



2023

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2023



אוגוסט 2023

אמות השקעות

חברי
דירקטוריון

נתן חץ	יו"ר דירקטוריון
אבירם ורטהים	
גד פניני	
דורית קדוש	
יעל אנדורן	
ירום אריאב	
מוטי ברזילי	
נירה דרור	
קרן טרנר	

שמעון אבודרהם	המנהל הכללי
דלויט ברייטמן אלמגור זהר ושות'	רואי חשבון
מגדל אמות אטריום	המשרד הרשום
רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501	



אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.



אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

תוכן עניינים

4	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד	נספחים
31		
49	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.6.2023	
66	דוחות כספיים נפרדים ליום 30.6.2023	
76	נספחים	

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



נתוני דוחות
מאוחד מורחב
ליום 30.06.2023

סך נדל"ן מניב	16.8 מיליארד ש"ח
סך נדל"ן בהקמה וייזום	2.6 מיליארד ש"ח
סך נדל"ן להשקעה	19.4 מיליארד ש"ח
פרויקטים בהקמה וייזום (חלק החברה 274 אלף מ"ר)	9 פרויקטים
עלות הקמה משוערת פרויקטים בהקמה וייזום (חלק החברה)	3.9 מיליארד ש"ח
NOI (מליון ש"ח)	499
FFO (מליון ש"ח)	403
FFO למניה (אגורות)	85.8
נכסים שאינם משועבדים	98%
ריבית חוב משוקללת צמודת מדד	1.61%
מח"מ חוב	5.1 שנים
מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום פרסום הדוח	1.1 מיליארד ש"ח

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה אמות ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "החברה") לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 (להלן: "התקופה המדווחת").

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני
התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30
ביוני, 2023

אמות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום, פיתוח, הקמה ורכישת נדל"ן, לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן ובמדדי ה-EPRA. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ-54% מההון).

תיאור החברה וסביבתה
העסקית

סביבה עסקית (1)

להלן עדכון אודות ההתפתחויות העיקריות שחלו בסביבה העסקית ממועד פרסום הדוח הרבעוני של החברה ל-31 במרץ 2023 ועד מועד פרסום דוח זה:

לקראת תום הרבעון השני של שנת 2023 ניכרו סימנים המעידים על התמתנות מסוימת בעליית מדד המחירים לצרכן ("המדד"), אשר עלה בתקופת הדוח בשיעור של 2.5%, לאחר שהמדד שפורסם בגין יוני 2023 נותר ללא שינוי.

על פי התחזית המאקרו-כלכלית המעודכנת של בנק ישראל מחודש יולי 2023^[1], התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 3% בכל אחת מהשנים 2023 ו-2024. שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 3% בארבעת הרבעונים הקרובים המסתיימים ברבעון השני של 2024 ועל 2.4% בשנת 2024 כולה. הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 4.75%-5% ברבעון השני של שנת 2024. התחזית מניחה שהמחלוקת סביב החקיקה להחלת שינויים במערכת המשפט ("שינויי החקיקה"), תיושב באופן שאינו משפיע על הפעילות הכלכלית.

לחברה הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן הנושאות ריבית שנתית (הצמודה גם היא למדד). לפיכך, העלייה במדד בתקופת הדוח הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, שמוערך למועד הדוח בכ-17 מיליארד ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסים.

מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים עלה במהלך החציון של 2023 בשיעור של כ-1.4%. העלייה במדד תשומות הבניה גורמת להתייקרות עלויות הבניה בפרויקטים היזמיים של החברה, כיוון שההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע צמודים למדד זה.

שינויי החקיקה שמקדמת הממשלה מעוררים מחלוקות וביקורות נרחבות והובילו למחאה ציבורית רחבה ולריבוי הערכות כי עלולה להיות להם השפעה לרעה על הפעילות הכלכלית ועל איתנות המשק והכלכלה בישראל. הרפורמה אמנם הושתתה לתקופה מסוימת על ידי הממשלה, אך בסוף הרבעון השני של השנה, למרות התעצמות המחאה החברתית, חודשו הליכי החקיקה על ידי הממשלה ללא הסכמה רחבה. בשלב זה, אין וודאות האם וכיצד יחודש התהליך בחודשים הקרובים, בפרט לאור העתירות שהוגשו לבג"ץ לביטול תוקף החקיקה, אשר עתידות להידון בהרכב שופטים מורחב במהלך ספטמבר 2023.

בעקבות כך ובהמשך לדוחות הדירוג שפרסמו חברות הדירוג הבינלאומיות מודיס S&P וחברות הדירוג נוספים וחריגים בהם הן שבות ומזהירות מפני ההשלכות של שינויי החקיקה השנויים במחלוקת על יציבות הכלכלה הישראלית.

ביום 2 באוגוסט 2023, פרסם בנק ישראל דוח על היציבות הפיננסית למחצית הראשונה של שנת 2023 בו מגדיר הבנק את המערכת הפיננסית הישראלית כיציבה, אך מזהה שני גורמים המשפיעים במיוחד על המערכת הפיננסית בחודשים האחרונים: האחד, המשך העלאת הריבית והאטת הצמיחה בארץ ובעולם והשני, חוסר הוודאות סביב השלכות שינויי החקיקה על תפקודו של המשק ועל המערכת הפיננסית בכללותה. הבנק מזהיר כי ככל שהתהליכים הללו יתעצמו, הם עלולים לאתגר את המערכת בטווח הזמן הבינוני.

^[1] התחזית המקרו - כלכלית של חטיבת המחקר, מילולי 2023, זמינה באתר בנק ישראל בקישור:

<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/a10-07-23>

סביבה עסקית⁽¹⁾ (המשך)

לסביבה העסקית ולאי הוודאות הקיימת בשוק כפי שתוארה לעיל, השפעות על ענף הנדל"ן המניב בישראל בו פועלת החברה. מתחילתה של שנת 2023 מורגשת התמתנות בביקושים והתארכות שלב המשא ומתן לסגירת הסכמים.

מאחר ולדעת הנהלת החברה, חברות נדל"ן מניב ישראליות מהוות בבואה של הכלכלה הישראלית, ככל שההערכות המתוארות לעיל או חלקן תתממשנה, עלולים להיפגע גם ביצועיה הכלכליים של החברה.

הערכות החברה בדבר ההשפעות האפשריות של הגורמים האמורים לעיל על פעילותה של החברה, כאמור בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ומבוססות, בין היתר, על הערכות החברה על בסיס נתונים שנאספו ונותחו על ידי החברה ועל מידע ומחקרי שוק שפורסמו, ביחס לאירועים עתידיים שאינם בשליטתה של החברה, שהתממשותם או התרחשותם בפועל עלולה להיות שונה באופן מהותי מהערכות החברה כאמור לעיל, וזאת בין היתר עקב החלטות הממשלה וגופים רגולטוריים נוספים, גורמי מאקרו כלכליים וכן גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 3.18 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

מידע בדבר הסכמי
שכירות שנחתמו
במהלך התקופה
המדווחת

במהלך הרבעון השני של שנת 2023, נחתמו 75 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחדושי חוזים בהיקף של 32 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 34 מיליון ש"ח (עליה של 6% בממוצע משוקלל).

שינוי בשכ"ד
למ"ר

שטחים שהושכרו - לתקופה 4-6.2023

שימוש	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	שכ"ד למ"ר קודם ש"ח	שכ"ד למ"ר חדש ש"ח	%
משרדים	43	20,283	92	97	5%
לוגיסטיקה ותעשייה	10	8,404	48	56	17%
מסחר	21	2,301	149	149	-
סופרמרקטים	1	678	105	111	6%
סה"כ	75	31,666			6%

במהלך התקופה המדווחת, נחתמו 243 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחדושי חוזים בהיקף של 126 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 125 מיליון ש"ח (עליה של 5% בממוצע משוקלל).

שינוי בשכ"ד
למ"ר

שטחים שהושכרו - לתקופה 1-6.2023

שימוש	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	שכ"ד למ"ר קודם ש"ח	שכ"ד למ"ר חדש ש"ח	%
משרדים	105	52,076	88	94	7%
לוגיסטיקה ותעשייה	27	48,471	47	50	6%
מסחר	110	24,424	119	123	3%
סופרמרקטים	1	678	105	111	6%
סה"כ	243	125,649			5%

1. הטבלה שלעיל כוללת חוזי שכירות שנחתמו/חודשו/אופציות שמומשו בתקופה המדווחת.
2. החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.
3. הטבלה אינה כוללת שטחים חדשים.

אסטרטגיה
עסקית

המוטו המוביל את הנהלת החברה הינו כי נדל"ן מניב הוא עסק ארוך טווח ובהתאם לכך היא פועלת ומקבלת החלטות.

האסטרטגיה העסקית של החברה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל באמצעות ייזום, פיתוח, הקמה ורכישה של נכסים, לצד שמירה על חוסן פיננסי באמצעות הון עצמי משמעותי ומח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי (אשר בדרך כלל אינן מנוצלות) ונכסים בלתי משועבדים. כל אלו מאפשרים לחברה גמישות פיננסית מירבית, לרבות בעתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות בהיקפים כספיים משמעותיים ובמהירות.

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד משרדים ותעסוקה הינו כ- 8.3 מיליארד ש"ח (לעומת 4.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016). החברה פועלת בייזום והשבחה בתחום המשרדים וברשותה 8 נכסים נוספים בהליכי הקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של 244 אלף מ"ר (חלק החברה) ובעלות הקמה כוללת של כ- 3.7 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

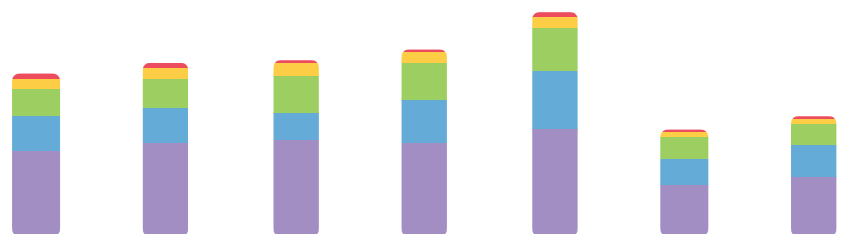
נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד תעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 4.7 מיליארד ש"ח (לעומת 1.2 מיליארד ש"ח בשנת 2016). בתאימות לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה. במהלך השנים האחרונות רכשה החברה 8 נכסים לוגיסטיים הכוללים קרקעות עליהן הוקמו ו/או יוקמו מבנים לוגיסטיים, בהשקעה כוללת של 2.9 מיליארד ש"ח.

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

- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה, מסחר וסופרמרקטים.
- רכישה, פיתוח והקמת נכסים בייזום.
- נוכחות במרכזי עסקים ראשיים ובצירי תחבורה מרכזיים.
- תמהיל שוכרים חזק ומגוון.
- יכולת ניהולית להשבחת פורטפוליו הנכסים הקיימים.
- הקפדה על בניה ירוקה בסטנדרט גבוה, התורמת לאיכות החיים בסביבת העבודה.

פריסת NOI לפי שימושים

במיליוני ש"ח



2018 2019 2020 2021 2022 6.2022 6.2023

במיליוני ש"ח

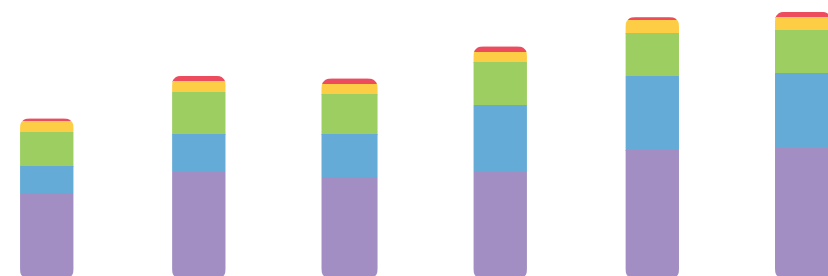
355	391	407	390	449	213	245
114	127	157	185	248	119	133
152	148	113	149	175	87	92
43	44	46	45	47	23	24
15	16	13	13	16	8	9
679	726	736	782	935	450	503

משרדים
לוגיסטיקה ותעשייה
מסחר
סופרמרקטים
אחר

1. נתוני ה- NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס, סך ה- NOI כולל הוצאות שאינן מיוחסות לתקופה 1-6.23 הינו 499 מ"ח.
2. בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה בסך מצטבר של 84 מיליון ש"ח, אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר במרכזים המסחריים.

פריסת שווי נכסים לפי שימושים

במיליוני ש"ח



2018 2019 2020 2021 2022 6.2023

במיליוני ש"ח

5,403	6,753	6,508	6,754	8,143	8,261
1,691	2,347	2,577	4,256	4,665	4,711
2,228	2,719	2,612	2,693	2,778	2,784
639	723	718	737	780	798
208	238	236	238	257	261
10,169	12,780	12,651	14,678	16,623	16,815
871	621	1,223	2,447	2,342	2,558
11,040	13,401	13,874	17,125	18,965	19,373

משרדים
לוגיסטיקה ותעשייה
מסחר
סופרמרקטים
אחר

סך הכל נדל"ן מניב

סך הכל הקמה וייזום

סך הכל נדל"ן להשקעה

מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים
במש"ח

2022	4-6/22	4-6/23	% שינוי	1-6/22	1-6/23	% שינוי	
2023/22				2023/22			
931	228	252	11%	448	499	11%	NOI
1,171	305	212		500	323		רווח נקי
372	35	91		123	200		FFO לפי הרשות לניירות ערך
743	180	204	14%	352	403	15%	FFO לפי גישת ההנהלה
160.4	39.0	43.4	11%	77	85.8	11%	FFO למניה (אגורות)
463,438	460,645	470,079	2%	456,972	469,943	3%	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.ג.)
5.28%	1.96%	1.38%		3.13%	2.46%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

NOI - העלייה מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת מגידול בהכנסות מנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאכלוסים, עליית מחירים ומעליית מדד המחירים לצרכן) ומנכסים שהקמתם הסתיימה.

רווח נקי - השינוי נובע מעלייה ב-NOI אל מול תקופה מקבילה אשתקד ובניכוי התאמת שווי הוגן גבוהה יותר שהיתה בתקופה המקבילה אשתקד.

FFO גישת ההנהלה ו-FFO למניה - העלייה מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת בעיקרה מעליה ב-NOI ומירידה בהוצאות המימון הריאלי. FFO למניה בתקופה המדווחת עלה ב-11% וזאת אגב גידול של 3% במספר המניות המשוקלל של החברה.

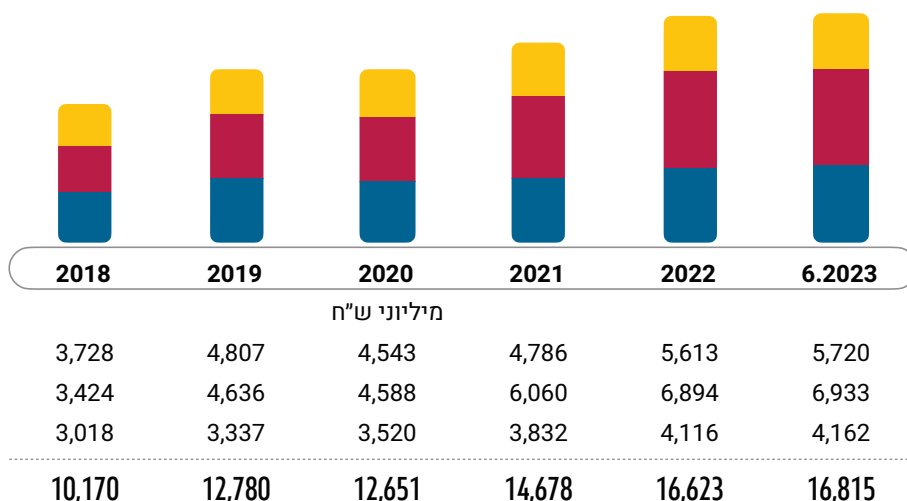
מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה לפי שימושים

שימושים	שטח עילי ליום 30.06.2023	NOI לתקופה 1-6.23	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.2023	שעור תפוסה ליום 30.06.2023	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 30.06.2023
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	
משרדים	447,142	244,937	85.4% ¹	8,260,338	1,679,781
לוגיסטיקה ותעשייה	503,034	132,607	99.4%	4,711,781	469,107
מרכזים מסחריים	130,012	92,044	96.5%	2,784,479	9,470
סופרמרקטים	37,694	24,390	100%	797,565	-
אחרות	23,553	9,032	100%	261,103	399,805
הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר	(3,697)				
סך הכל שטח עילי	1,141,435	499,313	93.6%	16,815,266	2,558,163
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	606,360				
סך הכל שטחים	1,844,665				

1. שיעור התפוסה כולל את קמפוס אמות חולון אשר סווג לנדל"ן מניב ברבעון הראשון של שנת 2022.

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

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



תל-אביב רבתי

האזור מהווה את ליבת הסביבה העסקית בישראל וככזה נהנה הן מחתך אוכלוסיה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה, נגישות מירבית, תחבורה מפותחת, מרכזי תרבות ובידור ולב ליבה של העשייה העסקית בישראל וכל זאת באזור עתיר אוכלוסיה בעל צפיפות האוכלוסין הגבוה ביותר במדינה. החברה רואה 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, בית הורד גבעתיים.

ערים בהם לחברה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

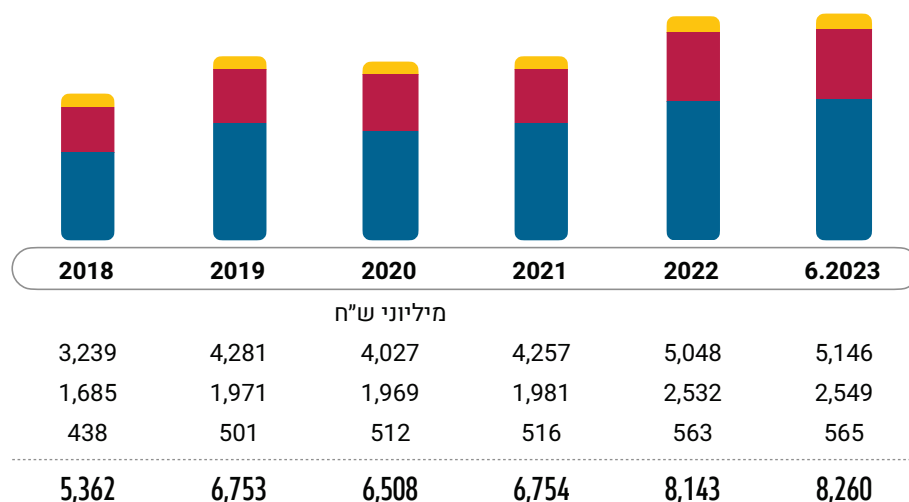
החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בהשכרה, ניהול, אחזקה, ייצום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 114 נכסים, בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר, כ-1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. 49% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 28% לוגיסטיקה ותעשייה, 17% מסחר 5% סופרמרקטים ו-1% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (91%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של 19.4 מיליארד ש"ח. הנכסים מושכרים ל-1,750 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על 93.6%. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

תל אביב רבתי	ערי גוש דן	אזורים אחרים
תל אביב	נתניה	חדרה
רמת גן	הרצליה	קיסריה
גבעתיים	כפר סבא	אור עקיבא
	רעננה	רחובות
	ראש העין	ירושלים
	פתח תקווה	מודיעין
	קריית אונו	שוהם
	חולון	אשדוד
	ראשון לציון	ראש פינה
	בת ים	צפת
	לוד	קיבוץ אלונים
	בית דגן	מעלות
	צריפין	נהריה
		כרמיאל
		עכו
		קריות
		חיפה
		אשקלון
		דימונה
		באר שבע
		חפץ חיים

השבחת נכסים -
תא/5000

לחברה נכסי נדל"ן במיקומי פרימיום בעיר תל-אביב, על ארבעה מהם: מגדל המאה, מתחם אמות משפט, בית אירופה ובית אמות ביטוח, פועלת החברה לקידום תוכניות בינוי עיר 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 להיתרי בניה. תוכנית כוללתית לא מקנה זכויות ואינה יוצרת חבות בהיטלי השבחה.

נכסי הנדל"ן בחברה בפילוח משרדים מהווים 49% משווי נכסי החברה, נתח שוויו נכסי המשרדים צמח מ- 4.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016 ל- 8.3 מיליארד ש"ח נכון ל-30 ביוני 2023. נתח שוויו המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ- 2.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016 ל- 5.1 מיליארד ש"ח נכון ל-30 ביוני 2023. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסים 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.

שווי נכסים בשימוש
משרדים על פי אזורים
גאוגרפיים
במיליוני ש"ח

● תל אביב רבתי
● ערי גוש דן
● אזורים אחרים

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

שטח עילי ליום 30.06.2023	NOI ל 1-6.2023	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.2023	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-6.23	2023
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר	
200,595	156,356	5,146,261	62%	122	תל אביב רבתי
198,275	70,631	2,548,522	31%	77	ערי גוש דן
48,272	17,950	565,555	7%	64	אזורים אחרים
447,142	244,937	8,260,338	100%		סך הכל

שטח עילי ליום 30.06.2022	NOI ל 1-6.22	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.2022	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-6.22	2022
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר	
200,595	126,644	4,750,208	61%	109	תל אביב רבתי
198,275	69,923	2,504,433	32%	70	ערי גוש דן
48,272	16,491	544,337	7%	61	אזורים אחרים
447,142	213,058	7,798,978	100%		סך הכל



הדמיה מתחם ToHa, תל אביב

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בהקמה ותכנון
לתאריך 30.06.23

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער לפרויקטים בהקמה	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה לשיווק עילי	מ"ר החזקה	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא	תשואה צפויה
פרויקטים יזמיים בהקמה (1)										
חלק החברה- במיליוני ש"ח										
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	2023	9,000	75%	6,750	70	70-80	5	6.7%
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	370	700-740	57-61	8.2%
מתחם k ירושלים (3)	ירושלים	משרדים	2027	93,000	50%	46,500	129	680-720	49-53	7.3%
מרלוג"ג בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	50,500	60%	30,300	118	205-210	15-17	7.7%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	8	30-35	3	9.4%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	711	1,500-1,600	130-150	9.0%
סך הכל				420,900		217,750	1,406	3,185-3,385	259-289	8.3%
פרויקטים יזמיים בתכנון (2)										
מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים		19,000	100%	19,000	36	260-280		
פלטינום שלב ב' (4)	פתח תקווה	משרדים		20,000	100%	20,000	36	210-230		
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים		35,000	50%	17,500	71	160-180		
סך הכל				74,000		56,500	143	630-690		
סך הכל הקמה ותכנון				494,900		274,250	1,549	3,815-4,075		
פרויקטים בפיתוח (5)										
מגרש 300, דרך השלום	תל אביב	מגורים/ מסחר			100%		267	טרם נקבע		
מרלוג"ג צריפין	צריפין				100%		250	טרם נקבע		
אחרים										
							492			
סך הכל פרויקטים בפיתוח ואחרים							1,009			
סך הכל							2,558			

1. עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.

2. עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

3. בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים.

4. בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.

5. פרויקטים בפיתוח אשר שווים בספרי החברה היו מעל 200 מיליון ש"ח, לכל נכס.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר סיום משוער של פרויקטים בהקמה, הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מבוסס על נתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה ועל הערכות החברה. המידע עלול להשתנות אף באופן מהותי כתוצאה מגורמים הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי התקבלנה וכן גורמי הסיכון המשפיעים על פעילות החברה כמפורט בפרק א' של הדוח התקופתי וכיו"ב נתונים שאינם בשליטת החברה ולפיכך, אין ודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.

פרויקטים בהקמה

אמות מודיעין

הפרויקט כולל מרכז לוגיסטי בהיקף 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, בדמי שכירות שנתיים המחושבים לפי 8% תשואה על עלות ההשקעה הכוללת. המרכז הלוגיסטי החל להניב הכנסה החל מאמצע חודש יולי 2020. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב- 420 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב- 320 מיליון ש"ח, חלק שופרסל (25%). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב- 25 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הסתיימו עבודות הקמת המרל"ג והנכס נמסר לשוכר ובנין המשרדים נמצא בשלבי סיום עבודות הגמר.

מתחם הלח"י

המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 100 אלף מ"ר עילי הכולל 45 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 1,450 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע שלד עילי ועבודות גמר ומערכות בחניון וקומות המסחר.

מתחם k ירושלים

ביום ה-14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ-4.5 דונם (מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לעיר ירושלים. הפרויקט בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ-93 אלף מ"ר עיליים לפי תב"ע שהופקדה, וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם (חלק החברה 50%). ההשקעה בהקמת הפרויקט, כולל מרכיב הקרקע, מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,400 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). בשלב זה, הסתיימו עבודות החציבה והחלו עבודות הביסוס.

מרל"ג בית שמש

ביוני 2021, רכשה החברה מחברת י.ד.ע מניבים בע"מ 60% ממגרש בשטח של 40 דונם בבית שמש להקמת מרכז לוגיסטי, וזאת תמורת סך של 53 מיליון ש"ח. החברה הובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש להיקף של כ- 50 אלף מ"ר. במסגרת ההתקשרות בין הצדדים החברות מקימות במשותף, מרכז לוגיסטי מתקדם בשתי קומות גבוהות של כ- 15 מטר כל אחת, בעלות כוללת של כ- 345 מיליון ש"ח כאשר חלקה של החברה 207 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, נמצא הפרויקט בעיצומן של עבודות קונסטרוקציית הפלדה וקירוי הגג.

אמות דנישאר - פארק
אפק

פרויקט משותף לחברה ולחברת דנישאר אינטרנשיונל בע"מ (חלקו של כל צד 50%) להקמת מבנה משרדים רביעי מעל קומה מסחרית קיימת במתחם אמות פארק אפק שבראש העין. המתחם כולו בבעלות משותפת של הצדדים.

המבנה יכלול 6 קומות מעל קומת הקרקע בשטח כולל של 8,400 מ"ר. זכויות הבניה להקמת המבנה התקבלו במסגרת תב"ע שקידמו הצדדים ואשר קיבלה תוקף בשנת 2020. היקף ההשקעה להקמת הפרויקט מוערך בסך של 65 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%). היתר בניה התקבל במהלך חודש ינואר 2023 והפרויקט נמצא בשלב השלד.

פרויקט ToHa2 בתל אביב -
מגעים לעסקת שכירות

ב-9 בנובמבר 2022, במסגרת העסקה המשותפת של החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ, בעלות הזכויות במשותף בפרויקט ToHa2 ("הפרויקט"), התקשרו השותפים במכתב כוונות מפורט (Letter of intent) עם צד שלישי בלתי קשור (להלן: "מכתב הכוונות"), לפיו, במהלך החודשים הקרובים יפעלו הצדדים במשותף ובתום לב להתקשר בהסכם שכירות ארוך טווח ומחייב על פי העקרונות שנקבעו במכתב הכוונות, אשר יהיה כפוף לאישור הדירקטוריונים/האורגנים המוסמכים של הצדדים כולם.

הסכם השכירות המחייב, ככל שייחתם, יהיה לשכירות שטח של כ-55 אלף מ"ר ובתוספת כמה מאות מקומות חניה (עם אופציה להגדלת שטח המושכר בכ- 20 אלפי מ"ר נוספים), לתקופה של 10 שנים אשר תחל בינואר 2027, לאחר השלמת בניית הפרויקט, בתמורה לדמי שכירות, ברמת מעטפת, בסך של כ-105 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה - 50%).

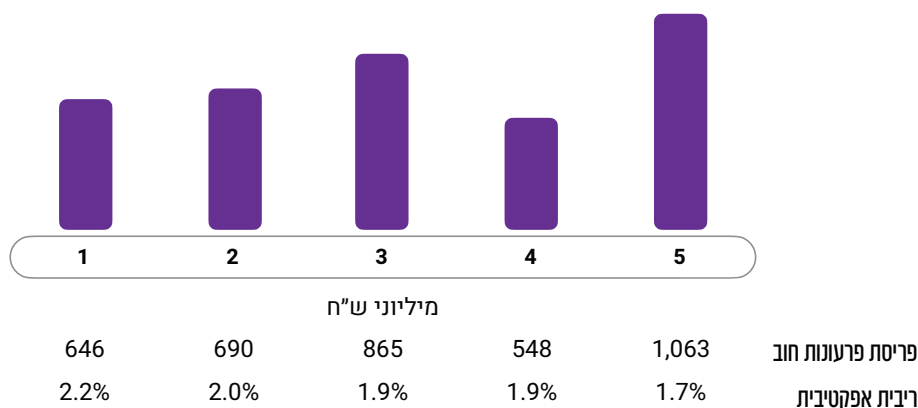
מובהר, כי הערכות החברה בדבר חתימת הסכם שכירות מחייב כאמור ולוחות הזמנים להקמת הפרויקט הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע המתואר בדיווח זה לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה ביחס לעיקר תנאי הסכם השכירות, ככל שייחתם, ולסטטוס הפרויקט. אולם, אין כל וודאות כי הסכם העקרונות יבשיל לכדי הסכם שכירות מחייב וביחס לעיתוי מועד השלמת הקמת הפרויקט. הערכות ותחזיות החברה האמורות לעיל תלויות וכפופות להתקיימותן של פעולות ונסיבות שאינן בשליטתה וכן של תחזיות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה וודאית ואינם בשליטתה של החברה ולפיכך, עשויות שלא להתקיים, כולן או חלקן, או להתקיים באופן שונה מכפי שהוערך על ידה (לרבות באופן מהותי), ויכול שתושפענה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש לרבות בשל שינויים בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון הנכללים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

ניהול מבנה החוב

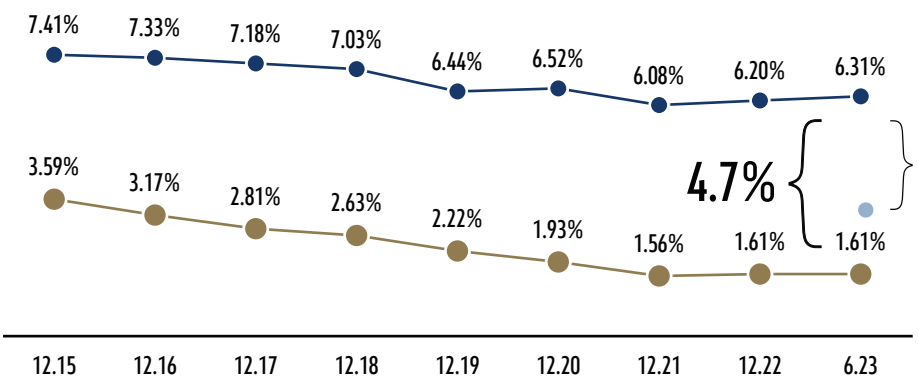
מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 ביוני, 2023 מסתכם ב-9.0 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.1 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.61% צמודת מדד.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 150 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,052 מיליון ש"ח.

מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים.

פריסת פרעונות חוב על
פני השנים במח"מ

הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 ביולי ומסתיימת ב-30 ביוני, של השנה העוקבת.

המרווח בין שיעור הון
משוקלל לבין עלות החוב
המשוקללת צמודת מדד

עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 6.7 שנים, לפי מחיר שוק ליום 7 באוגוסט 2023.

- שיעור הון משוקלל
- עלות חוב משוקללת
- עלות גיוס שולית - 3.0%

NOI Net Operating Income

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

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל ליעוד ולאזור 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:

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	רבעון 4 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	
224,234	232,340	235,692	237,865	243,885	נכסים זהים בתקופה
3,960	7,611	7,726	8,868	8,695	נכסים חדשים/שמוינו מנדל"ן בהקמה
228,194	239,951	243,418	246,733	252,580	NOI - סך הכל

ה-NOI ברבעון שני של שנת 2023 הסתכם לכ-253 מיליון ש"ח לעומת כ-228 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 11%. הגידול נובע מתוספת הכנסות מנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאכלוסים ומעליית מדד המחירים לצרכן) ותוספת הכנסות מנכסים חדשים.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-244 מיליון ש"ח לעומת כ-224 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 9%.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30 ביוני, 2023

מיליוני ש"ח	
16,815	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני, 2023
(14)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
16,801	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2023
(778)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים ¹
40	השקעות צפויות ואחרות
16,063	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2023
252	NOI רבעון שני 2023
1,008	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2023
6	NOI שנתי צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
1,014	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן ²
6.31%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(1) כולל שווי שטחים פנויים בגין קמפוס אמות חולון אשר סווג לנדל"ן מניב ברבעון הראשון של שנת 2022.
(2) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 25 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 1,014 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **687 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-530 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 החברה 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:

- A. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- B. לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
- C. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות פעילות החברה.

FFO ריאלי הינו מדד המחושב לפי גישת הנהלת החברה.

חישובי FFO
(באלפי ש"ח)

2022	4-6.22	4-6.23	שינוי	1-6.22	1-6.23	שינוי	
1,171,146	305,147	212,201		500,111	323,099		רווח נקי לתקופה
(1,019,088)	(306,802)	(144,305)		(441,390)	(144,305)		התאמת שווי הוגן
18,248	-	1,200		2,427	1,200		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
192,257	34,342	18,785		57,159	15,079		מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
5,746	1,551	1,863		2,643	3,402		הפחתת כתבי אופציה
3,441	739	834		1,636	1,637		פחת ושונות
371,750	34,977	90,578		122,586	200,112		FFO נומינלי לפי הוראות הרשות לני"ע
371,461	144,478	113,243		229,036	203,275		נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
743,211	179,455	203,821	14%	351,622	403,387	15%	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
463,438	460,645	470,079	2%	456,972	469,943	3%	מספר מניות משוקלל
160.4	39.0	43.4	11%	77.0	85.8	11%	FFO למניה (אגורות)
5.28%	1.96%	1.36%		3.13%	2.46%		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 ריאלי לפי גישת ההנהלה בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOI ומירידה בהוצאות המימון הריאליות.

FFO למניה בתקופה המדווחת, הסתכם לכ-85.8 אגורות, לעומת 77.0 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה גידול של 11% וזאת אגב גידול של 3% במספר המניות המשוקלל של החברה.

EPRA
European Public
Real Estate
Association

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

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

יש להדגיש כי המדדים שיפורטו להלן אינם כוללים את מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרוייקטים בהקמה שטרם נרשם בדוחות הכספיים. נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של החברה, אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים.

31/12/2022	30/06/2023	
8,775,592	8,720,545	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,723,540	1,738,437	בתוספת עתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
10,499,132	10,458,982	EPRA NRV
2,235	2,225	EPRA NRV למניה (אגורות)
469,840	470,088	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NRV
(באלפי ש"ח)

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

31/12/2022	30/06/2023	
8,775,592	8,720,545	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
861,770	869,219	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
9,637,362	9,589,764	EPRA NTA
2,051	2,040	EPRA NTA למניה (אגורות)
469,840	470,088	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.

31/12/2022	30/06/2023	
8,775,592	8,720,545	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
414,927	446,285	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
9,190,519	9,166,830	EPRA NDV
1,956	1,950	EPRA NDV למניה (אגורות)
469,840	470,088	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 הוגן של התחייבויות פיננסיות. יצויין כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה בפירוק, מאחר שבמקרים רבים השווי ההוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

תחזית לשנת
2023

במסגרת תוכנית העבודה של החברה לשנת 2023, 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 2022. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2023, אשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 3.7%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2023.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בארץ.

בפועל 2022	תחזית מקורית 2023	תחזית מעודכנת 2023	בפועל 1-6.23	
931	970-1,000	980-1,000	499	NOI (במיליוני ש"ח)
743	770-800	780-800	403	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה (במיליוני ש"ח)
160.4	163-169	166-170	85.8	FFO למניה (באגורות)

- החברה מעריכה כי תסיים את השנה בחלק העליון של התחזית.

המידע בדבר התחזית לשנת 2023 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 החברה בלבד.

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לתקופה	
	1-6.2022	1-6.2023
הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים NOI-	481	432
הגידול נובע מגידול הכנסות בנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאכלוסים, עליית מחירים ומעליית מדד המחירים לצרכן) ומנכסים שהקמתם הסתיימה.		
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	138	429
הוצאות הנהלה וכלליות	31	29
הוצאות מימון, נטו	252	279
הקטון נובע משינוי בהפרשי הצמדה, עליה של 2.46% בתקופה המדווחת לעומת עליה בשיעור 3.13% בתקופה המקבילה אשתקד.		
הוצאות מיסים על ההכנסה	24	63
רווח נקי	323	500

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	30.06.2023	
	31.12.2022	
סך נדל"ן להשקעה מניב	16,242	16,057
הון חוזר	(254)	254
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,052 מיליון ש"ח.		
חוב פיננסי, נטו	8,264	7,824
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות	8,720	8,776
השינוי נובע מהרווח הכולל לתקופה, בקיזוז חלוקת דיבידנד.		

מזומנים ומסגרות
אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-412 מיליון ש"ח לעומת סך של 226 מיליון ש"ח¹ בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

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

1. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-13 בנובמבר 2023.
2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2023.
3. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 100 מיליון ש"ח עד ל-16 בפברואר 2024.
4. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 במאי 2024.
5. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח ע ל-27 ביוני 2024.
6. אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ 2025.

לתאריך הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 1,052 מיליון ש"ח.

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

1. ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא משיעור של 25% מסך המאזן של החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, בניכוי השקעות לזמן קצר (ניירות ערך סחירים לזמן קצר) ובניכוי ניירות ערך בקשר עם פעילות שהופסקה, על בסיס מאוחד.
2. היחס בין החוב הפיננסי נטו (בניכוי נדל"ן להשקעה בהקמה) של החברה לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על 10.
3. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-CAP לא יעלה על 70%.
4. אלוני חץ בעלת שליטה בחברה.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

הון חוזר

נכון ליום 30 ביוני 2023, לחברה גרעון בהון החוזר בהיקף של כ-254 מיליוני ש"ח, נכון למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים, הניתנות למשיכה מיידי, לחברה צבר חוזים חתום בהיקף נרחב לשנים הבאות וכן מלוא נכסי החברה אינם משועבדים. מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלק מזומנים ופיקדונות.

לדעת דירקטוריון החברה לאור האמור לעיל, קיום גרעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות.

1. במהלך ינואר 2022, שילמה החברה סך של 134 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית והצמדה) כחלק מהסכם שומות מס סופיות לשנים 2016-2019 אשר נחתם בדצמבר 2021. לפרטים ראה ביאור 17(1) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-9.4 מיליארד ש"ח, מתוכן 9.0 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-16 מיליארד ש"ח, מושכר כולו בהסכמי שכירות צמודי מדד. החברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.06.23 הסתכם לסך של 8.72 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 18.55 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.22 הסתכם לסך של 8.77 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 18.68 ש"ח).

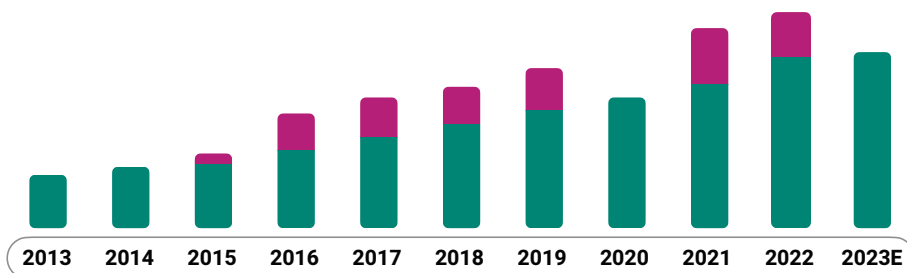
בית אמות ביטוח, תל אביב



מדיניות דיבידנד

בחודש פברואר 2023, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2023 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים פברואר ומאי 2023, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2023 בסך כולל של 54 אגורות למניה (254 מיליון ש"ח). בנוסף, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2022 בסך של 28 אגורות למניה (131 מיליון ש"ח) ששולם במהלך מרץ 2023. בנוסף בחודש אוגוסט 2023, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2023 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש אוגוסט 2023.



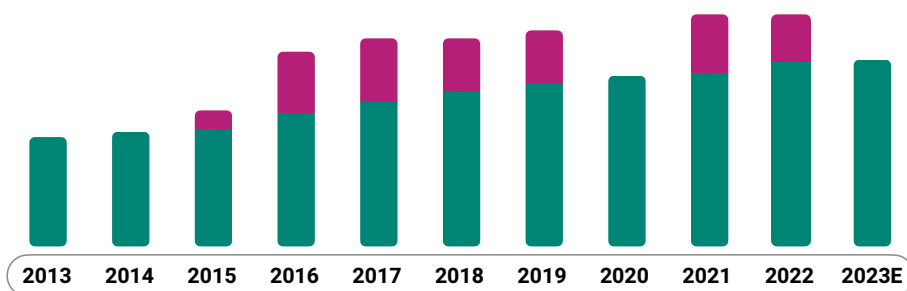
מיליוני ש"ח

158 177 187 222 263 302 342 381 419 494 508

30 111 117 105 118 155 131

● דיבידנד שוטף

● דיבידנד נוסף



ש"ח למניה

0.64 0.66 0.68 0.77 0.84 0.90 0.94 0.98 1.00 1.06 1.08

0.11 0.36 0.36 0.30 0.31 0.34 0.28

● דיבידנד שוטף למניה

● דיבידנד נוסף למניה

במבט קדימה

החברה פועלת בהתאם לאסטרטגיה ארוכת טווח שתכליתה הרחבת והשבחת פורטפוליו הנכסים המניבים שבבעלותה תוך הקפדה על יצירת נדל"ן איכותי לאדם ולסביבה ומתן מעטפת שירותים מלאה ללקוחותיה. מימוש האסטרטגיה מושג באמצעות ייזום והקמת נכסים חדשים, רכישת נכסים, ופיתוח חברת ניהול נכסים ושירות לקוחות. החברה בוחנת תדיר התרחבות באמצעות כניסה לתחומי פעילות נוספים בהם לנדל"ן המניב חלק משמעותי. החברה משלבת גיוסי חוב והנפקות הון על מנת לשרת את צרכיה תוך הקפדה על מבנה חוב מאוזן.

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

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

שמעון אבודרהם
מנכ"ל החברה

7 באוגוסט 2023

תאריך



31
דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2023

נספחים

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

מגדל ToHa1, תל אביב



נספחים

33	א. דוחות מאוחדים מורחבים
38	ב. היבטי ממשל תאגידי
40	ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
43	ד. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
46	ה. דוח בסיסי הצמדה
48	ו. דוחות נפרדים



33

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2023

נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

דוחות כספיים מאוחדים

נתונים כספיים בדבר
דוח מאוחד מורחב

דוחות מאוחדים מורחבים של החברה הינם דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט יישומו של IFRS 11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיים 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.

הדמיה מתחם ToHa, תל אביב



1.1 מאזנים מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף			
1,096,491	941,663	600,913	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר
23,504	23,224	23,593	לקוחות
5,441	5,978	2,479	נכסי מס שוטפים, נטו
28,800	52,168	30,482	חייבים ויתרות חובה
1,154,236	1,023,033	657,467	
רכוש בלתי שוטף			
16,623,086	16,024,777	16,815,266	נדל"ן להשקעה
2,341,725	1,858,987	2,558,163	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
18,964,811	17,883,764	19,373,429	
54,100	39,831	80,441	יתרות חובה לזמן ארוך
47,090	46,448	48,505	רכוש קבוע, נטו
19,066,001	17,970,043	19,502,375	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
20,220,237	18,993,076	20,159,842	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות			
651,492	703,417	647,685	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
28,508	29,029	29,428	ספקים ונותני שירותים
27,316	23,824	27,353	התחייבויות מס שוטפות, נטו
158,436	199,196	183,119	זכאים ויתרות זכות
47,147	57,993	39,023	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
912,899	1,013,459	926,608	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
7,754,788	7,013,876	7,688,337	אגרות חוב
701,503	692,210	713,302	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
335,486	316,853	356,186	אחרות
1,723,540	1,588,540	1,738,437	מסים נדחים, נטו
10,531,800	9,627,962	10,512,745	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון			
8,775,592	8,351,706	8,720,545	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(54)	(51)	(56)	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,775,538	8,351,655	8,720,489	סך-הכל הון
20,220,237	18,993,076	20,159,842	סך-הכל התחייבויות והון

1.2

דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה					
שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,063,905	261,736	287,665	511,617	570,050	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
132,909	33,542	35,085	63,990	70,737	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
930,996	228,194	252,580	447,627	499,313	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
1,019,088	306,802	144,305	441,390	144,305	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(18,248)	-	(1,200)	(2,427)	(1,200)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
1,931,836	534,996	395,685	886,590	642,418	
63,600	16,153	16,673	31,063	33,487	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
181	(66)	60	82	(175)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,868,055	518,909	378,952	855,445	609,106	רווח מפעולות רגילות
(371,461)	(144,478)	(113,243)	(229,036)	(203,275)	הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
(115,350)	(31,310)	(28,840)	(61,200)	(56,105)	הוצאות ריבית ריאלית ¹
1,381,244	343,121	236,869	565,209	349,726	רווח לפני מסים על ההכנסה
(210,098)	(37,974)	(24,295)	(65,098)	(26,627)	מסים על ההכנסה
1,171,146	305,147	212,574	500,111	323,099	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
1,171,150	305,148	212,576	500,113	323,102	בעלים של החברה האם
(4)	(1)	(2)	(2)	(3)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,171,146	305,147	212,574	500,111	323,099	

1. בשנת 2022 כולל הוצאות חד פעמיות בסך של 19 מיליון ש"ח.

מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני 2023 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	הלוואה בנקאית	אגרות חוב	
646,147	22,633	-	623,514	חלויות שוטפות
690,191	66,677	-	623,514	שנה שנייה
864,751	80,707	-	784,044	שנה שלישית
548,446	1,339	-	547,107	שנה רביעית
6,604,632	25,273	539,306	6,040,053	שנה חמישית ואילך
9,354,167	196,629	539,306	8,618,232	סך הכל פירעונות
(304,843)				יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
9,049,324				סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב



38

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2023

נספח ב' היבטי מחש תאגיד

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

היבטי ממשל תאגידי;

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בדוח התקופתי לשנת 2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



40

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2023

נספח ג'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

אומדנים
חשבונאיים
קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו.

מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת חברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הכמותי של האומדן, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. במקרים מסוימים, התוצאה הסופית של נשוא האומדן יכולה להיות שונה באופן משמעותי במיוחד מהסכום הכמותי שנקבע לו במועד עריכת האומדן.

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



מגדל אמות אטריום, רמת גן

שינויים בשווי הוגן של
נדל"ן מניב

החברה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 ו-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 משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי. הנהלת החברה מסתמכת על מכתבים ממעריכים חיצוניים.

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

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



43

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2023

נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

4.1 נתונים עדכניים ליום 30.06.2023 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')	(באלפים)
	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	מועד הנפקה
	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	בסיס
	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	ערך נקוב במועד ההנפקה
7,867,718	2,001,512	1,098,538	2,362,983	651,128	1,753,557	ערך נקוב ליום 30.06.23
8,469,519	2,215,270	1,098,538	2,571,605	651,128	1,932,978	ערך נקוב צמוד ליום 30.06.23
8,373,338	2,153,810	1,053,070	2,531,742	655,503	1,979,213	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.23
7,951,804	1,946,470	936,504	2,410,243	645,854	2,012,733	שווי בורסאי ליום 30.06.23
115,921	9,827	12,905	20,943	10,612	61,634	ריבית שנצברה ליום 30.06.23
	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	שיעור ריבית נקובה לשנה

4.1

נתונים עדכניים ליום 30.06.2023 בקשר עם תעודות התחייבות
שהונפקו על ידי החברה

לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 4.4.2023 מספר אסמכתא 2023-01-038970.

לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ, ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 09.01.2022 מספר אסמכתא 2022-01-004723. לדוח דירוג עדכני של מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ.

סדרות ד', ה', ו', ז' ו-ח'.

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2-2 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	8.7	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	6.4	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב 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, כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-18.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית ⁽¹⁾ 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

נכון ליום 30 ביוני 2023 קיימת לחברה הלואה מבנק בהיקף כספי של כ-539 מיליון ש"ח אשר אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור תניית הפרה צולבת עלולה להיות מועמדת לפירעון מידי בעת העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.

1. "הלואה מהותית" משמעה: סדרת אגרות חוב שאינה נסחרת בבורסה או הלואה או חוב מהותי שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם או יתרם, לפי העניין, במועד העמדתם לפירעון מידי, מהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד או 200 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת שטר הנאמנות, לפי הגבוה.



46

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2023

נספח ה' דוח בסיסי הצמדה

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 30 ביוני, 2023 (באלפי ש"ח)

הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
-	588,217	-	588,217
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	21,982
לקוחות	-	-	2,164
-	-	2,164	-
נכסי מס שוטפים, נטו	-	15,798	29,968
חייבים ויתרות חובה	-	17,962	642,331
-	624,369		
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	396,185	411,928
יתרות חובה לזמן ארוך	-	-	60,115
-	60,115		
סך נכסים כספיים	-	414,147	1,114,374
נדל"ן להשקעה	-	18,721,115	18,721,115
רכוש קבוע, נטו	-	48,463	48,463
-	-	48,463	-
סך נכסים לא כספיים	-	18,769,578	18,769,578
סך הנכסים	-	19,183,725	19,883,952
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	623,514	-	625,052
ספקים ונותני שירותים	-	-	28,287
התחייבויות מס שוטפות	-	27,301	27,301
זכאים ויתרות זכות	105,497	36,273	179,150
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	-	-	36,708
סך התחייבויות שוטפות	729,011	63,574	896,498
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	7,507,917	-	7,688,337
הלוואות בנקאיות	539,306	-	539,306
סך התחייבויות כספיות	8,047,223	-	8,227,643
סך התחייבויות כספיות	8,776,234	63,574	9,124,141
מיסים נדחים	-	1,674,313	1,674,313
הפרשות	-	16,483	16,483
אחרות	211,728	32,423	348,526
סך התחייבויות לא כספיות	211,728	1,723,219	2,039,322
סך ההתחייבויות	8,987,962	1,786,793	11,163,463
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	(8,776,234)	350,573	(8,009,767)



48

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2023

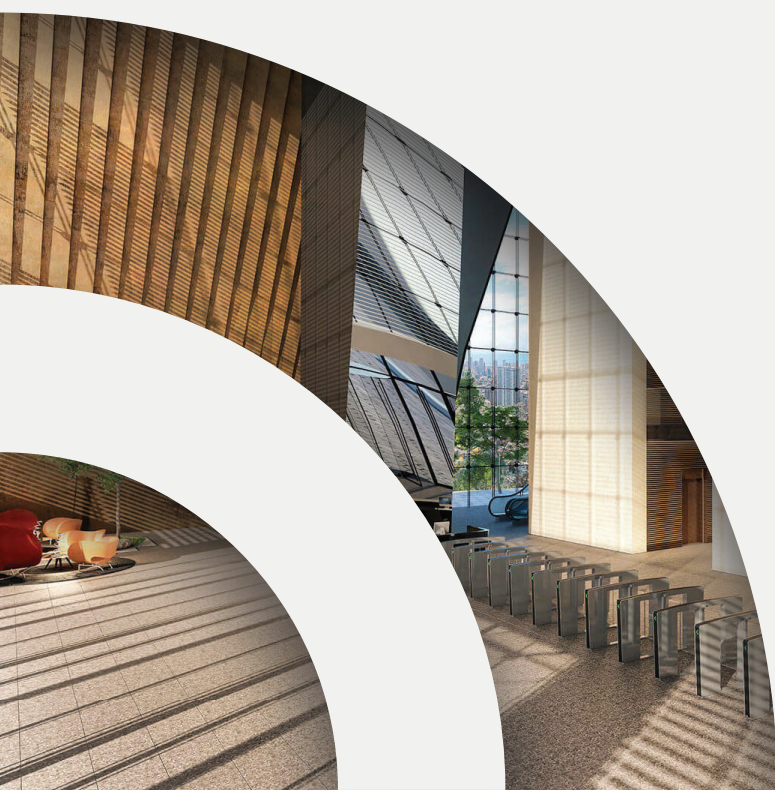
נספח ו' דוחות נפרדים

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2023

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023**

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2023**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

52	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
53	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
54	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
55	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
56-60	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
61-62	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
63-65	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
66-75	דוחות כספיים נפרדים
76-80	נספחים

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 - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-23% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-30% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-228,802 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2023, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ-4,403 ו-2,143 אלפי ש"ח, לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 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 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריסטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 7 באוגוסט, 2023.

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
מנחם בגין עמק 9
נצרת, 16100

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

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

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

משרד 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
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
680,735	922,879	588,217
400,000	-	-
22,254	21,794	21,982
4,722	5,221	2,164
28,704	52,831	29,968
1,136,415	1,002,725	642,331
16,056,728	15,469,613	16,242,375
2,267,162	1,781,039	2,478,740
18,323,890	17,250,652	18,721,115
403,088	394,068	411,928
33,999	20,117	60,115
47,048	46,406	48,463
18,808,025	17,711,243	19,241,621
19,944,440	18,713,968	19,883,952
623,304	673,939	625,051
27,636	26,821	28,287
26,941	23,791	27,301
155,805	196,086	179,150
48,435	57,918	36,708
882,121	978,555	896,497
7,754,788	7,013,876	7,688,337
526,379	515,627	539,306
16,483	16,483	16,483
328,078	310,070	348,527
1,661,053	1,527,702	1,674,313
10,286,781	9,383,758	10,266,966
8,775,591	8,351,706	8,720,545
(53)	(51)	(56)
8,775,538	8,351,655	8,720,489
19,944,440	18,713,968	19,883,952

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות לזמן קצר
לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה
סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

השקעה בחברות והלוואות לחברות 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
הלוואות מתאגידים בנקאיים
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.
7 באוגוסט, 2023

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		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,028,138	252,707	277,713	494,192	550,415
129,599	32,838	34,491	62,160	69,340
898,539	219,869	243,223	432,032	481,075
1,002,533	300,333	139,226	431,000	139,226
(18,248)	-	(1,200)	(2,427)	(1,200)
1,882,824	520,202	381,248	860,605	619,101
58,330	15,003	15,374	28,605	30,846
2,019	504	505	1,009	1,009
193	(64)	59	89	30
1,822,282	504,759	365,311	830,902	587,216
10,374	3,608	6,675	6,324	14,341
(480,067)	(172,373)	(144,853)	(285,721)	(266,207)
(469,693)	(168,765)	(138,178)	(279,397)	(251,866)
24,208	5,903	8,004	11,457	12,125
1,376,797	341,897	235,137	562,962	347,475
(205,651)	(36,750)	(22,563)	(62,851)	(24,376)
1,171,146	305,147	212,574	500,111	323,099
1,171,150	305,148	212,576	500,113	323,102
(4)	(1)	(2)	(2)	(3)
1,171,146	305,147	212,574	500,111	323,099
2.53	0.66	0.45	1.09	0.69
2.52	0.66	0.45	1.09	0.69
463,438	460,645	470,079	456,972	469,943
464,078	461,386	470,391	457,655	470,255

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה

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

בחשוב 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
1,171,146	305,147	212,574	500,111	323,099
1,171,150	305,148	212,576	500,113	323,102
(4)	(1)	(2)	(2)	(3)
1,171,146	305,147	212,574	500,111	323,099

רווח כולל 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	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	קרן הון בגין עסקאות תשלום		פרמיה על מניות	הון המניות	
		מיוחס לבעלי המניות	מבוסס מניות	ואחרות			
		של החברה	עודפים	אלפי ש"ח			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,775,538	(53)	8,775,591	3,284,085	12,900	4,968,254	510,352	יתרה ליום 1 בינואר 2023
323,099	(3)	323,102	323,102	-	-	-	רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	-	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
3,767	-	3,767	-	(6,549)	10,067	249	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
3,001	-	3,001	-	3,001	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
401	-	401	-	401	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
(385,317)	-	(385,317)	(385,317)	-	-	-	
8,720,489	(56)	8,720,545	3,221,870	9,753	4,978,321	510,601	יתרה ליום 30 ביוני 2023

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח כולל לתקופה

הנפקת הון מניות וכתבי אופציה

מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2023

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		קרן הון בגין		תקבולים על	
		מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,600,539	(49)	7,600,588	2,761,728	10,991	12,331	4,332,426	483,112
500,111	(2)	500,113	500,113	-	-	-	-
610,745	-	610,745	-	-	6,790	578,685	25,270
32,103	-	32,103	-	(3,966)	-	34,260	1,809
2,937	-	2,937	-	2,937	-	-	-
302	-	302	-	302	-	-	-
(395,082)	-	(395,082)	(395,082)	-	-	-	-
8,351,655	(51)	8,351,706	2,866,759	10,264	19,121	4,945,371	510,191

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח כולל לתקופה

הנפקת הון מניות וכתבי אופציה, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2022

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 עצמי	זכויות שאינו מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	קרון הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	פרמיה על מניות	הון המניות	עודפים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,631,892	(54)	8,631,946	13,890	4,971,327	510,529	3,136,199
212,574	(2)	212,576	-	-	-	212,576
1,065	-	1,065	(6,001)	6,994	72	-
1,658	-	1,658	1,658	-	-	-
206	-	206	206	-	-	-
(126,905)	-	(126,905)	-	-	-	(126,905)
8,720,489	(56)	8,720,545	9,753	4,978,321	510,601	3,221,870

יתרה ליום 1 באפריל 2023

רווח כולל לתקופה
מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא
משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2023

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

סך-הכל	זכויות שאינן	סך-הכל	מיוחס לבעלי	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על	פרמיה על	הון המניות
הון עצמי	מקנות שליטה	המניות של החברה	עודפים	ואחרות	חשבון כתבי אופציות	מניות	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,838,294	(50)	7,838,344	2,683,728	10,456	12,331	4,636,373	495,456
305,147	(1)	305,148	305,148	-	-	-	-
309,716		309,716			6,790	289,254	13,672
18,468	-	18,468	-	(2,339)	-	19,744	1,063
1,943	-	1,943	-	1,943	-	-	-
204	-	204	-	204	-	-	-
(122,117)	-	(122,117)	(122,117)	-	-	-	-
8,351,655	(51)	8,351,706	2,866,759	10,264	19,121	4,945,371	510,191

יתרה ליום 1 באפריל 2022

רווח כולל לתקופה

הנפקת הון מניות וכתבי אופציה, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2022

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 מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,600,539	(49)	7,600,588	2,761,728	10,991	12,331	4,332,426	483,112
1,171,146	(4)	1,171,150	1,171,150	-	-	-	-
610,745	-	610,745	-	-	6,790	578,685	25,270
35,559	-	35,559	-	(4,433)	-	38,022	1,970
5,660	-	5,660	-	5,660	-	-	-
682	-	682	-	682	-	-	-
-	-	-	-	-	(19,121)	19,121	-
(648,793)	-	(648,793)	(648,793)	-	-	-	-
8,775,538	(53)	8,775,591	3,284,085	12,900	(0)	4,968,254	510,352

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח כולל לתקופה

הנפקת הון מניות וכתבי אופציה

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים

פקיעת אופציות סדרה 11

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,171,146	305,147	212,574	500,111	323,099
(581,509)	(85,259)	9,850	(274,404)	88,595
589,637	219,888	222,424	225,707	411,694
(876,485)	(150,021)	(125,058)	(364,845)	(277,121)
112,886	109,826	1,885	111,586	2,550
(400,000)	-	400,000	-	400,000
(4,349)	(1,788)	(1,523)	(2,306)	(2,769)
(1,167,948)	(41,983)	275,304	(255,565)	122,660
(648,793)	(122,117)	(126,905)	(395,082)	(385,317)
610,745	309,716	-	610,745	-
1,384,357	396,182	-	396,182	-
35,559	18,468	2,899	32,103	2,899
(557,822)	(4,039)	-	(115,770)	(232,362)
8,602	3,389	-	(1,839)	(12,092)
832,648	601,599	(124,006)	526,339	(626,872)
254,337	779,504	373,722	496,481	(92,518)
426,398	143,375	214,495	426,398	680,735
680,735	922,879	588,217	922,879	588,217

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, נדל"ן להשקעה בהקמה
וזכויות במקרקעין
פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני

מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם
הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות
הנפקה
הנפקת אגרות חוב, נטו
מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(1,002,533)	(300,333)	(139,226)	(431,000)	(139,226)
18,248	-	1,200	2,427	1,200
(24,208)	(5,903)	(8,004)	(11,457)	(12,125)
(2,565)	(478)	(221)	(1,996)	(514)
4,750	1,000	1,500	1,750	1,500
381,526	143,584	103,278	225,915	197,095
6,342	2,147	1,863	3,239	3,402
188,583	33,174	17,205	55,232	13,260
6,317	1,567	1,532	3,207	3,036
(423,540)	(125,242)	(20,873)	(152,683)	67,628
132	1,289	115	592	272
8,632	3,465	6,126	12,105	2,754
(411)	1,108	774	2,238	369
9,540	(1,991)	(2,736)	7,559	1,816
1,505	92	36	1,492	48
(177,367)	36,020	26,408	(145,707)	15,708
(157,969)	39,983	30,723	(121,721)	20,967
(581,509)	(85,259)	9,850	(274,404)	88,595

התאמות הדרושות להצגת תזרימי

המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
שערך הלוואות מחברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות
לפי שווי מאזני
שערך אגרות חוב התחייבויות לזמן ארוך
והפחתת פרמיה
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס
מניות
מסים נדחים, נטו
אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. עסקאות שלא במזומן

8,727	11,178	9,157	11,178	9,157
-	-	868	-	868

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים
ויתרות זכות אחרות

מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

179,085	882	1,308	72,407	60,850
21,627	2,757	5,590	3,578	12,338
174,822	4,744	3,903	169,214	10,761
2,831	2,831	3,272	2,831	3,309
4,750	1,000	1,500	1,750	1,500

מידע נוסף

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

(*) מסים ששולמו בשנת 2022 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 17ח'1 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2022).

(**) ריבית ששולמה בשנת 2022 כוללת ריבית ששולמה בגין הסכם שומות.
ריבית ששולמה בשנת 2023 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח שבוצעו בשנת 2022.

(***) ריבית שהתקבלה בשנת 2022 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2023
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 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.

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הנהוגים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך למעט יישום מוקדם של התיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות) כמתואר להלן:

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "תיקון 2020"). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לישות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכויות אלו. התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר. כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הונניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים ההונניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: "תיקון 2022") אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפנייה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח. בנוסף, תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך. יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם.

מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. הקבוצה בחרה ליישם את התיקונים ביישום מוקדם החל מדוחותיה הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2023. ליישום המוקדם של התיקונים אין השפעה על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של הקבוצה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2023
(בלתי מבוקר)

ביאור 2

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 ו-IFRS 13. בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. ברבעונים הראשון והשלישי מסתמכת הנהלת החברה על מכתבי העדר שינויים ממעריכים חיצוניים וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי.

ג. 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 ידוע נקודות	מדד בגין נקודות		
146.651	146.651	3.700	תאריך הדוחות הכספיים
140.740	140.208	3.500	ליום 30 ביוני 2023
143.531	143.132	3.519	ליום 30 ביוני 2022
			ליום 31 בדצמבר 2022
%	%	%	שיעורי השינוי:
2.17	2.46	5.14	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
3.22	3.13	12.54	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
0.97	1.36	2.35	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
1.73	1.96	10.20	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
5.26	5.28	13.15	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2023
(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 לשוויים ההוגן:

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 30 ביוני 2022		ליום 30 ביוני 2023	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
450,662	526,379	471,227	515,627	453,068	539,306
8,216,536	8,555,746	7,935,688	7,864,765	8,163,531	8,523,578
8,667,198	9,082,125	8,406,915	8,380,392	8,616,599	9,062,884

התחייבויות פיננסיות
 הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)
 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 הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

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

א. דיבידנד שהוכרז

בחודש פברואר 2023, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2023 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר ומאי 2023 על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2023 בסך של 27 אגורות למניה, לכל רבעון. בנוסף, בחודש פברואר 2023, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2022 בסך של 28 אגורות למניה. סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו כ- 385 מיליון ש"ח.

בחודש אוגוסט, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2023 בסך של 27 אגורות למניה, (כ- 127 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש אוגוסט 2023.

ב. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

ביום 21 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 1,720,000 כתבי אופציה, ל-95 ניצעים מתוכם 12 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.

ביום 15 במאי 2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת תגמול) לאשר הקצאה של 87,167 כתבי אופציה מתכנית המסגרת לנושא משרה בחברה, במסגרת התגמול ההוני לשנת 2023.



66

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2023

דוחות כספיים נפרדים ליום 30 ביוני 2023

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

69	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
70	נתונים על המצב הכספי
71	נתונים על הרווח והפסד
72	נתונים על הרווח הכולל
73-74	נתונים על תזרימי המזומנים
75	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

רח' זאב ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2023, ולתקופות של שישה חודשים חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-2,207,072 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2023 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-68,313 אלפי ש"ח וכ-29,832 אלפי ש"ח לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 מבירורים, 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 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 הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 7 באוגוסט, 2023.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרכז אבן עזר 9
נצרת, 16100

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

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

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

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
5648, ת.ד.
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 30 ביוני		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
591,998	832,692	513,289	רכוש שוטף
400,000	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
5,534	6,709	7,665	פקדונות לזמן קצר
60,175	110,623	68,866	לקוחות
1,057,707	950,024	589,821	חייבים ויתרות חובה
			סך-הכל רכוש שוטף
10,731,720	10,265,240	10,896,741	רכוש בלתי שוטף
2,232,862	1,692,069	2,444,440	נדל"ן להשקעה
12,964,582	11,957,309	13,341,181	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
2,220,711	2,297,826	2,272,207	הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
3,064,292	2,940,264	3,160,985	השקעה בחברות מוחזקות
28,842	18,461	55,193	יתרות חובה לזמן ארוך
46,188	45,492	47,628	רכוש קבוע, נטו
18,324,615	17,259,352	18,877,194	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
19,382,322	18,209,376	19,467,015	סך-הכל נכסים
623,304	673,938	625,051	התחייבויות שוטפות
7,217	8,649	8,433	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
15,503	15,364	15,458	ספקים ונותני שירותים
204,008	285,613	365,233	התחייבויות מס שוטפות, נטו
45,280	54,894	35,522	זכאים ויתרות זכות
895,312	1,038,458	1,049,697	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
7,754,788	7,013,876	7,688,337	סך-הכל התחייבויות שוטפות
526,379	515,626	539,306	התחייבויות שאינן שוטפות
16,483	16,483	16,483	אגרות חוב
10,571	7,586	11,224	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
308,681	292,120	332,444	הפרשות
1,094,517	973,521	1,108,978	השקעות בחברות מוחזקות
9,711,419	8,819,212	9,696,772	אחרות
8,775,591	8,351,706	8,720,545	מיסים נדחים, נטו
19,382,322	18,209,376	19,467,015	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
			סך-הכל התחייבויות והון

7 באוגוסט, 2023

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
605,697	148,824	164,716	291,719	326,457
37,643	10,572	10,624	20,046	20,355
568,054	138,252	154,092	271,673	306,102
812,514	181,135	133,150	265,021	133,150
(18,248)	-	(1,200)	(2,427)	(1,200)
1,362,320	319,387	286,042	534,267	438,052
47,391	12,471	12,622	22,952	24,799
2,000	500	500	1,000	1,000
(1,160)	(223)	(369)	(360)	(710)
1,314,089	306,639	273,289	510,675	412,963
143,565	49,150	62,803	81,815	99,038
(482,744)	(171,905)	(149,581)	(285,554)	(272,172)
974,910	183,884	186,511	306,936	239,829
340,175	133,474	45,961	216,057	97,734
1,315,085	317,358	232,472	522,993	337,563
143,935	12,210	19,896	22,880	14,461
1,171,150	305,148	212,576	500,113	323,102

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן
להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות

הכנסות אחרות, נטו
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות (הכנסות) 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,171,150	305,148	212,576	500,113	323,102
-	-	-	-	-
<u>1,171,150</u>	<u>305,148</u>	<u>212,576</u>	<u>500,113</u>	<u>323,102</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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,171,150	305,148	212,576	500,113	323,102
(875,720)	(167,619)	(101,785)	(422,267)	(97,651)
295,430	137,529	110,791	77,846	225,451
(709,435)	(101,989)	(120,761)	(239,587)	(260,347)
194,311	126,648	137,070	86,828	185,788
(400,000)	-	400,000	-	400,000
(4,326)	(1,951)	(1,477)	(2,302)	(2,710)
(919,450)	22,708	414,832	(155,061)	322,731
(648,793)	(122,117)	(126,905)	(395,082)	(385,317)
610,745	309,716	-	610,745	-
1,384,357	396,182	-	396,182	-
35,559	18,468	2,899	32,103	2,899
(557,822)	(4,039)	-	(115,770)	(232,362)
8,602	3,388	-	(1,640)	(12,111)
832,648	601,598	(124,006)	526,538	(626,891)
208,629	761,835	401,617	449,323	(78,709)
383,369	70,857	111,672	383,369	591,998
591,998	832,692	513,289	832,692	513,289

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
וזכויות במקרקעין
גביית הלוואות חברות מוחזקות, נטו

מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(812,514)	(181,135)	(133,150)	(265,021)	(133,150)
18,248	-	1,200	2,427	1,200
(340,175)	(133,474)	(45,961)	(216,057)	(97,734)
4,750	1,000	1,500	1,750	1,500
267,109	102,311	73,338	158,455	143,493
6,343	2,147	1,863	3,239	3,402
143,876	12,210	19,896	22,880	14,461
6,082	1,513	1,556	2,968	3,072
(706,281)	(195,428)	(79,758)	(289,359)	(63,756)
4,061	1,722	(2,315)	2,886	(2,131)
1,376	(6,393)	2,157	15,295	2,931
2,720	956	422	1,823	134
2,180	(775)	2,163	2,446	2,381
1,400	-	-	1,400	-
(181,177)	32,299	(24,454)	(156,758)	(37,210)
(169,440)	27,809	(22,027)	(132,908)	(33,895)
(875,720)	(167,619)	(101,785)	(422,267)	(97,651)
3,773	8,654	9,157	8,654	9,157
-	-	868	-	868
179,085	882	1,308	72,407	60,850
21,627	2,757	5,184	3,578	11,932
158,616	-	-	158,594	-
-	23	-	23	-
4,750	1,000	1,500	1,750	1,500

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

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות דיבידנד מחברות מוחזקות שערוד (שחיקת) אגרות חוב, הלוואות והלוואות מחברות בנות זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות מיסים נדחים, נטו ומסים שנים קודמות אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

ב. פעולות שלא במזומן

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

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה (***)

ריבית שהתקבלה (**)

מיסים ששולמו (*)

מיסים שנתקבלו

דיבידנד שנתקבל

(*) מיסים ששולמו בשנת 2022 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 17'ח' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2022).

(**) ריבית שהתקבלה בשנת 2022 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

(***) ריבית ששולמה בשנת 2022 כוללת ריבית ששולמה בגין הסכם שומות. ריבית ששולמה בשנת 2023 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח שבוצעו בשנת 2022.

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 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 2022.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות.

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023.



76
דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2023

נספחים

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

**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 השני של שנת 2023**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ (להלן - החברה) אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שמעון אבודרהם, מנכ"ל.

2. יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים.

3. אוהד ויס, חשב ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה 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 שנתיימה ביום 31/12/2022 (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 30/06/2023 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.

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

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שמעון אבודרהם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות) לרבעון השני של שנת 2023 (להלן - הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. 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 אבודרהם, מנכ"ל

7 באוגוסט, 2023

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

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 השני של שנת 2023 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. 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.



7 באוגוסט, 2023

לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטנסקי 2
רמת גן
א.ג.ב.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ מחודש מאי 2022

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

- (1) דוח סקירה מיום 7 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 7 באוגוסט 2023 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

2023

אמות השקעות בע"מ

מגדל אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

