

דו"ח תקופתי 2019



אמות השקעות. אנשים קודם.
דו"ח תקופתי לשנת 2019

אמות השקעות מבית אלוני חץ



אמות השקעות חברי דירקטוריון



יו"ר דירקטוריון- חץ נתן

אבירם ורטהיים

איל גבאי

אמיר עמר

גד פניני

יחיאל גוטמן

יעל אנדורן

מוטי ברזילי

נירה דרור

המנהל הכללי
אבשלום מוסלר

רואי חשבון
ברייטמן אלמגור זהר ושות'

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

אמות השקעות. אנשים קודם.
דו"ח תקופתי לשנת 2019

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



אמות השקעות.
אנשים קודם.

תוכן העניינים

4-54	תיאור עסקי התאגיד
55-101	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
102-168	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019
169-179	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2019
180-193	פרטים נוספים על התאגיד
194-207	נספחים





אמות השקעות.
אנשים קודם.

תיאור עסקי התאגיד

אמות השקעות מבית אלוני חץ



דו"ח תקופתי לשנת 2019



החברה, פעילותיה ונכסיה

פרק 1

תיאור ההתפתחות הכללית
של עסקי הקבוצה

1

תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה

אמות השקעות בע"מ (להלן "החברה") מתכבדת להגיש את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן "מועד הדוח") הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. החברה והתאגידים המוחזקים על ידה ייקראו בדוח זה להלן "הקבוצה".

לעניין השפעת השלכות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה, ראה פרק 2 להלן.

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

פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1

- אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה.
- החברה התאגדה ביום 27 בדצמבר 1964, כחברה פרטית (שאינה רשומה למסחר). בעלי השליטה העיקריים בה היו חברת העובדים העבריים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ, קרנות פנסיה בשליטתה ובנק הפועלים בע"מ.
- ביום 11 באוגוסט 2005 רכשה אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אלוני-חץ"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, 100% מההון ומזכויות ההצבעה בחברה בתמורה לסך של 956 מיליוני ש"ח, והחל ממועד זה אלוני-חץ היא בעלת השליטה בחברה.
- במאי 2006 נרשמו מניותיה של אמות לראשונה למסחר בבורסה. מניית החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. נכון לתאריך הדוח מחזיקה אלוני חץ בעלת השליטה בחברה ב- 55% מהון מניות החברה.

תחום הפעילות

1.2

- החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה.
- ליום 31 בדצמבר, 2019 נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, בבעלות או בחכירה, כוללים 104 נכסים בשטח של 1.5 מיליון מ"ר (חלק החברה) מתוכם 942 אלפי מ"ר שטחי השכרה עיליים ו-567 אלף מ"ר שטחי חניה. בנוסף, לחברה 5 פרויקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים בהיקף של 140 אלף מ"ר עילי ו-3 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום בהיקף של 115 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).
- סה"כ שווי הנדל"ן הכולל של החברה ליום 31 בדצמבר הינו 13.5 מיליארד ש"ח. שוויים ההוגן של הנדל"ן המניב ליום 31 בדצמבר, 2019 הינו 12.9 מיליארד ש"ח. כמו- כן מחזיקה הקבוצה בנדל"ן להשקעה בהקמה המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה, בשווי הוגן של 0.6 מיליארד ש"ח. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 הינו 97.7%.
- בבעלות החברה, נדל"ן הכוללים מבני משרדים, קניונים ומרכזים מסחריים, לוגסטיקה ופארקי תעשייה, סופרמרקטים עצמאיים ואחר. נכסי החברה נמצאים במרכזי עסקים ראשיים ובצירי תחבורה מרכזיים. מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. נכסי החברה מושכרים ל-1,700 שוכרים.



להלן תרשימים מבנה אחזקות החברה בחברות מוחזקות (לא כולל חברות שאינן פועלות):



- (3) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

עסקאות במניות החברה

1.3

השקעות בהון התאגיד שבוצעו במהלך התקופות המדווחות:

תאריך	פרטים	ע.ג. באלפים	תמורה באלפי ש"ח	מחיר המניה בש"ח
מספר מניות ליום 31.12.2016		308,591		
יוני 2017	מימוש אופציות מנכ"ל	945	10,749	(1)11.38
שנת 2017	מימוש אופציות עובדים	4,765	54,381	(2)11.41
דצמבר 2017	הנפקה לציבור	10,587	212,912	20.11
יוני 2018	הנפקה לציבור	17,381	330,857	(3)19.03
יולי 2018	מימוש אופציות מנכ"ל	561	6,029	(1)10.75
שנת 2018	מימוש אופציות עובדים	4,620	49,103	(2)10.63
ינואר 2019	מימוש אופציות מנכ"ל	383	3,936	(1)10.28
אפריל 2019	הנפקה פרטית	7,300	149,665	20.50
ספטמבר 2019	מימוש אופציות מנכ"ל	584	8,519	(1)14.59
שנת 2019	מימוש אופציות סדרה 9	21,727	426,869	(2)19.65
שנת 2019	מימוש אופציות עובדים	3,530	47,422	(2)13.43
סך ערך נקוב שהונפק בתקופות המדווחות		72,383	1,300,442	
מספר מניות ליום 31.12.19		380,974		

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

(2) תוספת מימוש בהתאם לתוכנית האופציות.

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

- בחודש מרץ 2018, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2018 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 90 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני שולם סך של 22 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי שולם סך של 23 אגורות למניה. בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בתקופה המדווחת על חלוקת דיבידנד בסך של 90 אגורות למניה (302 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש מרץ 2018, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2017 בסך של 36 אגורות למניה (117 מיליון ש"ח).
- בחודש מרץ 2019, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2019 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 94 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני שולם סך של 23 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי שולם סך של 24 אגורות למניה. בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בתקופה המדווחת על חלוקת דיבידנד בסך של 94 אגורות למניה (341 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש מרץ 2019, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2018 בסך של 30 אגורות למניה (105 מיליון ש"ח).
- מיום הנפקתה לציבור, במאי 2006, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בהיקף מצטבר של 3.1 מיליארד ש"ח.
- יתרת רווחי החברה לתאריך 31.12.2019 הינה 2,458,289 אלפי ש"ח (בטרם חלוקת הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 8 במרץ, 2020).
- בחודש מרץ 2020, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2020 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 98 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 24 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 25 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2020, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2020 בסך של 24 אגורות למניה. בנוסף, בחודש מרץ 2020, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2019 בסך של 31 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח). סך הדיבידנד שתשלם החברה כאמור לעיל, במרץ 2020, יעמוד על 55 אגורות למניה (210 מיליון ש"ח).

להלן דיבידנדים ששילמה החברה מתוך רווחיה הראויים לחלוקה במהלך השנים 2014-2019:

השנה בגינה שולם הדיבידנד	דיבידנד שוטף ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ששולם בגין אותה שנה (ש"ח)
2014	0.66	0.66	177 מיליון
2015	0.68	0.79	217 מיליון
2016	0.77	1.13	333 מיליון
2017	0.84	1.20	379 מיליון
2018	0.90	1.20	407 מיליון
2019	0.94	1.25	459 מיליון



פרק 2

מידע אחר

2

השלכות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה²

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

בתחילת שנת 2020, החלה התפשטות נגיף הקורונה שמקורו בסין בעיר ווהאן, תחילה בסין ולאחר מכן למוקדים נוספים הן במזרח הרחוק והן במדינות נרחבות בעולם. התפרצות נגיף הקורונה בסין אשר הלכה והתרחבה לארצות נוספות בעולם ביניהן ישראל משרה אי ודאות על מגוון תחומים - הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובשראל, ההשפעות על האינפלציה ועל השווקים הפיננסיים. תרחיש הבסיס המנחה את ההערכות של מרבית המוסדות הכלכליים הבינלאומיים הוא שהתפשטות הנגיף תיעצר בחודשים הקרובים והפגיעה בכלכלה הסינית תבוא לידי ביטוי בעיקר במחצית הראשונה של 2020.

על פי תרחיש זה, צפוי פיצוי בקצב הצמיחה במחצית השנייה כך שההשפעה הכוללת על הכלכלה העולמית יכול ותהיה מוגבלת. על פי הערכות של כלכלנים במחלקות המחקר של הבנקים הפגיעה בכלכלה העולמית צפויה להוריד כ-0.3% משיעור הצמיחה העולמית, אשר צפויה להישאר ברמות של כ-3%. יחד עם זאת, כאמור, ארגון ה-OECD הוריד את תחזית הצמיחה העולמית לרמה של כ-2.4% לשנת 2020. התחזיות יהיו פחות אופטימיות במידה וההתפשטות תמשיך בקצב גבוה ותפריע לפעילות הכלכלית בסין ו/או בעולם לתקופה מתמשכת של מספר חודשים. יתר על כן, הכלים המוניטריים של מרבית הבנקים המרכזיים מוגבלים ביכולתם להגיב להפתעות שליליות בפעילות הכלכלית. הירידה בביקושים העולמיים לסחורות שונות צפויה לפעול להאטת האינפלציה, אך מצד ההיצע, המחסור בסחורות ובחומרי גלם המיובאים מסין עשוי לפעול לעלייה מסוימת באינפלציה. עד למועד כתיבת הדוח, שווקי ההון בעולם הגיבו בחריפות וגרשמו ירידות שערים חדות יחסית לרבות במניותיה של החברה.

על פי הערכת בנק ישראל, מעבר להשפעה הפרטנית על חברות שונות, במשק הישראלי לא צפויה השפעה מאקרו כלכלית משמעותית בישראל, אף על פי שסין היא שותפת סחר משמעותית במגוון ענפים. במידה והמשבר יתארך ויזלוג אל מדינות נוספות, ובפרט אם ידרשו צעדי מניעה חריפים בישראל, צפויה השפעה משמעותית יותר, שאת היקפה קשה להעריך במועד כתיבת הדוח. הנתונים הכלכליים הבסיסיים החזקים של המשק הישראלי-ביניהם יחס חוב תוצר ושיעורי אבטלה נמוכים, עודף בחשבון השוטף ורמה גבוהה של יתרות מט"ח ומערכת פיננסית חסונה, מגדילים את העמידות של המשק אל מול ההתפתחויות.

חזרתו של מיתון עולמי, ככל שיקרה, עשויה להשפיע על הכנסותיה של החברה. השפעות אלה עשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או ירידה בביקושים, פגיעה בשוכרים שונים העלולה להביא לירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, ירידה בשיעורי התפוסה עם אפשרות לירידת מחירים ו/או ירידת שווי נכסי הנדל"ן המניב ולפגיעה בשרשרת האספקה של חומרים וציודי בנייה לפרויקטים בשלבי ייזום, דבר העשוי לגרום לעיכוב בזמני הגמר והאכלוס של אותם פרויקטים תוך כדי התייקרויות בעלויות ההקמה.

לחברה קיימת יכולת פיננסית טובה להתמודד עם משבר שכזה באם יפרוץ לאור תזרים חזק ויציב, למעלה ממאה נכסים מניבים במגוון שימושים ופיזור ענפי של שוכרים (כ-1,700 שוכרים) המאכלסים את הנכסים בשיעורי תפוסה גבוהים, שיעור מינוף סביר, מסגרות אשראי לניצול בהיקפים משמעותיים, מח"מ חוב ארוך ונכסים לא משועבדים בהיקף של כ-13 מיליארד ש"ח.

המידע האמור הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32 לחוק ניירות ערך ואינו בשליטת החברה.



(1) מקורות מידע בסעיף זה:

- בנק ישראל - התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2020.
- בנק ישראל - דו"ח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2019, ינואר 2020.
- CBRE Office Market View Q4-2019 פברואר 2020.
- סקירת שוק המשרדים מחצית שנייה 2019 - אינטר ישראל יועצי נדל"ן - Cushman & Wakefield - ינואר 2020.

(2) הודעה לעיתונות - התייחסות בנק ישראל להתפתחויות הכלכליות בעקבות התפשטות נגיף הקורונה מיום ה-4 במרץ 2020.

סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה- ישראל (המשך) ¹

בשנת 2019 כמו בשנתיים שלפני כן, נראה כי המשק הישראלי נמצא בסביבת תעסוקה מלאה והתוצר צומח בקצב הקרוב לקצב הצמיחה הפוטנציאלי של כ-3%. על פי אומדן של חטיבת המחקר של בנק ישראל מינואר 2020, צפוי המשק הישראלי לרשום צמיחה של כ-3.1% בשנת 2019. הצמיחה הנאה במשק מתרחשת על אף הסנטימנט השלילי הגלובלי ששורר בעולם. יחד עם זאת, התחזית לשנת 2020 היא להתמתנות בקצב הצמיחה לכ-2.9% בשנת 2020. שוק העבודה בישראל נותר הדוק מאוד. שיעור האבטלה המשיך לרדת לרמה של כ-3.4% בסוף שנת 2019 מכ-4.2% בסוף 2018. כמו כן, שיעור המשרות הפנויות היה ברמה גבוהה של כ-3.5%, והמשיכה העליה בשכר הריאלי והנומינלי.

שנת 2019 היתה שנה בה התהפכה מגמת המדיניות המוניטרית. במהלך המחצית הראשונה היה נראה כי האינפלציה החלה לעלות באופן שתואי הריבית היה בכיוון של עלייה. יחד עם זאת, לאור הפתעה כלפי מטה של האינפלציה מאמצע השנה, ביחד עם ההתפתחויות הכלכליות שקרו בעולם, בנק ישראל החל בשינוי התואי העתידי של הריבית לכיוון של ירידה וברבעון האחרון של שנת 2019 החל במדיניות מרחיבה של רכישות מט"ח בהיקף משמעותי של כ-3.8 מיליארד דולר. ריבית בנק ישראל נותרה ברמה של 0.25% בשנת 2019, ולאור השינויים בסביבה הכלכלית העולמית ובסביבת האינפלציה, הערכת הוועדה לתואי הריבית העתידי עודכנה כלפי מטה ואף הצביעה על הורדה אפשרית של הריבית.

מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2019 בשיעור של 0.6%. אומדן בנק ישראל לשיעור האינפלציה החזויה לשנת 2020 הינו כ-1.1%. בשנת 2019 המשיך השקל להתחזק מול המטבעות העיקריים ותוסף בכ-8.4% במונחי שער החליפין הנומינלי האפקטיבי. להערכת בנק ישראל, התחזקות השקל היא הגורם העיקרי שמעכב את המשך עלייתה של האינפלציה לכיוון מרכז היעד. כאמור, בנק ישראל נקט במדיניות השל התערבות בשוק המט"ח ומאז חודש אוקטובר, נבלם הייסוף של השקל ביחס לדולר, האירו ושע"ח האפקטיבי.

להלן מאפיינים מאקרו כלכליים ביחס לישראל:

ישראל				
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	יחידות	לשנה שנסיימה ביום
פרמטרים מאקרו כלכליים				
318	337	354	מיליארדי דולרים	תוצר מקומי גולמי (PPP)
36,562	37,994	39,121	דולרים	תוצר לנפש (PPP)
5.53%	5.96%	4.97%	%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)
3.51%	3.92%	2.97%	%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש (PPP)
0.4%	0.8%	0.6%	%	שיעור האינפלציה
1.91%	1.99%	1.47%	%	התשוואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
A+/A1	AA-/A1	AA-/A1		דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
4%	4.2%	3.4%	%	שיעור אבטלה



בטבלה זו, אלא אם צוין אחרת, מקור הנתונים הינו IMF - World Economic Outlook Database מחודש אוקטובר 2019. נתונים לשנת 2019 הינם נתונים משוערים. נתוני האינפלציה בישראל ליום האחרון לכל שנה מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה CBS.GOV.IL. נתוני שיעור התשוואה הנומינלי של חוב ממשלתי ארוך טווח ישראל מתייחסים לאג"ח ל-10 שנים. מקור הנתונים באתר stats.oecd.org על בסיס נתונים המועברים מבנק ישראל. נתוני דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך הינו על פי פרסומי Moody's ו-Standard & poors. נתוני שיעור האבטלה הינם על בסיס אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (שיעור הבלתי מועסקים מתוך כלל האוכלוסייה בני 15 ומעלה, מנוכה עונתיות).

סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה- ישראל (המשך) ¹

שוק המשרדים בישראל בשנת 2019, המשיך להנות מרמת הריבית הנמוכה וכן מהצמיחה בתוצר, אשר תרם להמשך ביקוש לשטחי משרדים, ובעיקר באזורי הביקוש (תל אביב - רמת גן - בני ברק). במרבית האזורים האחרים בישראל, לא היו שינויים מהותיים במחירי השכירות או בשיעורי התפוסה. שיעור התפוסה בממוצע הארצי עלה מעט מכ-88% לכ-89%.

שוק המשרדים בתל אביב המשיך להציג חוזק וצמיחה. צמצום ההיצע בפרויקטים החדשים ממשיך לדחוף לעליית מחירים בנכסי הפריים. מחירי שכר הדירה בתל אביב המשיכו לעלות, והגיעו לשיא של כ-103 ₪ למ"ר בממוצע. שיעור התפוסה של משרדים בתל אביב ממשיך לעלות ועומד על כ-95% נכון לסוף שנת 2019.

באזור הבורסה ברמת גן נמשכו ביקושים גבוהים ושיעור התפוסה נותר גבוה ברמה של כ-93%, כאשר דמי השכירות עלו בכ-1% לכ-83 ₪ למ"ר.

בשנת 2019, נמשכו הבנייה והאכלוס של פרויקטים נוספים בשרונה וציר יגאל אלון וכן תכנון של פרויקטים חדשים לפי תכנית תל אביב 5000, בעיקר על צירי תחבורה ראשיים בדרום תל אביב וציר מנחם בגין. בשנת 2019 התווספו שטחים בסך של כ-160 אלף מ"ר בתל אביב בלבד. בחמש השנים הקרובות צפויים להתווסף לשוק של תל אביב-רמת גן-בני ברק, סך של כ-1.4 מ' מ"ר שטחי משרדים, כאשר מתוכם 40% הינם שטחים מרובי בעלים. ספיגת המשרדים בשוק של תל אביב - רמת גן - בני ברק עמדה בשנים האחרונות על קצב ממוצע של כ-150 אלף מ"ר לשנה.

בהרצליה פיתוח, נעצרה מגמת העלייה במחירי השכירות. הסיבה לכך היא פינוי שטחים של מספר חברות הייטק לטובת משרדים בתל אביב. יחד עם זאת, התפוסה במשרדים החדשים שנבנו באזור היא מלאה. נכון לסוף שנת 2019, שיעור התפוסה הכללי עומד על כ-92% והמחיר למ"ר עומד על כ-86 ש"ח.

רעננה הממוקמת בלב אזור השרון צוברת תאוצה כסבית תעסוקה המאופיינת בסקטור ההיי טק. אזור זה מהווה אלטרנטיבה זולה ביחס להרצליה ומקור אטרקטיבי לעובדים משכילים מאזור השרון. כביש 531 שנפתח במהלך שנת 2018 חוצה את אזור השרון ממערב למזרח ומחבר בין נתיבי איילון, כביש החוף, כביש 4 וכביש 6, ומהווה נדבך חשוב בהתפתחות האזור כולו. דמי השכירות בשוק המשרדים נשארו עלו לרמה של כ-61 ש"ח למ"ר. שיעור התפוסה נשאר גבוה ועומד על 90%.

דמי השכירות הממוצעים בשוק המשרדים בחיפה עלו מעט בשנת 2019 מרמה של 64 ש"ח למ"ר לרמה של 65 ש"ח למ"ר ושיעור התפוסה עלה מעט מרמה של 87% לרמה של 88%. בירושלים עלו במהלך שנת 2019 דמי השכירות הממוצעים מרמה של 66 ש"ח למ"ר לרמה של 67 ש"ח למ"ר ושיעורי התפוסה עלו מרמה של 88% ל-89%.

בתחום המסחר הגידול באוכלוסייה לצד העלייה בהכנסות של משקי הבית ממשיכה לתמוך במסחר, אולם התגברות בסחר המקוון (שיעור חדירה של כ-17%) כולל הצהרת אמזון על כניסתה לפעילות בישראל והגידול בתיירות היוצאת על רקע רפורמת "השמיים הפתוחים" ממשיכים להעיב על המסחר הפיזי.

שנת 2019 אופיינה בהתמתנות בהתחלות הבנייה לקניונים. מרבית המרכזים המצויים בהקמה הינם מרכזים שכונתיים המספקים שירותים בסיסיים החשופים פחות למחזוריות הכלכלית.

השינוי בתמהיל המרכזים המסחריים נמשך לכיוון של בילוי ופנאי על חשבון רשתות האופנה. שטחי הפנאי כוללים את שטחי ההסעדה שגדלים בצורה ניכרת, חזרתם של בתי הקולנוע, מתחמי לייף סטייל הכוללים חדרי כושר, ספא וכד' וכן גידול ניכר בתנויות הפופ אפ וחנויות הקונספט.

תחום הלוגיסטיקה ממשיך להתחזק על רקע הגדלת היקף הקניות באינטרנט והמשך התחזקות ענף היבוא בישראל על חשבון הייצור המקומי. הדרישה לשטחי תעשייה ומלאכה וכן שטחים ייעודיים לאחסון מודרני באזורים נוספים מחוץ לתל אביב, גרמה להתפתחות מרכזים לוגיסטיים רבים במעגל השני ולא רק בפריפריה.

בסמוך לעורקי התנועה הראשיים החוצים את ישראל, כביש 6, כביש 4 וכביש 2, גובר הביקוש לשטחים עבור מתחמים לוגיסטיים ומרכזי הפצה. מחירי הקרקעות ללוגיסטיקה המשיכו במגמת עלייה לאור הגידול בביקוש, בעיקר למתחמים גדולים. שיעורי התפוסה נותרו גבוהים באזורים המובילים.

הבהרה - שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

לאור יישומו של תקן בינלאומי IFRS11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר, 2013, חלק מחברות בשליטה משותפת שטופלו והוצגו בשיטת האיחוד היחסי קודם ליישום התקן, מוצגות בתקופת הדיווח הנוכחית על פי בסיס אקוויטי. ההתאמה ההצגתית הנובעת מיישום תקן בינלאומי IFRS11 מקורה בהחזקה עקיפה ב-5 נכסים מניבים ונכס יחיד בהקמה באמצעות החזקה ישירה במניות חברות נכס.

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

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

מידע כספי לגבי פעילות החברה (על בסיס דוחות מאוחדים מורחבים)
להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים של החברה (באלפי ש"ח):

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

2018	2019	
308,554	71,732	מזומנים ושווה מזומנים
50,520	57,355	יתרת נכסים שוטפים
10,244,564	12,847,643	נדל"ן להשקעה
870,838	620,954	נדל"ן להשקעה בהקמה
133,900	142,127	יתרת רכוש בלתי שוטף
11,608,376	13,739,811	סך נכסים
849,862	932,172	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
4,299,179	4,739,360	אגרות חוב
294,015	204,911	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
1,013,462	1,310,054	מסים נדחים
315,035	450,060	יתרת התחייבויות אחרות
6,771,553	7,636,557	סך התחייבויות
4,836,823	6,103,254	סך הון
11,608,376	13,739,811	סה"כ התחייבויות והון

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

2017	2018	2019	
644,634	690,577	740,905	הכנסות משכירות
53,936	52,300	52,218	הכנסות מניהול
698,570	742,877	793,123	סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות
61,823	61,589	62,615	ניהול, אחזקה ותפעול
2,175	2,809	2,956	הוצאות שלא ניתן לייחס
63,998	64,398	65,571	סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם
634,572	678,479	727,552	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם (NOI)
170,026	269,965	890,768	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
51,653	51,032	53,947	הוצאות הנהלה כלליות ואחרות
752,945	897,412	1,564,373	רווח תפעולי
146,229	134,699	130,120	הוצאות מימון - ריבית ריאלית
9,500	40,586	16,497	הוצאות מימון - הצמדה
38,679	-	23,801	הוצאות מימון חד פעמיות ממימון מחדש
130,337	155,240	323,532	הוצאות מסים על ההכנסה
428,200	566,887	1,070,423	רווח נקי לשנה
634,572	678,479	727,552	NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת
625,117	642,326	649,636	NOI מנכסים זהים
9,455	36,153	77,916	NOI מנכסים חדשים/מומשו ונכסים שבנייתם נסתיימה
585,403	629,322	675,741	EBITDA - רווח תפעולי בניכוי שיערוכים והפחתות

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

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

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
428,200	566,887	1,070,423	רווח נקי לתקופה
(170,026)	(296,965)	(890,768)	התאמת שווי הון של נדל"ן להשקעה ובהקמה
113,869	131,923	296,302	מיסים נדחים, מס שבח ואחרות
17,518	-	-	הוצאות מימון לא תזרימיות
6,467	5,988	6,101	הפחתת כתבי אופציה
3,505	1,875	3,388	פחת ושונות
399,353	436,708	485,446	FFO נומינלי
9,500	40,586	16,497	נוסף (הופחת) - הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
408,853	477,294	501,943	FFO ריאלי
312,635	336,320	362,016	מס' מניות משוקלל
1.308	1.420	1.387	FFO ריאלי למניה
430,014	477,294	520,270	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
312,635	336,320	362,016	מס' מניות משוקלל
1.375	1.420	1.437	FFO ריאלי למניה

להלן מידע אודות נכסי החברה בישראל, בחלוקה לפי שימושים:

2.2

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

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

נכסי פריים

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

- האזור מהווה אזור תעסוקה ייעודי או נהנה מנגישות תחבורתית גבוהה או קירבה למרכזי עסקים ראשיים או למרכזי תרבות וככזה תמיד יהיה לו ביקוש יחסי עודף גם במצבי שוק קשים.
- הנכס מושכר במלואו לשוכר מוביל בשוק בתחומו עם מח"מ שכירות ארוך.
- הנכס נותן מענה לביקוש גובר לשימוש ייעודי.

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

להלן מידע אודות נכסי החברה בישראל, בחלוקה של שימושים:**(1) להלן ניתוח מידע אודות סך השטחים העיליים המניבים של החברה במ"ר:**

משרדים	2019	אחוז מסך השטח	2018	אחוז מסך השטח
מרכזים מסחריים	130,723	14%	118,854	14%
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	348,786	37%	298,786	36%
סופרמרקטים	38,889	5%	38,889	5%
אחרות	23,553	2%	23,553	2%
סה"כ	941,700	100%	842,477	100%

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

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

משרדים	2019	אחוז מסך השווי	2018	אחוז מסך השווי
מרכזים מסחריים	2,718,801	21%	2,225,138	22%
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	2,346,582	18%	1,691,007	17%
סופרמרקטים	723,402	6%	639,283	6%
אחרות	238,637	2%	228,782	2%
סה"כ	12,780,493	100%	10,169,875	100%

(*) בשנת 2018 לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי בשווי 11.5 מיליון ש"ח ובשנים 2019 ו-2018 לא כולל קרקעות לפיתוח והשבחה בסך של 67 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(**) מתוך ה"ל בשנים 2019 ו-2018 נכסים בשווי של 488 מיליון ש"ח ו-446 מיליון ש"ח, בהתאמה שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

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

משרדים	2019	אחוז מסך ה- NOI	2018	אחוז מסך ה- NOI	2017	אחוז מסך ה- NOI
מרכזים מסחריים	391,451	53%	354,832	52%	335,555	53%
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	148,311	21%	150,059	22%	149,762	24%
סופרמרקטים	127,488	18%	113,781	17%	91,350	14%
אחרות	44,010	6%	42,987	6%	42,252	7%
סה"כ	16,569	2%	16,163	3%	14,401	2%
	727,829	100%	677,822	100%	633,320	100%

(*) הנתון לא כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס בסך 3 מש"ח ב 2019 ו 2.8 מש"ח ב 2018 ו 2 מש"ח ב 2017 ולא כולל NOI בסך 1 מש"ח בגין נכס לא מהותי בחו"ל.

(**) מתוך הנ"ל NOI בסך של כ- 31 מש"ח בשנת 2019 ובשנים 2018 ו 2017- 30 מש"ח שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

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

משרדים	2019	אחוז מסך השערך	2018	אחוז מסך השערך	2017	אחוז מסך השערך
מרכזים מסחריים	576,618	60%	154,826	87%	95,335	53%
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	73,213	8%	(13,318)	(8%)	35,398	20%
סופרמרקטים	222,905	23%	24,347	14%	44,432	25%
אחרות	79,925	8%	10,364	6%	2,390	1%
עלויות עסקה בגין רכישת נכסים חדשים	8,202	1%	862	1%	2,341	1%
	(59,375)		(27,525)		(23,433)	
סה"כ	901,488	100%	149,826	100%	156,463	100%

(*) מתוך הנ"ל רווחי שיערוך בסך של 40 מש"ח, 7 מש"ח בשנת 2019 ו- 2018 בהתאמה, והפסד שיערוך בסך של 3.8 מש"ח בשנת 2017 שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(**) הנתון לא כולל רווחי שיערוך בסך של 3.6 מש"ח בשנת 2018 והפסדי שיערוך בסך של 0.3 בשנת 2017 בגין נכס לא מהותי בחו"ל.

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

2018	2019	
79	84	משרדים
110	115	מרכזים מסחריים
33	34	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
92	94	סופרמרקטים
57	58	אחרות

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

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

2018	2019	
95.9	96.1	משרדים
96.2	97.4	מרכזים מסחריים
98.5	99.3	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
100	100	סופרמרקטים
100	100	אחרות
97.2	97.7	סך הכל

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

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

2018	2019	
31	32	משרדים
18	18	מרכזים מסחריים
15	16	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
36	36	סופרמרקטים
2	2	אחרות
102	104	סך הכל

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

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

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

2018	2019	
6.8	6.2	משרדים
6.9	6.3	מרכזים מסחריים
7.1	6.4	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
6.7	6.1	סופרמרקטים
6.9	6.9	אחרות
6.9	6.3	סך הכל

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

שיעור ההיוון הפרטני לכל נכס בכל ענף תלוי במספר גורמים:

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

2.2.1 מידע אודות שיעור הכנסותיה הצפויות של החברה מדמי שכירות בגין הסכמי שכירות חתומים של נכסי הקבוצה ליום 31.12.19, בהתפלגות לפי מועד סיומם:

בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			
תקופת ההכרה בהכנסה	הכנסות (שכירות) מרכיבים קבועים	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים
	במליוני ש"ח		באלפי מ"ר
רבעון ראשון 2020	192	94	16
רבעון שני 2020	187	93	22
רבעון שלישי 2020	182	100	21
רבעון רביעי 2020	175	206	48
2020	736	493	107
2021	575	456	189
2022	435	323	128
2023	298	137	132
2024 ואילך	967	262	368
סה"כ	3,011	1,671	924

הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

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

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

2.2.2 מידע אודות שוכרים עיקריים לקבוצה :

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

2.2.3 מידע אודות נכסיה העיקריים של הקבוצה:

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

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
ToHa1 (מתחם תוצרת הארץ)	צומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל אביב.	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM. הנכס אוכלס לראשונה בשנת 2019.
מגדל אמות אטריום	מתחם הסיטי של רמת גן, רחוב זבוטינסקי	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM.
מגדל אמות השקעות, בית אירופה	רחוב שאול המלך, מרכז תל אביב בלב מתחם בתי המשפט בעיר	בשל סמיכותם למתחם בתי המשפט, מהווים הבניינים נכסי פריים עקב ביקוש עודף מצד בעלי מקצועות חופשיים ומשרדי ממשלה לשכור שטחים באזור המתחם.
הברזל 30, תל-אביב	מתחם רמת החייל, תל אביב	בנין משרדים מודרני ויוקרתי ברחוב הברזל שברמת החייל, תל אביב.
מתחם אמות ביטוח (בניינים C-I B A)	רח' דרך מנחם בגין, תל אביב	מתחם הכולל 3 בנייני משרדים, אחד מושכר במלואו לרשת מלונות פתאל. המתחם נהנה מגישות תחבורתית גבוהה, על ציר מנחם בגין בתל אביב.
מגדל אמות פלטינום	את קרית אריה, פתח תקווה	מגדל משרדים הממוקם בציר מרכזי, בעל נראות בולטת על כביש 4. הבניין נהנה מביקושים מצד חברות היי-טק, בתי השקעות, ביטוח ופיננסים ומביקושים לשטחי שכירות באזור.
מגדל המאה	רח' אבן גבירול, תל אביב	בנין משרדים הממוקם בציר רחוב מרכזי, המושכר ברובו לנווני שירות וקופות חולים. (חלק הקבוצה 50%)



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

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
קניון קרית אונו	מרכז העיר קרית אונו.	הקניון ממוקם בלב העיר, משלב מרכז מסחרי עם שני בנייני משרדים המציעים מערכות מודרניות וחדישות. בנובמבר 2019 רכשה החברה את חלק השותף בנכס ומחזיקה בשיעור של 100%.
קניון ערים כפר סבא	מרכז העיר כפר סבא.	הקניון פתוח בחלקו ומורכב משני חלקים המחוברים ביניהם בגשרים עיליים. ממוקם במרכז העיר ומהווה חלק מהמרקם האורבני של העיר.
מרכז מסחרי B7	באר שבע.	מרכז קניות ובידור, הממוקם באזור מסחר בעיר.
קניון אורות אור עקיבא	אור עקיבא.	קניון אזורי, ממוקם בכניסה לעיר אור עקיבא, על כביש 4.
קניון מרכזית ירושלים	תחנה מרכזית ירושלים (חלק הקבוצה 50%).	מתחם הכולל תחנה מרכזית, מרכז מסחרי ובניין משרדים, בכניסה לעיר ירושלים.



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

הקבוצה בעלים ו/או שותפה בבעלות עם אחרים במספר פארקי תעשייה ולוגסטיקה:

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
מרכז לוגיסטי- שוהם	א.ת חבל מודיעין בשוהם	הנכס נרכש בנובמבר 2019 מחברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ. הנכס מושכר במלואו לחברת ס.ל.א-סולומון ליון אלשטיין בע"מ (חברת בת של טבע), אשר משמש כמרכז לוגיסטי ממוכלל לאחסנה אוטומטית.
פארק שיאים נתניה	א.ת פולג נתניה דרום	הנכסים עברו שידרוג מקיף (Facing) נותנים מענה באזור בו קיים ביקוש גובר לשילוב שימושים הן לצרכי תעשייה עתירת ידע ותעשיית הפארם והן לצרכי לוגיסטיקה ואחסנה.
פארק פולג נתניה		
מתחם קרגל בלוד	א.ת לוד	נכס המושכר במלואו לחברת קרגל, שהינה חברה מובילה בתחומה עם מח"מ שכירות ארוך טווח.
מתחם בסט קרטון	א.ת קיסריה	נכס המושכר במלואו לחברת בסט קרטון, שהינה חברה מובילה בתחומה.
פארק רחובות	א.ת רחובות	פארק תעשייה הכולל מבנה בן 3 אגפים הפרוש על שטח של 33 אלף מ"ר, המשמש חברות היי טק, וכמרכז לוגיסטי.
מתחם פרנקל כ.ד.	א.ת. קיסריה	נכס המושכר במלואו לתעשיית האריזות.
מבנים לוגיסטיים מודיעין	א.ת מודיעין	שלושה נכסים המושכרים לשוכרים איכותיים (נכס אחד מושכר במלואו כמרכז לוגיסטי לחברת שופרסל בע"מ).
מרכז לוגיסטי -קרית שדה התעופה	א.ת קרית שדה התעופה	נכס המושכר במלואו לשוכר מוביל ומשמש כמרכז לוגיסטי (מרל"ג).



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

לחברה זכויות בנכס מקרקעין המשמש כתחנה מרכזית:

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

הקבוצה בעלים ב- 36 סופרמרקטים עצמאיים:

בבעלות החברה 36 נכסים המשמשים כסופרמרקטים בפריסה ארצית המושכרים לקבוצת "שופרסל בע"מ", ל"מגה קמעונאות בע"מ", ל"קאופ ירושלים" ולאחרים. אחוז התפוסה נכון ליום 31.12.2019 הינו 100%.

החברה פועלת גם בייזום ופיתוח ורכשה של מקרקעין לצורך ייזום, פיתוח ובניה של נכסים מניבים לצרכי השכרה (להרחבה בעניין זה ראה עמוד 66 ו- 67 לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד).

2.2.5 נכסים מהותיים:

להלן פרטים המתייחסים לנכסים העיקריים של הקבוצה ששויים ההוגן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019 מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה או שסך הכנסות התאגיד המיוחסות לנכס מהוות 5% או יותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח:

שם הנכס		שנה	חלק החברה בשטח (מ"ר)	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (אלפי ש"ח) (****)	NOI בפועל בתקופה (אלפי ש"ח)	פדיון ממוצע למ"ר (ש"ח) (***)	שיעור תשואה בפועל % (*)	שיעור תשואה מותאם % (**)	רווחי שיערוך	שיעור התפוסה לתום תקופה %	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח) (*)	מערך השווי	מודל ההערכה	שיעבוד על הנכס	שווי הוגן זכויות בניה נוספות בנכס
*Toha1	אזור	תל אביב	2019	776,060	29,786	28,145	-	3.62%	6.30%	155,946	96.5%	126	רפאל קונפורטי	היוון	אין	30,000
	שימוש עיקרי	משרדים	2018													-
	עלות מקורית	479,302	2017													-
קניון קרית אנו (בשנים 2017 ו-2018 חלק החברה 50% ובשנת 2019 100%)	אזור	קרית אנו	2019	41,505	35,280	34,916	2,013	3.26%	6.25%	30,297	97.3%	133	עודד האשנר	היוון	אין	-
	שימוש עיקרי	מסחר/ משרדים	2018	20,753	31,792	31,017	2,032	6.24%	7.00%	211	98.2%	134				-
	עלות מקורית	1,053,710	2017	20,753	30,297	29,776	2,025	6.06%	7.25%	2,841	98.0%	127				-

(*) במהלך תקופת הדוח הושלמה הקמת מבנה המשרדים.

(*) דמי שכר/NOI בפועל למר/לשווי, בנטרול הכנסות בגין חניות ובנטרול שטחים פנויים/שווי שטחים פנויים ליום 31.12.2019.

(**) שיעור תשואה מותאם - לוקח בחשבון NOI מייצג ולכן מהווה אומדן מהימן לשיעור ההיוון בו נעשה שימוש בהערכת שווי הנכס.

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

(****) רווחי שיערוך בשנת 2019 בגין קניון קרית אנו לא כולל הפחתה בגין עלויות עסקה.

2.2.5 נדל"ן להשקעה בהקמה

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

שימוש	פרמטרים	לשנה שנתיימה ביום		
		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
משרדים (חניון Toba2/חולון/מתחם הלח"י בני ברק (**)/מתחם ה-1000 ראשון לציון)	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	2	2	4
	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה - מ"ר	56,500	56,500	100,068
	סה"כ שטחי מרתפי חניה - מ"ר	48,760	48,760	73,923
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת - אש"ח	89,696	202,461	138,095
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים (כולל חלקים הנחשבים למניבים) - אש"ח	276,185	591,304	270,280
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) - אש"ח	235,440	178,014	414,172
	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן) - אש"ח	795,000	825,000	1,475,000
	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות נכון ל 31.12	-	94% (*)	2.67%
	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות סמוך למועד חתימת הדוח	-	94% (*)	-
	הכנסה שנתית ממוצעת צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במש"ח)	-	47-50 (*)	-



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

(**) מתחם הלח"י בני ברק - עד כה שילמה החברה מקדמה על חשבון ויתרת התשלום בתבוע ברבעון הקרוב.

שימוש	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
לוגיסטיקה, מודיעין	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1	1	1
	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה	34,000	(*) 25,500	(*) 39,000
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	4,694	11,136	43,928
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים	72,200	69,422	111,259
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	13,100	73,912	189,000
	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)	200,000	250,000	300,000
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות ו/או נמצאים בשלבי חתימה סופיים	-	(**) 100%	(**) 100%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בקשר להתקשרות עם חברת שופרסל בע"מ ראה ביאור 7.7 לדוחות הכספיים המאוחדים.	-	20	24
	(*) חשבונית העסקאות מתייחס לשטח המרל"ג בלבד. ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במיליוני ש"ח)			



נתונים אודות הנכס

שם הנכס	אמות אטריום
מיקום הנכס	רחוב ז'בוטינסקי 2, מתחם הסיטי ברמת גן
שטח הנכס, מפוצל לפי שימושים	משרדים (*) - 54,807 מ"ר, מסחר - 561 מ"ר, מחסנים-439 מ"ר
מבנה ההחזקה בנכס	100% החזקה ישירות בנכס
תאריך רכישת הקרקע	2007
תאריך התחלת עבודות הקמה	דיפון: 2009 תחילת בנייה: 2011
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות פרטית
מצב רישום זכויות משפטיות	רשומה בטאבו
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא

מגדל אטריום



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

פרמטרים			לשנה שנסתיימה ביום
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
שווי הוגן בסוף שנה*	1,138,950	1,299,167	1,472,562
ערך בספרים בסוף שנה	1,138,950	1,299,167	1,472,562
רווחי או הפסדי שערון	52,824	121,357	149,176
שיעור תפוסה (%) ל- 31.12	98.5%	99.5%	99.5%
שטחים מושכרים בפועל (במ"ר) ל- 31.12	54,606	55,289	55,289
סך הכל הכנסות לאחר מיצוע חשבונאי	68,694	80,278	81,365
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	117	119	122
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה	116	122	121
NOI לאחר מיצוע חשבונאי	70,989	81,379	82,533
שיעור תשואה מותאם	7.25%	6.75%	6.1%
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	36	37	33
עלות מצטברת לתחילת השנה	769,978	834,604	847,464
עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה	64,626	12,860	24,324
סך הכל עלות הקמה מצטברת לסוף שנה	834,604	847,464	871,788

(*) השווי לא כולל את קומת משרדי החברה אשר מוצגים ברכוש קבוע. שווי קומת משרדי החברה הינו 37 מיליון ש"ח.

(**) סך עלות ההקמה כוללת את עלות קומת משרדי החברה בהיקף של כ- 30 מיליון ש"ח אשר מוצגים ברכוש קבוע.

פרמטרים			לשנה שנסתיימה ביום
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
הכנסות:			
מדמי שכירות	68,694	80,378	81,365
עלויות (הכנסות):			
ניהול, אחזקה ותפעול	(2,295)	(1,001)	(1,168)
NOI	70,989	81,379	82,533

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

	2024 ואילך	2023	2022	2021	2020
דמי שכירות	20,468	20,467	34,383	62,500	79,700

(*) בהתעלם מנקודות יציאה הכוללות פיצוי בתקופות החוזה.

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

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

פרמטרים			לשנה שנסתיימה ביום
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
השווי שנקבע	1,138,950	1,299,167	1,472,562
זהות מעריך השווי	רוחן כץ ממשרד גרינברג אולפיןר ושות'	קונפורטי רביב שמאי מקרקעין	קונפורטי רביב שמאי מקרקעין
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן, שיפוי לגבי אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי החברה, בלבד	כן, שיפוי לגבי אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי החברה, בלבד	כן, שיפוי לגבי אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי החברה, בלבד
תאריך התוקף של הערכת השווי	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
מודל הערכת השווי	היוון תזרימי מזומנים	היוון תזרימי מזומנים	היוון תזרימי מזומנים
שטח בר השכרה (מ"ר)	55,652	55,677	55,677
שיעור תפוסה (%)	98.5%	99.5%	99.5%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)	117	119	122
NOI מייצג (אלפי ש"ח)	86,430	87,866	90,148
שיעור היוון	7.75%-7.25%	7.25%-6.75%	7.0%-6.1%
ניתוח רגישות			
דמי שכירות ממוצעים למ"ר			
128 ש"ח למ"ר (125 ש"ח/מ"ר לשנת 2018 ו- 123 ש"ח/מ"ר לשנת 2017)	1,192,024	1,362,361	1,534,132
116 ש"ח למ"ר (113 ש"ח/מ"ר לשנת 2018 ו- 112 ש"ח/מ"ר לשנת 2017)	1,085,631	1,235,973	1,400,820
שיעור היוון			
עלייה של 0.25%	1,099,640	1,252,850	1,414,762
ירידה של 0.25%	1,181,050	1,349,040	1,535,289

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

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

2017		2018		2019		
שטח/היקף זכויות בניה (במ"ר)	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים (באש"ח)	שטח/היקף זכויות בניה (במ"ר)	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים (באש"ח)	שטח/היקף זכויות בניה (במ"ר)	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים (באש"ח)	
						זכויות בנייה נוספות
87,049	62,000	87,049	61,549	87,049	62,394	משרדים
25,000	8,000	29,000	16,000	60,800	67,835	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
4,700	6,200	4,700	6,599	4,700	7,601	מסחר
						קרקעות (לא זכויות בנייה)
28,701	155,112	31,507	163,648	28,285	137,750	משרדים
41,688	82,100	8,650	9,900	8,650	9,900	מסחר
313,412		257,687			285,480	סך הכל

(*) כולל מקדמה על חשבון תשלומים המיוחסים לשלב ב של הפרוייקט ToHa2, בכפוף להשלמת תב"ע מקומית לתוספת זכויות בניה בהיקף של 140 אלף מ"ר עילי ברוטו (חלק החברה 70 אלף מ"ר) ראה עמוד 67 בדוח הדירקטוריון של החברה.

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

שימוש	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
משרדים	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	2	-	(**)
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	344	-	134
	SOX צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	24.5	-	8.5
	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	17	-	9
משרדים	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	1	-	-
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה	16	-	-
	SOX של נכסים שנמכרו בתקופה	1	-	-
	שטח של נכסים שנמכרו בתקופה (אלפי מ"ר)	3	-	-
לוגיסטיקה	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	3	1
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה*	-	425	452
	SOX צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	-	25	22
	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	-	57	50
מסחר	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	(**)
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (*)	-	-	404
	SOX צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	25.5
	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	-	-	12

(*) לא כולל עלויות עסקה.

(**) ביום 28 בנובמבר, 2019 הושלמה עסקת רכישת מלוא הזכויות בקניון קרית אונו. הנכס הינו קומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת-קרקעי.

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

2.2.7 התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

מאוחד (באלפי ש"ח) ליום

31.12.2018	31.12.2019		
		התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה לערכים בדו"ח על המצב הכספי -	
		טבלה 2	
10,169,875	12,780,493	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סך שווי נדל"ן להשקעה מנכסים מניבים בישראל
63,299	67,150	התאמות	קרקעות לפיתוח והשבחה שסווגו כנדל"ן להשקעה
11,461	-		נכס מניב בחו"ל לא מהותי
(458,134)	(487,871)		מיון נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת להשקעה על בסיס שווי מאזני
9,786,501	12,359,772	הצגה בדו"ח על המצב הכספי	סעיף "נדל"ן להשקעה" בדוח על המצב הכספי
		התאמת רווחי וסא הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל -	
		טבלה 3	
677,822	727,829	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סך רווחי וסא מנכסים מניבים
(2,809)	(2,956)	התאמות	הוצאות תפעול שלא ניתן לייחס ישירות לנכס מסוים
1,873	1,950		וסא בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה
(30,504)	(30,641)		מיון וסא בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקזיטי)
646,382	696,182	הצגה בדו"ח על הרווח הכולל	סעיף "רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם" בדוח על הרווח הכולל
		התאמת רווחי שיערוך הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל -	
		טבלה 4	
149,826	901,488	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סך רווחי שיערוך מנכסים מניבים
120,176	(640)	התאמות	רווח (הפסד) משערוך נדל"ן בהקמה
54	(13,451)		שערוך קרקעות לפיתוח והשבחה המוצגים בנדל"ן להשקעה ואחר
(7,081)	(40,138)		מיון הפסדי (רווחי) שיערוך בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקזיטי)
262,975	847,259	הצגה בדו"ח על המצב הכספי	סעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש" בדוח על הרווח הכולל

2.2.8 אירועים לאחר תאריך המאזן

אין.

2.2.9 ניהול ותפעול הנכסים

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

2.2.10 נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח

לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח - לעניין זה ראה עמוד 66 ו 67 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

תוכנית תא/5000

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

2.2.11 נכסים החכורים בחכירה לא מהוונת

חלק מנכסי החברה חכורים בחכירות מהוונות מרשות מקרקעי ישראל למעט שני נכסים לגביהם הסכם החכירה עם רשות מקרקעי ישראל אינו מהוון. הסכמים לא מהוונים אלו כוללים הוראה לפיה העברת זכויות החברה על פי הסכם או העברת מניות/הקצאת מניות בחברה בשיעור של למעלה מ-10% טעונה הסכמת רשות מקרקעי ישראל ותשלום דמי הסכמה.

החברה פועלת להיוון הסכמי החכירה הנ"ל כחלק מהתוכנית הרב שנתית שלה לחידוש והארכת תוקף הסכמי החכירה של נכסיה מעת לעת. בגין עלויות ההיוון הנ"ל קיימת הפרשה מתאימה בדוחותיה הכספיים של החברה.



פרק 3

תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

3.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ראה סעיף 2 לעיל.

3.1.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן, כפופה לדיני המקרקעין ולדינים העוסקים בתכנון ובניה, רישוי, נגישות ודיני איכות הסביבה (ראה גם סעיף 3.11 לדוח).

3.1.3 שינויים והתפתחויות בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ראה סעיף 2 לעיל.

3.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

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

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

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

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

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

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

3.1.5 מחסומי כניסה ויציאה

בתחום פעילות זה לא קיימים חסמי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, ככלל שוק זה נתון ומושפע מתנאי היצע וביקוש בתקופות המעבר בין עודפי היצע או עודפי ביקוש. בנוסף, נוכח אופיו המיוחד של תחום פעילות זה יש צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון. כמו כן, דרוש ידע וניסיון בגורמי ההצלחה הקריטיים לתחום פעילות זה. היציאה מהתחום אינה גמישה ומימוש ההשקעות יכול לארוך זמן ממושך וזאת מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק, וכן מצבו הכלכלי של המשק והמצב הבטחוני. ראה בהקשר זה האמור בסעיף 2 לעניין תיאור הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.

3.1.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלו בו

ראה סעיף 3.3 להלן.

3.2 שיווק והפצה

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

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

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

הקבוצה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות בישראל העוסקות ברכישה, בייזום ופיתוח נכסי נדל"ן להשכרה למשרדים, לתעשייה ולמסחר וכן חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן למשרדים ומסחר, וכן מצד בעלים אחרים של נדל"ן באזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה. לא ניתן להצביע במדויק על חברות המתחרות בקבוצה, שכן התחרות בתחום הנדל"ן מאופיינת בתחרות ספציפית בהתאם לסוג הנכס, למיקומו של כל נכס ולרמת התפוסה. בנוסף, התחרות מתמקדת בתחומים של איתור מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח, הקמה והשכרה ובהשכרת מקרקעין לשוכרים פוטנציאליים. החברה מעריכה כי ביחס לחברות אחרות מסוגה הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל, היקף פעילותה של הקבוצה הינו רחב ומגוון. אין באפשרות החברה להעריך את חלקה בשוק.

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

1. לקבוצה תיק נכסים במגוון שימושים הכולל: משרדים (53%), מסחר (21%), לוגיסטיקה ותעשייה (18%), 36 סופרמרקטים (6%). גיוון השימושים מקטין את חשיפת החברה לתנודתיות בשווקים השונים.
2. מרבית נכסיה העיקריים של הקבוצה ממוקמים במרכז הארץ.
3. מרבית נכסיה של הקבוצה הם נכסים גדולים, באופן יחסי, המאפשרים לתת מענה לצרכי השוכרים הגדולים, תוך התאמת המושכר לצרכיהם.
4. לקבוצה מוניטין חיובי בשוק כתברה אמינה במתן שירות הן בעמידתה בלוחות הזמנים למסירת המושכר לשוכר והן בהתאמת היחידות ו/או המבנים בהתאם לצרכים ולמפרטים, בכל רמה הנדרשת על ידי השוכר.
5. שוכריה הגדולים של הקבוצה הינם בעלי מוניטין חיובי ואיתנות פיננסית ונוהגים לשכור נכסים לתקופות ארוכות.
6. רמת התחזוקה והניהול של בנייני המשרדים של הקבוצה הינה גבוהה ונותנת מענה לצרכי הדייר, הכוללים בין השאר תיקונים, שיפוצים ונקיון פנים.
7. מוניטין חיובי, איתנות פיננסית ויכולת להשיג מימון בנקאי.
8. יכולותיה בתחומי הייזום והפיתוח מקנים לקבוצה יתרון באיתור מקרקעין לפיתוח והקמה ובאיתור נכסים להשבחה שהינם בעלי פוטנציאל להשכרה ומאפשרים לה לעמוד בביקושי השוק.
9. נכסי הנדל"ן בהקמה ממוקמים באזורים מתפתחים ועתירי ביקושים הכוללים בנייני משרדים ומסחר נוספים.
10. היתרונות הנזכרים לעיל כמכלול, מסייעים לקבוצה בהתמודדותה עם תנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנכסים המניבים

הרכוש הקבוע של הקבוצה כולל שטח משרדי החברה, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים, כלי רכב ושיפורים במושכר, אשר העלות המופחתת שלהם לתאריך 31.12.2019 היתה 37 מיליון ש"ח.

3.5.1 מבנה ארגוני ומצבת עובדים

החברה מעסיקה נכון למועד דוח זה 53 עובדים במטה החברה לעומת 49 עובדים בשנה קודמת, כמפורט להלן:

מחלקה	מספר עובדים
לשכת מנכ"ל	2
כספים	24
משפטית	3
שווק ותפעול	8
הנדסה וייזום	16

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

בנוסף, מעסיקה החברה לרבות באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה (למעט נכסים המוחזקים בבעלות משותפת), נכון למועד דוח זה, 39 עובדים באתרים שונים מחוץ למטה החברה לפי הפירוט שלהלן:

מחלקה	מספר עובדים
מנהלי נכסים	5
כספים ומזכירות	11
אחזקה	18
שווק	5

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

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

3.5.2 אופציות לבעלי תפקידים

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

3.5.3 הצעה פרטית של מניות למנכ"ל החברה

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

התאמות במושכר וספקים

3.6

הקבוצה נוהגת לבצע בנכסיה מעת לעת, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים, וזאת מעבר לתפעול השוטף של הנכסים, המתבצע על ידי חברות הניהול עצמן מתקציבן שלהן. היקף העלות ההונית (CAPEX) לשמירת הקיים, הסתכם בשנת 2019 לסך של 69 מיליון ש"ח (כולל שדרוג Facing שטחים ציבוריים, התאמות לשוכרים בנכסים אשר אוכלסו לראשונה). בשנת 2018 לסך של 71 מיליון ש"ח. בשנת 2017 סך של 69 מיליון ש"ח. על פי רוב, הקבוצה איננה רוכשת בעצמה חומרי גלם ורכישת חומרים אלו נעשית באמצעות קבלני משנה המבצעים את עבודות התחזוקה, השיפוצים והבנייה. מנהל הבינוי ומנהל התפעול הינם האחראים על מערכת הרכש וההשקעות במבנים המבוצעות על ידי קבלני המשנה.

בתחום הייזום והפיתוח מושפעת הקבוצה מעלות העסקת הקבלנים המבצעים 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 מסוימת 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 מסוימים.

בנוסף לאמור לעיל ראה לעניין זה האמור בסעיף 2 לעניין תיאור הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

הון חוזר

3.7

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

הגרעון בהון החוזר לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לסך של 1,147 מיליון ש"ח. לחברת מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של 800 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף של 13 מיליארד ש"ח. לפיכך, קבע דירקטוריון החברה כי קיום גירעון בהון החוזר של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות.

כללי 3.8.1

הקבוצה מממנת את פעילותה מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, מהנפקות הון ואגרות חוב שגייסה החברה מהציבור במסגרת תשקיפים ודוחות הצעת מדף, מימוש אופציות לעובדים ונושאי משרה ומאשראי בנקאי. בשנת 2019 הקבוצה גייסה סך של 1,003 מיליון ש"ח מהנפקת אגרות חוב, 636 מיליון ש"ח מהנפקת הון וכתבי אופציה ובניכוי פרעונות של 476 מיליון ש"ח.

להלן פירוט יתרת ההלוואות של הקבוצה נכון ליום 31.12.2019:

ריבית אפקטיבית 31.12.19	ריבית נקובה ליום 31.12.2019	יתרה ליום 31.12.2019	
%	%	באלפי ש"ח	
מקורות בנקאיים			
ללא שינוי	4.04	277,336	צמודי מדד
ללא שינוי	p-0.13	*302,150	לא צמודי מדד
ללא שינוי	ליבור +2.5	25,375	צמודי דולר
ללא שינוי	2.84	604,861	סה"כ מקורות בנקאיים
2.15	3.09	4,903,661	מקורות לא בנקאיים-צמודי מדד - אגרות חוב
ללא שינוי	3.39	233,775	מקורות לא בנקאיים - לא צמודי מדד - אגרות חוב בריבית שקלית
		5,742,297	
		134,146	יתרת פרמיה אג"ח ואחר
2.22	2.96	5,876,443	סה"כ
		(71,732)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים
		5,804,711	חוב פיננסי, נטו

(*) בחודש פברואר 2020, לאחר תאריך על המצב הכספי, פרעה החברה את מסגרות האשראי אשר נוצלו בסך של 265 מיליון ש"ח.

להלן לוח פרעונות צפויים לפי שנים: ללא פירעון אשראי לזמן קצר בסך של 265 מ"ח, אשר נפרע לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

שנת פרעון	יתרת קרן לפרעון
2020	666,697
2021	577,082
2022	576,907
2023	596,612
2024 ואילך	3,059,549
סה"כ	5,476,847

(5) מ"ח"מ החוב הכולל הינו 4.6 שנים.

גורם מדרג	אגרות חוב (סדרה א') דירוג נוכחי (*)	אגרות חוב (סדרה ג') דירוג נוכחי	אגרות חוב (סדרה ב') דירוג נוכחי	אגרות חוב (סדרה ד') דירוג נוכחי	אגרות חוב (סדרה ה') דירוג נוכחי	ניירות ערך מסחריים דירוג נוכחי (**)
מעלות S&P	מיום 02.01.20 ilAA/Stable	מיום 02.01.20 ilAA/Stable	מיום 02.01.20 ilAA/Stable	מיום 02.01.20 ilAA/Stable	מיום 02.01.20 ilAA/Stable	מיום 02.01.20 +ilA-1
מידרוג	מיום 22.07.19 Aa2/Stable	מיום 22.07.19 Aa2/Stable	מיום 22.07.19 Aa2/Stable	מיום 22.07.19 Aa2/Stable	מיום 22.07.19 Aa2/Stable	
מעלות S&P	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	ממועד ההנפקה 12/14 +ilA-1
	מ- 16.1.11 ועד 29.12.13 ilA+/Stable	ממועד ההנפקה 30.7.14 ilAA-/Stable			ממועד ההנפקה 28.3.16 ilAA-/Stable	
מידרוג	מ- 29.7.18 Aa2/Stable	מ- 29.7.18 Aa2/Stable	מ- 29.7.18 Aa2/Stable	מ- 29.7.18 Aa2/Stable	מ- 29.7.18 Aa2/Stable	מ- 27.7.16 ועד 12.7.17 Aa3/Stable
	מ- 22.12.11 ועד 12.7.17 Aa3/Stable	מ- 22.12.11 ועד 12.7.17 Aa3/Stable	מ- 22.12.11 ועד 12.7.17 Aa3/Stable	מ- 22.12.11 ועד 12.7.17 Aa3/Stable	מ- 22.12.11 ועד 12.7.17 Aa3/Stable	

(*) הסדרה נפרעה במלואה ביום 2 ביולי 2019.

(**) ביום 21 באוגוסט 2019 פרעה ביוזמתה החברה את כל ניירות הערך המסחריים שהנפיקה.

3.8.3 מסגרות אשראי וליווי בנקאי

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

3.8.4 מערך השעבודים

לענין זה ראה ביאור 16 ב' לדוחות הכספיים.

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

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

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מר זרניצקי מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, 56% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה, על כן הוא עונה על הגדרת מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

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

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

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

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

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

מס'	התאגיד הלוח שם הפרויקט	המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום ההלוואה/ המסגרת המקורי (אלפי ₪)	יתרת קרן מתואמת ליום 31.12.19 (אלפי ₪)	מספר תשלומים	מועד סילוק	שיעור ריבית שנתית ----- (שיעור ריבית משוקללת)	בטחונות/ שעבדים להבטחת האשראי	התניות שינוי שליטה/ מבנה /פעילות	התחייבויות פיננסיות ועמידה בהן לתאריך הדוח
1	החברה	מוסד בנקאי	21.6.11	500,000	*242,614	56 תשלומים רבעוניים שווים	יוני 2025	4.3% צמודת מדד	-----	ראה התניה 1,2	התניות 1,2
לחברה נתונה הזכות, בכל עת, לשעבד לטובת הבנק נדל"ן בשיעור של 139% מיתרת ההלוואה הבלתי מסולקת ובמקרה כאמור, החברה לא תידרש לעמוד באמות המידה הפיננסיות שפורטו לעיל בקשר להלוואה.											
2	החברה	מוסד בנקאי	29.12.10	400,000 מסגרת אשראי	190,389	-	לניצול עד ליום 28.12.20	ריבית משתנה בגובה הריבית הסיטונאית + 1.4%	-----	ראה התניות 1-3	התניות 3,4
3	החברה	מוסד בנקאי	3.11.10	200,000 מסגרת אשראי	-	-	לניצול עד ליום 31.12.23	ריבית המוצא + 1.75%	-----	ראה התניות 1-3	התניות 3,4
4	החברה	גוף מוסדי בישראל	6.4.16	200,000 מסגרת אשראי	-	-	לניצול עד ליום 31.5.22	ריבית בנק ישראל + 2.15%	-----	ראה התניות 1-3	התניות 1,3-5
5	החברה	למידע בגין אגרות החוב של החברה מסדרה א' ב' ג' ד' ה' ו' וראה נספח ה' לדוח הדירקטוריון.									

(*) בחודש פברואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביצעה החברה ביוזמתה פירעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף של כ- 243 מיליון ש"ח (לא כולל עמלת פירעון מוקדם).

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

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

התניות הכרוכות בשמירה על אמות מידה פיננסיות:

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

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

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

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

בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות :

אמת מידה	ההתניה	31/12/2019	31/12/2018
1 חוב פיננסי נטו ל - CAP נטו	נמוך מ- 70%	44%	46.7%
2 היקף נדל"ן בלתי משועבד	כגובה מבין- 1 מיליארד ש"ח או 125% מיתרת האג"ח שבמחזור	13 מיליארד ש"ח	10.8 מיליארד ש"ח
3 הון עצמי לסך מאזן (בנטרול מזומנים ושווי מזומנים)	גבוה מ- 25%	45%	42.8%
4 חוב פיננסי נטו (בניכוי נדל"ן בהקמה) ל- NOI	נמוך מ- 10	7.28	6.28

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

3.8.7 השלכות רגולטוריות

אין.

3.9 מיסוי

3.9.1 תמצית דיני המס החלים על החברה

לענין זה ראה ביאור 15 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.2 שומות מס

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

3.9.2 דיוני שומות מהותיות

לענין זה ראה ביאור 15 ח' לדוחות הכספיים.

3.10.1 א'

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

ב'

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

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

3.10.2

הקבוצה משכירה לחברות הסלולר שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים. על פי ההסכמים שנחתמו בין החברה לבין חברות הסלולר, האחריות בגין קבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשדרים הזעירים, מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף מתחייבות חברות הסלולר לעמוד בהוראות הבטיחות על פי כל דין ואחריות לשאת בחבות המוטלת עליהן על פי דין ולשפות את החברה בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מפעילותן במושכר, למעט נזק שנגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר לבטח, בין היתר, את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר, כאשר הביטוח מורחב לשפות את החברה וחברות הניהול.

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

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

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

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

3.11.1 כפיפות לחוקים שונים:

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

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

3.11.3 החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות: ביום 11 בדצמבר 2013, פורסם ברשומות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ג-2013 (בסעיף זה "חוק הריכוזיות" או "החוק") מכוחו פרסמה לראשונה בחודש דצמבר 2014 הועדה לצמצום הריכוזיות את רשימת הגופים הריכוזיים, רשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ואת רשימת הגופים הפיננסיים המשמעותיים. בפרסום האחרון של הועדה ברשומות מיום 28.10.2018, שמה של החברה, והחברות הבנות אשר בבעלותה, הופיע הן ברשימת הגופים הריכוזיים והן ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים, וזאת מתוקף היותה חברה בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ.

המשמעות העיקרית של היות הקבוצה גוף ריכוזי ותאגיד ריאלי משמעותי הינה בעניין מגבלות אשראי, כאשר 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 2015, לאחר הארכה כאמור, טרם נקבעו הוראות כאמור.

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

ביום 27 בנובמבר 2019 דיווחה החברה כי בעלת השליטה בחברה, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ("אלוני חץ") פרסמה ביום 27 בנובמבר 2019 דוח מידי ובו דווחה כי מורטהיים (אחזקות) בע"מ ("מורטהיים") וכן מר נתן חץ ורעייתו הודיעו לאלוני חץ כי החל מיום 26 בנובמבר 2019 הם חדלו מהיות בעלי שליטה באלוני חץ וזאת בעקבות ירידה באחזקותיה של מ. ורטהיים במניות אלוני חץ לישעור של 5% וביטולו בתוקף מידי של הסכם בעלי המניות בין מורטהיים לבין נתן חץ. בעקבות כך, מאותו המועד חדלה מורטהיים מלהיות בעלת עניין בחברה ובעלת השליטה בעקיפין בחברה וכן נתן וקלרה חץ חדלו להיות בעלי שליטה בעקיפין בחברה וכתוצאה מכך החל ממועד זה חדלה החברה מלהיות חברה שכבה שניה, כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 27 בנובמבר 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-115843) ומיום 28 בנובמבר 2019 (מספר אסמכתא: 2019-010116878), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

3.12 הסכמים מהותיים

לענין זה ראה באור 7 לדוחות הכספיים.

3.13 הליכים משפטיים

לענין זה ראה באור 16 לדוחות הכספיים. לצורך סעיף 3.13 זה בלבד נחשב הליך משפטי כמהותי, בין אם אם הוגש על ידי הקבוצה ובין אם הוגש כנגדה, במידה והסכום הנתבע, ללא ריבית והוצאות, עולה על 10% מהרכוש השוטף של החברה על בסיס מאוחד דהיינו, סך של כ- 12 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

3.14 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

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

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

3.15 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

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

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

מידע בדבר אירועים מהותיים בחברה לאחר מועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2019

3.16

ראה ביאור 12 ו-13 (ג) לדוחות כספיים מאוחדים של החברה.

מגזרים גיאוגרפיים

3.17

אין.

גורמי סיכון

3.18

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

3.18.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים:**א. סיכונים משקיים**

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

ב. סיכוני ריבית

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

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

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

3.18.2 גורמי סיכון ענפיים

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

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה

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

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



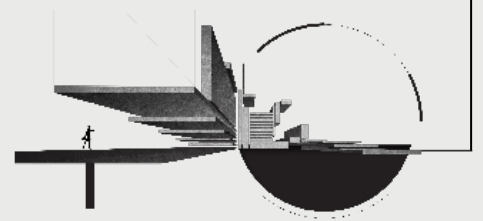
אמות השקעות.
אנשים קודם.

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אמות השקעות מבית אלוני חץ



דו"ח תקופתי לשנת 2019



אמות

במספרים



אמות השקעות מבית אלוני חץ

דו"ח דירקטוריון
מבט על

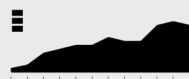
נתוני דוחות

2019 מאוחד מורחב

המספרים הם במיליוני ₪

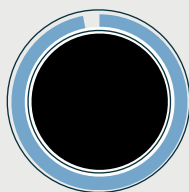
סך נדל"ן להשקעה

13,469



מיליון ש"ח

נכסים שאינם
משועבדים



98%

800
מיליון ש"ח מסגרות אשראי,
מתוכן 552 מש"ח לא מנוצלות

ריבית חוב משוקללת

צמודת מדד

2.22%

מח"מ 4.6 שנים

728

מיליון ש"ח

NOI

520

מיליון ש"ח

FFO

בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס

143.7

אגורות

FFO

למניה

בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח תקופתי לשנת 2019

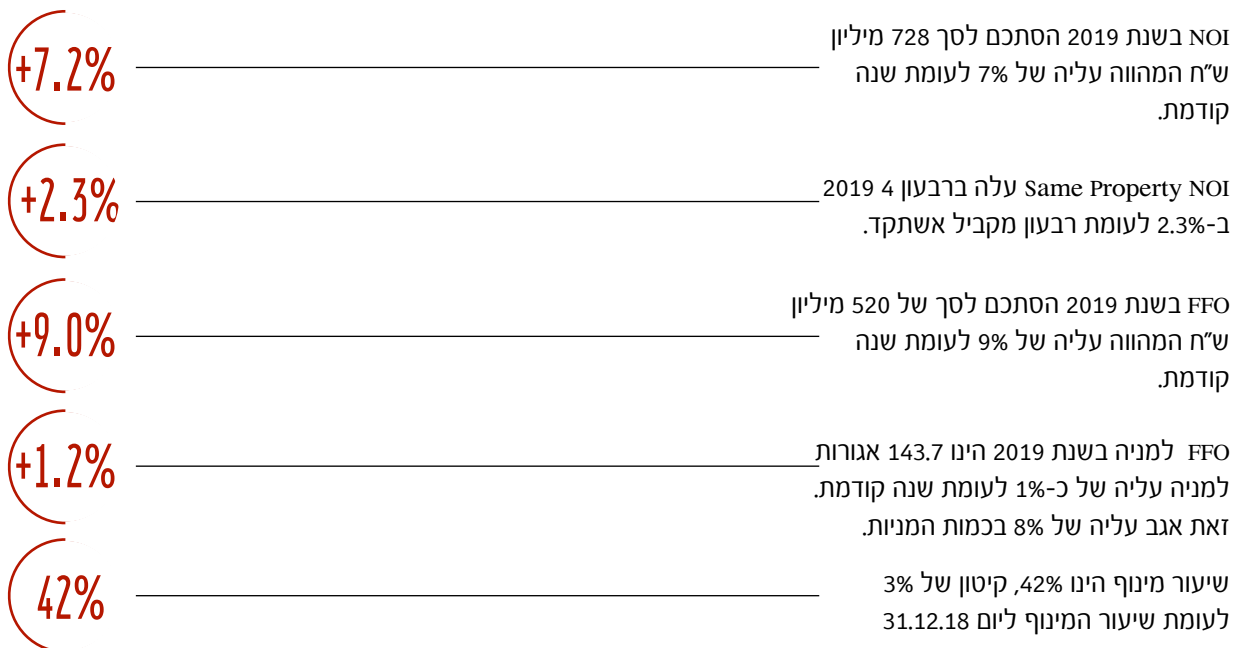
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה ב-55% מההון). היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל נמשכה, אשר באה לידי ביטוי הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות. לאורך התקופה הנוכחית ניכר ביקוש לשטחי משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של החברה אשר התבטא ביציבות מחירים.

לעניין השפעת השלכות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה, ראה להלן.

דגשים לשנה



הנפקת מניות ומימוש אופציות סדרה 9

בחודש אפריל 2019, הנפיקה החברה בהצעה פרטית 7.3 מיליון מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, תמורת סך של 150 מיליון ש"ח, ברוטו. בנוסף, במהלך שנת 2019, מומשו 21.7 מיליון כתבי אופציה סדרה 9 למניות רגילות, תמורת סך של 427 מיליון ש"ח (מהווה גידול של 8.3% בכמות המניות ובשנת 2019 גידול של 3.3% בכמות המניות המשוקללת).

הנפקת אגרות חוב סדרה ו'

במהלך 2019, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ו' בהיקף של 1 מיליארד ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 1 מיליארד ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 1.13% והינן בעלות מח"מ של 8 שנים.

הנפקת אגרות חוב בחודש פברואר 2020

בחודש פברואר 2020, הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף כספי כולל של 810 מיליון ש"ח לפי הפירוט שלהלן. אגרות חוב סדרה ז' בהיקף של 465 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 460 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית שקלית בשיעור 2.55% והינן בעלות מח"מ של 9.3 שנים. בהמשך להנפקה, ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית לקרן צמודת מדד וריבית צמודת מדד בשיעור של 1.025%. בנוסף הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ו' בהיקף של 343 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 352 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 0.9% והינן בעלות מח"מ של 8 שנים.

פרעון מוקדם הלוואות ממוסד פיננסי

בחודש פברואר 2020, ביצעה החברה ביוזמתה פרעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של 268 מיליון ש"ח (כולל עמלת פרעון מוקדם). בעקבות הפרעון המוקדם רשמה החברה בשנת 2019 כ-24 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר שולמו במזומן במועד הפרעון.

השלכות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה¹

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

בתחילת שנת 2020, החלה התפשטות נגיף הקורונה שמקורו בסין בעיר ווהאן, תחילה בסין ולאחר מכן למוקדים נוספים הן במזרח הרחוק והן במדינות נרחבות בעולם. התפרצות נגיף הקורונה בסין אשר הלכה והתרחבה לארצות נוספות בעולם ביניהן ישראל משרה אי ודאות על מגוון תחומים - הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל, ההשפעות על האינפלציה ועל השווקים הפיננסיים. תרחיש הבסיס המנחה את ההערכות של מרבית המוסדות הכלכליים הבינלאומיים הוא שהתפשטות הנגיף תיעצר בחודשים הקרובים והפגיעה בכלכלה הסינית תבוא לידי ביטוי בעיקר במחצית הראשונה של 2020.

על פי תרחיש זה, צפוי פיצוי בקצב הצמיחה במחצית השנייה כך שההשפעה הכוללת על הכלכלה העולמית יכול ותהיה מוגבלת. על פי הערכות של כלכלנים במחלקות המחקר של הבנקים הפגיעה בכלכלה העולמית צפויה להוריד כ-0.3% משיעור הצמיחה העולמית, אשר צפויה להישאר ברמות של כ-3%. יחד עם זאת, כאמור, ארגון ה-OECD הוריד את תחזית הצמיחה העולמית לרמה של כ-2.4% לשנת 2020. התחזיות יהיו פחות אופטימיות במידה וההתפשטות תמשיך בקצב גבוה ותפריע לפעילות הכלכלית בסין ו/או בעולם לתקופה מתמשכת של מספר חודשים. יתר על כן, הכלים המוניטריים של מרבית הבנקים המרכזיים מוגבלים ביכולתם להגיב להפתעות שליליות בפעילות הכלכלית. הירידה בביקושים העולמיים לסחורות שונות צפויה לפעול להאטת האינפלציה, אך מצד ההיצע, המחסור בסחורות ובחומרי גלם המיובאים מסין עשוי לפעול לעלייה מסוימת באינפלציה. עד למועד כתיבת הדוח, שווקי ההון בעולם הגיבו בחריפות ונרשמו ירידות שערים חדות יחסית לרבות במניותיה של החברה.

על פי הערכת בנק ישראל, מעבר להשפעה הפרטנית על חברות שונות, במשק הישראלי לא צפויה השפעה מאקרו כלכלית משמעותית בישראל, אף על פי שסין היא שותפת סחר משמעותית במגוון ענפים. במידה והמשבר יתארך ויזלוג אל מדינות נוספות, ובפרט אם יידרשו צעדי מניעה חריפים בישראל, צפויה השפעה משמעותית יותר, שאת היקפה קשה להעריך במועד כתיבת הדוח. הנתונים הכלכליים הבסיסיים החזקים של המשק הישראלי-ביניהם יחס חוב תוצר ושיעורי אבטלה נמוכים, עודף בחשבון השוטף ורמה גבוהה של יתרות מט"ח ומערכת פיננסית חסונה, מגדילים את העמידות של המשק אל מול ההתפתחויות.

חזרתו של מיתון עולמי, ככל שיקרה, עשויה להשפיע על הכנסותיה של החברה. השפעות אלה עשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או ירידה בביקושים, פגיעה בשוכרים שונים העלולה להביא לירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, ירידה בשיעורי התפוסה עם אפשרות לירידת מחירים ו/או ירידת שווי נכסי הנדל"ן המניב ולפגיעה בשרשרת האספקה של חומרים וציודי בנייה לפרויקטים בשלבי ייזום, דבר העשוי לגרום לעיכוב בזמני הגמר והאכלוס של אותם פרויקטים תוך כדי התייקרויות בעלויות ההקמה.

לחברה קיימת יכולת פיננסית טובה להתמודד עם משבר שכזה באם יפרוץ לאור תזרים חזק ויציב, למעלה ממאה נכסים מניבים במגוון שימושים ופיזור ענפי של שוכרים (כ-1,700 שוכרים) המאכלסים את הנכסים בשיעורי תפוסה גבוהים, שיעור מינוף סביר, מסגרות אשראי לניצול בהיקפים משמעותיים, מח"מ חוב ארוך ונכסים לא משועבדים בהיקף של כ-13 מיליארד ש"ח.

המידע האמור הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32 לחוק ניירות ערך ואינו בשליטת החברה.



(1) • הודעה לעיתונות - התייחסות בנק ישראל להתפתחויות הכלכליות בעקבות התפשטות נגיף הקורונה מיום ה-4 במרץ 2020.

התקשרויות במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

1 ToHa (מתחם תוצרת הארץ)

החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן-"השותפות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) בחטיבות קרקע בשטח כולל של 17 דונם הגובלות ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל-אביב (להלן-"מתחם תוצרת הארץ"). בתקופת הדוח הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק ו-950 מקומות חניה (חלק החברה 50%). לעניין זכויות נוספות במתחם (ToHa2), ראה בפרק פרויקטים בשלבי תכנון וייזום. בניית המגדל הסתיימה בסוף שנת 2018. בחודש ינואר 2019 התקבל אישור איכלוס (טופס 4). לאור האמור סיווגה החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 את מבנה המשרדים האמור מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 502 מיליון ש"ח. נכון לתאריך הדוח, שווקו מלוא שטחי המשרדים במגדל. השותפות צופות כי על סמך החוזים שנחתמו וצפי ליתרת ההשכרות ה-2018 שיניב המגדל בתפוסה מלאה ינוע בין 95-100 מיליון ש"ח (חלק החברה 48-50 מיליון ש"ח). במהלך התקופה המדווחת רשמה החברה NOI בגין הנכס בסך של 28 מיליון ש"ח (חלק החברה).

קניין קריית אונו

ביום 18 בספטמבר 2019, אישר דירקטוריון החברה באופן עקרוני את התקשרות החברה בעסקה עם נכסים ובניין לרכישת מלוא זכויותיה בקניין קרית אונו (אשר הוחזק נכון לאותו מועד על ידי החברה ונכסים ובניין בחלקים שווים). ביום 28 בנובמבר 2019, הושלמה העסקה בתמורה לסך של 538 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה). הנכס הינו קומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת קרקעי בקרית אונו. עם השלמת העסקה, מחזיקה החברה במלוא הזכויות בנכס. שיעור התפוסה הכללי בנכס הינו כ- 98% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה, ה-2018 החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מיליון ש"ח לשנה.

מרכז לוגיסטי טבע

ביום 7 באוקטובר 2019, חתמה החברה על הסכם עם חברת טבע תעשיות פרמצביות בע"מ ("טבע"), לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם ("המרלוג") תמורת סך כולל של 451 מיליון ש"ח. ביום 3 בנובמבר 2019, הושלמה העסקה לאחר שנתקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה. המרלוג, הבנוי על קרקע בשטח של כ- 77 דונם, כולל מרכז לוגיסטי בשטח בנוי כולל של כ- 50,000 מ"ר, כאשר חלק מהשטח המבונה משמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מטר. בנוסף לאמור כולל הממכר גם זכויות בניה בהיקף של כ- 41,000 מ"ר (עילי ותת קרקעי) שטרם נוצלו. סך של 51 מיליון ש"ח בגין האמור סווגו תחת סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה. במקביל, חתמה החברה על הסכם שכירות עם חברת ס.ל.א. - סלומון לוין אלשטיין בע"מ (שהינה חברה בת של טבע) ("ס.ל.א.") לפיו שוכרת ס.ל.א. מהחברה את המרלוג לתקופה של 10 שנים, בדמי שכירות שנתיים צמודי מדד בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. לס.ל.א. ניתנו מספר אופציות להארכת תקופת השכירות עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים, בדמי שכירות אשר יקבעו במועד מימוש כל אחת מתקופות האופציה בהתאם למחירי השוק כפי שיהיו אותה עת. במהלך כל תקופת השכירות תנהל ותתחזק ס.ל.א. את המרלוג באחריותה ועל חשבונה על פי הוראות ההסכם. חברת טבע ערבה לכל התחייבויות ס.ל.א. על פי ההסכם השכירות.

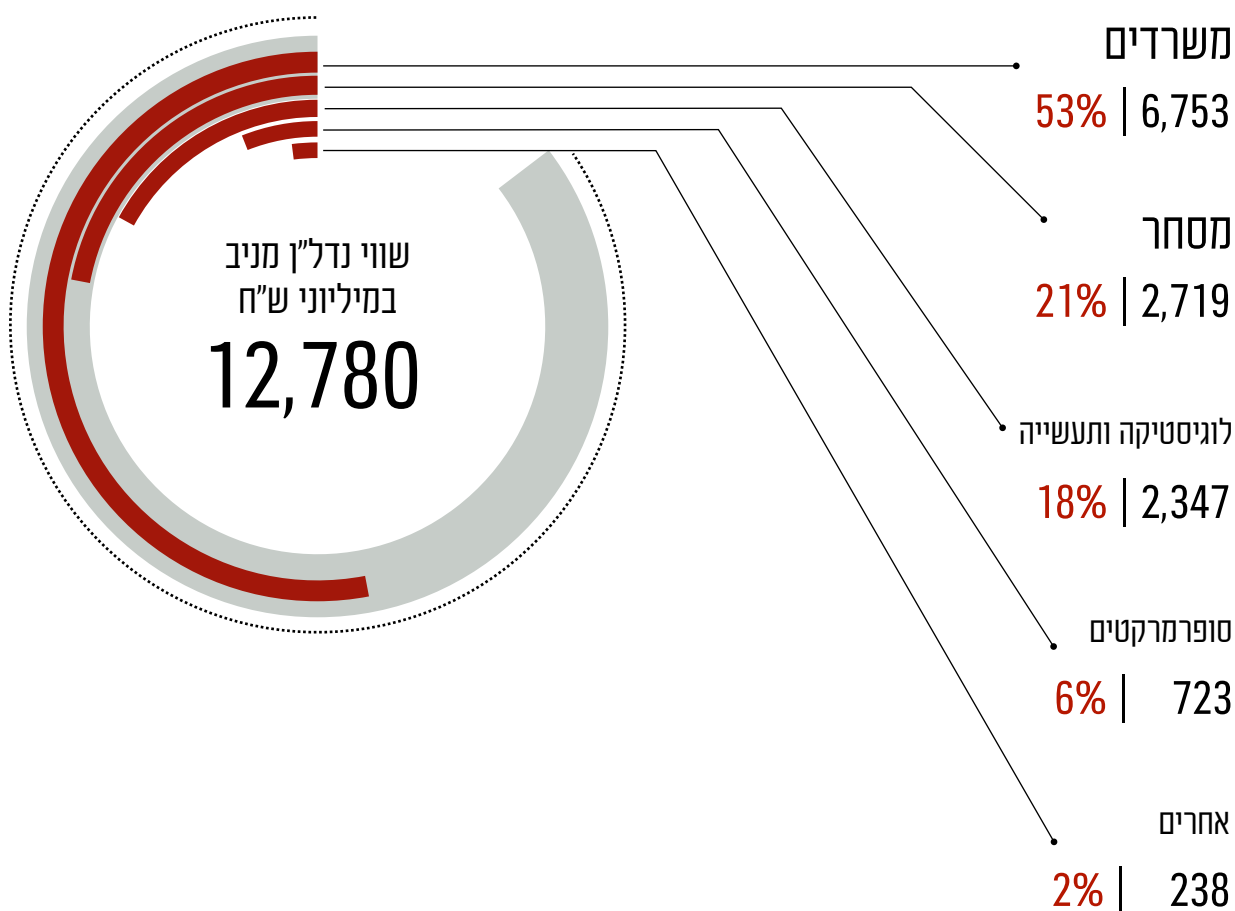
הסכם ניהול עם החברה האם

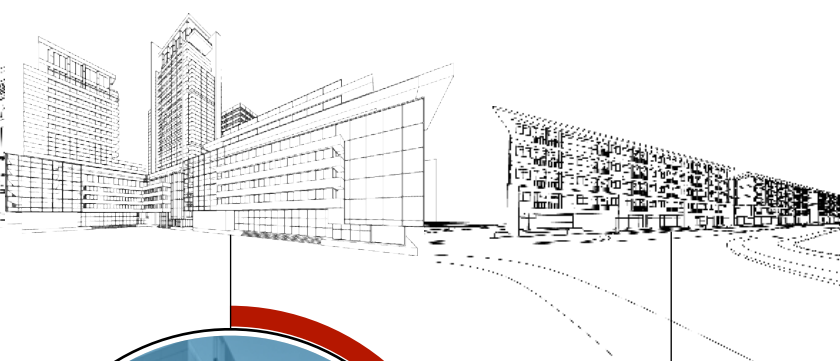
בחודש נובמבר 2018 אשרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת תוקף ההסכם לקבלת שירותי ניהול מחב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ לתקופה נוספת בת 3 שנים, החל מיום 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2021, בתמורה לדמי ניהול בסך של 9 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין יוני 2018), אשר ישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31 בדצמבר, 2019 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 104 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר חלק החברה, 942 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-567 אלפי מ"ר שטחי חניה. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,700 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 4 נכסים בהקמה בהיקף של 130 אלף מ"ר עילי ו-3 נכסים בתכנון וייזום בהיקף של 112 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

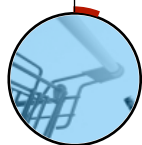
שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.12.19 הינו 97.7% (ל-31.12.18 97.2%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים תומכים אשר חלקם בהליכי אכלוס.





משרדים

32



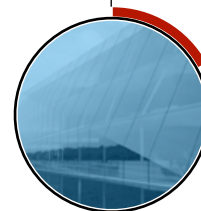
סופרמרקטים

36



מרכזים מסחריים

18



לוגיסטיקה ותעשייה

16



הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן הוא עסק לטווח ארוך ובהתאם לכך מקבלת החלטות. האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות רכישת נכסים ו/או ייזום, פיתוחם ובנייתם לצד שמירה על חוסן פיננסי באמצעות הון עצמי הגבוה מ- 50% ומח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי (אשר בדרך כלל אינן מנוצלות) ונכסים בלתי משועבדים. כל אלו מאפשרים לחברה גמישות פיננסית מירבית לרבות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

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

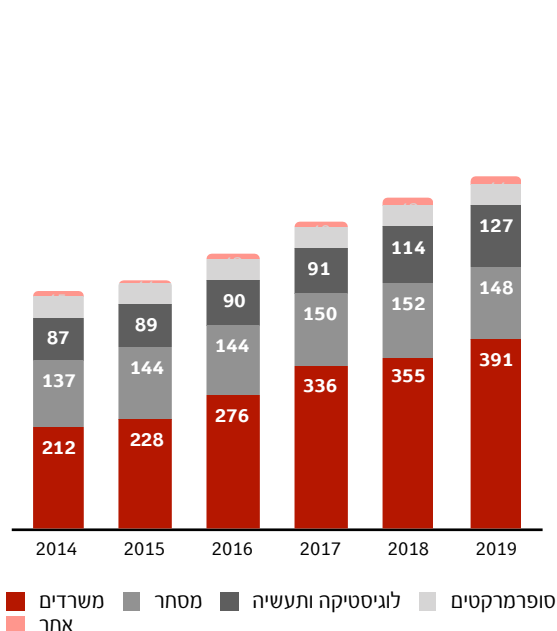
- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה, סופרמרקטים.
- ייזום ובניית נכסים במיקומי פריים בתל אביב רבתי.
- נוכחות במרכזי עסקים ראשיים ובצירי תחבורה מרכזיים.
- תמחיל שוברים חזק ומגוון.
- יכולת ניהולית להשבת פורטפוליו הנכסים הקיימים.
- הקמה ופיתוח נכסים בייזום אשר מהווים את מנוע הצמיחה בחברה (עד 15% מסך שווי הנדל"ן).
- הקפדה על בניה ירוקה בסטנדרט גבוה, התורמת לאיכות החיים בסביבת העבודה של הדיירים וכן מחזקת את האחריות הסביבתית בחברה.

בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה בפורטפוליו נכסי החברה, במהלך אוקטובר 2019, חתמה החברה על הסכם עם חברת טבע תעשיות פרמצביות בע"מ (טבע), לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרלוג' בשוהם, תמורת 451 מיליון ש"ח.

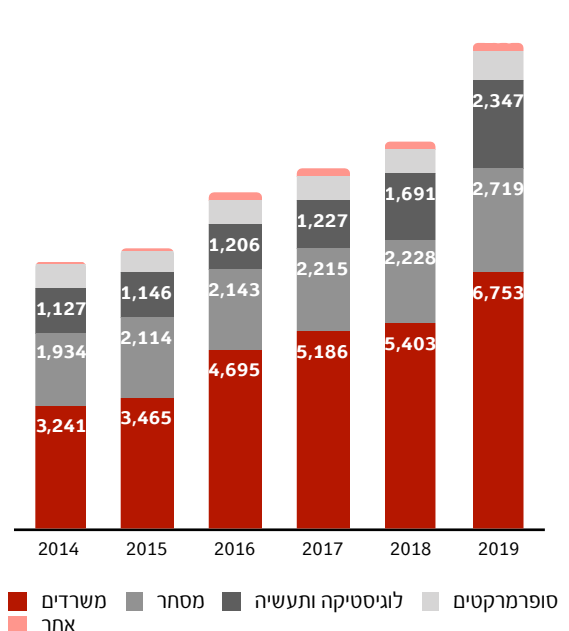
כמו כן, החברה מתקדמת בפרוייקט ייזום, בנייה והשכרה לשופרסל של מרלוג' נוסף בהשקעה מוערכת של 300 מיליון ש"ח (חלק החברה).

בד בבד החברה ממשיכה בייזום והשבתה בתחום המשרדים כך שנוון ליום 31 בדצמבר 2019, שווי המשרדים הינו 6.8 מיליארד ש"ח לעומת 3.2 מיליארד ש"ח בשנת 2014.

פריסת NOI לפי שימושים
במיליוני ש"ח



פריסת שווי נכסים לפי שימושים
במיליוני ש"ח



2017	2018	2019	% שינוי 2018/19	גידול שנתי ממוצע 2017/19	
635	678	728	7%	7%	NOI
428	567	1,070	89%	75%	רווח נקי
430 (*)	477	520 (*)	9%	10%	FFO ריאלי
137.5 (*)	142	143.7 (*)	1%	2%	FFO למניה (אגורות)
312,635	336,320	362,016	8%	8%	כמות מניות משוקללת (מיליון ע"ג)

(*) בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות עקב מימון מחדש/עמלת פרעון מוקדם.

(**) FFO למניה בשנת 2019 הסתכם ל-143.7 אגורות, לעומת 142 אגורות בשנה קודמת. המהווה גידול של 1% אשר הושג וזאת אגב גידול של 8% במספר המניות המשוקללת וזאת בשל ירידה של 3% בשיעור המינוף משיעור של 45% ביום 31.12.18 לשיעור של 42% ביום 31.12.19.

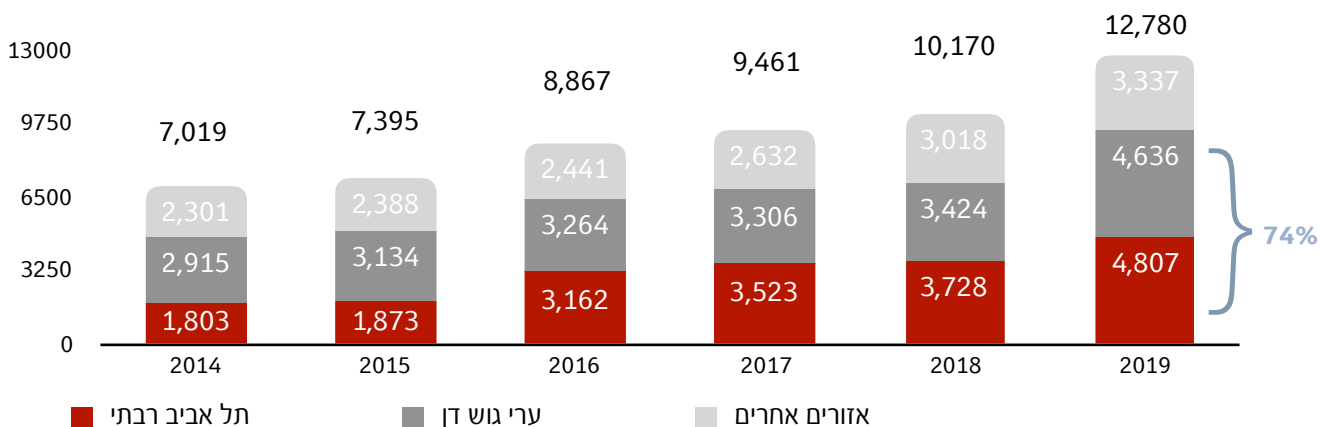
להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים:

שימושים	שטח עילי ליום 31.12.19	OSI לתקופה 1-12/19	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.19	שווי נכסים להשבעה ליום 31.12.19	שעור תפוסה ליום 31.12.19	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.12.19
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	399,749	391,451	6,753,071		96.1%	424,359
מרכזים מסחריים	130,723	148,311	2,718,801		97.4%	7,601
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	348,786	127,488	2,346,582		99.3%	179,094
סופרמרקטים	38,889	44,010	723,402		100%	-
אחרות	23,553	16,569	238,637	67,150	100%	9,900
סך הכל	941,700 (**)	727,552 (*)	12,780,493	67,150	97.7%	620,954

(*) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן.
(1) כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.

(**) השטח לא כולל כ-17,049 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח כולל של כ-567 אלף מ"ר.

להלן מידע אודות שווי כלל נכסי החברה, בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים (במיליוני ש"ח):



להלן מידע נוסף אודות פורטפוליו נכסי החברה:

נכון ל 31 בדצמבר 2019, פורטפוליו נכסי החברה כולל 104 נכסים מניבים, 4 פרויקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים ו-3 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום, בשווי כולל של 13.5 מיליארד ש"ח. 53% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 21% מסחר, 18% לוגיסטיקה ופארקי תעשייה 6% סופרמרקטים ו 2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש.

תל-אביב רבתי

האזור מהווה את ליבת הסביבה העסקית בישראל וככזה נהנה הן מחתך אוכלוסיה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה, נגישות מירבית, תחבורה מפותחת, מרכזי תרבות ובידור ולב ליבה של העשייה העסקית בישראל וכל זאת באזור עתיר אוכלוסיה בעל צפיפות האוכלוסין הגבוה ביותר במדינה. אנו רואים בתל אביב רבתי (תל אביב, רמת גן, גבעתיים) כערים בעלות מאפיינים של מעגל ביקוש ראשון. לחברה נכסים רבים במעגל זה ביניהם ניתן למנות את: מגדל ToHa בתל אביב, מגדל אטריום במתחם הסיטי רמת גן, מגדל אמות השקעות, בית אירופה, מתחם בית אמות משפט, בית אמות ביטוח, מגדל המאה, הברזל 30 ובית זיואל ברמת החייל, בית פלאפון בגבעתיים וכן נכסים שונים נוספים.

טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

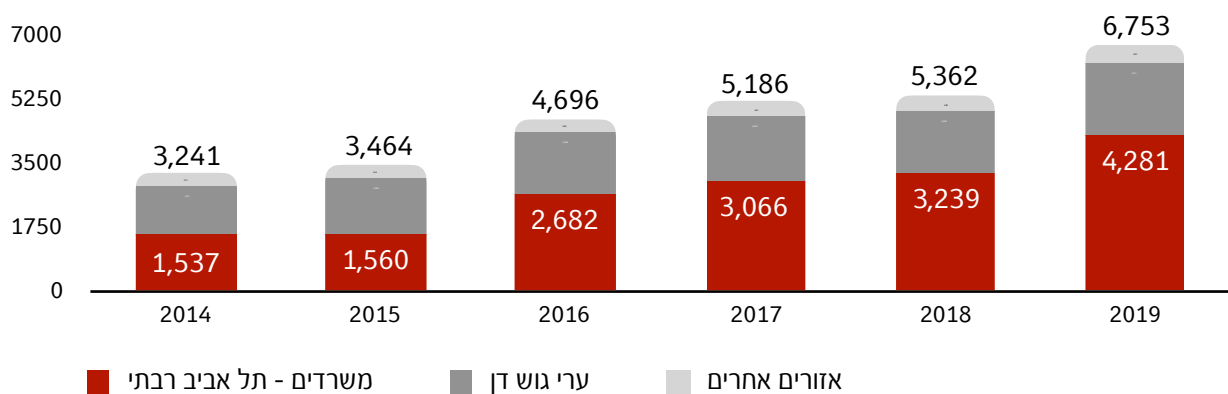
אזורים אחרים	ערי גוש דן	תל אביב רבתי
חדרה	נתניה	תל אביב
קיסריה	הרצליה	רמת גן
אור עקיבא	כפר סבא	גבעתיים
רחובות	רעננה	
ירושלים	ראש העין	
מודיעין	פתח תקווה	
שוהם	קריית אוננו	
אשדוד	חולון	
ראש פינה	ראש"צ	
צפת	בת ים	
קיבוץ אלונים	לוד	
מעלות		
נהריה		
כרמיאל		
עכו		
קרית		
חיפה		
אשקלון		
דימונה		
באר שבע		



תוכנית תא/5000 (תל-אביב 5000)

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

נכסי הנדל"ן בחברה בפילוח משרדים מהווים כ 53% משווי נכסי החברה, נתח שווי נכסי המשרדים צמח מ- 3.2 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 6.8 מיליארד ש"ח נכון ל-31 בדצמבר 2019. נתח שווי המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ- 1.5 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 4.3 מיליארד ש"ח נכון ל- 31 בדצמבר 2019. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסי פריים- הנהנים מביקושים גוברים, נגישות תחבורתית וקירבה לגופי עוגן כגון בתי משפט/מרכזים רפואיים. על כן בחרה החברה להציג פילוח נוסף של נכסים בשימוש משרדים בתל אביב רבתי (הנתונים הינם באלפי ש"ח).



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

שכ"ד ממוצע חודשי 1-12.19	שיעור מסך הנדל"ן	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.19	NOI ל 1-12.19	שטח עילי ליום 31.12.19	אזור גיאוגרפי
בש"ח למ"ר	באחוזים	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
103	63%	4,281,094	237,799	200,938	תל אביב רבתי
66	29%	1,970,649	123,073	151,595	ערי גוש דן
58	8%	501,329	30,579	47,216	אזורים אחרים
84	100%	6,753,072	391,451	399,749	סך הכל



לחברה 5 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם היו 140 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הצפוי הכולל בפרויקטים היו כ-1.8 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפויה בהם במהלך 5 השנים הבאות הינה 1.4 מיליארד ש"ח.

פרויקט משרדים חולון

ביולי 2016, זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למשרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה, על פיה בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכן ותקים את הפרויקט ובתמורה העירייה תחזיר לחברה את חלק החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-99 שנים נוספות. הפרויקט מוקם על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה ושדרות ירושלים. בצומת זאת מתוכננת תחנת רכבת קלה קו ירוק (על פי פרסומי נת"ע בעתיד תחבר תחנה זו לתחנת קו מטרומ 3). הפרויקט יכלול מגדל משרדים בן 20 קומות בשטח עילי כולל של 56 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות, זאת לאחר תוספת זכויות בנייה לפרויקט בהיקף של 20 אלף מ"ר (חלק החברה 77.8%). המגדל ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. הפרויקט נמצא בשלבי עבודות גמר ומערכות במרתפי חנייה, עבודות שלד, מערכות ומעטפת זכוכית במבנה העילי. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2021. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידיה בסך של 515 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 200 מיליון ש"ח.

פרויקט לוגיסטיקה במודיעין

בדצמבר 2016, רכשה החברה מרשות מקרקעי ישראל מגרש בשטח של 34 דונם במודיעין, וזאת תמורת סך של 70 מיליון ש"ח עבור דמי חכירה מהווים והוצאות פיתוח. במאי 2018, התקשרה החברה עם שופרסל בע"מ בהסכם לפיו תמכור החברה לשופרסל 25% מזכויות החכירה במקרקעין. החברה הובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש, להיקף של 53,000 מ"ר (התב"ע תקפה). הוסכם שהצדדים יקימו במשותף מרכז לוגיסטי של 42,700 מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 9,150 מ"ר. המרכז הלוגיסטי מושכר לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב-400 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב-300 מיליון ש"ח). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב-24 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הפרויקט נמצא בשלבים סופיים של בניית שלד המרל"ז וכן בשלבים מתקדמים של סיום שלד מרתף החניה למבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 148 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%).

מתחם הלח"י בני ברק

בחודשים יולי ונובמבר 2018, חתמה החברה על הסכם ותוספת להסכם, בהתאמה, עם חב' אלייד נדל"ן בע"מ ("אלייד") לפיו תמכור אלייד לחברה, מחצית מזכויות החכירה המהוונות (בכפוף לחתימת אלייד על הסכם חכירה מהוון חדש עם רשות מקרקעי ישראל) במגרש בשטח של כ-16.4 דונם ברחוב הלח"י בבני ברק תמורת סך של 100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. עד כה שילמה החברה מקדמה על חשבון ויתרת התשלום תבוצע ברבעון הקרוב. המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 75,000 מ"ר עילי לשיווק (מתוכם 62,000 מ"ר משרדים וכ-13,000 מ"ר שטחי מסחר). ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,100 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלב ביצוע עבודות דיפון, חפירה והביסוס.

מתחם ה-1000 ראשון לציון מערב

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

הקמת חניון ToHa2 (מתחם תוצרת הארץ)

השותפות מצויות בעבודות להקמת חניון במתחם תוצרת הארץ שלב ב'. נכון לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי סיום עבודות דיפון החניון.



להלן ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 31.12.19:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 31.12.19	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	יתרה להשלמה ליום 31.12.19	NOI צפוי באכלוס הפרויקט
חלק החברה- במיליוני ש"ח										
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	56,000	2021	200	515	315	42
אמות מודיעין	מודיעין	לוגיסטיקה	75%	34	52,000	2020	111	300	189	24
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	50%	16	75,000	2024	17	550	533	49
מתחם ה-1000	ראשון-לציון-מערב	משרדים	100%	3	19,000	2023	35	260	225	21
סך הכל				64	202,000		363	1,625	1,262	136
חניון ToHa2	תל אביב	חניון	50%				18	150	132	



אמות חולון



אמות מודיעין



מתחם 1000



מתחם הלח"י



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



לחברה 3 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקים. חלק החברה בהם הינו 115 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 1.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה), עלות הבניה כוללת את מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

ToHa 2 (מתחם תוצרת הארץ)

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

פליטונים שלב ב'

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

קרקע בצומת כפר סבא רעננה צפון

לחברה קרקע עם זכויות בנייה להקמת מבנים לתעסוקה בהיקף של כ- 70,000 מ"ר עילי (חלק החברה 50%). החברה ושותפתה מתכוונות לצאת לבניה בהיקף של 35,000 מ"ר עילי (חלק החברה 50%).

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מ"ר לשיווק עילי- 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה ¹ - במיליוני ש"ח
חלק החברה						
ToHa2	תל אביב	משרדים	140,000	50%	70,000	1,000
פליטונים שלב ב' 2	פתח תקווה	משרדים	27,000	100%	27,000	220
קרקע בצומת כפר- סבא רעננה צפון	כפר סבא	משרדים	35,000	50%	17,500	170
סך הכל			202,000		114,500	1,390



- (1) עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.
- (2) בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תאום לפליטונים שלב א'.

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

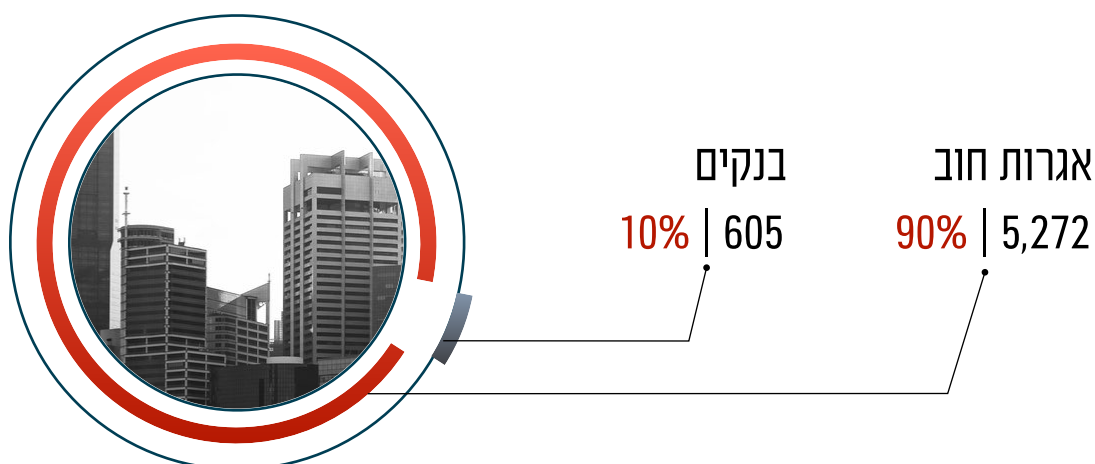
מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל אשר משלב בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה ובנוסף גיוס חוב לא מובטח במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 מסתכם ב- 5.9 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.6 שנים והריבית המשוקללת הינה 2.22% צמודת מדד.

בחודש אוגוסט 2019 פרעה החברה ביוזמתה את יתרת ניירות הערך המסחריים שהונפקו על ידה, בסך של 344 מיליון ש"ח.

בחודש פברואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ז' בהיקף של 465 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 460 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית שקלית בשיעור 2.55% והינן בעלות מח"מ של 9.3 שנים. בהמשך להנפקה, ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית לקרן צמודת מדד וריבית צמודת מדד בשיעור של 1.025%. בנוסף הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ו' בהיקף של 343 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 352 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 0.9% והינן בעלות מח"מ של 8 שנים.

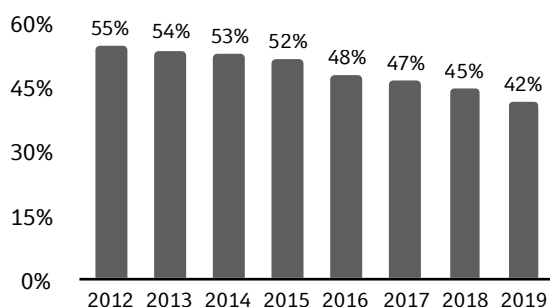
בחודש פברואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ביצעה החברה ביוזמתה פרעון מוקדם של הלואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של 268 מיליון ש"ח (כולל עמלת פרעון מוקדם). בעקבות הפרעון המוקדם רשמה החברה בשנת 2019 כ-24 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר שולמו במזומן במועד הפרעון.

בעקבות האמור עלה מח"מ חוב החברה לכ- 4.9 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת של כלל החוב ירדה לכ-2%.



נכון לתאריך הדוח לחברה מסגרות אשראי בסך 800 מיליון ש"ח, מתוכן מסגרות לא מנוצלות נכון ל 31.12.19 552 מיליון ש"ח). בחודש פברואר 2020 פרעה החברה את מסגרות האשראי המנוצלות כאמור. כמו כן נכסים בלתי משועבדים בהיקף של 98% מנכסי החברה, אשר מאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

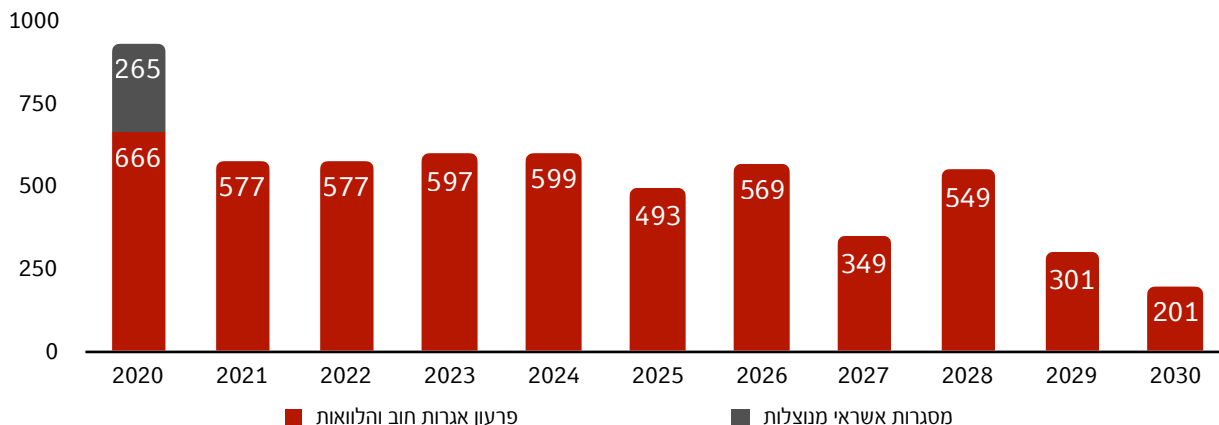
ירידה בשיעור המינוף באחוזים



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



פריסת פרעונות חוב על פני השנים (במ"ח)



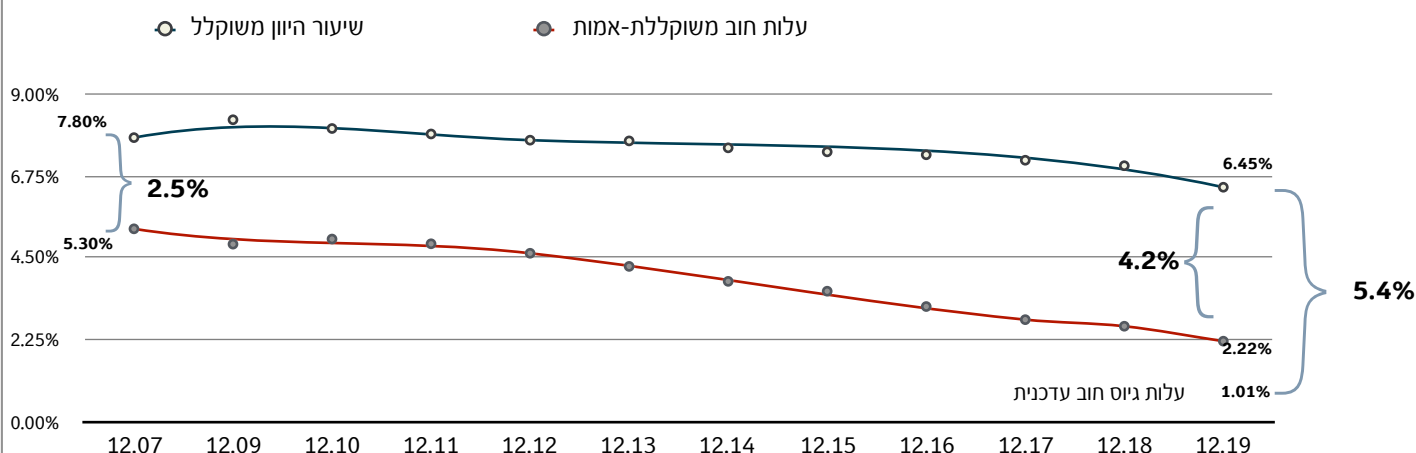
החוב הנפרע בשנת 2020, כולל פרעון אשראי לזמן קצר בסך 265 מיליון ש"ח בריבית אפקטיבית משוקללת בשיעור שנתי של 1.5%. בחודש פברואר 2020 פרעה החברה את האשראי האמור.

הריבית האפקטיבית המשוקללת של פרעונות החוב השוטף בשנים 2020-2030 - ללא ניצול מסגרות אשראי

במיליוני ש"ח	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
סך פרעונות קרן	666	577	577	597	599	493	569	349	549	301	201
ריבית אפקטיבית חוב נפרע	3.1%	2.9%	2.9%	2.2%	2.2%	2.2%	1.9%	1.8%	1.6%	1.1%	1.1%

החוב הנפרע בשנים 2020-2025, כולל הלוואה ממוסד בנקאי בסך של 244 מיליון ש"ח. בחודש פברואר 2020, ביצעה החברה ביוזמתה פרעון מוקדם של ההלוואה כאמור בהיקף כספי של 268 מיליון ש"ח (כולל עמלת פרעון מוקדם בסך 24 מיליון ש"ח).

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



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ו'), מח"מ כ 7.6 שנים, לפי מחיר שוק ליום 8 במרץ 2020.

(Net Operating Income) NOI

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

בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנילקח למימון רכישת הנכס. 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 ש"ח	רבעון 4 2019	רבעון 3 2019	רבעון 2 2019	רבעון 1 2019	רבעון 4 2018
נכסים זהים בתקופה	174,451	173,818	171,769	172,456	170,457
נכסים שנרכשו/מוינן לנדל"ן להשקעה	17,132	8,895	6,297	2,734	328
NOI - סך הכל	191,583	182,713	178,066	175,190	170,785

ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2019 הסתכם לכ-192 מיליון ש"ח לעומת כ-171 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **גידול של 12%**. ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-174 מיליון ש"ח לעומת כ-170 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **גידול של 2.3%**.

התפתחות NOI Same Property (באלפי ש"ח)

באלפי ש"ח	2019	2018	הפרש	שינוי ב %
נכסים זהים בתקופה	682,855	672,935	9,920	1.5%
נכסים שנרכשו/נמכרו/מוינן בהקמה	44,697	5,544	39,153	
NOI - סך הכל	727,552	678,479	49,073	7.2%

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2019:

מיליוני ש"ח	
12,847	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר, 2019
(72)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
12,775	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 בדצמבר, 2019
(275)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
29	השקעות צפויות ואחרות
12,529	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר, 2019
192	NOI רבעון רביעי 2019 בישראל
766	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון רביעי 2019
42	NOI צפוי בגין שכ"ד מנכסים חדשים שנרכשו ברבעון הרביעי וצפי על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
808	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
6.45%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate) (**)

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

(**) הנכסים החדשים שנרכשו ברבעון 4, 2019, לא שוערכו ומוצגים בשוויים ההוגן לפי השווי במועד הרכישה.

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

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

על פי FFO של חברות נדל"ן יש להדגיש כי ה-FFO:

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

ב. לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.

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

להלן חישוב ה- FFO (באלפי ש"ח):

2017	2018	2019	שינוי	
428,200	566,887	1,070,423		רווח נקי לתקופה
(170,026)	(269,965)	(890,768)		התאמת שווי הוגן
113,689	131,923	296,302		מיסים נדחים, מס שבח ואחרות
17,518	-	-		הוצאות מימון לא תזרימיות
6,467	5,988	6,101		הפחתת כתבי אופציה
3,505	1,875	3,388		פחת ושונות
399,353	436,708	485,446		FFO נומינלי
9,500	40,586	16,497		נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
408,853	477,294	501,943	5%	FFO ריאלי
312,635	336,320	362,016	8%	מספר מניות משוקלל
130.8	142.0	138.7	(2%)	FFO למניה (אגורות)
430,014	477,294	520,270	9%	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס¹
312,635	336,320	362,016	8%	מספר מניות משוקלל
137.5	142.0	143.7	1%	FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
0.3%	1.2%	0.3%		שינוי בשיעור המדד בתקופה ²

העלייה ב-FFO הריאלי בשנה המדווחת בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, לעומת שנה קודמת מסתכמת בסך של כ-43 מיליון ש"ח (כ-9%) ומוסברת בעיקרה מגידול ב-EBITDA בתוספת קיטון בעלויות המימון הריאלי ובקיצוץ גידול בעלויות המס אשר הקטינו את ה-FFO הריאלי. FFO למניה בשנה המדווחת בנטרול השפעת הוצאות מימון חד פעמיות, הסתכם לכ-143.7 אגורות, לעומת 142 אגורות בשנת 2018 המהווה גידול של 1% וזאת אגב גידול של 8% במספר המניות המשוקלל וירידה של 3% בשיעור המינוף (הירידה בשיעור המינוף הינה מול 31.12.18).



(1) הנתונים מוצגים בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס, כתוצאה מפרעון מוקדם יזום על ידי החברה, ראה עמוד 69 בדוח זה תחת פרק המימון.

(2) לשינוי בשיעור מדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על הוצאות המסים השוטפים. כאשר ישנה עלייה/ירידה במדד המחירים - לצרכן חלה עלייה/ירידה בהוצאות המימון בשל חוב צמוד מדד, הגורמת לירידה/עלייה בהפרשות למסים השוטפים.

מדד ה-EPRA הינו מדד המאגד את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה. ביום ה-6 במרץ 2020 נתקבלה הודעה על ידי החברה, כי החברה עתידה להיכלל במדד ה-EPRA החל מתאריך ה-23 במרץ 2020.

הקבוצה החליטה לאמץ את נייר העמדה שפורסם על ידי EPRA, אשר מטרתו להגביר את השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות הנדל"ן הנכללות במדד. להלן דיווח אודות שני מדדים פיננסיים, אשר חושבו בהתאם לנייר עמדה זה.

יש להדגיש כי המדדים שיפורטו להלן אינם כוללים את מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרייקטים בהקמה שטרם נרשם בדוחות הכספיים.

נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של הקבוצה, אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של הקבוצה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים.

מדד EPRA NAV - שווי נכסי נקי (באלפי ש"ח)

מדד ה-EPRA NAV משקף את השווי הנכסי הנקי של הקבוצה בהנחת המשך פעילות עתידית שמניח אי מימוש של נכסי הנדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסויימות כגון ביטול מסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

יש לציין כי כל הנכסים בייזום נכללים במדד בשוויים הנוכחי, כלומר על בסיס השווי ההוגן של הקרקע לרבות השקעות שבוצעו בנכסים ולא ניתן שווי להכנסה עתידית של נכסים אלו, כאשר יאוכלסו ויניבו רווח.

2018	2019	
4,836,865	6,103,298	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,013,462	1,310,054	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
5,850,327	7,413,352	EPRA NAV
1,684	1,946	EPRA NAV למניה (אגורות)
347,450	380,974	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NNAV - שווי נכסי נקי (באלפי ש"ח)

מדד ה-EPRA NNAV משקף את השווי הנכסי הנקי של הקבוצה בהנחת מימוש מיידי של נכסי הנדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסויימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של התחייבויות אשר אינן מוצגות כך בדוחות הכספיים והכרה במסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

יש לציין כי כל הנכסים בייזום נכללים במדד בשוויים הנוכחי, כלומר על בסיס השווי ההוגן של הקרקע לרבות השקעות שבוצעו בנכסים ולא ניתן שווי להכנסה עתידית של נכסים אלו, כאשר יאוכלסו ויניבו רווח.

2018	2019	
5,850,327	7,413,352	EPRA NAV
(221,960)	(460,167)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
(1,013,462)	(1,310,054)	בניכוי עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
4,614,905	5,643,131	EPRA NNAV
1,328	1,481	EPRA NNAV למניה (אגורות)
347,450	380,974	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

תחזית לשנת 2020

במסגרת תוכנית העבודה של הקבוצה לשנת 2020, נבחנו כלל הנכסים של החברה, לרבות נכסים שנרכשו במהלך התקופה המדווחת, כולל השוברים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2019 והציפייה שלא תהא הרעה בתנאים הכלכליים במהלך שנת 2020. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2020, אשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד המחירים לצרכן- שינוי שנתי בשיעור של 1%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- **התחזית אינה מתייחסת להשלכות אפשריות של נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה.**
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2020.

תחזית מעודכנת 2019	בפועל 2019 (**)	תחזית 2020	
715-721	728	790-805	NOI (במיליוני ש"ח)
511-517	520	575-590	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
142-144	143.7	150-154	FFO למניה (באגורות) (*)

(*) בעקבות הנפקת 7.3 מיליון מניות רגילות ומימוש 21.7 מיליון אופציות סדרה 9 למניות, במהלך שנת 2019, גדלה כמות המניות בשיעור של 8.3%. בעקבות הגדלת כמות המניות כאמור ה-FFO למניה דולל בשיעור של כ-3.3% בשנת 2019 (כ-4.9 אגורות למניה). שיעור המינוף ירד לשיעור של כ-42%.

(**) הנתונים מוצגים בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס, כתוצאה מפרעון מוקדם יזום על ידי החברה, ראה עמוד 69 בדוח זה תחת פרק המימון.

המידע בדבר התחזית לשנת 2020 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11:

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

הערות והסברים	לתקופה		
	1-12.18	1-12.19	
גידול של נובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים ומאכלוס נכס שהקמתו הסתיימה	708	759	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	61	63	עלות השכרת הנכסים
	263	847	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
	45	45	הוצאות הנהלה וכלליות
הקטיון נובע בעיקרו משינוי בהפרשי הצמדה ושער ומחסכון בריבית הריאלית	165	142	הוצאות מימון, נטו בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
	150	309	הוצאות מיסים על ההכנסה
	569	1,070	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום 31.12.18	ליום 31.12.19	
העלייה נובעת בעיקרה מנכסים חדשים שנרכשו ברבעון 4 2019, מסיווג נכס ToHa1 לנדל"ן מניב וכן מהתאמת שווי נדל"ן להשקעה	9,787	12,360	סך נדל"ן להשקעה מניב
לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 552 מיליון ש"ח	(665)	(1,060)	הון חוזר
	5,032	5,833	חוב פיננסי, נטו כולל ריבית לשלם
	4,837	6,103	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-461 מיליון ש"ח לעומת סך של 414 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

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

1. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח בתוקף עד ל 28 בדצמבר, 2020.
2. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בסך של 200 מיליון ש"ח עד מאי 2022.
3. מסגרת אשראי מבנק בסך של 200 מיליון ש"ח בתוקף עד 31 בדצמבר, 2023.

נכון לתאריך הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 552 מיליון ש"ח.

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.6 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לסך של 1,060 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. בחודש פברואר 2020 לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי גייסה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-800 מיליון ש"ח, מח"מ כ-9 שנים וריבית אפקטיבית משוקללת כ-1%. בנוסף בחודש פברואר 2020, פרעה החברה מסגרות אשראי מנוצלות בהיקף של 265 מיליון ש"ח וכן פרעה ביוזמתה הלוואה ממוסד בנקאי בסך של 268 מיליון ש"ח (כולל עמלת פרעון מוקדם). בנוסף נכון ליום 31.12.19 לחברה מסגרות אשראי שאין מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידי בהיקף של כ-552 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-6.1 מיליארד ש"ח, מתוכן 5.4 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-13 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

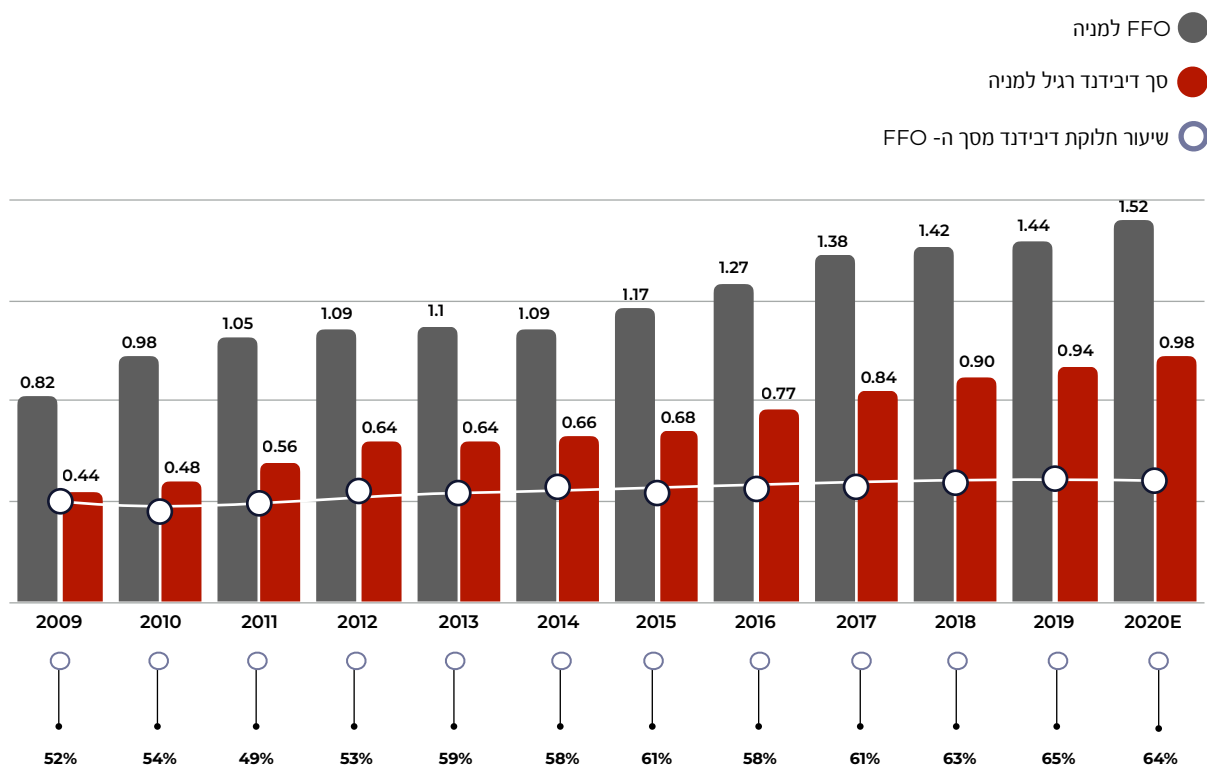
הון עצמי

ההון העצמי ליום 31.12.19 הסתכם לסך של 6.10 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 16.02 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.18 הסתכם לסך של 4.84 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 13.93 ש"ח).

שיעור חלוקת דיבידנד למניה מסך ה- FFO למניה לפי שנים

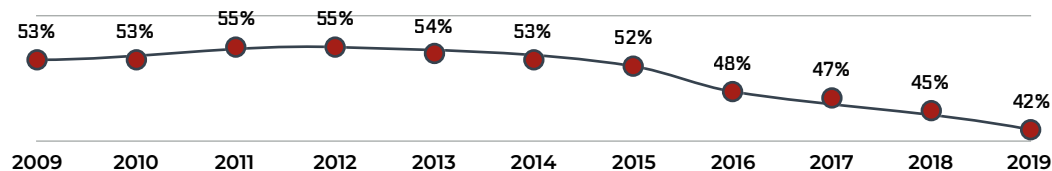
לחברה מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש. בגרף להלן ניתן לראות את העליה ב FFO למניה ובדיבידנד למניה, אשר הושגה תוך ירידה בשיעור המינוף בחברה.

הנתונים בגרף אינם כוללים חלוקות דיבידנד נוסף למניה.



הנתונים הינם בש"ח

התפתחות שיעור המינוף על פני השנים

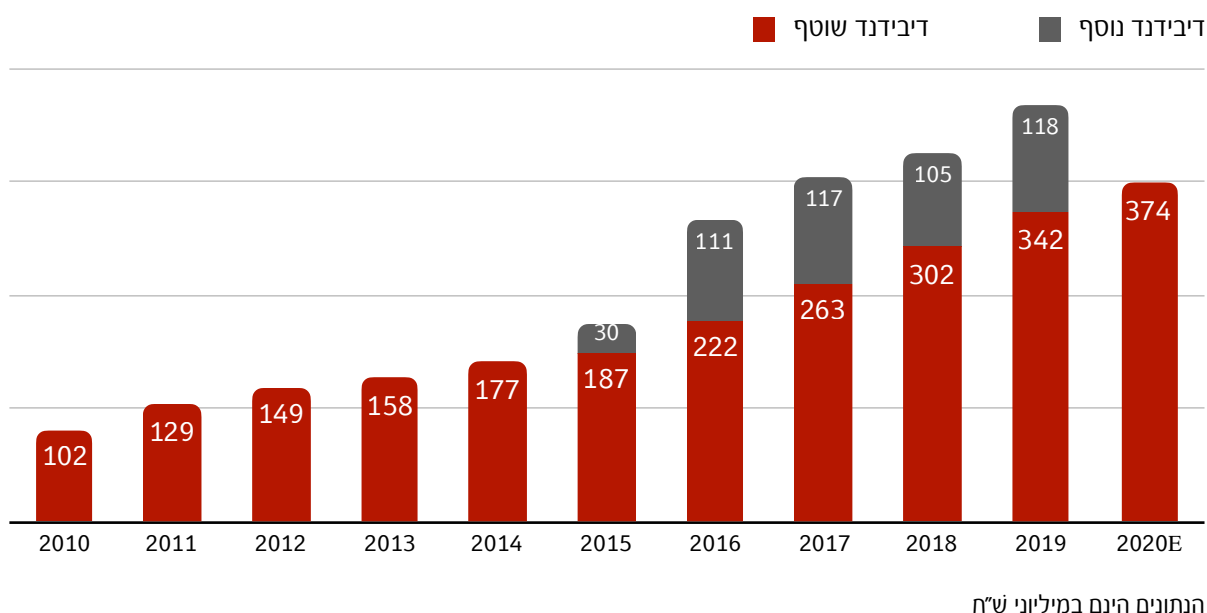


מדיניות דיבידנד

בחודש מרץ 2019, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2019 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 94 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם סך של 23 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם סך של 24 אגורות למניה.

בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בתקופה המדווחת על חלוקת דיבידנד בסך של 94 אגורות למניה (342 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש מרץ 2019, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2018 בסך של 30 אגורות למניה (105 מיליון ש"ח).

בחודש מרץ 2020, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2020 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 98 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם סך של 24 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם סך של 25 אגורות למניה. בנוסף, בחודש מרץ 2020, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2019 בסך של 31 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח).



במבט קדימה

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

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך:

8 במרץ, 2020



אמות השקעות.
אנשים קודם.

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - דוח בסיסי הצמדה

נספח ו' - דוחות נפרדים

אמות השקעות מבית אלוני חץ





נספח א' - נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

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

1.1 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר

2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		רכוש שוטף
308,554	71,732	מזומנים ושוי מזומנים
20,695	21,439	לקוחות
1,201	830	נכסי מס שוטפים, נטו
28,624	35,086	חייבים ויתרות חובה
359,074	129,087	
		רכוש בלתי שוטף
10,244,564	12,847,643	נדל"ן להשקעה
870,838	620,954	נדל"ן להשקעה בהקמה
11,115,402	13,468,597	
96,061	104,655	יתרות חובה לזמן ארוך
37,839	37,472	רכוש קבוע, נטו
11,249,302	13,610,724	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
11,608,376	13,739,811	סך-הכל נכסים
		התחייבויות שוטפות
849,862	932,172	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
22,740	20,050	ספקים ונותני שירותים
23,381	36,729	התחייבויות מס שוטפות, נטו
144,656	171,522	זכאים ויתרות זכות
37,739	115,610	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,078,377	1,276,083	סך-הכל התחייבויות שוטפות
		התחייבויות שאינן שוטפות
4,299,179	4,739,360	אגרות חוב
294,015	204,911	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
17,821	16,483	הפרשות
68,699	89,666	אחרות
1,013,462	1,310,054	מסים נדחים, נטו
5,693,176	6,360,474	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
		הון
4,836,865	6,103,298	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(42)	-44	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,836,823	6,103,254	סך-הכל הון
11,608,376	13,739,811	סך-הכל התחייבויות והון

1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
698,570	742,877	793,123	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
63,998	64,398	65,571	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
634,572	678,479	727,552	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
170,026	269,965	890,768	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
804,598	948,444	1,618,320	
48,863	49,076	50,680	הוצאות הנהלה וכלליות
2,010	2,010	2,015	תרומות
780	(54)	1,252	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
752,945	897,412	1,564,373	רווח מפעולות רגילות
(38,679)	-	(23,801)	הוצאות מימון חד פעמיות ממימון מחדש/פרעון מוקדם
(155,729)	(175,285)	(146,617)	הוצאות מימון, נטו
558,537	722,127	1,393,955	רווח לפני מסים על ההכנסה
(130,337)	(155,240)	(323,532)	מסים על ההכנסה
428,200	566,887	1,070,423	רווח נקי לתקופה
			מיוחס ל:
428,203	566,891	1,070,425	בעלים של החברה האם
(3)	(4)	(2)	זכויות שאינן מקנות שליטה
428,200	566,887	1,070,423	

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 בדצמבר 2019 (*):

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות וניצול מסגרות אשראי	אגרות חוב	
932,147	94,537	4,394	305,426	527,790	חלויות שוטפות (**)
577,082	2,259	4,643	41,722	528,458	שנה שנייה
576,907	-	4,906	43,545	528,458	שנה שלישית
596,612	-	-	45,448	551,164	שנה רביעית
3,059,549	-	-	71,923	2,987,626	שנה חמישית ואילך
5,742,297	96,796	13,943	508,064	5,123,494	סך הכל פירעונות
134,146					יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
5,876,443					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

(*) בחודש פברואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ביצעה החברה ביוזמתה פרעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של 268 מיליון ש"ח (כולל עמלת פרעון מוקדם). בעקבות הפרעון המוקדם רשמה החברה בשנת 2019 כ-24 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר שולמו במזומן במועד הפרעון.

(**) כמו כן, בחודש פברואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי פרעה החברה מסגרות אשראי מנוצלות בהיקף של כ- 265 מיליון ש"ח.

ד"ר הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



נספח ב'

היבטי ממשל תאגידי

ת"ת

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

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים, מתוכם 7 (שבעה) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 5 (חמישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")². בהתאם להוראות סעיף 92(א) (12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי וחשבונאי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה והליווי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה.

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, למועד הדוח מכהנים בחברה שבעה חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה נתן חץ, אבירם ורטהיים, מוטי ברזילי, איל גבאי, גד פניני, נירה דרוור ויעל אנדורן קרני). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2019. נכון ליום פרסום דוח זה מכהנים בחברה חמישה דירקטורים העונים על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (כולל שני הדירקטורים החיצוניים המכהנים בדירקטוריון החברה).

ב. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

שם המבקר הפנימי	אבנר אליאב, רואה חשבון	עופר אלקלעי, רואה חשבון
כישורי המבקר הפנימי	רואה חשבון מוסמך מאז 1976. היה שותף במשרד המתמחה בביקורת פנים מאז 1988. בשנים האחרונות היה שותף במשרד רואי חשבון אלקלעי מונרוב אליאב ושות'.	רו"ח מוסמך, כלכלן ומשפטן בוגר כלכלה וחשבונאות (B.A.), בוגר ומוסמך במשפטים (LL.B, LL.M), מבקר פנימי מוסמך (CIA) מהלשכה הבינלאומית של המבקרים הפנימיים (IIA). שותף במשרד רואי חשבון אלקלעי מונרוב ושות' - המתמחה ביעוץ עסקי, בקרה פנימית וניהול סיכונים.
תאריך סיום/תחילת כהונה	החל כהונתו ביולי 2008 וסיים כהונתו בנובמבר 2019 בעקבות פרישה לגמלאות.	החל כהונתו בנובמבר 2019.
עמידה בתנאי חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות	עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 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.	למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, עומד המבקר הפנימי בהוראות ובתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב 1992 ובתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות וכן בתקנים המקצועיים הבינלאומיים של ה-IIA.
ייחוד פעולות	במהלך כהונתו לא מילא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים ובדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX. למיטב ידיעת החברה המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד.	אינו עובד התאגיד, אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים בתאגיד וביצוע בדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, הוא אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד. בביצוע הביקורת הפנימית נעזר המבקר הפנימי בצוות עובדים מקצועי ממוסדר.
החזקה בניירות ערך של התאגיד	במהלך כהונתו, על פי הודעתו, לא החזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.	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.

(2) 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.

שם המבקר הפנימי	אבנר אליאב, רואה חשבון	עופר אלקלעי, רואה חשבון
עניין אישי	במהלך כהונתו לא היה בעל עניין בתאגיד או נושא משרה בתאגיד ואינו קרוב של כל אחד מאלה וכן לא כיהן כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ולא נתן שירותים חיצוניים לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים ובדיקת תהליך ה-ISOX.	אינו בעל עניין בתאגיד, אינו נושא משרה בתאגיד ואינו קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו מכהן כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ואינו נתן שירותים חיצוניים לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים ובדיקת תהליך ה-ISOX.
קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד	במהלך כהונתו לא היו לו 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.	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	מינויו אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 6 ביולי 2008 בהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר ורוב השנים של המבקר הפנימי בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות ובגופים ממשלתיים.	מינויו אושר על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 26 בספטמבר 2019 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 3 בנובמבר 2019, בהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר ומומחיותו בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות ובגופים ממשלתיים וכן לאור הממשק בינו לבין מבקר הפנים הפורש, מר אבנר אליאב בעקבות שילוב פעילות משרדו של רו"ח אבנר אליאב במשרד רו"ח אלקלעי מונרוב.
מבקר חיצוני	העניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רו"ח "אלקלעי מונרוב אליאב ושות'".	המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רו"ח "אלקלעי מונרוב - ייעוץ עסקי, בקרה פנימית וניהול סיכונים.
תקנים מקצועיים	על פי הודעתו, ערך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1996.	על פי הודעתו, עורך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1996.
היקף העסקה	המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2019 בהיקף של כ-600 שעות.	

תכנית הביקורת

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

החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות שנקבעת, בין היתר, על בסיס סקר סיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים בשנת 2017, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, ממצאים של ביקורות קודמות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות והצורך בשמירה על מחזוריות.

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

תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות על ידי ועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנה ביחס לשנה השוטפת. בשנת 2019 ועד למועד פרסום הדוחות הוגשו בכתב לחברה ולוועדת הביקורת ונדונו ארבעה דוחות מבקר הפנים:

שם הדוח ונושא	מועד הדיון בדוח בוועדת הביקורת
בדיקת התנהלות שוטפת בנכס - קניון קריית אונו;	24 בינואר, 2019
דוח ביקורת בנושא גבייה;	26 ביוני, 2019
דוח ביקורת בנושא בינוי פרויקט תוצרת הארץ - חלק א';	26 בספטמבר, 2019
דוח ביקורת בנושא קניון אורות;	22 בדצמבר, 2019

החזקות מהותיות בתאגידים

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

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

תגמול

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-220 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים. בשנת 2019 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-138 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

ג. הדירקטוריון

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

ד. תכנית אכיפה פנימית

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

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

ה. שכר רואי חשבון

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

שכר טרחת רוה"ח מאושר על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים. שכר הטרחה נקבע בשיטה גלובלית.

שם החברה		שם רואי חשבון		שנת 2019 (א)		שנת 2018 (א)	
				שירותי ביקורת	שירותים אחרים	שירותי ביקורת	שירותים אחרים
אמות השקעות בע"מ	ברייטמן אלמגור זוהר ושות'	שעות עבודה	600	281	570	337	440
קבוצת חברות אילות	זיו האפט רואי חשבון	שעות עבודה	297	-	289	-	-
	סה"כ שעות עבודה	4,724	521	4,749	440		

(א) לא כולל אחרים בסך של 30 אלפי ש"ח

ו. תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2019 תרמה החברה סך של 2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרתיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.



נספח ג'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח
הפיננסי של התאגיד

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי ההון של נדל"ן מניב

הקבוצה קובעת את השווי ההון של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 ו-IFRS 13. בקביעת השווי ההון 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 ההון של נכס כל שהוא מנכסי החברה, או כאשר מסתמנים שינויי מגמה כלליים בענף הנדל"ן המניב.

בקביעת השווי ההון נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.

שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההון אשר נזקפים לדוח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 (IFRS) ובהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית 1-18 של הרשות לניירות ערך מיום 30 בינואר 2018, החברה זוקפת לדוח רווח והפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

הליכים משפטיים

בהמשך למתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2019 בביאור 16א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 14 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ-40 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-33 מיליון ש"ח, בגין נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-16.5 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין. לצורך אומדן הפרשות אלו מתקבלות אצל האחראי לעניינים המשפטיים של החברה, לגבי מרבית ההליכים, חוות דעת משפטית מיועצים משפטיים חיצוניים, אשר נבחנות על ידי הגורם המוסמך בחברה כמו גם על ידי הנהלתה. מטבע הדברים בנוגע להליכים משפטיים, הערכותיהם של היועצים החיצוניים, כמו גם התייחסותה של החברה להערכתם מושפעים בשלב המשפטי בו מצוי ההליך, ניסיון משפטי נצבר במקרים דומים, וניסיונם של המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של כל הליך משפטי קיימת אי וודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של הברור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגביו.



נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב:
תעודות התחייבות שבידי הציבור

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

ד1': להלן נתונים עדכניים ליום 31.12.19 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

סה"כ	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	(באלפים)
	(סדרה ו')	(סדרה ה')	(סדרה ד')	(סדרה ב')	(סדרה ג')	
	30.6.19	31.3.16	31.7.14	2.7.2012	31.12.2009	מועד הנפקה
	423,287	276,047	241,941	343,950	168,000	ערך נקוב במועד ההנפקה
5,060,356	1,002,884	1,085,213	1,649,616	1,223,591	99,052	ערך נקוב ליום 31.12.19
5,107,586	1,002,884	1,085,213	1,656,097	1,255,458	107,934	ערך נקוב צמוד ליום 31.12.19
5,256,944	1,003,668	1,102,570	1,753,728	1,287,674	109,304	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.19
5,693,080	1,035,779	1,179,301	1,977,890	1,386,696	113,414	שווי בורסאי ליום 31.12.19
106,048	2,870	36,379	26,361	29,860	10,578	ריבית שנצברה ליום 31.12.19
	1.14%	3.39%	3.20%	4.80%	4.90%	שיעור ריבית נקובה לשנה

ד2: להלן נתונים עדכניים ליום 31.12.19 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 23.7.2019 מספר אסמכתא 2019-01-063585.
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 3.1.2019 מספר אסמכתא 2019-01-001372.

אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
• שינוי שליטה;		
• יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-2019 מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה). חוב פיננסי נטו כולל ריבית שנצברה.		
• דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו BBB- BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;		
• הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;		
• שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגבוה.		
• דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.		
• הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;		



אגרות החוב (סדרה ד) כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מייד עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	6.1	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה). חוב פיננסי נטו כולל ריבית שנצברה.	7.00	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מייד, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דגן	עומדים בתנאי

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	6.1	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה). חוב פיננסי נטו כולל ריבית שנצברה.	7.00	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ה'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ה'	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דגן	עומדים בתנאי

אגרות החוב (סדרה ו') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2 מיליארד ש"ח;	6.1	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה). חוב פיננסי נטו כולל ריבית שנצברה.	7.00	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ו') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ו'	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דגן	עומדים בתנאי



נספח ה' - דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 31 בדצמבר, 2019 (באלפי ש"ח):

הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פייננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	57,360
לקוחות	-	-	19,846
נכסי מס שוטפים, נטו	-	151	151
חייבים ויתרות חובה	5,294	13,807	40,544
	5,294	13,958	117,901
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	124,993	350,643	478,446
יתרות חובה לזמן ארוך	-	29,982	30,612
סך נכסים כספיים	130,287	394,583	626,959
נדל"ן להשקעה	-	12,910,126	12,910,126
רכוש קבוע, נטו	-	37,458	37,458
סך נכסים לא כספיים	-	12,947,584	12,947,584
	130,287	13,342,167	13,574,543
סך הנכסים			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	572,149	-	837,640
ספקים ונותני שירותים	-	-	18,904
התחייבויות מס שוטפות	-	36,714	36,714
זכאים ויתרות זכות	86,930	20,326	169,323
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	-	-	115,610
סך התחייבויות שוטפות	659,079	57,040	1,178,191
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	4,501,700	-	4,739,360
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	202,647	-	202,647
	4,704,347	-	4,942,007
סך התחייבויות כספיות	5,363,426	57,040	6,120,198
מיסים נדחים	-	1,252,148	1,252,148
הפרשות	-	16,483	16,483
אחרות	12,918	29,920	82,460
סך התחייבויות לא כספיות	12,918	1,298,551	1,351,091
סך ההתחייבויות	5,376,344	1,355,591	7,471,289
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	(5,233,139)	377,543	(5,493,239)



נספח ו'

דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים
המאוחדים של החברה



אמות השקעות.
אנשים קודם.

דוחות כספיים מאוחדים

אמות השקעות מבית אלוני חץ



דו"ח תקופתי לשנת 2019

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2019**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
102	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
103	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
104	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
105	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
106	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
107 - 109	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
110-111	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
168-112	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 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בפרות ברמת הארגון, לרבות בפרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובפרות כלליות של מערכות מידע; (2) בפרות על נדל"ן להשקעה; (3) בפרות על הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. 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 חצנה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבפרות 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 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו, מיום 8 במרץ 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון המבוקרים האחרים.

בדיטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 8 במרץ 2020



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 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות ועסקאות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-32% וכ-31% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-36% כ-39% וכ-43% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 הסתכמה לסך של כ-290,564 אלפי ש"ח וכ-244,440 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק ברווחיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ו-2017 הסתכם לסך של כ-35,064 אלפי ש"ח, כ-19,600 אלפי ש"ח וכ-19,906 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 שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון, ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019. והדוח שלנו מיום 8 במרץ 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בְּרִיטַנן אֶלְמָגוֹר זֶהר וְשׁוֹת'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 8 במרץ 2020

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרכז אבן עזר 9
נצרת, 16100

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

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

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

משרד באר שבע
רחוב האנגריה 77, בנין 1
פארק ההייטק, בנין נגב
באר שבע, 8470912

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

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
297,703	57,360	4	רכוש שוטף
18,740	19,846	5	מזומנים ושווי מזומנים
84	151	15	לקוחות
32,795	40,544	6	נכסי מס שוטפים, נטו
349,322	117,901		חייבים ויתרות חובה
			סך-הכל רכוש שוטף
9,786,501	12,359,772	7	רכוש בלתי שוטף
803,438	550,354	7	נדל"ן להשקעה
10,589,939	12,910,126		נדל"ן להשקעה בהקמה
442,528	478,446	8	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,315	30,612		יתרות חובה לזמן ארוך
37,768	37,458		רכוש קבוע, נטו
11,089,550	13,456,642		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
11,438,872	13,574,543		סך-הכל נכסים
789,210	837,640	9	התחייבויות שוטפות
21,353	18,904	10	אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
23,390	36,714	15	ספקים ונותני שירותים
142,185	169,323	11	התחייבויות מס שוטפות, נטו
37,739	115,610	11	זכאים ויתרות זכות
1,013,877	1,178,191		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
			סך-הכל התחייבויות שוטפות
4,299,179	4,739,360	12	התחייבויות שאינן שוטפות
241,907	202,647	13	אגרות חוב
17,821	16,483	16	הלוואות מתאגידים בנקאיים
61,650	82,460	14	הפרשות
967,615	1,252,148	15	אחרות
5,588,172	6,293,098		התחייבויות מסים נדחים
		17	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
4,836,865	6,103,298		הון
(42)	(44)		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
4,836,823	6,103,254		זכויות שאינן מקנות שליטה
11,438,872	13,574,543		סך-הכל הון
			סך-הכל התחייבויות והון

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יהודית זינגר	אבי מוסלר	נתן חץ	8 במרץ, 2020
סמנכ"ל כספים	מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
662,555	707,672	759,064	18 הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
60,718	61,290	62,882	19 עלות השכרת הנכסים והפעלתם
601,837	646,382	696,182	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
173,704	262,975	847,259	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
775,541	909,357	1,543,441	
43,720	44,531	45,150	20 הוצאות הנהלה וכלליות
2,010	2,010	2,015	תרומות
788	(48)	962	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
729,023	862,864	1,495,314	רווח מפעולות רגילות
4,182	6,618	6,314	21 הכנסות מימון
(155,532)	(171,591)	(148,827)	21 הוצאות מימון
(38,679)	-	(23,801)	21 הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם
(190,029)	(164,973)	(166,314)	הוצאות מימון, נטו
15,674	18,656	50,030	8 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
554,668	716,547	1,379,030	רווח לפני מסים על ההכנסה
(126,468)	(149,660)	(308,607)	15 מסים על ההכנסה
428,200	566,887	1,070,423	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:			
428,203	566,891	1,070,425	בעלים של החברה
(3)	(4)	(2)	זכויות שאינן מקנות שליטה
428,200	566,887	1,070,423	
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):			
1.37	1.69	2.96	בסיסי
			סך-הכל
1.36	1.68	2.95	בדילול מלא
			סך-הכל
312,635	336,320	362,016	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
315,019	337,282	363,219	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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
428,200	566,887	1,070,423
102	(18)	(37)
428,302	566,869	1,070,386
428,305	566,873	1,070,388
(3)	(4)	(2)
428,302	566,869	1,070,386

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

		התאמות		קרן הון בגין		תקבולים על		על		פרמיה על		הון המניות			
		סך-הכל	הנובעות	עסקאות תשלום		חשבון כתבי		מבוסס מניות		מניות		הון המניות			
סך-הכל	זכויות שאיון	מניות	כספיים של	מבוסס מניות	ואחרות	אופציות	מניות	הון המניות	מקנות	של התבונה	עורפים	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון עצמי	שליטה	פעילות חוץ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,836,823	(42)	4,836,865	37	1,834,332	8,144	15,466	2,590,924	387,962							
1,070,423	(2)	1,070,425	-	1,070,425	-	-	-	-							
(37)	-	(37)	(37)	-	-	-	-	-							
1,070,386	(2)	1,070,388	(37)	1,070,425	-	-	-	-							
576,535	-	576,535	-	-	-	(15,466)	562,974	29,027	הנפקת הון מניות ומימוש כתבי אופציה						
59,877	-	59,877	-	-	(7,102)	-	62,481	4,498	מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה						
5,767	-	5,767	-	-	5,767	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה						
334	-	334	-	-	334	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה						
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הקצאת מניות לנושא משרה						
(446,468)	-	(446,468)	-	(446,468)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם						
6,103,254	(44)	6,103,298	-	2,458,289	7,143	-	3,216,379	421,487	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019						

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מייחס לבעלי המניות של החברה	התאמות הנובעות מורגום דוחות כספיים של פעילות חוץ		קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	תקבילים על חשבון כתבי אופציות		על פרימיה 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	
4,297,445	(38)	4,297,483	55	1,686,909	7,476	-	2,237,642	365,401	יתרה ליום 1 בינואר 2018 רווח נקי לתקופה סה"כ רווח כולל אחר סה"כ רווח כולל לתקופה
566,887	(4)	566,891	-	566,891	-	-	-	-	
(18)	-	(18)	(18)	-	-	-	-	-	
566,869	(4)	566,873	(18)	566,891	-	-	-	-	
330,857	-	330,857	-	-	-	15,466	298,010	17,381	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
55,132	-	55,132	-	-	(5,320)	-	55,272	5,180	מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה
5,655	-	5,655	-	-	5,655	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
333	-	333	-	-	333	-	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
(419,468)	-	(419,468)	-	(419,468)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
4,836,823	(42)	4,836,865	37	1,834,332	8,144	15,466	2,590,924	387,962	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
428,200	566,887	1,070,423
(38,379)	(152,749)	(609,109)
389,821	414,138	461,314
(481,224)	(794,122)	(1,375,472)
16,425	107,420	-
(20,993)	-	-
8,586	5,481	5,952
-	-	6,701
(2,360)	(782)	(2,439)
(479,566)	(682,003)	(1,365,258)
(911,774)	(37,391)	(38,349)
(373,811)	(419,468)	(446,468)
212,139	330,857	576,535
1,380,619	652,585	1,003,480
65,130	55,132	59,146
(262,691)	(264,962)	(408,588)
1,932	(65,334)	(82,155)
111,544	251,419	663,601
21,799	(16,446)	(240,343)
292,350	314,149	297,703
314,149	297,703	57,360

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
 תמורה ממכירת נכסים, נטו ממס (ראה באור 7ה')

השקעה בחברות מוחזקות
 פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

תמורה ממכירת חברה המטופלת בשיטת השווי מאזני
 אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה
 הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה
 פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(173,704)	(262,975)	(847,259)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(15,674)	(18,656)	(50,030)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(986)	(1,455)	(873)	שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
18,000	4,250	2,500	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
(22,895)	(9,181)	(29,086)	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה
24,501	3,601	869	הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
6,467	5,988	6,101	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
112,560	107,970	284,533	מסים נדחים, נטו
-	15,358	-	תשלום מסים בגין מימוש נכסים - מיוחס לפעילות השקעה (ראה באור 7ה')
3,492	1,321	4,144	אחרות, נטו
(48,239)	(153,779)	(629,101)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(270)	904	(1,106)	ירידה (עליה) בלקוחות
(5,578)	(1,969)	(3,495)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(9,541)	4,279	(10,667)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
5,790	(686)	(4,549)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
419	(35)	(22)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
19,040	(1,463)	39,831	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות
9,860	1,030	19,992	
(38,379)	(152,749)	(609,109)	

ב. עסקאות שלא במזומן

9,093	15,072	99,473	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
-	-	731	מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

ג. מידע נוסף

192,157	189,858	183,663	ריבית ששולמה
3,920	3,875	5,640	ריבית שהתקבלה
6,496	54,893	14,596	מסים ששולמו (*)
-	-	3,448	מסים שנתקבלו
18,000	4,250	2,500	דיבידנד שנתקבל

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. עסקיה של הקבוצה:

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים בישראל, וכן בייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה. בבעלות הקבוצה, במישרין ובעקיפין, נכסים הכוללים משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות אוטובוס מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה ולוגיסטיקה. החברה מוחזקת ע"י חברת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ בשיעור של 55%. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בת"א.

ב. הגדרות:

החברה	-	אמות השקעות בע"מ.
החברה האם	-	אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
הקבוצה	-	החברה והחברות המאוחדות שלה כהגדרתן להלן. רשימת חברות הקבוצה מוצגת בנספח לדוחות הכספיים.
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-IFRS10) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
הסדרים משותפים	-	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר חוזי לשליטה משותפת.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות וחברות מאוחדות באיחוד יחסי. לרשימת חברות מאוחדות וחברות באיחוד יחסי ראה באורים 8 ו-28.
חברה, או תאגיד	-	לענין ההגדרות דלעיל - לרבות שותפות.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב- IAS 24.
בעלי עניין	-	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
בעל שליטה	-	כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	-	דולר של ארה"ב.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, בדבר תקנים חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים ראה באור 3א.

בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

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

דוח על תזרימי המזומנים:

דוח על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת מוצג על פי השיטה העקיפה; ריבית ששולמה והתקבלה על ידי הקבוצה מסווגת בדוח על תזרימי המזומנים במסגרת פעילות שוטפת, למעט עלויות אשראי 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.

יישום תקנות ניירות ערך:

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

ב. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה אינה עולה על 12 חודשים.

ג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות

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

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

- נדל"ן להשקעה

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

- נדל"ן להשקעה (המשך)

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

בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר IFRS 13, החברה זקפה לדוח רווח או הפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

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

- נדל"ן להשקעה בהקמה

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

- סיווג הסדרים משותפים כפעילויות משותפות או כעסקאות משותפות:

החברה מקיימת שליטה משותפת במספר ישויות. לצורך קביעת סוג ההסדר המשותף, בחנה החברה את זכויותיה ומחויבויותיה הנובעות מההסדר, תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, התנאים שסוכמו בין החברה לבין צד ג' אשר מקיים עמה שליטה משותפת בישויות וכן את מערכת ההסכמים בין החברה לבין הישויות (ראה באור 8).

ד. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצה

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 או הפסד בתקופה בה הם נבעו.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. דוחות כספיים מאוחדים:

כללי

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

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

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

רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים

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

ו. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת. קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר: "עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה 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 או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

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

ז. השקעות בעסקאות משותפות:

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

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

ח. מזומנים ושווי מזומנים:

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הפרשה לחובות מסופקים:

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

י. נכסים פיננסיים:

(1) כללי

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

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

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נדל"ן להשקעה:

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

נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות רכישתו הכוללת את עלויות העסקה הישירות כדוגמת מס רכישה, שכר טרחה יועצים מקצועיים עבור שירותים משפטיים וכלכליים. בנוסף, בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר IFRS 13, החברה זוקפת לדוח רווח או הפסד את עלויות העסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים. בתקופות שלאחר מועד ההכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נכללים בדוח הרווח או הפסד בתקופה בה הם מתהווים.

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

עלויות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח הרווח או הפסד 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 או הפסד ומוצג כרווח או הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה במסגרת התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה. מרווח או הפסד זה מקוזזות עלויות ישירות למימוש הנכס כאמור לעיל.

יב. נדל"ן להשקעה בהקמה:

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

יג. עלויות אשראי:

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

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

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה:

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

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

טו. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

התחייבויות פיננסיות מסווגות כהתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן כנגד רווח או הפסד או כהתחייבויות פיננסיות אחרות.

(1) התחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות פיננסיות אחרות בקבוצה כוללות בעיקר אשראי לזמן קצר, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות ואחרים.

התחייבויות פיננסיות אחרות מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. בתקופות שלאחר המדידה הראשונית נמדדות ההתחייבויות הפיננסיות האחרות, ככל שתוצאות מדידה כאמור הן מהותיות, על בסיס עלות מופחתת, כאשר עלויות המימון נזקפות ככלל לדוח הרווח או הפסד 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 או הפסד, כוללות בעיקר אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים. בגין התחייבויות אלה הקבוצה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(3) גריעת התחייבויות פיננסיות

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

זז. הכרה בהכנסה:

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

(1) הכנסות מדמי שכירות וניהול

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח רווח או הפסד 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 או הפסד באופן שווה לאורך כל תקופת השכירות.

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

(2) הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו

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

(3) הכנסות ריבית

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך):

עלויות חוזה

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות ככנס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; עלויות חוזה שלא הוכרו ככנס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

יז. הפרשות:

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

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

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

יח. תשלומים מבוססי מניות:

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

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

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד 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 או הפסד משקפת את השינוי בהוצאה המצטברת שהוכרה עד לסוף התקופה המדווחת.

יט. תקבולים על חשבון כתבי אופציה:

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

כ. חכירות:

הקבוצה כחוכר

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2

- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. חכירות (המשך):

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החכור יחד עם:

תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהווים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה;

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף נפרד בהתחייבויות פיננסיות אחרות בדוח על המצב הכספי. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- בוצע תיקון חכירה שאינו מטופל כחכירה נפרדת. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת מחדש על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.

נכס זכות שימוש שמקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה, מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף הנדל"ן להשקעה.

הקבוצה כמחכיר

הקבוצה מתקשרת בהסכמי חכירה תפעולית כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה. הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

כא. מסים על הכנסה:

(1) כללי

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

(2) מסים שוטפים

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

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל 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.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. מסים על הכנסה (המשך):

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

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

כב. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור:

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

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

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

חשבונאות גידור

הקבוצה מייעדת לגידור מכשירים פיננסיים נגזרים. הפריטים המגדרים מיועדים כגידור שווי הוגן. יחסי הגידור מתועדים בידי הקבוצה במועד ההתקשרות בעסקת הגידור. במסגרת התיעוד, מזוהים המכשיר המגדר, הפריט המגודר, הסיכון המגודר, אסטרטגיית הגידור המיושמת, ונבחנת מידת ההתאמה של האסטרטגיה למדיניות הכוללת של הקבוצה בכל סוג גידור. בנוסף, החל מתחילת יחסי הגידור ולאורך כל תקופתם, מתעדת הקבוצה את המידה בה המכשיר המגדר אפקטיבי בקיזוז החשיפה לשינויים בשווי ההוגן בגין הסיכון המגודר על הפריט המגודר.

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

פעילות הגידור של הקבוצה כוללת את יחסי הגידור הבאים:

גידור שווי הוגן

הקבוצה מיישמת חשבונאות גידור שווי הוגן בגין החשיפה לשינויים בשווי ההוגן שינבע מהשינויים בשער הפרוורד של מדד המחירים לצרכן בגין תשלומי ריבית וקרן של אג"ח סדרה ה וכן לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי אג"ח סדרה ז (ראה באור 12). השינויים בערכם של מכשירים פיננסיים המיועדים לגידור סיכון שווי הוגן מוכרים מיידית ברווח או הפסד במקביל לשינויים בשווי ההוגן של הפריט המגודר המיוחסים לסיכון המגודר. חשבונאות גידור שווי הוגן מופסקת כאשר המכשיר המגדר פוקע, נמכר או ממומש או כאשר יחסי הגידור אינם עומדים עוד בתנאי הסף לגידור. לעניין זה, החלפת הצד שכנגד למכשיר המגדר כתוצאה מדרישות חוקיות או רגולטוריות, באופן שבו אין שינויים נוספים לתנאים של המכשיר המגדר מעבר לשינויים ההכרחיים כתוצאה מהחלפת הצד שכנגד, אינה מהווה פקיעה או מימוש. התאמות לערך בספרים של הפריט המגודר נזקפים לרווח או הפסד החל ממועד הפסקת הגידור ואילך.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור (המשך):

הקבוצה ממשיכה ליישם את מודל חשבונאות הגידור של IAS39 כמדיניותה החשבונאית.

כג. רווח למניה:

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

כד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות		
133.561	133.561	3.456	תאריך הדוחות הכספיים
132.764	133.157	3.748	ליום 31 בדצמבר 2019
			ליום 31 בדצמבר 2018
%	%	%	שיעורי השינוי:
0.60	0.30	(7.79)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
0.80	1.20	8.10	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
0.40	0.30	(9.83)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

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

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

התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת, אשר מהוות חלק מההשקעה נטו אך אינן נמדדות בשיטת השווי המאזני (לדוגמה, הלוואות לזמן ארוך אשר לא נקבע להן מועד פירעון ואשר פירעונן לא צפוי בעתיד הנראה לעין), יהיו כפופות להוראות IFRS 9, לרבות מודל ירידת הערך. התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, לפי הוראות מעבר ספציפיות. ליישום התיקון לתקן לא היו השפעות על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

- **תיקון IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות"**

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

■ **תיקון IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות" (המשך)**

במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (expected value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (most likely amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הודאות. התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. ליישום התיקון לא היו השפעות על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

■ **IFRS 16 "חכירות"**

התקן החדש אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2019 ('מועד היישום לראשונה') מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר. התקן החדש מבטל את ההבחנה אשר היתה קיימת בעבר לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין הערך הנוכחי של דמי החכירה. הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים). ראו ביאור 2' בדבר המדיניות החשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019. ליישום התקן לא היו השפעות מהותיות על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

ב. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים שטרם נכנסו בתוקף:

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

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות. כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזהים דומים. התיקון ייושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020. יישום מוקדם אפשרי.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2018	2019	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2019
		%
15,352	18,121	0.22-0.30
282,351	39,239	
297,703	57,360	

מטבע ישראלי:

מזומנים ויתרות בבנקים

פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

באור 5 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,096	17,651
3,841	3,824
5,884	4,821
23,821	26,296
(5,081)	(6,450)
18,740	19,846

חובות פתוחים

המחאות לגביה

הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,073	5,081
(1,216)	(1,261)
1,224	2,630
5,081	6,450

יתרה לתחילת השנה

סכומי חובות מסופקים שנמחקו

סכומים שהופרשו במשך השנה

יתרה לסוף השנה

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

ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,994	8,502	מוסדות ממשלתיים
1,742	2,288	שותפים בעסקאות משותפות
2,141	2,056	הוצאות מראש
6,177	4,406	הכנסות לקבל
5,389	6,676	הכנסות לקבל מהסדרים משותפים
1,187	3,249	מקדמות לספקים
5,278	5,294	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות המוצגות בשווי מאזני
6,887	8,073	אחרים
<u>32,795</u>	<u>40,544</u>	

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

א. הרכב ותנועה:

סך-הכל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בהקמה אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	
9,605,315	493,173	9,112,142	יתרה ליום 1 בינואר 2018
502,147	51,270	450,877	תוספות הנובעות מרכישות
-	(10,127)	10,127	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
331,549	229,299	102,250	השקעות ואחר
10,731	10,731	-	עלויות אשראי שהוונו
(122,778)	(91,278)	(31,500)	מימושי נכסים
<u>262,975</u>	<u>120,370</u>	<u>142,605</u>	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו
10,589,939	803,438	9,786,501	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
1,076,319	79,813	996,506	תוספות הנובעות מרכישות ומקדמות על חשבון רכישה
-	(502,390)	502,390	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
388,141	161,665	226,476	השקעות ואחר
8,468	8,468	-	עלויות אשראי שהוונו
847,259	(640)	847,899	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו
<u>12,910,126</u>	<u>550,354</u>	<u>12,359,772</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

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

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

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

ג. שיעור היתון:

שיעור ההיתון העיקרי ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו בין 6.1% ל- 7.25% (בשנה קודמת בין 6.75% ל-7.75%).

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ד. עסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר לנדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה ונדל"ן בייזום ופיתוח:

בתקופת הדוח התקשרה הקבוצה בעסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ-1 מיליארד ש"ח (לא כולל עלויות עסקה בסך של כ-60 מיליון ש"ח), אשר המהותיות מביניהן מתוארות להלן:

רכישת מחצית נוספת מזכויות קניין קרית אונו

ביום 18 בספטמבר 2019, אישר דירקטוריון החברה באופן עקרוני את התקשרות החברה בעסקה עם נכסים ובניין מרכזים מסחריים בע"מ לרכישת מלוא זכויותיה בקניין קרית אונו (אשר הוחזק נכון לאותו מועד, על ידי החברה ונכסים ובניין בחלקים שווים). ביום 28 בנובמבר 2019, הושלמה העסקה בתמורה לסך של 538 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה). הנכס הינו קומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת קרקעי בקרית אונו. עם השלמת העסקה, מחזיקה החברה במלוא הזכויות בנכס. שיעור התפוסה הכללי בנכס הינו כ- 98% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה, ה- NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מיליון ש"ח לשנה.

רכישת מרכז לוגיסטי טבע

ביום 7 באוקטובר 2019, חתמה החברה על הסכם עם חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ ("טבע"), לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם ("המרלוג") תמורת סך כולל של כ- 451 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה). ביום 3 בנובמבר 2019, הושלמה העסקה לאחר שנתקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה.

המרלוג, הבנוי על קרקע בשטח של כ- 77 דונם, כולל מרכז לוגיסטי בשטח בנוי כולל של כ- 50,000 מ"ר, כאשר חלק מהשטח המבונה משמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מטר. בנוסף לאמור כולל הממכר גם זכויות בניה בהיקף של כ- 41,000 מ"ר שטרם נוצלו.

במקביל, חתמה החברה על הסכם שכירות עם חברת ס.ל.א. – סלומון לוי אלשטיין בע"מ (שהינה חברה בת של טבע) ("ס.ל.א.ל.") לפיו שוכרת ס.ל.א. מהחברה את המרלוג לתקופה של 10 שנים, בדמי שכירות שנתיים צמודי מדד בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. לס.ל.א. ניתנו מספר אופציות להארכת תקופת השכירות עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו- 11 חודשים, בדמי שכירות אשר יקבעו במועד מימוש כל אחת מתקופות האופציה בהתאם למחירי השוק כפי שיהיו אותה עת. במהלך כל תקופת השכירות תנהל ותתחזק ס.ל.א. את המרלוג באחריותה ועל חשבונה על פי הוראות ההסכם. חברת טבע ערבה לכל התחייבויות ס.ל.א. על פי הסכם השכירות.

ToHa 1 (מתחם תוצרת הארץ)

במהלך תקופת הדוח הושלמה הקמת מבנה המשרדים, הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק ו- 950 מקומות חניה (חלק החברה 50%). בחודש ינואר 2019 התקבל אישור איכלוס (טופס 4). לאור האמור סיווגה החברה ברבעון הראשון של השנה, בדוחותיה הכספיים את מבנה המשרדים כאמור מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 502 מיליון ש"ח. נכון לתאריך הדוח, שווקו מלוא שטחי המשרדים במגדל. במהלך תקופת הדוח רשמה החברה NOI בגין הנכס בסך של 28 מיליון ש"ח (חלק החברה).

פרויקטים בבנייה

לחברה 5 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 140 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הצפוי הכולל בפרויקטים הינו כ-1.8 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפויה בהם במהלך 5 השנים הבאות הינה 1.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

פרויקט משרדים חולון

ביולי 2016, זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למשרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה, על פיה בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכן ותקים את הפרויקט ובתמורה העירייה תחזיר לחברה את חלק החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב- 99 שנים נוספות.

הפרויקט מוקם על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה ושדרות ירושלים. בצומת זאת מתוכננת תחנת רכבת קלה קו ירוק (על פי פרסומי נת"ע בעתיד תחובר תחנה זו לתחנת קו מטרו M3). הפרויקט יכלול מגדל משרדים בן 20 קומות בשטח עילי כולל של 56 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות, זאת לאחר תוספת זכויות בנייה לפרויקט בהיקף של 20 אלף מ"ר (חלק החברה 77.8%). המגדל ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. נכון לתאריך הדוח, הפרויקט נמצא לקראת סיום עבודות שלד מבנה עילי וגמר סופי מרתפי חניה. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2021. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 515 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 200 מיליון ש"ח.

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

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

ד. עסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר לנדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה ונדל"ן בייזום ופיתוח (המשך):

פרוייקטים בבנייה (המשך)

פרויקט לוגיסטיקה במודיעין

בדצמבר 2016, רכשה החברה מרשות מקרקעי ישראל מגרש בשטח של 34 דונם במודיעין, וזאת תמורת סך של 70 מיליון ש"ח עבור דמי חכירה מהוונים והוצאות פיתוח. במאי 2018, התקשרה החברה עם שופרסל בע"מ בהסכם לפיו תמכור החברה לשופרסל 25% מזכויות החכירה במקרקעין. החברה הובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש, להיקף של 53,000 מ"ר (התב"ע תקפה). הוסכם שהצדדים יקימו במשותף, מרכז לוגיסטי בשטח של 42,700 מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 9,150 מ"ר. המרכז הלוגיסטי מושכר במלואו לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב- 400 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב- 300 מיליון ש"ח). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת בסך של 24 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הפרוייקט נמצא בשלבים סופיים של בניית שלד המרלוג"ג וכן בשלבים מתקדמים של סיום שלד מרתף מבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 148 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%).

מתחם הלח"י בני ברק

בחודשים יולי ונובמבר 2018, חתמה החברה על הסכם ותוספת להסכם, בהתאמה, עם חב' אלייד נדל"ן בע"מ ("אלייד") לפיו תמכור אלייד לחברה, מחצית מזכויות החכירה מהוונות (בכפוף לחתימת אלייד על הסכם חכירה מהוון חדש עם רשות מקרקעי ישראל) במגרש בשטח של כ- 16.4 דונם ברחוב הלח"י בבני ברק תמורת סך של 100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד (מדרום) לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר על המגרש, שיכלול 75,000 מ"ר עילי לשיווק (מתוכנן 62,000 מ"ר משרדים וכ- 13,000 מ"ר שטחי מסחר). ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 1,100 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). הפרוייקט נמצא בשלב ביצוע עבודות דיפון, חפירה, השפלת מי תהום וביסוס.

מתחם ה-1000 ראשון לציון מערב

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

הכנות להקמת חניון ToHa2 (מתחם תוצרת הארץ)

השותפות מצויות בעבודות הקמת חניון במתחם תוצרת הארץ שלב ב'. הפרוייקט נמצא בשלבי סיום עבודות דיפון החניון.

פרוייקטים בשלבי תכנון וייזום

לחברה 3 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקים. חלק החברה בהם הינו 115 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרוייקטים לשנים הקרובות הינו 1.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה). עלות הבניה כוללת את צרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים

ToHa 2 (מתחם תוצרת הארץ)

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

פלטיום שלב ב'

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

קרקע בצומת כפר סבא רעננה צפון

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

ו. **מידע נוסף:**
למידע בדבר שעבודים ראה באור 16ב'.

ז. **ניתוח רגישות:**
להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקן (כולל הסדרים משותפים):
בהתבסס על NOI שנתי בסך של כ-728 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) יביא לשינוי בשווי ההוון בסך של כ-421 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% כ-324 מיליון ש"ח).

באור 8 - השקעה בחברות מוחזקות

(1) פירוט החברות המוחזקות של הקבוצה

שם החברה המאוחדת	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה בזכויות		היקף ההשקעה	
		בהון חברה מאוחדת		בחברה מוחזקת (*)	
		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
		2018	2019	2018	2019
		%	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
באיחוד מלא					
אילות השקעות בנכסים בע"מ	ישראל	90%	90%	(375)	(395)
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	ישראל	100%	100%	122,442	121,041
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	ישראל	100%	100%	75,146	117,752
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	ישראל	100%	100%	325,696	398,837
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	ישראל	100%	100%	66,198	81,426
אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ	ישראל	100%	100%	66,248	87,093
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	ישראל	100%	100%	69,115	88,948
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	ישראל	100%	100%	226,404	235,295
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ישראל	100%	100%	229,333	303,866
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	ישראל	100%	100%	51,436	89,934
מרכז הקריה (אשדוד) 1995 בע"מ	ישראל	100%	100%	265	(602)
נס – פן בע"מ	ישראל	100%	100%	360,367	428,099
באיחוד יחסי					
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	ישראל	50%	50%	(3,796)	(3,795)
הסדרים משותפים					
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	ישראל	50%	50%	25,106	28,099
חוצות אלונים בע"מ (**)	ישראל	49%	49%	38,087	32,941
אמות שאול בע"מ (***)	ישראל	50%	50%	35,582	36,963
אמות דניאל פארק אפק בע"מ	ישראל	50%	50%	42,412	58,898
זיואל בע"מ (**)	ישראל	49%	49%	80,746	99,678
רוני דו בע"מ	ישראל	50%	50%	49,372	60,636
MTH- 7 LTD	הונגריה	65%	-	5,854	-
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ישראל	50%	50%	685	33

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

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

יתרת הלוואה		ריבית	תנאי הצמדה	שם החברה לה ניתנה הלוואה
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר			
2018	2019	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
125,000	75,000	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
73,170	64,000	2.5	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 3)	אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) בע"מ
156,000	93,600	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ
-	500,000	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ
334,256	345,000	2.5	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 3)	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ
48,660	28,000	2.5	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 3)	אילות השקעות בנכסים (נתניה) בע"מ
264,223	244,000	2.5	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 3)	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
135,500	135,500	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
100,000	100,000	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות (ת.מ.ר) 1994 בע"מ
131,813	90,000	2.5	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 3)	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
239,000	239,000	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
60,000	24,000	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
296,208	250,000	2.5	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 3)	נס פן בע"מ
8,837	9,484	4	צמודה למדד המחירים לצרכן	הסדרים משותפים
40,559	41,499	4	ללא הצמדה	חוצות אלונים בע"מ
2,340	2,347	-	ללא הצמדה (ראה 2)	אמות שאול בע"מ
118,226	113,162	2.62	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
2,133,792	2,354,592			אמות דנישרא פארק אפק בע"מ

(1) שטר הון.

(2) פריים + 1.5%.

(3) החל מיום 1 בינואר 2019, נושאת קרן החוב ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור 2.5% (חלף 5% בשנת 2018).
בכל מקרה שיעור הריבית, כולל הפרשי הצמדה, לא יפחת משיעור הריבית שנקבעה לעניין סעיף 3 לפקודת מס הכנסה.

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

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
71,704	67,350	זיואל בע"מ
71,704	67,350	

(4) דיבידנדים שהתקבלו מעסקאות משותפות

בשנת 2019 התקבלו דיבידנדים בסך 2,500 אלפי ש"ח מעסקאות משותפות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - א. אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
הרכב הסעיף

שיעור ריבית		שנתית ליום 31 בדצמבר	2019
ליום 31 בדצמבר			
2018	2019	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,744	-	p-0.5/p-0.1	
-	265,491	p-1.11	
343,562	-		
346,306	265,491		
38,186	39,966	4.3	
404,718	532,183	3.2-6.5	
442,904	572,149		
789,210	837,640		

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

ריבית שנצברה בהנפקת אגרות חוב
אשראי לזמן קצר (ראה ג)

ניירות ערך מסחריים (ראה ב)

חלויות שוטפות

חלואות מתאגידים בנקאיים (ראה ד)

אגרות חוב צמודות מדד

ב. ניירות ערך מסחריים

ביום 21 באוגוסט 2019 פרעה ביוזמתה החברה את כל ניירות הערך המסחריים שהנפיקה תמורת סכום של 344 מיליון ש"ח.

ג. בחודש פברואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרעה החברה את האשראי לזמן קצר.

ד. בחודש פברואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביצעה החברה ביוזמתה פירעון מוקדם של החלואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של כ-243 מיליון ש"ח (לא כולל עמלת פירעון מוקדם). ראה באור 13.

ה. **שעבודים** - ראה באור 16 ב'.

באור 10 - ספקים ומנותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		חובות פתוחים המחאות לפירעון
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,685	12,061	
7,668	6,843	
21,353	18,904	

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

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	א. זכאים ויתרות זכות
87,996	110,731	ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך
1,294	1,242	התחייבויות לשותפים
15,213	18,341	הכנסות מראש
1,613	1,985	מוסדות
11,495	12,665	עובדים ומוסדות בגין שכר
19,702	21,167	התחייבויות לשלם
4,872	3,192	אחרים
142,185	169,323	סך הכל

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,554	10,554
27,185	105,056
37,739	115,610

ב. זכאים בגין נדל"ן להשקעה

התחייבות לשלם כלפי מוכרי נדל"ן להשקעה
התחייבות לרשויות וזכאים בגין עסקאות נדל"ן להשקעה

באור 12 - אגרות חוב

א. אגרות חוב:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית נקובה
2018	2019	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2019
		%
153,912	-	4.95
153,912	-	
-	-	
219,277	109,304	4.9
107,607	109,304	
111,670	-	
1,444,969	1,287,675	4.8
139,053	418,486	
1,305,916	869,189	
1,764,345	1,753,728	3.2
-	-	
1,764,345	1,753,728	
1,103,349	1,103,227	3.39
-	-	
1,103,349	1,103,227	
-	1,003,668	1.14
-	-	
-	1,003,668	
18,045	13,942	5.5-6.5
4,146	4,394	
13,899	9,548	
4,299,179	4,739,360	

הרכב הסעיף

אגרות חוב (סדרה א') - ב. להלן
בניכוי- חלויות שוטפות

אגרות חוב (סדרה ג') - ג. להלן
בניכוי- חלויות שוטפות

אגרות חוב (סדרה ב') - ד. להלן
בניכוי- חלויות שוטפות

אגרות חוב (סדרה ד') - ה. להלן
בניכוי- חלויות שוטפות

אגרות חוב (סדרה ה') - ו. להלן
בניכוי- חלויות שוטפות

אגרות חוב (סדרה ו') - ז. להלן
בניכוי- חלויות שוטפות

אגרות חוב לאחרים - ח. להלן
בניכוי - חלויות שוטפות

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 עמדו לפירעון ב-10 תשלומים שנתיים שווים בחודש יולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2019 נשאו ריבית בשיעור שנתי של 4.95% והיו צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006. אגרות החוב היו מובטחות בשעבוד סמלי על פקדון בסך 1 ש"ח. הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, היתה 4.92%. ביום 5 ביולי 2019 בוצע פדיון מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה א').

ג. אגרות חוב (סדרה ג'):

החל מדצמבר 2009 ועד יוני 2015 הנפיקה החברה 762 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') צמודות מדד (בגין נובמבר 2009) ונושאות ריבית בשיעור של 4.9% לשנה. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-8 תשלומים שנתיים שווים בסוף חודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2020. הריבית על אגרות החוב משולמת בכל דצמבר בין השנים 2010 עד 2020 (כולל). הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, היא 3.55%.

ד. אגרות חוב (סדרה ב'):

החל מיולי 2012 ועד אוקטובר 2016 הנפיקה החברה 1,360 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') צמודות מדד (בגין יוני, 2012) ונושאות ריבית בשיעור של 4.8% לשנה. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים, תשלום ראשון בשיעור 10% ביום 2 ביולי, 2019 ועוד שלושה תשלומים בשיעור 30% כל אחד, מיום 2 ביולי, 2020 ועד ליום 2 ביולי, 2022. תשלומי הריבית ישולמו ב- 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013 עד 2022 (כולל). הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, היא 2.97%.

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

- שינוי שליטה;
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למסדות פיננסיות אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים בדוח על המצב הכספי המאוחד מורחב 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 הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב (סדרה ד'):

החל מיולי 2014 ועד מאי 2018 הנפיקה החברה 1,650 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') צמודות מדד (בגין יולי, 2014) ונושאות ריבית שנתית בשיעור 3.2% לשנה וניתנות לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) כדלקמן: (א) שני תשלומים בשיעור 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 כולל. (ב) ארבעה תשלומים בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2025-2028 כולל. תשלומי הריבית ישולמו ב-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2028 (כולל). הריבית האפקטיבית על אגרות החוב, היא 2.09%.

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

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

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ה. אגרות חוב (סדרה ה'):

החל ממרץ 2016 ועד מאי 2018 הנפיקה החברה 1,085 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'). קרן אגרות החוב (סדרה ה') תעמוד לפירעון בשישה תשלומים שנתיים: 2 תשלומים בשיעור של 10% מהקרן, כל אחד, ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל), תשלומים בשיעור של 20% מהקרן, כל אחד, ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') הינה בשיעור של 3.39% לשנה, תשולם בתשלומים שנתיים ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל). הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב (סדרה ה') (המשך):

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הדומים במהותם לתנאים להעמדה לפירעון מיידי הקבועים באגרות החוב של החברה הנסחרות במחזור מסדרות ב' ו-ד' הכוללים, בין היתר, אירועים הקשורים בהעברת שליטה בנסיבות מיוחדות; עמידה בתניות פיננסיות לרבות שמירה על הון עצמי שלא יפחת במשך שני רבעונים רצופים, מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח (חלף 1 מיליארד ש"ח כקבוע באגרות החוב מסדרות ב' ו-ד'). נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

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

ה. אגרות חוב (סדרה ו'):

החל מיוני ועד דצמבר 2019, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 26 ביוני 2019 ומיום 19 בספטמבר 2019, אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף של 1,003 מיליון ש"ח ע"י. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ-1,005 מיליון ש"ח. אגרות חוב סדרה ו' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 1.13% ומח"מ של כ-8 שנים.

בחודש פברואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 5 בפברואר 2020, אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת הסדרה הנסחרת בהיקף של 343 מיליון ש"ח ע"י. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 352 מיליון ש"ח. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 0.9%.

אגרות החוב (סדרה ו') צמודות מדד (בגין מאי, 2019) ונושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 1.14% לשנה. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים, שני תשלומים בשיעור 10% כל אחד אשר ישולמו, ביום 3 באוקטובר 2025 וביום 3 באוקטובר 2026, שני תשלומים בשיעור 30% כל אחד, אשר ישולמו ביום 3 באוקטובר 2027 וביום 3 באוקטובר 2028. תשלום חמישי ואחרון בשיעור 20% אשר ישולם ביום 3 באוקטובר 2029. תשלומי הריבית ישולמו ב-3 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2029 (כולל).

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

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקנן שנתי יעלה 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 בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ו') יהיה נמוך מדירוג - BBB (BBB מינוס) במשך שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן של החברה 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 ו') כגובה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב (סדרה ז') (המשך):

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ו. אגרות חוב (סדרה ז'): :

בחודש פברואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 5 בפברואר 2020, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של 465 מיליון ש"ח ע"י. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 460 מיליון ש"ח. אגרות חוב (סדרה ז') מגלמת ריבית אפקטיבית שקלית בשיעור של 2.55% ומח"מ של כ- 9 שנים.

קרן אגרות החוב (סדרה ז') תעמוד לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים בשיעור של 25% מהקרן, כל אחד, ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2032 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') הינה בשיעור של 2.44% לשנה, תשולם בתשלומים שנתיים ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2032 (כולל). הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ז') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.

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

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2.2 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי יעלה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ז') יהיה נמוך מדירוג - BBB (BBB מינוס) במשך שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן של החברה 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 ז') כגובה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

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.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתי בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 1.025%, בהיקף קרן כולל של 450 מיליון ש"ח.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אגרות חוב (המשך)

ט. היתרה (כולל החלויות השוטפות) ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי להלן:

אלפי ש"ח	
532,183	שנה ראשונה - 2020
533,101	שנה שניה - 2021
533,362	שנה שלישית - 2022
551,164	שנה רביעית - 2023
551,164	שנה חמישית - 2024
2,570,570	שנה שישית ואילך
<u>5,271,544</u>	

י. **שעבודים** - ראה באור 16 ב'.

באור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. **הרכב הסעיף:**

ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית
2018	2019	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2019
		%
280,093	242,613	4.3
280,093	242,613	
38,186	39,966	
241,907	202,647	

הלוואות מתאגידים בנקאיים
בש"ח בהצמדה למדד

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. היתרה ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי כלהלן:

אלפי ש"ח	
39,966	שנה ראשונה - 2020
41,722	שנה שניה - 2021
43,545	שנה שלישית - 2022
45,448	שנה רביעית - 2023
47,434	שנה חמישית - 2024
24,498	שנה שישית ואילך
<u>242,613</u>	

ג. **פירעון מוקדם ביוזמת החברה של הלוואות בנקאיות**

בחודש פברואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביצעה החברה ביוזמתה פירעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של כ-243 מיליון ש"ח (לא כולל עמלת פירעון מוקדם). בעקבות הפירעון המוקדם רשמה החברה, בשנת 2019, כ-24 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר שולמו במזומן במועד הפירעון.

ד. **מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר**

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ד. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר (המשך)

ב. מסגרת אשראי מבנק בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל-31 בדצמבר, 2023.

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 מורחב 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 נכסים והשקעות בע"מ ("אלוני חץ") בעלת שליטה בחברה.

ג. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח, אשר הוארכה עד ל-31 במאי 2022. מסגרת האשראי אינה מגובה בבטחונות כלשהם וניתנת למשיכה בכל עת בהתאם לעמידתה של החברה ביחסים ובתניות פיננסיים שונים.

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

- יחס הון עצמי לסך המאזן נטו לא יפחת מ-25% במשך 4 רבעונים רצופים או מ-20% למשך רבעון אחד;
- היחס שבין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-CAP, לא יעלה על 70%;
- היחס שבין החוב הפיננסי נטו של החברה בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה לבין ה-NOI המתוקן השנתי של החברה, לא יעלה על 10 במשך שני רבעונים רצופים;
- דירוג שלא יפחת מ-A- (A מינוס) במועד כל משיכה;
- בנוסף, התחייבה החברה לשמור על תניות פיננסיות ונוספות שהעיקריות שבהן הינן: שינויי שליטה בחברה בתנאים מסוימים; הון עצמי מינימאלי של החברה - 1.2 מיליארד ש"ח; יחסים פיננסיים תזרימיים ותפעוליים שונים; "Cross Default"; התחייבות של החברה לא ליצור כל שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה לטובת צד שלישי (למעט שעבוד שוטף שהינו נלווה לשעבוד קבוע).
- ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדת האשראי לפירעון מיידי כגון הליכים משפטיים מהותיים (פירוק, כינוס נכסים, מיזוג ועוד).

ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 552 מיליון ש"ח. בנוסף, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

ה. שעבדים - ראה באור 16ב'.

באור 14 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,916	2,455	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד בניכוי הפקדות ליעודה לפיצויים
594	155	
2,322	2,300	
22,824	26,374	הכנסות מראש ופיקדונות משוכרי מבנים דמי חכירה לשלם מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 12) התחייבויות אחרות לזמן ארוך
22,431	39,622	
13,994	12,918	
79	1,246	
61,650	82,460	

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 2019 ו- 2018 והתנועה בהן בשנים שנסתיימו באותם מועדים :

תנועה בשנת					
2019			2018		
יתרה	ליום	ליום	יתרה	ליום	ליום
1 בינואר	31 בדצמבר	31 בדצמבר	1 בינואר	31 בדצמבר	31 בדצמבר
2019	2019	2019	2018	2018	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,013,902	267,315	1,281,217	919,728	1,625	1,013,902
(43,260)	15,547	(27,713)	(58,786)	-	(43,260)
(3,027)	1,671	(1,356)	(2,922)	-	(3,027)
967,615	284,533	1,252,148	858,020	1,625	967,615

נדלי'ן להשקעה
בגין הפסדי מס מועברים
סוציאליות וחומ"ס

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשד)

ב. המיסים הנדחים מוצגים כלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
967,615	1,252,148

בהתחייבויות שאינן שוטפות

ג. מיסים נדחים - מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,405	4,285

הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)

(1) הטבות מס לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 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 במונחי מס בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם מסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
335,888	418,605
46,504	55,567
382,392	474,172

חברות מאוחדות
ישויות בשליטה משותפת

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

ה. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,533	21,692	24,837
-	15,358	(499)
375	4,640	(264)
13,908	41,690	24,074

מסים שוטפים

הוצאות מסים שוטפים

הוצאות (הכנסות) מס שבח בגין מכירת נכסים

הוצאות (הכנסות) מסים בגין שנים קודמות, נטו

סה"כ מסים שוטפים

מסים נדחים

סה"כ מסים נדחים

סה"כ הוצאות מס שהוכרו ברווח או הפסד

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ו. המס האפקטיבי:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
554,668	716,547	1,379,030	רווח לפני מיסים על ההכנסה בניכוי רווחי חברות מוחזקות
(15,674)	(18,656)	(50,030)	
538,994	697,891	1,329,000	
24.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים: הפרשים בקשר לנדל"ן להשקעה הוצאות לא מוכרות (הכנסות שאינן חייבות במס), נטו
129,359	160,515	305,670	
(4,300)	(12,392)	1,598	
1,251	1,502	1,300	מיסים שנים קודמות ואחרים סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד שיעור המס האפקטיבי
158	35	39	
126,468	149,660	308,607	
23%	21%	23%	

ז. יתרות מיסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
84	151	נכסי מיסים שוטפים התחייבויות מיסים שוטפים
23,390	36,714	

ח. מידע נוסף:

- בחודש פברואר 2018, חתמה החברה על הסכם שומות מס סופיות עם מס הכנסה לשנים 2012-2015 בעקבותיו שילמה החברה מיסים בסך של כ- 25 מיליון ש"ח (אשר בגינה היו לחברה הפרשות מלאות). כחלק מההסכם הוכרו לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 175 מיליון ש"ח לנצול על פני השנים 2018 עד 2024. במסגרת הסכם השומות הוסדרה גם הסוגיה הפתוחה בגין הפסדים מועברים לצרכי מס בהיקף של 35 מיליון ש"ח אשר בגינה ניתן פסק דין מחוזי כנגד החברה.
- לחברה ולחברה מאוחדת הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015, ל-11 חברות מאוחדות ול-7 חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2014 ולחברה אחת המטופלת בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2016.
- ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018, התשע"ז-2016 במסגרתו נחקקו שינויי מס כדלקמן:
שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשך ויפחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים

להלן הרכב יתרת ההפרשות והתנועה בהן ליום 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולשנים שהסתיימו באותם מועדים:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,821	16,483

יתרת הפרשות לסוף השנה

א. הליכים משפטיים ומיסויים:

נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים 14 תביעות משפטיות, הליכים מיסויים ודרישות לחיובי ארנונה, אגרות והיטלים בקשר לנדל"ן להשקעה בסכום כספי כולל של כ-40 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-32 מיליון ש"ח. בגין התביעות המתנהלות נגד הקבוצה ובגין חשיפות להיטלי מס נרשמו בדוחות הכספיים הפרשות בסכום כולל של כ-16.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 ו-18 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות הנ"ל הינן מתאימות בנסיבות כל ענין.

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

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

(2) ביוני 2015 הוגשה כנגד החברה תביעה כספית על ידי חב' אל-הר הנדסה ובניין בע"מ שהיתה הקבלן המבצע של פרויקט "מגדל אמות אטריום" שהוקם על ידי החברה ברמת גן (להלן: "הקבלן" ו"הפרויקט", בהתאמה). במסגרת התביעה תבע הקבלן מהחברה סך של כ-70 מיליון ש"ח בגין מחלוקות שנתגלו בין הצדדים בקשר עם בניית הפרויקט. התביעה הוגשה במסגרת הליך בוררות הנדסית, על פי תניית בוררות בהסכם שבין הצדדים.

החברה הגישה כתב הגנה במסגרתו דחתה את טענות הקבלן רובן ככולן. בד בבד, הגישה החברה גם תביעה שכנגד בסך כולל של כ-162 מיליון ש"ח לפיצוי בגין נזקים שנגרמו לה בגין הפרת ההסכם על ידי הקבלן שהתבטאה, בין היתר, באי-תפקודו של הקבלן כקבלן ראשי בפרויקט וכן בגין נזקים שנגרמו לה כתוצאה מהתארכות משך הפרויקט, לרבות אובדן הכנסות והוצאות מימון.

לאחרונה הגיעו הצדדים להסכמות ביניהם שהתגבשו לכדי הסכם פשרה שנחתם על ידי הצדדים ביום 15 דצמבר 2019, על פיו לסילוק מלא וסופי של כל התביעות ההדדיות בקשר עם הפרויקט ומבלי שכל צד יודה בטענות משנהו, שילמה החברה לקבלן סך של 18 מיליון ש"ח. הקבלן מצידו ימשיך להיות אחראי על פי הוראות הסכם הקבלנות שבין הצדדים ועל פי הדין בכל הנוגע לטיב העבודות, לתיקוני בדק ולאחריות ביחס לעבודות שבוצעו על ידו בפרויקט. ביום 17 דצמבר 2019 ניתן להסכם הפשרה תוקף של פסק בוררות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

א. הליכים משפטיים ומיסויים: (המשך)

ב. שעבודים:

(1) להבטחת אגרות חוב לזמן ארוך שהונפקו לאחרים, שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2019 מסתכמת לסך של 14 מיליון ש"ח, שועבדו מקרקעין המוחזקים על ידי החברה, אשר שוויים ליום 31 בדצמבר, 2019 מסתכם לסך של 10 מיליון ש"ח.

להבטחת אגרות חוב בסך של 14 מיליון ש"ח שהונפקו לאחרים יצרה החברה שעבוד על מחצית מההכנסות בגין 2 נכסים אשר בגינם הונפקו אגרות החוב.

(3) 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, 2019 ו- 2018 קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>20,628</u>	<u>27,777</u>

ערבויות שניתנו על ידי הקבוצה (1)

(1) בעיקר ערבויות שניתנו לרשויות מקומיות בקשר להשקעות בנכסים וכן בקשר לערבויות מכרזים. לפרטים אודות ערבויות שניתנו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ראה ביאור 8 ב. (3)

באור 17 - הון עצמי

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

רשום	מונפק ונפרע
מספר מניות	
500,000,000	347,449,992
4,497,815	
7,300,000	
-	21,726,507
<u>500,000,000</u>	<u>380,974,314</u>
500,000,000	324,888,480
5,180,212	
-	17,381,300
<u>500,000,000</u>	<u>347,449,992</u>
<u>500,000,000</u>	<u>324,888,480</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2019

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

הנפקת מניות לציבור (ראה ד. להלן)

מימוש כתבי אופציות למניות החברה (ראה ד. להלן)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

יתרה ליום 1 בינואר 2018

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

הנפקת מניות לציבור (ראה ד. להלן)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הון עצמי (המשך)

ב. הזכויות הנלוות למניות:

המניות הרגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב, מקנות למחזיקים בהן את הזכות לקבלת הזמנות לאסיפות כלליות של החברה, להשתתף ולהצביע בהן, ואת הזכות להשתתף בחלוקת רווחי החברה. כל מניה רגילה מזכה את בעליה הנוכח באסיפה ומשתתף בהצבעה לקול אחד בגין כל מניה רגילה המוחזקת על ידו. במקרה של פירוק החברה, ישמשו נכסי החברה העומדים לחלוקה בין בעלי מניותיה, באופן יחסי לשיעור הסכום שנפרע או שנחשב כנפרע על ידי בעל המניה לגבי כל מניה מתוך הסכום שנדרש לשלמו.

ג. תשקיף מדף 2019:

בחודש מאי, 2019 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך. הנפקת ניירות ערך על פי התשקיף מותנית בין היתר במצב שוק ההון וכפופות לפרסום דוח הצעת מדף.

ד. הנפקת מניות ואופציות למניות:

הנפקה פרטית של הון מניות

בחודש אפריל 2019, הנפיקה החברה בהצעה פרטית 7,300,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, תמורת סך של כ- 150 מיליון ש"ח, ברוטו.

מימוש אופציות סדרה 9 למניות

בחודש יוני 2018, הנפיקה החברה 17,381,300 מניות רגילות ו- 21,726,625 כתבי אופציה (סדרה 9) תמורת סך של 332 מיליון ש"ח, ברוטו. כתבי האופציה היו ניתנים למימוש למניה רגילה אחת עד ליום 31.12.2019 כנגד תשלום מחיר מימוש בסך 21 ש"ח (לא צמוד, מתואם דיבידנד) לכל כתב אופציה.

במהלך שנת 2019 מומשו אופציות סדרה 9 בהיקף של 21.7 מיליון כתבי אופציה, תמורת סך כולל של 427 מיליון ש"ח.

ה. מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז:

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

בהתאם להחלטה זו מודיעה החברה מידי שנה על הדיבידנד המינימלי שישולם באותה שנה.

בהתאם להחלטות שקיבל דירקטוריון החברה לגבי השנים 2016-2018, שילמה החברה לבעלי מניותיה בשנת 2016 דיבידנד שוטף בסך 77 אגורות למניה (כ-222 מיליון ש"ח) וכן בגין שנת 2016 שילמה החברה במהלך שנת 2017 דיבידנד מיוחד בסך של 36 אגורות למניה (כ-111 מיליון ש"ח), בשנת 2017 דיבידנד שוטף בסך 84 אגורות למניה (כ-262 מיליון ש"ח) וכן בגין שנת 2017 שילמה החברה במהלך 2018 דיבידנד מיוחד בסך של 36 אגורות למניה (כ-117 מיליון ש"ח), בשנת 2018 דיבידנד שוטף בסך 90 אגורות למניה (כ-303 מיליון ש"ח) וכן בגין שנת 2018 שילמה החברה במהלך 2019 דיבידנד מיוחד בסך של 30 אגורות למניה (כ-105 מיליון ש"ח), בשנת 2019 דיבידנד שוטף בסך 94 אגורות למניה (כ-341 מיליון ש"ח).

בחודש מרץ 2020, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2020 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 98 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים, כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 24 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 25 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2020, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2020 בסך של 24 אגורות למניה. סך הדיבידנד שתשלם החברה כאמור לעיל, במרץ 2020 כ- 92 מיליון ש"ח. בנוסף, במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2019 בסך של 31 אגורות למניה, אשר ישולם במרץ 2020 (כ-118 מיליון ש"ח).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הון עצמי (המשד)

ו. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים:

1. ביום 28 באוגוסט 2013, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה, אשר כוללת בחובה, בין היתר, את האפשרות להעניק כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה ולרבות לדירקטורים (על פי תיקון למדיניות שאושר באסיפה כללית מיום 18 באוגוסט 2015). ב- 28 בספטמבר 2016 וב- 27 באוגוסט 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקונים נוספים למדיניות התגמול הנוגעים, בין היתר, גם לרכיבי התגמול ההוני (להלן: "מדיניות התגמול"). ב- 20 בינואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול בתוקף שלוש שנים שתחילתן ביום 28 בספטמבר, 2019.
בהתאם למדיניות התגמול, ביום 13 בנובמבר 2013 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת תגמול) לאמץ תכנית מסגרת ("תכנית המסגרת") להצעה פרטית של עד 20,000,000 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות החברה, אשר תתבצע מעת לעת לעובדים ונושאי משרה של החברה ו/או של חברות קשורות. ביום 9 במרץ 2016 אישר דירקטוריון החברה את הגדלת פול כתבי האופציה הכלול בתכנית המסגרת ב- 20,000,000 כתבי אופציה נוספים שאינם רשומים למסחר.
2. ביום 18 באוגוסט 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) הענקת תגמול הוני לדירקטורים שאינם בעלי עניין ו/או נושאי משרה בחברה האם, בדרך של הענקה שנתית של אופציות בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים (לא כולל גמול בגין השתתפות בשיבות הדירקטוריון וועדותיו). בהתאם לכך הוענקו באותה עת אופציות בגין שנת 2015 לארבעה דירקטורים, בהיקף כולל של 238,980 כתבי אופציה. 59,745 כתבי אופציה חולטו בעקבות פרישת דירקטור. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מומשו מלוא כתבי האופציה שהוענקו לדירקטורים, כאמור.
3. ביום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 6,235,550 כתבי אופציה, ל-58 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו- 6 דירקטורים). כ-129 אלפי כתבי אופציה חולטו עקב עזיבת עובדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מומשו כ-4,616 אלף כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים כאמור ונכון ליום 1 בפברואר 2019 מומשו מלוא כתבי האופציה הנ"ל.
4. ביום 14 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 3,647,234 כתבי אופציה, ל-57 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו- 6 דירקטורים). כ-123 אלפי כתבי אופציה חולטו עקב עזיבת עובדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מומשו כ-3,237 אלף כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים כאמור ונכון ליום 6 בפברואר 2019 נותרו למימוש כ-71.4 אלף כתבי אופציה כנ"ל.
5. ביום 11 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 3,014,218 כתבי אופציה, ל-56 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו- 6 דירקטורים).
6. ביום 10 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 2,653,383 כתבי אופציה, ל-61 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו- 6 דירקטורים).
7. ביום 8 במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 2,464,160 כתבי אופציה, ל-70 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו- 6 דירקטורים).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הון עצמי (המשך)

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

8. הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה:

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכל כתבי האופציה אשר היו בתוקף ליום 31 בדצמבר 2019, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, נאמדה בסך כולל של כ- 19 מיליון ש"ח, מתוכם הופחת עד ליום 31 בדצמבר 2019 סך של כ-12 מיליון ש"ח. סכום זה מופחת לדוח רווח או הפסד 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:

<u>מרץ 2020 (*)</u>	<u>מרץ 2019 (*)</u>	<u>מרץ 2018 (*)</u>	<u>מרץ 2017 (*)</u>	
24.99	20.80	19.39	17.36	מחיר מניה (בש"ח)
26.13	21.63	18.91	15.59	מחיר מימוש (בש"ח)
17.79%	17.04%	16.90%	17.01%	תנודתיות צפויה משוקללת (**)
2.88	2.75	2.75	2.75	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (***)
0.22%	0.78%	0.42%	0.58%	שיעור ריבית חסרת סיכון
5,355	4,719	4,792	5,432	הטבה כוללת (אלפי ש"ח)
<u>סכום ההפחתה (באלפי ש"ח)</u>				
-	1,592	1,742	1,876	בשנת 2019
-	-	1,408	1,674	בשנת 2018
-	-	-	1,881	בשנת 2017

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

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

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

8. באור זה כולל את כתבי האופציה לדירקטורים בחברה וסכומי הפחתת האופציות. למידע נוסף 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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
610,204	656,775	707,900
52,351	50,897	51,164
<u>662,555</u>	<u>707,672</u>	<u>759,064</u>

מדמי שכירות (ב. להלן)
מניהול נכסים

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2019, שאינם ניתנים לביטול, הנו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
587,378	707,096
475,427	561,303
349,589	426,123
255,958	292,792
159,871	212,825
534,771	748,353
<u>2,362,993</u>	<u>2,948,492</u>

בשנה הראשונה
בשנה השניה
בשנה השלישית
בשנה הרביעית
בשנה החמישית
בשנה השישית ואילך

באור 19 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
44,615	45,630	46,965
9,101	8,783	8,745
4,992	5,098	5,570
964	936	847
1,046	843	755
<u>60,718</u>	<u>61,290</u>	<u>62,882</u>

הוצאות אחזקה וניהול נכסים
שכר ונלוות
מסים ואגרות
שירותים מקצועיים
אחרות

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
53,473	54,376	57,134
7,245	6,914	5,748
<u>60,718</u>	<u>61,290</u>	<u>62,882</u>

סך ההוצאות התפעוליות הישירות
בקשר לנדל"ן להשקעה נחלקות כדלקמן:
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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,008	8,064	9,059
20,506	19,141	20,127
6,471	5,987	6,101
935	888	962
5,400	5,287	5,967
(210)	726	1,265
566	919	1,080
1,655	1,868	2,073
389	1,651	(1,484)
43,720	44,531	45,150

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

באור 21 - הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,133	6,753	6,562
34,008	12,976	11,477
38,679	-	23,801
109,003	123,039	119,796
187,824	142,768	161,635
2,031	4,514	3,302
8,758	35,040	16,159
10,789	39,554	19,461
198,613	182,322	181,096
(4,402)	(10,731)	(8,468)
194,211	171,591	172,628

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

בניכוי - מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה

ב. הכנסות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
61	548	909
4,121	6,070	5,405
4,182	6,618	6,314

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

ג. פירעון מוקדם ביוזמת החברה של הלוואות בנקאיות

בחודש פברואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביצעה החברה ביוזמתה פירעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של כ- 243 מיליון ש"ח (לא כולל עמלת פרעון מוקדם). בעקבות הפירעון המוקדם רשמה החברה, בשנת 2019, כ- 24 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר שולמו במזומן במועד הפירעון.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - רווח למניה

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
428,203	566,891	1,070,425
312,635	336,320	362,016
2,384	962	1,203
315,019	337,282	363,219
-	2,969	-

מפעילות נמשכת

הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת

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

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

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

כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 9)

באור 23 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. עסקאות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,008	8,064	9,059
935	888	962
66	86	149
298	354	334
6	6	6
9,891	10,667	12,150

דמי ניהול לחברה האם (ראה סעיף ג' להלן)

שכר דירקטורים (6 מקבלים)
הוצאות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (ראה באור ג' (4) להלן)

סכום הפחתה של תשלום מבוסס מניות לדירקטורים

מספר הדירקטורים

מוצג במסגרת חייבים ויתרות חובה

בדבר עסקאות נוספות, ראה האמור בבאור 23 להלן

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,605	4,719	4,856
954	1,051	1,085
5,559	5,770	5,941

הטבות לזמן קצר (1 מקבלים)

סכום ההפחתה של תשלום מבוסס 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 (המשך):

(1) הסכם ניהול עם החברה האם

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

יצוין כי בשנים 2017, 2018 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים דמי ניהול לחברה האם בסך של 8 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים, בשנת 2019 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים דמי ניהול לחברה האם בסך של 9 מיליון ש"ח.

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

(2) התקשרות עם המנכ"ל

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

ביום 20 בינואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, המבוססת על מדיניות התגמול שהיתה נוהגת בחברה עובר להחלטת האסיפה הכללית, בתוקף לשלוש השנים הבאות שתחילתן ביום 28 בספטמבר 2019. מדיניות התגמול כפי אישורה ביום 20 בינואר 2020 תכונה בסעיף זה להלן: "מדיניות התגמול". כל הסכומים המפורטים בסעיף זה להלן צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2016.

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

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

(1) **שיעור תשואה להון** - בגין תשואה להון שהינה מתחת ל- 6% המנכ"ל לא זכאי למענק. בגין תשואה להון שבין 6% ל- 14% המנכ"ל זכאי למענק בטווח שבין 200,000 ש"ח ל- 600,000 ש"ח. סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד זה לא יעלה בכל מקרה על 600,000 ש"ח.

(2) **שיעור תשואה FFO למניה** - בגין תשואת FFO שהינה מתחת ל- 7.5% המנכ"ל אינו זכאי למענק. בגין תשואה FFO שבין 7.5% ל- 12.5% המנכ"ל זכאי למענק בטווח שבין 100,000 ש"ח ל- 900,000 ש"ח. סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד זה לא יעלה בכל מקרה על 900,000 ש"ח.

(3) **עמידה בתקציב FFO חזוי** - בגין תוצאה במדד זה שהינה מתחת ל- 90% המנכ"ל אינו זכאי למענק. בגין תוצאה במדד זה שבין 90% ל- 110% המנכ"ל זכאי למענק בטווח שבין 100,000 ש"ח ל- 800,000 ש"ח. סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד זה לא יעלה בכל מקרה על 800,000 ש"ח.

(4) **TSR** - בחינת ביצועי מניית החברה על פני שלוש שנים לעומת קבוצת התייחסות של חברות דומות (Pear Group). קבוצת חברות ההשוואה כוללת חברות מתחום הנדל"ן, הפועלות בישראל, בעלות מאפייני פעילות דומים לחברה כאשר דירקטוריון החברה יכול לבצע שינוי בהרכב רשימת חברות ההשוואה ובמשקל כל אחת מחברות ההשוואה במדד, ככל שיחול שינוי אקסוגני ברשימת החברות.

בגין תוצאה במדד זה שבין 0% ל- 15% המנכ"ל זכאי למענק בטווח שבין 0 ש"ח ל- 300,000 ש"ח. סכום המענק לו זכאי המנכ"ל בגין מדד זה לא יעלה בכל מקרה על 300,000 ש"ח.

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

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

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

^א מלוא סכום המענק השנתי ישולם במזומן.

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

ג. **תגמול הוני (רכיב משתנה לטווח ארוך)** - הענקה שנתית של כתבי אופציה, במסגרת מסלול רווחי הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, בשווי של 48% מעלות השכר השנתית של המנכ"ל (קרי, כתבי אופציה בשווי הוגן של 1.1 מיליון ש"ח לשנה). מחיר המימוש של כתבי האופציה יקבע בהתאם לתנאי מדיניות התגמול, כפי שיהיו מעת לעת.

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

ד. **שכר והטבות נלוות (רכיב קבוע)** - שכר חודשי ברוטו בסך 140,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2016 ובנוסף יהיה זכאי להטבות סוציאליות נלוות כמקובל וכן רכב צמוד כולל הוצאות החזקה מלאות; טלפון סלולארי; החזר הוצאות במסגרת התפקיד (כמקובל בחברה); שיפוי, הפטר וביטוח נושאי משרה לפי תנאי השיפוי וההפטר והביטוח המקובלים בחברה.

ה. **פרישה** - סיום העסקה יהיה בהודעה חדדית מוקדמת של 4 חודשים למעט בנסיבות מיוחדות.

יישום התגמול הוני

ביום 14 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למנכ"ל של 583,859 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 18.05 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל. עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 1.076 מיליון ש"ח. מלוא כתבי האופציה מומשו על ידי המנכ"ל במהלך 2019.

ביום 11 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למנכ"ל של 531,401 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 20.17 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(2) התקשרות עם המנכ"ל (המשך)

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 1.1 מיליון ש"ח.

ביום 10 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקת למנכ"ל של 488,889 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 21.63 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל.

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שיוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 1.1 מיליון ש"ח.

ביום 8 במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקת למנכ"ל של 404,412 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 26.13 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה יוקצו בתנאים דלעיל.

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שיוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 1.1 מיליון ש"ח.

הוראות נוספות בתנאי ההעסקה:

1. המנכ"ל יחזיר לחברה סכומים אשר שולמו לו, אם שולמו על בסיס נתונים אשר התברר כי היה מוטעה, תוקן, והוצג מחדש בדוחות הכספיים של החברה;
2. לדירקטוריון נתון שיקול הדעת להפחית מהתגמול שלעיל על פי שיקול דעתו המלא והבלעדי אם ימצא שהנסיבות מצדיקות הפחתה כאמור ויהיה רשאי לקבוע תקרה לשווי המימוש של התגמול ההוני שלעיל;
3. ביחס לכלל התגמול למנכ"ל נקבע כי היחס בין המרכיבים המשתנים המוענקים בשנה מסוימת לבין המרכיב הקבוע לא יעלה על 1.7.

המענק השנתי לשנת 2019

ביום 8 במרץ 2020, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת תגמול, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2019 בסך כולל של 2,500 אלפי ש"ח, כאשר סך של 2,015 אלפי ש"ח מתוכו מהווה יישום של הנוסחאות הקבועות בתנאי ההעסקה של המנכ"ל והמפורטות בסעיף ג' 2 (א) לפרק זה לעיל ויתרת המענק בסך של 485 אלפי ש"ח הינו מענק בשיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון, אשר הפעילו את שיקול דעתם בהתאם לסמכות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול.

מלוא סכום המענק ישולם במזומן. בדוחותיה הכספיים של החברה קיימת הפרשה מלאה בגין המענק.

שכר המנכ"ל

עלות שכרו החודשי של המנכ"ל נכון לדצמבר 2019 עמדה על סך של כ- 196 אלפי ש"ח ברוטו.

(3) גמול דירקטורים

בהתאם למדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה (כפי אישורה לאחרונה על ידי האסיפה הכללית ביום 20 בינואר 2020 לאחר שנתקבלו אישור ועדת התגמול והדירקטוריון (להלן: "מדיניות התגמול"), זכאים הדירקטורים בחברה לגמול כדלקמן:

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

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

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(3) גמול דירקטורים (המשך)

- שיעורי הגמול שנתי וגמול ההשתתפות יהיו בסכומים שבין הסכום הקבוע לבין הסכום המרבי, בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיהיו מעת לעת, והוא ייקבע על ידי הגורמים הרלוונטיים בחברה על פי דין.
- גמול ההשתתפות עבור השתתפות בישיבות של הדירקטוריון ו/או ועדות הדירקטוריון באמצעות אמצעי תקשורת ועבור השתתפות בהחלטות של הדירקטוריון או ועדות הדירקטוריון בלא התכנסות בפועל, יהיה בשיעור חלקי מהסכום הקבוע הכל כפי שנקבע בתקנות הגמול.

ב. תגמול הוני

- הדירקטורים הזכאים, כהגדרתם לעיל, זכאים לתגמול הוני באמצעות הענקה שנתית של כתבי אופציה (לא סחירים), בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לדירקטורים (ללא גמול השתתפות בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו). הענקת האופציות תבוצע במהלך חודש מרץ מידי שנה קלנדרית, במועד אישור הדוח התקופתי של החברה, לדירקטורים הזכאים המכהנים באותה עת. האופציות תבשלה בתום שנתיים ממועד הענקתן ותהיינה ניתנות למימוש החל ממועד הבשלתן למשך תקופה של שנה (עד תום שלוש שנים ממועד הענקתן). מחיר המימוש של האופציות, יקבע במועד ההענקה, ויהיה הגבוה מבין:
- הממוצע המשוקלל של שער הסגירה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שמסתיימים יום לפני החלטת הדירקטוריון על הענקת כתבי האופציה; או
 - 4% מעל מחיר המניה בתום יום המסחר בבורסה שקדם ליום החלטת הדירקטוריון על הענקת כתבי האופציה.
- מחיר המימוש לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו. מחיר המימוש ו/או כמות מניות המימוש יותאמו במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות או במקרה של שינויים במבנה או בהון החברה, בהתאם להוראות תכנית מסגרת האופציות של החברה כנוסחה במועד ההענקה. כתבי האופציה יוענקו בהתאם לתכנית מסגרת האופציות של החברה שתהיה בתוקף במועד ההענקה בפועל, במסגרת מסלול רווח הון של סעיף 102.
- היחס בין התגמול המשתנה כאמור בסעיף ג (3) ב' לבין המרכיב הקבוע כאמור בסעיף ג (3) א' לעיל לא יעלה על 0.5. הענקת האופציות לדירקטורים החיצוניים תעשה בתנאים זהים לתנאי האופציות שיוענקו ליתר הדירקטורים בחברה ובהתאם להוראות תקנות הגמול.

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

יישום מדיניות התגמול:

גמול שנתי וגמול השתתפות

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

דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018, הינה דרגה ה'. דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019, 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 (המשך)

נכון ליום פרסום דו"ח זה גובה הגמול השנתי המרבי בהתחשב בדרגת החברה הינו 111,345 ש"ח וגמול ההשתתפות בישיבה הינו כ- 3,350 ש"ח (סכומים אלה מתעדכנים מעת לעת בהתאם למנגנון העדכון המדדי הקיים בתקנות הגמול). סך התשלומים שקיבלו הדירקטורים הזכאים בשנת 2019, הסתכם בסך של כ-962 אלפי ש"ח (ראה באור 23א).

תגמול הוני

בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול כפי שפורטו בסעיף ג (3) ב' לעיל, ובהתאם לסמכות הנתונה לאורגנים המוסמכים של החברה על פי מדיניות התגמול לאשר הענקת תגמול הוני לדירקטורים הזכאים בדרך של הענקה שנתית של אופציות, הוענקו לדירקטורים הזכאים בשנים 2017-2020 כתבי אופציה על פי תנאי תכנית מסגרת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה שאמצה החברה בנובמבר 2013 כפי שתוקנה מעת לעת בהתאמה לעדכונים שבוצעו במדיניות התגמול של החברה (להלן: "תכנית המסגרת") כמפורט להלן:

מועד ההחלטת דירקטוריון	הדירקטורים הניצעים (דירקטורים זכאים המכהנים במועד קבלת החלטת ההענקה)	מספר מקבלים	סך כמות כתבי אופציה שהוענקה (מגלמת שווי 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל (ללא גמול השתתפות)	מחיר המימוש לכתב אופציה במועד ההקצאה בש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות)	עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות" בש"ח
החלטת דירקטוריון מיום 14 במרץ, 2017	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ובני גנץ	6	188,550	18.05	334,038
החלטת דירקטוריון מיום 11 במרץ, 2018	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ובני גנץ	6	173,076	20.17	334,037
החלטת דירקטוריון מיום 10 במרץ, 2019	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ויעל אנדורן	6	151,374	21.63	330,000
החלטת דירקטוריון מיום 8 במרץ, 2020	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ויעל אנדורן	6	128,979	26.13	335,346

כתבי האופציה הוענקו בתנאים המפורטים לעיל ובכפוף לתנאי תכנית המסגרת. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הזכאים ראה תקנה 26 לפרק 4 של הדוח השנתי: פרטים נוספים על התאגיד.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

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

ההצטרפות להסדר הנ"ל וכן ההשתתפות בפרמיה בגין רכישת פוליסות הביטוח אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה בהחלטתה מיום 21 במרץ 2013. דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול) אישר את הארכת תוקף ההסדר הקיים גם ביחס לדירקטורים/נושאי משרה שהם בעלי שליטה או קרוביהם וזאת לתקופה 1.7.2016 - 30.6.2019 וזאת במסגרת סעיף 1ב (5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התשי"ס 2000 (להלן: "תקנות ההקלות").

הצטרפות להסדר הביטוחי החדש

בישיבתה מיום 2 במאי, 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה (ביחס לנושאי משרה ודירקטורים שאינם בעלי שליטה או קרוביהם) (לאחר שנתקבלו אישור דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 ואישורי ועדת התגמול בישיבתה מיום 5 במרץ, 2018 וועדת הביקורת בישיבתה מיום 27 בפברואר, 2018) את הצטרפות החברה להסדר ביטוחי חדש לביטוח דירקטורים ונושאי משרה שאומץ בקבוצת אלוני חץ ("ההסדר הביטוחי החדש") על פי העקרונות המפורטים להלן ובנוסף, אישרה להנהלת החברה, לפי שיקול דעתה, לרכוש רובד ביטוחי נוסף בפוליסה נפרדת ועצמאית בסכום כיסוי של עד 25 (עשרים וחמישה) מיליון דולר נוספים לתביעה ובמצטבר וזאת מבלי לגרוע מהכיסוי הניתן במסגרת ההסדר הביטוחי החדש. כן אישרה האסיפה את הכיסוי הביטוחי שיוענק מכוח הביטוחים הנ"ל לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה וכפי שיכהנו מעת לעת. ההסדר הביטוחי החדש אושר כנדרש על פי הדין גם על ידי כל חברות הקבוצה לרבות על ידי החברה האם, אלוני חץ.

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

- א. סך כל דמי הביטוח השנתיים שישולמו על ידי כל חברות הקבוצה בעד שנת ביטוח כלשהי במסגרת פוליסת המטריה, לא יעלה על 112,500 דולר ("הפרמיה השנתית"). ככל שתקופת הביטוח תהיה קצרה משנה, דמי הביטוח ייקבעו באופן יחסי לסך הנ"ל. אם בשנים הבאות תתייקר פרמיית הביטוח הפרמיה שתשולם ביחס לשנת הביטוח לא תעלה ביותר מ- 50% לכל שנה מעל לסכום הפרמיה השנתית ובלבד שגידול בפרמיה במעל ל- 25% לשנה יהיה מותנה בקיומם של שינויים משמעותיים בשוק הביטוח לדירקטורים ולנושאי משרה. חריגה מגבולות אלו, בהתאמה, תהיה טעונה אישור האסיפה הכללית.
- ב. רכישת הפוליסות כאמור תיעשה למספר תקופות ביטוח אשר לא תעלינה במצטבר על שש שנים שתחילתן ביום 1.7.2018.
- ג. גבול האחריות לביטוח אחריות נושאי משרה יהיה עד 75 שבעים וחמישה) מיליון דולר לתביעה ובמצטבר בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות.
- ד. לדירקטוריון כל חברה נתונה האפשרות להחליט, לפי שיקול דעתו, לרכוש רובד ביטוחי נוסף לנושאי המשרה בחברה, בפוליסה נפרדת ועצמאית, בגבול אחריות של עד 25 (עשרים וחמישה) מיליון דולר נוספים לתביעה ובמצטבר לבדה או ביחד עם מי מחברות הקבוצה, בתוספת פרמיה.
- ה. הפוליסות תבטחנה את אחריות נושאי המשרה בחברה, נושאי משרה בחברות בנות של החברה, נושאי משרה של החברה המכהנים כדירקטורים מטעם החברה בחברות בנות ובחברות שלחברה החזקה בהן שאינה בעלות או שליטה מלאות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

1. הפוליסות שתירכשנה תבטחנה, ככל הניתן, גם בגין אירועים אותם ניתן לבטח על פי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, על פי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 (להלן: "חוק התחרות") ו/או כל דין אחר בענין ביטוח נושאי משרה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56 לחוק ניירות ערך ו/או להוראות סעיף 50 לחוק התחרות.

2. הפרמיה בגין כל פוליסה תשולם בחלוקה בין החברה לבין אלוני חץ ולבין אנרג'יקס (ולכל חברה בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת ההסדר) בהתאם ליחס ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב של החברות עפ"י הדו"חות הכספיים (המאוחדים) השנתיים האחרונים שפורסמו לפני חידוש ההתקשרות בכל פוליסה ופוליסה.

דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 (לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול) אישר כי החלת ההחלטות דלעיל בדבר הצטרפות החברה להסדר הביטוחי החדש ובדבר הענקת הכיסוי הביטוחי מכוח הביטוחים שירכשו במסגרתו, גם לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה או קרוביהם, עומדת בתנאי תקנה 1ב(א)(5) לתקנות ההקלות, וביחס למנכ"ל החברה, עומדת בתנאי תקנה 1א1 לתקנות ההקלות. בהתאם, כל עוד עסקת המסגרת הנה בתנאי תקנות ההקלות האמורות, לא נדרש אישור האסיפה הכללית לצורך החלת עסקת המסגרת על דירקטורים ונושאי המשרה שהינם בעלי השליטה או קרוביהם, וכן על מנכ"ל החברה, כפי שאלה יכהנו מעת לעת.

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

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

שיפוי ופטור

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

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

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

ביום 16 בפברואר 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה את המשך החלתם של כתבי השיפוי לתקופה של שלוש שנים המסתיימת ביום 14 בנובמבר 2017 על דירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי השליטה וקרוביהם המכהנים כיום ושיכהנו מעת לעת.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

בישיבתה מאותו יום, לא אישרה האסיפה הכללית הענקת כתבי פטור לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם המכהנים כיום וכפי שיהיו מעת לעת.

ביום 2 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית (לאחר שנתקבלו אישור הדירקטוריון בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 ואישור ועדת התגמול בישיבתה מיום 5 במרץ, 2018) אימוץ כתב שיפוי חדש אשר יחליף את כתב השיפוי הקיים ויהיה כתב השיפוי הנוהג בחברה החל מיום 2 במאי, 2018 ויוענק על ידי לנושאי המשרה המכהנים של החברה ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה המכהנים בחברות בנות ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה ולרבות למר נתן חץ, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה וכן לנושאי משרה שיכהנו בחברה בעתיד, שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה ו/או יהיו בעלי שליטה בחברה מעת לעת.

כתב השיפוי החדש יחשב כבר תוקף מתחילת כהונת נושאי המשרה בחברה. עוד אישרה האסיפה הכללית בהחלטתה הנ"ל את החלפת כתבי השיפוי שהוענקו על ידי החברה עד היום לנושאי המשרה המכהנים בחברה במועד אישור האסיפה הכללית להחלטה זו, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם, כאשר ביחס לאלה האחרונים כתב השיפוי החדש יחול לתקופה שמיום 14.11.2017 ועד 30.11.2020.

כתבי השיפוי החדשים מותאמים לשינויים שחלו בחקיקה ובמיוחד לתיקונים בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 וכוללים גם הרחבות של רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי. כתבי השיפוי החדשים יחליפו את כתבי השיפוי הקיימים למעט ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ולא כהנו עוד במועד הענקת כתבי השיפוי החדשים. בהתאם לכתב השיפוי החדש (בדומה לכתב השיפוי הקיים), סכום השיפוי המירבי לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.

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

א. לתקן את סעיף 143 לתקנון ההתאגדות של החברה, בנושא פטור לנושאי משרה, באופן שהחל מיום אישור האסיפה הכללית להחלטה (קרי החל מיום 2 במאי, 2018), כתבי הפטור שיוענקו על ידי החברה לא יחולו על החלטות ו/או עסקאות שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי, ובלבד שכתבי הפטור שהוענקו על ידי החברה עובר ליום אישור האסיפה ושעודם בתוקף ימשיכו לחול במלואם, ללא שינוי, ביחס לכל האירועים המכוסים על ידם שארעו עד ליום אישור האסיפה.

ב. לאשר הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר הינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם ולרבות מנכ"ל החברה, המכהנים כיום וכפי שיכהנו בה מעת לעת, כאשר כתבי הפטור שיוענקו על ידי החברה לא יחולו על החלטות ו/או עסקאות שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי, ובלבד שכתבי הפטור שהוענקו על ידי החברה עובר ליום אישור האסיפה ושעודם בתוקף ימשיכו לחול במלואם, ללא שינוי, ביחס לכל האירועים המכוסים על ידם שאירעו עד ליום אישור האסיפה ושהפטור שהוענק על ידי החברה לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם (קרי ליו"ר הדירקטוריון, מר נתן חץ), ימשיך לחול במלואו, ללא שינוי, ביחס לכל העילות המכוסות על ידו אשר אירעו עד ליום 22.11.2011.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(5) עסקאות זניחות:

דירקטוריון החברה קבע כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37א (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"א – 1970 ולעניין תקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

1. העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה.
2. העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, ההתקשרות הינם בתנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.
3. תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסק במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח או הפסד 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 2019 ועד למועד פרסום הדוח, התקשרה החברה בעסקאות הבאות, אשר הינן בגדר עסקאות זניחות:

1. **השכרת גגות לאנג'יקס** - בתקופת הדוח הקבוצה הינה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה הקבוצה לשותפות מוגבלת רשומה בבעלותה המלאה של אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנג'יקס") גגות שהינם בבעלות החברה על מנת שיותקנו עליהם מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל ("הסכמי שכירות הגגות"). לפי תנאי הסכמי שכירות הגגות, דמי השכירות אותם משלמת אנרג'יקס לחברה הינם בשיעור של 10% מהתקבולים שמקבלת אנרג'יקס בפועל מחברת החשמל/ספק השירות החיוני בגין ייצור חשמל במערכת הרלבנטית.
2. **הצטרפות לביטוח CRIME של החברה האם** - החברה מבוטחת בפוליסת ביטוח CRIME הנרכשת מעת לעת על ידי החברה האם, כאשר הפוליסה משותפת לאלוני חץ, לחברה ולאנג'יקס. הפרמיה בגין פוליסת ביטוח ה-CRIME שולמה על ידי שלוש החברות, כאשר כל חברה נשאה ב-33.3% מעלות הפרמיה. דירקטוריון החברה אישר, לאחר אישור ועדת הביקורת, את הצטרפות החברה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שנרכשה על ידי אלוני חץ, לשנה נוספת החל מיום 1 ביולי, 2019 ועד ליום 30 ביוני, 2020, משותפת עם אלוני חץ ואנג'יקס. בנוסף, אישר הדירקטוריון את אופן חלוקת הנשיאה בפרמיה בין שלוש החברות באופן שכל אחת מהחברות תישא ב-33.3% מעלות הפרמיה, זאת לאור העובדה שבמקרה של רכישת פוליסה נפרדת על ידי כל אחת מחברות הקבוצה, צפויה כל אחת מהחברות לשאת בפרמיה בסכום שאינו נופל מסכום הפרמיה הכוללת המשולמת היום. החברה תבחן את האפשרות להצטרף גם השנה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שתרכש על ידי אלוני חץ, ככל שתירכש, שכן הפוליסה הקיימת עתידה לפקוע ב-30 ביוני, 2020.
3. לעניין התקשרות החברה בהסכמים עם אלוני חץ ואנג'יקס בעניין מנגנון ההשתתפות בפרמיה של פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי משרה ראה האמור לעיל בסעיף ג' (4).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(5) עסקאות זניחות (המשך):

4. התקשרות עם חב' ווליו ביס חיתום וניהול הנפקות בע"מ (חברה אשר למיטב ידיעת החברה בין המחזיקים בחברת האם שלה נמנים, ביו היתר, נתן חץ ורעייתו (כ-19.95%) ומ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ (כ-19.95%) שהיו עד ל-26 בנובמבר 2019 בעלי השליטה בחברה האם של החברה, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) לצורך ייעוץ וניהול הנפקה - במסגרת גיוסי חוב וגיוס הון מהציבור מכח דוחות הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 26 ביוני, 2019 וביום 19 בספטמבר, 2019 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 5 בפברואר, 2020, בהתאמה, התקשרה החברה עם חב' ווליו ביס חיתום וניהול הנפקות בע"מ לצורך מתן שירותי ייעוץ וניהול להנפקה וכן להפצתה, בתנאים זהים לעניין עמלת הייעוץ והניהול למנהלי ההנפקה הנוספים (אקסלנס נשואה חיתום) (1993) בע"מ ולידר הנפקות (1993) בע"מ) ובתנאים זהים לשאר המפיצים, לעניין עמלת ההפצה.

5. התקשרויות עם בנק המזרחי המאוחד בע"מ (לרבות באמצעות חב' נציבים נכסים וציוד בע"מ) (חברה בשליטת משפחת ורטהיים, שהיתה מבעלי השליטה באלוני חץ וכפועל יוצא בעלת שליטה בחברה עד 26 בנובמבר 2019, עת חדלה מהיות בעלת שליטה באלוני חץ) –

5.1 במהלך תקופת הדוח החברה היתה צד להסכם שכירות לפיו מושכר לבנק המזרחי המאוחד בע"מ נכס בחולון בשטח של כ-260 מ"ר לתקופת שכירות של 15 שנים, למטרת ניהול סניף בנק. ההתקשרות הינה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של החברה.

5.2 במהלך תקופת הדוח החברה היתה צד להסכם שכירות לפיו מושכרת לבנק המזרחי המאוחד בע"מ יחידה מסחרית בשטח של כ-490 מ"ר בקניון אורות באור עקיבא, לתקופת שכירות של 23 שנים (כאשר בתום 8 שנים לבנק נתונה זכות לסיים את תקופת השכירות בהודעה בת שנה מראש) למטרת ניהול סניף בנק. ההתקשרות הינה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של החברה.

5.3 במהלך תקופת הדוח החברה היתה צד להסכם שכירות לפיו מושכר לבנק המזרחי המאוחד בע"מ נכס ברמת גן בשטח של כ-330 מ"ר לתקופת שכירות עד 2029, למטרת ניהול סניף בנק. ההתקשרות הינה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של החברה.

5.4 במהלך תקופת הדוח החברה היתה צד להסכמי שכירות עם בנק המזרחי המאוחד בע"מ לפיהם הושכרו לבנק שטחים לצורך הצבת מכשירים למשיכת מזומנים בשלושה מרכזים מסחריים של החברה. ההתקשרויות הינן בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של החברה. ההכנסות השנתיות של החברה בגין הסכמי השכירות הנ"ל מסתכמות לכ- 2,235 אלפי ש"ח.

6. במהלך תקופת הדוח החברה היתה צד להסכם שכירות לפיו מושכרים לחב' אי.בי.אל. ספיריט בע"מ (חברה בשליטת משפחת ורטהיים שהיתה מבעלי השליטה באלוני חץ וכפועל יוצא בעלת שליטה בחברה עד 26 בנובמבר 2019, עת חדלה מהיות בעלת שליטה באלוני חץ) שטחי אחסנה ולוגיסטיקה במרל"ג במודיעין בהיקף של כ- 4,758 מ"ר, לתקופת שכירות עד 2023 (כאשר לשוכרת נתונות שתי אופציות להארכת תקופת השכירות של 5 שנים כל אחת). ההתקשרות הינה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של החברה. ההכנסות השנתיות של החברה בגין הסכם השכירות הנ"ל מסתכמות לכ- 2,149 אלפי ש"ח.

(6) עסקאות אחרות (עסקאות שאינן במסגרת סעיף 270 (4) לחוק החברות וכן עסקאות שאינן עסקאות זניחות)

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

אישור הדירקטוריון להתקשרות ניתן ביום 13 באוגוסט, 2015 לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרות בהסכמי השכירות כאמור כ"עסקה שאינה חריגה" כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט 1999. ההתקשרות אושרה על פי הדין גם באורגנים המוסמכים של אלוני חץ ואנגריקס. ההכנסות השנתיות של החברה בגין הסכמי השכירות הנ"ל מסתכמות לכ- 1,556 אלפי ש"ח מהחברה האם וכ- 988 אלפי ש"ח מאנגריקס.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - שווי הוגן

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

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

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

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

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

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

להלן פירוט של נכסי החברה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

רמה 3		
אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה	נכסים להשכחה	נדל"ן בהקמה
6,420,446	-	353,772
2,628,641	-	7,601
690,583	-	-
2,346,582	-	179,094
206,370	67,150	9,887
12,292,622	67,150	550,354

ליום 31 בדצמבר 2019
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על
בסיס עיתי

משרדים
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
פארקי תעשייה ולוגיסטיקה

אחרות

סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 3		
אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה	נכסים להשכחה	נדל"ן בהקמה
5,068,782	-	701,517
2,144,733	-	16,499
610,336	-	-
1,691,007	-	85,422
208,344	63,299	-
9,723,202	63,299	803,438

ליום 31 בדצמבר 2018
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על
בסיס עיתי

משרדים
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
פארקי תעשייה ולוגיסטיקה

אחרות

סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 2	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(13,994)	(12,918)

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על
בסיס עיתי

מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים
מגדרים (ראה באור 12)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באר 24 - שווי הונג (המשד)

- ג. נכסים הנמדדים בלוח על המצב הכספי בשווי הונג על פי רמה 3**
1. תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הונג

נדל"ן בישראל

נדל"ן בישראל	נדל"ן בתקומה	נכסים להשקעה	אחרות	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה	סופרמרקטים	מכוזים מסחריים	משדדים
סה"כ				אלפי ש"ח			
9,605,315	493,173	87,712	204,235	1,226,953	599,071	2,120,080	4,874,091
502,147	51,270	-	-	445,877	-	-	5,000
-	(10,127)	-	-	10,127	-	-	-
(122,778)	(91,278)	(31,500)	-	-	-	-	-
335,806	240,030	674	3,271	11,228	1,022	37,682	41,899
269,449	120,370	6,413	838	(3,178)	10,243	(13,029)	147,792
10,589,939	803,438	63,299	208,344	1,691,007	610,336	2,144,733	5,068,782
1,076,319	79,813	-	-	426,225	-	425,374	144,907
-	(502,390)	-	-	-	-	-	502,390
396,609	170,133	30	(7,108)	43,129	5,474	9,862	175,090
847,259	(640)	3,821	5,134	186,222	74,773	48,672	529,277
12,910,126	550,354	67,150	206,370	2,346,582	690,583	2,628,641	6,420,446

רמה 3

2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
262,975	847,259

2. פירוט של הרווחים הוכרו ברווח או הפסד

התאמת שווי הונג של נדל"ן להשקעה

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 2019	השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל
376,217	78 7.25%-6.1% 96.2%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	6,420,446	משרדים
124,791	100 7%-6.25% 97.7%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,628,641	מרכזים מסחריים
36,233	97 6.75%-6.25% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	690,583	סופרמרקטים
348,786	29 7.75%-6.5% 99.3%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,346,582	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
20,988	58 7%-6.25% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	206,370	אחרות
-	-	-	השוואה	67,150	נכסים להשבחה
-	-	-	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	550,354	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 הקמתו בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב (סדרות א'- ו') – רמה 1. מכשיר פיננסי נגזר אשר יועד כפריט מגדר מסווג ברמה 2.

(1) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף -** (מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה ויתרות חייבים לזמן ארוך היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(2) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות -** (אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(3) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות -** השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב סדרות א'- ו') באותו מועד.

היתרה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2019 ו- 2018 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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה נמדד בהתאם לסך הפרעון המוקדם שבוצע בחודש פברואר 2020 (ראה באור 13). נכון ליום 31 בדצמבר 2018 להערכת ההנהלה, שיעור הניכיון המשוקלל אשר שיקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות השקליות של הקבוצה הצמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה נאמד בכ-2% בשנת 2018. מניות רגישות שנעשה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בימים 31 בדצמבר 2018, כל תוספת של 1% בשיעור הריבית האמורה, כך שהוא יעמוד על 3% בשנת 2018, מקטינה את שווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות ששווי ההוגן נמדד על פי שיטת היוון תזרימי המזומנים בכ- 11 מיליון ש"ח בשנת 2018.

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 2018		ליום 31 בדצמבר 2019	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
299,530	280,093	266,414	242,613
4,920,414	4,717,891	5,720,827	5,284,461
5,219,944	4,997,984	5,987,241	5,527,074

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2019			
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	
57,360	57,360	-	נכסים שוטפים:
			מזומנים ושווי מזומנים
47,213	41,919	5,294	לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
			נכסים לא שוטפים:
127,803	2,810	124,993	הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
232,376	102,089	130,287	
1,121,151	438,271	682,880	התחייבויות שוטפות:
			התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
12,918	-	12,918	התחייבויות שאינן שוטפות:
4,964,414	260,067	4,704,347	התחייבויות אחרות בשווי הוגן
6,098,483	698,338	5,400,145	התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
ליום 31 בדצמבר 2018			
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	
297,703	297,703	-	נכסים שוטפים:
			מזומנים ושווי מזומנים
44,793	44,793	-	לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
			נכסים לא שוטפים:
132,788	3,385	129,403	הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
475,284	345,881	129,403	
973,661	442,761	530,900	התחייבויות שוטפות:
			התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
13,994	-	13,994	התחייבויות שאינן שוטפות:
4,556,036	251,297	4,304,739	התחייבויות אחרות בשווי הוגן
5,543,691	694,058	4,849,633	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 יתרונות החוב וההון העצמי של החברה.

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

ראה באור 13 ד' בנוגע למסגרות אשראי של החברה.

עיקרי המדיניות חשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון העצמי, לרבות קריטריונים להכרה בהם, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח רווח או הפסד מוצגים בבאור 2.

יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
297,703	57,360
44,793	47,213
132,788	127,803
475,284	232,376
5,529,697	6,085,565
13,994	12,918
5,543,691	6,098,483

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות, פקדונות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
הלוואות לחברות המוצגות בשווי מאזני

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

ניהול סיכונים פיננסיים

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

א. סיכון אשראי:

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. מזומנים ושווי מזומנים מוחזקים בפקדונות קצרי מועד, אשר להערכת הנהלת החברה, הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה. לקבוצה מדיניות המבטיחה כי ההכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם לקוחות להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים. בחלק מהמקרים מתקבלים דמי השכירות מראש.

ב. סיכון ריבית:

• סיכון תזרימי מזומנים

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינם מלווים בשינוי מקביל בשווי ההון של המכשירים הפיננסיים. נכון לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה. להשפעת ניתוח רגישות בשיעור הריבית על שווי ההון של ההתחייבויות הפיננסיות, ראה באור 25 א' (3).

• גידור שווי הון

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

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

הערך בספרים של				החווה:	
המכשירים המגדרים				תשלום ריבית משתנה	
נכסים \ (התחייבויות)				קבלת ריבית קבועה	
סכום קרן נקוב		שער ריבית ממוצע		על פי חווה	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		%	
(13,944)	(12,918)	875,000	875,000	2.49%-2.125%	

עסקאות גידור

ג. סיכון נזילות:

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

נכון לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים בהיקף כספי של כ- 800 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, 552 מיליון ש"ח מסגרות שאינן מנוצלות.

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)

ג. סיכון נזילות (המשך):

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 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 2019:

מער	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה 1	שיעור ריבית (*)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
-	-	-	-	-	266,470	1.54
24,885	49,768	49,769	49,769	49,769	49,769	4.30
2,582,841	621,606	637,742	643,003	665,861	679,244	3.09
2,607,726	671,374	687,511	692,772	715,630	995,483	

אשראי לזמן קצר
 הלוואות שקליות בריבית קבועה
 צמודת מדד
 אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2018:

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

ניירות ערך מסחריים
 הלוואות שקליות בריבית קבועה
 צמודת מדד
 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 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

תזרים					
מזומנים					
יתרה ליום	שינויים	שינויי שווי	מפעילויות	יתרה ליום	
31 בדצמבר	אחרים	הוגן	מימון	1 בינואר	
2019	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2019	
265,491	-	-	(80,815)	346,306	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
5,271,544	1,840	(29,086)	594,893	4,703,897	אחרים
242,613	-	869	(38,349)	280,093	אגרות חוב
39,622	16,850	1,681	(1,340)	22,431	הלוואות מתאגידים בנקאיים
5,819,270	18,690	(26,536)	474,389	5,352,727	התחייבויות בגין חכירה מימונית

תזרים					
מזומנים					
יתרה ליום	שינויים	שינויי שווי	מפעילויות	יתרה ליום	
31 בדצמבר	אחרים	הוגן	מימון	1 בינואר	
2018	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2018	
346,306	-	-	(65,334)	411,640	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
4,703,897	(11,591)	(21,351)	387,623	4,349,216	
280,093	2,283	-	(37,391)	315,201	הלוואות מתאגידים בנקאיים
22,431	6,383	1,006	-	15,042	התחייבויות בגין חכירה מימונית
5,352,727	(2,925)	(20,345)	284,898	5,091,099	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - רשימת חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר 2019			
שיעור	הצבעה ומינוי	ההחזקה	דירקטורים
%	%	%	%
חברות מאוחדות			
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	100	100	
אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ	100	100	
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	100	100	
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	100	100	
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	100	100	
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	100	100	
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	100	100	
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	100	100	
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	100	100	
אילות השקעות בנכסים בע"מ	90	90	
נס-פן בע"מ	100	100	
מרכז הקריה (אשדוד) 1995 בע"מ	100	100	
פעילויות משותפות			
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	50	50	
אמות-כלל עסקה משותפת	50	50	
ניהול קניון הנשיא אור עקיבא (שותפות מוגבלת)	100	100	
אשטרום נכסים בע"מ - אמות השקעות בע"מ (עסקה משותפת)	50	50	
שותפות - אילות הירקון	50	50	
המרכזית ירושלים - עסקה משותפת להשכרה	50	50	
חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ	100	100	
עסקה משותפת קניון קרית אונו	100	100	
אמות השקעות וגבריאליס חוצות כרמיאל	50	50	
מרכזים 2001	50	50	
עסקאות משותפות			
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	50	50	
חוצות אלונים בע"מ	50	49	
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	50	50	
רוני דו השקעות בע"מ	50	50	
זיואל השקעות בע"מ	50	49	
אמות שאול בע"מ*	50	50	
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	50	50	

* חלק מהמניות מוחזקות בנאמנות עבור החברה.



אמות השקעות.
אנשים קודם.

דוחות כספיים נפרדים

אמות השקעות מבית אלוני חץ



דו"ח תקופתי לשנת 2019

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2019**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
169	דוח רואה חשבון המבקר
170	דוחות על המצב הכספי
171	דוחות על הרווח או הפסד
172	דוחות על הרווח הכולל
174-173	דוחות על תזרימי המזומנים
179-175	ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים



לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

רח' זאב ז'בוטינסקי 2
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 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-1,770,812 אלפי ש"ח וכ-1,611,691 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה, ואשר רווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-316,865 אלפי ש"ח, כ-147,293 אלפי ש"ח וכ-182,188 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 8 במרץ 2020.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עזר 9
נצרת, 16100

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

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

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

משרד באר שבע
רחוב האגריה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912

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

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

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

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

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

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף	
276,158	34,201	2	רכוש שוטף
10,672	11,807		מזומנים ושווי מזומנים
35,168	60,696		לקוחות
321,998	106,704		חייבים ויתרות חובה
			סך-הכל רכוש שוטף
5,997,592	7,719,930		רכוש בלתי שוטף
795,438	542,354		נדל"ן להשקעה
6,793,030	8,262,284		נדל"ן להשקעה בהקמה
2,117,546	2,339,680		הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
1,882,769	2,283,290	4	השקעה בחברות מוחזקות
15,266	27,090		יתרות חובה לזמן ארוך
36,691	36,388		רכוש קבוע, נטו
10,845,302	12,948,732		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
11,167,300	13,055,436		סך-הכל נכסים
789,210	837,599	3	התחייבויות שוטפות
14,058	11,938		אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
17,715	21,907		ספקים ונותני שירותים
239,148	153,368		התחייבויות מס שוטפות, נטו
36,554	82,448		זכאים ויתרות זכות
1,096,685	1,107,260		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
			סך-הכל התחייבויות שוטפות
4,299,179	4,739,360	3	התחייבויות שאינן שוטפות
241,907	202,647	3	אגרות חוב
17,821	16,483		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
3,483	4,792		הפרשות
47,937	64,695	5	השקעות בחברות מוחזקות
623,423	816,901		אחרות
5,233,750	5,844,878		מיסים נדחים, נטו
			סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
4,836,865	6,103,298		הון
11,167,300	13,055,436		סך-הכל התחייבויות והון

8 במרץ, 2020

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2017	2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
372,649	407,420	451,085		הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
21,204	22,828	23,875		עלות השכרת הנכסים והפעלתם
351,445	384,592	427,210		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
134,621	258,580	613,537		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
486,066	643,172	1,040,747		
31,944	32,710	33,069		הוצאות הנהלה וכלליות
2,000	2,000	2,000		תרומות
(274)	(1,746)	(1,458)		הכנסות אחרות, נטו
452,396	610,208	1,007,136		רווח מפעולות רגילות
78,999	83,264	39,266		הכנסות מימון
(38,679)	-	(23,801)		הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם
(170,144)	(181,009)	(155,609)		הוצאות מימון
322,572	512,463	866,992		רווח מפעולות לאחר מימון
183,744	163,450	403,097	4	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
506,316	675,913	1,270,089		רווח לפני מיסים על ההכנסה
78,113	109,022	199,664	5	הוצאות מיסים על ההכנסה
428,203	566,891	1,070,425		רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
428,203	566,891	1,070,425
102	(18)	(37)
<u>428,305</u>	<u>566,873</u>	<u>1,070,388</u>

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
428,203	566,891	1,070,425
(209,559)	(341,061)	(839,720)
218,644	225,830	230,705
(268,944)	(758,558)	(788,274)
(34,108)	160,607	(345,550)
16,425	107,420	-
(21,550)	-	-
(2,286)	(647)	(2,398)
(310,463)	(491,178)	(1,136,222)
(373,811)	(419,468)	(446,468)
212,139	330,857	576,535
1,380,619	652,585	1,003,480
65,130	55,132	59,146
(908,029)	(36,418)	(38,349)
(262,691)	(264,962)	(408,588)
2,080	(65,334)	(82,196)
115,437	252,392	663,560
23,618	(12,956)	(241,957)
265,496	289,114	276,158
289,114	276,158	34,201

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

גביית (מתן) הלוואות ושטרי הון חברות מוחזקות, נטו

תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס

השקעה בחברות מוחזקות

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(134,621)	(258,580)	(613,537)
(183,744)	(163,450)	(403,097)
20,602	4,250	2,500
(25,016)	(27,682)	(34,344)
24,593	3,603	869
6,467	5,988	6,101
68,308	73,879	193,478
-	15,358	-
3,256	2,136	474
(220,155)	(344,498)	(847,556)
394	(80)	(1,135)
(5,869)	(3,696)	(1,075)
(5,824)	4,485	(11,194)
4,185	531	(4,220)
493	(36)	463
17,217	2,233	24,997
10,596	3,437	7,836
(209,559)	(341,061)	(839,720)
7,162	15,072	69,542
-	-	731
191,957	189,843	183,663
57,565	67,165	34,435
747	46,851	5,807
-	-	3,448
20,602	4,250	2,500

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו
תשלום מסים בגין מימוש נכסים מוחזקים למכירה
אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו (*)
מסים שנתקבלו
דיבידנד שנתקבל

(*) מסים ששולמו 2018 כוללים מסי שבח בגין מכירת נכסים ומסים ששולמו בגין הסכם שומות (ראה באור 15 ו-15 לח1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

1. כללי:

(1) כללי:

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

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

(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
2018	2019	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2019
		%
8,454	10,690	
267,704	23,511	0.22
276,158	34,201	

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

ליום 31 בדצמבר			
2018		2019	
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
276,158	-	34,201	-
35,259	5,278	55,086	5,294
558	-	630	-
836,301	1,281,245	1,169,447	1,170,233
1,148,276	1,286,523	1,259,364	1,175,527
535,984	530,900	411,877	659,038
236,347	4,304,739	256,397	4,705,096
-	13,994	-	12,918
772,331	4,835,639	668,274	5,377,052

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ולקוחות

נכסים שאינם שוטפים:

יתרות חובה לזמן ארוך
אגרות חוב, שטרי הון והלוואות שניתנו

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
התחייבויות אחרות בשווי הוגן

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 ומעדכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים.

נכון לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים בהיקף כספי של כ- 800 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, 552 מיליון ש"ח מסגרות שאינן מנוצלות. כאמור בבאור 17' הדוחות המאוחדים, לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד על בסיס רבעוני. בטרם מחליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד הרבעוני בוחנת החברה את יכולת הפירעון של התחייבויותיה.

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 לפירוע 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					
2019						
הלוואות שקליות בריבית משתנה	1.54	266,470	-	-	-	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	4.30	49,769	49,769	49,769	49,768	24,885
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	3.09	679,244	665,861	643,003	637,742	621,606
		<u>995,483</u>	<u>715,630</u>	<u>692,772</u>	<u>687,511</u>	<u>671,374</u>
<u>2,582,841</u>						<u>2,607,726</u>
2018						
הלוואות שקליות בריבית משתנה	0.64	345,761	-	-	-	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.30	49,618	49,618	49,618	49,618	74,427
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	3.68	568,181	675,739	652,543	629,754	624,575
		<u>963,560</u>	<u>725,357</u>	<u>702,161</u>	<u>679,372</u>	<u>674,193</u>
<u>1,923,125</u>						<u>1,997,552</u>

4. פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות:

לצורך מידע בדבר השקעות בחברות מוחזקות ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים המאוחדים.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. מסים על ההכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים:
 הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

2018			2019			תנועה בשנת
יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	
31 בדצמבר	ברווז	1 בינואר	31 בדצמבר	ברווז	1 בינואר	
2018	כולל אחר	2018	2019	כולל אחר	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
655,141	62,545	592,596	837,748	182,607	655,141	נדל"ן להשקעה
(28,691)	11,439	(40,130)	(19,491)	9,200	(28,691)	בגין הפסדי מס מועברים
(3,027)	(105)	(2,922)	(1,356)	1,671	(3,027)	הפרשות לזכויות עובדים
<u>623,423</u>	<u>73,879</u>	<u>549,544</u>	<u>816,901</u>	<u>193,478</u>	<u>623,423</u>	

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>623,423</u>	<u>816,901</u>

בהתחייבויות שאינן שוטפות

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

הרכב הסעיף:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,729	13,796	7,727
-	15,358	(499)
68,308	73,879	193,478
2,076	5,989	(1,042)
<u>78,113</u>	<u>109,022</u>	<u>199,664</u>

מיסים שוטפים

הוצאות (הכנסות) מס שבח בגין מכירת נכסים
 מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו והיפוכם
 מיסים בגין שנים קודמות, נטו

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>17,715</u>	<u>21,907</u>

התחייבויות מיסים שוטפים

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. **מסים על ההכנסה: (המשך)**

(3) מידע נוסף:

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

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

6. **מידע נוסף**

(1) אגרות חוב שהונפקו לחברה על ידי חברות בנות

בדצמבר 2011, הגיעה החברה עם חברות הבנות שלה להסדר מימון חדש בקשר לאגרות החוב. כחלק מההסדר נפרעו בינואר 2012 כל ההלוואות ואגרות החוב והונפקו אגרות חוב חדשות המתחדשות מדי שנה. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור של 2.5% בהתאם לתוספת להסכם משנת 2019 (חלף ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור 5% בשנת 2018).

במהלך 2014 הונפקו לחברה שטרי הון על ידי החברות הבנות בקשר עם יתרת אגרות החוב שהועמדו בינואר 2012. תנאי שטרי ההון באים חלף תנאי הסכם אגרות החוב בין הצדדים מיום 31 בדצמבר 2013. שטרי ההון אינם נושאים ריבית, אינם צמודים למדד ואינם עומדים לפירעון לפני ינואר 2020. בהתאם לתוספת להסכם משנת 2019, נפרעו חלק משטרי ההון.

בנובמבר 2019 הנפיקה חברה בת לחברה שטר ההון בסך 500 מיליון ש"ח, שטר ההון אינו צמוד למדד ואינו נושא ריבית ולא יפרע לפני חודש נובמבר 2024.

(2) דמי ניהול

בינואר 2011 התקשרה החברה בהסכם ניהול עם חברות הבנות שלה. גובה דמי הניהול נקבע לאחר בחינה פרטנית של אופי נכסי חברות הבת, תשומות הזמן המושקעות ע"י מטה אמות במתן שירותים לחברות הבנות ועוד. בינואר 2014, בהמשך להסכם מתן השירותים עודכנו סכומי דמי הניהול המחויבים ע"י החברה. בפברואר 2015, חתמה החברה על הסכם עם מס הכנסה בנוגע לסוגיית דמי הניהול.

(3) פירעון מוקדם ביוזמת החברה של הלוואות בנקאיות, אשראי לז"ק וניירות ערך מסחריים

ביום 21 באוגוסט 2019 פרעה ביוזמתה החברה את ניירות הערך המסחריים שהנפיקה תמורת סך של 344 מיליון ש"ח. בנוגע למסגרות אשראי של החברה, ראו באור 13 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

בחודש פברואר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביצעה החברה ביוזמתה פירעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של כ- 243 מיליון ש"ח (לא כולל עמלת פרעון מוקדם). בעקבות הפירעון המוקדם רשמה החברה, בשנת 2019, כ- 24 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר שולמו במזומן במועד הפירעון.

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

(4) הנפקת אגרות חוב בהלך שנת 2019 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

בנוגע להנפקת אגרות החוב של החברה, ראו באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ מחודש מאי 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה), לדוח תשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 8 במרץ 2020 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.
- (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 8 במרץ 2020 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.
- (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 8 במרץ 2020 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשי"ל – 1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

8 במרץ, 2020

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

משרד באר שבע
רחוב האגריה 77, בנין 1
פארק ההייטק, בנין ננב
באר שבע, 8470912

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

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

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

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

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



אמות השקעות.
אנשים קודם.

פרטים נוספים על התאגיד

אמות השקעות מבית אלוני חץ



דו"ח תקופתי לשנת 2019

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2019

שם החברה:	אמות השקעות בע"מ
מס' חברה ברשם:	52-002668-3
כתובת:	ז'בוטינסקי 2, רמת-גן (מגדל אמות אטריום)
טלפון:	03-5760500
פקסימיליה:	03-5760501
דואר אלקטרוני:	amot@amot.co.il
תאריך המאזן:	31 דצמבר, 2019
תאריך הדוח:	8 מרץ, 2020
תקופת הדוח:	השנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

כל הנתונים בדו"ח זה מובאים בש"ח מדווח כמשמעו בביאור 2 לדוחות הכספיים אלא אם נאמר אחרת.

תקנה 19' – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה ת-126 אשר פורסם במקביל לדוחות הכספיים.

תקנה 10א' – תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2019

מצ"ב במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

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

התמורה שקיבלה החברה בגין הנפקת מניות על פי דוח הצעה פרטית לא מהותית מיום 31 במרץ 2019, בגין הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה ו') ביום 30 ביוני 2019 על פי דוח הצעת מדף מיום 26 ביוני, 2019, בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') ביום 22 בספטמבר 2019 בדרך של הרחבת סדרה על פי דוח הצעת מדף מיום 19 בספטמבר 2019, בעקבות המרת כתבי אופציה (סדרה 9) סחירים למניות בשנת 2019 ובעקבות המרת כתבי אופציה שאינם סחירים למניות בשנת 2019, 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

שם החברה	ע.נ. למניה ש"ח	סוג ומס' מניות ע.נ.	עלות ליום 31.12.19 אלפי ש"ח	שווי מאזני ליום 31.12.19 אלפי ש"ח	בעלות ושליטה בתאריך המאזן	זכות למנות דירקטורים
אילות השקעות בנכסים בע"מ	1	51,000 רג' א' 39,200 רג' ב'	1	(395)	² 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	81,426	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	87,093	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	1	100,000 רג'	1	121,041	⁴ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	235,295	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	398,837	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	89,934	³ 100%	100%
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	117,752	³ 100%	100%
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	303,666	³ 100%	100%
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	86,948	³ 100%	100%
נס- פן בע"מ	1	200 רג'	1	428,099	100%	100%

50%	50%	28,099	-	4 הנהלה 7,281 רג'	1 1	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
100%	100%	(602)	200	2,000 רג'	1	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
50%	50%	(3,796)	-	1 הנהלה 1 רג'	1 1	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
50%	⁶ 50%	32,941	-	4 הנהלה 490 רג'	1	חוצות אלונים בע"מ
50%	50%	58,898	1,000	1,000 רג'	1	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ
50%	⁷ 50%	35,452	100	100 רג'	1	אמות שאול בע"מ
50%	50%	60,636		50 רג'	1	רוני דו השקעות בע"מ
49%	49%	99,678		1,470 רג'	1	זיואל השקעות בע"מ
⁸ 50%	⁸ 50%	-		100 ⁸ רג'	1	חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ ⁸
50%	50%	531		6 יסוד 7,500 רג'	0.0001 0.0001	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
50%	50%	-		50 רג'	1	חניון מגדל המאה בע"מ

¹ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

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

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

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

⁵ החברה מכרה את מלוא החזקותיה (65%) בחברה ההונגרית ביום 27 ביוני 2019

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

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

⁸ ביום 28 בנובמבר 2019 השלימה הקבוצה רכישת 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. כ"א נוספות בחברה ונכון למועד פרסום הדוח התקופתי מחזיקה הקבוצה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה, קרי 200 מניות רגילות בנות 1 ש"ח.

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

שם החברה לה ניתנה הלוואה	תנאי הצמדה	ריבית %	יתרת הלוואה ליום 31.12.19 אלפי ש"ח
חוצות אלונים בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	4	9,484
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	ללא הצמדה	-	75,000
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.5	64,000
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	ללא הצמדה	-	93,600
אילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ	ללא הצמדה	-	500,000
אילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.5	345,000
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.5	28,000
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.5	244,000
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	135,500
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	100,000
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.5	90,000
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	239,000
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	ללא הצמדה	-	24,000
אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה	4	41,499
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.62	113,162
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה	0	2,347
נס-פן בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.5	250,000
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.56	2,810

תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח

- ביום 27 ביוני 2019 מכרה החברה את מלוא החזקותיה (65%) בחב' MTH7 LTD – הונגריה.
- ביום 28 בנובמבר 2019 השלימה הקבוצה רכישת 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. כ"א נוספות בחברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ ("החברה") ונכון למועד פרסום הדוח התקופתי מחזיקה הקבוצה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה, קרי 200 מניות רגילות בנות 1 ש"ח.

תקנה 13 – הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)¹⁰

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	דיבידנד	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות	(הוצאות) הכנסות ריבית
חוצות אלונים בע"מ	(6,727)	(5,149)	-	1,332	408
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(22)	(22)	-	-	12
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	20,006	15,227	-	214	(1,268)
אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ	27,128	20,844	-	475	(145)
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	(1,619)	(1,401)	-	1,174	(1,179)
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	12,581	8,891	-	2,719	(1,335)
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	95,199	73,141	-	1,481	(315)
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	49,814	49,738	-	384	(419)
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	55,527	42,606	-	94	(165)
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	97,145	74,533	-	821	(647)
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	25,836	19,831	-	368	(876)
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	5,511	4,244	1,250	280	-
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	(873)	(867)	-	496	-
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	23,055	17,736	1,250	904	3,393
אמות שאול בע"מ	127	98	-	-	512
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	-	-	-	-	150
זיואל השקעות בע"מ	24,753	18,934	-	1,049	1,043
רוני דו השקעות בע"מ	14,595	11,264	-	1,181	-
נס פן בע"מ	83,259	63,730	-	2,270	(677)
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	(76)	(76)	-	-	75

⁸ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

⁹ שטר הון.

¹⁰ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

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

במהלך שנת 2019 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ניירות הערך של החברה המפורטים להלן:

- 4,497,815 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים ומנכ"ל החברה.
- 21,726,507 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה (סדרה 9).
- 7,300,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. במסגרת הצעה פרטית לא מהותית מיום 3 באפריל 2019 לגוף מוסדי.
- 1,345,884,000 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה ו') שהונפקו לראשונה ובמסגרת הרחבות סדרה בימים 30 ביוני 2019, 22 בספטמבר 2019 ו-9 בפברואר 2020, בהתאמה.
- 465,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה ז') שהונפקו לראשונה ביום 9 בפברואר 2020.
- 2,653,383 כתבי אופציה 03/19 לא סחירים לדירקטורים, מנכ"ל, נושאי משרה ועובדים שהונפקו ביום 30 באפריל 2019.
- בתקופת הדוח לא חלה הפסקת מסחר.

תקנה 21 – תשלומים לנושאי משרה בכירה

21.1 להלן פירוט התגמולים ששולמו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, בגין שנת 2019 (הנתונים בש"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	0.79%	2,356,276	-	2,500,000	4,856,276	1,084,841
שמעון אבודרהם	מנכ"ל חברת בת ¹³	-	0.16%	-	1,380,000	850,000	2,230,000	617,269
יהודית זינגר	סמנכ"ל כספים	מלאה	0.04%	1,364,726	-	850,000	2,214,726	586,282
אבי חלפון	סמנכ"ל שיווק	-	-	-	1,080,000	500,000	1,580,000	450,636
חצב בר-סלע	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מלאה	0.04%	1,025,723	-	550,000	1,575,723	402,061

21.2 פרטים נוספים על תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה

21.2.1 מנכ"ל החברה

(א) המנכ"ל, מר אבשלום מוסלר, מונה למנכ"ל החברה ביום 10.04.2006 (בפרק זה: "המנכ"ל").
לפרטים אודות תנאי העסקתו של המנכ"ל ראה באור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.
עלות שכרו של המנכ"ל (עלות מעביד), לאחר גילומי מס, מסתכמת על פי תנאי ההעסקה המעודכנים של המנכ"ל נכון ליום 31.12.2019 לסך של כ- 196 אלפי ש"ח בחודש. בנוגע להקצאות פרטיות של 583,859, 531,401 ו- 488,889 כתבי אופציה לא סחירים למנכ"ל בגין השנים 2017, 2018 ו- 2019, בהתאמה, על פי תנאי תכנית מסגרת אופציות שאומצה על ידי החברה בנובמבר 2013 כפי תיקוניה מעת לעת (להלן: "תכנית המסגרת"), נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.
(ב) בנוגע להחלטת דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 8.3.2020 (לאחר המלצת ועדת התגמול מאותו היום), להקצות למנכ"ל מנה שנתית של 404,412 כתבי אופציה לא סחירים בגין שנת 2020 על פי תנאי תכנית המסגרת, נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.

21.2.2 נושאי משרה בכירה אחרים

ביום 20 בינואר, 2020 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה לתקופה של 3 שנים בתוקף מיום 28 בספטמבר, 2019 (להלן: "מדיניות התגמול"). לפרטים נוספים על מדיניות התגמול נעשית בזה הפניה לדוח המידי לזימון האסיפה הכללית הנ"ל (אסמכתא מס' 120805-01-2019) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה).
לפרטים על מדיניות התגמול ההוני של החברה ראו באור 17 ו' לדוחות הכספיים וסעיף 21.2.3 להלן.

(א) מר שמעון אבודרהם, מנכ"ל חברת הבת אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ – על פי הסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו ואושר ע"י דירקטוריון החברה, זכאי מנכ"ל אמות יזום לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין, למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה, הכל במסגרת מדיניות התגמול. תנאי העסקתו של מנכ"ל חברת הבת אושרו לאחרונה ע"י דירקטוריון החברה ביום 8.3.2020. לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, בתוקף מיום 1.4.2020, תוך העלאת דמי הניהול החודשיים להם זכאי מנכ"ל אמות יזום מסך של 115 אלפי ש"ח לסך של 130 אלפי ש"ח.
דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 8.3.2020 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להקצות למנכ"ל אמות יזום מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2020 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 680 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למנכ"ל חברת הבת ראו גם סעיף 21.2.3 להלן.

(ב)

(ג) גב' יהודית זינגר, סמנכ"ל כספים – רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. בהסכם ההעסקה של סמנכ"ל הכספים היא זכאית למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת במסגרת מדיניות התגמול. תנאי העסקתה של סמנכ"ל הכספים אושרו לאחרונה ע"י דירקטוריון החברה ביום 8.3.2020. לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, בתוקף מיום 1.4.2020, תוך עדכון עלות שכרה החודשי מסך של 114 אלפי ש"ח לסך של 126 אלפי ש"ח. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 8.3.2019 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להקצות לסמנכ"ל הכספים מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2020 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 640 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לסמנכ"ל הכספים ראו סעיף 21.2.3 להלן.

(ד) מר אבי חלפון, סמנכ"ל שיווק – על פי הסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו של סמנכ"ל השיווק ואושר ע"י דירקטוריון החברה לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, זכאי סמנכ"ל השיווק לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין. על פי ההסכם, סמנכ"ל השיווק רשאי להביא את ההסכם לסיומו בכל עת בהודעה בכתב של 150 יום מראש והחברה רשאית להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מראש של 90 יום. על פי ההסכם סמנכ"ל השיווק זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן זכאי לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה, הכל במסגרת מדיניות התגמול. תנאי העסקתו של סמנכ"ל השיווק כמפורט בטבלה לעיל אושרו לאחרונה ע"י דירקטוריון החברה ביום 14.3.2017. לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, בתוקף מיום 1.1.2017. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 8.3.2020 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להקצות לסמנכ"ל השיווק מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2020 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לסמנכ"ל השיווק ראו סעיף 21.2.3 להלן.

(ה) מר חצב בר-סלע, סמנכ"ל פיתוח עסקי – תנאי העסקתו של סמנכ"ל הפיתוח העסקי כמפורט בטבלה לעיל, אושרו לאחרונה ע"י דירקטוריון החברה ביום 14.3.2017. לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, בתוקף מיום 1.1.2017. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל הפיתוח העסקי יהא זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 8.3.2020 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להקצות לסמנכ"ל פיתוח עסקי מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2020 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לסמנכ"ל פיתוח עסקי ראו סעיף 21.2.3 להלן.

שם התכנית	הנהלים על פי התכנית	תאריך החלטת הדירקטוריון על ההענקת	סה"כ כמות כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו/מומשו נכון ל-31.12.19	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.19	מועד מימוש
תכנית 2016 כתבי אופציה 03-04/16	מנכ"ל החברה, 6 דירקטורים, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	9.3.16	6,235,550 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	מלוא כתבי האופציה (למעט 129,000 כתבי אופציה שפקעו בגין פרישת עובדים) מומשו במלואם במהלך שנת 2018 ועד 31.1.2019.	---	---
תכנית 2017 כתבי אופציה 03/17	57 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	14.3.17	3,647,234 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות). ¹⁶	3,452,755 כתבי אופציה מומשו במהלך שנת 2019 ועד 6.2.2020. 123,053 כתבי אופציה פקעו בגין פרישת עובדים. נותרו למימוש: 71,426 כתבי אופציה.	14.35 ש"ח ¹⁷	100% 14.3.19-13.3.20
תכנית 2018 כתבי אופציה 03/18	59 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	11.3.18	3,014,218 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות). ¹⁶	-	17.67 ש"ח ¹⁸	100% 12.3.20-30.4.21
תכנית 2019 כתבי אופציה 03/19	65 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.19	2,653,383 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות). ¹⁶	-	20.39 ש"ח ¹⁹	100% 11.3.21-30.4.22
תכנית 2020 כתבי אופציה 03/20	70 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	8.3.20	2,464,160 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות). ¹⁶	-	26.13 ש"ח ²⁰	100% 9.3.22-30.4.23

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

¹⁷ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2017.

¹⁸ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2018.

¹⁹ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2019.

²⁰ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2020.

כאמור, ביום 13 בנובמבר, 2013 אימץ הדירקטוריון תכנית מסגרת אופציות לעובדים, נותני שירותים ונושאי משרה של החברה, בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול של החברה. תכנית המסגרת תוקנה מעת לעת בהתאמה לשינויים שחלו במדיניות התגמול של החברה ואושרו כדין על ידי האורגנים המוסמכים של החברה. מכח תכנית המסגרת הוקצו לנושאי משרה ועובדים בחברה כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש כל אחד למניה רגילה אחת של החברה, כפוף להתאמות, כמפורט בטבלה לעיל. תכנית המסגרת כוללת הוראות שונות למקרה של סיום ההתקשרות בין העובד/נושא המשרה/נותן השירותים לחברה והיכולת לממש את יתרת כתבי האופציה שהבשילו ו/או מומשו עד לאותו מועד.

במסגרת תכנית 2017 הני"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן: לסמנכ"ל הכספים 324,039 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 574 אלפי ש"ח; למנכ"ל חברת הבת, אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, 338,677 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח; לסמנכ"ל השיווק 263,435 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 467 אלפי ש"ח ולסמנכ"ל פיתוח עסקי 226,415 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 401 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2018 הני"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן: לסמנכ"ל הכספים 300,518 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 580 אלפי ש"ח; למנכ"ל חברת הבת, אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, 310,881 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח; לסמנכ"ל השיווק 233,161 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח ולסמנכ"ל פיתוח עסקי 207,254 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 400 אלפי ש"ח.

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

במסגרת תכנית 2020 הני"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן: לסמנכ"ל הכספים 246,154 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 640 אלפי ש"ח; למנכ"ל חברת הבת, אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, 261,538 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 680 אלפי ש"ח; לסמנכ"ל השיווק 173,077 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח ולסמנכ"ל פיתוח עסקי 173,077 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח.

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

א. גמול דירקטורים

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

ב. כתבי פטור ושיפוי

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

ג. ביטוח אחריות נושאי משרה

לעניין ביטוח אחריות נושאי משרה לרבות ביטוח אחריות דירקטורים, נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (4) לדוחות הכספיים.

תקנה 21א – השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אלוני חץ"). נכון למועד פרסום דוח זה מחזיקה אלוני חץ בשיעור של כ-55.15% בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא 54.33%). אלוני חץ הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

ביום 27 בנובמבר 2019 דיווחה החברה כי אלוני חץ פרסמה ביום 27 בנובמבר 2019 דוח מידי ובו דווחה כי מ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ ("מ. ורטהיים") וכן מר נתן חץ ורעייתו הודיעו לאלוני חץ כי החל מיום 26 בנובמבר 2019 הם חדלו מהיות בעלי שליטה באלוני חץ וזאת בעקבות ירידה באחזקותיה של מ. ורטהיים במניות אלוני חץ לשיעור של 5% וביטולו בתוקף מידי של הסכם בעלי המניות בין מ. ורטהיים לבין נתן חץ. בעקבות כך, מאותו המועד חדלה מ. ורטהיים מלהיות בעלת עניין בחברה ובעלת שליטה בעקיפין בחברה וכן נתן וקלרה חץ חדלו להיות בעלי שליטה בעקיפין בחברה ואלוני חץ הינה חברה ללא גרעין שליטה. לפרטים נוספים ראו דוחים מיידיים של החברה מיום 27 בנובמבר 2019 (מספר אסמכתא: 01-115843-2019) ומיום 28 בנובמבר 2019 (מספר אסמכתא: 01-116878-2019), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

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 בשליטה וחברות קשורות שלה התקשרו בהן בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2019 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 הכספיים.

(2) הסכם ניהול עם אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (1) לדוחות הכספיים.

(3) ביטוח דירקטורים ונושאי משרה – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (4) לדוחות הכספיים.

(ב) עסקאות זניחות

לפרטים בדבר נוהל עסקאות זניחות וכן עסקאות זניחות שבוצעו על ידי החברה ו/או שהחברה היתה צד להן במהלך שנת 2019, נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (5) לדוחות הכספיים.

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

לפרטים בדבר עסקאות אחרות שבוצעו על ידי החברה ו/או שהחברה היתה צד להן במהלך שנת 2019 נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג' (6) לדוחות הכספיים.

תקנה 24 – מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על ידי בעלי ענין בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי המשרה בחברה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בינואר, 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-002443). המידע המובא בדוח המיידי האמור מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24א' – הון רשום, מונפק וניירות ערך המורים, נכון ליום 8 במרץ, 2020

מספר מניות	
500,000,000	הון רשום
381,418,673	הון מונפק
-	הון מונפק בבעלות החברה
-	הון מונפק בבעלות חברה בת
-	אג"ח (סדרה א')
1,223,591,400	אג"ח (סדרה ב')
99,051,865	אג"ח (סדרה ג')
1,649,616,000	אג"ח (סדרה ד')
1,085,212,900	אג"ח (סדרה ה')
1,345,884,000	אג"ח (סדרה ו')
465,000,000	אג"ח (סדרה ז')
-	מניות רדומות
1,020,290	אופציות לא סחירות למנכ"ל
5,739,027	אופציות לא סחירות לנושאי משרה (לרבות דירקטורים) ולעובדים ונותני שירותים

תקנה 24ב' – מרשם בעלי המניות של התאגיד

מניות רגילות אמות (מס' נייר 1097278)

שם המחזיק	ח.פ.	כתובת	כמות
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	510356603	יהודה הלוי 62, תל אביב	381,418,673

למרשם ניירות הערך של החברה נכון למועד פרסום דוח זה, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 9.2.2020 (אסמכתא מס' 2020-01-012118).

תקנה 25א – המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

ראה בפתיח לפרק זה.

השכלה:	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	אבירים ורטהים	מוטי בראזלי	גד פניני	נירה דרור	אמיר עמר	איל גבאי	יחיאל גוטמן	יעל אנדרון קרני
בוגר BA כלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת בר אילן, בוגר BA בחשבונאות – אוניברסיטת תל- אביב, רואה חשבון מוסמך.	בוגר BA כלכלה עסקים וחשבונאות- המסלול האקדמי של המכללה למנהל; רואה חשבון מוסמך. אביב.	בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות- המסלול האקדמי של המכללה למנהל; רואה חשבון מוסמך. אביב.	בוגר אוניברסיטת תל אביב בחשבונאות מוסמך, כלכלה, (מקצועי) לבקורת מערכות מדעי, מוסמך אוניברסיטת תעיר ניו יורק במדעי המיקום ומוסמך אוניברסיטת בר אילן במשפטים (בהצטיינות) ובעל דוקטורט מאוניברסיטת בר אילן במנהל עסקים, רואה חשבון מוסמך.	בוגרת כלכלה ומנהל עסקים ומוסמכת במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.	בוגר במשפטים – LLB אוניברסיטת תל אביב.	בוגר במשפטים - LLB (בהצטיינות) האוניברסיטה העברית; בוגר בכלכלה (בהצטיינות יתרה) האוניברסיטה העברית; תואר שני במנהל עסקים (MBA) - התמחות במיקום (בהצטיינות) האוניברסיטה העברית.	בוגר במשפטים - LLB האוניברסיטה העברית; בוגר BA בסוציולוגיה והיסטוריה כללית האוניברסיטה העברית.	בוגר בכלכלה (בהצטיינות) ומוסמכת במנהל עסקים מאוניברסיטת תל- אביב.	בוגרת כלכלה (בהצטיינות) ומוסמכת במנהל עסקים מאוניברסיטת תל- אביב.
התעסקות בממש השנים האחרונות:	דירקטור ומנהל אלוני-חץ נכסים והשקעות בעי"מ מ- 1.1.1993, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005. יו"ר דירקטוריון אנרגייקס -אנרגיות מתחדשות בעי"מ, יו"ר דירקטוריון Cat דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ושל אנרגייקס – אנרגיות מתחדשות בעי"מ.	דירקטור ומנהל אלוני-חץ נכסים והשקעות בעי"מ מ- 1.1.1993, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005. יו"ר דירקטוריון אנרגייקס -אנרגיות מתחדשות בעי"מ, יו"ר דירקטוריון Cat דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ושל אנרגייקס – אנרגיות מתחדשות בעי"מ.	דירקטור ומנהל אלוני-חץ נכסים והשקעות בעי"מ מ- 1.1.1993, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005. יו"ר דירקטוריון אנרגייקס -אנרגיות מתחדשות בעי"מ, יו"ר דירקטוריון Cat דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ושל אנרגייקס – אנרגיות מתחדשות בעי"מ.	דירקטור ומנהל אלוני-חץ נכסים והשקעות בעי"מ מ- 1.1.1993, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005. יו"ר דירקטוריון אנרגייקס -אנרגיות מתחדשות בעי"מ, יו"ר דירקטוריון Cat דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ושל אנרגייקס – אנרגיות מתחדשות בעי"מ.	דירקטור ומנהל אלוני-חץ נכסים והשקעות בעי"מ מ- 1.1.1993, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005. יו"ר דירקטוריון אנרגייקס -אנרגיות מתחדשות בעי"מ, יו"ר דירקטוריון Cat דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ושל אנרגייקס – אנרגיות מתחדשות בעי"מ.	דירקטור ומנהל אלוני-חץ נכסים והשקעות בעי"מ מ- 1.1.1993, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005. יו"ר דירקטוריון אנרגייקס -אנרגיות מתחדשות בעי"מ, יו"ר דירקטוריון Cat דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ושל אנרגייקס – אנרגיות מתחדשות בעי"מ.	דירקטור ומנהל אלוני-חץ נכסים והשקעות בעי"מ מ- 1.1.1993, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005. יו"ר דירקטוריון אנרגייקס -אנרגיות מתחדשות בעי"מ, יו"ר דירקטוריון Cat דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ושל אנרגייקס – אנרגיות מתחדשות בעי"מ.	דירקטור ומנהל אלוני-חץ נכסים והשקעות בעי"מ מ- 1.1.1993, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005. יו"ר דירקטוריון אנרגייקס -אנרגיות מתחדשות בעי"מ, יו"ר דירקטוריון Cat דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ושל אנרגייקס – אנרגיות מתחדשות בעי"מ.	דירקטור ומנהל אלוני-חץ נכסים והשקעות בעי"מ מ- 1.1.1993, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005. יו"ר דירקטוריון אנרגייקס -אנרגיות מתחדשות בעי"מ, יו"ר דירקטוריון Cat דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ושל אנרגייקס – אנרגיות מתחדשות בעי"מ.

תאגידים בהם משמש כדירקטור:	נתן חץ, יו"ר הדירקטוריון	אנדרס ורטהים	מוטי בויזלי	גד פניני	נירה דרור	אמיר עמר	איל גבאי	יחאל גוטמן	יעל אנדזון קרני
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	יו"ר דירקטוריון חברת, דירקטור באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ובכל השקעות בע"מ ובכל החברות המאוחדות שלה, יו"ר דירקטוריון אנרג'יקס - אנרגיות מחודשות בע"מ ודירקטור בחברות מאוחדות שלה; יו"ר מאוחדות שלה; יו"ר דירקטוריון	יו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ; דירקטור באנרג'יקס - אנרגיות מחודשות בע"מ (הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ); דירקטור ב- PSP Swiss Property AG (הנסחרת בבורסה בציריך, שוויץ); דירקטור ב- Car properties Corporation (והשקעות ד"ר סי, ארה"ב) וכן דירקטור בחברות מאוחדות שאל אלני חץ ושל Car, דירקטור בחברות מחודשות לא אלני חץ ו- OXFORD PROPERTIES (בוסטון ארה"ב); ובחברות פרטיות נוספות חלקן בבעלותו ובבעלות בני משפחתו.	דירקטור ב- Car Properties Corporation (והשקעות ד"ר סי, ארה"ב); בחברות מחודשות לאלני חץ נכסים והשקעות בע"מ ו- OXFORD PROPERTIES (בוסטון ארה"ב); דירקטור ב- Brockton Everlast Inc והבר ועדת היגוי של Brockton Capital Funds (לונדון, בריטניה) וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלני חץ נכסים והשקעות בע"מ.	אומות – בנקאות מעורבות בע"מ; (בעלים ומנכ"ל); ח.ל.ת. החברה לפיתוח עתידה; לוי מילגרים מדיה בע"מ (בעלים ומנכ"ל).	נירה דרור בע"מ (בעלים ומנכ"ל); ש. שלמה החזקות בע"מ; ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ; חברה בוויד המנהל של "כפר נהר הירדן".	אין	יו"ר דירקטוריון חב' מדקא בע"מ; יו"ר דירקטוריון קופת חולים מאוחדת, יו"ר דירקטוריון קור השתלמות למורים וגנות – חברה מנהלת בע"מ; יו"ר דירקטוריון קור השתלמות למורים תכונים – חברה מנהלת בע"מ; חבר חוזע המנהל של בית התפוצות.	המלט (ישראל- קנדה) בע"מ (דח"י); וי"ר המועצה לביקורת סרטים.	מנהלת כדור"צית וכי"ר ועדת מאזן וועדת ביקורת בחב' קמטסק בע"מ; כדור"צית, יו"ר ועדת מאזן וחברת ועדת ביקורת בחב' אל על נתיב אויר לישראל בע"מ; כדור"צית וחברת ועדת מאזן וועדת ביקורת בחב' קסטרו מודל בע"מ; חברת דירקטוריון מכון אחרון למדיניות כלכלית.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של התאגיד

אבי מוסלר	עופר אלקלעי	יהודית זינגר	שמעון אבודרהם	אבי חלפון	חצב בר-סלע	אסנת הוכמן-גרהרד	אוהד ויס	בת אל לחמי כהן
054152343	024369340	013150586	023538945	56774953	053349005	022911408	017165309	036551927
תאריך לידה:	22.4.57	12.4.69	11.3.65	22.3.68	1961	11.9.58	12.1.67	16.1.78
תאריך תחילת כהונה:	אפריל 2006	נובמבר 2019	ינואר 2006	ינואר 2008	יוני 2007	ספטמבר 2010	דצמבר 2005	יולי 2010
תפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	מנכ"ל. אחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה.	מבקר פנים	סמנכ"ל כספים	מנכ"ל חברת בת ²¹	סמנכ"ל שווק	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יועצת משפטית ומזכירת החברה	חשב ראשי
תפקיד שממלא בחברה בת של התאגיד:	דירקטור בחברת בת של החברה.	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	מנכ"ל חברת בת של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.
האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה בתאגיד או בתאגיד של בעל עניין:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון רואה חשבון מוסמך.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה; תואר ראשון ושני במשפטים (LLM, LL.B). מבקר פנימי מוסמך (CIA)	תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון ותואר שני במנהל עסקים (MBA) מהאוניברסיטה העברית. רואת חשבון מוסמכת.	תואר ראשון בהנדסה אזרחית ותואר שני בנדל"ן (MRE) מהטכניון.	תואר ראשון בכלכלה.	תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים.	עורכת דין, בוגרת במשפטים - LLB מאוניברסיטת ת"א, תואר שני במינהל עסקים (MBA) אוניברסיטת הרויט-וואט.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר-אילן.
התעסקות בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל החברה.	שותף במשרד אלקלעי מונרוב ושות' – כלי בקרה ותיחקור נתונים בישראל המתמחה בביקורת פנים.	סמנכ"ל כספים בחברה.	עד 31.12.15 סמנכ"ל הנדסה בחברה.	סמנכ"ל שווק בחברה.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה.	יועצת משפטית ומזכירת החברה.	עד ספטמבר 2017 חשב החברה.
								החל מאפריל 2014 סגנית חשב החברה;

תקנה 26ב' – מורשי חתימה עצמאיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 נכון למועד אישור הדוח, בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 – רואה החשבון של התאגיד

²¹ החל מיום 1.1.2016 מכהן מר שמעון אבודרהם כמנכ"ל חברה בת בבעלות מלאה של החברה: אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ. לפרטים נוספים אודות פעילות חברת הבת ראה סעיף 1.2 לפרק א' של הדוח התקופתי: תיאור עסקי התאגיד.

בשנת 2019 לא נעשו שינויים בתקנון ההתאגדות של החברה.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטוריון

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

1. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 10 מרץ 2019 כדלקמן :
 - 1.1. לאשר חלוקת דיבידנד נוסף לשנת 2018 בשיעור של 30 אגורות למניה, אשר ישולם במהלך מרץ 2019.
 - 1.2. לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2019 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור של 94 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים, שניים מהם בסך של 23 אגורות למניה (רבעונים 1,2 של 2019) ושניים בסך של 24 אגורות למניה (רבעונים 3,4 של 2019).
 2. בהתאם להחלטתו בסעיף 1 דלעיל, בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר 2019 הכריז דירקטוריון החברה על דיבידנד רבעוני בסך של 23 אגורות למניה (ברבעונים 1,2 של 2019) ובסך של 24 אגורות למניה (ברבעונים 3,4 של 2019), ובסה"כ 94 אגורות למניה.
 3. לעניין עסקאות של החברה עם בעלי עניין בה ראה סעיף קטן (ג)1 להלן וכן נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג'1(1) לדוחות הכספיים.
 4.
 - 4.1. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 31 באפריל, 2019 לאשר הקצאה פרטית של 7,300,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. במסגרת הצעה פרטית לא מהותית של מניות לגוף מוסדי, תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה, של כ-150 מיליון ש"ח. ראה דוח מיידי בדבר הצעה פרטית לא מהותית מיום 31.3.2019 (אסמכתא מס' 2019-01-029070).
 5. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 8 במרץ 2020 :
 - 5.1. לאשר חלוקת דיבידנד נוסף לשנת 2019 בשיעור של 31 אגורות למניה, אשר ישולם במרץ 2020.
 - 5.2. לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2020 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור של 98 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים, שניים מהם בסך של 24 אגורות למניה (רבעונים 1,2) ושניים בסך של 25 אגורות למניה (רבעונים 2,3).ראו דוח מיידי בעניין זה מיום 8 במרץ 2020.
- (ב) במהלך שנת 2019 לא קיבלה האסיפה הכללית החלטות שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בהתאם לתקנה 29 (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.
- (ג) 1. ביום 20 בינואר, 2020 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, שצורפה כנספח ב' לדו"ח המידי לזימון האסיפה, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 28 בספטמבר 2019. בעניין זה נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג'3(3) לדוחות הכספיים ולדוח המידי לזימון האסיפה הכללית מיום 12.12.2019 (אסמכתא מס' : 2019-01-120805) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 29א' - החלטות החברה

- (1) לעניין החלטות החברה בנושא כתבי פטור וכתבי שיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה נעשית בזה הפניה לבאור 23 ג'4(4) לדוחות הכספיים.
- (2) לעניין החלטות החברה בנושא ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 23 ג'4(4) לדוחות הכספיים.

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון



אמות השקעות.
אנשים קודם.

נספחים

אמות השקעות מבית אלוני חץ



דו"ח תקופתי לשנת 2019

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדיקטוריון

לא נכון	נכון		
		1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)10 לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאיננה בדעיכה, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': גד פניני – כיהן שנה רצופה. דירקטור ב': גירה דרור – כיהנה שנה רצופה. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.	
	✓		
		2. שיעור¹ הדירקטורים הבלתי תלויים² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 55%. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון³ התאגיד⁴: _____. X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	

	_____	3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב)10 לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	
	✓		
		4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים⁵ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.	
	✓		

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

2 לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

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

4 חברת איגרות חוב אינה דורשת לענות על סעיף זה.

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

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

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

כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
		7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁷ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרר, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		
_____	_____	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהנת דירקטור : _____.	א.	
_____	_____	חשוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים : _____.	ב.	
_____	_____	מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים : _____.	ג.	
_____	_____	חשוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : _____.	ד.	
	V	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדיון החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח : X כן לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		8.
	V	א. בתאגיד נקבע מספר מוערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשובות ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המוערי שנקבע : 2.	א.	9.
_____	_____	ב. מספר הדירקטורים שביהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשובות ופיננסית : 6. ⁸ בעלי כשירות מקצועית : 3. ⁹ במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקורות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שביהנו בשנת הדיווח.	ב.	

7 חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

8 לאחר העריכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשובות ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשי"ו – 2005.
9 ר' ח"ש 8.

	V	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משגי המיניגים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בנימים) בו לא התקייים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משגי המיניגים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בנימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משגי המיניגים: _____.	א.		10.
_____	_____	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פירסום שאלון זה: גברים: 7. נשים: 2.	ב.		

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון		א.		11.
_____	_____	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: סה"כ התקיימו 10 ישיבות בשנת 2019. רבעון ראשון (שנת 2019) 2. רבעון שני: 3. רבעון שלישי: 2. רבעון רביעי: 3.	א.		
_____	_____	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שביהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹⁰ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתאם לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).	ב.		

¹⁰ ר' ה"ש 2.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון			
	V	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א. (2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.		13.
	V	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א. (6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.		14.
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121א (ג) לחוק החברות ¹⁵ . X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		15.
	V	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרן, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) – תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.		16.
	_____	א. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121א (ג) לחוק החברות ¹⁶ : ☐ כן ☐ לא <i>יש לסמן x במשבצת המתאימה</i>	ב.	
	V	בעל שליטה או קרוב אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט בדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		17.

¹⁵ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121ד (ד) לחוק החברות.
¹⁶ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121ד (ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת

לא נכון	נכון			
_____	_____	18. בוועדת הביקורת לא ניתן בשנת הדיווח -		
	V	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.	
	V	י"ר הדירקטוריון.	ב.	
	V	דירקטור המועצק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.	
	V	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.	
	V	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.	
	V	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בשיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.		19.
	V	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני.		20.
	V	אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.		
	V	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המפקח הפנימי ורואה החשבון המפקח ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין לקויים בניהול העסקי של התאגיד.		21.
	V	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור י"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומוכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).		22.
	V	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר ללקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתניתן לעובדים שהתלוננו כאמור.		23.
	V	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי חוקי עבודתו של רואה החשבון המפקח ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.		24.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

לא נכון	נכון		
_____	_____	א. יצוין פרק הזמן (במינים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: יומיים לוח רבעוני ושלשה מינים לדוח שנתי.	25.
_____	_____	ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת המלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2019): 4. דוח רבעון שני: 4. דוח רבעון שלישי: 3. דוח שנתי: 4.	26.
		ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2019): 4. דוח רבעון שני: 4. דוח רבעון שלישי: 3. דוח שנתי: 4.	
	✓	דואר החשבון המבקר של התאגיד חשופתו בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה מדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתאימים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____	27.
_____	_____	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן: _____	
	✓	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	
	✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ג) ו-(ה) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	
	✓	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	
	✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	
	✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	
	✓	ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינויים.	

	✓	המניין חוקי לדין ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חברה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	י.	
	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשינה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתני/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים : _____.		

ועדת תגמול

לא נכון	נכון			
	✓	הועדה מנתת, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		28.
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול וחוצאות לדירקטור חיצוני), התשי"ס-2000.		29.
	_____	בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		30.
	✓	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.	
	✓	י"ר הדירקטוריון.	ב.	
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.	
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.	
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.	
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הוועדה כי מני מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		31.
	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(א), 272(ב3) ו-272ג(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.		32.

		אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור : _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח : _____	
--	--	---	--

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	V	י"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארוגני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.
	V	י"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. נשאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: (1) בדיקת התנהלות שוטפת בנכס – קניין קרית אונו; (2) בדיקת תחליכי הגבייה בחברה; (3) בינוי פרויקט תוצרת הארץ – חלק א'; (4) בדיקת התנהלות שוטפת בנכס – קניין אורות;	34.
	_____	חיקה העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות): 600	35.
	V	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	V	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רי"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	36.

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון	
X [א]		37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. [א] אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 0. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקובעים בדיון: כן ☒ לא ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.
X [ב]		38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: כן ☐ X לא [ב] יש לסמן X במשבצת המתאימה) לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). ☐

[א] לענין סעיף 37 יצוין כי בין החברה לבין חב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, קיים הסכם למותן שירותי ניהול אשר תוקפו חוארד לאחרונה עד 31.12.2021. לענין זה ראו גם האמור בבאור 23 ג/1) לדוחות הכספיים.

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

י"ר היעדדה לבחינת הדוחות הכספיים: גד פניני
י"ר ועדת הביקורת: גד פניני
י"ר הידיקטוריון: נתן חץ

תאריך החתימה: 8.3.2020

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב'א)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ (להלן - החברה) אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי מוסלר, מנכ"ל.
2. יהודית זינגר בלוזר, סמנכ"ל כספים.
3. אוהד ויס, חשב ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2019 היא אפקטיבית.

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב (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 2019 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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

8 במרץ, 2020

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב (ד) (2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות של חברת אמות השקעות (להלן- אמות) לשנת 2019 (להלן- הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן-
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות :
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות;
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה
יהודית זינגר, סמנכ"ל כספים

8 במרץ, 2020

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

טל: 03-5760503
פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

אמות השקעות מבית אלוני חץ

