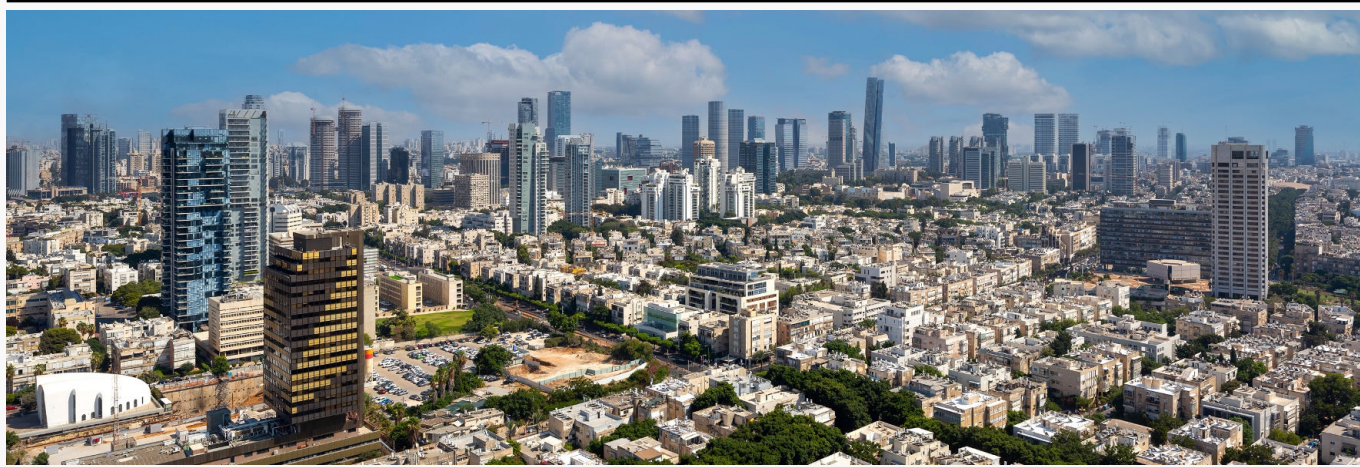


אמות השקעות. אנשים קודם.



נובמבר 2022

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2022



חברי דירקטוריון

נתן חץ	יו"ר דירקטוריון
אבירם ורטהיים	
גד פניני	
דורית קדוש	
יעל אנדורן	
ירום אריאב	
מוטי ברזילי	
נירה דרור	
קרן טרנר	
שמעון אבודרהם	המנהל הכללי
דלוייט ברייטמן אלמגור זהר ושות'	רואי חשבון
מגדל אמות אטריום	המשרד הרשום
רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501	



תוכן עניינים

1-30	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
31-51	נספחים
52-70	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022
71-80	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 בספטמבר 2022
81-85	נספחים



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל, המחזיקה בה כ- 54%.

נתוני דוחות מאוחד מורחב

30.09.2022

סך נדל"ן מניב	16.2 מיליארד ש"ח
סך נדל"ן בהקמה וייזום	2.2 מיליארד ש"ח
סך נדל"ן להשקעה	18.4 מיליארד ש"ח
פרויקטים בהקמה וייזום (חלק החברה 277 אלף מ"ר) ⁽¹⁾	9 פרויקטים
עלות הקמה משוערת של הפרויקטים בייזום (חלק החברה)	3.6 מיליארד ש"ח
NOI (מליון ש"ח)	688
FFO (מליון ש"ח)	548
FFO למניה (אגורות)	118.7
נכסים שאינם משועבדים	98%
ריבית חוב משוקללת צמודת מדד	1.56%
מח"מ	5.4 שנים
מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום פרסום הדוח	1.1 מיליארד ש"ח

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022

דירקטוריון אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "החברה") לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור החברה וסביבתה העסקית

אמות השקעות 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. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ-54% מהון).

1. החל מרבעון ראשון של שנת 2022 סווג הנכס אמות קמפוס חולון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב. ובמהלך רבעון שני של שנת 2022 סווג בנין משרדים בגבעתיים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.

סביבה עסקית (1)

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק הישראלי החל מהמחצית הראשונה של שנת 2021, אופיינה בצמיחה חזקה בעקבות הפתיחה המחודשת של הכלכלה אחרי מגיפת הקורונה, בעודף תקציבי של ממשלת ישראל ובגידול בשיעור התעסוקה במשק. מגמה זו אשר הגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, התהפכה ברבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח התרחשותם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים שעיקרם: התפרצות המחודשת של נגיף הקורונה בסין וכתוצאה מכך עצירת חלק מהפעילות הכלכלית בה ופרוץ המלחמה באוקראינה. כתוצאה מגורמים אלו ובמיוחד כתוצאה מהיצע משרות הגבוה משמעותית ממספר מחפשי העבודה ומהתייקרות במחירי האנרגיה, עלו רמות המחירים בעולם באופן משמעותי והובילו לעלייה חדה בשיעורי האינפלציה ולהאטה בקצב הצמיחה כאמור.

מאז שנת 2009 האינפלציה בישראל הייתה במגמת ירידה ובשבע השנים האחרונות (2014 עד 2021) שיעורי האינפלציה היו נמוכים ביותר ונעו כמעט בכל השנים בטווח של עד 1%. החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל - כאשר בשנת 2021 לבדה עלה מדד המחירים לצרכן בישראל ("המדד") בשיעור של 2.8% וכאשר בתשעת החודשים הראשונים של השנה, עד ספטמבר 2022, עלה המדד בשיעור של כ-4.4%. על פי תחזית בנק ישראל, שיעור עליית המדד צפוי להסתכם בשנת 2022 ב-4.6% ובשנת 2023 שיעור עליית המדד צפוי לרדת ל-2.5%.

על פי תחזית בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2022 בשיעור של כ-6% ושיעור האבטלה צפוי לעמוד במוצע של כ-3.5%.

בתגובה לעליית המחירים ובהמשך להעלאות הריבית של הבנקים המרכזיים באירופה ובארה"ב, החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית והיא עלתה במספר פעימות משיעור אפסי (שבו שררה במשך כ-7 שנים) לרמתה הנוכחית העומדת על 2.75% ובהתאם לתחזיות מחלקת המחקר של בנק ישראל, הריבית המוניטרית צפויה לעלות על 3.5% במוצע ברבעון השלישי של 2023.

לחברה הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד. לפיכך, העליה במדד הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, שהיקפו הנוכחי כ-16 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 מבנים ולעלייה בשווי ההון של הנכסים, בהתאם.

החברה קובעת את השווי ההוגן של נכסיה בין היתר על ידי קביעת שיעורי היוון המשמשים להיוון תזרימי המזומנים העתידיים בנכסיה. לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ההיוון המושפעים, בין היתר, מהריבית חסרת הסיכון במשק. בהקשר זה יצוין כי המרווח בין שיעור ההיוון המשווקלל אל מול עלות החוב המשווקללת ואל מול עלות הגיוס השולית הנוכחית של החברה, נותר גבוה, גם בהשוואה לתקופות קודמות.

מדד תשומות הבנייה עלה במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022, בשיעור של 5.2%, זאת בהמשך לעלויות מדד זה בשנת 2021. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה בפרויקטים היזמיים של החברה, כיוון שההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע וספקים, צמודים למדד זה.

על אף האינפלציה והאטת הצמיחה, לאורך תשעת החודשים הראשונים של השנה ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים ואף בעלייה בדמי השכירות בחלק מאזורי הביקוש ובשמירה על שיעור תפוסה גבוהים. לאחרונה מורגשת התמתנות בביקושים בתל אביב ואף האטה באזורים סובב תל אביב.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של כלל הגורמים האמורים לעיל, ככל שתהיינה, על המשק הישראלי, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. יחד עם זאת, לעת הזו החברה מעריכה כי לא תהיה להם השפעה מהותית על תוצאות פעילותה.

הערכות החברה בדבר ההשפעות האפשריות של הגורמים האמורים לעיל על פעילותה של החברה, כאמור בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה.

1. מקורות מידע בסעיף זה -

- עמדת סגל חשבונאות מספר 8-99: השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי, מחלקת תאגידים, רשות ניירות ערך.

- דוח בנק ישראל בנושא המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה של 2022.

- התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל, אוקטובר 2022.

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני התאגיד

מידע בדבר הסכמי שכירות שנחתמו במהלך התקופה המדווחת

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022, נחתמו 103 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 33 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 35 מיליון ש"ח (עליה של 11% בממוצע משוקלל).

שימוש	שטחים שהושכרו - לתקופה 7-9.2022				שינוי בשכ"ד למ"ר
	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	שכ"ד למ"ר קודם ש"ח	שכ"ד למ"ר חדש ש"ח	
משרדים	47	16,140	79	89	13%
לוגיסטיקה ותעשייה	11	5,965	39	49	26%
מסחר	43	6,494	126	134	6%
סופרמרקטים	2	4,483	67	71	6%
סה"כ	103	33,082			

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

במהלך התקופה המדווחת, נחתמו 308 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 112 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 116 מיליון ש"ח (עליה של 12% בממוצע משוקלל).

שימוש	שטחים שהושכרו - לתקופה 1-9.2022				שינוי בשכ"ד למ"ר
	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	שכ"ד למ"ר קודם ש"ח	שכ"ד למ"ר חדש ש"ח	
משרדים	156	58,213	84	98	17%
לוגיסטיקה ותעשייה	34	29,793	37	43	16%
מסחר	114	17,439	122	126	3%
סופרמרקטים	4	6,897	66	68	3%
סה"כ	308	112,342			

אירועים במהלך התקופה ולאחריה

אמות קמפוס חולון

בתחילת שנת 2022 הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל כ-60 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק (חלק החברה 47 אלף מ"ר) וחניון תת-קרקעי בן 5 קומות (חלק החברה 77.8%). המגדל נמצא בשלב האכלוס. לאור האמור סיווגה החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 את מבנה המשרדים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, בסך של 470 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח נחתמו חוזים בהיקף של כ-14,800 מ"ר, אשר צפויים להניב כ-15.1 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה 77.8%).

הנפקת הון מניות

בחודש ינואר 2022, הנפיקה החברה בדרך של הקצאה פרטית 11.6 מיליון מניות. התמורה נטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של 301 מיליון ש"ח.

בחודש מאי 2022, הנפיקה החברה 13.7 מיליון מניות ו-13.7 כתבי אופציה (סדרה 11) למימוש עד ליום 22 בדצמבר 2022. התמורה נטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של 310 מיליון ש"ח.

הסכם ניהול עם החברה האם

בהמשך לאמור בביאור 1'25 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2021, אישרה האספה הכללית בישיבתה מיום 12 באפריל 2022 את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2024, תוך עדכון דמי הניהול השנתיים והעמדתם על סכום קבוע של 10.3 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין חודש דצמבר 2021), כאשר ככל שתשואת ה-FFO השנתית של החברה תהא נמוכה מ-6% יופחתו דמי הניהול בגין אותה השנה בסך של 600 אלפי ש"ח. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בגין דצמבר 2021 אך לא נמוך ממדד הבסיס, וישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים. מובהר כי היקף השירותים שניתנים לחברה נעשה בהתאם לצרכיה המשתנים של החברה, מעת לעת, וללא הגבלת שעות (מינימאלי או מקסימאלי). בהקשר זה יצוין כי החברה האם מתחייבת להעמיד לרשות החברה את מלוא התשומות שיידרשו לצורך מתן שירותי הניהול, בהתאם לדרישת החברה (להלן: "הסכם הניהול המוארך").

ככל שבמהלך תקופת הסכם הניהול המוארך תחול הפחתה מהותית בהיקף המשרה המושקע על ידי נושאי המשרה של אלונים חץ, בשיעור העולה על 25% במצטבר לשנת פעילות (ביחס לאומדן היקף המשרה המושקע על ידי נושאי המשרה כאמור למתן שירותי הניהול ערב אישור הסכם הניהול המוארך), כפי שיבחן על ידי ועדת הביקורת אחת לשנה, לחברה תהיה הזכות לבטל את הסכם הניהול המוארך. החלטה בעניין ביטול ההסכם תתקבל בוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

כמו כן, על פי הסכם הניהול המוארך, אלונים חץ תהיה רשאית להביא אותו לידי סיום בכל עת על ידי מתן הודעה בכתב לחברה של 120 יום מראש ובנוסף, כפי שהיה עד כה יכול כל צד להביאו לכדי סיום בהודעה של 60 יום מראש ובכתב למשנהו במקרה בו תחדל אלונים חץ להיות בעלת השליטה בחברה.

אירועים במהלך התקופה ולאחריה

מרכז לוגיסטי קרגל

ביום 3 במרץ 2022, התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) בהסכם עם קרגל בע"מ (להלן: "קרגל"), על פיו ביום 3 במרץ 2022 הובא לידי סיום הסכם השכירות בין הצדדים (אשר במקור עתיד היה להסתיים רק ביום 31 במאי 2032) מכוחו שכרה קרגל מהחברה מקרקעין בלוד בשטח כולל של כ- 106 דונם, עליהם בנויים מספר מבנים לוגיסטיים המושכרים למספר שוכרי משנה לתקופות ארוכות (להלן: "המתחם" ו"שוכרי המשנה").

בעקבות ההתקשרות בהסכם, החברה קבלה לידיה את מלוא הזכויות במתחם לרבות החזקה המשפטית בו וכן הומחו לה מלוא הזכויות וההתחייבויות על פי הסכמי השכירות עם שוכרי המשנה, בתמורה לתשלום בסך של 51.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). בשל ייעודו, גודלו ומיקומו האסטרטגי, מהווה המתחם עתודת פיתוח משמעותית נוספת לחברה בתחום הלוגיסטיקה.

דרך השלום 15

בחודש מאי 2022, הגישה החברה הצעה במרכז פומבי של עיריית תל אביב לרכישה (AS IS) של מלוא זכויות החכירה (49 שנים עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות) במתחם בשטח של כ-3.2 דונם ברח' דרך השלום 15, תל אביב, תמורת סכום של כ-261 מיליון ש"ח. באוגוסט 2022, קיבלה החברה הודעת זכיה רשמית והתמורה שולמה במלואה.

המתחם, בשטח של כ- 3.2 דונם הינו ביעוד למגורים, תעסוקה ומסחר וממוקם ברח' דרך השלום בתל אביב בסמוך לפרויקט TOHA. למתחם תב"ע מאושרת לבניית 15,845 מ"ר ברוטו עילי, בהם 9,507 מ"ר ברוטו עילי למגורים ל-94 יח"ד, 4,754 מ"ר ברוטו עילי לתעסוקה ו-1,584 מ"ר ברוטו עילי למסחר וכן שטחי שירות תת קרקעיים בשטח כולל זהה.

הנפקת אגרות חוב

בחודש מאי 2022 הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף של 294 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 298 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 1.65% והינן בעלות מח"מ של 5.6 שנים.

בנוסף, הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של 115 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 102 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית שקלית בשיעור 4.35% והינן בעלות מח"מ של 7.3 שנים.

מרלוג בית שמש

בחודש יוני 2022 חתמו החברה ושותפתה בנכס על הסכם שכירות עם חברת לוגיסטיקה (להלן "השוכרת"), לשכירות שטח של 24,500 מ"ר לתקופה של 10 שנים, עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. החברה רכשה 60% מהמגרש (בשטח של 40 דונם) בחודש יוני 2021 להקמת מרכז לוגיסטי. החברה מובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש, להיקף של כ- 50 אלף מ"ר.

אירועים במהלך התקופה ולאחריה

פרויקט ToHa2 בתל אביב - מגעים לעסקת שכירות

ב-9 בנובמבר 2022, לאחר תאריך המאזן, במסגרת העסקה המשותפת של החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ, בעלות הזכויות במשותף בפרויקט ToHa2 המתואר בעמוד 20 להלן ("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 הדיקטוריונים/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 2021.

פעילות החברה

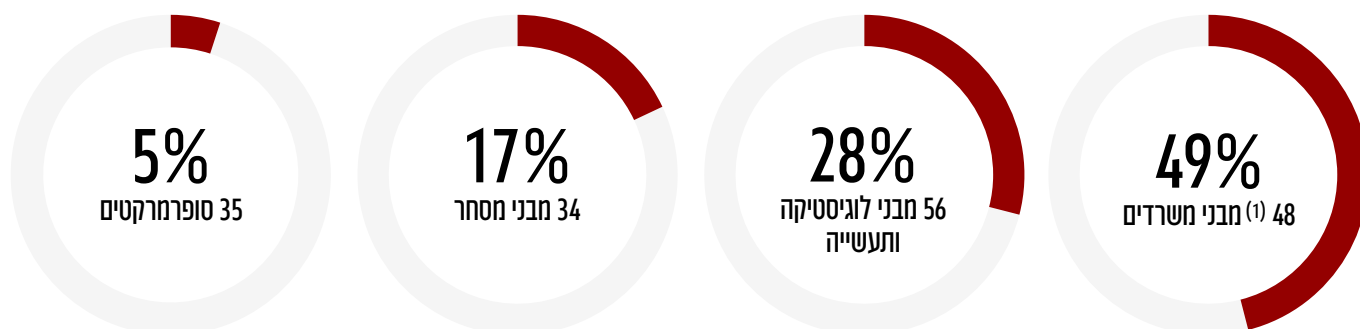
נכון ליום 30 בספטמבר 2022, נכסי החברה בבעלות ובחכירה כוללים: 176 נכסים מניבים ⁽¹⁾ הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר חלק החברה, 1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה (18,300 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (91%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,750 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 6 ⁽¹⁾ פרויקטים בהקמה בהיקף של 214 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ו-3 פרויקטים בתכנון וייזום בהיקף של 64 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 קמפוס אמות חולון סווג לנדל"ן מניב, בהיקף של 47 אלף מ"ר חלק החברה, בנוסף במהלך הרבעון השני סווג בנין משרדים בגבעתיים לנדל"ן מניב, בהיקף של 17.5 אלף מ"ר (ראה לעיל בארועים במהלך התקופה ולאחריה).

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום- 30.09.2022 הינו 94.8% וליום- 31.12.2021 הינו 98%. השינוי בשיעור התפוסה הינה בעיקר בשל סיווג קמפוס אמות חולון לנדל"ן מניב. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

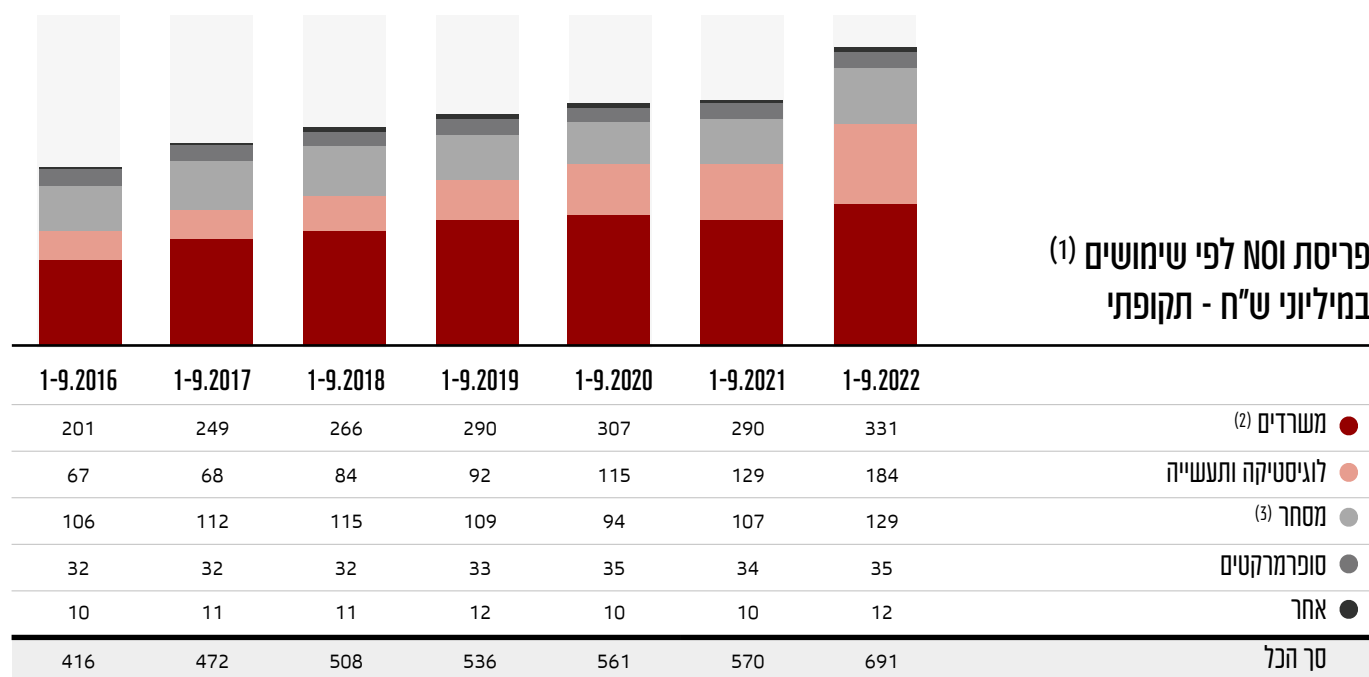
להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים:

פילוח נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת אמות לפי שווי נכסים

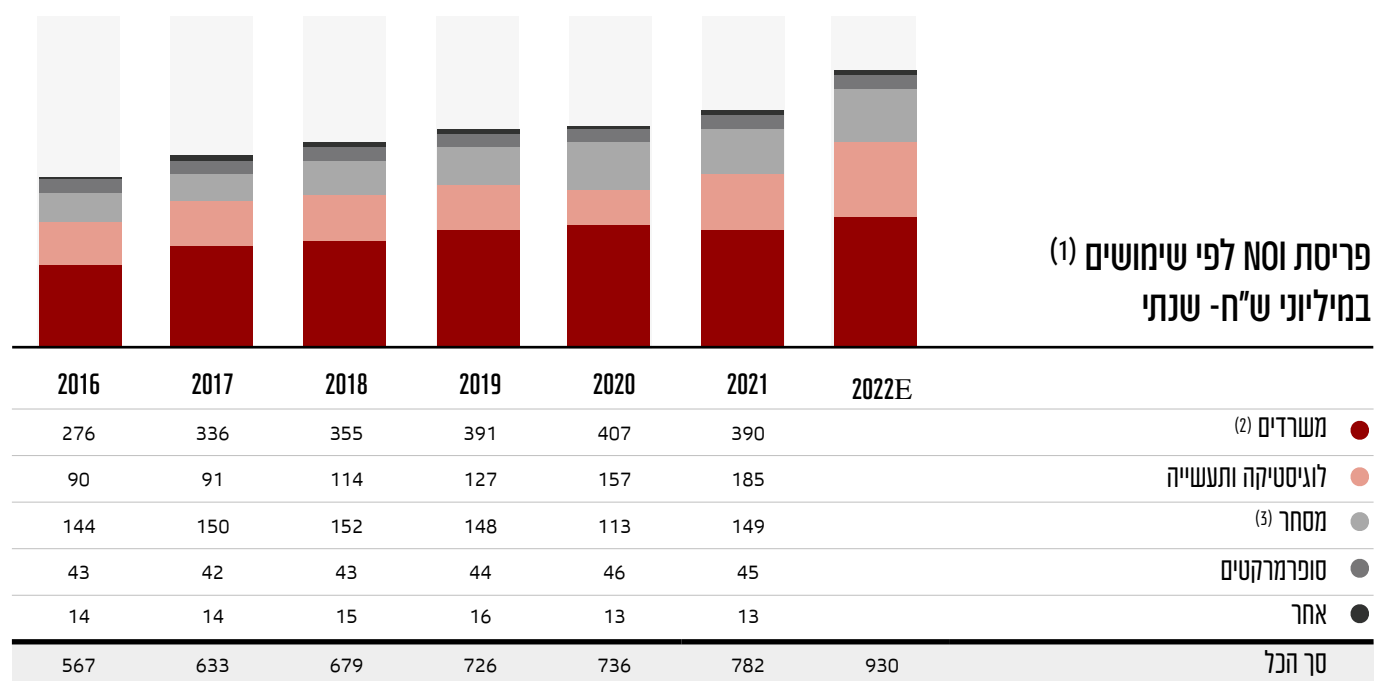


1. החל מרבעון ראשון של שנת 2022 סווג הנכס אמות קמפוס חולון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ובמהלך רבעון שני של שנת 2022 סווג בנין משרדים בגבעתיים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.



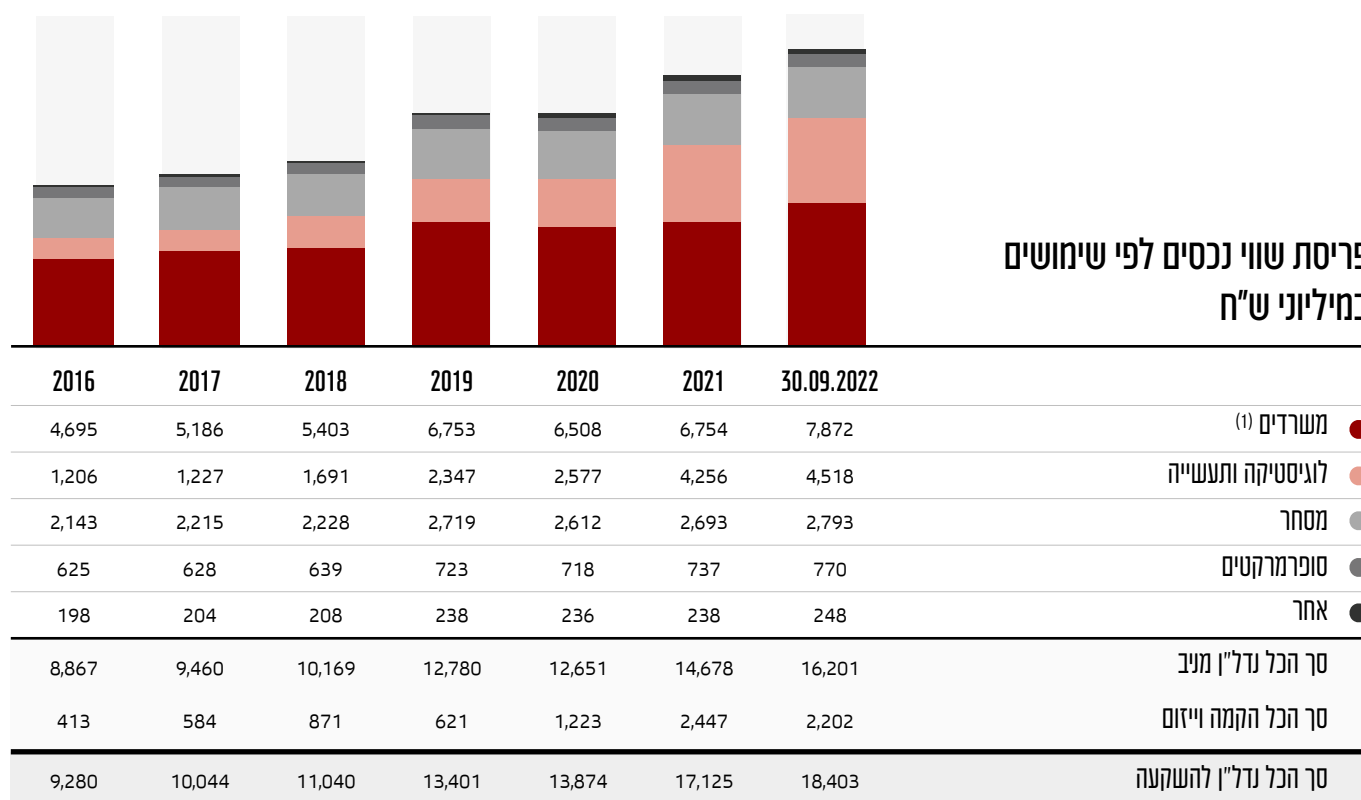


- נתוני ה-NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס.
- בדצמבר 2020 סווג נכס בגבעתיים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה וברבעון השני של שנת 2022 סווג חזרה לנדל"ן מניב.
- בתקופה 1-9.21 הקלות קורונה בסך 20 מיליון ש"ח (בגין חודשי הסגר ינואר ופברואר 2021).



- נתוני ה-NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס.
- בדצמבר 2020 סווג נכס בגבעתיים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה וברבעון השני של שנת 2022 סווג חזרה לנדל"ן מניב.
- בתקופה 1-9.21 הקלות קורונה בסך 20 מיליון ש"ח (בגין חודשי הסגר ינואר ופברואר 2021).

פריסת שווי נכסים לפי שימושים במיליוני ש"ח



1. החל מרבעון ראשון של שנת 2022 סווג הנכס אמות קמפוס חולון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב בהיקף של 470 מיליון ש"ח ובמהלך רבעון שני של שנת 2022 סווג בנין משרדים בגבעתיים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.

מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

2021	7-9/21	7-9/22	% שינוי 2021/22	1-9/21	1-9/22	% שינוי 2021/22	
780	197	240	22%	567	688	21%	NOI
932	16	195		314	695		רווח נקי
(1) 583	149	196	32%	420	548	30%	FFO ריאלי
(1) 138.9	35.9	41.7	16%	101.9	118.7	16%	FFO למניה (אגורות)
419,750	414,684	469,757	13%	412,106	461,280	12%	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.ג.)
2.40%	0.79%	1.23%		2.20%	4.40%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

1. בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות.

NOI - העלייה מול התקופה המקבילה אשתקד, נובעת מנכסים חדשים שנרכשו, מגידול בהכנסות בנכסים קיימים, מגידול הכנסות בגין שטחים שהסתיימה הקמתם ומהקלות אשר ניתנו לשוכרי המרכזים המסחריים ברבעון הראשון אשתקד.

רווח נקי - העלייה ברווח הנקי מול התקופה המקבילה אשתקד נובעת מעלייה ב-NOI ומעליית השווי ההוגן בתקופה המדווחת (נובעת בעיקר מעליית המדד בתקופה המדווחת) לעומת התקופה המקבילה אשתקד אשר קוזזו בגין העלייה בהוצאות הפרשי ההצמדה על חוב החברה.

FFO ריאלי ו-FFO למניה - העלייה מול התקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקרה מעלייה ב-NOI, ומירידה במיסים השוטפים (הירידה במסים השוטפים נובעת בחלקה מעליית המדד בתקופה המדווחת בשיעור של כ- 4.4% אל מול עליה בשיעור 2.2% בתקופה המקבילה אשתקד). FFO למניה בתקופה המדווחת עלה ב- 16% וזאת אגב גידול של 12% במספר המניות המשוקלל של החברה.

מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי שימושים

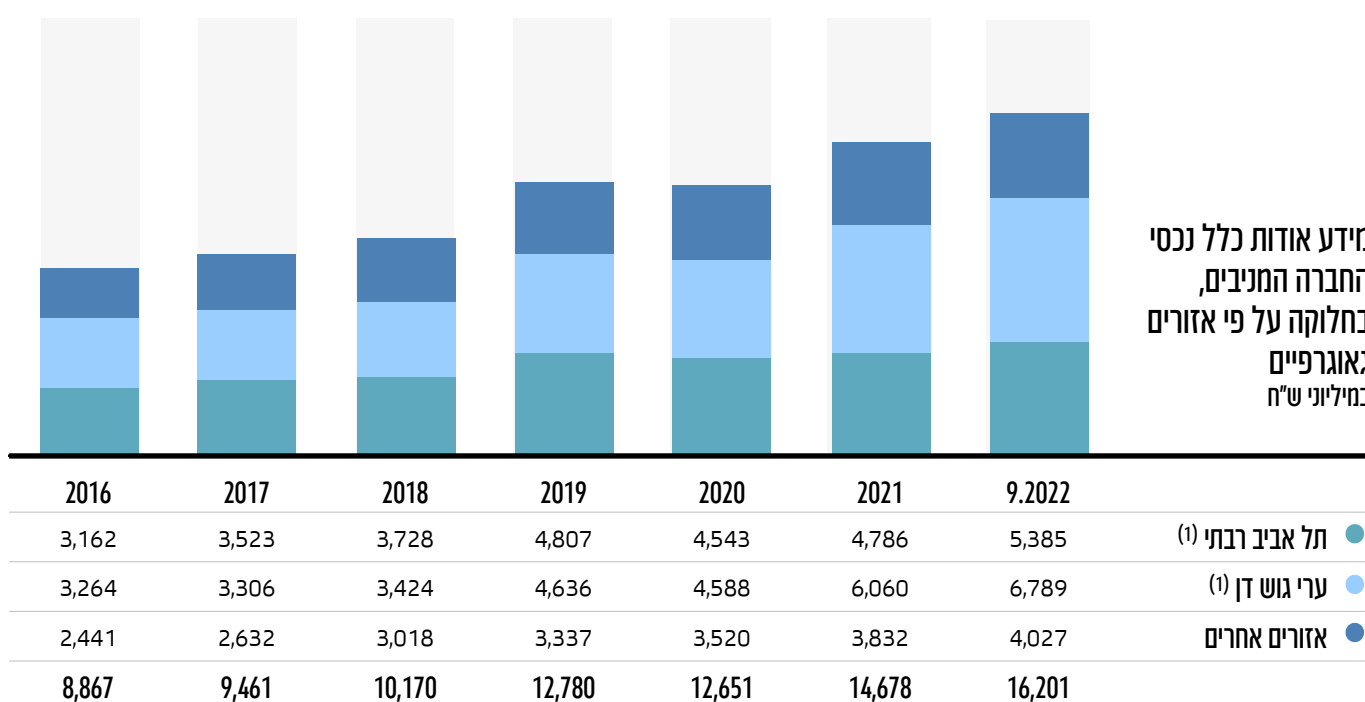
שימושים	שטח עילי ליום 30.09.22	NOI לתקופה 1-9.22	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.22	שעור תפוסה ליום 30.09.22	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 30.09.22
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	447,142 ⁽¹⁾	330,553	7,871,550	88.5%	1,378,533
לוגיסטיקה ותעשייה	503,034	183,600	4,517,628	100%	417,492
מרכזים מסחריים	130,012	129,469	2,792,830	98.0%	9,539
סופרמרקטים	37,694	35,063	769,544	100%	-
אחרים	23,553	12,040	249,227	100%	396,333
סך הכל	1,141,435	687,738⁽²⁾	16,200,779	94.8%	2,201,897
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	606,360				
סך הכל שטחים	1,844,665				

1. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022, סווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן מניב בשטח של 47 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) וברבעון השני סווג בנין משרדים בגבעתיים בהיקף של 17.5 אלף מ"ר.
2. כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

שימושים	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.22	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 30.09.22	סך הכל נדל"ן מניב ובהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 30.09.22	לפי שימושים 30.09.22
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%
משרדים	7,871,550	1,378,533	9,250,083	50%
לוגיסטיקה ותעשייה	4,517,628	417,492	4,935,120	27%
מרכזים מסחריים	2,792,830	9,539	2,802,369	15%
סופרמרקטים	769,544	-	769,544	4%
אחרים	249,227	396,333	645,560	4%
סך הכל	16,200,779	2,201,897	18,402,676	100%

1. כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.
2. השטח לא כולל 18,300 מקומות חניה (כ-65% מקורים), בשטח של כ-606 אלף מ"ר.

מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים



1. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022, סווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן מניב בשטח של 47 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) וברבעון השני סווג בניין משרדים בגבעתיים לנדל"ן בהשקעה בהיקף של 17.5 אלף מ"ר.

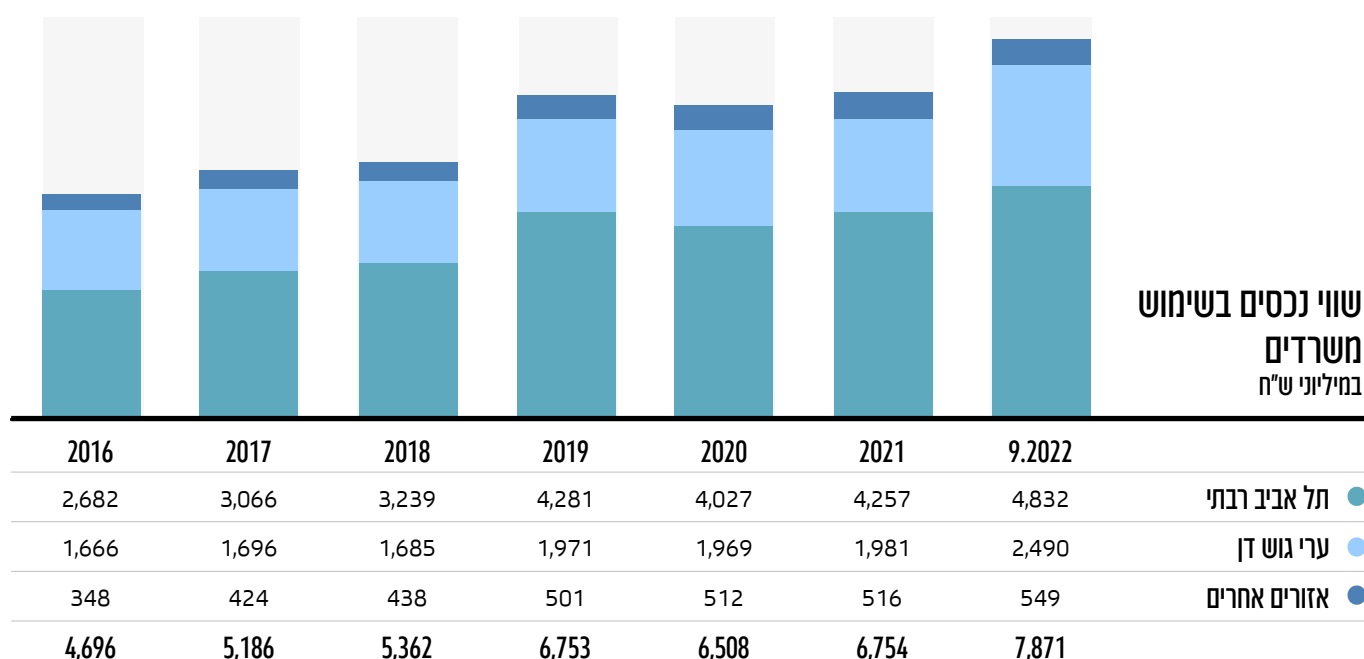


מידע עיקרי אודות נכסי המשרדים של החברה, בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים ושימושים

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.09.22	NOI ל 1-9.22	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.22	שיעור מסך הנדל"ן בשימוש משרדים	שכ"ד ממוצע חודשי 1-9.22
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר
תל אביב רבתי ⁽¹⁾	200,595	202,491	4,832,013	61%	109
ערי גוש דן ⁽¹⁾	198,275	102,775	2,490,288	32%	70
אזורים אחרים	48,272	25,287	549,249	7%	61
סך הכל	447,142	330,553	7,871,550	100%	

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.09.21	NOI ל 1-9.21	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.21	שיעור מסך הנדל"ן בשימוש משרדים	שכ"ד ממוצע חודשי 1-9.21
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר
תל אביב רבתי	183,587	167,295	4,085,014	62%	108
ערי גוש דן	151,595	97,220	1,989,264	30%	68
אזורים אחרים	47,216	25,001	516,916	8%	61
סך הכל	382,398	289,516	6,591,194	100%	

1. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022, סווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן מניב בשטח של 47 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) וברבעון השני סווג בנין משרדים בגבעתיים לנדל"ן מניב בהיקף של 17.5 אלף מ"ר.



ריכוז נתונים אודות פרויקטים בהקמה ותכנון

30.09.2022

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא
פרויקטים יזמיים בהקמה (1)									
חלק החברה - במיליוני ש"ח									
אמות מודיעין (3)	מודיעין	משרדים	2022	9,000	75%	6,750	59	60-70	5
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	2025	82,000	50%	41,000	269	610-630	48-52
מתחם k ירושלים (4)	ירושלים	משרדים	2026	103,000	50%	51,500	120	540-570	46-50
מרלו"ג בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	50,500	60%	30,300	71	205-210	15-17
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	7	30-35	3
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	497	1,450-1,550	130-150
סך הכל				412,900		213,750	1,023	2,895-3,065	247-277
פרויקטים יזמיים בתכנון (2)									
מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים	TBD	19,000	100%	19,000	36	260-280	TBD
פלטינום שלב ב' (5)	פתח תקווה	משרדים	TBD	27,000	100%	27,000	34	210-230	TBD
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים	TBD	35,000	50%	17,500	71	160-180	TBD
סך הכל				81,000		63,500	141	630-690	
סך הכל הקמה ותכנון (6)				493,900		277,250	1,164	3,525-3,755	
פרויקטים בפיתוח (8)									
מגרש 300, דרך השלום	תל אביב	מגורים/מסחר	TBD		100%		266	TBD	TBD
מרלו"ג צריפין	צריפין		TBD		100%		250	TBD	TBD
אחרים							522	TBD	TBD
סך הכל פרויקטים בפיתוח ואחרים							1,038		
סך הכל							2,202		

- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.
- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.
- במהלך שנת 2020, סיווגה החברה את חלק המרלו"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך מיליון ש"ח (חלק החברה).
- בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים.
- בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.
- החל מהרבעון הראשון של שנת 2022 נסתיימה בנייתו של קמפוס אמות - חולון והנכס סווג לנדל"ן מניב
- החל מהרבעון השני של שנת 2022 נסתיים שדרוג בנין אמות גבעתיים והנכס החל להניב הכנסה, כתוצאה מכך סווג הנכס לנדל"ן מניב
- פרויקטים בפיתוח אשר שווים בספרי החברה הינו מעל 200 מיליון ש"ח, לכל נכס

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי התקבלנה וכי"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, הפרויקט נמצא לקראת סיום עבודות הגמר במרלוג בדגש על עבודות קבלן האוטומציה וכן בעיצומן של עבודות הגמר - במבנה המשרדים. צפי מוכנות הפרויקט לטופס 4 הינו דצמבר 2022.

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 82 אלף מ"ר עילי הכולל 42 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,200 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע שלד ועבודות גמר בחניון ומגדל עילי.

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-103 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-1,100 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-550 מיליון ש"ח). בשלב זה, נמצא הפרויקט בביצוע עבודות חפירה וחציבה.

מרלוג 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 מובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש, להיקף של כ-50 אלף מ"ר, צפי לקבל היתר דצמבר 2022. במסגרת ההתקשרות בין הצדדים הוסכם כי החברות יקימו במשותף, מרכז לוגיסטי מתקדם, שיבוצע בשתי קומות גבוהות של כ-15 מטר כל אחת, בעלות כוללת של כ-345 מיליון ש"ח כאשר חלקה של החברה 205 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, נמצא הפרויקט בעיצומן של עבודות שלד.

ראה לעיל בארועים במהלך התקופה ולאחריה - חתימה על הסכם שכירות עם חברת לוגיסטיקה.

פרויקטים בהקמה

אמות דנישורא - פארק אפק

פרויקט משותף לחברה ולחברת דנישורא 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%).

צפי קבלת היתר בניה ברבעון ראשון 2023.

ToHa2 (תוצרת הארץ)

באוגוסט 2021, רכשו השותפות מעיריית תל-אביב את הזכויות להקמתו של הפרויקט ToHa2 וחכרו את המקרקעין לתקופה שתסתיים בשנת 2108 (לרבות הארכת תקופת החכירה בגין מקרקעי פרויקט ToHa1 עד לאותו מועד).

באוקטובר 2021, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על הקמתו ושיווקו של פרויקט ToHa2 בתל אביב. הפרויקט יוקם על ידי החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ בעלות הזכויות במשותף, בחלקים שווים, במקרקעין אשר בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל-אביב ("השותפים"). הפרויקט הינו בהמשך ובצמוד לפרויקט ToHa1, המוחזק גם הוא על ידי השותפים. פרויקט ToHa2 כולל כ-160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים - TI) תסתכם בסך של כ-3 מיליארד ש"ח (חלק החברה 1.5 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-735 מיליון ש"ח (חלק החברה 368 מיליון ש"ח).

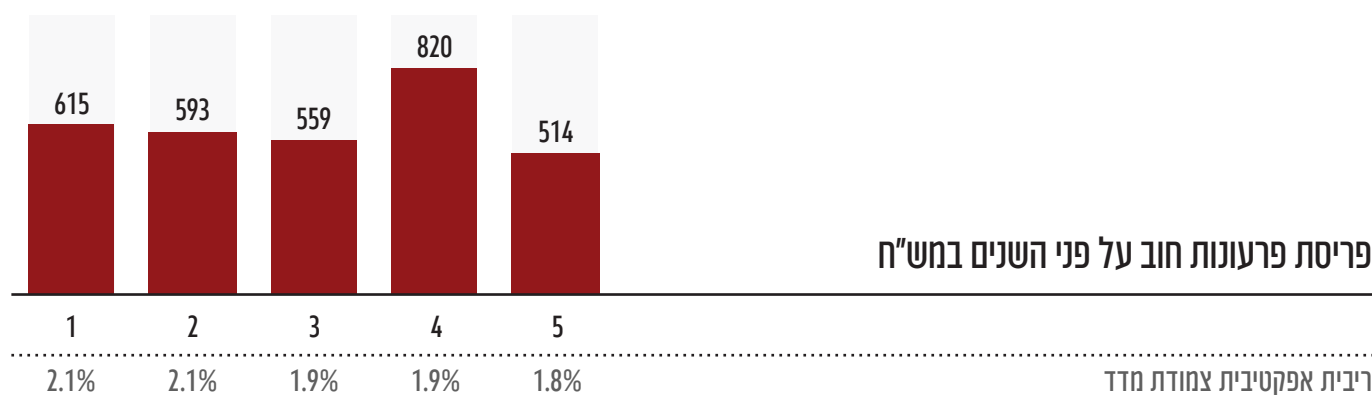
הקמתו של ToHa2 החלה בהמשך להשלמת הקמתו של החניון התת-קרקעי החלקי, והיא צפויה להסתיים במהלך שנת 2026. ההכנסות הצפויות מ-ToHa2 עם השלמתו ואכלוסו המלא, על בסיס מחירי השכירות הנהוגים היום באזור, נאמדו בכ-280 מיליון ש"ח (חלק החברה 140 מיליון ש"ח).

ניהול מבנה החוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך וללא מתן שעבודים. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 בספטמבר, 2022 מסתכם ב-8.1 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.4 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.56% צמודת מדד.

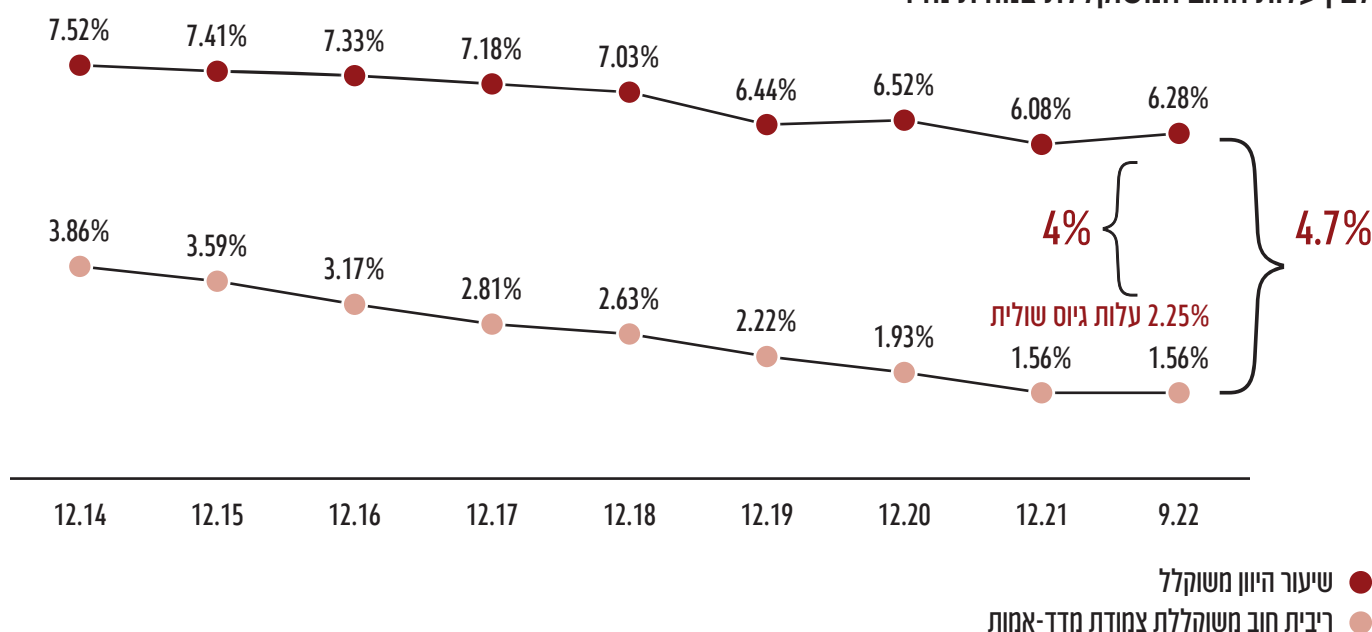
נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 150 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,100 מיליון ש"ח.

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



הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 באוקטובר ומסתיימת ב-30 בספטמבר, של השנה העוקבת. פריסת הפרעונות אינה כוללת ניצול מסגרת אשראי.

המרווח בין תשואה ריאלית גולמית על הנכסים המניבים לבין עלות החוב המשוקללת צמודת מדד



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 7.4 שנים, לפי מחיר שוק ליום 14 בנובמבר 2022.

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:

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	
197,235	200,154	205,148	208,960	215,322	נכסים זהים בתקופה
-	12,697	14,285	19,234	24,629	נכסים חדשים/שמוינו לנדל"ן בהקמה
197,235	212,851	219,433	228,194	239,951	NOI - סך הכל

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכם לכ-240 מיליון ש"ח לעומת כ-197 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 22%. הגידול נובע מתוספת מנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן) ותוספת הכנסות מנכסים חדשים. ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2022 כלל הכנסה חד פעמית בסך 2.3 מיליון ש"ח.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-215 מיליון ש"ח לעומת כ-197 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 בספטמבר, 2022

מיליוני ש"ח	
16,201	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר, 2022
(10)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
16,191	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2022
(684)	בניכוי - שווי מיוחס לשטחים פנויים
58	השקעות צפויים ואחרות
15,565	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2022
240	NOI רבעון שלישי 2022
960	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2022
17	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
977	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.28%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

1. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 26 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 977 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **621 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-478 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:

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
 - לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
 - 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)

2021	מול רבעון מקביל			שינוי	מול תקופה מקבילה			שינוי
	7-9.21	7-9.22			1-9.21	1-9.22		
932,154	15,774	195,355			313,802	695,466		
(868,597)	0	(118,756)			(136,728)	(560,146)		
120,583	106,293	15,821			114,334	18,248		
258,168	(18,866)	20,818			26,871	77,977		
4,826	1,122	1,552			3,483	4,195		
4,506	1,906	799			3,620	2,435		
451,640	106,229	115,589			325,382	238,175		
112,327	42,712	80,293			94,600	309,329		
563,967	148,941	195,882	32%		419,982	547,504	30%	
419,750	414,684	469,757	13%		412,106	461,280	12%	
134.4	35.9	41.7	16%		101.9	118.7	16%	
582,965	148,941	195,882	32%		419,982	547,504	30%	
419,750	414,684	469,757	13%		412,106	461,280	12%	
138.9	35.9	41.7	16%		101.9	118.7	16%	
2.4%	0.80%	1.23%			2.20%	4.40%		

1. FFO ריאלי בשנת 2021 לא כולל מיסים ששולמו בגין הסכם שומות שחתמה החברה מול רשויות מס הכנסה בגין שנים 2019-2016.
2. לשינוי בשיעור מדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על הוצאות המסים השוטפים. כאשר ישנה עלייה/ירידה במדד המחירים לצרכן חלה עלייה/ירידה בהוצאות המימון בשל חוב צמוד מדד, הגורמת לירידה/עלייה בהפרשות למסים השוטפים.

השינוי ב- FFO הריאלי בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOI, ומירידה במיסים השוטפים כתוצאה מהשפעת המדד.

FFO למניה בתקופה המדווחת, הסתכם לכ- 118.7 אגורות, לעומת 101.9 אגורות בתקופה המקבילה, המהווה גידול של 16% וזאת אגב גידול של 12% במספר המניות המשווקלל של החברה.

EPRA

European Public Real Estate Association

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

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.

מדד EPRA NRV (באלפי ש"ח)

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

31/12/2021	30/09/2022	
7,600,588	8,425,217	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,531,385	1,609,251	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
9,131,973	10,034,468	EPRA NRV
2,063	2,136	EPRA NRV למניה (אגורות)
442,599	469,840	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.

31/12/2021	30/09/2022	
7,600,588	8,425,217	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
765,693	804,626	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
8,366,281	9,229,843	EPRA NTA
1,890	1,964	EPRA NTA למניה (אגורות)
442,599	469,840	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. יצוין כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה בפירוק, מאחר שבמקרים רבים השווי ההוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

31/12/2021	30/09/2022	
7,600,588	8,425,217	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(788,681)	306,357	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
6,811,907	8,731,574	EPRA NDV
1,539	1,858	EPRA NDV למניה (אגורות)
442,599	469,840	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

תחזית לשנת 2022

במסגרת תוכנית העבודה של החברה לשנת 2022, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוברים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2021. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2022, אשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד המחירים לצרכן- עליה במדד בשיעור של 4.6%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2022.

לאחר בחינה מחודשת החליטה החברה לעדכן את תחזיותיה השנתיות כלפי מעלה, בין היתר בשל הגורמים הבאים: הקדמת השכרות של שטחים פנויים, השכרות שבוצעו במחירי שכירות גבוהים יותר מהערכות החברה ועלייה ברווחי חניונים שהינם גבוהים מהערכת החברה.

בפועל 2021	תחזית מקורית 2022	תחזית 6/2022	תחזית מעודכנת 9/2022	בפועל 1-9.22	
780	860-890	905-915	930-כ	688	NOI (במיליוני ש"ח)
583	675-695	713-723	740-כ	548	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
138.9	149-153	154-156	159-כ	118.7	FFO למניה (באגורות)

המידע בדבר התחזית לשנת 2022 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 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		
	1-9.2021	1-9.2022	
הגידול נובע מתוספת הכנסות מרכישת נכסים חדשים, מקיטון בהקלות אשר ניתנו לשוכרי המרכזים המסחריים אל מול תקופה מקבילה אשתקד, גידול הכנסות בנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן) ומנכסים שהקמתם הסתיימה.	545	664	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים (NOI)
בתקופה המדווחת עליה בהתאמת שווי הוגן בעיקר מהשפעת עליית המדד בתקופה.	135	545	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
	(114)	(18)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
הגידול נובע ממספר גורמים רב.	38	43	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול נובע משינוי בהפרשי הצמדה, עליה של 4.4% בתקופה המדווחת לעומת עליה בשיעור 2.2% בתקופה המקבילה אשתקד.	175	382	הוצאות מימון, נטו
	48	87	הוצאות מיסים על ההכנסה
	314	695	רווח נקי

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

הערות והסברים	31.12.2021	30.09.2022	
הגידול נובע בעיקר מסיווג אמות קמפוס חולון ובניין משרדים בגבעתיים לנדל"ן מניב, רכישת נכסים בעיקר דרך השלום 15 ומהתאמת שווי נדל"ן להשקעה.	14,136	15,640	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,100 מיליון ש"ח.	(526)	(673)	הון חוזר
	7,321	7,820	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה, מהנפקות הון ואופציות ובקיזוז חלוקות דיבידנד.	7,600	8,425	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-369 מיליון ש"ח (1) לעומת סך של 418 מיליון ש"ח בשנת 2021.

מסגרות אשראי מאושרות

- לתאריך פרסום הדוח לחברה שש מסגרות אשראי מאושרות בסך של 1,230 מיליון ש"ח.
1. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 100 מיליון ש"ח עד ל-28 בדצמבר 2022.
 2. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 180 מיליון ש"ח עד ל-7 במרץ 2023.
 3. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-27 ביוני 2023.
 4. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 400 מיליון ש"ח עד ל-30 באוקטובר 2023.
 5. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2023.
 6. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 במאי 2024.
- נכון לתאריך הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 1,100 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 ל-30 בספטמבר 2022, לחברה גרעון בהון החוזר בהיקף של כ-673 וכן נכון למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים, הניתנות למשיכה מיידיית בהיקף של כ-1,100 מיליון ש"ח, לחברה צבר חוזים חתום בהיקף נרחב לשנים הבאות וכן מלוא נכסי החברה אינם משועבדים. מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלק מזומנים ופיקדונות. לדעת דירקטוריון החברה לאור האמור לעיל, קיום גרעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-8.1 מיליארד ש"ח, מתוכן 7.7 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-16 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

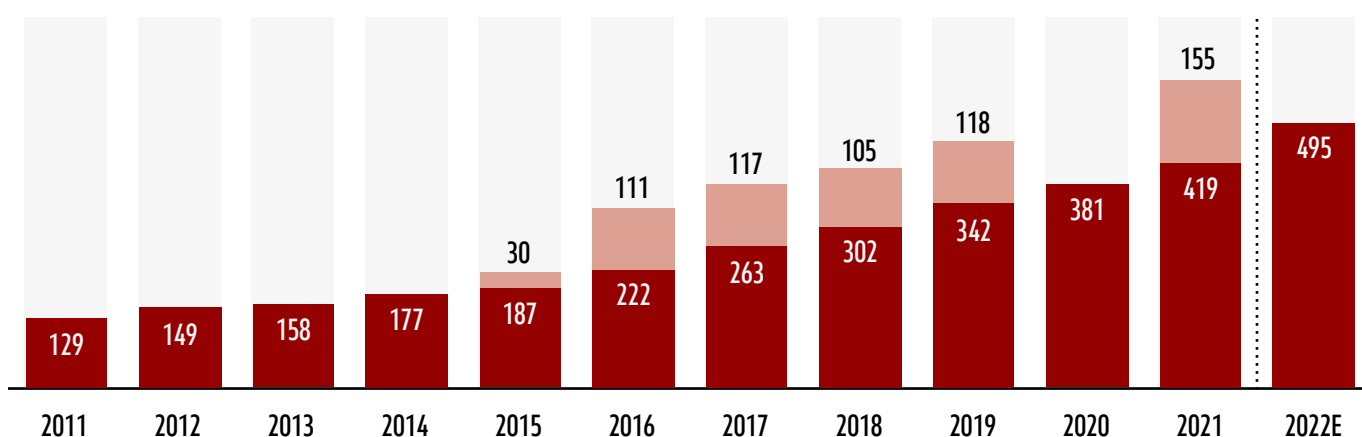
ההון העצמי ליום 30.09.22 הסתכם לסך של 8.43 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 17.96 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.21 הסתכם לסך של 7.60 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 17.17 ש"ח).

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 ח.17(1) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2021.

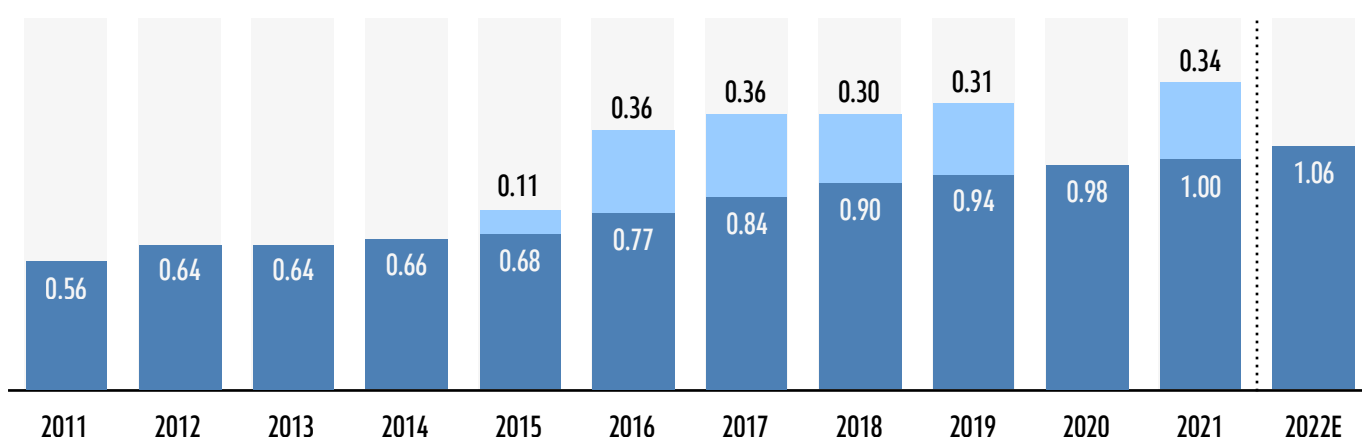
מדיניות דיבידנד

בחודש מרץ 2022, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2022 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 106 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם סך של 26 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי יוכרז סך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2022, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון השני והשלישי של שנת 2022 בסך כולל של 79 אגורות למניה (367 מיליון ש"ח). בנוסף בחודש מרץ 2022, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה (155 מיליון ש"ח) שישולם במרץ 2022. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 522 מיליון ש"ח. בנוסף, בחודש נובמבר 2022, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח), אשר ישולם בחודש דצמבר 2022.



● דיבידנד שוטף
 ● דיבידנד נוסף



● 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 מאמצם הבלתי נלאה, לדיירים שלנו שבחרו באמות כבית לחברות שלהם ולעובדינו המסורים שעושים לילות כימים למען קידום עסקי החברה.

שמעון אבודרהם
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך:

14 בנובמבר 2022

נספחים

32-36	א. דוחות מאוחדים מורחבים
37-38	ב. היבטי ממשל תאגידי
39-41	ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
42-48	ד. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
49-50	ה. דוח בסיסי הצמדה
51	ו. דוחות נפרדים





נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים

חברת אמות שוקקת במישרון ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה
בניהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל.

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 שנתיות המתחילות ב-1 בינואר, 2013. דהיינו, השקעות במוחזקות המוצגות על בסיס אקוויטי שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי (בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת), מנוטרלות ומחושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות.



1.1

מאזנים מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף			
442,177	198,767	107,534	מזומנים ושווי מזומנים
23,831	28,965	25,896	לקוחות
8,979	2,441	5,574	נכסי מס שוטפים, נטו
48,902	323,864	109,253	חייבים ויתרות חובה
523,889	554,037	248,257	
רכוש בלתי שוטף			
14,678,447	14,546,265	16,200,779	נדל"ן להשקעה
2,447,443	1,636,119	2,201,897	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
17,125,890	16,182,384	18,402,676	
93,926	95,668	51,493	יתרות חובה לזמן ארוך
45,413	36,955	46,368	רכוש קבוע, נטו
17,265,229	16,315,007	18,500,537	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
17,789,118	16,869,044	18,748,794	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות			
578,299	1,257,394	684,471	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
22,464	29,935	29,435	ספקים ונותני שירותים
209,417	92,001	24,586	התחייבויות מס שוטפות, נטו
157,049	130,315	149,617	זכאים ויתרות זכות
100,042	174,174	46,967	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,067,271	1,683,819	935,076	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
6,694,298	5,863,079	6,730,790	אגרות חוב
617,880	649,557	698,191	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
261,262	188,354	333,839	אחרות
1,531,385	1,383,273	1,609,251	מסים נדחים, נטו
9,121,308	8,100,746	9,388,554	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון			
7,600,588	7,084,528	8,425,217	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(49)	(49)	(53)	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,600,539	7,084,479	8,425,164	סך-הכל הון
17,789,118	16,869,044	18,748,794	סך-הכל התחייבויות והון

1.2

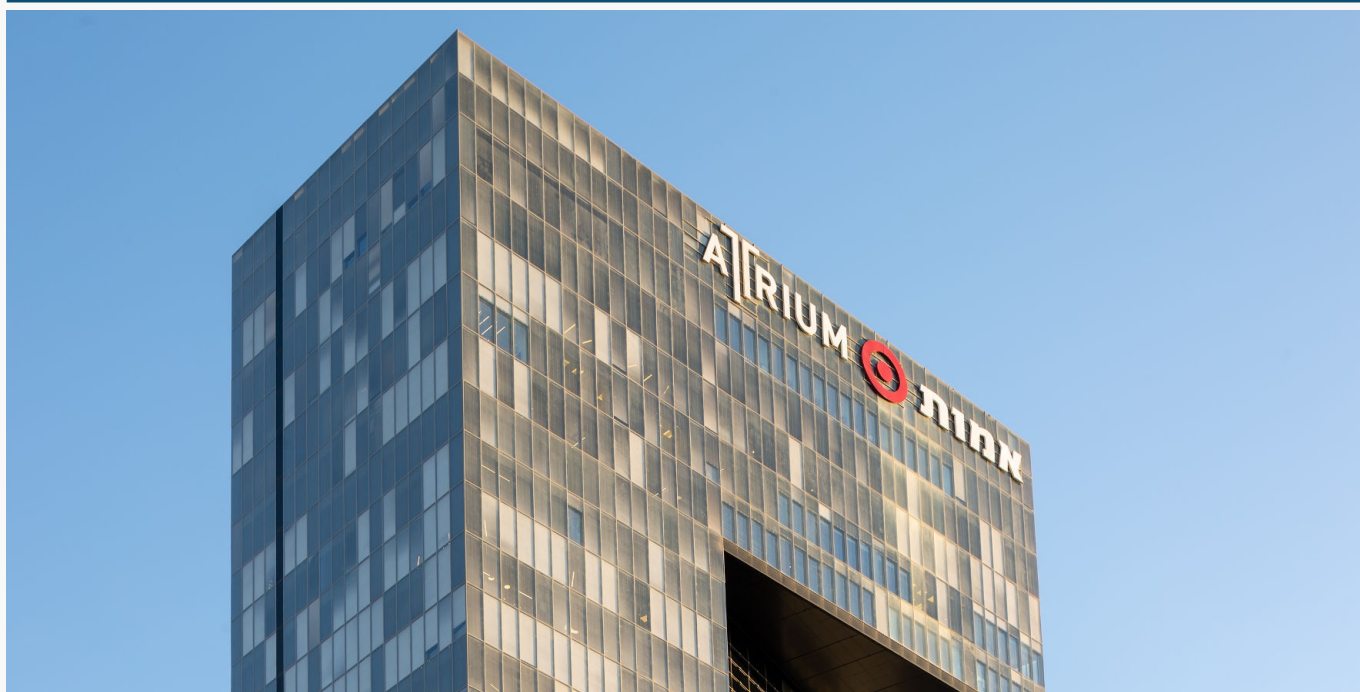
דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר			לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
873,827	223,990	275,086	630,952	786,703		הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
94,009	26,755	35,135	63,985	99,125		עלות השכרת הנכסים והפעלתם
779,818	197,235	239,951	566,967	687,578		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
868,597	-	118,756	136,728	560,146		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(120,583)	(106,293)	(15,821)	(114,334)	(18,248)		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
1,527,832	90,942	342,886	589,361	1,229,476		
56,518	14,927	15,642	41,304	46,705		הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
1,860	1,233	62	1,683	144		הוצאות אחרות, נטו
1,469,454	74,782	327,182	546,374	1,182,627		רווח מפעולות רגילות
(112,327)	(42,712)	(80,293)	(94,600)	(309,329)		הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
(136,054)	(27,994)	(26,124)	(87,955)	(87,324)		הוצאות ריבית ריאלית
1,221,073	4,076	220,765	363,819	785,974		רווח לפני מסים על ההכנסה
(288,887)	11,698	(25,410)	(50,017)	(90,508)		מסים על ההכנסה
932,186	15,774	195,355	313,802	695,466		רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:						
932,189	15,775	195,355	313,805	695,468		בעלים של החברה
(3)	(1)	0	(3)	(2)		זכויות שאינן מקנות שליטה
932,186	15,774	195,355	313,802	695,466		

מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	בנקים	אגרות חוב	
679,810	29,070	2,643	65,305	582,792	חלויות שוטפות
593,151	10,359	-	-	582,792	שנה שנייה
558,683	63,888	-	-	494,795	שנה שלישית
820,205	76,492	-	-	743,713	שנה רביעית
5,622,746	25,429	-	521,995	5,075,322	שנה חמישית ואילך
8,274,595	205,238	2,643	587,300	7,479,414	סך הכל פירעונות
(161,143)					יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
8,113,452					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב



נספח ב' היבטי ממשל תאגידי

סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של כ-18 מיליארד ש"ח. מרבית נכסי החברה מסוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

היבטי ממשל תאגידי;

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



נספח ג' הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של כ-18 מיליארד ש"ח. מרבית נכסי החברה סמוקנים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

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



שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

החברה קובעת את השווי הוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 ו-13 IFRS. בקביעת השווי הוגן 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 הוגן 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 הוגן 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.



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

בבעלות אמות השקעות 176 נכסים, כולל סניפי סופרמרקטים בתוך הקניונים, בפריסה ארצית בשטח מושכר כולל של כ- 1.8 מיליארד מ"ר.

4.1

נתונים עדכניים ליום 30.09.2022 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	אופן ההצמדה
	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	ערך נקוב במועד ההנפקה
7,045,583	1,250,000	914,814	2,362,983	868,170	1,649,616	ערך נקוב ליום 30.09.22
7,370,864	1,339,017	914,814	2,488,925	868,170	1,759,938	ערך נקוב צמוד ליום 30.09.22
7,397,728	1,369,474	893,485	2,444,506	874,759	1,815,504	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.22
7,076,282	1,200,875	784,362	2,351,404	884,318	1,855,323	שווי בורסאי ליום 30.09.22
89,816	9,045	16,389	28,225	22,282	13,875	ריבית שנצברה ליום 30.09.22
	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	שיעור ריבית נקובה לשנה

4.1

נתונים עדכניים ליום 30.09.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 24.3.2022 מספר אסמכתא 034678-01-2022.

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

סדרה ד'

אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
שינוי שליטה;	חברת אלניחן חץ בעלת שליטה בחברה	עומדים בתנאי
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	8.4	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.5	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-18 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;		

4.1

נתונים עדכניים ליום 30.09.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ה'

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
שינוי שליטה;	חברת אלניחן חץ בעלת שליטה בחברה	עומדים בתנאי
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	8.4	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.5	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ה'), כגבוה.	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-18 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;		

4.1

נתונים עדכניים ליום 30.09.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ו'

אגרות החוב (סדרה ו') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
שינוי שליטה;	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	עומדים בתנאי
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2 מיליארד ש"ח;	8.4	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.5	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ו') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-18 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

4.1

נתונים עדכניים ליום 30.09.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ז'

אגרות החוב (סדרה ז') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
שינוי שליטה;	חברת אלניחן חץ בעלת שליטה בחברה	עומדים בתנאי
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2 מיליארד ש"ח;	8.4	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.5	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ז') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ז'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-18 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

4.1

נתונים עדכניים ליום 30.09.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ח'

אגרות החוב (סדרה ח') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
שינוי שליטה;	חברת אלניחן חץ בעלת שליטה בחברה	עומדים בתנאי
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2 מיליארד ש"ח;	8.4	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.5	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ח') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ח'), כגבוה.	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-18 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;		



נספח ה' דוח בסיסי הצמדה

חברת אמות עוסקת בניהול סרל"צים חכמים הכוללים מערכות מחשוב מתקדמות, השכרת האגרים ומחסנים מתקדמים מבחינה טכנולוגית ותפעולית.

דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 30 בספטמבר, 2022 (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			
-	88,074	-	88,074
מזומנים ושווי מזומנים			
-	24,876	-	24,876
לקוחות			
-	-	4,722	4,722
נכסי מס שוטפים, נטו			
-	53,017	56,620	109,637
חייבים ויתרות חובה			
-	165,967	61,342	227,309
השקעה והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
-	18,942	382,249	401,191
יתרות חובה לזמן ארוך			
-	11,995	19,624	31,619
-	196,904	463,215	660,119
סך נכסים כספיים			
נדל"ן להשקעה			
-	-	17,763,270	17,763,270
רכוש קבוע, נטו			
-	-	46,326	46,326
-	-	17,809,596	17,809,596
-	196,904	18,272,811	18,469,715
סך הנכסים			
התחייבויות שוטפות			
590,111	65,305	-	655,416
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות			
-	27,685	-	27,685
ספקים ונותני שירותים			
-	-	24,536	24,536
התחייבויות מס שוטפות			
75,316	39,691	31,267	146,274
זכאים ויתרות זכות			
-	46,967	-	46,967
זכאים בגין נדל"ן להשקעה			
665,427	179,648	55,803	900,878
סך התחייבויות שוטפות			
התחייבויות שאינן שוטפות			
6,526,384	204,406	-	6,730,790
אגרות חוב			
521,996	-	-	521,996
הלוואות בנקאיות			
7,048,380	204,406	-	7,252,786
7,713,807	384,054	55,803	8,153,664
סך התחייבויות כספיות			
מיסים נדחים			
-	-	1,547,639	1,547,639
הפרשות			
-	-	16,483	16,483
אחרות			
193,174	102,138	31,452	326,764
193,174	102,138	1,595,574	1,890,886
סך התחייבויות לא כספיות			
7,906,981	486,192	1,651,377	10,044,550
סך ההתחייבויות			
(7,713,807)	(187,150)	407,412	(7,493,545)
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים			



נספח ו' דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות
הכספיים המאוחדים של החברה



דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2022

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום השקעות בנדל"ן סביב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל, המחזיקה בה כ- 54%.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

55	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
56	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
57	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
58	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
59-63	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
64-65	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
66-70	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
71-80	דוחות כספיים נפרדים
81-85	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 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-23% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022, והנכסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-30% וכ-31% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-220,511 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ-8,605 וכ-3,875 אלפי ש"ח, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

בריסטן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 14 בנובמבר, 2022.

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
מנ"י אבנ' עמור 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 בספטמבר	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
426,398	181,963	88,074
22,386	26,839	24,876
8,276	1,154	4,722
54,035	327,206	109,637
511,095	537,162	227,309
14,136,478	14,007,880	15,640,135
2,373,050	1,562,474	2,123,135
16,509,528	15,570,354	17,763,270
486,566	487,898	401,191
22,695	24,399	31,619
45,365	36,981	46,326
17,064,154	16,119,632	18,242,406
17,575,249	16,656,794	18,469,715
552,900	1,231,507	655,416
21,354	28,982	27,685
208,695	91,629	24,536
153,853	128,748	146,275
100,042	174,174	46,967
1,036,844	1,655,040	900,879
6,694,298	5,863,079	6,730,790
499,978	530,008	521,996
16,483	16,483	16,483
254,637	181,759	326,764
1,472,470	1,325,946	1,547,639
8,937,866	7,917,275	9,143,672
7,600,588	7,084,528	8,425,217
(49)	(49)	(53)
7,600,539	7,084,479	8,425,164
17,575,249	16,656,794	18,469,715

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
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.

14 בנובמבר, 2022

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
841,602	214,102	265,707	607,345	759,899
90,750	25,750	34,343	61,589	96,503
750,852	188,352	231,364	545,756	663,396
863,224	-	114,378	135,416	545,378
(120,583)	(106,293)	(15,821)	(114,334)	(18,248)
1,493,493	82,059	329,921	566,838	1,190,526
50,943	13,605	14,216	37,218	42,821
2,019	510	501	1,519	1,510
1,847	1,555	60	2,011	149
1,438,684	66,389	315,144	526,090	1,146,046
8,812	2,222	912	7,318	7,236
(248,686)	(70,070)	(103,684)	(182,191)	(389,405)
(239,874)	(67,848)	(102,772)	(174,873)	(382,169)
18,112	4,612	7,292	10,523	18,749
1,216,922	3,153	219,664	361,740	782,626
(284,736)	12,621	(24,309)	(47,938)	(87,160)
932,186	15,774	195,355	313,802	695,466
932,189	15,775	195,357	313,805	695,470
(3)	(1)	(2)	(3)	(4)
932,186	15,774	195,355	313,802	695,466
2.22	0.04	0.42	0.76	1.51
2.22	0.04	0.42	0.76	1.51
419,750	414,684	469,757	412,106	461,280
420,375	415,435	470,567	412,568	461,948

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

לתקופה של תשעה	לתקופה של שלושה		לשנה
חודשים שנתיימה	חודשים שנתיימה		שנתיימה
ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 31 בדצמבר
2021	2021	2022	2021
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח

932,186	15,774	195,355	313,802	695,466
---------	--------	---------	---------	---------

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

932,189	15,775	195,357	313,805	695,470
(3)	(1)	(2)	(3)	(4)
932,186	15,774	195,355	313,802	695,466

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	מיוחס לבעלי המניות	מקורות זכויות שאינן מקורות שלטון	סך-הכל	קוד הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	על תקבילים על חשבון כתבי אופציות	על 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
695,466	(4)	695,470	695,470	-	-	-	-
610,745	-	610,745	-	-	6,790	578,685	25,270
35,559	-	35,559	-	(4,433)	-	38,022	1,970
4,284	-	4,284	-	4,284	-	-	-
507	-	507	-	507	-	-	-
(521,936)	-	(521,936)	(521,936)	-	-	-	-
8,425,164	(53)	8,425,217	2,935,262	11,349	19,121	4,949,133	510,352

יתרה ליום 1 בינואר 2022
 רווח כולל לתקופה
 הנפקת הון מניות וכתבי אופציות
 מיימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונשא
 משרה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונשא
 משרה
 זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
 לדירקטורים
 דיבידנד שהוכרז ונשלם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

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

סך-הכל	מיוחדס לפעלי המניות	סל המברה	עודפים	קרו הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
סך-הכל	מקנות	שלטות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,316,047	(46)	6,316,093	2,248,592	12,231	-	3,605,142	450,128
313,802	(3)	313,805	313,805	-	-	-	-
715,048	-	715,048	-	-	12,331	672,817	29,900
44,379	-	44,379	-	(5,418)	-	47,104	2,693
3,455	-	3,455	-	3,455	-	-	-
246	-	246	-	246	-	-	-
(308,498)	-	(308,498)	(308,498)	-	-	-	-
7,084,479	(49)	7,084,528	2,253,899	10,514	12,331	4,325,063	482,721

יתרה ליום 1 בינואר 2021
רווח כולל לתקופה
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
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 בספטמבר 2021

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

סך-הכל	קרן הון בגין		תקבולים על		פרמיה על		הון המניות
	עסקאות תשלום	מבוסס מניות	חשבון כתבי	אופציות	מניות	אלפי ש"ח	
מיוחס לפעילי המניות	של החברה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	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
8,351,655	(51)	8,351,706	2,866,759	10,264	19,121	4,945,371	510,191
195,355	(2)	195,357	195,357	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
3,456	-	3,456	-	(467)	-	3,762	161
1,347	-	1,347	-	1,347	-	-	-
205	-	205	-	205	-	-	-
(126,854)	-	(126,854)	(126,854)	-	-	-	-
8,425,164	(53)	8,425,217	2,935,262	11,349	19,121	4,949,133	510,352

יתרה ליום 1 ביולי 2022
 רווח כולל לתקופה
 הנפקת הון מניות וכתבי אופציות
 מיימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונשא משרה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונשא משרה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

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

סך-הכל הון עצמי	זכויות שאינן מקנות של	סך-הכל מיוחד לבני תמניות של החברה	ערפיס	קרן הון בגין עסקאות תשלום מניות ואחרות	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
6,449,165	(48)	6,449,213	2,341,135	10,148	-	3,645,456	452,474
15,774	(1)	15,775	15,775	-	-	-	-
715,048		715,048		-	12,331	672,817	29,900
6,381	-	6,381	-	(756)	-	6,790	347
1,032	-	1,032	-	1,032	-	-	-
90	-	90	-	90	-	-	-
(103,011)	-	(103,011)	(103,011)	-	-	-	-
7,084,479	(49)	7,084,528	2,253,899	10,514	12,331	4,325,063	482,721

יתרה ליום 1 ביולי 2021
רווח כולל לתקופה

הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
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 בספטמבר 2021

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

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות	סך-הכל מיוחד לבעלי המניות	עודפים	קרן הון בגין עסקאות חשלים	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
6,316,047	(46)	6,316,093	2,248,592	12,231	-	3,605,142	450,128
932,186	(3)	932,189	932,189	-	-	-	-
714,813	-	714,813	-	-	12,331	672,582	29,900
51,503	-	51,503	-	(6,283)	-	54,702	3,084
4,715	-	4,715	-	4,715	-	-	-
328	-	328	-	328	-	-	-
(419,053)	-	(419,053)	(419,053)	-	-	-	-
<u>7,600,539</u>	<u>(49)</u>	<u>7,600,588</u>	<u>2,761,728</u>	<u>10,991</u>	<u>12,331</u>	<u>4,332,426</u>	<u>483,112</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021
רווח כולל לתקופה

הנפקת הון מניות וכתבי אופציות
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 31 בדצמבר 2021

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
932,186	15,774	195,355	313,802	695,466
(337,131)	96,958	(52,460)	103,956	(326,864)
595,055	112,732	142,895	417,758	368,602
(2,299,020)	(2,142,027)	(481,396)	(2,329,302)	(846,240)
(41,768)	-	-	(41,768)	-
6,981	888	400	3,600	111,986
50,547	-	-	50,547	-
(2,347)	(938)	(512)	(1,979)	(2,818)
(2,285,607)	(2,142,077)	(481,508)	(2,318,902)	(737,072)
1,029,000	530,000	-	530,000	-
(530,000)	-	-	-	-
(419,053)	(103,011)	(126,854)	(308,498)	(521,936)
714,813	715,048	-	715,048	610,745
1,304,931	-	-	447,889	396,182
47,289	3,903	3,456	41,901	35,559
(535,085)	(421,823)	(439,313)	(533,612)	(555,083)
(96,709)	690,152	66,519	588,615	64,680
1,515,186	1,414,269	(496,192)	1,481,343	30,147
(175,366)	(615,075)	(834,805)	(419,801)	(338,324)
601,764	797,039	922,879	601,764	426,398
426,398	181,963	88,074	181,963	88,074

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

השקעות בנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה
וזכויות במקרקעין
השקעה בחברה אשר מוצגת בשווי מאזני
פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני (ראה ביאור 4 ח')

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

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(863,224)	-	(114,378)	(135,416)	(545,378)
120,583	106,293	15,821	114,334	18,248
(18,112)	(4,612)	(7,292)	(10,523)	(18,749)
(3,131)	(1,220)	(231)	(2,992)	(2,227)
5,250	-	-	1,250	1,750
94,688	50,426	85,219	86,906	295,486
-	-	6,369	-	22,017
5,043	1,122	1,552	3,701	4,791
255,341	(19,136)	19,937	25,647	75,169
7,721	1,234	1,326	2,841	4,533
(395,841)	134,107	8,323	85,748	(144,360)
9,584	(1,023)	(3,082)	5,131	(2,490)
(8,778)	(2,662)	(6,954)	3,352	5,151
9,188	1,159	(2,783)	7,624	(545)
3,001	15,952	(964)	15,725	6,595
(582)	-	-	(17)	1,492
46,297	(50,575)	(47,000)	(13,607)	(192,707)
58,710	(37,149)	(60,783)	18,208	(182,504)
(337,131)	96,958	(52,460)	103,956	(326,864)
50,202	118,567	9,249	118,567	9,249
4,214	2,478	-	2,478	-
1,750	-	-	-	-
158,203	94,154	77,476	133,178	149,882
8,284	767	494	2,486	7,872
40,394	5,343	3,235	38,766	172,449
19,258	-	-	19,258	2,831
5,250	-	-	1,250	1,750

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

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים
ויתרות זכות אחרות
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
דיבידנד שטרם התקבל מחברות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני

ג. מידע נוסף

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

(*) מסים ששולמו בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה
(לפרטים נוספים ראה ביאור 17'ח' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2021).
מסים ששולמו בשנת 2021 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברות מאוחדות (לפרטים נוספים ראה ביאור 17'ח'2
בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2021).

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 בספטמבר 2022
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ב. 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 בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
142.202	141.936	3.543	תאריך הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2022 ליום 30 בספטמבר 2021 ליום 31 בדצמבר 2021
135.956	135.690	3.229	
136.354	135.956	3.110	
%	%	%	שיעורי השינוי:
4.29	4.40	13.92	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
2.50	2.20	0.44	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021
1.04	1.23	1.23	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
0.89	0.79	(0.95)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021
2.81	2.40	(3.27)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
(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 2021		ליום 30 בספטמבר 2021		ליום 30 בספטמבר 2022	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
499,978	499,978	-	-	452,987	521,995
8,162,767	7,374,086	7,149,202	6,510,734	7,273,322	7,510,672
8,662,745	7,874,064	7,149,202	6,510,734	7,726,309	8,032,667

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

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. במהלך הרבעון הראשון של 2022, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסייה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית בהיקפי התחלואה עד כדי דעיכת הגל הרביעי, במקביל בוטלה החובה להציג "תו ירוק" והמשק חזר לשגרת פעילות מלאה.

ביחס למרכזים המסחריים שלה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים), גיבשה החברה תכנית הקלות מדורגת לתשלומי דמי שכירות וניהול במהלך שנת 2020 וברבעון הראשון של שנת 2021, כאשר בגין התקופות בהן המרכזים המסחריים היו סגורים לא נגבו על ידי דמי שכירות וכן ניתנו להם הנחות מסוימות בדמי הניהול (והכל בכפוף להפחתת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתכנית הסיוע ממשלתית). היקף ההקלות כאמור בעיקר לשוכרי המרכזים המסחריים הסתכם בשנת 2021 בסך של 20 מיליון ש"ח (בגין חודשי הסגר ינואר ופברואר 2021).

ב. מרכז לוגיסטי קרגל

ביום 3 במרץ 2022, התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) בהסכם עם קרגל בע"מ (להלן: "קרגל"), על פיו ביום 3 במרץ 2022 הובא לידי סיום הסכם השכירות בין הצדדים (אשר במקור עתיד היה להסתיים רק ביום 31 במאי 2032) מכוחו שכרה קרגל מהחברה מקרקעין בלוד בשטח כולל של כ- 106 דונם, עליהם בנויים מספר מבנים לוגיסטיים המושכרים למספר שוכרי משנה לתקופות ארוכות (להלן: "המתחם" ו"שוכרי המשנה").

בעקבות ההתקשרות בהסכם, החברה קבלה לידיה את מלוא הזכויות במתחם לרבות החזקה המשפטית בו וכן הומחו לה מלוא הזכויות וההתחייבויות על פי הסכמי השכירות עם שוכרי המשנה, בתמורה לתשלום בסך של 51.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). בשל ייעודו, גודלו ומיקומו האסטרטגי, מהווה המתחם עתודת פיתוח משמעותית נוספת לחברה בתחום הלוגיסטיקה.

ג. הנפקת הון מניות

בחודש ינואר 2022, הנפיקה החברה, בהצעה פרטית, כ-11.6 מיליון מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, תמורת סך, נטו, של כ-301 מיליון ש"ח, למספר משקיעים מוסדיים אשר שלושה מתוכם נמנים על קבוצת הדיווח כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ שהינן בעלות עניין בחברה מכוח אחזקותיהן במניות החברה עובר להקצאה הפרטית.

בחודש מאי 2022, הנפיקה החברה 13.7 מיליון מניות ו-13.7 כתבי אופציה (סדרה 11) למימוש עד ליום 22 בדצמבר 2022. התמורה נטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של 310 מיליון ש"ח.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
(בלתי מבוקר)

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

ד. דיבידנד שהוכרז

בחודש מרץ 2022, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2022 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 106 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני יוכרז סך של 26 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי יוכרז סך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2022, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון השני והשלישי של שנת 2022 בסך כולל של 79 אגורות למניה (367 מיליון ש"ח). בנוסף בחודש מרץ 2022, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה (155 מיליון ש"ח) שישולם במרץ 2022. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 522 מיליון ש"ח.

בנוסף, בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש דצמבר 2022.

ה. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

ביום 7 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 1,450,000 כתבי אופציה, ל-100 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.

ו. הסכם ניהול עם חברה האם

בהמשך לאמור בביאור 25ג'1 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2021, אישרה האספה הכללית בישיבתה מיום 12 באפריל 2022 את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2024, תוך עדכון דמי הניהול השנתיים והעמדתם על סכום קבוע של 10.3 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין חודש דצמבר 2021), כאשר ככל שתשואת ה-FFO השנתית של החברה תהא נמוכה מ-6% יופחתו דמי הניהול בגין אותה השנה בסך של 600 אלפי ש"ח. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בגין דצמבר 2021 אך לא נמוך ממדד הבסיס, וישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים (להלן "הסכם הניהול המוארך"). בהתאם להסכם הניהול המוארך היקף השירותים שניתנים לחברה נעשה בהתאם לצרכיה המשתנים של החברה, מעת לעת, וללא הגבלת שעות (מינימאלי או מקסימאלי). בהקשר זה יצוין כי החברה האם מתחייבת להעמיד לרשות החברה את מלוא התשומות שיידרשו לצורך מתן שירותי הניהול, בהתאם לדרישת החברה.

ככל שבמהלך תקופת הסכם הניהול המוארך תחול הפחתה מהותית בהיקף המשרה המושקע על ידי נושאי המשרה של אלוני חץ, בשיעור העולה על 25% במצטבר לשנת פעילות (ביחס לאומדן היקף המשרה המושקע על ידי נושאי המשרה כאמור למתן שירותי הניהול ערב אישור הסכם הניהול המוארך), כפי שיבחן על ידי ועדת הביקורת אחת לשנה, לחברה תהיה הזכות לבטל את הסכם הניהול המוארך. החלטה בעניין ביטול ההסכם תתקבל בוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

כמו כן, על פי הסכם הניהול המוארך אלוני חץ תהיה רשאית להביא אותו לידי סיום בכל עת על ידי מתן הודעה בכתב לחברה של 120 יום מראש. בנוסף, כפי שהיה עד כה, יכול כל צד להביאו לכדי סיום בהודעה של 60 יום מראש ובכתב למשנהו במקרה בו תחדל אלוני חץ להיות בעלת השליטה בחברה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
(בלתי מבוקר)

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

ז. אמות קמפוס חולון

בתחילת שנת 2022 הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל 60 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק וחניון תת קרקעי בן 5 קומות (חלק החברה 77.8%). המגדל נמצא בשלב האכלוס. לאור האמור סיווגה החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 את מבנה המשרדים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, בסך של 470 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח נחתמו חוזים בהיקף של כ- 14,800 מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 15.1 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה 77.8%).

ח. הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

במהלך אפריל 2022, פרעה חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הלוואה לחברה בסך של כ-110 מיליון ש"ח.

ט. דרך השלום 15

בחודש מאי 2022 הגישה החברה הצעה במכרז פומבי של עיריית תל אביב לרכישה (AS IS) של מלוא זכויות החכירה (49 שנים עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות) תמורת סכום של כ-261 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. באוגוסט 2022, קיבלה החברה הודעת זכיה רשמית והתמורה שולמה במלואה.

המתחם, בשטח של כ- 3.2 דונם הינו ביעוד למגורים תעסוקה ומסחר, ממוקם ברח' דרך השלום בתל אביב בסמוך לפרויקט TOHA. למתחם תב"ע מאושרת לבניית 15,845 מ"ר ברוטו עילי, בהם 9,507 מ"ר ברוטו עילי למגורים ל- 94 יחיד, 4,754 מ"ר ברוטו עילי לתעסוקה ו- 1,584 מ"ר ברוטו עילי למסחר וכן שטחי שירות תת קרקעיים בשטח כולל זהה.

י. גיוס אגרות חוב סדרה ו' וסדרה ז'

בחודש מאי 2022 הנפיקה החברה באמצעות הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב סדרה ו' בהיקף של 294 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 298 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 1.65% והינן בעלות מח"מ של 5.6 שנים.

בחודש מאי 2022 הנפיקה החברה לציבור באמצעות הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב סדרה ז' בהיקף של 115 מיליון ע.ג. בתמורה לסך נטו של 102 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית שקלית בשיעור 4.35% והינן בעלות מח"מ של 7.3 שנים.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המיר ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 0.2%, בהיקף קרן כולל של 110 מיליון ש"ח.

יא. מרלוג בית שמש

בחודש יוני 2022 חתמה החברה ושותפתה בנכס על הסכם שכירות עם חברת לוגיסטיקה (להלן "השוכרת") בשטח של 24,500 מ"ר לתקופה של 10 שנים, עם אופציה ל 5 שנים נוספות. החברה רכשה 60% מהמגרש בחודש יוני 2021 בשטח של 40 דונם להקמת מרכז לוגיסטי. החברה מובילה תב"ע להגדלת שטחי הבנייה במגרש, להיקף של כ-50 אלף מ"ר.

יב. בית הורד גבעתיים

במהלך הרבעון השני של שנת 2022 הנכס החל להניב הכנסה והחברה סיווגה את מבנה המשרדים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
(בלתי מבוקר)

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

יג. פרויקט ToHa2 בתל אביב – מגעים לעסקת שכירות

ב-9 בנובמבר 2022, לאחר תאריך המאזן, במסגרת העסקה המשותפת של החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ, בעלות הזכויות במשותף בפרויקט ToHa2 ("הפרויקט"), התקשרו השותפים במכתב כוונות מפורט (intent of Letter) 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.



דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 בספטמבר 2022

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום השקעות בנדל"ן סביב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל, המחזיקה בה כ- 54%.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

74	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
75	נתונים על המצב הכספי
76	נתונים על הרווח והפסד
77	נתונים על הרווח הכולל
78-79	נתונים על תזרימי המזומנים
80	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 בספטמבר 2022, ולתקופות של תשעה ושלושה 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-2,085,195 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-237,014 וכ-86,192 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה 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.

בריסטון אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 14 בנובמבר, 2022.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-tilat@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
מנדל 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 בספטמבר	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
383,369	138,007	21,202
9,595	11,309	7,487
59,872	352,514	177,290
452,836	501,830	205,979
9,485,596	9,502,998	10,395,416
2,026,680	1,337,877	2,034,165
11,512,276	10,840,875	12,429,581
2,284,372	2,316,484	2,325,083
2,722,947	2,585,055	3,005,158
20,570	21,882	26,915
44,374	35,960	45,448
16,584,539	15,800,256	17,832,185
17,037,375	16,302,086	18,038,164
552,900	1,231,391	655,411
8,295	5,414	9,200
196,507	74,077	15,525
172,540	301,312	311,873
101,874	171,891	45,035
1,032,116	1,784,085	1,037,044
6,694,298	5,863,079	6,730,790
499,978	530,008	521,995
16,483	16,483	16,483
6,344	5,983	9,418
236,927	163,778	309,340
950,641	854,142	987,877
8,404,671	7,433,473	8,575,903
7,600,588	7,084,528	8,425,217
17,037,375	16,302,086	18,038,164

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות

השקעה בחברות מוחזקות

יתרות חובה לזמן ארוך

רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

ספקים ונותני שירותים

התחייבויות מס שוטפות, נטו

זכאים ויתרות זכות

זכאים בגין נדל"ן להשקעה

סך-הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים

הפרשות

השקעות בחברות מוחזקות

אחרות

מיסים נדחים, נטו

סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון

סך-הכל התחייבויות והון

14 בנובמבר, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

שמעון אבודרהם
מנהל כללי

יהודית זינגר
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל כספים

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
493,948	120,655	155,299	356,261	447,018
28,174	6,365	8,587	19,631	28,633
465,774	114,290	146,712	336,630	418,385
555,389	-	98,726	91,254	363,747
(120,538)	(104,885)	(15,821)	(114,334)	(18,248)
900,625	9,405	229,617	313,550	763,884
40,483	10,895	11,485	29,166	34,437
2,000	500	500	1,500	1,500
(1,264)	(328)	(486)	(1,034)	(846)
859,406	(1,662)	218,118	283,918	728,793
208,589	15,881	34,182	45,977	115,997
(253,264)	(72,378)	(105,582)	(186,447)	(391,136)
814,731	(58,159)	146,718	143,448	453,654
324,253	51,850	63,054	180,790	279,111
1,138,984	(6,309)	209,772	324,238	732,765
206,795	(22,084)	14,415	10,433	37,295
932,189	15,775	195,357	313,805	695,470

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 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
932,189	15,775	195,357	313,805	695,470
-	-	-	-	-
<u>932,189</u>	<u>15,775</u>	<u>195,357</u>	<u>313,805</u>	<u>695,470</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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
932,189	15,775	195,357	313,805	695,470
(428,566)	5,038	(124,404)	(75,366)	(546,671)
503,623	20,813	70,953	238,439	148,799
(2,249,933)	(2,110,621)	(455,612)	(2,288,475)	(695,199)
35,741	53,320	69,875	127,974	156,703
50,547	-	-	50,547	-
(41,768)	-	-	(41,768)	-
(2,234)	(909)	(510)	(1,944)	(2,812)
(2,207,647)	(2,058,210)	(386,247)	(2,153,666)	(541,308)
(419,053)	(103,011)	(126,854)	(308,498)	(521,936)
714,813	715,048	-	715,048	610,745
1,304,931	-	-	447,889	396,182
47,289	3,903	3,456	41,901	35,559
1,029,000	530,000	-	530,000	-
(530,000)	-	-	-	-
(535,085)	(421,823)	(439,313)	(533,612)	(555,083)
(96,506)	690,036	66,515	588,502	64,875
1,515,389	1,414,153	(496,196)	1,481,230	30,342
(188,635)	(623,244)	(811,490)	(433,997)	(362,167)
572,004	761,251	832,692	572,004	383,369
383,369	138,007	21,202	138,007	21,202

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 (מתן) הלוואות חברות מוחזקות, נטו
תמורה ממימוש ני"ע הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
והפסד

השקעה בחברה אשר מוצגת בשווי מאזני
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
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(555,389)	-	(98,726)	(91,254)	(363,747)
120,538	104,885	15,821	114,334	18,248
(324,253)	(51,850)	(63,054)	(180,790)	(279,111)
5,250	-	-	1,250	1,750
36,505	14,853	63,924	35,834	222,379
5,043	1,122	1,552	3,701	4,791
191,797	(22,761)	14,356	2,199	37,236
8,493	1,388	1,448	3,924	4,416
(512,016)	47,637	(64,679)	(110,802)	(354,038)
8,973	2,707	(778)	7,259	2,108
4,419	4,128	(2,261)	7,833	13,034
7,537	1,012	263	6,339	2,086
(1,261)	2,437	(1,277)	954	1,169
(490)	-	-	-	1,400
64,272	(52,883)	(55,672)	13,051	(212,430)
83,450	(42,599)	(59,725)	35,436	(192,633)
(428,566)	5,038	(124,404)	(75,366)	(546,671)
52,534	118,141	7,817	118,141	7,817
4,214	2,478	-	2,478	-
1,750	-	-	-	-
158,203	94,154	77,476	133,178	149,882
153,216	767	494	2,486	7,872
-	-	22	-	158,616
19,219	-	-	19,219	-
5,250	-	-	1,250	1,750

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

שערוך (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 (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

דיבידנד שטרם התקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מיסים ששולמו (*)

מיסים שנתקבלו

דיבידנד שנתקבל

(*) מיסים ששולמו בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2022 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 17'ח' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2021).

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 2021 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 2021.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022.



נספחים

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום השקעות בגדלי"ן מניב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל, המחזיקה בה כ- 54%.



14 בנובמבר, 2022

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 14 בנובמבר 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 14 בנובמבר 2022 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה 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, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

**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 השלישי של שנת 2022**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שמעון אבודרהם, מנכ"ל.

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

3. אוהד ויס, חשב ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא 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, בקורות 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 31/12/2021 (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 30/09/2022 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 השלישי של שנת 2022 (להלן- הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של אמות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

14 בנובמבר, 2022

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

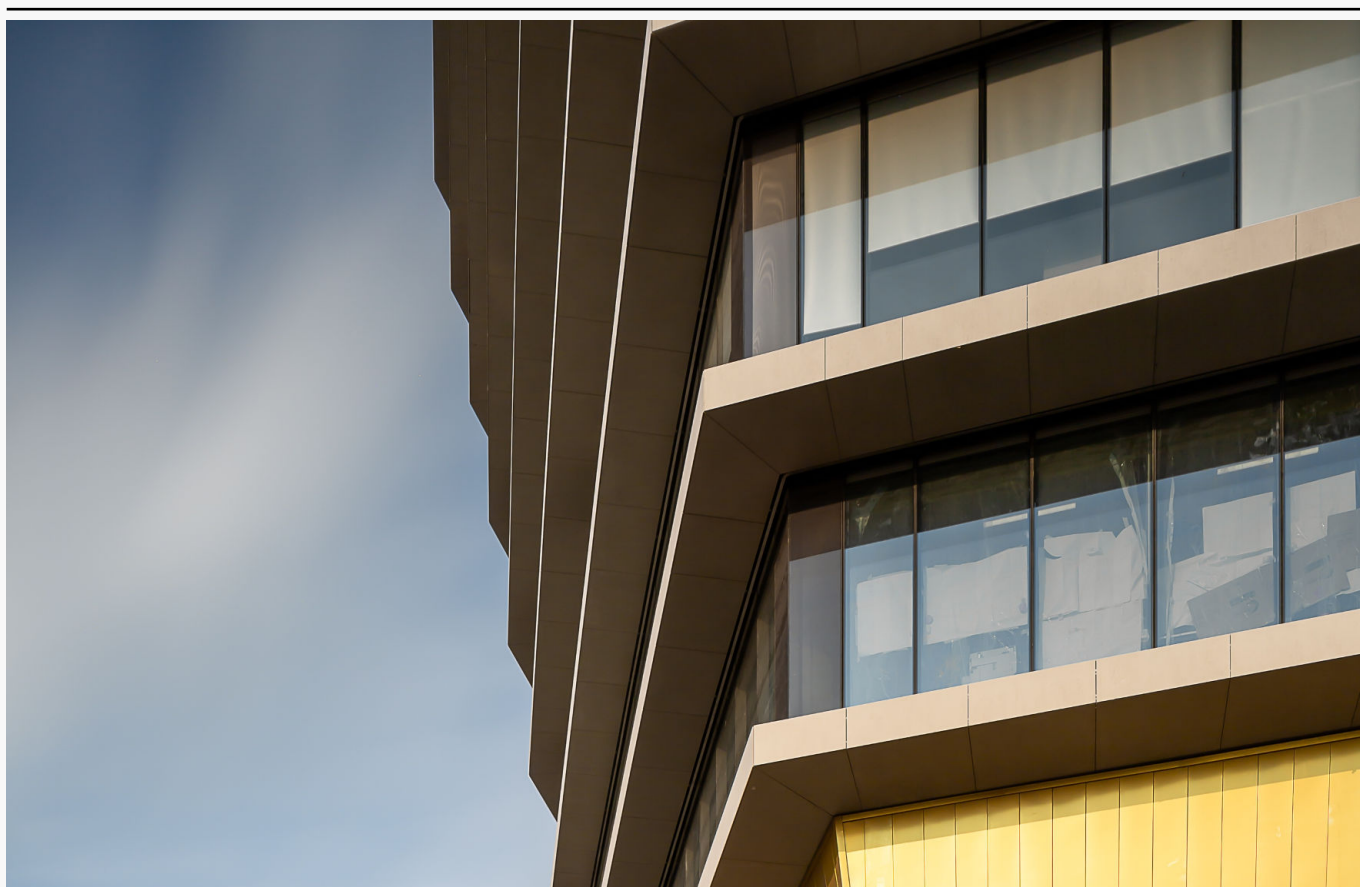
1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות) לרבעון השלישי של שנת 2022 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית 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.

חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

14 בנובמבר, 2022



אמות השקעות. אנשים קודם.



אמות השקעות בע"מ

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

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL