מיליון ש"ח.

פרויקט לוגיסטיקה במודיעין

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

פרויקטים בשלבי תכנון וייזום

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

ToHa2 (מתחם תוצרת הארץ – שלב ב')

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

מתחם הלח"י בני ברק

בחודשים יולי ונובמבר 2018, חתמה החברה על הסכם ותוספת להסכם, בהתאמה, עם חב' אלייד נדל"ן בע"מ ("אלייד") לפיו תעביר אלייד, באמצעות מכר, מחצית מזכויות החכירה המהוונות (בכפוף לחתימת אלייד על הסכם חכירה מהוון חדש עם רשות מקרקעי ישראל) במגרש בשטח של כ-16.4 דונם ברחוב הלח"י בבני ברק תמורת סך של 100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק. הצדדים יפעלו במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר על המגרש, שיכלול 75,000 מ"ר עילי לשיווק (מתוכם 62,000 מ"ר משרדים וכ-13,000 מ"ר שטחי מסחר). ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע וללא התאמות לשוכרים והיוונים) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-800 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). בשנת 2018 שולמה מקדמה על חשבון הרכישה בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

מתחם ה-1000 ראשון לציון מערב

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

פרויקט בצומת כפר סבא רעננה צפון

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

מימוש נכסים

בחודש אוקטובר 2018 מימשה החברה קרקעות, אשר אינן מניבות, בהיקף כספי של כ-103 מיליון ש"ח. בנוסף, מכרה החברה לשופרסל 25% מזכויות החכירה במקרקעין במודיעין, ראה ד לעיל. מס השבח ששולם בגין המימושים כאמור הינו כ-15 מיליון ש"ח.

ה. מידע נוסף:

למידע בדבר שעבודים ראה באור 16ב'.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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-678 מיליון ש"ח (NOI מתוקן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) יביא לשינוי בשווי ההון בסך של כ-331 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% כ-255 מיליון ש"ח).

באור 8 - השקעה בחברות מוחזקות

ב. השקעה בחברות מוחזקות

(1) פירוט החברות המוחזקות של הקבוצה

שם החברה המאוחדת		מדינת התאגדות		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת		היקף ההשקעה בחברה מוחזקת (*)	
				ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
				2017	2018	2017	2018
				%	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
באיחוד מלא							
אילות השקעות בנכסים בע"מ	ישראל	90%	90%	(344)	(375)		
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	ישראל	100%	100%	125,940	122,442		
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	ישראל	100%	100%	62,044	75,146		
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	ישראל	100%	100%	307,099	325,696		
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	ישראל	100%	100%	49,612	66,198		
אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ	ישראל	100%	100%	57,333	66,248		
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	ישראל	100%	100%	58,901	69,115		
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	ישראל	100%	100%	227,153	226,404		
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ישראל	100%	100%	189,012	229,333		
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	ישראל	100%	100%	44,794	51,436		
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	ישראל	100%	100%	347	265		
נס – פן בע"מ	ישראל	100%	100%	324,004	360,367		
באיחוד יחסי							
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	ישראל	50%	0%	(1,596)	-		
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	ישראל	50%	50%	(3,796)	(3,796)		
הסדרים משותפים							
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	ישראל	50%	50%	25,520	25,106		
חוצות אלונים בע"מ (**)	ישראל	49%	49%	39,974	38,087		
אמות שאול בע"מ (***)	ישראל	50%	50%	36,491	35,582		
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	ישראל	50%	50%	42,536	42,412		
זיואל בע"מ (**)	ישראל	49%	49%	68,836	80,746		
רוני דו בע"מ	ישראל	50%	50%	45,270	49,372		
LTD 7 -MTH	הונגריה	65%	65%	5,151	5,854		
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ישראל	50%	50%	20,163	685		

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

(**) החברה מחזיקה ב-49% מהמניות הרגילות של חברת חוצות אלונים בע"מ, וחברת זיואל בע"מ, ובמחצית מזכויות הצבעה. יחד עם זאת, לחברה קיימת הזכות למינוי/להדחת מחצית מחברי הדירקטוריון. כתוצאה מכך, שולטת הקבוצה בשליטה משותפת במדיניות הפיננסית והתפעולית של 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 (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
2017	2018			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
125,000	125,000	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
78,789	73,170	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) בע"מ
156,000	156,000	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ
347,395	334,256	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ
63,042	48,660	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (נתניה) בע"מ
267,376	264,223	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
135,500	135,500	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
5,960	-	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
100,000	100,000	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
169,258	131,813	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
239,000	239,000	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
60,000	60,000	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
319,000	296,208	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	נס פן בע"מ
				פעילויות משותפות
1,000	-	-	ללא הצמדה	חברה לניהול תחנות מרכזיות בע"מ
				הסדרים משותפים
8,161	8,837	7	צמודה למדד המחירים לצרכן	חוצות אלונים בע"מ
39,491	40,559	4	ללא הצמדה	אמות שאול בע"מ
2,312	2,340	-	ללא הצמדה (ראה 2)	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
122,141	118,226	2.62	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
3,299	-	2.56	ללא הצמדה	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
219	-	2.68	ללא הצמדה	LTD 7 -MTH
<u>2,242,943</u>	<u>2,133,792</u>			

(1) שטר הון.

(2) פריים + 1.5%.

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

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
75,903	71,704
<u>75,903</u>	<u>71,704</u>

זיוראל 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
2017	2018	שנתית ליום 31 בדצמבר 2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,000	2,744	
398,640	343,562	p-1.11
411,640	346,306	
37,128	38,186	4.3-6.0
262,284	404,718	3.2-6.5
299,412	442,904	
711,052	789,210	

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

ריבית שנצברה בהנפקת אגרות חוב

ניירות ערך מסחריים

חלויות שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים

אגרות חוב צמודות מדד

ב. ניירות ערך מסחריים

קרן ניירות הערך תשולם בתום 20 תקופות של 90 ימים (התקופה מסתיימת ביום 4 בדצמבר 2019) או בעת פירעון (ניתן לפירעון בהודעה מוקדמת של 14 יום משני הצדדים).

ג. שעבדים - ראה באור 16 ב'.

באור 10 - ספקים ומנותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,256	13,685
10,979	7,668
28,235	21,353

חובות פתוחים

המחאות לפירעון

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

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
67,632	87,996
1,882	1,294
19,732	15,213
1,778	1,613
10,902	11,495
22,297	19,702
2,000	-
4,793	4,872
131,016	142,185

א. זכאים ויתרות זכות

ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך

התחייבויות לשותפים

הכנסות מראש

מוסדות

עובדים ומוסדות בגין שכר

התחייבויות לשלם

החברה האם

אחרים

סך הכל

ב. זכאים בגין נדל"ן להשקעה

התחייבות לשלם כלפי מוכרי נדל"ן להשקעה

התחייבות לרשויות וזכאים בגין עסקאות נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,554	10,554
1,352	27,185
11,906	37,739

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12

- אגרות חוב
א. אגרות חוב:

שיעורי ריבית נקובה		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2017	2018	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
304,223	153,912	4.95
152,072	153,912	
152,151	-	
326,978	219,277	4.9
106,335	107,607	
220,643	111,670	
1,450,449	1,444,969	4.8
-	139,053	
1,450,449	1,305,916	
1,335,465	1,764,345	3.2
-	-	
1,335,465	1,764,345	
910,392	1,103,349	3.39
-	-	
910,392	1,103,349	
21,709	18,045	5.5-6.5
3,877	4,146	
17,832	13,899	
4,086,932	4,299,179	

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. הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, היא 4.92%.

ג. אגרות חוב (סדרה ג'): :

החל מדצמבר, 2009 ועד יוני 2015 הנפיקה החברה 762 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 דצמבר בין השנים 2010 עד 2020 (כולל). הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, היא 3.55%.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אגרות חוב: (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה ב'):

החל מיולי 2012 ועד אוקטובר 2016 הנפיקה החברה 1,300 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 עד 2022 (כולל). הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, היא 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, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה 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 מסוימים;

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ה. אגרות חוב (סדרה ד'):

החל מיולי 2014 ועד מאי 2018 הנפיקה החברה 1,650 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 עד 2028 (כולל) 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 עד 2028 (כולל). הריבית האפקטיבית על אגרות החוב, היא 2.09%.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב (סדרה ד'): (המשך)

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

- הונה העצמי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, פחת במשך שני רבעונים רצופים מסך השווה ל- 1 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו BBB- (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות, על בסיס מאוחד, במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית (הלוואה המהווה 7.5% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה או בסך של 180 מיליון ש"ח, צמוד, לפי הגבוה) או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- אגרות החוב (סדרה ד') כוללות הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;
- בנוסף, אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס וחליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) שינוי שליטה; (4) הפסקת מסחר; (5) Cross Default וכיוצא בזה.

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ו. אגרות חוב (סדרה ה') :

החל ממרץ 2016 ועד מאי 2018 הנפיקה החברה 1,085 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 מסוימים 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 קרן כולל של 875 מיליון ש"ח.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אגרות חוב (המשך)

ח. היתרה (כולל החלויות השוטפות) ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי להלן:

<u>אלפי ש"ח</u>	
404,718	שנה ראשונה - 2019
529,207	שנה שניה - 2020
531,559	שנה שלישית - 2021
531,819	שנה רביעית - 2022
549,637	שנה חמישית - 2023
<u>2,156,957</u>	שנה שישית ואילך
<u>4,703,897</u>	

ט. **שעבודים** - ראה באור 16 ב'.

הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. **הרכב הסעיף:**

<u>שיעורי ריבית</u>		
<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2018</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>%</u>
2,292	-	
312,909	280,093	4.3
315,201	280,093	
37,128	38,186	
<u>278,073</u>	<u>241,907</u>	

הלוואות מתאגידים בנקאיים

בש"ח בהצמדה למדד

בש"ח בהצמדה למדד

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. היתרה ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי כלהלן:

<u>אלפי ש"ח</u>	
38,186	שנה ראשונה - 2019
39,854	שנה שניה - 2020
41,596	שנה שלישית - 2021
43,414	שנה רביעית - 2022
45,311	שנה חמישית - 2023
<u>71,732</u>	שנה שישית ואילך
<u>280,093</u>	

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). בעקבות הפירעון המוקדם רשמה החברה, בשנת 2017, כ-39 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר כמחציתן שולמו במזומן.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

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. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח, אשר הוארכה עד למאי 2022. מסגרת האשראי אינה מגובה בבטחונות כלשהם וניתנת למשיכה בכל עת בהתאם לעמידתה של החברה ביחסים ובתניות פיננסיים שונים.

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 2018 לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 800 מיליון ש"ח. בנוסף, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

ה. **שעבדים** - ראה באור 16ב'.

באור 14 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,063	2,916	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד בניכוי הפקדות ליעודה לפיצויים
601	594	
2,462	2,322	
22,353	22,824	הכנסות מראש ופיקדונות משוכרי מבנים דמי חכירה לשלם מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 12) התחייבויות אחרות לזמן ארוך
15,042	22,431	
-	13,994	
79	79	
39,936	61,650	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

מייסים על התכנסה

א. להלן הרכב יתרות המייסים הנדחים המוצגות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 והתנועה בהן בשנים שנתיימו באותם מועדים :

2017						2018						תנועה בשנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	מיונים	הוכר ברווח (הפסד)	יתרה ליום 1 בינואר 2017	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	מיונים	הוכר ברווח (הפסד)	יתרה ליום 1 בינואר 2018	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
919,728	(17,809)	150,585	786,952			1,013,902	1,625	92,549	919,728			נדל"ן להשקעה
(58,786)	-	(37,947)	(20,839)			(43,260)	-	15,526	(58,786)			בגין הפסדי מס מועברים
(2,922)	-	(78)	(2,844)			(3,027)	-	(105)	(2,922)			סוציאליות וחומ"ס
858,020	17,809-	112,560	763,269			967,615	1,625	107,970	858,020			

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשד)

ב. המיסים הנדחים מוצגים כלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
858,020	967,615

בהתחייבויות שאינן שוטפות

ג. מיסים נדחים - מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,033	3,405

הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)

(1) הטבות מס לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 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	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
302,213	335,888
43,269	46,504
345,482	382,392

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		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,367	13,533	21,692
-	-	15,358
-	375	4,640
5,367	13,908	41,690

מיסים שוטפים

הוצאות מיסים שוטפים

הוצאות מס שבח בגין מכירת נכסים

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

130,154	112,560	107,970
(107,997)	-	-
22,157	112,560	107,970
27,524	126,468	149,660

סה"כ הוצאות מס שהוכרו ברווח או הפסד

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ו. המס האפקטיבי:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
501,620	554,668	716,547	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(23,389)	(15,674)	(18,656)	בניכוי רווחי חברות מוחזקות
478,231	538,994	697,891	
25.0%	24.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
119,558	129,359	160,515	הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
14,496	(4,300)	(12,392)	הפרשים בקשר לנדל"ן להשקעה
(107,997)	-	-	התאמות עקב שינוי בחוקי המס
1,791	1,251	1,502	הוצאות לא מוכרות (הכנסות שאינן חייבות במס), נטו
(324)	158	35	מיסים שנים קודמות ואחרים
27,524	126,468	149,660	סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד
5%	23%	21%	שיעור המס האפקטיבי

ז. יתרות מיסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
73	84	נכסי מיסים שוטפים
36,747	23,390	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 עד 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 ולחברה מאוחדת הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015, ל-11 חברות מאוחדות ול-6 חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת 2013 ולחברה אחת המטופלת בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2016 ולחברה אחת המטופלת בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2014.

3. 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 מיליון 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 2018 ו-2017 ולשנים שהסתיימו באותם מועדים:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,933	17,821
125	-
(237)	-
<u>17,821</u>	<u>17,821</u>

יתרת הפרשות לתחילת השנה
תוספות - הפרשות שנוצרו במהלך התקופה בגין תביעות חדשות והיטלי מס
גריעות - 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 19 תביעות משפטיות, הליכים מיסויים ודרישות לחיובי ארנונה, אגרות והיטלים בקשר לנדל"ן להשקעה בסכום כספי כולל של כ-169 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-155 מיליון ש"ח (לא כולל התביעה האמורה בסעיף א(3) אשר הושג הסדר פשרה בגינה).

בגין התביעות המתנהלות נגד הקבוצה ובגין חשיפות להיטלי מס נרשמו בדוחות הכספיים הפרשות בסכום כולל של כ-18 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 ו-2017. לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות הנ"ל הינן מתאימות בנסיבות כל ענין.

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

- (1) בשנת 1965 רכשה החברה מחב' תחנת אוטובוסים מרכזית ירושלים בע"מ (מקבוצת נצבא) 50% מזכויות הבעלות במקרקעין עליהם נבנתה התחנה המרכזית החדשה בירושלים (להלן: "מקרקעי הפרויקט"). בנובמבר 2000 הורה ביהמ"ש המחוזי בירושלים לרשום עיזבון מנוח (להלן: "העיזבון") כבעלים של כ-3.097% ממקרקעי הפרויקט במשותף במושע יחד עם החברה ונצבא. ביוני 2006 נתן בית משפט השלום בירושלים פסק דין הצהרתי בתביעה שהוגשה כנגד החברה ונצבא על ידי העיזבון, לפיו נקבע כי העיזבון זכאי לקבל שכר ראוי בקשר לשימוש הבלעדי שעשו החברה ושותפתה בנכס, בשיעור של כ-3.097% מהפירות שהפיקו מהנכס החל מ-24.10.2000, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד קבלת כל תשלום. החברות הגישו בשנת 2008 תביעה כספית כנגד העיזבון לתשלום סך של כ-9.3 מיליון ש"ח המבטא את החזר החלק היחסי של 3.097% מההשקעות שהושקעו בבניית התחנה המרכזית ע"י החברות ובניכוי הסכומים המגיעים לעיזבון כרווחים שוטפים כאמור. להערכת הנהלת החברה, הסכום אותו זכאי העיזבון לקבל, אם בכלל, איננו מהותי. נצבא 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 יועצי 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) 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 לזיהום 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.

עוד בטרם אושרה התובענה כייצוגית על ידי ביהמ"ש המחוזי, בדצמבר 2015 הגיעו הצדדים להסכמות ביניהם שהתגבשו לכדי הסכם פשרה אשר הוגש לאישור בית המשפט בינואר 2016, 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 2.6 מיליון ש"ח ובגמול לתובעים הייצוגיים בסך של 470 אלפי ש"ח. חלק החברה עומד על 45%. ביום 7 בנובמבר, 2018 אישר ביהמ"ש המחוזי את סכומי הפשרה וכן את הסכם הפשרה במתכונתו דלעיל (עם מספר תיקונים קלים) ונתן לו תוקף של פסק דין.

לאור זאת נכללה הפרשה מתאימה בדוחותיה הכספיים של החברה.

(3) 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, 2018 מסתכמת לסך של 18 מיליון ש"ח, שועבדו מקרקעין המוחזקים על ידי החברה, אשר שווים ליום 31 בדצמבר, 2018 מסתכם לסך של 9 מיליון ש"ח.
- (2) להבטחת אגרות חוב בסך של 18 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 2018 מסתכמת ל-154 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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. ערבויות:

ליום 31 בדצמבר, 2018 ו- 2017 קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,187	8,430

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 באור 8 ב. (3)

באור 17 - הון עצמי

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות	
324,888,480	500,000,000
5,180,212	
17,381,300	-
347,449,992	500,000,000
308,590,298	500,000,000
5,710,782	
10,587,400	-
324,888,480	500,000,000
308,590,298	500,000,000

יתרה ליום 1 בינואר 2018

מימוש אופציות לעובדים, נושא משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)

הנפקת מניות לציבור (ראה ג. להלן)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

יתרה ליום 1 בינואר 2017

מימוש אופציות לעובדים, נושא משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)

הנפקת מניות לציבור (ראה ג. להלן)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

ב. הזכויות הנלוות למניות:

המניות הרגילות, בנות 1 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 אשר התקופה להצעת ניירות ערך על פיו הוארכה עד ליום 19 במאי 2019. הנפקת ניירות ערך על פי התשקיף מותנית בין היתר במצב שוק ההון.

ד. הנפקת מניות ואופציות למניות:

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

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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הון עצמי (המשד)

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 המינימאלי שישולם באותה שנה.

בהתאם להחלטות שקיבל דירקטוריון החברה לגבי השנים 2016-2018, שילמה החברה לבעלי מניותיה בשנת 2016 דיבידנד שוטף בסך 77 אגורות למניה (כ-222 מיליון ש"ח) וכן בגין שנת 2016 שילמה החברה במהלך שנת 2017 דיבידנד מיוחד בסך של 36 אגורות למניה (כ-111 מיליון ש"ח), בשנת 2017 דיבידנד שוטף בסך 84 אגורות למניה (כ-262 מיליון ש"ח) וכן בגין שנת 2017 שילמה החברה במהלך 2018 דיבידנד מיוחד בסך של 36 אגורות למניה (כ-117 מיליון ש"ח), בשנת 2018 דיבידנד שוטף בסך 90 אגורות למניה (כ-303 מיליון ש"ח).

בחודש מרץ 2019, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2019 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 94 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים, כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 23 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 24 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2019, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2019 בסך של 23 אגורות למניה. סך הדיבידנד שתשלם החברה כאמור לעיל, במרץ 2019 כ-80 מיליון ש"ח. בנוסף, במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2018 בסך של 30 אגורות למניה, אשר ישולם במרץ 2019 (כ-105 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). ב-28 בספטמבר 2016 וב-27 באוגוסט 2018 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 18 באוגוסט 2015 אישרה 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 בשיבות 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 2018 מומשו מלוא כתבי האופציה שהוענקו לדירקטורים, כאמור.

3. 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). כ-129 אלפי כתבי אופציה חולטו עקב עזיבת עובדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מומשו כ-4,056 אלף כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים כאמור ונכון ליום 1 בפברואר 2019 מומשו מלוא כתבי האופציה הנ"ל.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הון עצמי (המשך)

- ו. **תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים (המשך):**
4. 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).
5. ביום 11 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 3,014,218 כתבי אופציה, ל- 55 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים).
6. ביום 10 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 2,962,716 כתבי אופציה, ל- 65 ניצעים מתוכם 12 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 2018, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, נאמדה בסך כולל של כ- 19 מיליון ש"ח, מתוכו הופחת עד ליום 31 בדצמבר 2018 סך של כ- 12 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 2019 (*)	מרץ 2018 (*)	מרץ 2017 (*)	מרץ 2016 (*)	
20.80	19.39	17.36	12.52	מחיר מניה (בש"ח)
21.63	18.91	15.59	10.29	מחיר מימוש (בש"ח)
17.04%	16.90%	17.01%	16.24%	תנודתיות צפויה משוקללת (**)
2.75	2.75	2.75	2.75	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (***)
0.78%	0.42%	0.58%	0.36%	שיעור ריבית חסרת סיכון
5,392	5,464	5,432	5,037	הטבה כוללת (אלפי ש"ח)
				סכום ההפחתה (באלפי ש"ח)
-	1,310	1,553	1,715	בשנת 2018
-	-	1,784	1,832	בשנת 2017
-	-	-	1,490	בשנת 2016

- (*) לעניין הענקה למנכ"ל החברה וסכומי הפחתת אופציות, 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 וסכומי הפחתת אופציות, 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			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
549,823	610,204	656,775	מדמי שכירות (ב. להלן)
49,674	52,351	50,897	מניהול נכסים
<u>599,497</u>	<u>662,555</u>	<u>707,672</u>	

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2018, שאינם ניתנים לביטול, הנו כדלקמן:

אלפי ש"ח	
587,378	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של פחות משנה
<u>1,350,402</u>	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של שנה עד 5 שנים
<u>425,213</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			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
48,302	44,615	45,630	הוצאות אחזקה וניהול נכסים
9,565	9,101	8,783	שכר ונלוות
3,910	4,992	5,098	מסים ואגרות
1,042	964	936	שירותים מקצועיים
1,108	1,046	843	אחרות
<u>63,927</u>	<u>60,718</u>	<u>61,290</u>	

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
55,854	53,473	54,376	סך ההוצאות התפעוליות הישירות בקשר לנדל"ן להשקעה נחלקות כדלקמן:
8,073	7,245	6,914	נדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות מדמי שכירות
<u>63,927</u>	<u>60,718</u>	<u>61,290</u>	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		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,000	8,008	8,064
17,384	20,506	19,141
4,466	6,471	5,987
1,090	935	888
4,974	5,400	5,287
274	(210)	726
782	566	919
1,187	1,655	1,868
484	389	1,651
<u>38,641</u>	<u>43,720</u>	<u>44,531</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		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,156	6,133	6,753
44,421	34,008	12,976
-	38,679	-
102,923	109,003	123,039
154,500	187,824	142,768
(3,896)	2,031	4,514
(5,151)	8,758	35,040
(9,047)	10,789	39,554
145,453	198,613	182,322
(3,021)	(4,402)	(10,731)
<u>142,432</u>	<u>194,211</u>	<u>171,591</u>

ריבית בגין אשראי לזמן קצר
 ריבית בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך
 עמלת פרעון מוקדם (ראה באור 21)
 ריבית בגין אגרות חוב
 סה"כ הוצאות ריבית
 הפרשי הצמדה בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך ואחרות
 הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
 סה"כ הפרשי הצמדה

בניכוי - מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה

ב. הכנסות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
167	61	548
41	4,121	6,070
<u>208</u>	<u>4,182</u>	<u>6,618</u>

ריבית על פקדונות בבנקים
 ריבית בגין הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
 ואחרות

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		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
474,099	428,203	566,891
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
287,682	312,635	336,320
1,702	2,384	962
289,384	315,019	337,282
-	-	2,969

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 9)

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. עסקאות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,000	8,008	8,064
1,090	935	888
56	66	86
188	298	354
9	9	9
11,736	9,891	10,667

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

מוצג במסגרת חייבים ויתרות חובה

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		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,542	4,605	4,719
606	954	1,051
5,148	5,559	5,770

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 קיים

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 מה-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 זכאית החברה האם הם בסכום קבוע של 8 מיליון ש"ח (צמוד למדד), המשולם בארבעה תשלומים רבעוניים. שאר תנאי הסכם הניהול נותרו ללא שינוי.

יצויין כי בשנים 2016, 2017 ו-2018 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים סך של 8 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים, כדמי ניהול לחברה האם לשנים אלה.

הסכם ניהול חדש

בישיבתה מיום 1 בנובמבר 2018, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון בישיבותיהם מיום 1.8.2018 ו-7.8.2018, בהתאמה) את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2021, תוך העמדת דמי ניהול השנתיים על סכום קבוע של 9 (תשעה) מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין יוני 2018), אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים. שאר תנאי הסכם הניהול נותרו ללא שינוי.

ראו בסעיפים ג' (5) ו- ג' (6) להלן לגבי התקשרויות נוספות עם החברה האם.

(2) התקשרות עם המנכ"ל

ביום 28 בספטמבר 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) מדיניות תגמול חדשה של החברה לשלוש השנים הבאות, אשר מבוססת על מדיניות התגמול שהיתה נוהגת בחברה תוך עדכונה והתאמתה לשינויים שחלו בחברה ובהוראות הדין. במסגרת זו אושר, בין היתר, 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 אישורה ביום 28 בספטמבר 2016 תכונה בסעיף זה להלן: "מדיניות התגמול".

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

(2) התקשרות עם המנכ"ל (המשך)

להלן פירוט תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל החלים 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.

(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.

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

^ 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, יוענק על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה (כפוף לתקרת המענק השנתי למנכ"ל העומדת על סך של 2.6 מיליון ש"ח, 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.

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)

יישום התגמול הוני

ביום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקת 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.

ביום 14 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקת 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 הענקת 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.

ביום 10 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקת למנכ"ל של 488,889 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 21.63 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 יימצא 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 2018

ביום 10 במרץ 2019, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת תגמול, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2018 בסך כולל של 2,400 אלפי ש"ח, כאשר סך של 462 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 1,938 אלפי ש"ח הינו מענק בשיקול דעת וועדת 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 2018 עמדה על סך של כ- 193 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 אישורה על ידי האסיפה הכללית ביום 28 בספטמבר 2016 וכפי תיקונה בהחלטת האסיפה הכללית מיום 27 באוגוסט 2018 לאחר שנתקבלו אישור ועדת התגמול והדירקטוריון (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 כנושאי משרה בחברה האם) (להלן: "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, 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). הענקת האופציות תבוצע 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 תכנית מסגרת האופציות של החברה כנוסחה במועד ההענקה. כתבי האופציה יוענקו בהתאם לתכנית מסגרת האופציות של החברה שתהיה בתוקף במועד ההענקה בפועל, במסגרת מסלול רווח הון של סעיף 102.

היחס בין התגמול המשתנה כאמור בסעיף ג (3) לבין המרכיב הקבוע כאמור בסעיף ג (3) אי' לעיל לא יעלה על 0.5. הענקת האופציות לדירקטורים החיצוניים תעשה בתנאים זהים לתנאי האופציות שיוענקו ליתר הדירקטורים בחברה ובהתאם להוראות תקנות הגמול.

בישיבתה מיום 27 באוגוסט, 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, לעדכן את מדיניות התגמול של החברה באופן המסדיר את זכאותו של דירקטור נהנה אשר סיים את כהונתו בחברה שלא בנסיבות של הפרת אמונים, פגיעה באינטרסים של החברה או פעולה אגב ניגוד עניינים, למלוא כתבי האופציה שהוקצו לו, גם ככל שזכאותו למימוש טרם נתגבשה במועד סיום ההתקשרות. במקרה כאמור, כתבי האופציה שלא הבשילו עד מועד סיום הכהונה יבשילו בעת סיום הכהונה ולא יפקעו והדירקטור יהיה רשאי לממשם עד תום שנה ממועד סיום כהונתו והמניות שתנבענה ממנו יוענקו ליתר הדירקטורים בחברה כנוסחה במועד ההענקה.

יישום מדיניות התגמול:

גמול שנתי וגמול השתתפות

בהתאם לסמכות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול, החליטו ועדת התגמול והדירקטוריון החברה, כי הדירקטורים הזכאים, כהגדרת מונח זה בסעיף ג (3) אי' 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)

גמול שנתי וגמול השתתפות

דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018, הינה דרגה ה'.

נכון ליום פרסום דו"ח זה גובה הגמול השנתי המרבי בהתחשב בדרגת החברה הינו 110,235 ש"ח וגמול ההשתתפות בישיבה הינו כ- 3,315 ש"ח (סכומים אלה מתעדכנים מעת לעת בהתאם למנגנון העדכון המודדי הקיים בתקנות הגמול).

סך התשלומים שקיבלו הדירקטורים הזכאים בשנת 2018, הסתכם בסך של כ-888 אלפי ש"ח (ראה באור א23).

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 בשנים 2016-2019 כתבי אופציה על פי תנאי תכנית מסגרת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה שאמצא החברה בנובמבר 2013 כפי שתוקנה מעת לעת בהתאמה לעדכונים שבוצעו במדיניות התגמול של החברה (להלן: "תכנית המסגרת") 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 ההשתתפות)	מחיר המימוש לכתב אופציה במועד ההקצאה בש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות)	עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושוולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות" בש"ח
החלטת דירקטוריון מיום 9 במרץ, 2016	ה"ח: 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"ח: 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"ח: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ובני גנץ	6	173,076	20.17	334,037
החלטת דירקטוריון מיום 10 במרץ, 2019	ה"ח: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ויעל אנדורן	6	151,376	21.63	330,000

האופציות הוענקו בתנאים המפורטים לעיל ובכפוף לתנאי תכנית המסגרת. 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 עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בקבוצת אלוני חץ היה קיים הסדר לביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של שש שנים שתחילתן ביום 1 ביולי, 2013. הסדר הביטוח הינו הסדר מטריה, הכולל גם את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחב' אנרגייקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרגייקס") (גם היא חברה בשליטת אלוני-חץ). ההסדר היה לתקופה של 6 שנים שהחלה ביום 1 ביולי 2013 ובפועל הסתיימה ביום 30 ביוני 2018, לאחר שקוצרה בשנה בעקבות אימוץ הסדר חדש למתן כיסוי ביטוחי לדירקטורים ונושאי משרה לתקופה שהחל מיום 1 ביולי 2018 ("ההסדר הביטוחי החדש"), כפי שיפורט להלן.

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 נרכשו מכח ההסדר הקיים הנ"ל ביטחו גם בגין אירועים אותם ניתן לבטח על פי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א 2011 ("חוק אכיפה מנהלית") וכן ביטחו 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 הקיים: (1) הפרמיה המקסימלית לא עלתה על סך של 70,000 דולר (לכל הקבוצה) (עם אפשרות, במקרה של התייקרות בפרמיית הביטוח, לעליה של עד 50% נוספים); (2) גבול האחריות היה עד 50 מיליון דולר למקרה ולתקופה, במצטבר, בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות. החברה התחייבה לשמור על תוקף הביטוח (במתכונת כפי שתיקבע מעת לעת) בכל תקופת כהונת נושא המשרה וכן לתקופה של 7 שנים מיום הפסקת הכהונה, ולחדש את פוליסת הביטוח במועד וכן התחייבה לשאת בכל ההוצאות הפרמיה ובכל הוצאה נלווית או קשורה אחרת.

דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול) אישר את הארכת תוקף ההסדר הקיים גם ביחס לדירקטורים/נושאי משרה שהם בעלי שליטה או קרוביהם וזאת לתקופה 1.7.2016 - 30.6.2019. החלטות ועדת התגמול והדירקטוריון התקבלו במסגרת סעיף 1ב (5) לתקנות ההקלות, זאת 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 יכהנו מעת לעת. עוד קבעו ועדת התגמול והדירקטוריון כי ההתקשרות עם חברת הביטוח על פי התנאים שזכרו 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 היתה 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 היתה בסך של 50,000 דולר (כשסכום פרמיה זו חולק בין החברה לבין אלוני חץ ולבין אנרגייקס בהתאם ליחס ההון העצמי של שלושת החברות על פי דוחותיהן הכספיים השנתיים האחרונים לפני רכישת הפוליסה).

הצטרפות להסדר הביטוחי החדש

בישיבתה מיום 2 במאי, 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה (ביחס לנושאי משרה ודירקטורים שאינם בעלי שליטה או קרוביהם) (לאחר שנתקבלו אישור דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 ואישורי ועדת התגמול בישיבתה מיום 5 במרץ, 2018 וועדת הביקורת בישיבתה מיום 27 בפברואר, 2018) את הצטרפות החברה להסדר ביטוחי חדש לביטוח דירקטורים ונושאי משרה

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

שאוּמַץ בקבוצת אלוני חץ ("ההסדר הביטוחי החדש") על פי העקרונות המפורטים להלן ובנוסף, אישרה להנהלת החברה, לפי שיקול דעתה, לרכוש רובד ביטוחי נוסף בפוליסה נפרדת ועצמאית בסכום כיסוי של עד 25 (עשרים וחמישה) מיליון דולר נוספים לתביעה ובמצטבר וזאת מבלי לגרוע מהכיסוי הניתן במסגרת ההסדר הביטוחי החדש. כן אישרה האסיפה את הכיסוי הביטוחי שיוענק מכוח הביטוחים הנ"ל לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה וכפי שיכהנו מעת לעת. ההסדר הביטוחי החדש אושר כנדרש על פי הדין גם על ידי כל חברות הקבוצה לרבות על ידי החברה האם, אלוני חץ.

ההסדר הביטוחי החדש הינו פוליסת מטריית ביטוח נושאי משרה שתרכש על ידי אלוני חץ לתקופה של שש שנים שתחילתן ביום 1.7.2018 ועד 30.6.2024 וכקודמו, הינו הסדר מטריה, הנותן כיסוי ביטוחי לדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה, באלוני חץ ובאנג'יקס (ובכל חברת בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת ההסדר) בהתאם ובכפוף לעקרונות הבאים:

א. סך כל דמי הביטוח השנתיים שישולמו על ידי כל חברות הקבוצה בעד שנת ביטוח כלשהי במסגרת פוליסת המטריה, לא יעלה על 112,500 דולר ("הפרמיה השנתית"). ככל שתקופת הביטוח תהיה קצרה משנה, דמי הביטוח ייקבעו באופן יחסי לסך הנ"ל. אם בשנים הבאות תתייקר פרמיית הביטוח הפרמיה שתשולם ביחס לשנת הביטוח לא תעלה ביותר מ- 50% לכל שנה מעל לסכום הפרמיה השנתית ובלבד שגידול בפרמיה במעל ל- 25% לשנה יהיה מותנה בקיומם של שינויים משמעותיים בשוק הביטוח לדירקטורים ולנושאי משרה. חריגה מגבולות אלו, בהתאמה, תהיה טעונה אישור האסיפה הכללית.

ב. רכישת הפוליסות כאמור תיעשה למספר תקופות ביטוח אשר לא תעלינה במצטבר על שש שנים שתחילתן ביום 1.7.2018.

ג. גבול האחריות לביטוח אחריות נושאי משרה יהיה עד 75 שבעים וחמישה) מיליון דולר לתביעה ובמצטבר בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות.

ד. לדירקטוריון כל חברה נתונה האפשרות להחליט, לפי שיקול דעתו, לרכוש רובד ביטוחי נוסף לנושאי המשרה בחברה, בפוליסה נפרדת ועצמאית, בגבול אחריות של עד 25 (עשרים וחמישה) מיליון דולר נוספים לתביעה ובמצטבר לבדה או ביחד עם מי מחברות הקבוצה, בתוספת פרמיה.

ה. 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.

ו. הפוליסות שתרכשנה 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.

ז. הפרמיה בגין כל פוליסה תשולם בחלוקה בין החברה לבין אלוני חץ ולבין אנג'יקס (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.

דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 (לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול) אישר כי החלטת ההחלטות דלעיל בדבר הצטרפות החברה להסדר הביטוחי החדש ובדבר הענקת הכיסוי הביטוחי מכוח הביטוחים שירכשו במסגרתו, גם לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה או קרוביהם, עומדת בתנאי תקנה 11(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 יכהנו מעת לעת.

החלטות ועדת התגמול והדירקטוריון הסתמכו על העובדה כי הפוליסות שתרכשנה 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 יכהנו מעת לעת, כך שתנאי ההתקשרות עם חברות הביטוח ביחס לכל נושאי המשרה הינם זהים.

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

שיפוי ופטור

עוד קבעו ועדת התגמול והדירקטוריון כי עסקת ההתקשרות עם חברת הביטוח הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש 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.

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 הללו 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 החברה את המשך החלטת 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.

ביום 2 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית (לאחר שנתקבלו אישור הדירקטוריון בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 ואישור ועדת התגמול בישיבתה מיום 5 במרץ, 2018) אימוץ כתב שיפוי חדש אשר יחליף את כתב השיפוי הקיים ויהיה כתב השיפוי הנוהג בחברה החל מיום 2 במאי, 2018 ויוענק על ידי נושאי המשרה המכהנים של החברה ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה המכהנים בחברות בנות ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה ולרבות למר נתן חץ, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה וכן לנושאי 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 אישרה האסיפה הכללית בהחלטתה הנ"ל את החלטת 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 האחרונים 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 וכפי תיקונו לאחרונה בשמו החדש "חוק התחרות" וכוללים גם הרחבות של רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי. כתבי השיפוי החדשים יחליפו את כתבי השיפוי הקיימים למעט ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ולא כהנו 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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

עוד אישרה האסיפה הכללית בישיבתה הנ"ל מיום 2 במאי, 2018 (לאחר שנתקבלו אישור הדירקטוריון בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 ואישור ועדת התגמול בישיבתה מיום 5 במרץ, 2018), כדלקמן:

א. לתקן את סעיף 143 לתקנון ההתאגדות של החברה, בנושא פטור לנושאי משרה, באופן שהחל מיום אישור האסיפה הכללית להחלטה (קרי החל מיום 2 במאי, 2018), 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 שאירעו עד ליום אישור האסיפה.

(5) 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 מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה.
2. העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, ההתקשרות הינם בתנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.
3. תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסק במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח והפסד אינו עולה על הסך של 0.125% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים שפורסמו ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת למועד בו מדווחת העסקה או על 0.5% מהרווח או ההפסד הממוצע של החברה בערכים מוחלטים בשלושת השנים הקלנדריות האחרונות שקדמו למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה; הנמוך מבין השניים, בין אם בהתקשרות אחת או סדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה.
- לעניין זה במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.
4. העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

במהלך שנת 2018 ועד למועד פרסום הדוח, התקשרה החברה בעסקאות הבאות, אשר הינן בגדר עסקאות זניחות:

1. **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 שיוסקנו עליהם מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל ("הסכמי שכירות הגגות"). לפי תנאי הסכמי שכירות הגגות, דמי השכירות אותם משלמת אנרג'יקס לחברה הינם בשיעור של 10% מהתקבולים שמקבלת אנרג'יקס בפועל מחברת החשמל/ספק השירות החיוני בגין ייצור חשמל במערכת הרלבנטית.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

(5) עסקאות זניחות: (המשך)

2. הצטרפות לביטוח CRIME של החברה האם - החברה מבטחת בפוליסת ביטוח CRIME הנרכשת מעת לעת על ידי החברה האם, כאשר הפוליסה משותפת לאלוני חץ, לחברה ולאנגריקס. הפרמיה בגין פוליסות ביטוח ה- CRIME שולמה על ידי שלוש החברות בחלוקה כדלקמן: 28% ע"י אלוני חץ, 36% ממנה ע"י החברה ו-36% ע"י אנגריקס (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 ביוני, 2019, משותפת עם אלוני חץ ואנגריקס. בנוסף, אישר הדירקטוריון שינוי בחלוקת הנשיאה בפרמיה בין שלוש החברות באופן שכל אחת מהחברות תישא ב-33.3% מעלות הפרמיה, זאת לאור העובדה שבמקרה של רכישת פוליסה נפרדת על ידי כל אחת מחברות הקבוצה, צפויה כל אחת מהחברות לשאת בפרמיה בסכום שאינו נופל מסכום הפרמיה הכוללת המשולמת היום. 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 ביוני, 2019.

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

4. התקשרות עם חב' ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ (חברה אשר למיטב ידיעת החברה בין המחזיקים בחברת האם שלה נמנים, ביו היתר, נתן חץ ורעייתו (כ-19.95%) ומ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ (כ-19.95%) שהינם בעלי השליטה בחברה האם של החברה, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) לצורך ייעוץ וניהול הנפקה - במסגרת גיוסי חוב וגיוס הון מהציבור מכח דוחות הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 27 במאי, 2017 וביום 19 ביוני, 2018, בהתאמה, התקשרה החברה עם חב' ווליו בייס 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.

5. התקשרויות עם בנק המזרחי המאוחד בע"מ (לרבות באמצעות חב' נציבים נכסים וציד בע"מ) (חברה בשליטת משפחת ורטהיים, שהינה מבעלי השליטה בחברה) -

5.1 במהלך תקופת הדוח החברה היתה צד להסכם שכירות לפיו מושכר 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.

5.2 במהלך תקופת הדוח החברה היתה צד להסכם שכירות לפיו מושכרת לבנק המזרחי המאוחד בע"מ יחידה מסחרית בשטח של כ-490 מ"ר בקניון אורות באור עקיבא למטרת ניהול סניף בנק. ההתקשרות הינה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של החברה.

5.3 במהלך תקופת הדוח החברה היתה צד להסכמי שכירות עם בנק המזרחי המאוחד בע"מ לפיהם הושכרו לבנק שטחים לצורך הצבת מכשירים למשיכת מזומנים בשלושה מרכזים מסחריים של החברה. ההתקשרויות הינן בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של החברה.

(6) 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 שוועדת 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-1,528 אלפי ש"ח מהחברה האם וכ-979 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 שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס בכללותו.

להלן פירוט של נכסי החברה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

רמה 3			ליום 31 בדצמבר 2018 שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי
אלפי ש"ח			
נדל"ן להשקעה	נכסים להשכחה	נדל"ן בהקמה	
5,068,782	-	701,517	משרדים
2,144,733	-	16,499	מרכזים מסחריים
610,336	-	-	סופרמרקטים
1,691,007	-	85,422	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
208,344	63,299	-	אחרות
9,723,202	63,299	803,438	סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 3			ליום 31 בדצמבר 2017 שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי
אלפי ש"ח			
נדל"ן להשקעה	נכסים להשבחה	נדל"ן בהקמה	
4,874,091	-	315,168	משרדים
2,120,080	-	87,678	מרכזים מסחריים
599,071	-	-	סופרמרקטים
1,226,953	-	90,327	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
204,235	87,712	-	אחרות
9,024,430	87,712	493,173	סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 2		שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>6,594</u>	<u>(13,994)</u>	מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 12)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - שווי הונן (המשד)

- ב. נכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הונן על פי רמה 3**
1. תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הונן

נדל"ן בישראל									
סדר"כ	נדל"ן בהקמה	נכסים להשכרה	אחרות	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה	סופרמרקטים	מרכזים מסחריים	משרדים		
אלפי ש"ח									
8,917,142	352,510	74,032	197,648	1,206,029	596,683	2,043,519	4,446,721	יתרה ליום 1 בינואר 2017	
269,675	-	-	-	-	-	10,653	259,022	תוספות הנובעות מרכישות	
-	(11,777)	-	-	-	-	11,777	-	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה	
-	44,165	-	-	(26,100)	-	-	(18,065)	העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה	
244,793	107,409	13,680	4,246	2,592	82	11,192	105,592	השקעות	
173,705	866	-	2,341	44,432	2,306	42,939	80,821	רווח מהתאמה לשווי הונן, נטו	
9,605,315	493,173	87,712	204,235	1,226,953	599,071	2,120,080	4,874,091	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	
502,147	51,270	-	-	445,877	-	-	5,000	תוספות הנובעות מרכישות ומקדמות על חשבון רכישה	
-	(10,127)	-	-	10,127	-	-	-	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה	
(122,778)	(91,278)	(31,500)	-	-	-	-	-	מימושים	
335,806	240,030	674	3,271	11,228	1,022	37,682	41,899	השקעות ואחר	
269,449	120,370	6,413	838	(3,178)	10,243	(13,029)	147,792	רווח מהתאמה לשווי הונן, נטו (*)	
10,589,939	803,438	63,299	208,344	1,691,007	610,336	2,144,733	5,068,782	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	

(*) הפרש ברווח מהתאמה לשווי הונן מול דוח רווח והפסד נובע מעדכון התחייבויות בגין חכירה.

2. פירוט של הרווחים הכולו ברווח או הפסד

רמה 3			
2017	2018	התאמת שווי הונן של נדל"ן להשקעה	
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
		173,704	262,975
		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

שטח (מ"ר)	טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2018	השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל
335,216	78 6.75%-7.75% 95.8%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	5,068,782	משרדים
114,459	112 7%-7.5% 96.6%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,144,733	מרכזים מסחריים
36,233	95 7%-7.25% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	610,336	סופרמרקטים
298,786	31 7%-7.5% 98.5%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	1,691,007	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
20,988	57 7%-7.25% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	208,344	אחרות
-	-	-	השוואה	63,299	נכסים להשכחה
-	-	-	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	803,438	נדל"ן בהקמה

4. ניתוחי רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן
 ראה באור 7 ו'.

5. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו ההנהלה הבכירה של החברה. הנהלת החברה מדווחת לועדה לבחינת הדוחות הכספיים את ממצאי השווי ההוגן בגין נדל"ן להשקעה, והן בוחנות את נאותות הנתונים ומתודולוגיית הערכה אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן.

הערכות השווי של החברה נבחנות אחת לרבעון ובמידת הצורך מבוצעות התאמות על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המדויקת ביותר האפשרית לדעת החברה.

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על טכניקות הערכה, כגון: גישת השוק- גישה המשתמשת במחירים ובמידע רלוונטי אשר נוצר על ידי עסקאות בשוק הניתנות להשוואה ולהן מבוצעות התאמות כגון: שיטת ההשוואה. גישת ההכנסה- גישה הממירה סכומים עתידיים (לדוגמה, תזרימי מזומנים עתידיים) לסכום נוכחי (מהוון) כגון: שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF).

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים להיוון תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את השטחים הפנויים של הנכסים, השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח, השלמת הפרויקט ו/או שמירה על הקיים, וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות וכד'.

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שווי ההוגן מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בניכוי הערך הנוכחי של אומדן 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.

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 2018 ו-2017 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 2018 ו-2017 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 2018 ו-2017 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, 2018 ו-2017 נקבעה על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים מהוונים בריבית המשקפת להערכת ההנהלה את השינוי במרווחי האשראי שהתרחשו בתקופה ורמת הסיכון הגלומה בהם.

שווי הוגן של התחייבויות בריבית קבועה שאינן סחירות - נקבע על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים בריבית ניכיון המשקפת להערכת ההנהלה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי.

להערכת ההנהלה, שיעור הניכיון המשוקלל המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות השקליות של הקבוצה הצמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 נאמד בכ-2% בשנת 2018 ו-2017. מניית רגישות שנעשה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, כל תוספת של 1% בשיעור הריבית האמורה, כך שהוא יעמוד על 3% בשנת 2018 ו-2017, מקטינה את שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות ששוויי ההוגן נמדד על פי שיטת היוון תזרימי המזומנים בכ-11 מיליון ש"ח בשנת 2018 ובכ-13 מיליון ש"ח בשנת 2017.

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 2017	ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
339,211	315,201	299,530	280,093
4,686,877	4,342,622	4,920,414	4,717,891
5,026,088	4,657,823	5,219,944	4,997,984

התחייבויות פיננסיות

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות ועסקאות גידור)

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:

ליום 31 בדצמבר 2018			
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	אירו
297,703	297,703	-	-
44,793	44,793	-	-
132,788	3,385	129,403	-
475,284	345,881	129,403	-
973,661	442,761	530,900	-
13,994	-	13,994	-
4,556,036	251,297	4,304,739	-
5,543,691	694,058	4,849,633	-

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך

נכסים לא שוטפים:

הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בשווי הוגן

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

ליום 31 בדצמבר 2017			
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	אירו
314,149	314,149	-	-
66,113	66,113	-	-
6,594	-	6,594	-
136,132	3,299	132,614	219
-	-	-	-
522,988	383,561	139,208	219
860,699	491,655	369,044	-
15,042	15,042	-	-
4,365,005	28,747	4,336,258	-
5,240,746	535,444	4,705,302	-

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך

נכסים לא שוטפים:

נכסים אחרים בשווי הוגן

הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

הלוואות וחייבים

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בשווי הוגן

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

ניהול סיכונים הון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח שחברות הקבוצה יוכלו להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות עם דגש על אופטימיזציה של יתרות החוב וההון העצמי של החברה.

מבנה ההון של החברה כולל מכשירי חוב (בעיקר אגרות חוב והלוואות), מכשירים פיננסיים (בעיקר מזומנים ושווי מזומנים) 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 שנקטה 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	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
314,149	297,703
66,113	44,793
6,594	-
136,132	132,788
522,988	475,284
5,240,746	5,529,697
-	13,994
5,240,746	5,543,691

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 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 2018 ו-2017, 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).

• חוזים להחלפת שיעורי ריבית (המשך) - גידור שווי הון

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 קרן כולל של 875 מיליון ש"ח. אגרות החוב המגודרות מוצגות כאגרות חוב צמודות מדד.

הטבלה שלהלן מפרטת את החוזים להחלפת שיעורי ריבית שיועדו כמכשירים מגדרים הקיימים לתום תקופת הדיווח:

הערך בספרים של המכשירים המגדרים נכסים / (התחייבויות) ליום 31 בדצמבר		סכום קרן נקוב ליום 31 בדצמבר		שער ריבית ממוצע קבוע על פי חוזה ליום 31 בדצמבר		החוזה: תשלום ריבית משתנה קבלת ריבית קבועה
2017	2018	2017	2018	2017	2018	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		%		
6,594	(13,994)	875	875	2.125%-2.49%		עסקאות גידור

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 2018 ו-2017 אשר חשופות לסיכון שווי הון ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר הריבית, כמוקדם שבהם:

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2018:

שיעור ריבית (*)	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מעל 5 שנים
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
0.64	345,761	-	-	-	-	-
4.30	49,618	49,618	49,618	49,618	49,618	74,427
3.68	568,181	675,739	652,543	629,754	624,575	1,923,125
	<u>963,560</u>	<u>725,357</u>	<u>702,161</u>	<u>679,372</u>	<u>674,193</u>	<u>1,997,552</u>

ניירות ערך מסחריים
הלוואות שקליות בריבית קבועה
צמודות מדד
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה
צמודות מדד

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2017:

שיעור ריבית (*)	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מעל 5 שנים
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
0.49	400,666	-	-	-	-	-
4.31	50,007	49,032	49,032	49,032	49,032	122,579
3.81	414,208	545,320	648,771	605,704	583,860	2,128,808
	<u>864,881</u>	<u>594,352</u>	<u>697,803</u>	<u>654,736</u>	<u>632,892</u>	<u>2,251,387</u>

ניירות ערך מסחריים
הלוואות שקליות בריבית קבועה
צמודות מדד
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה
צמודות מדד

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

באור 27 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

יתרה ליום 1 בינואר 2018	מפעילויות מימון	שינויי שווי הוגן	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
411,640	(65,334)	-	-	346,306
4,349,216	387,623	(21,351)	(11,591)	4,703,897
315,201	(37,391)	-	2,283	280,093
15,042	-	1,006	6,383	22,431
<u>5,091,099</u>	<u>284,898</u>	<u>(20,345)</u>	<u>(2,925)</u>	<u>5,352,727</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2017	מפעילויות מימון	שינויי שווי הוגן	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
407,369	3,506	-	765	411,640
3,245,506	1,117,928	8,677	(22,895)	4,349,216
1,202,374	(911,773)	-	24,600	315,201
15,573	(1,575)	1,044	-	15,042
<u>4,870,822</u>	<u>208,086</u>	<u>9,721</u>	<u>2,470</u>	<u>5,091,099</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות בגין חכירה מימונית

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - רשימת חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר 2018		
שיעור	הצבעה ומינוי	
ההחזקה	דירקטורים	
%	%	
100	100	חברות מאוחדות
100	100	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
100	100	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
100	100	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
100	100	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
90	90	אילות השקעות בנכסים בע"מ
100	100	נס-פן בע"מ
100	100	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
50	50	פעילויות משותפות
50	50	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
100	100	אמות-כלל עסקה משותפת
50	50	ניהול קניון הנשיא אור עקיבא (שותפות מוגבלת)
50	50	אשטרום נכסים בע"מ - אמות השקעות בע"מ (עסקה משותפת)
50	50	שותפות - אילות הירקון
50	50	המרכזית ירושלים - עסקה משותפת להשכרה
50	50	חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ
50	50	עסקה משותפת קניון קרית אונו
50	50	אמות השקעות וגבריאליס חוצות כרמיאל
50	50	מרכזים 2001
50	50	עסקאות משותפות
50	49	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
50	50	חוצות אלונים בע"מ
50	50	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
50	49	רוני דו השקעות בע"מ
50	50	זיואל השקעות בע"מ
50	50	אמות שאול בע"מ*
50	50	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
65	65	MTH-7 LTD

* חלק מהמניות מוחזקות בנאמנות עבור החברה.

דוחות כספיים נפרדים

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח תקופתי לשנת 2018



אמות השקעות מבית אלוני חץ



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2018**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
166	דוח רואה חשבון המבקר
167	דוחות על המצב הכספי
168	דוחות על הרווח והפסד
169	דוחות על הרווח הכולל
170-171	דוחות על תזרימי המזומנים
172-176	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 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. 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 2018 ו-2017, 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 2018, 2017 ו-2016, 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, 10 במרץ 2019.

תל אביב - משרד ראשי מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593 תל אביב, 6116402 טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il						
משרד ירושלים 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 תקווה, 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	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
289,114	276,158
10,592	10,672
32,899	35,168
332,605	321,998
5,372,964	5,997,592
475,046	795,438
5,848,010	6,793,030
2,224,374	2,117,546
1,744,589	1,882,769
27,507	15,266
37,682	36,691
9,882,162	10,845,302
10,214,767	11,167,300
710,077	789,210
18,335	14,058
29,516	17,715
187,140	239,148
10,675	36,554
955,743	1,096,685
4,086,932	4,299,179
276,754	241,907
17,821	17,821
5,048	3,483
25,442	47,937
549,544	623,423
4,961,541	5,233,750
4,297,483	4,836,865
10,214,767	11,167,300

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות

חייבים ויתרות חובה
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

10 במרץ, 2019

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		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
323,177	372,649	407,420
24,815	21,204	22,828
298,362	351,445	384,592
133,086	134,621	258,580
431,448	486,066	643,172
27,559	31,944	32,710
1,761	2,000	2,000
(1,413)	(274)	(1,746)
403,541	452,396	610,208
46,489	78,999	83,264
-	(38,679)	-
(150,169)	(170,144)	(181,009)
299,861	322,572	512,463
193,162	183,744	163,450
493,023	506,316	675,913
18,924	78,113	109,022
474,099	428,203	566,891

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
 הכנסות אחרות, נטו
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
 הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם
 הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון
 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		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
474,099	428,203	566,891
12	102	(18)
<u>474,111</u>	<u>428,305</u>	<u>566,873</u>

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
474,099	428,203	566,891
(327,223)	(209,559)	(341,061)
146,876	218,644	225,830
(363,316)	(268,944)	(758,558)
(94,710)	(34,108)	160,607
-	16,425	107,420
(46,091)	(21,550)	-
(2,268)	(2,286)	(647)
(506,385)	(310,463)	(491,178)
(221,857)	(373,811)	(419,468)
422,316	212,139	330,857
931,559	1,380,619	652,585
23,735	65,130	55,132
(299,824)	(908,029)	(36,418)
(260,941)	(262,691)	(264,962)
7,295	2,080	(65,334)
602,283	115,437	252,392
242,774	23,618	(12,956)
22,722	265,496	289,114
265,496	289,114	276,158

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 ונדל"ן להשקעה בהקמה

גביית (מתן) הלוואות חברות מוחזקות, נטו

תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס

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

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(133,086)	(134,621)	(258,580)
(193,162)	(183,744)	(163,450)
4,275	20,602	4,250
(26,530)	(25,016)	(27,682)
5,400	24,593	3,603
4,482	6,467	5,988
18,924	68,308	73,879
-	-	15,358
1,023	3,256	2,136
(318,674)	(220,155)	(344,498)
(1,995)	394	(80)
2,684	(5,869)	(3,696)
(13,866)	(5,824)	4,485
(1,352)	4,185	531
97	493	(36)
5,883	17,217	2,233
(8,549)	10,596	3,437
(327,223)	(209,559)	(341,061)
7,500	7,162	15,072
345	-	-
159,133	191,957	189,843
46,251	57,565	67,165
302	747	46,851
4,275	20,602	4,250

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדליין 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
תשלום מסים בגין מימוש נכסים מוחזקים למכירה
אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדליין להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
דיבידנד שנתקבל

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

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

1. כללי:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

2. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2017	2018	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2018
		%

14,685	8,454	
274,429	267,704	0.08-0.33
289,114	276,158	

מטבע ישראלי:

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה

ליום 31 בדצמבר			
2017		2018	
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
289,114	-	276,158	-
25,768	6,439	35,259	5,278
20,913	6,594	558	-
848,283	1,381,122	836,301	1,281,245
1,184,078	1,394,155	1,148,276	1,286,523
543,385	368,058	535,984	530,900
28,747	4,348,284	236,347	4,304,739
572,132	4,716,342	772,331	4,835,639

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					
2018						
0.64	345,761	-	-	-	-	-
4.30	49,618	49,618	49,618	49,618	49,618	74,427
3.68	568,181	675,739	652,543	629,754	624,575	1,923,125
	963,560	725,357	702,161	679,372	674,193	1,997,552
2017						
0.49	400,666	-	-	-	-	-
4.30	49,032	49,032	49,032	49,032	49,032	122,579
3.81	414,208	545,320	648,771	605,704	583,860	2,128,808
	863,906	594,352	697,803	654,736	632,892	2,251,387

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 כלהלן:

2017				2018				תנועה בשנת
יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	1 בינואר	יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	1 בינואר	
31 בדצמבר	ברווך	31 בדצמבר	1 בינואר	31 בדצמבר	ברווך	31 בדצמבר	1 בינואר	
2017	מיונים	2017	2018	2018	מיונים	2018	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
592,596	(18,176)	99,212	511,560	655,141	-	62,545	592,596	נדל"ן להשקעה
(40,130)	-	(30,826)	(9,304)	(28,691)	-	11,439	(40,130)	בגין הפסדי מס מועברים
(2,922)	-	(78)	(2,844)	(3,027)	-	(105)	(2,922)	הפרשות לזכויות עובדים
<u>549,544</u>	<u>(18,176)</u>	<u>68,308</u>	<u>499,412</u>	<u>623,423</u>	<u>-</u>	<u>73,879</u>	<u>549,544</u>	

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>549,544</u>	<u>623,423</u>

בהתחייבויות שאינן שוטפות

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

הרכב הסעיף:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	7,729	13,796
-	-	15,358
86,896	68,308	73,879
-	2,076	5,989
(67,972)	-	-
<u>18,924</u>	<u>78,113</u>	<u>109,022</u>

מיסים שוטפים

הוצאות מס שבח בגין מכירת נכסים

מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו והיפוכם

מיסים בגין שנים קודמות, נטו

התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>29,516</u>	<u>17,715</u>

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 לניצול על פני השנים 2018 עד 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. 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 וימשך 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.

6. מידע נוסף

(1) אגרות חוב

בדצמבר 2011, הגיעה החברה עם חברות הבנות שלה להסדר מימון חדש בקשר לאגרות החוב. כחלק מההסדר נפרעו בינואר 2012 כל ההלוואות ואגרות החוב והונפקו אגרות חוב חדשות המתחדשות מדי שנה. אגרות החוב החדשות הינן צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 5%.

במהלך 2014 הונפקו לחברה שטרי הון על ידי החברות הבנות בקשר עם יתרת אגרות החוב שהועמדו בינואר 2012. תנאי שטרי ההון באים חלף תנאי הסכם אגרות החוב בין הצדדים מיום 31 בדצמבר 2013. שטרי ההון אינם נושאים ריבית, אינם צמודים למדד ואינם עומדים לפירעון לפני ינואר 2020.

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) 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). בעקבות הפירעון המוקדם, בשנת 2017, רשמה החברה כ- 39 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר כמחציתן שולמו במזומן.

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

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

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 10 במרץ 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.
- (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 10 במרץ 2019 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.
- (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 10 במרץ 2019 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

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

10 במרץ 2019

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מר'י אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eliat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, נב' ים נגב
באר שבע, 8470912

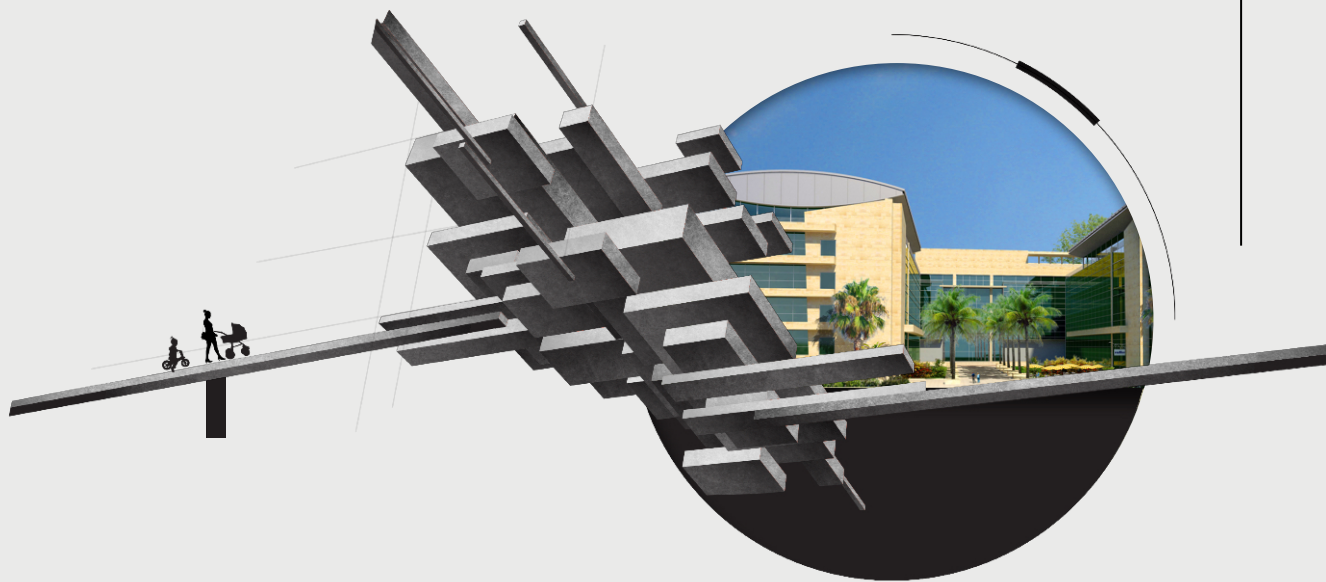
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il



פרטים נוספים על התאגיד

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח תקופתי לשנת 2018

אמות השקעות מבית אלוני חץ



פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2018

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, 2018
תאריך הדוח :	10 מרץ, 2019
תקופת הדוח :	השנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

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 2018.

תקנה 9 – דוחות כספיים

מצ"ב דוחות כספיים שנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ערוכים לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010 ומבוקרים כדין על ידי רואי החשבון של החברה, ברייטמן אלמגור זהר ושות' Deloitte Touche Tohmatsu.

הדוחות הכספיים כוללים גם את חוות דעתם של רואי החשבון האמורים (בהתאם לדרישות תקנה 9 לתקנות).

תקנה 9א' – דוח פרופורמה

אין.

תקנה 9ב' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מצ"ב כפרק ו' לדוח התקופתי.

תקנה 9ג' – דוחות כספיים נפרדים

מצ"ב לאחר דוחות כספיים מאוחדים.

תקנה 9ד' – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה ת-126 אשר פורסם במקביל לדוחות הכספיים.

תקנה 10 – דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד

דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד לשנת 2018 מצ"ב כפרק ב' לדוח התקופתי.

תקנה 10א' – תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2018

מצ"ב במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.

תקנה 10ג' – שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י תשקיף

התמורה שקיבלה החברה בגין הנפקות של אגרות חוב (סדרה ד') ואגרות חוב (סדרה ה') ביום 29 במאי, 2018 על פי דוח הצעת מדף מיום 27 במאי, 2018, בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה (סדרה 9) הניתנים למימוש למניות ביום 21 ביוני, 2018 על פי דוח הצעת מדף מיום 19 ביוני, 2018 ובעקבות המרת כתבי אופציה שאינם סחירים למניות בשנת 2018, 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					
ע.נ.	סוג	ליום	ליום	שווי מאזני	בעלות
למניה	ומס' מניות	31.12.18	31.12.18	31.12.18	בתאריך
ש"ח	ע.נ.	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	המאזן
דירקטורים	זכות למנות				
אילות השקעות בנכסים בע"מ	1	51,000 רג' א'	1	(375)	² 100%
	1	39,200 רג' ב'			
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	66,918	³ 100%
אילות השקעות בנכסים (אביג) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	66,248	³ 100%
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	1	100,000 רג'	1	122,442	⁴ 100%
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	226,404	³ 100%
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	325,696	³ 100%
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	51,436	³ 100%
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	75,146	³ 100%
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	229,333	³ 100%
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	69,115	³ 100%
נס- פן בע"מ	1	200 רג'	1	366,221	100%
AMOT INVESTMENTS CANADA LTD	1	1 רג'	-	-	100%
MTH7 LTD – הונגריה	⁵ 1	2,600 רג'	1	6,090	65%
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	1	4 הנהלה רג'	-	25,106	50%
	1	7,281 רג'			
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	1	2,000 רג'	200	265	100%
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	1	1 הנהלה רג'	-	(1,596)	50%
	1	1 רג'			
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	1	1 הנהלה רג'	-	(3,796)	50%
	1	1 רג'			
חוצות אלונים בע"מ	1	4 הנהלה רג'	-	38,087	⁶ 50%
		490 רג'			
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	1	1,000 רג'	1,000	42,412	50%
אמות שאול בע"מ	1	100 רג'	100	35,857	⁷ 50%
רוני דו השקעות בע"מ	1	50 רג'		47,081	50%
זיואל השקעות בע"מ	1	1,470 רג'		73,633	49%
חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ	1	100 רג'		-	50%
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	0.0001	6 יסוד		20,943	50%
	0.0001	7,500 רג'			
חניון מגדל המאה בע"מ	1	50 רג'			50%

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 הלוואה ליום 31.12.18 אלפי ש"ח
חוצות אלונים בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	7	8,837
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	ללא הצמדה	-	125,000
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	73,170
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	334,256
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	48,660
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	264,223
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	135,500
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	100,000
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	131,813
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	40,559
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.62	118,227
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה	0	2,340
חברה לניהול תחנות מרכזיות בע"מ	ללא הצמדה	9-	1,000
נס-פן בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	296,208
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.56	3,385

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	(2,145)	(1,887)	-	1,332	724
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(35)	(35)	-	-	25
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	21,669	16,586	-	214	(2,122)
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	11,397	8,914	-	475	4,609
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	(4,701)	(3,499)	-	1,174	(1,982)
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	(1,412)	(749)	-	2,719	20,668
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	23,911	18,598	-	1,481	3,148
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	7,496	6,641	-	384	16,110
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	17,776	13,101	-	94	128
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	52,452	40,320	-	821	8,955
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	13,358	10,212	-	368	(1,673)
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	2,006	1,335	1,000	277	-
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	(79)	(82)	-	407	-
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	2,959	2,374	-	894	4,607
אמות שאול בע"מ	46	35	-	-	818
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	-	-	-	-	7
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	-	-	-	-	147
זיואל השקעות בע"מ	15,243	11,911	-	736	1,006
רוני דו השקעות בע"מ	5,272	4,099	17,000	1,360	-
נס פן בע"מ	45,894	35,197	-	2,270	18,621
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	(102)	(102)	-	-	86

⁸ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

⁹ שטר הון.

¹⁰ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

תקנה 14 – יתרות הלוואות, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של תאגיד

לא רלוונטי.

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

- במהלך חודש ינואר, 2018 הנפקת 335,091 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש פברואר, 2018 הנפקת 98,969 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש מרץ, 2018 הנפקת 37,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש אפריל 2018 הנפקת 116,009 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 30 באפריל, 2018 הנפקת 3,014,218 כתבי אופציה 03/187 לא סחירים לדירקטורים, מנכ"ל, נושאי משרה ועובדים.
- במהלך חודש מאי, 2018 הנפקת 633,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 29 במאי, 2018 הנפקת 400 מיליון ש"ח. אגרות חוב (סדרה ד') ו-205 מיליון ש"ח. אגרות חוב (סדרה ה') במסגרת הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 27.5.18.
- במהלך חודש יוני 2018 הנפקת 60,957 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 21 ביוני, 2018 הנפקת 17,381,300 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. ו-21,726,625 כתבי אופציה (סדרה 9) הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח. של החברה, במסגרת הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 19.6.18.
- ביום 1 ביולי, 2018 הנפקת 560,851 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי מנכ"ל החברה.
- ביום 5 ביולי, 2018 בוצע פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של 128,984,370 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א').
- במהלך חודש יולי, 2018 הנפקת 138,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש אוגוסט, 2018 הנפקת 1,828,778 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש ספטמבר, 2018 הנפקת 612,347 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש אוקטובר, 2018 הנפקת 40,600 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש בנובמבר, 2018 הנפקת 49,804 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש דצמבר, 2018 הנפקת 589,332 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים ופקיעת 129,000 כתבי אופציה לא סחירים בעקבות פרישת עובדים.
- ביום 30 בדצמבר, 2018 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.

תקנה 21 – תשלומים לנושאי משרה בכירה

21.1 להלן פירוט התגמולים ששולמו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, בגין שנת 2015 (הנתונים באלפי ש"ח):

תגמולים בעבור שירותים (בש"ח)					פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	היקף משרה	החזקה בהון החברה ¹¹	שכר	דמי ניהול	מענק	סה"כ	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ¹²
אבשלום מוסלר	מנכ"ל	מלאה	0.75%	2,319,498	-	2,400,000	4,719,498	1,050,715
שמעון אבודרהם	מנכ"ל חברת בת ¹⁴	-	0.17%	-	1,350,000	750,000	2,100,000	598,795
יהודית זינגר	סמנכ"ל כספים	מלאה	0.03%	1,349,954	-	750,000	2,099,954	573,273
אבי חלפון	סמנכ"ל שיווק	-	-	-	1,080,000	450,000	1,530,000	461,979
חצב בר-סלע	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מלאה	0.02%	1,018,847	-	450,000	1,468,847	400,828

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 אושר עדכון למדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה וכן עודכנו תנאי ההעסקה של המנכ"ל, החל מיום 13 בספטמבר, 2016 ואילך (אסמכתא מס' 122416-01-2016) (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 ההעסקה המעודכנים של המנכ"ל נכון ליום 31.12.2018 לסך של כ- 193 אלפי ש"ח בחודש. בנוגע להקצאות פרטיות של 943,396, 583,859 ו- 531,401 כתבי אופציה לא סחירים למנכ"ל בגין השנים 2016, 2017 ו- 2018, בהתאמה, על פי תנאי תכנית מסגרת אופציות שאומצה על ידי החברה בנובמבר 2013 כפי תיקוניה מעת לעת (להלן: "תכנית המסגרת"), נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.
(ב) בנוגע להחלטת דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.3.2019 (לאחר המלצת ועדת התגמול מיום 28.2.2019), להקצות למנכ"ל מנה שנתית של 488,889 כתבי אופציה לא סחירים בגין שנת 2019 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"). 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

¹¹ שיעור ההחזקה בהון החברה נכון ל- 31.12.2018 (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.

(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.

(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, הכל במסגרת מדיניות התגמול. תנאי העסקתו של מנכ"ל חברת הבת אושרו לאחרונה ע"י דירקטוריון החברה ביום 11.3.2018 לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, בתוקף מיום 1.3.2018.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.3.2019 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 28.12.2019), להקצות למנכ"ל אמות יזום מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2019 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 650 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למנכ"ל חברת הבת ראו גם סעיף 21.2.3 להלן.

(ב) סמנכ"ל כספים – תנאי העסקתה של סמנכ"ל הכספים כמפורט בטבלה לעיל, אושרו ע"י דירקטוריון החברה ביום 14.3.2017 לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, בתוקף מיום 1.1.2017. 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 במסגרת מדיניות התגמול.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.3.2019 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 28.2.2019), להקצות לסמנכ"ל הכספים מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2019 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח. 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 לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, 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, הכל במסגרת מדיניות התגמול. תנאי העסקתו של סמנכ"ל השיווק כמפורט בטבלה לעיל אושרו ע"י דירקטוריון החברה ביום 14.3.2017 לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, בתוקף מיום 1.1.2017.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.3.2019 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 28.2.2019), להקצות לסמנכ"ל השיווק מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2019 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 כמפורט בטבלה לעיל, אושרו ע"י דירקטוריון החברה ביום 14.3.2017 לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, בתוקף מיום 1.1.2017. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל הפיתוח העסקי יהא זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.3.2019 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 28.2.2019), להקצות לסמנכ"ל פיתוח עסקי מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2019 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 הדירקטוריון על ההענקת	סה"כ כמות כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו/מומשו נכון ל-31.12.18	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.18	מועד מימוש
תכנית 2015 כתבי אופציה 07/15	דירקטורים בחברה במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	12.7.15	238,980 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	יתרת כתבי האופציה מומשו במהלך 2018.	---	---
תכנית 2016 כתבי אופציה 03-04/16	מנכ"ל החברה, 6 דירקטורים, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	9.3.16	6,235,550 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	מלוא כתבי האופציה (למעט 129,000 כתבי אופציה שפקעו בגין פרישת עובדים) מומשו במלואם במהלך שנת 2018 ועד 31.1.2019.		
תכנית 2017 כתבי אופציה 03/17	57 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	14.3.17	3,647,234 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות). ¹⁶	-	15.59 ש"ח ¹⁷	100% 14.3.19-13.3.20
תכנית 2018 כתבי אופציה 03/18	59 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	11.3.18	3,014,218 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות). ¹⁸	-	18.91 ש"ח ¹⁸	100% 1.5.20-30.4.21
תכנית 2019 כתבי אופציה 03/19	65 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.19	2,962,716 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות). ¹⁸	-	21.63 ש"ח ¹⁹	100% 1.5.21-30.4.22

¹⁶ לפרטים נוספים על התכנית לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, ראה באורים 17 ו-23ג(2) לדוחות הכספיים.

¹² אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 3.2017.

¹⁸ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 3.2018.

¹⁹ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 3.2019.

ביום 13 בנובמבר, 2013 אימץ הדירקטוריון תכנית מסגרת אופציות לעובדים, נותני שירותים ונושאי משרה של החברה, בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול של החברה ("תכנית המסגרת"). תכנית המסגרת תוקנה מעת לעת בהתאמה לשינויים שחלו במדיניות התגמול של החברה ואושרו כדין על ידי האורגנים המוסמכים של החברה. מכח תכנית המסגרת הוקצו לנושאי משרה ועובדים בחברה כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש כל אחד למניה רגילה אחת של החברה, כפוף להתאמות, כמפורט בטבלה לעיל.

תכנית המסגרת כוללת 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.

במסגרת תכנית 2016 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.

במסגרת תכנית 2017 הנ"ל 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.

במסגרת תכנית 2018 הנ"ל 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.

במסגרת תכנית 2019 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן :
לסמנכ"ל הכספים 275,229 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח ; למנכ"ל חברת הבת, אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, 298,165 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 650 אלפי ש"ח ; לסמנכ"ל השיווק 206,422 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח ולסמנכ"ל פיתוח עסקי 183,486 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 400 אלפי ש"ח.

21.2.4 פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בסעיף 1 לעיל ע"י החברה או ע"י תאגיד בשליטתה

א. גמול דירקטורים

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

ב. הפטר ושיפוי

לעניין כתבי הפטר וכתבי שיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (4) לדוחות הכספיים.

ג. 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-57.97% בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא 55.59%). 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 1.1.2018 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-37 א (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 2018, נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג'(5) 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 2018 נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג'(6) 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, 2018 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 9 בינואר, 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-003487). המידע המובא בדוח המיידי האמור מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24א' – הון רשום, מונפק וניירות ערך המיירים, נכון ליום 10 במרץ, 2019

מספר מניות/ ני"ע המיירים	
500,000,000	הון רשום
348,939,411	הון מונפק
-	הון מונפק בבעלות החברה
-	הון מונפק בבעלות חברה בת
128,984,370	אג"ח (סדרה א')
1,359,546,000	אג"ח (סדרה ב')
198,103,732	אג"ח (סדרה ג')
1,649,616,000	אג"ח (סדרה ד')
1,085,212,900	אג"ח (סדרה ה')
-	מניות רדומות
1,115,260	אופציות לא סחירות למנכ"ל
5,546,192	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	348,939,411

למרשם ניירות הערך של החברה נכון למועד פרסום דוח זה, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30.1.2019 (אסמכתא מס' 2019-01-008908).

תקנה 25א – המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

ראה בפתיח לפרק זה.

תקנה 26 - הדיקטוריום של התאגיד

תקנה 26 - הדיקטוריום של התאגיד									
ת.ז.	שם חץ י"ר הדירקטוריון	אזורים ורשתים	מוטי בוזילי	גד פניני	גירה דרור	בני גנץ	איל גבאי	יחיאל גוטמן	יעל אנדרון קרני
027897958	51673192	055585277	022939276	050892983	052726551	055941108	057207706	000791863	027897958
ת.ז.	ליטוניסקי ג1, רמת גן	התרבות 8, רמת השרון	נחל השבור 20, הוד השרון	נחל שורק 9, רמת השרון	דבורה הנבאר 7, רמת השרון	ישראל	הרימון 45, רמת השרון.	ש"י עגנון ישראלים	העליה 6, רמת השרון
תאריך/שנת לידה	7.10.1952	25.10.1958	13.9.1967	25.10.1951	25.11.1954	9.6.1959	1966	1944	3.10.1970
מנען	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
חברות בועדות	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
הדירקטוריון	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם בלתי תלוי/דח"צ	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
חשבונית ופיננסית	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
לצורך עמידה במספר המזערי קבע הדירקטוריון	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
החלה בהחזקת	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

חברות בועדות	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
הדירקטוריון	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם בלתי תלוי/דח"צ	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
חשבונית ופיננסית	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
לצורך עמידה במספר המזערי קבע הדירקטוריון	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
החלה בהחזקת	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

חברות בועדות	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
הדירקטוריון	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם בלתי תלוי/דח"צ	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
חשבונית ופיננסית	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
לצורך עמידה במספר המזערי קבע הדירקטוריון	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
החלה בהחזקת	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

חברות בועדות	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
הדירקטוריון	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם בלתי תלוי/דח"צ	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
חשבונית ופיננסית	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
לצורך עמידה במספר המזערי קבע הדירקטוריון	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
החלה בהחזקת	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

שם כלכלה:	נתון חץ ייחודי	אזורים ורשתות	מוטי בורזלי	גוד פנימי	גירה דירה	בני גנץ	אמיר עמר	איל גבאי	יחידה גוטמן	יעל אנדרון קרני
השכלה: בוגר BA כלכלה ומנהל עסקים והשבטאות-המסלול האקדמי של המכללה למנהל; – בוגר ראיית חשבון – אוניברסיטת תל-אביב, רואה חשבון מוסמך.	בוגר BA כלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת בר אילן, אוניברסיטת תל-אביב, רואה חשבון מוסמך.	בעל תואר במנהל עסקים והשבטאות-המסלול האקדמי של המכללה למנהל; – בוגר ראיית חשבון – אוניברסיטת תל-אביב, רואה חשבון מוסמך.	בוגר BA כלכלה, רחשובות, מוסמך MBA – במנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך.	בוגר אוניברסיטת תל אביב בשבטאות ומסמך (כלכלה, מוסמך – מקצועי) לבקורות מערכות מידע, מוסמך אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך.	בוגרת כלכלה ומנהל עסקים ומוסמכת במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.	בוגר המכללה חניך זרועות לפיקוד ומטה והמכללה לבטיחות (המכללה בצריח); תואר ראשון בהיסטוריה מאוניברסיטת תל אביב; מוסמך במדעי המדינה מאוניברסיטת חיפה; מוסמך בניהול משאבים לאומיים מאוניברסיטת NDU ושינגטון ארצות.	בוגר במשפטים – LLB אוניברסיטת תל אביב.	בוגר במשפטים – LLB (בהצטיינות) אוניברסיטה העברית; בוגר בכלכלה (בהצטיינות) (התמחות במימון ושבטאות), אוניברסיטה העברית; רואה חשבון מוסמך.	בוגרת כלכלה ושבטאות (בהצטיינות) מוסמכת MBA במנהל עסקים (התמחות במימון ושבטאות), אוניברסיטה העברית; רואה חשבון מוסמך.	ייעוץ וייצוג חברות גלובליות וקבוצות השקעה בעלמותיות בהובלת השקעות בשוק המקומי; מכהנת כדורצ'ית וחברות ועדת בקורת בחברות קטנות; בעימ, בחבר אל על נתיבי אויר לישראל בעימ ובחבר קסטור מרדל בעימ; כיהנה כמנהלילית משד האוצר במשד כשנתיים וחצי בק 2013-ל-2015; כיהנה כדירקטורית בלתי תלויה בחבר אלרון תעשיות אלקטרוניקה עד 2018; כדירקטורית בחבר, מנוריס ישראל בעימ עד 2017. בעבר כיהנה כמנהלילית עמיתים-קרנות המסירה התיקיות בור 2005-ל-2011.

תאגידים בהם משמש כדירקטור:	נתן חץ, יו"ר הדירקטוריון	אגידים וטתרים	מוטי בוזגלו	גד פניני	גירה דרור	בני נגן	אמיר עמר	איל גבאי	יחיאל גוטמן	יעל אנדרון קרני
מכתבת כדח"ציות וכיו"ר ועדת מאזן ועדת בקורת בחב' קמטסק בע"מ; כדח"ציות, יו"ר ועדת מאזן וחברת ועדת בקיורת בחב', אל על נתיבי אייר לשראל בע"מ; כדח"ציות וחברת ועדת מאזן ועדת בקורת בחב' קסטרו מודל בע"מ; חברת דירקטוריון מכון אחרון למדיניות כלכלית.	יו"ר דירקטוריון חברת, דירקטור באולני חץ נכסים והקטעות בע"מ; דירקטור באגריקס דירקטור מתחדשות בע"מ (תסתרות) בבוסת לניירות ערד בתל אביב בע"מ; דירקטור ב- PSP דירקטור Swiss Property AG (תסתרת) בבורסה בגרידק, שווייץ); וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלני חץ ואגריקס ובחברות פרטיות נספות חלקן בבעלותו ובבעלות בני משפחתו.	יו"ר דירקטוריון חברת, דירקטור באולני חץ נכסים והקטעות בע"מ; דירקטור באגריקס דירקטור מתחדשות בע"מ (תסתרות) בבוסת לניירות ערד בתל אביב בע"מ; דירקטור ב- PSP דירקטור Swiss Property AG (תסתרת) בבורסה בגרידק, שווייץ); וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלני חץ ואגריקס ובחברות פרטיות נספות חלקן בבעלותו ובבעלות בני משפחתו.	דירקטור ב- Car Properties Corporation (וועינטון די סי, ארה"ב); בחברות משותפות לאולני חץ נכסים והקטעות בע"מ ול- OXFORD PROPERTIES (בוסטון ארה"ב); דירקטור ב- Brockton Everlast Inc וחבר ועדת חיינו של Brockton Capital Funds (לונדון, בריטניה) וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלני חץ נכסים והקטעות בע"מ.	אגרות – בקורות מערבות בע"מ (בעלים ומנכ"ל)	גירה דרור בע"מ (בעלים ומנכ"ל); ש. שלמה החזקות בע"מ; ש. שלמה חברת לביטוח בע"מ; שרותים – תשתיות מים ובניב רמת חשרון; ישרוטל בע"מ; חברת בוועד המנהל של עמותת תל חי כיתות אמן י"כפר נהר הירדן".	B.G. Prime Ltd (בעלים ומנכ"ל); דירקטור חיצוני באלרון תעשיות אלקטרוניקה בע"מ (נסחרת בבורסה לניירות ערד בתל אביב); עד לאחרונה כיהן כיו"ר דירקטוריון המימד החמישי החזקות בע"מ;	אין	יו"ר דירקטוריון קופת חילים מאוחדת; יו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים ונונות – חברת מנהלת בע"מ; יו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים תלכונים – חברת מנהלת בע"מ; חבר הוועד המנהל של בית התפוצות.	המלט (שראל- קנדה) בע"מ (דח"צ); ויו"ר תמונעה לבקורות סרטים.	מכתבת כדח"ציות וכיו"ר ועדת מאזן ועדת בקורת בחב' קמטסק בע"מ; כדח"ציות, יו"ר ועדת מאזן וחברת ועדת בקיורת בחב', אל על נתיבי אייר לשראל בע"מ; כדח"ציות וחברת ועדת מאזן ועדת בקורת בחב' קסטרו מודל בע"מ; חברת דירקטוריון מכון אחרון למדיניות כלכלית.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

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.:								
תאריך לידה:	22.4.57	1938	11.3.65	22.3.68	1961	11.9.58	12.1.67	16.1.78
תאריך תחילת כהונה:	אפריל 2006	ינואר 2006	ינואר 2008	יוני 2007	ספטמבר 2010	דצמבר 2005	יולי 2010	ספטמבר 2017
תפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	מנכ"ל. אחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה.	מבקר פנים	סמנכ"ל כספים	מנכ"ל חברת בת ²⁰ (סמנכ"ל הנדסה בחברה עד 31.12.15)	סמנכ"ל שווק	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יועצת משפטית ומזכירת החברה	חשב ראשי
תפקיד שממלא בחברה בת של התאגיד:	דירקטור בחברת בת של החברה.	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	אין
האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בתאגיד או של בעל ענין:	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 בכלכלה.	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 בחשבונאות ניהול וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב.
התעסקות בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל החברה.	שותף במשרד רוי"ח אלקלעי מונרוב אליאב ושות' המתמחה בביקורת פנים.	סמנכ"ל כספים בחברה.	עד 31.12.15 סמנכ"ל הנדסה בחברה.	סמנכ"ל שווק בחברה.	סמנכ"ל פיתוח עסקי 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.

²⁰ החל מיום 1.1.2016 מכהן מר שמעון אבודרהם כמנכ"ל חברה בת בבעלות מלאה של החברה: אמנות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ. לפרטים נוספים אודות פעילות חברת הבת ראה סעיף 1.2 לפרק א' של הדוח התקופתי: תיאור עסקי התאגיד.

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

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

בשנת 2018 נעשו שינויים בתקנון ההתאגדות של החברה כדלקמן:

1. תוקן סעיף 143 לתקנון ההתאגדות של החברה, באופן שהחל מיום אישור האסיפה (2.5.18) 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 שאירעו עד ליום אישור האסיפה.
2. תוקנו סעיפים 144, 145 ו-146 לתקנון ההתאגדות של החברה, באופן שביחס לאפשרויות החברה למתן ביטוח ושיפוי לנושאי משרה, תהיה התייחסות מפורשת לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ובנוסף, ביחס לביטוח, תתווסף התייחסות לכך שהחברה תהיה רשאית להתקשר בחוזה ביטוח בשל הוצאה שתוטל על נושא משרה או שיוציא, עקב פעולה שעשה נושא משרה מתוקף תפקידו.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטוריון

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

1. דירקטוריון החברה החליט בשיבתו מיום 114 מרץ 2018 כדלקמן:
 - 1.1. לאשר חלוקת דיבידנד נוסף לשנת 2017 בשיעור של 36 אגורות למניה, אשר ישולם במהלך מרץ 2018.
 - 1.2. לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2018 בדבר חלוקת דיבידנד בשנת 2018 בשיעור של 88 אגורות למניה, אשר ישולם ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של 22 אגורות למניה כל אחד.
2. בהתאם להחלטתו בסעיף 1 דלעיל, בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר 2018 הכריז דירקטוריון החברה על דיבידנד רבעוני בסך של 22 אגורות למניה, ובסה"כ 88 אג' למניה.
3. לעניין עסקאות של החברה עם בעלי עניין בה לרבות אישור הארכת תוקף ההסכם לקבלת שירותי ניהול מהחברה האם, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, ראה סעיף קטן (ג) 11.3.2018. להלן וכן נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' לדוחות הכספיים.
4. דירקטוריון החברה החליט בשיבתו מיום 11.3.2018. לאשר ולהמליץ לאסיפה הכללית לאשר לתקן את תקנון ההתאגדות של החברה בהתאם למפורט בתקנה 28 בפרק זה לעיל.
5.
 - 5.1. דירקטוריון החברה החליט בשיבתו מיום 26 במאי, 2018 לאשר הנפקה לציבור של 400,000 אלפי ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') ו-205,000 אלפי ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בדרך של פרסום דוח הצעת מדף, תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה, של כ-667 מיליון ₪. ראה דוחות מידיים בדבר דוח הצעת המדף ותוצאות ההנפקה מיום 27.5.2018 ומיום 28.5.2018, בהתאמה, אסמכתאות מס' 01-051757-2018 ו-01052192-2018.
 - 5.2. דירקטוריון החברה החליט בשיבתו מיום 19 ביוני, 2018 לאשר הנפקה לציבור של 17,381,300 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. של החברה ושל 21,726,625 כתבי אופציה (סדרה 9) הניתנים למימוש למניות רגילות כאשר כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת (כפוף להתאמות) מיום רישומם למסחר ועד ליום 31.12.2019 (כולל) בדרך של פרסום דוח הצעת מדף, תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה, של כ-331 מיליון ₪. בנוסף, אם וככל שכל כתבי האופציה (סדרה 9) ימומשו למניות תקבל החברה עד ל-31.12.2019 (כולל) סכום נוסף של כ-456 מיליון ₪ ברוטו (בכפוף להתאמות). ראה דוחות מידיים בדבר דוח הצעת המדף ותוצאות ההנפקה מיום 19.6.2018 ומיום 21.6.2018, בהתאמה, אסמכתאות מס' 01-0592546-2018 ו-01-059704-2018.
6. דירקטוריון החברה החליט בשיבתו מיום 10 מרץ 2019:
 - 5.1. לאשר חלוקת דיבידנד נוסף לשנת 2018 בשיעור של 30 אגורות למניה, אשר ישולם במרץ 2019.
 - 5.2. לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2019 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור של 94 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים, שניים מהם בסך של 23 אגורות למניה (רבעונים 1,2) ושניים בסך של 24 אגורות למניה (רבעונים 3,2).

ראו דווח מיידי בעניין זה מיום 11 במרץ 2019.

(ב) במהלך שנת 2018 לא קיבלה האסיפה הכללית החלטות שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בהתאם לתקנה 29 (א) לתקנות.

(ג) 1. אסיפה כללית מיוחדת בשיבתה מיום 2.5.2018 אישרה:

- א. לדירקטורים בחברה, המכהנים כיום וכפי שיכהנו מעת לעת, כיסוי ביטוחי מכוח פוליסות מטרייה לביטוח דירקטורים ונושאי משרה שיירכשו על ידי החברה האם, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, עבור דירקטורים ונושאי משרה בקבוצת אלוני חץ, בהיקף כיסוי ביטוחי בסך של עד 75 מיליון דולר, כחלק מהסדר ביטוחי חדש לתקופה של 6 שנים שתחילתה ביום 1.7.2018 וסיומה ביום 30.6.2024. בנוסף תוכל החברה להחליט לפי שיקול דעתה, לרכוש ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בהיקף כיסוי ביטוחי נוסף של עד 25 (עשרים וחמישה) מיליון דולר עבור דירקטורים ונושאי המשרה בחברה לבדה או ביחד עם מי מחברות הקבוצה, בתוספת פרמיה.

ב. אימוץ כתב שיפוי חדש לדירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר יחליף את כתב השיפוי הקיים הנוהג בחברה ויוענק על ידי החברה לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם ומנכ"ל החברה, וזאת חלף כתבי השיפוי שהוענקו על ידי החברה עד היום לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בה במועד אישור האסיפה הכללית, לרבות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם ומנכ"ל החברה (ובלבד שתוקף כתב השיפוי למר נתן חץ, בעל השליטה בקבוצת אלוני חץ, יהיה לתקופה של 3 שנים ממועד אישור האסיפה והוא יהיה ניתן להארכה בכפוף להוראות הדין).

ג. לתקן את סעיפים 144, 145 ו-146א לתקנון ההתאגדות של החברה כמפורט בתקנה 28 בפרק זה לעיל.

ד. לתקן את סעיף 143 לתקנון ההתאגדות של החברה, כמפורט בתקנה 28 בפרק זה לעיל.

ה. הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר הינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם ולרבות מנכ"ל החברה, 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 שאירעו עד ליום אישור האסיפה ושהפטור שהוענק על ידי החברה לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם (קרי ליו"ר הדירקטוריון, מר נתן חץ), ימשיך לחול במלואו, ללא שינוי, ביחס לכל העילות המכוסות על ידו אשר אירעו עד ליום 22.11.2011.

בעניין זה נעשית בזה הפניה לבאור ג'23 (4) לדוחות הכספיים ולדוח המידי לזימון האסיפה הכללית מיום 25.3.2018 (אסמכתא מס': 2018-01-023589).

2. אסיפה כללית מיוחדת בישיבתה מיום 27.8.2018 אישרה:

א. לעדכן מדיניות התגמול של החברה באופן המסדיר את זכויות דירקטור נהנה אשר סיים את כהונתו בחברה שלא בנסיבות של הפרת אמונים, פגיעה באינטרסים של החברה או פעולה אגב ניגוד עניינים, למלוא כתבי האופציה שהוקצו לו, גם ככל שזכויותו למימוש טרם נתגבשה במועד סיום ההתקשרות. במקרה כאמור, כתבי האופציה שלא הבשילו עד מועד סיום הכהונה יבשילו בעת סיום הכהונה ולא יפקעו והדירקטור יהיה רשאי לממשם עד תום שנה ממועד סיום כהונתו והמניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה לא תהיינה חסומות.

ב. את מינויים מחדש של הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה, ה"ה גד פניני ונירה דרור, לתקופת כהונה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.9.2018.

בעניין זה נעשית בזה הפניה לבאור ג'23 (3) לדוחות הכספיים ולדוח המידי לזימון האסיפה הכללית מיום 22.7.2018 (אסמכתא מס': 2018-01-069283).

ג. אסיפה כללית מיוחדת בישיבתה מיום 1.11.2018 אישרה את הארכת תוקף ההסכם לקבלת שירותי ניהול מהחברה האם, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, ביחס לתקופה שמיום 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2021. בעניין זה נעשית בזה הפניה לבאור ג'23 (1) לדוחות הכספיים ולדוח המידי לזימון האסיפה הכללית מיום 17.9.2018 ודוח מתקן מיום 21.10.2018 (אסמכתאות מס': 2018-01-084730 ו-2018-01-095449, בהתאמה).

תקנה 29א' - החלטות החברה

- | | |
|-----|---|
| (1) | אין. |
| (2) | אין. |
| (3) | אין. |
| (4) | לעניין החלטות החברה בנושא ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ראה סעיף (ג) 3 בתקנה 29 לפרק זה לעיל וכן באור 23 ג' (1) לדוחות הכספיים. |

אבי מוסלר
מנהל כללי

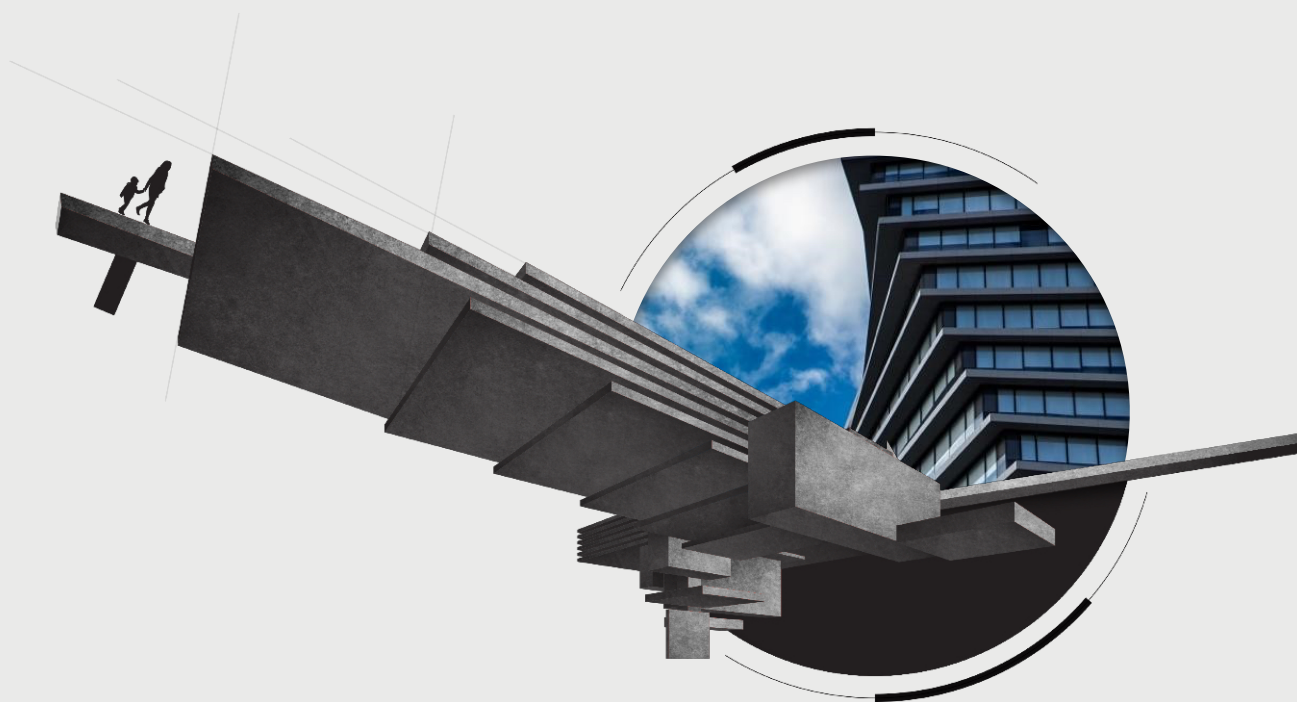
נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 10 במרץ, 2019

נספחים

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח תקופתי לשנת 2018



אמות השקעות מבית 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 3א.63(ב)10 לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאישה בדיעבד, 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)10-ל) 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 הכלי. 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 מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב "ככפיפות" לעניין שאלה זו.

	V	כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של עניין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: כן ☐ לא ☐ (יש לסמן X במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.		5.
	V	בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זכות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא ☐ (יש לסמן X במשבצת המתאימה). שיעור נוכחות⁶ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____. ☐לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		6.

⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים

לא נכון	נכון			
	✓	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁷ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרר, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		
_____	_____	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהנת דירקטור: _____.	א.	
_____	_____	חשוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	ב.	
_____	_____	מניין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	ג.	
_____	_____	חשוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.	ד.	
	✓	התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדיון 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 במשבצת המתאימה)	8.	
	✓	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשובות ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.	א.	9.
_____	_____	מספר הדירקטורים שביהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשובות ופיננסית ⁶ : 6. בעלי כשירות מקצועית ³ : 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 שביהנו בשנת הדיווח.	ב.	

⁷ חברת איגרות חוב אינה מרשת לענות על שיעוף זה.

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

⁹ ר"ה ש"8.

	V	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משגי המיינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (במינים) 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 (במינים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משגי המיינים: _____.	א.		10.
_____	_____	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פירסום 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 8 ישיבות בשנת 2018. 1. רבעון ראשון (שנת 2018) : _____ 2. רבעון שני : _____ 3. רבעון שלישי : _____ 4. רבעון רביעי : _____	א.		11.
_____	_____	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 לחלף) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).	ב.		

10 ר' ה"ש 2.

	V	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים 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 121א(ג) 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 הקרבה המשפחתית בין הצדדים : ____.		16.
		א. _____		
		ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121א(ג) 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 קרוב אינו מכין כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט בדירקטור.			17.
		לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). ☐			

ועדת הביקורת					
לא נכון	נכון				
		בעדת הביקורת לא ניתן בשנת הדיווח -			18.
	V	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.		
	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 בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.			19.
	V	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שחתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה חדרישה כאמור : _____.			20.
	V	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המפקח הפנימי ורואה החשבון המפקח ובלא נוכחות של נוסאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.			21.

	V	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מנ"ש שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרוב).	22.
	V	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי החגה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	23.
	V	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 הדירקטוריון כזמן 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 המלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 3. דוח רבעון ראשון (שנת 2018): 4. דוח רבעון שני: 2. דוח רבעון שלישי: 4. דוח שנתי:	2.	
		ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 3. דוח רבעון ראשון (שנת 2018): 4. דוח רבעון שני: 2. דוח רבעון שלישי: 4. דוח שנתי:	ג.	
	✓	ד. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____	26.	
_____	_____	בעודה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפירסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	27.	
	✓	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).		
	✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת בקורות).		
	✓	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.		
	✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.		
	✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.		

	V	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	נ.	
	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).		28.
		☒ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		
	V	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול וחוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.
	_____	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		30.
	V	בעל השליטה או קרבו.	א.	
		☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	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.	ה.	
		☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשעת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		31.
	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(א), 272(א3) ו-272ג(1)(א) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשעת הדיווח: _____		32.

מבקר פנים				
לא נכון	נכון			
	✓	יו"ר הדירקטוריון או התאגיד הוא הממונה הארוגני על המבקר הפנימי בתאגיד.		33.
	✓	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הבקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. נושאי הבקורות בהם עסק המבקר הפנימי בשעת הדיווח: (1) בחינת תנאי פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרת הנוהגת בחברה; (2) בדיקת תהליכי עבודה במחלקת השיווק-באמצעות בדיקת מדגם אכלוס של מגדל פלטינום ומגדל אטריום; (3) בדיקות חדירה למערכות המחשב; (4) בדיקת תהליכי הבקרה בעת ביצוע תשלומים לספקים; (5) בדיקת התנהלות שוטפת בנכס – קניון קריית אונו;		34.
	_____	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשעת הדיווח (בשעות): 500		35.
	✓	בשעת הדיווח התקיים דיון (בועדת הבקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.		
	✓	המבקר הפנימי אינו בעל ענין 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 ניתן לו שירותי ניהול. [א] אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או ניתן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקורבים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 0. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האוהגים הקבועים בדיון: 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 חסדר לתיחום 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 אשר תוקפו הוארך לאחרונה עד 31.12.2021. לענין זה ראו גם האמור במאור 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 הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: גד פניני

תאריך החתימה: 10.3.2019

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 ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות 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, בקורות 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 2018 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 2018 (להלן - הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של 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.

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 2018 (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 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 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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 וההנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

אמות השקעות בע"מ
מגדל אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2
רמת גן 5252007

טל: 03-5760503
פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

אמות השקעות מבית אלוני חץ

