



אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2014

אמות השקעות בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2014

תוכן העניינים

עמוד

1-47	תיאור עסקי התאגיד
48-89	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
90-158	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014
159-169	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2014
170-185	פרטים נוספים על התאגיד
186-199	שאלון ממשל תאגידי
200-202	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אמות השקעות בע"מ

חלק א' - תיאור עסקי התאגיד

החברה, פעילותה ונכסיה

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

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

פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה

1.1 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

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

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

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

במאי 2006 נרשמו מניותיה של אמות לראשונה למסחר בבורסה.

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

לפירוט אודות תנאי אגרות החוב של החברה שבמחזור ראה נספחים ה'1 - ה'4 ל"דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד".

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

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

ליום 31 בדצמבר, 2014 נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, בבעלות או בחכירה, כוללים 294 נכסים בשטח של כ- 1.1 מיליון מ"ר (חלק החברה) מתוכם כ- 677 אלפי מ"ר שטחי השכרה עיליים וכ- 400 אלף מ"ר שטחי חניה. בנוסף, לחברה 6 נכסים ומקרקעין לפיתוח.

נכסי החברה מושכרים ל- 1,607 שוכרים, ושוויים ההוגן הכולל ליום 31 בדצמבר, 2014 הינו כ- 7.1 מיליארד ש"ח.

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר, 2014 הינו 94.2% (בנטרול נכס שבנייתו נסתיימה לאחרונה ונמצא בשלבי איכלוס 95%).

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

הקבוצה מחזיקה בנדל"ן להשקעה בהקמה המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה, בשווי הוגן של כ- 1 מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים ראה עמוד 53 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.

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
ינואר 2012	הנפקה פרטית	38	38	(1)1.00
מרץ 2012	הנפקה פרטית למנכ"ל	95	900	(2)9.45
שנת 2012	מימוש אופציות עובדים	229	1,336	(3)5.80
מרץ 2013	הנפקה פרטית למנכ"ל	61	596	(2)9.77
יוני 2013	הנפקה לציבור	27,100	282,750	(4)10.60
שנת 2013	מימוש אופציות עובדים	603	3,523	5.8
מרץ 2014	הנפקה פרטית למנכ"ל	35	368	(2)10.51
יוני 2014	מימוש אופציות	12,457	135,329	(5)10.86
שנת 2014	מימוש אופציות עובדים	456	3,916	8.6
סך ערך נקוב שהונפק בתקופות המדווחות		41,074	428,756	

(1) בהתאם לתנאי תכנית ההקצאה הפרטית לדיירקטורים על הדיירקטורים לשלם את ערכן הנקוב של המניות המוקצות להם.

(2) בהתאם לתכנית התגמול למנכ"ל החברה.

(3) תוספת מימוש בהתאם לתוכנית האופציות.

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

(5) תוספת מימוש בהתאם לתוכנית האופציות.

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 1.5 מליארד ש"ח (כולל חלוקת מניות אנרג'יקס כדיבידנד בעין).

יתרת רווחי החברה לתאריך 31.12.2014 הינה 1,148,358 אלפי ש"ח (בטרם חלוקת הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 10 במרץ, 2015).

להלן דיבידנדים ששילמה החברה מתוך רווחיה הראויים לחלוקה במהלך השנים 2011-2014 :

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

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

בהמשך למדיניות זו, בשנת 2014 חילקה החברה דיבידנד בסכום כולל של כ- 177 מיליון ש"ח המהווה 66 אגורות למניה. בדצמבר 2014, הכריזה החברה על חלוקת מניות אנרג'יקס מתחדשות בע"מ כדיבידנד בעין אשר חולק בינואר 2015. שווי המניות ליום 31 בדצמבר 2014, כ- 38 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, הכריזה החברה בחודש מרץ 2015, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2015 בסך של 17 אגורות למניה (כ- 46.6 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך אפריל 2015.

הבהרה - שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

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

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

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

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

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

להלן פירוט ההתאמות על הדוחות הראשיים של החברה:

דוח על המצב הכספי	2014 תואם דוח מאוחד מבוקר	התאמה מיישום IFRS11	2014 מבוסס על דוח מאוחד מורחב
	(כולל יישום IFRS11)		(ללא יישום IFRS11)
מזומנים ושווה מזומנים	55,448	13,724	69,172
יתרת נכסים שוטפים	90,000	(1,216)	88,784
נדל"ן להשקעה	6,650,134	450,761	7,100,895
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,030,626	46,088	1,076,714
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	273,154	(273,154)	-
יתרת רכוש בלתי שוטף	18,863	17,907	36,770
סך נכסים	8,118,225	254,110	8,372,335
אשראי ז'ק וחלויות שוטפות	617,329	57,308	674,637
אגרות חוב	2,326,321	-	2,326,321
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,320,259	126,795	1,447,054
מסים נדחים	605,035	35,194	640,229
יתרת התחייבויות אחרות	225,342	34,813	260,155
סך התחייבויות	5,094,286	254,110	5,350,046
סך הון עצמי מתוכו עודפים	3,023,939 1,148,358	-	3,023,939 1,148,358
סה"כ התחייבויות והון עצמי	8,118,225	254,110	8,372,335

דוח על המצב הכספי	2013 תואם דוח מאוחד מבוקר	התאמה מיישום IFRS11	2013 מבוסס על דוח מאוחד מורחב
	(כולל יישום IFRS11)		(ללא יישום IFRS11)
מזומנים ושווה מזומנים	56,958	10,452	67,410
יתרת נכסים שוטפים	67,785	4,062	71,847
נדל"ן להשקעה	6,443,789	430,225	6,874,014
נדל"ן להשקעה בהקמה	755,719	46,057	801,776
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	265,379	(265,379)	-
יתרת רכוש בלתי שוטף	59,971	18,136	78,107
סך נכסים	7,649,601	243,553	7,893,154
אשראי ז"ק וחליות שוטפות	375,581	109,528	485,109
אגרות חוב	2,349,896	-	2,349,896
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,383,002	67,423	1,450,425
מסים נדחים	512,205	28,991	541,196
יתרת התחייבויות אחרות	190,789	37,611	228,400
סך התחייבויות	4,811,473	243,553	5,055,026
סך הון עצמי מתוכו עודפים	2,838,128 1,105,165	-	2,838,128 1,105,165
סה"כ התחייבויות והון עצמי	7,649,601	243,553	7,893,154

דוח על הרווח והפסד	2014 תואם דוח מאוחד מבוקר	התאמה מיישום IFRS11	2014 מבוסס על דוח מאוחד מורחב
	(כולל יישום IFRS11)		(ללא יישום IFRS11)
הכנסות משכירות	483,820	29,603	513,423
הכנסות מניהול	49,552	1,369	50,921
סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות	533,372	30,972	564,344
ניהול, אחזקה ותפעול	63,323	4,595	67,918
הוצאות שלא ניתן לייחס	3,878	-	3,878
סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם	67,201	4,595	71,796
NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	466,171	26,377	492,548
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	68,762	7,279	76,041
הוצאות הנהלה כלליות ואחרות	36,905	3,294	40,199
רווח תפעולי	498,028	30,362	528,390
הוצאות מימון – ריבית ריאלית	150,548	7,708	158,256
הוצאות (הכנסות) מימון – הצמדה	(4,312)	3,445	(867)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	11,246	(11,246)	-
הוצאות מסים על ההכנסה	104,465	7,963	112,428
רווח נקי לשנה	258,573	-	258,573

דוח על הרווח והפסד	2013 תואם דוח מאוחד מבוקר	התאמה מיישום IFRS11	2013 מבוסס על דוח מאוחד מורחב
	(כולל יישום IFRS11)		(ללא יישום IFRS11)
הכנסות משכירות	462,701	34,896	497,597
הכנסות מניהול	48,605	1,530	50,135
סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות	511,306	36,426	547,732
ניהול, אחזקה ותפעול	59,030	4,154	63,184
הוצאות שלא ניתן לייחס	4,584	-	4,584
סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם	63,614	4,154	67,768
NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	447,692	32,272	479,964
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	121,586	(8,370)	113,216
הוצאות הנהלה כלליות ואחרות	41,173	3,104	44,277
רווח תפעולי	528,105	20,798	548,903
הוצאות מימון – ריבית ריאלית	156,106	7,580	163,696
הוצאות מימון – הצמדה	67,214	(312)	66,902
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	15,525	(15,525)	-
הוצאות (הכנסות) מסים בגין שינוי בשיעורי מס בעקבות חקיקה	27,607	1,002	28,609
הוצאות מסים על ההכנסה	58,376	(2,997)	55,379
רווח נקי מפעילות נמשכת	234,327	-	234,327
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	(2,609)	-	(2,609)
רווח נקי לשנה	231,718	-	231,718

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:

2013	2014	
67,410	69,172	מזומנים ושווה מזומנים
71,847	88,784	יתרת נכסים שוטפים
6,874,014	7,100,895	נדל"ן להשקעה
801,776	1,076,714	נדל"ן להשקעה בהקמה
78,107	36,770	יתרת רכוש בלתי שוטף
7,893,154	8,372,335	סך נכסים
485,109	674,637	אשראי ז"ק וחלויות שוטפות
2,349,896	2,326,321	אגרות חוב
1,450,425	1,447,054	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
541,196	640,229	מסים נדחים
228,400	260,155	יתרת התחייבויות אחרות
5,055,026	5,348,396	סך התחייבויות
2,838,128 1,105,165	3,023,939 1,148,358	סך הון עצמי מתוכו עודפים
7,893,154	8,372,335	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):

2012	2013	2014	
470,178	497,597	513,423	הכנסות משכירות
49,350	50,135	50,921	הכנסות מניהול
519,528	547,732	564,344	סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות
57,295	63,184	67,918	ניהול, אחזקה ותפעול
3,933	4,584	3,878	הוצאות שלא ניתן לייחס
61,228	67,768	71,796	סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם
458,300	479,964	492,548	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
87,912	113,216	76,041	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
42,889	44,277	40,199	הוצאות הנהלה כלליות ואחרות
503,323	548,903	528,390	רווח תפעולי
164,860	163,776	158,256	הוצאות מימון – ריבית ריאלית
49,643	66,902	(867)	הוצאות (הכנסות) מימון – הצמדה
-	28,609	-	הוצאות מסים בגין שינוי בשיעורי מס בעקבות חקיקה
68,213	55,379	112,428	הוצאות מסים על ההכנסה
220,587	234,327	258,573	רווח נקי מפעילות נמשכת
(3,749)	(2,609)	-	הפסד מפעילות מופסקת
216,838	231,718	258,573	רווח נקי לשנה
458,300	479,964	492,548	NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת
447,828	448,565	444,815	NOI מנכסים זהים
10,472	31,399	47,733	NOI מנכסים חדשים ונכסים שבנייתם נסתיימה
416,556	437,073	453,349	EBITDA - רווח תפעולי בניכוי שיעורים והפחתות

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

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	
216,838	231,718	258,573	רווח נקי לתקופה
3,749	2,609	-	פעילות שהופסקה
(87,912)	(113,216)	(76,041)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן
64,921	80,232	104,822	מיסים נדחים
350	1,782	5,219	הפרשות ואחרות
5,196	2,628	1,836	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,145	874	1,040	פחת, הפחתות ושונות
204,287	206,627	295,449	FFO נומינלי
49,643	66,902	(1,156)	נוסף (הופחת) – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב
253,930	273,529	294,293	FFO ריאלי
233,122	247,675	268,078	מס' מניות משוקלל
1.089	1.104	1.098	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 אמות השקעות, בית אירופה, מתחם בית אמות משפט, בית אמות ביטוח, מגדל המאה, בית זיואל ברמת החייל, בית פלאפון** בגבעתיים, נכס בהקמה מגדל "אמות אטריום" במתחם הסיטי ברמת גן וכן נכסים שונים נוספים.

מעגל שני – "עוטף גוש דן"

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

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

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'.

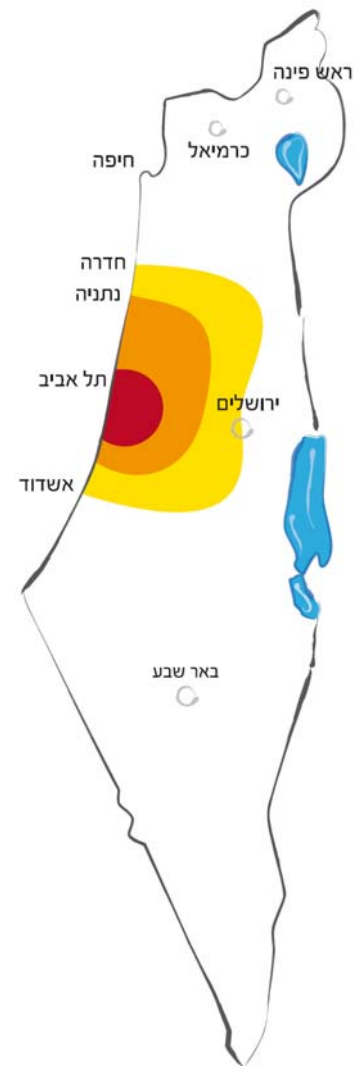
מעגל רביעי – "צפון ודרום הארץ"

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 התעסוקתי.

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

טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

מעגל 1	מעגל 2
- תל אביב	- נתניה
- רמת גן	- הרצליה
- גבעתיים	- כפר סבא
	- רעננה
	- ראש העין
	- פתח תקווה
	- קריית אונו
	- חולון
	- ראשון 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 31.12.2014							
שימושים אזורים	משרדים	מסחריים	מרכזים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ
אחוז מסך השטח							
מעגל ראשון	104,132	5,617	7,535	-	-	-	117,285
מעגל שני	128,339	30,898	11,024	105,196	-	-	275,457
מעגל שלישי	28,067	20,783	6,311	109,678	10,958	-	175,797
מעגל רביעי	12,430	53,457	15,404	27,086	-	-	108,377
סה"כ	272,968	110,755	40,274	241,960	10,958	-	676,915
אחוז מסך השטח	40.3%	16.4%	6%	35.7%	1.6%	-	100%

ליום 31.12.2013							
שימושים אזורים	משרדים	מסחריים	מרכזים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ
אחוז מסך השטח							
מעגל ראשון	101,768	4,971	7,535	-	-	-	114,274
מעגל שני	128,339	30,898	11,024	105,196	-	-	275,457
מעגל שלישי	24,736	19,581	6,311	123,090	10,958	-	184,676
מעגל רביעי	12,430	52,322	15,404	27,086	-	-	107,242
סה"כ	267,273	107,772	40,274	255,372	10,958	-	681,649
אחוז מסך השטח	39.2%	15.8%	5.9%	37.5%	1.6%	-	100%

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

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

ליום 31.12.2014 (*)							
שימושים אזורים	משרדים	מסחריים	מרכזים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ
אחוז מסך השווי							
מעגל ראשון	1,536,856	93,859	172,397	-	-	-	1,803,112
מעגל שני	1,332,973	845,719	190,760	545,239	-	-	2,914,691
מעגל שלישי	293,502	350,922	92,339	530,034	73,180	-	1,339,976
מעגל רביעי	77,423	643,655	187,836	51,646	-	-	960,559
סך שווי נדל"ן	3,240,752	1,934,155	643,332	1,126,919	73,180	-	7,018,338
אחוז מסך השווי	46.2%	27.6%	9.2%	16%	1.0%	-	100%

(*) לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי בשווי 8.7 מ"ש"ח ולא כולל קרקעות לפיתוח והשבחה בסך 73.8 מ"ש"ח.

(**) מתוך הנ"ל נכסים בשווי של כ- 442 מ"ש"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

ליום 31.12.2013 (*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך השווי
מעגל ראשון	1,473,866	86,493	165,278	-	-	1,725,637	25.4%
מעגל שני	1,263,474	840,172	182,196	533,874	-	2,819,716	41.4%
מעגל שלישי	273,396	349,420	88,785	529,610	72,975	1,314,186	19.3%
מעגל רביעי	77,121	635,384	181,963	51,679	-	946,147	13.9%
סך שווי נדל"ן	3,087,857	1,911,469	618,222	1,115,163	72,975	6,805,686	100%
אחוז מסך השווי	45.4%	28.1%	9.1%	16.4%	1.0%	100%	

(*) כולל שווי נכס מניב המיועד למימוש בסך 15.5 משי"ח, לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי בשווי 10 משי"ח ולא כולל קרקעות לפיתוח והשבחה בסך 73.8 משי"ח.

(**) מתוך הנ"ל נכסים בשווי של כ- 420 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 2014 (*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך ה- NOI
מעגל ראשון	105,366	6,748	12,388	-	-	124,502	25.5%
מעגל שני	82,091	57,080	13,455	41,345	-	193,971	39.8%
מעגל שלישי	18,937	25,912	6,417	41,057	5,676	97,998	20.1%
מעגל רביעי	6,010	47,243	13,042	4,704	-	70,999	14.6%
סה"כ	212,404	136,983	45,301	87,106	5,677	* 487,470	100%
אחוז מסך ה- NOI	43.6%	28.0%	9.3%	17.9%	1.2%	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.

(**) כולל NOI בסך של כ- 25 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

לשנת 2013 (*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך ה- NOI
מעגל ראשון	106,522	6,956	12,252	-	-	125,730	26.1%
מעגל שני	74,283	57,671	13,210	41,766	-	186,930	38.8%
מעגל שלישי	19,502	26,890	6,316	41,617	5,693	100,018	20.8%
מעגל רביעי	6,182	47,903	12,721	1,907	-	68,713	14.3%
סה"כ	206,490	139,420	44,499	85,290	5,693	* 481,391	100%
אחוז מסך ה- NOI	42.9%	29.0%	9.2%	17.7%	1.2%	100%	

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

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

לשנת 2012(*)							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך ה- NOI
מעגל ראשון	105,031	7,274	11,968	-	-	124,273	26.9%
מעגל שני	60,216	63,934	12,852	42,493	-	179,495	38.9%
מעגל שלישי	19,990	23,791	6,124	34,699	5,086	89,690	19.4%
מעגל רביעי	5,987	48,435	12,526	913	36	67,897	14.8%
סה"כ	191,224	143,434	43,470	78,105	5,122	* 461,355	100%
אחוז מסך ה- NOI	41.4%	31.1%	9.4%	16.9%	1.2%	100%	

(*) הנתון לא כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס בסך 4 משי"ח, לא כולל NOI בסך 0.9 משי"ח בגין נכס לא מהותי בחו"ל.
 (**) כולל NOI בסך של כ- 31 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

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

לשנת 2014							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך
מעגל ראשון	9,013	64	7,119	-	-	16,196	42%
מעגל שני	9,470	441	8,472	505	-	18,889	49%
מעגל שלישי	(1,696)	(5,200)	3,554	7,414	-	4,072	10.6%
מעגל רביעי	191	(6,591)	5,853	(33)	-	(579)	(1.5%)
סה"כ	16,979	(11,285)	24,999	7,886	-	38,578	100%
אחוז מסך רווחי השערוך	44%	(29.3%)	64.8%	20.4%	-	100%	

(*) הנתון לא כולל הפסדי שיערוך בסך (0.7) משי"ח בגין נכס לא מהותי בחו"ל.
 (**) מתוך הני"ל הפסדי שיערוך בסך של כ- 8 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

לשנת 2013							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך
מעגל ראשון	9,141	1,291	3,220	-	-	13,652	19.0%
מעגל שני	(2,282)	(20,947)	3,794	5,613	-	(13,822)	(19.3%)
מעגל שלישי	4,389	13,625	1,999	25,942	2,623	48,578	68.0%
מעגל רביעי	1,270	17,645	3,949	189	-	23,053	32.3%
סה"כ	12,518	11,614	12,962	31,744	2,623	71,461	100%
אחוז מסך רווחי השערוך	17.5%	16.3%	18.1%	44.4%	3.7%	100%	

(*) הנתון לא כולל הפסדי שיערוך בסך 3.5 משי"ח בגין נכס לא מהותי בחו"ל.
 (**) מתוך הני"ל הפסדי שיערוך בסך של כ- 4.8 משי"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

לשנת 2012							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך
מעגל ראשון	18,760	1,374	2,251	-	-	22,385	34.2%
מעגל שני	10,032	(26,651)	4,650	6,830	-	(5,139)	(7.9)%
מעגל שלישי	10,067	2,123	1,730	3,189	(19)	17,090	26.2%
מעגל רביעי	(52)	28,962	3,070	144	(1,000)	31,124	47.5%
סה"כ	38,807	5,808	11,701	10,163	(1,019)	65,460	100%
אחוז מסך רווחי השערוך	59.3%	8.9%	17.9%	15.5%	(1.6)%	100%	

(**) מתוך הנ"ל הפסדי שיערוך בסך של כ- 205 אש"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

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

בפועל											
שימושים אזורים		משרדים		מרכזים מסחריים		סופרמרקטים		פארקים תעשייתיים		תחנות מרכזיות	
		2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
מעגל ראשון		80	81	110	108	136	137	-	-	-	-
מעגל שני		63	63	168	161	100	102	33	33	-	-
מעגל שלישי		75	72	130	130	83	85	28	31	43	43
מעגל רביעי		36	38	79	77	68	69	15	14	-	-

*חושב על בסיס הכנסות שכ"ד בלבד ללא דמי חניה וניהול.
חושב על בסיס מלוא שטחי הנכסים בניכוי שטחים פנויים ממוצעים.
חושב על בסיס תקנון דמי שכירות ממוצעים מנכסים שנרכשו במהלך השנה.

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

ליום 31.12 (באחוזים)												
שיעור תפוסה ממוצע לאזור		תחנות מרכזיות		פארקים תעשייתיים		סופרמרקטים		מרכזים מסחריים		משרדים		שימושים אזורים
2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	
96.9	94.6	-	-	-	-	100	100	100	97.3	96.5	94.1	מעגל ראשון
91.9	91.2	-	-	94.7	96.6	100	100	97.7	98.2	87.4	84.4	מעגל שני
96.4	95.7	100	100	99.7	100	100	100	98.6	91.0	75.6	80.1	מעגל שלישי
98.8	98.6	-	-	100	100	100	100	97.6	99.1	100	91.9	מעגל רביעי
*95.04	*94.2	100	100	97.7	98	100	100	97.9	97.8	90.4	87.8	שיעור תפוסה ממוצע לשימוש

* בנטרול נכס אשר בנייתו נסתיימה לאחרונה ומוין לנדל"ן להשקעה 95% (שנת 2013 96.4%).

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31.12												
סך לאזור		תחנות מרכזיות		פארקים תעשייתיים		סופרמרקטים		מרכזים מסחריים		משרדים		שימושים
2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	
20	20	-	-	-	-	7	7	3	3	10	10	מעגל ראשון
31	31	-	-	5	5	11	11	4	4	11	11	מעגל שני
17	16	1	1	6	5	5	5	2	2	3	3	מעגל שלישי
27	27	-	-	2	2	14	14	7	7	4	4	מעגל רביעי
95	94	1	1	13	12	37	37	16	16	28	28	סך לשימוש

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

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

באלפי ש"ח :

בפועל - לשנה שנסתיימה ביום 31.12*												
שיעור תשואה ממוצע לאזור		תחנות מרכזיות		פארקים תעשייתיים		סופרמרקטים		מרכזים מסחריים		משרדים		שימושים אזוריים
2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	
7.3%	6.9%	-	-	-	-	7.4%	7.2%	8%	7.7%	7.2%	6.9%	מעגל ראשון
6.6%	6.7%	-	-	7.8%	7.6%	7.3%	7.1%	6.9%	6.7%	5.9%	6.2%	מעגל שני
7.6%	7.3%	7.8%	7.8%	7.9%	7.7%	7.1%	6.9%	7.7%	7.5%	7.1%	6.5%	מעגל שלישי
7.3%	7.4%	-	-	3.7%	9.1%	7.0%	6.9%	7.5%	7.3%	7.8%	7.8%	מעגל רביעי
7.1%	7%	7.8%	7.8%	7.6%	7.7%	7.2%	7.0%	7.3%	7.1%	6.7%	6.6%	שיעור תשואה ממוצע לשימוש

(*) בנטרול NOI בגין נכסים מניבים שסווגו בסוף שנה לנדל"ן בהקמה לימים 31 בדצמבר, 2013 .

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

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

2.2.2 מידע אודות שיעור הכנסותיה הצפויות של החברה מדמי שכירות בגין הסכמי שכירות חתומים של נכסי הקבוצה ליום 31.12.14, בהתפלגות לפי מועד סיומם:

בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת ההכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות (שכירות) מרכיבים קבועים (שכירות)	
באלפי מ"ר		במיליוני ש"ח	
20	74	124	רבעון ראשון 2015
23	121	120	רבעון שני 2015
19	114	116	רבעון שלישי 2015
57	205	110	רבעון רביעי 2015
118	514	470	2015
78	364	374	2016
78	330	305	2017
78	165	244	2018
285	234	857	2019 ואילך
637	1,607	2,249	סה"כ

הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

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

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

2.2.3 מידע אודות שוכרים עיקריים לקבוצה:

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

2.2.4 מידע אודות נכסיה העיקריים של הקבוצה:

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

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
מגדל אמות השקעות	רחוב שאול המלך, מרכז תל אביב בלב מתחם בתי המשפט בעיר	בשל סמיכותם למתחם בתי המשפט, מהווים הבניינים נכסי פריים עקב ביקוש עודף מצד בעלי מקצועות חופשיים ומשרדי ממשלה לשכור באזור המתחם.
מתחם אמות משפט (בית אמות משפט, אמות הקריה ודובנוב 10)		
בית אירופה		
מתחם אמות ביטוח (בניינים A ו-B - C)	רח' דרך מנחם בגין, תל אביב	בניין C הושכר למלונות פתאל אשר מתעתדים להקים בבניין מלון עסקים.
בית פלאפון	דרך יצחק רבין, גבעתיים	הבניין מהווה נכס פריים בשל היותו מושכר במלואו לשוכר יחיד המוביל בשוק בתחומו עם מח"מ שכירות ארוך.
בית זיואל	מתחם רמת החייל, תל אביב	הבניין מהווה נכס פריים בשל הביקושים מצד חברות מדיה והיי טק בעיקר ושטחי שכירות באזור. (חלק הקבוצה כ- 30%)
מגדל המאה	רח' אבן גבירול, תל אביב	בניין משרדים הממוקם בציר רחוב מרכזי, המושכר ברובו לנותני שירות וקופות חולים. (חלק הקבוצה 50%)
מגדל אמות פלטינוס	א.ת. קרית אריה, פתח תקווה	מגדל משרדים חדש אשר נמצא בשלבי איכלוס מתקדמים.
בית טלדור	א.ת. קרית אריה, פתח תקווה	בניין משרדים בקרית אריה פתח תקווה
בית ורינט	מתחם ההיי-טק, הרצליה	בניין משרדים המושכר בעיקרו לחברת ההי-טק ורינט (חלק הקבוצה 30%).
בית מלם תים	א.ת. קרית אריה, פתח תקווה	בניין משרדים המושכר במלואו לחברת "מלם תים".
מתחם מבנים HP	א.ת. יהוד	מתחם המונה 3 בנינים המושכרים במלואם לחטיבת המו"פ של חברת HP העולמית בישראל.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בבעלות החברה 37 נכסים המשמשים **כסופרמרקטים** בפריסה ארצית המושכרים לקבוצת "מגה קמעונאות בע"מ", "ל"שופרסל בע"מ", "ל"קואופ ירושלים" ולאחרים. אחוז התפוסה נכון ליום 31.12.2014 הינו 100%.

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

להלן פרטים המתייחסים לנכסים עיקריים של הקבוצה (לא כולל נכסים בהקמה) ששוויים ההון בלוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014 מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה או שסך הכנסות התאגיד המיוחסות לנכס מהווה 5% או יותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח :

2.2.5 רשימת נכסים מניבים מהותיים:

שם הנכס	שנה	חברה בשטח	חלק מהחברה	הון בסוף תקופה	הכנסות שכיורות מדיניות	NOI בפועל בתקופה ****	פדיון ממוצע למ"ר ***	שיעור תשואה בפועל *	שיעור תשואה מותאם **	רווחי שיעור	התפוסה לתום תקופה	שיעור שכיורות מדיניות	חידשים ממוצעים למ"ר	מערך השווי	מודל ההערכה	על הנכס	נכס
(אלפי ש"ח)																	
קניין ערים, כפר סבא	2014	מערב II	2013	מרכיבים מסחריים	שימוש עיקרי	2012	360,885	עלות מקוורית	460,195	33,415	31,222	1,732	6.9%	7.25-7.75	98.3%	175	זרניצקי, זרניצקי
מגדל אמות השקעות	2014	מערב I	2013	מסדדים	שימוש עיקרי	2012	351,605	עלות מקוורית	400,571	28,486	27,909	-	7.1%	7.5%	96.8%	105	זרניצקי, זרניצקי
קניין קרית אנו (50%)	2012	מערב II	2013	מסדדים	שימוש עיקרי	2012	359,908	עלות מקוורית	417,666	34,622	34,841	1,469	8.3%	7.75-8.25	100%	174	זרניצקי, זרניצקי

* דמי שכ"ד/NOI בפועל למ"ר/לשווי, בנטרול הכנסות בנין חניות ובנטרול שטחים פנויים/שווי שטחים פנויים ליום 31.12.2014.

** שיעור תשואה מותאם – לוקח בחשבון NOI מייצג ולכן מהווה אומדן מהימן לשיעור החזיון בו נעשה שימוש בהערכת שווי הנכס.

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

**** הכנסות מודמי שכיורות בקניין קרית אנו- בשנת 2013 ו 2012 כולל הכנסות מהכנסת בסך של כ 2.1 מיליון שהן 8.8 מיליון שהן בהתאמה.

⁶ כולל רכישת חניון בסך של כ- 17 מיליון ש"ח והשקעות נשדרוג בנכס בהיקף מצטבר של כ- 25 מיליון ש"ח.

2.2.6 נדל"ן להשקעה בהקמה

לחברה מספר נכסים בהליכי ייזום ופיתוח.

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

לשנה שנתיימה ביום			פרמטרים	אזור ושימוש
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014		
1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	מעגל 1 – משרדים (מתחם הסיטי ר"ג)
52,000	52,000	56,000	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה	
24,000	24,000	24,000	סה"כ שטחי מרתפי חניה	
50,909	120,826	110,868	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
277,909	426,830	573,864	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים	
157,000	150,000	180,000	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	
750,000	770,000	790,000	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	
2	1	2	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	מעגל 2 - משרדים ("פארקטק" בבית דגן, מבנה משרדים קריית אונו)
35,000	10,000	15,000	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה	
22,000	-	-	סה"כ שטחי מרתפי חניה	
72,352	20,992	14,000	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
*231,417	60,907	105,348	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים	
69,073	18,000	50,000	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	
323,000	93,000	155,000	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)	
*40%	100%	67%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות ו/או נמצאים בשלבי חתימה סופיים	
-	-	6,000	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	

* מתייחס למגדל פלטינום.

לפרטים נוספים ראה עמוד 53 בדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.

במהלך שנת 2013 הסתיימה בנייתו של מגדל פלטינום בפתח תקווה ושטחו הועבר לנדל"ן מניב, בהיקף של כ- 28 אלף מ"ר שטח עילי. נכון ליום 31 בדצמבר, 2014 ואילך הפרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה הינם: מתחם הסיטי ברמת גן, מבנה משרדים בבית דגן ומבנה משרדים בקריית אונו.

2.2.6.1 רשימת נכסים בהקמה מהותיים

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום שנה (הנדסי)	נתונים כספיים				תקופת הדיווח	שם הנכס בהקמה		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה	שם מעריך השווי וניסיון			רווחי שיערוך שנה	ערך בספרים בתום שנה	שווי הוגן בתום שנה	עלות מצטבר בתום שנה				
-	חילוץ	אולפניר ושות' גרינברג	-	57%	36,166	573,864	573,864	508,347	2014	<u>אמות אטריום</u>		
			-	29%	28,095	426,830	426,830	397,479	2013	מיקום	מתחם הסיטי ברמת גן	
			-	15%	-	277,909	277,909	277,107	2012	מטבע פעילות	ש"ח	
											מועד רכישת הקרקע	2007
											חלק התאגיד	100%
											מועד סיום בניה משוער	2015
											שטח נכס מיועד (מ"ר)	56,000
											סך השקעה צפויה (אש"ח)	790,000

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
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014			
10,981	10,661	10,691	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום תקופה (מאוחד באלפי ש"ח)		מעגל 1
416	416	416	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (במ"ר)		
בהליכי אישור	בהליכי אישור	בהליכי אישור	מגורים	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	
63,100	63,100	63,150	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום תקופה (מאוחד באלפי ש"ח)		מעגל 2
18,062	18,062	18,062	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (במ"ר)		
בהליכי אישור	בהליכי אישור	בהליכי אישור	מגורים משרדים מסחר	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	

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

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014		
(*	(* 4	(* 1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 1
22	16	49	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
1.9	1	3.5	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
-	3	4.3	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה	
-	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 2
-	236	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
-	19	-	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
-	47	-	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה	
(*	1	(* 1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 3
97	61	26	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
7.8	5	2.5	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
11.7	13	4	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה	
-	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
-	-	15.5	תמורה ממכירת נכסים שנמכרו בתקופה	
-	-	1	NOI של נכסים שנמכרו בתקופה	
-	-	17.4	שטח של נכסים שנמכרו בתקופה	
-	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 4
-	38	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
-	3.7	-	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
-	57	-	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			
31.12.2013	31.12.2014		
		התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה לערכים בדו"ח על המצב הכספי – טבלה 2	
6,805,686	7,018,338	סך שווי נדל"ן להשקעה מנכסים מניבים בישראל	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
73,761	73,841	קרקעות לפיתוח והשבחה שסווגו כנדל"ן להשקעה	התאמות
(15,500)	-	נכס מניב שמיועד למימוש ומוצג בזמן קצר בדוח הכספי	
10,067	8,716	נכס מניב בחו"ל לא מהותי	
(430,225)	(450,761)	מיון נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת להשקעה על בסיס שווי מאזני	
6,443,789	6,650,134	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	
481,391	487,470	סך רווחי NOI מנכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(4,584)	(3,878)	הוצאות תפעול שלא ניתן לייחס ישירות לנכס מסוים	התאמות
1,879	7,954	NOI בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה	
1,278	1,081	NOI בגין נכס מניב בחו"ל לא מהותי	
(32,272)	(26,456)	מיון NOI בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)	
447,692	466,171	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	
71,460	38,578	סך רווחי שיערוך מנכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
45,267	38,205	רווח משיערוך נדל"ן בהקמה	התאמות
-	-	שיערוך קרקע המסווגת כנדל"ן להשקעה	
4,859	(8,021)	מיון הפסדי שיערוך בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)	
121,586	68,762	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

בדבר רכישת נכס לאחר תאריך המאזן ראה באור 7ד'.

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 15% COST+) ובחלק מחברות הניהול המרווח משתנה בהתאם לאופי המושכר המנוהל. ניהול התפעול כולל בין השאר את הפעלת הנהלת הבית, שמירה, ניקיון, הכנת תקציבי הפעילות ומעקב אחר ביצועם, תחזוקה מונעת, מעקב אחר תקלות, ריכוז הפעילות התחזוקתית, ביטוח, ארנונה ושאר הנושאים המטופלים על ידי חברת הניהול מול הרשויות השונות. הפעילות כוללת משלוח הודעות חיוב לדיירים, גבייה, הכנת מאזנים, ניהול מערך החשבונות בין החברה לספקיה ודייריה, מכרזים, טיפול משפטי, יחסי ציבור ופרסום. החברה קשורה עם מספר חברות ניהול מובילות אשר מספקות את שירותי הניהול הניתנים בדרך כלל לבנייני משרדים. במרכזים המסחריים ומתחמי הפארקים הניהול מבוצע בדרך כלל על ידי חברות בנות.

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

הנכס	שיעור החזקה בנכס	רישום/הוראות בהסכם בדבר התייבות 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/התייבות 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.	זכות הצעה ראשונה. לא תחול בהעברה לתאגיד שולט/נשלט.	שעבוד מותר בכפוף למגבלות	אין התייבות (2)	ניהול משותף באמצעות ועדת היגוי המורכבת מנציגי השותפים. ניהול ההשכרות באמצעות עסקה משותפת להשכרה וניהול התפעול והאחזקה באמצעות חברת ניהול משותפת.	אין התייבות כבית משותף בהסכם.	קיימת חברת ניהול לכל שותף מחצית האחזקות ומחצית מכמות הדירקטורים בחברת הניהול; החלטה ברוב קולות

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

2.2.12 נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח

לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח.

לעניין זה ראה עמוד 53 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

2.2.13 נכסים החכורים בחכירה לא מהוונת

החברה חוכרת חלק מנכסיה ממנהל מקרקעי ישראל. לגבי שלושה מהנכסים, הסכם החכירה עם המנהל אינו מהוון. הסכמים לא מהוונים אלו כוללים הוראה לפיה העברת זכויות החברה על פי ההסכם או העברת מניות בחברה ו/או הקצאת מניות בחברה בשיעור של למעלה מ- 10%, טעונה הסכמת המנהל ותשלום דמי הסכמה. בפני החברה קיימת גם אופציה לבצע היוון של הסכמי החכירה הנ"ל. דמי ההסכמה האמורים נגזרים מיתרת תקופות החכירה של הנכסים שנעות בין שנתיים ל-6 שנים והינם זניחים לחברה. גם דמי ההיוון הכרוכים בהיוון הסכמי החכירה תוך מימוש אופציות הנתונות לחברה לחידוש והארכת תקופות החכירה ב-49 שנים נוספות (ביחס לכל אחד מהנכסים), אינם מהותיים לחברה. 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

כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם התפתחות העתידית בסביבה הכללית שבה פועלת הקבוצה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי.

כמשק קטן ופתוח ישראל מושפעת במידה רבה מההתפתחויות בסביבה העולמית. להתפתחויות אלה יש השלכות על משתנים מרכזיים בכלכלה המקומית, לרבות רמת הפעילות, היקף היצוא, רמת המחירים והשווקים הפיננסיים.

ישראל			יחידות	לשנה שנסתיימה ביום
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014		
				פרמטרים מאקרו כלכליים
246	258	268	מיליארדי דולרים	תוצר מקומי גולמי (PPP)
31,909	32,717	33,352	דולרים	תוצר לנפש (PPP)
4.85%	4.79%	4.18%	%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)
2.59%	2.53%	1.94%	%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש (PPP)
1.63%	1.82%	(0.20%)	%	שיעור האינפלציה
4.40%	3.80%	2.89%	%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
A+/A1	A+/A1	A+/A1		דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
6.85%	6.28%	6.00%	%	שיעור אבטלה

אלא אם צוין אחרת, מקור הנתונים הינו Database IMF - World Economic Outlook ממועדש אוקטובר 2014

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

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

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

בשנת 2014 הוסיפה הכלכלה העולמית לצמוח בקצב מתון וקיימת שונות רבה בין המדינות. בקרב המדינות המפותחות מוצאים כי כלכלת ארה"ב צומחת בקצב מתון ומציגה סימני שיפור, בשעה שיפן שקועה במיתון ואירופה נמצאת על ספו. בקרב המדינות המתפתחות מוצאים כי קצבי הצמיחה בפועל, וכן אלה החזויים, נמוכים מבעבר.

בדו"ח המדיניות המוניטארית של המחצית השנייה של שנת 2014, מציג בנק ישראל כי ברבעונים הראשון והשני הוסיפה הצמיחה בישראל להיות מתונה וברבעון השלישי היא הייתה כמעט אפסית בעקבות "צוק איתן". יחד עם זאת מנתונים שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באמצע פברואר 2015 עולה כי מאומדן ראשוני צמח המשק הישראלי ברבעון הרביעי של שנת 2014 בכ-7.2% ובסיכום של המחצית השנייה של 2014 צמח המשק הישראלי בשיעור שנתי של 2.6%. עיקר הצמיחה נשענה על גידול בהוצאה לצריכה ציבורית בעיקר בשל הוצאות הממשלה בעקבות מבצע

צוק איתן כמו גם עלייה בצריכה הפרטית בעיקר בשל יבוא כלי רכב ובזינוק בייצוא שהביא לשיפור במאזן הסחר בשל התחזקות המטבעות (בעיקר הדולר) לעומת השקל.

בשוק העבודה נראה כי מנתונים ראשוניים לרבעון הרביעי של שנת 2014, האבטלה ירדה במידה משמעותית, לרמה של 5.7%, תוך עלייה במספר המועסקים במשרה מלאה ועלייה בשיעור המשרות הפנויות. הגירעון בתקציב הממשלה לשנת 2014 היה נמוך במקצת מהיעד של 3% תוצר.

שערי המניות עלו במחצית הנסקרת, בהמשך לעליותיהם במחצית הראשונה של שנת 2014 וזאת חרף האירועים הגיאוגרפיים שהתרחשו במהלך התקופה וחרף חוסר הוודאות הפוליטית שנוצר לקראת סופה. תשואותיהן של האג"ח הממשלתיות ירדו, למעט התשואות הריאליות לטווח קצר. חברות הנדל"ן ניצלו את שנת 2014 על מנת לגייס חוב חדש אשר יאפשר להן להמשיך בפיתוח הפעילות העסקית בשנים הקרובות על בסיס מימון זול המאפשר סגירת עסקאות במחירים גבוהים מבעבר. יתרת התמורה שהתקבלה בהנפקות שימשה למיחזור חובות קיימים והוזלת עלויות המימון.

במחצית השנייה של שנת 2014 חלה תפנית בשער החליפין של השקל. לאחר הייסוף המתמשך במחצית הראשונה, חלה תפנית בשער החליפין של השקל, בעיקר מול הדולר, ובתחילת אוגוסט 2014 הוא פוחד בחדות – 15%. רוב הפיחות נובע מהתחזקות הדולר בעולם, התפתחות שהחלה באוגוסט 2014 על רקע התאוששותה של הכלכלה האמריקאית. במחצית השנייה של שנת 2014 המשיכה האינפלציה לרדת על רקע הייסוף שחל במחצית הראשונה של שנת 2014 בשער החליפין ועל רקע האינפלציה הנמוכה בחו"ל. מדד המחירים לצרכן (בניכוי עונתיות) נותר ללא שינוי במחצית השנייה של 2014. בשנת 2014 כולה ירד המדד בשיעור של 0.2% והיה לפיכך נמוך משמעותית מגבולו התחתון של יעד האינפלציה (1%).

במחצית השנייה של 2014 הפחיתה הוועדה המוניטארית של בנק ישראל את הריבית פעמיים, ב-0.25 נקודת האחוז בכל פעם, וריבית בנק ישראל הגיעה ל-0.25%.

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית מסוף שנת 2014 של חטיבת המחקר של בנק ישראל מעריך בנק ישראל כי התוצר המקומי הגולמי צפוי לצמוח ב-3.2% ב-2015 וב-3.0% ב-2016. תחזית זו נתמכה בירידה במחירי האנרגיה והמים המאפשרת צמיחה גבוהה יותר בשנים הקרובות לאור השפעת מחירי האנרגיה על עלויות הייצור. שיעור האינפלציה בשנת 2015 צפוי להסתכם ב-1.1%, ומשכך בנק ישראל צפוי להותיר את הריבית בשיעור של 0.25% במהלך 2015.

על פי שנתון 2014 אשר פרסמה מאן נכסים, המייצגת בישראל את פירמת ייעוץ הנדל"ן העולמית CBRE, שמר בשנת 2014 שוק הנדל"ן על יציבות הבאה לידי ביטוי ברמות מחירי שכירות אשר פחתו בצורה מתונה, אולם מחירי המכירה עלו כתוצאה משפל ברמות הריבית. מחירי המכירה בתחום הנדל"ן המסחרי עלו בשנה האחרונה בשל המשך ירידה בשיעורי התשואה הנדרשת עבור נכסים מסחריים וזאת כתוצאה מסביבת הריבית הנמוכה השוררת בשווקים הפיננסיים והמחסור באלטרנטיבות השקעה לאור רמת השיא אליהם הגיעו שווקי ההון ברבעון האחרון. יחד עם זאת, רמות השיא הובילו לעסקאות מכר מועטות בשנה האחרונה, ככל הנראה מהיעדר אלטרנטיבות לכסף מצד המוכרים.

שנת 2014 התאפיינה בחיפוש אחר חסכון בעלויות התפעוליות מצד חברות אשר חיפשו לבצע תהליכים של מיזוגים ורכישות, צמצומים בכוח האדם ומעבר לשטחי משרדים זולים יותר. אחת המגמות החזקות בתחום זה באה לידי ביטוי במעבר של חברות רבות מתל אביב לעבר אזורי המעגל השני והשלישי, תופעה זו באה לידי ביטוי בעיקר במעבר לאזור פתח תקווה, הממוקמת בסמיכות לתל אביב ומציעה מחירי שכירות נמוכים משמעותית מאלו המבוקשים בתל אביב. עיר לוויין נוספת שצברה תאוצה בשנה האחרונה היא חולון. מגמת החיסכון צפויה להמשיך ולהוות נתח מרכזי מהפעילות בשוק הנדל"ן גם בשנה הקרובה. מאפיין נוסף שבלט בשנה האחרונה הינו עלייה בתקופות הגרייס וההתאמות לשוכרים מצד בעלי הנכסים הזקוקים ליתרון תחרותי לאור הגידול בשטחי המשרדים.

תופעה נוספת שתפסה תאוצה בשנת 2014 היא תופעת השכרות המשנה של שטחי משרדים, תופעה המעידה על צמצום בפעילות העסקית וחיפוש אחר חסכון והתייעלות. סביבת הריבית הנמוכה השוררת במשק ממשיכה גם את מגמת המעבר בקרב בעלי המקצועות החופשיים משכירות לרכישת נכסים, מהלך מתבקש בתקופה בה עלות הכסף נמוכה והחיפוש של הון קיים אחר תשואה בא לידי ביטוי בעסקאות אלו אשר לעיתים נסגרות במחירים גבוהים מבעבר.

בשלוש השנים הקרובות צפויה השלמת ההקמה של מבני משרדים נוספים באזור גוש דן בהיקף כולל של כ-700 אלף מ"ר. בהתייחס לרמת הפעילות הכלכלית הקיימת במשק, להערכת מ.א.ן, היצע זה גבוה באופן משמעותי מיכולת "הספיגה" של השוק המקומי ועל כן בעוד מספר שנים עתיד לשרור מצב של עודף היצע בשוק. לאור האמור לעיל, מעריכה מ.א.ן כי צפויה מגמת ירידה הדרגתית בדמי השכירות בשנים הקרובות.

שוק המשרדים הארצי בשנת 2014 שומר על רמות תפוסה גבוהה המתקרבת ל-90% ומחיר ממוצע של 65 ₪ למ"ר, ירידה של כ-1.5% בשכר הדירה הממוצע ברחבי הארץ לעומת המחיר הממוצע בסוף שנת 2013.

הריבית הנמוכה השוררת במשק והיעדר אלטרנטיבות השקעה, מייצרות בשנים האחרונות ביקוש מצד אנשים פרטיים לרכישת שטחי משרדים למטרות השקעה. ההשקעה מבוצעת במסגרת של קבוצות רכישה. ביקוש זה, מצד שחקנים קטנים שאינם עוסקים בתחום אחראי לחלק ניכר מהיצע הפרויקטים בשוק. ריבוי הבעלויות בנכסים עשוי ליצור ניהול לקוי של הנכס ותחרות בין הבעלים השונים בהשכרתו. החסרונות של משקיעים אלו מצויים בחוסר באיתנות הפיננסית מצד המשקיעים הפרטיים אשר עשויים להתקשות בתשלומי הריבית והארנונה במידה ולא ימצאו שוכרים. חסרון נוסף קיים ביכולת המיקוח של בעלי נכסים אלו אל מול שוכרים גדולים ואיתנים. נכסים המחולקים לבעלים רבים לרוב מחולקים ליחידות קטנות המקשות לבצע השכרות עם דיירים גדולים אשר מייצרים גם מונוטין לבניין. סיבות אלו יובילו להערכת מ.א.ן לפגיעה בקבוצות אלו שתתרום לירידת מחירי השכירות.

בתום שנת 2014 עמדו דמי השכירות הממוצעים בשוק המסחר על כ-107 ₪ למ"ר לחודש, ירידה קלה של כ-0.7% ביחס למחיר הממוצע בסוף שנת 2013.

בשנת 2014 המשיכו להבנות מרכזים מסחריים בכל רחבי הארץ. עסקאות ההשכרה שהתבצעו במחצית השנייה של 2014 בתחום המסחר מעידות על ירידת מחירים בשל הגידול בהיצע. תופעה נוספת אשר נמשכה בשנת 2014 ונלווית לגידול בהיצע שטח המסחר הינה צמצום שטחי המסחר מצד השוכרים אשר עוברים לחנויות קטנות יותר.

מגמת העלייה בפדיונות הפאוור סנטרים וירידה בפדיונות בקניונים המשיכה בשנת 2014. שינוי זה נובע כתוצאה מהשינוי שחל בהעדפות הצרכנים, שמחפשים מוצרים במחירים נמוכים יותר, אותם הם מוצאים במרכזים הפתוחים. החנויות במרכזים הפתוחים יכולות להציע לצרכן הסופי מחירים נמוכים יותר בשל עלויות דמי שכירות וניהול פחותות.

ההתפתחות בתחום הלוגיסטיקה בשנים האחרונות והדרישה למחסנים מודרניים מקשה על כניסתם של שחקנים חדשים לתחום. בשל כך תחום הלוגיסטיקה ממשיך לשמור על יציבות המתבטאת בשיעורי תפוסה גבוהים ובשמירה על רמות מחירי שכירות.

מאפיין נוסף של שוק זה הוא היעדר בנייה ספקולטיבית וזאת בשל הצורך בהתאמת המבנים ללקוח הקצה, על כן בניית מתחמים לוגיסטיים מבוצעת לרוב לצורך שימוש עצמי או כבנייה מותאמת על ידי חברות המתמחות בתחום זה עבור לקוחות הקצה.

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

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

ביום 13 בנובמבר, 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 לענין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 14.11.13 (מס' אסמכתא 191067-01-2013) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן באור 17' לדוחות הכספיים.

במסגרת תכנית ג' לעיל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 265,500 כתבי אופציה כל אחד. ביום 9 במרץ, 2014 החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ד'").

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

במסגרת תכנית ד' הנ"ל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 261,529 כתבי אופציה כל אחד. בישיבתו מיום 10 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015), לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים בחברה. להלן נתונים אודות כתבי האופציה שיוקצו לנושאי המשרה הבכירה:

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 490,460 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.

3.5.3 הצעה פרטית של מניות למנכ"ל החברה

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

3.1.5 מחסומי כניסה ויציאה

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

3.1.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלו בו

ראה סעיף 3.3 להלן.

3.2 שיווק והפצה

ככלל, שיווק הנכסים של החברה בישראל מתבצע ברובו באופן עצמאי תוך התמקדות באזור בו מצוי הנכס ובהתאם לנסיבות. השיווק מתבצע במספר ערוצים נוספים כדוגמת: שילוט באתרים; פרסום בעיתונות ובאינטרנט בהיקף מצומצם ובהתייחס לנכס ספציפי בכל פעם; שימוש בלקוחות החברה, הן כפוטנציאל להתרחבות והן לשכירות באתרים נוספים. בעסקאות שכירות אקראיות, נעזרת החברה מעת לעת במתווכים תמורת תשלום עמלות תיווך. לאור מגוון דרכי השיווק והפריסה הארצית של הנכסים אין החברה תלויה בצינור שיווק בודד כלשהו ואובדנו של מי מהם לא ישפיע לרעה באופן מהותי על פעילותה ו/או לא יצריך השקעה כספית ניכרת במציאת חלופה.

3.3 תחרות

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. יכולתיה 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 31.12.2014 היתה כ- 18 מיליון ש"ח.

3.5 הון אנושי

3.5.1 מבנה ארגוני ומצבת עובדים

החברה מעסיקה נכון למועד דוח זה 41 עובדים במטה החברה (לעומת 39 עובדים ליום 31.12.2013) כמפורט להלן: מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל שיווק, סמנכ"ל פיתוח עסקי, סמנכ"ל הנדסה, יועצת משפטית, מנהל בינוי וחשב המהווים את ההנהלה הבכירה של החברה ו- 33 בעלי תפקידים שונים הכפופים להם, כמפורט להלן:

<u>מחלקה</u>	<u>מספר עובדים</u>
לשכת מנכ"ל	2
כספים ⁷	22
משפטית	2
שיווק ותפעול	7
הנדסה וייזום	8

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

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

<u>מחלקה</u>	<u>מספר עובדים</u>
מנהלי נכסים	5
כספים ומזכירות	8
אחזקה	13
שיווק	5

⁷שתי חצאי משרות סווגו כמשרה אחת.

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 שתקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. לחברה לא קיימת תלות מהותית בעובד מסויים.

3.5.2 אופציות לבעלי תפקידים

שם התכנית	הנהנים על פי התכנית	תאריך אישורה בדירק'	סה"כ כמות כתבי אופציה שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו/מומשו נכון ל-31.12.14	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.14	מועד מימוש
תכנית א' כתבי אופציה 03/11 (לא סחירים)	מנכ"ל החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.2011	1,000,000 ניתנים למימוש ל-1,000,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	8.24 ש"ח ⁸	1.4.13-31.3.16 50% 1.4.14-31.3.16 25% 1.4.15-31.3.16 25%
תכנית ב' תכנית מסגרת מכוחה הוענקו כתבי אופציה 03/11 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	30.3.2011	2,151,000 ניתנים למימוש ל-2,151,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	195,000 פקעו בעקבות פרישת עובדים. 600,870 מומשו.	8.42 ש"ח ⁹	1.4.13-31.3.16 50% 1.4.14-31.3.16 25% 1.4.15-31.3.16 25%
תכנית ג' כתבי אופציה 11/13 (לא סחירים)	לבעל תפקיד בחברה המספק לה שירותים וזאת שלא במסגרת סעיף 102 לפקודה	30.3.2011	97,500 ניתנים למימוש ל-97,500 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	97,500	8.42 ש"ח	1.4.13-31.3.16 50% 1.4.14-31.3.16 25% 1.4.15-31.3.16 25%
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	13.11.13	942,800 ניתנים למימוש ל-942,800 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	10.63 ש"ח ¹⁰	14.11.15-15.11.1 100%
תכנית ד' כתבי אופציה 03/14 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	9.3.14	1,019,963 ניתנים למימוש ל-1,019,963 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	10.77 ש"ח ¹¹	9.3.16-8.3.17 100%

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

לפרטים נוספים על תכנית האופציות א' הנ"ל, לרבות לענין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 21.3.2011 (מס' אסמכתא 086079-01-2011).

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

⁹ צמוד מדד ומותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו על ידי החברה החל מ 3.2011.

¹⁰ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 12.2013.

¹¹ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 3.2014.

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

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

ביום 13 בנובמבר, 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 לענין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 14.11.13 (מס' אסמכתא 191067-01-2013) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן באור 17' לדוחות הכספיים.

במסגרת תכנית ג' לעיל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 265,500 כתבי אופציה כל אחד. ביום 9 במרץ, 2014 החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ד'").

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

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

בישיבתו מיום 10 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015), לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים בחברה. להלן נתונים:

אודות כתבי האופציה שיוקצו לנושאי המשרה הבכירה המנויים בסעיף 21.1 לעיל, מכח ההחלטה הנ"ל:

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 490,460 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.

3.5.3 הצעה פרטית של מניות למנכ"ל החברה

למידע נוסף, ראה באור 23 ג' לדוחות הכספיים.

הקבוצה נוהגת לבצע בנכסיה מעת לעת, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים, וזאת מעבר לתפעול השוטף של הנכסים, המתבצע על ידי חברות הניהול עצמן מתקציבן שלהן. היקף העלות ההונית (CAPEX) לשמירת הקיים, הסתכם בשנת 2014 לסך של כ- 60 מיליון ש"ח (כולל כ- 33 מיליון ש"ח שיפוץ ושדרוג קניונים, מרכזי מסחר ושטחי ציבור). כ- 50 מיליון ש"ח לשנת 2013 (כולל כ- 21 מיליון ש"ח שיפוץ ושדרוג קניונים ומרכזי מסחר) וכ- 50 מיליון ש"ח לשנת 2012. על פי רוב, הקבוצה איננה רוכשת בעצמה חומרי גלם ורכישת חומרים אלו נעשית באמצעות קבלני משנה המבצעים את עבודות התחזוקה, השיפוצים והבנייה. מנהל הבינוי ומנהל התפעול הינם האחראים על מערכת הרכש וההשקעות במבנים המבוצעות על ידי קבלני המשנה.

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

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

הון חוזר

3.7

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

הגרעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2014 הסתכם לסך של 659 מיליון ש"ח. לחברת מסגרות אשראי ומסגרת ליווי לבנייה בהיקף של כ- 1,050 מיליון ש"ח (מתוכן נוצלו למועד הדוח כ- 55 מיליון ש"ח). בנוסף, לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף של 5.7 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 2014 הקבוצה גייסה סך של כ- 140 מיליון ש"ח בנקאיים מהנפקת הון, כ- 240 מיליון ש"ח מהנפקת אגרות חוב, כ- 300 מיליון ש"ח מהנפקת ניירות ערך מסחריים וכ- 140 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים כולל הסכמי ליווי ובניכוי פרעונות שוטפים של כ- 260 מיליון ש"ח.

להלן פירוט יתרת ההלוואות של הקבוצה נכון ליום 31.12.14:

יתרה ליום 31.12.2014	ריבית נקובה ליום 31.12.14	ריבית אפקטיבית 31.12.14	
באלפי ש"ח	%	%	
מקורות בנקאיים			
צמודי מדד	1,426,640	2.69	3.43
לא צמודי מדד	159,185	פריים + 0.82	ללא שינוי
צמודי דולר	25,391	ליבור + 2	ללא שינוי
צמוד EURIBOR	4,372	יורוליבור + 3.25	ללא שינוי
סה"כ מקורות בנקאיים	1,615,588	2.67	3.32
מקורות לא בנקאיים - צמודי מדד	2,532,495	4.72	4.18
מקורות לא בנקאיים - לא צמודי מדד	299,929	פריים - 1.11	ללא שינוי
סה"כ	4,448,012	3.94	3.64
בניכוי מזומנים ושווי מזומנים	(69,172)		
חוב פיננסי, נטו	4,378,840		

להלן לוח פרעונות צפויים לפי שנים:

שנת פרעון	יתרת קרן לפרעון
2015	12656,581
2016	323,873
2017	434,555
2018	322,350
2019 ואילך	2,710,653
סה"כ	4,448,012

¹² כולל פירעון ניירות ערך מסחריים

3.8.2 דרוג אשראי

גורם מדרג	אגרות חוב (סדרה א') דירוג נוכחי	אגרות חוב (סדרה ג') דירוג נוכחי	אגרות חוב (סדרה ב') דירוג נוכחי	אגרות חוב (סדרה ד') דירוג נוכחי	ניירות ערך מסחריים דירוג נוכחי
מעלות S&P	מיום 29.12.13 ilAA-/Stable				
מידרוג	מיום 10.7.14 Aa3/Stable	מיום 10.7.14 Aa3/Stable	מיום 10.7.14 Aa3/Stable		מיום 25.12.14 P-1
התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג
מעלות S&P	מ- 16.1.11 ועד 29.12.13 ilA+/Stable מ- 17.1.10 ועד 16.1.11 ilA/Stable מ- 7.7.09 ועד 17.1.10 ilA/Negative מ- 30.11.08 ועד 7.7.09 ilA/Stable מ- 14.8.08 ועד 30.11.08 ilAA-/Negative מההנפקה ועד 14.8.08 ilAA-/Stable				
מידרוג	מ- 23.1.13 ועד 10.7.2014 Aa3/Stable מ- 22.12.11 ועד 23.1.13 Aa3/Stable מ- 20.12.10 ועד 21.12.11 A1/Positive מ- 22.6.10 ועד 20.12.10 A1/Stable מ- 08/12 ועד 22.6.10 A1/Negative מההנפקה ועד 08/12 Aa3/Stable	ממועד 7/12 ההנפקה Aa3/Stable	מ- 23.1.13 ועד 10.7.2014 Aa3/Stable מ- 22.12.11 ועד 23.1.13 Aa3/Stable מ- 20.12.10 ועד 21.12.11 A1/Positive מ- 22.6.10 ועד 20.12.10 A1/Stable מ- 31.12.09 ועד 2.6.10 A1/Negative		

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.

אשראי בר זיכיון

להלן פירוט אודות הסכמי אשראי מוהזייע בהם התקשרה החברה לרבות התניית פיננסיות שנקבעו במסגרתם.

מס'	המאגיד הליוח ----- שם הפריקט	המלווח	מועד העשרת האשראי	סכום ההלוואה/ המסגרת המקורי (אלפי ₪)	יתרת קרן מוהזמנת ליוח 31.12.2014 (אלפי ₪)	מספר תשלומים	מועד סילוק	שיעור ריבית שנתית ----- (שיעור ריבית משוקללת)	בטוחות/שעבודי אשראי	התניית שינוי שליליטה/מבנה/ פעילות	התזייטיות פיננסית ונמצית בהן לתזייט ליוח
1	חברה	מוסד בנקאי	01.08.14	680,000**	678,669	בתשלומים חצי שנתיים; 80% - פירעון בתום תקופה. תשלומי ריבית חצי שנתיים	אוגוסט 2020	1.67% שנתית ואישונות 2.27% ארבע שנים תבאות צמודת מוד	כנגד נכסים משועבדים		
2	חברה	מוסד בנקאי	21.6.11	500,000	416,288	56 תשלומים רבעוניים שונים	יוני 2025	4.3% צמודת מוד	לחברה נדונה הזכות, בכל עת, לשעבד לטובת הבנק נדליון בשיעור של 139% מיתרת החלוואה הבלתי מסולקת ובמקרה כאמור, החברה לא תיזדעזע לעמוד באמות המידה הפיננסיות שפורטו לעיל בקשר לחלוואה.	ראה התניה 1,2	חתנית 1,2
3	חברה	מוסדיים	30.12.14	300,000	299,929	נפרע לפי דרישת מוהזיקי הנניר תקופה מקסימלית 5 שנים	30.12.19	ריבית משתנה בגובה הריבית הסיטונאית + 1.6%	מסגרת אשראי לא מנועלת בגובה האשראי שנתקבל		
4	חברה	מוסד בנקאי	29.12.10	400,000 מסגרת אשראי	49,000	-	לניצול עד ליום 17.12.28	ריבית משתנה בגובה הריבית הסיטונאית + 1.6%	ריבית חתנית 1-3	ראה חתנית 3,4	חתנית 3,4
5	חברה	מוסד בנקאי	3.11.10	200,000 מסגרת אשראי	-	-	לניצול עד ליום 15.12.31	ריבית מנועה + 1.75%	ראה חתנית 1-3	ראה חתנית 1,2	חתנית 3,4
6	חברה	מוסד בנקאי	28.9.08	עד 450,000 ליווי בנקאי לפריקט אמות אטריום	5,203	הריבית העברת מוהזמנת לקרן חליווי.	אשראי לזמן קצר לניצול עד ליום 16.12.31 או מועד סיום בניית הפריקט, לפי המוקדם (*)	ריבית מנועה + 2%	שעבוד קבוע ומשכנתא על מלוא זכויות החברה בפריקט.		
7	חברה										

(*) לחברה קיימת אפשרות לפריסת האשראי בתום התקופה (בכפוף להתקיימותם של תנאים מסחריים מוסיפיים) לקדופה נוספת שלא תעלה על 10 שנים, בריבית בשיעור של ריבית מנועה בתוספת מרווח של 1.2% לטנה, באופן שביחס ל- 70% מהאשראי יזיה פירעון הקרן בסוף התקופה ופירעון הריבית בתשלומים רבעוניים וביחס ל- 30% מהאשראי יזיה פירעון הקרן והריבית בתשלומים רבעוניים.

התניית מבני שינוי מבנה/ שליליטה/פעילות/אופי פעילות:

- שינוי בשליטה במנישוין בחברה כפוף לאישור הבנק;
- מיווג (למעט מיווג עס/בין חברות בנות בעלות מלואה) וכן רכישה של נכסים ואו התחייבויות שאינם חלק מהפעילות העסקית הריבית של החברה, כפופים לאישור הבנק;
- שינוי עיקר עסקי החברה מתחום הנדל"ן המניב לתחום אחר, כפוף לאישור הבנק;

המזדווח : חוב פיננסי נטו – חובה המצורפי של החברה לזופים מוסדיים ולבעלי אג"ח על כל סוגי בנכיו מוהזמים ושור מוהזמים וכן השקעות לזיק בניירות עד סחירים. CAP – חסד המצטבר של חוץ עצמי מוהזחס לבעלי המניות של החברה כולל זכויות מיעוט, חוב פיננסי נטו ויתרות מסים נדחים נטו.

בנוסף, כוללים הסכמי האשראי תנאים מקובלים להעמדת אשראי לפירעון מיידי, ובהם בין היתר: פירוק, כינוס וחלוצי מוהזם נכסים הוצאה מעלי; Cross Default; הפסקת פעילות והפסקת מסחר בניירות הערד של החברה וכו"ו.

בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות :

31/12/2013	31/12/2014	ההתניה	אמת מידה	
55.6%	54.4%	נמוך מ- 70%	חוב פיננסי נטו ל - CAP	1
5.4 מליארד ש"ח	5.7 מליארד ש"ח	גבוה מ- 1 מליארד	היקף נדל"ן בלתי משועבד	2
36.3%	36.4%	גבוה מ- 25%	הון עצמי לסך מאזן (בנטרול מזומנים ושווה מזומנים)	3
7.13	6.7	נמוך מ- 10	חוב פיננסי נטו (בניכוי נדל"ן בהקמה) ל - NOI	4

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

3.8.6 השלכות רגולטוריות –

הוראות ניהול בנקאי תקין

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

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

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

ביולי 2012 הנפיקה החברה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ב') וביולי 2014 הנפיקה החברה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד'). שתי הסדרות כוללות הוראות המותאמות לחוזר הממונה על שוק ההון. לפרטים נוספים אודות סדרות אלו ראה ביאור 12 ד' ו-ה' לדוחות הכספיים ונספחים ה'3 ו-ה'4 לדוח הדירקטוריון.

3.9 מיסוי

3.9.1 תמצית דיני המס החלים על החברה

לענין זה ראה ביאור 15 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.3 שומות מס

לענין זה ראה ביאור 15 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.4 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 הנוזיקין, להפרת הדין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת.

ב.

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

3.10.2

הקבוצה משכירה לחברות הסלולר שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים. למיטב ידיעת הקבוצה, נכון למועד פרסום דוח זה, מותקנים בשטחי הקבוצה בסה"כ כ- 17 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 31.12.2014 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 חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר, כאשר הביטוח מורחב לשפות את החברה וחברות הניהול.

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

3.10.3

כנגד החברה ומפעלי תחנות בע"מ, שותפתה של החברה לבעלות בתחנה המרכזית בירושלים וכן כנגד "אגד" המפעילה את תחנת האוטובוסים בפרויקט, הוגשה תובענה ובקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית, בה נטען כי הנתבעות הפרו, לכאורה, את הוראות חוק אויר נקי, התשס"ח-2008 על תקנותיו, וגרמו בכך לזיהום בשטח תחנת האוטובוסים להיחשף, על פי הטענה, לאוויר מזוהם. בד בבד, הוגשה על ידי חלק מהמבקשים גם תביעה קבוצתית על פי החוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992. במסגרת התובענות עתרו המבקשים לצו עשה כנגד הנתבעות לפעול למניעת המשך הזיהום הנטען, וכן לפיצוי כספי לכלל חברי הקבוצה אותה הם מבקשים לייצג. תובענות אלו נשענות, בין היתר, על מספר דו"חות והוראות שניתנו לתחנה המרכזית מטעם המשרד לאיכות הסביבה, ביחס להפרה נטענת של התקינה הרלבנטית מכוח החוק, וכן מכוח החוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961. יישומן דרישות המשרד לאיכות הסביבה (ככל שהן מעוגנות בדין ובתקינה הרלבנטית), עלולות להיות כרוכות בהשקעות של התחנה המרכזית בתשתית בתחומי התחנה. למידע נוסף בעניין זה ראה ביאור 16 א' לדוחות הכספיים.

3.10.4

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

3.10.5

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

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

3.11 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

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

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

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

ב. מגבלות אשראי - סעיף 26 לחוק הריכוזיות קובע כי שר האוצר או מי שהסמיך לעניין זה ונגיד בנק ישראל או מי שהוא הסמיך לעניין זה, יקבעו הוראות לעניין מגבלות על אשראי שניתן 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.

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

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

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

הסכמים מהותיים

לעניין זה ראה באור 7 ה' לדוחות הכספיים.

3.12 הליכים משפטיים

3.12.1 למועד פרסום דוח זה נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות 18 תביעות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 145 מיליוני ש"ח, מתוכם הליך מהותי אחד, כשחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ- 90 מיליוני ש"ח. בגין התביעות המתנהלות וההליכים המיסויים נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2014 הפרשות בסכום כולל של כ-17 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-15 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2014).

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

3.13 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

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

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

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

3.14 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

צפי הקבוצה לשנה הקרובה הינו כי הקבוצה תמשיך לפתח את עסקיה, לאתר הזדמנויות לרכישת נכסים מניבים לצרכי השכרה למשרדים ומסחר המניבים באופן שוטף דמי שכירות, ולהמשיך בפעילות ייזום, פיתוח ובנייה 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 וייזומות עסקיות חדשות שיוצעו לחברה להצטרף אליהן. לפיכך, אין וודאות כי הצפי להתפתחות החברה בשנה הקרובה הנזכר בסעיף 3.1.5 זה לעיל, יתממש.

3.15 מידע בדבר אירועים מהותיים בחברה לאחר מועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2014

בדבר רכישת נכס לאחר תאריך המאזן ראה באור 7ד'.

מגזרים גיאוגרפיים

אין.

3.16 גורמי סיכון

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

3.16.2 גורמי סיכון מקרו-כלכליים:

- (א) סיכונים משקיים
עיסוק הקבוצה בתחום הנדל"ן בישראל מושפע משיעורי הצמיחה וממדיניות הריבית בישראל ועל כן הכנסות הקבוצה תלויות, בין היתר, בגורמים אלה.
- (ב) סיכוני ריבית
שינויים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי נכסי הקבוצה, כך שאם שיעורי הריבית יעלו, התשואה הנדרשת על הנכסים תעלה ושווי הנכס עלול לפחות ולהיפך. שינויים בשיעור הריבית המשתנה בישראל עשויים להשפיע על תוצאות החברה (רווח והפסד).
- (ג) שינויים בשיעורי האינפלציה
1. לקבוצה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.
2. הכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול צמודות למדד המחירים לצרכן.

3.16.3 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	<u>סיכוני ריבית</u>
	X	<u>שינויים בשיעורי האינפלציה</u>
		<u>גורמי סיכון ענפיים:</u>
	X	<u>שינוי בביקוש לשטחים להשכרה</u>
	X	<u>שינויים במחירי השכירות</u>
	X	<u>עליה בעלות גיוס ההון</u>
X		<u>איתנות פיננסית של שוכרים עיקריים</u>
X		<u>עליה במחירי התשומות בבניה</u>

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

חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014 (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 מגיב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 100 ובמדד ת"א נדל"ן 15. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ- 59% מההון).

שנת 2014 התאפיינה בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המגיב בישראל, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות. לאורך השנה ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של החברה שהתבטאו ביציבות מחירים.

דגשים לשנה

- בתקופת הדוח ולאחריה התקשרה הקבוצה בעסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ-134 מיליון ש"ח (כולל מסי רכישה).
- ביוני 2014, מומשו כתבי אופציה (סדרה 7), הניתנים להמרה למניות בהיקף כספי של כ-135 מיליון ש"ח.
- ביולי 2014, הנפיקה החברה 242 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ד' תמורה סך כולל של כ-242 מיליון ש"ח. אגרות החוב צמודות מדד ונושאות ריבית בשיעור 3.31% במח"מ של 9.6 שנים.
- באוגוסט 2014, חתמה החברה על הסכם מימון מחדש (Re Finance). החברה פרעה בפירעון מוקדם הלוואות בנקאיות צמודות מדד בהיקף כספי של כ-680 מיליון ש"ח, בריבית ממוצעת של כ-4.9% (מח"מ של כ-1.8 שנים) ובמקומן הועמדו לחברה שתי הלוואות חדשות מאותו גורם בנקאי, בריבית משוקללת של כ-3.23% (כולל עמלת פירעון מוקדם) לתקופה של 6 שנים (מח"מ של כ-5.2 שנים).
- מח"מ החוב המשוקלל של החברה עומד על 5.1 שנים בדומה לדצמבר 2013, כאשר הריבית המשוקללת האפקטיבית של כלל החוב המצרפי של הקבוצה ירד מ-4.26% ל-3.86%.

שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

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

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

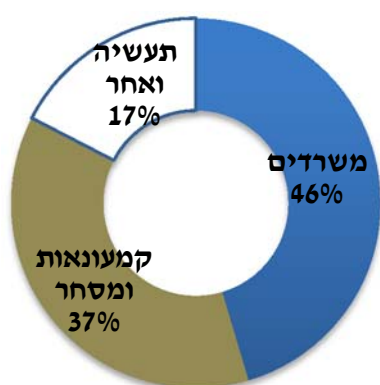
לצורך הגברת שקיפות נתוניה כלפי: אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב, מציגה החברה את הדוחות המאוחדים המורחבים העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה (ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון).

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31 בדצמבר, 2014 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים:

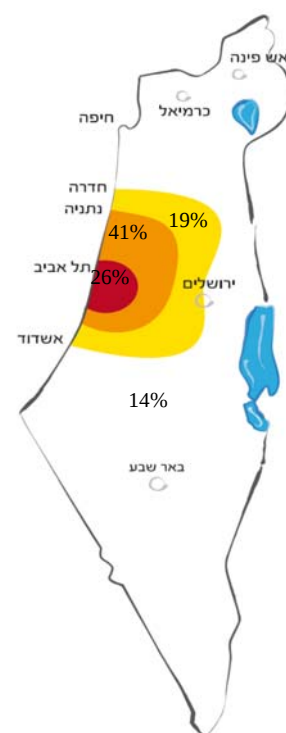
- 94 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ-1.1 מיליון מ"ר חלק החברה, כ-677 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-400 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים ל-1,607 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.
- 3 פרויקטים בשלבי בנייה בהיקף של כ-80 אלף מ"ר.
- 6 עתודות קרקע בשלבי תכנון והשבחה.
- שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.12.14 הינו 94.2% (בנטרול נכס שמוין מנדל"ן בהקמה ב-31/12/13 95%) בדומה ליום 30.09.14 ולעומת 95% ליום 31.12.13.

פילוח שווי נכסי הקבוצה



נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

- משרדים
- מסחר וקמעונאות
תחום הכולל בתוכו, קניונים, מרכזים מסחריים ופורטפוליו של 37 סופרמרקטים במרכזי הערים.
- מיקום כ-67% משווי נכסי הקבוצה ממוקמים במרכז גוש דן המאופיין בביקוש גבוה ויציב.



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי מיקום

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

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

	2012	2013	2014	% שינוי 2013/14	
NOI	458	480	493	2.6%	
EBITDA	416	437	453	3.7%	
רווח נקי לתקופה	217	232	258	11.5%	
FFO ריאלי	254	274	294	7.6%	
FFO למניה (אגורות)	108.9	110.4	109.8	(0.6%)	

NOI

NOI בסך של 493 מיליון ש"ח לשנה המדווחת מהווה גידול של 2.6% לעומת אשתקד
גידול של כ- 13 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע מנכסים חדשים.

EBITDA

EBITDA בסך של 453 מיליון ש"ח המהווה גידול של 3.7% לעומת אשתקד
גידול של 16 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- NOI של 13 מיליון ש"ח.

FFO

FFO בסך של 294 מיליון ש"ח המהווה גידול של 7.6% לעומת אשתקד
גידול של 21 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- EBITDA בסך של כ- 16 מיליון ש"ח ומקוטן בריבית הריאלית של כ- 5 מיליון ש"ח.
הירידה ב FFO למניה בשיעור של כ- 0.6% לעומת אשתקד נובעת בעיקרה מהנפקות הון ומימוש אופציות במהלך השנה האחרונה בשיעור של כ- 12%.

שיפור ברמת המינוף

רמת מינוף בשיעור 53% לעומת 54% אשתקד, השיפור נובע בעיקרו ממימוש אופציות למניות במהלך השנה.

נכסים משועבדים

לחברה נכסים בלתי משועבדים בשווי של כ- 5.7 מיליארד ש"ח

מח"מ וריבית משוקללת

מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום הדוח עומד על 5.1 בדומה לדצמבר 2013 והריבית המשוקללת האפקטיבית ירדה מ- 4.26% ל- 3.86%.

1. מגדל אטריום - רמת גן

מגדל משרדים בשטח עילי של כ-56 אלף מ"ר וחניון הנמצא במגדל, הממוקם במרכז העסקים בסיטי של רמת גן בסמוך לתחנת הרכבת. העלות הכוללת לבניית המגדל מוערכת בכ-790 מיליון ש"ח. סך ההשקעה בפרויקט נכון לתאריך הדוח הינה כ-508 מיליון ש"ח, אשר מומנו ממקורותיה העצמיים של החברה. הבנייה צפויה להסתיים לקראת תום שנת 2015.

2. מגדל פלטינום - בפתח תקווה

מגדל משרדים הממוקם בלב קריית אריה בפתח תקווה לצד כביש 4. החברה סיימה את בניית המגדל הראשון בהיקף של כ-28 אלף מ"ר וחניון הנמצא במגדל, אשר נמצא בשלבי אכלוס מתקדמים (כ-75%). הנכס מוין ביום 31 בדצמבר 2013, מנדל"ן בהקמה לנדל"ן בהשקעה.

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

הקבוצה נמצאת בשלבי בנייה מתקדמים של בניין משרדים נוסף בהיקף של כ-10,000 מ"ר (מעבר ל-19,200 מ"ר משרדים וכ-820 חניות המאוכלסים כיום במתחם). הבנייה צפויה להסתיים במהלך שנת 2015. הבניין הושכר במלואו לחברת אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-10 שנים נוספות. שכר הדירה צפוי לעמוד על כ-6 מיליון ש"ח לשנה. התאמות במושכר צפויות להתבצע במהלך שנת 2015 והכנסות בגין שכר הדירה אמורות להתקבל במהלך המחצית השנייה של שנת 2015.

4. בית כלל ביטוח

מגדל משרדים במתחם "מגדל אביב" ברחוב מנחם בגין בתל אביב. שטח המבנה הינו כ-9,500 מ"ר. הבניין הושכר במלואו לחברת מלונות פתאל בע"מ. ההסכם נחתם לתקופה של 20 שנה עם אופציה להארכת תקופת השכירות ב-4 שנים נוספות. הכנסות השכירות הממוצעות הצפויות לחברה מהנכס הינן בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח ואמורות להתקבל מתחילת שנת 2016. הנכס נמצא בשלבי התאמתו למלון עסקים.

5. מגדל משרדים - קניון קריית אונו

הקבוצה נמצאת בשלבי בנייה של בניין משרדים ומסחר נוסף בהיקף של כ-10,000 מ"ר. הקבוצה הינה בעלת 50% מהזכויות בקניון קריית אונו בשיתוף עם החברה לנכסים ובניין בע"מ, בחלקים שווים ביניהן. הבנייה צפויה להסתיים במהלך שנת 2015.

פרויקטים בשלבי תכנון והשבחה

1. זכויות חכירה מגרש בתוצרת הארץ

בהתאם להסכם שיתוף מיוני 2010, החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן-"השותפות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) במגרשים סמוכים בשטח כולל של כ-11 דונם ברחובות תוצרת הארץ ודרך השלום, בתל-אביב בהיקף של כ-35 אלף מ"ר עילי ברוטו.

בשנת 2013 רכשו השותפים מגרשים בהיקף של כ-4 דונם, תמורת סך של כ-43 מיליון ש"ח (חלק החברה), כך שנכון ליום פרסום הדוח מחזיקות השותפות כ-15 דונם במתחם.

במהלך הרבעון השני של שנת 2013 החלו השותפות בנכס בהקמת חניונים תת-קרקעיים בפרויקט, בשטח כולל של כ-32 אלף מ"ר.

במקביל ובהתאם להסכם שנחתם בין השותפות ובין עיריית תל-אביב, פועלות השותפות להגשת תב"ע בסמכות מחוזית לתוספת זכויות של כ-120 אלף מ"ר עילי (ברוטו), כ-50 אלף מ"ר מרתפים וכן לאישור ייעודים של משרדים, מסחר, מגורים ומלונאות.

2. פרויקט בצומת כפר סבא רעננה צפון

על פי התב"ע הקיימת ניתן להקים ולבנות על המתחם פרויקט למסחר ומשרדים, בהיקף של כ-56,000 מ"ר עילי וכן כ-1,200 מקומות חניה. חלקה של החברה 50%. החברה ושותפתה בוחנות אלטרנטיבות שיווקיות.

3. תחנה מרכזית חיפה

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

4. אזור - מתחם מע"ש פלדות

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

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

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים²:

שימושים	שטח עילי ליום 31.12.14	NOI לתקופה 2014	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.14	שווי נכסים להשבחה ליום 31.12.14	שעור תפוסה ליום 31.12.14	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.12.14
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	272,968	212,404	3,240,752		87.8%	877,778
מרכזים מסחריים	110,755	136,983	1,934,155		97.8%	72,791
סופרמרקטים	40,274	45,301	643,332		100%	-
פארקים תעשייתיים	241,960	87,106	1,126,919		98.0%	17,720
תחנות מרכזיות	10,958	5,677	73,180		100%	-
אחר	-			73,841		108,425
סך הכל	676,915	492,548 (4)	7,018,338 (3)	73,841	94.2%	1,076,714

(1) כולל תוספת שטחים בגין נכס שבנייתו נסתיימה בהיקף של כ- 27.7 אלף מ"ר ומושכר בשיעור כ-75%.

(2) שיעור התפוסה הינו כ-95% בנטרול נכס שמוין מנדל"ן בהקמה ב 31/12/13.

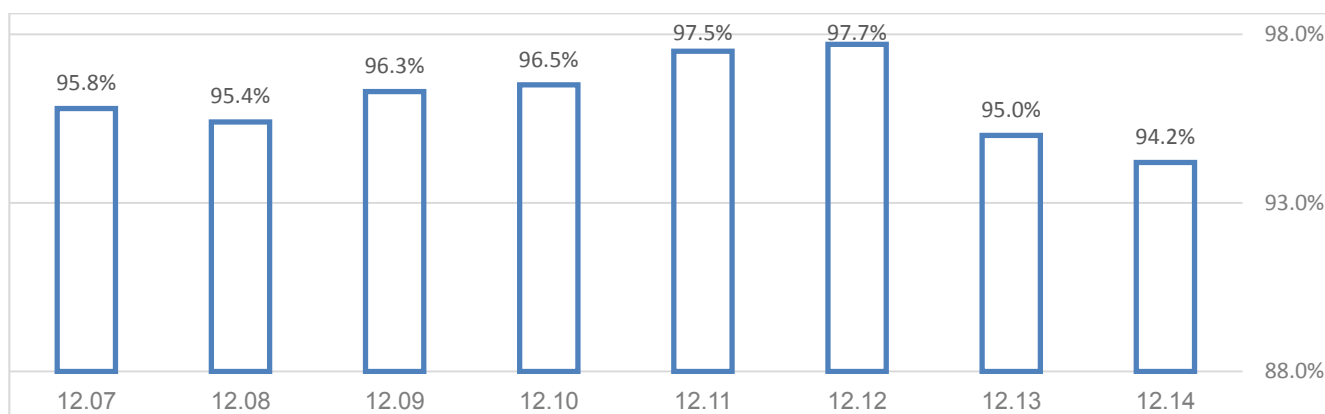
אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.12.14	NOI לתקופה 2014	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.14	שווי נכסים להשבחה ליום 31.12.14	שעור תפוסה ליום 31.12.14	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.12.14
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	117,284	124,502	1,803,112	10,691	94.6%	784,267
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	275,457	193,971	2,914,691	63,150	91.2%	199,436
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	175,797	97,998	1,339,976		95.6%	10,599
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	108,377	70,999	960,559		98.6%	82,412
סך הכל	676,915	492,548 (4)	7,018,338 (3)	73,841	94.2%	1,076,714

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

(4) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן

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

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:



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

הירידה בשיעור התפוסה נובעת מפינוי שטחים במהלך התקופה המדווחת וכן מנכס אשר בנייתו נסתיימה ומיון נדל"ן בהשקעה אשר השפעתו על אחוז התפוסה הינה כ-1%. הפינויים הנ"ל נלקחו בחשבון על ידי החברה בתכנית העבודה ובתחזיותיה לשנת 2014.

החברה מנהלת משאים ומתנים לגבי השטחים שהתפנו ולגבי חלקם אף במחירים גבוהים מאלה שהושכרו בעבר.

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 2014	רבעון 3 2014	רבעון 2 2014	רבעון 1 2014	רבעון 4 2013
נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾	118,288	119,222	120,030	120,681	122,437
נכסים שנרכשו שבנייתם הסתיימה ⁽²⁾	3,431	3,718	4,853	2,325	(1,209)
NOI – סך הכל	121,719	122,940	124,883	123,006	121,228

(1) Same Property NOI

(2) בעיקר בנין משרדים פלטינום.

ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2014 הסתכם לכ-122 מיליון ש"ח לעומת כ-121 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-0.4%, הנובע מנכסים חדשים.

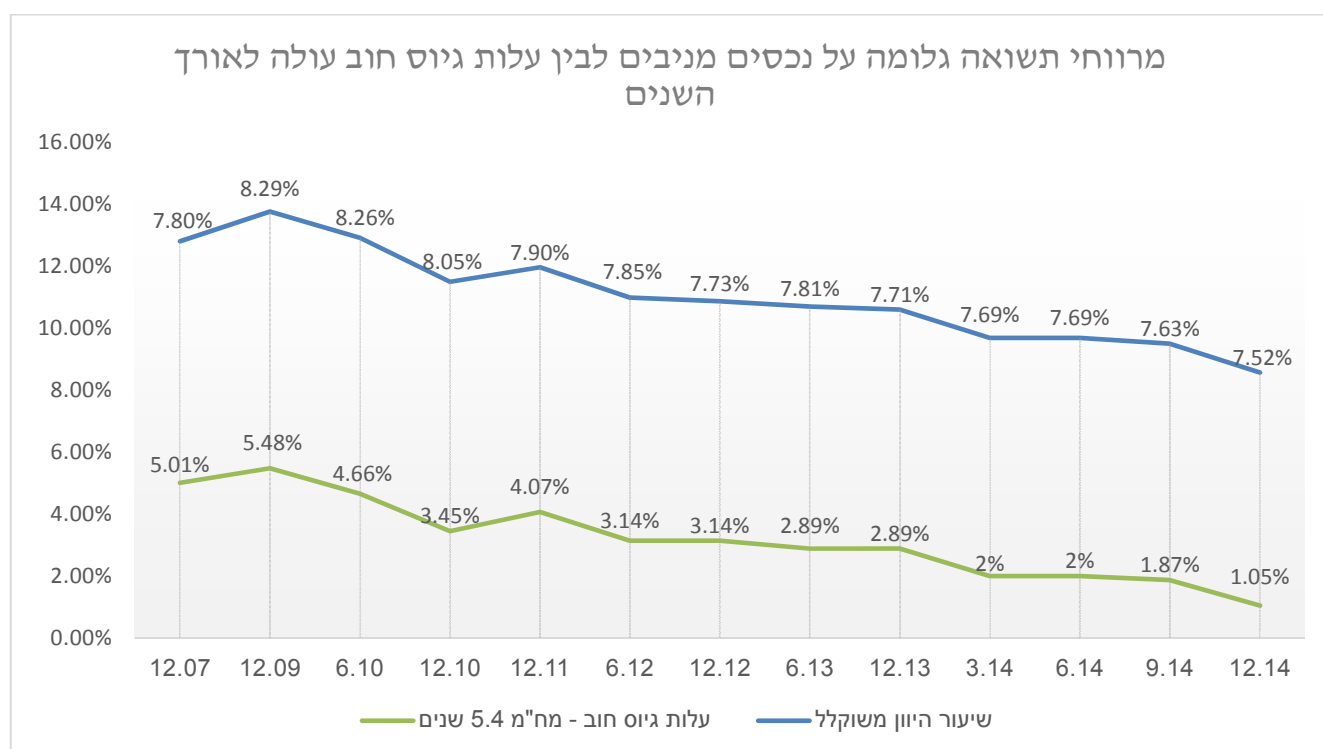
NOI ברבעון שלישי 2014 כולל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בשיעור 2.5 מיליון ש"ח.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2014:

מיליוני ₪	
7,101	נדל"ן להשקעה בדו"ח במאוחד המורחב ליום 31 בדצמבר, 2014
(87)	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
7,014	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 בדצמבר, 2014
(375)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
12	השקעות צפויות
6,651	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר, 2014
122	NOI רבעון רביעי 2014 בישראל
488	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון רביעי 2014
12	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
500	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.52%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 58.



FFO (Funds From Operations)

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

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

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

להלן חישוב ה-FFO **מפעילות נמשכת** (באלפי ש"ח):

לתקופה 1-3/14	לתקופה 4-6/14	לתקופה 7-9/14	לתקופה 10-12/14	לתקופה 2013	לתקופה 2014	
63,769	61,123	45,532	88,148	231,718	258,573	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	2,609	-	פעילות שהופסקה
-	(22,829)	-	(53,212)	(113,216)	(76,041)	התאמת שווי הוגן
30,609	18,684	15,393	40,136	80,232	104,822	מיסים נדחים
590	250	-	4,379	1,782	5,219	הפרשות
459	459	459	459	2,628	1,836	שערוך כתבי אופציות ואחרות
309	(37)	626	141	874	1,039	פחת, הפחתות ושונות
95,736	57,650	62,010	80,051	206,627	295,448	FFO נומינלי
(23,623)	16,481	11,914	(5,927)	66,902	(1,156)	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
72,113	74,131	73,924	74,124	273,529	294,293	FFO ריאלי
260,995	263,384	273,809	273,921	247,675	268,078	מספר מניות משוקלל
27.6	28.15	27	27	110.4	109.78	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב- FFO בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-21 מיליון ש"ח, מוסברת מעליה ב- EBITDA ומקוטן בריבית הריאלית.

FFO למניה בתקופה המדווחת הגיע ל 109.78 אגורות, לעומת 110.4 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד, הקיטון של כ- 0.6% נובע כולו כתוצאה מהעובדה שהחברה הנפיקה במהלך השנים 2013 ו-2014 מניות בשיעור של כ-17.5% מהון המניות (ערב ההנפקות) תוך הורדת שיעור המינוף מ-56% ל-53%. כמות המניות המשוקללת בשנה המדווחת הנוכחי גדלה בכ-8.2% לעומת שנה קודמת.

תחזית לשנת 2015

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2015, כאשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד שנתי 0%.
- ללא רכישת נכסים חדשים.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2015.

בפועל 2013	תחזית מעודכנת 2014	בפועל 2014 ³	תחזית 2015	
480	487-493	493	497-507	NOI (במיליוני ש"ח)
274	287-293	294	306-316	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
110.4	107-110	109.8	111-115	FFO / למניה (באגורות)

הגידול הצפוי בשנת 2015 ב-FFO נובע בחלקו מחסכון בהוצאות המימון וחלקו מגידול ב-NOI.

בשנת 2016 צפויות תוספות ל-NOI בהיקף של כ- 15 מיליון ש"ח בגין חוזים חתומים עם אגד ("פארק טק" - בית דגן) ועם פתאל (נכס שנרכש מכלל ביטוח בת"א), תוספת FFO בהיקף של כ- 14 מיליון ש"ח ותוספת FFO/מניה של כ- 5 אגורות למניה.

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2015 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.

³ לפי דוח מאוחד מורחב.

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

הערות והסברים	לשנת		
	2013	2014	
גידול של כ- 22 מיליון ש"ח, המהווה גידול של כ- 4.3%.	511	533	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	64	67	עלות השכרת הנכסים
	38	36	הוצאות הנהלה וכלליות
כ- 68 מיליון ש"ח מסך הירידה נובע מירידה בשיעור המדד לעומת שנה קודמת.	223	146	הוצאות מימון, נטו
	86	104	הוצאות מיסים על ההכנסה

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

הערות והסברים	ליום 31.12.13	ליום 31.12.14	
גידול של כ- 470 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מעלייה בנדל"ן להשקעה.	7,650	8,120	סך הנכסים
נובע מהנפקת ניירות ערך מסחריים בהיקף של 300 מיליון ש"ח.	(403)	(659)	הון חוזר
	4,052	4,264	חוב פיננסי, נטו
הגידול בסך של כ- 186 מיליון ש"ח נובע מהנפקת מניות בהיקף של כ- 140 מיליון ש"ח, רווח נקי בהיקף של 258 מיליון ש"ח ובניכוי דיבידנד בהיקף של כ- 216 מיליון ש"ח.	2,838	3,024	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

• תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- 264 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-280 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

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

- א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל 28 דצמבר, 2017.
- ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 31 לדצמבר, 2015.
- ג. מסגרת ליווי מבנק בסך של כ-450 מיליון ש"ח, בתוקף עד לדצמבר 2016, (מתוכה ניתנת למשיכה מידית כ-250 מיליון ש"ח).

נכון לתאריך הדוח נוצלו מסך המסגרות האשראי הנ"ל כ- 55 מיליון ש"ח בלבד.

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.5 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות .

• דירוג אשראי

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

אגרות חוב סדרה ג' - מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Aa3/Stable.

אגרות חוב סדרה ב' - מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Aa3/Stable.

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

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-4.5 מיליארד ש"ח, מתוכם 4 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-6.7 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה נספח א' לדו"ח.

• עלות החוב המשוקללת

בעקבות הסכמי המימון החדשים וגיוסי החוב בריבית אפקטיבית של כ- 3.23% ומנגד פירעונות בריבית משוקללת של כ- 5%, הריבית האפקטיבית המשוקללת של הקבוצה על החוב המצרפי עומדת כיום על 3.86% לעומת שיעור ריבית משוקללת של 4.26% ליום 31 בדצמבר 2013. מח"מ החוב המשוקלל של החברה עומד לתאריך הדוח על 5.1 שנים (בדומה לדצמבר 2013).

• **הון עצמי**

ההון העצמי הכספי ליום 31.12.14 הסתכם לסך של 3.02 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 11.04 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.13 הסתכם לסך של 2.84 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.88 ש"ח).

• **דיבידנד**

בחודש מרץ 2014, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2014 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 66 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 16 אגורות למניה, וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 17 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.
בהמשך למדיניות זו, בשנת 2014 חילקה החברה דיבידנד בסכום כולל של כ-177 מיליון ש"ח המהווה 66 אגורות למניה.
בדצמבר 2014, הכריזה החברה על חלוקת מניות אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ כדיבידנד בעין אשר חולק בינואר 2015.
שווי המניות ליום 31 בדצמבר 2014, כ-38 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, הכריזה החברה בחודש מרץ 2015, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2015 בסך של 17 אגורות למניה (כ-46.6 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך אפריל 2015.

דיון ובחינה של נאותות התגמולים לנושאי משרה בכירה

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

דירקטוריון החברה מינה שלושה מחבריו לוועדת התגמול: ה"ה פרופ' אמיר ברנע (יו"ר הוועדה, דח"צ), דוד ליטבק (דח"צ) ואיל גבאי (דירקטור בלתי תלוי). ועדת התגמול גיבשה המלצותיה לדירקטוריון בדבר מדיניות התגמול תוך הסתייעות ביועצים חיצוניים מומחים מחברת KPMG סומך חייקין ופרופ' צבירן בע"מ.

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

במקביל לאימוצה של מדיניות תגמול כאמור לעיל, ועדת התגמול, בסיועם של היועצים מ-KPMG, בחנה את תנאי העסקתו של המנכ"ל ודנה בעניין זה לפי הקריטריונים של מדיניות התגמול ולאורם קבעה את רכיבי התגמול ויישומם ביחס למנכ"ל החברה. ועדת התגמול המליצה לדירקטוריון לאשר תנאי העסקה חדשים למנכ"ל ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 11 ביולי 2013 דן בהצעת ועדת התגמול לתנאי העסקה חדשים למנכ"ל ואישרם בהתייחס לקריטריונים שבחנה ועדת התגמול ונתונים נוספים אשר עמדו בפני ועדת התגמול בגיבוש המלצותיה. ביום 28 באוגוסט 2013 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה את תנאי ההעסקה החדשים למנכ"ל. לפירוט תנאי ההעסקה החדשים של המנכ"ל ראו באור 25 ג' (2) לדוחות הכספיים.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10 במרץ 2015, לאחר קבלת המלצות ועדת התגמול ובהסתמך על התוצאות הכספיות של החברה לשנת 2014, דן, בדק ומצא ביחס לכל נושא משרה בנפרד, כי הרכיבים הקבועים והמשתנים של התגמול לכל אחד מנושאי המשרה הבכירה בחברה כמפורט בתקנה 21 לפרק ד' של הדוח התקופתי, תואמים את מדיניות התגמול המאושרת וכי תמהיל התגמול לנושאי המשרה בהתחשב בתקרות לרכיבי התגמול שנקבעו במדיניות התגמול מתגמלים את נושאי המשרה בצורה מידתית, סבירה וראויה תוך מתן ביטוי למיצובם ברמת מצוינות, באופן המתחייב ממיצובה של החברה בשוק ההון הישראלי ותוך יצירת איזון ראוי בין רכיבי התגמול השונים.

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחנו ושקלו את יישום מדיניות התגמול בנוגע לקביעת התגמול לנושאי המשרה לשנת 2014, גם בהתייחס לשיקולים הבאים: אופן יישום מדיניות התגמול בהתייחס לקידום מטרות ותכניות העבודה של החברה לטווח ארוך; יצירת מערך תמריצים סביר וראוי לנושאי המשרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במאפייני החברה, בפעילותה העסקית, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה וביחסי העבודה בחברה, בביצועיה העסקיים של החברה במהלך השנה, לרבות עמידתה בתכנית העבודה שנקבעה על ידי הדירקטוריון, בהתחשב בסביבה העסקית, במצב השווקים ובמדיניות ניהול הסיכונים של החברה, גודל החברה ואופי פעילותה; רכיבי התגמול המשתנים הנכללים במדיניות התגמול נבנו וגובשו כך שהם מביאים לידי ביטוי את תרומת כל אחד מנושאי המשרה לעסקיה של החברה, תוך מתן דגש לתגמול מבוסס ביצועים וקשירת נושאי המשרה לחברה וביצועיה, חוסנה ויציבותה ותוך התאמת התגמול להשגת יעדי החברה והשאת רווחיה בראייה ארוכת טווח, הכל בהתחשב בתפקידו של כל נושא משרה, תחומי אחריותו, השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו, שביעות הרצון מתפקודו, תרומתו של נושא המשרה לממשל תאגידי וסביבת בקרה ואתיקה נאותים.

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

לפרטים אודות הגמול השנתי וגמול ההשתתפות המשולם לחברי הדירקטוריון ראו באור 23 ג' (3) לדוחות הכספיים.

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

במבט קדימה

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

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

אבי מוסלר

מנכ"ל החברה

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 10 במרץ, 2015.

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

נספח ח' – דוחות דירוג

נספח א – נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של הקבוצה הינם דוחות הקבוצה המוצגים על פי כללי ה- IFRS למעט יישומו של IFRS11 "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		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
67,410	69,172	רכוש שוטף
18,321	22,539	מזומנים ושווי מזומנים
2,531	1,396	לקוחות
35,381	26,246	נכסי מס שוטפים, נטו
-	38,603	חייבים ויתרות חובה
15,000	-	נכס פיננסי זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים
114	-	נכס מיועד למימוש
139,257	157,956	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
		סך-הכל רכוש שוטף
6,874,014	7,100,895	רכוש בלתי שוטף
801,776	1,076,714	נדל"ן להשקעה
7,675,790	8,177,609	נדל"ן להשקעה בהקמה
18,495	18,272	יתרות חובה לזמן ארוך
17,746	18,498	רכוש קבוע, נטו
4,809	-	נכסי מיסים נדחים
37,057	-	נכס פיננסי זמין למכירה
7,753,897	8,214,379	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
7,893,154	8,372,335	סך-הכל נכסים
485,109	674,637	התחייבויות שוטפות
25,347	25,221	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
11,936	12,461	ספקים ונותני שירותים
105,429	98,857	התחייבויות מס שוטפות, נטו
17,245	14,997	זכאים ויתרות זכות
-	38,603	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
645,066	864,776	דיבידנד שהוכרז
		סך-הכל התחייבויות שוטפות
2,349,896	2,326,321	התחייבויות שאינן שוטפות
1,450,425	1,447,054	אגרות חוב
16,916	17,041	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
51,527	52,975	הפרשות
541,196	640,229	אחרות
4,409,960	4,483,620	מסים נדחים, נטו
		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
2,838,155	3,023,968	הון
(27)	(29)	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
2,838,128	3,023,939	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,893,154	8,372,335	סך-הכל הון
		סך-הכל התחייבויות והון

1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
519,528	547,732	564,344	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
61,228	67,768	71,796	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
458,300	479,964	492,548	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
87,912	113,216	76,041	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
546,212	593,180	568,589	
42,251	41,028	39,205	הוצאות הנהלה וכלליות
912	909	909	תרומות
(274)	2,340	85	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
503,323	548,903	528,390	רווח מפעולות רגילות
(214,523)	(230,588)	(157,389)	הוצאות מימון, נטו
288,800	318,315	371,001	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	(28,609)	-	הוצאות מיסים בגין שינוי בשיעור המס בעקבות חקיקה
(68,213)	(55,379)	(112,428)	מסים על ההכנסה
220,587	234,327	258,573	רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה
(3,749)	(2,609)	-	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
216,838	231,718	258,573	רווח נקי לתקופה
			מיוחס ל:
216,840	231,719	258,575	בעלים של החברה האם
(2)	(1)	(2)	זכויות שאינן מקנות שליטה
216,838	231,718	258,573	

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 בדצמבר, 2014

סך הכל	הלוואות בנקאיות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
656,581	42,624	3,317	366,315	244,325	חלויות שוטפות
323,873	10,570	3,504	65,474	244,325	שנה שנייה
434,555	65,384	3,703	121,144	244,325	שנה שלישית
322,350	5,647	3,912	68,465	244,325	שנה רביעית
2,268,557	71,575	17,994	1,098,310	1,495,677	שנה חמישית ואילך
4,420,916	195,801	32,430	1,719,708	2,472,977	סך הכל פרעונות
27,096					יתרת פרמיה (ניכיון)
4,448,012					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

1. **האחראי לניהול הסיכונים בחברה :** מנכ"ל החברה.
פרטים לגבינו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2014.
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 בניה למסחר ותעשייה, היצע הקרקעות ע"י גורמים פרטיים, היקף ההשקעה בתשתית, התפתחויות במצב הביטחוני, המדיני באזור המזרח התיכון לרבות היקף בעלייה 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, נכס פיננסי זמין למכירה, 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 שוויים ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2014, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2013 ראה ביאור 25' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2014 - 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 31/12/14	+2.5%	+5.0%	
70,576	35,288	*1,411,514	(35,288)	(70,576)	הלוואות צמודות מדד
142,316	71,158	*2,846,314	(71,158)	(142,316)	אג"ח צמודות מדד
(104,959)	(52,479)	**2,099,179	52,479	104,959	חוזי שכירות צמודי מדד
107,933	53,967		(53,967)	(107,933)	

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

** השווי ההוגן הינו הערך הנוכחי של זרם תקבולים עתידי מחוזי שכירות חתומים ללא מימוש אופציות המהווה בשיעור הנגזר מעקום התשואה של אג"ח ממשלתי ובתוספת מרווח הסיכון של השוכרים. ערך זה אינו מייצג את שווי הנכסים.

*** החשיפה בפועל לשינויים במדד נמוכה יותר בצורה משמעותית כיוון והחישוב לעיל בוצע ללא הכנסות מעבר לתקופות החוזה.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 31/12/14	+5%	+10%	
485	243	354,280	(243)	(486)	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 31/12/14	+5%	+10%	
(16,580)	(8,257)	1,411,514	8,191	16,317	הלוואות שקליות
(423)	(211)	36,520	190	379	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(16,965)	(8,448)		8,381	16,696	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

לשינויים בריבית לפדיון (באלפי ש"ח):**

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 31/12/14	+5%	+10%	
(23,539)	(11,715)	2,810,230	11,608	23,110	אג"ח מונפק

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 31/12/14	+5%	+10%	
(24,212)	(12,058)	2,723,490	11,963	23,833	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 יכולה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-31/12/14 2.25%).

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 31/12/14	+5%	+10%	
12,934	6,448	**2,099,179	(6,409)	(12,780)	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. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "**חוק 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 שישה חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית⁴:

נתן חץ - יו"ר דירקטוריון החברה, בעל תואר BA בכלכלה ומינהל עסקים ותואר BA בחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, מכהן כמנכ"ל וכדירקטור באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז ייסודה. מכהן כדירקטור, בין היתר בחברות הבאות: PSP Swiss Properties AG, Carr Properties Corp, First Capital Realty INC, דירקטור בחברות המאוחדות של אלוני חץ ויו"ר דירקטוריון אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ.

אבירם ורטהים - בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996. מכהן כדירקטור באנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ, ב-PSP Swiss Property AG, Carr Properties Corp. - ב. ג. גאון אחזקות בע"מ והחל מ-12.11.14 מכהן כדירקטור בחברת א. דורי בניה בע"מ וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרג'יקס ובמגוון חברות פרטיות. במהלך השנים האחרונות כיהן כמנכ"ל אינספיר השקעות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ וכדירקטור בפלסטופיל הזורע בע"מ (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה). בעבר כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק המזרחי בע"מ וכדירקטור בטפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ.

מוטי ברזילי - בעל תואר M.B.A במנהל עסקים ו B.A בכלכלה וחשבונאות-אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך. סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ. דירקטור בחברה, דירקטור ב-Carr Properties Corp, ובחברות בנות שלה. לשעבר שותף במשרד רואי החשבון Deloitte ברייטמן אלמגור זהר.

אמיר ברנע - בעל תואר דוקטור בכלכלת עסקים ומימון מאוניברסיטת קורנל (איתקה, ניו יורק) ותואר מוסמך בכלכלה מהאוניברסיטה העברית. מכהן כפרופסור אמריטוס למימון בבית הספר לעסקים ע"ש אריסון במרכז הבינתחומי בהרצליה וכפרופסור אמריטוס בפקולטה לניהול באוניברסיטת תל אביב. מכהן כדירקטור חיצוני בחברה ומשמש כיו"ר ועדת הביקורת, כיו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וכיו"ר ועדת תגמול. החל משנת 2010 חבר בפורום המייעץ של פרופאונד בית השקעות. כיהן כדירקטור חיצוני בבנק הפועלים בע"מ ובמגדל ביטוח. בעלים של חב' ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ.

אורלי ירקוני - אקטוארית (חברה מלאה באגודת האקטוארים), בעלת תואר ראשון במתמטיקה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. דירקטורית בחברה וחברת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים. בעבר כיהנה כמנכ"ל חברת ישיר I.D.I (ביטוח ישר) וכמשנה למנכ"ל מגדל חברה לביטוח בע"מ. מכהנת כדירקטור וכדירקטור חיצוני בתאגידים פרטיים וציבוריים.

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

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2014.

⁴ גב' ורדה לוי כיהנה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה וכחברת ועדת הביקורת והועדה לבחינת הדוחות הכספיים וסיימה את כהונתה ביום 7.10.14 בחלוף 9 שנות כהונה כדירקטורית בחברה שהסתיימו ב-11.8.14.

ב. דירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסומו של דוח זה, בדירקטוריון החברה מכהנים חמישה דירקטורים אשר סווגו על ידי החברה כדירקטורים בלתי תלויים (כולל שני הדירקטורים החיצוניים).

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.

ג. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פרטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

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

ייחוד פעולות

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

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 6.7.2008 בהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר 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 - כספי רואי חשבון".

היקף העסקה

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2014 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.

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

מנכ"ל החברה.

הגשת דוחות הביקורת

בשנת 2014 הוגשו ונדונו ממצאי שבעה דוחות ביקורת בכתב של מבקר הפנים.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

המבקר הפנימי מגיש את דוחותיו בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל וליו"ר ועדת הביקורת.

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.

בשנת 2014 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ- 100 אלפי ש"ח.

ד. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה.

דירקטוריון החברה מונה תשעה דירקטורים⁵ (חברי הדירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהיים, מוטי ברזילי, אמיר ברנע (דירקטור חיצוני), דוד ליטבק (דירקטור חיצוני), אמיר עמר, אורלי ירקוני איל גבאי ויחיאל גוטמן 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.

חברי הוועדה הינם ה"ה אמיר ברנע (דירקטור חיצוני) המכהן כיו"ר הוועדה; אורלי ירקוני ואיל גבאי (שהינם דירקטורים בלתי תלויים).

כל שלושת חברי הוועדה נקבעו על ידי דירקטוריון החברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית וממילא 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 2013. 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 25 בפברואר 2015. בישיבת הוועדה השתתפו שלושת חברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, היועצת המשפטית, החשב ורואי החשבון המבקרים, שמאית החברה והשמהים החיצוניים המלווים את החברה.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2014. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים זאת, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה. כמו כן, ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושמו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות שווי ואומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של הנהלת החברה שהופעל בסוגיות שונות.

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים לשנת 2014 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 ביניים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 10 במרץ 2015. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון נכחו שמונה חברי דירקטוריון.

⁵ ראה הערת שוליים מס' 7 לעיל.

א. הדירקטוריון

ברבעון הרביעי של שנת 2014 קיים הדירקטוריון שתי ישיבות והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה ישיבה אחת.

ב. תכנית אכיפה פנימית

ביום 17 למאי 2012, אימץ דירקטוריון 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 דוחים מידיים, איתור, אישור ודיווח על עסקאות המעוררות חשש לעניין אישי של נושאי משרה או בעלי שליטה, איסור שימוש במידע פנים, מניעת תרמית ומניפולציה, קיום מנגנוני פיקוח, דיווח ובקרה וכן קביעת כללי פעילות והתנהגות לצד תהליכי עבודה שמטרתם ליצור בקורות על תהליכים מרכזיים בנושאים המוסדרים במסגרתם, דרכי טיפול והפקת לקחים.

דירקטוריון החברה מינה את היועצת המשפטית ומזכירת החברה, עו"ד אסנת הוכמן-גרהרד, כממונה על האכיפה הפנימית בתחום ניירות ערך. תפקידה הינו, בין היתר, לדאוג להטמעת התכנית בקרב עובדי החברה, לדאוג לביצועה היעיל והאפקטיבי, לרבות בדרך של קיום הדרכות ומעקב ולפעול לעדכונה מעת לעת לפי הצורך. במהלך שנת 2013 בוצעה הטמעה ראשונית של התכנית ובכוונת החברה להוסיף ולקיים הדרכות מתאימות לעובדי החברה.

ג. שכר רואי חשבון

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

שנת 2013 ^(א)		שנת 2014 ^(א)		שם רואי חשבון	שם החברה
שירותים אחרים ^(ב)	שירותי ביקורת ומס	שירותים אחרים	שירותי ביקורת ומס		
75	520	143	520	ברייטמן אלמגור זוהר ושות'	אמות השקעות בע"מ
-	3,050	150	2,900	שעות עבודה	
-	212	-	227	זיו האפט רואי חשבון	קבוצת חברות אילות
-	2,202	-	2,380	שעות עבודה	
-	5,252	-	5,380	סה"כ שעות עבודה	

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

(ב) תשקיף מדף ו- ISOX.

שכר טרחת רואי מאושר על ידי מנכ"ל החברה ומנכ"ל הכספים.
שכר הטרחה נקבע בשיטה גלובלית.

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 IFRS13. **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 ואו שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.

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

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2014 בביאור 16א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 18 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 145 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ- 90 מיליון ש"ח, בגין נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 17 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 הליך משפטי מובנה או אי ודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות, מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של הבירור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגביו.

מהותיות הסדרה (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתוס שנת הדוח כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סלול) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעדרות תעודות ההתחייבות לפירעון מיידית או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	דרך בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדו"ח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקופת השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה א') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדו"ח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

<u>שם חברת הנאמנות</u>	<u>שם האחראי על הסדרה</u>	<u>כתובת</u>	<u>טלפון</u>
כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ	ר"ח אבי מלכי	דרך מנחם בגין 37, ת"א	03-6274848

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הציבור (אג"ח סדרה ג')

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קרו"ן וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 31/12/14	שווי בורסאי ליום 31/12/14	ערך ברוטו הכספיים ליום 31/12/14	ערך נקיב צמוד ליום 31/12/14	ערך נקיב נומינלי ליום 31/12/14	ערך נקיב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה
אין	מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020 (כולל)	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020 (כולל)	4.9%	-	613,033	559,021	545,227	750,311	168,000	31/12/09
באלפי ש"ח											
שעבודים	ערבות לתשלום ההתחייבות	דירוג מיידוג דירוג נוכחי מיום 22.12.11 Aa3/Stable דירוג מ- 20.12.10 ועד 22.12.11 A1/Positive דירוג מ- 22.6.10 ועד 20.12.10 A1/Stable דירוג מ- 31.12.09 ועד 22.6.10 A1/Negative									
אין	אין	לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי החוות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהירשום למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהתחיות הבורסה בדבר המחיקה מתמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתואריך ההחלטה הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו ראשים המוזיקאים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שגיבשה עד מועד הפדיון בפועל. החודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.									

⁷ גידול בערך הנקיב חל בעקבות מימוש והמרה 1,119,936 כתבי אופציה (סדרה 6) ל- 111,993,600 ש"ח ע"ג. אגרות חוב (סדרה ג') ובעקבות הורבת חסדרה הקיימת בהנפקה לצבור של 83,588,000 ש"ח ע"ג. אגרות חוב (סדרה ג') ביום 26.12.10, מביצוע הנפקה פרטית של 150,000,000 ש"ח ע"ג. לנפחים מוסדיים בדצמבר 2011, מהנפקה פרטית של 31,500,000 ש"ח ע"ג. לנפחים מוסדיים בפברואר 2012 ומהנפקה פרטית של 126,000,000 ש"ח ע"ג. לנפחים מוסדיים במאי 2012.

מהותיות הסדרה (סד התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדוח כפי הצגות בדוח כספי נפרד (סולו) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסד התחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבויות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבויות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיו"ח	תנאים בתעודות ההתחייבויות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להפקת תעודות התחייבויות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבדים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה ג') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדיו"ח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

שם חברת הנאמנות	שם האחראי על הסדרה	כתובת	טלפון
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	עו"ד דן אבנר	חירקון 113, תל אביב	03-5274867

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבילדי הצ'יבור (אג"ח סדרה ב')

אפשרות המרה לנ"ע אחרים		בסיס הצמודה (קרן וריבית)		מועדי תשלום תשלום הריבית		מועדי תשלום הקרן		שיעור ריבית קבועה		סכום ריבית שגובה ליום 31/12/14		שווי בורסאי ליום 31/12/14		ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/14		ערך נקוב צמוד ליום 31/12/14		ערך נקוב נומינלי ליום 31/12/14		ערך נקוב במועד התגמלה		מועד התגמלה	
אין		מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2012		2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022 (כולל)		תשלום ראשון ב- 2 ביולי 2019 ושלושה תשלומים שווים ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2020-2022		4.8%		21,947		1,090,801		975,605		919,013		890,967		343,950		02/07/12	
זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפוף של תעודות ההתחייבות לנ"ע אחרים, ככל שקיימות והתאים למימושה																							
שעבודים																							
ערבות לתשלום ההתחייבות																							
אין																							
מידרוג																							
דירוג נוכחי מיום 7.6.2012 Aa3/Stable																							
לדיקטוריון הבורסה נתונה, על פי התחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהירשים למסחר של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הצ'יבור באגרות החוב (סדרה ב') פחות מחסכום כפי שקבע מעת לעת בהתחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החלטת דיקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך החלטת השלם על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממשחר. ביחס לאגרות חוב (סדרה ב') לחברה זכות, בכפוף להוראות כל דין לרבות לעניין העדפת נושים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (ליפדיון מוקדם), כשאופן ביצוע הפדיון המוקדם יהיה בכפוף להוראות תקנון הבורסה והנהיגותיה, כפי שיהיו במועד הרלבנטי, והכל אך ורק בתקופות הריפוי של עילות לפירעון מיידי המנויות בשטר התאמנות.																							

גידול בערך הנקוב בעקבות החרפה חסדרה הקיימת בהתפקה פרטית למשקיעים מוסדיים של 136,440,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') באפריל 2013 ומבציעה הנפקה לצ'יבור של 420,577,000 ש"ח.⁸

ע"ג אגרות חוב (סדרה ב') בינו 2013.

מהותיות הסדרה (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתת שנת הדוח כפי הצגת בדוח כספי נפרד (סולו) של התאגיד, מהווה 5% או יותר ממסך התחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטחות	האם בתום שנת הדיווח נבמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	דיר דה אנשו השניים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבדיהם במהלך תקופת הדיווח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחזור, החלפה או ביטול שעבוד	תקופות השעבדים	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבדים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניריות ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים	לענין זה ראה סעיף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת תקון תשקף 26.6.2012 מיום (מס') אסמכתא : 2012-01- 166716.	לא רלבנטי	אין	החברה לא תיצור שעבדים שוטפים על כלל רכושה (שיעבוד שלילי negative pledge) אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותדויע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לסובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו לסובת בעלי אגרות החוב (סדרה ב').

שם חברת הנאמנות	שם האחראי על הסדרה	כתובת	טלפון פקס	דוא"ל
שטראוס לור, חברה לנאמנות (1992) בע"מ	רנ"ח אורי לור	רח' יצחק שדה 17, תל אביב	03 – 6237777 03 - 5613824	ori@slcpa.co.il

נספח ה'4 - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הציבור (אג"ח סדרה ד')

מיועז התפקדה	ערד נקוב במועד ההנפקה	ערד נקוב נומינלי ליום 31/12/14	ערד נקוב צמוד ליום 31/12/14	ערד בדוחות הכספיים ליום 31/12/14	שווי בורסאי ליום 31/12/14	סכום ריבית שעברה ליום 31/12/14	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	ביסס הצמדה (קרן וריבית)	אפשרות המרה לני"ע אחרים
באלפיי"ח											
31/07/14	241,941	241,941	241,468	239,138	246,393	3,234	3.2%	שני תשלומים בשיעור 20% כל אחד ב- 2 לילול 2023-2024 וארבעה תשלומים בשיעור 15% כל אחד ב- 2 לילול 2025-2028	2 ביליל של כל אחת מהשנים 2015-2028 (כולל)	מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2014	אין
זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה											
לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי התחייבות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהירשום למסחר של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ד') פחת מהסכום כפי שקבע מעת לעת בהתחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך החלטת הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנעברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיידית ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הירשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל איך בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר. ביחס לאגרות חוב (סדרה ד') לחברה זכות, בכפוף להוראות כל דין לרבות לעניין העדפת נושים, על פי שקול דעתה הבלעדי, וכל עוד דירקטוריון החברה קבע כי אין אינדקסציה לחשב סביר לחדלות פירעון וכל הונה העצמי כל פי דוחותיה הכספיים האחרונים חייב, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב ("פדיון מוקדם"), כשאופן ביצוע הפדיון המוקדם יהיה בכפוף להוראות תקנות הבורסה והתחייבותיה, כפי שיקרז במעד החלבטי, ויהל אד ורק בתקופת הריפוי של עילתו לפירעון מיידית המנויות בשטר הנאמנות ובתנאי התשלום הנקובים בשטר הנאמנות.											
מיועז				דירוג				ערבות לתשלום ההתחייבות			
מידרג				אין				שעבריים			
<u>דירוג נוכחי מיום 10.7.2012</u> Aa3/Stable מעלות <u>דירוג נוכחי מיום 9.7.2014</u> IIA-/Stable				החברה רשאית בנסובות מסוימות, ליתן שעבריים לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ד') חלקי העמידה בתניות מסוימות וכל עוד לא התגבשה העילה לפירעון מיידי על פי הסעיף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסורת דוח הצעת מדף מיום 29.7.2014 (מס') אסמכתא: 2014-01-122493.				אין.			

מהותיות הסדרה (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סילן) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמרי)	האם נדרשה החברה ע"י האמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיוח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקופת השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מחותמת כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים	לענין זה ראה סעיף 5.3 לשטר התאמות אשר פורסם במסגרת דוח הצעת מדף מיום 29.7.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-122493).	לא רלבנטי	אין	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על רכושה (שיעבוד שלילי negative אלא אם תפנה אל התאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם לחיס החובות כלפי צד ג' וכלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ד') כפי שישתנה מעת לעת.

שם החברת הנאמנות	שם האחראי על הסדרה	כתובת	טלפון פקס	דוא"ל
רוזניק פז נבו טאמנוויות בע"מ	רו"ח יוסי רוזניק	רח' ד' חרוצים 14, תל אביב	03-6393311	michal@rpn.co.il

		אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	חברת אלוני חיץ בעלת שליטה בחברה	שינוי שליסטה;
עומדים בתנאי	6.82	יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן לחשקעה 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 מוזומנים ושווי מוזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	44%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מוזמן ושווי מוזמן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו 5.7 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 הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דען	חוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

		אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
	אמת המידה	
סטטוס עמידה לתאריך הדיו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	
עומדים בתנאי	3.02	• הונה העצמי של החברה גבוה מסד השווה ל- 1 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.82	• יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן לחשקעה 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 ושוי מוזנמים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	• דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	44%	• הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי מוזמן ושוי מוזמן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו 5.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'.	• 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 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	• הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

נספח ו' - דוח בסיס הצמדה ליום 31 בדצמבר, 2014 (באלפי ש"ח):

נכסים	דולר קנדי	הצמדה למדד	ללא הצמדה	סה"כ	
פנינסי	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
55,448	0	52,149	0	3,299	רכוש שוטף כספי
0	0	0	0		מזומנים ושווי מזומנים
20,019	0	20,019	0	0	השקעות לו"ק
327	327	0	0	0	לקוחות
31,051	11,096	19,955	0		נכסי מס שוטפים, נטו
38,603		38,603	0	0	חייבים ויתרות חובה
145,448	11,423	130,726	0	3,299	נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים
					סה"כ רכוש שוטף כספי
273,154	273,154				
468	468	0			מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
419,070	285,045	130,726	0	3,299	יתרות חובה לזמן ארוך
7,680,760	7,680,760	0	0	0	סך נכסים כספיים
18,395	18,395	0	0	0	נדל"ן להשקעה
0	0	0	0	0	רכוש קבוע, נטו
7,699,155	7,699,155	0	0	0	נכסי מסים נדחים
					סך נכסים לא כספיים
8,118,225	7,984,200	130,726	0	3,299	סך הנכסים
617,329	0	300,084	317,245		התחייבויות שוטפות
23,298	0	23,298		0	אשראי מתאידיים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
11,983	11,983			0	ספקים ונותני שירותים
98,175	9,380	35,792	53,003		התחייבויות מס שוטפות
14,959	0	14,959		0	זכאים ויתרות זכות
38,603		38,603			זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
0	0	0			דיבידנד שהוכרז
804,347	21,363	412,736	370,248	0	יתרות זכות פעילות מופסקת
					סך הכל התחייבויות שוטפות
2,326,321			2,326,321		התחייבויות שאינן שוטפות
1,320,259		54,206	1,266,053		אגרות חוב
3,646,580	0	54,206	3,592,374	0	הלוואות מתאידיים בנקאיים ומאחרים
4,450,927	21,363	466,942	3,962,622	0	סך התחייבויות כספיות
605,035	605,035			0	מיסים נדחים
17,041	17,041				הפרשות
21,283	21,283				אחרות
643,359	643,359	0	0	0	סך התחייבויות לא כספיות
5,094,286	664,722	466,942	3,962,622	0	סך ההתחייבויות
(4,031,857)	263,682	(336,216)	(3,962,622)	3,299	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

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

נספח ח'- דוחות דירוג

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10.7.2014 [2014-01-112101](#) מספר אסמכתא .
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג נירות-ערך בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 09.7.2014 [2014-01-111243](#) מספר אסמכתא .

אמות השקעות בע"מ

חלק ג' - דוחות כספיים

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
90	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
91	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
92	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
93	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
94	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
95 - 97	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
98-99	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
100-158	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 2014. 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 2014.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 והדוח שלנו, מיום 10 במרץ 2015, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

תל אביב, 10 במרץ 2015.

**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 2014 ו-2013 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014. 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-33% וכ-34% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-45%, כ-48% וכ-58%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2014, 2013 ו-2012, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 הסתכמה לסך של כ-164,364 אלפי ש"ח וכ-147,767 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ו-2012 הסתכם לסך של כ-20,706 אלפי ש"ח, כ-3,316 אלפי ש"ח וכ-14,037 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון, ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 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 2014 והדוח שלנו מיום 10 במרץ 2015, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 10 במרץ 2015.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2013	2014		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
56,958	55,448	4	רכוש שוטף
15,508	20,019	5	מזומנים ושווי מזומנים
2,180	327	15	לקוחות
34,483	31,051	6	נכסי מס שוטפים, נטו
-	38,603	8	חייבים ויתרות חובה
15,500	-		נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים
114	-		נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
124,743	145,448		יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
			סך-הכל רכוש שוטף
6,443,789	6,650,134	7	רכוש בלתי שוטף
755,719	1,030,626	7	נדל"ן להשקעה
7,199,508	7,680,760		נדל"ן להשקעה בהקמה
265,379	273,154	8	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
503	468		יתרות חובה לזמן ארוך
17,602	18,395		רכוש קבוע, נטו
4,809	-	15	נכסי מסים נדחים
37,057	-	8	נכס פיננסי זמין למכירה
7,524,858	7,972,777		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
7,649,601	8,118,225		סך-הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
375,581	617,329	9	אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
24,422	23,298	10	ספקים ונותני שירותים
11,931	11,983	15	התחייבויות מס שוטפות, נטו
99,112	98,175	11	זכאים ויתרות זכות
17,135	14,959	11	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	38,603	8	דיבידנד שהוכרז
528,181	804,347		סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
2,349,896	2,326,321	12	אגרות חוב
1,383,002	1,320,259	13	הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,916	17,041	16	הפרשות
21,273	21,283	14	אחרות
512,205	605,035	15	התחייבויות מסים נדחים
4,283,292	4,289,939		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
		17	הון
2,838,155	3,023,968		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(27)	(29)		זכויות שאינן מקנות שליטה
2,838,128	3,023,939		סך-הכל הון
7,649,601	8,118,225		סך-הכל התחייבויות והון

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
10 במרץ, 2015

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

2012	2013	2014		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
484,157	511,306	533,372	18	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
57,753	63,614	67,201	19	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
426,404	447,692	466,171		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
88,117	121,586	68,762		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
514,521	569,278	534,933		הוצאות הנהלה וכלליות
39,591	37,902	35,761	20	תרומות
912	909	909		הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(274)	2,362	235		
474,292	528,105	498,028		רווח מפעולות רגילות
7,425	1,852	48	21	הכנסות מימון
(215,001)	(225,172)	(146,284)	21	הוצאות מימון
(207,576)	(223,320)	(146,236)		הוצאות מימון, נטו
18,926	15,525	11,246	8	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
285,642	320,310	363,038		רווח לפני מסים על ההכנסה
(65,055)	(85,983)	(104,465)	15	מסים על ההכנסה
220,587	234,327	258,573		רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה
(3,749)	(2,609)	-		רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
216,838	231,718	258,573		רווח נקי לתקופה
216,840	231,719	258,575		מיוחס ל:
(2)	(1)	(2)		בעלים של החברה האם
216,838	231,718	258,573		זכויות שאינן מקנות שליטה
				רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
				בסיסי
0.95	0.95	0.96	22	מפעילות נמשכת
(0.02)	(0.01)	-		מפעילות שהופסקה
0.93	0.94	0.96		סך-הכל
				בדילול מלא
0.95	0.95	0.96		מפעילות נמשכת
(0.02)	(0.01)	-		מפעילות שהופסקה
0.93	0.94	0.96		סך-הכל
233,122	247,675	268,078		הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
233,259	247,769	268,650		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		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
216,838	231,718	258,573
(1,053)	17,327	1,136
103	(125)	35
(950)	17,202	1,171
215,888	248,920	259,744
215,890	248,921	259,746
(2)	(1)	(2)
215,888	248,920	259,744

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

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	סך-הכל	התאמות הנובעות	קרן הון	קרן הון בגין עסקאות תשלום	על תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות	
זכויות שאינן מקנות שלטון	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מורגגם דוחות כספיים של פעילות חוץ	בגין נכס פיננסי זמין למכירה	מבוסס מניות ואחרות				
סך-הכל הון עצמי	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,838,128	(27)	2,838,155	12,112	10,911	13,390	1,395,216	301,489	יתרה ליום 1 בינואר 2014
258,573	(2)	258,575	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
1,171	-	1,171	1,136	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
259,744	(2)	259,746	1,136	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
135,329	-	135,329	-	-	(6,153)	129,025	12,457	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
4,284	-	4,284	-	(1,632)	-	5,426	490	מימוש כתבי אופציות לעובדים
1,836	-	1,836	-	1,836	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
(38,603)	-	(38,603)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
(176,779)	-	(176,779)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
3,023,939	(29)	3,023,968	13,248	11,115	7,237	1,529,667	314,436	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ דוחות מאוחדים על השוניים בהון

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות	סך-הכל מיוחד לבעלי המניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין	ערופים	קרן 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	אלפי ש"ח
2,457,295	(26)	2,457,321	(3)	(5,215)	1,031,646	10,409	-	1,146,758	273,726
231,718	(1)	231,719	-	-	231,719	-	-	-	-
17,202	-	17,202	(125)	17,327	-	-	-	-	-
248,920	(1)	248,921	(125)	17,327	231,719	-	-	-	-
282,752	-	282,752	-	-	-	-	13,390	242,250	27,112
4,119	-	4,119	-	-	-	(1,733)	-	5,276	576
2,628	-	2,628	-	-	-	2,628	-	-	-
14	-	14	-	-	-	(93)	-	93	14
600	-	600	-	-	-	(300)	-	839	61
(158,200)	-	(158,200)	-	-	(158,200)	-	-	-	-
2,838,128	(27)	2,838,155	(128)	12,112	1,105,165	10,911	13,390	1,395,216	301,489

יתרה ליום 1 בינואר 2013
רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה
הנפקת הון מניות וכתבי אופציות
מימוש כתבי אופציות לעובדים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות
והנפקה לדירקטורים
הקצאת מניות לנושא משרה וזקיפת
הטבה
דיבידנד שהוכרז ונשלם
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
216,838	231,718	258,573
23,042	47,783	5,495
239,880	279,501	264,068
750	(1,980)	-
240,630	277,521	264,068
(331,982)	(655,236)	(409,910)
1,153	13,000	12,312
(3,856)	(2,256)	(1,832)
(334,685)	(644,492)	(399,430)
14,304	102,903	-
(320,381)	(541,589)	(399,430)
81,690	67,477	73,434
(210,760)	(382,001)	(163,123)
(149,222)	(158,200)	(176,779)
-	282,752	135,329
520,183	632,113	239,562
1,337	4,119	4,284
38	14	-
(153,200)	(244,212)	(243,597)
-	-	299,929
(276)	35,163	(35,137)
89,790	237,225	133,902
(14,225)	(99,909)	-
75,565	137,316	133,902
(5,015)	(127,766)	(1,460)
829	1,014	-
37	(429)	(50)
188,288	184,139	56,958
184,139	56,958	55,448

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים

הנפקת מניות לדירקטורים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

הנפקת ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת

עליה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(88,117)	(121,586)	(68,762)
(18,926)	(15,525)	(11,246)
(495)	(1,356)	994
2,250	26,520	3,000
3,749	2,609	-
23,202	33,114	(15,460)
22,143	28,706	3,992
5,196	2,628	1,836
63,563	84,431	97,229
1,105	817	945
13,670	40,358	12,528
2,274	(882)	(4,358)
(5,083)	8,465	(5,356)
5,119	(2,553)	4,602
(4)	(26)	186
7,066	2,421	(2,107)
9,372	7,425	(7,033)
23,042	47,783	5,495

10,926	36,830	19,161
-	-	38,603
-	1,506	-

178,169	208,755	183,464
28,540	1,852	48
114	7,078	277
755	-	-
2,250	26,520	3,000

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 המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שחיקת הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו
שערוך אגרות חוב
הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מסים נדחים, נטו
אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
דיבידנד שהוכרז וטרם חולק
פירעון אגרות חוב כנגד ספקים

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שנתקבלו
דיבידנד שנתקבלו

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, מכולים, תחנות אוטובוס מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה.

ב. הגדרות:

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

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 המהוונות לנכס כשיר אשר ההשקעה בו ובהקמתו מסווגת כפעילות השקעה; תזרימי המזומנים הנובעים ממסים על ההכנסה ומסים עקיפים מסווגים במסגרת פעילות שוטפת, אלא אם כן ניתן לזהותם ספציפית עם פעילות השקעה או פעילות מימון; דיבידנד ששולם נכלל במסגרת פעילות מימון; דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות ואחרות, נכללים במסגרת פעילות שוטפת.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה אינה עולה על 12 חודשים.

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

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

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

- תביעות משפטיות והיטלי מס

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

- נדל"ן להשקעה

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

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

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

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

- נדל"ן להשקעה בהקמה

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

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

(2) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

ה. דוחות כספיים מאוחדים:

כללי

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

תוצאות הפעילות של חברות מאוחדות שנרכשו 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.

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 וכן על ניסיונה של הנהלת החברה. 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 ממימוש נדל"ן להשקעה. מרווח 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 כשירים נדל"ן להשקעה אשר הכנתם לשימוש המיועד להם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימושם המיועד כנדל"ן להשקעה.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

יד. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה:

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

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

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

טו. חלוקת נכסים לבעלי המניות

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התחייבויות פיננסיות ומכשירים הונניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

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

(1) התחייבויות פיננסיות אחרות

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

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

(2) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

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

(3) גריעת התחייבויות פיננסיות

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

יז. הכרה בהכנסה:

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

(1) הכנסות מדמי שכירות וניהול

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

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

(2) הכנסות ריבית

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. הפרשות:

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

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

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

יט. תשלומים מבוססי מניות:

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

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

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

כ. תקבולים על חשבון כתבי אופציה:

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. מסים על הכנסה:

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות 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 ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

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

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

כב. רווח למניה:

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר הקנדי	שער החליפין היציג של הדולר	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות			
132.7786	132.7786	3.3586	3.8890	תאריך הדוחות הכספיים
133.0387	132.9087	3.2642	3.4710	ליום 31 בדצמבר 2014
				ליום 31 בדצמבר 2013
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
				לשנה שנסתיימה:
(0.20)	(0.10)	2.89	12.04	ביום 31 בדצמבר 2014
1.82	1.91	(12.95)	(7.02)	ביום 31 בדצמבר 2013
1.63	1.44	0.27	(2.30)	ביום 31 בדצמבר 2012

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

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

■ **תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה" (בדבר הבחנה בין נדל"ן להשקעה לעסק)**
התיקון מבהיר כי נדרש שיקול דעת בקביעה האם רכישת נדל"ן להשקעה מהווה רכישת נכס/ קבוצה של נכסים או צירוף עסקים, שהינו בתחולת IFRS 3. הובהר כי שיקול הדעת בקביעה האם מדובר בצירוף עסקים אינו מבוסס על ההבחנה בין רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה המפורטת ב- IAS 40 אלא יש לקבוע האם מדובר בעסק בהתאם להוראות IFRS 3. התיקון ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 ביולי 2014 ואילך. יישום מוקדם אפשרי. ישנה אפשרות ליישם למפרע, על בסיס עסקה בודדת, ובתנאי שהמידע הנדרש לכך הינו נגיש.

■ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים כללי**

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

נכסים פיננסיים

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

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

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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)

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 תיקונים כאמור אינו עושה שימוש במידע בדיעבד (hindsight). הוראות המתייחסות לגידור ייושמו, ככלל, בדרך של 'מכאן ולהבא' עם יישום למפרע מוגבל.

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולתיה.

■ IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

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

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2013	2014	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2014
		%
16,710	21,330	
37,071	30,819	0.22
53,781	52,149	

מטבע ישראלי:

מזומנים ויתרות בבנקים

פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

מטבע חוץ:

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים:

דולר קנדי

3,177	3,299
3,177	3,299
56,958	55,448

באור 5 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,065	15,152
5,358	6,950
1,478	4,238
21,901	26,340
(6,393)	(6,321)
15,508	20,019

חובות פתוחים

המחאות לגביה

הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,502	6,393
(382)	(1,443)
2,273	1,371
6,393	6,321

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 חלק 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		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,445	3,328	מוסדות ממשלתיים
5,105	982	שותפים בעסקאות משותפות
555	1,403	הוצאות מראש
2,622	2,085	הכנסות לקבל
3,578	10,129	הסדרים משותפים
575	6,253	מקדמות לספקים
6,603	6,871	אחרים
34,483	31,051	

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

א. הרכב ותנועה:

נדל"ן להשקעה			
נדל"ן להשקעה	בהקמה	סך-הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,699,439	718,042	6,417,481	יתרה ליום 1 בינואר 2013
393,904	23,361	417,265	תוספות הנובעות מרכישות
-	(10,000)	(10,000)	מימושים
236,700	(236,700)	-	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
37,652	179,203	216,855	השקעות
-	36,620	36,620	עלויות אשראי שהוונו
76,094	45,193	121,287	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו (*)
6,443,789	755,719	7,199,508	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
81,697	99,331	181,028	תוספות הנובעות מרכישות
18,581	(18,581)	-	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
(20,705)	20,705	-	העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה
96,215	112,269	208,484	השקעות
-	22,978	22,978	עלויות אשראי שהוונו
30,557	38,205	68,762	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו
6,650,134	1,030,626	7,680,760	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

(*) הפרש ברווח מהתאמה לשווי הוגן מול דוח רווח והפסד נובע משערך נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה.

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 היתון:
שיעור היתון ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו בין 7.25% 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 ולאחר תאריך המאזן התקשרה הקבוצה בעסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ- 134 מיליון ש"ח (כולל מסי רכישה), אשר המהותיות מביניהן מתוארות להלן:

עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

1. נכס ברחובות

בדצמבר 2014, השלימה הקבוצה רכישה מצד ג' של 50% מהזכויות בבנין משרדים ברחובות, בו החזיקה הקבוצה טרם העסקה בכמות הזכויות. עם השלמת עסקה זו החברה מחזיקה במלוא הזכויות בנכס. הנכס הינו בנין משרדים ומסחר בשטח של כ- 7,750 מ"ר וכן חניון תת קרקעי ועילי של כ- 100 מקומות חניה. השלמת עסקה זו בוצעה תמורת סך של כ- 24.5 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה ממקורותיה העצמיים של הקבוצה.

2. בית אמות ביטוח

בנובמבר 2014, רכשה החברה מצד ג' את מלוא הזכויות ב 5 קומות משרדים וכן שטחים נוספים בקומת הקרקע ובמרתף במתחם "מגדל אביב", ברחוב מנחם בגין בתל אביב. שטח הנכס הנרכש הינו כ- 4,000 מ"ר שטחי השכרה וכן חניה תת קרקעית המיועדת ל- 40 מקומות חניה. הנכס מושכר במלואו והוא צפוי להניב NOI שנתי בסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח. תמורת הרכישה שילמה החברה כ- 40 מיליון ש"ח אשר שולם ממקורותיה העצמיים.

3. נכס בבת הדר

בינואר 2015, לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בנכס הידוע כמרכז מסחרי בישוב בת הדר. הנכס הינו חלקה בת 15,600 מ"ר, עליה בנוי מרכז מסחרי בשטח של כ- 6,200 מ"ר, אשר בנייתו נסתיימה בשנת 2014. ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה מסתכם לסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח. תמורת הרכישה שילמה החברה סך של כ- 46 מיליון ש"ח, אשר שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

נדל"ן לייזום ופיתוח

1. **פרויקט אטריום (רמת גן)**
בפברואר 2013, בעקבות הגדלת זכויות הבנייה לכ- 56 אלף מ"ר והגדלת תקציב הבנייה בהתאם, בחרה החברה לחתום על הסכם מסגרת ליווי חדש בהיקף של 450 מיליון ש"ח בתוקף עד לדצמבר 2016.
2. **פרויקט אמות פלטינוס (קרית אריה פתח תקווה)**
החברה סיימה את בניית המגדל הראשון בהיקף של כ- 28 אלף מ"ר עילי וכ- 32 אלפי מ"ר מרתפי חניה ונמצאת בשלבי איכלוס מתקדמים.
עד כה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לאיכלוס הבניין בהיקף של כ- 20 אלף מ"ר המהווים כ- 75%. הנכס מוין לנדל"ן להשקעה ביום 31 בדצמבר 2013.
3. **פרויקט "אמות פארקטק" (בית דגן)**
באוקטובר 2013, חתמה הקבוצה על הסכם לשכירות ארוכת טווח של בניין בפרויקט "אמות פארקטק" בבית דגן.
הבניין אשר כולל כ- 9,000 מ"ר שטחי משרדים וכ- 200 מקומות חניה, נמצא בשלבי בנייה מתקדמים ובנייתו צפויה להסתיים במהלך שנת 2015.
הבניין הושכר לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 10 שנים נוספות. שכר הדירה צפוי לעמוד על כ- 6 מיליון ש"ח לשנה. התאמות במושכר צפויות להתבצע במהלך שנת 2015 והכנסות בגין שכר הדירה אמורות להתקבל במהלך המחצית השנייה של שנת 2015.
4. **עסקת טרה**
באוגוסט 2013, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור וועדת הביקורת כי העסקה אינה חריגה) את התקשרות החברה עם חברת גב- ים לקרקעות בע"מ, בהסכם עם חברה בבעלות ובשליטת משפחת ורטהיים, שהינה בעלת השליטה בחברה (בהיותה בעלת שליטה, בשיתוף עם משפחת חץ, באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ בעלת השליטה בחברה), לרכישת מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין בשטח של כ- 3.8 דונם ברחוב יגאל אלון בתל- אביב עליהם נמצא מבנה בשטח של כ- 3,800 מ"ר ולהם זכויות בניה נוספות מעבר לשטח הבנוי בהיקף של כ- 5,500 מ"ר (בסה"כ 9,300 מ"ר), בתמורה לסך כולל של כ- 54 מיליון ש"ח כאשר חלק החברה ברכישה הינו 50% (כ- 27 מיליון ש"ח). העסקה אושרה על ידי האורגנים המוסמכים של כל אחד מהצדדים. הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה.

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- 500 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) על התאמת השווי ההוגן הינו כ- 222 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 26.5% - כ- 163 מיליון ש"ח).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

במאי 2011, לאחר השלמת הנפקת אנרג'יקס, החזיקה החברה בכ- 12.2% מהון המניות (כ-9% בדילול מלא) ורשמה רווח ברוטו מירידה בשיעור החזקה בסך של- 22.8 מיליון ש"ח (כ- 18 מיליון ש"ח, רווח נטו לאחר מס). הרווח הוצג בדוח רווח והפסד של שנת 2011 במסגרת סעיף פעילות שהופסקה. 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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2014 מחזיקה החברה בכ- 9.91% מהון המניות וההשקעה מוצגת בדוח על המצב הכספי כנכס פיננסי זמין למכירה ששווי ההוגן ליום 31 בדצמבר, 2014 ו-2013 מסתכם בהתאמה לסך של 38,603 ו- 37,057 אלפי ש"ח.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ב. השקעה בחברות מוחזקות

(1) פירוט החברות המוחזקות של הקבוצה

היקף ההשקעה		שיעור ההחזקה בזכויות		מדינת		שם החברה המוחזקת
בחברה מוחזקת (*)		בהון חברה מוחזקת		התאגדות		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר				
2013	2014	2013	2014			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
באיחוד מלא						
(251)	(272)	90%	90%	ישראל	אילות השקעות בנכסים בע"מ	
15,554	18,862	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	
28,474	32,156	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	
75,273	88,347	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	
213,455	227,419	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	
194,037	210,701	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	
26,311	32,395	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	
20,593	29,535	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	
31,041	67,745	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	
37,856	43,332	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	
186,340	209,989	100%	100%	ישראל	נס – פן בע"מ	
(530)	62	100%	100%	ישראל	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	
3,291	3,350	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 (*)						
36,979	37,362	50%	50%	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	
71,727	59,599	49%	49%	ישראל	חוצות אלונים בע"מ (**)	
13,573	11,881	50%	50%	ישראל	אמות שאול בע"מ (***)	
32,815	35,483	50%	50%	ישראל	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	
29,859	45,934	50%	50%	ישראל	רוני דו בע"מ	
43,519	45,133	49%	49%	ישראל	זיואל בע"מ (**)	
(291)	(765)	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 המוחזקת.

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ב. השקעה בחברות מוחזקות

(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
2013	2014			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
140,000	7,300	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
-	125,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
97,000	95,600	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) בע"מ
186,000	16,500	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ
-	156,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ
366,000	355,000	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ
128,000	122,000	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (נתניה) בע"מ
84,000	4,800	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
-	72,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
113,000	33,000	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
-	100,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
319,000	33,500	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
265,000	504,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
69,000	1,203	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
-	60,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
346,000	348,000	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	נס פן בע"מ
פעילויות משותפות				
1,000	1,000	- ⁽¹⁾	ללא הצמדה	חברה לניהול תחנות מרכזיות בע"מ
הסדרים משותפים				
6,265	6,697	7	צמודה למדד המחירים לצרכן	חוצות אלונים בע"מ
18,161	18,887	4	ללא הצמדה	אמות שאול בע"מ
1,930	2,012	- ⁽³⁾	ללא הצמדה	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
2,539	2,667	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
2,335	2,333	0	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
5,968	5,931	2.68	ללא הצמדה	LTD 7 -MTH
2,151,198	2,073,430			

(1) שטר הון.

(2) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

(3) פריים + 1.5%.

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

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,382	28,451	אמות דנישרא ע"מ
87,216	90,234	זיואל בע"מ
114,598	118,685	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. הסדרים משותפים:

הסכומים הבאים נכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
265,379	273,154

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,926	15,525	11,246

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

באור 9 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב הסעיף

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2014
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2014
159	155	p+0.21
-	299,929	p-1.11
35,006	-	p+0.5
35,165	300,084	
92,710	69,593	1.67-6.0
247,706	247,652	3.2-6.5
340,416	317,245	
375,581	617,329	

אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
משיכות יתר
ניירות ערך מסחריים
הלוואות לזמן קצר ללא הצמדה (ברביית משתנה)

חלויות שוטפות
הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב צמודות מדד

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. קרן ניירות הערך נושאת ריבית שקלית משתנה שתורכב 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 קיבלו דירוג P-1 ממידרוג.

ג. **שעבודים** - ראה באור 16 ב'.

באור 10 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,669	10,366
15,753	12,932
24,422	23,298

חובות פתוחים
המחאות ושטרות לפירעון

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		א. זכאים ויתרות זכות
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
56,414	49,503	ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך
912	3,150	התחייבויות לשותפים
6,565	8,290	הכנסות מראש
1,583	1,090	מוסדות
8,605	8,731	עובדים ומוסדות בגין שכר
17,555	18,889	התחייבויות לשלם
3,000	3,501	החברה האם
4,478	5,021	אחרים
99,112	98,175	סך הכל

ליום 31 בדצמבר		ב. זכאים בגין נדל"ן להשקעה
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,143	10,561	התחייבות לשלם כלפי מוכרי נדל"ן להשקעה
3,000	-	תשלומים על חשבון מכירת נדל"ן להשקעה
2,992	4,398	התחייבות לרשויות בגין עסקאות נדל"ן להשקעה
17,135	14,959	

באור 12 - אגרות חוב

א. אגרות חוב:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית ליום 31 בדצמבר	הרכב הסעיף
2013	2014	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
921,900	767,779	4.95	אגרות חוב (סדרה א') - ב. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
153,604	153,454		
768,296	614,325		
655,428	559,021	4.9	אגרות חוב (סדרה ג') - ג. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
90,960	90,871		
564,468	468,150		
984,671	975,605	4.8	אגרות חוב (סדרה ב') - ד. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
984,671	975,605		
-	239,138	3.2	אגרות חוב (סדרה ד') - ה. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
-	239,138		
35,603	32,430	5.5-6.5	אגרות חוב לאחרים- ו. להלן בניכוי - חלויות שוטפות
3,142	3,327		
32,461	29,103		
2,349,896	2,326,321		

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 5.06%.

ג. אגרות חוב (סדרה ג'):

החל מדצמבר, 2009 ועד אפריל 2012 הנפיקה החברה 671.1 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 (2,643 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 4.22%.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה ב'):

החל מיולי, 2012 ועד מאי 2013 הנפיקה החברה 901 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 (7,946 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 3.72%.

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 סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך הדוח על המצב הכספי בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב') כגבוה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ה. אגרות חוב (סדרה ד'):

בחודש יולי 2014 הנפיקה החברה 242 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ד' תמורת סך כולל של כ-242 מיליון ש"ח. אגרות החוב הינן צמודות מדד, נושאות ריבית שנתית בשיעור 3.2% לשנה וניתנות לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023-2028 כדלקמן: (א) שני תשלומים בשיעור 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 כולל. (ב) ארבעה תשלומים בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2025-2028 כולל. תשלומי הריבית ישולמו ב-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2015-2028 כולל. שיעור הריבית האפקטיבית בגין הנפקת הסדרה הנ"ל הינו 3.31%.

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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה ד'): (המשך)

כמו כן, אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי 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 כשוויים 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 מידי, 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 מידי 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.

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

ז. היתרה (לאחר ניכוי החלויות השוטפות) ליום 31 בדצמבר 2014 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי להלן:

<u>אלפי ש"ח</u>	
247,652	שנה ראשונה - 2015
247,829	שנה שניה - 2016
248,028	שנה שלישית - 2017
248,237	שנה רביעית - 2018
340,350	שנה חמישית - 2019
1,241,877	שנה שישית ואילך
<u>2,573,973</u>	

ח. 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	
2013	2014	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
28,000	54,206	P+0.21 - P+0.5
77,062	13,026	6
1,370,650	1,322,620	1.67-4.3
1,475,712	1,389,852	
92,710	69,593	
1,383,002	1,320,259	

הלוואות מתאגידים בנקאיים

בש"ח בפריים (P)

בש"ח בהצמדה למדד

בש"ח בהצמדה למדד

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. היתרה (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) ליום 31 בדצמבר 2014 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי כלהלן:

אלפי ש"ח	
69,593	שנה ראשונה - 2015
74,245	שנה שניה - 2016
119,727	שנה שלישית - 2017
69,448	שנה רביעית - 2018
291,559	שנה חמישית - 2019
765,280	שנה שישית ואילך
1,389,852	

ג. הסכם מימון חדש

באוגוסט 2014, חתמה החברה על הסכם מימון מחדש (Re Finance) של הלוואות בנקאיות צמודות מדד בהיקף כספי של כ- 680 מיליון ש"ח, בריבית ממוצעת של כ- 4.9% (מח"מ של כ 1.8 שנים), שנפרעו בפירעון מוקדם ובמקומן הועמדו לחברה שתי הלוואות חדשות מאותו גורם בנקאי, בריבית משוקללת של כ 3.23% (כולל עמלת פירעון מוקדם) לתקופה של 6 שנים (מח"מ של כ- 5.2 שנים).

ד. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר:

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

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

מסגרת אשראי מבנק בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל- 31 בנובמבר, 2015.

לצורך ניצול מסגרת אשראי זו על החברה לעמוד בתנאים הבאים:

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

ליום 31 בדצמבר 2014 ניצלה החברה כ- 50 מיליון ש"ח ממסגרות האשראי. בנוסף, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

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

(2) **ליווי בנקאי לנדל"ן בהקמה** - לחברה ליווי בנקאי לבניה בהיקף כולל של כ- 450 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 250 מיליון ש"ח ניתנים למשיכה מיידית, בגין פרויקט אמות אטריום במתחם הסיטי ברמת גן בתוקף עד לדצמבר, 2016.

תוקף מסגרות אשראי הנ"ל בכפוף להיות אלוני חץ בעלת השליטה בחברה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2014, מתוך מסגרת הליווי נוצלו כ- 5 מיליון ש"ח.

ה. **שעבודים** - ראה באור 16ב'.

באור 14 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,923	2,240	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד בניכוי הפקדות בקופות אישיות
447	578	
1,476	1,662	
17,828	17,684	הכנסות מראש ופיקדונות משוכרי מבנים דמי חכירה לשלם התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,890	1,858	
79	79	
21,273	21,283	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה

א. להלן הרכב יתרות המיסים הנדחים המוצגות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 והתנועה בהן בשנים שנסייתו באותם מועדים:

2013				2014				תנועה בשנת
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2013	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
545,723	-	68,066	477,657	647,849	-	74,519	573,330	נדליין להשקעה
27,607	-	27,607	-	-	-	-	-	בגין שינוי חקיקה (*)
(503)	-	(302)	(201)	-	-	503	(503)	הוצאות מימון בקשר
(72,615)	-	(10,568)	(62,047)	(50,080)	-	22,535	(72,615)	להלוואות לזמן ארוך
(2,592)	-	(372)	(2,220)	(2,920)	-	(328)	(2,592)	בגין הפסדי מס
9,776	6,514	-	3,262	10,186	410	-	9,776	מועברים
507,396	6,514	84,431	416,451	605,035	410	97,229	507,396	סוציאליות וחומ"ס
								נכס פיננסי זמין
								למכירה
								(*) ראה ביאור 15 ח(4).

ב. המיסים הנדחים מוצגים כלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,809	-
512,205	605,035
507,396	605,035

ברכוש בלתי שוטף
בהתחייבויות שאינן שוטפות

ג. מיסים נדחים - מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,229	4,747

הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)

(1) הטבות מס לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 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	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
185,489	220,478
38,118	43,042
223,607	263,520

חברות מאוחדות
חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשך)

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

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,491	1,752	2,424
1	(200)	4,812
<u>1,492</u>	<u>1,552</u>	<u>7,236</u>

מיסים שוטפים

הוצאות מיסים שוטפים

מיסים בגין שנים קודמות, נטו

סה"כ מיסים שוטפים

מיסים נדחים

הוצאות מיסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של

הפרשים זמניים

התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס

סה"כ מיסים נדחים

63,563	56,824	97,229
-	27,607	-
<u>63,563</u>	<u>84,431</u>	<u>97,229</u>

סה"כ הוצאות מס שהוכרו ברווח או הפסד

<u>65,055</u>	<u>85,983</u>	<u>104,465</u>
---------------	---------------	----------------

מיסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר

הכנסות מיסים נדחים בגין נכס פיננסי זמין למכירה

<u>(1,524)</u>	<u>6,514</u>	<u>410</u>
----------------	--------------	------------

ו. המס האפקטיבי:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
285,642	320,310	363,038
(18,926)	(15,525)	(11,246)
<u>266,716</u>	<u>304,785</u>	<u>351,792</u>
25%	25%	26.5%
<u>66,679</u>	<u>76,196</u>	<u>93,225</u>
(11,741)	(9,560)	9,543
-	27,607	-
11,284	(14,394)	(5,556)
686	959	992
-	(200)	4,812
(1,853)	5,375	1,449
<u>65,055</u>	<u>85,983</u>	<u>104,465</u>
<u>23%</u>	<u>27%</u>	<u>29%</u>

רווח לפני מיסים על ההכנסה

בניכוי רווחי חברות מוחזקות

שיעור המס הסטטוטורי

הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי

עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת

מהגורמים הבאים:

הפרש עיתוי בקשר לנדל"ן להשקעה

התאמות עקב שינוי בחוקי המס (ראה ח'6. להלן)

זקיפת מיסים נדחים בגין הפסדי מס מועברים משנים

קודמות

הוצאות לא מוכרות (הכנסות שאינן חייבות במס), נטו

מיסים בגין שנים קודמות, נטו

הפרשים אחרים

סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד

שיעור המס האפקטיבי

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ז. יתרות מיסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,180	327
11,931	11,983

נכסי מיסים שוטפים

התחייבויות מיסים שוטפים

ח. מידע נוסף:

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

2. בשנת 2013, הוצאו לחברת שומות מס בידי מס הכנסה לשנים 2007-2011 לפיהן יש להפחית הפסדי מס מועברים בסך של כ-70 מיליון ש"ח. החברה הגישה השגה בה היא דוחה את שומת מס הכנסה. לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על הסכם עם מס הכנסה לגבי חלק מהסוגיות אשר עלו בשומות המס. לגבי שנת 2008 עדיין נשארה פתוחה סוגיה בהיקף של כ-45 מיליון ש"ח הפסדי מס מועברים, אשר עומדת לפתחו של בית המשפט המחוזי. להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטית, מעל 50% כי סיכויי ההשגה להתקבל.

3. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2003 ולשנות המס 2005 ו-2006, ל-12 חברות מאוחדות ול-4 חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ול-2 חברות באיחוד יחסי הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2010, ל-2 חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד כולל שנות המס 2012 ו-2013 ולחברה אחת באיחוד יחסי הוצאה שומת מס הנחשבת סופית עד וכולל שנת המס 2007.

4. בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים" (להלן "החוק").

להלן עיקרי שינויי מס בולטים שנקבעו בחוק כדלקמן:

1. העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 לשיעור של 26.5% (עלייה של 1.5%).

2. רווחי שערור (עודפים שלא התחייבו במס חברות שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגבי שערור ומשערור זה חולקו רווחים. בהתאם, נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערור כאילו נמכרה ביום חלוקת רווחי השערור ונרכשה מחדש באותו יום.

כתוצאה מהחקיקה האמורה חל גידול בהתחייבויות המיסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 בסך של כ-27,607 אלפי ש"ח שנוקף כנגד הוצאות מיסים לשנת 2013.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים

להלן הרכב יתרת ההפרשות והתנועה בהן ליום 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ולשנים שהסתיימו באותם מועדים :

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,566	16,916
-	125
(3,650)	-
<u>16,916</u>	<u>17,041</u>

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

א. הליכים משפטיים ומיסויים :

נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 18 תביעות משפטיות, הליכים מיסויים ודרישות לחיובי ארנונה, אגרות והיטלים בקשר לנדל"ן להשקעה בסכום כספי כולל של כ- 145 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ- 90 מיליון ש"ח.

בגין התביעות המתנהלות נגד הקבוצה ובגין חשיפות להיטלי מס נרשמו בדוחות הכספיים הפרשות בסכום כולל של כ- 17 מיליון ש"ח לשנים 2014 ו-2013. 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 כנגד החברה, כנגד שותפתה (בחלקים שווים) בזכויות במקרקעין בפרויקט של התחנה המרכזית החדשה בירושלים (החברה הינה הבעלים של 50% מהזכויות בפרויקט), כנגד חברה מאוחדת המשמשת כחברת הניהול של הפרויקט וכנגד "אגד" המפעילה את תחנת האוטובוסים בפרויקט (כל הנתבעות הנ"ל יכוננו להלן: "הנתבעות"), שתי תובענות ובציודן בקשה להכיר בהן כתובענות ייצוגיות שהוגשו לבית המשפט המחוזי בתל אביב. 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 100,000,000 ש"ח. לימים, הודיעו התובעים של התביעה הייצוגית הראשונה על הסתלקותם מהתביעה והצטרפות בא כוחם לתביעה הייצוגית השנייה.

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

ב- 9 לאפריל 2014 ניתן על ידי בימ"ש השלום בירושלים פסק דין בתובענה הקבוצתית במסגרתו ניתן צו להפחתת זיהום האוויר ברציפי התחנה לערכי הסביבה בתוך פרק זמן של שנה ממועד פסק הדין. הצו השיפוטי מאמץ למעשה צו מינהלי שניתן על ידי המשרד להגנת הסביבה על בסיס תכנית עבודה להפחתת ערכי זיהום האוויר ברציפי התחנה, שגובשה על ידי המשרד בשיתוף בעלי הנכס ומומחים מהשורה הראשונה בישראל לעניין זה. כמו כן, פסק ביהמ"ש גמול לתובעים בסך כולל של 195 אלפי ש"ח וכן שכר טרחה לבא כוחם והחזר הוצאות בסך כולל של 1,120 אלפי ש"ח, חלק החברה הינו 45%.

החברה ושותפתה לזכויות בנכס הגישו ערעור על פסק הדין לביהמ"ש המחוזי, ובציודו בקשה לעיכוב ביצוע חלקי לענין תשלום ההוצאות. ביהמ"ש המחוזי קיבל את הבקשה לעיכוב הביצוע באופן חלקי ונתן צו כאמור על סכום שמעל 200 אלפי ש"ח (חלק החברה 90 אלפי ש"ח) והורה על הפקדת ערבות בנקאית בסך 300 אלפי ש"ח (חלק החברה 135 אלפי ש"ח) עד להכרעה בערעור.

יצוין עוד כי אף על פי שהתובענה הייצוגית טרם אושרה כייצוגית על ידי ביהמ"ש המחוזי, הצדדים מנהלים ביניהם מגעים מתקדמים על מנת לנסות ולסיים הסכסוך נשוא התביעה בדרך של פשרה.

לאחר התייעצות עם יועציה המשפטיים לעניין זה, אין ביכולת הנהלת החברה להעריך את סיכוייה של הבקשה לאישור התובענה הייצוגית. עם זאת ובין היתר גם לנוכח הליך גישור שהתקיים בעניין, מעריכה הנהלת החברה שקיימת הסתברות שמעל ל- 50% שהיקף החשיפה להוצאה כלשהיא ביחס לתובענות אלו אינו עולה על מיליוני ש"ח בודדים. לאור זאת, לא נכללה הפרשה בגין התביעות הנ"ל בדוחותיה הכספיים של החברה.

(4) באפריל 2011 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז כנגד חב' מוזס כפר סבא בע"מ (השוכרת מהקבוצה נכס המשמש כ"מסעדת מוזס" בקניון ערים בכפר סבא, וכנגד החברה וחברות בת שלה, תובענה ובציודה בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, על פיה נטען כביכול יצרה מוזס מפגע סביבתי של מטרדי ריח ועשן לדיירי בתי המגורים שמעל הקניון ולבאי הקניון וכיכר העיר ובמסגרתה עתרו התובע לפיצוי כספי בסך כולל של 50 מיליון ש"ח לכלל חברי הקבוצה.

ב- 30 באוקטובר 2014 ניתן על ידי בימ"ש המחוזי מרכז פסק דין אשר דחה את הבקשה לאישור התובענה הייצוגית וחייב את המבקש בהוצאות בגובה 20,000 ש"ח. בכך נמחקה התביעה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ב. שעבודים:

(1) להבטחת הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2014 מסתכמת לסך של 950 מיליון ש"ח שנתקבלו מתאגידים בנקאיים שעבדה החברה וחברות הבנות שלה מקרקעין, אשר שוויים ליום 31 בדצמבר, 2014 מסתכם לסך של 2,094 מיליון ש"ח, וכן חלק מההכנסות הנובעות מהנכסים שבבעלותה.

(2) להבטחת אגרות חוב בסך של 32 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 2014 מסתכמת ל-768 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	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,140	1,850

ערבויות שניתנו על ידי החברה וחברות בנות

* בעיקר ערבויות שניתנו לרשויות המס בקשר לרכישת נכסים.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הון עצמי

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

מונפק ונפרע	רשום	מספר מניות	
260,975,732	500,000,000		יתרה ליום 1 בינואר 2014
12,457,000			מימוש כתבי אופציות למניות החברה (ראה ד. להלן)
455,721	-		מימוש אופציות לעובדים (ראה ו. להלן)
34,279	-		הנפקת מניות לנושא משרה
<u>273,922,732</u>	<u>500,000,000</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
233,212,205	500,000,000		יתרה ליום 1 בינואר 2013
27,112,300			הנפקת מניות
575,750	-		מימוש אופציות לעובדים (ראה ו. להלן)
61,413			הנפקת מניות לנושא משרה
14,064	-		הנפקה לדירקטורים
<u>260,975,732</u>	<u>500,000,000</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
<u>232,212,205</u>	<u>500,000,000</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

ב. הזכויות הנלוות למניות:

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

ג. תשקיף מדף 2013:

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

ד. הנפקת מניות ואופציות למניות:

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הון עצמי (המשך)

ה. מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז:

בחודש ינואר 2007 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד, לפיה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה קלנדרית תודיע החברה על סכום חלוקת הדיבידנד המינימלי לאותה שנה. הדיבידנד יחולק בסוף כל רבעון (החלק היחסי) בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה, כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של החברה להשקעות, כפי שתהייה 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 2012-2014, שילמה החברה לבעלי מניותיה בשנים 2012 ו- 2013 דיבידנד שוטף בסך של 64 אגורות למניה (כ- 370.4 מיליון ש"ח) ו- 66 אגורות למניה בשנת 2014 (כ- 177 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 ברגיל שחולק על ידי החברה מדי רבעון על פי מדיניות הדיבידנד של החברה. שווי ההון של מניות אנרגיקס ליום 31 בדצמבר 2014 הינו כ- 38,603 אלפי ש"ח.

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ, 2015 על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעון הראשון של שנת 2015 בסך של 17 אגורות למניה, (כ- 46.6 מיליון ש"ח) שישולם במהלך חודש אפריל, 2015.

ו. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים:

(1) בחודש יולי 2008 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, שאינם סחירים לארבעה עובדים ונושאי משרה בחברה במסגרתה יוקצו 500,000 כתבי אופציה. כל כתב אופציה ניתן למימוש ל- 1.25 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב, כנגד תשלום תוספת מימוש, צמודה למדד, בסך של 11.50 ש"ח (כפוף להתאמות). כתבי האופציה הבשילו בחלקים כדלקמן: 50% מכלל כתבי האופציה היו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2011, 30% מכלל כתבי האופציה היו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2012 ו-20% מכלל כתבי האופציה היו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2013. כתבי אופציה היו ניתנים למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2013. נכון ליום 31 בדצמבר 2013 מומשו כ- 450 אלף כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים וכ- 50 אלפי אופציות חולטו עקב עזיבת עובד.

(2) ביום 30 במרץ 2011, החליט דירקטוריון החברה לאשר תכנית מסגרת ("תכנית המסגרת") להצעה פרטית של עד 4,000,000 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר למניות החברה, אשר תתבצע מעת לעת, לעובדים/נושאי משרה/יועצים/נותני שירותים/דירקטורים של החברה ו/או של חברות קשורות. לדירקטוריון או לוועדת תיגמול שמינה לכך מטעמו ("הוועדה") ניתנה הסמכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט, להחליט מעת לעת ביחס להענקת כתבי אופציה שטרם הוענקו לרבות על כמות כתבי האופציה שתונפק לניצעים על פי תכנית המסגרת ועל הניצעים שייכללו בהנפקה. כתבי האופציה לעובדים ו/או לנושאי משרה שהינם שכירים יוקצו במסלול הוני לצרכי מס הכנסה. במועד הנ"ל החליט דירקטוריון החברה על הענקת 2,248,500 כתבי אופציה, על פי תכנית המסגרת, ל- 36 ניצעים מתוכם 4 נושאי משרה בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2014 מומשו כ- 698 אלף כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים וכ- 195 אלפי אלפי כתבי אופציה חולטו עקב עזיבת עובדים.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הון עצמי (המשך)

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

(3) ביום 28 באוגוסט 2013, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"), אשר כוללת בחובה, בין היתר, את האפשרות להעניק כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה.

בהתאם למדיניות התגמול, ביום 13 בנובמבר 2013, החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת תגמול) לאשר תכנית מסגרת ("תכנית 2013") להצעה פרטית של עד 20,000,000 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר למניות החברה, אשר תתבצע מעת לעת, לעובדים ונושאי משרה של החברה ו/או של חברות קשורות. לדירקטוריון/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.

(4) 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.

(5) 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.

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

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכל כתבי האופציה אשר היו בתוקף ליום 31 בדצמבר 2014, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, נאמדה בסך כולל של כ- 12.1 מיליון ש"ח, מתוכם הופחת עד ליום 31 בדצמבר 2014 סך של כ- 10.6 מיליון ש"ח. סכום זה מופחת לדוח רווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

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

תוכנית					
מרץ 2015 (*)	מרץ 2014	נובמבר 2013	מרץ 2011 (*)	יולי 2008	
12.58	10.58	10.60	10.48	11.38	מחיר מניה (בש"ח)
13.59	11.43	11.45	10.30	11.50	מחיר מימוש (בש"ח)
15.67%	19.16%	19.85%	48.75%	33%	תנודתיות צפויה משוקללת (**)
2.75	2.75	2.5	3.9	4.2	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (***)
0.47%	1.26%	1.36%	1.47%	2.00%	שיעור ריבית חסרת סיכון
-	-	-	-	-	שיעור דיבידנד צפוי
4,698	1,170	1,065	8,299	1,518	הטבה כוללת (אלפי ש"ח)
					<u>סכום ההפחתה (באלפי ש"ח)</u>
-	381	426	691	-	בשנת 2014
-	-	56	1,726	-	בשנת 2013
-	-	-	3,281	80	בשנת 2012

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
436,612	462,701	483,820	מדמי שכירות (ב. להלן)
47,545	48,605	49,552	מניהול נכסים
<u>484,157</u>	<u>511,306</u>	<u>533,372</u>	

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2014, שאינם ניתנים לביטול, הנו כדלקמן:

אלפי ש"ח	
<u>436,142</u>	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של פחות משנה
<u>843,283</u>	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של שנה עד 5 שנים
<u>646,690</u>	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של מעל 5 שנים

באור 19 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
41,500	46,413	49,008	הוצאות אחזקה וניהול נכסים
10,376	10,504	10,559	שכר ונלוות
3,087	3,036	4,402	מסים ואגרות
1,167	1,850	1,821	שירותים מקצועיים
1,623	1,811	1,411	אחרות
<u>57,753</u>	<u>63,614</u>	<u>67,201</u>	

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
56,610	59,380	62,088	סך ההוצאות התפעוליות הישירות
1,143	4,234	5,113	בקשר לנדל"ן להשקעה נחלקות כדלקמן:
<u>57,753</u>	<u>63,614</u>	<u>67,201</u>	נדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות מדמי שכירות
			נדל"ן להשקעה אשר לא הפיק הכנסות מדמי שכירות

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,178	11,719	11,440
12,899	14,049	13,794
4,967	2,628	1,836
1,072	1,106	1,091
3,928	4,730	3,629
818	1,100	1,371
521	560	492
1,093	886	1,039
115	1,124	1,069
<u>39,591</u>	<u>37,902</u>	<u>35,761</u>

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

באור 21 - הוצאות והכנסות מימון

הוצאות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,748	4,867	3,259
72,022	68,082	56,667
95,176	110,530	111,025
169,946	183,479	170,951
22,218	27,896	(1,499)
28,161	48,897	(3,196)
50,379	76,793	(4,695)
220,325	260,272	166,256
(5,324)	(35,100)	(19,972)
<u>215,001</u>	<u>225,172</u>	<u>146,284</u>

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		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,704	1,852	48
721	-	-
<u>7,425</u>	<u>1,852</u>	<u>48</u>

ריבית על פקדונות בבנקים
 אחרות, נטו

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - רווח למניה

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
220,587	234,327	258,573
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
233,122	247,675	268,078
137	93	572
233,259	247,769	268,650
702	181	1,713

מפעילות נמשכת

הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת

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

התאמות בגין כתבי אופציה

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

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

כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 1)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(3,749)	(2,609)	-
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
233,122	247,675	-
-	-	-
233,122	247,675	-
839	274	-

מפעילות שהופסקה

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

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

התאמות בגין כתבי אופציה

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות שהופסקה

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

כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 1)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. עסקאות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,178	11,719	11,440
1,072	1,106	1,091
42	55	54
9	10	9

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

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,008	3,181	3,497
2,198	1,211	636
5,206	4,392	4,133

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.

לעניין סעיף זה "סך הנכסים" משמעו נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה עצמית על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (להלן: "הסכם הניהול").

בהתאם להוראות חוק החברות, כפי שתוקנו בתיקון 16 לחוק החברות, בתום 3 שנים ממועד כניסת הסכם הניהול לתוקף יש להביאו 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 בהתאם למפורט להלן:

דמי הניהול השנתיים להם תהא זכאית החברה האם החל מ-1.1.2013 יעמדו 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" משמע: התגמולים שניתנו בשנה הרלבנטית למנכ"ל החברה האם על ידי החברה האם, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים לשנה הנ"ל, הכל כמפורט התקנה 26 לפרק הפרטים הנוספים בדוח התקופתי של החברה האם לאותה שנה.

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

בהסכם המתקן נקבעו גם הוראות לאופן ביצוע התשלום בפועל.

שאר תנאי הסכם הניהול נותרו ללא שינוי.

יצויין כי בשנת 2012 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים סך של 14,178 אלפי ש"ח, כדמי ניהול בגין הסכם הניהול לשנה זו.

בגין שנת 2014 ו- 2013 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים סך של 11,440 ו- 11,719 אלפי ש"ח בהתאמה על חשבון תשלום דמי ניהול.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(2) התקשרויות עם המנכ"ל

תכנית אופציות קיימת

במרץ 2011, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה והמלצתה של ועדת הביקורת), תכנית אופציות למנכ"ל, בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, במסגרתה הוקצו למנכ"ל 1 מיליון כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות, כנגד תשלום תוספת מימוש, צמודה למדד, בסך של 10.24 ש"ח (כפוף להתאמות). 50% מכתבי האופציה הבשילו וניתנים למימוש מיום 1.4.2013, 25% נוספים מכתבי האופציה הבשילו וניתנים למימוש מיום 1.4.2014 ו-25% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1.4.2015. כתבי אופציה שהבשילו ניתנים למימוש עד ליום 31.3.2016.

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושוולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 4.1 מיליון ש"ח. בשנים 2014 ו-2013 נזקפו כהטבה בדוח הרווח והפסד סך של 340 ו-846 אלפי ש"ח בהתאמה.

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

לאור כניסתו לתוקף של תיקון 20, פעלה החברה לבנייתה ואימוצה של מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה העומדת בתנאי תיקון 20 (להלן: "מדיניות התגמול"). ביום 28 באוגוסט, 2013 החליטה האסיפה הכללית של החברה לאשר את מדיניות התגמול. כמו כן, החליטה האסיפה הכללית בישיבתה הני"ל, ועל בסיס מדיניות התגמול, לאשר תנאי העסקה חדשים למנכ"ל אשר יחולו על היחסים בין החברה למנכ"ל החל מיום 28 באוגוסט 2013 לתקופת ההתקשרויות עם המנכ"ל. בין המנכ"ל לבין החברה נחתם ביום 13.2.2014 הסכם העסקה המעגן את תנאי העסקה החדשים של המנכ"ל. תנאי ההעסקה החדשים כוללים בתמצית את הרכיבים המפורטים להלן:

1. שכר והטבות נלוות (רכיב קבוע)

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

2. פרישה

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(2) התקשרות עם המנכ"ל

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

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

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

- (1) שיעור תשואה להון- בגין תשואה להון שהינה מתחת ל- 6% המנכ"ל לא יהיה זכאי למענק. בגין תשואה להון שבין 6% ל- 14% המנכ"ל יהיה זכאי למענק בטווח שבין 200,000 ש"ח ל- 600,000 ש"ח (אשר יחושב באופן לינארי). גם ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 14%, לא יעלה סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד זה על 600,000 ש"ח.
 - (2) שיעור תשואה FFO למניה - בגין תשואת FFO שהינה מתחת ל- 7.5% המנכ"ל לא יהיה זכאי למענק. בגין תשואה FFO שבין 7.5% ל- 12.5% המנכ"ל יהיה זכאי למענק בטווח שבין 100,000 ש"ח ל- 900,000 ש"ח (אשר יחושב באופן לינארי). גם ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 12.5%, לא יעלה סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד זה על 900,000 ש"ח.
 - (3) עמידה בתקציב FFO חזוי- בגין תוצאה במדד זה שהינה מתחת ל- 90% המנכ"ל לא יהיה זכאי למענק. בגין תוצאה במדד זה שבין 90% ל- 110% המנכ"ל יהיה זכאי למענק בטווח שבין 100,000 ש"ח ל- 800,000 ש"ח (אשר יחושב באופן לינארי). גם ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 110%, לא יעלה סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד זה על 800,000 ש"ח.
 - (4) TSR- בחינת ביצועי מניית החברה על פני שלוש שנים לעומת קבוצת התייחסות של חברות דומות (Pear Group). בגין תוצאה במדד זה שבין 15%- (מינוס חמש עשרה אחוזים) ל- 0% ינוכה סכום מסך המענק השנתי בטווח שבין 300,000 ש"ח ל- 0 ש"ח (באופן לינארי), למעט אם ניכיון זה יביא את סך המענק השנתי לערך שלילי אזי סך המענק השנתי יעמוד על 0 ש"ח. בגין תוצאה במדד זה שבין 0% ל- 15% המנכ"ל יהיה זכאי למענק בטווח שבין 0 ש"ח ל- 300,000 ש"ח (אשר יחושב באופן לינארי). גם ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 15%, לא יעלה סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד זה על 300,000 ש"ח.
- (מדד ה- TSR הינו מדד מקובל בעולם ומשמש את החברה לצורך חישוב המענק למנכ"ל מזה מספר שנים, מאז אומץ על ידי החברה במרץ 2011).
- קבוצת חברות ההשוואה כוללת חברות מתחום הנדל"ן, הפועלות בישראל, בעלות מאפייני פעילות דומים לחברה.
- דירקטוריון החברה יכול לבצע שינוי בהרכב רשימת חברות ההשוואה ובמשקל כל אחת מחברות ההשוואה במדד, ככל שיחול שינוי אקסוגני ברשימת החברות (כדוגמת שינוי בסחירות החברות כתוצאה ממיזוג, מחיקה או הנפקה למסחר וכיו"ב).

במידה והחברה תציג הפסד שנתי חשבונאי נקי (בנטרול אירועים חד פעמיים כתוצאה משינויים רגולטורים ואחרים, אשר להערכת הדירקטוריון אינם קשורים בביצועי החברה כדוגמת שינוי בשיעורי מס חברות כתוצאה מחקיקה וכיו"ב) אך תוצאת החישוב של ארבעת המדדים שלעיל תזכה במענק חיובי, יבוצע ניכיון בשיעור של 50% מהמענק השנתי.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(2) התקשרות עם המנכ"ל

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

(ב) מענק בשיקול דעת הדירקטוריון:

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

לגבי המענק השנתי נקבע כי:

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

ביחס לכלל התגמול למנכ"ל נקבע כי:

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

תגמול הוני (רכיב משתנה לטווח ארוך)

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

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

מחיר המימוש של כתבי האופציה יהיה הגבוה מבין:

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

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

מחיר המימוש אינו צמוד למדד.

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

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

בהתאם, ביום 10 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול ועל בסיס תנאי העסקה של המנכ"ל כפי שאומצו על ידי החברה בהתאם למדיניות התגמול שלה כמפורט לעיל, לאשר הענקה למנכ"ל של 1,043,747 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 שיוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושוולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 1.105 מיליון ש"ח.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)
ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(2) התקשרות עם המנכ"ל

תגמול הוני (רכיב משתנה לטווח ארוך): (המשך)

הוראות נוספות בתנאי ההעסקה:

1. המנכ"ל יחזיר לחברה סכומים אשר שולמו לו, אם שולמו על בסיס נתונים אשר התברר כי היה מוטעה, תוקן, והוצג מחדש בדוחות הכספיים של החברה;
2. לדירקטוריון נתון שיקול הדעת להפחית מהתגמול שלעיל על פי שיקול דעתו המלא והבלעדי אם יימצא שהנסיבות מצדיקות הפחתה כאמור ויהיה רשאי לקבוע תקרה לשווי המימוש של התגמול ההוני שלעיל;

המענק השנתי לשנת 2014

ביום 10 במרץ 2015, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת תגמול ועל בסיס תנאי ההעסקה של המנכ"ל כפי שאומצו על ידי החברה בהתאם למדיניות התגמול שלה, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין 2014 בסך כולל של 1,584 אלפי ש"ח, כאשר סך של 1,184 אלפי ש"ח מתוכו מהווה יישום של הנוסחאות הקבועות בתנאי ההעסקה של המנכ"ל והמפורטות בסעיף ג' 2 (א) לפרק זה לעיל ("המענק לפי נוסחה") ויתרת המענק בסך של 400 אלפי ש"ח הינו מענק בשיקול דעת הדירקטוריון, אשר הפעיל את שיקול דעתו בהתאם לסמכות הנתונה לו במדיניות התגמול של החברה, כאמור בסעיף ג' 3 (ב) לפרק זה לעיל.

75% מהמענק לפי נוסחה ומלוא סכום המענק שבשיקול דעת ישולמו במזומן ו-25% מהמענק לפי נוסחה ישולמו בתגמול הוני בדרך של הקצאת 24,090 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה (לפי מחיר למניה של 12.29 ש"ח, המהווה שער ממוצע של שערי מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון). זכאות המנכ"ל למניות המוקצות תקום בתום השנה הקלנדרית בה שולם המענק, קרי ביום 1.1.2016, אך הוא יהיה זכאי לדיבידנד בגין החל ממועד הקצאתן. המניות תהיינה חסומות לשנתיים מיום החלטת הדירקטוריון.

שכר המנכ"ל

שכרו החודשי של המנכ"ל נכון לדצמבר 2014 עמד על סך של כ- 184 אלפי ש"ח ברוטו.

(3) גמול דירקטורים

בהתאם למדיניות התגמול לנושאי המשרה שאומצה על ידי החברה, זכאים הדירקטורים בחברה לגמול כדלקמן:

- דירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים, שאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, זכאים לגמול שנתי וגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו בסכום שבין הסכום הקבוע לבין הסכום המרבי, בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיהיו מעת לעת, והוא ייקבע על ידי הגורמים הרלוונטיים בחברה על פי דין.

עבור השתתפות בישיבות של הדירקטוריון ו/או ועדות הדירקטוריון באמצעות אמצעי תקשורת ועבור השתתפות בהחלטות של הדירקטוריון או ועדות הדירקטוריון בלא התכנסות בפועל ישולם סכום חלקי מהסכום הקבוע כפי שנקבע בתקנות הגמול.

- הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה הינם דירקטורים חיצוניים מומחים ולפיכך הרכיב הקבוע (הגמול השנתי והגמול בגין השתתפות כאמור לעיל) לו הם זכאים יהיה גבוה יותר, בהתאם לתקנה 5א לתקנות הגמול.

- דירקטורים שהינם נושאי משרה בחברה האם אינם זכאים לתגמול כלשהו מהחברה בגין כהונתם כדירקטורים בחברה, זאת בכל התקופה בה קיים הסכם ניהול עם החברה האם בדבר מתן שירותי ניהול לרבות שירותי דירקטוריון, כפי שהמצב היום.

דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31.12.14, הינה דרגה ה'.

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 לסמכות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול, החליטו ועדת תגמול 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 וגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו בגובה הסכום המרבי הנקוב בתקנות הגמול, בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלשית לתקנות הגמול, וזאת החל מ-28 באוגוסט 2013.

נכון ליום פרסום דו"ח זה גובה הגמול השנתי המרבי בהתחשב בדרגת החברה הינו 111,344 ש"ח וגמול ההשתתפות בישיבה הינו כ- 3,350 ש"ח (סכומים אלה מתעדכנים מעת לעת בהתאם למנגנון העדכון המדדי הקיים בתקנות הגמול).

ביום 10.9.09 אישר דירקטוריון החברה כי הדח"צ מר א. ברנע הינו בגדר דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו 2005 (להלן "תקנות הכשירות") ומכאן שהינו דירקטור חיצוני מומחה וכי הדח"צ מר ד. ליטבק הינו דירקטור העונה לכשירות הנדרשות של דירקטור בעל כשירות מקצועית כמפורט בתקנה 2 לתקנות הכשירות ומכאן שהינו דירקטור חיצוני מומחה.

כמו כן, אישר דירקטוריון החברה בהחלטה הנ"ל כי שני הדירקטורים החיצוניים המומחים של החברה יהיו זכאים לגמול שנתי בסך של 120,000 ש"ח (סכום הנמוך במקצת מסכום הגמול השנתי הקבוע לדירקטור חיצוני מומחה בהתאם לתקנות הגמול), צמוד למדד בהתאם למנגנון הקבוע בתקנות הגמול כשמדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום 1.8.09 (נכון למועד פרסום דו"ח זה סכום הגמול השנתי לדירקטורים החיצוניים עומד על סך של 132,516 ש"ח). החלטה זו אושרה ביום 17.9.09 על ידי האסיפה הכללית של החברה.

סך התשלומים שקיבלו הדירקטורים החיצוניים והדירקטורים שאינם מועסקים על ידי החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, בשנת 2014, הסתכם בסך של 1,091 אלפי ש"ח.

(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' אנרגיקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרגיקס") (גם היא חברה בשליטת אלוני-חץ).¹

הפוליסות אשר תירכשנה מכח ההסדר הנ"ל תבטחנה גם בגין אירועים אותם ניתן לבטח על פי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א 2011 ("חוק אכיפה מנהלית") וכן תבטחנה את אחריות נושאי המשרה בחברה, בחברות בנות של החברה, וכן נושאי משרה המכהנים כדירקטורים מטעם החברה בחברות בנות ובחברות שלחברה החזקה בהן שאינה בעלות או שליטה מלאות.

בהתאם לעקרונות ההסדר: (1) הפרמיה המקסימלית לא תעלה על סך של 70,000 דולר והיא עשויה לגדול, ללא צורך באישור האסיפה הכללית, ב-50% למעט במקרים של התייקרות בפרמיית הביטוח; (2) גבול האחריות לביטוח אחריות הינו עד 50 מיליון דולר למקרה ולתקופה, במצטבר, בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות. החברה תשמור על תוקף הביטוח (במתכונת כפי 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.

¹ ההסדר אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה בישיבתה מיום 21.3.2013 (ביחס לנושאי משרה ודירקטורים שאינם בעלי שליטה או קרוביהם) ועדת הביקורת והדירקטוריון אשרו את החלטת ההסדרים הנ"ל גם ביחס לדירקטורים שהם בעלי שליטה או קרוביהם כפי שהינם או יהיו מעת לעת, בהתאם לתקנה ב1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000. לפרטים נוספים בדבר עסקאות אלו נעשית בזה הפניה לדוח מידי דיבור זימון האסיפה הכללית הנ"ל שפרסמה החברה ביום 30.1.2013 ודוח מידי משלים שפרסמה החברה ביום 5.3.2013 (מס' אסמכתא 01-2013-01-01-2013-01-053151 בהתאמה). כמו כן, נעשית בזה הפניה לדוח מידי שפרסמה החברה ביום 30.1.2013 על עסקה או התקשרות עם בעל שליטה שאינה טעונה אישור אסיפה כללית בהתאם לתקנה 37א(5) לתקנות החברות (דוחות תקופתיים ומידיים) (מס' אסמכתא 01-2013-01-025785).

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

א. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח

עפ"י העקרונות הקבועים בהסדר הביטוח הנ"ל, נרכשות על ידי אלוני חץ מעת לעת פוליסות ביטוח כאמור, כשהאחרונה שבהן הינה לתקופה שמיום 1.7.2014 ועד ליום 30.6.2015, 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 2014 ועד 30 ביוני 2015 הינה בסך של כ-43 אלפי דולר כשפרמיה זו מחולקת כדלקמן: אלוני חץ-61.13%, החברה-36.52% ואנגריקס - 2.34% (הסכום נקבע בהתאם ליחס ההון העצמי של שלושת החברות על פי דוחותיהן הכספיים השנתיים האחרונים לפני רכישת הפוליסה)².

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 "אנגריקס", 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.

הפטור ושיפוי

ביום 22 בנובמבר, 2011 אישרה האסיפה הכללית³ ליתן לנושאי המשרה המכהנים של החברה ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה המכהנים בחברות בת ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה ולרבות למר נתן חץ, יו"ר דירקטוריון ובעל שליטה בחברה ולנושאי משרה שיכהנו בחברה בעתיד, שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה ו/או יהיו בעלי שליטה בחברה מעת לעת, כתבי שיפוי חדשים המותאמים לשינויים שחלו בחקיקה ובמיוחד לתיקונים בחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968 ולהוראות חוק אכיפה מנהלית. כתבי השיפוי החדשים החליפו את כתבי השיפוי הקיימים למעט ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ואינם מכהנים עוד במועד הענקת כתבי השיפוי.

בהתאם לכתב השיפוי החדש, סכום השיפוי המירבי לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח. כמו כן, הותאם כתב השיפוי לשינויים שחלו לאחרונה בחקיקה באופן שיאפשר לחברה לשפות נושאי משרה בחברה בגין אירועים והוצאות המותרים בשיפוי לפי חוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך ו/או כל דין אחר לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56 ח' לחוק ניירות ערך והורחבה רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי.

בהתאם להסדר בדבר הפטור לדירקטורים ונושאי משרה הקיים בחברה, החברה פוטרת את נושא המשרה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה ו/או כלפי חברות מאוחדות שלה בפעולותיו בתום לב ובתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או בתוקף היותו נושא משרה בחברות המוחזקות שלה.

ביום 22 בנובמבר, 2011 החליטה האסיפה הכללית שלא לאשר את הארכת ההסדר הקיים בדבר הפטור ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם וזאת ביחס לתקופה שתחילתה מיום 15 נובמבר, 2011.

² על פי ההסדר כפי שאושר, הפרמיה בגין כל פוליסה תשולם בחלוקה בין החברה לבין אלוני חץ ולבין אנגריקס, בהתאם ליחס ההון העצמי של החברות עפ"י הדו"חות הכספיים (המאוחדים) השנתיים האחרונים שפורסמו לפני חידוש ההתקשרות בכל פוליסה ופוליסה.

³ לאחר החלטת ועדת הביקורת והדירקטוריון מיום 22.9.2011 ו-16.10.2011 בהתאמה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

(1) התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח

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 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.

במהלך שנת 2014 ועד למועד פרסום הדוח, התקשרה החברה בעסקאות הבאות, אשר הינן בגדר עסקאות זניחות:

1. **התקשרות עם החברה האם** - בתקופת הדוח החברה היתה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל, שטחי משרדים לחברה האם (אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) במגדל משה אביב ברמת גן בסדרי גודל המשתנים מעת לעת של כ-620 מ"ר לרבות מקומות חניה בחניון הבניין.

2. **התקשרות עם אנרג'יקס (חברה בבעלות החברה האם)** - בתקופת הדוח החברה היתה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל, משרדים לאנרג'יקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ (חברה בת של אלוני חץ, בעלת השליטה בחברה) (להלן בביאור זה: "אנרג'יקס") במגדל משה אביב ברמת גן בסדרי גודל של כ-360 מ"ר לרבות מקומות חניה בחניון הבניין.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ד. עסקאות זניחות: (המשך)

3. השכרת גגות לאנגרייקס - בתקופת הדוח הקבוצה הינה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה הקבוצה לשותפות מוגבלת רשומה בבעלותה המלאה של אנגרייקס ("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 אנגרייקס לחברה הינם בשיעור של 10% מהתקבולים שמקבלת אנגרייקס בפועל מחברת החשמל/ספק השירות החיוני בגין ייצור חשמל במערכת הרלבנטית.⁴

4. הסכם מסגרת עם אנגרייקס - בחלק מתקופת הדוח החברה היתה צד להסכם מסגרת עם אנגרייקס בקשר לשכירויות עתידיות של גגות שבבעלות החברה. תוקף ההסכם פג ב-3.10.2014 ולא חודש על ידי הצדדים. לפרטית נוספים אודות עיקרי ההסכם נעשית בזה הפניה לביאור 25 ד' (4) לדוח התקופתי של החברה ל-31.12.2014 כפי שפורסם ביום 19 במרץ, 2014 (דוח מתקן - אסמכתא מס' 014826-01-2014).

5. הצטרפות לביטוח CRIME של החברה האם - החברה מבטחת בפוליסת ביטוח CRIME הנרכשת מעת לעת על ידי החברה האם, כאשר הפוליסה משותפת לאלוני חץ, לחברה ולאנגרייקס. הפרמיה בגין פוליסות ביטוח CRIME שולמה על ידי שלוש החברות בחלוקה כדלקמן: 47.5% ע"י אלוני חץ, 42.5% ממנה ע"י החברה ו-10% ע"י אנגרייקס (בהתאם להיקף פעילותה של כל אחת מהחברות). ביום 31.3.2014 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, את הצטרפות החברה לפוליסה ביטוח CRIME חדשה שנרכשה על ידי אלוני חץ, לשנה נוספת עד ליום 30.4.2015, משותפת עם אלוני חץ ואנגרייקס. בנוסף, אישר הדירקטוריון שינוי בחלוקת הנשיאה בפרמיה בין שלוש החברות כתוצאה משינוי בהיקף פעילותן היחסי, כדלקמן: אלוני חץ - 42.5%; אמות - 37.5% ואנגרייקס - 20%. במסגרת החלטתו אישר הדירקטוריון כי רכישת הפוליסה במתכונת האמורה מוזילה משמעותית את עלויות רכישת הביטוח עצמאית על ידי החברה. החברה תבחן את האפשרות להצטרף גם השנה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שתרכש על ידי אלוני חץ, ככל שתירכש, שכן הפוליסה הקיימת עתידה לפקוע ב-30.4.2015.

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

7. התקשרות עם חב' ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ (חברה אשר למיטב ידיעת החברה בין המחזיקים בחברת האם שלה נמנים, ביו היתר, נתן חץ ורעייתו (כ-19.95%) ומ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ (כ-19.95%) שהינם בעלי השליטה בחברה האם של החברה, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) לצורך ייעוץ וניהול הנפקה - במסגרת גיוס חוב מהציבור מכח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 29.7.14, התקשרה החברה עם חב' ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ לצורך ייעוץ וניהול ההנפקה וכן להפצתה, בתנאים זהים לעניין עמלת הייעוץ למנהל ההנפקה הנוסף (לאומי פרטנרס) ובתנאים זהים לשאר המפיצים, לעניין עמלת ההפצה. בסה"כ שולמו לווליו בייס עמלת ייעוץ בסך של 25 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ וחלק יחסי מעמלת ההפצה אשר שולמה לכלל המפיצים בהנפקה, בשיעור של 0.21% מתמורת ההנפקה ואשר חולקה בשווה בין המפיצים.

⁴ השותפות המוגבלת חתמה על הסכם מימון מול גורם מוסדי למימון פעילותה לייצור חשמל בין היתר באמצעות המערכות המותקנות על גגות שבבעלות החברה. בעקבות כך חתמה החברה על הסכם משולש עם השותפות המוגבלת והגורם המממן, במסגרתו הוכנסו שינויים מסחריים מסוימים שאינם מהותיים בהסכמי שכירות הגגות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

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

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

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

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

להלן פירוט של נכסי החברה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 ו-2013 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

רמה 3		
אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה	נכסים להשכחה	נדל"ן בהקמה
2,945,749	-	-
1,833,993	-	-
596,452	-	-
1,126,919	-	-
73,180	-	-
-	73,841	1,030,626
<u>6,576,293</u>	<u>73,841</u>	<u>1,030,626</u>

ליום 31 בדצמבר 2014
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

משרדים
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
פארקים תעשייתיים
תחנות מרכזיות
אחר
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 3		
אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה	נכסים להשכחה	נדל"ן בהקמה
2,819,472	-	-
1,804,830	-	-
573,087	-	-
1,099,664	-	-
73,180	-	-
-	73,761	755,719
<u>6,370,233</u>	<u>73,761</u>	<u>755,719</u>

ליום 31 בדצמבר 2013
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

משרדים
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
פארקים תעשייתיים
תחנות מרכזיות
אחר
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 1	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>37,057</u>	<u>38,603</u>

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

נכסים פיננסיים זמינים למכירה
מניות בתחום האנרגיה המתחדשת

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - שווי 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	תחנות מרכזיות	נכסים להשבחה	נדל"ן בהקמה	סה"כ
אלפי ש"ח							
2,819,472	1,804,830	573,087	1,099,664	72,975	73,761	755,719	7,199,508
81,697	-	-	-	-	-	99,331	181,028
14,200	-	-	4,381	-	-	(18,581)	-
(15,804)	(1,010)	-	(3,891)	-	-	20,705	-
47,654	29,290	111	18,879	201	80	135,247	231,462
(1,470)	883	23,254	7,886	4	-	38,205	68,762
<u>2,945,749</u>	<u>1,833,993</u>	<u>596,452</u>	<u>1,126,919</u>	<u>73,180</u>	<u>73,841</u>	<u>1,030,626</u>	<u>7,680,760</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2014
תוספות הנובעות מרכישות העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה השקעות רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו (*)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

נדל"ן בישראל							
משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	נכסים להשבחה	נדל"ן בהקמה	סה"כ
אלפי ש"ח							
2,253,587	1,791,531	560,784	954,250	65,206	74,081	718,042	6,417,481
288,712	-	-	105,192	-	-	23,361	417,265
-	-	-	-	-	-	(10,000)	(10,000)
236,700	-	-	-	-	-	(236,700)	-
22,653	1,091	378	8,777	5,073	(320)	215,823	253,475
17,820	12,208	11,925	31,445	2,696	-	45,193	121,287
<u>2,819,472</u>	<u>1,804,830</u>	<u>573,087</u>	<u>1,099,664</u>	<u>72,975</u>	<u>73,761</u>	<u>755,719</u>	<u>7,199,508</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2013
תוספות הנובעות מרכישות מימושים העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה עלויות הקמה כולל עלויות שהונו לרבות מימון ואחרות רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו (*)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

2. פירוט של הרווחים הוכרו ברווח או הפסד

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

רמה 3	
2014	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>68,762</u>	<u>121,586</u>

רווחים מנדל"ן להשקעה מנכסים שטרם מומשו

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - שווי הוגן (המשך)

- ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך)
3. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

שטח (מ"ר)	טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2014	השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל
247,277	72.2 7.5%-9% 90.4%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,945,749	משרדים
104,418	111.5 7.25%-8.75% 97.9%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	1,833,993	מרכזים מסחריים
37,618	92.9 7.25% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	596,452	סופרמרקטים
241,960	29.7 7.5%-9% 97.7%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	1,126,919	פארקים תעשייתיים
10,958	43.2 7.75%-9% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	73,180	תחנות מרכזיות
-	-	-	השוואה	73,841	נכסים להשבחה
-	8%-9%	שיעור ההיוון	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	1,030,626	נדל"ן בהקמה

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

5. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן

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

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

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

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

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שווי ההוגן מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת 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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, מניות המוחזקות כנכס פיננסי זמין למכירה, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה והתחייבויות כספיות לזמן ארוך.

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב (סדרות א', ב', ג' ו-ד'), נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים, חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד. השקעה בנכס פיננסי זמין למכירה מסווגת ברמה 1, מחירים מצוטטים בשוק פעיל.

(1) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף - (מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה ויתרות חובה בגין פעילות שהופסקה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 מהוות קירוב לשווי ההוגן. השווי ההוגן של נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים נקבע על פי שערי הסגירה ליום 31 בדצמבר 2014 כפי שצוטט בבורסה בו הוא נסחר, כשהוא מוכפל בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד.

(3) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות - (אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה והתחייבויות בגין פעילות שהופסקה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(4) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות - השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 כפי שצוטט בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב (סדרות א', ב', ג' ו-ד')) באותו מועד.

היתרה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2014 ו-2013 נקבעה על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים מהוונים בריבית המשקפת להערכת ההנהלה את השינוי במרווחי האשראי שהתרחשו בתקופה ורמת הסיכון הגלומה בהם.

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

להערכת ההנהלה, שיעור הניכיון המשוקלל המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות השקליות של הקבוצה הצמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 נאמד בכ-2.25%-2.45% ו-2.7%-2.9%, בהתאמה. מניתוח רגישות שנעשה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013, כל תוספת של 1% בשיעור הריבית האמורה, כך שהוא יעמוד על 3.25%-3.45% ו-3.7%-3.9%, בהתאמה משפיעה על שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות ששוויי ההוגן נמדד על פי שיטת היוון תזרימי המזומנים בכ-70 מיליון ש"ח וכ-55 מיליון ש"ח, בהתאמה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן:

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2013		ליום 31 בדצמבר 2014	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
1,515,843	1,447,712	1,411,514	1,335,646
2,892,760	2,597,602	2,846,750	2,573,973
4,408,603	4,045,314	4,258,264	3,909,619

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

ג. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

31 בדצמבר 2014			
דולר קנדי	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ
3,299	-	52,149	55,448
-	-	40,086	40,086
-	-	38,603	38,603
3,299	-	130,838	134,137
-	370,248	412,238	782,486
-	3,592,374	54,206	3,646,580
-	3,962,622	466,444	4,429,066

נכסים שוטפים:
מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות וחייבים
נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים

התחייבויות שוטפות:
התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
התחייבויות שאינן שוטפות:
התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

31 בדצמבר 2013			
דולר קנדי	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ
3,177	-	53,781	56,958
114	-	49,436	49,550
-	-	37,057	37,057
3,291	-	140,274	143,565
-	375,422	132,243	507,665
-	3,704,898	28,000	3,732,898
-	4,080,320	160,243	4,240,563

נכסים שוטפים:
מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות וחייבים
נכסים שאינם שוטפים:
נכס פיננסי זמין למכירה
התחייבויות שוטפות:
התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
התחייבויות שאינן שוטפות:
התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

ניהול סיכונים הון

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

מבנה ההון של החברה כולל מכשירי חוב (בעיקר אגרות חוב והלוואות), מכשירים פיננסיים (בעיקר מזומנים ושווי מזומנים והשקעות בניירות ערך) ואת ההון העצמי של בעלי מניות הרוב בחברה. מנכ"ל החברה, מבצע מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף ולפחות אחת לחצי שנה. מעקב זה כולל, בין היתר, בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון. על בסיס המלצות הדירקטוריון של החברה, הקבוצה מנהלת את מבנה ההון שלה בדרך של תשלומי דיבידנד, הנפקות הון, גיוסי חוב ופרעונות חוב. מדיניות ניהול ההון של החברה כמתואר לעיל הינה עקבית עם זו שננקטה בשנה הקודמת.

ראה באור 13 ה' 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	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
56,958	55,448
49,436	40,086
37,057	38,603
114	-
<u>143,565</u>	<u>134,137</u>
4,240,563	4,429,066
<u>4,240,563</u>	<u>4,429,066</u>

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות, פקדונות וחייבים
נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה העוקב, ביחד עם יו"ר הדירקטוריון, באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת החברה לשם בחינת הצורך בקבלת החלטות מתאימות כמענה לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

א. סיכון אשראי:

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. מזומנים ושווי מזומנים מוחזקים בפקדונות קצרות מועד, אשר להערכת הנהלת החברה, הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

לקבוצה מדיניות המבטיחה כי ההכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם לקוחות להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים. בחלק מהמקרים מתקבלים דמי השכירות מראש.

ב. סיכון בגין שיעור ריבית:

סיכון תזרימי מזומנים - הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינם מלווים בשינוי מקביל בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים. נכון לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה. להשפעת ניתוח רגישות בשיעור הריבית על שווים ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות, ראה באור 26 א' (4) לעיל.

ג. סיכון נזילות:

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים.

כאמור בבאור 17ה', לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד על בסיס רבעוני. בטרם מחליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד הרבעוני בוחנת החברה את יכולת הפירעון של התחייבויותיה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות (המשך):

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 אשר חשופות לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר הריבית, כמוקדם שבהם:

ליום 31 בדצמבר 2014:

מעל	שיעור						
5 שנים	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה 1	ריבית (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
-	-	-	49,963	6,281	303,084	0.85	הלוואות שקליות בריבית משתנה
850,535	320,943	102,713	106,453	103,295	106,147	3.47	הלוואות שקליות בריבית קבועה
1,307,233	409,649	329,797	341,845	353,894	365,350	4.72	צמודת מדד
2,157,768	730,592	432,510	498,261	463,470	774,581		אגרות חוב שקליות בריבית קבועה
							צמודות מדד

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2013:

מעל	שיעור						
5 שנים	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה 1	ריבית (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
-	-	-	28,840	840	36,958	2.84	הלוואות שקליות בריבית משתנה
558,052	71,256	74,502	698,071	141,668	153,683	4.30	הלוואות שקליות בריבית קבועה
1,420,398	322,385	334,446	346,506	358,567	370,627	4.89	צמודת מדד
1,978,450	393,641	408,948	1,073,417	501,075	561,268		אגרות חוב שקליות בריבית קבועה
							צמודות מדד

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27 - רשימת חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר 2014		
הצבעה ומינוי	שיעור	
דירקטורים	ההחזקה	
%	%	
100	100	<u>חברות מאוחדות</u>
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	<u>פעילויות משותפות</u>
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)
50	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	<u>עסקאות משותפות</u>
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*
65	65	LTD MTH- 7

*חלק מהמניות מוחזקות בנאמנות עבור החברה.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2014

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
159	דוח רואה חשבון המבקר
160	דוחות על המצב הכספי
161	דוחות על הרווח והפסד
162	דוחות על הרווח הכולל
163-164	דוחות על תזרימי המזומנים
165-169	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 2014 ו-2013 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014. 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- 920,964 אלפי ש"ח וכ- 788,027 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013, בהתאמה, ואשר רווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 148,288 אלפי ש"ח וכ- 91,332 אלפי ש"ח, וכ- 86,877 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2014, 2013 ו-2012, 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 ולבצעה 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 שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

תל אביב, 10 במרץ 2015.

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,727	27,863
8,202	9,344
58,555	36,441
-	38,603
15,500	-
101,984	112,251
3,442,960	3,567,584
645,981	907,559
4,088,941	4,475,143
2,144,934	2,068,535
1,061,233	1,198,662
503	445
16,537	17,094
37,057	-
7,349,205	7,759,879
7,451,189	7,872,130
372,411	613,967
17,429	14,286
5,134	9,727
108,964	91,685
14,593	12,989
-	38,603
518,531	781,257
2,349,896	2,326,321
1,369,974	1,310,594
16,916	17,041
4,955	4,975
7,738	8,146
345,024	399,828
4,094,503	4,066,905
2,838,155	3,023,968
7,451,189	7,872,130

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים
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
נכס פיננסי זמין למכירה
סך-הכל רכוש בלתי שוטף
סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
התחייבויות מס שוטפות, נטו
זכאים ויתרות זכות
זכאים בגין נדל"ן להשקעה
דיבידנד שהוכרז
סך-הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
הפרשות
השקעות בחברות מוחזקות
אחרות
מיסים נדחים, נטו
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון

סך-הכל התחייבויות והון

10 במרץ, 2015

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר	אבי מוסלר	נתן חץ
סמנכ"ל כספים	מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
223,489	244,523	268,913
22,440	27,174	29,415
201,049	217,349	239,498
69,890	83,603	57,963
270,939	300,952	297,461
13,274	14,183	24,460
900	900	900
(1,484)	(702)	(806)
258,249	286,571	272,907
125,124	131,039	54,441
(217,060)	(228,277)	(151,756)
166,313	189,333	175,592
93,111	112,503	144,751
259,424	301,836	320,343
43,011	70,117	61,768
216,413	231,719	258,575
427	-	-
216,840	231,719	258,575

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
 עלות השכרת הנכסים והפעלתם
 רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
 התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות
 תרומות
 הכנסות אחרות, נטו
רווח מפעולות רגילות
 הכנסות מימון
 הוצאות מימון
רווח מפעולות לאחר מימון
 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
רווח לפני מיסים על ההכנסה
 הוצאות מיסים על ההכנסה
רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
 רווח מפעילות שהופסקה, נטו
רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
216,840	231,719	258,575
(1,053)	17,327	1,136
103	(125)	35
<u>215,890</u>	<u>248,921</u>	<u>259,746</u>

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

סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
216,840	231,719	258,575
(107,165)	(165,947)	(196,387)
109,675	65,772	62,188
419	-	-
110,094	65,772	62,188
(232,640)	(530,858)	(332,389)
15,463	142,756	130,384
1,153	13,000	12,312
-	(63,700)	-
444	(1,932)	(1,430)
(215,580)	(440,734)	(191,123)
(149,222)	(158,200)	(176,779)
-	282,752	135,329
520,183	632,113	239,562
1,337	4,119	4,284
81,690	67,477	73,434
(208,014)	(379,042)	(159,954)
38	14	-
(153,200)	(244,212)	(243,597)
-	-	299,929
(100)	35,163	(35,137)
92,712	240,184	137,071
(13,193)	(134,778)	8,136
419	-	-
49	-	-
167,230	154,505	19,727
154,505	19,727	27,863

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

תמורה מממוש נדל"ן להשקעה

השקעה בחברות מוחזקות

אחרות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב

תמורה מממוש כתבי אופציה לעובדים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

הנפקת מניות לדירקטורים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

הנפקת ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

ירידה (עליה) במזומנים ושווי מזומנים

עליה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(69,891)	(83,603)	(57,963)
(93,111)	(112,503)	(144,751)
2,250	26,520	3,000
(427)	-	-
(21,714)	(3,632)	(14,510)
21,926	28,266	3,959
5,196	2,628	1,836
40,771	70,317	56,635
935	562	832
(114,065)	(71,445)	(150,962)
(111)	(484)	(1,142)
(5,607)	(89,672)	(57,306)
6,015	(2,923)	4,154
(226)	273	219
6,829	(1,696)	8,650
6,900	(94,502)	(45,425)
(107,165)	(165,947)	(196,387)
10,926	36,830	15,112
-	1,506	-
-	-	38,603
-	58,000	-
173,725	201,296	182,643
3,934	1,729	48
76	7,078	50
2,250	26,520	3,000

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
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו
שערוך (שחיקת) אגרות חוב והלוואות מחברות בנות
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו
אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
פרעון אגרות חוב כנגד ספקים
דיבידנד שהוכרז
דיבידנד שהתקבל מחברות בנות

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
דיבידנד שנתקבל

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

1. כללי:

(1) כללי:

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

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

(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
2013	2014	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2014
		%

3,532	8,144
16,195	19,719
19,727	27,863

0.22

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			
2013		2014	
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,727	-	27,863	-
66,692	-	35,856	-
37,057	-	38,603	-
503	2,144,934	1,017,445	1,051,535
123,979	2,144,934	1,119,767	1,051,535
113,644	393,472	396,483	366,739
28,000	3,691,870	54,206	3,582,709
141,644	4,085,342	450,689	3,949,448

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

חייבים ולקוחות

נכס פיננסי זמין למכירה

נכסים שאינם שוטפים:

אגרות חוב, שטרי הון והלוואות שניתנו

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים : המשך

(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכונים מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים.

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים :

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מעל 5 שנים
%	אלפי ש"ח					
2014						
הלוואות שקליות בריבית משתנה	0.85	303,084	6,281	49,963	-	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	3.45	102,159	99,307	102,464	101,716	320,943
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.72	365,350	353,894	341,845	329,797	409,649
		<u>770,593</u>	<u>459,482</u>	<u>494,272</u>	<u>431,513</u>	<u>730,592</u>
1,307,233						
2,157,768						
2013						
הלוואות שקליות בריבית משתנה	2.84	36,958	840	28,840	-	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.28	149,691	137,676	694,079	70,510	70,258
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.89	370,627	358,567	346,506	334,446	322,385
		<u>557,276</u>	<u>497,083</u>	<u>1,069,425</u>	<u>404,956</u>	<u>392,643</u>
1,420,398						
1,978,450						

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:

2013				2014				תנועה בשנת
יתרה ליום	הוכר	זקיפה	יתרה ליום	יתרה ליום	הוכר	זקיפה	יתרה ליום	
1 בינואר	ברווך	לרווח	1 בינואר	31 בדצמבר	ברווך	לרווח	1 בינואר	
2013	כולל אחר	והפסד	2013	2014	כולל אחר	והפסד	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
335,184	-	41,256	293,928	395,277	-	42,819	352,458	נדל"ן להשקעה
17,274	-	17,274	-	-	-	-	-	בגין שינוי חקיקה (*)
(503)	-	(238)	(265)	-	-	503	(503)	הוצאות מימון בקשר להלוואות לזמן ארוך
(14,429)	-	10,110	(24,539)	(3,011)	-	11,418	(14,429)	בגין הפסדי מס מועברים
(2,278)	-	(325)	(1,953)	(2,624)	-	(346)	(2,278)	הפרשות לזכויות עובדים
9,776	6,514	-	3,262	10,186	410	-	9,776	נכס פיננסי זמין למכירה
345,024	6,514	68,077	270,433	399,828	410	54,394	345,024	

(*) ראה ביאור 5 (3) 4.

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
345,024	399,828

בהתחייבויות שאינן שוטפות

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

הרכב הסעיף:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	133
43,011	53,043	56,635
-	(200)	5,000
-	17,274	-
43,011	70,117	61,768

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	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,134	9,727

התחייבויות מיסים שוטפים

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. **מיסים על ההכנסה: (המשך)**

(3) מידע נוסף:

1. בחודש נובמבר 2009 הוצאה לחברה שומת מס בידי מס הכנסה לשנת 2004. בהתאם לשומת המס, על החברה לשלם כ-19 מיליון ש"ח ובקיצוץ מיסים ששולמו באותו עניין בגין שנת המס 2007, על החברה לשלם כ-7 מיליון ש"ח נוספים. באוקטובר 2013, ניתן פסק דין במסגרתו נדחה ערעור החברה והמס בגובה 7 מיליון ש"ח שולם. למועד הדוח הכספי הוגש על ידי החברה ערעור לבית המשפט העליון.
 2. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2003 ולשנות המס 2005 ו-2006.
 3. בשנת 2013, הוצאו לחברת שומות מס בידי מס הכנסה לשנים 2007-2011 לפיהן יש להפחית הפסדי מס מועברים בסך של כ-70 מיליון ש"ח. החברה הגישה השגה בה היא דוחה את שומת מס הכנסה. לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על הסכם עם מס הכנסה לגבי חלק מהסוגיות אשר עלו בשומות המס. לגבי שנת 2008 עדיין נשארה פתוחה סוגיה בהיקף של כ-45 מיליון ₪ הפסדי מס מועברים, אשר עומדת לפתחו של בית המשפט המחוזי. להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטית, מעל 50% כי סיכויי ההשגה להתקבל.
 4. בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים" (להלן "החוק").
להלן עיקרי שינויי מס בולטים שנקבעו בחוק כדלקמן:
 1. העלאות מס החברות החל משנת המס 2014 לשיעור של 26.5% (עלייה של 1.5%).
 2. רווחי שיעור (עודפים שלא התחייבו במס חברות שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגבי שיעור ומשערו זה חולקו רווחים. בהתאם, נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שיעור כאילו נמכרה ביום חלוקת רווחי השיעור ונרכשה מחדש באותו יום.
- כתוצאה מהחקיקה האמורה חל גידול בהתחייבויות המיסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 בסך של כ-17,274 אלפי ש"ח שנוקף כנגד הוצאות מיסים לשנת 2013.
5. **התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:**
לצורך מידע בדבר התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות ראה ביאורים 16 בדוחות הכספיים המאוחדים.

(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 לתקופה של שנה אחת. 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.
אגרות החוב שלא הוחלפו בשטרי הון נפרעו במלואן בדצמבר 2014 והונפקו מחדש לשנה אחת באותם תנאים.

(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, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הסכם עם מס הכנסה בנוגע לסוגיית דמי הניהול.

אמות השקעות בע"מ

חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2014

שם החברה:	אמות השקעות בע"מ
מס' חברה ברשם:	52-002668-3
כתובת:	ז'בוטינסקי 7, רמת-גן
טלפון:	03-5760500
פקסימיליה:	03-5760501
דואר אלקטרוני:	amot@amot.co.il
תאריך המאזן:	31 דצמבר, 2014
תאריך הדוח:	10 מרץ, 2015
תקופת הדוח:	השנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014

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 2014.

תקנה 9 – דוחות כספיים

מצ"ב דוחות כספיים שנתיים של החברה ליום 31 דצמבר 2014 ערוכים לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010 ומבוקרים כדין על ידי רואי החשבון של החברה, ברייטמן אלמגור זהר ושות' Deloitte Touche Tohmatsu.

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

תקנה 9א' – דוח פרופורמה

אין.

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

מצ"ב כפרק ו' לדוח התקופתי.

תקנה 9ג' – דוחות כספיים נפרדים.

מצ"ב לאחר דוחות כספיים מאוחדים.

תקנה 9ד' – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה ת-126 אשר פורסם במקביל לדוחות הכספיים.

תקנה 10 – דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד

מצ"ב דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד לשנת 2014.

תקנה 10א' – תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2014

מצ"ב במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.

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

התמורה שקיבלה החברה בגין הנפקות של אגרות חוב (סדרה ד') ביום 31.7.2014 על פי דוח הצעת מדף מיום 29 ביולי 2014, בגין הנפקה של ניירות ערך מסחריים (נע"מים) שאינם סחירים ובעקבות המרת כתבי אופציה (סדרה 7) וכתבי אופציה שאינם סחירים למניות בשנת 2014, משמשת את החברה למימון פעילותה העסקית או על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות לתאריך המאזן¹

א.					
שם החברה					
ע.נ.	סוג	ליום	שווי מאזני	בעלות	
למניה	ומס' מניות	31.12.14	ליום	ושליטה	זכות למנות
ש"ח	ע.נ.	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	המאזן	דירקטורים
1	51,000 רג' א'	1	(272)	² 100%	100%
1	39,200 רג' ב'	1	18,862	³ 100%	100%
1	1,000,000 רג'	1	32,156	³ 100%	100%
1	1,000,000 רג'	1	88,347	⁴ 100%	100%
1	1,000,000 רג'	1	227,419	³ 100%	100%
1	1,000,000 רג'	1	210,701	³ 100%	100%
0.1	1,000,000 רג'	1	32,395	³ 100%	100%
1	1,000,000 רג'	1	29,535	³ 100%	100%
0.1	1,000,000 רג'	1	67,745	³ 100%	100%
1	1,000,000 רג'	1	43,332	³ 100%	100%
1	200 רג'	1	209,989	100%	100%
1	1 רג'	-	3,350	100%	100%
⁵ 1	2,600 רג'	1	(765)	65%	65%
1	4 הנהלה רג'	-	37,362	50%	50%
1	2,000 רג'	200	62	100%	100%
1	1 הנהלה רג'	-	(1,596)	50%	50%
1	1 הנהלה רג'	-	(3,796)	50%	50%
1	4 הנהלה רג'	-	59,599	⁶ 50%	50%
1	1,000 רג'	1,000	35,483	50%	50%
1	100 רג'	100	11,881	⁷ 50%	50%
1	50 רג'		45,934	50%	50%
1	1,470 רג'		45,133	49%	49%
1	100 רג'			50%	50%
1	50 רג'			50%	50%

¹ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

² החברה מחזיקה 90% מהזכויות בבעלות ו-100% מהזכויות בשליטה.

³ החברה מחזיקה 99.9% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב-0.1% מהזכויות.

⁴ החברה מחזיקה 98% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב-2% מהזכויות.

⁵ הערך הנקוב של המניה נקוב במטבע הונגרי.

⁶ החברה מחזיקה 49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהזכויות בשליטה.

⁷ 28 מניות מוחזקות בנאמנות בידי עו"ד בעבור החברה.

ב. הלוואות שניתנו (התקבלו) על ידי החברה לחברות בנות ולחברות קשורות⁸

<u>שם החברה לה ניתנה הלוואה</u>	<u>תנאי הצמדה</u>	<u>ריבית</u>	<u>יתרת</u> <u>ההלוואה</u> <u>ליום</u> <u>31.12.14</u> <u>אלפי ש"ח</u>
		%	
חוצות אלונים בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	7	6,697
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	7,300
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	ללא הצמדה	-	125,000
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	95,600
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	16,500
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	355,000
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	122,000
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	4,800
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	72,000
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	33,000
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	100,000
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	504,000
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	33,500
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	1,203
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	ללא הצמדה	-	60,000
אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה	4	18,887
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה	פריים +1.5%	2,012
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	2,667
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים	0	2,333
חברה לניהול תחנות מרכזיות בע"מ	ללא הצמדה	9-	1,000
נס-פן בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	348,000

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

<u>שם החברה</u>	<u>רווח (הפסד) לפני מס</u>	<u>רווח (הפסד) לאחר מס</u>	<u>דיבידנד</u>	<u>דמי ניהול והשתתפות בהוצאות</u>	<u>(הוצאות) הכנסות ריבית</u>
חוצות אלונים בע"מ	(12,130)	(12,130)		1,332	467
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(24)	(24)	-	-	17
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	3,448	3,307	-	214	592
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	5,174	3,684	-	475	4,582
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	16,915	130,73	-	1,174	1,146
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	17,853	13,965	-	2,719	17,184
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	22,053	16,664	-	1,481	5,972
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	8,099	6,086	-	384	400
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	12,826	8,942	-	94	562
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	51,599	38,945	-	821	2,446
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	7,342	5,475	-	368	196
AMOT ENTS CANADA LTDINVESTM	(59)	(59)	-	-	-
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	4,620	3,383	3,000	276	-
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	593	593	-	423	-
אמות דניאל פארק אפק בע"מ	3,059	2,667	-	900	-
אמות שאול בע"מ	145	106	-	-	(1,453)
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	-	-	-	-	(14)
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	-	-	-	-	334
זיואל השקעות בע"מ	4,864	3,296	-	180	1,362
רוני דו השקעות בע"מ	43,205	32,152	-	180	-
נס פן בע"מ	31,141	23,613	-	2,270	16,525

⁸ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

⁹ שטר הון.

¹⁰ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

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

לא רלוונטי.

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

- במהלך חודש ינואר, 2014 הנפקת 18,281 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש מרץ, 2014 הנפקת 48,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש אפריל, 2014 הנפקת 203,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- במהלך חודש מאי, 2014 הנפקת 25,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 20 מאי, 2014 הנפקת 1,019,963 כתבי אופציה 03/14 לא סחירים לעובדים.
- ביום 20 במאי, 2014 הנפקת 360,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) הנסחרים בבורסה, למניות.
- ביום 1 יוני, 2014 הנפקת 34,729 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. למנכ"ל החברה בהתאם לתכנית הקצאה פרטית של מניות.
- במהלך חודש יוני, 2014 הנפקת 12,097,428 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה (סדרה 7) הנסחרים בבורסה, למניות.
- ביום 5 יולי, 2014 בוצע פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של 128,984,370 ש"ע.נ. אגרות חוב (סדרה א').
- ביום 31 יולי, 2014 נרשמו למסחר 241,941 אלפי ש"ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד'), במסגרת הנפקה לציבור מכח דוח הצעת מדף מיום 29.7.14.
- במהלך חודש אוגוסט, 2014 הנפקת 127,875 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 28 ספטמבר, 2014 הנפקת 18,870 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 1 אוקטובר, 2014 הנפקת 6,625 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 5 נובמבר, 2014 הנפקת 7,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- ביום 30 בדצמבר, 2014 בוצע פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה ג') בהיקף של 83,885,200 ש"ע.נ. 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 2014 (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	0.57%	2,209,193	-	1,288,000	3,497,193	636,244 ¹³
יהודית זינגר בלוזר	סמנכ"ל כספים	מלאה	-	1,135,355	-	375,000	1,510,355	89,841
אבי חלפון	סמנכ"ל שיווק	-	-	-	943,945	283,000	1,226,945	217,614
שמעון אבודרהם	סמנכ"ל הנדסה	-	-	-	943,945	283,000	1,226,945	217,614
חצב בר-סלע	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מלאה	-	802,005	-	241,000	1,043,005	74,944

21.2 פרטים נוספים על תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה¹⁴

21.2.1 מנכ"ל החברה

- (א) המנכ"ל, מר אבשלום מוסלר, מונה למנכ"ל ביום 10.04.2006 (בפרק זה: "המנכ"ל").
 לפרטים אודות תנאי העסקתו של המנכ"ל ראה באור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים וכן דוח מידי שפרסמה החברה לזימון האסיפה הכללית בה אושרו מדיניות תגמול לנושאי משרה ותנאי העסקה חדשים למנכ"ל, מיום 11 באוגוסט, 2013 (אסמכתא מס' 2013-01-114282). המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה.
 עלות שכרו של המנכ"ל (עלות מעביד), לאחר גילומי מס, מסתכמת על פי תנאי הסכם הני"ל נכון ליום 31.12.14 לסך של כ- 184 אלפי ש"ח בחודש.
 (ב) בנוגע להקצאה פרטית של 1 מיליון כתבי אופציה למנכ"ל על פי תכנית הקצאה פרטית של כתבי אופציה ממרץ 2011, נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.
 (ג) בנוגע להחלטת דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.3.2015 (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015), להקצות למנכ"ל מנה שנתית של כ-1.044 מיליון כתבי אופציה לא סחירים נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.

21.2.2 נושאי משרה בכירה אחרים

ביום 28 באוגוסט, 2013 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון בישיבותיהם מיום 11.7.13) מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, בהתאם להוראות תיקון 20 לחוק החברות ("מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה בתוקף החל ממועד אישורה ולמשך 3 שנים. לפרטים נוספים על מדיניות התגמול נעשית בזה הפניה לדוח המידי לזימון האסיפה הכללית בה אושרה מדיניות התגמול שפרסמה החברה ביום 11 באוגוסט 2013 (אסמכתא מס' 2013-01-114282) (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).

¹¹ שיעור ההחזקה בהון החברה נכון ל- 31.12.2014 (לא כולל התייחסות לאופציות במחזור).

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

¹³ מתוך סכום זה סך של 296,000 ש"ח מהווה מענק לשנת 2014 כתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות. לעניין זה ראו באור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.

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

בהתאם למדיניות התגמול אימצה החברה בחודש נובמבר 2013 תכנית מסגרת אופציות חדשה לעובדים ונושאי משרה של החברה, על בסיס עקרונות מדיניות התגמול. לפרטים על מדיניות התגמול ההוני של החברה שאושרה בנובמבר 2013 ראו באור 17 ו' לדוחות הכספיים וסעיף 21.2.3 להלן.

(א) סמנכ"ל הכספים – תנאי העסקתה של סמנכ"ל הכספים אושרו ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 18 מאי, 2006. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. בהסכם ההעסקה של סמנכ"ל הכספים היא תהא זכאית למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.3.2015 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015), להקצות לסמנכ"ל הכספים מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 568 אלפי ₪. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לסמנכ"ל הכספים ראו סעיף 21.2.3 להלן.

(ב) סמנכ"ל השיווק – על פי הסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו של סמנכ"ל השיווק ואושר ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 13 באוגוסט 2007, זכאי סמנכ"ל השיווק לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין. על פי ההסכם, סמנכ"ל השיווק רשאי להביא את ההסכם לסיומו בכל עת בהודעה בכתב של 150 יום מראש והחברה רשאית להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מראש של 90 יום. על פי ההסכם סמנכ"ל השיווק יהיה זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן יהיה זכאי לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.3.2015 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015), להקצות לסמנכ"ל השיווק מנה שנתית כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 472 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לסמנכ"ל השיווק ראו סעיף 21.2.3 להלן.

(ג) סמנכ"ל הנדסה – על פי הסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו של סמנכ"ל הנדסה ואושר ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 17 במרץ, 2008, זכאי סמנכ"ל הנדסה לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין. על פי ההסכם, סמנכ"ל הנדסה יהיה זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן יהיה זכאי לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.3.2015 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015), להקצות לסמנכ"ל הנדסה מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 472 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לסמנכ"ל הנדסה 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 10.3.2015 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015), 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-31.12.14	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.14	מועד מימוש
תכנית א' כתבי אופציה 03/11 (לא סחירים)	מנכ"ל החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.2011	1,000,000 ניתנים למימוש ל- 1,000,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	8.24 ש"ח ¹⁵	1.4.13-31.3.16 50% 1.4.14-31.3.16 25% 1.4.15-31.3.16 25%
תכנית ב' תכנית מסגרת מכוחה הוענקו כתבי אופציה 04/11 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	30.3.2011	2,151,000 ניתנים למימוש ל- 2,151,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	195,000 פקעו בעקבות פרישת עובדים. 600,870 מומשו.	8.42 ש"ח ¹⁶	1.4.13-31.3.16 50% 1.4.14-31.3.16 25% 1.4.15-31.3.16 25%
	לבעל תפקיד בחברה המספק לה שירותים וזאת שלא במסגרת סעיף 102 לפקודה	30.3.2011	97,500 ניתנים למימוש ל- 97,500 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	97,500	8.42 ש"ח	1.4.13-31.3.16 50% 1.4.14-31.3.16 25% 1.4.15-31.3.16 25%
תכנית ג' כתבי אופציה 11/13 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	13.11.13	942,800 ניתנים למימוש ל- 942,800 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	10.63 ש"ח ¹⁷	14.11.15- 100% 15.11.16
תכנית ד' כתבי אופציה 03/14 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	9.3.14	1,019,963 ניתנים למימוש ל- 1,019,963 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	10.77 ש"ח ¹⁸	9.3.16-8.3.17 100%

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

לפרטים נוספים על תכנית האופציות א' הנ"ל, לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 21.3.2011 (מס' אסמכתא 01-086079-2011) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן באור 17' לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים על תכנית אופציות ב' הנ"ל, לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 6.4.2011 (מס' אסמכתא 01-112659-2011) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן באור 17' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ב' לעיל הוקצו לסמנכ"ל הכספים 292,500 כתבי אופציה ולסמנכ"ל הפיתוח העסקי 244,000 כתבי אופציה.

ביום 13 בנובמבר, 2014 אימץ הדירקטוריון תכנית מסגרת אופציות חדשה לעובדים ונושאי משרה של החברה, בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 28 באוגוסט, 2014, בהיקף של 20 מיליון כתבי אופציה ("תכנית 2013").

ביום 13 בנובמבר, 2014 החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ג'"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ג', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן

¹⁵ צמוד מדד ומותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו על ידי החברה החל מ 3.2011.

¹⁶ צמוד מדד ומותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו על ידי החברה החל מ 3.2011.

¹⁷ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 12.2013.

¹⁸ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ 3.2014.

של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 14.11.13 (מס' אסמכתא 2013-01-191067) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן באור 17' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ג' לעיל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 265,500 כתבי אופציה כל אחד.

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

לפרטים נוספים על תכנית אופציות ד', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 10.3.14 (מס' אסמכתא 2014-01-009669) וכן באור 17' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ד' הנ"ל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 261,529 כתבי אופציה כל אחד.

בישיבתו מיום 10 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015), לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים בחברה. להלן נתונים אודות כתבי האופציה שיוקצו לנושאי המשרה הבכירה המנויים בסעיף 21.1 לעיל, מכח ההחלטה הנ"ל: לסמנכ"ל הכספים 586,739 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 568 אלפי ₪. לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 490,460 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 ₪.

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.

תקנה 21א – השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה אלוני חץ מכסים והשקעות בע"מ ("אלוני חץ"). נכון למועד פרסום דוח זה מחזיקה אלוני חץ בשיעור של כ-58.82% בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא 55.12%). אלוני חץ הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

תקנה 22 – עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

לעניין פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלי השליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי באישורה (להלן: **"עסקה עם בעל השליטה"**) אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה התקשרו בהן בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2014 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד פרסום דו"ח זה:

(א) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות-

(1) **הפטר ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם** - לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (4) לדוחות כספיים.

(2) **הסכם ניהול עם אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ** – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (1) לדוחות הכספיים, וכן לדוח המידי בדבר זימון האסיפה הכללית לאישור העסקה שפרסמה החברה ביום 30.1.2013 ולדוחות מידיים משלימים שפרסמה החברה ביום 13.3.2013 ו- 19.3.2013 (מס' אסמכתא 2013-01-025845 ; 2013-01-004438 ; 2013-01-010639 בהתאמה).

(3) **ביטוח דירקטורים ונושאי משרה** – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (4) לדוחות הכספיים.

(ב) עסקאות זניחות

(1) ביום 17 מרץ, 2009 קבע דירקטוריון החברה כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37א (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"א – 1970 ולעניין תקנה 41(א) (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

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

(2) לפרטים בדבר עסקאות זניחות, כהגדרתן בסעיף קטן (1) לעיל, שבוצעו על ידי החברה ו/או שהחברה היתה צד להן במהלך שנת 2014, נעשית בזה הפניה לבאור 23 ד' 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 28 בפברואר, 2015 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3.3.2015 (אסמכתא מס' 043516-01-2015). המידע המובא בדוח המיידי האמור מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24א' – הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים, נכון ליום 10 במרץ, 2015

מספר מניות/ ני"ע המירים	
500,000,000	הון רשום
274,479,040	הון מונפק
-	הון מונפק בבעלות החברה
-	הון מונפק בבעלות חברה בת
773,906,220	אג"ח (סדרה א')
900,967,000	אג"ח (סדרה ב')
587,196,400	אג"ח (סדרה ג')
241,941,000	אג"ח (סדרה ד')
-	מניות רדומות
445,000	אופציות מנכ"ל
3,317,893	אופציות לא סחירות לעובדים 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	274,479,040

למרשם ניירות הערך של החברה ראה דווח מיידי שפרסמה החברה ביום 11.1.2015 (אסמכתא מס' 2015-01-008473).

תקנה 25א – המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

ראה בפתח לפרק זה.

תקנה 26 - הדיקטורים של התאגיד

יחיד אוטמן	איל גבאי	אמיר עמר	אורלי ירקוני	דוד ליטבק	אמיר ברנע	מוטי בריזלי	אברם ורטהים	נתן חץ י"ר הדירקטוריון	מנע	האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ	האם החברה רואה בו בעל מומחיות	האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
000791863	057207706	022536171	053664595	005307673	003794310	022939276	055585277	51673192	ת.ז.			
1944	1967	1966	18.1.1956	1949	1939	1967	25.10.1958	7.10.1952	תאריך/ שנת לידה			
מנע												
נתינות												
חברות בעדות הדירקטוריון												
חבר בעדות בקורת	חבר בעדות תגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	לא	חברה בעדות לבחינת הדוחות הכספיים.	חבר בעדות בקורת ובוועדת תגמול.	ק"ר ועדת בקורת, ק"ר חועדה לבחינת הדוחות הכספיים וק"ר ועדת תגמול.	לא	לא	לא				
בלתי תלוי	בלתי תלוי	לא	בלתי תלוי	דח"צ	דח"צ	לא	לא	לא				
האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין												
לא	לדעת החברה מר איל גבאי הינו בעל מומחיות חשובה ופיננסית. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לא	לדעת החברה ג'י אורלי ירקוני הינה בעלת מומחיות חשובה ופיננסית. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לא	לדעת החברה מר אמיר ברנע הינו בעל מומחיות חשובה ופיננסית. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לדעת החברה מר מוטי בריזלי הינו בעל מומחיות חשובה ופיננסית. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לדעת החברה מר אבירם ורטהים הינו בעל מומחיות חשובה ופיננסית. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לדעת החברה מר נתן חץ הינו בעל מומחיות חשובה ופיננסית. נשאל זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון				
לא	מספק שירותים מקצועיים ומשפטיים למר דוד ורטהים ולחברות בשליטתו. מר דוד ורטהים הוא בעל השליטה במ. ורטהים (אחיות) בע"מ, בעלת השליטה באלני חץ נכסים והשקעות בע"מ (בעלת השליטה במבר).	לא	לא	לא	לא	סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	ק"ר דירקטוריון פני (נכס) של אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה במבר.	דירקטור ומנכ"ל אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה במבר.				
9.5.13	30.8.12	31.8.06	10.1.10	31.8.06	31.8.06	16.5.06	11.8.05	11.8.05	התאריך בו החלה כהונתו			

נחן חץ יו"ר הדירקטוריון	אביגיל ורטהיים	מוטי בריזלי	אמיר ברנע	דוד ליטבסק	אורלי ירקוני	אמיר עמר	איל גמאי	יחיאל גוטמן
השכלה:								
בוגר BA כלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת בר אילן, בוגר ראיית חשבון – אוניברסיטת תל-אביב, רואה חשבון מוסמך.	בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות-המשלול האקדמי של המכללה למנהל; רואה חשבון מוסמך	בוגר BA בכלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת תל אביב, מוסמך MBA במנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך	תואר דוקטור בכלכלת עסקים וימינון אוניברסיטת קורנל (אתיקה; ניו יורק); מוסמך בכלכלה האוניברסיטה העברית.	מוסמך (לא הוגשו עבודות גמר) בארצות מתפתחות אוניברסיטת תל אביב; בוגר בגאוגרפיה אורבנית ויחסים בינלאומיים האוניברסיטה העברית; בוגר קורס לנספחים מסחריים מטעם משרד התעשייה והמסחר.	אקטוארית; מנכ"ל חב. ישרי I.D.I. (ביטוח ישיר) בין השנים 2005-2008; משנה למנכ"ל מגדל חברח לביטוח בין השנים 2005-1997.	החל מ-2009.1.12 בעלים ושותף במשרד עורכי דין עמר, רייטר, זיאן, שוכטוביץ' ושות'. עד 2009.1.12 עו"ד, שותף במשרד עורכי דין רון גוזית, רוטנברג ושות', אחראי על מחלקת מקרקעין ותכנון ובניה.	ממרץ 2012 מכהן כיו"ר קרן השתלמות למורים וגננות – חברה מנהלת בע"מ, וכיו"ר קרן השתלמות למורים תכנוניים – חברה מנהלת בע"מ. כיהן כדירקטור באג.די.בי. חברה לפיתוח בע"מ, כמומחה מטעם ביהמ"ש בהסדר חוב באג.די.בי. חברה לאחזקת בע"מ ובאג.די.בי. חברה לפיתוח בע"מ וכנאמן לביצוע הסדר הנשים באג.די.בי. אחזקת. משמש כמפקח בחברה דואר ישראל בע"מ, מטעם ביהמ"ש המחוזי בירושלים, במסגרת חלכזי חדלות פירעון; חבר בוועד המנהל של עמותת אלומה; עוסק ביעוץ ויזום; ממאי 2009 ועד ספטמבר 2011 כיהן כמנכ"ל משרד ראש הממשלה;	
התעסקותו בחמש השנים האחרונות:	דירקטור ונכ"ל אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ-1.1.1993, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005. יו"ר דירקטוריון אנרג'יקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ. דירקטור בחברת מאוחדת של אלוני חץ ושל אנרג'יקס.	י"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ מנובמבר 1996; מנכ"ל אינספיר השקעות בע"מ. י"ר דירקטוריון אנרג'יקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ. דירקטור בחברת מאוחדת של אלוני חץ ושל אנרג'יקס.	ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ החל מאפריל 2007; פרופסור אמריטוס למימון בבית ע"ש למנהל עסקים ע"ש אריסון במוכז רמתחומי בהרצלה (החל משנת 2014); פרופסור אמריטוס בפקולטה לניהול אוניברסיטת תל אביב (החל משנת 1998); החל משנת 2010 חבר בפורום המייעץ בפרופאונר בית השקעות בע"מ, כיהן כדירקטור חינוכי בחברת הביטוח מגדל ובבנק הפועלים בע"מ.	יו"ר ובעלים א.ד. ליטבסק השקעות בע"מ; מנכ"ל ובעלים של ג.מ.ס.ס. טרייד (2009) בע"מ.	אקטוארית; מנכ"ל חב. ישרי I.D.I. (ביטוח ישיר) בין השנים 2005-2008; משנה למנכ"ל מגדל חברח לביטוח בין השנים 2005-1997.	החל מ-2009.1.12 בעלים ושותף במשרד עורכי דין עמר, רייטר, זיאן, שוכטוביץ' ושות'. עד 2009.1.12 עו"ד, שותף במשרד עורכי דין רון גוזית, רוטנברג ושות', אחראי על מחלקת מקרקעין ותכנון ובניה.	ממרץ 2012 מכהן כיו"ר קרן השתלמות למורים וגננות – חברה מנהלת בע"מ, וכיו"ר קרן השתלמות למורים תכנוניים – חברה מנהלת בע"מ. כיהן כדירקטור באג.די.בי. חברה לפיתוח בע"מ, כמומחה מטעם ביהמ"ש בהסדר חוב באג.די.בי. חברה לאחזקת בע"מ ובאג.די.בי. חברה לפיתוח בע"מ וכנאמן לביצוע הסדר הנשים באג.די.בי. אחזקת. משמש כמפקח בחברה דואר ישראל בע"מ, מטעם ביהמ"ש המחוזי בירושלים, במסגרת חלכזי חדלות פירעון; חבר בוועד המנהל של עמותת אלומה; עוסק ביעוץ ויזום; ממאי 2009 ועד ספטמבר 2011 כיהן כמנכ"ל משרד ראש הממשלה;	

יחידה	איל גבאי	אמרי עמרי	אורלי ירקוני	דוד ליטבק	דוד ברנע	אמיר ברנע	מוטי ברזיני	אברהם ורטהיים	נתן חץ, יו"ר הדירקטוריון	תאגידים בהם משמש כדירקטור:
צים – שירותי ספנות משלובים בע"מ; המלט (ישראל-קנדה) בע"מ (דח"צ); בקרן ספיר מייסדות של מפעל הפיס ובמועצה לביקורת סרטים.	יו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים וגנות – חברה מנהלת בע"מ; יו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים תכנונים – חברה מנהלת בע"מ; חבר בוועד המנהל של עמותת אלומה.	אין	דירקטורית במנורה מבטחים ביטוח בע"מ, במנורה מבטחים החזקות בע"מ ובפניסולה פניסים בע"מ וכדירקטור חיצוני בחברות מעיינות טמדא בע"מ, פלסטור שק בע"מ ובירקסל בע"מ	אין	דירקטור בחב' סולר ברנע בע"מ.	דירקטור Carr Properties Corporation; וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלני חץ נכסים והשקעות בע"מ.	דירקטור ב- Carr Properties Corporation; וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלני חץ נכסים והשקעות בע"מ.	יו"ר דירקטוריון אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ דירקטור בכל החברות המאוחדות שלה; יו"ר דירקטוריון א. דורי בניה בע"מ; דירקטור בב. גאון אחזקות בע"מ; דירקטור באנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברת מאוחדות שלה; דירקטור ב- PSP Swiss Property Carr -2, AG Properties וכן Corporation; דירקטור בחברות פרטיות חלקן בבעלותו ובבעלות בני משפחתו.	יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור באלני חץ נכסים והשקעות בע"מ ובכל החברות המאוחדות שלה, יו"ר דירקטוריון אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ ודירקטור בחברות מאוחדות שלה; דירקטור ב- First Capital Realty Inc.; PSP Swiss Property -2, AG Carr properties וכן Corporation דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו ובבעלות בני משפחתו.	
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של התאגיד

אבי מוסלר	אבנר אליאב	יהודית זינגר	אבי חלפון	שמעון אבודרהם	חצב בר-סלע	אסנת הוכמן-גרהרד	יצחק שדה	אוהד ויס
ת.ז.: 054152343	013150586	56774953	023538945	053349005	022911408	045437753	017165309	
תאריך לידה:	22.4.57	1938	11.3.65	1961	22.3.68	11.9.58	12.1.67	1949
תאריך תחילת כהונה:	אפריל 2006	ינואר 2006	יוני 2007	ינואר 2008	ספטמבר 2010	דצמבר 2005	ינואר 2006	יולי 2010
תפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	מנכ"ל. אחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה.	מבקר פנים	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל שווק	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יועצת משפטית ומזכירת החברה	מנהל בינוי
תפקיד שממלא בחברה בת של התאגיד:	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	אין	אין	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.
האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה בתאגיד או של בעל עניין:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון ר"ח מוסמך.	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 בהנדסת תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים.	עורכת דין, בוגרת במשפטים LLB - מאוניברסיטת ת"א, ותואר שני במינהל עסקים (MBA) אוניברסיטת הרויט-וואט.	תואר ראשון בהנדסה אזרחית.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר-אילן.
התעסקות בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל החברה.	שותף במשרד ר"ח אליאב-כספי המתמחה בביקורת פנים.	החל מנובמבר 2010 סמנכ"ל כספים בחברה. מינואר 2006 עד נובמבר 2010 מנהלת כספים בחברה.	החל מנובמבר 2010 סמנכ"ל הנדסה בחברה. מינואר 2007 ועד נובמבר 2010 מנהל אגף השווק בחברה.	החל מנובמבר 2010 סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. עד ספטמבר 2010 יועץ עצמאי, שותף מנהל בחב' קינמון החזקות בע"מ.	יועצת משפטית ומזכירת החברה.	מנהל בינוי בחברה.	מיולי 2010 חשב החברה. מיוני 2006 ועד יולי 2010 סגן חשב החברה.

תקנה 26ב' – מורשי חתימה עצמאיים

בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 – רואה החשבון של התאגיד

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

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

בשנת 2014 לא נעשה שינוי בתזכיר או בתקנון ההתאגדות של החברה.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטוריון

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

1. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 9 מרץ 2014 לאשר מדיניות בדבר חלוקת דיבידנד בשנת 2014 בשיעור של 66 אגורות למניה, אשר ישולם כדלקמן: 16 אגורות למניה ברבעונים הראשון והשני של השנה ו-17 אגורות למניה ברבעונים השלישי והרביעי של השנה.
2. בהתאם להחלטתו בסעיף 1 דלעיל, בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר 2014 הכריז דירקטוריון החברה על דיבידנד רבעוני בסך של 16 אגורות למניה לרבעונים 1 ו-2 ובסך של 17 אגורות למניה לרבעונים 3 ו-4, ובסה"כ 66 אג' למניה.
3. לעניין עסקאות של החברה עם בעלי עניין בה נעשית בזה הפניה לבאור 23 לדוחות הכספיים.
4. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 27 ביולי 2014 לאשר הנפקה לציבור של כ- 242 מיליון ש"ח. אגורות חוב (סדרה ד') של החברה בדרך של פרסום דוח הצעת מדף, תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה, של כ- 239,533 אלפי ש"ח. ראה דוחות מידיים בדבר דוח הצעת המדף ותוצאות ההנפקה מיום 29.7.2014 ומיום 30.7.2014, בהתאמה (אסמכתאות מס' 2014-01-122493 ו- 2014-01-123207).
5. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 10 מרץ 2015 לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2015 בדבר חלוקת דיבידנד בשנת 2015 בשיעור של 17 אגורות למניה בכל רבעון ובסה"כ 68 אגורות למניה לכל שנת 2015. ראו דוח מידיי בעניין זה מיום 11 מרץ 2015.

- (ב) במהלך שנת 2014 לא קיבלה האסיפה הכללית החלטות שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בהתאם לתקנה 29 (א) לתקנות.
- (ג) האסיפה הכללית בישיבתה מיום 16 בפברואר 2015, אישרה את החלטת ההסדר הקיים בחברה בדבר שיפוי, על דירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם, ביחס לתקופה שמיום 15.11.2014 ועד ליום 14.11.2017. נעשית בזאת הפניה לדוח מידיי מיום 16.2.2015 ודוח מתקן לו מיום 17.2.2015 (אסמכתאות מס': 2015-01-032563 ו-2015-01-032863).

תקנה 29א' - החלטות החברה

- | | |
|-----|--|
| (1) | אין. |
| (2) | אין. |
| (3) | לעניין אישור מענקים למנכ"ל ונושאי משרה לשנת 2014 ראו תקנה 21 לעיל. |
| (4) | לעניין החלטות החברה בנושא ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ראה תקנה 22 (עסקאות עם בעלי שליטה) לעיל. |

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 10 מרץ, 2015

אמות השקעות בע"מ

חלק ה' - שאלון ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי

במסגרת שאלון זה תשומות לך כ -

- 1) השאלון עורך במתכונת שבה תשובה "נכון" לגבי כל אחת מן השאלות מהווה אינדיקציה חיובית לקיומו של ממשל תאגידי תקין, ולהיפך. תשובה "לא נכון" תסומן באמצעות -X; למען היסר ספק יובהר כי השאלון צנן בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי היליונטיים לתאגיד, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף (ולפי העניין), יש לעיין בדיווחים השוטפים של התאגיד.
- 2) "שנת הדיווח" משמעה מיום 1.1.2014 ועד ליום 31.12.2014 שיקדמו למועד פיסום הדוח התקופתי, אלא אם נאמר במפורש אחרת;
- 3) לצד כל שאלה מצוינת המסגרת הנומטיבית. במקרה שהשאלה מתייחסת להוראת חובה מצוין הדבר במפורש;
- 4) במקרה שתאגיד מבקש להסיר מידע העשוי להיות חשופ למשקיע סביר בקשר עם תשובותיו בשאלון, יוכל לעשות כן במסגרת תערת סינם לשאלון, תוך הפניה מן השאלה היליונטית.

עצמאות הדירקטוריון					
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון			
הוראת חובה סעיף 239 לחוק החברות		✓	בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.א(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (במים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים); דירקטור א': אמיר ברנע – כיהן שנה רצופה. דירקטור ב': דוד ליטבק – כיהן שנה רצופה.		1.
חוק החברות - סעיף 1 לתוספת הראשונה (הוראות) ממשל תאגידי מומלצות, ותקנה 10(ב)(9א) ו-48(א)(9א) לתקנות הדורות	_____	_____	מספר הדירקטורים הנבחרים בתאגיד נכון למועד פיסום שאלון זה: 3	א.	
		✓	נכון למועד פיסום שאלון זה - בתאגיד שיש בו בעל שליטה או מי שמחזיק בדברקת שליטה (בסעיף זה - בעל שליטה) - שליש מבין חברי הדירקטוריון, לפחות, בלתי תלויים. בתאגיד שאין בו בעל שליטה - רוב חברי הדירקטוריון בלתי תלויים.	ב.	
				2.	

¹ למעט "דירקטור חיצוני", כהגדרתו בחוק החברות.

חתיאגיד קבע בתקנון כי יכחו בו שיעור ⁶ /מספר מוניטנאל של דירקטורים בלתי תלויים.				X	
ג. אם תשובתכם הינה "כן" ⁷ יצוין- שיעור/מספר הדירקטורים הבלתי תלויים שנבקש בתקנון :_____ התואגיד עמד בפועל בהוראת התקנון בשנת הדיווח לענין כהונת דירקטורים בלתי תלויים) :				V	
יש לסמן x במשבצת המתאימה).					
בשנת הדיווח נערכה בדקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראות סעיף 240(ב)-1(i) לחוק החברות לענין היעד זיקה של הדירקטורים החיצוניים (הובלתי תלויים) המכהנים בתואגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי). אם תשובתכם הינה "כן" - יצוין הגורם שערך את הבדיקה האמורה : היועצת המשפטית נמוזכרית החברה.					
4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתואגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים ⁸ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפי (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתואגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא כן" (קר), הדירקטור כפוץ למנהל הכללי כאמור) - יצוין מספר הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה :_____.					
5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של השיבה, לא נכוו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ואו הצבעה בנוסבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב)) לחוק החברות) : אם התשובה הינה "לא כן" ⁹ - א. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278 (א) סיפה : ☐ כן ☒ לא ב. יצווין שיעור השיבויות בחן דירקטורים כאמור נכתו בדיון ואו הששתתפו בהצבעה לנוסבות כאמור בס"ק N :_____.					
6. בעל השליטה (לרבות קרובו ואו מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה בתואגיד אחר בתאגיד , לא נפת בישיבות הדירקטוריין שהתקיימו בשנת הדיווח.					
אם תשובתכם הינה "לא כן" (קר), בעל שליטה הוא קרובו ואו מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריין ואו נושא משרה בכירה בתאגיד נפת בישיבות הדירקטוריין כאמור) – יצווין הפרטים הפאים לגבי נוסחות האדם הנוסף בישיבות הדירקטוריין כאמור : _____ . זרות : _____.					

2. בשאלון זה "שיעור" – מספר מסוים מתוך כל הדיקטורים. כך, לדוגמה, בתאגיד בו נקבע שיעור של שליש דיקטורים בלתי תלויים יצוין 1/3.

3. לעניין שאלה זו – עגם כהונה כדיקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפופות" מאידך, כהונת דיקטור בתאגיד המכחן כנושא משרה (למעט דיקטור) ואז עובד בתאגיד המוחזק בשליטת התאגיד ייחשב כ"כפופות" לעניין שאלה זו.

			תפקיד בתאגיד (ככל שקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא יש לסמן x במשבצת המתאימה שיעור נוכחות⁴ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח: _____. לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נכחות אחרות: _____. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
--	--	--	--	--	--

כשירות וכישורי הדירקטורים					
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון			
סעיפים 85 ו-222 לחוק התברות, סעיף 46ב. לחוק ניירות ערד		v	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעת ברוב רגיל אינה נחשבת מנבלה).		
			אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יציין –		
			פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.		
			חוב הדריש שנקבע בתקנון לסיים כהונתם של הדירקטורים: _____.		
			מיון חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
			א.		7.
			ב.		
			ג.		

⁴ תוך הפרדה בין בעל שליטה לקרובו ואו מי מטעמו.

הוראת חובה סעיף 239(ד) לחוק החברות		_____	במועד מינוי דירקטור חיצוני בשנת הדיווח, קיימה הוראת סעיף 239(ד) לחוק החברות לענין גיוון הרכב הדירקטוריון משני המינים. V לא רלוונטי ולא מונה דירקטור חיצוני בשנת הדיווח)	א.	12.
חוק החברות - סעיף 2 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגדי מומלצות)		V	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (במינים) בו לא התקיים האמור : ____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (במינים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים : ____.	ב.	
	_____	_____	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : גברים : 8 נשים : 1.	ג.	

[illegible]

הוראת חובה סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות	_____	_____	בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ואו מפעיל את סמכויותיו, כפל הכחונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. אם תשובתכם הינה "נכון" - נא הפנו לדיווח המיידי אודות האסיפה הכללית אשר אישרה את כפל הכחונה ואו הפעלת הסמכויות כאמור: _____. V לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כחונה כאמור).				
		V	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) – תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.				
סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות	_____	_____	הכחונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: כן ☐ לא ☐ (יש לסמן x במשבצת המתאימה)				
סעיף 106 לחוק החברות		V	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).				

				ועדת הביקורת	
מסגרת נורמטיבית		לא נכון	נכון		
הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות		☒		כל הדירקטורים החיצוניים היו חברים בעדת הביקורת במהלך שנת הדיווח.	
הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות		☒		י"ר ועדת הביקורת הוא דירקטור חיצוני.	
הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות	_____	_____		בועדת הביקורת <u>לא</u> ניתן בשנת הדיווח - בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
		☒		א.	
		☒		ב.	
		☒		ג.	
		☒		ד.	
		☒		ה.	
הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות		☒		מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בשיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	
הוראת חובה סעיף 116א. לחוק החברות		☒		מנין חוקי לדין ולקבלת החלטות בכל עשיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני.	

			אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	
סעיף 6 לתוספת הראשונה (חוראות ממשל תאגיד מוכללות)		V	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקש הפנימי ורואה החשבון המבקר, לפי העניין, ובלא נכחות של נוסאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	26.
הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות		V	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי חילוצ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	27.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		
הוראת חובה תקנה 2(3) לתקנות אישור הדוחות הכספיים.			יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת ישיבת הדירקטוריון בה יאושר הדוחות התקופתיים או הרבעוניים : 3 ימים ביחס לדוח תקופתי; יומיים ביחס לדוח רבעוני. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת המלצות לדירקטוריון למועד אישור הדוחות הכספיים : 2. דוח רבעון ראשון (שנת 2014) : 2. דוח רבעון שני : 3. דוח רבעון שלישי : 5. דוח שנתי (2014) : מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים למועד אישור הדוחות הכספיים : 2. דוח רבעון ראשון (שנת 2014) : 2. דוח רבעון שני : 3. דוח רבעון שלישי : 5. דוח שנתי (2014) :	א. 28. ב. ג.

הוראת חובה סעיף 168 לחוק החברות, תקנה 2(ג) לתקנות אישור הדוחות הכספיים.		✓ רואה החשבון המבקר של התאגיד חוזמן לכל ישיבות הועדה ודירקטוריון, והמבקר הפיננסי קיבל הודעות על קיום הישיבות כאמור, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.	29.
הוראת חובה תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים.	_____	_____ בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :	30.
	✓	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-1(א) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.
	✓	י"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.
	✓	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.
	✓	לכל חבריה היכולת לקרוא ולחבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.
✓	חברי הועדה נתנו הצהרה עובר למינויים.	ו.	
✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות ביועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	
_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר משעפי המשנה של שאלה זו, יצויין ביחס לאיזה דוח (תקופת/רבעוני) לא התקיימים התנאי האמור : _____.		

רואה חשבון מבקר			
מסגרת נורמטיבית		לא נכון	נכון

סעיף 17(5) לחוק החברות		✓	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה, בסמוך לפני אישור הדוח התקופתי, כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים לדוחות הכספיים בשנת הדיווח.	31.
סעיף 17(5) לחוק החברות		✓	טרם מינייו של רואה החשבון המבקר, העבירה ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) את המלצותיה לאורגן הרלוונטי בתאגיד, בקשר עם היקף עבודתו ותנאי העסקתו של רואה החשבון המבקר. ☐ לא רלוונטי (בשנת הדיווח לא מונה רואה חשבון מבקר). אם תשובתכם הינה "כן" - יצוין האם האורגן הרלוונטי בתאגיד פעל על פי המלצות ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים): כן ✓ ☐ לא (במקרה שהתשובה היא "לא", נא פרטו בהערות סיום לשאלון זה כיצד האורגן הרלוונטי (תד ציון זהות) הניח דעתו בקשר עם היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר). יש לסמן x במשבצת המתאימה).	32.
חוק ניירות ערך ותקנותיו (לעניין "דוחות מבוקרים כד"ר")		✓	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) בחנה בשנת הדיווח כי לא היתה מגבלה על עבודת רואה החשבון המבקר.	33.
תקנה 2 לתקנות אישור הדוחות הכספיים, חוק החברות - סעיף 6 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגיד מומלצות)		✓	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) דנה בשנת הדיווח עם רואה החשבון המבקר בממצאי הביקורת והשלכותיהם.	34.
חוק ניירות ערך ותקנותיו (לעניין "דוחות מבוקרים כד"ר")		✓	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה, טרם מינייו של רואה החשבון המבקר, בדבר התאמת כשירותו לביצוע ביקורת בתאגיד וזאת לאור אופי פעילות התאגיד ומורכבותו.	35.
חוק ניירות ערך ותקנותיו (לעניין "דוחות מבוקרים כד"ר")	_____	_____	☐ לא רלוונטי (בשנת הדיווח לא מונה רואה חשבון מבקר).	35.
סעיף 168 (ב) לחוק החברות, תקנה 2 לתקנות אישור הדוחות הכספיים		✓	נא פרטו את מספר השגים בהם מכחן השותף המטפל במשרד רואה החשבון המבקר בתפקידו (כרואה חשבון מבקר בתאגיד): 3.	36.
			רואה החשבון המבקר השתתף בשנת הדיווח בכל ישיבות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים אליהן הוזמן.	37.

עסקאות עם בעלי עניין			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיפים 117, 253, 255, 270-278 לחוק החברות		V	38. התאגיד אימץ נהל, שאושר בידי ועדת בקורת, שעניינו עסקאות בעלי עניין על מנת להבטיח כי עסקאות כאמור יאושרו כדין.
סעיף 270(4) לחוק החברות	X * [ב]		39. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. [ב] 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 האוורגים הקבועים בדיון: ✓ כן □ לא ניש לסמן x במשבצת המתאימה □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____. למייב ידעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – צוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: □ כן X לא [ג] ניש לסמן x במשבצת המתאימה □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
סעיף 254 לחוק החברות, סעיף 36 לחוק נירות ערד (פרט חשוב למשקיע חסביר)	X * [ג]		40.

אמות השקעות בע"מ

**חלק ו'- דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב'א)

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי מוסלר, מנכ"ל.
2. יהודית זינגר בלזר, 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 2014 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 2014 (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

10 במרץ, 2015

(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 בלוזר, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות של חברת אמות השקעות (להלן- אמות) לשנת 2014 (להלן- הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות :
 - א. קבעתי 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 בלוזר, סמנכ"ל כספים

10 במרץ, 2015