

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות
אמות השקעות בע"מ

מאי 2022

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2022



חברי דירקטוריון

נתן חץ	יו"ר דירקטוריון
אבירם ורטהים	
גד פניני	
דורית קדוש	
יעל אנדורן	
ירום אריאב	
מוטי ברזילי	
נירה דרור	
קרן טרנר	
שמעון אבודרהם	המנהל הכללי
דלוייט ברייטמן אלמגור זהר ושות'	רואי חשבון
מגדל אמות אטריום	המשרד הרשום
רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5252007	



תוכן עניינים

4-28	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
29-53	נספחים
54-67	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2022
68-75	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרץ 2022
76-79	נספחים



אמות
אמות השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

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

נתוני דוחות מאוחד מורחב

31.03.2022

סך נדל"ן מניב	15.4 מיליארד ש"ח
נדל"ן בהקמה וייזום	2.1 מיליארד ש"ח
סך נדל"ן להשקעה	17.5 מיליארד ש"ח
פרויקטים בהקמה וייזום (בהיקף של 290 אלף מ"ר חלק החברה) ⁽¹⁾	10
עלות הקמה משוערת של פרויקטים בהקמה וייזום (חלק החברה)	3.9 מיליארד ש"ח
NOI (מליון ש"ח)	219
FFO (מליון ש"ח)	172
FFO למניה (אגורות)	38.0
נכסים שאינם משועבדים	98%
ריבית חוב משוקללת צמודת מדד	1.55%
מח"מ	5.7 שנים
מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום פרסום הדוח	1.1 מיליארד ש"ח

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2022

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "החברה") לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 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 והקמה של מקרקעין, 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 חולון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה.

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של החברה

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

במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום, אשר מכוחן הוטלו על הציבור, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, מגבלות תנועה חמורות. הסגר שהוטל בסוף דצמבר 2020 נמשך כחודש וחצי ובמהלכו הוחלט על סגירת עולם התרבות, הבילוי והפנאי וכן הוטלו מגבלות חמורות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי למעט פעילות עסקים חיוניים (כדוגמת סופרמרקטים, פארמה, מרפאות ובנקים).

בחודש מרץ 2021 החלה חזרה הדרגתית לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות על הפעילות, המשק הישראלי התאושש בקצב מהיר על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות באמצעות הצגת "תו ירוק" למתחסנים ולמחלימים המונפק על ידי משרד הבריאות. החל מיולי 2021 החלו להתפשט זנים נוספים של הנגיף אשר הביאו להתפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב בישראל ובעולם ("הגל הרביעי"). בעקבות כך, הוחלט לחסן האוכלוסייה במנה שלישית נוספת (מנת בוסטר) ומגזרים מסוימים אף חוסנו במנה רביעית וחל חיוב מחודש בהצגת "תו ירוק" עדכני בכניסה למתחמי תרבות, הסעדה, בילוי ופנאי. 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.

החרפה מחודשת של התחלואה, ככל שתקרה והטלה מחודשת של מגבלות על הפעילות העסקית, עשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או ירידה בביקושים ופגיעה בשוברים שונים.

בשנת 2021 היקף ההקלות שניתנו על ידי החברה (בעיקר לשוכרי המרכזים המסחריים בחודשי הסגר ינואר ופברואר 2021), מסתכם בסך של 20 מיליון ש"ח.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה ושל ההנחיות הניתנות לציבור בעטיו, על פעילותה של החברה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על אופן התממשותן של תחזיות הניתנות על ידי החברה במסגרת דיווחיה לגבי תוצאות פעילותה בשנת 2022, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא זה ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות, ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם, בין היתר, מידת ההתכנות להתפרצות מחודשת של המגיפה. לאור היעילות של החיסונים והעליה המתמדת בשיעור האוכלוסייה המוחסנת, ההנחה היא כי לא צפויים גלי התפרצות משמעותיים נוספים של הנגיף שיביאו להשבתות של הפעילות העסקית במשק.

מידע בדבר הסכמי שכירות שנחתמו במהלך התקופה המדווחת

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022, נחתמו 106 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 45 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 44 מיליון ש"ח.

שימוש	שטחים שהושכרו - לתקופה 1-3.2022				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	58	22,728	83	102	23%
לוגיסטיקה ותעשייה	13	16,276	38	43	13%
מסחר	34	5,552	105	109	4%
סופרמרקטים	1	676	42	42	-
סה"כ	106	45,232			

1. הטבלה שלעיל כוללת חוזי שכירות שנחתמו/חודשו/אופציות שמומשו בתקופה המדווחת.

2. החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.

3. הטבלה אינה כוללת שטחים חדשים.

אירועים במהלך התקופה ולאחריה

אמות קמפוס חולון

בתחילת שנת 2022 הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל 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 בשלבי אכלוס ראשוניים. לאור האמור סיווגה החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 את מבנה המשרדים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 470 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח נחתמו חוזים בהיקף של כ- 10,300 מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 10 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 ברוטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 302 מיליון ש"ח.

הסכם ניהול עם החברה האם

בהמשך לאמור בביאור 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 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 ובנוסף, 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.

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 כדיון). בשל ייעודו, גודלו ומיקומו האסטרטגי, מהווה המתחם עתודת פיתוח משמעותית נוספת לחברה בתחום הלוגיסטיקה.

דרך השלום 15

בתחילת חודש מאי 2022, לאחר תאריך המאזן, 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) במתחם בשטח של כ-3.2 דונם ברח' דרך השלום 15, תל אביב, תמורת סכום של כ-261 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לאחר תום המועד להגשת ההצעות במסגרת המכרז, בוצע הליך פומבי של פתיחת מעטפות במסגרתו עלה כי הצעת החברה הינה ההצעה הגבוהה ביותר. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם התקבלה בידי החברה הודעה מטעם העירייה על זכייתה במכרז.

המתחם 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.

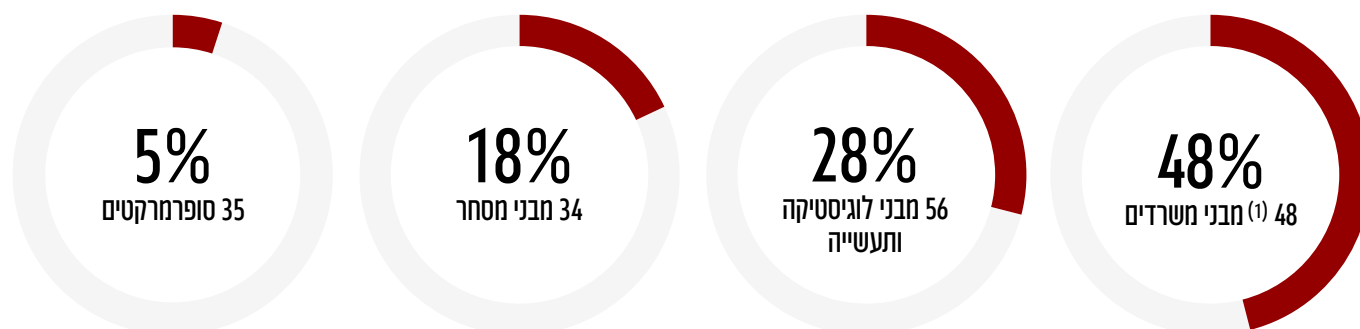
פעילות החברה

ליום 31 במרץ, 2022 נכסי החברה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 176 נכסים מניבים ⁽¹⁾ הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.8 מיליון מ"ר חלק החברה, 1.1 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 (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,750 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 7 ⁽¹⁾ פרויקטים בהקמה בהיקף של 230 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ו-3 פרויקטים בתכנון וייזום בהיקף של 64 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

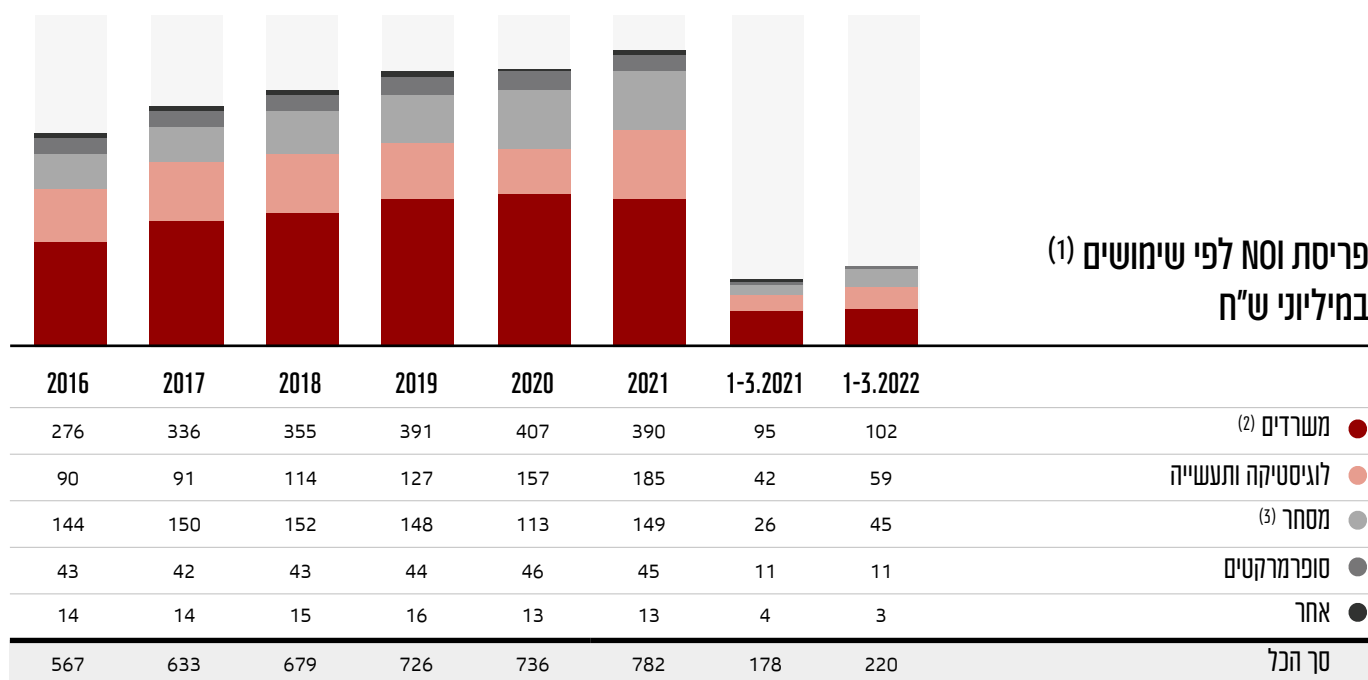
במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 קמפוס אמות חולון סווג לנדל"ן מניב, בהיקף של 47 אלף מ"ר חלק החברה (ראה לעיל בארועים במהלך התקופה ולאחריה).

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום- 31.3.2022 הינו 94.9% (בנטרול קמפוס אמות חולון 98.3%). ליום-31.12.2021 הינו 98%. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

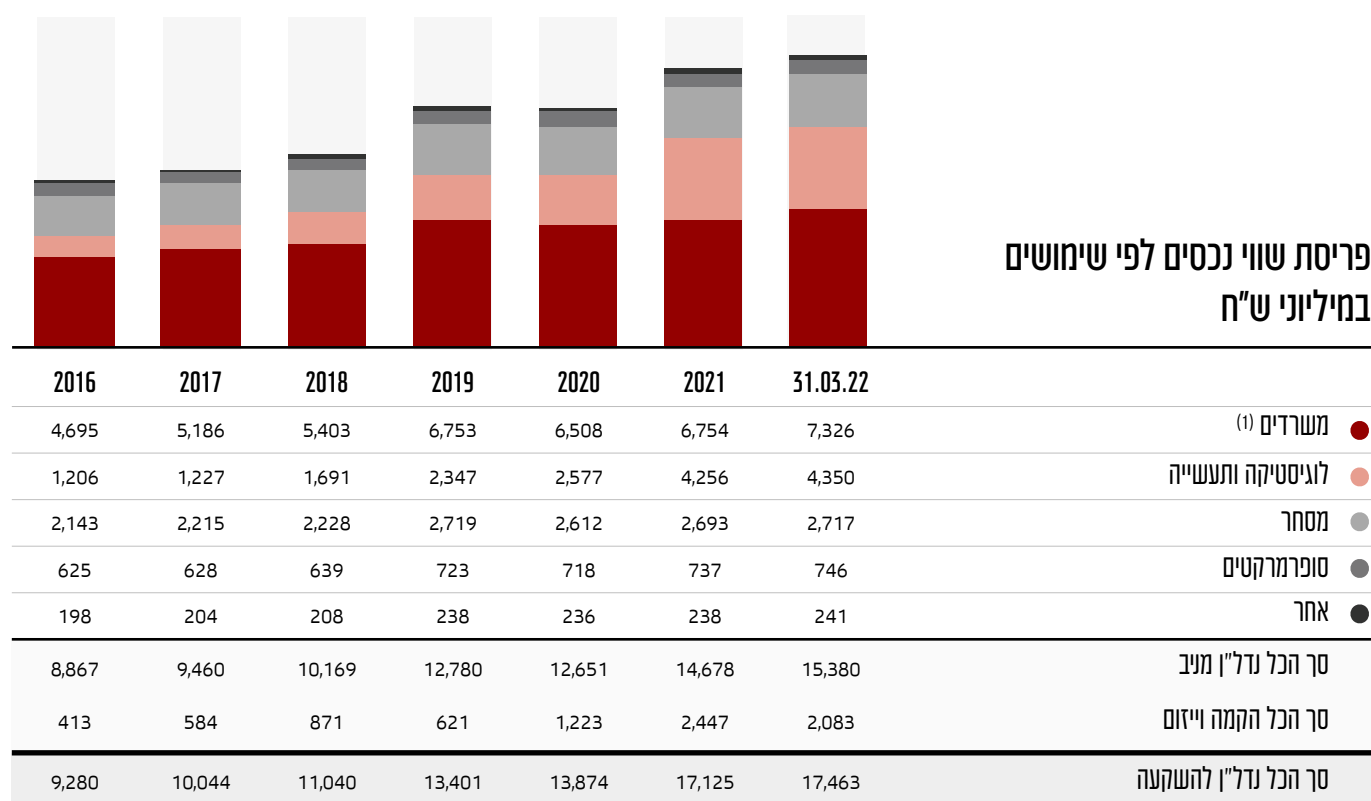
פילוח נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת אמות לפי שווי נכסים



1. החל מרבעון ראשון של שנת 2022 סווג הנכס אמות קמפוס חולון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה.



1. נתוני ה-NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס
2. בדצמבר 2020 סווג נכס בגבעתיים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה
3. ברבעון 1-3.2021 הקלות קורונה בסך 20 מיליון ש"ח



1. החל מרבעון ראשון של שנת 2022 סווג הנכס אמות קמפוס חולון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה בהיקף של 470 מיליון ש"ח.

מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

2021	1-3/21	1-3/22	% שינוי 2021/22	
780	177	219	24%	NOI
932	102	195		רווח נקי
⁽¹⁾ 583	126	172	36%	FFO ריאלי
⁽¹⁾ 138.9	30.8	38.0	23%	FFO למניה (אגורות)
419,750	409,902	453,322	11%	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.ג.)
2.4%	0.1%	1.17%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

1. בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות.

NOI - העלייה מול רבעון מקביל אשתקד, נובעת מנכסים חדשים שנרכשו, מהקלות אשר ניתנו לשוכרי המרכזים המסחריים ברבעון המקביל אשתקד ומגידול הכנסות בגין שטחים שהסתיימה הקמתם.

רווח נקי - העלייה ברווח הנקי מול רבעון מקביל נובעת מעליית השווי ההוגן בסך 132 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי (מהשפעת עליית המדד ברבעון הנוכחי) אשר קוזזה בגין העליה בהוצאות הפרשי ההצמדה על חוב החברה.

FFO ריאלי ו-FFO למניה - העלייה מול רבעון מקביל אשתקד, נובעת בעיקרה מעליה ב NOI, ומירידה במיסים השוטפים (הירידה במסים השוטפים נובעת בחלקה מעליית המדד בתקופה המדווחת בשיעור של כ- 1.17% אל מול עליה בשיעור 0.1% ברבעון המקביל אשתקד). FFO למניה בתקופה המדווחת עלה ב- 23% וזאת אגב גידול של 11% במספר המניות המשוקלל של החברה.

מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי שימושים

שימושים	שטח עילי ליום 31.03.22	NOI לתקופה 1-3.22	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.22	שעור תפוסה ליום 31.03.22	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.03.22
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	430,666 ⁽¹⁾	102,257	7,325,886	87.5% ⁽²⁾	1,540,763
לוגיסטיקה ותעשייה	503,034	58,643	4,350,353	100%	403,889
מרכזים מסחריים	130,012	44,653	2,716,867	97.6%	9,539
סופרמרקטים	37,694	11,506	745,685	100%	-
אחרות	23,553	3,411	241,609	100%	128,562
סך הכל שטח עילי	1,124,959	219,433⁽³⁾	15,380,400	94.9%	2,082,753
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	606,360				
סך הכל שטחים	1,828,189				

1. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022, סווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן להשקעה בשטח של 47 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

2. בנטרול אמות קמפוס חולון, אשר סווג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה ברבעון הראשון של שנת 2022, 96.3%.

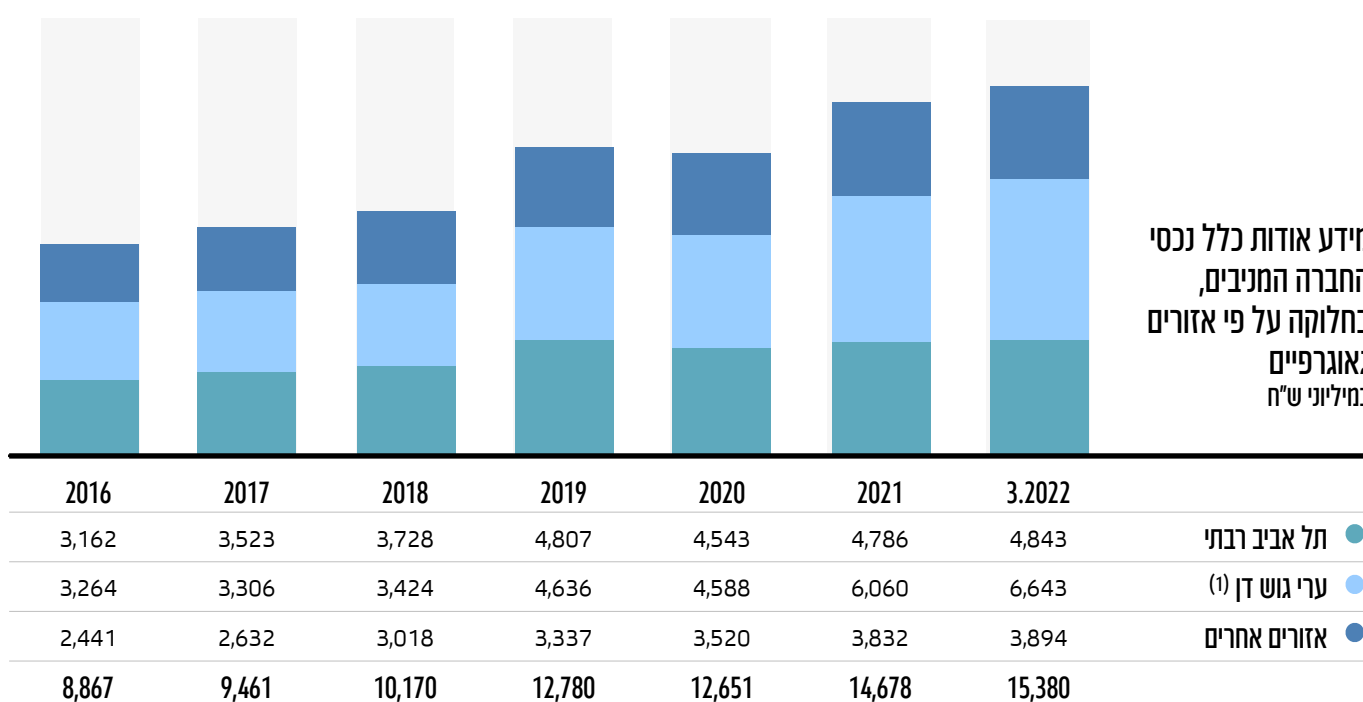
3. כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

שימושים	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.22	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.03.22	סך הכל נדל"ן מניב ובהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.03.22	לפי שימושים 31.03.22
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%
משרדים	7,325,886	1,540,763	8,866,649	51%
לוגיסטיקה ותעשייה	4,350,353	403,889	4,754,242	27%
מרכזים מסחריים	2,716,867	9,539	2,726,406	16%
סופרמרקטים	745,685	-	745,685	4%
אחרות	241,609	128,562	370,171	2%
סך הכל	15,380,400	2,082,753	17,463,153	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 להשקעה בשטח של 47 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

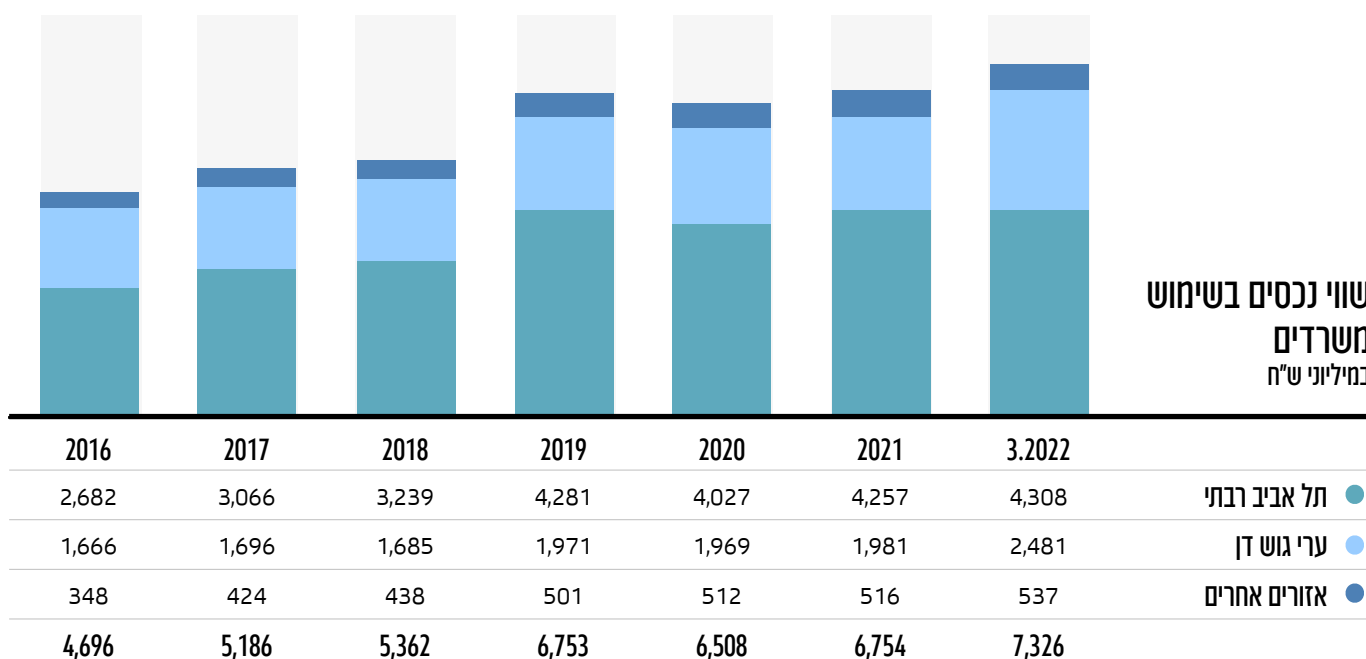


מידע עיקרי אודות נכסי המשרדים של החברה, בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים ושימושים

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.3.2022	NOI ל 1-3.2022	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.3.2022	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-3.2022
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר
תל אביב רבתי	183,095	60,742	4,307,731	59%	108
ערי גוש דן ⁽¹⁾	198,275	33,268	2,481,262	34%	68
אזורים אחרים	49,296	8,247	536,893	7%	61
סך הכל	430,666	102,257	7,325,886	100%	86

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.03.21	NOI ל 1-3.21	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.21	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-3.2021
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר
תל אביב רבתי	183,587	55,335	4,028,940	62%	104
ערי גוש דן	151,595	31,582	1,971,695	30%	65
אזורים אחרים	47,216	8,144	513,249	8%	61
סך הכל	382,398	95,061	6,513,884	100%	83

1. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022, סווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן להשקעה בשטח של 47 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).



ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום

31.03.2022

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 בהקמה (1)

חלק החברה - במיליוני ש"ח									
אמות מודיעין (3)	מודיעין	משרדים	2022	9,000	75%	6,750	51	60-70	5
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	2025	82,000	50%	41,000	200	610-630	48-52
מתחם K ירושלים (4)	ירושלים	משרדים	2026	103,000	50%	51,500	112	540-570	46-50
בית הורד, גבעתיים	גבעתיים	משרדים	2022	17,500	100%	17,500	289	305-315	25-26
מרלו"ג בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	45,000	60%	27,000	57	175-185	12-14
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2023	11,000	50%	5,500	6	30-35	3
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	465	1,450-1,550	130-150
סך הכל				427,500		229,250	1,180	3,170-3,355	269-300

פרויקטים בייזום (2)

מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים	TBD	19,000	100%	19,000		260-280	
פלטינום שלב ב' (5)	פתח תקווה	משרדים	TBD	27,000	100%	27,000		210-230	
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים	TBD	35,000	50%	17,500		160-180	
סך הכל				81,000		63,500		630-690	

סך הכל (6)				508,500		292,750		3,800-4,045	
------------	--	--	--	---------	--	---------	--	-------------	--

- 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 187 מיליון ש"ח (חלק החברה).
- בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם K ירושלים.
- 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 להשקעה.

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 תתקבלנה וכיו"ב נתונים שאינם בשליטת החברה ולפיכך, אין וודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.

פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום

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 בעבודות הגמר במרל"ג בדגש על עבודות קבלן האוטומציה וכן בתחילתן של עבודות הגמר - במבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 405 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%).

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 תת קרקעי.

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 חציבה.

מרל"ג בית שמש

ביוני 2021, רכשה החברה מחברת י.ד.ע מניבים בע"מ 60% ממגרש בשטח של 40 דונם בבית שמש להקמת מרכז לוגיסטי, וזאת תמורת סך של 53 מיליון ש"ח. החברה מובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש, להיקף של כ-50 אלף מ"ר. 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-300 מיליון ש"ח כאשר חלקה של החברה 180 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, נמצא הפרויקט בתחילת עבודות החפירה והחציבה.

פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום

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 11,000 מ"ר. זכויות הבניה להקמת המבנה התקבלו במסגרת תב"ע שקידמו הצדדים ואשר קיבלה תוקף בשנת 2020. היקף ההשקעה להקמת הפרוייקט מוערך בסך של 65 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%).

ToHa2 (תוצרת הארץ)

באוגוסט 2021, רכשו השותפות מעיריית תל-אביב את הזכויות להקמתו של הפרוייקט 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. הפרוייקט 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"). הפרוייקט הינו בהמשך ובצמוד לפרוייקט 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- 690 מיליון ש"ח (חלק החברה 345 מיליון ש"ח).

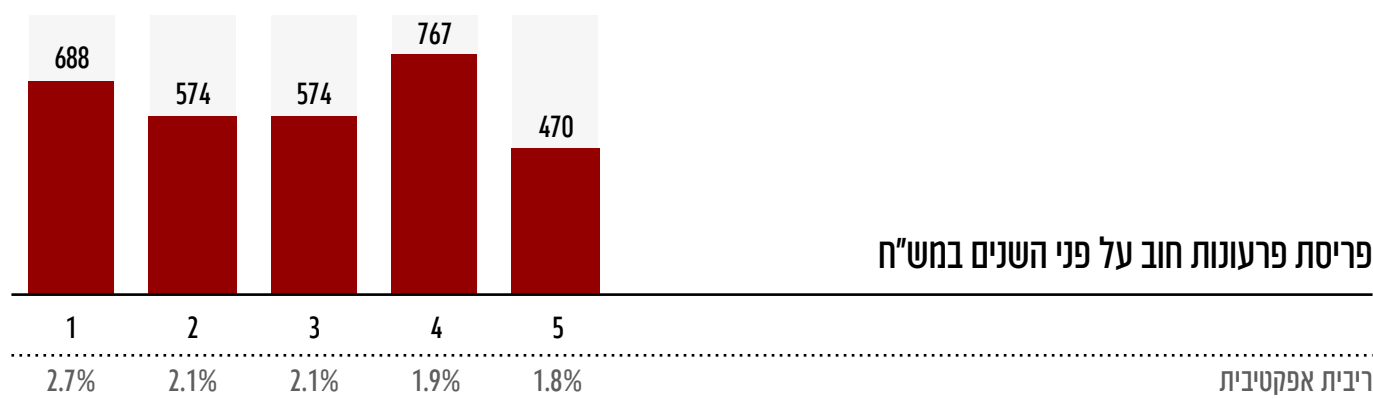
הקמתו של ToHa2 תחל בחודשים הקרובים, בהמשך להשלמת הקמתו של החניון התת-קרקעי החלקי, והיא צפויה להסתיים במהלך שנת 2026. ההכנסות הצפויות מ-ToHa2 עם השלמתו ואכלוסו המלא, על בסיס מחירי השכירות הנהוגים היום באזור, נאמדות בכ- 280 מיליון ש"ח (חלק החברה 140 מיליון ש"ח).

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 31 במרץ, 2022 מסתכם ב 7.8 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.7 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.55% צמודת מדד.

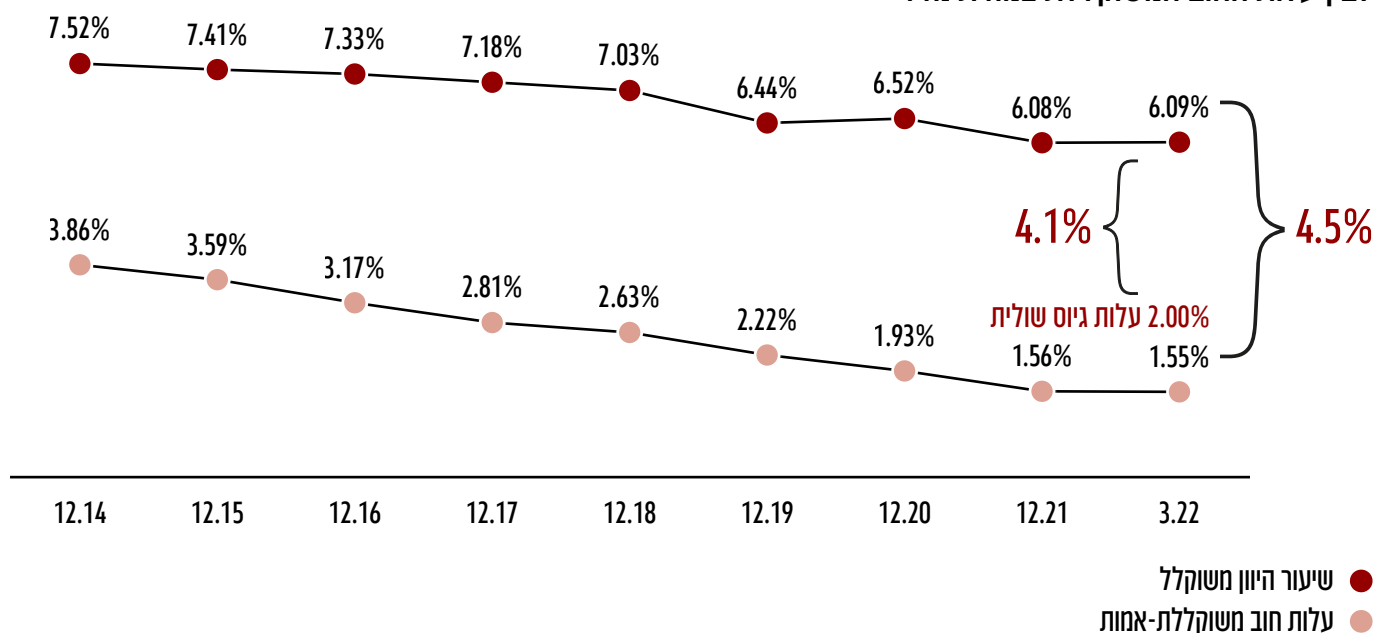
נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 300 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,100 מיליון ש"ח.

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



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

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 8 שנים, לפי מחיר שוק ליום 15 במאי 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 באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד). בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס. מודגש בזאת כי ה-NOI:

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

רבעון 1 2022	רבעון 4 2021	רבעון 3 2021	רבעון 2 2021	רבעון 1 2021	
204,599	199,148	195,932	192,391	177,186	נכסים זהים בתקופה
14,834	13,703	1,303	155	-	נכסים חדשים/שמוינו לנדל"ן בהקמה
219,433	212,851	197,235	192,546	177,186	NOI - סך הכל

ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכם לכ-219 מיליון ש"ח לעומת כ-177 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 24%. הגידול נובע מהקלות שניתנו ברבעון המקביל אשתקד לשוכרי המרכזים המסחריים, תוספת הכנסות מנכסים חדשים וכן מנכסים שהקמתם הסתיימה והחלו להניב הכנסה. ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2022 כולל הכנסה חד פעמית בסך 2.3 מיליון ש"ח.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-205 מיליון ש"ח לעומת כ-177 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 15%, העליה נובעת מהקלות שניתנו בעקבות הסגר לשוכרי המרכזים המסחריים ברבעון המקביל אשתקד ומתוספת הכנסות מנכסים קיימים. בנטרול השפעות קורונה בין התקופות הגידול ב-NOI Same Property הינו כ-4%.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 במרץ, 2022

מיליוני ש"ח	
15,380	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ, 2022
(9)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
15,371	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2022
(617)	בניכוי - שווי מיוחס לשטחים פנויים
37	השקעות צפויות ואחרות
14,791	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2022
219	NOI רבעון ראשון 2022
876	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2022
25	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
901	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.09%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

1. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 24 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 901 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **608 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-468 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.

חישובי FFO (באלפי ש"ח)

2021	1-3.21	1-3.22	שינוי	
932,154	101,742	194,964		רווח נקי לתקופה
(868,597)	-	(134,588)		התאמת שווי הוגן
120,583	-	2,427		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
258,168	18,990	22,817		מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
4,826	1,035	1,092		הפחתת כתבי אופציה
4,506	363	897		פחת ושונות
451,640	122,130	87,609		FFO נומינלי
112,327	4,216	84,558		נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
563,967	126,346	172,167	36%	FFO ריאלי (1)
419,750	409,902	453,322	11%	מספר מניות משוקלל
134.4	30.8	38.0	23%	FFO למניה (אגורות)
582,965	126,346	172,167	36%	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
419,750	409,902	453,322	11%	מספר מניות משוקלל
138.9	30.8	38.0	23%	FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
2.4%	0.1%	1.2%		שינוי בשיעור המדד בתקופה (2)

1. FFO ריאלי בשנת 2021 לא כולל מסים 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 ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOI, ומירידה במיסים השוטפים כתוצאה מהשפעת המדד.

FFO למניה ברבעון הנוכחי, הסתכם לכ- 38.0 אגורות, לעומת 30.8 אגורות ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 23% וזאת אגב גידול של 11% במספר המניות המשוקלל 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	31/03/2022	
7,600,588	7,838,344	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,531,385	1,554,200	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
9,131,973	9,392,544	EPRA NRV
2,063	2,065	EPRA NRV למניה (אגורות)
442,599	454,952	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	31/03/2022	
7,600,588	7,838,344	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
765,693	777,100	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
8,366,281	8,615,444	EPRA NTA
1,890	1,894	EPRA NTA למניה (אגורות)
442,599	454,952	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	31/03/2022	
7,600,588	7,838,344	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(788,681)	(394,903)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
6,811,907	7,443,441	EPRA NDV
1,539	1,636	EPRA NDV למניה (אגורות)
442,599	454,952	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 2.5%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2022.

בפועל 2021	תחזית 2022	בפועל 1-3.22	
780	860-890	219	NOI (במיליוני ש"ח)
583	675-695	172	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
138.9	149-153	38.0	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		
	1-3.2021	1-3.2022	
הגידול נובע בעיקר מקיטון בהקלות אשר ניתנו לשוכרי המרכזים המסחריים אל מול רבעון מקביל אשתקד, תוספת הכנסות מרכישת נכסים חדשים ומנכסים שהקמתם הסתיימה.	170	212	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים (NOI)
בתקופה המדווחת עליה בהתאמת שווי הוגן עקב עליית המדד בשיעור 1.17%.	-	131	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים.	-	(2)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
הגידול נובע ממספר גורמים רב.	11	14	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול נובע משינוי בהפרשי הצמדה, עליה של 1.17% ברבעון הנוכחי לעומת עליה בשיעור 0.1% ברבעון המקביל אשתקד.	31	111	הוצאות מימון, נטו
הקיטון בעיקר ממסים שוטפים עקב עליית המדד.	30	26	הוצאות מיסים על ההכנסה
	102	195	רווח נקי

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

הערות והסברים	31.12.2021	31.03.2022	
הגידול נובע בעיקר מסיווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן מניב ומהתאמת שווי נדל"ן להשקעה.	14,136	14,833	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,100 מיליון ש"ח.	(526)	(653)	הון חוזר
	7,321	7,505	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה, מהנפקת הון ואופציות ובקיצוז חלוקות דיבידנד.	7,600	7,838	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-6 מיליון ש"ח (1) לעומת סך של 109 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 150 מיליון ש"ח עד ל-30 ביוני 2022.
 2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 400 מיליון ש"ח עד ל-31 באוקטובר 2022.
 3. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 100 מיליון ש"ח עד ל-28 בדצמבר 2022.
 4. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 180 מיליון ש"ח עד ל-7 במרץ 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

הגרעון בהון החוזר נכון ליום 31 במרץ 2022 הסתכם לסך של 653 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. נכון למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים, הניתנות למשיכה מיידית 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 חלף 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-7.9 מיליארד ש"ח, מתוכן 7.5 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-14.8 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

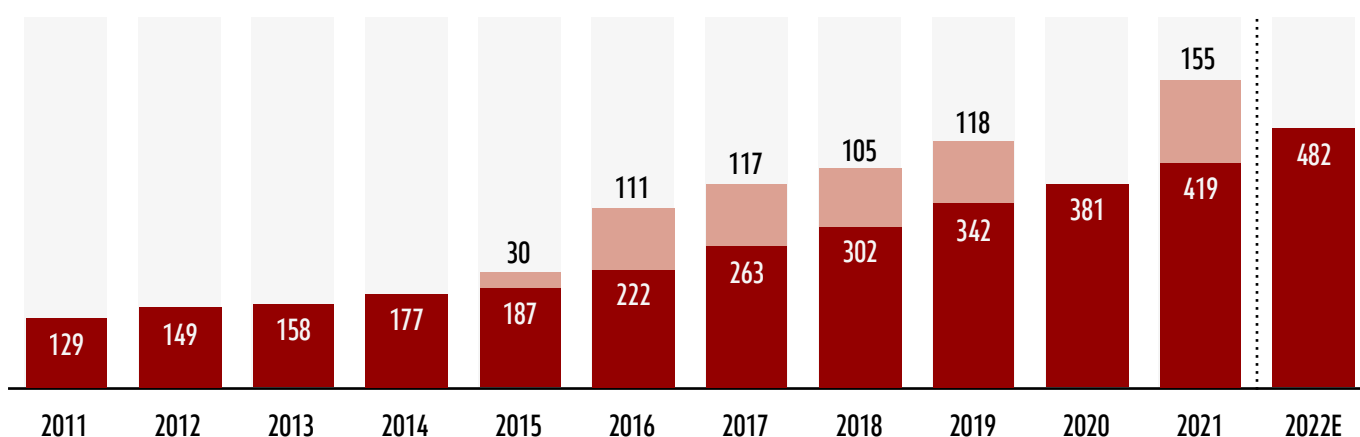
ההון העצמי ליום 31.03.22 הסתכם לסך של 7.84 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 17.23 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.21 הסתכם לסך של 7.60 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 17.17 ש"ח).

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

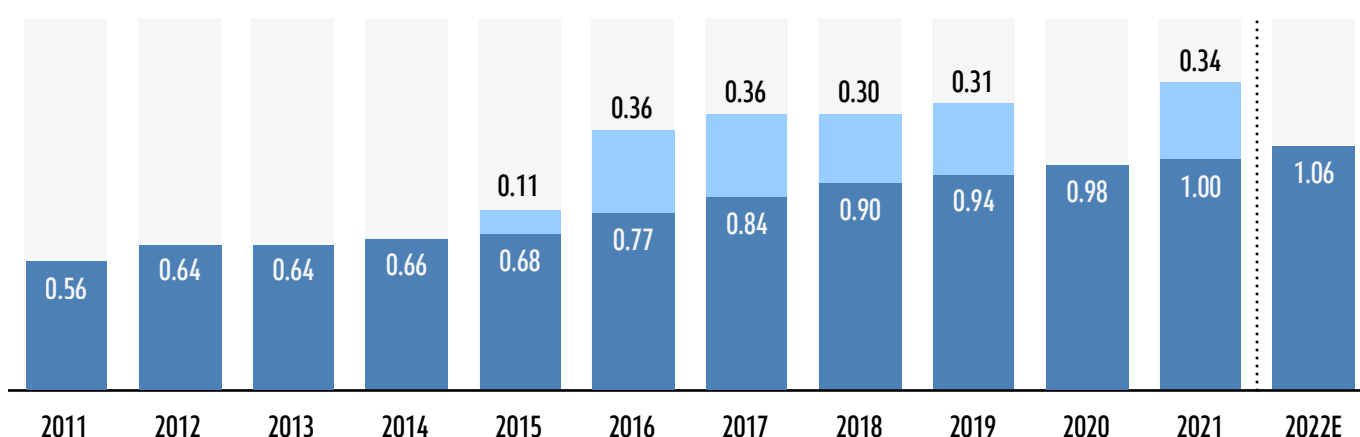
מדיניות דיבידנד

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 בחודש מרץ 2022, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2022 בסך של 26 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח) אשר שולם במרץ 2022. בנוסף בחודש מרץ 2022, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה (155 מיליון ש"ח) ששולם במרץ 2022, סך הכל שולם במרץ 2022 סך של 273 מיליון ש"ח. בנוסף, בחודש מאי 2022, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני בסך של 26 אגורות למניה (118.5 מיליון ש"ח), אשר ישולם בחודש יוני 2022.



● דיבידנד שוטף
● דיבידנד נוסף



● דיבידנד שוטף למניה
● דיבידנד נוסף למניה

במבט קדימה

החברה פועלת בהתאם לאסטרטגיה ארוכת טווח שתכליתה הרחבה 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.

החברה ממשיכה לבחון את ההשפעות ארוכות הטווח של מגפת הקורונה על הכלכלה בכלל ועל שוק התעסוקה בפרט בהתייחס לאסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינוי בצרכים ובטעמים של לקוחותיה.

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:

16 במאי 2022

נספחים

30-34	א. דוחות מאוחדים מורחבים
35-39	ב. היבטי ממשל תאגידי
40-42	ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
43-50	ד. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
51-52	ה. דוח בסיסי הצמדה
53	ו. דוחות נפרדים





נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים

חברת אמות שוקקת במישרין 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 31 במרץ	
2021	אלפי ש"ח	2021	אלפי ש"ח
2022	אלפי ש"ח	2021	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
442,177	מזומנים ושווי מזומנים	845,415	160,257
23,831	לקוחות	37,338	24,550
8,979	נכסי מס שוטפים, נטו	973	8,818
48,902	חייבים ויתרות חובה	24,155	91,577
523,889		907,881	285,202
רכוש בלתי שוטף			
14,678,447	נדל"ן להשקעה	12,743,267	15,380,400
2,447,443	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין	1,270,555	2,082,753
17,125,890		14,013,822	17,463,153
93,926	יתרות חובה לזמן ארוך	101,641	40,856
45,413	רכוש קבוע, נטו	37,205	45,322
17,265,229	סך-הכל רכוש בלתי שוטף	14,152,668	17,549,331
17,789,118	סך-הכל נכסים	15,060,549	17,834,533
התחייבויות שוטפות			
578,299	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	560,456	690,245
22,464	ספקים ונותני שירותים	22,786	28,575
209,417	התחייבויות מס שוטפות, נטו	70,319	25,255
157,049	זכאים ויתרות זכות	153,887	172,674
100,042	זכאים בגין נדל"ן להשקעה	54,748	92,944
1,067,271	סך-הכל התחייבויות שוטפות	862,196	1,009,693
התחייבויות שאינן שוטפות			
6,694,298	אגרות חוב	6,264,113	6,477,715
617,880	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	88,749	623,472
16,483	הפרשות	16,483	16,483
261,262	אחרות	129,938	314,676
1,531,385	מסים נדחים, נטו	1,375,351	1,554,200
9,121,308	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	7,874,634	8,986,546
הון			
7,600,588	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	6,323,766	7,838,344
(49)	זכויות שאינן מקנות שליטה	(47)	(50)
7,600,539	סך-הכל הון	6,323,719	7,838,294
17,789,118	סך-הכל התחייבויות והון	15,060,549	17,834,533

1.2

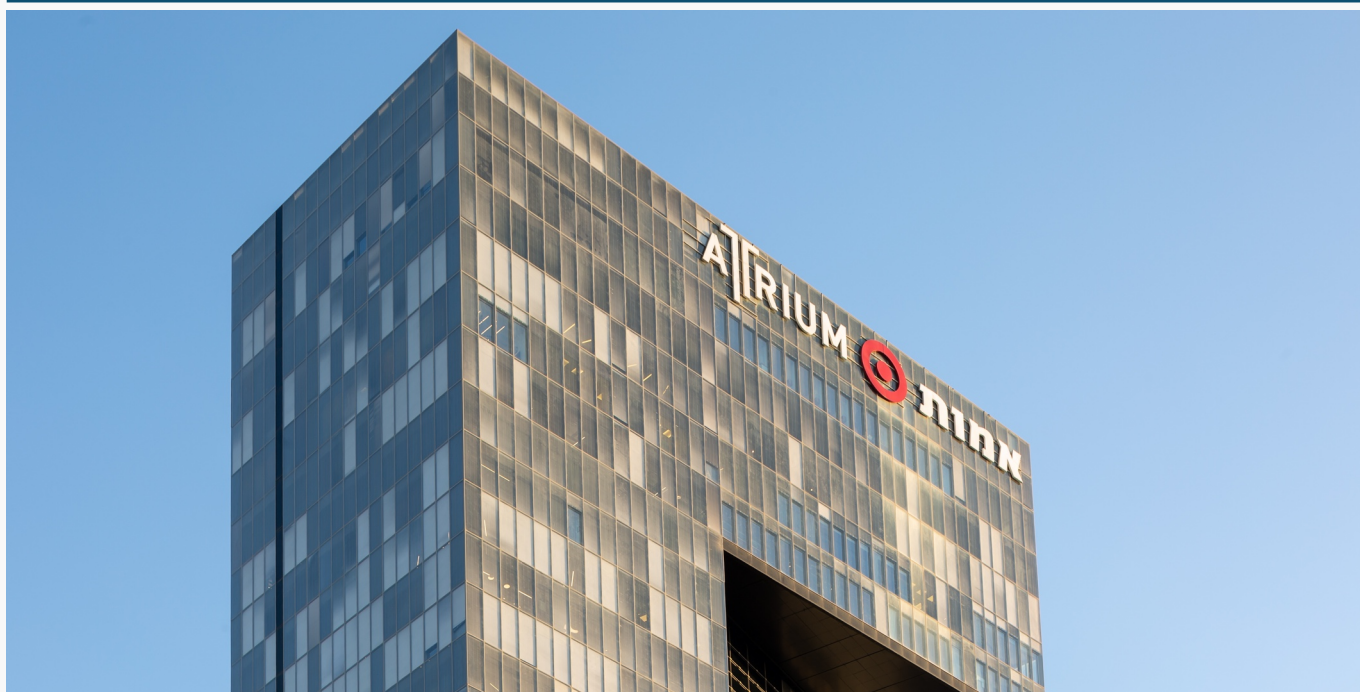
דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסיימה ביום 31 במרץ			
	2021	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
873,827	193,553	249,881	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	
94,009	16,367	30,448	עלות השכרת הנכסים והפעלתם	
779,818	177,186	219,433	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	
868,597	-	134,588	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
(120,583)	-	(2,427)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים	
1,527,832	177,186	351,594		
56,518	12,048	14,910	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות	
1,860	(529)	147	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	
1,469,454	165,667	336,537	רווח מפעולות רגילות	
(112,327)	(4,216)	(84,558)	הוצאות הפרשי הצמדה ואחר	
(136,054)	(29,157)	(29,891)	הוצאות ריבית ריאלית	
1,221,073	132,294	222,088	רווח לפני מסים על ההכנסה	
(288,887)	(30,552)	(27,124)	מסים על ההכנסה	
932,186	101,742	194,964	רווח נקי לתקופה	
מיוחס ל:				
932,189	101,743	194,965	בעלים של החברה	
(3)	(1)	(1)	זכויות שאינן מקנות שליטה	
932,186	101,742	194,964		

מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ 2022 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואה בנקאית	אגרות חוב	
688,352	25,700	6,552	-	656,100	חלויות שוטפות
573,767	7,539	-	-	566,228	שנה שנייה
573,767	7,539	-	-	566,228	שנה שלישית
767,732	75,561	-	-	692,171	שנה רביעית
5,323,904	26,981	-	505,851	4,791,072	שנה חמישית ואילך
7,927,522	143,320	6,552	505,851	7,271,799	סך הכל פירעונות
(136,090)					יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
7,791,432					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב



נספח ב' היבטי ממשל תאגידי

סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של כ-17 מיליארד ש"ח. מרבית נכסי החברה מסוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

דירקטוריון החברה; דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים, כולם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 6 (שישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")⁽¹⁾. במהלך אוגוסט 2021 פרשו שלושה דירקטורים מכהונתם בדירקטוריון החברה (ה"ה אמיר עמר, איל גבאי ויחיאל גוטמן) ומונו במקומם שלושה דירקטורים חדשים: ה"ה ירום אריאב (ד"ח"צ); גב' דורית קדוש (דירקטורית בלתי תלויה) וגב' קרן טרנר (דירקטורית בלתי תלויה).

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי וחשבונאי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה והליווי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה.

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, למועד הדוח כל חברי הדירקטוריון אושרו על ידי דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים המכהנים ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2021 וכן הדוחות המידיים בדבר מינויים של הדירקטורים החדשים כפי שפורסמו ביום 18.8.2021.

1. לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו - דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

2.1

גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

שם המבקר הפנימי	עופר אלקלעי, רואה חשבון
כישורי המבקר הפנימי	רו"ח מוסמך, כלכלן ומשפטן בוגר כלכלה וחשבונאות (B.A), בוגר ומוסמך במשפטים (LL.B, LL.M), מבקר פנימי מוסמך (CIA) מהלשכה הבינלאומית של המבקרים הפנימיים (IIA). היה עד לאחרונה שותף במשרד רואי החשבון אלקלעי מונרוב ושות' והחל מינואר 2021 בעליו של משרד ע. אלקלעי ושות' המתמחה בביקורת חקירתית, בקרה פנימית, ניהול סיכונים ואיתור ובמניעת מעילות.
תאריך סיום/תחילת כהונה	החל כהונתו בנובמבר 2019.
עמידה בתנאי חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות	למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, עומד המבקר הפנימי בהוראות ובתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב 1992 ובתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות וכן בתקנים המקצועיים הבינלאומיים של ה-IIA.
ייחוד פעולות	אינו עובד התאגיד, אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים בתאגיד וביצוע בדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, הוא אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד. בביצוע הביקורת הפנימית נעזר המבקר הפנימי בצוות עובדים מקצועי ממשרדו.
החזקה בניירות ערך של התאגיד	על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.
עניין אישי	אינו בעל עניין בתאגיד, אינו נושא משרה בתאגיד ואינו קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו מכהן כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ואינו נותן שירותים חיצוניים לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים ובדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX.
קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. למעט ליווי הכנת הנהלים לכל תהליכי העבודה בחברה.
מינוי המבקר הפנימי	מינויו אושר על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 26 בספטמבר 2019 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 3 בנובמבר 2019, בהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר ומומחיותו בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות ובגופים ממשלתיים וכן לאור הממשק בינו לבין מבקר הפנים הקודם של החברה, רו"ח אבנר אליאב, בעקבות שילוב פעילות משרדו של רו"ח אבנר אליאב במשרד המבקר.
מבקר חיצוני	המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רו"ח "אלקלעי מונרוב - ייעוץ עסקי, בקרה פנימית וניהול סיכונים" עד ליום 31 בדצמבר 2020 ומאותו מועד באמצעות "ע. אלקלעי ושות'".
תקנים מקצועיים	על פי הודעתו, עורך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1996.
היקף העסקה	המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2021 בהיקף של כ-620 שעות.

תכנית הביקורת

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

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

קביעת תכנית עבודת הביקורת הפנימית בתאגיד נעשית בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו וההנהלה הבכירה של התאגיד. תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות על ידי ועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנה ביחס לשנה השוטפת.

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

שכר טרחה המבקר הפנימי

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-220 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים.

בשנת 2021 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-136 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

2.2 הדירקטוריון

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

2.3 תכנית אכיפה פנימית

ביום 17 למאי 2012, אימצה החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה ("תכנית האכיפה") בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו על-ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט, 2011, אשר מטרתה לוודא ולאכוף ציות החברה, נושאי המשרה שלה ועובדיה לדרישות הדין בתחום ניירות ערך. ביום 9 במאי 2021 שבה ואימצה החברה תכנית אכיפה עדכנית המותאמת לאמות המידה העדכניות ולשינויים שחלו בדין בכל הנושאים הרלבנטיים עליהם חולשת תכנית האכיפה. התכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון אופן פרסומם של דיווחים מידיים, איתור, אישור ודיווח על עסקאות המעוררות חשש לעניין אישי של נושאי משרה או בעלי שליטה, איסור שימוש במידע פנים, מניעת תרמית ומניפולציה, קיום מנגנוני פיקוח, דיווח ובקרה וכן קביעת כללי פעילות והתנהגות לצד תהליכי עבודה שמטרתם ליצור בקורות על תהליכים מרכזיים בנושאים המוסדרים במסגרתם, דרכי טיפול והפקת לקחים.

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



נספח ג' הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של כ-17 מיליארד ש"ח. מרבית נכסי החברה מסווגים בספרים 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 ההון של נדל"ן מניב

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

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

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

הליכים משפטיים

בהמשך למתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2021 בביאור 18א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 18 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ-64 מיליון ש"ח, שחלקה של החברה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-59 מיליון ש"ח, בגין נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-17 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

לצורך אומדן הפרשות אלו מתקבלות אצל האחראי לעניינים המשפטיים של החברה, לגבי מרבית ההליכים, חוות דעת משפטית מיועצים משפטיים חיצוניים, אשר נבחנות על ידי הגורם המוסמך בחברה כמו גם על ידי הנהלתה.

מטבע הדברים בנוגע להליכים משפטיים, הערכותיהם של היועצים החיצוניים, כמו גם התייחסותה של החברה להערכתם, מושפעים בשלב המשפטי בו מצוי ההליך, ניסיון משפטי נצבר במקרים דומים, וניסיונם של המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של כל הליך משפטי קיימת אי ודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של הביור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגביו.



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

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 31.3.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

ס"כ	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ב')	(באלפים)
	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	2.7.12	מועד הנפקה
	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	צמוד מדד	אופן ההצמדה
	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	343,950	ערך נקוב במועד ההנפקה
7,044,188	1,250,000	799,555	2,068,983	868,170	1,649,616	407,864	ערך נקוב ליום 31.03.22
7,213,827	1,297,642	799,555	2,111,918	868,170	1,705,558	430,984	ערך נקוב צמוד ליום 31.03.22
7,272,341	1,329,044	792,058	2,073,726	876,548	1,768,089	432,876	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.22
7,586,178	1,288,250	746,944	2,214,846	897,254	1,980,364	458,520	שווי בורסאי ליום 31.03.22
78,281	2,780	2,262	11,867	5,332	40,659	15,381	ריבית שנצברה ליום 31.03.22
	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	4.80%	שיעור ריבית נקובה לשנה

4.1

נתונים עדכניים ליום 31.3.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

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

סדרה ב'

אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדוח
שינוי שליטה;	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.9	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו 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;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 17 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, 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 31.3.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ד'

אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	7.8	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.8	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 16.8 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 31.3.2022 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
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	7.8	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	6.8	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ה'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 16.8 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 31.3.2022 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
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2 מיליארד ש"ח;	7.8	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	6.8	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;	53%	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- 16.8 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 31.3.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ז'

אגרות החוב (סדרה ז') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2 מיליארד ש"ח;	7.8	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	6.8	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;	53%	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- 16.8 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 31.3.2022 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
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2 מיליארד ש"ח;	7.8	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.8	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ח') 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;	53%	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.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 16.8 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי



נספח 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 31 במרץ, 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			
-	143,375	-	143,375
-	23,083	-	23,083
-	-	8,263	8,263
-	17,039	21,880	38,919
109,076	-	-	109,076
109,076	183,497	30,143	322,716
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
-	20,091	368,345	388,436
-	3,298	18,095	21,393
109,076	206,886	416,583	732,545
סך נכסים כספיים			
נדל"ן להשקעה			
-	-	16,838,296	16,838,296
-	-	45,280	45,280
-	-	16,883,576	16,883,576
109,076	206,886	17,300,159	17,616,121
סך הנכסים			
התחייבויות שוטפות			
664,545	-	-	664,545
-	26,827	-	26,827
-	-	25,152	25,152
95,328	41,179	32,488	168,995
-	89,719	-	89,719
759,873	157,725	57,640	975,238
סך התחייבויות שוטפות			
התחייבויות שאינן שוטפות			
6,272,786	204,929	-	6,477,715
505,851	-	-	505,851
6,778,637	204,929	-	6,983,566
7,538,510	362,654	57,640	7,958,804
סך התחייבויות כספיות			
מיסים נדחים			
-	-	1,494,528	1,494,528
-	-	16,483	16,483
182,907	93,655	31,450	308,012
182,907	93,655	1,542,461	1,819,023
7,721,417	456,309	1,600,101	9,777,827
(7,429,434)	(155,768)	358,943	(7,226,259)
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים			



נספח ו' דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות
הכספיים המאוחדים של החברה



אמות
אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 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 שנסתיימה ביום 31 במרץ 2022**

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 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
59-61	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
62-63	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
64-67	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
68-75	דוחות כספיים נפרדים
76-79	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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 31 במרץ 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-23% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-30% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותה תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-214,174 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2022, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ-2,201 אלפי ש"ח, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותה תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 16 במאי, 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
מרכז אבן עזר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
426,398	828,123	143,375
22,386	34,583	23,083
8,276	497	8,263
54,035	31,397	38,919
-	-	109,076
511,095	894,600	322,716
14,136,478	12,276,954	14,833,199
2,373,050	1,197,211	2,005,097
16,509,528	13,474,165	16,838,296
486,566	438,162	388,436
22,695	30,674	21,393
45,365	37,231	45,280
17,064,154	13,980,232	17,293,405
17,575,249	14,874,832	17,616,121
552,900	530,574	664,545
21,354	21,618	26,827
208,695	70,187	25,152
153,853	151,331	168,995
100,042	54,748	89,719
1,036,844	828,458	975,238
6,694,298	6,264,113	6,477,715
499,978	-	505,851
16,483	16,483	16,483
254,637	123,750	308,012
1,472,470	1,318,309	1,494,528
8,937,866	7,722,655	8,802,589
7,600,588	6,323,766	7,838,344
(49)	(47)	(50)
7,600,539	6,323,719	7,838,294
17,575,249	14,874,832	17,616,121

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה

הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

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

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
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.

16 במאי, 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 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
841,602	186,493	241,485
90,750	15,728	29,322
750,852	170,765	212,163
863,224	-	130,667
(120,583)	-	(2,427)
1,493,493	170,765	340,403
50,943	10,659	13,602
2,019	500	505
1,847	22	153
1,438,684	159,584	326,143
8,812	1,992	2,717
(248,686)	(33,195)	(113,349)
(239,874)	(31,203)	(110,632)
18,112	3,040	5,554
1,216,922	131,421	221,065
(284,736)	(29,679)	(26,101)
932,186	101,742	194,964
932,189	101,743	194,965
(3)	(1)	(1)
932,186	101,742	194,964
2.22	0.25	0.43
2.22	0.25	0.43
419,750	409,902	453,322
420,375	410,149	454,524

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
בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)

בסיסי
 בדילול מלא

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
932,186	101,742	194,964

רווח נקי לתקופה

932,189	101,743	194,965
(3)	(1)	(1)
932,186	101,742	194,964

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

סך-הכל	סך-הכל	קוד הון בגין	תקבילים על	פרמיה על	הון המניות
זכויות שאינן	מיוחס לבעלי	עסקאות תשלום	תקבילים על	פרמיה על	הון המניות
מניות	המניות	מבוסס מניות	חשבון כתבי	מניות	אלפי ש"ח
סך-הכל	של התברה	ואחרות	אופציות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,600,539	(49)	2,761,728	10,991	4,332,426	483,112
194,964	(1)	194,965	-	-	-
301,029	-	-	-	289,431	11,598
13,635	-	-	(1,627)	14,516	746
994	-	-	994	-	-
98	-	-	98	-	-
(272,965)	-	(272,965)	-	-	-
7,838,294	(50)	2,683,728	10,456	4,636,373	495,456

יתרה ליום 1 בינואר 2022

יותר ליום 31 במרץ 2022

יותר ליום 1 בינואר 2022
 רוח כולל לתקופה
 חפיקת הון מניות, נטו
 מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא
 משרה
 זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
 לדיקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושולם

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

סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל
מיוחדים לבעלי	מיוחדים לבעלי	מיוחדים לבעלי	מיוחדים לבעלי	מיוחדים לבעלי	מיוחדים לבעלי
מקנות	מקנות	מקנות	מקנות	מקנות	מקנות
שלטת	שלטת	שלטת	שלטת	שלטת	שלטת
הון	הון	הון	הון	הון	הון
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
101,742	(1)	101,743	101,743	-	-
7,178	-	7,178	-	(847)	7,586
1,186	-	1,186	-	1,186	-
67	-	67	-	67	-
(102,501)	-	(102,501)	(102,501)	-	-
6,323,719	(47)	6,323,766	2,247,834	12,637	3,612,728
					450,567

יתרה ליום 1 בינואר 2021
רווח כולל לתקופה
מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניית לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 במרץ 2021

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

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

סד-הכל	מיוחד לבעלי המניות	סד-הכל מיוחד לבעלי המניות	עודפים	קרן הון בגין עסקאות חשלים	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
סד-הכל	מקנות	של	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון	שליטה	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)	-	-	-	-
7,600,539	(49)	7,600,588	2,761,728	10,991	12,331	4,332,426	483,112

יתרה ליום 1 בינואר 2021
רווח כולל לתקופה
הנפקת הון מניות ומינוש כתבי אופציה
מינוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדיירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושלם

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 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
932,186	101,742	194,964
(337,131)	6,988	(189,145)
595,055	108,730	5,819
(2,299,020)	(73,795)	(214,824)
(41,768)	-	-
6,981	1,248	1,760
50,547	50,547	-
(2,347)	(1,085)	(518)
(2,285,607)	(23,085)	(213,582)
1,029,000	-	-
(530,000)	-	-
(419,053)	(102,501)	(272,965)
714,813	-	301,029
1,304,931	447,889	-
47,289	6,342	13,635
(535,085)	(109,481)	(111,731)
(96,709)	(101,535)	(5,228)
1,515,186	140,714	(75,260)
(175,366)	226,359	(283,023)
601,764	601,764	426,398
426,398	828,123	143,375

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
תמורה ממימוש (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

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	בלתי מבוקר	

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

(863,224)	-	(130,667)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
120,583	-	2,427	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
(18,112)	(3,040)	(5,554)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,131)	35	(1,518)	שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,250	1,250	750	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
94,688	(3,552)	76,458	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה
-	(1,157)	5,873	הפרשי הצמדה בגין התחייבויות לזמן ארוך
5,043	1,253	1,092	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
255,341	18,010	22,058	מסים נדחים, נטו
7,721	1,467	1,640	אחרות, נטו
(395,841)	14,266	(27,441)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

9,584	(2,613)	(697)	ירידה (עליה) בלקוחות
(8,778)	956	8,640	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
9,188	1,678	1,130	ירידה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
3,001	5,464	9,550	עליה בספקים ונותני שירותים
(582)	-	1,400	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
46,297	(12,763)	(181,727)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות
58,710	(7,278)	(161,704)	
(337,131)	6,988	(189,145)	

ב. עסקאות שלא במזומן

50,202	5,248	32,225	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
4,214	836	-	מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
1,750	-	-	דיבידנד ששטרם התקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ג. מידע נוסף

158,203	38,755	71,524	ריבית ששולמה
8,284	845	821	ריבית שהתקבלה
40,394	29,434	164,470	מסים ששולמו (*)
19,258	-	-	מסים שנתקבלו
5,250	1,250	750	דיבידנד שנתקבל

(*) מסים ששולמו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2022 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' 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 31 במרץ 2022
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה 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		
138.348	137.550	3.176	תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2022 ליום 31 במרץ 2021 ליום 31 בדצמבר 2021
133.696	132.899	3.334	
136.354	135.956	3.110	
%	%	%	שיעורי השינוי:
1.46	1.17	2.12	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022
0.80	0.10	3.70	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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 31 במרץ 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 31 במרץ 2021	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
499,978	499,978	-	-	450,043	505,851
8,162,767	7,374,086	7,384,005	6,844,407	7,789,523	7,338,813
8,662,745	7,874,064	7,384,005	6,844,407	8,239,567	7,844,664

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. ממשלת ישראל נקטה צעדים כדי לרסן את המגיפה באמצעות תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו על הציבור במהלך שנת 2020 מגבלות חמורות, ששיאן בהטלת סגרים מלאים או חלקיים, אשר שיתקו חלק ניכר מהפעילות והגבילו מאוד את חופש התנועה של הציבור. הסגר האחרון הוטל בסוף דצמבר 2020 ונמשך כחודשיים, כאשר רק החל מה- 21 בפברואר 2021 התאפשרה חזרה לפעילות באופן הדרגתי בכפיפות לתנאים מחמירים של התו הסגור. החל ממרץ 2021 לאחר היציאה מהסגר השלישי, ניכרה חזרה הדרגתית לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות על הפעילות והמשק הישראלי התאושש בקצב מהיר, זאת על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות. יחד עם זאת, ראוי לציין כי עד סוף מאי 2021 רק ציבור המתחסנים והמחלימים מקורונה היו רשאים להיכנס למתחמי התרבות, ההסעדה, הבילוי והפנאי וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות. מגבלה זו בוטלה גם היא החל מיוני 2021. החל מיולי 2021 החלו להתפשט זנים נוספים של הנגיף אשר הביאו להתפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב בישראל ובעולם ("הגל הרביעי"). בעקבות כך, הוחלט לחסן האוכלוסייה במנה שלישית נוספת (מנת בוסטר) ומגזרים מסוימים אף חוסנו במנה רביעית וחל חיוב מחודש בהצגת "תו ירוק" עדכני בכניסה למתחמי תרבות, הסעדה, בילוי ופנאי. 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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2022
(בלתי מבוקר)

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

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 קבוצות 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.

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 בחודש מרץ על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2022 בסך של 26 אגורות למניה. בנוסף, בחודש מרץ 2022, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה. סך הדיבידנד אשר שולם במרץ 2022 הינו כ-273 מיליון ש"ח.

בחודש מאי, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2022 בסך של 26 אגורות למניה, (כ-118.5 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש יוני 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' 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 31 במרץ 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 בשלבי אכלוס ראשוניים. לאור האמור סיווגה החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 את מבנה המשרדים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 470 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח נחתמו חוזים בהיקף של כ- 10,300 מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 10 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

בתחילת חודש מאי 2022, לאחר תאריך המאזן, 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. לאחר תום המועד להגשת ההצעות במסגרת המכרז, בוצע הליך פומבי של פתיחת מעטפות במסגרתו עלה כי הצעת החברה הינה ההצעה הגבוהה ביותר. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם התקבלה בידי החברה הודעה מטעם העירייה על זכייתה במכרז.

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 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.



אמות
אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 במרץ 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 נפרדים
ליום 31 במרץ 2022**

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

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

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 31 במרץ 2022, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותה תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-1,928,865 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2022 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-62,446 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותה תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

תל אביב, 16 במאי, 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
מרכז אבן עזר 9
נצרת, 16100

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

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

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

משרד 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
מנדר הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ד. 45396

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
383,369	799,048	70,857
9,595	19,370	8,431
59,872	60,662	68,272
-	-	109,076
452,836	879,080	256,635
9,485,596	7,847,365	10,077,371
2,026,680	978,683	1,626,912
11,512,276	8,826,048	11,704,283
2,284,372	2,257,545	2,257,303
2,722,947	2,417,129	2,806,182
20,570	27,884	19,494
44,374	36,282	44,229
16,584,539	13,564,889	16,831,492
17,037,375	14,443,968	17,088,127
552,900	530,574	664,545
8,295	10,916	7,439
196,507	54,338	15,403
172,540	216,912	225,094
101,874	53,832	78,796
1,032,116	866,572	991,277
6,694,298	6,264,113	6,477,715
499,978	-	505,851
16,483	16,483	16,483
6,344	5,266	6,978
236,927	105,828	290,168
950,641	861,940	961,311
8,404,671	7,253,630	8,258,506
7,600,588	6,323,766	7,838,344
17,037,375	14,443,968	17,088,127

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

הלוואה לחברה מוחזקת

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

16 במאי, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
493,948	115,655	142,895
28,174	6,877	9,474
465,774	108,778	133,421
555,389	-	83,886
(120,538)	-	(2,427)
900,625	108,778	214,880
40,483	7,941	10,481
2,000	500	500
(1,264)	(335)	(137)
859,406	100,672	204,036
208,589	8,943	32,665
(253,264)	(33,535)	(113,649)
814,731	76,080	123,052
324,253	43,354	82,583
1,138,984	119,434	205,635
206,795	17,691	10,670
932,189	101,743	194,965

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	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
932,189	101,743	194,965
-	-	-
<u>932,189</u>	<u>101,743</u>	<u>194,965</u>

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
932,189	101,743	194,965
(428,566)	(17,962)	(306,648)
503,623	83,781	(111,683)
(2,249,933)	(68,577)	(137,598)
35,741	21,655	12,180
50,547	50,547	-
(41,768)	-	-
(2,234)	(1,079)	(351)
(2,207,647)	2,546	(125,769)
(419,053)	(102,501)	(272,965)
714,813	-	301,029
1,304,931	447,889	-
47,289	6,342	13,635
1,029,000	-	-
(530,000)	-	-
(535,085)	(109,481)	(111,731)
(96,506)	(101,532)	(5,028)
1,515,389	140,717	(75,060)
(188,635)	227,044	(312,512)
572,004	572,004	383,369
383,369	799,048	70,857

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 מממוש 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 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(555,389)	-	(83,886)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
120,538	-	2,427	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
(324,253)	(43,354)	(82,583)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
5,250	1,250	750	דיבידנד מחברות מוחזקות
36,505	(5,014)	4,144	שערוך (שחיקת) אגרות חוב, הלוואות והלוואות מחברות בנות
5,043	1,253	1,092	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
191,797	9,997	10,670	מיסים נדחים, נטו ומסים שנים קודמות
8,493	1,134	1,455	אחרות, נטו
(512,016)	(34,734)	(145,931)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

8,973	(802)	1,164	ירידה (עליה) בלקוחות
4,419	2,335	21,688	ירידה בחייבים ויתרות חובה
7,537	672	867	ירידה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(1,261)	3,559	3,221	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(490)	-	1,400	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
64,272	11,008	(189,057)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות
83,450	16,772	(160,717)	
(428,566)	(17,962)	(306,648)	

ב. פעולות שלא במזומן

52,534	5,248	21,802	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
4,214	836	-	מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
1,750	-	-	דיבידנד שטרם התקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני

ג. מידע נוסף

158,203	38,755	71,524	ריבית ששולמה
153,216	845	821	ריבית שהתקבלה
-	-	158,594	מיסים ששולמו (*)
19,219	-	-	מיסים שנתקבלו
5,250	1,250	750	דיבידנד שנתקבל

(*) מיסים ששולמו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2022 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 31 במרץ 2022.



אמות 
אמות השקעות בע"מ

נספחים

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 לרבעון הראשון של שנת 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 31/03/2022 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 הראשון 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של אמות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

16 במאי, 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:

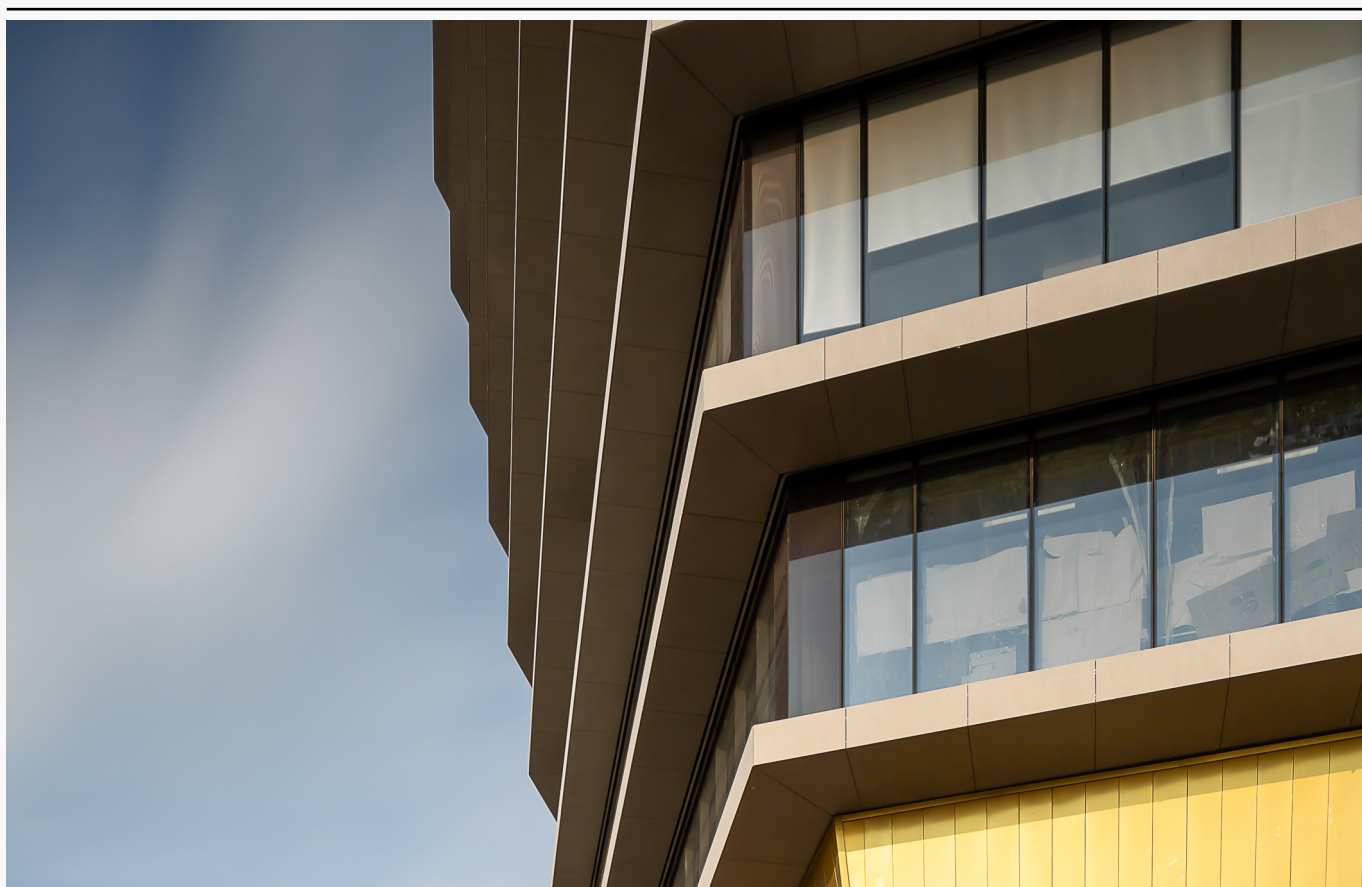
1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות) לרבעון הראשון של שנת 2022 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית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

16 במאי, 2022



אמות השקעות. אנשים קודם.



אמות השקעות בע"מ

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

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL