

דו"ח תקופתי 2016

אמות 
מקבוצת אלוני חץ
מסמך חשבון 2016

חברי דירקטוריון

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

דו"ח תקופתי 2016
אמות השקעות בע"מ
2016



המנהל הכללי

אבשלום מוסלר

רואי חשבון

ברייטמן אלמגור זהר ושות'

המשרד הרשום

מגדל משה אביב,
רח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן

5252007

אמות השקעות בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2016

תוכן העניינים

עמוד

1-51	תיאור עסקי התאגיד
52-91	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
92-161	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016
162-173	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2016
174-188	פרטים נוספים על התאגיד
189-201	שאלון ממשל תאגידי
202-204	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אמות השקעות בע"מ

תיאור עסקי התאגיד



דו"ח תקופתי 2016

החברה, פעילותה ונכסיה

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

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

פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה

1.1 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

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

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

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

במאי 2006 נרשמו מניותיה של אמות לראשונה למסחר בבורסה.

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר, 2016 נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, בבעלות או בחכירה, כוללים 100² נכסים בשטח של כ-1.2 מיליון מ"ר (חלק החברה) מתוכם כ-772 אלפי מ"ר שטחי השכרה עיליים וכ-427 אלף מ"ר שטחי חניה. בנוסף, לחברה 4 פרויקטים בשלבי בנייה ותכנון מתקדמים בהיקף של כ-125 אלף מ"ר.

נכסי החברה מושכרים לכ-1,600 שוכרים, ושוויים ההוגן הכולל ליום 31 בדצמבר, 2016 הינו כ-9 מיליארד ש"ח.

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר, 2016 הינו כ-97%.

נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ. מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים (כ-47% מהכנסות השכירות בישראל נובעות מחוזים לתקופות של 3 שנים ומטה).

הקבוצה מחזיקה בנדל"ן להשקעה בהקמה המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה, בשווי הוגן של כ-0.4 מיליארד ש"ח.

בתחילת השנה, מגדל אטריום אשר הוצג בנדל"ן בהקמה מוין לנדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראה עמוד 56 לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.

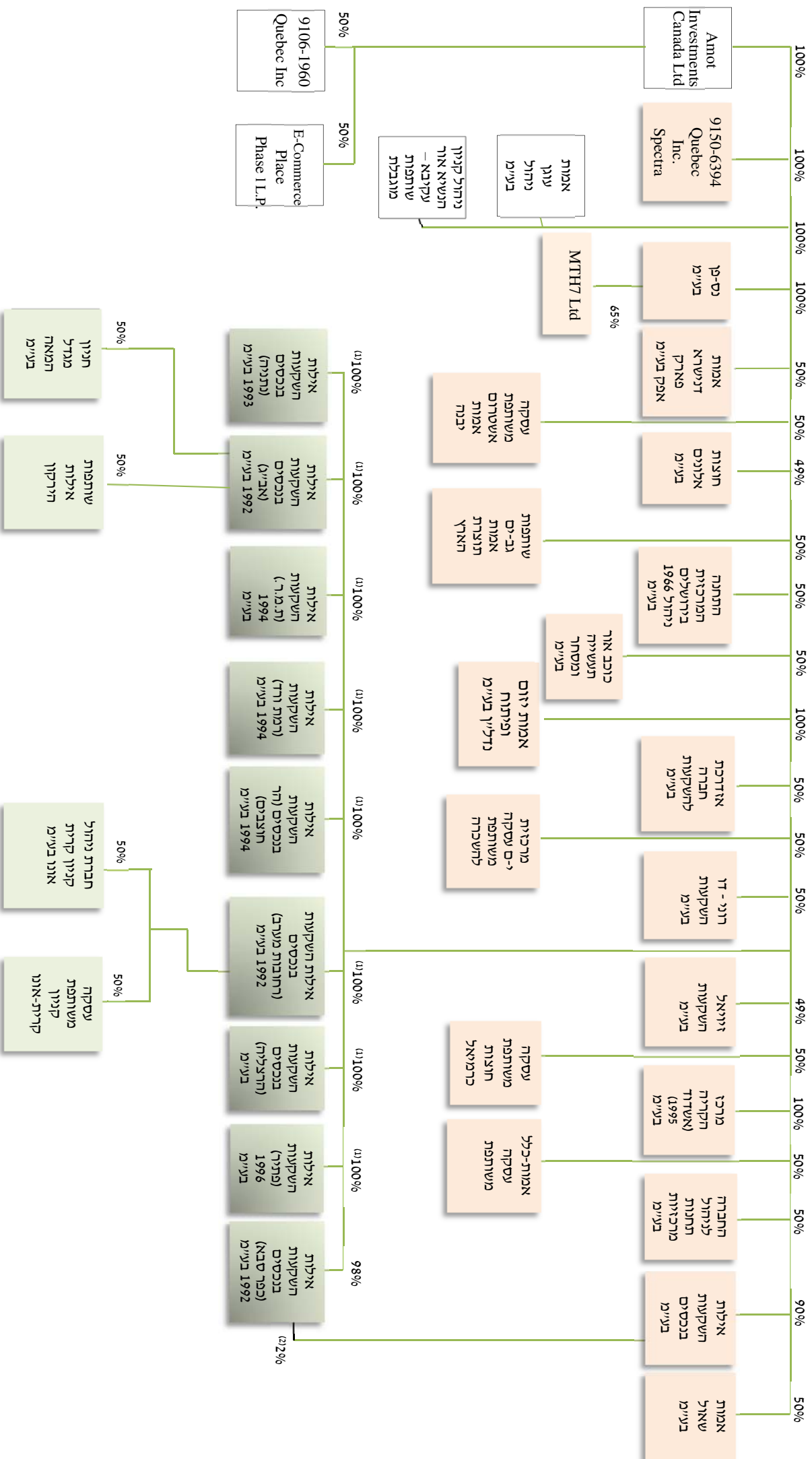
מבנה הקבוצה

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

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

² לא כולל נכס מניב בחו"ל שאינו מהותי.

אמות השקעות בע"מ



(1) אמות מוזיקה במשרדו ב-99.9% מתוך מניית החברה, אילות השקעות בנכסים בע"מ מחזיקה במישרין ב-0.1%.

(2) אילות מוזיקה במשרדו ב-2% מתוך מניית החברה.

(3) לא כלל תאגידים במשרדו ב-2% מתוך מניית החברה.

(4) כמות לפרד רולנג מול מס הנכסה.

1.3 עסקאות במניות החברה

השקעות בהון התאגיד שבוצעו במהלך התקופות המדווחות:

תאריך	פרטים	ע.ג. באלפים	תמורה באלפי ש"ח	מחיר המניה בש"ח
מספר מניות ליום 31.12.12		233,311		
מרץ 2013	הנפקה פרטית למנכ"ל	61	596	(1)9.77
יוני 2013	הנפקה לציבור	27,100	282,750	(3)10.60
שנת 2013	מימוש אופציות עובדים	603	3,523	5.8
מרץ 2014	הנפקה פרטית למנכ"ל	35	368	(1)10.51
יוני 2014	מימוש אופציות למניות (סדרה 7)	12,457	135,329	(2)10.86
שנת 2014	מימוש אופציות עובדים	456	3,916	8.6
ינואר 2015	מימוש אופציות מנכ"ל	555	4,573	(1)8.24
נובמבר 2015	מימוש אופציות מנכ"ל	445	3,377	(1)7.59
מרץ 2015	הנפקה פרטית למנכ"ל	24	295	(1)12.29
שנת 2015	מימוש אופציות עובדים	305	2,421	(2)7.94
מרץ 2016	הנפקה פרטית למנכ"ל	28	345	(1)12.48
שנת 2016	מימוש אופציות למניות (סדרה 7)	14,652	161,407	(2)11.02
שנת 2016	מימוש אופציות עובדים	2,693	23,735	(2)8.81
דצמבר 2016	הנפקה לציבור	15,965	260,909	16.34
סך ערך נקוב שהונפק בתקופות המדווחות		75,379	883,544	
מספר מניות ליום 31.12.16		308,590		

(1) בהתאם לתכנית התגמול למנכ"ל החברה.

(2) תוספת מימוש בהתאם לתוכנית האופציות.

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

1.4 חלוקת דיבידנדים

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

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

מיום הנפקתה לציבור, במאי 2006, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בהיקף מצטבר של 1.8 מליארד ש"ח (כולל חלוקת מניות אנרגיקס כדיבידנד בעין).

יתרת רווחי החברה לתאריך 31.12.2016 הינה 1,632,518 אלפי ש"ח (בטרם חלוקת הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 14 במרץ, 2017).

להלן דיבידנדים ששילמה החברה מתוך רווחיה הראויים לחלוקה במהלך השנים 2011-2016 :

השנה בגינה שולם הדיבידנד	דיבידנד שוטף ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ששולם בגין אותה שנה (ש"ח)
2011	0.56	0.56	129 מיליון
2012	0.64	0.64	149 מיליון
2013	0.64	0.64	158 מיליון
2014	0.66	³ 0.66	177 מיליון
2015	0.68	0.68	187 מיליון
2016	0.77	0.77	222 מיליון

בדצמבר 2014, הכריזה החברה על חלוקת מניות אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ כדיבידנד בעין אשר חולק בינואר 2015. שווי המניות אשר חולקו היה כ- 30 מיליון ש"ח.

בחודש מרץ 2015, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2015 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 68 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 17 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, בשנת 2015 חילקה החברה דיבידנד בסכום כולל של כ-187 מיליון ש"ח המהווה 68 אגורות למניה. בחודש מרץ 2016, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2016 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 77 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים שכאשר ברבעון הראשון ישולם דיבידנד של 17 אגורות למניה וברבעונים השני, השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, בשנת 2016 חילקה החברה דיבידנד בסכום כולל של כ-222 מיליון ש"ח המהווה 77 אגורות למניה. בחודש מרץ 2017, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2017 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 84 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 22 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בנוסף, דירקטוריון החברה קיבל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2016 בסך של 36 אגורות למניה. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2017, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2017 בסך של 20 אגורות למניה. סך הדיבידנד שתשלם החברה כאמור לעיל, באפריל 2017, יעמוד על 56 אגורות למניה (כ- 173 מיליון ש"ח).

³ לא כולל חלוקת מניות אנרג'יקס כדיבידנד בעין המהווה כ 11 אגורות למניה.

הבהרה - שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

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

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

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

ההתאמה ההצגתית הנובעת מיישום תקן בינלאומי IFRS 11 מקורה בהחזקה עקיפה ב-7 נכסים מניבים ונכס יחיד בהקמה באמצעות החזקה ישירה במניות חברות נכס.

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

להלן פירוט ההתאמות על הדוחות הראשיים של החברה:

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

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

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

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

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

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים של החברה⁴ (באלפי ש"ח):

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

2015	2016	
54,996	325,240	מזומנים ושווה מזומנים
42,754	71,926	יתרת נכסים שוטפים
-	16,425	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
7,477,100	9,033,443	נדל"ן להשקעה
1,361,043	412,913	נדל"ן להשקעה בהקמה
36,650	133,601	יתרת רכוש בלתי שוטף
8,972,543	9,993,548	סך נכסים
801,824	784,865	אשראי ז"ק וחלויות שוטפות
2,342,594	2,984,214	אגרות חוב
1,535,986	1,215,377	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
786,654	804,054	מסים נדחים
249,395	245,820	יתרת התחייבויות אחרות
5,716,453	6,034,330	סך התחייבויות
3,256,090	3,959,218	סך הון עצמי
1,380,279	1,632,518	מתוכו עודפים
8,972,543	9,993,548	סה"כ התחייבויות והון עצמי

⁴ כל הנתונים בדוח זה מובאים בש"ח, אלא אם נאמר אחרת.

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

2014	2015	2016	
513,423	530,364	585,479	הכנסות משכירות
50,921	51,579	51,132	הכנסות מניהול
564,344	581,943	636,611	סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות
67,918	66,213	65,388	ניהול, אחזקה ותפעול
3,878	3,911	2,233	הוצאות שלא ניתן לייחס
71,796	70,124	67,621	סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם
492,548	511,819	568,990	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
76,041	215,488	124,310	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
40,199	45,589	45,172	הוצאות הנהלה כלליות ואחרות
528,390	681,718	648,128	רווח תפעולי
-	10,136	-	רווח מממוש נייר ערך זמין למכירה
158,545	140,285	156,987	הוצאות מימון – ריבית ריאלית
(1,156)	(28,869)	(8,968)	הוצאות (הכנסות) מימון – הצמדה
-	-	(114,930)	הכנסות מסים בגין שינוי בשיעורי מס בעקבות חקיקה
112,428	170,201	140,943	הוצאות מסים על ההכנסה
258,573	410,237	474,096	רווח נקי לשנה
492,548	511,819	568,990	NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת
489,303	500,092	512,354	NOI מנכסים זהים
3,245	11,727	56,636	NOI מנכסים חדשים ונכסים שבנייתם נסתיימה
453,349	467,167	525,218	EBITDA - רווח תפעולי בניכוי שיערוכים והפחתות

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

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

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
258,573	410,237	474,096	רווח נקי לתקופה
-	-	-	פעילות שהופסקה
(76,041)	(215,488)	(124,310)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן
104,822	156,630	17,341	מיסים נדחים
5,219	(3,774)	576	הפרשות ואחרות
1,836	2,783	4,481	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,039	1,036	1,343	פחת, הפחתות ושונות
295,448	351,424	373,527	FFO נומינלי
(1,156)	(28,869)	(8,968)	נוסף (הופחת) – הוצאות (ה)הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
294,292	322,555	364,559	FFO ריאלי
268,078	274,667	287,682	מס' מניות משוקלל
1.098	1.174	1.267	FFO ריאלי למניה

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

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

נכסי פריים

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

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

תחת בחינת מכלול השיקולים⁵ לעיל, בחרה החברה להציג את נכסיה ע"פ מעגלי הביקוש הבאים:**מעגל ראשון – "גוש דן"**

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

מעגל שני – "עוטף גוש דן"

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

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

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

⁵ בסקירת מכלול הגורמים לביקושים לנדל"ן מניב הסתמכה החברה על מאמר של חברת הדירוג מעלות S&P העוסק בנייתו ענף הנדל"ן המניב.

מעגל שלישי – "ירושלים-חדרה-אשדוד"

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

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

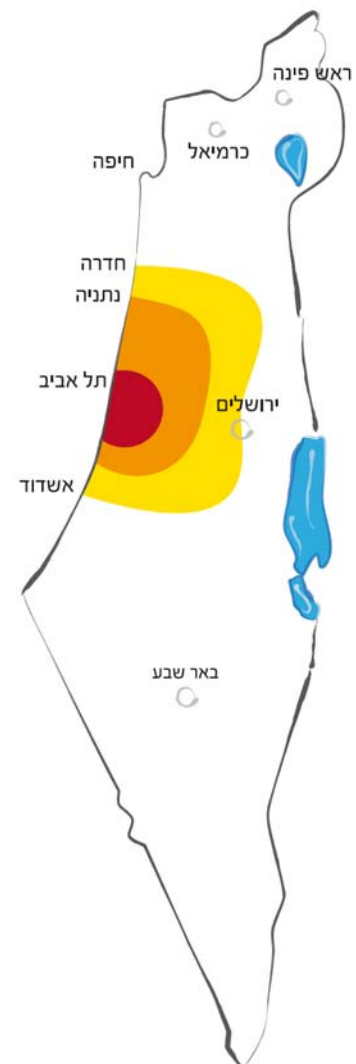
מעגל רביעי – "צפון ודרום הארץ"

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

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

טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

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



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

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

ליום 31.12.2016 (*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך השטח
מעגל ראשון	162,942	7,067	6,150	1,940	10,030	188,129	24.4%
מעגל שני	144,857	31,648	11,024	105,196	-	292,725	37.9%
מעגל שלישי	28,067	20,783	6,311	109,678	10,958	175,797	22.7%
מעגל רביעי	12,430	60,523	15,404	27,086	-	115,443	15.0%
סה"כ	348,296	120,021	38,889	243,900	20,988	772,094	100%
אחוז מסך השטח	45.1%	15.5%	5.0%	31.6%	2.8%	100%	

ליום 31.12.2015							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך השטח
מעגל ראשון	105,232	7,067	6,150	-	-	118,449	17%
מעגל שני	141,358	30,898	11,024	105,196	-	288,476	41.4%
מעגל שלישי	28,067	20,783	6,311	109,678	10,958	175,797	25.2%
מעגל רביעי	12,430	59,757	15,404	27,086	-	114,677	16.4%
סה"כ	287,087	118,505	38,889	241,960	10,958	697,399	100%
אחוז מסך השטח	41.2%	17%	5.6%	34.7%	1.5%	100%	

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

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

ליום 31.12.2016 (*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך השווי
מעגל ראשון	2,681,544	171,344	156,948	26,100	125,814	3,161,750	35.7%
מעגל שני	1,665,947	822,920	205,560	569,979	-	3,264,408	36.8%
מעגל שלישי	266,867	393,415	77,525	553,671	71,834	1,363,312	15.4%
מעגל רביעי	80,761	755,481	185,107	56,279	-	1,077,628	12.2%
סך שווי נדל"ן	4,695,119	2,143,160	625,140	1,206,029	197,648	8,867,096	100%
אחוז מסך השווי	52.9%	24.2%	7.1%	13.6%	2.2%	100%	

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

(**) מתוך הני"ל נכסים בשווי של כ- 462 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(**) לא כולל מקדמה על חשבון רכישת נכס מניב ברחוב הברזל ברמת החייל, תל אביב בסך של כ- 99.3 מיליון ש"ח.

כולל נכס המסווג במאזן לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה בסך של כ- 16.6 מיליון ₪.

ליום 31.12.2015 (*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך השווי
מעגל ראשון	1,560,093	165,391	147,693	-	-	1,873,177	25.3%
מעגל שני	1,560,525	825,329	189,640	558,045	-	3,133,539	42.4%
מעגל שלישי	266,298	385,559	76,832	536,183	73,148	1,338,020	18.1%
מעגל רביעי	78,132	737,755	183,083	51,363	-	1,050,333	14.2%
סך שווי נדל"ן	3,465,048	2,114,034	597,248	1,145,591	73,148	7,395,069	100%
אחוז מסך השווי	46.8%	28.6%	8.1%	15.5%	1.0%	100%	

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

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

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

לשנת 2016 (*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך ה- NOI
מעגל ראשון	141,651	9,999	10,300	522	8,231	170,703	30.1%
מעגל שני	111,099	50,709	13,503	42,998	-	218,309	38.5%
מעגל שלישי	17,157	28,309	6,143	42,036	5,823	99,468	17.5%
מעגל רביעי	6,104	55,226	13,132	4,745	-	79,207	14.0%
סה"כ	276,010	144,243	43,076	90,301	14,054	* 567,686	100%
אחוז מסך ה- NOI	48.7%	25.4%	7.6%	15.9%	2.4%	100%	

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

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

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

(*) הנתון לא כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס בסך 3.9 משי"ח, לא כולל NOI בסך 1.3 משי"ח בגין נכס לא מהותי בחו"ל ולא כולל NOI בסך 2.2 משי"ח בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה.

(**) מתוך הנ"ל NOI בסך של כ- 28.2 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

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

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

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

לשנת 2016

שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך רווחי השיערוך
מעגל ראשון	73,822	1,828	9,256	-	-	84,906	68%
מעגל שני	11,578	(25,113)	15,867	6,277	-	8,609	7%
מעגל שלישי	(3,338)	3,389	694	17,327	209	18,281	15%
מעגל רביעי	-	5,656	2,021	4,915	-	12,592	10%
סה"כ	82,062	(14,240)	27,838	28,519	209	124,388	100%
אחוז מסך רווחי השיערוך	66.0%	(11.5%)	22.4%	22.9%	0.2%	100%	

(*) מתוך הני"ל הפסדי שיערוך בסך של כ- 1 משי"ח לשייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

לשנת 2015

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

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

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

לשנת 2014							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך
מעגל ראשון	9,013	64	7,119	-	-	16,196	22%
מעגל שני	9,470	441	8,472	505	-	18,889	25%
מעגל שלישי	(1,696)	(5,200)	3,554	7,414	-	4,072	5%
מעגל רביעי	191	(6,591)	5,853	(33)	-	(579)	(1%)
סה"כ	16,978	(11,285)	24,999	7,886	-	38,578	51%
אחוז רווחי השערוך	22%	(15%)	33%	11%	-	51%	

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

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

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

בפועל											
שימושים אזורים		משרדים		מרכזים מסחריים		סופרמרקטים		פארקים תעשייתיים		אחרות	
	2015	2016		2015	2016		2015	2016		2015	2016
מעגל ראשון	91	80	166	134	140	135	-	-	72	-	-
מעגל שני	61	64	154	160	102	102	33	33	-	-	-
מעגל שלישי	59	67	135	141	71	86	31	31	44	43	-
מעגל רביעי	38	38	78	76	70	70	15	15	-	-	-

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

חושב על בסיס מלוא שטחי הנכסים בניכוי שטחים פנויים ממוצעים.

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

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

ליום 31.12 (באחוזים)											
שיעור תפוסה ממוצע לאזור		משרדים		מרכזים מסחריים		סופרמרקטים		פארקים תעשייתיים		אחרות	
	2016	2015		2016	2015		2016	2015		2016	2015
מעגל ראשון	95.4	98.5	97.9	91.1	100	100	100	-	100	-	95.9
מעגל שני	96.8	95.1	93.4	96.6	100	100	96.7	97.5	-	-	96.5
מעגל שלישי	84.4	82.4	97	96.8	100	100	100	100	100	100	97.2
מעגל רביעי	95.9	93	97.8	97.4	100	100	100	100	-	-	98.4
שיעור תפוסה ממוצע לשימוש	95.1	95	96.5	96.7	100	100	98.5	99	100	100	*97

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31.12												
סך לאזור		אחרות		פארקים תעשיתיים		סופרמרקטים		מרכזים מסחריים		משרדים		שימושים אזוריים
2015	2015	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	
20	23	-	1	-	1	6	6	4	4	10	12	מעגל ראשון
32	32	-	-	5	5	11	11	4	4	12	12	מעגל שני
16	16	1	1	5	5	5	5	2	2	3	3	מעגל שלישי
28	28	-	-	2	2	14	14	8	8	4	4	מעגל רביעי
96	100	1	2	12	13	36	36	18	18	29	31	סך לשימוש

(**) מתוך הנ"ל 6 נכסים מניבים בישראל שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

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

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

בפועל - לשנה שנתיימה ביום 31.12*

שיעור תשואה ממוצע לאזור		אחרות		פארקים תעשייתיים		סופרמרקטים		מרכזים מסחריים		משרדים		שימושים אזוריים
2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	
7.2%	7.3%	-	7.0%	-	-	6.9%	6.6%	8.3%	7.3%	7.1%	7.4%	מעגל ראשון
6.6%	6.8%	-	-	7.6%	7.5%	7.1%	6.6%	6.7%	6.6%	6.2%	6.7%	מעגל שני
7.8%	7.5%	7.8%	8.1%	7.8%	7.6%	8.5%	7.9%	7.4%	7.3%	8.0%	6.5%	מעגל שלישי
7.2%	7.4%	-	-	9.3%	8.4%	7.2%	7.1%	7.0%	7.3%	7.3%	7.6%	מעגל רביעי
7.1%	7.1%	7.8%	7.4%	7.8%	7.6%	7.3%	6.9%	7.0%	7.0%	6.8%	7.1%	שיעור תשואה ממוצע לשימוש

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

שיעור ההיוון הפרטני לכל נכס בכל ענף תלוי במספר גורמים :

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

2.2.2 מידע אודות שיעור הכנסותיה הצפויות של החברה מדמי שכירות בגין הסכמי שכירות חתומים של נכסי הקבוצה ליום 31.12.16, בהתפלגות לפי מועד סיומם:

בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת ההכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות (שכירות) מרכיבים קבועים	
באלפי מ"ר		במליוני ש"ח	
48	125	143	רבעון ראשון 2017
21	107	140	רבעון שני 2017
19	109	134	רבעון שלישי 2017
32	170	134	רבעון רביעי 2017
120	511	551	2017
126	396	459	2018
79	264	357	2019
120	162	274	2020
327	239	746	2021 ואילך
772	1,572	2,386	סה"כ

הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

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

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

2.2.3 מידע אודות שוכרים עיקריים לקבוצה:

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

2.2.4 מידע אודות נכסיה העיקריים של הקבוצה :

לקבוצה זכויות בעלות/חכירה במספר **מבני משרדים** בארץ (חלקם בבעלות מלאה וחלקם עם שותפים). המבנים מושכרים בעיקר לבעלי מקצועות חופשיים, חברות מסחריות וחברות היי-טק. בין נכסיה 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	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)		
בית אירופה		
מתחם אמות ביטוח (בניינים A B ו- C)	רח' דרך מנחם בגין, תל אביב	בניין C הושכר למלונות פתאל, נפתח כמלון עסקים.
בית פלאפון	דרך יצחק רבין, גבעתיים	הבניין מהווה נכס פריים בשל היותו מושכר במלואו לשוכר יחיד המוביל בשוק בתחומו עם מח"מ שכירות ארוך.
בית זיואל	מתחם רמת החייל, תל אביב	הבניין מהווה נכס פריים בשל הביקושים מצד חברות מהפך הרפואי, מתחומי המדיה וההיי-טק ומביקושים ערים לשטחי שכירות באזור (חלק הקבוצה כ- 30%).
מגדל המאה	רח' אבן גבירול, תל אביב	בניין משרדים הממוקם בציר רחוב מרכזי, המושכר ברובו לנותני שירות וקופות חולים. (חלק הקבוצה 50%)
מגדל אמות פלטינוס	א.ת. קרית אריה, פתח תקווה	מגדל משרדים הממוקם בציר מרכזי. הבניין נהנה מביקושים מצד חברות היי-טק, בתי השקעות, ביטוח ופיננסים ומביקושים לשטחי שכירות באזור.
בית אמות היצירה	א.ת. קרית אריה, פתח תקווה	בניין משרדים בקרית אריה פתח תקווה. הבניין הושכר במלואו במהלך שנת 2015 והחל להניב מהרבעון הראשון של שנת 2016.
בית ורינט	מתחם ההיי-טק, הרצליה פיתוח	בניין משרדים המושכר בעיקרו לחברת ההיי-טק ורינט (חלק הקבוצה 30%).
בית מלם תים	א.ת. קרית אריה, פתח תקווה	בניין משרדים המושכר במלואו לחברת "מלם תים".
בית דגן	בית דגן	מתחם המונה 3 בנייני משרדים המושכרים במלואם; השוכרים העיקריים במתחם הינם בנק הפועלים, קבוצת ברן ואגד. בסוף שנת 2015 הסתיימה בניית הבניין השלישי במתחם בשטח של כ- 10 אלפי מ"ר והוא נמסר לאגד.
מתחם מבנים HP	א.ת. יהוד	מתחם המונה 3 בניינים המושכרים במלואם לחטיבת המו"פ של חברת HP העולמית בישראל.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בבעלות החברה 36 נכסים המשמשים **כסופרמרקטים** בפריסה ארצית המושכרים לקבוצת "שופרסל בע"מ", "ל"קואופ ירושלים", "ל"מגה קמעונאות בע"מ" ולאחרים. אחוז התפוסה נכון ליום 31.12.2016 הינו 100%.

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

2.2.6 נדל"ן להשקעה בהקמה

לחברה מספר נכסים בהליכי ייזום ופיתוח.

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

לשנה שנתיימה ביום			פרמטרים	אזור ושימוש
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016		
1	3	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	מעגל 1 – משרדים ואחר (שנת 2016- תוצרת הארץ תל אביב שנת 2014/2015- מתחם הסיטי ר"ג, תל אביב)
56,000	66,492	26,500	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה	
24,000	40,000	16,000	סה"כ שטחי מרתפי חניה	
110,868	149,449	60,978	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
573,864	995,476	214,642	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים (כולל חלקים הנחשבים למניבים)	
180,000	237,838	82,800	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	
790,000	1,002,509	420,000	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)	
-	39%	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות נכון ל 31.12.16	
	58%	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות סמוך למועד חתימת הדוח	
-	8,700	-	הכנסה שנתית ממוצעת צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	
2	1	-	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	מעגל 2 - משרדים שנת 2015- מבנה משרדים קריית אונו שנת 2014- "פארקטק" בבית דגן, מבנה משרדים קריית אונו)
15,000	5,000	-	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה	
-	-	-	סה"כ שטחי מרתפי חניה	
14,000	12,734	-	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
105,348	49,123	-	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים	
50,000	16,100	-	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	
155,000	62,000	-	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)	
67%	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות ו/או נמצאים בשלבי חתימה סופיים	
6,000	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	

(*) בשנת 2016 הטבלה הנ"ל אינה כוללת קרקעות וזכויות בניה בשווי של כ - 130 מיליון ש"ח שבכוונת החברה לפתח בשנה הקרובה.

(**) בשנת 2016 הטבלה הנ"ל אינה כוללת קרקעות וזכויות בניה בשווי של כ - 135 מיליון ש"ח שאין בכוונת החברה, נכון לתאריך המאזן, לפתח בשנה הקרובה.

לפרטים נוספים ראה עמוד 57 בדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.

בתחילת שנת 2016 הסתיימה בנייתו של מגדל משרדים במתחם הסיטי ברמת גן ושטחו בהיקף של כ- 57 אלפי מ"ר הועבר לנדל"ן מניב. כמו כן, באותו מועד הסתיימה בנייתו של מבנה המשמש למלונאות בתל אביב ושטחו בהיקף של כ- 10 אלפי מ"ר, הועבר לנדל"ן מניב.

בסוף שנת 2016 הסתיימה בנייתו של מבנה משרדים בקריית אונו ושטחו בהיקף של כ- 4.3 אלפי מ"ר (חלק החברה) הועבר לנדל"ן מניב.

בסוף שנת 2015 הסתיימה בנייתו של מבנה משרדים בבית דגן ושטחו בהיקף של כ- 10 אלפי מ"ר הועבר לגדר נדל"ן מניב. נכון ליום 31 בדצמבר, 2016 הפרויקט הנמצא בשלבי הקמה הינו מגדל משרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב.

2.2.6.1 נכס מניב מהותי מאוד

נתונים אודות הנכס	
שם הנכס	אמות אטריום
מיקום הנכס	רחוב ז'בוטינסקי 2, מתחם הסיטי ברמת גן
שטח הנכס, מפוצל לפי שימושים	משרדים (*) – 56,125 מ"ר, מסחר – 558 מ"ר, מחסנים – 287 מ"ר
מבנה ההחזקה בנכס	100% החזקה ישירות בנכס
תאריך רכישת הקרקע	2007
תאריך התחלת עבודות הקמה	דיפון: 2009 תחילת בנייה: 2011
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות פרטית
מצב רישום זכויות משפטיות	רשומה בטאבו
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא

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

לשנה שנתיימה ביום			פרמטרים
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
573,864	857,560	1,051,440	שווי הוגן בסוף שנה (*)
573,864	857,560	1,051,440	ערך בספרים בסוף שנה
36,166	144,195	58,151	רווחי או הפסדי שערך
-	-	95%	שיעור תפוסה (%)
-	-	54,134	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר) (*)
-	-	30,232	סך הכל הכנסות (*)
-	-	116	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
-	-	118	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה
-	-	27,839	NOI (*)
-	-	7.5%	שיעור תשואה מותאם
-	-	33	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח
397,479	508,347	648,651	עלות מצטברת לתחילת השנה
110,868	140,304	121,327	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה
508,347	648,651	769,978	סך הכל עלות הקמה מצטברת לסוף שנה
2015	2016	(**)	מועד השלמה צפוי
790,000	840,000	(**)	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (במטבע המסחרי)
286,050	192,000	(**)	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (במטבע המסחרי)
57%	85%	(**)	שיעור השלמה תקציבי (%)

(*) כולל 1,497 מ"ר ו- 15 מקומות חניה בשימוש עצמי של החברה, בשווי של כ- 30 מיליון ₪. כמו כן כולל הכנסה רעיונית בגין השטחים הנ"ל.

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

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
			הכנסות:
-	-	30,232	מדמי שכירות (*)
-	-		עלויות:
-	-	2,393	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	27,839	NOI (*)

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

2021 ואילך	2020	2019	2018	2017	דמי שכירות
70,366	76,711	76,711	76,711	73,093	

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
9%	24%	(**)	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)
9%	33%	(**)	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)
-	51%	(**)	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדו"ח (במצטבר) (%)

(*) כולל 1,497 מ"ר ו- 15 מקומות חניה בשימוש עצמי של החברה, בשווי של כ 30 מיליון ₪. כמו כן כולל הכנסה רעיונית בגין השטחים הנ"ל.

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

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

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
573,864	857,560	1,051,440	השווי שנקבע
רוֹנָן כָּץ ממשרד גרינברג אולפיןר ושות'	רוֹנָן כָּץ ממשרד גרינברג אולפיןר ושות'	רוֹנָן כָּץ ממשרד גרינברג אולפיןר ושות'	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן, שיפוי לגבי אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי החברה, בלבד	כן, שיפוי לגבי אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי החברה, בלבד	כן, שיפוי לגבי אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי החברה, בלבד	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	תאריך התוקף של הערכת השווי
גישת החילוץ	גישת החילוץ	היוון תזרימי מזומנים	מודל הערכת השווי
-	-	56,970	שטח בר השכרה (מ"ר)
-	-	95%	שיעור תפוסה (%)
114	114	116	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)
-	-	87,165	NOI מייצג (אלפי ש"ח) (*)
7.75%-8.25%	7.75%-8.25%	7.5%-8.0%	שיעור היוון
2014	2015	(**)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)
286,050	192,000	(**)	סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה
15%	27%	(**)	שיעור מרווח יזמי (%)
סך עלויות ההקמה	סך עלויות ההקמה	(**)	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי
			ניתוחי רגישות לשווי:
			יתרת עלויות הקמה
555,348	847,960	(**)	עלייה של 5%
583,952	867,160	(**)	ירידה של 5%
			דמי שכירות ממוצעים למ"ר
585,162	870,770	1,054,142	120 ש"ח למ"ר (שנים 2014-2015 115 ש"ח למ"ר ו- 118 ₪ למ"ר, בהתאמה)
538,624	837,680	1,046,568	108 ₪ למ"ר (שנים 2014-2015 100 ₪ למ"ר ו- 108 ש"ח למ"ר, בהתאמה)
			שיעור היוון
543,052	827,210	1,014,479	עלייה של 0.25%
597,910	889,900	1,090,977	ירידה של 0.25%

(*) כולל 1,497 מ"ר ו- 15 מקומות חניה בשימוש עצמי של החברה, בשווי של כ 30 מיליון ₪. כמו כן כולל הכנסה רעיונית בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח בגין השטחים הנ"ל.

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

2.2.6.2 קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה לפי אזורים

לחברה מספר קרקעות להשקעה בהליכי ייזום ופיתוח.

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

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים		אזור ושימוש
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016			
10,691	10,756	10,772	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום תקופה (מאוחד באלפי ש"ח)		מעגל 1
416	416	416	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (במ"ר)		
בהליכי אישור	בהליכי אישור	בהליכי אישור	מגורים	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	
63,150	63,260	63,260	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום תקופה (מאוחד באלפי ש"ח)		מעגל 2
18,062	18,062	18,062	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (במ"ר)		
בהליכי אישור	בהליכי אישור	בהליכי אישור	מגורים משרדים מסחר	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	

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

לשנה שנתיימה ביום			פרמטרים	אזור
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016		
(* 1)	(*)	(*)	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 1
49	16	20	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
3.5	1	1	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
4.3	1.1	1	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה	
(* 1)	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 3
26	69	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
2.5	4.9	-	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
4	4.2	-	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה	
1	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
15.5	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה	
1	-	-	NOI של נכסים שנמכרו בתקופה	
17.4	-	-	שטח של נכסים שנמכרו בתקופה	
-	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 4
-	49	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
-	4.9	-	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה (באיכלוס מלא)	
-	6.3	-	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה	

(*) כולל רכישת זכויות נוספות בנכסים קיימים.

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

2.2.8 התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

מאוחד (באלפי ש"ח) ליום			
31.12.2015	31.12.2016		
		התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה לערכים בדו"ח על המצב הכספי – טבלה 2	
7,395,069	8,867,096	סך שווי נדל"ן להשקעה מנכסים מניבים בישראל	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
74,016	74,032	קרקעות לפיתוח והשבחה שסווגו כנדל"ן להשקעה	התאמות
-	(16,425)	נכס מניב שמיועד למימוש ומוצג בזמן קצר בדוח הכספי	
	101,544	מקדמות על חשבון רכישת נכס ואחרות	
7,942	7,647	נכס מניב בחו"ל לא מהותי	
(440,547)	(469,262)	מיון נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת להשקעה על בסיס שווי מאזני	
7,036,480	8,564,632	סעיף "נדל"ן להשקעה" בדוח על המצב הכספי	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
		התאמת רווחי NOI הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל - טבלה 3	
512,228	567,686	סך רווחי NOI מנכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(3,911)	(2,233)	הוצאות תפעול שלא ניתן לייחס ישירות לנכס מסוים	התאמות
2,229	2,100	NOI בגין נכסים שמוינו כנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה	
(28,120)	(31,983)	מיון NOI בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)	
482,426	535,570	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	
50,212	124,388	סך רווחי שיערוך מנכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
178,316	(166)	רווח (הפסד) משערוך נדל"ן בהקמה	התאמות
(13,040)	-	שיערוך בגין דמי חכירה	
18,250	1,106	מיון הפסדי (רווחי) שיערוך בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)	
233,738	125,328	סעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח מממוש" בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדו"ח על המצב הכספי

2.2.9 אירועים לאחר תאריך המאזן

אין.

2.2.10 ניהול ותפעול הנכסים

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

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

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

- (1) על פי חוק המקרקעין, במקרה של תניה בהסכם שיתוף השוללת או מגבילה את הזכות לדרוש פירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, ראשי בית המשפט, כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין.
- (2) על פי חוק המקרקעין במקרה בו אין הוראה אחרת בהסכם השיתוף, ראשי כל שותף במקרקעין משותפים בכל עת לדרוש פירוק השיתוף, בדרכים שנקבעו בחוק המקרקעין.
- (3) השותף המחזיק ביתרת 50% הזכויות בנכס הינו חב' נכסים ובנין (מרכזים מסחריים) בע"מ. בהתאם להוראות הסכם השיתוף ניהול הנכס הינו ניהול משותף באמצעות ועדת היגוי המורכבת מנציגי השותפים. החלטות ועדת ההיגוי מתקבלות פה אחד. במקרה של חילוקי דעות בוועדת ההיגוי יעבירו הצדדים את המחלוקת שביניהם למנכ"לי הצדדים על מנת שינסו לגבש פתרון מוסכם למחלוקת. ככל שלא יצליחו השותפים ליישב את המחלוקת ביניהם פה אחד, ראשי כל שותף לפנות לבית המשפט המוסמך בתל אביב יפו. בכל הקשור ליחסים בין השותפים לרבות ליחסים בין בעלי המניות בחברת הניהול או בין מי מהם לבין חברת הניהול, הוראות הסכם השיתוף גוברות על כל הוראה סותרת בתקנון ההתאגדות של חברת הניהול המשותפת.

2.2.12 נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח

לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח.

לעניין זה ראה עמוד 57 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

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

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

2.2.14 **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה - ישראל⁷**

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

המשק הישראלי צמח בשנת 2016 בשיעור של כ-4.5% (אומדן הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). שיעור האבטלה בישראל בסוף שנת 2016 עמד על 4.3%, לעומת שיעור של 5.2% בסוף שנת 2015.

בנק ישראל הותיר את שיעור הריבית על 0.1%. במסגרת המדיניות המוניטרית, המשיך בנק ישראל לרכוש מט"ח. הוועדה המוניטרית של הבנק העדיפה להמשיך להתערב בשוק המט"ח במקום להפחית עוד את הריבית, עקב הסיכונים הכרוכים במדיניות של ריבית שלילית.

מדד המחירים לצרכן ירד בשנת 2016 בשיעור של 0.2%. שער השקל מול הדולר התחזק במהלך השנה בשיעור של כ-1.5%, ומול האירו ב-4.8%. מגמה זו אף התעצמה ברבעון הראשון של שנת 2017.

בשנת 2016 הסתכמו הנפקות האג"ח על ידי חברות ישראליות בהיקף שיא של 60 מיליארד ש"ח בשל הריבית הנמוכה, ושימשו בעיקר למיחזור חובות והפחתת עלויות מימון. חברות הנדל"ן היוו שליש מתוך ההיקף המגויס האמור. סך הנפקות ההון לציבור עמד על 4.5 מיליארד ש"ח, מחצית מתוכו על ידי חברות הנדל"ן.

בשנת 2016 שמר שוק הנדל"ן על יציבות הבאה לידי ביטוי בשיעורי תפוסה גבוהים (לאור הצמיחה בסקטור ההיי-טק).

שנת 2016 התאפיינה בהמשך החיפוש אחר חיסכון והתייעלות תפעולים מצד חברות רבות אשר חיפשו לבצע תהליכים של מיזוגים, צמצומים בכח אדם ומעבר לשטחי משרדים זולים. מנגד המשיכו חברות ההיי-טק להעביר את משרדיהם ללב מרכז העסקים של תל אביב, כחלק מתהליך אורבניזציה אותו ניתן לראות בערים מרכזיות ומודרניות בעולם המערבי.

במהלך השנה נוספו עוד כ-80 אלף מ"ר של שטחי משרדים Class A באיזור המרכז, ונכון לתום השנה היו כ-45 אלף מ"ר פנויים בצירי מרכזי העסקים באיזור המרכז. בשנת 2017 עתידים להתווסף לשוק המשרדים כ-480 אלף מ"ר, בשנת 2018 כ-180 אלף מ"ר, בשנת 2019 כ-50 אלף מ"ר ובשנת 2020 כ-380 אלף מ"ר, ובסך הכל כ-1.1 מיליון מ"ר.

מאחר וקצב האיכלוס (Take-Up) בתנאי מאקרו ממוצעים עומד על 120 אלף מ"ר לשנה, שיוקם של שטחים אלו צפוי להתפרש על משך מספר שנים.

תחום המסחר מצוי בסביבה מאתגרת לאור הגידול בשטחי המסחר והאיום הגובר מצד המסחר המקוון 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 משוניים במחזורי הכלכלה. יתרה מזו, רמות התמחור הנוכחיות של מרכזים לוגיסטיים הינו מתחת לעלות החלפה (קרי עלות בנייה של מרכז חדש).

⁷ מקורות מידע בסעיף זה:

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

פרק 3 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

3.1 מידע כללי על תחום הפעילות

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

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

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

3.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

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

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

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

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

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

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

3.1.5 מחסומי כניסה ויציאה

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

3.1.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלו בו

ראה סעיף 3.3 להלן.

3.2 שיווק והפצה

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

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

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

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

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

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

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

3.4 רכוש קבוע

הרכוש הקבוע של הקבוצה כולל שטח משרדי החברה, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים, כלי רכב ושיפורים במושכר, אשר העלות המופחתת שלהם לתאריך 31.12.2016 היתה כ- 38 מיליון ש"ח.

3.5 הון אנושי

3.5.1 מבנה ארגוני ומצבת עובדים

החברה מעסיקה נכון למועד דוח זה 46 עובדים במטה החברה בדומה לשנה קודמת כמפורט להלן: מנכ"ל, מנהל חברת בת לייזום ופיתוח, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל שיווק, סמנכ"ל פיתוח עסקי, יועצת משפטית, מנהל בינוי וחשב המהווים את ההנהלה הבכירה של החברה ו- 38 בעלי תפקידים שונים הכפופים להם, כמפורט להלן:

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

כמו כן, מקבלת החברה שירותי ניהול מאלוני-חץ על פי הסכם ניהול מיום 7.2.10 כפי שתוקן לאחרונה ביום 21.4.2016 ביחס לתקופה שהחל מ- 1.1.2016 ועד 31.12.2018 (לעניין זה ראה ביאור 23 ג' (1) לדוחות הכספיים).

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

<u>מספר עובדים</u>	<u>מחלקה</u>
5	מנהלי נכסים
8	כספים ומזכירות
14	אחזקה
5	שוק

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

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

3.5.2 אופציות לבעלי תפקידים

שם התכנית	הנהנים על פי התכנית	תאריך אישורבו עדה	סה"כ כמות כתבי אופציה שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו/מומשו נכון ל-31.12.16	מחיר מימוש נכון ל-31.12.16	מועד מימוש
תכנית ג' כתבי אופציה 11/13 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	13.11.13	942,800 ניתנים למימוש ל- 942,800 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	942,800 מומשו.	9.04 ש"ח ¹⁴	24.12.15- 100% 23.12.16
תכנית ד' כתבי אופציה 03/14 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	9.3.14	1,019,963 ניתנים למימוש ל- 1,019,963 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	699,128 מומשו.	9.18 ש"ח ¹⁵	9.3.16-8.3.17 100%
תכנית ה' כתבי אופציה 03/15 (לא סחירים)	מנכ"ל החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.15	944,554 ניתנים למימוש ל- 944,554 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	12.14 ש"ח ¹⁶	10.3.17-9.3.18 100%
תכנית ו' כתבי אופציה 03/15 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.15	4,855,617 ניתנים למימוש ל- 4,855,617 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	26,357 פקעו בעקבות פרישת עובדים.	12.14 ש"ח ¹⁷	10.3.17-9.3.18 100%
תכנית ז' כתבי אופציה 07/15 (לא סחירים)	דירקטורים בחברה במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	12.7.15	238,980 ניתנים למימוש ל- 238,980 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)		12.17 ¹⁸	12.7.17-11.7.18 100%
תכנית ח' כתבי אופציה 03/16 (לא סחירים)	מנכ"ל החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	9.3.16	943,396 ניתנים למימוש ל- 943,396 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	12.75 ש"ח ¹⁹	9.3.18-8.3.20 100%
תכנית ט' כתבי אופציה 03/16 (לא סחירים)	דירקטורים בחברה ו/או עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעלי תפקיד המספקים שירותים לחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	9.3.16	5,292,154 ניתנים למימוש ל- 5,292,154 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	12.75 ש"ח ¹²	9.3.18-8.3.20 100%

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

¹⁴ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2013.12.

¹⁵ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2014.3.

¹⁶ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2015.3.

¹⁷ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2015.3.

¹⁸ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2015.7.

¹⁹ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2016.3.

3.5.3 אופציות לבעלי תפקידים (המשד)

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

ביום 13 בנובמבר, 2013 החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ג'"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ג', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 14.11.13 (מס' אסמכתא 191067-01-2013) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן באור 17' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ג' לעיל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 265,500 כתבי אופציה כל אחד.

ביום 9 במרץ, 2014 החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ד'"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ד', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 10.3.14 (מס' אסמכתא 009669-01-2014) וכן באור 17' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ד' הנ"ל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 261,529 כתבי אופציה כל אחד.

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

ביום 10 במרץ, 2015 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015 ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה), לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים בחברה (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ו'"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ו', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 13.4.15 (מס' אסמכתא 077746-01-2015) וכן באור 17' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ו' הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן: לסמנכ"ל הכספים 586,739 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 567 אלפי ש"ח. לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 487,824 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 472 אלפי ש"ח, לכל אחד. לסמנכ"ל פיתוח עסקי 414,470 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 401 אלפי ש"ח.

ביום 9 במרץ, 2016 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 7.3.2016), לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 למנכ"ל החברה (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ח'"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ח', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, ראה באור 23'ג' (2) לדוחות הכספיים. ביום 9 במרץ, 2016 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 5,292,154 כתבי אופציה, ל-51 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים) (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ט'"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ט', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, ראה באור 17' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ט' הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן: לסמנכ"ל הכספים 570,000 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 570 אלפי ש"ח. למנכ"ל חברת הבת, אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, 600,000 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח. לסמנכ"ל השיווק 470,000 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 470 אלפי ש"ח. לסמנכ"ל פיתוח עסקי 403,600 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 403.6 אלפי ש"ח.

3.5.4 אופציות לבעלי תפקידים (המשד)

ביום 14 במרץ, 2017 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 3,650,056 כתבי אופציה, ל-56 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים). במסגרת הקצאה זו הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:

לסמנכ"ל הכספים 324,039 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 574 אלפי ש"ח. למנכ"ל חברת הבת, אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, 338,677 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח. לסמנכ"ל השיווק 263,435 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 467 אלפי ש"ח. לסמנכ"ל פיתוח עסקי 226,415 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 401 אלפי ש"ח.

3.5.5 הצעה פרטית של מניות למנכ"ל החברה

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

3.6 התאמות במושכר וספקים

הקבוצה נוהגת לבצע בנכסיה מעת לעת, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים, וזאת מעבר לתפעול השוטף של הנכסים, המתבצע על ידי חברות הניהול עצמן מתקציבן שלהן. היקף העלות ההונית (CAPEX) לשמירת הקיים, הסתכם בשנת 2016 לסך של כ- 95 מיליון ש"ח (כולל נכסים אשר אוכלסו לראשונה ובניית שטחי מסחר נוספים נלווים). בשנת 2015 לסך של כ- 70 מיליון ש"ח (כולל נכסים אשר אוכלסו לראשונה ובניית שטחי מסחר נוספים נלווים). בשנת 2014 כ- 60 מיליון ש"ח (כולל כ- 33 מיליון ש"ח שיפוץ ושדרוג קניונים, מרכזי מסחר ושטחי ציבור). על פי רוב, הקבוצה איננה רוכשת בעצמה חומרי גלם ורכישת חומרים אלו נעשית באמצעות קבלני משנה המבצעים את עבודות התחזוקה, השיפוצים והבנייה. מנהל הבינוי ומנהל התפעול הינם האחראים על מערכת הרכש וההשקעות במבנים המבוצעות על ידי קבלני המשנה.

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

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

3.7 הון חוזר

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

הגרעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2016 הסתכם לסך של 516 מיליון ש"ח. לחברת מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ- 800 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף של 7.3 מיליארד ש"ח. לפיכך, קבע דירקטוריון החברה כי קיום גירעון בהון החוזר של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות.

3.8.1

כללי

הקבוצה מממנת את פעילותה מהונה העצמי של החברה, מהון שגייסה החברה מהציבור בהנפקות הון ואג"ח במסגרת תשקיפים ודוחות הצעת מדף, מהון שגייסה החברה מגופים מוסדיים ואחרים באמצעות הנפקות פרטיות של הון ושל אג"ח תוך הרחבת סדרות אג"ח שבמחזור, מהון שמגייסת החברה מהציבור בעקבות מימוש כתבי אופציה לאג"ח, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראי בנקאי, מניירות ערך מסחריים שהונפקו ומאגרות חוב שהונפקו לגופים מוסדיים. בשנת 2016 הקבוצה גייסה סך של כ- 931 מיליון ש"ח מהנפקות אגרות חוב, כ- 446 מיליון ש"ח מהנפקות הון ובניכויי פרעונות שוטפים של כ- 602 מיליון ש"ח.

להלן פירוט יתרת ההלוואות של הקבוצה נכון ליום 31.12.16:

ריבית אפקטיבית 31.12.16	ריבית נקובה ליום 31.12.16	יתרה ליום 31.12.2016	
%	%	באלפי ש"ח	
			מקורות בנקאיים
3.39	2.92	1,246,723	צמודי מדד
ללא שינוי	פריים+0.86	43,610	לא צמודי מדד
ללא שינוי	ליבור +2.5	38,864	צמודי דולר
ללא שינוי	יורוליבור +3.25	2,383	צמוד EURIBOR
3.36	2.92	1,331,580	סה"כ מקורות בנקאיים
3.28	4.28	3,216,759	מקורות לא בנקאיים-צמודי מדד
ללא שינוי	פריים - 1.11	399,940	מקורות לא בנקאיים - לא צמודי מדד- ניירות ערך מסחריים
ללא שינוי	3.39	28,747	מקורות לא בנקאיים - לא צמודי מדד- אגרות חוב בריבית שקלית
		7,430	ריבית שנצברה בהרחבת אגרות חוב
²⁰ 2.95	3.50	4,984,456	סה"כ
		(325,240)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים
		4,659,216	חוב פיננסי, נטו

להלן לוח פרעונות צפויים לפי שנים:

שנת פרעון	יתרת קרן לפרעון
2016	²¹ 784,729
2017	336,178
2018	716,848
2019	1,164,108
2020 ואילך	1,982,503
סה"כ	4,984,456

²⁰ בנטרול ניירות ערך מסחריים 3.17%.

²¹ כולל פירעון ניירות ערך מסחריים

3.8.2 דרוג אשראי

גורם מדרג	אגרות חוב (סדרה א') דירוג נוכחי	אגרות חוב (סדרה ג') דירוג נוכחי	אגרות חוב (סדרה ב') דירוג נוכחי	אגרות חוב (סדרה ד') דירוג נוכחי	אגרות חוב (סדרה ד') דירוג נוכחי	ניירות ערך מסחריים דירוג נוכחי
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	מיום 26.12.16 ilA-1+
מידרוג	מיום 27.7.16 Aa3/Stable	מיום 27.7.16 Aa3/Stable	מיום 27.7.16 Aa3/Stable	מיום 27.7.16 Aa3/Stable		מיום 25.12.14 P-1
התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג
מעלות S&P	מיום 26.12.16 ilAA/Stable מ- 16.1.11 ועד 29.12.13 ilA+/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable ממועד ההנפקה 30.7.14 ilAA-/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	
מידרוג	מיום 27.7.16 Aa3/Stable מ- 23.1.13 ועד 10.7.2014 Aa3/Stable מ- 22.12.11 ועד 23.1.13 Aa3/Stable	מיום 27.7.16 Aa3/Stable ממועד ההנפקה 7/14 Aa3/Stable	מיום 27.7.16 Aa3/Stable ממועד ההנפקה 7/12 Aa3/Stable	מיום 27.7.16 Aa3/Stable	מיום 27.7.16 Aa3/Stable	ממועד ההנפקה 12/14 P-1

3.8.3 מסגרות אשראי וליווי בנקאי

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

3.8.4 מערך השעבודים

לענין זה ראה ביאור 16 ב' לדוחות הכספיים.

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

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

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מר זרניצקי מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2016, כ- 64% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה, על כן הוא עונה על הגדרת מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

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

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

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

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

3.8.6 אשראי בר דיווח

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

מס'	התאגיד הלוח שם המפויקט	הלוח	מועד העמדת האשראי	סכום ההלוואה/ המסגרת המקורי (אלפי ש"ח)	יורת קרן מוחאמת ליום 31.12.16 (אלפי ש"ח)	מספר תשלומים פריעון - 20% בתשלומים חצי שנתיים; 80% - פריעון בתום תקופת. תשלומי ריבית חצי שנתיים	מועד סילוק	שיעור ריבית שנתית ----- (שיעור ריבית משוקללת)	בטחונות/שעבדים להבטחת האשראי	התניות שיינו שליטה/מבנה/ פעילות	התניות פיננסיות ועמידה בהן למאריך הדוח
1	החברה	מוסד בנקאי	01.08.14	1680,000 (*)	625,845	20% - פריעון בתשלומים חצי שנתיים; 80% - פריעון בתום תקופת. תשלומי ריבית חצי שנתיים	אוגוסט 2020	1.67% שנתיים ראשונות 2.27% ארבע שנים הבאות צמודות מודד	כנגד נכסים משועבדים		
2	החברה	מוסד בנקאי	21.6.11	500,000	346,509	56 תשלומים רבעוניים שווים	יוני 2025	4.3% צמודות מודד	לתורה נתונה הזכות, בכל עת, לשעבד לטובת הבנק דלי'ן בשיעור של 139% מיתרת ההלוואה הבלתי מסולקת ובמקרה כאמור, החברה לא תידרש לעמוד באמות המידה הפיננסיות שפורטו לעיל בקשר להלוואה.	ראה התניה 1,2	התניות 1,2
3	החברה	מוסדיים	30.12.14 9-10.6.15	400,000	399,940	נפרע לפי דרישת מחזיקי הנייר תקופה מקסימלית 5 שנים	30.12.19 9-10.6.2020	ריבית משתנה P-1.11			
4	החברה	מוסד בנקאי	29.12.10	400,000 מסגרת אשראי	-	-	לניצול עד ליום 28.12.17	ריבית משתנה מבנה הריבית הסיטונאית + 1.4%	-----	ראה התניות 1-3	התניות 3,4
5	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
6	החברה	גוף מוסדי בישראלי	6.4.16	200,000 מסגרת אשראי	-	-	לניצול עד ליום 6.4.20	ריבית בנק ישראל 2.15% +	-----	ראה התניות 1-3	התניות 1,3-5
7	החברה										

למידע בגין אגרות חוב של החברה מסדרת א' / ב' / ג' / ד' / ה' ראה נספח ה' ליוח המדיקטוריון.

(*) שתי הלוואות.

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

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

התניות הפוזיות בשמירה על אמות מידה פיננסיות :

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

המדרות : חוב פיננסי נטו – חובה המצופי של החברה לזכרים מוסדיים ולבעלי א"ח על כל סוגי בנכוי מוזמנים וכן השקעות ל"ק בנירות ערך סחירים.

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

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

בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות :

31/12/2015	31/12/2016	ההתניה	אמת מידה	
53.4%	49.4%	נמוך מ- 70%	חוב פיננסי נטו ל - CAP	1
6 מליארד ש"ח	7.3 מליארד ש"ח	כגובה מבין - 1 מיליארד ₪ או 125% מיתרת האג"ח שבמחזור	היקף נדל"ן בלתי משועבד	2
36.5%	40.9%	גבוה מ- 25%	הון עצמי לסך מאזן (בנטרול מזומנים ושווה מזומנים)	3
6.38	7.01	נמוך מ- 10	חוב פיננסי נטו (בניכוי נדל"ן בהקמה) ל- NOI	4

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

3.8.7 השלכות רגולטוריות

אין.

3.9 מיסוי

3.9.1 תמצית דיני המס החלים על החברה

לענין זה ראה ביאור 15 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.2 שומות מס

לענין זה ראה ביאור 15 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.3 דיוני שומות מהותיות

לענין זה ראה ביאור 15 ח' לדוחות הכספיים.

3.10 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

3.10.1

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

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

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

3.10.2

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

הסכמי השכירות הקיימים עם חברות הסלולר יסתיימו בתקופה שתחילתה ביום 31.12.2016 וסיומה ביום 20.9.2021 (לא כולל מימוש תקופות אופציה).

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 חבונתן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר, כאשר הביטוח מורחב לשפות את החברה וחברות הניהול.

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

3.10.3

כנגד החברה ומפעלי תחנות בע"מ, שותפתה של החברה לבעלות בתחנה המרכזית בירושלים וכן כנגד "אגד" המפעילה את תחנת האוטובוסים בפרויקט (להלן: "התחנה"), הוגשה תובענה ובקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית, בה נטען כי הנתבעות הפרו, לכאורה, את הוראות חוק אויר נקי, התשס"ח-2008 על תקנותיו, וגרמו בכך לזיהום בשטח תחנת האוטובוסים להיחשף, על פי הטענה, לאוויר מזוהם. בד בבד, הוגשה על ידי חלק מהמבקשים גם תביעה קבוצתית על פי החוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992. במסגרת התובענות עתרו המבקשים לצו עשה כנגד הנתבעות לפעול למניעת המשך הזיהום הנטען, וכן לפיצוי כספי לכלל חברי הקבוצה אותה הם מבקשים לייצג. תובענות אלו נשענות, בין היתר, על מספר דו"חות והוראות שניתנו לתחנה המרכזית מטעם המשרד לאיכות הסביבה, ביחס להפרה נטענת של התקנה הרלבנטית מכוח החוק, וכן מכוח החוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961. במסגרת פסק דין שניתן בתובענה הקבוצתית בבית"ש השלום בירושלים ניתן צו להפחתת ערכי זיהום האוויר בתחנה לערכי הסביבה וכן ניתנו הוראות לצמצום החשיפה לזיהום אויר תוך אימוץ

תכנית עבודה שהוכנה על ידי החברה ושותפתה לבעלות ואושרה על ידי של המשרד להגנת הסביבה. בתובענה הייצוגית נחתם הסכם פשרה אשר הוגש לאישור בית המשפט כנדרש על פי הדין, על פיו תבצענה החברה ושותפתה לבעלות בתחנה, השקעות בתחנה לשיפור חווית המשתמשים וכן יינתן סעד לטובת הציבור, בדרך של תרומה לעמותות העוסקות בעידוד תחבורה ציבורית, איכות הסביבה, שילוב מוגבלים וכיו"ב. יישומו של הוראות תכנית העבודה והסכם הפשרה כרוכות בהשקעות בתשתית בתחומי התחנה. למידע נוסף בעניין זה ראה ביאור 16 א' (3) לדוחות הכספיים.

3.10.4

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

3.10.5

מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים מתנהלת במסגרת מדיניות הכללית בניהול סיכונים ומתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על פעילותה של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות הרגולטוריות הנוגעות לפעילותה של הקבוצה, ובכלל זה בתחום הסיכונים הסביבתיים. לאור העובדה כי מרבית נכסי הקבוצה מושכרים לעסקי משרדים ו/או מסחר (שאינו בתחומי המזון ו/או התעשייה) אין הנהלת החברה צופה חשיפה משמעותית לקבוצה בתחום איכות הסביבה בגין נכסים אלה.

3.10.6

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

3.11 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

3.11.1

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

3.11.2

ביום 11 בדצמבר 2013, פורסם ברשומות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ג-2013 (בסעיף זה "חוק הריכוזיות" או "החוק") מכוחו פרסמה לראשונה בחודש דצמבר 2014 הוועדה לצמצום הריכוז את רשימת הגופים הריכוזיים, רשימת התאגידים הראליים המשמעותיים ואת רשימת הגופים הפיננסיים המשמעותיים. בפרסום האחרון של הוועדה ברשומות מיום 12.1.2017, שמה של החברה, והחברות הבנות אשר בבעלותה, הופיע הן ברשימת הגופים הריכוזיים והן ברשימת התאגידים הראליים המשמעותיים.

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

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

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

יצוין, כי על אף שחוק הריכוזיות קובע כי הוראות ראשונות לעניין מגבלות אשראי ייקבעו בתוך שנה מיום פרסום החוק, עם אפשרות להארכה בשנה נוספת, קרי עד ליום 11 בדצמבר 2014, לפני הארכה כאמור, טרם נקבעו הוראות כאמור.

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

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

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

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

3.12 הסכמים מהותיים

לעניין זה ראה באור 7 לדוחות הכספיים.

3.13 הליכים משפטיים

3.13.1 למועד פרסום דוח זה נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות 15 תביעות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 209 מיליוני ש"ח, מתוכם הליך מהותי אחד, כשחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ- 154 מיליוני ש"ח. בגין התביעות המתנהלות וההליכים המיסויים נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2016 הפרשות בסכום כולל של כ- 18 מיליוני ש"ח. לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות הנ"ל הינן מתאימות בנסיבות כל ענין. (לצורך סעיף 3.12 זה בלבד נחשב הליך משפטי כמהותי, בין אם הוגש על ידי הקבוצה ובין אם הוגש כנגדה, במידה והסכום הנתבע, ללא ריבית והוצאות, עולה על 10% מהרכוש השוטף של החברה על בסיס מאוחד, דהיינו סך של כ- 39 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2016).

3.13.2 לתיאור הליכים משפטיים ומיסויים משמעותיים המתנהלים נגד הקבוצה על אף שחלקם אינם נחשבים הליכים משפטיים מהותיים בהתאם לרף המהותיות האמור בסעיף 3.13.1 לעיל, ראה באור 16 לדוחות הכספיים. כמו כן, הקבוצה הינה נתבעת בתביעות המטופלות על ידי חברות ביטוח, אשר בטחו אותה מפני הסיכונים נשוא התביעות, למעט רכיב ההשתתפות העצמית. סכום ההשתתפות העצמית הכולל בגין התביעות הנ"ל אינו מהותי.

3.14 יעדים ואסטרטגיה עסקית

האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות רכישת נכסים ו/או ייזומים, 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.

בכוונת הקבוצה, להתמקד בהשקעות בישראל בלבד.

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

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

3.15 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

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

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

3.16 מידע בדבר אירועים מהותיים בחברה לאחר מועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2016

אין.

3.17 מגזרים גיאוגרפיים

אין.

3.18 גורמי סיכון

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

3.18.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים:

- (א) סיכונים משקיים
עיסוק הקבוצה בתחום הנדל"ן בישראל מושפע משיעורי הצמיחה וממדיניות הריבית בישראל ועל כן הכנסות הקבוצה תלויות, בין היתר, בגורמים אלה.
- (ב) סיכוני ריבית
שינויים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי נכסי הקבוצה, כך שאם שיעורי הריבית יעלו, התשואה הנדרשת על הנכסים תעלה ושווי הנכס עלול לפחות ולהיפך. שינויים בשיעור הריבית המשתנה בישראל עשויים להשפיע על תוצאות החברה (רווח והפסד).

3.18 גורמי סיכון (המשך)

3.18.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים:

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

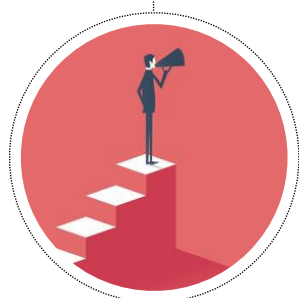
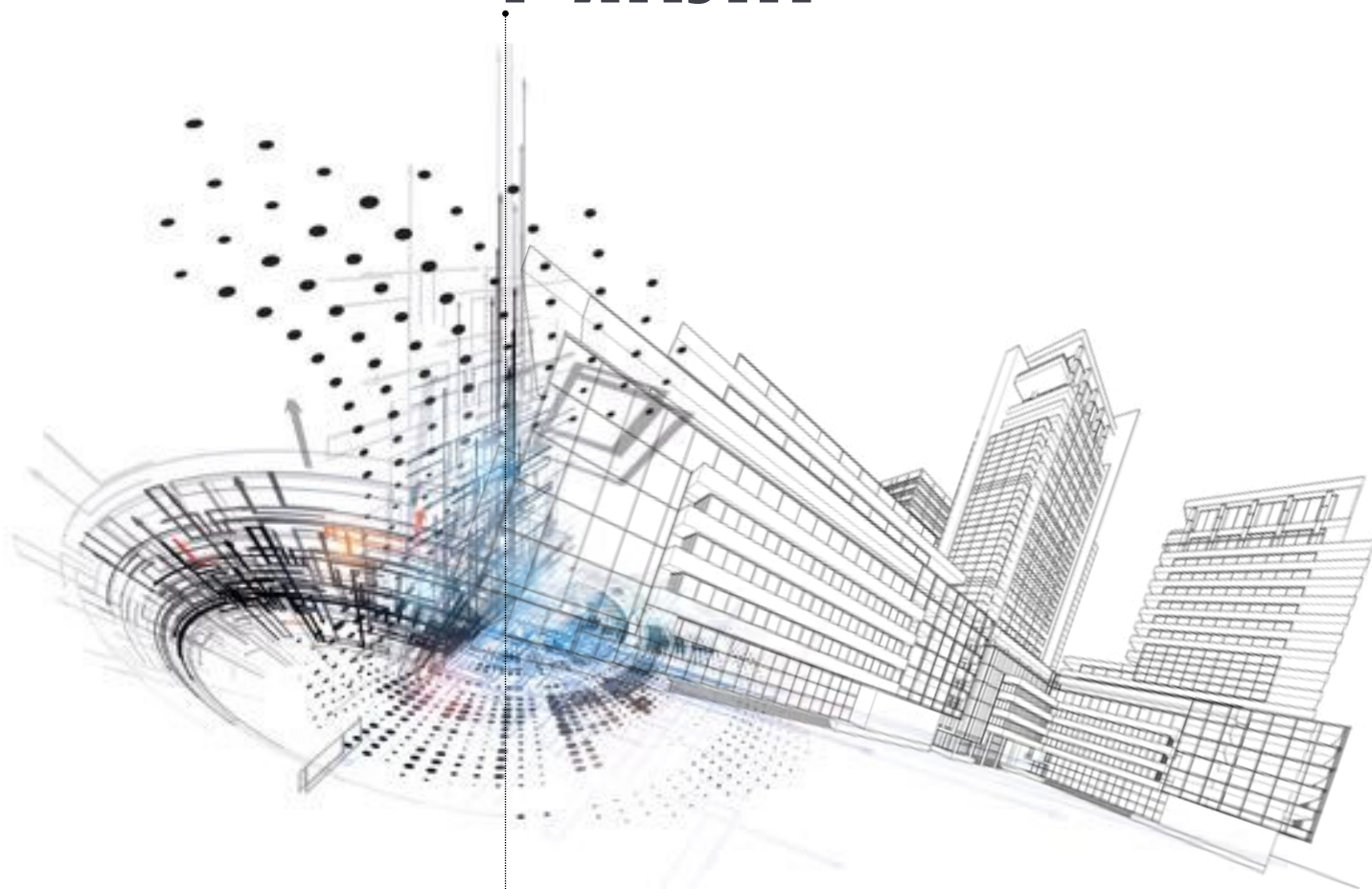
להלן גורמי הסיכון שתוארו לעיל והשפעתם, על-פי הערכת הנהלת החברה, על תוצאות עסקיה:

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

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

אמות השקעות בע"מ

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



דו"ח תקופתי 2016

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחזרות שלה (להלן "הקבוצה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א נדל"ן. החברה הינה חברה בת של אלונים-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ-61% מההון).

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

דגשים לשנה

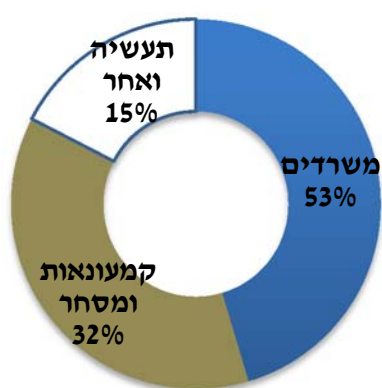
- NOI בשנת 2016 הסתכם לסך של 569 מיליון ש"ח המהווה עליה של 11% לעומת שנה קודמת.
- NOI Same Property עלה בשנת 2016 ב- 2.6% לעומת שנה קודמת.
- FFO בשנת 2016 הסתכם לסך של 365 מיליון ש"ח המהווה עליה של 13% לעומת שנה קודמת.
- FFO למניה בשנת 2016 עמד על 126.7 אגורות למניה עליה של כ- 8% לעומת שנה קודמת.
- דיבידנד למניה בשנת 2016 עלה ב- 13% לעומת שנה קודמת.
- מגדל אטריום – בתחילת השנה מוין לנדל"ן להשקעה ועלויות המימון בגין הפרויקט נזקפו לדוח רווח והפסד.
- גיוס הון- בשנת 2016 הנפיקה החברה הון בהיקף כספי של 446 מיליון ש"ח.
- גיוס חוב- החברה גייסה במהלך שנת 2016, 931 מיליון ש"ח, נטו באמצעות הרחבת סדרות קיימות והנפקת סדרה חדשה. החוב שגויס הינו במח"מ משוקלל של כ- 6 שנים ועלותו (כולל עסקת גידור) הינה כ- 2% צמוד מדד.
- בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן התקשרה הקבוצה בעסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ- 440 מיליון ש"ח (לא כולל מס רכישה).

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31 בדצמבר, 2016 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים:

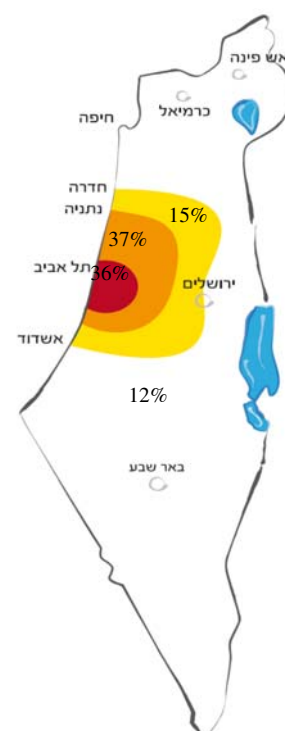
- 100 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.2 מיליון מ"ר חלק החברה, 772 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו- 427 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,600 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.
- 4 פרויקטים בשלבי בנייה ותכנון מתקדם בהיקף של 125 אלף מ"ר.
- שיעור התפוסה² של כלל נכסי החברה ליום 31.12.16 הינו 97% בדומה ל-31.12.2015.

פילוח שווי נכסי הקבוצה



נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

- משרדים
- מסחר וקמעונאות
תחום הכולל בתוכו, קניונים, מרכזים מסחריים ופורטפוליו של 36 סופרמרקטים במרכזי הערים.
- מיקום כ-72% משווי נכסי הקבוצה ממוקמים במרכז גוש דן המאופיין בביקוש גבוה ויציב.



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

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

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

² מייצג היקף שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים (אשר חלקם טרם אוכלסו).

2014	2015	2016	% שינוי 2015/16	
493	512	569	11%	NOI
453	467	525	12%	EBITDA
258	410	474	16%	רווח נקי לתקופה
294	323	365	13%	FFO ריאלי
109.8	117.4	126.7	8%	FFO למניה (אגורות)

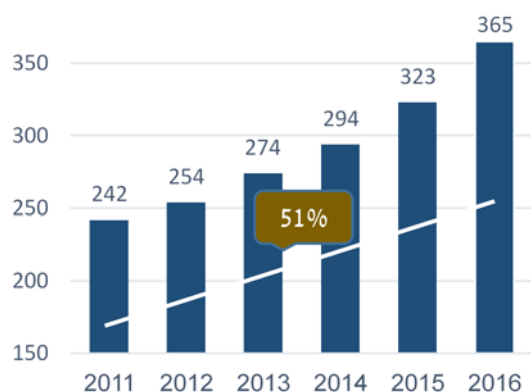
NOI



NOI בסך של 569 מיליון ש"ח בשנת 2016 לעומת 434 מיליון ש"ח בשנת 2011, מהווה גידול של 31% בחמש השנים האחרונות.

גידול של כ- 57 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקר מתחילת איכלוס מגדל אטריום ומאכלוס שטחים פנויים.

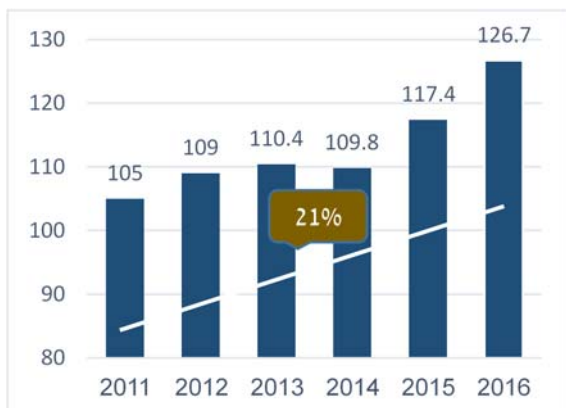
FFO



FFO בסך של 365 מיליון ש"ח בשנת 2016 לעומת 242 מיליון ש"ח בשנת 2011, מהווה גידול של כ- 51% בחמש השנים האחרונות.

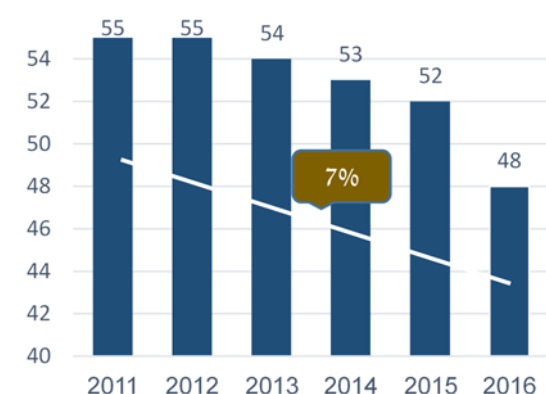
גידול של 42 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב-EBITDA בסך של 59 מיליון ש"ח ובניכוי גידול של 17 מיליון ש"ח בריבית הריאלית, עקב הפסקת הויון מימון מגדל אטריום.

³ לפי דוח מאוחד מורחב.



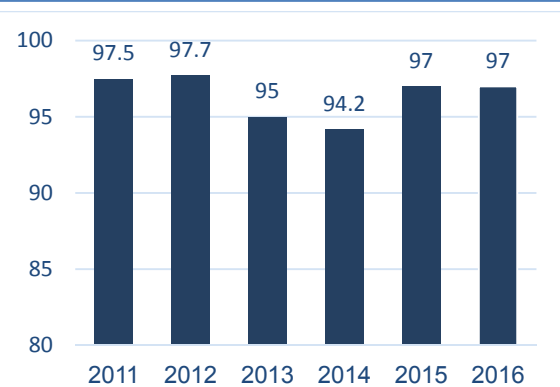
FFO למניה בסך של 126.7 מיליון ש"ח בשנת 2016 לעומת 105 מיליון ש"ח בשנת 2011, מהווה גידול של כ-21% בחמש השנים האחרונות וזאת תוך ירידה בשיעור המינוף של החברה.

שיפור ברמת המינוף



רמת מינוף נכון ל-31 בדצמבר 2016 הינה 48% לעומת 55% נכון ל-31 בדצמבר 2011, מהווה קיטון של כ-7% בחמש השנים האחרונות.

שיעור תפוסה על פני השנים



שיעור תפוסה גבוה לאורך השנים על אף תוספת שטחים כתוצאה מנכסים שבנייתם נסתיימה.

נכסים משועבדים

לחברה נכסים בלתי משועבדים בשווי של 7.3 מיליארד ש"ח.

מח"מ וריבית משוקללת

מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום הדוח עומד על 4.45 שנים וריבית המשוקללת האפקטיבית הינה 3.17%.

פרויקטים שבנייתם נסתיימה

1. מגדל אטריום - רמת גן

מגדל משרדים אשר בנייתו נסתיימה לפני כשנה, בשטח עילי לשיווק של כ-57 אלף מ"ר וחניון הנמצא במגדל, הממוקם במרכז העסקים בסיטי של רמת גן בסמוך לתחנת הרכבת. נכון לתאריך פרסום הדוח, נכון לתאריך הדוח שיווקה החברה 55,000 מ"ר המהווים 97% משטחי המגדל (מתוכם 95% חוזים חתומים). ה-NOI הצפוי באכלוס מלא של המגדל צפוי להיות מעל 82 מיליון ש"ח. **הנכס מוין לנדל"ן להשקעה בתחילת השנה ועלויות המימון בגין הפרויקט נזקפו לדוח רווח והפסד.**

2. מלון פתאל - בית אמות ביטוח- תל אביב

מגדל משרדים במתחם אמות ביטוח ברחוב מנחם בגין בתל אביב. שטח המבנה הינו 9,200 מ"ר. הבניין הושכר במלואו לחברת מלונות פתאל בע"מ. ההסכם נחתם לתקופה של 20 שנה עם אופציה להארכת תקופת השכירות ב-4 שנים נוספות. הכנסות השכירות השנתיות הממוצעות הצפויות לחברה מהנכס הינן בסך של 8.7 מיליון ש"ח. **הנכס מוין לנדל"ן להשקעה בתחילת השנה.**

3. קניון קרית אונו- מגדל משרדים

החברה ושותפתה בנכס (חלק החברה 50%) סיימו בסוף 2016 את בניית מגדל משרדים שני מעל קניון קרית אונו, בשטח של כ-8,500 מ"ר (כ-7,000 מ"ר משרדים וכ-1,500 מ"ר מסחר), מתוכם הושכרו כ-3,900 מ"ר.

נכסים שנרכשו במהלך השנה ולאחר תאריך המאזן

1. בנין משרדים ברחוב הברזל

בניין בוטיק למשרדים ומסחר, אשר נבנה ברמת מפרט וגימור גבוהים במיוחד. הפרויקט כולל כ-13,400 מ"ר שטחי השכרה עיליים, הכוללים קומת קרקע מסחרית ומעליה 7 קומות וכן חניון תת קרקעי בן 3 מפלסים ובו 312 מקומות חניה. היקף ההשקעה של החברה בנכס, לרבות השתתפות בעלות עבודות הגמר לשוכרים, מוערך בסך של 270-280 מיליון ש"ח. להערכת החברה ה-NOI הצפוי להתקבל מהפרויקט בתפוסה מלאה הינו כ-19-21 מיליון ש"ח לשנה. נכון למועד פרסום הדוח הושכרו כבר למעלה מ-60% משטחי הפרויקט לתקופות של 5 שנים ומעלה. במועד חתימה על ההסכם שולם כ-100 מיליון ש"ח והיתרה תשולם עם השלמת הבניה ומסירת החזקה אשר מתוכננים להתקיים במהלך הרבעון השני של שנת 2017.

2. בנין משרדים במבשרת ציון, ירושלים

בינואר 2017, לאחר תאריך המאזן רכשה החברה תמורת סך של כ-74 מיליון ש"ח מרכז רפואי במבשרת ציון, ירושלים. המבנה כולל שלוש קומות עיליות בשטח של כ-3,500 מ"ר וכן שתי קומות חניה תת קרקעית. הנכס מושכר במלואו ויניב לחברה NOI בהיקף של כ-5 מיליון ש"ח.

פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדם

לחברה 4 פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדם בהיקף של 125 אלף מ"ר. החברה מעריכה כי במהלך 3-4 השנים הבאות תשקיעה החברה כ- 1 מיליארד ש"ח כמפורט להלן:

1. מתחם תוצרת הארץ

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

השותפות מקימות בימים אלו מבנה משרדים הכולל 53 אלף מ"ר ברוטו עילי ו- 950 מקומות חניה (להלן-"שלב א"). בנוסף, פועלות השותפות להגשת תב"ע בסמכות מקומית (במסגרת ת"א 5000) להקמת מגדל משרדים נוסף, בשטח של כ- 130 אלף מ"ר עילי (ברוטו) וכ- 2,000 מקומות חניה (להלן-"שלב ב"). יצוין כי תוכנית מתאר ת"א 5000 שקיבלה תוקף בחודש דצמבר 2016 יצרה פוטנציאל נוסף לפרויקט ומקנה זכויות בניה ושימושים נוספים נרחבים למתחם מעבר לבינוי המתוכנן בשלבים א' ו ב'.

במהלך שנת 2016 התקבל היתר בנייה למבנה העילי שלב א' ובנייתו החלה. השותפות מעריכות כי הקמת שלב א' צפויה להסתיים במהלך החציון השני של שנת 2018.

2. פרויקט משרדים ומסחר בחולון

ביולי 2016, זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה.

הפרויקט עתיד להיבנות על ידי החברה על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים והרוקמים. הפרויקט יכלול מרכז מסחרי ומעליו מגדל משרדים בשטח עילי כולל של 36 אלפי מ"ר, מעל חניון תת קרקעי בן 4 קומות.

ההתקשרות בעסקה עם העירייה תהיה בעסקת קומבינציה על פיה, בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכן ותקים את הפרויקט ובתמורה העירייה תחכיר לחברה את חלקי החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב- 99 שנים נוספות. הפרויקט ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה.

בכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט מיד לאחר קבלת האישורים הנדרשים להשלמת העסקה ולהערכתה, תושלם הבניה בתוך כ- 3 שנים. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידיה בסך של 280 מיליון ש"ח.

3. פרויקט לוגיסטיקה במודיעין

במסגרת מכרז של רשות מקרקעי ישראל, זכתה החברה במגרש בשטח של כ- 34 דונם במודיעין, וזאת בתמורה לדמי חכירה והוצאות פיתוח מהווים בסכום של כ- 70 מיליון ש"ח. בהתאם לתב"ע החלה על המגרש, ניתן להקים על המגרש מבנה הכולל כ- 34,000 מ"ר שטחים עיליים (שירות+ עיקר) וכן כ- 41,000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (כולל חניות).

4. פרויקט בצומת כפר סבא רעננה צפון

במהלך שנת 2016 ולאחר תאריך המאזן רכשה החברה מתחמי קרקע סמוכים למגרש הקיים. על פי התב"ע הקיימת, ניתן להקים ולבנות על המתחם פרויקט משרדים בהיקף של כ- 70,000 מ"ר עילי. חלקה של החברה 50%. החברה ושותפתה בוחנות אלטרנטיבות שיווקיות.

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

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים⁴:

שימושים	שטח עילי ליום 31.12.16	NOI לשנת 2016	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.16	שווי נכסים להשבחה ליום 31.12.16	שעור תפוסה ליום 31.12.16	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.12.16
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	348,296	276,011	4,695,119		95.1%	242,058
מרכזים מסחריים	120,021	144,243	2,143,160		96.5%	75,171
סופרמרקטים	38,889	43,078	625,140		100%	-
פארקים תעשייתיים	243,900	90,301	1,206,029		98.6%	85,236
אחרות	20,988	14,054	197,648	74,032	100%	-
סך הכל	772,094 (***)	568,990 (**)	8,818,088 (י)	74,032	97%	412,913

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.12.16	NOI לשנת 2016	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.16	שווי נכסים להשבחה ליום 31.12.16	שעור תפוסה ליום 31.12.16	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.12.16
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	188,129	170,703	3,161,750	10,772	95.9%	150,707
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	292,725	218,309	3,264,408	63,260	96.5%	41,197
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	175,797	99,468	1,363,312		97.2%	79,230
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	115,443	79,207	1,077,628		98.4%	83,625
סך הכל	772,094 (***)	568,990 (**)	8,818,088 (י)	74,032	97%	412,913

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

(**) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן

(***) השטח לא כולל כ-13,900 מקומות חנייה (כ-60% מקורים), בשטח כולל של כ-427 אלף מ"ר.

⁴ כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.

NOI (Net Operating Income)

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

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

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

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

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

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

באלפי ₪	רבעון 4 2016	רבעון 3 2016	רבעון 2 2016	רבעון 1 2016	רבעון 4 2015
נכסים זהים בתקופה ⁽¹⁾	135,030	133,221	131,942	131,882	129,862
נכסים שבנייתם נסתיימה ואוכלסו ⁽²⁾	14,265	10,567	7,051	5,032	105
NOI - סך הכל	149,295	143,788	138,993	136,914	129,967

(1) Same Property NOI

(2) בעיקר מגדל אטריום.

ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2016 הסתכם לכ-149 מיליון ש"ח לעומת כ-130 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של 15%, הנובע בעיקרו מאיכלוס שטחים פנויים ותחילת איכלוס מגדל אטריום. ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי עלה ב- 4% אל מול רבעון מקביל אשתקד.

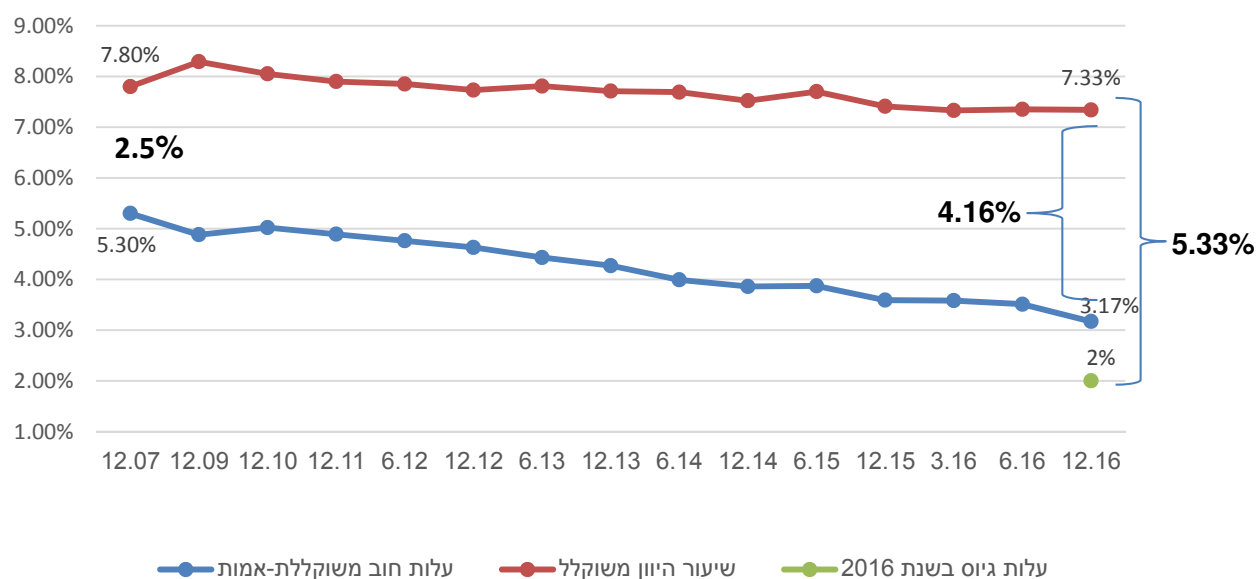
שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2016:

מיליוני ₪	
9,033	נדל"ן להשקעה בדו"ח במאוחד המורחב ליום 31 בדצמבר, 2016
(70)	תקנון מקדמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה ונדל"ן המיועד למימוש
(93)	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
8,870	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 בדצמבר, 2016
(259)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
89	השקעות צפויות
8,700	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר, 2016
149.3	NOI רבעון רביעי 2016 בישראל
597	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון רביעי 2016
41	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
638	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.33%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 62.

מרווחי תשואה גלומה על נכסים מניבים לבין עלות חוב משוקללת



(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. יש להדגיש כי ה-FFO:

- א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
- ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

להלן חישוב ה-FFO באלפי ש"ח):

<u>לתקופה</u> <u>1-3/16</u>	<u>לתקופה</u> <u>4-6/16</u>	<u>לתקופה</u> <u>7-9/16</u>	<u>לתקופה</u> <u>10-12/16</u>	<u>לשנת 2015</u>	<u>לשנת 2016</u>	
122,002	107,033	62,762	182,299	410,237	474,096	רווח נקי לתקופה
-	(68,119)	227	(56,418)	(215,488)	(124,310)	התאמת שווי הוגן
(4,769)	27,658	14,542	(20,090)	156,630	17,341	מיסים נדחים
-	-	-	576	(3,774)	576	הפרשות
788	1,201	1,216	1,276	2,783	4,481	שערוך כתבי אופציות ואחרות
257	110	38	936	1,036	1,341	פחת, הפחתות ושונות
118,278	67,883	78,785	108,579	351,424	373,525	FFO נומינלי
(33,912)	20,800	14,755	(10,608)	(28,869)	(8,965)	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
84,366	88,683	93,540	97,971	322,555	364,560	FFO ריאלי
276,036	286,268	292,419	298,408	274,667	287,682	מספר מניות משוקלל
30.6	31.0	32.0	33.1	117.4	126.7	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-42 מיליון ש"ח, מוסברת מעליה ב-EBITDA ובניכוי גידול בריבית הריאלית, עקב זקיפת עלויות המימון בגין פרויקט אטריום אשר נזקפו לדוח רווח והפסד החל מתחילת שנת 2016.

FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם ל 126.7 אגורות, לעומת 117.4 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של 8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד וזאת תוך ירידה במינוף בשיעור של 4% אגב גידול של 5% במספר המניות המשוקלל.

תחזית לשנת 2017

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2017, כאשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד שנתי 0%.
- ללא רכישת נכסים חדשים ממועד פרסום דוח זה.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2017.

תחזית מעודכנת 2016	בפועל 2016	תחזית 2017	
567-572	569	626-636	NOI (במיליוני ש"ח)
360-366	365	421-431	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
124-130	126.7	136-140	FFO / למניה (באגורות)

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2017 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

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

הערות והסברים	לשנה		
	2015	2016	
גידול של כ- 51 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מתחילת איכלוס מגדל אטריום ואיכלוס שטחים פנויים.	548	599	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	65	64	עלות השכרת הנכסים
	38	40	הוצאות הנהלה וכלליות
24 מיליון ש"ח מסך העליה נובע מהפסקת היוון מימון בגין נכסים בהקמה העליה קוזה מירידה בריבית הריאלית בהיקף של 7 מיליון ש"ח. עליה בסך של 20 מיליון ש"ח משינוי בשיעור המדד לעומת אשתקד.	106	142	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
עיקר הירידה נובעת בעיקר משינוי בשיעור מס החברות בשנת 2016 והפחתתו מ 26.5% ל 23% אשר הניב לחברה הכנסות מס חד פעמיות בהיקף של כ- 107 מיליון ש"ח.	157	27	הוצאות מיסים על ההכנסה
	410	474	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום 31.12.15	ליום 31.12.16	
העליה נובעת מהשקעות בסך של 440 מיליון ש"ח ומשערוך של 125 מיליון ש"ח	8,351	8,917	סך נדל"ן להשקעה
	(803)	(516)	הון חוזר
	4,560	4,563	חוב פיננסי, נטו
הגידול בסך של כ-700 מיליון ש"ח נובע מרווח נקי בהיקף של 474 מיליון ש"ח, מהנפקת הון מניות ומימוש כתבי אופציה בסך של 446 מיליון ש"ח ובניכוי דיבידנד בהיקף של 222 מיליון ש"ח.	3,256	3,959	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-334 מיליון ש"ח לעומת סך של 321 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

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

- א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל-28 בדצמבר, 2017.
- ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל-31 בדצמבר, 2019.
- ג. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח. תוקף מסגרת האשראי ל-4 שנים עד לאפריל 2020.
- ד. בתקופת הדוח, בעקבות סיום בניית מגדל אטריום ביטלה החברה את מסגרת הליווי הבנקאי לפרויקט בהיקף של 450 מיליון ש"ח.

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

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.6 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2016.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2016 הסתכם לסך של 516 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. לקבוצה מסגרות אשראי לזמן ארוך לא מנוצלות בסך של 0.8 מיליארד ₪ ויתרה גבוהה של נכסים לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

דירוג אשראי

בדצמבר 2016, העלתה S&P מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ את דירוג החברה לגבי אגרות החוב סדרה של החברה לדרוג AA/Stable. בחברת מידרוג בע"מ הדירוג הינו Aa3/Stable.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-5 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.5 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-8.9 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה נספח ב' לדו"ח.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31.12.16 הסתכם לסך של 3.96 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.82 ש"ח). ההון העצמי ליום 31.12.15 הסתכם לסך של 3.26 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 11.83 ש"ח).

דיבידנד

בחודש מרץ 2016, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2016 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 77 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון ישולם דיבידנד בסך של 17 אגורות למניה וברבעונים השני, השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, בשנת 2016 חילקה החברה דיבידנד בסכום של כ- 222 מיליון ש"ח המהווה 77 אגורות למניה. בחודש מרץ 2017, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2017 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 84 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 22 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בנוסף, דירקטוריון החברה קיבל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2016 בסך של 36 אגורות למניה. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2017, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2017 בסך של 20 אגורות למניה. סך הדיבידנד שתשלם החברה כאמור לעיל, באפריל 2017, יעמוד על 56 אגורות למניה (כ- 173 מיליון ש"ח).

דיון ובחינה של נאותות התגמולים לנושאי משרה בכירה

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

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

בישיבתו מיום 11 ביולי 2013 אישר הדירקטוריון את מדיניות התגמול כפי שהוצעה ואושרה על ידי ועדת התגמול והמליץ לאסיפה הכללית לאשרה. במקביל אישר דירקטוריון החברה בישיבתו הנ"ל את הצעת ועדת התגמול לתנאי העסקה חדשים למנכ"ל והמליץ לאסיפה הכללית לאשרה. ביום 28 באוגוסט 2013 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה את מדיניות התגמול הנ"ל וכן אישרה את תנאי ההעסקה החדשים למנכ"ל⁵. ("מדיניות התגמול").

ביום 18 באוגוסט 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) תיקון למדיניות התגמול בעניין הגמול המשולם לדירקטורים ובפרט בנוגע לרכיב התגמול ההוני⁶.

ביום 28 בספטמבר 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) תיקון למדיניות התגמול בעניין רכיבי התגמול ויישומם ביחס למנכ"ל החברה ובפרט בנוגע לשכרו החודשי של המנכ"ל, לרכיבי המענק השנתי (רכיב משתנה לטווח בינוני/קצר) ולרכיב התגמול ההוני. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון למדיניות התגמול בנוגע לאופן חישוב המענק השנתי (רכיב משתנה לטווח בינוני/קצר) אשר מחושב לפי עמידה במדדים ביחס לנושאי המשרה בחברה (למעט המנכ"ל והדירקטורים) וכן הסמכת מנכ"ל החברה לשנות את סכום המענק השנתי המחושב לפי מדדים לפי שיקול דעתו ועל בסיס קריטריונים שאינם ניתנים למדידה, עד לתקרת המענק השנתי לכל נושא משרה כאמור⁷. מדיניות התגמול כפי תיקונה בתיקון מיום 28 בספטמבר 2016 תכונה להלן: "מדיניות התגמול המעודכנת".

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 14 במרץ 2017, לאחר קבלת המלצות ועדת התגמול ובהסתמך על התוצאות הכספיות של החברה לשנת 2016, דן, בדק ומצא ביחס לכל נושא משרה בנפרד, כי הרכיבים הקבועים והמשתנים של התגמול לכל אחד מנושאי המשרה הבכירה בחברה כמפורט בתקנה 21 לפרק ד' של הדוח התקופתי, תואמים את מדיניות התגמול המעודכנת וכי תמהיל התגמול לנושאי המשרה בהתחשב בתקרות לרכיבי התגמול שנקבעו במדיניות התגמול המעודכנת מתגמלים את נושאי המשרה בצורה מידתית, סבירה וראויה תוך מתן ביטוי למיצובם ברמת מצוינות, באופן המתחייב ממיצובה של החברה בשוק ההון הישראלי ותוך יצירת איזון ראוי בין רכיבי התגמול השונים.

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחנו ושקלו את יישום מדיניות התגמול בנוגע לקביעת התגמול לנושאי המשרה לשנת 2016, גם בהתייחס לשיקולים הבאים: אופן יישום מדיניות התגמול בהתייחס לקידום מטרות ותכניות העבודה של החברה לטווח ארוך; יצירת מערך תמריצים סביר וראוי לנושאי המשרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במאפייני החברה, בפעילותה העסקית, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה וביחסי העבודה בחברה, בביצועיה העסקיים של החברה במהלך השנה, לרבות עמידתה בתכנית העבודה שנקבעה על ידי הדירקטוריון, בהתחשב בסביבה העסקית, במצב השווקים ובמדיניות ניהול הסיכונים של החברה, גודל החברה ואופי פעילותה; רכיבי התגמול המשתנים הנכללים במדיניות התגמול נבנו וגובשו כך שהם מביאים לידי ביטוי את תרומת כל אחד מנושאי המשרה לעסקיה של החברה, תוך מתן דגש לתגמול מבוסס ביצועים וקשירת נושאי המשרה

⁵ לפירוט נוסף בנושא זה ראו באור ג' (2) לדוחות הכספיים. כמו כן, לפרטים נוספים בקשר עם מדיניות התגמול של החברה טרם תיקונה בתיקונים מיום 18.8.2015 ומיום 28.9.2016 נעשית בזאת הפניה לדוחות מדיניים לזימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 24.7.2013 (מס' אסמכתא: 100065-01-2013) כפי שתוקן/הושלם ביום 11.8.2013 (מס' אסמכתא: 114282-01-2013). המידע המובא בדוחות המידיים הנ"ל, מובא כאן על דרך ההפניה.

⁶ לפרטים נוספים בעניין עדכון מדיניות התגמול ב-2015 ובעניין התגמול ההוני המוענק לדירקטורים בגין שנת 2017 ראו באור ג' (3) לדוחות הכספיים. כמו כן, נעשית בזאת הפניה לדוח מדיי לזימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 13.7.2015 (מס' אסמכתא: 101-2015-072219). המידע המובא בדוח המידי הנ"ל, מובא כאן על דרך ההפניה.

⁷ לפירוט נוסף בנושא התגמול למנכ"ל החברה, לרבות השינויים שבוצעו בתנאי העסקה של המנכ"ל, וכן לפירוט נוסף בנושא הגמול לנושאי המשרה בחברה ראו באור ג' (2) לדוחות הכספיים ותקנה 21 לפרק ד' של הדוח התקופתי – פרטים נוספים על התאגיד. כמו כן, לפרטים נוספים בקשר עם הליכי אישור מדיניות התגמול המעודכנת של החברה באורגנים המוסמכים של החברה לרבות פירוט מכלול השיקולים, הנימוקים והקריטריונים שעמדו בפניהם נעשית בזאת הפניה לדוחות מדיניים לזימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 23.8.2016 (מס' אסמכתא: 108877-01-2016) כפי שתוקן/הושלם ביום 13.9.2016 (מס' אסמכתא: 122416-01-2016). המידע המובא בדוחות המידיים הנ"ל, מובא כאן על דרך ההפניה.

לחברה וביצועיה, חוסנה ויציבותה ותוך התאמת התגמול להשגת יעדי החברה והשאת רווחיה בראייה ארוכת טווח, הכל בהתחשב בתפקידו של כל נושא משרה, תחומי אחריותו, השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו, שביעות הרצון מתפקודו, תרומתו של נושא המשרה לממשל תאגידי וסביבת בקרה ואתיקה נאותים.

כמו כן, עוד בתהליך אימוץ מדיניות התגמול המעודכנת קיימו ועדת התגמול והדירקטוריון דיוני עומק בהשתתפות מומחים בתחום התגמול ממשרד רוה"ח סומך חייקין KPMG ובחנו את מדיניות התגמול הנוכחית, מטרותיה ועקרונותיה ואת הצורך בביצוע התאמות בהתאם לניסיון המצטבר בחברה ולשינויי חקיקה שחלו מאז אומץ תיקון 20 לחוק החברות. במסגרת זו בחנו ועדת התגמול והדירקטוריון, ביו היתר, את הקריטריונים המנויים בסעיף 267ב(א) לחוק החברות, תוך התייחסות לעניינים המפורטים בחלק א' וב' לתוספת הראשונה א' לחוק החברות ואת סבירותו, היקפו ואופן קביעתו של כל אחד מרכיבי תגמול נושאי המשרה ושל מכלול התגמול. בין היתר הובאו בפני ועדת התגמול והדירקטוריון מחקרים השוואתיים אשר כללו נתונים אשר נאספו על ידי הנהלת החברה ו-KPMG וביניהם, נתונים בדבר היחס בין רכיבי התגמול הקבוע לרכיבי התגמול המשתנה של נושאי המשרה על פי המדיניות המעודכנת; נתונים לגבי היחס בין תנאי התגמול של נושאי המשרה בחברה לשכר של שאר עובדי החברה, כולל היחס לשכר הממוצע ולשכר החציוני של עובדי החברה; נתונים ביחס לתגמול נושאי משרה בחברות השוואה הדומות לחברה במאפייני ובהיקפי פעילותן ובגודלן, אשר נאספו, נערכו ונותחו על ידי היועצים החיצוניים וגובשו במסגרת שני מחקרים השוואתיים, האחד בעניין נתוני התגמול של מנכ"ל החברה והשני בעניין נתוני התגמול של הסמנכ"לים בחברה בהשוואה לחברות אחרות.

מדיניות התגמול המעודכנת נקבעה, בין היתר, בהתייחס לקידום מטרות החברה לטווח ארוך; בהתייחס ליצירת מערך תמריצים סביר וראוי לנושאי המשרה בחברה בהתחשב, בין היתר, במאפייני החברה, בפעילותה העסקית, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה וביחסי העבודה בחברה; בהתחשב בגודל החברה ואופי פעילותה ביחס לחברות השוואה בשוק הנדל"ן וביחס לרכיבים המשתנים במדיניות תגמול (כמו גם מרכיבי השכר האחרים) – לפי תפקידו של נושא המשרה הרלוונטי ותרומתו להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה בטווח ארוך. ועדת התגמול והדירקטוריון נתנו את דעתם לכך כי ביחס להיקף הפעילות של החברה, מטה החברה הינו מצומצם ובהתאם, היקף האחריות המוטל על כל נושא משרה בחברה והיקף המשרה שכל נושא משרה ממלא, גדולים. עוד נתנו ועדת התגמול והדירקטוריון את דעתם לצורך בהיות תנאי התגמול שיוענקו לנושאי המשרה בחברה אטרקטיביים הן לאלה המכהנים בתפקידים והן לאלה שעשויים להיות מועמדים לתפקידים בכירים בחברה, תוך מתן כלים לגיוס, תימרוץ ושימור נושאי משרה מוכשרים ומיומנים והכל בהתחשב במקובלות בחברות הנחשבות כברות השוואה לחברה.

תמצית נימוקי ועדת התגמול והדירקטוריון לאישור מדיניות התגמול המעודכנת

^א מדיניות התגמול המעודכנת מותאמת לניסיון המצטבר מיישום מדיניות התגמול הנוכחית בחברה, לשינויים הרגולטוריים שחלו מאז אימוצה, להתפתחויות שחלו במצב המשק ולהתפתחויות שחלו בהיקף פעילותה של החברה.

^א מדיניות התגמול המעודכנת מקדמת את מטרות החברה, את מדיניותה, ערכיה ותכנית העבודה שלה בראייה ארוכת טווח, תוך שהיא יוצרת מערך תגמול ותמרוץ סביר וראוי.

^א מדיניות התגמול המעודכנת מגדירה את היחס הראוי בין התגמול הקבוע לתגמול המשתנה של נושאי המשרה, בהתאם לתפקידם ודרגתם, באופן המקדם את יעדי החברה ויוצר תמריץ ראוי ההולם את מדיניות ניהול הסיכונים של החברה. כמו כן, המענק השנתי לנושאי המשרה מתבסס על מספר מדדים הקשורים בפעילות החברה בראייה ארוכת טווח.

^א היחס בין תנאי התגמול לנושאי המשרה לשכר שאר העובדים בחברה הינו סביר ואין בו כדי להשפיע לרעה על יחסי העבודה בחברה וזאת בין היתר לאור מבנה כוח האדם של החברה ומעמדם ותפקידם הבכיר של נושאי המשרה.

^א בהתבסס על האמור לעיל ובהתחשב במכלול הפרמטרים, השיקולים והנימוקים המפורטים, מדיניות התגמול המעודכנת מקנה כלים ראויים להפעלת מתחם שיקול הדעת של החברה בבואה לקבוע את תנאי התגמול של נושאי המשרה, הינה ראויה וסבירה ומשרתת את טובת החברה ובעלי מניותיה בראייה ארוכת טווח.

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

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

במבט קדימה

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

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

אבי מוסלר

מנכ"ל החברה

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 14 במרץ, 2017.

נספחים

נספח א' – דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ז' - דוחות נפרדים

1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

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

1.1. מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
54,996	325,240
20,601	23,333
678	638
21,475	47,955
-	16,425
97,750	413,591
7,477,100	9,033,443
1,361,043	412,913
8,838,143	9,446,356
17,901	94,632
18,749	38,969
8,874,793	9,579,957
8,972,543	9,993,548
801,824	784,865
25,221	22,150
12,343	16,862
110,321	117,547
13,722	12,025
966,806	953,449
2,342,594	2,984,214
1,535,986	1,215,377
17,997	17,933
66,416	59,303
786,654	804,054
4,749,647	5,080,881
3,256,122	3,959,253
(32)	(35)
3,256,090	3,959,218
8,972,543	9,993,548

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה
נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
סך-הכל רכוש בלתי שוטף
סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
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
אחרות
מסים נדחים, נטו
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סך-הכל הון
סך-הכל התחייבויות והון

1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
564,344	581,943	636,611	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
70,124	70,124	67,621	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
492,548	511,819	568,990	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
76,041	215,488	124,310	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
568,589	727,307	693,300	הוצאות הנהלה וכלליות
39,205	41,697	43,566	תרומות
909	1,223	1,771	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
85	(7,467)	(165)	רווח מפעולות רגילות
528,390	691,854	648,128	הוצאות מימון, נטו
(157,389)	(111,416)	(148,019)	רווח לפני מסים על ההכנסה
371,001	580,438	500,109	הכנסות מיסים בגין שינוי חקיקה
-	-	114,930	מסים על ההכנסה
(112,428)	(170,201)	(140,943)	רווח נקי לתקופה
258,573	410,237	474,096	
258,575	410,240	474,099	מיוחס ל:
(2)	(3)	(3)	בעלים של החברה האם
258,573	410,237	474,096	זכויות שאינן מקנות שליטה

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 בדצמבר, 2016 :

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
777,299	49,930	403,598	66,136	257,634	חלויות שוטפות
336,178	7,033	3,865	67,646	257,634	שנה שנייה
716,848	30,042	4,084	288,070	394,652	שנה שלישית
1,164,102	44,661	4,316	598,055	517,071	שנה רביעית
1,892,433	2,253	9,379	199,040	1,681,761	שנה חמישית ואילך
4,886,859	133,919	425,242	1,218,947	3,108,751	סך הכל פירעונות
97,597					יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח
4,984,456					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. **האחראי לניהול הסיכונים בחברה :** מנכ"ל החברה.
פרטים לגביו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2016.
2. **סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד**
 - א. **מחירי נכסים מניבים**
למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו-כלכליים במשק כגון: שיעורי הריבית, שוק המט"ח, שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק המשפיעים על הביקוש לנכסי מסחר ותעשייה להשכרה, היקף הפעילות במשק, היקף התחלות הבניה, מדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות לצרכי בנייה למסחר ותעשייה, היצע הקרקעות ע"י גורמים פרטיים, היקף ההשקעה בתשתית, התפתחויות במצב הביטחוני, המדיני באזור המזרח התיכון לרבות היקף העלייה לישראל וכן שינויים בהעדפות המשקיעים והצרכנים גם בעקבות שינויי חקיקה בתחום המסים.
 - ב. **עלות המימון**
החברה נוטלת מימון בנקאי בהיקף נרחב לצורך רכישת נדל"ן ולצורך מימון פעילותה. לפיכך, לחברה חשיפה לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון הנ"ל.
 - ג. **שינויים בשיעורי האינפלציה**
לחברה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.
3. **שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**
המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות, חייבים אחרים, אשראי לזמן קצר מבנקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות (הלוואות ואגרות חוב) לזמן ארוך. לפירוט הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווי ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2016, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2015 ראה ביאור 25ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2016 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד		שווי הוגן*	עליה במדד		
-5%	-2.5%	ליום 31/12/16	+2.5%	+5.0%	
61,255	30,627	*1,225,099	(30,627)	(61,255)	הלוואות צמודות מדד
172,695	86,348	*3,453,906	(86,348)	(172,695)	אג"ח צמודות מדד
233,950	116,975		(116,975)	(233,950)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי הלוואות בריבית משתנה בהתאם לשינויים במרווח הריבית המשתנה (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 31/12/16	+5%	+10%	
441	221	399,490	(221)	(442)	הלוואות בריבית משתנה

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה		שווי הוגן*	עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%	ליום 31/12/16	+5%	+10%	
(12,944)	(6,447)	1,225,099	6,398	12,746	הלוואות שקליות
(115)	242	56,290	946	1,293	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(13,059)	(6,206)		7,343	14,040	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

לשינויים בריבית לפדיון (באלפי ש"ח):**

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	<u>ליום 31/12/16</u>	+5%	+10%	
(19,642)	(9,780)	3,455,789	9,697	19,314	אג"ח מונפק

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	<u>ליום 31/12/16</u>	+5%	+10%	
(36,334)	(18,087)	3,274,015	17,928	35,700	אג"ח מונפק

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-31/12/16 2.8%).

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	<u>ליום 31/12/16</u>	+5%	+10%	
11,576	5,531	**2,165,672	(6,462)	(12,408)	חוזי שכירות צמודי מדד

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

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

א. דירקטוריון החברה; דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים, מתוכם 6 (שישה) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 5 (חמישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")⁸. בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי וחשבונאי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה והליווי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, ישנם 6 חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

נתן חץ - יו"ר דירקטוריון החברה, בעל תואר בוגר BA בכלכלה ומנהל עסקים ותואר BA בחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, מכהן כמנכ"ל וכדירקטור באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז ייסודה. מכהן כדירקטור, בין היתר בחברות הבאות: יו"ר דירקטוריון אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ, דירקטור ב- PSP Swiss Properties AG (הנסחרת בציריך, שווייץ), יו"ר דירקטוריון Carr Properties Corp (ווינגטון די.סי. ארה"ב), דירקטור בחברות משותפות לאלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ול- Oxford Properties (בוסטון ארה"ב), דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרג'יקס.

אבירם ורטהיים - בעל תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996. מכהן כדירקטור באנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ, ב- PSP Swiss Property AG (הנסחרת בציריך, שווייץ), וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרג'יקס ובמגוון חברות פרטיות. במהלך השנים האחרונות כיהן כדירקטור ב- Carr Properties Corp. (ווינגטון די.סי. ארה"ב), כדירקטור בב. גאון אחזקות בע"מ וכיו"ר דירקטוריון א. דורי בניה בע"מ.

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

איל גבאי - בעל תואר בוגר במשפטים - LLB (בהצטיינות) ובוגר בכלכלה (בהצטיינות יתירה) ותואר שני במנהל עסקים - MBA - התמחות במימון (בהצטיינות) מהאוניברסיטה העברית. דירקטור בחברה וחבר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר ועדת תגמול. מכהן כיו"ר דירקטוריון קופת חולים מאוחדת, כיו"ר דירקטוריון קרן מגורית (קרן ריט למגורים), כיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים וגננות וכיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים תכנוניים, שתיהן חברות מנהלות. כיהן כדירקטור באי.די.בי. פיתוח, כממחה מטעם ביהמ"ש בהסדר החוב באי.די.בי. פיתוח ואחזקות וכנאמן לביצוע הסדר הנושים באי.די.בי. אחזקות. כיהן בעבר כמנכ"ל משרד ראש הממשלה וכמנהל רשות החברות הממשלתיות; כמו כן כיהן כמנהל הסניף הישראלי של חברת ההשקעות הבינלאומית Babcock & Brown.

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

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

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

נירה דרור - בעלת תואר MBA במנהל עסקים (אוניברסיטת ת"א, ביי"ס רקאנטי למנהל עסקים); ותואר ראשון ב-Business Administration & B.A. Economics מאוניברסיטת תל אביב. מנכ"לית ויו"ר בחב' נירה דרור בע"מ לייעוץ כלכלי ועסקי. מכהנת כדירקטורית בבנק אגוד לישראל בע"מ, בש. שלמה אחזקות בע"מ, ש. שלמה - חברה לביטוח בע"מ, ישרוטל בע"מ, שרונים - תשתיות מים וביוב רמת השרון, וחברה בועד המנהל של עמותת תל חי כיתות אמן ו"כפר נהר הירדן". כיהנה בעבר כיו"ר דירקטוריון בי. אייץ. אי יעוץ השקעות גלובליות (ישראל) בע"מ וכן כדירקטורית במגוון חברות לרבות בנק הפועלים בע"מ, קליק סופטוור טכנולוגיות בע"מ, דיקלה חברה לביטוח בע"מ, צור שמיר חברה לביטוח בע"מ.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2016. במהלך התקופה המדווחת התקיימו 16 ישיבות של דירקטוריון החברה.

ב. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פרטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

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

ייחוד פעולות

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

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

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

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

מבקר חיצוני

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

היקף העסקה

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2016 בהיקף של כ-500 שעות.

תכנית הביקורת

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

החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות שנקבעת, בין היתר, על בסיס סקר סיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים בשנת 2011, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, ממצאים של ביקורות קודמות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות והצורך בשמירה על מחזוריות. קביעת תכנית עבודת הביקורת הפנימית בתאגיד נעשית בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו וההנהלה הבכירה של התאגיד.

תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות על ידי ועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנה ביחס לשנה השוטפת. בשנת 2016 הוגשו בכתב לחברה ולוועדת הביקורת ונדונו חמישה דוחות מבקר הפנים.

החזקות מהותיות בתאגידים

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

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית לתאגיד כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1992, בכלל זה גישה מתמדת ובתלי אמצעות 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-200 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים. בשנת 2016 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-100 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

ג. הליך אישור הדוחות הכספיים

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

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

פרטים על חברי הוועדה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת. הוועדה מונה ארבעה חברים והם: גד פניני (דירקטור חיצוני) המכהן כיו"ר הוועדה, נירה דרור (דירקטורית חיצונית) וכן איל גבאי ויחיאל גוטמן (שהינם דירקטורים בלתי תלויים). שלושה מבין חברי הוועדה נקבעו על ידי דירקטוריון החברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. כל חברי הוועדה הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים. לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הוועדה שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף א. לנספח זה לעיל וכן תקנה 26 לפרק ד': "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016. עובר למינויים, מסרו חברי הוועדה לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

הליך אישור הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 8 במרץ 2017. בישיבת הוועדה השתתפו ארבעה מחברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, היועצת המשפטית, החשב ורואי החשבון המבקרים, שמאית החברה והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2016. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנכבדים, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה. כמו כן, ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שישמשו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות שווי ואומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של הנהלת החברה שהופעל בסוגיות שונות.

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ביניים של החברה ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 3 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 14 במרץ 2017. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יישמו במסגרת הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון נכחו כל חברי הדירקטוריון.

א. הדירקטוריון

בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון שתים עשרה ישיבות והוועדה לאישור הדוחות הכספיים קיימה ארבע ישיבות.

ב. תכנית אכיפה פנימית

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

ג. שכר רואי חשבון

יצוין כי רואי החשבון זיו האפט יעוץ 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' 7-105).

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

שנת 2015 ^(א)		שנת 2016 ^(א)		שם רואי חשבון	שם החברה
שירותים אחרים	שירותי ביקורת	שירותים אחרים	שירותי ביקורת		
387	543	602	524	ברייטמן אלמגור זוהר ושות'	אמות השקעות בע"מ
474	3,600	1,499	3,335	שעות עבודה	
-	240	-	293	זיו האפט רואי חשבון	קבוצת חברות אילות
-	1,500	-	1,350	שעות עבודה	
474	5,100	1,499	4,685	סה"כ שעות עבודה	

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

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

שכר הטרחה נקבעה בשיטה גלובלית.

ד. תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2016 תרמה החברה סך של כ-2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרותיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2016 בביאור 16א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 15 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ-209 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-154 מיליון ש"ח, בגין נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-18 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

לצורך אומדן הפרשות אלו מתקבלות אצל האחראי לעניינים המשפטיים של החברה, לגבי מרבית ההליכים, חוות דעת משפטית מיועצים משפטיים חיצוניים, אשר נבחנות על ידי הגורם המוסמך בחברה כמו גם על ידי הנהלתה.

מטבע הדברים בנוגע להליכים משפטיים, הערכותיהם של היועצים החיצוניים, כמו גם התייחסותה של החברה להערכתם, מושפעים בשלב המשפטי בו מצוי ההליך, ניסיון משפטי נצבר במקרים דומים, וניסיונם של המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של כל הליך משפטי קיימת אי וודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של 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 לגביו.

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

ה'1: : להלן נתונים עדכניים ליום 31.12.2016 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה :

סמ"כ	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה א')	(באלפים)
	31.3.16	31.7.14	2.7.2012	31.12.2009	5.6.2006	מועד הנפקה
	276,047	241,941	343,950	168,000	500,000	ערך נקוב במועד ההנפקה
3,000,041	403,747	453,588	1,359,546	396,207	386,953	ערך נקוב ליום 31.12.2016
3,106,431	403,985	453,588	1,370,179	424,066	454,851	ערך נקוב צמוד ליום 31.12.2016
3,220,204	403,779	455,221	1,468,395	437,227	455,376	ערך ברוחות הכספיים ליום 31.12.2016
3,455,789	407,817	483,192	1,606,168	466,059	492,553	שווי בוחסאי ליום 31.12.2016
61,359	10,436	7,237	32,719	-	10,967	ריבית שנצברה ליום 31.12.2016
	3.39%	3.2%	4.8%	4.9%	4.95%	שיעור ריבית קבועה לשנה
	כן	כן	כן	כן	כן	מהותיות הסדרה ¹⁰
	2 תשלומים בשיעור 10% כל אחד ב- 4 בינואר 2021-2026 וארבעה תשלומים בשיעור 20% כל אחד ב- 4 בינואר של כל אחת מהשנים (2023-2025 כולל)	2 תשלומים בשיעור 20% כל אחד ב- 2 ביולי 2023-2024 וארבעה תשלומים בשיעור 15% כל אחד ב- 2 ביולי של כל אחת מהשנים (2025-2028 כולל)	תשלום ראשון ב- 2 ביולי 2019 ושלושה תשלומים שווים ב- 2 ביולי של כל אחת מהשנים (2020-2022 כולל)	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020 (כולל)	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2010-2019 (כולל)	מועדי תשלום קרן
	4 בינואר של כל אחת מהשנים 2021-2026	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2015-2028 (כולל)	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022 (כולל)	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020 (כולל)	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2007-2019 (כולל)	מועדי תשלום ריבית
	שקלי	מגד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2014	מגד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2012	מגד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	מגד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	בסיס הצמדה (קרן וריבית)

¹⁰ סדרת תעודות התחייבות הנית מוהותית אם סך ההתחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח כפי שהן מוצגות במסגרת הדוח הכספי תופרד של החברה (לפי תקנה 99 להקנות ניירות ערך)דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל 1970, מהווה 5% יותר מסך ההתחייבויות החברה כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.

זכות המרה	אין	אין	אין	אין	אין	אין	שעבודים לטובת בעלי אגרות החוב
תנאים עקריים להמרה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	אין	אין	אין	
ערכות לתשלום ההחייבות	אין	אין	אין	אין	אין	אין	פיריון מוקדם
במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת משחר בשל ירידה בשווי החזקות הציבור, בחתום להחזיות הבורסה. וכן ביוזמות החברה בקרות אירועים מסייעים המוחזים עילה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת משחר בשל ירידה בשווי החזקות הציבור, בחתום להחזיות הבורסה. וכן ביוזמות החברה בקרות אירועים מסייעים המוחזים עילה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת משחר בשל ירידה בשווי החזקות הציבור, בחתום להחזיות הבורסה. וכן ביוזמות החברה בקרות אירועים מסייעים המוחזים עילה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת משחר בשל ירידה בשווי החזקות הציבור, בחתום להחזיות הבורסה. וכן ביוזמות החברה בקרות אירועים מסייעים המוחזים עילה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת משחר בשל ירידה בשווי החזקות הציבור, בחתום להחזיות הבורסה. וכן ביוזמות החברה בקרות אירועים מסייעים המוחזים עילה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת משחר בשל ירידה בשווי החזקות הציבור, בחתום להחזיות הבורסה. וכן ביוזמות החברה בקרות אירועים מסייעים המוחזים עילה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת משחר בשל ירידה בשווי החזקות הציבור, בחתום להחזיות הבורסה. וכן ביוזמות החברה בקרות אירועים מסייעים המוחזים עילה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.	
שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פיקדון בסך 1 ₪.	אין.	אין.	אין.	אין.	אין.	אין.	מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים

	אין	אין	אין	אין	אין	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות
	לעניין זה ראה סעיף 5.3 לשטר הנאמנות	לעניין זה ראה סעיף 5.3 לשטר הנאמנות	לעניין זה ראה סעיף 5.3 לשטר הנאמנות	אין	אין	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד
	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	תקופת השעבודים
	לא חלו שינויים	לא חלו שינויים	לא חלו שינויים	לא חלו שינויים	לא חלו שינויים	שינוי בתנאים בתעודות התחייבות לעניין שעבדים במהלך תקופת הדוח
	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	דרך בה אשורו השינויים
	כן	כן	כן	כן	כן	האם בתום שנת הדוח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
	לא	לא	לא	לא	לא	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש בטוחות
	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	תאור ההפרה (אם חלה)
	לא	לא	לא	לא	לא	האם נדרשה החברה על ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות
	רזניק פז נבו נאמנות בע"מ	רזניק פז נבו נאמנות בע"מ	רזניק פז נבו נאמנות בע"מ	רזניק פז נבו נאמנות בע"מ	רזניק פז נבו נאמנות בע"מ	שם חברת הנאמנות
	רזניק יוסי רזניק	רזניק יוסי רזניק	רזניק יוסי רזניק	רזניק יוסי רזניק	רזניק יוסי רזניק	שם האחראי על הסדרה
	רח' יד חרוצים 14, תל אביב 03-6389200	רח' יד חרוצים 14, תל אביב 03-6389200	רח' יצחק שדה 17, תל אביב 03-6237777	חירקון 113, תל אביב 03-5274867	רח' יד חרוצים 14, תל אביב 03-6389200	כתובת/סלפון

נספח ה'2- דוחות דירוג

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27.7.2016 .
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26.12.2016 מספר אסמכתא [2016-01-091390](#) .
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26.12.2016 מספר אסמכתא [2016-15-143083](#) .

		אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
סטטוס עמידה לתאריך הדיווח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	שינוי שליטה;
עומדים בתנאי	7.46	יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקן 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 מוזמנים ושוי מוזמנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	49%	חון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מוזמן ושוי מוזמן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב';	שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגבור.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דען	חוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

		אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	4	הונה העצמי של החברה גבוה מסד השווה ל-1 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	7.46	יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקן 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 מוזנמים ושווי מוזנמים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BB B (BBB מניס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	49%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי מוזמן ושווי מוזמן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-7 מיליארד ש"ח וחוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'.	שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסד של 1 מיליארד ש"ח, או מסד של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגבורה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דען	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

נספח ו'- דוח בסיס הצמדה ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח):

דולר קנדי	דולר ארה"ב	אירו	הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
רכוש שוטף כספי						
2,725	381	263	0	288,981	0	292,350
0	0		0	21,977	0	21,977
0	0		0	0	222	222
0	0		0	23,987	31,543	55,530
0	0		0	0	16,425	16,425
2,725	381	263	0	334,945	48,190	386,504
מוזמנים ושוי מוזמנים						
0		4,854	135,333	0	304,467	444,654
0			0	13,037	1,315	14,352
2,725	381	5,117	135,333	347,982	353,972	845,510
סך נכסים כספיים						
0			0	0	8,917,142	8,917,142
0			0	0	38,892	38,892
0	0	0	0	0	8,956,034	8,956,034
סך נכסים לא כספיים						
2,725	381	5,117	135,333	347,982	9,310,006	9,801,544
סך הנכסים						
התחייבויות שוטפות						
0			338,599	399,940	0	738,539
0			0	20,954	0	20,954
0			0	0	13,847	13,847
0			59,462	40,818	16,936	117,216
0			0	11,987	0	11,987
0			0	0	0	0
0	0	0	398,061	473,699	30,783	902,543
סך הכל התחייבויות שוטפות						
התחייבויות שאינן שוטפות						
0			2,955,467	28,747	0	2,984,214
0			1,132,496	0	0	1,132,496
			2,083			2,083
0	0	0	4,090,046	28,747	0	4,118,793
0	0	0	4,488,107	502,446	30,783	5,021,336
0			0	0	763,269	763,269
0			0	0	17,933	17,933
0			0	15,573	24,215	39,788
0	0	0	0	15,573	805,417	820,990
סך התחייבויות לא כספיות						
0	0	0	4,488,107	518,019	836,200	5,842,326
סך ההתחייבויות						
2,725	381	5,117	(4,352,774)	(154,464)	323,189	(4,175,826)

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

דו"ח תקופתי 2016



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום ה-31 לדצמבר
2016

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2016**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
92	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
93	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
94	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
95	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
96	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
97 - 99	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
100-101	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
102-161	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 2016. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסובר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2016.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 והדוח שלנו, מיום 14 במרץ 2017, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון המבקרים האחרים.

בְּרִיטְמַן אֶלְמָגוֹר זֶהַר וְשׁוֹת'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 14 במרץ 2017

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

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 2016 ו-2015 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. 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-30% וכ-32% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-43% כ-46% וכ-45%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016, 2015 ו-2014, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 הסתכמה לסך של כ-229,822 אלפי ש"ח וכ-161,685 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ו-2014 הסתכם לסך של כ-19,906 אלפי ש"ח, כ-23 אלפי ש"ח וכ-20,706 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון, ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 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 2016 והדוח שלנו מיום 14 במרץ 2017, 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, 14 במרץ 2017

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2015	2016		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
45,192	292,350	4	רכוש שוטף
17,496	21,977	5	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
222	222	15	נכסי מס שוטפים, נטו
25,160	55,530	6	חייבים ויתרות חובה
-	16,425		נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
88,070	386,504		סך-הכל רכוש שוטף
7,036,480	8,564,632	7	רכוש בלתי שוטף
1,314,632	352,510	7	נדל"ן להשקעה
8,351,112	8,917,142		נדל"ן להשקעה בהקמה
258,871	444,654	8	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
483	14,352		יתרות חובה לזמן ארוך
18,664	38,892		רכוש קבוע, נטו
8,629,130	9,415,040		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
8,717,200	9,801,544		סך-הכל נכסים
730,385	738,539	9	התחייבויות שוטפות
26,756	20,954	10	אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
11,850	13,847	15	ספקים ונותני שירותים
108,706	117,216	11	התחייבויות מס שוטפות, נטו
13,684	11,987	11	זכאים ויתרות זכות
891,381	902,543		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
2,342,594	2,984,214	12	סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,431,927	1,132,496	13	התחייבויות שאינן שוטפות
17,997	17,933	16	אגרות חוב
36,099	41,871	14	הלוואות מתאגידים בנקאיים
741,112	763,269	15	הפרשות
4,569,729	4,939,783	15	אחרות
3,256,122	3,959,253	17	התחייבויות מסים נדחים
(32)	(35)		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
3,256,090	3,959,218		הון
8,717,200	9,801,544		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
			סך-הכל הון
			סך-הכל התחייבויות והון

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

14 במרץ, 2017

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2014	2015	2016		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
533,372	547,627	599,497	18	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
67,201	65,201	63,927	19	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
466,171	482,426	535,570		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
68,762	233,738	125,328		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
534,933	716,164	660,898		
35,761	37,016	38,641	20	הוצאות הנהלה וכלליות
909	1,223	1,771		תרומות
235	2,653	31		הוצאות אחרות, נטו
498,028	675,272	620,455		רווח מפעולות רגילות
48	56	208	21	הכנסות מימון
(146,284)	(105,566)	(142,432)	21	הוצאות מימון
(146,236)	(105,510)	(142,224)		הוצאות מימון, נטו
-	10,136	-	18	רווח ממימוש נייר ערך זמין למכירה
11,246	(12,399)	23,389	8	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
363,038	567,499	501,620		רווח לפני מסים על ההכנסה
(104,465)	(157,262)	(27,524)	15	מסים על ההכנסה
258,573	410,237	474,096		רווח נקי לתקופה
258,575	410,240	474,099		מיוחס ל:
(2)	(3)	(3)		בעלים של החברה
258,573	410,237	474,096		זכויות שאינן מקנות שליטה
				רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
0.96	1.49	1.65		בסיסי
				סך-הכל
0.96	1.48	1.64		בדילול מלא
				סך-הכל
268,078	274,667	287,682		הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
268,650	277,080	289,384		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		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
258,573	410,237	474,096
1,136	(6,256)	-
35	34	12
-	(6,992)	-
1,171	(13,214)	12
259,744	397,023	474,108
259,746	397,026	474,111
(2)	(3)	(3)
259,744	397,023	474,108

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה, נטו

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד, נטו ממס:

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

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ

התאמות		קרן הון בגין	תקבולים על		פרמיה על		הון המנויות	הנפקות הון מניית ומימוש כתבי אופציה
סך-הכל	מיוחס לבעלי המניות	מגוונים דוחות של כספיים של פעילות חוץ	עודפים	מבוסס מניות ומחזרות	חשבון כתבי אופציות	מניית	אלפי ש"ח	
סך-הכל	מקנות	של התבונה	עודפים	מבוסס מניות ומחזרות	חשבון כתבי אופציות	מניית	הון המנויות	
הון עצמי	שליטה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,256,090	(32)	3,256,122	(59)	8,638	7,237	1,544,265	315,765	
474,096	(3)	474,099		-	-	-	-	
12	-	12	12	-	-	-	-	
474,108	(3)	474,111	12	-	-	-	-	
422,316	-	422,316	-	-	(7,237)	398,937	30,616	הנפקות הון מניית ומימוש כתבי אופציה
23,735	-	23,735	-	(6,474)	-	27,515	2,694	מימוש כתבי אופציות לעובדים
4,304	-	4,304	-	4,304	-	-	-	זקופת חטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
178	-	178	-	178	-	-	-	זקופת חטבה בגין תשלום מבוסס מניות
345	-	345	-	-	-	317	28	לדירקטורים
(221,857)	-	(221,857)	-	-	-	-	-	מימוש אופציות והקצאת מניות לנושא משרה
3,959,218	(35)	3,959,253	(47)	1,632,518	6,646	1,971,034	349,103	דיבידנד שהוכרז ושוולם
								יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הבאורים המצורפים לזוהרות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

התאמות									
סך-הכל	הנובעות	קרן הון	קרן הון בגין	תקבולים על	פרמיה על	הון המניות			
מיוחדים לבעלי המניות	מזרמים דוחות	בגין נכס פיננסי	עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	חשבון כתבי אופציות	מניות				
סך-הכל	מקנות	זמין למכירה	עודפים	חשבון כתבי אופציות	מניות				
הון עצמי	שלילשה								
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,023,939	(29)	3,023,968	(93)	13,248	1,148,358	11,115	7,237	1,529,667	314,436
410,237	(3)	410,240	-	-	410,240	-	-	-	-
(13,214)	-	(13,214)	34	(13,248)	-	-	-	-	-
397,023	(3)	397,026	34	(13,248)	410,240	-	-	-	-
8,511	-	8,511	-	-	8,511	-	-	-	-
2,421	-	2,421	-	-	-	(1,116)	-	3,232	305
2,745	-	2,745	-	-	-	2,745	-	-	-
38	-	38	-	-	-	38	-	-	-
8,246	-	8,246	-	-	-	(4,144)	-	11,366	1,024
(186,833)	-	(186,833)	-	-	(186,833)	-	-	-	-
3,256,090	(32)	3,256,122	(59)	-	1,380,276	8,638	7,237	1,544,265	315,765
עדכון בגין חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה									
מימוש כתבי אופציות לעובדים									
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים									
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות לדירקטורים									
מימוש אופציות והקצאת מניות לנושא משרה									
דיבידנד שחזר ונשולם									
יתרה ליום 31 בדצמבר 2015									

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ דוחות מאוחדים על השוניים בתון

סד-הכל	זכויות שאינו מקנות	סד-הכל מייחס לבעלי המניות	התאמות הנובעות מדורגים דוחות כספיים של פעילות חוץ	קורן הון בגין נכס פיננסי	קורן הון בגין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,838,128	(27)	2,838,155	(128)	12,112	10,911	13,390	1,395,216	301,489
258,573	(2)	258,575	35	-	-	-	-	-
1,171	-	1,171	35	1,136	-	-	-	-
259,744	(2)	259,746	35	1,136	-	-	-	-
135,329	-	135,329	-	-	-	(6,153)	129,025	12,457
4,284	-	4,284	-	-	(1,632)	-	5,426	490
1,836	-	1,836	-	-	1,836	-	-	-
(38,603)	-	(38,603)	-	-	-	-	-	-
(176,779)	-	(176,779)	-	-	(176,779)	-	-	-
3,023,939	(29)	3,023,968	(93)	13,248	11,115	7,237	1,529,667	314,436

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יתרה ליום 1 בינואר 2014
רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה
תנפקת הון מניות וכתבי אופציות
מיומש כתבי אופציות לעובדים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה
לעובדים

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
258,573	410,237	474,096
5,495	(88,908)	(140,176)
264,068	321,329	333,920
(409,910)	(415,049)	(516,709)
12,312	903	-
-	-	(46,091)
-	(3,964)	(120,366)
-	(9,142)	-
(1,832)	(1,287)	(2,354)
(399,430)	(428,539)	(685,520)
73,434	266,479	-
(163,123)	(154,821)	(303,350)
(176,779)	(186,833)	(221,857)
135,329	-	422,316
239,562	329,463	931,559
4,284	10,371	23,735
(243,597)	(267,613)	(260,941)
299,929	100,000	-
(35,137)	27	7,296
133,902	97,073	598,758
(1,460)	(10,137)	247,158
(50)	(119)	-
56,958	55,448	45,192
55,448	45,192	292,350

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
השקעה בחברות מוחזקות
הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת
מיסים בגין מימוש נייר ערך זמין למכירה
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
דיבידנד ששולם
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה
הנפקת אגרות חוב, נטו
מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך
הנפקת ניירות ערך מסחריים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

			א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
			הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(68,762)	(233,738)	(125,328)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(11,246)	12,399	(23,389)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
994	1,012	-	שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
3,000	1,500	4,275	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
(15,460)	(32,433)	(27,512)	שערוך (שחיקת) אגרות חוב
3,992	(1,214)	5,374	הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים
1,836	2,783	4,482	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
97,229	146,263	22,157	מסים נדחים, נטו
-	(6,992)	-	רווח, נטו מממנוש נייר ערך זמין למכירה
945	922	1,287	אחרות, נטו
12,528	(109,498)	(138,654)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(4,358)	1,620	(1,881)	עליה בלקוחות
(5,356)	(1,250)	3,784	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
-	-	(13,870)	עליה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
4,602	(3,012)	(4,032)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
186	294	87	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(2,107)	22,938	14,390	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות
(7,033)	20,590	(1,522)	
5,495	(88,908)	(140,176)	
			ב. עסקאות שלא במזומן
19,161	7,785	9,833	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
-	296	345	הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים
38,603	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם חולק
-	30,091	-	חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה
			ג. מידע נוסף
183,464	160,265	159,549	ריבית ששולמה
48	56	159	ריבית שהתקבלה
277	6,927	3,706	מסים ששולמו
-	9,142	-	מסים ששולמו בגין נייר ערך זמין למכירה
3,000	1,500	4,275	דיבידנד שנתקבל

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כל לי

א. עסקיה של הקבוצה:

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

ב. הגדרות:

החברה	-	אמות השקעות בע"מ.
החברה האם	-	אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
הקבוצה	-	החברה והחברות המאוחדות שלה כהגדרתן להלן. רשימת חברות הקבוצה מוצגת בנספח לדוחות הכספיים.
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-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 ונכס פיננסי זמין למכירה הנמדדים בשוויים ההוגן, התחייבות בגין תשלום מבוסס מניות, ומכשירים פיננסיים מסוימים, נכסי מסים נדחים, התחייבויות מסים נדחים והפרשות הנמדדים בהתאם לאומדנים והנחות.

דוח על תזרימי המזומנים:

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

יישום תקנות ניירות ערך:

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

ב. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה אינה עולה על 12 חודשים.

**ג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים:
אומדנים והנחות**

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

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

- תביעות משפטיות והיטלי מס

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

- נדל"ן להשקעה

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

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

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

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

- נדל"ן להשקעה בהקמה

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

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

(2) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

ה. דוחות כספיים מאוחדים:

כללי

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

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

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

רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. הסדרים משותפים :

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

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

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

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

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

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

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

ז. השקעות בעסקאות משותפות :

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

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

ח. מזומנים ושווי מזומנים :

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הפרשה לחובות מסופקים:

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

י. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים:

(1) כללי

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

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

- הלוואות וחייבים.
- נכס פיננסי זמין למכירה.

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

(2) הלוואות וחייבים

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

(3) נכסים פיננסיים זמינים למכירה

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

(4) הפסדים לירידת ערך של נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נדל"ן להשקעה:

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

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

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

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

יב. נדל"ן להשקעה בהקמה:

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

יג. עלויות אשראי:

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

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

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

יד. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה :

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

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

טו. חלוקת נכסים לבעלי המניות

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

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

(1) התחייבויות פיננסיות אחרות

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

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

(2) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

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

(3) גריעת התחייבויות פיננסיות

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

יז. הכרה בהכנסה:

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

(1) הכנסות מדמי שכירות וניהול

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

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

(2) הכנסות ריבית

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. הפרשות:

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

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

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

יט. תשלומים מבוססי מניות:

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

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

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

כ. תקבולים על חשבון כתבי אופציה:

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. מסים על הכנסה:

(1) כללי

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

(2) מסים שוטפים

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

(3) מסים נדחים

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

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

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

כב. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור:

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

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

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

חשבונאות גידור:

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

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יחסי הגידור מתועדים בידי הקבוצה במועד ההתקשרות בעסקת הגידור. במסגרת התיעוד, מזהים המכשיר המגדר, הפריט המגדר, הסיכון המגדר, 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 המגדר על הפריט המגדר.

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

פעילות הגידור של הקבוצה כוללת את יחסי הגידור הבאים:

גידור שווי הוגן:

הקבוצה מיישמת חשבונאות גידור שווי הוגן בגין החשיפה לשינויים בשווי ההוגן שינבע מהשינויים בשער הפרוורד של מדד המחירים לצרכן בגין תשלומי ריבית וקרן של אג"ח סדרה ה (ראה באור 112).

השינויים בערכם של מכשירים פיננסיים המיועדים לגידור סיכון שווי הוגן מוכרים מיידית ברווח או הפסד במקביל לשינויים בשווי ההוגן של הפריט המגדר המיוחסים לסיכון המגדר. 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 פגיעה או מימוש. התאמות לערך בספרים של הפריט המגדר נזקפים לרווח או הפסד החל ממועד הפסקת הגידור ואילך.

ג. רווח למניה:

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

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות	
131.189	131.189	3.845
131.455	131.587	3.902
%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2016

ליום 31 בדצמבר 2015

שיעורי השינוי:

(0.20)	(0.30)	(1.46)
(1.00)	(0.90)	0.33
(0.20)	(0.10)	12.04

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

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

▪ **IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"**

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

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

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

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

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

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

ליישום התקן לא תהיה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

▪ **IFRS 16 "חכירות"**

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

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

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

התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

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

בשלב זה, בוחנת החברה את השפעת הוראות התקן על חוזים לחכירת נכסים שברשותה.

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

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

▪ **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 חזוי מירידת ערך כמפורט להלן. בנוסף, מבטל התקן את פרשנות IFRIC 9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".

נכסים פיננסיים

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

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

ניתן 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.

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.

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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

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.

ירידת ערך

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

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

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

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם

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

ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיות ייושמו למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. עוד נקבע, כי על אף היישום למפרע, חברות המיישמות את התקן לראשונה לא תחויבנה לתקן את מספרי ההשוואה שלהן לתקופות קודמות. זאת ועוד, מספרי ההשוואה יהיו ניתנים לתיקון אך ורק כאשר תיקונם כאמור אינו עושה שימוש במידע בדיעבד (hindsight). הוראות המתייחסות לגידור ייושמו, ככלל, בדרך של 'מכאן ולהבא' עם יישום למפרע מוגבל.

ליישום התקן לא תהיה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

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

התיקון קובע כי נדרש לתת גילוי למידע שיאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להעריך את השינויים בהתחייבויות אשר נובעות מפעילויות מימון, הן שינויים הכרוכים בתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים.

התיקון ייושם בדרך של 'מכאן ולהבא' לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. במועד היישום לראשונה של התיקון, לא נדרש להציג מידע השוואתי.

ליישום התקן לא תהיה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2015	2016	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2016
		%
25,179	24,874	
17,315	264,107	0.08
42,494	288,981	

מטבע ישראלי:

מזומנים ויתרות בבנקים

פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

מטבע חוץ:

מזומנים בתאגידים בנקאיים:

דולר קנדי

דולר ארה"ב

אירו

2,698	2,725
-	381
-	263
2,698	3,369
45,192	292,350

באור 5 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,521	15,641
7,124	8,483
3,386	3,634
23,031	27,758
(5,535)	(5,781)
17,496	21,977

חובות פתוחים

המחאות לגביה

הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,321	5,535
(1,862)	(650)
1,076	896
5,535	5,781

יתרה לתחילת השנה

סכומי חובות מסופקים שנמחקו

סכומים שהופרשו במשך השנה

יתרה לסוף השנה

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,780	30,073	מוסדות ממשלתיים
974	2,176	שותפים בעסקאות משותפות
3,141	851	הוצאות מראש
2,189	1,205	הכנסות לקבל
7,771	7,975	הסדרים משותפים
2,863	619	מקדמות לספקים
-	3,761	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
6,442	8,870	אחרים
<u>25,160</u>	<u>55,530</u>	

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

א. הרכב ותנועה:

נדל"ן			
להשקעה			
סך-הכל	בהקמה	להשקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,680,760	1,030,626	6,650,134	יתרה ליום 1 בינואר 2015
136,190	-	136,190	תוספות הנובעות מרכישות
-	(114,003)	114,003	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
266,217	198,766	67,451	השקעות
21,167	21,167	-	עלויות אשראי שהוונו
246,778	178,077	68,701	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו
8,351,112	1,314,633	7,036,479	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
92,124	67,236	24,888	תוספות הנובעות מרכישות
-	(1,079,717)	1,079,717	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
(16,425)	-	(16,425)	העברה מנדל"ן להשקעה לנכס המיועד למימוש
(19,158)	-	(19,158)	העברה מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע, נטו
281,840	47,470	234,370	השקעות
99,300		99,300	מקדמות על חשבון רכישת נכס
3,021	3,021	-	עלויות אשראי שהוונו
125,328	(133)	125,461	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו
<u>8,917,142</u>	<u>352,510</u>	<u>8,564,632</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

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

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

ג. שיעור היוון:

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

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

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

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

בתקופת הדוח ולאחריה התקשרה הקבוצה בעסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ-440 מיליון ש"ח (כולל מסי רכישה), אשר המהותיות מביניהן מתוארות להלן:

1. בנין משרדים ברחוב הברזל

בניין בוטיק למשרדים ומסחר, אשר נבנה ברמת מפרט וג'ימור גבוהים במיוחד. הפרויקט כולל כ-13,400 מ"ר שטחי השכרה עיליים, הכוללים קומת קרקע מסחרית ומעליה 7 קומות וכן חניון תת קרקעי בן 3 מפלסים ובו 312 מקומות חניה. היקף ההשקעה של החברה בנכס, לרבות השתתפות בעלות עבודות הגמר לשוכרים, מוערך בסך של 270-280 מיליון ש"ח. להערכת החברה ה- NOI הצפוי להתקבל מהפרויקט בתפוסה מלאה הינו כ-19-21 מיליון ש"ח לשנה. נכון למועד פרסום הדוח הושכרו כבר למעלה מ-60% משטחי הפרויקט לתקופות של 5 שנים ומעלה. במועד חתימה על ההסכם שולם כ-100 מיליון ש"ח והיתרה תשולם עם השלמת הבניה ומסירת החזקה אשר מתוכננים להתקיים במהלך הרבעון השני של שנת 2017.

2. בנין משרדים במבשרת ציון

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

פרויקטים שבנייתם נסתיימה

1. פרויקט אטריום (רמת גן)

מגדל משרדים אשר בנייתו נסתיימה לפני כשנה, בשטח עילי לשיווק של כ-57 אלף מ"ר וחניון הנמצא במגדל, הממוקם במרכז העסקים בסיטי של רמת גן בסמוך לתחנת הרכבת. נכון לתאריך פרסום הדוח, שיווקה החברה 55,000 מ"ר המהווים 97% משטחי המגדל (מתוכם 95% חוזים חתומים). ה- NOI הצפוי באכלוס מלא של המגדל צפוי להיות מעל 82 מיליון ש"ח. הנכס מוין לנדל"ן להשקעה בתחילת השנה ועלויות המימון בגין הפרויקט נזקפו לדוח רווח והפסד. שווי ההון של הנכס בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (ללא החלק בשימוש החברה המסווג במסגרת הרכוש קבוע), הינו כ-1 מיליארד ש"ח. הנכס הניב NOI בפועל בשנת 2016 כ-27 מיליון ש"ח.

2. מלון פתאל-בית אמות ביטוח, תל אביב

מגדל משרדים במתחם אמות ביטוח ברחוב מנחם בגין בתל אביב. שטח המבנה הינו 9,200 מ"ר. הבניין הושכר במלואו לחברת מלונות פתאל בע"מ. ההסכם נחתם לתקופה של 20 שנה עם אופציה להארכת תקופת השכירות ב-4 שנים נוספות. הכנסות השכירות השנתיות הממוצעות הצפויות לחברה מהנכס הינן בסך של 8.7 מיליון ש"ח. הנכס מוין לנדל"ן להשקעה בתחילת השנה.

נדל"ן לייזום ופיתוח

1. פרויקט תעשייה ומסחר בחולון

ביולי 2016, זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה. הפרויקט עתיד להיבנות על ידי החברה על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים והרוקמים. הפרויקט יכלול מרכז מסחרי ומעליו מגדל משרדים בשטח עילי כולל של 36 אלפי מ"ר, מעל חניון תת קרקעי בן 4 קומות.

ההתקשרות בעסקה עם העירייה תהיה בעסקת קומבינציה על פיה, בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכנן ותקים את הפרויקט ובתמורה העירייה תחכיר לחברה את חלקי החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-99 שנים נוספות.

הפרויקט ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. בכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט מיד לאחר קבלת האישורים הנדרשים להשלמת העסקה ולהערכתה, תושלם הבניה בתוך כ-3 שנים. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 280 מיליון ש"ח.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

3. **פרויקט תוצרת הארץ**
החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - "השותפות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) במגרשים סמוכים בשטח כולל של 17 דונם ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל-אביב (להלן - "מתחם תוצרת הארץ").
השותפות מקימות בימים אלו מבנה משרדים הכולל 53 אלף מ"ר ברוטו עילי ו- 950 מקומות חניה (להלן - "שלב א"). בנוסף, פועלות השותפות להגשת תב"ע בסמכות מקומית (במסגרת ת"א\5000) להקמת מגדל משרדים נוסף, בשטח של כ- 130 אלף מ"ר עילי (ברוטו) וכ- 2,000 מקומות חניה (להלן - "שלב ב"). יצוין כי תוכנית מתאר ת"א\5000 שקיבלה תוקף בחודש דצמבר 2016 יצרה פוטנציאל נוסף לפרויקט ומקנה זכויות בניה ושימושים נוספים נרחבים למתחם מעבר לבינוי המתוכנן בשלבים א' ו ב'.
במהלך שנת 2016 התקבל היתר בנייה למבנה העילי שלב א' ובנייתו החלה. השותפות מעריכות כי הקמת שלב א' צפויה להסתיים במהלך החציון השני של שנת 2018.

4. **פרויקט לוגיסטיקה במודיעין**
במסגרת מכרז של רשות מקרקעי ישראל, זכתה החברה במגרש בשטח של כ- 34 דונם במודיעין, וזאת בתמורה לדמי חכירה והוצאות פיתוח מהווים בסכום של כ- 70 מיליון ש"ח. בהתאם לתב"ע החלה על המגרש, ניתן להקים על המגרש מבנה הכולל כ- 34,000 מ"ר שטחים עיליים (שירות + עיקרי), וכן כ- 41,000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (כולל חניות).

5. **פרויקט בצומת כפר סבא רעננה צפון**
לאחר רכישות מתחמי קרקע סמוכים למגרש, על פי התב"ע הקיימת, ניתן להקים ולבנות על המתחם פרויקט משרדים בהיקף של כ- 70,000 מ"ר עילי. חלקה של החברה 50%. החברה ושותפתה בוחנות אלטרנטיבות שיווקיות.

ה. מידע נוסף:

למידע בדבר שעבודים ראה באור 16ב'.

ו. ניתוח רגישות:

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות בהסדרים משותפים):
בהתבסס על NOI של כ- 638 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) על התאמת השווי ההוגן הינו כ- 297 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% כ- 229 מיליון ש"ח).

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2014 החזיקה החברה בכ- 9.91% מהון המניות, ההשקעה הוצגה בדוח על המצב הכספי כנכס פיננסי זמין למכירה ששווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2014 מסתכם לסך של 38,603 אלפי ש"ח.
בדצמבר 2014, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות אנרג'יקס כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה. הדיבידנד הנ"ל הינו בנוסף לדיבידנד הרגיל המחולק מדי רבעון על פי מדיניות הדיבידנד של החברה, הדיבידנד שולם בינואר 2015.
כתוצאה ממימוש ניירות הערך כאמור שילמה החברה 9,142 אלפי ש"ח מס.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ב. השקעה בחברות מוחזקות

פירוט החברות המוחזקות של הקבוצה						(1)
היקף ההשקעה		שיעור ההחזקה בזכויות		מדינת	שם החברה המאוחדת	
בחברה מוחזקת (*)		בהון חברה מאוחדת		התאגדות		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר				
2015	2016	2015	2016			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
באיחוד מלא						
(293)	(315)	90%	90%	ישראל	אילות השקעות בנכסים בע"מ	
29,827	39,897	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	
36,943	45,031	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ	
98,678	93,522	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	
237,310	256,614	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	
235,023	267,447	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	
41,479	52,834	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	
36,090	49,454	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	
100,265	148,802	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	
50,494	50,620	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	
239,359	270,424	100%	100%	ישראל	נס פן בע"מ	
141	239	100%	100%	ישראל	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	
2,804	2,725	100%	100%	קנדה	Amot Investment Canada Ltd	
פעילויות משותפות						
(1,596)	(1,596)	50%	50%	ישראל	החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	
(3,796)	(3,796)	50%	50%	ישראל	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	
הסדרים משותפים (*)						
25,672	25,057	50%	50%	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	
45,333	44,556	49%	49%	ישראל	חוצות אלונים בע"מ (**)	
10,816	36,713	50%	50%	ישראל	אמות שאול בע"מ (***)	
37,373	39,252	50%	50%	ישראל	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	
49,188	55,555	50%	50%	ישראל	רוני דו בע"מ	
51,064	62,005	49%	49%	ישראל	זיואל בע"מ (**)	
-	19,978	50%	50%	ישראל	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	
55	873	65%	65%	הונגריה	LTD 7 -MTH	

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ב. השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

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

יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר		ריבית	תנאי הצמדה	שם החברה לה ניתנה הלוואה באיחוד מלא
2015	2016			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
125,000	125,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
88,834	82,849	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) בע"מ
156,000	156,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ
350,096	358,157	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ
102,118	83,588	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (נתניה) בע"מ
-	83,881	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
135,500	135,500	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
23,737	16,337	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
100,000	100,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
504,000	504,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
60,000	60,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
359,861	345,464	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	נס פן בע"מ
פעילויות משותפות				
1,000	1,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	חברה לניהול תחנות מרכזיות בע"מ
הסדרים משותפים				
7,107	7,581	7	צמודה למדד המחירים לצרכן	חוצות אלונים בע"מ
19,642	20,431	4	ללא הצמדה	אמות שאול בע"מ
2,245	2,305	- ⁽³⁾	ללא הצמדה	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
2,794	-	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
2,333	-	0	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
-	125,446	2.62 ⁽⁴⁾	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
-	3,809	2.56	ללא הצמדה	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
5,249	4,854	2.68	ללא הצמדה	LTD 7 -MTH
<u>2,045,516</u>	<u>2,216,202</u>			

(1) שטר הון.

(2) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

(3) פריים + 1.5%.

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

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

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
54,789	-	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ זיואל בע"מ
85,162	80,404	
<u>139,951</u>	<u>80,404</u>	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - א. א. הרכב הסעיף

שנתית ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2016
-	7,430	
134	-	p+0.55
399,940	399,940	p-1.11
400,074	407,370	
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים		
ריבית שנצברה בהנפקת אגרות חוב		
משיכות יתר		
ניירות ערך מסחריים		
חלויות שוטפות		
הלוואות מתאגידים בנקאיים		
אגרות חוב צמודות מדד		
68,422	69,877	1.97-6.0
261,889	261,292	3.2-6.5
330,311	331,169	
730,385	738,539	

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

ג. שעבודים - ראה באור 16 ב'.

באור 10 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,354	12,048	חובות פתוחים
8,402	8,906	המחאות ושטרות לפירעון
26,756	20,954	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ליום 31 בדצמבר		א. זכאים ויתרות זכות
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
49,952	57,462	ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך
2,569	2,436	התחייבויות לשותפים
14,400	15,676	הכנסות מראש
1,255	1,334	מוסדות
9,431	9,785	עובדים ומוסדות בגין שכר
19,836	21,498	התחייבויות לשלם
6,405	2,000	החברה האם
4,858	7,025	אחרים
108,706	117,216	סך הכל

ליום 31 בדצמבר		ב. זכאים בגין נדל"ן להשקעה
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,561	10,554	התחייבות לשלם כלפי מוכרי נדל"ן להשקעה
3,123	1,433	התחייבות לרשויות וזכאים בגין עסקאות נדל"ן להשקעה
13,684	11,987	

באור 12 - אגרות חוב
א. אגרות חוב:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית ליום 31 בדצמבר	הרכב הסעיף
2015	2016	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
608,629	455,376	4.95	אגרות חוב (סדרה א') - ב. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
152,077	151,617		
456,552	303,759		
551,345	437,227	4.9	אגרות חוב (סדרה ג') - ג. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
106,339	106,017		
445,006	331,210		
1,115,643	1,468,395	4.8	אגרות חוב (סדרה ב') - ד. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
1,115,643	1,468,395		
300,014	455,221	3.2	אגרות חוב (סדרה ד') - ה. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
300,014	455,221		
-	403,985	3.39	אגרות חוב (סדרה ה') - ו. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
-	403,985		
28,852	25,302	5.5-6.5	אגרות חוב לאחרים - ז. להלן בניכוי - חלויות שוטפות
3,473	3,658		
25,379	21,644		
2,342,594	2,984,214		

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12

אגרות חוב: (המשך)

ב. אגרות חוב (סדרה א'): :

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

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

ג. אגרות חוב (סדרה ג'): :

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

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

ד. אגרות חוב (סדרה ב'): :

החל מיולי 2012 ועד אוקטובר 2016 הנפיקה החברה 1,364 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') צמודות מדד (בגין יוני, 2012) ונושאות ריבית בשיעור של 4.8% לשנה. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים, תשלום ראשון בשיעור 10% ביום 2 ביולי, 2019 ועוד שלושה תשלומים בשיעור 30% כל אחד, מיום 2 ביולי, 2020 ועד ליום 2 ביולי, 2022. תשלומי הריבית ישולמו ב- 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022.

שיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, בהתחשב בעלויות גיוס שיוחסו להנפקתן (12,552 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה נטו למרכיב הריבית הצבורה ליום ההנפקה הוא 3.03%.

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

- שינוי שליטה;
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך הדוח על המצב הכספי בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב') כגובה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה ב') המשך:

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ה. אגרות חוב (סדרה ד') :

החל מיולי 2014 ועד דצמבר 2016 הנפיקה החברה 454 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') צמודות מדד (בגין יולי, 2014) ונושאות ריבית שנתית בשיעור 3.2% לשנה וניתנות לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023-2028 כדלקמן: (א) שני תשלומים בשיעור 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 כולל. (ב) ארבעה תשלומים בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2025-2028 כולל. תשלומי הריבית ישולמו ב-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2015-2028 כולל.

שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב, בהתחשב בעלויות הגיוס שיוחסו להנפקתן (5,220 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה נטו עבור מרכיב הריבית הצבורה ליום ההנפקה הינו 3.15%. אגרות החוב כוללות התחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים על רכוש החברה (שיעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב או התחייבות כלשהי, אלא בכפוף ליצירת שעבוד שוטף כאמור באותה דרגה פרי פסו לטובת מחזיקי אגרות החוב. התחייבות זו לא תחול בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב.

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

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אגרות חוב (המשך)

ו. אגרות חוב (סדרה ה') :

במרץ 2016, הנפיקה החברה סדרה חדשה, אגרות חוב (סדרה ה') וכן הרחיבה את הסדרה הנ"ל במהלך דצמבר 2016 בתמורה לסך כולל של כ-407 מיליון ש"ח נטו. קרן אגרות החוב (סדרה ה') תעמוד לפירעון בשישה תשלומים שנתיים: 2 תשלומים בשיעור של 10% מהקרן, כל אחד, ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל), תשלומים בשיעור של 20% מהקרן, כל אחד, ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).

הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') הינה בשיעור של 3.39% לשנה, תשולם בתשלומים שנתיים ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל).

הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הדומים במהותם לתנאים להעמדה לפירעון מיידי הקבועים באגרות החוב של החברה הנסחרות במחזור מסדרות ב' ו-ד' הכוללים, בין היתר, אירועים הקשורים בהעברת שליטה בנסיבות מיוחדות; עמידה בתניות פיננסיות לרבות שמירה על הון עצמי שלא יפחת במשך שני רבעונים רצופים, מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח (חלק 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 עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המיר ריבית שקלית שנתי בשיעור של 3.39% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור 2.125%, בהיקף כולל של 375 מיליון ש"ח.

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

ח. היתרה (לאחר ניכוי החלויות השוטפות) ליום 31 בדצמבר 2016 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי להלן :

<u>אלפי ש"ח</u>	
261,292	שנה ראשונה - 2017
261,499	שנה שניה - 2018
398,736	שנה שלישית - 2019
521,386	שנה רביעית - 2020
456,217	שנה חמישית - 2021
1,346,375	שנה שישית ואילך
<u>3,245,506</u>	

ט. שעבודים - ראה באור 16 ב'.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. הרכב הסעיף:

שיעורי ריבית		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2015	2016	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
235,117	-	P-0.15
9,580	6,030	6
1,255,652	1,196,343	2.27-4.3
1,500,349	1,202,373	
68,422	69,877	
1,431,927	1,132,496	

הלוואות מתאגידים בנקאיים

בש"ח בפריים (P)

בש"ח בהצמדה למדד

בש"ח בהצמדה למדד

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. היתרה ליום 31 בדצמבר 2016 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי כלהלן:

אלפי ש"ח	
69,877	שנה ראשונה - 2017
68,616	שנה שניה - 2018
288,070	שנה שלישית - 2019
598,055	שנה רביעית - 2020
40,981	שנה חמישית - 2021
136,774	שנה שישית ואילך
1,202,373	

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, 2017.

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

לצורך ניצול מסגרת אשראי זו על החברה לעמוד בתנאים הבאים:

- שיעור ההון העצמי מסך הדוח על המצב הכספי של החברה (בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ובניכוי ניירות ערך בקשר עם פעילות שהופסקה) על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו (בניכוי נדל"ן להשקעה בהקמה) של החברה לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על יחס של 10.
- אלוני חץ בעלת שליטה בחברה.
- ג. באפריל 2016, חתמה החברה על הסכם עם גוף מוסדי בישראל להעמדת מסגרת אשראי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח. תוקף מסגרת האשראי ל-4 שנים עד ליום 6 באפריל 2020. מסגרת האשראי אינה מגובה 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;

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

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

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 2016 לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 800 מיליון ש"ח. בנוסף, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

(2) **ליווי בנקאי לנדל"ן בהקמה** - בעקבות סיום בניית מגדל אטריום ביטלה החברה את מסגרת הליווי הבנקאי לפרויקט בהיקף של כ-450 מיליון ש"ח והנכס שוחרר משיעבוד בהתאם. הנכס מוין בתחילת השנה לנדל"ן בהשקעה ועלויות המימון בגין הפרויקט נזקפו לדוח רווח והפסד.

ה. שעבודים - ראה באור 16ב'.

באור 14 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,536	2,625	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד בניכוי הפקדות ליעודה לפיצויים
580	582	
1,956	2,043	
19,200	22,093	הכנסות מראש ופיקדונות משוכרי מבנים דמי חכירה לשלם מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 12)
14,864	15,573	
-	2,083	
79	79	
36,099	41,871	התחייבויות אחרות לזמן ארוך

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשד)

ב. המיסים הנדחים מוצגים כלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
741,112	763,269

בהתחייבויות שאינן שוטפות

ג. מיסים נדחים - מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,012	5,033

הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)

(1) הטבות מס לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 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	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
258,678	265,347
35,254	39,227
293,932	304,574

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:

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,424	6,643	5,367
4,812	4,356	-
7,236	10,999	5,367

מיסים שוטפים

הוצאות מיסים שוטפים

מיסים בגין שנים קודמות, נטו

סה"כ מיסים שוטפים

מיסים נדחים

הוצאות מיסים נדחים בגין יצירתם של הפרשים זמניים

התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס

סה"כ מיסים נדחים

97,229	146,263	130,154
-	-	(107,997)
97,229	146,263	22,157

סה"כ הוצאות מס שהוכרו ברווח או הפסד

104,465	157,262	27,524
---------	---------	--------

מיסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר

הכנסות מיסים נדחים בגין נכס פיננסי זמין למכירה

410	(2,256)	-
-----	---------	---

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ו. המס האפקטיבי:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
363,038	567,499	501,620	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(11,246)	12,399	(23,389)	בניכוי רווחי חברות מוחזקות
351,792	579,898	478,231	
26.5%	26.5%	25.0%	שיעור המס הסטטוטורי
93,225	153,673	119,558	הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
9,543	4,514	14,496	הפרשים בקשר לנדל"ן להשקעה
-	-	(107,997)	התאמות עקב שינוי בחוקי המס
(5,556)	(3,571)	-	זקיפת מסים נדחים בגין הפסדי מס מועברים משנים קודמות
992	1,470	1,798	הוצאות לא מוכרות (הכנסות שאינן חייבות במס), נטו
4,812	1,212	-	מסים בגין שנים קודמות, נטו
1,449	(36)	(332)	הפרשים אחרים
104,465	157,262	27,524	סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד
29%	28%	5%	שיעור המס האפקטיבי

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ז. יתרות מיסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
222	222
11,850	13,847

נכסי מיסים שוטפים

התחייבויות מיסים שוטפים

ח. מידע נוסף:

1. ביום 29 בדצמבר 2016, הוציאה רשות המיסים לחברה שומות מס לפי מיטב השפיטה ("השומה") בסך כולל של כ- 15 מיליון ש"ח בגין השנים 2012-2014 (כולל). יצויין כי מרבית השומה מתייחסת להפסדים מועברים של החברה וכי ביחס לחלקים למרבית סכום השומה נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה התחייבות למיסים. החברה חולקת על עמדותיה של רשות המיסים וסבורה, בין היתר, בהסתמך על יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות טובות כנגד עמדות אלה. לפיכך הגישה החברה השגה על השומה. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

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

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

4. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2011 למעט סוגיה במחלוקת (ראה סעיף 2 לעיל), ל-12 חברות מאוחדות ול-3 חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ול-2 חברות באיחוד יחסי הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2012, לחברה אחת מאוחדת הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2011, ולחברה אחת המטופלת בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2014, ל-2 חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2014.

5. בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1 בינואר 2016.

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

כתוצאה מהחקיקה האמורה, חל קיטון בהתחייבויות המיסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ-108 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 2016 ו-2015 ולשנים שהסתיימו באותם מועדים :

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,041	17,997
1,513	61
(557)	(125)
<u>17,997</u>	<u>17,933</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 אישור הדוחות הכספיים 15 תביעות משפטיות, הליכים מיסויים ודרישות לחיובי ארנונה, אגרות והיטלים בקשר לנדל"ן להשקעה בסכום כספי כולל של כ- 209 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-154 מיליון ש"ח.

בגין התביעות המתנהלות נגד הקבוצה ובגין חשיפות להיטלי מס נרשמו בדוחות הכספיים הפרשות בסכום כולל של כ-18 מיליון ש"ח לשנים 2016 ו-2015 בהתאמה. לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות הנ"ל הינן מתאימות בנסיבות כל ענין.

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

א. הליכים משפטיים ומיסויים: (המשך)

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

(3) בחודשים ספטמבר-נובמבר 2011 הוגשו לבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד החברה, כנגד שותפתה (בחלקים שווים) בזכויות במקרקעין בפרויקט של התחנה המרכזית החדשה בירושלים (החברה הינה הבעלים של 50% מהזכויות בפרויקט), כנגד חברה מאוחדת המשמשת כחברת הניהול של הפרויקט וכנגד "אגד" המפעילה את תחנת האוטובוסים בפרויקט (כל הנתבעות הנ"ל יכונן 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.

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

לאור זאת נכללה הפרשה מתאימה בדוחותיה הכספיים של החברה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

ב. שעבודים:

(1) להבטחת הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2016 מסתכמת לסך של 874 מיליון ש"ח שנתקבלו מתאגידים בנקאיים שעבדה החברה וחברות הבנות שלה מקרקעין, אשר שווים ליום 31 בדצמבר, 2016 מסתכמים לסך של 1,599 מיליון ש"ח, וכן חלק מההכנסות הנובעות מהנכסים שבבעלותה.

(2) להבטחת אגרות חוב בסך של 25 מיליון ש"ח שהונפקו לאחרים יצרה החברה שעבוד על מחצית מההכנסות בגין 2 נכסים אשר בגינם הונפקו אגרות החוב.

(3) התחייבות בגין אגרות חוב (סדרות א') שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2016 מסתכמת ל-455 מיליון ש"ח מובטחות בשעבוד סמלי על פיקדון בסך 1 ש"ח.

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

ג. ערבויות:

ליום 31 בדצמבר קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,343	5,306

ערבויות שניתנו על ידי הקבוצה

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הון עצמי

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

מונפק ונפרע	רשום	
מספר מניות		
275,253,525	500,000,000	יתרה ליום 1 בינואר 2016
2,692,663	-	מימוש אופציות לעובדים (ראה ו. להלן)
27,644	-	הנפקת מניות לנושא משרה
15,964,600	-	הנפקת מניות לציבור (ראה ג. להלן)
14,651,866	-	מימוש כתבי אופציות למניות החברה (ראה ד. להלן)
<u>308,590,298</u>	<u>500,000,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
273,924,040	500,000,000	יתרה ליום 1 בינואר 2015
305,485	-	מימוש כתבי אופציות למניות החברה (ראה ד. להלן)
1,024,000	-	מימוש אופציות לעובדים (ראה ו. להלן)
<u>275,253,525</u>	<u>500,000,000</u>	הנפקת מניות לנושא משרה
<u>273,922,732</u>	<u>500,000,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
		יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

ב. הזכויות הנלוות למניות:

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

ג. תשקיף מדף 2016:

בחודש מאי, 2016 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים. הנפקת ניירות ערך על פי התשקיף מותנית בין היתר במצב שוק ההון.

ד. הנפקת מניות ואופציות למניות:

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

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

1. במהלך התקופה מיום רישומם למסחר של כתבי האופציה ועד ליום 19 ביוני 2014 עמד מחיר המימוש על סך 11.5 ש"ח.
 2. במהלך התקופה מיום 20 ביוני 2014 ועד ליום 19 ביוני 2016 יעמוד מחיר המימוש ביחס לכתבי האופציה שטרם מומשו על סך 13 ש"ח.
- מחיר המימוש של כתב האופציה אינו צמוד וכפוף להתאמות בגין חלוקות דיבידנד במזומן.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הון עצמי (המשך)

ד. הנפקת מניות ואופציות למניות (המשך):

במהלך שנת 2016 ועד ליום 19 ביוני 2016 בו חל מועד הפקיעה של כתבי האופציה, מומשו כ- 14.7 מיליון כתבי אופציה (סדרה 7) הניתנים להמרה למניות החברה מתוך סך של 27.1 מיליון כתבי אופציה אשר הונפקו במהלך יוני 2013, במחיר מימוש ממוצע של 11 ש"ח לכל כתב אופציה, בהיקף כספי כולל של כ- 161.4 מיליון ש"ח.

ה. מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז:

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

בהתאם להחלטות שקיבל דירקטוריון החברה לגבי השנים 2014-2016, שילמה החברה לבעלי מניותיה בשנת 2014 דיבידנד שוטף בסך של 66 אגורות למניה (כ- 177 מיליון ש"ח), 68 אגורות למניה בשנת 2015 (כ- 187 מיליון ש"ח) ו- 77 אגורות למניה בשנת 2016 (כ- 222 מיליון ש"ח). בנוסף, בדצמבר 2014 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בעין של מניות אנרגיקס כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה. הדיבידנד הנ"ל הינו בנוסף לדיבידנד הרגיל שחולק על ידי החברה מדי רבעון על פי מדיניות הדיבידנד של החברה. שווי ההוגן של מניות אנרגיקס ליום 31 בדצמבר 2014 הינו כ- 38,603 אלפי ש"ח.

בחודש מרץ 2017, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2017 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 84 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 22 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בנוסף, דירקטוריון החברה קיבל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2016 בסך של 36 אגורות למניה. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2017, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2017 בסך של 20 אגורות למניה. סך הדיבידנד שתשלם החברה כאמור לעיל, באפריל 2017, יעמוד על 56 אגורות למניה (כ- 173 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 (להלן: "מדיניות התגמול"), אשר כוללת בחובה, בין היתר, את האפשרות להעניק כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה. בהתאם למדיניות התגמול, ביום 13 בנובמבר 2013, החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת תגמול) לאשר תכנית מסגרת ("תכנית 2013") להצעה פרטית של עד 20,000,000 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר 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 הכדלת פול כתבי האופציה שבתכנית 2013 ב- 2,000,000 כתבי אופציה נוספים שאינם רשומים למסחר. לדירקטוריון/ועדת התיגמול תהיה הסמכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט, להחליט מעת לעת ביחס להענקת כתבי אופציה שטרם הוענקו לרבות על כמות כתבי האופציה שתונפק לניצעים על פי תכנית המסגרת ועל הניצעים שייכללו בהנפקה. כתבי האופציה יוקצו במסלול הוני לצרכי מס הכנסה. כמו כן, החליט דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול במועד הנ"ל על הענקת 942,800 כתבי אופציה, על פי תכנית המסגרת, ל- 9 ניצעים מתוכם 2 נושאי משרה בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2016 מומשו מלוא 942.8 אלף כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים, כאמור.

2. ביום 9 במרץ 2014 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 1,019,963 כתבי אופציה, ל- 12 ניצעים מתוכם 2 נושאי משרה בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2016 מומשו כ- 700 אלף כתבי אופציה מתוך כתבי האופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים, כאמור.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הון עצמי (המשד)

3. ביום 10 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 4,855,616 כתבי אופציה, ל-46 ניצעים מתוכם 5 נושאי משרה בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2016 כ-26 אלפי כתבי אופציה חולטו עקב עזיבת עובדים.

4. ביום 18 באוגוסט 2015 אשרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) הענקת תגמול הוני לדירקטורים שאינם בעלי עניין ו/או נושאי משרה בחברה האם, בדרך של הענקה שנתית של אופציות בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים (לא כולל גמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו). בהתאם לכך הוענקו באותה עת אופציות בגין שנת 2015 לארבעה דירקטורים, בהיקף כולל של 238,980 כתבי אופציה.

5. ביום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 5,292,154 כתבי אופציה, ל-57 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים).

6. ביום 14 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 3,650,056 כתבי אופציה, ל-56 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים).

7. **הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה:**
עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכל כתבי האופציה אשר היו בתוקף ליום 31 בדצמבר 2016, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, נאמדה בסך כולל של כ-12 מיליון ש"ח, מתוכם הופחת עד ליום 31 בדצמבר 2016 סך של כ-6.8 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 2017 (*)	מרץ 2016 (*)	מרץ 2015 (*)	מרץ 2014	נובמבר 2013	
17.36	12.52	12.58	10.58	10.60	מחיר מניה (בש"ח)
18.05	12.75	12.14	9.18	9.04	מחיר מימוש (בש"ח)
17.01%	16.24%	15.67%	19.16%	19.85%	תנודתיות צפויה משוקללת (**)
2.75	2.75	2.75	2.75	2.5	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (***)
0.578%	0.36%	0.47%	1.26%	1.36%	שיעור ריבית חסרת סיכון
-	-	-	-	-	שיעור דיבידנד צפוי
6,132	5,037	4,698	1,170	1,065	הטבה כוללת (אלפי ש"ח)
					סכום ההפחתה (באלפי ש"ח)
					בשנת 2016
	1,490	1,713	321	157	
	-	1,385	468	426	בשנת 2015
	-	-	381	426	בשנת 2014

(*) הענקה למנכ"ל החברה, ראה באור 23 ג' (2).
(**) התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של החברה.
(***) אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של מקבלי כתבי האופציה, בכתבי האופציה שהוענקו להם, בהתחשב בתפקידם בחברה ובנסיון העבר של החברה בדבר עזיבתם של העובדים.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
483,820	497,502	549,823	מדמי שכירות (ב. להלן)
49,552	50,125	49,674	מניהול נכסים
<u>533,372</u>	<u>547,627</u>	<u>599,497</u>	

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2016, שאינם ניתנים לביטול, הנו כדלקמן:

אלפי ש"ח

530,624	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של פחות משנה
1,227,324	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של שנה עד 5 שנים
535,627	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			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
49,008	47,668	48,302	הוצאות אחזקה וניהול נכסים
10,559	11,225	9,565	שכר ונלוות
4,402	4,447	3,910	מסים ואגרות
1,821	1,125	1,042	שירותים מקצועיים
1,411	736	1,108	אחרות
<u>67,201</u>	<u>65,201</u>	<u>63,927</u>	

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
62,088	59,556	55,854	סך ההוצאות התפעוליות הישירות
5,113	5,645	8,073	בקשר לנדל"ן להשקעה נחלקות כדלקמן:
<u>67,201</u>	<u>65,201</u>	<u>63,927</u>	נדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות מדמי שכירות
			נדל"ן להשקעה אשר לא הפיק הכנסות מדמי שכירות

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,440	12,440	8,000
13,794	14,197	17,384
1,836	2,743	4,466
1,091	980	1,090
3,629	4,712	4,974
1,371	736	274
492	634	782
1,039	993	1,187
1,069	(419)	484
35,761	37,016	38,641

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

באור 21 - הוצאות והכנסות מימון

הוצאות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,259	8,369	7,156
56,667	46,840	44,421
111,025	104,512	102,923
170,951	159,721	154,500
(1,499)	(12,099)	(3,896)
(3,196)	(20,889)	(5,151)
(4,695)	(32,988)	(9,047)
166,256	126,733	145,453
(19,972)	(21,167)	(3,021)
146,284	105,566	142,432

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

בניכוי - מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה

הכנסות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
48	30	167
-	26	41
48	56	208

ריבית על פקדונות בבנקים
 אחרות, נטו

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - רווח למניה

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
258,573	410,237	474,096
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
268,078	274,667	287,682
572	2,413	1,702
268,650	277,080	289,384
1,713	570	-

מפעילות נמשכת

הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת

התאמות בגין כתבי אופציה
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת

הממוצע המשוקלל של מספר ניירות הערך שלא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי-מדללת:

כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 1)

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. עסקאות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,440	12,440	8,000
1,091	980	1,090
54	57	56
-	38	188
9	9	9
	7,771	11,736

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

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,497	3,546	4,542
636	679	606
4,133	4,225	5,148

הטבות לזמן קצר (1 מקבלים)

שווי הוגן של תשלומים מבוססי מניות (1 מקבלים)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים:

(1) הסכם ניהול עם החברה האם

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

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

האסיפה הכללית של החברה בישיבתה מיום 21 במרץ, 2013, אישרו את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2015 וכן אישרו את שינוי מנגנון קביעת דמי הניהול השנתיים והפחתת סכומם באופן שהחל מ-01.01.2013 יעמדו דמי הניהול השנתיים להם תהא זכאית החברה האם על סך של 8.5 מיליון ש"ח (סכום נומינאלי) בתוספת 55% מדמי הניהול השנתיים להם יהיה זכאי מנכ"ל החברה האם מאת החברה האם. בכל מקרה, לא יעלו דמי הניהול השנתיים על סך של 13 מיליון ש"ח (סכום נומינאלי). לעניין זה "דמי הניהול השנתיים להם יהיה זכאי מנכ"ל החברה האם מאת החברה האם" משמעם: התגמולים שניתנו בשנה הרלבנטית למנכ"ל החברה האם על ידי החברה האם, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים לשנה הני"ל, הכל כמפורט בתקנה 26 לפרק הפרטים הנוספים בדוח התקופתי של החברה האם לאותה שנה. ככל שהתגמולים למנכ"ל החברה האם כוללים מענק שנתי הכולל מרכיב נדחה, כי אז דמי הניהול להם זכאית החברה האם בגין המרכיב הנדחה, ישולמו לחברה האם רק סמוך לאחר תשלום מרכיב זה בפועל, גם במקרה בו ישולם המרכיב הנדחה לאחר תום תקופת ההסכם, בגין תקופת ההסכם. שאר תנאי הסכם הניהול נותרו ללא שינוי.

יצויין כי בשנים 2014-2015 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים סך של 12,440 ו- 11,440 אלפי ₪ בהתאמה, כדמי ניהול בגין הסכם הניהול לשנים אלה.

הסכם ניהול חדש

בישיבתה מיום 21 באפריל 2016, אישרה האסיפה הכללית של החברה, ברוב הנדרש על פי הדין (לאחר שנתקבלו אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון 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 תבוטל תוספת דמי הניהול המשולמת לחברה האם כאחוז מדמי הניהול השנתיים להם זכאי מנכ"ל החברה האם מאת החברה האם ודמי הניהול השנתיים להם תהא זכאית החברה האם יהיו בסכום קבוע של 8 מיליון ש"ח (צמוד למדד), אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים. שאר תנאי הסכם הניהול הנוכחי יוותרו ללא שינוי.

יצויין כי בשנת 2016 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים סך של 8 מיליון ש"ח, כדמי ניהול בגין הסכם הניהול לשנים אלה.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים:

(2) התקשרויות עם המנכ"ל

עדכון מדיניות התגמול לנושאי משרה ועדכון תנאי העסקה של המנכ"ל

לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 20, פעלה החברה לבנייתה ואימוצה של מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה העומדת בתנאי תיקון 20 (להלן: "מדיניות התגמול"). ביום 28 באוגוסט, 2013 החליטה האסיפה הכללית של החברה לאשר את מדיניות התגמול. כמו כן, החליטה האסיפה הכללית בישיבתה הני"ל, ועל בסיס מדיניות התגמול, לאשר תנאי העסקה חדשים למנכ"ל אשר חלים על היחסים בין החברה למנכ"ל החל מיום 28 באוגוסט 2013.

על פי תנאי ההעסקתו זכאי המנכ"ל, בין היתר, למענק 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 תשואה 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 חשבוני 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.

ביום 28 בספטמבר 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) תיקון למדיניות התגמול בעניין רכיבי התגמול ויישומם ביחס למנכ"ל החברה וכן עודכנו תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל בפרט בנוגע לשכרו החודשי של המנכ"ל, לרכיבי המענק השנתי (רכיב משתנה לטווח בינוני/קצר) ולרכיב התגמול ההוני. מדיניות התגמול כפי תיקונה בתיקון מיום 28 בספטמבר 2016 תכונה להלן: "מדיניות התגמול המעודכנת".

להלן פירוט השינויים בתנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל אשר יחולו על היחסים בין החברה למנכ"ל החל מיום אישורם על ידי האסיפה הכללית (קרי, החל מ-28 בספטמבר 2016), לתקופת ההתקשרות עם המנכ"ל:

- שינוי גובה השכר החודשי (ברוטו) מסך של 135 אלפי ₪ ל-140 אלפי ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2016.
- בהתייחס למענק השנתי (רכיב משתנה לטווח בינוני/קצר) אשר מחושב לפי עמידה בארבעה מדדים נפרדים, במצטבר –
 - ° תיוותר המדידה כפי שהיתה למעט בהתייחס למדד ה-TSR לגביו יבוטל "קנס" במקרה של TSR שלילי וטווח המדידה יחל מ-0 (קרי, יבוטל טווח המדידה שבין 15%- (מינוס חמש עשרה אחוזים) ל-0%).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(2) התקשרות עם המנכ"ל (המשך)

° דירקטוריון החברה על פי שיקול דעתו, יהיה רשאי להגדיל את סכום המענק השנתי ולקבוע כי חלק לא מהותי מהתגמול למנכ"ל, בסכום שאינו עולה על שלוש משכורות חודשיות בשנה (ברוטו), יוענק על פי קריטריונים שאינן ניתנים למדידה (כפוף לתקרת המענק השנתי למנכ"ל העומדת על סך של 2.6 מיליון ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2016).
° המענק השנתי יינתן כולו במזומן (חלף הענקת 25% מהמענק השנתי בדרך של הקצאת מניות חסומות לשנתיים).

• בהתייחס לתגמול ההוני - הענקת שנתית של כתבי אופציה, במסגרת מסלול רווחי הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, בשווי של 48% מעלות השכר השנתית של המנכ"ל וזאת חלף הענקת כתבי אופציה כאמור בשווי של עד 50% מעלות השכר השנתית (קרי, חלף הענקת כתבי אופציה בשווי הוגן של 1 מיליון ₪ לשנה יהיה זכאי המנכ"ל לכתבי אופציה בשווי הוגן של 1.1 מיליון ₪ לשנה). מחיר המימוש של כתבי האופציה יקבע בהתאם לתנאי מדיניות התגמול, כפי שיהיו מעת לעת.

לאור כל האמור לעיל, תנאי ההעסקה המעודכנים של המנכ"ל כוללים, בתמצית, את הרכיבים המפורטים להלן:

1. 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.

2. פרישה

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

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

המנכ"ל יהיה זכאי לקבל מענק שנתי בתנאים שלהלן:

(א) מענק המחושב לפי עמידה בארבעה מדדי ביצוע נפרדים, במצטבר – כמפורט לעיל.

(ב) מענק בשיקול דעת הדירקטוריון:

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

סכום המענק השנתי לא יעלה בכל מקרה על סך של 2.6 מיליון ₪ (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2016).
מלוא סכום המענק ישולם במזומן.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)
(2) התקשרות עם המנכ"ל (המשך)

4. תגמול הוני (רכיב משתנה לטווח ארוך)

בהתאם למדיניות התגמול ותנאי ההעסקה של המנכ"ל טרם עדכונם על פי החלטת האסיפה הכללית מיום 28 ספטמבר 2016), החל משנת 2015, זכאי המנכ"ל לקבל כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות, בהענקה שנתית, לפי שווי הוגן במועד ההענקה בסך של 1,000,000 ש"ח לשנה ובכל מקרה לא יותר משווי 50% מעלות השכר השנתית של המנכ"ל (כמות כתבי האופציה תיקבע במועד ההענקה בהתאם למחיר המניה של החברה). כתבי האופציה יבשילו שנתיים לאחר הענקתם ויהיו ניתנים למימוש החל ממועד הבשלתם ולמשך תקופה של שנה (שלוש שנים ממועד הענקתם). ההענקה תהיה במסגרת מסלול רווחי הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

מחיר המימוש של כתבי האופציה יהיה הגבוה מבין:

(א) הממוצע המשוקלל של שערי המניה של החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שמסתיימים יום לפני החלטת הדירקטוריון על הענקת כתבי האופציה;

(ב) 8% מעל מחיר המניה בתום יום המסחר בבורסה שקדם ליום החלטת הדירקטוריון על הענקת כתבי האופציה.

מחיר המימוש אינו צמוד למדד.

מחיר המימוש ו/או כמות מניות המימוש יותאמו לחלוקת דיבידנד/מניות הטבה/זכויות/ שינויים במבנה החברה/ הון החברה כמקובל.

לחילופין, החברה תהיה רשאית להעניק למנכ"ל תגמול הוני באמצעות מנגנונים דומים להקצאת ניירות ערך בתנאים המפורטים בסעיף זה.

בהתאם, ביום 10 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול ועל בסיס תנאי ההעסקה של המנכ"ל כמפורט לעיל, לאשר הענקה למנכ"ל של 944,544 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 13.59 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה יוקצו בתנאים דלעיל.

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה הוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק 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.

כמו כן, ביום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול ועל בסיס תנאי ההעסקה של המנכ"ל כמפורט לעיל, לאשר הענקה למנכ"ל של 943,396 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 13.52 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה יוקצו בתנאים דלעיל.

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שיוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) (במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות") הסתכמה לסך כולל של 1 מיליון ש"ח.

במסגרת מדיניות התגמול המעודכנת ותנאי הכהונה וההעסקה המעודכנים של המנכ"ל (כפי שאומצו בהחלטת האסיפה הכללית מיום 28 ספטמבר 2016, כמפורט לעיל) נקבע, בהתייחס לתגמול ההוני, כי ההענקה השנתית של כתבי אופציה, במסגרת מסלול רווחי הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, תהיה בשווי של 48% מעלות השכר השנתית של המנכ"ל וזאת חלף הענקת כתבי אופציה כאמור בשווי של עד 50% מעלות השכר השנתית (קרי, חלף הענקת כתבי אופציה בשווי הוגן של 1 מיליון ש"ח לשנה יהיה זכאי המנכ"ל החל משנת 2017 לכתבי אופציה בשווי הוגן של 1.1 מיליון ש"ח לשנה). מחיר המימוש של כתבי האופציה יקבע בהתאם לתנאי מדיניות התגמול, כפי שיהיו מעת לעת.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)
(2) התקשרות עם המנכ"ל (המשך)

4. תגמול הוני (רכיב משתנה לטווח ארוך)

עוד נקבע במסגרת מדיניות התגמול המעודכנת כי מחיר המימוש של כתבי האופציה יהיה הגבוה מבין:

(א) הממוצע המשוקלל של שערי המניה של החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שמסתיימים יום לפני החלטת הדירקטוריון על הענקת כתבי האופציה;

(ב) 4% מעל מחיר המניה בתום יום המסחר בבורסה שקדם ליום החלטת הדירקטוריון על הענקת כתבי האופציה.

לפיכך, ביום 14 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול ועל בסיס תנאי ההעסקה המעודכנים של המנכ"ל, 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 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 1.076 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 2016

ביום 14 במרץ 2016, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת תגמול ועל בסיס תנאי ההעסקה המעודכנים של המנכ"ל כפי שאומצו על ידי החברה בהתאם למדיניות התגמול שלה, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2016 בסך כולל של 2,300 אלפי ש"ח, כאשר סך של 1,880 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 420 אלפי ש"ח הינו מענק בשיקול דעת וועדת התגמול והדירקטוריון, אשר הפעילו את שיקול דעתם בהתאם לסמכוות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול המעודכנת.

מלוא סכום המענק ישולם במזומן.

שכר המנכ"ל

עלות שכרו החודשי של המנכ"ל נכון לדצמבר 2016 עמדה על סך של כ- 192 אלפי ש"ח ברוטו.

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(3) גמול דירקטורים

בהתאם למדיניות התגמול לנושאי המשרה שאומצה על ידי החברה באוגוסט, 2013 (טרם תיקונה בהחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 18 באוגוסט 2015, כפי שיפורט להלן) זכאים הדירקטורים בחברה לגמול כדלקמן:

- דירקטורים שאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, זכאים לגמול שנתי וגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו בסכום שבין הסכום הקבוע לבין הסכום המרבי, בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיהיו מעת לעת, והוא ייקבע על ידי הגורמים הרלוונטיים בחברה על פי דין.

עבור השתתפות בישיבות של הדירקטוריון ו/או ועדות הדירקטוריון באמצעות אמצעי תקשורת ועבור השתתפות בהחלטות של הדירקטוריון או ועדות הדירקטוריון בלא התכנסות בפועל ישולם סכום חלקי מהסכום הקבוע כפי שנקבע בתקנות הגמול.

- דירקטורים שהינם נושאי משרה בחברה האם אינם זכאים לתגמול כלשהו מהחברה בגין כהונתם כדירקטורים בחברה, זאת בכל התקופה בה קיים הסכם ניהול עם החברה האם בדבר מתן שירותי ניהול לרבות שירותי דירקטוריון, כפי שהמצב היום.

ביום 18 באוגוסט 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) לתקן את מדיניות התגמול בנושאים שלהלן:

- נקבע כי כל הדירקטורים בחברה לרבות הדירקטורים החיצוניים, למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה ו/או מועסקים או מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, יהיו זכאים לגמול שנתי זהה, אשר יקבע בהתאם להחלטת ועדת התגמול והדירקטוריון מעת לעת, על בסיס עקרונות מדיניות התגמול לעניין גמול שנתי וגמול השתתפות כפי שפורטו לעיל.
- אושרה הענקת תגמול הוני לדירקטורים באמצעות הענקה שנתית של אופציות לדירקטורים שאינם בעלי שליטה ואינם מועסקים על ידי החברה האם, לרבות דירקטורים חיצוניים ("הדירקטורים הזכאים"), בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לדירקטורים (ללא גמול השתתפות בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו), שתבוצע במהלך חודש מרץ מידי שנה קלנדרית, במועד אישור הדוח התקופתי של החברה, לדירקטורים הזכאים המכהנים באותה עת, על פי אישורם של ועדת התגמול ושל הדירקטוריון שיתקבלו באותו מועד. האופציות 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. (ביום 28 ספטמבר 2016 אשרה האסיפה הכללית תיקון למדיניות התגמול של החברה בין היתר גם ביחס לאופן חישוב מחיר המימוש של האופציות, ונקבע כי חלף "8% מעל מחיר המניה" יהיה "4% מעל מחיר המניה").

מחיר המימוש לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו. מחיר המימוש ו/או כמות מניות המימוש יותאמו במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות או במקרה של שינויים במבנה או בהון החברה, בהתאם להוראות תוכנית האופציות של החברה כנוסחה במועד ההענקה.

האופציות תוענקנה בהתאם לתוכנית האופציות של החברה שתהיה בתוקף במועד ההענקה בפועל, במסגרת מסלול רווח הון של סעיף 102, כאשר הדירקטור הרלוונטי יחויב במס של 25%, ולחברה לא תוכר הוצאה לצרכי מס.

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

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

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(3) גמול דירקטורים

בהתאם לסמכות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 13 בנובמבר 2013, כי הדירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים, שאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, לרבות דירקטורים בלתי תלויים, יהיו זכאים לגמול שנתי בגובה הסכום המרבי הנקוב בתקנות הגמול, ולגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו בגובה הסכום הנקוב בתקנות הגמול, והכל בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול, וזאת החל מ- 28 באוגוסט 2013. כמו כן, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 12 ביולי 2015, לאשר כי גם הדירקטורים החיצוניים יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו בגובה הסכומים האמורים לעיל, ללא הבחנה בין הדירקטורים. החלטות אלו אושרו על ידי האסיפה הכללית בהחלטתה מיום 18 באוגוסט 2015 בדבר עדכון מדיניות התגמול, כמפורט לעיל.

דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31.12.16, הינה דרגה ה'.

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

סך התשלומים שקיבלו הדירקטורים החיצוניים והדירקטורים שאינם בעלי שליטה ו/או מועסקים על ידי החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, בשנת 2016, הסתכם בסך של 1,090 אלפי ש"ח.

תגמול הוני לדירקטורים

בהמשך להחלטת האסיפה הכללית מיום 18 באוגוסט 2015 לאשר הענקת תגמול הוני לדירקטורים הזכאים בדרך של הענקה שנתית של אופציות, אישרה האסיפה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) גם להעניק אופציות בגין שנת 2015 לשלושה דירקטורים, ה"ה אמיר עמר, איל גבאי ויחיאל גוטמן, בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל (ללא גמול השתתפות בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו) על בסיס העקרונות שפורטו לעיל, על פי תכנית מסגרת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה שאמצה החברה בנובמבר 2013. בהתאם לכך, הוענקו לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל 59,745 אופציות הניתנות למימוש ל-59,745 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת במחיר מימוש של 13.11 ש"ח לכתב אופציה (לא צמוד, כפוף להתאמות). האופציות תבשלנה בתום שנתיים ממועד הענקתן ותהיינה ניתנות למימוש החל ממועד הבשלתן למשך תקופה של שנה (עד תום שלוש שנים ממועד הענקתן). האופציות הוענקו בתנאים המפורטים במדיניות התגמול.

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 166,689 ש"ח.

ביום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול בישיבתה מיום 7 במרץ 2016 ועל בסיס המפורט לעיל, לאשר להעניק 330,054 אופציות בגין שנת 2016 לשישה דירקטורים מכהנים במועד קבלת ההחלטה (שאינם בעלי שליטה ו/או מועסקים או מכהנים כנושאי משרה בחברה האם) ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ובני גנץ, בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל (ללא גמול השתתפות בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו) על בסיס העקרונות שפורטו לעיל, על פי תכנית מסגרת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה שאמצה החברה בנובמבר 2013.

בהתאם לכך, הוענקו לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל 55,009 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות, במחיר מימוש של 13.52 ש"ח לכתב אופציה (לא צמוד, כפוף להתאמות). האופציות תבשלנה בתום שנתיים ממועד הענקתן ותהיינה ניתנות למימוש החל ממועד הבשלתן למשך

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

תגמול הוני לדירקטורים (המשך)

תקופה של שנה (עד תום שלוש שנים ממועד הענקתן). האופציות תוענקה בתנאים המפורטים במדיניות התגמול.

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שיוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 330 אלפי ש"ח.

כמו כן, ביום 14 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול בישיבתה מיום 12 במרץ 2016 ועל בסיס המפורט לעיל, לאשר להעניק 188,550 אופציות בגין שנת 2017 לשישה דירקטורים מכהנים במועד קבלת ההחלטה (שאינם בעלי שליטה ו/או מועסקים או מכהנים כנושאי משרה בחברה האם) ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ובני גנץ, בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל (ללא גמול השתתפות בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו) על בסיס העקרונות שפורטו לעיל, על פי תכנית מסגרת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה שאמצה החברה בנובמבר 2013.

בהתאם לכך, הוענקו לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל 31,425 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות, במחיר מימוש של 18.05 ש"ח לכתב אופציה (לא צמוד, כפוף להתאמות). האופציות תבשלנה בתום שנתיים ממועד הענקתן ותהיינה ניתנות למימוש החל ממועד הבשלתן למשך תקופה של שנה (עד תום שלוש שנים ממועד הענקתן). האופציות תוענקה בתנאים המפורטים במדיניות התגמול המעודכנת.

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 55,673 ש"ח.

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

(4) פטור, שיפוי וביטוח

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בקבוצת אלוני חץ קיים הסדר ביטוח לדירקטורים ולנושאי משרה לתקופה של שש שנים שתחילתן ביום 1.7.2013. הסדר הביטוח הינו הסדר מטריה, הכולל גם את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחב' אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרג'יקס") (גם היא חברה בשליטת אלוני-חץ). ההסדר הינו לתקופה של 6 שנים שהחלה ביום 1 ביולי 2013 וצפויה להסתיים ביום יוני 2019.

הפוליסות אשר תירכשנה מכח ההסדר הנ"ל תבטחנה גם בגין אירועים אותם ניתן לבטח על פי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א 2011 ("חוק אכיפה מנהלית") וכן תבטחנה את אחריות נושאי המשרה בחברה, בחברות בנות של החברה, וכן נושאי משרה המכהנים כדירקטורים מטעם החברה בחברות בנות ובחברה שלחברה החזקה בהן שאינה בעלות או שליטה מלאות.

בהתאם לעקרונות ההסדר: (1) הפרמיה המקסימלית לא תעלה על סך של 70,000 דולר (לכל הקבוצה) (עם אפשרות, במקרה של התייקרות בפרמיית הביטוח, לעליה של עד 50% נוספים); (2) גבול האחריות הינו עד 50 מיליון דולר למקרה ולתקופה, במצטבר, בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות. החברה תשמור על תוקף הביטוח (במתכונת כפי שתיקבע מעת לעת) בכל תקופת כהונת נושא המשרה וכן לתקופה של 7 שנים מיום הפסקת הכהונה, תחדש את פוליסת הביטוח במועד וכן תישא בכל ההוצאות הפרמיה ובכל הוצאה נלווית או קשורה אחרת.

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

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

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

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

עפ"י העקרונות הקבועים בהסדר הביטוח הנ"ל, נרכשות על ידי אלוני חץ מעת לעת פוליסות ביטוח כאמור, כשהאחרונה שבהן הינה לתקופה שמיום 1.7.2016 ועד ליום 30.6.2017, בגבול אחריות של 40 מיליון דולר למקרה ולתקופה, בצירוף כיסוי הוצאות משפטיות על פי סעיף 66 לחוק חוזה ביטוח התשמ"א-1981. על פי תנאי הפוליסה אין השתתפות עצמית לנושאי המשרה עצמם וההשתתפות העצמית של התאגידים המבוטחים על פי הפוליסה הינה 7,500 דולר ו-35 אלפי ש"ח במקרה של תביעה בתחום ניירות הערך. הפרמיה השנתית לתקופה שמיום 1 ביולי 2016 ועד 30 ביוני 2017 הינה בסך של 42.5 אלפי דולר (כשסכום פרמיה זו מחולק בין החברה לבין אלוני חץ ולבין אנרגיקס בהתאם ליחס ההון העצמי של שלושת החברות על פי דוחותיהן הכספיים השנתיים האחרונים לפני רכישת הפוליסה).

במקרה שבו בעת חידוש הפוליסה בתום תקופת הביטוח תגדל הפרמיה עקב הגשת תביעה או הודעה למבטח בגין תאגיד מ"קבוצת אלוני חץ" או מ"קבוצת אמות" או "אנרגיקס", תותאם חלוקת החבות בתשלום הפרמיה בין החברה לבין החברות הנ"ל, באופן שחלק הקבוצה/החברה בה מצוי התאגיד בגינו הוגשה התביעה או ההודעה יגדל בהתאם.

ההצטרפות להסדר הנ"ל וכן ההשתתפות בפרמיה בגין רכישת פוליסות הביטוח אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה בהחלטתה מיום 21 במרץ 2013.

הפטר ושיפוי

ביום 22 בנובמבר, 2011 אישרה האסיפה הכללית ליתן לנושאי המשרה המכהנים של החברה ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה המכהנים בחברות בת ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה ולרבות למר נתן חץ, יו"ר דירקטוריון ובעל שליטה בחברה ולנושאי משרה שיכהנו בחברה בעתיד, שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה ו/או יהיו בעלי שליטה בחברה מעת לעת, כתבי שיפוי חדשים המותאמים לשינויים שחלו בחקיקה ובמיוחד לתיקונים בחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968 ולהוראות חוק אכיפה מנהלית. כתבי השיפוי החדשים החליפו את כתבי השיפוי הקיימים למעט ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ואינם מכהנים עוד במועד הענקת כתבי השיפוי.

בהתאם לכתב השיפוי החדש, סכום השיפוי המירבי לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח. כמו כן, הותאם כתב השיפוי לשינויים שחלו לאחרונה בחקיקה באופן שיאפשר לחברה לשפות נושאי משרה בחברה בגין אירועים והוצאות המותרים בשיפוי לפי חוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך ו/או כל דין אחר לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56 ח' לחוק ניירות ערך והורחבה רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

ביום 18.12.2014 וביום 28.12.2014 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתאמה, והמליצו לאסיפה הכללית לאשר את המשך החלתם של כתבי השיפוי לבעלי השליטה וקרוביהם המכהנים ושיכחנו מעת לעת לתקופה של 3 שנים שמיום 15.11.2014 ועד ליום 14.11.2017 ואת הענקת כתבי פטור לדירקטורים ולנושאי משרה באמות שהינם בעלי שליטה או קרוביהם המכהנים כיום וכפי שיהיו מעת לעת, ביחס לתקופה של 3 שנים שמיום אישור האסיפה. ביום 16 בפברואר 2015, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את המשך החלתם של כתבי השיפוי לתקופה של שלוש שנים שתסתיים ביום 14 בנובמבר 2017 על דירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי השליטה וקרוביהם המכהנים כיום ושיכחנו 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.

ד. עסקאות זניחות:

דירקטוריון החברה קבע כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37א (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תשי"א – 1970 ולעניין תקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

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

במהלך שנת 2016 ועד למועד פרסום הדוח, התקשרה החברה בעסקאות הבאות, אשר הינן בגדר עסקאות זניחות:

1. **התקשרות עם החברה האם** - בתקופת הדוח החברה היתה צד להסכמי שכירות לפיהם השכירה החברה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל, משרדים לחברה האם (אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) במגדל משה אביב ברמת גן בשטח של כ-620 מ"ר לרבות מקומות חניה בחניון הבניין.
2. **התקשרות עם אנרג'יקס (חברה בבעלות החברה האם)** - בתקופת הדוח החברה היתה צד להסכמי שכירות לפיהם השכירה החברה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל, משרדים לאנרג'יקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ (חברה בת של אלוני חץ, בעלת השליטה בחברה) (להלן בביאור זה: "אנרג'יקס") במגדל משה אביב ברמת גן בשטח של כ-360 מ"ר לרבות מקומות חניה בחניון הבניין.
3. **השכרת גגות לאנרג'יקס** - בתקופת הדוח הקבוצה הינה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה הקבוצה לשותפות מוגבלת רשומה בבעלותה המלאה של אנרג'יקס ("השותפות המוגבלת") גגות שהינם בבעלות החברה על מנת שיותקנו עליהם מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל ("הסכמי שכירות הגגות"). לפי תנאי הסכמי שכירות הגגות, דמי השכירות אותם משלמת אנרג'יקס לחברה הינם בשיעור של 10% מהתקבולים שמקבלת אנרג'יקס בפועל מחברת החשמל/ספק השירות החיוני בגין ייצור חשמל במערכת הרלבנטית.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)
ד. עסקאות זניחות: (המשך)

4. **הצטרפות לביטוח CRIME של החברה האם** - החברה מבוטחת בפוליסת ביטוח CRIME- הנרכשת מעת לעת על ידי החברה האם, כאשר הפוליסה משותפת לאלוני חץ, לחברה ולאנגריקס. הפרמיה בגין פוליסות ביטוח CRIME שולמה על ידי שלוש החברות בחלוקה כדלקמן: 40% ע"י אלוני חץ, 35% ממנה ע"י החברה ו-25% ע"י אנגריקס (בהתאם להיקף פעילותה של כל אחת מהחברות). דירקטוריון החברה אישר ואשרר, לאחר אישור ועדת הביקורת, את הארכת תוקף הפוליסה הקיימת בחודש אחד עד 30.6.16 בתנאים הנוכחיים וכן אישר את הצטרפות החברה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שנרכשה על ידי אלוני חץ, לשנה נוספת עד ליום 30.6.17, משותפת עם אלוני חץ ואנגריקס. בנוסף, אישר הדירקטוריון שינוי בחלוקת הנשיאה בפרמיה בין שלוש החברות כתוצאה משינוי בהיקף פעילותן היחסי, כדלקמן: אלוני חץ-30%; אמות-37.5% ואנגריקס-25%. החברה תבחן את האפשרות להצטרף גם השנה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שתרכש על ידי אלוני חץ, ככל שתירכש, שכן הפוליסה הקיימת עתידה לפקוע ב-30.06.17.

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

6. **התקשרות עם חב' ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ** (חברה אשר למיטב ידיעת החברה בין המחזיקים בחברת האם שלה נמנים, ביו היתר, נתן חץ ורעייתו (כ-19.95%) ומ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ (כ-19.95%) שהינם בעלי השליטה בחברה האם של החברה, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) לצורך ייעוץ וניהול הנפקה - במסגרת גיוסי חוב וגיוס הון מהציבור מכח דוחות הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 27.3.16, ביום 1.12.16 וביום 8.12.16, בהתאמה, וכן במסגרת גיוס חוב בהנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים על פי דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 27.10.16, 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 ורוסאריו שירותי חיתום (א.ש.) בע"מ) ובתנאים זהים לשאר המפיצים, לעניין עמלת ההפצה.

7. **התקשרות עם החברה האם בעניין התחייבות מוקדמת במכרז למשקיעים מסווגים** - במסגרת מכרז למשקיעים מסווגים אשר התקיים ביום 6.12.16 להנפקת מניות רגילות של החברה, שילמה החברה עמלת התחייבות מוקדמת לחברה האם, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, היתה בשיעורה לעמלה לה היו זכאים יתר המשקיעים המסווגים.

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

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

לאחר שנתקבל אישור דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 13 באוגוסט, 2015 התקשרה החברה בהסכמי שכירות עם החברה האם (אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) ועם אנגריקס (חברה בבעלות החברה האם), על פיהם משכירה החברה לאלוני חץ ולאנגריקס (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 בבניין. 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 לאחר שועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרות בהסכמי השכירות כאמור כ"עסקה שאינה חריגה" כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט 1999. ההתקשרות אושרה על פי הדין גם באורגנים המוסמכים של אלוני חץ ואנגריקס. ההכנסות השנתיות הצפויות לחברה בגין הסכמי השכירות הנ"ל מסתכמות לכ-1,524 אלפי ש"ח מהחברה האם וכ-977 אלפי ש"ח מאנגריקס.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

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

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

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

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

באור 24 - שווי הוגן (המשך)

להלן פירוט של נכסי החברה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ו-2015 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

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

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

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

(*) כולל נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה

רמה 3		
אלפי ש"ח		
<u>נדל"ן להשקעה</u>	<u>נכסים להשבחה</u>	<u>נדל"ן בהקמה</u>
3,161,388	-	-
2,013,983	-	-
568,130	-	-
1,145,591	-	-
73,180	74,207	1,314,633
<u>6,962,272</u>	<u>74,207</u>	<u>1,314,633</u>

ליום 31 בדצמבר 2015
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

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

רמה 2	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

<u>-</u>	<u>2,083</u>
----------	--------------

מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 12)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - שווי הוגן (המשך)

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

1. תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הוגן

נדל"ן בישראל								
משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	אחרות	נכסים להשכחה	נדל"ן בהקמה	סה"כ	
אלפי ש"ח								
2,945,749	1,833,993	596,452	1,126,919	73,180	73,841	1,030,626	7,680,760	יתרה ליום 1 בינואר 2015
87,430	48,760	-	-	-	-	-	136,190	תוספות הנובעות מרכישות
89,554	51,628	(27,563)	384	-	-	(114,003)	-	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
36,268	25,103	779	4,919	-	382	219,933	287,384	השקעות
2,387	54,499	(1,538)	13,369	-	(16)	178,077	246,778	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו (*)
3,161,388	2,013,983	568,130	1,145,591	73,180	74,207	1,314,633	8,351,112	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
20,388	4,500	-	-	-	-	67,236	92,124	תוספות הנובעות מרכישות
99,300	-	-	-	-	-	-	99,300	מקדמות על חשבון רכישת נכס
907,109	38,835	-	26,100	107,673	-	(1,079,717)	-	העברה מנדל"ן להשקעה ובין שימושים
(19,158)	-	-	-	-	-	-	(19,158)	העברה מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
(16,425)	-	-	-	-	-	-	(16,425)	העברה לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
198,081	(4,031)	54	23,884	16,557	(175)	50,491	284,861	השקעות
77,973	(9,768)	28,499	28,519	238	-	(133)	125,328	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו
4,428,656	2,043,519	596,683	1,224,094	197,648	74,032	352,510	8,917,142	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

2. פירוט של הרווחים הוכרו ברווח או הפסד

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

רמה 3	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
246,778	125,328

רווחים מנדל"ן להשקעה מנכסים שטרם מומשו

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - שווי הוגן (המשך)

- ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך)
3. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2016	השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח (ממוצע משוקלל)	שטח (מ"ר)
משרדים	4,445,081	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	63 7.25%-9% 95.5%	320,213
מרכזים מסחריים	2,043,519	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	109 7%-8.75% 97.2%	114,089
סופרמרקטים	596,683	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	92 7%-7.25% 100%	36,233
פארקים תעשייתיים	1,224,094	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	30 7.5%-9% 98.5%	245,287
אחרות	197,648	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	56 7%-8.13% 100%	20,988
נכסים להשכחה	74,032	השוואה	-	-	-
נדל"ן בהקמה	352,510	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	-	-	-

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

5. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן

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

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

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

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

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שווי ההוגן מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עליות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, מניות המוחזקות כנכס פיננסי זמין למכירה, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה והתחייבויות כספיות לזמן ארוך.

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב (סדרות א'-ה'). שווי הוגן של מכשיר פיננסי נגזר אשר יועד כפריט מגדר נקבע לפי ציטוט מבנק בישראל. השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה מסווגת ברמה 1, מחירים מצוטטים בשוק פעיל. מכשיר פיננסי נגזר אשר יועד כפריט מגדר מסווג ברמה 2.

(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 2016 ו-2015 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 2016 ו-2015 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 2016 ו-2015 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב (סדרות א', ב', ג' וד')) באותו מועד.

היתרה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2016 ו-2015 נקבעה על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים מהוונים בריבית המשקפת להערכת ההנהלה את השינוי במרווחי האשראי שהתרחשו בתקופה ורמת הסיכון הגלומה בהם.

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

להערכת ההנהלה, שיעור הניכיון המשוקלל המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות השקליות של הקבוצה הצמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 נאמד בכ-3%-2.8%, בהתאמה. מניתוח רגישות שנעשה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, כל תוספת של 1% בשיעור הריבית האמורה, כך שהוא יעמוד על 4%-3.8% בהתאמה ומקטינה את שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות ששווין ההוגן נמדד על פי שיטת היוון תזרימי המזומנים בכ-44 מיליון ש"ח וכ-55 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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 2015	ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 בדצמבר 2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,294,171	1,265,232	1,225,098	1,202,373
2,830,156	2,604,483	3,480,909	3,247,589
4,124,327	3,869,715	4,706,007	4,449,962

התחייבויות פיננסיות

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)

(כולל חלויות שוטפות)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

31 בדצמבר 2016						
דולר קנדי	דולר ארה"ב	אירו	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ	
2,725	381	263	-	288,981	292,350	נכסים שוטפים: מזומנים ושווי מזומנים לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
-	-	-	-	55,640	55,640	נכסים לא שוטפים: הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
-	-	4,854	135,333	-	140,187	
2,725	381	5,117	135,333	344,621	488,177	
-	-	-	399,071	473,625	872,696	התחייבויות שוטפות: התחייבויות אחרות בעלות מופחתת התחייבויות שאינן שוטפות: התחייבויות אחרות בשווי הוגן
-	-	-	4,086,953	44,320	4,131,273	התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
-	-	-	4,488,107	517,945	5,006,052	

31 בדצמבר 2015						
דולר קנדי	דולר ארה"ב	אירו	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ	
2,698	-	-	-	42,494	45,192	נכסים שוטפים: מזומנים ושווי מזומנים לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
-	-	-	-	34,872	34,872	נכסים לא שוטפים: הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
-	-	5,249	14,480	-	19,729	
2,698	-	5,249	14,480	77,366	99,793	
-	-	-	386,669	478,279	864,948	התחייבויות שוטפות: התחייבויות אחרות בעלות מופחתת התחייבויות שאינן שוטפות: התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
-	-	-	3,539,404	248,157	3,787,561	
-	-	-	3,926,073	726,436	4,652,509	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

ניהול סיכונים הון

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

מבנה ההון של החברה כולל מכשירי חוב (בעיקר אגרות חוב והלוואות), מכשירים פיננסיים (בעיקר מזומנים ושווי מזומנים והשקעות בניירות ערך) ואת ההון העצמי של בעלי מניות הרוב בחברה. מנכ"ל החברה, מבצע מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף ולפחות אחת לחצי שנה. מעקב זה כולל, בין היתר, בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון. על בסיס המלצות הדירקטוריון של החברה, הקבוצה מנהלת את מבנה ההון שלה בדרך של תשלומי דיבידנד, הנפקות הון, גיוסי חוב ופרעונות חוב. מדיניות ניהול ההון של החברה כמתואר לעיל הינה עקבית עם זו שננקטה בשנה הקודמת.

ראה באור 13 ד' בנוגע למסגרות אשראי של החברה.

עיקרי המדיניות חשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון העצמי, לרבות קריטריונים להכרה בהם, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח רווח והפסד מוצגים בבאור 2.

יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
45,192	292,350
34,872	55,640
19,729	140,187
<u>99,793</u>	<u>488,177</u>
4,652,509	5,003,969
-	2,083
<u>4,652,509</u>	<u>5,006,052</u>

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות, פקדונות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
הלוואות לחברות המוצגות בשווי מאזני

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה העוקב, ביחד עם יו"ר הדירקטוריון, באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת החברה לשם בחינת הצורך בקבלת החלטות מתאימות כמענה לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

א. סיכון אשראי:

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. מזומנים ושווי מזומנים מוחזקים בפקדונות קצרי מועד, אשר להערכת הנהלת החברה, הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה. לקבוצה מדיניות המבטיחה כי ההכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם לקוחות להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים. בחלק מהמקרים מתקבלים דמי השכירות מראש.

ב. סיכון בגין שיעור ריבית:

סיכון תזרימי מזומנים - הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינם מלווים בשינוי מקביל בשווי ההון של המכשירים הפיננסיים. נכון לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה. להשפעת ניתוח רגישות בשיעור הריבית על שווי ההון של התחייבויות הפיננסיות, ראה באור 25 א' (3).

ג. סיכון נזילות:

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים. כאמור בבאור 17ה', לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד על בסיס רבעוני. בטרם מחליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד הרבעוני בוחנת החברה את יכולת הפירעון של התחייבויותיה.

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 אשר חשופות לסיכון שווי הון ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפירעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר הריבית, כמוקדם שבהם:

ליום 31 בדצמבר 2016:

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

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2015:

שיעור ריבית (*)						הלוואות שקליות בריבית משתנה הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודות מדד אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד
שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	5 שנים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
%						
0.85	405,445	238,526	-	-	-	
3.46	102,386	105,514	101,791	318,063	622,276	220,649
4.67	379,534	366,796	354,058	445,993	485,502	1,036,947
	887,365	710,836	455,849	764,056	1,107,778	1,257,596

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27 - רשימת חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר 2016		
הצבעה ומינוי	שיעור	
דירקטורים	ההחזקה	
%	%	
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	החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ
100	100	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
100	100	ניהול קניון הנשיא אור עקיבא (שותפות מוגבלת)
50	50	אמות תגב עסקה משותפת
50	50	ליפשיר - אמות (עסקה משותפת)
50	50	אשטרום נכסים בע"מ - אמות השקעות בע"מ (עסקה משותפת)
100	100	אילות - ק.ל.ע (ת.מ.ר.) / עסקה משותפת
100	100	שופרסל אמות - עסקה משותפת
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	50	רוני דו השקעות בע"מ
50	49	זיויאל השקעות בע"מ
50	50	אמות שאול בע"מ*
50	50	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
65	65	LTD MTH- 7

* חלק מהמניות מוחזקות בנאמנות עבור החברה.

דו"ח תקופתי 2016



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום ה-31 לדצמבר
2016



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2016**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
162	דוח רואה חשבון המבקר
163	דוחות על המצב הכספי
164	דוחות על הרווח והפסד
165	דוחות על הרווח הכולל
166-167	דוחות על תזרימי המזומנים
168-173	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 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. 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-1,310,432 אלפי ש"ח וכ-1,068,254 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, בהתאמה, ואשר רווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-182,188 אלפי ש"ח וכ-111,150 אלפי ש"ח, וכ-148,288 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016, 2015 ו-2014, 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, 14 במרץ 2017.

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	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,722	265,496
8,991	13,586
28,687	60,156
-	16,425
60,400	355,663
3,740,445	5,075,220
1,243,546	334,509
4,983,991	5,409,729
2,042,490	2,211,249
1,329,644	1,560,024
460	14,326
17,244	37,592
8,373,829	9,232,920
8,434,229	9,588,583
726,849	734,798
15,956	12,459
4,771	4,452
126,120	202,433
10,554	10,554
884,250	964,696
2,342,594	2,984,214
1,425,881	1,130,208
17,822	17,697
4,996	5,019
22,076	28,084
480,488	499,412
4,293,857	4,664,634
3,256,122	3,959,253
8,434,229	9,588,583

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה

הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
השקעה בחברות מוחזקות
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
סך-הכל רכוש בלתי שוטף
סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
התחייבויות מס שוטפות, נטו
זכאים ויתרות זכות
זכאים בגין נדל"ן להשקעה
סך-הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
הפרשות
השקעות בחברות מוחזקות
אחרות
מיסים נדחים, נטו
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון

סך-הכל התחייבויות והון

14 במרץ, 2017

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		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
268,913	273,456	323,177
29,415	26,388	24,815
239,498	247,068	298,362
57,963	215,008	133,086
297,461	462,076	431,448
24,460	25,285	27,559
900	1,214	1,761
(806)	1,552	(1,413)
272,907	434,025	403,541
54,441	38,523	46,489
(151,756)	(107,136)	(150,169)
175,592	365,412	299,861
-	10,136	-
144,751	129,894	193,162
	505,442	163
320,343		493,023
61,768	95,202	18,924
258,575	410,240	474,099

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון

רווח מממוש נייר ערך זמין למכירה (ראה באור (3))

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
258,575	410,240	474,099
1,136	(6,256)	-
35	34	12
-	(6,992)	-
259,746	397,026	474,111

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה, נטו

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד, נטו ממס:

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

סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
258,575	410,240	474,099
(196,387)	(323,782)	(327,223)
62,188	86,458	146,876
(332,389)	(276,732)	(363,316)
130,384	160,516	(94,710)
12,312	903	-
-	(3,964)	-
-	(9,142)	-
-	(63,700)	(46,091)
(1,430)	(650)	(2,268)
(191,123)	(192,769)	(506,385)
(176,779)	(186,833)	(221,857)
135,329	-	422,316
239,562	329,463	931,559
4,284	10,371	23,735
73,434	266,479	-
(159,954)	(151,481)	(299,824)
(243,597)	(266,856)	(260,941)
299,929	100,000	-
(35,137)	27	7,295
137,071	101,170	602,283
8,136	(5,141)	242,774
19,727	27,863	22,722
27,863	22,722	265,496

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

גביית (מתן) הלוואות חברות מוחזקות, נטו

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

מיסים בגין מימוש נייר ערך זמין למכירה

השקעה בחברות מוחזקות

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

הנפקת ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(57,963)	(215,008)	(133,086)
(144,751)	(129,894)	(193,162)
3,000	1,500	4,275
(14,510)	(24,519)	(26,530)
3,959	(1,092)	5,400
1,836	2,783	4,482
56,635	90,846	18,924
-	(6,992)	-
832	819	1,023
(150,962)	(281,557)	(318,674)
(1,142)	(550)	(1,995)
(57,306)	(51,634)	2,684
-	-	(13,866)
4,154	(5,275)	(1,352)
219	115	97
8,650	15,119	5,883
(45,425)	(42,225)	(8,549)
(196,387)	(323,782)	(327,223)
15,112	4,694	7,500
-	43	-
-	296	345
38,603	-	-
-	30,091	-
58,000	-	-
182,643	159,641	159,133
48	45	159
50	5,073	302
-	9,142	-
3,000	1,500	4,275

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו
רווח, נטו מממוש נייר ערך זמין למכירה
אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
מימוש אופציות עובדים כנגד זכאים
הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים
דיבידנד שהוכרז
חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה
דיבידנד שהתקבל מחברות בנות

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים ששולמו בגין נייר ערך זמין למכירה
דיבידנד שנתקבל

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

1. כללי:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 9 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

(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
2015	2016	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2016
		%

14,008	12,421
8,714	253,075
22,722	265,496

0.08

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

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר				
2015		2016		
בשקל חדש	בשקל חדש	בשקל חדש	בשקל חדש	בדולר
לא צמוד	צמוד מדד	לא צמוד	צמוד מדד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,722	-	265,115	-	381
32,996	-	38,438	3,761	-
-	-	-	-	-
-	-	13,037	-	-
1,080,500	961,990	1,087,261	1,123,988	-
1,136,218	961,990	1,403,851	1,127,749	381
483,191	383,028	443,914	499,320	-
248,157	3,533,358	28,747	4,087,758	-
731,348	3,916,386	472,661	4,587,078	-

נכסים שוטפים:
מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ולקוחות
נכס פיננסי זמין למכירה
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					
2016						
הלוואות שקליות בריבית משתנה	0.49	401,900	-	-	-	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	2.93	101,254	100,498	317,101	620,394	48,885
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.28	393,218	382,621	506,924	610,050	519,695
		<u>896,372</u>	<u>483,119</u>	<u>824,025</u>	<u>1,230,444</u>	<u>568,580</u>
2015						
הלוואות שקליות בריבית משתנה	0.85	405,445	238,526	-	-	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	3.44	98,433	101,561	100,803	318,063	622,276
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.67	379,534	366,796	354,058	445,993	485,502
		<u>883,412</u>	<u>706,883</u>	<u>454,861</u>	<u>764,056</u>	<u>1,107,778</u>

4. פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות:

לצורך מידע בדבר השקעות בחברות מוחזקות ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים המאוחדים.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. מסים על ההכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים:
הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

2015					2016			תנועה בשנת
יתרה ליום	הוכר	זקיפה	יתרה ליום	יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום		
31 בדצמבר	ברווח	לרווח	1 בינואר	31 בדצמבר	ברווח	1 בינואר		
2015	מימושים	כולל אחר	והפסד	2015	2016	כולל אחר	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
498,369	-	-	103,092	395,277	511,560	13,191	498,369	נדל"ן להשקעה
-	-	-	3,011	(3,011)	-	-	-	בגין הפסדי מס מועברים
(17,881)	-	-	(15,257)	(2,624)	(12,148)	5,733	(17,881)	הפרשות לזכויות עובדים
-	(7,930)	(2,256)	-	10,186	-	-	-	נכס פיננסי זמין למכירה
<u>480,488</u>	<u>(7,930)</u>	<u>(2,256)</u>	<u>90,846</u>	<u>399,828</u>	<u>499,412</u>	<u>18,924</u>	<u>480,488</u>	

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>480,488</u>	<u>499,412</u>

בהתחייבויות שאינן שוטפות

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

הרכב הסעיף:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
133	-	-
56,635	90,846	86,896
5,000	4,356	-
-	-	(67,972)
<u>61,768</u>	<u>95,202</u>	<u>18,924</u>

מיסים שוטפים

מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו והיפוכם

מיסים בגין שנים קודמות, נטו

התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>4,771</u>	<u>4,452</u>

התחייבויות מיסים שוטפים

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. מסים על ההכנסה: (המשך)

(3) מידע נוסף:

1. ביום 29 בדצמבר 2016, הוציאה רשות המיסים לחברה שומות מס לפי מיטב השפיטה ("השומה") בסך כולל של כ- 15 מיליון ש"ח בגין השנים 2012-2014 (כולל). יצויין כי מרבית השומה מתייחסת להפסדים מועברים של החברה וכי ביחס לחלקים למרבית סכום השומה נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה התחייבות למיסים.
החברה חולקת על עמדותיה של רשות המיסים וסבורה, בין היתר, בהסתמך על יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות טובות כנגד עמדות אלה. לפיכך הגישה החברה השגה על השומה. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.
2. בחודש נובמבר 2009 הוצאה לחברה שומת מס בידי מס הכנסה לשנת 2004. בהתאם לשומת המס, היה על החברה לשלם כ-19 מיליון ש"ח ובקיצוץ מיסים ששולמו באותו עניין בגין שנת המס 2007, היה על החברה לשלם כ-7 מיליון ש"ח נוספים. באוקטובר 2013, ניתן פסק דין במסגרתו נדחה ערעור החברה והמס בגובה 7 מיליון ש"ח שולם. החברה הגישה ערעור לבית המשפט העליון ובינואר 2016 ניתן פסד דין סופי במסגרתו נדחה ערעור החברה.
3. בשנת 2013, הוצאו לחברה שומות מס בידי מס הכנסה לשנים 2007-2011 לפיהן יש להפחית הפסדי מס מועברים בסך של כ-70 מיליון ש"ח. החברה הגישה השגה בה היא דוחה את שומת מס הכנסה. בשנת 2015 חתמה החברה על הסכם עם מס הכנסה לגבי חלק מהסוגיות אשר עלו בשומות המס. לגבי שנת 2008 עדיין נשארה פתוחה סוגיה בהיקף של כ-35 מיליון ש"ח הפסדי מס מועברים, אשר עומדת לפתחו של בית המשפט המחוזי. להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, סיכויי ההשגה להתקבל מעל 50%.
4. בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1 בינואר 2016.
ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018, התשע"ז-2016) במסגרתו נחקקו שינויי מס כדלקמן:
שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויפחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.
- כתוצאה מהחקיקה האמורה, חל קיטון בהתחייבויות המיסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ-67 מיליון ש"ח, הוצאות המיסים של החברה והרווח הכולל האחר לשנה שהסתיימה באותו תאריך קטנו בסכום זהה.

(1) אגרות חוב

בדצמבר 2011, הגיעה החברה עם חברות הבנות שלה להסדר מימון חדש בקשר לאגרות החוב. כחלק מההסדר נפרעו בינואר 2012 כל ההלוואות ואגרות החוב והונפקו אגרות חוב חדשות המתחדשות מדי שנה. אגרות החוב החדשות הינן צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 5%. במהלך 2014 הונפקו לחברה שטרי הון על ידי החברות הבנות בקשר עם יתרת אגרות החוב שהועמדו בינואר 2012. תנאי שטרי ההון באים חלף תנאי הסכם אגרות החוב בין הצדדים מיום 31 בדצמבר 2013. שטרי ההון אינם נושאים ריבית, אינם צמודים למדד ואינם עומדים לפירעון לפני ינואר 2019.

(2) דמי ניהול

בינואר 2011 התקשרה החברה בהסכם ניהול עם חברות הבנות שלה. גובה דמי הניהול נקבע לאחר בחינה פרטנית של אופי נכסי חברות הבת, תשומות הזמן המושקעות ע"י מטה אמות במתן שירותים לחברות הבנות ועוד. בינואר 2014, בהמשך להסכם מתן השירותים עודכנו סכומי דמי הניהול המחויבים ע"י החברה. בפברואר 2015, חתמה החברה על הסכם עם מס הכנסה בנוגע לסוגיית דמי הניהול.

(3) חלוקה לבעלים - נייר ערך זמין למכירה

בדצמבר 2014, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות אנרג'יקס כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה. הדיבידנד הנ"ל הינו בנוסף לדיבידנד הרגיל המחולק מדי רבעון על פי מדיניות הדיבידנד של החברה. הדיבידנד חולק בינואר 2015.

דו"ח תקופתי 2016



אמות השקעות בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2016

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, 2016
תאריך הדוח :	14 מרץ, 2017
תקופת הדוח :	השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016

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 2016.

תקנה 9 – דוחות כספיים

מצ"ב דוחות כספיים שנתיים של החברה ליום 31 דצמבר 2016 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 ענייני התאגיד

מצ"ב דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנת 2016 כפרק ב' לדוח התקופתי.

תקנה 10א' – תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2016

מצ"ב במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

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

התמורה שקיבלה החברה בגין הנפקות של אגרות חוב (סדרה ב') ואגרות חוב (סדרה ה') ביום 29 במרץ 2016 על פי דוח הצעת מדף מיום 27 במרץ 2016, בגין הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ב') ביום 27 באוקטובר 2016 על פי דוח הצעה פרטית מאותו היום, בגין הנפקות של אגרות חוב (סדרה ד') ואגרות חוב (סדרה ה') ביום 5 בדצמבר 2016 על פי דוח הצעת מדף מיום 1 בדצמבר 2016, בגין הנפקת מניות ביום 12 בדצמבר 2016 על פי דוח הצעת מדף מיום 8 בדצמבר 2016 ובעקבות המרת כתבי אופציה (סדרה 7) וכתבי אופציה שאינם סחירים למניות בשנת 2016, משמשת את החברה למימון פעילותה העסקית או על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות לתאריך המאזן¹

א.						שם החברה
ש"ח	ע.נ.	סוג	ליום	שווי מאזני	בעלות	
למניה	ומס' מניות	31.12.16	ליום	31.12.16	ושליטה	זכות למנות
ש"ח	ע.נ.	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	המאזן	דירקטורים	
1	51,000 רג' א'	1	(315)	² 100%	100%	אילות השקעות בנכסים בע"מ
1	39,200 רג' ב'	1	39,897	³ 100%	100%	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
1	1,000,000 רג'	1	45,031	³ 100%	100%	אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ
1	1,000,000 רג'	1	93,522	⁴ 100%	100%	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
1	1,000,000 רג'	1	256,614	³ 100%	100%	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
1	1,000,000 רג'	1	267,447	³ 100%	100%	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
0.1	1,000,000 רג'	1	52,834	³ 100%	100%	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
1	1,000,000 רג'	1	49,454	³ 100%	100%	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
0.1	1,000,000 רג'	1	148,802	³ 100%	100%	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
1	1,000,000 רג'	1	50,620	³ 100%	100%	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
1	200 רג'	1	270,424	100%	100%	נס- פן בע"מ
1	1 רג'	-	2,725	100%	100%	AMOT INVESTMENTS CANADA LTD
⁵ 1	2,600 רג'	1	873	65%	65%	MTH7 LTD – הונגריה
1	4 הנהלה רג'	-	25,057	50%	50%	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
1	7,281 רג'	-				
1	2,000 רג'	200	239	100%	100%	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
1	1 הנהלה רג'	-	(1,596)	50%	50%	החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ
1	1 רג'	-				
1	1 הנהלה רג'	-	(3,796)	50%	50%	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
1	1 רג'	-				
1	4 הנהלה רג'	-	44,556	⁶ 50%	50%	חוצות אלונים בע"מ
	490 רג'	-				
1	1,000 רג'	1,000	39,252	50%	50%	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ
1	100 רג'	100	36,713	⁷ 50%	50%	אמות שאול בע"מ
1	50 רג'		55,555	50%	50%	רוני דו השקעות בע"מ
1	1,470 רג'		62,005	49%	49%	זיואל השקעות בע"מ
1	100 רג'			50%	50%	חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ
0.0001	6 יסוד		382	50%	50%	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
0.0001	7,500 רג'					
1	50 רג'			50%	50%	חניון מגדל המאה בע"מ

¹ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

² החברה מחזיקה 90% מהזכויות בבעלות ו-100% מהזכויות בשליטה.

³ החברה מחזיקה 99.9% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב-0.1% מהזכויות.

⁴ החברה מחזיקה 98% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב-2% מהזכויות.

⁵ הערך הנקוב של המניה נקוב במטבע הונגרי.

⁶ החברה מחזיקה 49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהזכויות בשליטה.

⁷ 28 מניות מוחזקות בנאמנות בידי עו"ד בעבור החברה.

ב. הלוואות שניתנו (התקבלו) על ידי החברה לחברות בנות ולחברות קשורות⁸

שם החברה לה ניתנה הלוואה	תנאי הצמדה	ריבית	יתרת ההלוואה ליום 31.12.16 אלפי ש"ח
חוצות אלונים בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	7	7,581
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	ללא הצמדה	-	125,000
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	82,849
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	358,157
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	82,588
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	83,881
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	135,500
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	16,337
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	100,000
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	504,000
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	ללא הצמדה	-	60,000
אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה	4	20,431
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.62	125,446
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	-
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה	0	2,305
חברה לניהול תחנות מרכזיות בע"מ	ללא הצמדה	9-	1,000
נס-פן בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	345,464
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.56	23,405

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	(2,991)	(777)	-	1,332	506
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(26)	(26)	-	-	17
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	12,562	10,072	-	214	503
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	7,992	8,086	-	475	3,959
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	9,308	5,156	-	1,174	(325)
אילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ	16,712	19,304	-	2,719	16,392
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	31,628	32,421	-	1,481	4,782
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	12,748	11,354	-	384	(236)
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	16,016	13,364	-	94	1,111
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	60,270	48,536	-	821	(1,897)
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	1,076	2,025	-	368	(611)
AMOT ENTS CANADA LTDINVESTM	(79)	(79)	-	-	-
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	1,935	1,487	2,100	277	-
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	145	101	-	408	-
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	3,674	4,054	2,175	890	395
אמות שאול בע"מ	169	127	-	-	(55)
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	-	-	-	-	-
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	-	-	-	-	1,270
זיואל השקעות בע"מ	11,627	10,939	-	712	-
רוני דו השקעות בע"מ	6,078	6,367	-	831	-
נס פן בע"מ	30,858	31,927	-	2,270	16,850
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	509	381	-	-	-

⁸ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

⁹ שטר הון.

¹⁰ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

לא רלוונטי.

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

- במהלך חודש ינואר, 2016 הנפקת 164,362 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש פברואר, 2016 הנפקת 15,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים והנפקת 12,263 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. בעקבות מימוש כתבי אופציה (סדרה 7).
- במהלך חודש מרץ, 2016 הנפקת 2,918,250 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. בעקבות מימוש כתבי אופציה (סדרה 7).
- במהלך חודש מרץ, 2016 הנפקת 1,859,490 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 20 במרץ, 2016 הנפקת 27,644 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. למנכ"ל החברה בהתאם לתכנית הקצאה פרטית של מניות.
- ביום 20 במרץ, 2016 הנפקת 943,396 כתבי אופציה 03/16 לא סחירים למנכ"ל החברה.
- במהלך חודש אפריל, 2016 הנפקת 94,371 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש אפריל, 2016 הנפקת 1,618,145 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. בעקבות מימוש כתבי אופציה (סדרה 7).
- במהלך חודש מאי, 2016 הנפקת 5,765,256 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. בעקבות מימוש כתבי אופציה (סדרה 7).
- במהלך חודש מאי, 2016 הנפקת 30,400 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 2 במאי, 2016 הנפקת 5,292,154 כתבי אופציה 04/16 לא סחירים לעובדים.
- במהלך חודש יוני, 2016 הנפקת 4,337,952 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. בעקבות מימוש כתבי אופציה (סדרה 7).
- ביום 19 ביוני, 2016 פקעו יתרת 3,006 כתבי אופציה (סדרה 7).
- ביום 5 ביולי, 2016 בוצע פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של 128,984,370 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א').
- במהלך חודש יולי, 2016 הנפקת 252,176 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש אוגוסט, 2016 הנפקת 68,382 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש ספטמבר, 2016 הנפקת 50,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 27 באוקטובר, 2016 הונפקו 200,000 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ב'), במסגרת הקצאה פרטית של מניות לגופים מוסדיים.
- ביום 20 בנובמבר, 2016 הנפקת 20,600 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 5 בדצמבר, 2016 הנפקת 151,410 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ד') ו- 127,732 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ה') במסגרת הנפקה לציבור מכח דוח הצעת מדף מיום 30.11.16 כפי תיקונו ביום 1.12.16.
- ביום 5 בדצמבר, 2016 הנפקת 65,382 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 12 בדצמבר, 2016 הנפקת 15,964,600 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת הנפקה לציבור מכח דוח הצעת מדף מיום 8.12.16.
- ביום 30 בדצמבר, 2016 בוצע פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה ג') בהיקף של 99,051,867 ש"ח. אגרות חוב (סדרה ג').
- בתקופת הדוח לא חלה הפסקת מסחר למעט בגין פרסום דוחות כספיים.

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

תגמולים בעבור שירותים (בש"ח)					פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	היקף משרה	החזקה בהון החברה ¹¹	שכר	דמי ניהול	מענק	סה"כ	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ¹²
אבשלום מוסלר	מנכ"ל	מלאה	0.85%	2,241,654	-	2,300,000	4,541,654	605,600
שמעון אבודרהם	מנכ"ל חברת בת ¹⁴	-	-	-	1,200,000	750,000	1,950,000	429,743
יהודית זינגר	סמנכ"ל כספים	מלאה	-	1,148,136	-	720,000	1,868,136	375,656
אבי חלפון	סמנכ"ל שיווק	-	-	-	933,403	540,000	1,473,403	391,277
חצב בר-סלע	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מלאה	-	802,232	-	500,000	1,302,232	265,644

21.2 פרטים נוספים על תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה¹⁶

21.2.1 מנכ"ל החברה

(א) המנכ"ל, מר אבשלום מוסלר, מונה למנכ"ל ביום 10.04.2006 (בפרק זה: "**המנכ"ל**").
לפרטים אודות תנאי העסקתו של המנכ"ל ראה באור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים וכן דווח מיידי שפרסמה החברה לזימון אסיפה כללית בה אושרו עדכון למדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה ועודכנו תנאי ההעסקה של המנכ"ל, מיום 13 בספטמבר, 2016 (אסמכתא מס' (2016-01-122416) (להלן: "**הדוח המיידי לזימון האסיפה הכללית**"). המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה.
עלות שכרו של המנכ"ל (עלות מעביד), לאחר גילומי מס, מסתכמת על פי תנאי ההעסקה המעודכנים של המנכ"ל נכון ליום 31.12.16 לסך של כ- 192 אלפי ש"ח בחודש. בנוגע להקצאות פרטיות של 944,554 ו-943,396 כתבי אופציה למנכ"ל בגין השנים 2015 ו-2016, בהתאמה, על פי תנאי תכנית מסגרת אופציות שאומצה על ידי החברה בנובמבר 2013 (להלן: "**תכנית המסגרת**"), נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.
(ב) בנוגע להחלטת דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 14.3.2017 (לאחר המלצת ועדת התגמול מיום 12.3.2017), להקצות למנכ"ל מנה שנתית של כ-583,859 כתבי אופציה לא סחירים על פי תנאי תכנית המסגרת, נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.

21.2.2 נושאי משרה בכירה אחרים

ביום 28 בספטמבר, 2016 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) עדכון למדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה ("**מדיניות התגמול המעודכנת**"). מדיניות התגמול המעודכנת הינה בתוקף החל ממועד אישורה ולמשך 3 שנים. לפרטים נוספים על מדיניות התגמול המעודכנת נעשית בזה הפניה לדוח המיידי לזימון האסיפה הכללית, כהגדרתו לעיל (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן ראו האמור בסעיף "דיון ובחינה של נאותות התגמולים" במסגרת דוח הדירקטוריון על עסקי התאגיד (פרק ב' לדוח התקופתי).
לפרטים על מדיניות התגמול ההוני של החברה ראו באור 17 ו' לדוחות הכספיים וסעיף 21.2.3 להלן.

¹¹ שיעור ההחזקה בהון החברה נכון ל- 31.12.2016 (לא כולל התייחסות לאופציות במחזור).

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

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

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

(א) מנכ"ל חברת הבת אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ – על פי הסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו ואושר ע"י דירקטוריון החברה, זכאי מנכ"ל אמות יזום לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין, למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה. בישיבתו מיום 28.12.2015 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול בישיבתה מאותו מועד) לעדכן את תנאי ההסכם למתן שירותי הניהול ולהעמיד את דמי הניהול החדשיים להם יהיה זכאי הנ"ל לסך של 100,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, בתוקף מיום 1.11.2015.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 14.3.2017 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 12.3.2017), להקצות למנכ"ל אמות יזום מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למנכ"ל אמות יזום ראו סעיף 21.2.3 להלן.

(ב) סמנכ"ל הכספים – תנאי העסקתה של סמנכ"ל הכספים אושרו ע"י דירקטוריון החברה לאחרונה בישיבתו מיום 14.3.2017. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. בהסכם ההעסקה של סמנכ"ל הכספים היא זכאית למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 14.3.2017 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 12.3.2017), להקצות לסמנכ"ל הכספים מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 574 אלפי ₪; לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לסמנכ"ל הכספים ראו סעיף 21.2.3 להלן.

(ג) סמנכ"ל השיווק – על פי הסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו של סמנכ"ל השיווק ואושר ע"י דירקטוריון החברה, זכאי סמנכ"ל השיווק לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין. על פי ההסכם, סמנכ"ל השיווק רשאי להביא את ההסכם לסיומו בכל עת בהודעה בכתב של 150 יום מראש והחברה רשאית להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מראש של 90 יום. על פי ההסכם סמנכ"ל השיווק זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן זכאי לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 14.3.2017 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 12.3.2017), להקצות לסמנכ"ל השיווק מנה שנתית כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 467 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לסמנכ"ל השיווק ראו סעיף 21.2.3 להלן.

(ד) סמנכ"ל פיתוח עסקי – תנאי העסקתו של סמנכ"ל הפיתוח העסקי אושרו ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 14 נובמבר, 2010. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל הפיתוח העסקי יהא זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 14.3.2017 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 12.3.2017), להקצות לסמנכ"ל פיתוח עסקי מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 401 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לסמנכ"ל פיתוח עסקי ראו סעיף 21.2.3 להלן.

21.2.3 תכניות אופציות לעובדים

שם התכנית	הנהנים על פי התכנית	תאריך אישורה בדירק'	סה"כ כמות כתבי אופציה שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו/מומשו נכון ל-31.12.16	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.16	מועד מימוש
תכנית ג' כתבי אופציה 11/13 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	13.11.13	942,800 ניתנים למימוש ל-942,800 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	942,800 מומשו.	9.04 ש"ח ¹⁷	100% 24.12.15-23.12.16
תכנית ד' כתבי אופציה 03/14	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה,	9.3.14	1,019,963 ניתנים למימוש ל-1,019,963 מניות רגילות של החברה	699,128 מומשו.	9.18 ש"ח ¹⁸	100% 9.3.16-8.3.17

¹⁷ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2013.

¹⁸ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2014.

			(כפוף להתאמות)		במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	(לא סחירים)
10.3.17-9.3.18 100%	12.14 ש"ח ¹⁹	-	944,554 ניתנים למימוש ל- 944,554 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	10.3.15	מנכ"ל החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	תכנית ה' כתבי אופציה 03/15 (לא סחירים)
10.3.17-9.3.18 100%	12.14 ש"ח ²⁰	26,357 פקעו בעקבות פרישת עובדים.	4,855,617 ניתנים למימוש ל- 4,855,617 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	10.3.15	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	תכנית ו' כתבי אופציה 03/15 (לא סחירים)
12.7.17-11.7.18 100%	12.17 ²¹		238,980 ניתנים למימוש ל- 238,980 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	12.7.15	דירקטורים בחברה במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	תכנית ז' כתבי אופציה 07/15 (לא סחירים)
9.3.18-8.3.20 100%	12.75 ש"ח ²²	-	943,396 ניתנים למימוש ל- 943,396 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	9.3.16	מנכ"ל החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	תכנית ח' כתבי אופציה 03/16 (לא סחירים)
9.3.18-8.3.20 100%	12.75 ש"ח ²³	-	5,292,154 ניתנים למימוש ל- 5,292,154 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	9.3.16	דירקטורים בחברה ו/או עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעלי תפקיד המספקים שירותים לחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	תכנית ט' כתבי אופציה 03/16 (לא סחירים)

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

ביום 13 בנובמבר, 2014 אימץ הדירקטוריון תכנית מסגרת אופציות חדשה לעובדים ונושאי משרה של החברה, בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 28 באוגוסט, 2014, בהיקף של 20 מיליון כתבי אופציה ("תכנית 2013").

ביום 13 בנובמבר, 2014 החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ג'"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ג', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 14.11.13 (מס' אסמכתא 191067-01-2013) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן לבאור 17 לוחות הכספיים. במסגרת תכנית ג' לעיל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולמנכ"ל אמות יזום 265,500 כתבי אופציה כל אחד.

ביום 9 במרץ, 2014 החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ד'"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ד', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 10.3.14 (מס' אסמכתא 009669-01-2014) וכן לבאור 17 לוחות הכספיים.

¹⁹ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2015.

²⁰ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2015.

²¹ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2015.

²² אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 2016.

במסגרת תכנית ד' הנ"ל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולמנכ"ל אמות יזום 261,529 כתבי אופציה כל אחד.

ביום 10 במרץ, 2015 החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של 944,554 כתבי אופציה מכח תכנית 2013 למנכ"ל החברה (לעיל ולהלן: **"תכנית אופציות ה'"**). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ה', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 16.3.15 ותיקון לו מיום 26.3.15 (אסמכתאות מס' 2015-01-053173 ו- 2015-01-062803, בהתאמה) וכן באור 23/ג' (2) לדוחות הכספיים.

ביום 10 במרץ, 2015 החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים בחברה (לעיל ולהלן: **"תכנית אופציות ו'"**). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ו', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 13.4.15 (מס' אסמכתא 2015-01-077746) וכן לבאור 17/ג' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ו' הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה המנויים בסעיף 21.1 לעיל, אופציות כדלקמן: לסמנכ"ל הכספים 586,739 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 568 אלפי ₪. לסמנכ"ל השיווק ולמנכ"ל אמות יזום 487,824 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 472 אלפי ₪, לכל אחד. לסמנכ"ל פיתוח עסקי 414,470 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 401 אלפי ₪.

בישיבתו מיום 9 במרץ, 2016 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול), לאשר הקצאה של 943,396 כתבי אופציה מכח תכנית 2013 למנכ"ל החברה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 1 מיליון ₪ (לעיל ולהלן: **"תכנית אופציות ח'"**). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ח', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 10.3.16 (אסמכתאות מס' 2016-004344) וכן באור 23/ג' (2) לדוחות הכספיים.

כמו כן, החליט הדירקטוריון בישיבתו הנ"ל (לאחר אישור ועדת התגמול), לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים בחברה (לעיל ולהלן: **"תכנית אופציות ט'"**). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ט', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 9.3.16 (מס' אסמכתא 2016-01-003390) וכן לבאור 17/ג' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית אופציות ט' הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה המנויים בסעיף 21.1 לעיל, אופציות כדלקמן: לסמנכ"ל הכספים 570 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 570 אלפי ₪; למנכ"ל אמות יזום 600 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ₪; לסמנכ"ל השיווק 470 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 470 אלפי ₪; לסמנכ"ל פיתוח עסקי 403.6 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 403.6 אלפי ₪.

בישיבתו מיום 14 במרץ, 2017 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 12.3.2017), לאשר הקצאה של 583,859 כתבי אופציה מכח תכנית 2013 למנכ"ל החברה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 1.076 מיליון ₪. כמו כן, החליט הדירקטוריון בישיבתו הנ"ל (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 12.3.2017), לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים בחברה.

להלן נתונים אודות כתבי האופציה שיוקצו לנושאי המשרה הבכירה המנויים בסעיף 21.1 לעיל, מכח ההחלטה הנ"ל: לסמנכ"ל הכספים 324,039 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 574 אלפי ₪; למנכ"ל אמות יזום 338,677 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ₪; לסמנכ"ל השיווק 263,435 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 467 אלפי ₪ ולסמנכ"ל פיתוח עסקי 226,415 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס 401 אלפי ₪.

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

22.1 גמול דירקטורים

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

22.2 הפטר ושיפוי

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

22.3 ביטוח אחריות נושאי משרה

לעניין ביטוח אחריות נושאי משרה לרבות ביטוח אחריות דירקטורים, נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (4) לדוחות הכספיים.

בעלת השליטה בחברה הינה אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ("אלוני חץ"). נכון למועד פרסום דוח זה מחזיקה אלוני חץ בשיעור של כ-60.89% בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא 58.57%). 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 1.1.2016 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד פרסום דו"ח זה:

(א) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות-

- (1) **הפטר ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם** – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 23 (ג)4) לדוחות כספיים.
- (2) **הסכם ניהול עם אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ** – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג'1) לדוחות הכספיים.
- (3) **ביטוח דירקטורים ונושאי משרה** – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג'4) לדוחות הכספיים.

(ב) עסקאות זניחות

- (1) ביום 17 מרץ, 2009 קבע דירקטוריון החברה כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37א (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תשי"א – 1970 ולעניין תקנה 41(א)6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:
 1. העסקה מתבצע במהלך העסקים הרגיל של החברה.
 2. העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, ההתקשרות הינם 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 2016, נעשית בזה הפניה לבאור 23 ד' לדוחות הכספיים.

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

לפרטים בדבר עסקאות אחרות נעשית בזה הפניה לבאור 23 ה' לדוחות הכספיים.

תקנה 24 – מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על ידי בעלי ענין בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי המשרה בחברה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים נכון ליום 29 בדצמבר, 2016 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 בינואר, 2017 (אסמכתא מס' 2017-01-007236). המידע המובא בדוח המיידי האמור מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24א' – הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים, נכון ליום 14 במרץ, 2017

מספר מניות/ ני"ע המירים	
500,000,000	הון רשום
308,911,133	הון מונפק
-	הון מונפק בבעלות החברה
-	הון מונפק בבעלות חברה בת
386,953,110	אג"ח (סדרה א')
1,359,546,000	אג"ח (סדרה ב')
396,207,466	אג"ח (סדרה ג')
453,744,000	אג"ח (סדרה ד')
403,779,000	אג"ח (סדרה ה')
-	מניות רדומות
1,887,950	אופציות לא סחירות למנכ"ל
10,360,394	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	308,911,133

למרשם ניירות הערך של החברה ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 14.3.2017 (אסמכתא מס' 2017-01-021028).

תקנה 25א – המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

ראה בפתיח לפרק זה.

תקנה 26 - הדיקטורים של התאגיד

ישראל ווטמן	איל גבאי	אמיר עמר	בני גנץ	גירה דרור	גד פניני	מוטי בריזלי	אבירם ורטהים	נתן חץ י"ר דירקטוריון	מנען	תאריך/שנת לידה
000791863	057207706	022536171	055941108	052726551	050892983	022939276	055585277	51673192	ת.ג.	
1944	1967	1966	9.6.1959	25.11.1954	25.10.1951	1967	25.10.1958	7.10.1952		
ש"י עגנון 12, ירושלים	אירוסים 13, רעות. חשרון.	חרימון 45, רמת חשרון.	ישראל	דבורה חנניה 7, רמת חשרון	נחל שורק 9, רמת חשרון	נחל הבשר 20, חוד חשרון	חתרבות 8, רמת חשרון	ליטווינסקי 12, רמת גן		
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	נתינות	
חבר בוועדת ביקורת ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חבר בוועדת תגמול ובועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	לא	לא	י"ר ועדת תגמול. חברה בוועדת ביקורת ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	י"ר ועדת ביקורת, י"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר בוועדת תגמול.	לא	לא	לא	חברות בעוזות הדיקטוריון	
בלתי תלוי	בלתי תלוי	לא	בלתי תלוי	דח"צ	דח"צ	לא	לא	לא	האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ	
לא	לדעת החברה מר איל גבאי הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לא	לא	לדעת החברה גבי גירה דרור הינה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לדעת החברה מר גד פניני הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לדעת החברה מר מוטי ברזילי הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לדעת החברה מר אבירם ורטהים הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לדעת החברה מר נתן חץ הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	האם החברה רואה בו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי קבע הדיקטוריון	
לא	לא	מספק שירותים מקצועיים ומשפטיים למר דוד ורטהיים ולחברות בשליטתו. מר דוד ורטהיים הוא בעל השליטה במ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ, מבע"ל השליטה באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה).	לא	לא	לא	סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	י"ר דירקטוריון פניל (נשכר) של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	דירקטור ומנכ"ל אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	
9.5.13	30.8.12	31.8.06	22.11.15	1.9.15	1.9.15	16.5.06	11.8.05	11.8.05	התאריך בו החלה כהונתו	

יחידא גוטמן	איל גבאי	אמיר עמר	בני גנץ	גירה דרור	גד פניני	מוטי ברזילי	אבירם ורטהיים	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	השכלה:
בוגר במשפטים - LLB האוניברסיטה העברית; בוגר BA בסוציולוגיה והיסטוריה כללית האוניברסיטה העברית; העברית	בוגר במשפטים - LLB (בהצטיינות) האוניברסיטה העברית; בוגר בכלכלה (בהצטיינות יתירה) האוניברסיטה העברית; תואר שני במינהל עסקים (MBA - חתמתות במילון) (בהצטיינות) האוניברסיטה העברית.	בוגר במשפטים - LLB אוניברסיטת תל אביב.	בוגר המכללה הבין זרועית לפקיד ומטה והמכללה לבסחון לאומי בחי"ל; בעל תואר ראשון בהיסטוריה מאוניברסיטת תל אביב; מוסמך במדעי המדינה מאוניברסיטת חיפה; מוסמך בניהול משאבים לאומיים מאוניברסיטת NDU ושינטון ארה"ב;	בוגרת כלכלה ומנהל עסקים ומוסמכת במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.	בוגר אוניברסיטת תל אביב בהשכלאות וכלכלה, מוסמך (מקצועי) לבקורות מערכות מידע, מוסמך אוניברסיטת העיר ניו יורק במדעי המניפולציה ומוסמך אוניברסיטת בר אילן במשפטים ובעל דוקטורט מאוניברסיטת בר אילן במנהל עסקים, רוי"ח מוסמך.	בוגר BA בכלכלה וחשבונאות, מוסמך MBA במנהל עסקים - אוניברסיטת תל אביב רואה חשבון מוסמך.	בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות- המסלול האקדמי של המכללה למנהל; רואה חשבון מוסמך. אוניברסיטת תל- אביב, רואה חשבון מוסמך.	בוגר BA כלכלה ונמנהל עסקים - אוניברסיטת בר אילן, בוגר ראיתי חשבון - אוניברסיטת תל- אביב, רואה חשבון מוסמך.	
עורך דין, בעל משד עורכי דין; חבר וועדת פטורים ומזגנים ברשות המגבלים העסקיים; דירקטור בחבר נטוויזין עד יוני 2012; דירקטור בחבר קווינקו, L.I. עד מאי 2012;	החל מ-2016, 1.9 מכהן כיו"ר דירקטוריון קופת חילים מאחדות וכיו"ר דירקטוריון קרן מנורט (קרן ריש למורים), ממרץ 2012 מכהן כיו"ר קרן השתלמות למורים וגננות - חברת מנהלת בע"מ וכיו"ר קרן השתלמות למורים תכונים - חברת מנהלת בע"מ; חבר בוועד המנהל של עמותת אלתא; עוסק בייצוא וייצוא; בעבר כיהן כדירקטור באי.די.בי. פיתוח, כמומחה פיתוח, ביחמ"ש בחסד חוב באי.די.בי. פיתוח ואחזקת רכאמן לכביע הסדר חניכים באי.די.בי. אחזקת עד לאחרונה שימש כמפקד בחבי, דואר ישראל בע"מ, מטעם ביחמ"ש המחוזי בירושלים; ממאי 2009 ועד ספטמבר 2011 כיהן כמנהל משרד ראש הממשלה;	החל מ-2009, 1.12 בעלים ושותף במשרד עורכי דין עמר, ריטר, ז"א, שוכטוביץ' ושות'. עד 1.12.2009 עו"ד, שותף במשרד עורכי דין רון גזית, רוטנברג ושות', אחראי על מחלקת מקרקעין ותכנון ובניה.	ייצוג וניהול אסטרטגי באמצעות חבי, B.G. Prime עד מרץ 2015 רמסכ"ל צחי"ל.	מנהל ציילת ויו"ר חבר גידה דרור בע"מ וכחונה כדירקטורית במספר חברות.	שותף מנהל במשרד רואי חשבון פניני את פניני; מנהל חבי, איתות - בקורות מערכת בע"מ חברת פרטית (משפחתית) בתחום בקורות ומנהל; ובתחום מנהל; פעיל בסקטור העסקי כלכלי במתן מיוון שירותים לחברות פרטיות, ציבוריות, משרדית ממשלת ורשויות מקומיות; מרצה במיוון תחומים במוסדות אקדמאיים שונים וחבר בוועדות ציבוריות, עירוניות וממשלתיות שונות.	סמכ"ל לפיתוח עסקים באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ.	יו"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ מנובמבר 1996; כיהן כיו"ר דירקטוריון א. דורי בנייה בע"מ, כדירקטור בב. גאון אחזקות בע"מ וכדירקטור ב-Car Properties Corporation (ושינטון דריסי ארה"ב).	דירקטור ומנהל אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ- 1.1.1993, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005. יו"ר דירקטוריון אנרגיקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ, יו"ר דירקטוריון Car Properties Corporation בחברות מאחדות של אלוני חץ ושל אנרגיקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ.	התעסקותו בחמש השנים האחרונות:

יחזאל גוטמן	איל גבאי	אמיר עמר	בני גנץ	גירה דרוז	גד פניני	מוטי ברזילי	אנדרס וטהרם	נתן חץ, יו"ר הדירקטוריון	ראג'ידיס בהם משמש כדירקטור:
צ'ים – שירותי ספנות משולבים בע"מ; המלט (ישראל-קנדה) בע"מ (דח"צ); בקרן ספיר מייסודה של מפעל הפיס ובמזערה לבקורות סרטים.	יו"ר דירקטוריון קופת חולים מאוחדת; יו"ר דירקטוריון קרן מנורליט (קרן ריט למגורים); יו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים ונוגות – חברת מנהלת בע"מ; יו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים תיכונים – חברת מנהלת בע"מ; חבר בורעד המנהל של עמותת אלוות; חבר הוועד המנהל של בית התפוצות.	אין	B.G. Prime Ltd (בעלים ומנכ"ל); יו"ר דירקטוריון המומד התמישי החזקות בע"מ;	גירה דרוז בע"מ (בעלים ומנכ"ל); בנק אגוד לישראל בע"מ, ש. שלמה החזקות בע"מ, ש. שלמה חברת כליסור בע"מ, שרונים-תשתיות מים וביוב רמת חשרון, ישראל בע"מ, חברת בורעד המנהל של עמותת תל חי כיתות אמר ו"כפר נהר הירדן".	אימות – ביקורת מערכות בע"מ (בעלים ומנכ"ל)	דירקטור ב- Carr Properties Corporation; (וועינטון די סי ארה"ב), בחברות משותפות לאלני חץ נכסים והשקעות בע"מ ול- OXFORD PROPERTIES (ביסטון ארה"ב), חבר ועדת היגוי של Brocken Capital Funds (לונדון, בריטניה) וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלני חץ נכסים והשקעות בע"מ.	יו"ר דירקטוריון אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ; דירקטור באגרייקס - אגריגיות מתחדשות בע"מ (תנסחות בבורסה לניירות ערד בתל אביב בע"מ); דירקטור ב- PSP Swiss Property (תנסחות בבורסה בציריך, שווייץ); וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלני חץ ואגרייקס ובחברות פרטיות נוספות חלקן בבעלותו ובבעלות בני משפחתו.	יו"ר דירקטוריון החברת, דירקטור באלני חץ נכסים והשקעות בע"מ ובכל החברות המאוחדות שלה, יו"ר דירקטוריון אגרייקס - אגריגיות מתחדשות בע"מ ודירקטור בחברות מאוחדות שלה; יו"ר דירקטוריון Car properties Corporation (וועינטון די סי ארה"ב), דירקטור ב- PSP Swiss Property AG (תנסחות בבורסה בציריך, שווייץ); בחברות משותפות לאלני חץ נכסים והשקעות בע"מ ול- OXFORD PROPERTIES (ביסטון ארה"ב); וכן דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו ובבעלות בני משפחתו.	ראג'ידיס בהם משמש כדירקטור:
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:

אבי מוסלר	אבנר אליאב	יהודית זינגר	שמעון אבודרהם	אבי חלפון	חצב בר-סלע	אסנת הוכמן-גרהרד	אוהד ויס	ת.ז.:
054152343	008852840	013150586	023538945	56774953	053349005	022911408	017165309	
22.4.57	1938	11.3.65	22.3.68	1961	11.9.58	12.1.67	16.1.78	תאריך לידה:
אפריל 2006		ינואר 2006	ינואר 2008	יוני 2007	ספטמבר 2010	דצמבר 2005	יולי 2010	תאריך תחילת כהונה:
מנכ"ל. אחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה.	מבקר פנים	סמנכ"ל כספים	מנכ"ל חברת בת ³⁵ (סמנכ"ל הנדסה בחברה עד 31.12.15)	סמנכ"ל שווק	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יועצת משפטית ומזכירת החברה	חשב	תפקיד שהוא ממלא בתאגיד:
דירקטור בחברת בת של החברה.	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	מנכ"ל חברת בת של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	תפקיד שממלא בחברה בת של התאגיד:
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בתאגיד או של בעל ענין:
תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון ר"ח מוסמך.	תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון ותואר שני במנהל עסקים (MBA) מהאוניברסיטה העברית. ר"ח מוסמכת.	תואר ראשון בהנדסה אזרחית ותואר שני בנדל"ן (MRE) מהטכניון.	תואר ראשון בכלכלה.	תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים.	תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים.	עורכת דין, בוגרת במשפטים - LLB מאוניברסיטת ת"א, תואר שני במינהל עסקים (MBA) אוניברסיטת הרייט-וואט.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר-אילן.	השכלה:
מנכ"ל החברה.	שותף במשרד ר"ח אליאב-כספי 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.	חשב החברה.	התעסקות בחמש השנים האחרונות:

תקנה 26ב' – מורשי חתימה עצמאיים

בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 – רואה החשבון של התאגיד

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

³⁵ החל מיום 1.1.2016 מכהן מר שמעון אבודרהם כמנכ"ל חברה בת בבעלות מלאה של החברה: אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ. לפרטים נוספים אודות פעילות חברת הבת ראה סעיף 1.2 לפרק א' של הדוח התקופתי: תיאור עסקי התאגיד.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטוריון

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

1. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 9 מרץ 2016 לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2016 בדבר חלוקת דיבידנד בשנת 2016 בשיעור של 77 אגורות למניה, אשר ישולם כדלקמן: 17 אגורות למניה ברבעון הראשון ו- 20 אגורות למניה ברבעונים השני, השלישי והרביעי של השנה.
 2. בהתאם להחלטתו בסעיף 1 דלעיל, בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר 2016 הכריז דירקטוריון החברה על דיבידנד רבעוני בסך של 17 אגורות למניה ברבעון הראשון ו- 20 אגורות למניה בשלושת הרבעונים הבאים, ובסה"כ 77 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, ראו סעיף קטן (ג) 1 להלן וכן נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' לדוחות הכספיים.
 4. 4.1 דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 23 במרץ, 2016 לאשר הנפקה לציבור של 155,100 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ב') ו- 300,000 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בדרך של פרסום דוח הצעת מדף, תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה, של כ-418 מיליון ש"ח. ראה דוחות מידיים בדבר דוח הצעת המדף ותוצאות ההנפקה מיום 27.3.2016 ומיום 28.3.16, בהתאמה אסמכתאות מס' 2016-01-015030 ו-2016-01-016758.
 - 4.2 דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 26 באוקטובר, 2016 לבצע הקצאה פרטית לגופים מוסדיים של 200,000 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ב') תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה, של כ-229 מיליון ש"ח. ראה דוח מידי בדבר ההקצאה הפרטית מיום 27.10.2016, אסמכתא מס' 2016-01-067899.
 - 4.3 דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 30 בנובמבר, 2016 לאשר הנפקה לציבור של 200,000 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ד') ו- 160,000 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בדרך של פרסום דוח הצעת מדף, תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה, של כ-283 מיליון ש"ח. ראה דוחות מידיים בדבר דוח הצעת המדף ותוצאות ההנפקה מיום 30.11.16 ומיום 4.12.16, בהתאמה, אסמכתאות מס' 2016-01-135022 ו-2016-01-135907.
 - 4.4 דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 7 בדצמבר, 2016 לאשר הנפקה לציבור של 19,100,000 ש"ח. מניות רגילות בנות 1 ש"ח. של החברה בדרך של פרסום דוח הצעת מדף, תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה, של כ-267 מיליון ש"ח. ראה דוחות מידיים בדבר דוח הצעת המדף ותוצאות ההנפקה מיום 8.12.16 ומיום 12.12.16, בהתאמה, אסמכתאות מס' 2016-01-137833 ו-2016-01-138508.
 5. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 14 מרץ 2017:
 - 5.1 לאשר חלוקת דיבידנד נוסף לשנת 2016 בשיעור של 36 אגורות למניה, אשר ישולם בתחילת אפריל 2017.
 - 5.2 לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2017 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור של 84 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים, שניים מהם בסך של 20 אגורות למניה (רבעונים 1, 2) ושניים בסך של 22 אגורות למניה (רבעונים 3, 4)...
- ראו דוח מידי בעניין זה מיום 15 במרץ 2017.
- (ב) במהלך שנת 2016 לא קיבלה האסיפה הכללית החלטות שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בהתאם לתקנה 29 (א) לתקנות.
- (ג) 1. אסיפה כללית מיוחדת בישיבתה מיום 21 באפריל 2016, אישרה את הארכת תוקף ההסכם לקבלת שירותי ניהול מהחברה האם, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, ביחס לתקופה שמיום 1.1.2016 ועד ליום 31.12.2018. בעניין זה נעשית בזאת הפניה לבאור 23 ג' 1 לדוחות הכספיים ולדוח המידי לזימון האסיפה הכללית מיום 16.3.2016 ודוח מתקן מיום 10.4.16 (אסמכתאות מס': 2016-01-008196 ו-2016-01-045694, בהתאמה).
2. אסיפה כללית מיוחדת בישיבתה מיום 28 בספטמבר 2016, אישרה:
- (א) את עדכון מדיניות התגמול של החברה בהתאם לנוסח מתוקן של מדיניות התגמול כפי שצורף לזימון לאסיפה הכללית. לפירוט בעניין זה ראה סעיף "דיון ובחינה של נאותות התגמולים לנושאי משרה" בדוח הדירקטוריון על עסקי התאגיד (פרק ב' לדוח התקופתי);
- (ב) את עדכון תנאי העסקתו של המנכ"ל. לפירוט בעניין זה ראה באור 23 ג' 2 לדוחות הכספיים;
- נעשית בזאת הפניה לדוח המידי לזימון האסיפה מיום 23.8.16 ודוח מתקן לו מיום 13.9.16 (אסמכתאות מס': 2016-01-108877 ו-2016-01-122416).

תקנה 29א' - החלטות החברה

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

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 14 מרץ, 2017

דו"ח תקופתי 2016



אמות השקעות בע"מ נספחים



שאלון ממשל תאגידי

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 10א.6(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 שאישרה בדעיבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': ג' פניני – כיהן שנה רצופה. דירקטור ב': נירה דרור – כיהנה שנה רצופה. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.	
		2. שמעון¹ הדירקטורים הבלתי תלויים² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 55%. שמעון הדירקטורים הבלתי תלויים³ שנקבע בתקנון⁴: _____. X לא רלוונטי (לא נקבעה חוראה בתקנון).	
		3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את חוראת סעיף 240(ב) 1-ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	

¹ בשאלון זה, "שמעון" – מספר מסוים מתוך הסך הכול. כך לדוגמה 3/8.

² לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

³ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי חוראת דין ספציפית. החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - חוראות המפקח על הבנקים).

⁴ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

			4.
	V	כל הדיקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים⁵ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרר), הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדיקטורים שלא עמד במגבלה האמורה: _____.	
	V	כל הדיקטורים 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 הדירקטורין שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרר), בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטורין ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטורין כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטורין כאמור: זכות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל רקיים): _____. פירוט הוויקה לבעל השליטה (אם מי שנוכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן X במשבצת המתאימה). שיעור נוכחות⁶ בישיבות הדירקטורין שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____.	6.

⁵ לעניין שאלה זו - עצם כוונה בדירקטור בתאגיד מוחזק תמצא בשליטת התאגיד, לא "יחשב כ"כפופות", מאידך, כוונת דירקטור בתאגיד תמכין כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב "כפופות" לעניין שאלה זו.

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

ללא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

כשירות וכישורי הדירקטורים

לא נכון	נכון			
	V	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 –		7.
_____	_____	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.	א.	
_____	_____	הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיים כהונתם של הדירקטורים: _____.	ב.	
_____	_____	מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	ג.	
_____	_____	הרוב הדרוש לשינוי חוזאות אלו בתקנון: _____.	ד.	
	V	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.		8.

⁷ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על שעיף זה.

		אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: X כן לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
9.	א.	בתאגיד נקבע מספר מועדי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המועדי שקבע: 2.		
ב.	ב.	מספר הדירקטורים שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ⁸ : 6. בעלי כשירות מקצועית ⁹ : 3. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנומרי ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקורות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכהנו בשנת הדיווח.		
10.	א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: ____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: ____.		
ב.	ב.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פירסום שאלון זה: גברים: 8. נשים: 1.		
ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)				
	לא נכון	נכון		

⁸ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם לחוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשי"ו - 2005.

⁹ ר"ה"ש.

11.	א.	מספר ישיבות הדיקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיורון: סה"כ התקיימו 16 ישיבות בשנת 2016. רבעון ראשון (שנת 2016) 3. רבעון שני: 4. רבעון שלישי: 2. רבעון רביעי: 7.	ב.	לצד כל אחד משמות הדיקטורים שכימו בתואיד במהלך שנת הדיורון, יצוין שיעור¹⁰ השתתפותו בישיבות הדיקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדיקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיורון (ובהתייחס לתקופת החונת): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדיקטורים).

—	—	—	—	—	—	100%	אבירים ורטחים		
—	—	—	—	—	—	75%	מוטי ברזילי		
—	—	—	—	—	—	88%	אמיר עמר		
—	—	—	—	100%	100%	94%	יחיאל גוטמן		
—	—	—	67%	50%	—	94%	איל גבאי		
—	—	—	100%	100%	82%	94%	גד פניני		
—	—	—	100%	100%	100%	100%	נירה דרור		
—	—	—	—	—	—	81%	בנימין גנץ		
V							בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונשאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.		12.

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 מנהל על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנהל כאמור : _____.		14.
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנהל על התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכחונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121א(6) לחוק החברות ¹⁴ .		15.
	V	X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כחונה כאמור). המנהל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנהל על חנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) – תצוין הקרבה המשפטית בין הצדדים : _____.		16.
	_____	א.		
	_____	ב.	כן ☐ לא ☐ יש לסמן x במשבצת המתאימה	
	V	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנהל או כנשוא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). ☐		17.

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

ועדת הביקורת

לא נכון	נכון		
_____	_____	בועדת 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 המועצק 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 לדין ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שחתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנכחים 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 המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נוסאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	21.
	V	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ואו לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	22.

23.	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתניתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	V	
24.	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה 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.	V	

תפקידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
לא נכון	נכון		
_____	_____	יצוין פרק הזמן (במינים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: יומיים לוח רבעוני ושלשה ימים לוח שנתי.	א. 25.
_____	_____	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2. דוח רבעון ראשון (שנת 2016): 4. דוח רבעון שני: 3. דוח רבעון שלישי: 4. דוח שנתי:	ב.
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2. דוח רבעון ראשון (שנת 2016): 4. דוח רבעון שני: 3. דוח רבעון שלישי: 4. דוח שנתי:	ג.

	✓	רואה החשבון המבקר של התאגיד השותף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה מזנו הדוחות הכספיים של התאגיד המת"סיים לתקופות חגבללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפות: _____	26.
_____	_____	בעדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן: 27.	
	✓	מספר חברה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 151(ג) ו-1(ג) לחוק החברות (לענין כחונת חברי ועדה ביקורת).	ב.
	✓	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.
	✓	כל חברה דירקטורים ורוב חברה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.
	✓	לכל חברה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.
	✓	חברי הועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בועדה היה רוב חברה 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	
	✓		28.
הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). לא רלוונטי (לא התקיים דיון). 29.			

	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול וחוצאות לדירקטור חיצוני), חתש"ס-2000.		29.
_____	_____	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		30.
	✓	בעל השליטה או קרובו. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.	
	✓	י"יר הדירקטוריון.	ב.	
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.	
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.	
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.	
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע י"יר הועדה כי מ"י מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		31.
	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 272(א1), 272(ב3) ו-272(ג1) 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 בשנת הדיווח: _____		32.

מבקר פנים

	לא נכון	נכון	
--	---------	------	--

	V	י"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.
	V	י"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח : (1) סקר מעילות והונאות ; (2) ניהול הרשאות גישה במערכת המחשב מיקרוסופט AX ; (3) מעקב קיום המלצות מבקר הפנים ; (4) עסקאות עם בעלי עניין לשנת 2015 ; (5) בדיקת מרכז מסחרי נוח זאב בבאר שבע. (6) בדיקת חטמעת מודול חייבים ולקוחות במערכת AX Microsoft .	34.
	---	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות) : 500	35.
	V	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	V	המבקר הפנימי אינו בעל עניין בתאגיד, קרובו, רי"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	36.

עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	
X		בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. [X]
[X]		אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 0: - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדיון : כן ✓ לא ✗
		37.

		2 לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.	
X [ב]		למייסב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע חסדר לתחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו : כן 2 X לא [ב] יש לסמן X במשבצת המתאימה) 2 לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	38.

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

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

יו"ר הדירקטוריון: נתן חץ יו"ר ועדת הביקורת: גד פניני יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: גד פניני

תאריך החתימה: 14.3.2017

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב'א)

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת 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 2016 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 2016 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה
אבי מוסלר, מנכ"ל

14 במרץ, 2017

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 99 ב (ד) (2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות של חברת אמות השקעות (להלן- אמות) לשנת 2016 (להלן- הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן-
 - ב. כל תרומת, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות :
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות;
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

יהודית זינגר, סמנכ"ל כספים

14 במרץ, 2017



אמות השקעות בע"מ

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

טל: 03-5760503 פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL