

דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2021



אמות השקעות. מאי 2021

אמות השקעות
מקבוצת אלני חץ

אנשים קודם.

אמות השקעות.
אנשים קודם.

תפישת האחריות התאגידית של אמות
כוללת בתוכה חתירה להטמעת עקרונות
ה"קיימות" בתפעול נכסי החברה
ובבניית נכסים חדשים.

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2021

אמות השקעות
חברי דירקטוריון

יו"ר דירקטוריון- נתן חץ
אבירם ורטהיים
איל גבאי
אמיר עמר
גד פניני
יחיאל גוטמן
יעל אנדורן
מוטי ברזילי
נירה דרור

חברי דירקטוריון

אמות השקעות

המנהל הכללי
שמעון אבודרהם

רואי חשבון
ברייטמן אלמגור זהר ושות'

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

תוכן עניינים

01. דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
4-66

02. דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2021
67-81

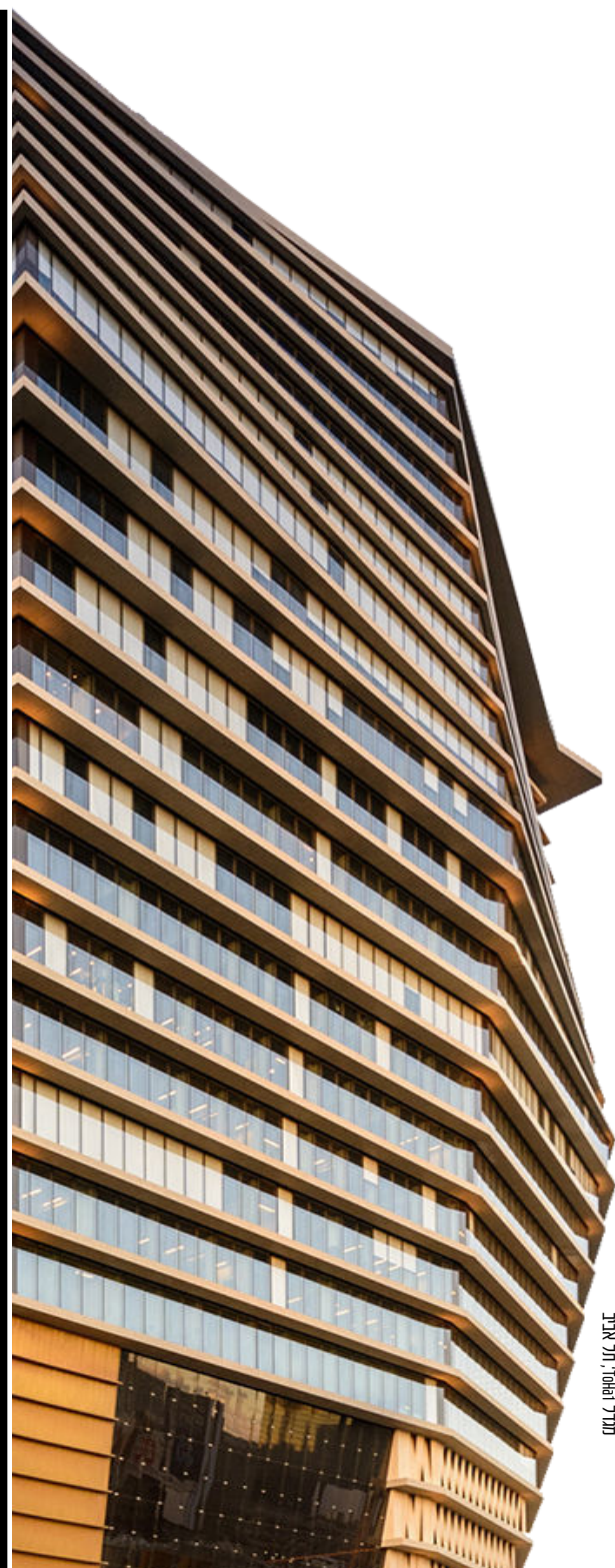
03. דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרץ 2021
82-91

04. נספחים
92-96

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהפוכיות
בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כדור
ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
בישראל, המחזיקה בה כ- 57%.

מנכ"ל ואח"כ, חל איכ



נתונים רבעוניים 1-3.2021

מבט על

נתוני דוחות 2021

מאוחד מורחב הנתונים במיליוני ש"ח

FFO 126 מיליון ש"ח

FFO 30.8 אגורות למניה

NOI 177 מיליון ש"ח

סך נדל"ן להשקעה במיליוני ש"ח 14,014

1,271 מתוכו נדל"ן בהקמה וייזום

98% נכסים שאינם משועבדים

1.87% ריבית חוב משוקלת צמודת מדד

מח"מ 5.6 שנים

מיליון ש"ח מסגרות אשראי מתוכן 1,000 מע"ח לא מנוצלות 1,080

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2021

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2021 (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

מסחריים סגורים במשך שבועות ארוכים. בנוסף, הביאו הסגרים והמגבלות שהוטלו על חופש התנועה, למעבר של חלק גדול במשק לעבודה מהבית. כפועל יוצא, המשבר הזניק את השימוש בטכנולוגיות מקוונות לפעילות מרחוק במגוון תחומים, בהם: עבודה, לימודים, אספקת שירותים ציבוריים ומסחריים, קניות וקשרים חברתיים והביאו לשינויים מסוימים בדפוסי ההתנהגות של הציבור.

הפגיעה בפעילות הכלכלית נבעה הן מהצדדים שנקטה הממשלה לריסון התפשטות הנגיף והן משינויי התנהגות רצוניים של הציבור לנוכח החשש להידבק.

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית.

ממשלת ישראל נקטה צעדים כדי לרסן את המגיפה באמצעות תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו על הציבור במהלך שנת 2020 מגבלות חמורות. ששיאן היה בהטלת סגרים מלאים או חלקיים, אשר שיתקו חלק ניכר מהפעילות והגבילו מאוד את חופש התנועה של הציבור. במסגרת זו הוטלו מגבלות חמורות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי ונאסרה התקהלות אנשים במרחב הציבורי. בשלבים מסוימים אף הוגבלה באופן מוחלט היציאה אל המרחב הציבורי למעט פעילות של גופי ביטחון וחרום ולמעט פעילות עסקים חיוניים (כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים) וכן נסגרו מערכת החינוך ומקומות התרבות, הבילוי והפנאי. הסגר האחרון הוטל בסוף דצמבר 2020 ונמשך כחודשיים, כאשר רק החל מה- 20 בפברואר 2021 התאפשרה חזרה לפעילות באופן הדרגתי בכפיפות לתנאים מחמירים של התו הסגול, אשר מכתיבים כללי התנהלות והתנהגות במרחב הציבורי תחת מגבלות ביחס לכלל המגזרים במשק ("התו הסגול") ובהדרגה הותרה פתיחתם של בתי העסק השונים. כתוצאה מהסגרים הנ"ל נותרו חנויות רחוב ומרכזים

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה (המשך)

לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך, אין עדיין ביכולתה של החברה לעת הזו להעריך את מלוא ההשלכות של המשתנים המאקרו כלכליים בשנת 2021 על פעילותה העסקית. הללו תלויים במידה ובהיקף התמששותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם הנגיף ובחזרת המשק לשגרה מלאה ובהם: קיומו של מלאי חיסונים זמין ומידת היענות הציבור להתחסן; שיפור יעילות החיסונים כנגד מוטאציות ו/או זנים חדשים של הנגיף ופיתוח תרופות יעילות להתמודדות עם המחלה; מידת וקצב הקיטון בהיקפי העבודה מהבית והחזרה לעבודה במשרדים; היקפן ומשכן של הגבלות אפשרויות על הפעילות העסקית והיקף השלכותיהן על הפעילות במשק; רמת התמיכה הממשלתית במשק; המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב.

לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרתו מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה כנגד נגיף הקורונה. לפי פרסומי הממשלה, עד למועד פרסום דוח זה חוסנו 59% מקרב תושבי המדינה מגיל 16 ומעלה והמבצע עודנו נמשך. מחקרים ומידע שפורסמו לאחרונה על ידי משרד הבריאות וקופות החולים מלמדים כי יעילות החיסון גבוהה מאוד, הן במניעת הדבקה והן במניעת תחלואה קשה, בכל קבוצות הגיל.

נכון למועד פרסום דוח זה, ניכרת חזרה לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, לרבות מערכת החינוך אשר שבה לפעילות מלאה ממש לאחרונה, אולם עובדים רבים במשק טרם שבו לעבודה מלאה במשרדים. כמו כן, רק ציבור המתחסנים והמחלימים מקורונה רשאים להיכנס למתחמי התרבות, ההסעדה, בילוי ופנאי, וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות.

* * *

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.

כאמור לעיל, ההנחיות שפרסמה הממשלה וההגבלות שהוטלו בעטין הביאו למעבר של חלק גדול במשק לעבודה מהבית ובשל כך, מספר העובדים שהגיעו למשרדים בנכסי החברה פחת. נכון למועד פרסום הדוח ניכרת חזרה הדרגתית לשגרת פעילות, תוך גידול עקבי במספר העובדים השבים לעבוד במשרדים.

ביחס למרכזים המסחריים שלה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים), גיבשה החברה תכנית הקלות מדורגת לתשלומי דמי שכירות וניהול כאשר בגין התקופות בהן המרכזים המסחריים היו סגורים לא נגבו על ידה דמי שכירות וכן ניתנו להם הנחות מסוימות בדמי הניהול (והכל בכפוף להפחתת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתכנית הסיוע ממשלתית).

היקף ההקלות כאמור, (בעיקר לשוכרי המרכזים המסחריים). במהלך הרבעון הראשון של השנה מסתכם בסך של 19 מיליון ש"ח.

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה (המשך)

החברה ממשיכה לבחון באופן שוטף 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 2021, 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, מידת ההתכנות להתפרצות מחודשת של המגיפה לאור היעילות הנלמדת של החיסונים והעליה המתמדת בשיעור האוכלוסייה המחוסנת, ההנחה כי בעקבות האמור לא צפויים גלי התפרצות משמעותיים נוספים של הנגיף שיביאו להשבתות חוזרות ונשנות של הפעילות העסקית במשק, ההנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם ועוצמת ומשך ההאטה הכלכלית בארץ ובעולם.

נכון למועד פרסום דוח זה, להערכת הנהלת החברה תמהיל פורטפוליו הנכסים המניבים של החברה המאוזן בין שימושים שונים: משרדים (51%), 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 (7%), ומסחר "לא חיוני" (14%) וכן הפיזור הגיאוגרפי הנרחב שלהם, מסייעים לה להתמודד בצורה טובה עם השלכות אפשריות של המשבר על תוצאות פעילותה.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף שלה ומצב נכסיה המניבים, מאפשרים לה להמשיך ולהתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר, לרבות השפעות עתידיות, ככל שתתרחשנה. לחברה תזרים חזק ויציב, למעלה ממאה נכסים מניבים ונכסים בייזום והקמה בשווי כולל של כ-14 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 מחודשת במשבר עד כדי חזרתו של מיתון ארוך טווח בארץ, ככל שתקרה, 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.

בעקבות ארוע הקורונה מובא לידיעתכם מידע בדבר נתוני גבייה שוטפים, עד כה, עבור חודשי שכירות 2021.1-3:

שימוש	אחוז גבייה %
סופרמרקטים	100%
משרדים	98%
תעשייה ולוגיסטיקה	99%
מסחר	73%
ממוצע	94%

מידע בדבר שטחים שנחתמו במהלך התקופה המדווחת

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, נחתמו 135 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 54 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 53 מיליון ש"ח.

שינוי בשכ"ד למ"ר		שטחים שהושכרו			שימוש
	שכ"ד למ"ר חדש	שכ"ד למ"ר קודם	שטח עילי	מספר חוזים	
%	ש"ח	ש"ח	מ"ר		
-	79	79	26,796	68	משרדים
(2%)	124	126	8,258	49	מסחר
-	46	46	13,085	14	לוגיסטיקה ותעשייה
3%	120	117	5,848	4	סופרמרקטים
			53,987	135	סה"כ

(*) הטבלה שלעיל מוללת חוזי שכירות שנחתמו/חודשו/אופציות שמומשו בתקופה המדווחת.
(**) החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.

אירועים במהלך התקופה

הנפקת אגרות חוב

ב־בחודש פברואר 2021, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ח' בהיקף של 450 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 446 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 1% והינן בעלות מח"מ של 9 שנים.

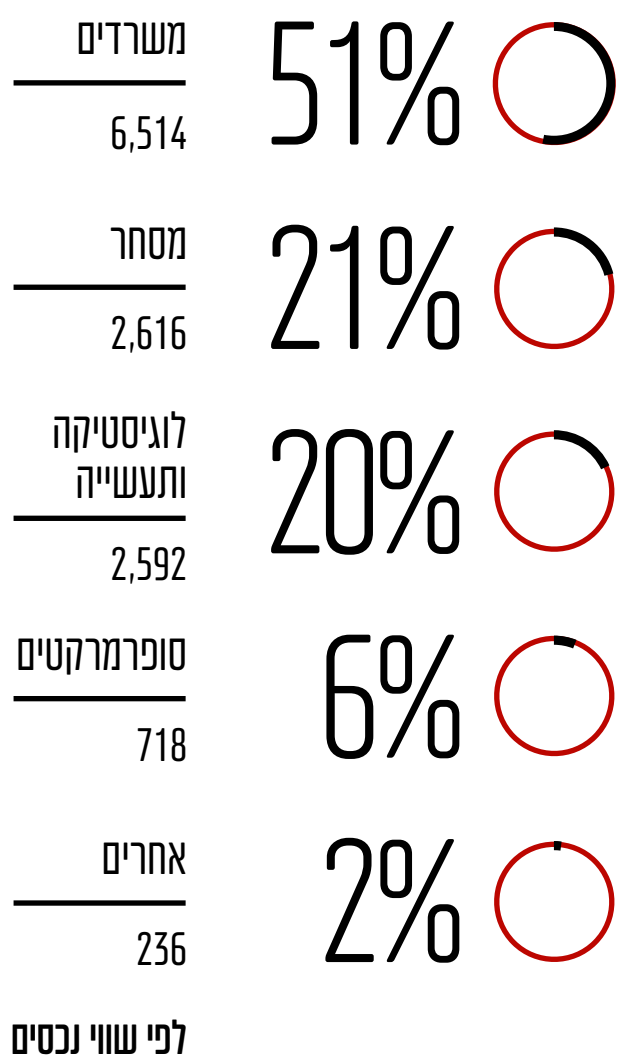
רכישת מחצית ממתחם לוגיסטי באזור קיבוץ חפץ חיים

ביום 3 במרץ 2021, חתמה החברה על הסכם לרכישת מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חפץ חיים בתמורה לסך של 71 מיליון ש"ח. הנכס מושכר במלואו לתקופה של 10 שנים וצפוי להניב NOI בסך של 8.1 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה 50%). נכון לתאריך הדוח העסקה לא באה לידי ביטוי בדוחות הכספיים.

פעילות הקבוצה

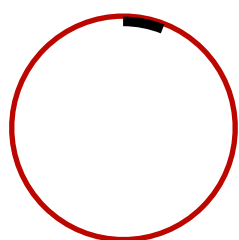
ליום 31 במרץ, 2021 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 104 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר חלק החברה, 956 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-553 אלפי מ"ר שטחי חניה (16,600 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,700 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 4 נכסים בהקמה בהיקף של 94 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ו-5 נכסים בתכנון וייזום בהיקף של 185 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.03.2021 הינו 96.8% (ל- 31.12.2020 הינו 97.2%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.



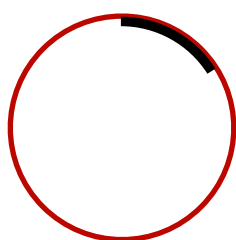
נכסי הנדל"ן המניב

של קבוצת אמות - לפי שווי נכסים



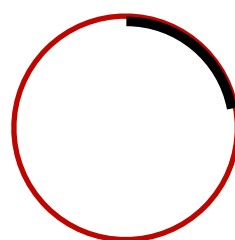
6%

35 סופרמרקטים



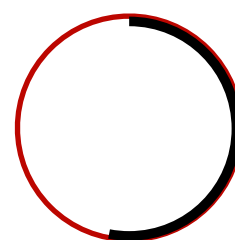
20%

17 מבני לוגיסטיקה
ותעשייה



21%

19 מבני מסחר



51%

31 מבני מעשרדים

אסטרטגיה עסקית

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

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

הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן הוא עסק לטווח ארוך ובהתאם לכך מקבלת החלטות.

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

בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה בפורטפוליו נכסי החברה.

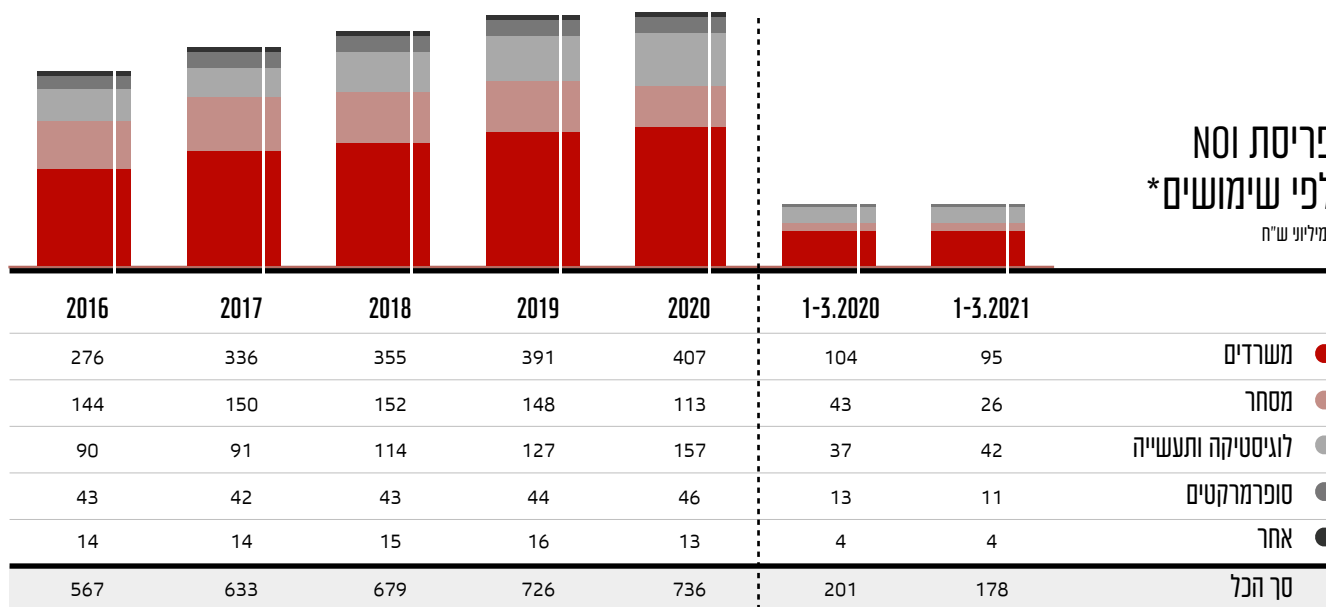
בד בבד החברה ממשיכה בייזום והשבחה בתחום המשרדים כך שנכון ליום 31 במרץ 2021, שווי המשרדים הינו 6.5 מיליארד ש"ח לעומת 4.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016.



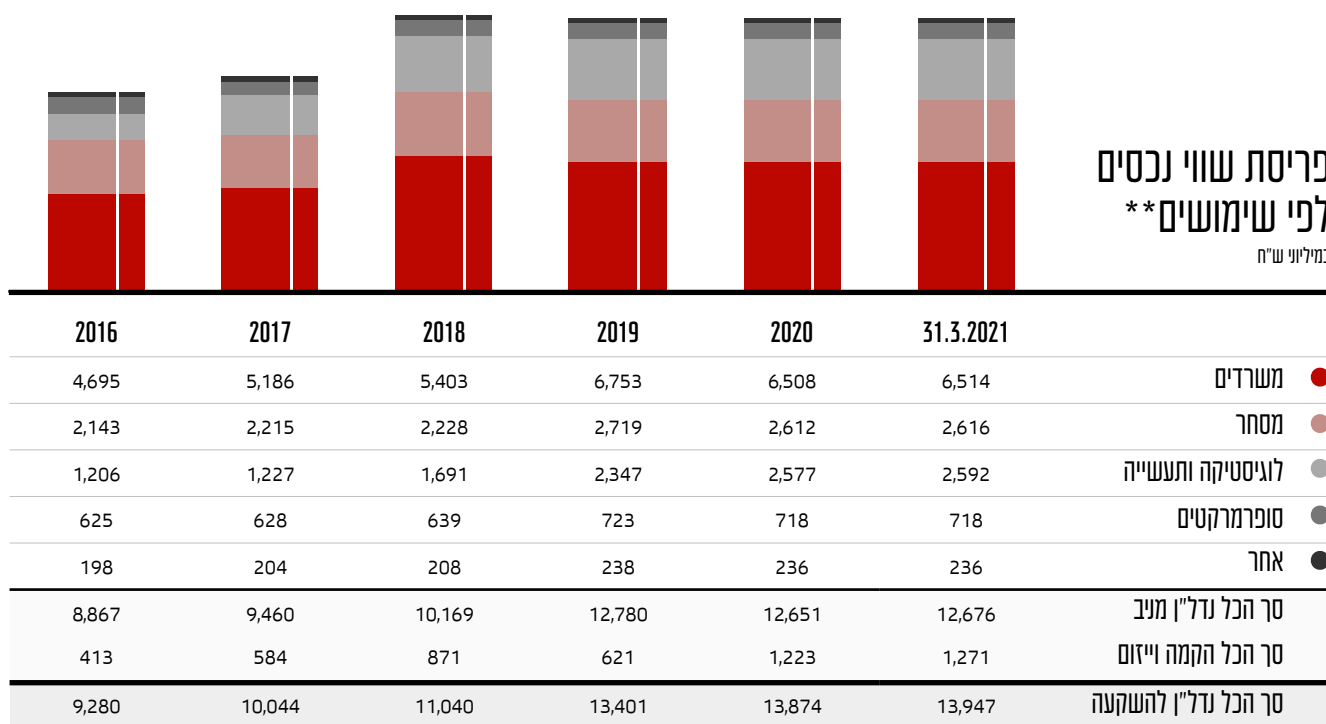
בית מדר, מפתחים

אסטרטגיה עסקית

פריסת נוס
לפי שימושים*
במיליוני ש"ח



פריסת שווי נכסים
לפי שימושים**
במיליוני ש"ח



(*) נתוני ה-NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס
(**) נתוני השווי אינם כוללים שווי קרקעות להשכחה

מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים

1-3/20	1-3/21	% שינוי 2020/21	
201	177	(12%)	NOI
89	102	15%	רווח נקי
142	126	(11%)	FFO ריאלי
37.3	30.8	(17%)	FFO למניה (אגורות)
381,254	409,902	8%	כמות מניות משוקללת (אלפי עג.)
(0.5%)	0.1%		עליה (ירידה) בשיעור מדד המחירים לצרכן

NOI - ירידה של 24 מיליון ש"ח אל מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מהיקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים בעקבות הסגר השלישי.

FFO ריאלי ו-FFO למניה - הירידה מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מירידה ב- NOI (עקב הקלות לשוכרי המרכזים המסחריים בעקבות הסגר השלישי). FFO למניה בתקופה המדווחת ירד ב- 17% כתוצאה מירידה ב- NOI ומגידול של 8% במספר המניות המשוקלל של החברה.

מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי שימושים⁽¹⁾

שימושים	שטח עילי ליום 31.03.21	NOI לתקופה 1-3/21	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.21	שווי נכסים להשכחה ליום 31.03.21	שעור תפוסה ליום 31.03.21	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.21
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים (*)	382,398	95,061	6,513,884		93.4%	1,182,111
מרכזים מסחריים	131,918	25,641	2,615,854		96.9%	9,739
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה (**)	380,811	41,696	2,591,967		99.6%	68,805
סופרמרקטים	37,694	11,269	718,414		100%	-
אחרות	23,553	4,109	235,988	67,160	100%	9,900
סך הכל שטח עילי	(2) 956,374	(3) 177,186	12,676,107	67,160	96.8%	1,270,555
סך הכל שטחי חניה	553,000					
סך הכל שטחים	1,509,374					

(*) בדצמבר 2020 סווג נכס בגבעתיים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה, הנכס בשטח של 17.5 אלף מ"ר.

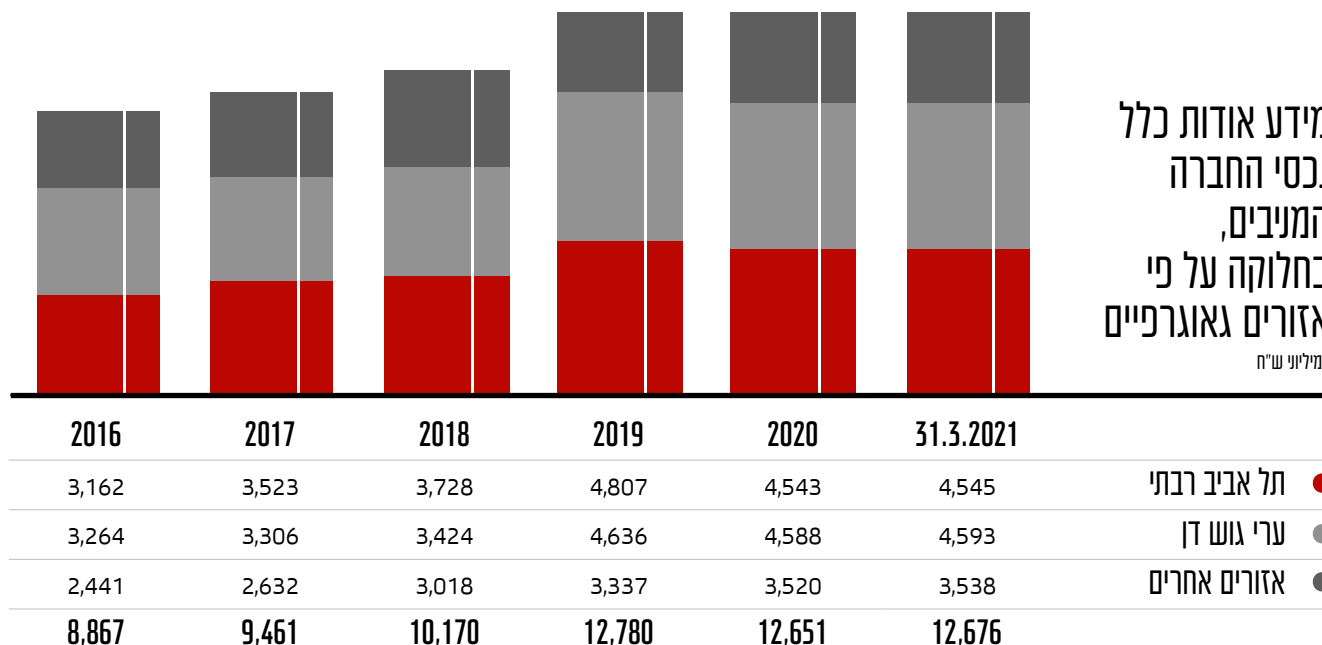
(**) ביולי 2020 סווג נכס מרל"ג אמות שופרסל במודיעין מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב בשטח של 32 אלף מ"ר (חלק החברה).

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

(2) השטח לא כולל 16,600 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח של כ-553 אלף מ"ר.

(3) כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

מידע אודות כלל
נכסי החברה
המניבים,
בחלוקה על פי
אזורים גאוגרפיים
במיליוני ש"ח



(*) בדצמבר 2020 סווג נכס בגבעתיים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה, הנכס בשטח של 17.5 אלף מ"ר.

מידע נוסף אודות פורטפוליו נכסי החברה

נכון ל 31 במרץ 2021, פורטפוליו נכסי החברה כולל 104 נכסים מניבים, 4 פרוייקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים ו-5 פרוייקטים בשלבי תכנון וייזום, בשווי כולל של 14 מיליארד ש"ח. 51% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 21% מסחר, 20% לוגיסטיקה ופארקי תעשייה 6% סופרמרקטים ו 2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש.

תל-אביב רבתי

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

ערים בהם

לקבוצה נכסים ע"פ

מעגלי ביקוש

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 104 נכסים, בשטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר, כ-956 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-553 אלפי מ"ר שטחי חנייה. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של כ-14 מיליארד ₪. הנכסים מושכרים ל-1,700 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על כ-97%.

מרבית נכסי החברה מסווקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

תל אביב רבתי

תל אביב

רמת גן

גבעתיים

ערי גוש דן

נתניה

הרצליה

כפר סבא

רעננה

ראש העין

פתח תקווה

קריית אונו

חולון

ראשל"צ

בת ים

לוד

אזורים אחרים

חדרה

קיסריה

אור עקיבא

רחובות

ירושלים

מודיעין

שוהם

אשדוד

ראש פינה

צפת

קיבוץ אלונים

מעלות

נהריה

כרמיאל

עכו

קרית

חיפה

אשקלון

דימונה

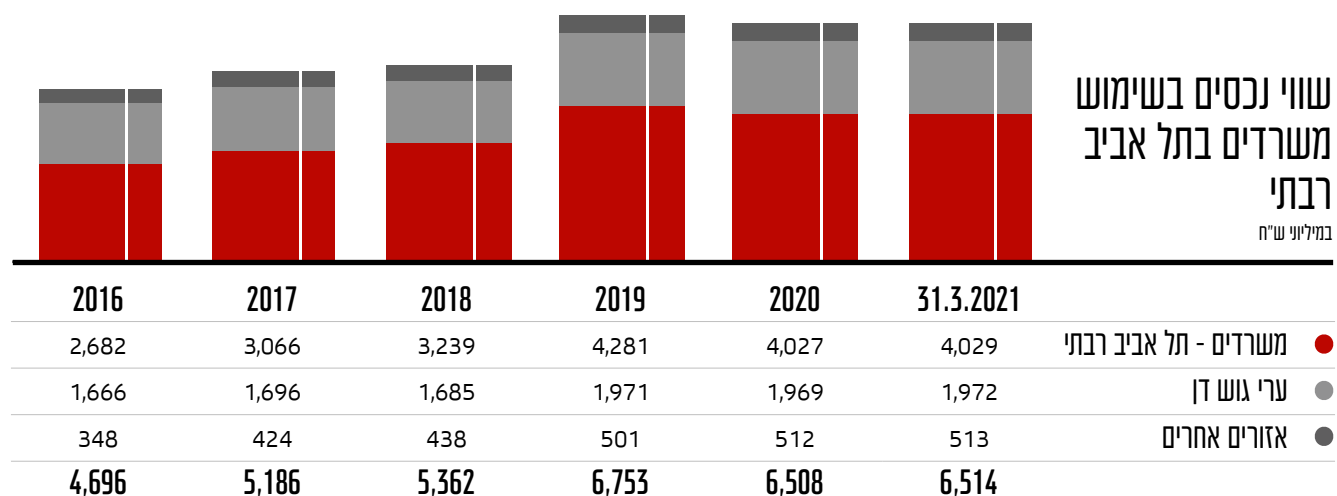
באר שבע

תוכנית תא/5000 (תל-אביב 5000)

להיתרי בניה. תוכנית כוללת לא מקנה זכויות ואינה יוצרת חבות בהיטלי השבחה.

נכסי הנדל"ן המניב בחברה בפילוח משרדים מהווים 51% משווי נכסי החברה, נתח שווי משרדים צמח מ- 4.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016 ל- 6.5 מיליארד ש"ח נכון ל-31 במרץ 2021. נתח שווי המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ- 2.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016 ל- 4.0 מיליארד ש"ח נכון ל- 31 במרץ 2021. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסי פריים- הנהנים מביקושים גוברים, נגישות תחבורתית וקירבה לגופי עוגן כגון בתי משפט/מרכזים רפואיים. על כן בחרה החברה להציג פילוח נוסף של נכסים בשימוש משרדים בתל אביב רבתי (הנתונים הינם במיליוני ש"ח).

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



(*) בדצמבר 2020 סווג נכס בגבעתיים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה, הנכס בשטח של 17.5 אלף מ"ר.

להלן מידע עיקרי אודות נכסי הנדל"ן המניב של החברה, בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים

שטח עילי ליום 31.03.21	NOI ל 1-3.21	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.21	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-3.21	אזור גיאוגרפי
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר	
183,587	55,335	4,028,940	62%	104	תל אביב רבתי
151,595	31,582	1,971,695	30%	65	ערי גוש דן
47,216	8,144	513,249	8%	61	אזורים אחרים
382,398	95,061	6,513,884	100%	83	סך הכל



בית אמות תשפ"א

פרויקטים בשלבי בניה

לחברה 4 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 94 אלף מ"ר עילי.
היקף ההשקעה הצפוי בפרויקטים הינו כ-1.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה)
ויתרת ההשקעה הצפויה בהם הינה 0.7 מיליארד ש"ח.

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה

ליום 31.03.2021

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 31.03.2021	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	יתרה להשלמה ליום 31.03.2021	NOI צפוי באכלוס הפרויקט
חלק החברה- במיליוני ש"ח										
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	60,000	2021	424	570	146	47
אמות מודיעין (*)	מודיעין	משרדים	75%	-	9,000	2022	29	66	37	5
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	50%	16	82,000	2024	162	617	455	49
סך הכל				27	151,000		615	1,253	638	101
חניון ToHa2	תל אביב	חניון	50%				42	150	108	

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

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

פרויקטים בשלבי בניה

לחברה 4 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 94 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הצפוי בפרויקטים הינו כ-1.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפויה בהם הינה 0.7 מיליארד ש"ח.

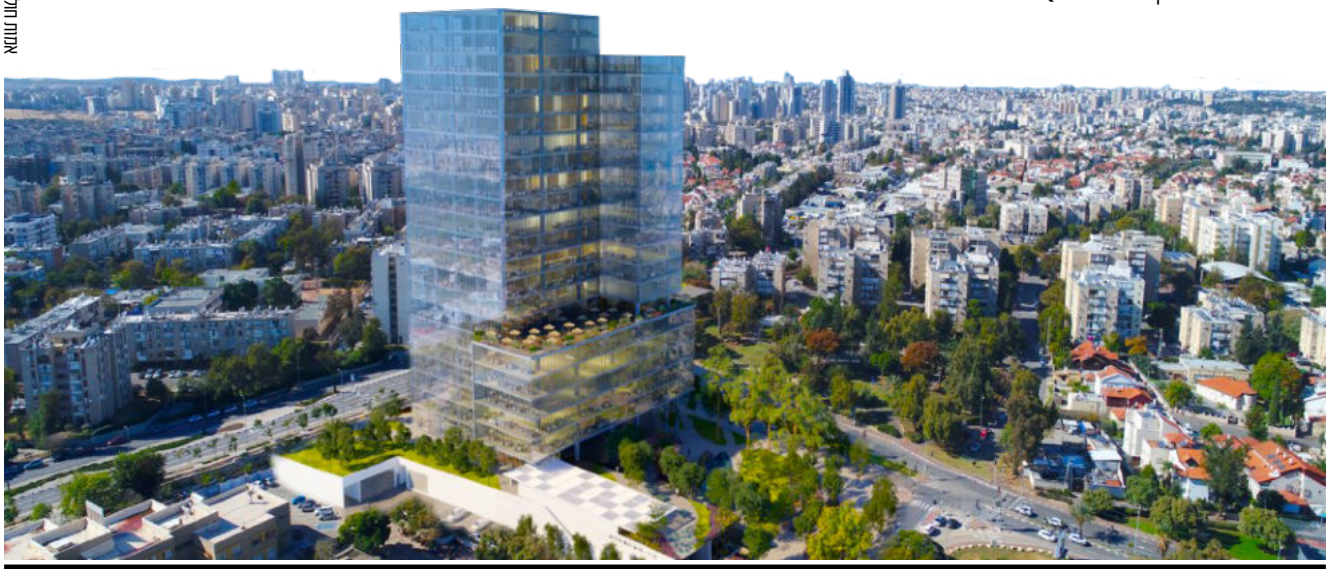
אמות חולון

הפרויקט כולל מגדל משרדים בן 22 קומות בשטח עילי כולל של 60 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות (חלק החברה 77.8%). המגדל ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. נכון לתאריך הדוח, הפרויקט נמצא בשלבי גמר של המבנה העילי וכן של מרתפי החניה, כאשר הפרויקט עתיד להסתיים לקראת סוף שנת 2021 (לא כולל עבודות התאמה לשוכרים). היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 570 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 424 מיליון ש"ח.

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

הפרויקט מוקם על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה ושדרות ירושלים. בצומת זו עתידה להיות מוקמת תחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה (על פי פרסומי נת"ע בעתיד תחבר תחנה זו לתחנת קו מטרO3).

אמת חולון - היצירה



פרויקטים בשלבי בניה

לחברה 4 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 94 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הצפוי הכולל בפרויקטים הינו כ-1.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפויה בהם הינה 0.7 מיליארד ש"ח.

אמות מודיעין

זאת ועוד, על פי ההסכם בין הצדדים, המרכז הלוגיסטי החל להניב הכנסה החל מאמצע חודש יולי 2020 וסווג לנדל"ן מניב. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב- 420 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב- 320 מיליון ש"ח). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב-25 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הפרויקט נמצא בעבודות הגמר במרלוג"ג בדגש על עבודות קבלן האוטומציה וכן בתחילתן של עבודות הגמר - במבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 300 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%).

בדצמבר 2016, רכשה החברה מרשות מקרקעי ישראל מגרש בשטח של 34 דונם במודיעין, וזאת תמורת סך של 70 מיליון ש"ח עבור דמי חכירה מהוונים והוצאות פיתוח. במאי 2018, התקשרה החברה עם חברת שופרסל בע"מ (להלן "שופרסל") בהסכם לפיו מכרה החברה לשופרסל 25% מזכויות החכירה במקרקעין. החברה הובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש, להיקף של 53 אלף מ"ר (התב"ע תקפה). במסגרת ההתקשרות בין הצדדים הוסכם כי הם יקימו במשותף, מרכז לוגיסטי של 42.7 אלף מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 9 אלף מ"ר. המרכז הלוגיסטי מושכר במלואו לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה.



אמת מודיעין - תחנה

פרויקטים בשלבי בניה

לחברה 4 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 94 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הצפוי בפרויקטים הינו כ-1.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפויה בהם הינה 0.7 מיליארד ש"ח.

מתחם הלח"י

הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 82 אלף מ"ר עילי הכולל 40 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,200 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים של עבודות דיפון, חפירה וביסוס.

בשנת 2018, חתמה החברה על הסכם ותוספת להסכם, בהתאמה, עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ (להלן: "אלייד") לפיו תמכור אלייד לחברה, מחצית מזכויות החכירה המהונות (בכפוף לחתימת אלייד על הסכם חכירה מהוון חדש עם רשות מקרקעי ישראל) במגרש בשטח של כ-16.4 דונם ברחוב הלח"י בבני-ברק תמורת סך של 100 מיליון ש"ח. המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון.



מתחם הלח"י, בני ברק - חתמה

פרויקטים בשלבי בניה

לחברה 4 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 94 אלף מ"ר עילי.
היקף ההשקעה הצפוי הכולל בפרויקטים הינו כ-1.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה)
ויתרת ההשקעה הצפויה בהם הינה 0.7 מיליארד ש"ח.

חניון ToHa2

השותפות מצויות בעבודות הכנה להקמת חניון במתחם תוצרת
הארץ שלב ב'. נכון לתאריך הדוח הפרוייקט נמצא בעבודות
חפירה ועוגנים.



מבדל ToHa2, תל אביב

פרויקטים בשלבי תכנון וייזום

לחברה 5 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקים. חלק החברה בהם הינו 185 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 2.7 מיליארד ש"ח (חלק החברה, בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים), עלות הבניה כוללת את מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים, למעט פרויקט ToHa2.

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי תכנון וייזום

ליום 31.03.2021

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מ"ר לשיווק עילי- 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה - במיליוני ש"ח
חלק החברה						
ToHa2 ²	תל אביב	משרדים	140,000	50%	70,000	1,500
מתחם k ירושלים	ירושלים	משרדים	103,000	50%	51,500	550
מתחם ה- 1000	ראשון לציון- מערב	משרדים	19,000	100%	19,000	260
פלטינום שלב ב' ³	פתח תקווה	משרדים	27,000	100%	27,000	220
קרקע בצומת כפר- סבא רעננה צפון	כפר סבא	משרדים	35,000	50%	17,500	170
סך הכל			324,000		185,000	2,700

(1) עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

(2) פרויקט ToHa2 - הוצג לראשונה היקף הפרויקט במלואו.

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

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

פרויקטים בשלבי תכנון וייזום

לחברה 5 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקים. חלק החברה בהם הינו 185 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 2.7 מיליארד ש"ח (חלק החברה, בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים), עלות הבניה כוללת את מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים, למעט פרויקט ToHa2.

ToHa2 (תוצרת הארץ)

במסגרת התוכנית ממוקמת במתחם תחנה לקווי המטרו M1 ו-M2 המקושרת תת קרקעית לתחנת הרכבת הכבדה תחנת השלום. היקף ההשקעה להקמת פרויקט ToHa2 (כולל תשלומים עבור מרכיב הקרקע) מוערך בסך של כ-3,000 מיליוני ש"ח (חלק החברה 50%).

פרויקט משותף לחברה ולחברת גב-ים בע"מ (חלקו של כל צד בחודש אוגוסט 2018 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, להפקדה, תב"ע מקומית לתוספת זכויות בנייה (במסגרת ת"א 5000) להקמת מגדל משרדים נוסף במתחם, בשטח של כ-140 אלף מ"ר עילי ברוטו (חלק החברה 50%).

מגדל ToHa2, תל אביב - הדמיה



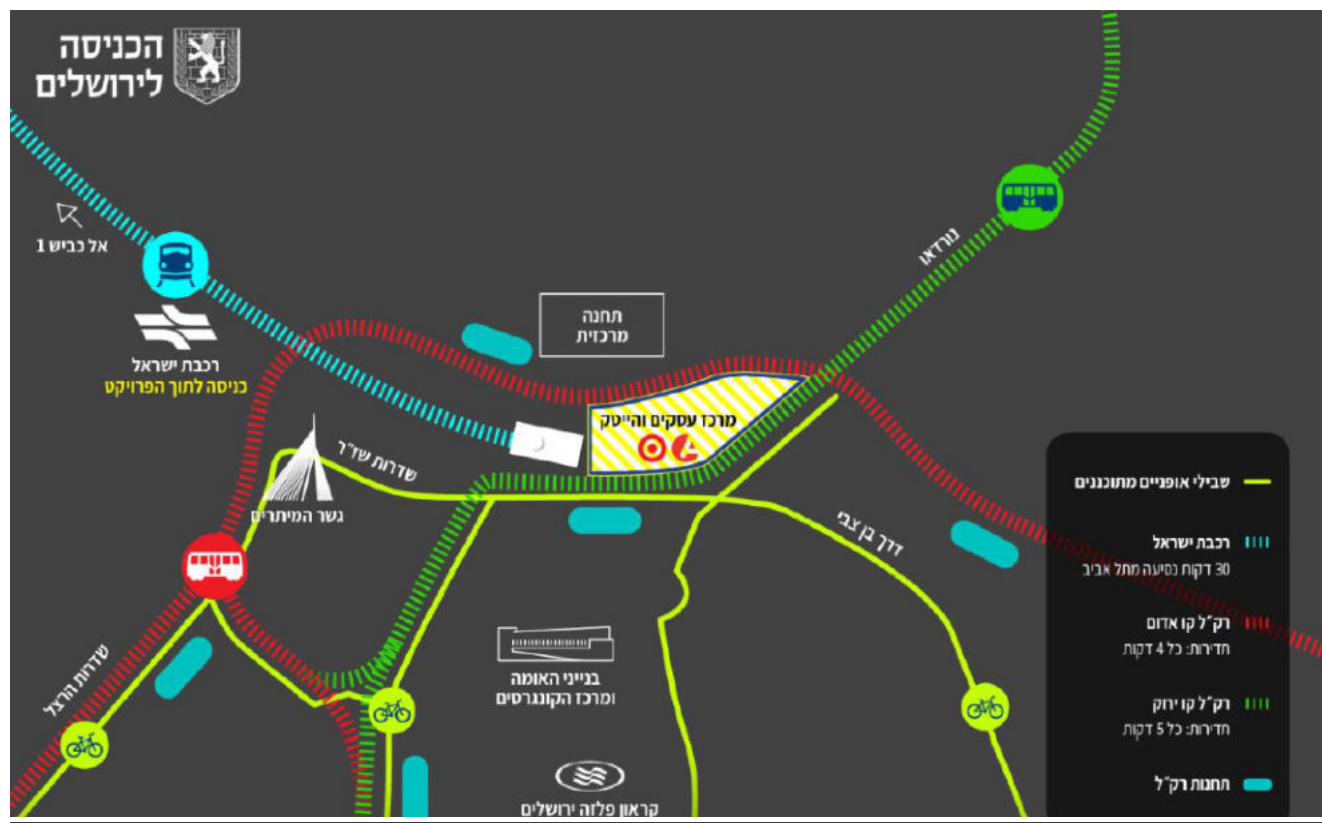
פרויקטים בשלבי תכנון וייזום

לחברה 5 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקים. חלק החברה בהם הינו 185 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 2.7 מיליארד ש"ח (חלק החברה, בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים), עלות הבניה כוללת את מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים, למעט פרויקט ToHa2.

מתחם k ירושלים

בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם (חלק החברה 50%). הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה 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-1,100 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-550 מיליון ש"ח). בשלב זה, נמצא הפרויקט בשלבי התכנון, כאשר תחילת עבודות החפירה עתידות להתחיל במהלך שנת 2021.

ביום ה-14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ-4.5 דונם (מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לעיר ירושלים. משך החכירה הינו לתקופה של 98 שנה, עם אופציה להארכת התקופה ל-98 שנים נוספות. המגרש מיועד להקמת מתחם לתעסוקה ומסחר מלווה רחוב עם אופציה למלונאות ודירור מיוחד להשכרה, בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ-103 אלף מ"ר עיליים לפי תב"ע שהופקדה, וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה



ניהול מבנה החוב

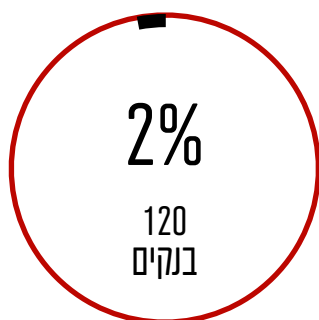
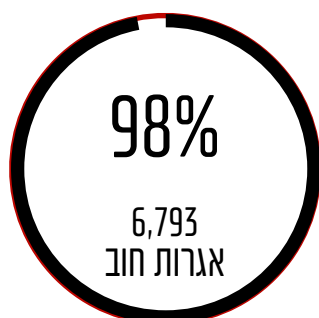
מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך וללא מתן שעבודים. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 במרץ, 2021 מסתכם ב- 6.9 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.6 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.87% צמודת מדד.

בחודש פברואר 2021, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ח' בהיקף של 450 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 446 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 1% והינן בעלות מח"מ של 9 שנים.

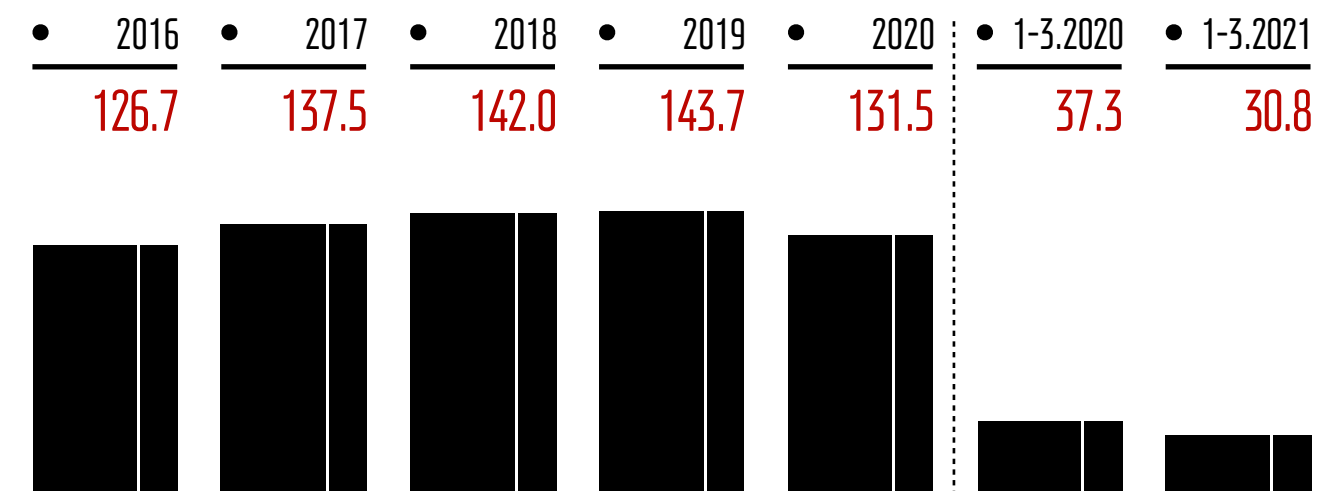
לחברה קיימת הגנת מדד בסך של כ-32 מיליון ש"ח בגין הצמדה למדד של אגרות החוב של החברה, אשר מדד הבסיס שלהן גבוה מהמדד נכון לתאריך הדוח.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 950 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,000 מיליון ש"ח.

מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים ומאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

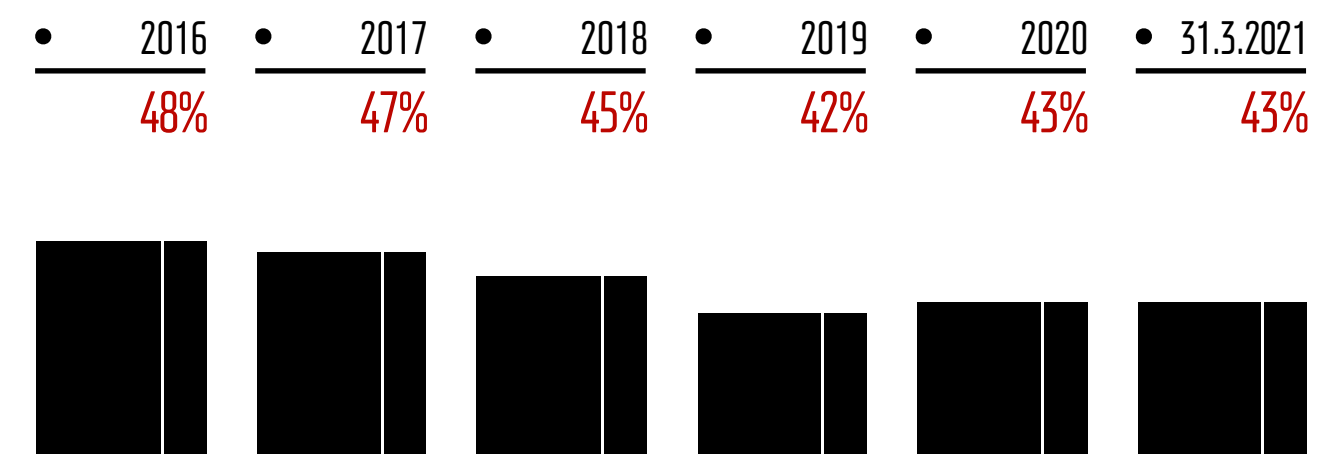


שינוי ב-FFO למניה באגורות, תוך ירידה בשיעור המינוף

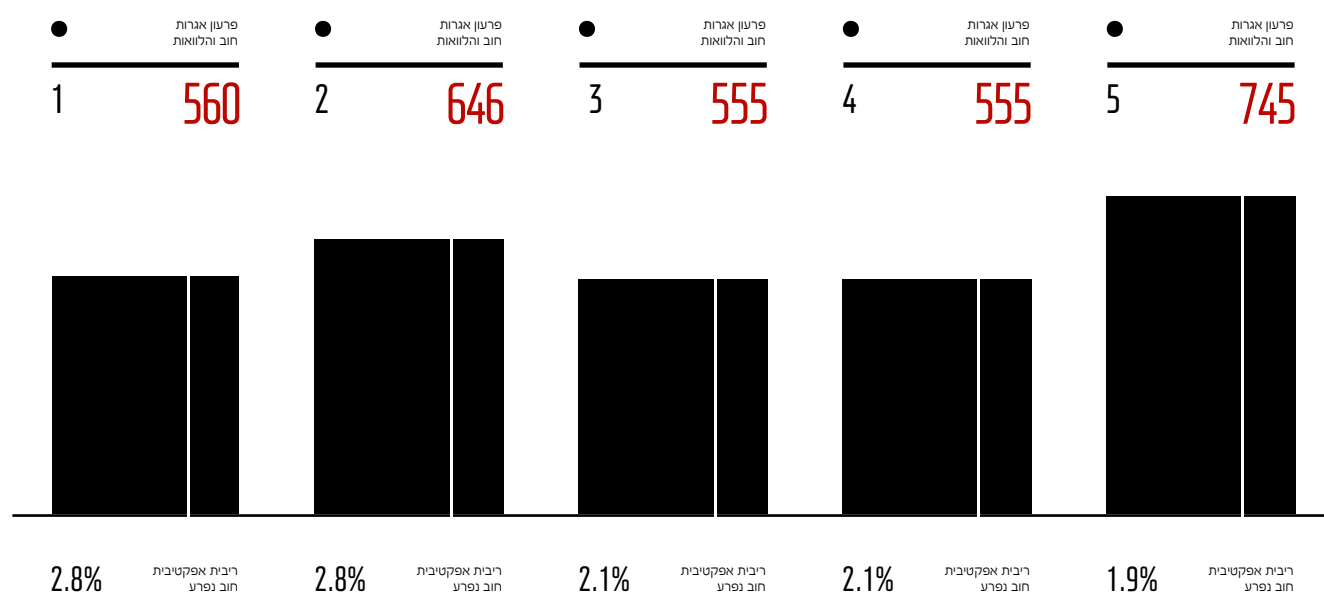


הנתונים בנטרול עמלת פרעון מוקדם

ירידה בשיעור המינוף באחוזים



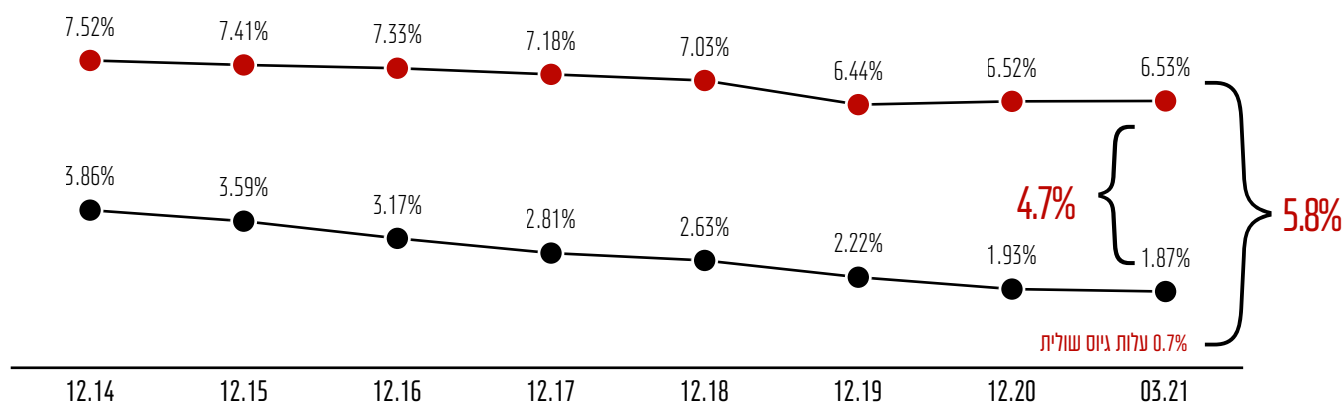
פריסת פרעונות חוב על פני השנים במש"ח



● הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב- 1 באפריל ומסתיימת ב- 31 במרץ, של השנה העוקבת.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 950 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,000 מיליון ש"ח.

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



● שיעור היזון משוקלל
● עלות חוב משוקללת-אמות

מבני אמות השקעות, תל אביב



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 9 שנים, לפי מחיר שוק ליום 6 במאי 2021.

NOI

Net Operating Income

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

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד). בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס. מודגש בזאת כי ה-NOI:

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

רבעון 1 2020	רבעון 2 2020	רבעון 3 2020	רבעון 4 2020	רבעון 1 2021	
196,784	163,788	184,838	167,667	173,336	נכסים זהים בתקופה
4,026	4,005	6,712	6,384	3,850	נכסים שמויני לנדל"ן להשקעה/לנדל"ן בהקמה
200,810	167,793	191,550	174,051	177,186	NOI - סך הכל

ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2021 הסתכם לכ-177 מיליון ש"ח לעומת כ-201 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **קטיון של 12%**. הקטיון נובע מהקלות שניתנו בעקבות הסגר השלישי לשוכרי המרכזים המסחריים בסך של כ-19 מיליון ש"ח ומנכס אשר מוין לנדל"ן בהקמה עקב שדרוג משמעותי בנכס בהיקף של 4 מיליון ש"ח, הקטיון קוזז מנכסים שהקמתם הסתיימה והחלו להניב הכנסה. למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 6 בדוח זה.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-173 מיליון ש"ח לעומת כ-197 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה קטיון של 12%, עיקר הירידה נובעת מהקלות שניתנו בעקבות הסגר השלישי לשוכרי המרכזים המסחריים בסך של כ-19 מיליון ש"ח. ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2020 כלל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך של 1.5 מיליון ש"ח.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2021:

מיליוני ש"ח	
12,743	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ, 2021
(75)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
12,668	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2021
(439)	בניכוי - שווי מיוחס לשטחים פנויים
76	השקעות צפויות ואחרות
12,305	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2021
177	NOI רבעון ראשון 2021
19	נוסף NOI שהופחת ברבעון בגין הקלות שניתנו בעקבות הסגר לשוכרי המרכזים המסחריים (**)
196	NOI רבעון ראשון 2021, מנוטרל השלכות קורונה על המסחר
784	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2021, מנוטרל השלכות קורונה על המסחר
20	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
804	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
6.53%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 37 בדוח זה.

(**) 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 המשוקלל (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות בהסדרים משותפים): בהתבסס על NOI של 804 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **472 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-363 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 פעילות הקבוצה.

חישובי FFO (באלפי ש"ח)

2020	1-3.20	1-3.21	שינוי	
289,455	89,216	101,742		רווח נקי לתקופה
162,915	44,049	-		התאמת שווי הוגן
60,944	22,662	18,990		מיסים נדחים, מס שבח ואחרות
7,288	1,257	1,035		הפחתת כתבי אופציה
4,668	572	363		פחת ושונות
525,270	157,756	122,130	(23%)	FFO נומינלי
(13,652)	(15,498)	4,216		נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
511,618	142,258	126,346	(11%)	FFO ריאלי
389,183	381,254	409,902	8%	מספר מניות משוקלל
131.5	37.3	30.8	(17%)	FFO למניה (אגורות)
(0.6%)	(0.5%)	0.1%		שינוי בשיעור המדד בתקופה ¹

(1) 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.

השינוי ב- FFO הריאלי ברבעון הראשון בשנת 2021 לעומת רבעון מקביל אשתקד, מוסבר בעיקר מירידה ב-NOI.

FFO למניה בתקופה המדווחת, הסתכם לכ-30.8 אגורות, לעומת 37.3 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה קישון של 17% כתוצאה מקישון ב- NOI ומגידול של 8% במספר המניות המשוקלל של החברה.

EPRA

European Public Real Estate Association

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 עתידית ואי מימוש נכסי נדל"ן, לכן נדרשות התאמות מסוימות, כגון: ביטול המסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

31/12/2020	31/03/2021	
6,316,093	6,323,766	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,356,761	1,375,351	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הון
7,672,854	7,699,117	EPRA NRV
1,873	1,878	EPRA NRV למניה (אגורות)
409,615	410,054	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

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.

31/12/2020	31/03/2021	
6,316,093	6,323,766	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
678,381	687,676	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הון
6,994,474	7,011,442	EPRA NTA
1,708	1,710	EPRA NTA למניה (אגורות)
409,615	410,054	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

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 הון של התחייבויות פיננסיות. יצוין כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה בפירוק, מאחר שבמקרים רבים השווי ההוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

31/12/2020	31/03/2021	
6,316,093	6,323,766	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(285,040)	(539,598)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הון
6,031,053	5,784,168	EPRA NDV
1,472	1,411	EPRA NDV למניה (אגורות)
409,615	410,054	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

תחזית לשנת 2021

במסגרת תוכנית העבודה של הקבוצה לשנת 2021, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוכרים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2020. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2021, אשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד המחירים לצרכן- עליה במדד בשיעור של 1%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2021.
- לא נלקחה בחשבון פגיעה אפשרית כתוצאה מהטלת סגרים נוספים במהלך השנה הקרובה. תחזית החברה התבססה על הערכה כי המשק יחזור לתפקוד באופן מדורג עד סוף שנת 2021.

בפועל 2020	תחזית 2021	בפועל 1-3.21	
734	735-765	177	NOI (במיליוני ש"ח)
512	535-555	126	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
131.5	130-135	30.8	FFO למניה (באגורות)

המידע בדבר התחזית לשנת 2021 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

טבלת תמצית התוצאות העסקיות
(במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לתקופה		
	1-3.2020	1-3.2021	
קיטון של כ-24 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהקלות אשר ניתנו לשוכרי המרכזים המסחריים בתקופה המדווחת.	210	186	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	16	16	עלות השכרת הנכסים
בתקופה המקבילה אשתקד בוצעה הפחתת שווי הוגן עקב השפעת משבר הקורונה על נכסים מסחריים והפחתה בגין עלויות עסקה רכישת קרקע.	(43)	-	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
	11	11	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול נובע משינוי בהפרשי הצמדה, ירידה של 0.5% בתקופה המקבילה לעומת עליה בשיעור 0.1% בתקופה המדווחת ובניכוי חסכון בריבית הריאלית	13	31	הוצאות מימון, נטו
	39	30	הוצאות מיסים על ההכנסה
	89	102	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום 31.12.2020	ליום 31.03.2021	
	12,252	12,277	סך נדל"ן להשקעה מניב
לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,000 מיליון ש"ח	(222)	66	הון חוזר
	6,028	5,967	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה ובקיזוז חלוקות דיבידנד	6,316	6,324	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-109 מיליון ש"ח לעומת סך של 121 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

לתאריך פרסום הדוח לחברה חמש מסגרות אשראי מאושרות בסך של 1,080 מיליון ש"ח.

1. מסגרות אשראי מבנקים בסך של 700 מיליון ש"ח.

2. מסגרות אשראי מגופים מוסדיים בישראל בסך של 380 מיליון ש"ח.

נכון לתאריך הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 1,000 מיליון ש"ח.

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

- 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.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו (בניכוי נדל"ן להשקעה בהקמה) של החברה לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על 10.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-CAP לא יעלה על 70%.
- אלוני חץ בעלת שליטה בחברה.

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.6 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2020.

הון חוזר

ההון החוזר נכון ליום 31 במרץ 2021 הסתכם לסך של 66 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ-1,000 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה לא משועבדים.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-7.0 מיליארד ש"ח, מתוכן 6.7 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-13 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31.03.21 הסתכם לסך של 6.32 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 15.42 ש"ח).

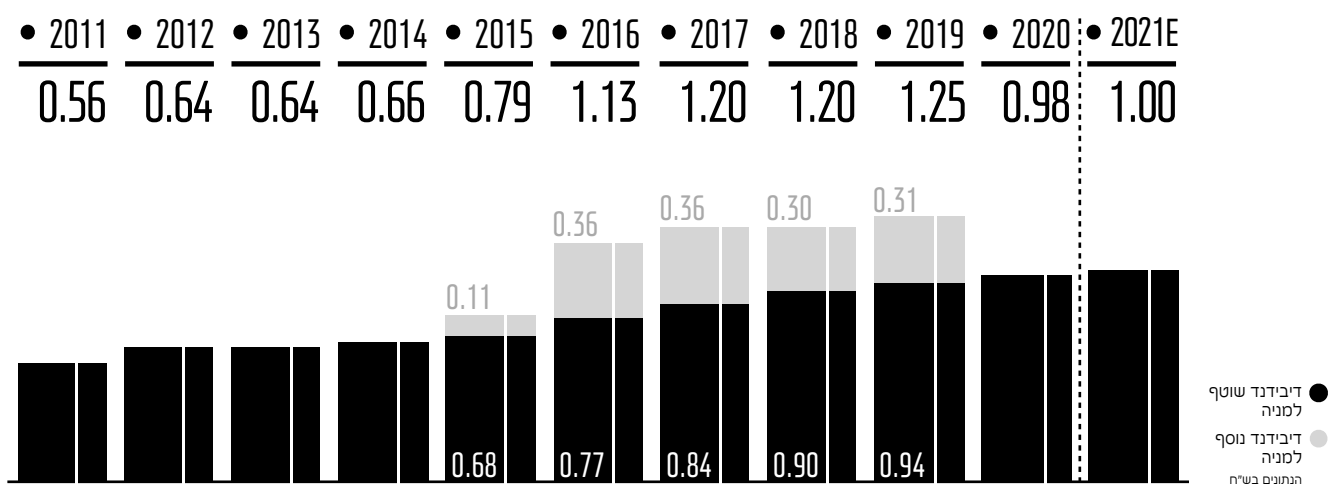
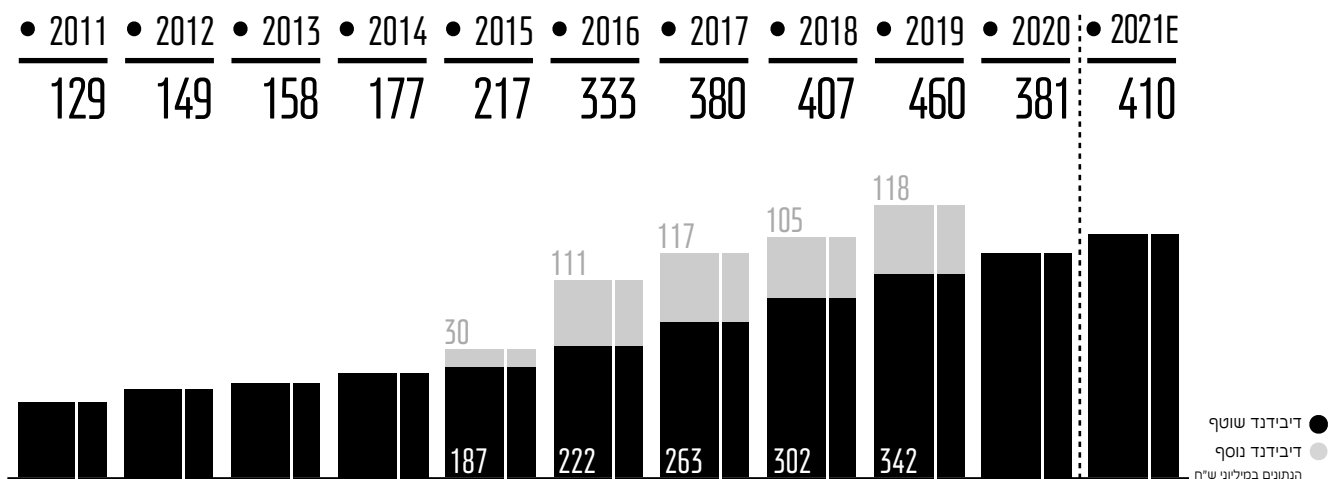
ההון העצמי ליום 31.12.20 הסתכם לסך של 6.32 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 15.42 ש"ח).

מדיניות דיבידנד

בחודש מרץ 2021, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2021 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 100 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של 25 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2021 בסך של 25 אגורות למניה (102.5 מיליון ש"ח) אשר שולם במרץ 2021. בנוסף, בחודש מאי 2021, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני בסך של 25 אגורות למניה (102.5 מיליון ש"ח), אשר יושלם בחודש מאי 2021.

מדיניות דיבידנד



במבט קדימה

החברה פועלת לאורך שנים על פי אותה אסטרטגיה ארוכת טווח שעיקרה, 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.

החברה ממשיכה לבחון 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 הכללית 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.

שמעון אבודרהם
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך:
9 במאי 2021

נספחים

01. נספח א'
דוחות מאוחדים מורחבים

02. נספח ב'
היבטי ממשל תאגידי

03. נספח ג'
הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

04. נספח ד'
גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

05. נספח ה'
דוח בסיסי הצמדה

06. נספח ו'
דוחות נפרדים



01.

נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים

נספח א' נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב דוחות כספיים מאוחדים

דוחות 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 ומחושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות

מסמך הלירי, בני ברק - חיפה



1.1 מאזנים מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף			
619,750	1,131,160	845,415	מזומנים ושווי מזומנים
50,160	-	-	השקעה בניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד
34,551	26,307	37,338	לקוחות
379	282	973	נכסי מס שוטפים, נטו
26,086	49,585	24,155	חייבים ויתרות חובה
730,926	1,207,334	907,881	
רכוש בלתי שוטף			
12,718,390	12,819,324	12,743,267	נדל"ן להשקעה
1,222,883	816,683	1,270,555	נדל"ן להשקעה בהקמה
13,941,273	13,636,007	14,013,822	
121,569	125,383	101,641	יתרות חובה לזמן ארוך
36,698	37,033	37,205	רכוש קבוע, נטו
14,099,540	13,798,423	14,152,668	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
14,830,466	15,005,757	15,060,549	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות			
661,575	1,570,491	560,456	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
16,816	21,293	22,786	ספקים ונותני שירותים
89,749	51,469	70,319	התחייבויות מס שוטפות, נטו
148,139	177,820	153,887	זכאים ויתרות זכות
57,805	72,294	54,748	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
974,084	1,893,367	862,196	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
5,998,148	5,695,632	6,264,113	אגרות חוב
90,097	1,997	88,749	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
78,846	74,117	129,938	אחרות
1,356,761	1,332,852	1,375,351	מסים נדחים, נטו
7,540,335	7,121,081	7,874,634	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון			
6,316,093	5,991,353	6,323,766	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(46)	(44)	(47)	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,316,047	5,991,309	6,323,719	סך-הכל הון
14,830,466	15,005,757	15,060,549	סך-הכל התחייבויות והון

1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

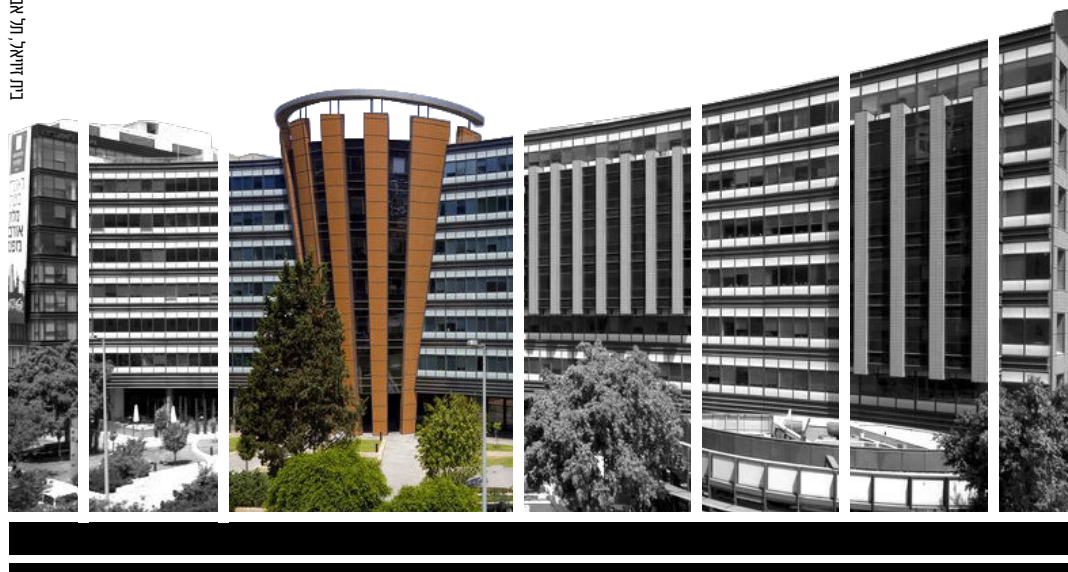
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
798,356	217,869	193,553	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
64,152	17,059	16,367	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
734,204	200,810	177,186	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
(162,915)	(44,049)	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
571,289	156,761	177,186	
56,627	12,867	12,048	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
2,081	(12)	(529)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
512,581	143,906	165,667	רווח מפעולות רגילות
(111,413)	(14,477)	(33,373)	הוצאות מימון, נטו
401,168	129,429	132,294	רווח לפני מסים על ההכנסה
(111,713)	(40,213)	(30,552)	מסים על ההכנסה
289,455	89,216	101,742	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:			
289,457	89,216	101,743	בעלים של החברה האם
(2)	-	(1)	זכויות שאינן מקנות שליטה
289,455	89,216	101,742	

נספח א' נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב מידע נוסף

התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ 2021 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	אגרות חוב	
560,456	29,884	4,620	525,952	חלויות שוטפות
646,137	5,762	4,881	635,494	שנה שנייה
554,770	5,762	-	549,008	שנה שלישית
554,770	5,762	-	549,008	שנה רביעית
4,600,229	71,455	-	4,528,774	שנה חמישית ואילך
6,916,362	118,625	9,501	6,788,236	סך הכל פירעונות
(3,044)				יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
6,913,318				סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

בת ציטוט, תל אביב



02.

נספח ב' היבטי ממשל תאגידי

סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של כ-14 מיליארד ש"ח. מרבית נכסי החברה סמוקים במרכז הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

נספח ב' היבטי ממשל תאגידי דירקטוריון החברה; דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

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 2020.

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

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.

(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.

2.1 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). היה עד לאחרונה שותף במשרד רואי החשבון אלקלעי מונרוב ושות' והחל מינואר 2021 בעליו של משרד ע. אלקלעי ושות' המתמחה בביקורת חקירתית, בקרה פנימית, ניהול סיכונים ואיתור ובמניעת מעילות.
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-ISOX. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, הוא אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד. בביצוע הביקורת הפנימית נעזר המבקר הפנימי בצוות עובדים מקצועי 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.
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-ISOX.
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 בין לבין מבקר הפנים הקודם של החברה, רו"ח אבנר אליאב, בעקבות שילוב פעילות משרדו של רו"ח אבנר אליאב במשרד המבקר.
מבקר חיצוני	המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רו"ח "אלקלעי מונרוב - יעוץ עסקי, בקרה פנימית וניהול סיכונים" עד ליום 31 בדצמבר 2020 ומאותו מועד באמצעות "ע. אלקלעי ושות'".
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 2020 בהיקף של כ-620 שעות.

תכנית הביקורת

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

החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות החברה 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 נהל 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.

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 לנתונים 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.

דין וחשבון המבקר הפנימי

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 2020 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-136 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.

2.2 הדירקטוריון

בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון שתי ישיבות והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים קיימה ישיבה אחת.

2.3 תכנית אכיפה פנימית

ביום 17 למאי 2012, אימצה החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה ("תכנית האכיפה") 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. ביום 9 במאי 2021 שבה ואימצה החברה תכנית אכיפה עדכנית המותאמת לאמות המידה העדכניות ולשינויים שחלו בדין בכל הנושאים הרלבנטיים עליהם חולשת תכנית האכיפה. התכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון אופן פרסומם של דיווחים מידיים, איתור, אישור ודיווח על עסקאות המעוררות חשש לעניין אישי של נושאי משרה או בעלי שליטה, איסור שימוש במידע פנים, מניעת תרמית ומניפולציה, קיום מנגנוני פיקוח, דיווח ובקרה וכן קביעת כללי פעילות והתנהגות לצד תהליכי עבודה שמטרתם ליצור 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.

2.4 תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2020 תרמה החברה סך של 2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרותיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.

קנין קורטאוו



03.

נספח ג' הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

נספח ג' הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד אומדנים חשובנאיים קריטיים

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.

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.



נספח ג' הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד אומדנים חשבונאיים קריטיים

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 40-13 IFRS. 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..

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכונת את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר ידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמות דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-)

הליכים משפטיים

בהמשך למתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020 בביאור 18א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 20 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ-54 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-48 מיליון ש"ח, בגין נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-20 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.

(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 ניסיון 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.

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.



04.

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

בבעלות אמות השקעות 104 נכסים, כולל סיפי
סופרמרקטים בתוך הקניונים, בפרסה ארצית
בשטח מושכר כולל של כ- 956 אלף מ"ר.

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

4.1
נתונים עדכניים ליום 31.03.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סה"כ	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ב')	(באלפים)
	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	2.7.12	מועד הנפקה
	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	343,950	ערך נקוב במועד ההנפקה
6,760,574	450,000	799,555	2,068,983	976,692	1,649,616	815,728	ערך נקוב ליום 31.03.21
6,779,018	451,354	799,555	2,068,983	976,692	1,649,616	832,818	ערך נקוב צמוד ליום 31.03.21
6,823,045	446,868	791,265	2,025,755	988,882	1,726,630	843,645	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.21
7,324,363	450,315	801,394	2,163,122	1,052,385	1,954,300	902,847	שווי בורסאי ליום 31.03.21
93,345	466	4,543	11,587	7,702	39,325	29,722	ריבית שנצברה ליום 31.03.21
	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	4.80%	שיעור ריבית נקובה לשנה

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

4.2

נתונים עדכניים ליום 31.03.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 30.12.2020 מספר אסמכתא 135409-01-2020. לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ, בקשר לאגרות חוב סדרה ח' ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 1.2.2021 מספר אסמכתא 013686-01-2021.
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 28.12.2020 מספר אסמכתא 133993-01-2020. לדוח דירוג עדכני של מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ, בקשר לאגרות חוב סדרה ח' ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 1.2.2021 מספר אסמכתא 011410-01-2020.

סדרה ב'

אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
שינוי שליטה;	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).	6.8	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו BBB- (מינוס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	Aa2/Stable	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'), כגובה.	54%	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

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

4.2
נתונים עדכניים ליום 31.03.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ד'

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;	6.3	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.8	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 13.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

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

4.2
נתונים עדכניים ליום 31.03.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ה'

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;	6.3	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.8	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ה'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 13.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	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

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

4.2
נתונים עדכניים ליום 31.03.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ו'

אגרות החוב (סדרה ו') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2 מיליארד ש"ח;	6.3	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.8	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 13.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

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

4.2
נתונים עדכניים ליום 31.03.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ז'

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;	6.3	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.8	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ז'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 13.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

מגדל להסלר, תל אביב



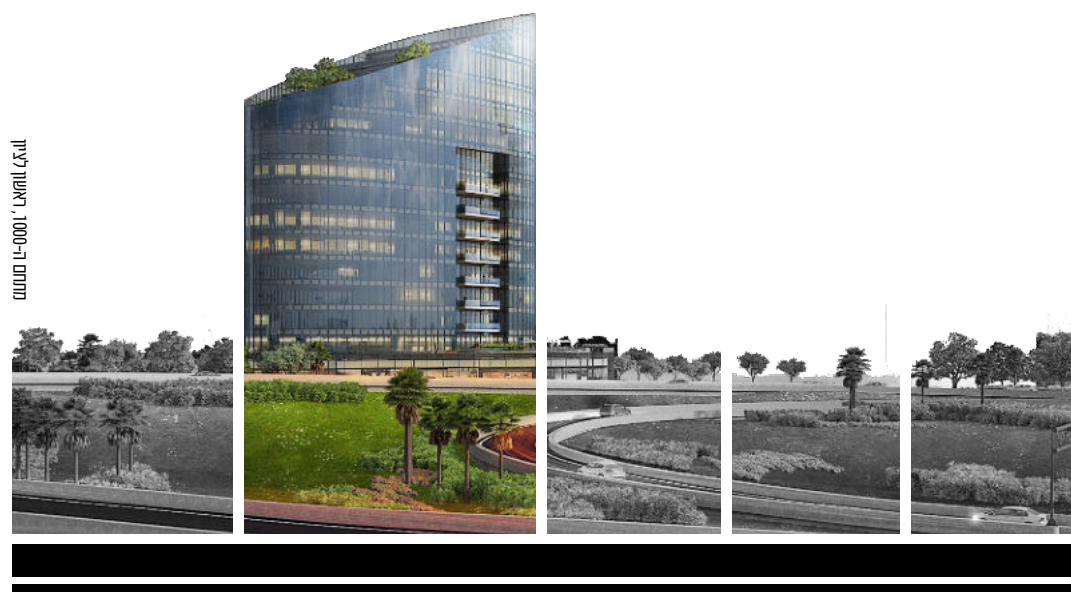
05.

נספח ה' דוח בסיסי הצמדה

נספח ה'

דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 31 במרץ, 2021 (באלפי ש"ח)

הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	828,123
לקוחות	-	-	34,583
נכסי מס שוטפים, נטו	-	497	497
חייבים ויתרות חובה	6,054	8,725	31,397
	6,054	9,222	894,600
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
יתרות חובה לזמן ארוך	118,331	319,831	438,162
	4,121	26,553	30,674
סך נכסים כספיים	124,385	355,606	1,363,436
נדל"ן להשקעה			
רכוש קבוע, נטו	-	13,474,165	13,474,165
	-	37,231	37,231
סך נכסים לא כספיים	-	13,511,396	13,511,396
סך הנכסים	124,385	13,867,002	14,874,832
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	530,572	-	530,574
ספקים ונותני שירותים	2,633	-	21,618
התחייבויות מס שוטפות	-	70,187	70,187
זכאים ויתרות זכות	89,286	21,542	151,331
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	-	-	54,748
סך התחייבויות שוטפות	622,491	91,729	828,458
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	6,034,697	-	6,264,113
	6,034,697	-	6,264,113
סך התחייבויות כספיות	6,657,188	91,729	7,092,571
מיסים נדחים			
הפרשות	-	1,318,309	1,318,309
אחרות	49,722	29,035	123,750
סך התחייבויות לא כספיות	49,722	1,363,827	1,458,542
סך ההתחייבויות	6,706,910	1,455,556	8,551,113
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	(6,532,803)	263,877	(5,729,135)



06.

נספח ו' דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים
לאחר הדוחות הכספיים
המאוחדים של החברה

אמות דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2021

בית פיליטר, פתח תקווה

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהפוכיות
בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כדור
ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
בישראל, המחזיקה בה כ- 57%.

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2021**

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-66

דוח הדירקטוריון

70

דוח סקירה של רואי חשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

71

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

72

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד

73

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

74-76

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

77-78

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

79-81

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אמות השקעות בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-26% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2021 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-31% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-205,538 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2021, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ-2,050 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת 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 מברורים, 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 מחוויים 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 (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 9 במאי, 2021.

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

משרד נצרת
מרכז יאן נאצ' 9
נצרת, 16100

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

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

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

משרד חיפה
מנעלה השוחרר 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
601,764	1,115,070	828,123
50,160	-	-
31,970	24,241	34,583
52	57	497
33,852	56,218	31,397
717,798	1,195,586	894,600
12,252,169	12,332,353	12,276,954
1,149,644	746,083	1,197,211
13,401,813	13,078,436	13,474,165
437,401	479,000	438,162
50,005	52,033	30,674
36,725	37,030	37,231
13,925,944	13,646,499	13,980,232
14,643,742	14,842,085	14,874,832
631,603	1,477,323	530,574
15,952	20,313	21,618
88,894	51,324	70,187
145,779	174,037	151,331
57,805	72,294	54,748
940,033	1,795,291	828,458
5,998,148	5,695,632	6,264,113
16,483	16,483	16,483
72,732	69,178	123,750
1,300,299	1,274,192	1,318,309
7,387,662	7,055,485	7,722,655
6,316,093	5,991,353	6,323,766
(46)	(44)	(47)
6,316,047	5,991,309	6,323,719
14,643,742	14,842,085	14,874,832

רכוש שוטף
מזומנים ושווי מזומנים
השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה
סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף
סך-הכל נכסים

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

התחייבויות שאינן שוטפות
אגרות חוב
הפרשות
אחרות
התחייבויות מסים נדחים
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
9 במאי, 2021

יהודית זינגר
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל כספים

שמעון אבודרהם
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
768,533	209,750	186,493
61,898	16,299	15,728
706,635	193,451	170,765
(143,640)	(43,087)	-
562,995	150,364	170,765
49,562	11,212	10,659
2,019	500	500
1,768	(12)	22
509,646	138,664	159,584
4,751	623	1,992
(112,698)	(13,610)	(33,195)
(107,947)	(12,987)	(31,203)
(992)	2,723	3,040
400,707	128,400	131,421
(111,252)	(39,184)	(29,679)
289,455	89,216	101,742
289,457	89,216	101,743
(2)	-	(1)
289,455	89,216	101,742
0.74	0.23	0.25
0.74	0.23	0.25
389,183	381,254	409,902
389,494	382,474	410,149

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

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות
הוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות
הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):

בסיסי

סך-הכל

בדילול מלא

סך-הכל

**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)**

בסיסי

בדילול מלא

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
289,455	89,216	101,742
289,457	89,216	101,743
(2)	-	(1)
289,455	89,216	101,742

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

סך-הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום		הון המניות אלפי ש"ח	
				מבוסס מניות ואחרות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח		
6,316,047	(46)	6,316,093	2,248,592	12,231	3,605,142	450,128	יתרה ליום 1 בינואר 2021
101,742	(1)	101,743	101,743	-	-	-	רווח נקי לתקופה
7,178	-	7,178	-	(847)	7,586	439	מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
1,186	-	1,186	-	1,186	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
67	-	67	-	67	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
(102,501)	-	(102,501)	(102,501)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
6,323,719	(47)	6,323,766	2,247,834	12,637	3,612,728	450,567	יתרה ליום 31 במרץ 2021

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

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

סך-הכל			קרן הון בגין			
זכויות שאינן		מיוחס לבעלי	עסקאות תשלום			
סך-הכל	מקנות	המניות	מבוסס מניות	פרמיה על		
הון	שליטה	של החברה	עודפים	ואחרות	מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,103,254	(44)	6,103,298	2,458,289	7,143	3,216,379	421,487
89,216	-	89,216	89,216	-	-	-
7,402	-	7,402	-	(919)	7,805	516
1,189	-	1,189	-	1,189	-	-
68	-	68	-	68	-	-
(209,820)	-	(209,820)	(209,820)	-	-	-
5,991,309	(44)	5,991,353	2,337,685	7,481	3,224,184	422,003

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח נקי לתקופה

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 במרץ 2020

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

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

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,103,254	(44)	6,103,298	2,458,289	7,143	3,216,379	421,487
289,455	(2)	289,457	289,457	-	-	-
397,404	-	397,404	-	-	369,904	27,500
17,800	-	17,800	-	(2,200)	18,859	1,141
6,959	-	6,959	-	6,959	-	-
329	-	329	-	329	-	-
(499,154)	-	(499,154)	(499,154)	-	-	-
<u>6,316,047</u>	<u>(46)</u>	<u>6,316,093</u>	<u>2,248,592</u>	<u>12,231</u>	<u>3,605,142</u>	<u>450,128</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח נקי לתקופה

הנפקת הון מניות ומימוש כתבי אופציה

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
289,455	89,216	101,742
206,407	32,239	6,988
495,862	121,455	108,730
(692,149)	(247,691)	(73,795)
5,232	1,317	1,248
(49,908)	-	50,547
(1,559)	(134)	(1,085)
(738,384)	(246,508)	(23,085)
(242,613)	(242,613)	-
(499,154)	(209,820)	(102,501)
397,404	-	-
1,804,876	1,056,326	447,889
17,800	6,377	6,342
(527,233)	-	(109,481)
(164,154)	572,493	(101,535)
786,926	1,182,763	140,714
544,404	1,057,710	226,359
57,360	57,360	601,764
601,764	1,115,070	828,123

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו
פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
תמורה מממוש (השקעה) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
אחרות, נטו
מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
דיבידנד ששולם
הנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
הנפקת אגרות חוב, נטו
מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
143,640	43,087	-
992	(2,723)	(3,040)
381	600	35
34,850	500	1,250
(52,553)	(26,997)	(3,552)
(1,023)	679	(1,157)
7,288	1,257	1,253
48,151	22,044	18,010
6,131	663	1,467
187,857	39,110	14,266

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מסים נדחים, נטו
אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(12,124)	(4,395)	(2,613)
2,244	(1,384)	956
1,569	827	1,678
201	479	5,464
(514)	97	-
27,174	(2,495)	(12,763)
18,550	(6,871)	(7,278)
206,407	32,239	6,988

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

ב. עסקאות שלא במזומן

9,334	10,844	5,248
-	1,025	836

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

ג. מידע נוסף

198,306	52,840	38,755
16,401	3,758	845
11,217	2,837	29,434
57	-	-
34,850	500	1,250

ריבית ששולמה (*)
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו (**)
מסים שנתקבלו
דיבידנד שנתקבל

(*) ריבית ששולמה ברבעון הראשון לשנת 2020 כוללת עמלת פרעון מוקדם (לפרטים נוספים ראה ביאור 23ג' לדוחות השנתיים המאוחדים של החברה).

(**) מיסים ששולמו ברבעון הראשון לשנת 2021 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברות מאוחדות (לפרטים נוספים ראה ביאור 17ח' לדוחות השנתיים המאוחדים של החברה).

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2021
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שנתיימה 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 (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ב. 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:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
133.696	132.899	3.334	תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2021 ליום 31 במרץ 2020 ליום 31 בדצמבר 2020
133.429	132.899	3.565	
132.634	132.766	3.215	
%	%	%	שיעורי השינוי:
0.80	0.10	3.70	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021
(0.10)	(0.50)	3.15	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020
(0.69)	(0.60)	(6.97)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2021
(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים 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 לשווי ההוגן:

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרץ 2021	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרץ 2021	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרץ 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,794,591	6,509,551	6,336,234	6,312,043	7,384,005	6,844,407
6,794,591	6,509,551	6,336,234	6,312,043	7,384,005	6,844,407

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות
ועסקאות גידור)

ב. רמות שווי הוגן

חישוב השווי ההוגן של אגרות החוב, הינו בהתאם לרמה 1 (מחירים מצוטטים בשוק פעיל) ראה הגדרה בביאור 26 בדוחות השנתיים המאוחדים של החברה.

ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה

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

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. ממשלת ישראל נקטה צעדים כדי לרסן את המגיפה באמצעות תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו על הציבור במהלך שנת 2020 מגבלות חמורות. ששיאן היה בהטלת סגרים מלאים או חלקיים, אשר שיתקו חלק ניכר מהפעילות והגבילו מאוד את חופש התנועה של הציבור. הסגר האחרון הוטל בסוף דצמבר 2020 ונמשך כחודשיים, כאשר רק החל מה- 20 בפברואר 2021 התאפשרה חזרה לפעילות באופן הדרגתי בכפפות לתנאים מחמירים של התו הסגור.

ביחס למרכזים המסחריים שלה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים), גיבשה החברה תכנית הקלות מדורגת לתשלומי דמי שכירות וניהול כאשר בגין התקופות בהן המרכזים המסחריים היו סגורים לא נגבו על ידי דמי שכירות וכן ניתנו להם הנחות מסוימות בדמי הניהול (והכל בכפוף להפחתת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתכנית הסיוע ממשלתית). היקף ההקלות כאמור בעיקר לשוכרי המרכזים המסחריים במהלך הרבעון הראשון של השנה מסתכם בסך של 19 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 2020 ובכלל זה נושא שיעורי ההיוון.

ב. גיוס אגרות חוב – סדרה ח'

בחודש פברואר 2021, הנפיקה החברה לציבור, אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של 450 מיליון ש"ח ע"י. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 446 מיליון ש"ח. אגרות חוב סדרה ח' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של כ- 1%.

אגרות החוב (סדרה ח') צמודות מדד (בגין ינואר, 2021) ונושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 0.92% לשנה. אגרות החוב (סדרה ח') תעמודנה לפירעון (קרן) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2032 (כולל) באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 25% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ח'). תשלומי הריבית ישולמו ב- 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2032 (כולל).

לפרטים נוספים ראו באור 14ח' לדוחות הכספיים השנתיים.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2021
(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה (המשך)

ג. דיבידנד שהוכרז

בחודש מרץ 2021, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2021 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 100 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים שווים, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2021 בסך של 25 אגורות למניה (כ- 102.5 מיליון ש"ח).

בחודש מאי, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2021 בסך של 25 אגורות למניה, (כ- 102.5 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש מאי 2021.

ד. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

ביום 7 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 2,005,502 כתבי אופציה, ל-81 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 19(ו) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

ה. רכישת מתחם לוגיסטי

ביום 3 במרץ 2021, חתמה החברה על הסכם לרכישת מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חפץ חיים בתמורה לסך של 71 מיליון ש"ח. הנכס מושכר במלואו לתקופה של 10 שנים וצפוי להניב NOI בסך של 8.1 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה 50%). נכון לתאריך הדוח העסקה טרם הושלמה ולכן טרם קיבלה ביטוי בדוחותיה הכספיים של החברה.

צ דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרץ 2021

בית אמות משפט, תל אביב



אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהפוכיות
בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כזרוע
ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
בישראל, המחזיקה בה כ- 57%.

אמות השקעות
סקבוצת אלני חץ



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 במרץ 2021**

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

85	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
86	נתונים על המצב הכספי
87	נתונים על הרווח והפסד
88	נתונים על הרווח הכולל
89-90	נתונים על תזרימי המזומנים
91	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

ר"ח זאב ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.ב.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברה לדוגמה בע"מ ("להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2021, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדיקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-1,750,269 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2021 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-33,854 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים 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 בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של 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 מחוויים 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 (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 9 במאי, 2021.

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
572,004	1,092,385	799,048
50,160	-	-
18,568	13,160	19,370
51,554	97,811	60,662
692,286	1,203,356	879,080
7,826,189	7,712,819	7,847,365
933,141	738,083	978,683
8,759,330	8,450,902	8,826,048
2,257,023	2,333,550	2,257,545
2,375,007	2,315,993	2,417,129
46,979	48,777	27,884
35,750	35,984	36,282
13,474,089	13,185,206	13,564,889
14,166,375	14,388,562	14,443,968
631,600	1,477,085	530,574
7,155	11,328	10,916
46,848	31,447	54,338
180,394	205,462	216,912
57,305	71,794	53,832
923,302	1,797,116	866,572
5,998,148	5,695,632	6,264,113
16,483	16,483	16,483
5,140	4,774	5,266
55,266	51,980	105,828
851,943	831,224	861,940
6,926,980	6,600,093	7,253,630
6,316,093	5,991,353	6,323,766
14,166,375	14,388,562	14,443,968

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
השקעה בני"ע הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
סך-הכל רכוש שוטף
רכוש בלתי שוטף
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה

הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
השקעה בחברות מוחזקות
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
סך-הכל רכוש בלתי שוטף
סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות שאינן שוטפות

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

הון

סך-הכל התחייבויות והון

9 במאי, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	שמעון אבדורהם מנהל כללי	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון
--	----------------------------	----------------------------

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
455,915	122,608	115,655
23,350	5,851	6,877
432,565	116,757	108,778
(87,129)	(15,870)	-
345,436	100,887	108,778
37,629	8,045	7,941
2,000	500	500
(308)	(350)	(335)
306,115	92,692	100,672
36,479	2,778	8,943
(116,491)	(14,379)	(33,535)
226,103	81,091	76,080
126,069	33,313	43,354
352,172	114,404	119,434
62,715	25,188	17,691
289,457	89,216	101,743

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
רווח מפעולות לאחר מימון
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
רווח לפני מיסים על ההכנסה
מיסים על הכנסה
רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
289,457	89,216	101,743
-	-	-
<u>289,457</u>	<u>89,216</u>	<u>101,743</u>

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
289,457	89,216	101,743
(166)	(35,399)	(17,962)
289,291	53,817	83,781
(638,835)	(208,120)	(68,577)
152,375	30,007	21,655
(49,908)	-	50,547
(2,284)	(86)	(1,079)
(538,652)	(178,199)	2,546
(499,154)	(209,820)	(102,501)
397,404	-	-
1,804,876	1,056,326	447,889
17,800	6,377	6,342
(242,613)	(242,613)	-
(527,233)	-	(109,481)
(163,916)	572,296	(101,532)
787,164	1,182,566	140,717
537,803	1,058,184	227,044
34,201	34,201	572,004
572,004	1,092,385	799,048

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

תמורה מממוש (השקעה) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
87,129	15,870	-
(126,069)	(33,313)	(43,354)
34,850	500	1,250
(47,957)	(26,736)	(5,014)
-	679	-
7,288	1,257	1,253
35,042	14,323	9,997
5,557	531	1,134
(4,160)	(26,889)	(34,734)
(6,761)	(1,353)	(802)
2,723	(1,808)	2,335
1,073	523	672
(1,630)	(1,540)	3,559
(396)	-	-
8,985	(4,332)	11,008
3,994	(8,510)	16,772
(166)	(35,399)	(17,962)
9,334	10,844	5,248
-	1,025	836
198,306	52,840	38,755
49,081	10,108	845
2,832	1,438	-
34,850	500	1,250

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

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו
אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה (*)
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
דיבידנד שנתקבל

(*) ריבית ששולמה ברבעון הראשון לשנת 2020 כוללת עמלת פרעון מוקדם (לפרטים נוספים ראה ביאור 23 ג' לדוחות השנתיים המאוחדים של החברה).

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 2020 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 2020.

(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 ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2021.

נספחים

אמות אטריום, רמת גן

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהפוכיות
בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כדור
ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
בישראל, המחזיקה בה כ- 57%.



9 במאי, 2021

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

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ מחודש מאי 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה), לדוח תשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח סקירה מיום 9 במאי 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 9 במאי 2021 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זר 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 נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 לרבעון הראשון של שנת 2021**

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 בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר 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 השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל ולנושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות 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 לתקופה שנסתיימה ביום 31/12/2020 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31/12/2020 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.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שמעון אבדורהם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות) לרבעון הראשון של שנת 2021 (להלן - הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של אמות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה
שמעון אבדורהם, מנכ"ל

9 במאי, 2021

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 חברת אמות השקעות בע"מ (להלן- אמות) לרבעון הראשון של שנת 2021 (להלן- הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של אמות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

9 במאי, 2021

אמות השקעות בע"מ

מגדל אטריום | רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5252007

טל: 03-5760503 | פקס: 03-5760501

W W W . A M O T . C O . I L

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 31 למרץ, 2021

אמות השקעות
סקבוצת אלני חץ

אמות
היבנות אסטרטגיה