דו"ח רבעוני ליום
30 בספטמבר 2020

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2020

אמות השקעות מבית אלוני חץ

אמות
מקבוצת אלוניחץ

הוגש באמצעות המרכז להנגשת מידע של עמותת נגישות ישראל (ע"ר)

אמות השקעות
חברי דירקטוריון

יו"ר דירקטוריון-נתן חץ

אבירם ורטהים

איל גבאי

אמיר עמר

גד פניני

יחיאל גוטמן

יעל אנדורן

מוטי ברזילי

נירה דרור

המנהל הכללי
שמעון אבודרהם

רואי חשבון
ברייטמן אלמגור זהר ושות'

המשרד הרשום
מגדל אמות אטריום,
רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן
5250501

אמות השקעות. אנשים קודם.
דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2020

בית פלאפון, גבעתיים

אמות השקעות.
אנשים קודם.

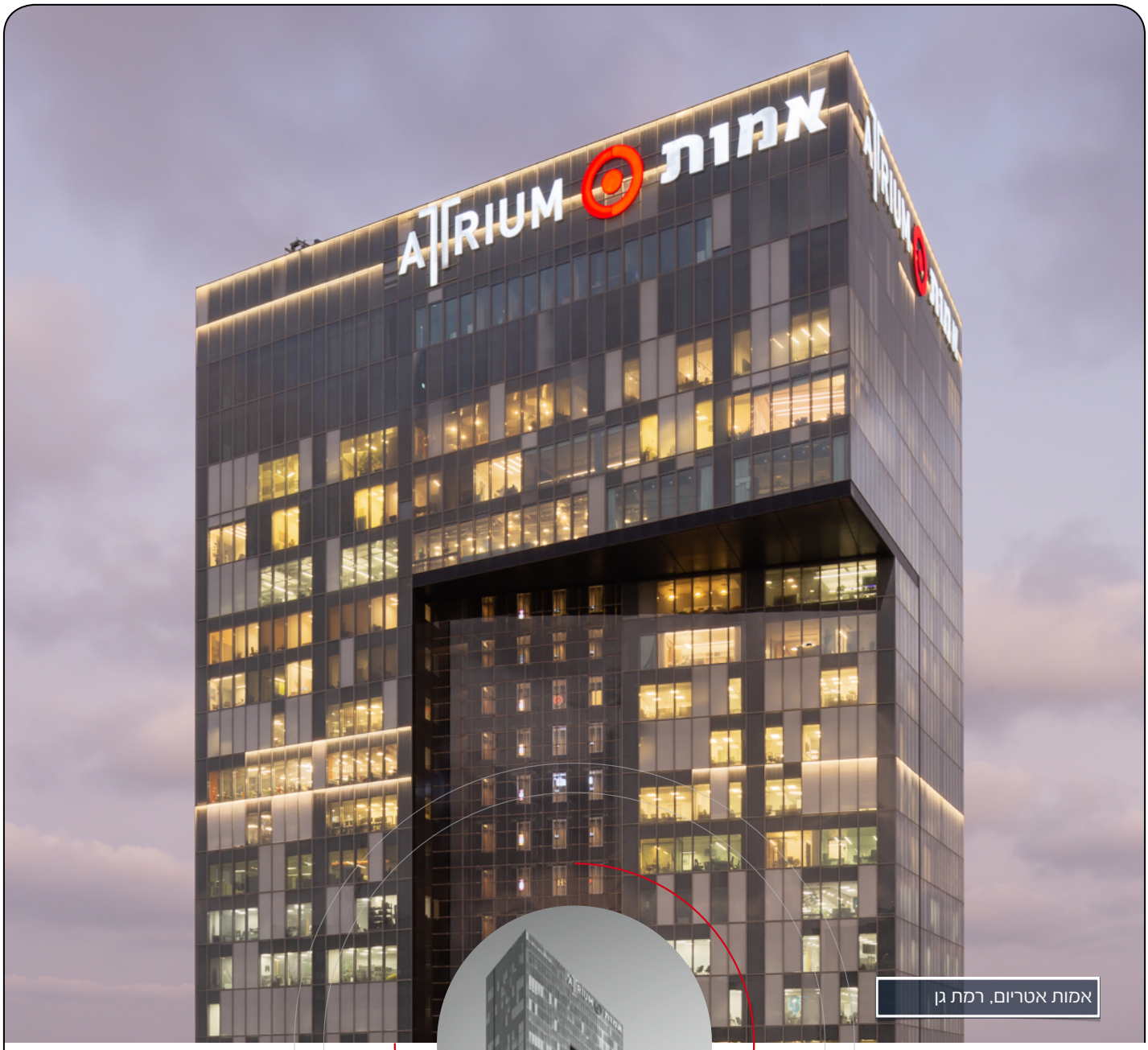
תוכן העניינים

דוח הדירקטוריון על מצב עניניי התאגיד 1-46

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 47-62

דוחות כספיים נפרדים ליום 30 בספטמבר 2020 63-69

נספחים 70-73



אמות אטריום, רמת גן

אמות השקעות.
אנשים קודם.

דו"ח הדירקטוריון
על מצב ענייני
התאגיד

אמות השקעות מבית אלוני חץ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020 (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-57% מההון).

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה

<u>השלכות מגיפת הקורונה על הפעילות העסקית</u>

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. אופן התפרצות והתפשטות המגיפה עד כה ואי הוודאות הקיימת באשר לאופן וקצב ההתפשטות של גלי התפרצות נוספים שלה ובאשר להנחיות ולפעולות השונות שננקטו וינקטו על ידי הממשלה והגופים השונים שהוקמו מטעמה להתמודדות עימם, כמו גם משך הזמן שיידרש לתהליך ההסתגלות החברתית לשגרת חיים בצל הקורונה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית הנוכחית והעתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים והביאו למשבר כלכלי בארץ ובעולם אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, גם בתנודות שערים חדות בבורסות העולם.

במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל במהלך מרץ 2020 תקנות לשעת חירום אשר הטילו מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי כאשר, בין היתר, הוחלט על סגירת מרכזים מסחריים ומקומות תרבות, בילוי ופנאי וכן הוטלו מגבלות על פעילות המגזר העסקי הציבורי והפרטי (להלן: "ההגבלות").

ההגבלות אמנם הוסרו בהדרגתיות החל מתחילת חודש מאי 2020 כחלק מצעדי חזרה לשגרה, אך עם זאת, במהלך חודש אוגוסט 2020, בעקבות התפרצות גל שני של הידבקות בנגיף, הוטלו הגבלות מסוימות על תנועה ועל התקהלות אנשים, תוך פגיעה בהיקף ואופי הפעילות במגזר העסקי הציבורי והפרטי.

הגבלות אלה הוחמרו עד כדי סגר מלא בעקבות עליה ניכרת בשיעור ההידבקות בנגיף ובאמצע ספטמבר 2020 נכנסו לתוקף תקנות חדשות במסגרתן צומצמה והוגבלה מאוד היציאה, השהייה והפעילות במרחב הציבורי ונאסר על התקהלות אלא בכפוף למגבלות, הוחלט לשוב ולסגור חנויות רחוב, מרכזים מסחריים ומקומות תרבות, בילוי ופנאי וכן הוגבלה מאד הפעילות במקומות העבודה במגזר הפרטי והציבורי למעט במקומות עבודה חיוניים.

כתוצאה מנסיון העבר, המהלכים ליציאה מהסגר נעשים באופן הדרגתי והחל מאמצע אוקטובר 2020 הוסרו רק חלק מההגבלות, נכון למועד פרסום דוח זה המשק לא שב עדיין לפעילות מלאה, המרכזים המסחריים ומקומות התרבות, הבילוי והפנאי עודם סגורים ולא פעילים (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים) וגם הפעילות במגזר הפרטי עודנה חלקית ביותר.

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה (המשך)

מאז החלה התפשטות המגיפה פועלת החברה לשמירה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על ידה וכלל הדיירים בנכסיה.

ההנחיות שפרסמה הממשלה וההגבלות שהוטלו בעטין הביאו למעבר של חלק גדול במשק לעבודה מהבית ובשל כך, מספר העובדים המגיעים למשרדים בנכסי החברה פחת למרות שהחברה ממשיכה להפעיל כסדרם את בנייני המשרדים שבבעלותה, הכל בהתאם ובכפוף להגבלות. בנוסף, ההגבלות חלות גם על הקניונים והמרכזים המסחריים של החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים).

כבר עם פרוץ המגפה קבלה החברה פניות רבות מלקוחות החברה במתחמי המשרדים והמסחר בבקשות לדחיות, הפחתות, פריסות וביטולים של תשלומי שכירות וניהול בגין התקופה עליה חלו המגבלות של הסגר הראשון או חלקה. יובהר כי לעמדת החברה הסכמים יש לקיים והיא פעלה ופועלת לאכוף את הסכמי השכירות החתומים עמה. במקרים פרטניים החברה אפשרה פריסת תשלומים לשוכרי משרדים. נכון למועד פרסום דוח זה, הגבייה של דמי השכירות והניהול משוכרי המשרדים, מתנהלת כסדרה.

ביחס למרכזים המסחריים שלה גיבשה החברה תכנית הקלות מדורגת בנוגע לתשלומי דמי שכירות וניהול במהלך התקופה מיום 15 במרץ 2020 ועד 30 ביוני 2020, כאשר בגין התקופה שבין 15 במרץ 2020 ועד 30 באפריל 2020 לא נגבו על ידה דמי שכירות ודמי ניהול והחל מיום 7 במאי 2020 ועד ליום 30 ביוני 2020 נשאו השוכרים בדמי שכירות בשיעור של אחוזים מהפדיון בהתאם לקבוע בהסכמי השכירות וכן ניתנו להם הנחות מסוימות בדמי הניהול והכל בכפוף להפחתת/התאמת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתכנית הסיוע ממשלתית. היקף ההקלות כאמור לשוכרי המרכזים המסחריים מסתכם בסך של 32 מיליון ש"ח. בגין התקופה שהחל מ 18 בספטמבר 2020 בוחנת החברה עריכתם של הסדרים פרטניים עם שוכרים אשר כתוצאה מההגבלות מחויבים לסגור את עסקיהם בנכסי החברה, וזאת בשיתוף פעולה עמם.

לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, אין ביכולתה של החברה לעת הזו להעריך את מלוא ההשלכות של המשתנים המאקרו כלכליים בשנת 2020 על פעילותה העסקית, בין היתר גם נוכח חוסר הוודאות באשר למשכן וטיבן של ההגבלות הנוכחיות והיקף השלכותיהן על הפעילות במשק ונוכח חוסר הוודאות באשר להתפרצותם של גלי הדבקה נוספים ולהערכת מצב התחלואה על ידי הממשלה.

מידת השפעתו של המשבר על הפעילות העסקית העתידית במשק תלויה במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפרצותם של גלי ההדבקה נוספים בנגיף ועלייה בשיעור התחלואה בארץ ובעולם ובהם, מציאת חיסון ו/או תרופה: היקף ומשך ההגבלות על הפעילות העסקית כתוצאה מכך והיקף השלכותיהן על הפעילות במשק: רמת התמיכה הממשלתית במשק: המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב.

כבר עתה ניתן לומר כי כחלק מההשלכות המגיפה צומצמה הפעילות העסקית במשק והוא נכנס למיתון אשר משכו אינו ברור.

על פי פרסום של בנק ישראל לעדכון התחזית המקרו-כלכלית מיום 22 באוקטובר 2020, התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור שבין 6%-5% ולצמוח בשנת 2021 בשיעור שבין 6.5%-1%.

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה (המשך)

נכון למועד פרסום דוח זה, להערכת הנהלת החברה תמהיל פורטפוליו הנכסים המניבים של החברה המאוזן בין שימושים שונים: משרדים (52%), לוגיסטיקה ותעשייה (20%), סופרמרקטים (אשר פעלו ללא שינוי לאורך כל התקופה) (6%), מסחר חיוני אשר נותרו פתוחים לאורך כל תקופת הסגר כגון חנויות לממכר מזון, פארמה וכיו"ב (4%), ומסחר "לא חיוני" (17%) וכן הפיזור הגיאוגרפי הנרחב שלהם, עשויים לסייע לה להתמודד בצורה טובה עם השלכות אפשריות של המשבר על תוצאות פעילותה.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף שלה ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר, לרבות השפעות עתידיות, ככל שתתרחשנה. לחברה תזרים חזק ויציב, למעלה ממאה נכסים מניבים ונכסים בייזום והקמה בשווי כולל של 13.9 מיליארד ש"ח, מלוא נכסי החברה אינם משועבדים (למעט 2% אשר בבעלות עם שותפים), הנכסים במגוון שימושים ופיזור ענפי של שוכרים (כ-1,700 שוכרים) המאכלסים את הנכסים בשיעורי תפוסה גבוהים. כמו כן, לחברה יתרות מזומנים גבוהות, מסגרות אשראי לניצול בהיקפים משמעותיים, נגישות גבוהה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, מח"מ חוב ארוך אשר יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

החרפה במשבר עד כדי חזרתו של מיתון ארוך טווח בארץ, 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.

החברה תמשיך לבחון האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינוי אפשרי בטעמים ובצרכים של השוכרים ולשינויים באופי ובתחומי התעסוקה במשק וזאת לאור השפעות אפשריות של המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה ושל ההנחיות הניתנות לציבור בעטיו, על פעילותה של החברה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על אופן התממשותן של תחזיות שניתנו על ידי החברה במסגרת דיווחיה לגבי תוצאות פעילותה בשנת 2020, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא זה ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות, ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם, בין היתר, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף, ההנחה שלא צפוי גל התפרצות נוסף של הנגיף, ההנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם ועוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם.

מידע בדבר שטחים שהושכרו במהלך התקופה המדווחת

במהלך **הרבעון הנוכחי**, נחתמו 103 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה בהיקף של 30 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 26 מיליון ש"ח (לא כולל העסקה המתוארת להלן בבית אירופה בתל אביב).

בסמוך למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכם עם חברת היי טק בקשר להשכרת בניין בית אירופה בתל אביב בשלמותו (ממוקם ברחוב שאול המלך בתל אביב), בשטח כולל של כ-7,200 מ"ר. העסקה נחתמה לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים נוספות. הבניין ימסר במהלך שנת 2021. נכון למועד הדוח כ-2,500 מ"ר מהשטחים כאמור הינם שטחים פנויים.

שימוש	שטחים שהושכרו				שינוי בשכ"ד למ"ר
	מספר חוזים	שטח עילי	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש	
		מ"ר	ש"ח	ש"ח	%
משרדים	52	15,536	84	84	-
מסחר	39	6,627	76	79	4%
לוגיסטיקה ותעשייה	12	7,692	39	43	10%
סה"כ	**103**	**29,855**			

במהלך **תשעת החודשים** של שנת 2020, נחתמו 285 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה בהיקף של 90 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 82 מיליון ש"ח (לא כולל העסקה המתוארת לעיל בבית אירופה בתל אביב).

שימוש	שטחים שהושכרו				שינוי בשכ"ד למ"ר
	מספר חוזים	שטח עילי	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש	
		מ"ר	ש"ח	ש"ח	%
משרדים	145	52,387	82	82	-
מסחר	110	18,779	86	91	6%
לוגיסטיקה ותעשייה	30	19,332	36	40	11%
סה"כ	**285**	**90,498**			

(*) הטבלה שלעיל כוללת חוזי שכירות שנחתמו/חודשו/אופציות שמומשו וחוזים שהסתיימו בתקופה המדווחת.

(**) החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.

(***) לא כולל מרלו"ג שופרסל במודיעין.

אירועים במהלך התקופה המדווחת ולאחריה

שינויים פרסונליים בהנהלת החברה

ביום 5 ביולי 2020, הודיע מר אבשלום מוסלר, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, וזאת לאחר כ-15 שנות כהונה. בהתאם למוסכם עמו, כהונתו של מר מוסלר כמנכ"ל החברה באה לכדי סיום ביום 31 באוגוסט 2020.
ביום 9 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, פה אחד, את מינויו של מר שמעון אבודרהם למנכ"ל החברה, החל מיום 1 בספטמבר 2020. מר אבודרהם המועסק בחברה למעלה מ-12 שנים, כיהן מינואר 2008 כסמנכ"ל הנדסה בחברה והחל מינואר 2016 מכהן כמנכ"ל חברת הבת אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, המרכזת את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבנייה בחברה. ביום 8 בנובמבר אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר על סדר יומה, בין היתר, אישור תנאי הכהונה של מר אבודרהם. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה המפורסם במקביל לדוח זה. על פי המלצתו של מר אבודרהם, מונתה הגברת יהודית זינגר לתפקיד משנה למנכ"ל החברה, זאת בנוסף לתפקידה כסמנכ"ל הכספים של החברה מזה למעלה מ-14 שנים.

הנפקת הון מניות

בחודש אוקטובר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה 27.5 מיליון מניות, המהווה כ- 7.2% מסך הון המניות טרם ההנפקה. התמורה הכוללת, ברוטו, שהתקבלה בגין ההנפקה בסך של 400 מיליון ש"ח. בעקבות הנפקת הון המניות שיעור המינוף של החברה ירד ל 43%.

זכייה במכרז - מתחם "שער העיר" ירושלים

ביום ה- 14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ- 4.5 דונם (המהווה את מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לירושלים. תמורת רכישת הקרקע (כולל הוצאות פיתוח ולא כולל עלויות עסקה) שילמו החברות סך של 214 מיליון ש"ח, חלק החברה 50%.

מבט על נתוני החברה - דוחות מאוחדים מורחבים

	% שינוי 2019/20	1-9.20	1-9.19	% שינוי 2019/20	7-9.20	7-9.19	2019
NOI	4%	560	536	5%	192	183	728
רווח נקי	(43%)	219	382	2%	121	119	1,070
FFO ריאלי	3%	393	382	9%	136	125	520 (*)
FFO למניה (אגורות)	(4%)	103.0	106.9	5%	35.8	34.1	143.7 (*)
כמות מניות משוקללת	7%	381,412	357,637	4%	381,490	366,795	362,016

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

NOI - עלייה מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת מהכנסות מנכסים חדשים שנרכשו, תוספת הכנסות בגין שטחים שהסתיימה הקמתם והחלו להניב ובניכוי השפעת היקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים, אשר הסתכם לסך של 41 מיליון ש"ח לתשעה חודשים ו- 9 מיליון ש"ח לשלושה חודשים והוכר על ידי החברה באופן מיידי במהלך התקופה המדווחת.

רווח נקי - הירידה ברווח הנקי לתקופה המדווחת נובעת בעיקרה מהפחתת שווי הוגן בסך 137 מיליון ש"ח, לעומת עליית שווי הוגן בסך 115 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמחצית מהפחתת השווי ההוגן בתקופה המדווחת נובעת מהשפעת ירידת המדד והשפעת משבר הקורונה בעיקר על נכסים מסחריים.

FFO ריאלי ו-FFO למניה - עליה מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת מגידול ב-NOI ובניכוי עליה במיסים השוטפים. FFO למניה בתקופה המדווחת ירד ב- 4% כתוצאה מגידול של 7% במספר המניות המשוקלל של החברה.

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

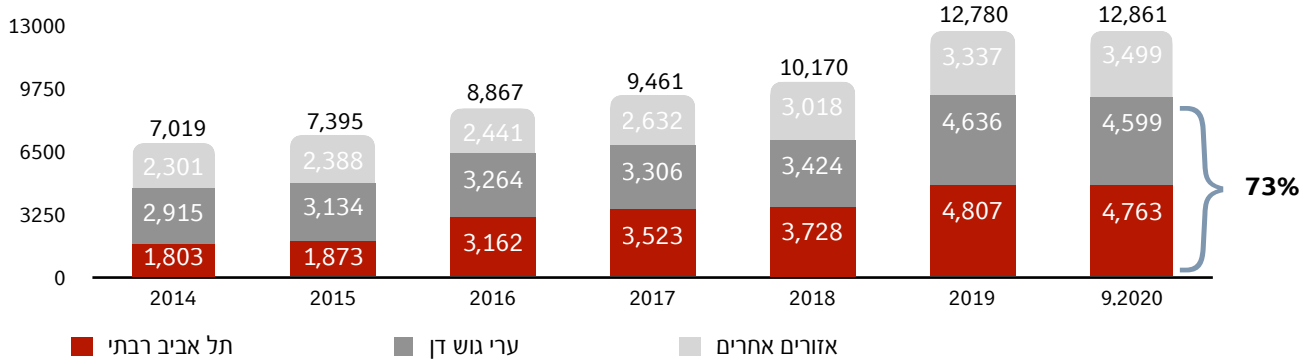
שימושים	שטח עילי ליום 30.9.20	NOI לתקופה 1-9/20	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.20	שווי נכסים להשבחה ליום 30.09.20	שעור תפוסה ליום 30.09.20	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.20
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	399,898	307,435	6,708,249		94.8%	858,334
מרכזים מסחריים	130,723	93,504	2,670,661		96.6%	11,498
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	380,811	115,077	2,522,759		99.6%	67,861
סופרמרקטים	38,889	34,973	722,584		100.0%	-
אחרים	23,554	10,511	236,720	67,150	100.0%	9,900
סך הכל	973,875 (**)	560,153 (*)	12,860,973	67,150	97.3%	947,593

(*) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן.

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

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

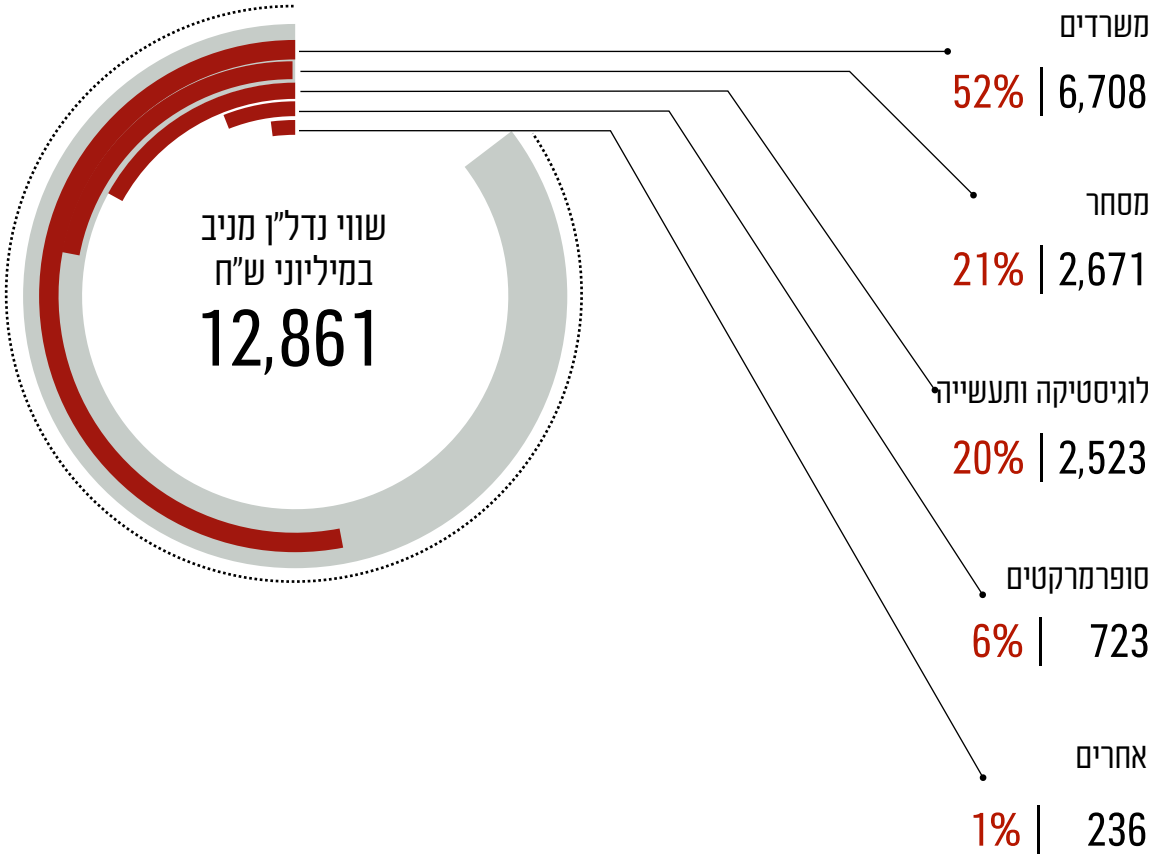
להלן מידע אודות שווי כלל נכסי החברה, בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים (במיליוני ש"ח):



פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 בספטמבר, 2020 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 105 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר חלק החברה, 974 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 5 נכסים בהקמה בהיקף של 140 אלף מ"ר עילי ו-4 נכסים בתכנון וייזום בהיקף של 167 אלף מ"ר (חלק החברה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.9.20 הינו 97.3% (ל-31.12.19 97.7%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם טרם אוכלסו.

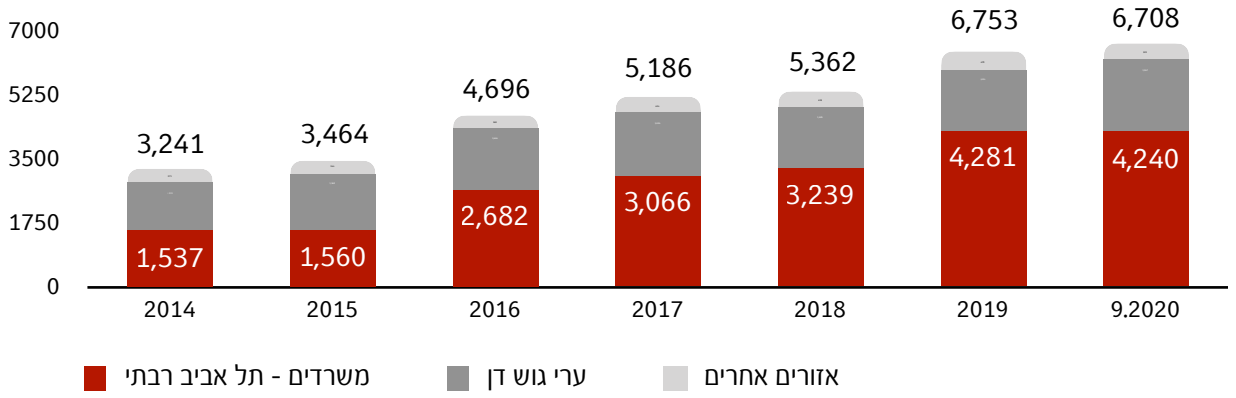


בעקבות ארוע הקורונה מובא לידיעתכם מידע בדבר נתוני גבייה שוטפים, עד כה, עבור חודשי שכירות 7-9.2020:

שימוש	אחוז גבייה %
סופרמרקטים	100%
משרדים	97%
תעשייה ולוגיסטיקה	100%
מסחר	80%
ממוצע	**94%**

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה בשימוש משרדים על פני השנים:

נכסי הנדל"ן בפילוח משרדים מהווים כ 52% משווי נכסי החברה, נתח שווי נכסי המשרדים צמח מ- 3.2 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 6.7 מיליארד ש"ח נכון ל-30 בספטמבר 2020. נתח שווי המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ- 1.5 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 4.2 מיליארד ש"ח נכון ל- 30 בספטמבר 2020. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסי פריים- הנהנים מנגישות תחבורתית וקירבה לגופי עוגן כגון בתי משפט/מרכזים רפואיים. על כן בחרה החברה להציג פילוח נוסף של נכסים בשימוש משרדים בתל אביב רבתי.



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

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.9.20	NOI לתקופה 1-9/20	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.9.20	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-9/20
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר
תל אביב רבתי	201,088	186,821	4,240,199	63%	101
ערי גוש דן	151,595	96,697	1,966,829	29%	65
אזורים אחרים	47,215	23,917	501,221	8%	56
סך הכל	**399,898**	**307,435**	**6,708,249**	**100%**	**82**

שווי נכסי הנדל"ן של החברה

החברה בחנה את שווי נכסיה למועד הדוח. במועד זה אין נתוני שוק שמצדיקים שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכות השווי לסוף 2019 ובכלל זה נושא שיעורי ההיוון. בדוחות החצי שנתיים בצעה החברה התאמת שווי של נכסיה לירידת המדד בחציון הראשון בשיעור של 0.7% וכן נלקחו בחשבון במסגרת הנחות העבודה, התאמת ההכנסות הצפויות משכירות וניהול בנכסיה של החברה לטווח הקצר. למידע נוסף ראה באור 24' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ובעמוד 37 לדוח זה.

פרויקטים בשלבי בניה

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 מיליארד ש"ח. לעניין השפעת משבר הקורונה על פרוייקטים בשלבי בניה, ראה עמוד 5 בדוח זה.

פרויקט משרדים חולון

בפרויקט הסתיימו עבודות השלד ועבודות המעטפת והמערכות נמצאות בשלבי סיום. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2021. עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 358 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים על הפרויקט ראה פרוייקטים בשלבי בניה בדוח הדירקטוריון לשנת 2019.

פרויקט לוגיסטיקה ובניין משרדים במודיעין

במבנה המרלו"ג הסתיימו עבודות השלד ומבוצעות עבודות בידוד המעטפת והמערכות. המרלו"ג נמסר לקבלן האוטומציה של השוכר בסוף חודש אוגוסט 2020. מבנה המשרדים נמצא בעבודות שלד. על פי ההסכם עם השוכר, הנכס החל להניב הכנסה מאמצע יולי 2020 **וברבעון הנוכחי נרשמה הכנסה בסך של 2.7 מיליון ש"ח (חלק החברה).** לאור האמור סיווגה החברה את חלק המרלו"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן בהשקעה, בסך של 187 מיליון ש"ח (חלק החברה). עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 189 מיליון ש"ח (חלק החברה). לפרטים נוספים על הפרויקט ראה פרוייקטים בשלבי בניה בדוח הדירקטוריון לשנת 2019.

מתחם הלח"י בני ברק

במהלך חודש מרץ 2020 השלימה החברה את יתרת התשלום בגין חלקה בקרקע ועלויות שנצברו בגין חלקה בפרוייקט בהיקף של 113 מיליון ש"ח, עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 136 מיליון ש"ח (חלק החברה). לתאריך הדוח, הסתיימו בפרוייקט עבודות הדיפון ומבוצעות עבודות חפירה וביסוס. לפרטים נוספים על הפרויקט ראה פרוייקטים בשלבי בניה בדוח הדירקטוריון לשנת 2019.

מתחם ה-1000 ראשון לציון מערב

לפרטים נוספים על הפרויקט ראה פרוייקטים בשלבי בניה בדוח הדירקטוריון לשנת 2019.

הקמת חניון ToHa2 (מתחם תוצרת הארץ)

השותפות מצויות בעבודות להקמת חניון במתחם תוצרת הארץ שלב ב'. נכון לתאריך הדוח הסתיימו עבודות דיפון החניון ומתחילות עבודות החפירה.

פרויקטים בשלבי בניה (המשך)

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 30.9.2020	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	יתרה להשלמה ליום 30.9.2020	NOI צפוי באכלוס הפרויקט
							חלק החברה- במיליוני ש"ח			
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	56,000	2021	358	515	157	42
אמות מודיעין(*)	מודיעין	לוגיסטיקה	75%	34	52,000	2020	209	300	111	24
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	50%	16	75,000	2024	136	550	414	49
מתחם ה-1000(**)	ראשון לציון-מערב	משרדים	100%	3	19,000	-	36	260	224	21
סך הכל				64	202,000		739	1,625	906	136
חניון ToHa2	תל אביב	חניון	50%				34	150	116	

(*) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020, סייגה החברה את חלק המרלו"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 187 מיליון ש"ח (חלק החברה).

(**) החברה תחל בבנייה בכפוף למציאת שוכר עוגן.

פרויקטים בשלבי תכנון וייזום

לחברה 4 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקימם. חלק החברה בהם הינו 167 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 1.9 מיליארד ש"ח (חלק החברה, בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם K), עלות הבניה כוללת את מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים. לפרטים נוספים על הפרויקטים ראה פרוייקטים בשלבי תכנון וייזום בדוח הדירקטוריון לשנת 2019 וכן ראה ארועים במהלך התקופה המדווחת בעמוד 8 בדוח זה. לעניין השפעת משבר הקורונה על פרוייקטים בשלבי תכנון וייזום, ראה עמוד 5 בדוח זה.

ניהול מבנה החוב

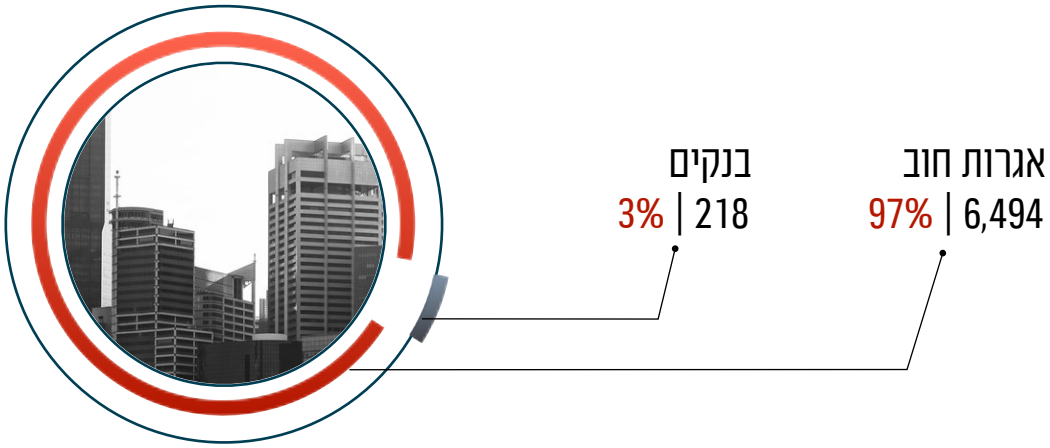
מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל, באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך וללא מתן שעבודים. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 מסתכם ב- 6.7 מיליארד ש"ח, החוב הכולל נטו מיתרות מזומנים ושווי מזומנים מסתכם ב- 6.5 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.2 שנים והריבית המשוקללת הינה 2% צמודת מדד.

במהלך התקופה המדווחת, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ו' וסדרה ז' בהיקף כולל של 1,681 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של 1,624 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של 1.6% (לאחר התחשבות בעסקאות גידור אגרות חוב סדרה ז') והינן בעלות מח"מ משוקלל של 8 שנים.
במהלך התקופה המדווחת הנפיקה החברה אופציות סדרה לאגרות חוב סדרה ז', לאחר תאריך הדוח מומשו כ-170 אלף כתבי אופציה סדרה 10 בהיקף כספי של 16 מיליון ש"ח ונותרה יתרה למימוש של 1,680 אלף כתבי אופציה בהיקף כספי של 158 מיליון ש"ח). בחודש יולי, פרעה החברה קרן וריבית אגרות חוב סדרה ב' וקרן סדרה ד' בסך של 530 מיליון ש"ח (מתוכם 416 מיליון ש"ח וקרן).

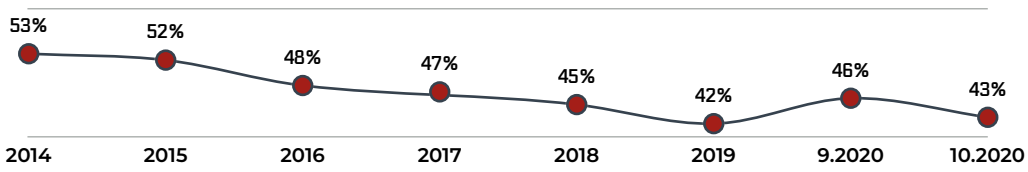
לחברה קיימת הגנת מדד בסך של כ- 40 מיליון ש"ח בגין הצמדה למדד של אגרות החוב של החברה, אשר מדד הבסיס שלהן גבוה מהמדד נכון לתאריך הדוח.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ- 700 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 920 מיליון ש"ח.

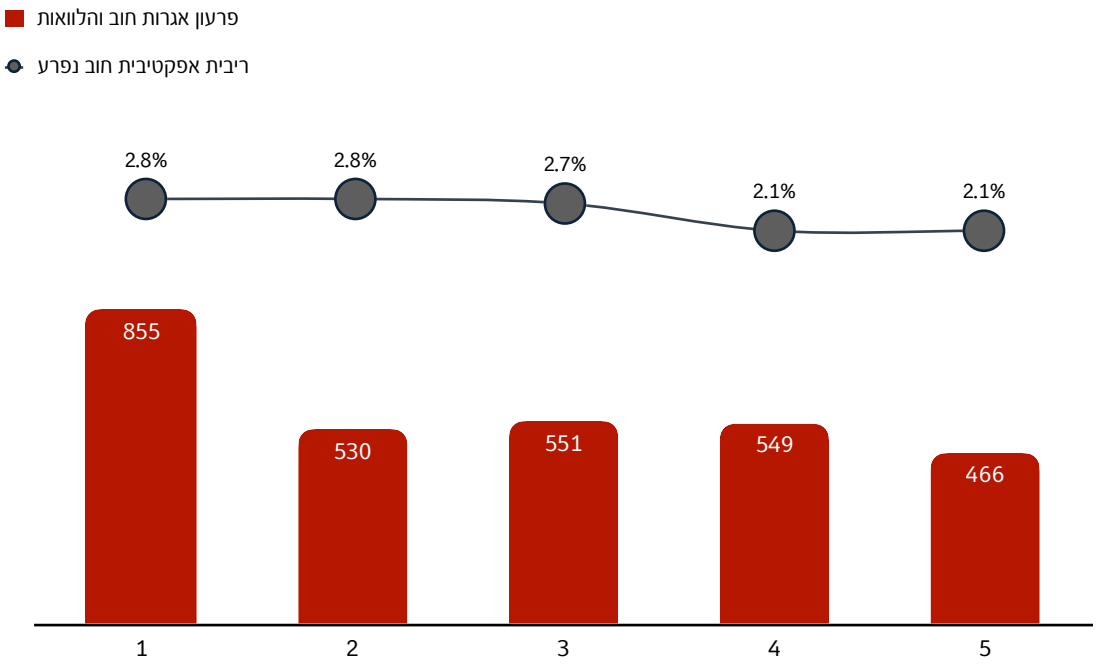
מלוא נכסי החברה (98%) בהיקף של כ-13.6 מיליארד ש"ח אינם משועבדים ומאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.



התפתחות שיעור המינוף על פני השנים



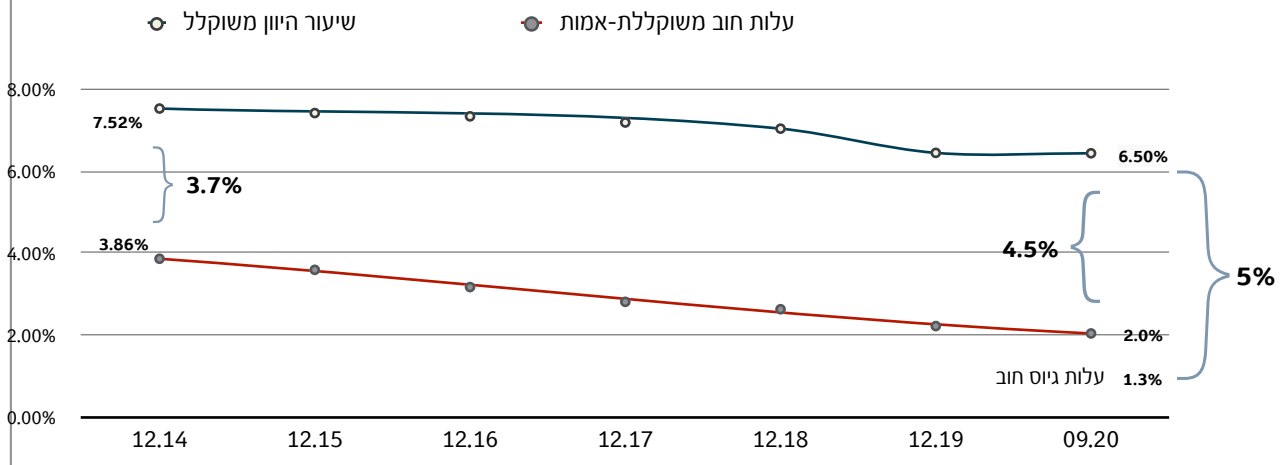
פריסת פרעונות חוב על פני חמש השנים הבאות (במיליון ש"ח)



הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 באוקטובר ומסתיימת ב-30 בספטמבר, של השנה העוקבת.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ- 700 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 920 מיליון ש"ח.

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



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ו'), מח"מ כ-7 שנים, לפי מחיר שוק ליום 8 בנובמבר 2020.

NOI (Net Operating Income)

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

בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס. 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 3 2020	רבעון 2 2020	רבעון 1 2020	רבעון 4 2019	רבעון 3 2019
נכסים זהים בתקופה	176,789	159,512	187,045	185,407	182,713
נכסים שנרכשו	14,761	8,281	13,765	6,176	-
NOI - סך הכל	191,550	167,793	200,810	191,583	182,713

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכם לכ-192 מיליון ש"ח לעומת כ-183 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **גידול של 5%**. הגידול נובע מתוספת הכנסות מנכסים חדשים וכן מנכסים שהקמתם הסתיימה והחלו להניב הכנסה, בניכוי קיטון הנובע בעיקר מהפרשה כללית בעקבות הסגר לשוכרי המרכזים המסחריים בסך של כ- 9 מיליון ש"ח, אשר הוכר במלואו ברבעון הנוכחי. למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 5 בדוח זה.

ה- NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-177 מיליון ש"ח לעומת כ-183 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **קיטון של 3%**, עיקר הירידה נובע מהפרשה כללית בעקבות הסגר לשוכרי מרכזים מסחריים בסך של 7.7 מיליון ש"ח .

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate), הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2020:

	מיליוני ש"ח
נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר, 2020	12,928
בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה	(72)
נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2020	12,856
בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים	(329)
השקעות צפויות ואחרות	100
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2020	**12,627**
NOI רבעון שלישי 2020	192
נוסף NOI שהופחת ברבעון השלישי בגין הפרשה כללית בעקבות הסגר לשוכרי המרכזים המסחריים (**)	7
NOI רבעון שלישי 2020 מנוטרל השפעת השלכות קורונה על המסחר	**199**
NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2020, מנוטרל השלכות קורונה על המסחר	**795**
NOI צפוי בגין שכ"ד תזרימי על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו	26
סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)	**821**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)	**6.50%**

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 19.

(**) למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 6 בדוח זה.

ניתוח רגישות נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות בהסדרים משותפים): בהתבסס על NOI של 821 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של **0.25%** בשיעור ההיוון (Cap Rate) על התאמת השווי ההוגן הינו **467 מיליון ש"ח** (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% כ - 360 מיליון ש"ח).

FFO (Funds From Operations)

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

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

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):	שינוי	1-9.20	1-9.19	שינוי	7-9.20	7-9.19	2019
רווח נקי לתקופה		219,371	381,624		120,971	119,000	1,070,423
התאמת שווי הוגן		137,161	(115,203)		(14,515)	0	(890,768)
מיסים נדחים, מס שבח ואחרים		46,082	86,589		23,288	33,383	296,302
הפחתת כתבי אופציה		4,455	4,688		1,599	1,693	6,101
פחת ושונות		1,722	1,824		575	508	3,388
FFO נומינלי		**408,791**	**359,522**		**131,918**	**154,584**	**485,446**
הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער		(15,830)	22,541		4,468	(29,559)	16,497
FFO ריאלי	**3%**	**392,961**	**382,063**	**9%**	**136,386**	**125,025**	**501,943**
מספר מניות משוקלל	7%	381,412	357,637	4%	381,490	366,795	362,016
FFO למניה (אגורות)	**(4%)**	**103.0**	**106.9**	**5%**	**35.8**	**34.1**	**138.7**
FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס [1]	**3%**	**392,961**	**382,063**	**9%**	**136,386**	**125,025**	**520,270**
מספר מניות משוקלל	7%	381,412	357,637	4%	381,490	366,795	362,016
FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות	**(4%)**	**103.0**	**106.9**	**5%**	**35.8**	**34.1**	**143.7**
שינוי בשיעור המדד בתקופה [2]		(0.6%)	0.5%		0.1%	(0.7%)	0.3%

השינוי ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת, לעומת תקופה מקבילה אשתקד מוסבר מעליה ב-NOI ובניכוי עליה בהוצאות המסים שוטפים בעיקר מהעליה כאמור ומירידת המדד.
FFO למניה בתקופה המדווחת, הסתכם לכ- 103.0 אגורות, לעומת 106.9 אגורות בתקופה המקבילה המהווה קיטון של 4% כתוצאה מגידול של 7% במספר המניות המשוקלל.

(1) הנתונים מוצגים בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס, כתוצאה מפרעון מוקדם יזום על ידי החברה, ראה עמוד 13 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.

מדדי EPRA (European Public Real Estate Association)

מדד ה- EPRA הינו מדד המאגד את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה. החברה נכללת במדד ה- EPRA החל מתאריך ה- 23 במרץ 2020.

הקבוצה מאמצת 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 הפרוייקטים 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 NRV - (באלפי ש"ח)

מדד ה - EPRA NRV משקף את ערך ההשבה נטו של הנכסים נטו של החברה בטווח הארוך בהנחת המשך פעילות עתידי ואי מימוש נכסי נדל"ן, לכן נדרשות התאמות מסויימות, כגון : ביטול המסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

	30/09/2020	31/12/2019
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	5,937,776	6,103,298
בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן	1,356,274	1,310,054
EPRA NRV	7,294,050	7,413,352
EPRA NRV למניה (אגורות)	1,912	1,946
כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)	381,490	380,974

מדד EPRA NTA - (באלפי ש"ח)

מדד ה - EPRA NTA משקף את שווי הנכסים המוחשיים נטו של החברה. ההנחה העומדת בבסיס המדד היא שישויות קונות ומוכרות נכסים ולכן מנוטרלים רק חלק מהמסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

	30/09/2020	31/12/2019
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	5,937,776	6,103,298
בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן	678,137	655,027
EPRA NTA	6,615,913	6,758,325
EPRA NTA למניה (אגורות)	1,734	1,774
כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)	381,490	380,974

מדדי EPRA (European Public Real Estate Association) (המשך)

מדד EPRA NDV - (באלפי ש"ח)

מדד ה - EPRA NDV משקף את ערך הסילוק נטו של נכסי החברה במקרה של מכירת נכסים ופרעון התחייבויות. לצורך חישוב המדד נלקחים בחשבון כל המסים הנדחים בגין עליית ערך שווי הנכסים שיחולו בעת מכירת הנכסים ונערכת התאמה לשווי הוגן של התחייבויות פיננסיות. יצויין כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה בפירוק, מאחר שבמקרים רבים השווי ההוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

	30/09/2020	31/12/2019
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	5,937,776	6,103,298
התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן	(261,605)	(460,167)
EPRA NDV	5,676,171	5,643,131
EPRA NDV למניה (אגורות)	1,488	1,481
כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)	381,490	380,974

תחזית לשנת 2020

במסגרת תכנית העבודה של הקבוצה לשנת 2020 טרום הקורונה, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוכרים והסכמי השכירות והוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. התחזית המקורית לשנת 2020 נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים כפי שהיו ידועים בפועל בשנת 2019.

בעקבות אירועי הקורונה שהובילו להטלת הסגר הכללי בחודשים מרץ ואפריל 2020 והמגבלות על הפעילות העסקית וכפועל יוצא ממתן ההקלות לשוכרים במרכזים המסחריים, פירסמה החברה ברבעון הקודם תחזית מעודכנת לשנת 2020. על פי הנחות העבודה הבאות:

- מדד המחירים לצרכן- ירידה בשיעור שנתי של 0.7%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2020.
- **לא נלקחה בחשבון פגיעה אפשרית כתוצאה מהטלת סגר נוסף.**

	בפועל 1-9.20	תחזית מעודכנת 2020	תחזית מקורית 2020	בפועל 2019 (*)
NOI (במיליוני ש"ח)	560	740-760	790-805	728
FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)	393	530-550	575-590	520
FFO למניה (באגורות) (*)	103.0	138-143	150-154	143.7
גידול בכמות המניות המשוקללת לעומת שנת 2019 (באחוזים)	7%	5%	5%	

(*) הנתונים מוצגים בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס, כתוצאה מפרעון מוקדם יזום על ידי החברה, ראה עמוד 13 בדוח זה תחת פרק המימון.

לאחרונה, בעקבות הסגר הכללי הנוסף שהוטל במחצית ספטמבר 2020 ואשר עודנו חל ביחס לפעילות במרכזים המסחריים הפתוחים והסגורים ואין וודאות באשר למשכו, למועד סיומו ולמידת השפעתו על הפעילות העסקית, וכן בעקבות גיוס ההון שביצעה החברה בתחילת אוקטובר 2020 (ואשר תרם לגידול של 7.2% בהון המניות של החברה), למיטב הערכת החברה תיתכן סטייה מהטווח התחתון של התחזית המעודכנת באחוזים בודדים . למידע נוסף ראה תחת פרק "השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה" בעמוד 5 בדוח זה.

המידע בדבר התחזית לשנת 2020 ובדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה 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):

	לתקופה		הערות והסברים
	1-9.2020	1-9.2019	
הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים	585	559	גידול של כ-26 מיליון ש"ח נובע מרכישת נכסים חדשים וכן מנכסים שהקמתם הושלמה, גידול זה קוזז ע"י קיטון בגין תוכנית הקלות מדורגת שניתנה בנכסים המסחריים, למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 6 בדוח זה.
עלות השכרת הנכסים	46	47	
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	(134)	114	הקיטון נובע בעיקר מהשפעת ירידת המדד בתקופה ומירידה בשווי עקב השפעת משבר הקורונה על נכסי החברה.
הוצאות הנהלה וכלליות	35	34	
הוצאות מימון, נטו	75	117	הקיטון נובע משינוי בהפרשי הצמדה ושער ומחסכון בריבית הריאלית.
הוצאות מיסים על ההכנסה	82	105	
רווח נקי	219	382	

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

	ליום 30.9.2020	ליום 31.12.2019	הערות והסברים
סך נדל"ן להשקעה מניב	12,444	12,360	העלייה נובעת בעיקרה מסייוג מנכס שהקמתו הסתיימה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה.
הון חוזר	(699)	(1,060)	
חוב פיננסי, נטו כולל ריבית לשלם	6,430	5,833	העלייה נובעת בעיקרה מהנפקת אגרות חוב, נטו מירידה בשל פרעון אגרות חוב ופרעון אשראי לזמן קצר.
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות	5,938	6,103	הקיטון נובע מחלוקות דיבידנד בקיזוז עלייה בגין הרווח הכולל לתקופה.

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-357 מיליון ש"ח ובנטרול עמלת פרעון מוקדם הסתכם ל-**381 מיליון ש"ח** לעומת סך של 305 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

בחודש ספטמבר 2020, חתמה החברה עם גוף מוסדי בישראל על הסכם מסגרת אשראי בסך של 180 מיליון ש"ח לתקופה של 30 חודשים.
עם חתימה על הסכם המסגרת הנוסף, לחברה ארבע מסגרות אשראי מאושרות בסך של **980 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.
4. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בסך של 180 מיליון ש"ח בתוקף עד מרץ 2023.

נכון לתאריך הדוח לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-920 מיליון ש"ח.

לצורך ניצול מסגרת האשראי הנ"ל על הקבוצה לעמוד בעיקר 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 30 בספטמבר 2020 הסתכם לסך של 699 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. נכון ליום 30.9.2020 לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של 920 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטריון 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-6.8 מיליארד ש"ח, מתוכן 6.2 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 30.9.2020 הסתכם לסך של 5.9 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 15.50 ש"ח) (*).
ההון העצמי ליום 31.12.19 הסתכם לסך של 6.1 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 16.02 ש"ח).

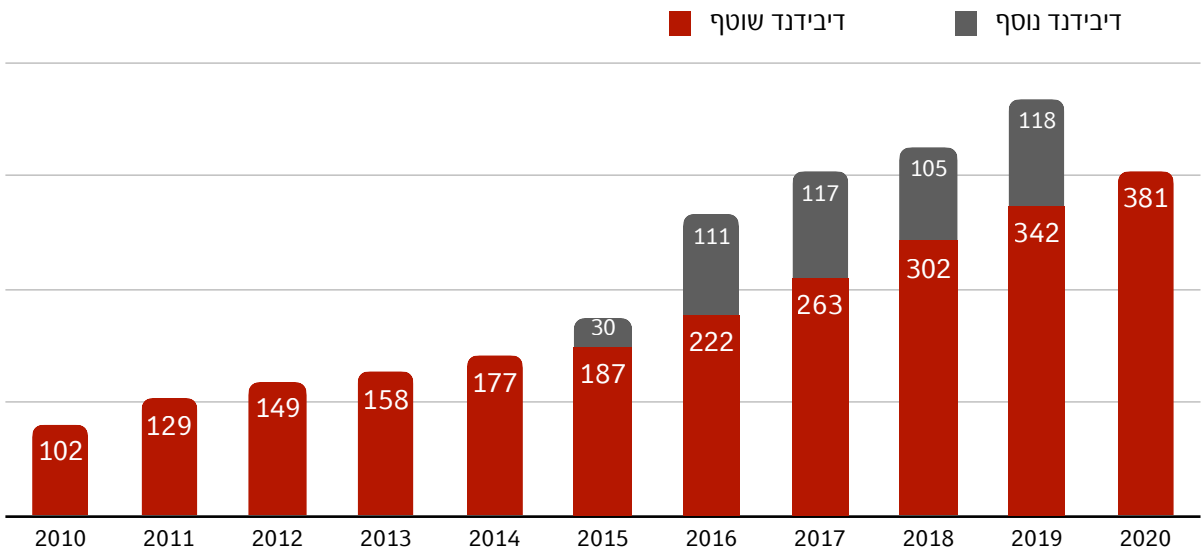
(*) ראה הסבר לקיטון מול 12.2019 בעמוד 22.

מדיניות דיבידנד

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 עבור כל רבעון וברבעונים השלישי והרביעי ישולם סך של 25 אגורות למניה עבור כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי 2020, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2020 בסך של 24 אגורות למניה, לכל רבעון ובחודש אוגוסט על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2020 בסך של 25 אגורות למניה. בנוסף, במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2019 בסך של 31 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח), סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו כ-397 מיליון ש"ח.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש נובמבר, 2020 על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2020 בסך של 25 אגורות למניה, (102 מיליון ש"ח), אשר ישולם ביום ה-30 בנובמבר, 2020.



הנתונים הינם במיליוני ש"ח

במבט קדימה

החברה פועלת לאורך שנים על פי אותה אסטרטגיה ארוכת טווח שעיקריה, חיזוק פורטפוליו הנכסים שלה 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.

בכוונת החברה לבחון במהלך החודשים הקרובים האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינוי אפשרי בטעמים ובצרכים של השוכרים ולשינויים באופי ובתחומי התעסוקה במשק וכן לבחון האם נדרשים שינויים בקשר לקצב ההתקדמות בפרויקטים בייזום ובבניה ולאסטרטגיות ומהלכי השיווק שלה, וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בלקוחות החברה.

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.

נתן חץ	שמעון אבודרהם
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל החברה

תאריך:

8 בנובמבר, 2020

הדמיה - קמפוס אמות, חולון

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

קניון קריית אונו, קריית אונו

נספח א'

דוחות מאוחדים מורחבים

נספח א' - נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

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

1.1 מאזנים מאוחדים מורחבים

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	245,123	817,495	71,732
לקוחות	32,961	21,219	21,439
נכסי מס שוטפים, נטו	465	916	830
חייבים ויתרות חובה	51,929	34,103	35,086
רכוש בלתי שוטף	**330,478**	**873,733**	**129,087**
נדל"ן להשקעה	12,928,123	11,001,092	12,847,643
נדל"ן להשקעה בהקמה	947,593	518,609	620,954
	13,875,716	**11,519,701**	**13,468,597**
יתרות חובה לזמן ארוך	132,806	104,554	104,655
רכוש קבוע, נטו	36,134	36,951	37,472
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	**14,044,656**	**11,661,206**	**13,610,724**
סך-הכל נכסים	**14,375,134**	**12,534,939**	**13,739,811**
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	862,952	628,390	932,172
ספקים ונותני שירותים	17,536	20,895	20,050
התחייבויות מס שוטפות, נטו	65,235	37,832	36,729
זכאים ויתרות זכות	133,911	121,340	171,522
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	62,272	77,330	115,610
סך-הכל התחייבויות שוטפות	**1,141,906**	**885,787**	**1,276,083**
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	5,849,277	4,864,507	4,739,360
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	0	256,709	204,911
הפרשות	16,483	17,821	16,483
אחרות	73,463	74,552	89,666
מסים נדחים, נטו	1,356,274	1,099,798	1,310,054
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	**7,295,497**	**6,313,387**	**6,360,474**
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,937,776	5,335,810	6,103,298
זכויות שאינן מקנות שליטה	(45)	(45)	(44)
סך-הכל הון	**5,937,731**	**5,335,765**	**6,103,254**
סך-הכל התחייבויות והון	**14,375,134**	**12,534,939**	**13,739,811**

1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	607,466	584,665	208,577	199,286	793,123
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	47,313	48,696	17,027	16,573	65,571
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	**560,153**	**535,969**	**191,550**	**182,713**	**727,552**
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(137,161)	115,203	14,515	0	890,768
	422,992	**651,172**	**206,065**	**182,713**	**1,618,320**
הוצאות הנהלה וכלליות	38,802	37,824	13,291	12,443	50,680
תרומות	1,518	1,506	509	501	2,015
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	27	566	(34)	(57)	1,252
רווח מפעולות רגילות	**382,645**	**611,276**	**192,299**	**169,826**	**1,564,373**
הוצאות מימון חד פעמיות מפרעון מוקדם	-	-	-	-	(23,801)
הוצאות מימון, נטו	(78,475)	(120,243)	(35,705)	(1,842)	(146,617)
רווח לפני מסים על ההכנסה	**304,170**	**491,033**	**156,594**	**167,984**	**1,393,955**
מסים על ההכנסה	(84,799)	(109,409)	(35,623)	(48,984)	(323,532)
רווח נקי לתקופה	**219,371**	**381,624**	**120,971**	**119,000**	**1,070,423**
מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	219,372	381,627	120,971	119,001	1,070,425
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1)	(3)	0	(1)	(2)
	219,371	**381,624**	**120,971**	**119,000**	**1,070,423**

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר 2020:

	אגרות חוב	אשראי לזמן קצר מבנקים	אחר	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	סך הכל
חלויות שוטפות (*)	632,656	95,079	4,485	122,430	854,650
שנה שנייה	525,364	-	4,739	-	530,103
שנה שלישית	548,665	-	2,481	-	551,146
שנה רביעית	548,665	-	-	-	548,665
שנה חמישית ואילך	4,110,744	-	-	-	4,110,744
סך הכל פירעונות	**6,366,094**	**95,079**	**11,705**	**122,430**	**6,595,308**
יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר					**116,921**
סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב					**6,712,229**

מגדל אמות השקעות, תל אביב

נספח ב'

היבטי ממשל תאגידי

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**")[1]. 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 ורטהים, מוטי ברזילי, איל גבאי, גד פניני, נירה דרור ויעל אנדורן קרני). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 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	עופר אלקלעי, רואה חשבון
כישורי המבקר הפנימי	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 בייעוץ עסקי, בקרה פנימית וניהול סיכונים.
תאריך סיום/תחילת כהונה	החל כהונתו בנובמבר 2019.
עמידה בתנאי חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות	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	אינו עובד התאגיד, אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים בתאגיד וביצוע בדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-SOX. 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 ממשרדו.
החזקה בניירות ערך של התאגיד	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.

(1) 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	עופר אלקלעי, רואה חשבון
עניין אישי	אינו בעל עניין בתאגיד, אינו נושא משרה בתאגיד ואינו קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו מכהן כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ואינו נותן שירותים חיצוניים לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים ובדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-SOX.
קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. למעט ליווי הכנת הנהלים לכל תהליכי העבודה בחברה.
מינוי המבקר הפנימי	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 רוה"ח אלקלעי מונרוב.
מבקר חיצוני	המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רוה"ח "אלקלעי מונרוב - ייעוץ עסקי, בקרה פנימית וניהול סיכונים.
תקנים מקצועיים	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.

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

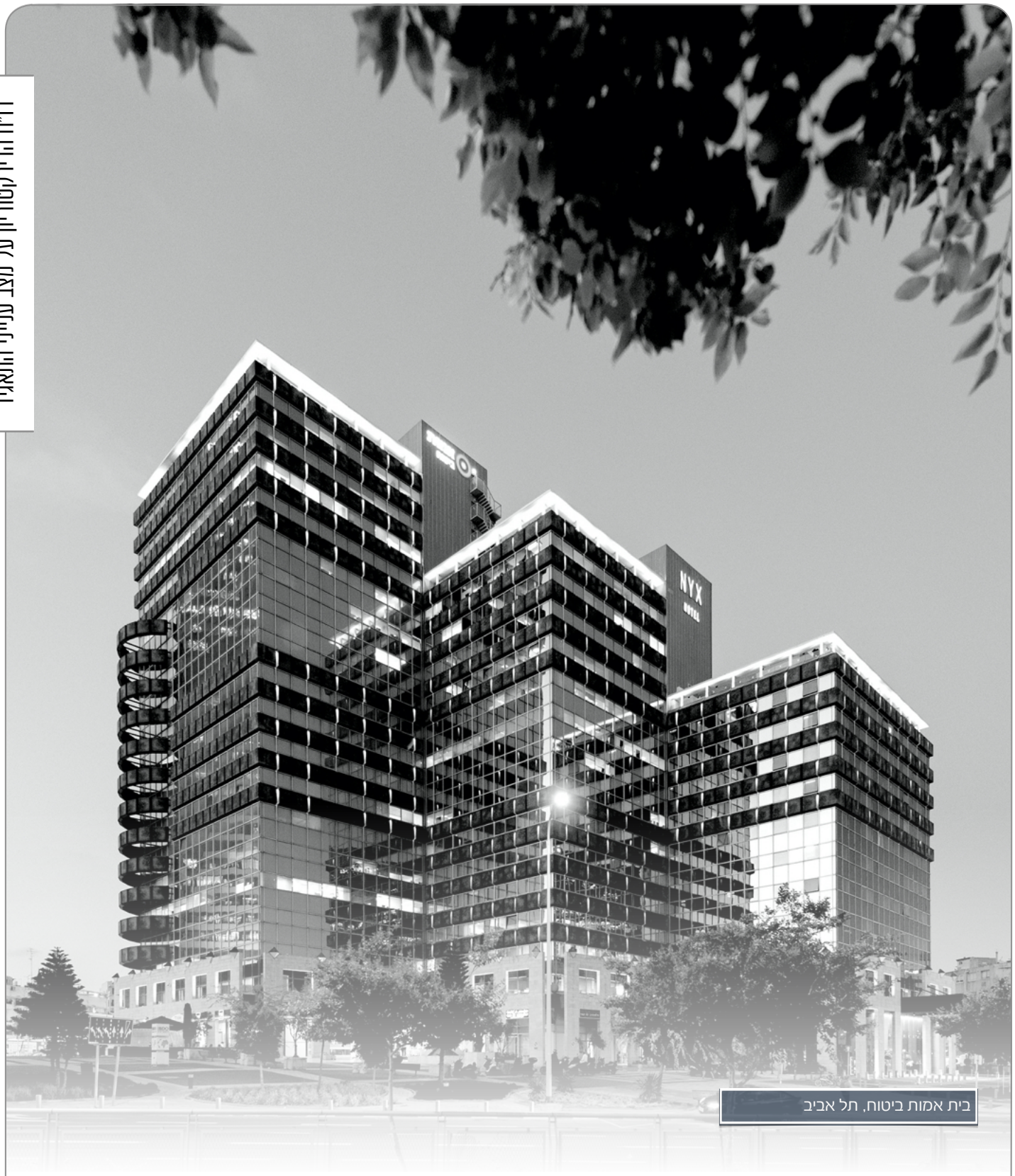
בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון אחת עשרה ישיבות והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה שלוש ישיבות.

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. 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 שמטרותיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.



בית אמות ביטוח, תל אביב

נספח ג'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 ו-IFRS 13. בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. ברבעונים הראשון והשלישי מסתמכת הנהלת החברה על מכתבי העדר שינויים ממעריכים חיצוניים וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי. בעקבות משבר הקורונה, ברבעון הראשון הסתמכה החברה על אומדני שווי שנתקבלו ממעריכים מקצועיים חיצוניים, אשר בחנו את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, על נכסי החברה.
בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינוים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.
שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 (IFRS) ובהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית 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 21 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ- 63 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-57 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-17 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.
לצורך אומדן הפרשות אלו מתקבלות אצל האחראי לעניינים המשפטיים של החברה, לגבי מרבית ההליכים, חוות דעת משפטית מיועצים משפטיים חיצוניים, אשר נבחנות על ידי הגורם המוסמך בחברה כמו גם על ידי הנהלתה.
מטבע הדברים בנוגע להליכים משפטיים, הערכותיהם של היועצים החיצוניים, כמו גם התייחסותה של החברה להערכתם, מושפעים בשלב המשפטי בו מצוי ההליך, ניסיון משפטי נצבר במקרים דומים, וניסיונם של המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של כל הליך משפטי קיימת אי ודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של הבירור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגביו.

הדמיה - מתחם ה-1000, ראשון לציון

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 30.9.2020 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

(באלפים)	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	סה"כ
מועד הנפקה	31.12.2009	2.7.2012	31.7.2014	31.3.2016	30.6.2019	6.2.2020	
ערך נקוב במועד ההנפקה	168,000	343,950	241,941	276,047	423,287	465,000	
ערך נקוב ליום 30.9.20	99,052	815,728	1,649,616	1,085,213	2,068,983	614,478	**6,333,070**
ערך נקוב צמוד ליום 30.9.20	107,292	831,988	1,649,616	1,085,213	2,068,983	614,478	**6,357,570**
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.20	107,601	849,880	1,734,768	1,099,418	2,022,896	626,109	**6,440,672**
שווי בורסאי ליום 30.9.20	111,929	883,351	1,860,767	1,187,766	2,049,328	628,365	**6,721,506**
ריבית שנצברה ליום 30.9.20	3,908	9,782	13,006	20,348	17,730	3,555	**68,329**
שיעור ריבית קבועה לשנה	4.90%	4.80%	3.20%	3.39%	1.14%	2.44%	

דב': להלן נתונים עדכניים ליום 30.9.20 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23.7.2019 מספר אסמכתא 2019-01-063585. לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ, בקשר לאגרות חוב סדרה ז' ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 5.2.2020 מספר אסמכתא 2020-01-011458.
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2.1.2020 מספר אסמכתא 2020-01-001207. לדוח דירוג עדכני של מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ, בקשר לאגרות חוב סדרה ז' ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 5.2.2020 מספר אסמכתא 2020-01-011410.

אגרות החוב (סדרה ב') 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**
• שינוי שליטה;	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	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).	7.2	עומדים בתנאי
• דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו -BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
• הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	52%	עומדים בתנאי
• שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 13.6 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'.	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 דנן	עומדים בתנאי

אגרות החוב (סדרה ד) 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-1.2 מיליארד ש"ח;	5.9	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).	7.2	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;	52%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 13.6 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'.	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 דנן	עומדים בתנאי

אגרות החוב (סדרה ה') 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-1.2 מיליארד ש"ח;	5.9	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).	7.2	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	52%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ה'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 13.6 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ה'.	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 דנן	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;	5.9	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.	7.2	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;	52%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 13.6 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 דנן	עומדים בתנאי

אגרות החוב (סדרה ז) 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-2.2 מיליארד ש"ח;	5.9	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.	7.2	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ז') הינו BBB - (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	52%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ז'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 13.6 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ז	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 דנן	עומדים בתנאי

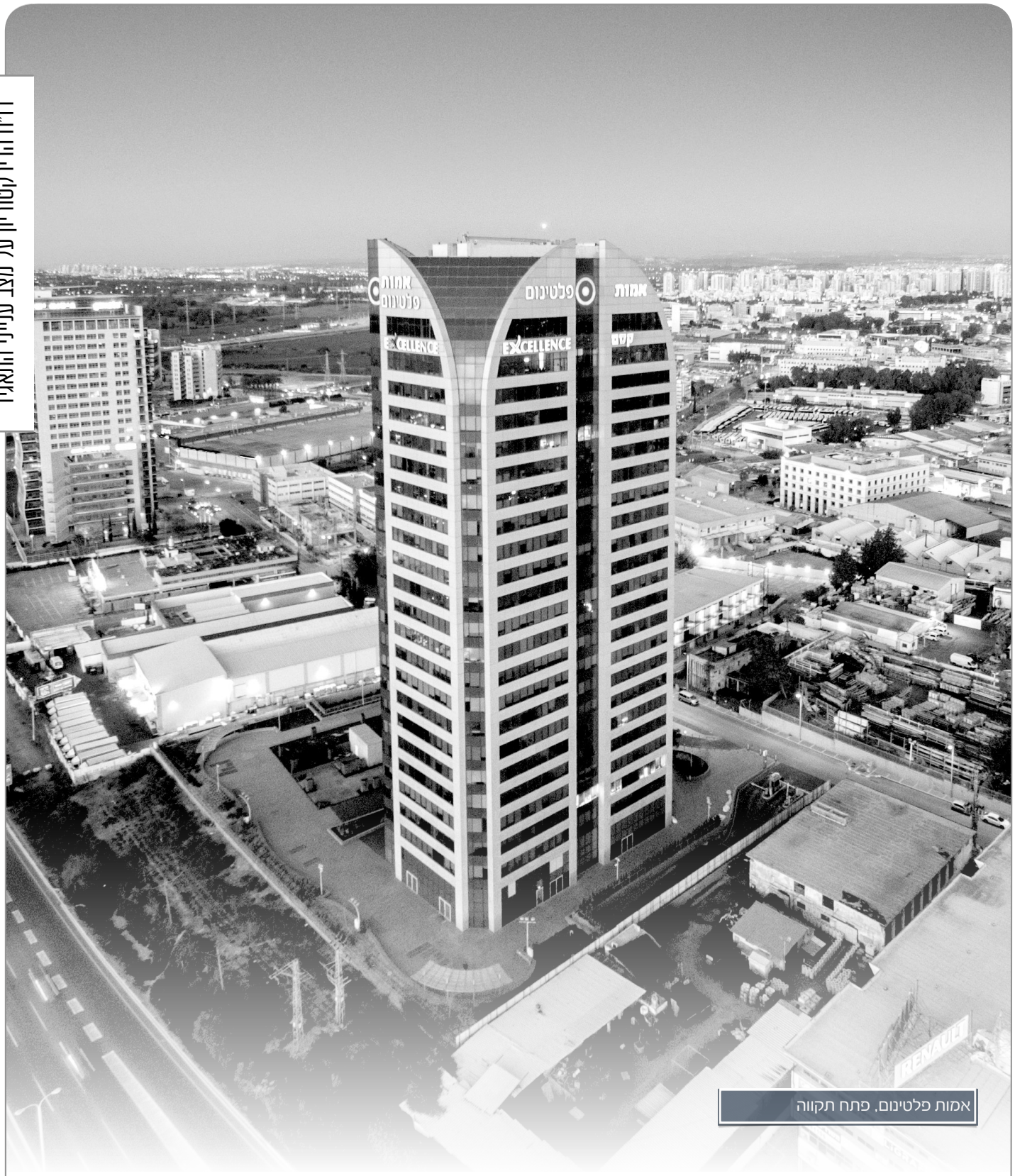
בית זיויאל, תל אביב

נספח ה'

דוח בסיסי הצמדה

נספח ה' - דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 30 בספטמבר, 2020 (באלפי ש"ח):

	הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסים	סה"כ
	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
רכוש שוטף				
מזומנים ושווי מזומנים	-	229,189	-	229,189
לקוחות	-	28,840	-	28,840
נכסי מס שוטפים, נטו	-	-	49	49
חייבים ויתרות חובה	5,258	22,664	31,312	59,234
	5,258	**280,693**	**31,361**	**317,312**
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	120,610	2,865	326,206	449,681
יתרות חובה לזמן ארוך	29,740	2,280	28,597	60,617
סך נכסים כספיים	**155,608**	**285,838**	**386,164**	**827,610**
נדל"ן להשקעה	-	-	13,320,412	13,320,412
רכוש קבוע, נטו	-	-	36,150	36,150
סך נכסים לא כספיים	**-**	**-**	**13,356,562**	**13,356,562**
סך הנכסים	**155,608**	**285,838**	**13,742,726**	**14,184,172**
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	637,824	102,698	-	740,522
ספקים ונותני שירותים	-	17,171	-	17,171
התחייבויות מס שוטפות	-	-	64,731	64,731
זכאים ויתרות זכות	70,742	40,154	20,745	131,641
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	-	62,272	-	62,272
סך התחייבויות שוטפות	**708,566**	**222,295**	**85,476**	**1,016,337**
התחייבויות שאינן שוטפות				
אגרות חוב	5,531,727	317,550	-	5,849,277
	5,531,727	**317,550**	**-**	**5,849,277**
סך התחייבויות כספיות	**6,240,293**	**539,845**	**85,476**	**6,865,614**
מיסים נדחים	-	-	1,296,812	1,296,812
הפרשות	-	-	16,483	16,483
אחרות	-	39,428	28,104	67,532
סך התחייבויות לא כספיות	**-**	**39,428**	**1,341,399**	**1,380,827**
סך ההתחייבויות	**6,240,293**	**579,273**	**1,426,875**	**8,246,441**
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	**(6,084,685)**	**(254,007)**	**300,688**	**(6,038,004)**



אמות פלטינום, פתח תקווה

נספח ו'

דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

מגדל ToHa1, תל אביב

אמות השקעות.
אנשים קודם.

דוחות כספיים
מאוחדים

אמות השקעות מבית אלוני חץ

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח הדירקטוריון	1-47
דוח סקירה של רואי חשבון	48
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	49
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד	50
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	51
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	52-56
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	57-58
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים	59-63
דוחות כספיים נפרדים	64-70
מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף	71
דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	72-74

Deloitte.

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
<u>אמות השקעות בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אמות השקעות בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות בנות ופעילויות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 27% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ 33% וכ- 35% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-207,766 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 5,747 אלפי ש"ח ו- 2,442 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 8 בנובמבר 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 ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ת. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	229,189	805,007	57,360
לקוחות	28,840	18,827	19,846
נכסי מס שוטפים, נטו	49	117	151
חייבים ויתרות חובה	59,234	34,421	40,544
סך-הכל רכוש שוטף	317,312	858,372	117,901
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	12,443,624	10,552,514	12,359,772
נדל"ן להשקעה בהקמה	876,788	451,169	550,354
	13,320,412	11,003,683	12,910,126
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	449,681	445,147	478,446
יתרות חובה לזמן ארוך	60,617	29,645	30,612
רכוש קבוע, נטו	36,150	36,927	37,458
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	13,866,860	11,515,402	13,456,642
סך-הכל נכסים	14,184,172	12,373,774	13,574,543
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות	740,522	572,897	837,640
ספקים ונותני שירותים	17,171	20,284	18,904
התחייבויות מס שוטפות, נטו	64,731	37,830	36,714
זכאים ויתרות זכות	131,641	114,493	169,323
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	62,272	77,330	115,610
סך-הכל התחייבויות שוטפות	1,016,337	822,834	1,178,191
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	5,849,277	4,864,507	4,739,360
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	213,216	202,647
הפרשות	16,483	17,821	16,483
אחרות	67,532	67,343	82,460
התחייבויות מסים נדחים	1,296,812	1,052,288	1,252,148
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	7,230,104	6,215,175	6,293,098
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,937,776	5,335,810	6,103,298
זכויות שאינן מקנות שליטה	(45)	(45)	(44)
סך-הכל הון	5,937,731	5,335,765	6,103,254
סך-הכל התחייבויות והון	14,184,172	12,373,774	13,574,543

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

8 בנובמבר, 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**נתן חץ** **יו"ר הדירקטוריון**	**שמעון אבודרהם** **מנהל כללי**	**יהודית זינגר** **משנה למנכ"ל** **וסמנכ"ל כספים**

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה, נטו (ראה באור 2ב')	584,730	558,767	201,183	190,968	759,064
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	45,776	46,651	16,597	15,906	62,882
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	538,954	512,116	184,586	175,062	696,182
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(133,652)	113,862	14,395	-	847,259
	405,302	625,978	198,981	175,062	1,543,441
הוצאות הנהלה וכלליות	35,241	33,643	12,193	11,052	45,150
תרומות	1,518	1,506	509	501	2,015
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	28	274	(37)	(57)	962
רווח מפעולות רגילות	368,515	590,555	186,316	163,566	1,495,314
הכנסות מימון	3,410	5,328	1,444	620	6,314
הוצאות מימון	(78,321)	(122,629)	(35,766)	(2,497)	(148,827)
הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם	-	-	-	-	(23,801)
הוצאות מימון, נטו	(74,911)	(117,301)	(34,322)	(1,877)	(166,314)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	7,699	13,768	3,840	4,469	50,030
רווח לפני מסים על ההכנסה	301,303	487,022	155,834	166,158	1,379,030
מסים על ההכנסה	(81,932)	(105,398)	(34,863)	(47,158)	(308,607)
רווח נקי לתקופה	219,371	381,624	120,971	119,000	1,070,423
מיוחס ל:					
בעלים של החברה	219,372	381,627	120,971	119,001	1,070,425
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1)	(3)	-	(1)	(2)
	219,371	381,624	120,971	119,000	1,070,423
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
בסיסי					
סך-הכל	0.58	1.07	0.32	0.32	2.96
בדילול מלא					
סך-הכל	0.57	1.06	0.32	0.32	2.95
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)					
בסיסי	381,412	357,637	381,490	366,722	362,016
בדילול מלא	381,817	359,334	381,490	369,572	363,219

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				אלפי ש"ח
רווח נקי לתקופה	219,371	381,624	120,971	119,000	1,070,423
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	(37)	-	-	(37)
סה"כ רווח כולל לתקופה	219,371	381,587	120,971	119,000	1,070,386
מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	219,372	381,590	120,971	119,001	1,070,388
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1)	(3)	-	(1)	(2)
	219,371	381,587	120,971	119,000	1,070,386

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2020	421,487	3,216,379	7,143	2,458,289	6,103,298	(44)	6,103,254
רווח נקי לתקופה	-	-	-	219,372	219,372	(1)	219,371
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	219,372	219,372	(1)	219,371
מימוש כתבי אופציות לעובדים, דירקטורים ונושא משרה	516	7,805	(919)	-	7,402	-	7,402
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה	-	-	4,209	-	4,209	-	4,209
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים	-	-	246	-	246	-	246
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	(396,751)	(396,751)	-	(396,751)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020	422,003	3,224,184	10,679	2,280,910	5,937,776	(45)	5,937,731

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2019	387,962	2,590,924	15,466	8,144	1,834,332	37	4,836,865	(42)	4,836,823
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	381,627	-	381,627	(3)	381,624
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	(37)	(37)	-	(37)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	381,627	(37)	381,590	(3)	381,587
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה	20,856	406,576	(9,650)	-	-	-	417,782	-	417,782
מימוש כתבי אופציות לעובדים, דירקטורים ונושא משרה	3,917	53,412	-	(5,854)	-	-	51,475	-	51,475
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה	-	-	-	4,440	-	-	4,440	-	4,440
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים	-	-	-	248	-	-	248	-	248
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(356,590)	-	(356,590)	-	(356,590)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019	412,735	3,050,912	5,816	6,978	1,859,369	-	5,335,810	(45)	5,335,765

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי 2020	422,003	3,224,184	9,080	2,255,312	5,910,579	(45)	5,910,534
רווח נקי לתקופה	-	-	-	120,971	120,971	-	120,971
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	120,971	120,971	-	120,971
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה	-	-	1,510	-	1,510	-	1,510
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים	-	-	89	-	89	-	89
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	(95,373)	(95,373)	-	(95,373)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020	422,003	3,224,184	10,679	2,280,910	5,937,776	(45)	5,937,731

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי 2019	400,657	2,819,760	13,686	7,136	1,829,561	-	5,070,800	(44)	5,070,756
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	119,001	-	119,001	(1)	119,000
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	119,001	-	119,001	(1)	119,000
הנפקת הון מניות ומימוש כתבי אופציה	11,056	215,313	(7,870)	-	-	-	218,499	-	218,499
מימוש כתבי אופציות לעובדים, דירקטורים ונושא משרה	1,022	15,839	-	(1,851)	-	-	15,010	-	15,010
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה	-	-	-	1,602	-	-	1,602	-	1,602
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים			-	91	-	-	91	-	91
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(89,193)	-	(89,193)	-	(89,193)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019	412,735	3,050,912	5,816	6,978	1,859,369	-	5,335,810	(45)	5,335,765

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
(מבוקר)

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	219,371	381,624	120,971	119,000	1,070,423
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	137,776	(76,736)	(49,026)	(92,162)	(609,109)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	357,147	304,888	71,945	26,838	461,314
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו	(611,813)	(251,751)	(248,019)	(111,286)	(1,375,472)
תמורה ממימוש חברה המטופלת בשיטת השווי מאזני	-	6,701	-	-	6,701
פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	3,977	4,627	1,346	1,326	5,952
אחרות, נטו	(328)	(1,356)	(164)	(998)	(2,439)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(608,164)	(241,779)	(246,837)	(110,958)	(1,365,258)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו	(242,613)	(28,620)	-	(9,645)	(38,349)
דיבידנד ששולם	(396,751)	(356,590)	(95,373)	(89,193)	(446,468)
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה	-	417,782	-	218,499	576,535
הנפקת אגרות חוב, נטו	1,635,676	1,003,480	159,132	584,151	1,003,480
מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה	7,402	51,475	-	17,602	59,146
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך	(417,731)	(298,547)	(415,580)	(296,479)	(408,588)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות	(163,137)	(344,785)	1,614	(342,041)	(82,155)
מזומנים נטו - פעילות מימון	422,846	444,195	(350,207)	82,894	663,601
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	171,829	507,304	(525,099)	(1,226)	(240,343)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	57,360	297,703	754,288	806,233	297,703
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	229,189	805,007	229,189	805,007	57,360

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
נספח א' לדוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים					
מפעילות שוטפת					
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	133,652	(113,862)	(14,395)	-	(847,259)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(7,699)	(13,768)	(3,840)	(4,469)	(50,030)
שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	552	(1,064)	(242)	934	(873)
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני	32,350	1,250	-	500	2,500
שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה	(45,046)	(9,704)	(4,405)	(37,344)	(29,086)
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך	-	1,372	-	(1,818)	869
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	4,455	4,688	1,599	1,693	6,101
מסים נדחים, נטו	44,664	84,673	22,937	31,977	284,533
אחרות, נטו	1,848	1,675	959	644	4,144
	164,776	(44,740)	2,613	(7,883)	(629,101)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
עליה בלקוחות	(8,994)	(87)	(203)	(2,630)	(1,106)
עליה בחייבים ויתרות חובה	(6,652)	(569)	(6,728)	(2,672)	(3,495)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	1,212	(9,636)	(18)	(3,318)	(10,667)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	454	(6,732)	5,390	(6,377)	(4,549)
ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	(588)	(7)	(475)	(9)	(22)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות	(12,432)	(14,965)	(49,605)	(69,273)	39,831
	(27,000)	(31,996)	(51,639)	(84,279)	19,992
	137,776	(76,736)	(49,026)	(92,162)	(609,109)
ב. עסקאות שלא במזומן					
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	10,773	52,285	10,773	8,616	99,473
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים	-	-	-	-	731
ג. מידע נוסף					
ריבית ששולמה (*)	168,588	166,850	113,180	131,914	183,663
ריבית שהתקבלה	10,418	3,176	2,820	1,120	5,640
מסים ששולמו	9,555	10,052	2,332	2,564	14,596
מסים שנתקבלו	57	3,448	13	3,448	3,448
דיבידנד שנתקבל	32,350	1,250	-	500	2,500

(*) כולל עמלת פרעון מוקדם, ראו באור 4ג'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (**להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים"**).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ב. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שנסתיימה באותו מועד, לרבות האמור להלן:

ויתור בגין תשלומי חכירה הנובעים מהסדרי חכירה תפעולית שמועד פירעונם החוזי חלף

- החברה מטפלת בוויתורים שהוענקו לחוכרים בהסדרי חכירה תפעולית בגין תשלומי חכירה שמועד פירעונם החוזי חלף, המהווים תיקון חכירה, כגריעה של נכס פיננסי. בהתאם לכך ולאחר הבאה בחשבון של הפסדי אשראי חזויים ככל וישנם, החברה גורעת את יתרת החייבים בגין חכירה תפעולית לדוח על הרווח או הפסד במועד בו פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים. בגין גריעת יתרת החייבים רשמה החברה קיטון הכנסה בסך של כ- 15 מילוני שקלים.

הסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים

- בהסדרי חכירה המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים החברה מכירה בתשלומי החכירה הקבועים על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. בכל תקופה החברה מכירה בפער בין סך תשלומי החכירה בפועל לבין הסכום המתקבל על בסיס הקו הישר כתשלומי חכירה משתנים חיוביים או שליליים.

ג. **תיקונים לתקנים שנכנסו לתוקף בתקופה הנוכחית**

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

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

התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020. ליישום התיקון לא הייתה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

להלן פרטים על עליית (ירידת) מדד המחירים לצרכן ושינויים בשער החליפין של הדולר שלהלן מול הש"ח:

	שער החליפין היציג של הדולר	מדד בישראל	
		מדד ידוע	מדד בגין
		נקודות	נקודות
תאריך הדוחות הכספיים			
ליום 30 בספטמבר 2020	3.441	132.766	132.634
ליום 30 בספטמבר 2019	3.482	133.826	133.561
ליום 31 בדצמבר 2019	3.456	133.561	133.561
שיעורי השינוי:	%	%	%
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	(0.43)	(0.60)	(0.69)
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	(7.10)	0.50	0.60
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	(0.72)	0.10	0.10
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	(2.36)	(0.69)	(0.30)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	(7.79)	0.30	0.60

ביאור 3 - מכשירים פיננסים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

א. פרט למפורט בטבלה הבאה סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

	ליום 30 בספטמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2019	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
התחייבויות פיננסיות						
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)	-	-	252,844	268,259	242,613	266,414
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות ועסקאות גידור)	6,442,485	6,704,090	5,413,883	5,865,626	5,284,461	5,720,827
	6,442,485	6,704,090	5,666,727	6,133,885	5,527,074	5,987,241

ב. רמות שווי הוגן

חישוב השווי ההוגן של ההלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה, הינו בהתאם לרמה 3.
חישוב השווי ההוגן של אגרות החוב, הינו בהתאם לרמה 1.

ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. שינויים פרסונליים בהנהלת אמות

ביום 5 ביולי 2020, הודיע מר אבשלום מוסלר, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, וזאת לאחר כ-15 שנות כהונה. כהונתו של מר מוסלר כמנכ"ל החברה באה לכדי סיום ביום 31 באוגוסט 2020.
ביום 9 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, פה אחד, את מינויו של מר שמעון אבודרהם למנכ"ל החברה, החל מיום 1 בספטמבר 2020. מר אבודרהם המועסק בחברה למעלה מ-12 שנים, כיהן מינואר 2008 כסמנכ"ל הנדסה בחברה והחל מינואר 2016 מכהן כמנכ"ל חברת הבת אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, המרכזת את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבנייה בחברה. ביום 8 בנובמבר אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר על סדר יומה, בין היתר, אישור תנאי הכהונה של מר אבודרהם. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה המפורסם במקביל לדוח זה.
על פי המלצתו של מר אבודרהם, מונתה הגברת יהודית זינגר לתפקיד משנה למנכ"ל החברה, זאת בנוסף לתפקידה כסמנכ"ל הכספים של החברה מזה למעלה מ-14 שנים.

ב. עדכון בגין משבר הקורונה - שווי נכסי הנדל"ן של החברה

בעקבות משבר הקורונה אשר הינו אירוע מתגלגל ואין וודאות ביחס למועד סיומו ולמידת השפעתו על נכסי החברה, גיבשה החברה תוכנית הקלות מדורגת לתשלום דמי שכירות וניהול ביחס למרכזים המסחריים, (למעט לעסקים שהותרה פעילותם דוגמת מרכולים/עסקי פארמה/בנקאות וכיוצ"ב).

בגין התקופה מיום 15 במרץ 2020 ועד 30 ביוני 2020, כאשר בגין התקופה שבין 15 במרץ 2020 ועד 30 באפריל 2020 לא חויבו על ידי החברה דמי שכירות ודמי ניהול והחל מיום פתיחת המרכזים המסחריים ועד ליום 30 ביוני 2020 נשאו השוכרים בדמי שכירות בשיעור שנגזר כאחוזים מהפדיון בהתאם לקבוע בהסכמי השכירות (חלף דמי שכירות קבועים או אחוז מפדיון כגבוה מבינהם) וכן ניתנו להם הנחות מסוימות בדמי הניהול והכל בכפוף להפחתת/התאמת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתכנית סיוע ממשלתית. היקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים בגין התקופה שמיום 15 במרץ 2020 ועד 30 ביוני 2020 כאמור לעיל, מסתכם בסך של 32 מיליון ש"ח. בגין התקופה שהחל מה- 18 בספטמבר 2020 בוחנת החברה עריכתם של הסדרים קונקרטיים עם שוכרים אשר כתוצאה מההגבלות מחויבים לסגור את עסקיהם בנכסי החברה, וזאת בשיתוף פעולה עמם. ברבעון השלישי של שנת 2020 הוקטנו הכנסות מדמי שכירות בעקבות הסגר לשוכרי המרכזים המסחריים בסך של כ-9 מיליון ש"ח.

החברה בחנה את שווי נכסיה למועד הדוח. במועד זה אין נתוני שוק שמצדיקים שינוי מהותי בהנחות העבודה העומדות בבסיס הערכות השווי לסוף שנת 2019 ובכלל זה נושא שיעורי ההיוון. בדוחות החצי שנתיים בצעה החברה התאמת שווי של נכסיה לירידת המדד בחציון הראשון בשיעור של 0.7% וכן נלקחו בחשבון במסגרת הנחות העבודה, התאמת ההכנסות הצפויות משכירות וניהול בנכסיה של החברה לטווח הקצר.

ג. פרעון הלוואה ממוסד בנקאי

בחודש פברואר 2020, ביצעה החברה ביוזמתה פרעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של 268 מיליון ש"ח, ההלוואה נשאה ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור של 4.3% (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.

ד. גיוס אגרות חוב – סדרה ו'

בחודש פברואר 2020, 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.נ.. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 350 מיליון ש"ח. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 0.9%.

בחודש מרץ 2020, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 26 במרץ 2020, אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת הסדרה הנסחרת בהיקף של 273 מיליון ש"ח ע.נ.. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 246 מיליון ש"ח. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 2.53%.

בחודש אפריל 2020, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 23 באפריל 2020, אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת הסדרה הנסחרת בהיקף של 450 מיליון ש"ח ע.נ.. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 420 מיליון ש"ח. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 2.06%.

לפרטים נוספים ראו באור 12 ה' לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ה. גיוס אגרות חוב – סדרה ז'

בחודש פברואר 2020, 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.נ.. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 460 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ז') מגלמת ריבית אפקטיבית שקלית בשיעור של 2.55%.

קרן אגרות החוב (סדרה ז') תעמוד לפרעון 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.

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

בחודש יולי 2020, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 20 ביולי 2020, בדרך של הנפקת חבילת אגרות חוב סדרה ז' וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב סדרה ז', תמורת סך של 84 מיליון ש"ח (לעניין תמורה עתידית ממימוש כתבי אופציה, ראה להלן).

אגרות חוב (סדרה ז') אשר הונפקו הינן בהיקף של כ- 67 מיליון ש"ח ע.נ.. התמורה נטו עבור אגרות החוב שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה ויוחסה לאגרות החוב, מסתכמת בסך של כ- 66 מיליון ש"ח. הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 2.62%.

כמו כן , הונפקו כ- 2.7 מיליון כתבי אופציה (סדרה 10) הניתנים למימוש באופן שכל כתב אופציה ניתן למימוש ל- 100 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') , התמורה המיידית שהתקבלה ע"י החברה ויוחסה לאופציות הינה כ- 17 מיליון ש"ח. בנוסף, התמורה העתידית ברוטו שתתקבל ע"י החברה בהינתן מימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 10) שהונפקו כאמור, לאגרות החוב סדרה ז', תסתכם בסך של 251.6 מיליון ש"ח (מחיר מימוש בסך של 94 ש"ח לכתב אופציה). האופציות ניתנות למימוש בכל יום מסחר החל מיום רישומן למסחר ועד ליום 24 בדצמבר 2020. נכון למועד הדוח על המצב הכספי מומשו 826 אלף אופציות תמורת סך של 78 מיליון ש"ח, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי מומשו 170 אלף אופציות תמורת סך של 16 מיליון ש"ח.
האופציות כאמור נמדדות בשווי הוגן כנגד רווח והפסד, במהלך התקופה נרשמו הוצאות מימון בסך 3.3 מיליון ש"ח.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 1.36%, בהיקף קרן כולל של 67 מיליון ש"ח.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020, הנפיקה החברה לציבור באמצעות הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב סדרה ז' בעקבות מימוש כתבי אופציה, בהיקף של 82.6 מיליון ע.נ., התמורה אשר יוחסה להרחבה הינה בסך של 81.5 מיליון ש"ח, אגרות החוב (סדרה ז') נושאות ריבית נקובה בשיעור של 2.44%.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 1.365%, בהיקף קרן כולל של 17 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראו באור 12ו' לדוחות הכספיים השנתיים.

ו. דיבידנד שהוכרז

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 בכל רבעון וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 25 אגורות למניה בכל רבעון, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2020, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2020 בסך של 24 אגורות למניה, לכל רבעון ובגין הרבעון השלישי של שנת 2020 בסך של 25 אגורות למניה. בנוסף, במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2019 בסך של 31 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח), סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו 397 מיליון ש"ח.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש נובמבר, 2020 על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2020 בסך של 25 אגורות למניה, (כ- 102 מיליון ש"ח), אשר ישולם ביום ה-30 בנובמבר, 2020.

ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ז. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

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 2,332,226 כתבי אופציה, ל-62 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו- 6 דירקטורים).
בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 17(ו) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

ח. מתחם הלח"י בני ברק

בהמשך לאמור בביאור 7ד' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ל- 31 בדצמבר, 2019, אודות העסקה עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, לרכישת מחצית מזכויות החכירה המהוונות במגרש ברחוב הלח"י בני ברק, במהלך הרבעון הראשון של השנה שילמה החברה את יתרת התשלום לאלייד בתוספת השתתפות בעלויות בסך של כ-113 מיליון ש"ח.

ט. מרלו"ג אמות שופרסל מודיעין

במבנה המרלו"ג הסתיימו עבודות השלד ומבוצעות עבודות בידוד המעטפת והמערכות. על פי ההסכם עם השוכר, הנכס החל להניב הכנסה מאמצע יולי 2020 וברבעון הנוכחי נרשמה הכנסה בסך של 2.7 מיליון ₪ (חלק החברה). הנכס מוין במהלך הרבעון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב לפי שווי של 187 מיליון ש"ח (חלק החברה).

י. השכרת משרד לצד קשור

ביום 10 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת, אשר סיווגה את ההתקשרות כ"עסקה שאינה חריגה" כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט 1999) את התקשרות החברה בתוספת להסכם שכירות עם אנרג'יקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ (חברה בבעלות החברה האם, להלן: "אנרג'יקס"), לפיו משכירה החברה לאנרג'יקס בתנאי שוק ובמהלך עסקים הרגיל, משרדים בשטח של כ- 576 מ"ר ברוטו בקומה ה- 40 של "מגדל אמות אטריום" ברמת-גן (להלן: "המושכר הקיים" ו"הבניין") וכן מקומות חניה בחניון הבניין. על פי התוספת להסכם השכירות, השכירה החברה לאנרג'יקס שטח נוסף של כ- 480 מ"ר ברוטו בסמוך למושכר הקיים וכן הוארכה תקופת השכירות במושכר הכולל עד ליום 2 ביוני, 2026. השכירות הינה בתנאי השכירות המקובלים החברה ביחס לשוכרים בבניין.

יא. זכייה במכרז - מתחם "שער העיר" ירושלים

ביום ה- 14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ- 4.5 דונם (המהווה את מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לירושלים.

משך החכירה הינו לתקופה של 98 שנה, עם אופציה ל- 98 שנה נוספות. המגרש מיועד להקמת מתחם לתעסוקה ומסחר מלווה רחוב עם אופציה למלונאות ודיור מיוחד להשכרה, בהיקף של כ- 79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ- 103 אלף מ"ר עיליים לפי תב"ע הנמצאת לקראת הפקדה וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם (חלק החברה 50%).

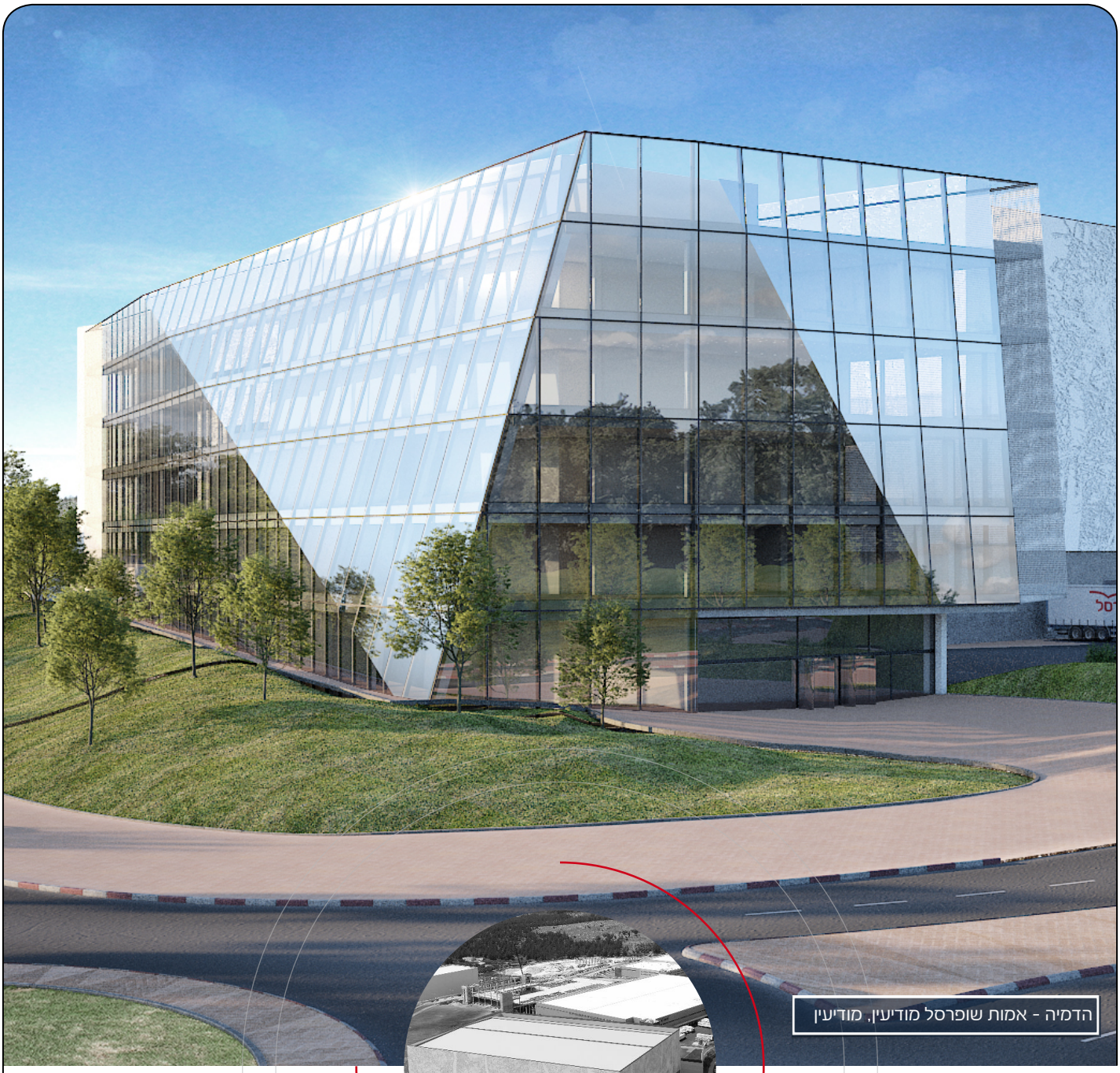
החברה ואלייד יפעלו במשותף לתכנון והקמה של הפרויקט על המגרש, וניהולו כנכס מניב, כאשר חלקו של כל צד בפרויקט הינו 50%. ההשקעה בהקמת הפרויקט, כולל מרכיב הקרקע, מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח , חלק החברה כ-550 מיליון ש"ח.

לוח הזמנים המוערך הינו כשנה-שנתיים להליכי תכנון ורישוי עד לתחילת הקמה ועוד כ- 5-6 שנים להקמתו של הפרויקט.

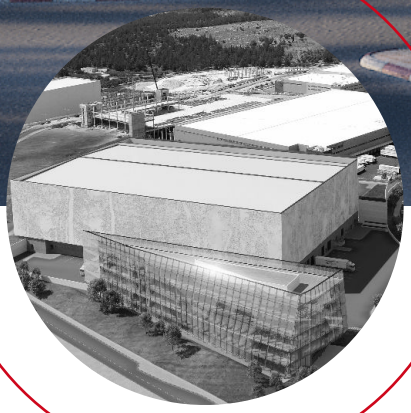
במהלך הרבעון השלישי של השנה שילמה החברה את חלקה בגין עלות הקרקע והוצאות פיתוח (לא כולל עלויות עסקה), בסך של כ-107 מיליון ש"ח.

יב. הנפקת מניות

בחודש אוקטובר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה 27.5 מיליון מניות, המהווה כ- 7.2% מסך הון המניות טרם ההנפקה. התמורה הכוללת ברוטו, שהתקבלה בגין ההנפקה בסך של 400 מיליון ש"ח. בעקבות הנפקת הון המניות שיעור המינוף ירד ל 43%.



הדמיה - אמות שופרסל מודיעין, מודיעין



אמות השקעות.
אנשים קודם.

דוחות כספיים **נפרדים**

אמות השקעות מבית אלוני חץ

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	64
מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):	
נתונים על המצב הכספי	65
נתונים על הרווח והפסד	66
נתונים על הרווח הכולל	67
נתונים על תזרימי המזומנים	68-69
מידע נוסף	70

לכבוד
בעלי המניות של
אמות השקעות בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכם לסך של 1,604,283 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 84,413 אלפי ש"ח ו- 28,275 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב , 8 בנובמבר 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 ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ד. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	200,319	785,759	34,201
לקוחות	18,405	10,693	11,807
חייבים ויתרות חובה	83,638	37,876	60,696
סך-הכל רכוש שוטף	302,362	834,328	106,704
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	7,846,300	6,707,406	7,719,930
נדל"ן להשקעה בהקמה	868,788	443,169	542,354
	8,715,088	7,150,575	8,262,284
הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות	2,330,848	2,122,297	2,339,680
השקעה בחברות מוחזקות	2,347,576	2,029,738	2,283,290
יתרות חובה לזמן ארוך	57,331	26,183	27,090
רכוש קבוע, נטו	35,155	35,869	36,388
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	13,485,998	11,364,662	12,948,732
סך-הכל נכסים	13,788,360	12,198,990	13,055,436
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	740,522	572,897	837,599
ספקים ונותני שירותים	9,169	15,525	11,938
התחייבויות מס שוטפות, נטו	41,828	27,854	21,907
זכאים ויתרות זכות	233,417	341,270	153,368
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	61,772	76,830	82,448
סך-הכל התחייבויות שוטפות	1,086,708	1,034,376	1,107,260
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	5,849,277	4,864,507	4,739,360
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	-	213,216	202,647
הפרשות	16,483	17,821	16,483
השקעות בחברות מוחזקות	5,037	4,220	4,792
אחרות	50,572	51,521	64,695
מיסים נדחים, נטו	842,507	677,519	816,901
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	6,763,876	5,828,804	5,844,878
הון	5,937,776	5,335,810	6,103,298
סך-הכל התחייבויות והון	13,788,360	12,198,990	13,055,436

8 בנובמבר, 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים	**נתן חץ** **יו"ר הדירקטוריון**	**שמעון אבודרהם** **מנהל כללי**	**יהודית זינגר** **משנה למנכ"ל** **וסמנכ"ל כספים**

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	350,746	330,916	119,113	114,340	451,085
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	16,425	17,856	5,654	5,756	23,875
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	334,321	313,060	113,459	108,584	427,210
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(74,453)	85,912	14,394	-	613,537
	259,868	398,972	127,853	108,584	1,040,747
הוצאות הנהלה וכלליות	25,888	24,227	9,150	8,050	33,069
תרומות	1,500	1,500	500	500	2,000
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(998)	(932)	(349)	(344)	(1,458)
רווח מפעולות רגילות	233,478	374,177	118,552	100,378	1,007,136
הכנסות מימון	18,729	54,686	9,019	6,891	39,266
הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם	-	-	-	-	(23,801)
הוצאות מימון	(80,783)	(130,885)	(36,378)	(3,991)	(155,609)
רווח מפעולות לאחר מימון	171,424	297,978	91,193	103,278	866,992
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	96,209	148,466	50,512	45,630	403,097
רווח לפני מיסים על ההכנסה	267,633	446,444	141,705	148,908	1,270,089
מיסים על הכנסה	48,261	64,817	20,734	29,907	199,664
רווח נקי לתקופה	219,372	381,627	120,971	119,001	1,070,425

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רווח נקי לתקופה	219,372	381,627	120,971	119,001	1,070,425
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	(37)	-	-	(37)
סה"כ רווח כולל	219,372	381,590	120,971	119,001	1,070,388

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	219,372	381,627	120,971	119,001	1,070,425
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(27,082)	(218,977)	(111,002)	(135,278)	(839,720)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	192,290	162,650	9,969	(16,277)	230,705
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(562,454)	(223,942)	(242,785)	(100,648)	(788,274)
גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו	113,341	128,014	60,297	41,777	(345,550)
אחרות, נטו	(290)	(1,316)	(145)	(903)	(2,398)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(449,403)	(97,244)	(182,633)	(59,774)	(1,136,222)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
דיבידנד ששולם	(396,751)	(356,590)	(95,373)	(89,193)	(446,468)
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה	-	417,782	-	218,499	576,535
הנפקת אגרות חוב, נטו	1,635,676	1,003,480	159,132	584,151	1,003,480
מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה	7,402	51,475	-	17,602	59,146
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(242,613)	(28,620)	-	(9,645)	(38,349)
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך	(417,731)	(298,547)	(415,580)	(296,479)	(408,588)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים , נטו ואחרות	(162,752)	(344,785)	1,958	(342,041)	(82,196)
מזומנים נטו - פעילות מימון	423,231	444,195	(349,863)	82,894	663,560
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	166,118	509,601	(522,527)	6,843	(241,957)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	34,201	276,158	722,846	778,916	276,158
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	200,319	785,759	200,319	785,759	34,201

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2020	2019	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת					
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	74,453	(85,912)	(14,394)	-	(613,537)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(96,209)	(148,466)	(50,512)	(45,630)	(403,097)
דיבידנד מחברות מוחזקות	32,350	1,250	-	500	2,500
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות	(39,875)	(17,433)	(5,992)	(28,690)	(34,344)
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך	-	1,372	-	(1,818)	869
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות	4,455	4,688	1,599	1,693	6,101
מיסים נדחים, נטו	25,606	54,096	14,092	18,687	193,478
אחרות	1,587	1,362	913	488	474
	2,367	(189,043)	(54,294)	(54,770)	(847,556)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
עליה בלקוחות	(6,598)	(21)	(4,133)	(1,123)	(1,135)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(3,713)	1,592	(1,550)	(1,147)	(1,075)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	976	(10,223)	277	(3,514)	(11,194)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(582)	(4,196)	3,501	(3,436)	(4,220)
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	(583)	3	(476)	-	463
עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות	(18,949)	(17,089)	(54,327)	(71,288)	24,997
	(29,449)	(29,934)	(56,708)	(80,508)	7,836
	(27,082)	(218,977)	(111,002)	(135,278)	(839,720)
ב. פעולות שלא במזומן					
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	10,773	52,285	10,773	8,616	69,542
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים	-	-	-	-	731
ג. מידע נוסף					
ריבית ששולמה	168,588	166,850	113,180	131,914	183,663
ריבית שהתקבלה	29,448	46,455	9,176	15,774	34,435
מיסים ששולמו	2,832	4,387	-	1,379	5,807
מסים שנתקבלו	-	3,448	-	3,448	3,448
דיבידנד שנתקבל	32,350	1,250	-	500	2,500

(*) כולל עמלת פרעון מוקדם, ראו באור 4ב' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולתקופה של שנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(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, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

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.

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020.

אמות על הפארק, תל אביב

אמות השקעות.
אנשים קודם.

נספחים

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Deloitte.

8 בנובמבר, 2020

לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

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 סקירה מיום 8 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 8 בנובמבר 2020 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ת. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל – 1970 לרבעון השלישי של שנת 2020

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. שמעון אבודרהם, מנכ"ל.
2. יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים.
3. אוהד ויס, חשב ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי תקופה שנסתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2019 (להלן-הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו דירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 בספטמבר 2020 היא **אפקטיבית**.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל:
הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

<u>הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)</u>

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, שמעון אבודרהם מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן-"**החברה**") לרבעון השלישי של שנת 2020 (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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, 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 החברה 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 המנהל הכללי 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 בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ;וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2019) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

8 בנובמבר, 2020

שמעון אבודרהם, מנכ"ל

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים</u>

<u>לפי תקנה 38ג(ד)(2)</u>

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להל- "**החברה**") לרבעון השלישי של שנת 2020 (להלן- "הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה 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 המנהל הכללי 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 בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ;וכן–

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2019) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

8 בנובמבר, 2020

יהודית זינגר,
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

אמות השקעות בע"מ
מגדל אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2
רמת גן 5250501

טל: 03-5760503
פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

אמות השקעות מבית אלוני חץ