



2022

דוח תקופתי אמות השקעות

 **AMOT** פברואר 2023
AlonyHetzGroup

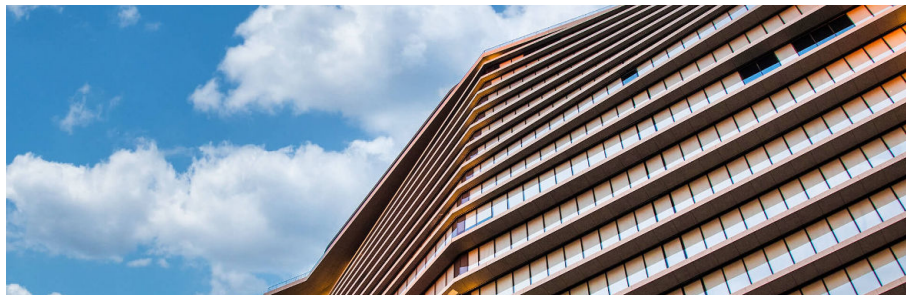
חברי דירקטוריון

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

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



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



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

תוכן עניינים

05	תיאור עסקי התאגיד
06	החברה, פעילותה ונכסיה
12	מידע אחר
37	עסקי החברה

57	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
92	נספחים

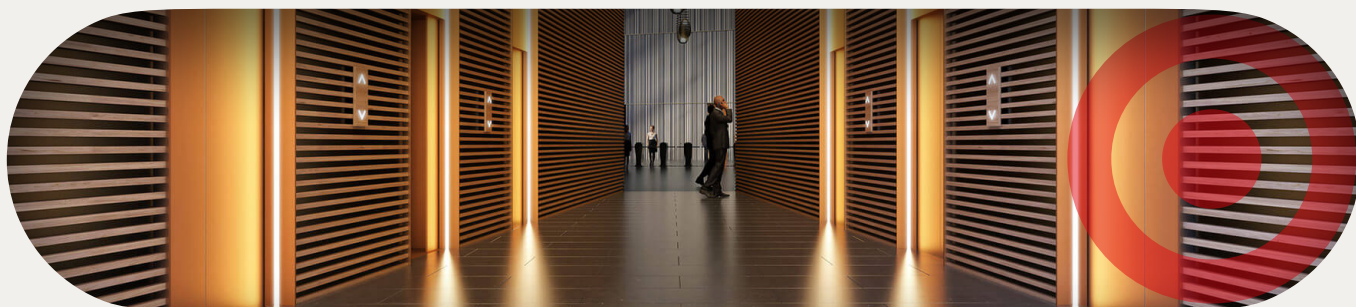
116	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2022
-----	--------------------------------------

191	דוחות כספיים נפרדים ליום 31.12.2022
-----	-------------------------------------

206	פרטים נוספים על התאגיד
-----	------------------------

225	נספחים
-----	--------





IT'S ALL AROUND YOU.

5

דו"ח תקופתי לשנת 2022

תיאור עסקי התאגיד

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



IT'S ALL AROUND YOU.

6

דו"ח תקופתי לשנת 2022

פרק 1 החברה, פעילותה ונכסיה

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

תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

אמות השקעות בע"מ (להלן: "החברה" או "אמות") מתכבדת להגיש את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "מועד הדוח") הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. החברה והתאגידים המוחזקים על ידה כמתואר בתרשים בעמוד 9, ייקראו בדוח זה להלן: "החברה".



לובי מגדל אמות אטריום, רמת-גן.

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה, ניהול, ייזום, פיתוח והקמה של מקרקעין לצרכי השכרה.

החברה התאגדה ביום 27 בדצמבר 1964, כחברה ציבורית (שאינה רשומה למסחר). בעלי השליטה העיקריים בה היו חברת העובדים העבריים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ, קרנות פנסיה בשליטתה ובנק הפועלים בע"מ.

ביום 11 באוגוסט 2005 רכשה אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אלוני-חץ"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, 100% מההון ומזכויות ההצבעה בחברה בתמורה לסך של 956 מיליוני ש"ח, והחל ממועד זה אלוני-חץ היא בעלת השליטה בחברה.

במאי 2006 נרשמו מניותיה של אמות לראשונה למסחר בבורסה והחל ממועד זה הפכה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות"). מניית החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א- נדל"ן ובמדדי EPRA. נכון לתאריך הדוח מחזיקה אלוני חץ בעלת השליטה בחברה בכ- 54% מהון מניות החברה.

1.2 תחום הפעילות

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום, פיתוח והקמה של מקרקעין לצרכי השכרה.

ליום 31 בדצמבר, 2022 נכסיה המניבים של החברה בישראל, בבעלות או בחכירה, כוללים 114 נכסים¹ בשטח של 1.85 מיליון מ"ר (חלק החברה) מתוכם 1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה עיליים ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. בנוסף, לחברה 6 פרויקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים בהיקף של 218 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ו-3 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום בהיקף של 56 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

סה"כ שווי ההוגן של הנדל"ן הכולל ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ- 19 מיליארד ש"ח. שווי ההוגן של הנדל"ן המניב ליום 31 בדצמבר, 2022 הינו 16.6 מיליארד ש"ח.

כמו כן מחזיקה החברה בנדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין המיועדים לפיתוח, בשווי הוגן של 2.4 מיליארד ש"ח. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 הינו 94.4%.

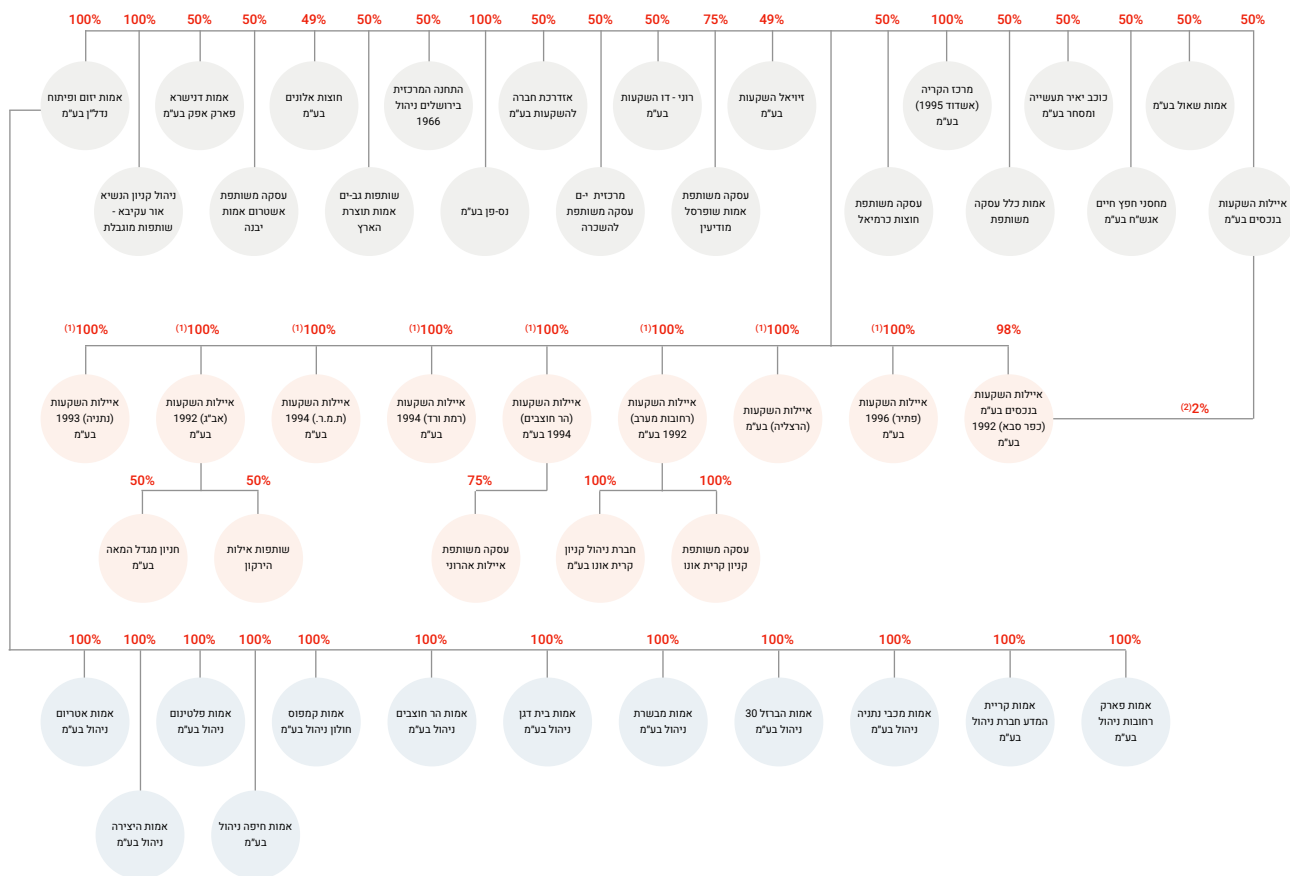
בבעלות החברה, מבני משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה, קניונים ומרכזים מסחריים, סופרמרקטים עצמאיים ואחרים. מרבית נכסי החברה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים ל-1,750 שוכרים בחוזים לטווחים שונים.

1. מדוח תקופתי זה נספרים נכסי החברה לפי מתחמים ולא לפי נכסים בודדים.

מבנה החברה

תרשים מבנה החזקות החברה בחברות מוחזקות
(לא כולל חברות שאינן פעילות)

אמות השקעות בע"מ



1. אמות מחזיקה במישרין ב-99.9% מתוך מניות החברות, אילות השקעות בנכסים בע"מ מחזיקה במישרין ב-0.1%.

2. אילות השקעות בנכסים בע"מ מחזיקה במישרין ב-2% מתוך מניות החברה.

1.3

עסקאות במניות החברה

השקעות בהון התאגיד שבוצעו במהלך התקופות המדווחות

תאריך	פרטים	ע.נ. באלפים	תמורה באלפי ש"ח	מחיר המניה בש"ח
מספר מניות ליום 31.12.2019		380,974		
אוקטובר 2020	הנפקה לציבור	27,500	397,404	14.45
נובמבר 2020	מימוש אופציות מנכ"ל לשעבר	531	8,837	¹ 16.63
שנת 2020	מימוש אופציות עובדים	610	8,963	² 14.68
אפריל 2021	מימוש אופציות מנכ"ל	311	5,016	¹ 16.13
ספטמבר 2021	הנפקה לציבור	29,900	³ 702,484	23.49
שנת 2021	מימוש אופציות עובדים	2,773	46,487	¹ 16.68
ינואר 2022	הנפקה לציבור	11,598	301,029	25.96
מאי 2022	הנפקה לציבור	13,672	³ 302,926	³ 22.16
שנת 2022	מימוש אופציות עובדים	1,971	35,559	² 18.04
סך ערך נקוב שהונפק בתקופות המדווחות		88,866		
מספר מניות ליום 31.12.2022		469,840		

1. תוספת מימוש בהתאם לתכנית התגמול למנכ"ל החברה.

2. תוספת מימוש בהתאם לתוכנית האופציות.

3. ללא תמורה בגין אופציות סדרה 11 אשר פקעו ביום 22 בדצמבר, 2022 מבלי שמומשו למניות.

1.4
מדיניות חלוקת
דיבידנד וחלוקת
דיבידנדים

בחודש מרץ 2021, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2021 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 100 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של 25 אגורות למניה. בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בשנת 2021 על חלוקת דיבידנד בסך של 100 אגורות למניה (419 מיליון ש"ח).

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 ישולם סך של 27 אגורות למניה. בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בשנת 2022, על חלוקת דיבידנד בסך של 106 אגורות למניה (494 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש מרץ 2022, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה (155 מיליון ש"ח).

מיום הנפקתה לציבור, במאי 2006, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בהיקף מצטבר של 4.65 מיליארד ש"ח.

יתרת רווחי החברה לתאריך 31.12.2022 הינה 3,284,085 אלפי ש"ח (בטרם חלוקת הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 21 פברואר, 2023).

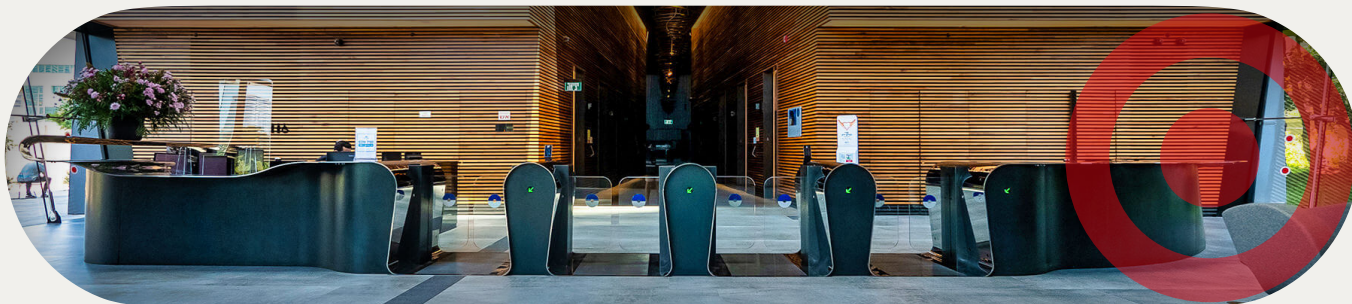
בחודש פברואר 2023, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2023 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר 2023, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2023 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש מרץ 2023. בנוסף, בחודש פברואר 2023, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2022 בסך של 28 אגורות למניה (132 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש מרץ 2023.

אגרות החוב כוללות מגבלות מסוימות על חלוקת דיבידנד בסכום העולה על הסכום המותר במועד בו ההון העצמי של החברה, לרבות כתוצאה מחלוקת הדיבידנד, יהיה נמוך מ-2.4 מיליארד ש"ח ("הסכום המותר" משמעו FFO בתוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי דיבידנדים שהוכרזו, והכל מתחילת השנה הקלנדרית במצטבר) או על חלוקת דיבידנד אשר כתוצאה ממנו יפחת ההון העצמי אל מתחת ל-2.2 מיליארד ש"ח או אשר כתוצאה ממנו יופרו היחסים הפיננסיים "יחס חוב ל-NOI ו-"יחס הון". נכון לתאריך הדוח לא מתקיימות מגבלות אלו.

מגבלות על
חלוקת דיבידנד

דיבידנדים ששילמה
החברה מתוך רווחיה
הראויים לחלוקה במהלך
חמש השנים האחרונות

השנה בגינה שולם הדיבידנד	דיבידנד שוטף ש"ח למניה	דיבידנד נוסף ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ששולם בגין אותה שנה (ש"ח)
2018	0.90	0.30	1.20	407 מיליון
2019	0.94	0.31	1.25	460 מיליון
2020	0.98	-	0.98	381 מיליון
2021	1.00	0.34	1.34	574 מיליון
2022	1.06	0.28	1.34	626 מיליון



IT'S ALL AROUND YOU.

12

דו"ח תקופתי לשנת 2022

פרק 2 מידע אחר

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

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל (1)

כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר להתפתחות עתידית בסביבה הכללית שבה פועלת אמות ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי ומתבסס על מקורות המידע אותם ציינה החברה.

הפעילות הכלכלית בשנת 2022 התאפיינה בהמשך התאוששות ממגפת הקורונה, ובגל התייקרויות מחירי אנרגיה וסחורות ולהאצה בשיעורי האינפלציה בישראל. ריבית בנק ישראל עלתה במספר העלאות לכ-4.25% (כולל העלאה נוספת שבוצעה בחודש פברואר 2023).

במהלך שנת 2022, צמח התוצר המקומי הגולמי בישראל בכ-6.3%^[2], לעומת צמיחה של כ-8.6% בשנת 2021. רמת התוצר במשק המשיכה להיות גבוהה מקו המגמה ארוך הטווח של טרום משבר הקורונה. האינדיקטורים השוטפים המשיכו להעיד על רמת פעילות כלכלית איתנה, אולם חלקם הצביעו על התמתנות בצמיחה ברביע השלישי. הערכת בנק ישראל לגבי שנת 2023, היא כי מתרבים הסימנים להאטה בכלכלה העולמית וכי אלה עלולים לתת את אותותיהם גם במשק הישראלי. על פי תחזיות בנק ישראל, התוצר המקומי הגולמי צפוי לצמוח בשנת 2023 בכ-2.8% ובשנת 2024 בכ-3.5%.

שוק העבודה המשיך להיות הדוק בסביבת תעסוקה מלאה במחצית השנייה של שנת 2022, עם היחלשות מסוימת בסוף השנה שכללה עלייה מתונה בשיעור האבטלה וירידה קלה בשיעור התעסוקה. על פי סקר המגמות של הלמ"ס, נרשמה בסוף התקופה ירידה בציפיות של בתי העסק לעליית מספר המועסקים אצלם. ירידה משמעותית יותר נרשמה בענפי ההייטק והמלונאות.

שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות ועמדה על רמה שנתית של כ-5.3% (לפי נתוני דצמבר 2022). יחד עם זאת, שיעור האינפלציה בישראל נמוך משיעורה ברוב המדינות המפותחות. במהלך המחצית השנייה של שנת 2022, נמצאו הציפיות לאינפלציה לטווחים הקצרים בסביבת הגבול העליון של תחום היעד ולפרקים מעט מעליו. הציפיות לאינפלציה לטווחים ארוכים יותר, המשיכו להיות מעוגנות בתוך תחום היעד. תחזית האינפלציה של בנק ישראל לשנת 2023 עומדת על כ-3.0% ולשנת 2024 על כ-2.0%.

בשנת 2022 נרשם עודף בפעילות הממשלה בשיעור של כ-0.6% תוצר.

בתחום המט"ח, שער החליפין של השקל התאפיין במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 במגמה מעורבת תוך תנודתיות גבוהה יחסית. מחודש אוקטובר ועד אמצע דצמבר, התאפיין שע"ח הנומינלי האפקטיבי ביציבות יחסית אולם יציבות זו שיקפה מגמות מעורבות של התחזקות של השקל מול הדולר מצד אחד והיחלשותו מול האירו מצד שני. בהסתכלות שנתית, פוחת השקל מול הדולר בכ-10%, אך מול שער החליפין הנומינלי האפקטיבי נרשם פחות של כ-4% בלבד.

1. מקורות מידע בסעיף זה:

בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2023.
בנק ישראל - דו"ח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2022, ינואר 2023.
למ"ס - נתונים מסקר כוח אדם לחודש דצמבר, לרבעון הרביעי ולשנת 2022.
CBRE Market outlook H1-2022; סקירת שוק המשרדים H2-2022 אינטר ישראל.

2. מתבסס על תחזית בנק ישראל עבור הרבעון הרביעי של שנת 2022.

3. במסגרת פרק זה, נכללו נתונים שונים המבוססים על מחקרים ואיתרי אינטרנט שונים. יציין כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי האתרים כאמור, לצורך הכללת מידע כאמור בדוח ומידע כאמור הינו מידע אשר מפורסם לציבור ולמיטב ידיעת החברה הינו מידע פומבי. כמו כן, לא נערכה בדיקה על ידי החברה באשר לנכונותם ומידת דיוקם.

סביבה כללית
והשפעת גורמים
חיצוניים - ישראללהלן מאפיינים מאקרו כלכליים ביחס לישראל^[1]:

ישראל			
31.12.20	31.12.21	31.12.22	יחידות
-	-	-	לשנה שנסתיימה ביום
-	-	-	פרמטרים מאקרו כלכליים
386	437	497	מיליארדי דולרים
41,931	46,659	52,173	תוצר מקומי גולמי (PPP)
41,931	46,659	52,173	תוצר לנפש (PPP)
(0.7%)	13.1%	13.7%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)
(2.4%)	11.3%	11.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש (PPP)
(0.6%)	2.4%	5.3%	שיעור האינפלציה
0.8%	1.1%	2.6%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
AA-/A1	AA-/A1	AA-/A1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
4.8%	4.0%	4.2%	שיעור אבטלה

(*) שיעור אבטלה המוגדר כבלתי מועסקים, כלל אוכלוסייה - בני 15 ומעלה, מנוכי עונתיות, אחוזים, כאחוז מסה"כ.

על פי נתוני המחצית הראשונה של שנת 2022 שוק המשרדים המשיך להיות חזק מאוד בעיקר באזור תל אביב, רמת-גן והרצליה בהובלת ביקושים מענף ההייטק, אשר ביחד עם היצע מוגבל, הובילו בשנים האחרונות לעלייה של כ-25% בדמי השכירות בתל אביב ולשיעורי תפוסה של מעל 99%. היעדר שטחים פנויים במע"ר של תל אביב הפנה את הזרקור לאזורי התעסוקה האחרים במרכז הארץ דוגמת רעננה, כפר סבא והוד השרון. במחצית השנייה של שנת 2022, החלה מגמה של העלאות ריבית תכופות, אשר הביאו לירידות ערך דרמטיות בשוק ההון. כתוצאה מכך, חברות טכנולוגיה רבות הורידו את תחזיותיהן והחלו בתוכניות התייעלות באופן אשר מיתן את הביקוש למשרדים והעלה את זמינות שטחי שכירויות המשנה. במחצית השנייה של 2022, נרשמה התייצבות עם נטייה לירידות מחירים קלות, כאשר בצירי המע"ר של ת"א וסביבותיה, לראשונה מזה שנים, נרשמו ירידות מחירים של כ-7%. תוספת מלאי המשרדים הצפויה לשנת 2023 באזור צירי מע"ר תל אביב אינה גבוהה ועומדת על כ-117 אלף מ"ר בלבד.

תחום הלוגיסטיקה אשר חווה צמיחה מואצת בשנים האחרונות, המשיך לצמוח בשנת 2022. מחירי הקרקעות ללוגיסטיקה באזורים הקרובים לעורקי תחבורה ראשיים דוגמת כביש 6 ואזורי הנמלים המשיכו לעלות. יחד עם זאת, מחירי השכירות לא עלו באותו שיעור, מגמה שהובילה לירידה בשיעורי ההיוון בתחום זה.

תחום המסחר בשנת 2022 התאפיין בהתאוששות משמעותית, רמת הפדיונות בקניונים עלתה משמעותית וכיום גבוהה מרמתה טרום המשבר. הסיבות לכך הן החזרה לשגרה בשל דעיכת מגפת הקורונה, וכן הצטברות של חסכונות משקי הבית מתקופת הקורונה בשילוב של שיעורי תעסוקה גבוהים. שיעורי התפוסה בקניונים ומרכזי הקניות הגדולים קרובים לתפוסה מלאה.

1. בטבלה זו, אלא אם צוין אחרת, מקור הנתונים הינו IMF - World Economic Outlook Database מחדש אוקטובר 2022. נתונים לשנת 2022 הינם נתונים משוערים; נתוני האינפלציה בישראל ליום האחרון לכל שנה מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה CBS.GOV.IL; נתוני שיעור התשואה הנומינלי של חוב ממשלתי ארוך טווח ישראל מתייחסים לאג"ח ל-10 שנים. מקור הנתונים באתר stats.oecd.org על בסיס נתונים המועברים מבנק ישראל; נתוני דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך הינו על פי פרסומי Moody's ו-Standard & Poors; נתוני שיעור האבטלה הינם על בסיס אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (שיעור הבלתי מועסקים מתוך כלל האוכלוסייה בני 15 ומעלה, מנוכה עונתיות).



סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל

במהלך ינואר 2023 החלה הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט בישראל;

השינויים המוצעים מעוררים מחלוקות וביקורות נרחבות, אשר על פי פרסומים בתקשורת, עוצמתן, כמו גם התנהלות הצדדים השונים בקשר אליהן, עלולים לדעת גופים כלכליים, כלכלנים בכירים במשק, ראשי אקדמיה ומומחים בתחומי המשפט, החברה והכלכלה בארץ, להשפיע על איתנות המשק והכלכלה בישראל.

עוד על פי הפרסומים כאמור, התכנית האמורה והמחלוקות שהתגלעו בעקבותיה, עלולים להוביל להורדת דרוג האשראי של מדינת ישראל, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי ולהוצאת כספים והשקעות מישראל לרבות במגזר ההייטק, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט.

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

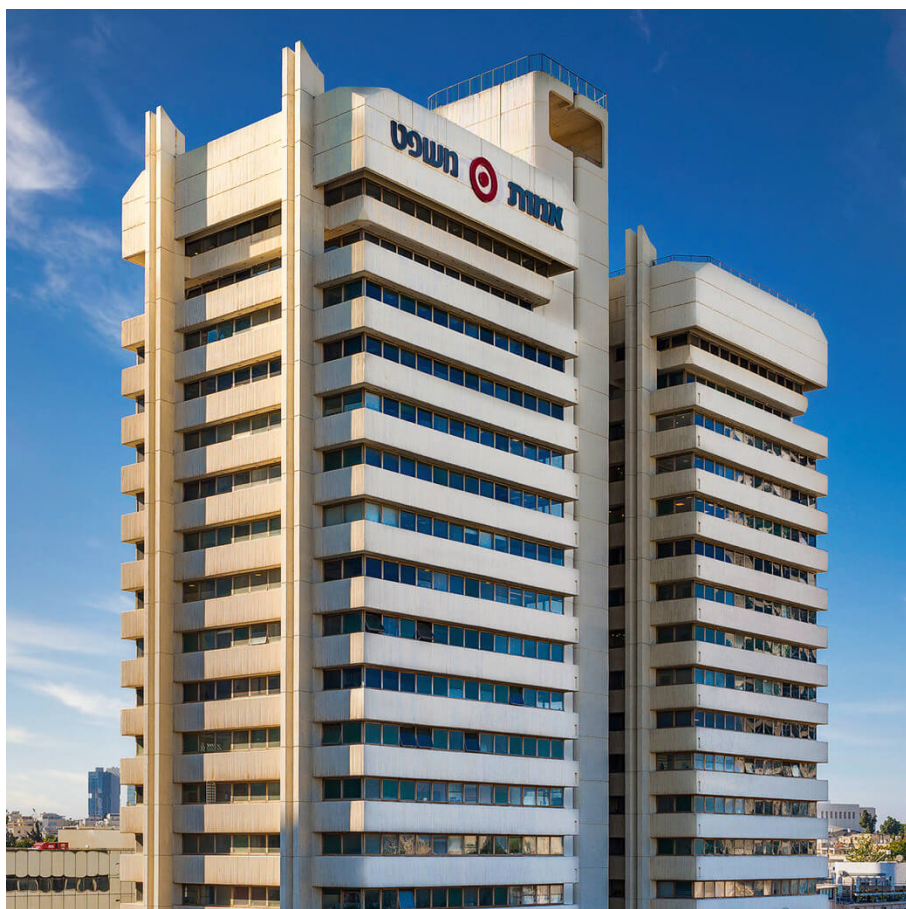
הבהרה

תקינה המשפיעה על אופן
ההצגה של הדיווח הכספי

לאור יישומו של תקן בינלאומי IFRS 11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר, 2013, חלק מחברות בשליטה משותפת שטופלו והוצגו בשיטת האיחוד היחסי קודם ליישום התקן, מוצגות בתקופת הדיווח הנוכחית על פי בסיס שווי מאזני (אקוויטי). ההתאמה ההצגתית הנובעת מיישום תקן בינלאומי IFRS11 מקורה בהחזקה עקיפה ב-6 נכסים מניבים ונכס יחיד בהקמה באמצעות החזקה ישירה במניות חברות נכס.

לצורך הגברת שקיפות הנתונים כלפי: אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב, מציגה החברה את **הדוחות המאוחדים המורחבים** העשויים להבהיר ולשפר את איכות דיווחי החברה (ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון) ומבססת את ניתוח פעילותה בהתאם לדוח הכספי המאוחד המורחב תוך ביצוע התאמות לדוח הכספי המאוחד המבוקר ע"י רואי החשבון של החברה.

החל מסעיף 2.1 לדוח זה כל הנתונים המוצגים בטבלאות הינם על בסיס נתוני דוחות מאוחדים מורחבים על פי חלקה היחסי של החברה בנכסיה, התחביויותיה ובפעילותה.



בית אמות משפט, תל אביב.

2.1 מידע נספי לגבי פעילות החברה (על בסיס דוחות מאוחדים מורחבים)

2.1.1 נתונים מאזניים עיקריים מתוך המאזן ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים

2021	2022	
442,177	1,096,491	מזומנים, שווה מזומנים ופקדונות לזמן קצר
81,712	57,745	יתרת נכסים שוטפים
14,678,447	16,623,086	נדל"ן להשקעה
2,447,443	2,341,725	נדל"ן להשקעה בהקמה
139,339	101,190	יתרת רכוש בלתי שוטף
17,789,118	20,220,237	סך נכסים
578,299	651,492	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
6,694,298	7,754,788	אגרות חוב
617,880	701,503	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,531,385	1,723,540	מסים נדחים
766,717	613,376	יתרת התחייבויות אחרות
10,188,579	11,444,699	סך התחייבויות
7,600,539	8,775,538	סך הון
17,789,118	20,220,237	סה"כ התחייבויות והון

2.1.2
נתונים תוצאתיים עקריים של החברה (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022	
798,356	873,827	1,063,905	סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות
64,152	94,009	132,909	סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם
734,204	779,818	930,996	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם (NOI)
(150,498)	868,597	1,019,088	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(12,417)	(120,583)	(18,248)	התאמת שווי הוגן- עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
56,627	56,518	63,600	הוצאות הנהלה כלליות ותרומו
2081	1860	181	הוצאות אחרות
512,581	1,469,454	1,868,055	רווח תפעולי
125,065	136,054	115,350	הוצאות מימון - ריבית ריאלית
(13,652)	112,327	371,461	הוצאות (הכנסות) מימון - הצמדה, הפרשי שער ואחר
111,713	288,887	210,098	הוצאות מסים על ההכנסה
289,455	932,186	1,171,146	רווח נקי לשנה
734,204	779,818	930,996	NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת
(1) 713,077	(1) 747,369	824,512	NOI מנכסים זהים
21,127	32,449	106,484	NOI מנכסים חדשים ונכסים שבנייתם נסתיימה
677,806	724,040	870,454	EBITDA - רווח תפעולי בניכוי שיערוכים והפחתות

1. תוצאות שנת 2021 ושנת 2020 מוצגות לאחר הקלות הקורונה שניתנו על ידי החברה.

2.1.3 התאמה לרווחי FFO בהתאם להנחיית גילוי של הרשות לניירות ערך בישראל (באלפי ש"ח)

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
289,455	932,186	1,171,146	רווח נקי לתקופה
162,915	(748,014)	(1,000,840)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו
60,944	258,168	192,257	מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
7,288	4,826	5,746	הפחתת כתבי אופציה
4,668	4,474	3,441	פחת ושונות
525,270	451,640	371,750	FFO נומינלי לפי הוראות הרשות לני"ע
(13,652)	112,327	371,461	נוסף (הופחת) – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
511,618	563,967	743,211	FFO לפי גישת ההנהלה
389,183	419,750	463,438	מס' מניות משוקלל
1.315	1.343	1.604	FFO למניה לפי גישת ההנהלה
511,618	582,965	743,211	FFO גישת הנהלה בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
389,183	419,750	463,438	מס' מניות משוקלל
1.315	1.389	1.604	FFO למניה לפי גישת ההנהלה

רווח נקי, בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממסים נדחים וכן הכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

FFO
(Funds From Operations)

מידע אודות נכסי
החברה בישראל

הגורמים העיקריים המשפיעים על שוויים של נכסים מניבים ועל הביקוש ושיעורי תפוסה הם:

מיקום הנכס; גובה דמי השכירות; דרכי גישה לתחבורה (כולל תחבורה ציבורית); מספר מקומות החניה; איכות הבניה; איכות השוכרים העיקריים ויציבותם; סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור לסוג המבנה); קירבה לקהל יעד (מהותי לחברות המקבלות קהל), לגופי עוגן (כגון בית משפט או מרכזים רפואיים) ולמקורות כוח אדם.

נכסי פריים

לחברה מספר רב של נכסי נדל"ן מניבים הממוקמים באזורי פריים ובשל כך, נהנים מיתרון תחרותי על פני נכסים אחרים. הסיבות המרכזיות להגדרת נכס כנכס פריים:

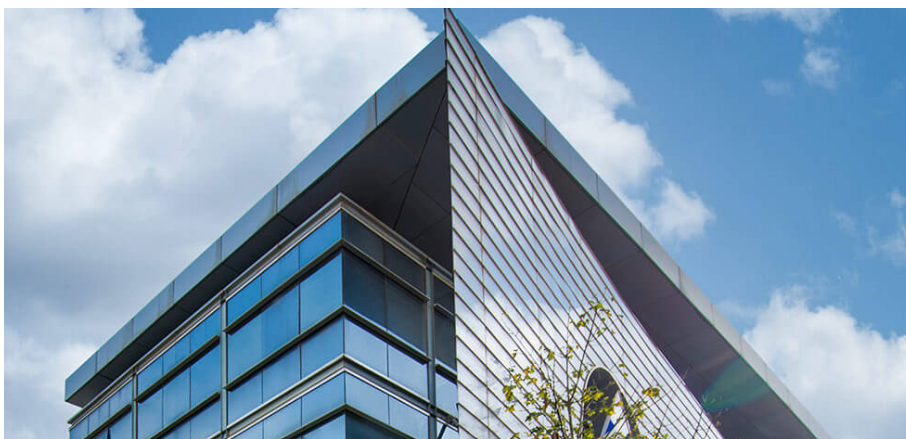
האזור מהווה אזור תעסוקה ייעודי או נהנה מנגישות תחבורתית גבוהה או קירבה למרכזי עסקים ראשיים או למרכזי תרבות וככזה יהיה לו ביקוש יחסי עודף גם במצבי שוק קשים.

הנכס מושכר במלואו לשוכר מוביל בשוק בתחומו עם מח"מ שכירות ארוך. הנכס נותן מענה לביקוש גובר לשימוש ייעודי.

החברה בוחנת את כלל נכסיה בין היתר על בסיס מכלול השיקולים אשר הובאו לעיל. יחד עם זאת לאור היקף הנכסים הנרחב ומתוך רצון להציג פילוח מיטבי של פורטפוליו הנכסים, בחרה החברה להציג את נכסיה בפילוח לפי שימושים.

לעניין פילוח נוסף של נכסי החברה בשימוש משרדים, ראה בדוח הדירקטוריון של החברה.

בניין M3, יהוד



01.

ניתוח מידע אודות סך
השטחים העיליים המניבים
של החברה במ"ר

2022	אחוז מסך השטח	2021	אחוז מסך השטח
מ"ר		מ"ר	
משרדים	39%	381,905	35%
לוגיסטיקה ותעשייה	44%	503,034	47%
מרכזים מסחריים	11%	131,918	12%
סופרמרקטים	3%	37,694	3%
אחרות	2%	23,553	2%
סך הכל שטח עילי	100%	1,078,104	100%
שטחי אחסנה פתוחה		96,870	
שטחי חניה		581,400	
סך הכל שטח	100%	1,756,374	100%

1. השטחים המפורטים לעיל כוללים 44 אלף מ"ר בשנים 2022 ו-2021 של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

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

02.

ניתוח מידע אודות שווי
הוגן של הנכסים המניבים
של החברה בישראל
באלפי ש"ח

2022	אחוז מסך השווי	2021	אחוז מסך השווי
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
משרדים	49%	6,754,843	46%
לוגיסטיקה ותעשייה	28%	4,255,707	29%
מרכזים מסחריים	17%	2,692,644	18%
סופרמרקטים	5%	737,006	5%
אחרות	2%	238,247	2%
סה"כ	100%	14,678,447	100%

1. מתוך הנ"ל בשנים 2022 ו-2021 נכסים בשווי של 566 מ"ח ו-542 מ"ח, בהתאמה שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

2. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022, סווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן מניב (ב) וברבעון השני סווג בנין משרדים בנבעתיים.

03.

ניתוח מידע אודות פילוח ה- NOI הנובע מהנכסים המניבים של החברה באלפי ש"ח

2022	אחוז מסך ה-NOI	2021	אחוז מסך ה-NOI	2020	אחוז מסך ה-NOI
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
משרדים	48%	389,666	50%	407,249	55%
לוגיסטיקה ותעשייה	27%	185,244	24%	156,594	21%
מרכזים מסחריים	19%	149,174	19%	113,480	15%
סופרמרקטים	5%	45,189	6%	45,970	6%
אחרות	2%	13,440	2%	12,754	2%
סה"כ	100%	782,713	100%	736,047	100%

1. לא כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס
ואחר בסך של 5 מיליון ש"ח בשנת 2022 ו-5
מיליון ש"ח בשנת 2021 ו-4 מיליון ש"ח בשנת
2020.

2. מתוך הנ"ל NOI בסך של 32 מיליון ש"ח ו-
29 מיליון ש"ח בשנים 2022 ו-2021
בהתאמה, שייכים לחברות בשליטה
משותפת המוצגות לפי שיטת השווי
המאזני בדוח הכספי.

04.

ניתוח מידע אודות פילוח רווחי/הפסדי שערון מהנכסים המניבים של החברה בישראל באלפי ש"ח

2022	אלפי ש"ח	2021	אלפי ש"ח	2020	אלפי ש"ח
משרדים	468,569	245,573	(72,799)		
לוגיסטיקה ותעשייה	279,935	364,373	22,079		
מרכזים מסחריים	72,827	72,894	(119,838)		
סופרמרקטים	42,417	21,019	1,596		
אחרות	19,615	2,477	(2,368)		
עלויות עסקה בגין רכישת נכסים חדשים	-	(97,463)	-		
סה"כ (2)	883,363	608,873	(171,330)		
התאמת שווי נכסים בהקמה ואחר	117,477	139,141	8,415		
סה"כ	1,000,840	748,014	(162,915)		

1. מתוך הנ"ל רווחי שיערון בסך של 20
מיליון ש"ח בשנת 2022 ורווחי שיערון בסך
של 5 מיליון ש"ח בשנת 2021 והפסדי
שיערון בסך של 21 מיליון ש"ח בשנת 2020,
שייכים לחברות בשליטה משותפת
המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח
הכספי.

2. עיקר הפחתת השווי ההוגן בשנת 2020
נובעת מהשפעת ירידת המדד ובגין
השפעת משבר הקורונה בעיקר על
נכסים מסחריים.

05.

פירוט דמי שכירות
חודשיים ממוצעים של
החברה מהנכסים המניבים
של החברה (בש"ח למ"ר)

2021	2021 מתוקנן קורונה	2022	
ש"ח/מ"ר	ש"ח/מ"ר	ש"ח/מ"ר	
86	86	94	משרדים
39	39	41	לוגיסטיקה ותעשייה
102	114	114	מרכזים מסחריים
100	100	104	סופרמרקטים
48	58	58	אחרות

1. חושב על בסיס הכנסות שכ"ד בלבד ללא דמי חניה וניהול.
2. חושב על בסיס מלוא שטחי הנכסים בניכוי שטחים פנויים ממוצעים.
3. חושב על בסיס תקנון דמי שכירות ממוצעים מנכסים שנרכשו במהלך השנה.
4. מתוקנן קורונה - בנטרול היקף ההקלות בעיקר לשוכרי המרכזים המסחריים.

06.

ניתוח מידע אודות שיעורי
תפוסה ממוצעים בנכסי
נדל"ן המניבים של החברה
(באחוזים)

2021	2022	
%	%	
95.8	86.7	משרדים ⁽²⁾
100	100	לוגיסטיקה ותעשייה
96.1	97.8	מרכזים מסחריים
100	100	סופרמרקטים
100	100	אחרות
98.0	94.4	סך הכל

1. לחברה אין שינוי מהותי בין שיעור תפוסה ממוצע ליום תאריך הדוח לבין תקופת שנת הדוח.
2. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022, סווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן מניב.



07.

מידע אודות מספר נכסיה
המניבים של החברה

2021	2021 ספירה חדשה (2)	2022	
47	41	43	משרדים
56	19	19	לוגיסטיקה ותעשייה
34	14	14	מרכזים מסחריים
35	35	35	סופרמרקטים
3	3	3	אחרות
175	112	114	סך הכל

1. מתוך הנ"ל 6 נכסים מניבים שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

2. מדוח תקופתי זה נספרים נכסי החברה לפי מתחמים ולא לפי נכסים בודדים.

08.

ניתוח מידע אודות שיעורי
תשואה ממוצעים (על פי
שווי בסוף שנה)
מנכסיה המניבים של
החברה באחוזים

2021	2021 מתוקנן קורונה	2022	
5.9	5.9	6.1	משרדים
5.4	5.4	5.3	לוגיסטיקה ותעשייה
5.5	6.3	6.2	מרכזים מסחריים
6.1	6.1	6.0	סופרמרקטים
5.6	6.9	6.4	אחרות
5.6	5.8	5.9	סך הכל

1. שיעורי התשואה הנגזרים מתזרים ה- NOI בפועל מוטים כלפי מטה עקב שטחים פנויים אשר אינם מניבים כיום תזרים בפועל, תזרים בפועל אשר אינו משקף בהכרח את חוזי השכירות המעודכנים ו- NOI בגין נכסים אשר הניבו חלקית במהלך התקופה המדווחת.

2. שיעור הרווח ששימש להיוון נכסי החברה הינו שיעור היוון "נטו" - כלומר, לשם השוואה לשיעור היוון של עסקאות בנכסי נדל"ן בעלי מאפיינים דומים יש להוסיף לשיעור היוון זה בין 0.25% ל- 0.5%, בגין עלויות עסקה, בהתאם לסוג העסקה וגובה דמי היוון.

שיעור ההיוון הפרטני לכל נכס בכל ענף תלוי במספר גורמים:

1. מיקום הנכס והפוטנציאל העתידי של הנכס.
2. דמי השכירות ביחס לסביבת הנכס בנכסים ברי השוואה.
3. דרוג השוכר, אורך חוזה השכירות, הבטחונות בגין דמי השכירות בנכס, רמת התחרות בענף השוכר ורמת התחרות באיזור הכלכלי של הנכס וסוג המבנה.

2.2.1

מידע אודות שיעור הכנסותיה
הצפויות של החברה מדמי
שכירות בגין הסכמי שכירות
חתומים של נכסי החברה
ליום 31.12.22, בהתפלגות
לפי מועד סיומם

בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות (שכירות) מרכיבים קבועים	תקופת ההכרה בהכנסה
באלפי מ"ר		במליוני ש"ח	
34	130	224	רבעון ראשון 2023
27	67	218	רבעון שני 2023
47	137	211	רבעון שלישי 2023
36	94	203	רבעון רביעי 2023
144	428	856	2023
224	483	696	2024
153	299	542	2025
149	212	409	2026
454	300	1,114	2027 ואילך
1,124	1,722	3,617	סה"כ

הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

1. הסכומים כוללים את חלק החברה בנכסים באיחוד יחסי.
2. הטבלה אינה כוללת הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים בפרויקטים שבהקמה.

המידע הכלול בטבלאות שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה ביחס למועדי הפקיעה של הסכמי השכירות הנוכחיים. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון סיום הסכמי שכירות בשל הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העשויים לגרום להפרה או להפסקה של הסכמי השכירות.

לחברה אין שוכר אשר הכנסות דמי השכירות והניהול ממנו מהווה לפחות 10% מסך הכנסות החברה מדמי שכירות וניהול נכסים.

2.2.2

מידע אודות שוכרים
עיקריים לחברה

2.2.3
מידע אודות נכסיה
העיקריים של החברה

לחברה זכויות בעלות/חכירה במספר מבני משרדים בארץ (חלקם בבעלות מלאה וחלקם עם שותפים). המבנים מושכרים בעיקר לבעלי מקצועות חופשיים, חברות מסחריות וחברות היי-טק. בין נכסיה הבולטים ניתן למנות את הנכסים להלן. החברה מנהלת את בנייני המשרדים בניהול עצמי או באמצעות נציגויות הבתים המשותפים.

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
ToHa1 (מתחם תוצרת הארץ) חלק החברה 50%	צומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל אביב.	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM.
מגדל אמות אטריום	מתחם הסיטי של רמת גן, רחוב ז'בוטינסקי	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM.
מגדל קמפוס חולון חלק החברה 77.8%	ירושלים פינת רחוב המלאכה, א.ת. חולון	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM. המגדל בנוי על שטח של 11 דונם.
מגדל אמות השקעות, בית אירופה	רחוב שאול המלך, מרכז תל אביב	בשל סמיכותם למתחם בתי המשפט, מהווים הבניינים נכסי פריים עקב בלב מתחם בתי המשפט בעיר וסמוך למוזיאון תל אביב והמשכן לאומנויות הבמה.
מתחם אמות משפט (בית אמות משפט, אמות הקריה ודובנוב 10)		שטחים באזור המתחם.
מתחם אמות ביטוח (בניינים B A ו-C)	רח' דרך מנחם בגין, תל אביב	מתחם הכולל 3 בנייני משרדים, אחד מושכר במלואו לרשת מלונות פתאל. המתחם נהנה מנגישות תחבורתית גבוהה, על ציר מנחם בגין בתל אביב.

2.2.3
מידע אודות נכסיה
העיקריים של החברה

החברה בעלים ו/או שותפה בבעלות עם אחרים במספר פארקי תעשייה ולוגסטיקה. הפארקים מנוהלים ע"י חברות ניהול בבעלות החברה או על ידי חברות ניהול חיצוניות או על ידי השוכרים.

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
פארק אמות-צריפין	בצדו המזרחי של כביש 44 (רמלה- בית דגן) בסמיכות למושב ניר צבי ובקרבת בית החולים אסף הרופא וצומת צריפין	מתחם בשטח כולל כ- 274 דונם, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ- 113 אלפי מ"ר. למתחם זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף משמעותי.
פארק שיאים נתניה	א.ת פולג נתניה	הנכסים נותנים מענה באזור בו קיים ביקוש גובר לשילוב שימושים הן לצרכי תעשייה עתירת ידע, לוגיסטיקה ואחסנה.
פארק פולג נתניה	דרום	מתחם בשטח של כ- 80 דונם.
מרכז לוגיסטי - שוהם	א.ת חבל מודיעין בשוהם	הנכס מושכר במלואו לחברת ס.ל.א-סולומון ליון אלשטיין בע"מ (חברה בת של טבע) ומשמש כמרכז לוגיסטי ממוכלל לאחסנה אוטומטית של חומרי גלם לתעשיית התרופות, לאחסנה ולהפצת תרופות.
פארק קרגל	א.ת לוד צפון	מתחם בשטח של כ- 106 דונם ובשטח בנוי של כ- 47 אלף מ"ר המושכר ל 35 שוכרים. למתחם זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף משמעותי.
פארק רחובות	א.ת רחובות	מתחם בשטח כולל של כ- 97 דונם.
מקבץ מבנים לוגיסטיים מודיעין	ליגד, מודיעין	פארק תעשייה הכולל מבנה בן 3 אגפים הפרוש על שטח בנוי של 33 אלף מ"ר, המשמש חברות הי- טק, מעבדות פיתוח ואחסנה.
מרכז הפצה שופרסל on-line	ליגד, מודיעין	מספר מרכזים לוגיסטיים המושכרים לשוכרים איכותיים, כדוגמת, פוקס, נובולוג, שופרסל בע"מ.
חלק החברה 75%	ליגד, מודיעין	נכס המושכר במלואו לחברת שופרסל בע"מ לפעילות ה- on line שלה. מתחם בשטח כולל של כ- 34 דונם.

2.2.3
מידע אודות נכסיה
העיקריים של החברה

לחברה זכויות במספר קניונים ומרכזים מסחריים.
הקניונים והמרכזים המסחריים מנוהלים ע"י חברות ניהול בבעלות החברה או בבעלות משותפת של החברה ושותפיה.

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
קניון קרית אונו	מרכז העיר קרית אונו	הקניון ממוקם בלב העיר, באזור הנהנה מתנופת בנייה למגורים ובעקבות כך יש צפי לגידול ניכר בכמות האוכלוסיה אותה צפוי הקניון לשרת. הקניון משלב מרכז מסחרי עם שני בנייני משרדים המציעים מערכות מודרניות וחדישות.
קניון ערים כפר סבא	מרכז העיר כפר סבא	הקניון פתוח בחלקו ומורכב משני חלקים המחוברים ביניהם בגשרים עיליים. ממוקם במרכז העיר ומהווה חלק מהמרקם האורבני של העיר.
מרכז מסחרי B7	באר שבע	מרכז קניות ובידור, הממוקם באזור מסחר בעיר.
קניון מרכזית ירושלים	תחנה מרכזית ירושלים (חלק החברה 50%)	מתחם הכולל תחנה מרכזית, מרכז מסחרי ובניין משרדים, בכניסה לעיר ירושלים.

לחברה זכויות בנכס מקרקעין המשמש כתחנה מרכזית

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
תחנה מרכזית ירושלים	ירושלים	חלק החברה 50%.

35 סופרמרקטים עצמאיים

בבעלות החברה 35 נכסים המשמשים כסופרמרקטים בפריסה ארצית המושכרים לקבוצת "שופרסל בע"מ", "ל"מגה קמעונאות בע"מ", "ל"קאופ ירושלים" ולאחרים. אחוז התפוסה נכון ליום 31.12.2022 הינו 100%.

החברה פעילה בייזום ופיתוח ורכישה של מקרקעין לצורך ייזום, פיתוח והקמה של נכסים מניבים לצרכי השכרה (להרחבה בעניין זה ראה עמוד 73 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד).

2.2.4
נכסים מהותיים

להלן פרטים המתייחסים לנכסים העיקריים של החברה ששויים ההוגן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022 מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה או שסך הכנסות התאגיד המיוחסות לנכס מהוות 5% או יתר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח

מגדל אטריום			Toha1 (50% - חלק החברה)			
רמת גן			תל אביב			אזור
משרדים			משרדים			שימוש עיקרי
55,334			28,500			חלק החברה בשטח הבנוי (מ"ר)
22,600			16,000			חלק החברה בשטח חניונים
רפאל קונפורטי			רפאל קונפורטי			מעריך השווי
היוון תזרים עתידי מייצג			היוון תזרים עתידי מייצג			מודל ההערכה
אין			אין			שיעבוד על הנכס
2020	2021	2022	2020	2021	2022	
1,442,933	1,496,482	1,644,958	770,775	907,265	944,820	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
79,344	78,396	92,713	45,005	46,263	48,505	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
79,519	78,402	93,489	45,032	45,839	48,019	NOI בפועל בתקופה (אלפי ש"ח)
88,967	90,147	98,962	51,018	52,713	54,792	NOI מייצג (אלפי ש"ח)
5.51%	5.24%	5.68%	5.84%	5.05%	5.08%	שיעור תשואה בפועל %
6.10%	6.00%	6.00%	6.30%	5.75%	5.75%	שיעור תשואה מותאם % ⁽²⁾
(29,642)	56,470	148,578	(9,285)	114,698	36,173	רווחי שיעור (אלפי ש"ח)
95%	100%	100%	96.5%	96.5%	96.5%	שיעור התפוסה לתום תקופה %
120	122	131	126	129	136	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח) ⁽³⁾
הפער נובע בגין שטחים פנויים אשר אוכלסו במהלך השנה ולא הניבו הנבה מלאה ומייצגת.			הפער נובע מתוספת NOI בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות על מיצוע הכנסות בשל גרייסים שניתנו לשוכרים בתחילת תקופת השכירות.			הסבר NOI מייצג אל מול NOI בפועל

1. מגדל Toha1 החל להניב הכנסה בשנת 2019.

2. שיעור תשואה מותאם – לוקח בחשבון NOI מייצג ולכן מהווה אומדן מהימן לשיעור ההיוון בו נעשה שימוש בהערכת שווי הנכס.

3. ש"ח/ד' NOI בפועל למ"ר/לשווי, בנטרול הכנסות בגין חניות ובנטרול שטחים פנויים/שווי שטחים פנויים ליום 31.12.2022

2.2.4 נכסים מהותיים

להלן פרטים המתייחסים לנכסים העיקריים של החברה ששויים ההוגן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021 מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה או שסך הכנסות התאגיד המיוחסות לנכס מהוות 5% או יותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח

פארק לוגיסטי צריפין			קניון קרית אונו			
אזור	א.ת. צריפין			קרית אונו		
שימוש עיקרי	לוגיסטיקה ותעשייה			מסחר/משרדים		
חלק החברה בשטח הבנוי (מ"ר)	113,000			41,505		
חלק החברה בשטח חניונים	14,000			70,000		
מעריך השווי	אינג' יוסף זרניצקי			עודד האושר ושות'		
מודל ההערכה	היוון תזרים עתידי מייצג + שימוש מיטבי בתום תקופת שכירות			היוון תזרים עתידי מייצג		
שיעבוד על הנכס	אין			אין		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסוף תקופה (אלפי ש"ח) (1)	1,328,900	1,268,181	-	1,095,900	1,056,400	1,040,000
שווי הוגן זכויות בנייה בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	250,000	250,000		-	-	-
הכנסות מדמי שכירות בתקופה (אלפי ש"ח)	61,025	14,508	-	71,830	59,782	44,086
NOI בפועל בתקופה (אלפי ש"ח) (1)	56,896	12,697	-	72,762	59,653	41,984
NOI מייצג (אלפי ש"ח)	ל.ר	ל.ר	-	70,829	67,734	66,940
פדיון ממוצע למ"ר (ש"ח) (2)	-	-	-	2,277	2,270	1,858
שיעור תשואה בפועל %	4.28%	4.26%	-	6.64%	5.65%	4.04%
שיעור תשואה מותאם % (3)	5.00%	5.00%	-	6.25%	6.25%	6.25%
רווחי שיערוך (אלפי ש"ח) (4)	59,746	-	-	38,127	14,814	(33,853)
שיעור התפוסה לתום תקופה %	100%	100%	-	99.4%	99.2%	96.5%
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח) (5)	45	43	-	131	123	110
הסבר NOI מייצג אל מול NOI בפועל	שילוב של שיטת היוון תזרים עתידי וגישת השוואה לגבי שטחים בפיתוח עתידי. לגבי גישת ההשוואה נסקרו 4 עסקאות בטווחי מחירים של 6-8 מיליון ש"ח לדונם.			הפער בין NOI מייצג ל NOI בפועל נובע מהכנסה חד פעמית בשנת 2022 בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.		

1. ביום 30 בספטמבר, 2021 הושלמה רכישת פארק לוגיסטי צריפין והוא החל להניב הכנסה ב- 1 באוקטובר 2021.
2. הנתון מתייחס למרכזים מסחריים, למיטב ידיעת החברה וניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון. הנתון הינו ללא פדיון חנויות עתירות שטח.
3. הנתון מתייחס לתקופה בה היו המרכזים המסחריים פתוחים.
4. שיעור תשואה מותאם – לוקח בחשבון NOI מייצג ולכן מהווה אומדן מהימן לשיעור ההיוון בו נעשה שימוש בהערכת שווי הנכס.
5. רווחי שיערוך בגין פארק לוגיסטי צריפין בשנת 2021 לא כולל הפחתה בגין עלויות עסקה.
6. שכ"ד NOI בפועל למ"ר/לשווי, בנטרול הכנסות בגין חניות ובנטרול שטחים פנויים/שווי שטחים פנויים ליום 31.12.2022. בפארק לוגיסטי צריפין כולל דמי ניהול.

2.2.5
נדל"ן להשקעה בהקמה

להלן ריכוז נתונים עיקריים על נכסים בייזום ותכנון ובפיתוח ע"פ שימושים (באלפי ש"ח) - חלק החברה

לשנה שנתימה ביום			פרמטרים	אזור ושימוש
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
4	7	5	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	משרדים (Toha2/מתחם הלח"י בני ברק/אמות שופרסל מודיעין/אמות גבעתיים/מתחם k ירושלים/פארק אפק/קמפוס חולון עד 31/12/2021)
94,550	248,930	187,450	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה-מ"ר	
70,803	101,282	62,198	סה"כ שטחי מרתפי חניה-מ"ר	
386,631	418,131	214,510	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (כולל עלויות עסקה)- אש"ח	
613,967	1,522,910	1,122,079	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים- אש"ח	
201,912	362,719	222,010	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)- אש"ח	
1,403,000	3,652,000	3,077,000	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)- אש"ח	
4%	11%	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות נכון ל 31.12 (1)	
-	26	-	הכנסה שנתית ממוצעת צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במש"ח) (1)	
-	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	לוגיסטיקה (בית שמש)
-	27,000	30,300	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה-מ"ר	
-	56,898	21,822	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (כולל עלויות עסקה)- אש"ח	
-	53,690	75,512	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים- אש"ח	
-	58,991	93,221	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)- אש"ח	
-	180,000	207,000	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)- אש"ח	
-	-	50%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות ו/או נמצאים בשלבי חתימה סופיים	
-	-	8.5	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במיליוני ש"ח)	

1. נתון אינו כולל שטח של כ- 55 אלף מ"ר (חלק החברה 50%) לגביו נחתם מזכר הבנות עם צד ג' בלתי קשור בפרויקט תוה"א 2. ב-9 בנובמבר 2022, במסגרת העסקה המשותפת של החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ, בעלות הזכויות במשותף בפרויקט ToHa2, התקשרו השותפים במכתב כוונות מפורט (Letter of intent) עם צד שלישי בלתי קשור (להלן: "מכתב הכוונות"), להשכרת שטח של כ-55 אלף מ"ר ובתוספת כמה מאות מקומות חניה (עם אופציה להגדלת שטח המושכר בכ- 20 אלפי מ"ר נוספים), לתקופה של 10 שנים אשר תחל בינואר 2027, לאחר השלמת בניית הפרויקט, בתמורה לדמי שכירות, ברמת מעטפת, בסך של כ-105 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה - 50%).

מובהר, כי הערכות החברה בדבר חתימת הסכם שכירות מחייב כאמור ולוחות הזמנים להקמת הפרויקט הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

2.2.5.1

נכסים מהותיים בהקמה

להלן פרטים המתייחסים לנכס בהקמה מהותי של החברה ששווי ההוגן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022 מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה.

Toha2 (50% - חלק החברה)

אזור	תל אביב
שימוש עיקרי	משרדים
מועד רכישת הקרקע	הקרקע נרכשה בין השנים 2010-2015 וזכויות הבנייה נרכשו בשנת 2021
תאריך התחלת עבודות הקמה	בשנת 2019 החלו עבודות חפירה ודיפון של החניון
חלק החברה בשטח (מ"ר)	80,000
חלק החברה בשטח חניונים	22,500
מעריך השווי	רפאל קונפורטי
מודל ההערכה	גישת ההשוואה
שיעבוד על הנכס	אין

2022	2021	
אש"ח	אש"ח	
389,235	331,800	עלות מצטברת לסוף שנה
637,000	449,125	שווי הוגן בתום שנה
637,000	449,125	ערך בספרים בתום שנה
118,901	117,325	רווחי שערור (ללא הפחתת עלויות עסקה)
2026	2026	מועד השלמה צפוי
1,550,000	1,500,000	עלות השקעה כוללת צפויה
1,160,765	1,168,200	עלות השקעה שטרם הושקעה



2.2.5.2

קרקעות וזכויות בניה נוספות שסווגו כנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

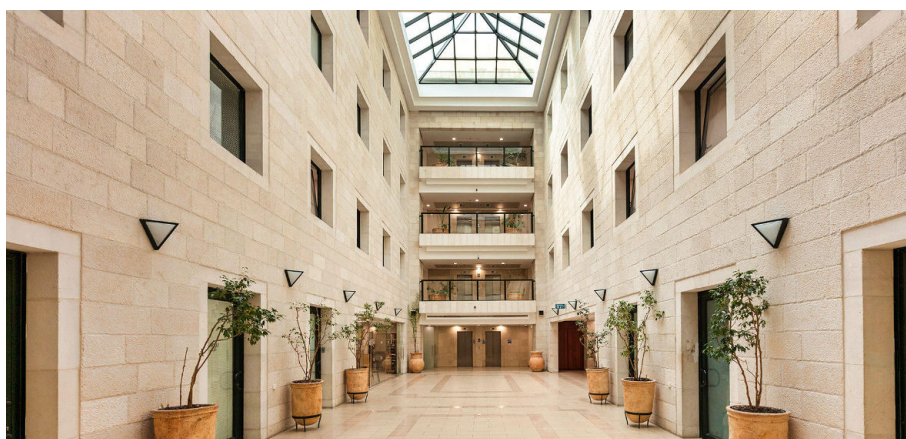
להלן ריכוז נתונים עיקריים על קרקעות אלו ע"פ שימושים (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022		
סכום בו מוצג בדוחות הכספיים	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים	שטח	פוטנציאל זכויות בניה	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מ"ר	מ"ר	אלפי ש"ח
				זכויות בניה נוספות
62,394	263,443	15,469	101,959	317,943
				משרדים
67,401	266,000	-	140,000	266,200
				לוגיסטיקה ותעשייה
9,739	9,539	-	2,753	9,470
				מסחר
	2,624	-	29,443	2,403
				אחר
				קרקעות (לא זכויות בניה)
281,339	107,211	13,223	54,000	107,372
				משרדים
	80,970	97,000	-	26,100
				לוגיסטיקה ותעשייה
9900	10,000	8,650	-	10,100
				מסחר
	115,500	18,062	-	120,500
				אחר
430,773	855,287	152,404	328,155	860,088
				סך הכל

2.2.6

רכישת ומכירת זכויות בנכסים מניבים לפי שימושים עיקריים (במליוני ש"ח)

שימוש	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
משרדים	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	שטח בנוי של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	-	-	-
לוגיסטיקה	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	2	-
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה ⁽¹⁾	-	1,589	-
	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	-	58	-
	שטח בנוי של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	-	122	-
מסחר	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה ⁽¹⁾	-	-	-
	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	שטח בנוי של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	-	-	-



1. לא כולל עלויות עסקה.

2.2.7
התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

מאוחד (באלפי ש"ח) ליום		
31.12.2021	31.12.2022	
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה לערכים בדו"ח על המצב הכספי - טבלה 2		
14,678,447	16,623,086	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד סך שווי נדל"ן להשקעה מנכסים מניבים בישראל
(541,969)	(577,435)	מיון נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת להשקעה על בסיס שווי מאזני
14,136,478	16,045,651	הצגה בדו"ח על המצב הכספי סעיף "נדל"ן להשקעה" בדוח על המצב הכספי
התאמת רווחי NOI הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל - טבלה 3		
782,713	935,583	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד סך רווחי NOI מנכסים מניבים
(5,154)	(8,897)	הוצאות תפעול שלא ניתן לייחס ישירות לנכס מסוים
2,392	4,256	NOI בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה
(29,099)	(32,403)	מיון NOI בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)
750,852	898,539	הצגה בדו"ח על הרווח הכולל סעיף "רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם" בדוח על הרווח הכולל
התאמת רווחי שיערוך הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל - טבלה 4		
748,014	1,000,840	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד סך רווחי שיערוך מנכסים מניבים
(5,373)	(27,632)	מיון הפסדי (רווחי) שיערוך בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)
742,641	973,208	הצגה בדו"ח על המצב הכספי סעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש" בדוח על הרווח הכולל

2.2.8
אירועים לאחר תאריך
המאזן

אין

2.2.9
ניהול ותפעול נכסים

בשנת 2021 החלה החברה לנהל באמצעות חברת ניהול בבעלותה, את כלל הנכסים הרלוונטיים, בהם לחברה בעלות מלאה. בשנת 2022 החלה החברה להעמיק את סל השירותים המוצע ללקוחותיה. בחלק מהנכסים הניהול מבוצע על בסיס עלות קבועה ובחלק על בסיס מרווח קבוע (עד $COST+15\%$). ניהול התפעול כולל בין השאר את הכנת תקציבי הפעילות ומעקב אחר ביצועם, הפעלת הנהלת הבית, שמירה, ניקיון, תחזוקה מונעת, מעקב אחר תקלות, ביטוח, ארנונה ושאר הנושאים המטופלים על ידי חברת הניהול מול הרשויות השונות. הפעילות כוללת משלוח הודעות חיוב לדיירים, גבייה, הכנת מאזנים, ניהול מערך החשבונות בין החברה לספקיה ודייריה, מכרזים, טיפול משפטי, יחסי ציבור ופרסום.

2.2.10
נכסים בעלי פוטנציאל
פיתוח

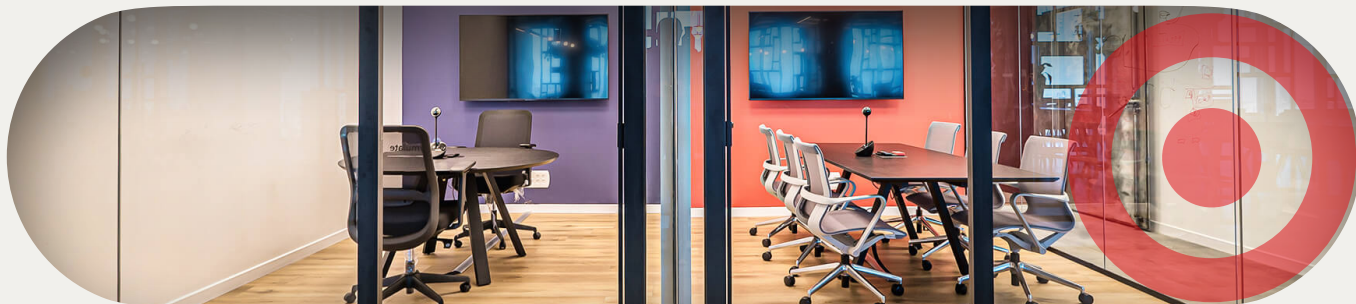
לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח - לעניין זה ראה עמוד 73 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

תוכנית תא/5000

תוכנית מתאר מקומית כוללתית תקפה החלה על כל שטחה המוניציפלי של העיר תל אביב-יפו, מטרתה, התוויית מדיניות תכנון עיר לטווח ארוך. תוכנית כוללתית קובעת את אופן פיתוח העיר, חלוקה לאזורים בעלי ייעודי קרקע שונים, נפחי בנייה מקסימאליים, מגבלות בנייה לגובה, אזורים לשימור ואזורים לפיתוח מתוגבר. התוכנית ממליצה על היקפי פיתוח עתידיים התואמים לצפי גידול האוכלוסייה ולגידול בשוק התעסוקה לשנת 2025. מכוחה של תוכנית כוללתית לא ניתן להגיש בקשה להיתר. תוכנית כוללתית קובעת הוראות מנחות להכנת תוכנית מתאר מקומית (תב"ע נקודתית בסמכות מקומית) שמכוחה ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה. תוכנית כוללתית לא מקנה זכויות ואינה יוצרת חבות בהיטלי השבחה. בחלק מנכסי החברה המצויים בתחום התוכנית מקדמת החברה תב"ע מקומית תואמת תא/5000.

2.2.11
נכסים החכורים בחכירה
לא מהוונת

החברה חוכרת חלק מנכסיה מרשות מקרקעי ישראל. לגבי שניים מהנכסים, הסכם החכירה עם המנהל אינו מהוון והחברה משלימה בימים אלה את תהליך ההיוון שלהם אל מול רמ"י. הסכמים לא מהוונים אלו כוללים הוראה לפיה העברת זכויות החברה על פי ההסכם או העברת מניות בחברה ו/או הקצאת מניות בחברה בשיעור של למעלה מ-10%, טעונה הסכמת המנהל ותשלום דמי הסכמה.



IT'S ALL AROUND YOU.

37

דו"ח תקופתי לשנת 2022

פרק 3 עסקי החברה

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

3.1 מידע כללי על תחום הפעילות

ראה סעיף 2 לעיל.

3.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן, כפופה לדיני המקרקעין ולדינים העוסקים בתכנון ובניה, דיני תחרות והגבלים עסקיים, דיני הגנת הפרטיות, רישוי, דיני הבטיחות בעבודה, נגישות ודיני איכות הסביבה (ראה גם סעיף 3.11 לדוח).

3.1.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

ראה סעיף 2 לעיל.

3.1.3 שינויים והתפתחויות בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

3.1.4
גורמי הצלחה קריטיים
בתחום הפעילות

החברה סבורה כי גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב בהיקף פעילות דומה להיקף פעילות החברה הינם בעיקר:

1. ידע וניסיון בשיווק, בייזום, בתכנון, ניהול ותפעול הנכסים.
2. איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי נדרש.
3. פיזור גיאוגרפי נכון של ההשקעות.
4. איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה.
5. איתנות השוכרים וטיב הבטוחות.

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בבחינת הזדמנויות השקעה, הינם שקלול של קריטריונים רלוונטיים כמפורט להלן:

1. מיקום הנכס, לרבות דרכי הגישה לנכס, נראותו ופוטנציאל ההשבחה שלו (שיפוץ הנכס והרחבתו).
2. היבטים כלכליים, דמוגרפיים, רגולטוריים ותנאים נוספים, הן ברמה המקומית והן ברמה האזורית.
3. היבטי תחרות מצד נכסים דומים, לרבות צפי לתחרות עתידית.
4. רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה, תנאי חוזה השכירות, ובכלל זאת דמי השכירות הנוכחיים למול תנאי השוק והפוטנציאל להגדלת דמי השכירות.
5. מבנה ההוצאות הנוכחי של הנכס והפוטנציאל להגדלת הרווח התפעולי.

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בפעילות לייזום ופיתוח של מקרקעין, הינם בעיקר:

1. עלות וזמינות תשומות הבניה.
2. משך זמן הבניה.
3. איתנות קבלני ביצוע.
4. כפיפות לדרישות חוקיות בסוגיות שונות הקשורות בתכנון ובניה, בטיחות בעבודה ובאיכות סביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכד') ועמידה בעלויות הכרוכות בעמידה בהן.
5. שימוש בטכנולוגיות מיוחדות/בניה ירוקה.
6. איתור שוכרים לנכסים לטווח ארוך/בניה והשכרה יעודית לשוכר ספציפי.
7. איתור שוכרים בעלי איתנות ובעלי בטוחות בטיב גבוה.

3.1.5
מחסומי כניסה ויציאה

בתחום פעילות זה לא קיימים חסמי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, ככלל שוק זה נתון ומושפע מתנאי היצע וביקוש בתקופות המעבר בין עודפי היצע או עודפי ביקוש. בנוסף, נוכח אופיו המיוחד של תחום פעילות זה יש צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון. כמו כן, דרוש ידע וניסיון בגורמי ההצלחה הקריטיים לתחום פעילות זה. היציאה מהתחום אינה גמישה ומימוש ההשקעות יכול לארוך זמן ממושך וזאת מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק, וכן מצבו הכלכלי של המשק והמצב הבטחוני. ראה בהקשר זה האמור בסעיף 2 לעניין תיאור הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.

3.1.6
מבנה התחרות בתחום
הפעילות והשינויים
שחלו בו

ראה סעיף 3.3 להלן.

3.2
שיווק

השיווק מתבצע במספר ערוצים עיקריים וממוקדי אזור הכוללים פעילות במדינות השונות: מדיית הדיגיטל תוך ניהול סגמנטלי ואפקטיבי, המדיה הכתובה בעיתונות לרבות שימוש ביח"צ וכתבות תוכן, שילטי חוצות, שימוש בנכסי החברה לצורך פרסום וכדומה. חשוב לציין כי בטרם שימוש בערוץ תקשורת שיווקית כלשהו מתבצע ניתוח אפקטיביות אותו ערוץ וכדאיות לפעילות השיווקית המתוכננת. בנוסף, במחלקת השיווק מועסקים מספר מנהלי שיווק ונכסים אשר בתחום אחריותם ניהול ושיווק נכסי החברה תוך איתור לקוחות חדשים ו/או שימור והעמקת הפעילות מול לקוחות קיימים אשר מעונינים להמשיך ולגדול בתוך נכסי החברה. כמו- כן, מפעילה החברה מתוכים שונים בפריסה ארצית וכן ברוקרים הפעילים מול קונצרנים בינלאומיים. מגוון ערוצי השיווק השונים והרחבים, מעניקים לחברה חוסן ואי תלות בצינור שיווק בודד כלשהו ואובדנו של מי מהם לא ישפיע לרעה על הפעילות העסקית של החברה.

3.3
תחרות

שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות ברכישה, בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן.

החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות בישראל העוסקות ברכישה, בייזום ופיתוח נכסי נדל"ן להשכרה למשרדים, לתעשייה ולמסחר וכן חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן למשרדים ומסחר, וכן מצד בעלים אחרים של נדל"ן באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה. לא ניתן להצביע במדויק על חברות המתחרות בחברה, שכן התחרות בתחום הנדל"ן מאופיינת בתחרות ספציפית בהתאם לסוג הנכס, למיקומו של כל נכס ולרמת התפוסה. בנוסף, התחרות מתמקדת בתחומים של איתור מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח, הקמה והשכרה ובהשכרת מקרקעין לשוכרים פוטנציאליים.

החברה מעריכה כי בהשוואה לחברות אחרות מסוגה הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל, היקף פעילותה של החברה הינו רחב ומגוון. אין באפשרות החברה להעריך את חלקה בשוק.

להערכת החברה, הגורמים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי של החברה הינם:

1. לחברה תיק נכסים במגוון שימושים הכולל: משרדים (49%), לוגיסטיקה ותעשייה (28%), מסחר (17%), 35 סופרמרקטים (5%). גיוון השימושים מקטין את חשיפת החברה לתנודתיות בשווקים השונים.
2. מרבית נכסיה העיקריים של החברה ממוקמים במרכז הארץ.
3. מרבית נכסיה של החברה הם נכסים גדולים, באופן יחסי, המאפשרים לתת מענה לצרכי השוכרים הגדולים, תוך התאמת המושכר לצרכיהם.
4. לחברה מוניטין חיובי בשוק כחברה אמינה במתן שירות הן בעמידתה בלוחות הזמנים למסירת המושכר לשוכר והן בהתאמת היחידות ו/או המבנים בהתאם לצרכים ולמפרטים, בכל רמה הנדרשת על ידי השוכר.
5. שוכריה הגדולים של החברה הינם בעלי מוניטין חיובי ואיתנות פיננסית ונוהגים לשכור נכסים לתקופות ארוכות.
6. רמת התחזוקה והניהול של נכסי החברה הינה גבוהה ונותנת מענה לצרכי הדייר, הכוללים בין השאר תיקונים, שיפוצים ונקיון פנים.
7. מוניטין חיובי, איתנות פיננסית ויכולת להשיג מימון בנקאי.
8. יכולתיה בתחומי הייזום והפיתוח מקנים לחברה יתרון באיתור מקרקעין לפיתוח והקמה ובאיתור נכסים להשבחה שהינם בעלי פוטנציאל להשכרה ומאפשרים לה לעמוד בביקושי השוק.
9. נכסי הנדל"ן בהקמה ממוקמים באזורים מתפתחים ועתירי ביקושים הכוללים בנייני משרדים ומסחר נוספים.
10. היתרונות הנזכרים לעיל כמכלול, מסייעים לחברה בהתמודדותה עם תנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנכסים המניבים.

הרכוש הקבוע של החברה כולל שטח משרדי החברה, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים, כלי רכב ושיפורים במושכר, אשר העלות המופחתת שלהם לתאריך 31.12.2022 היתה 47 מיליון ש"ח.

3.4
רכוש קבוע

3.5
הון אנושי

3.5.1

מבנה ארגוני ומצבת
עובדים

החברה מעסיקה נכון למועד דוח זה 146 עובדים, כמפורט להלן:

מחלקה	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2022
מטה חברה-הנהלה בכירה	7
מטה חברה-יתר המחלקות	39
ניהול פרויקטים ועבודות גמר	37
חברות ניהול	63
סך הכל	146

כמו כן, מקבלת החברה שירותי ניהול מאלוני-חץ על פי הסכם ניהול (לעניין זה ראה ביאור 25 ג' (1) לדוחות הכספיים).

כל בעלי התפקידים בחברה מועסקים בהסכמי עבודה אישיים או בהסכמים למתן שירותים כנגד חשבונית מס. מלוא התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד מעביד מכוסות על ידי ההפרשות לפוליסות ביטוח מנהלים ועל ידי עתודה לפיצויים.

על פי תנאי ההסכמים, זכאים חלק מבעלי התפקידים הנ"ל למענקים, בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. לחברה לא קיימת תלות מהותית בעובד מסוים.

3.5.2

אופציות לבעלי תפקידים

לפירוט בנושא זה ראה סעיף 21.2.3 בפרק ד': פרטים נוספים על התאגיד.

3.6
התאמות במושכר

החברה מבצעת בנכסיה, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים, וזאת מעבר לתפעול השוטף של הנכסים. היקף העלות ההונית (CAPEX) לשמירת הקיים, הסתכם בשנת 2022 לסך של 58 מיליון ש"ח (כולל שדרוג Facing שטחים ציבוריים, התאמות לשוכרים בנכסים אשר אוכלסו). בשנת 2021 לסך של 46 מיליון ש"ח. בשנת 2020 סך של 43 מיליון ש"ח.

בתחום הייזום והפיתוח מושפעת החברה מעלות העסקת הקבלנים המבצעים בפרוייקטים שיוזמת החברה ושינויים במחירי חומרי גלם (כגון ברזל לבניין, בטון ומלט) ומשינויים בעלויות כח האדם. לזמינותם של עובדים זרים ולמחירי בטון ומלט עשויה להיות השפעה מסוימת על עסקי החברה. בנוסף, מחסור בחומרי גלם ובכח אדם עלול לעכב בניית פרויקטים ולגרום למסירה באיחור של נכסים לשוכרים. לחברה אין תלות בספקים ונותני שירותים מסוימים.

בנוסף לאמור לעיל ראה לעניין זה האמור בסעיף 2 לעניין תיאור הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

3.7
הון חוזר

ככלל, החברה אינה נותנת אשראי לשוכריה, אלא גובה את דמי השכירות בדרך כלל מראש לתקופה שבין חודש לשלושה חודשים. רוב הדיירים מעמידים, טרם חתימת החוזה, בטחונות לדמי השכירות ולקיום חוזה השכירות והסכם הניהול, כגון: ערבויות בנקאיות, שטרי חוב, פקדונות וכדומה. הטיפול בשוכרים המפגרים בתשלום מועבר למחלקת השיוק ונעשה בעזרת היועצים המשפטיים של החברה.

לפי הדוחות כספיים מאוחדים מורחבים ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה לא קיים גרעון בהון החוזר. לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של 1.1 מיליארד ש"ח. בנוסף, לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף של 18.6 מיליארד ש"ח.

3.8
מימון

החברה מממנת את פעילותה מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, מהנפקות הון ואגרות חוב שגייסה החברה מהציבור במסגרת תשקיפים ודוחות הצעת מדף ומאשראי בנקאי. בשנת 2022 החברה גייסה הון בסך של 646 מיליון ש"ח וכמו כן גייסה החברה סך של 1,453 מיליון ש"ח מגיוס של אגרות חוב והלוואות בנקאיות, במקביל פרעה החברה סך של 567 מיליון ש"ח אגרות חוב והלוואות בנקאיות.

3.8.1

להלן פירוט יתרת ההלוואות של החברה נכון ליום 31.12.2022

ריבית אפקטיבית 31.12.2022	ריבית נקובה ליום 31.12.2022	יתרה ליום 31.12.2022	
%	%	באלפי ש"ח	
			מקורות בנקאיים
ללא שינוי	0.81	711,870	צמודי מדד
ללא שינוי	ליבור + 2.25	17,821	צמודי דולר
ללא שינוי	0.85	729,691	סה"כ מקורות בנקאיים
1.67	1.84	8,423,228	מקורות לא בנקאיים-צמודי מדד
2.88	3.21	224,957	מקורות לא בנקאיים-לא צמודי מדד- אגרות חוב בריבית שקלית (1)
		9,377,876	
		(270,093)	יתרת פרמיה אג"ח ואחר
1.61	1.63	9,107,783	סה"כ
		(1,096,491)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים
		8,011,292	חוב פיננסי, נטו

(1) כולל עסקאות גידור.

להלן לוח פרעונות צפויים לפי שנים

שנת פירעון	2023	2024	2025	2026	2027 ואילך	סה"כ
יתרת קרן לפירעון	637,942	620,121	902,443	769,529	6,447,841	9,377,876



3.8.2
דירוג אשראי

יכולת הפירעון של החברה ואגרות החוב של החברה מדורגים על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג" בדירוג אשראי Aa2 עם אופק יציב ועל ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג בע"מ (להלן: "מעלות") בדירוג iIAA עם אופק יציב.

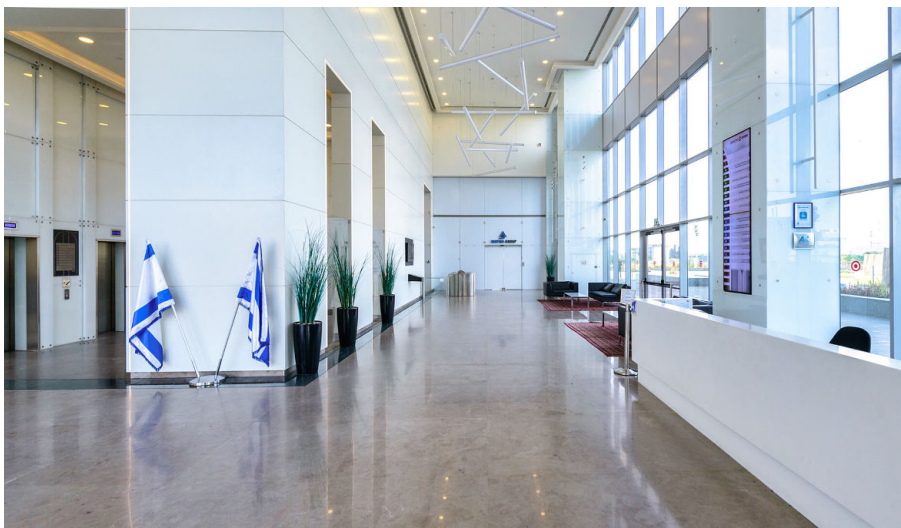
בשלוש השנים האחרונות לא חלו שינויים בדירוג החברה ואגרות החוב של החברה מטעם שתי חברות הדירוג, מידרוג ומעלות.

3.8.3
חסגרות אשראי וליווי
בנקאי

לענין זה ראה ביאור 15 ג' (1) לדוחות הכספיים.

3.8.4
מערכ השעבודים

לענין זה ראה ביאור 18 ב' לדוחות הכספיים.



אמות פליטנים, פתח-תקווה.

3.8.5

מעריך השווי החיצוני

[פרטים לפי סעיף 2 לתוספת
השלישית לתקנות ניירות - ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים),
תש"ל-1970]

משרד שמאי המקרקעין, אינג' יוסף זרניצקי-הוקם ע"י אינג' יוסף זרניצקי אשר הינו בעל נסיון של 45 שנה בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. המשרד מונה כ 10 שמאים. ההחלטה על ההתקשרות עם מר זרניצקי התקבלה על ידי ההנהלה במהלך השנה.

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מר זרניצקי מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, 60% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה, על כן הוא עונה על הגדרת מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

שכר הטרחה של מר זרניצקי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. למעריך השווי ניתנה התחייבות לשיפוי המוגבלת לנתונים שנמסרו לו על ידי החברה.

החברה בחרה להתקשר עם מר זרניצקי בשל נסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

מר זרניצקי הוסמך כשמאי מקרקעין מוסמך בינואר 1970. החל מתאריך 15/9/1970 הינו בעלים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית. בשנים 1983-1990 כיהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין. החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל

3.8.6

אשראי בר דיווח

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה לא קיים הסכם הלוואה או אשראי מהותי המהווה אשראי בר דיווח, כמובנו בעמדה המשפטית 104-15 מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ב-19 במרץ 2017 וב-2 בפברואר 2023, של רשות ניירות ערך ("עמדת אשראי בר דיווח"). אגרות החוב של החברה המהוות אשראי בר דיווח בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח הן אגרות החוב (סדרה ד'), אגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה ח'). לפרטים אודות אגרות החוב הסחירות של החברה ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון ובאור 14 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

לפרטים אודות הלוואות ומסגרות אשראי של החברה שאינן מהוות אשראי בר דיווח, ראו סעיף 3.8.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד ועמוד 87 בדוח הדירקטוריון.

ראה סעיף 3.11.

3.8.7

השלכות רגולטוריות

3.9 מיסוי

לענין זה ראה ביאור 17 ח' לדוחות הכספיים.

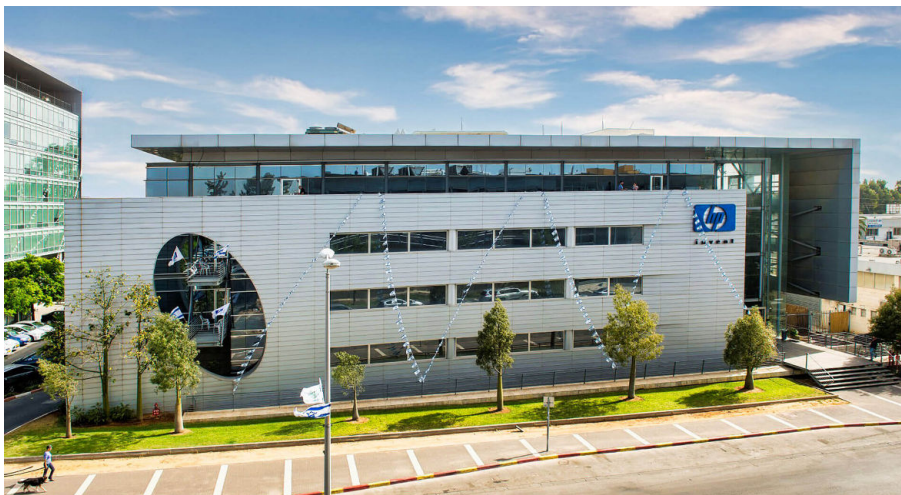
3.9.1 תמצית דיני המס החלים על החברה

לענין הסכם שומות המס של החברה לשנים 2016-2019 וחברות מאוחדות לשנים 2015-2019 ראה ביאור 17 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.2 שומות מס

אין.

3.9.3 דיוני שומות מהותיות



בניין M1, יהוד.

3.10
סיכונים סביבתיים
ודרכי ניהולם

סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים, המתייחס לארועים ו/או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והוא מבוסס רק על נקודת ראותה והערכתה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, המתבססת, בין השאר, על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה, ובכלל זאת, הערכות שוק של מתחריה, נתונים סטטיסטיים שפרסמו גופים ורשויות שונות, פרסומים מקצועיים, פרסומים ציבוריים, פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים לחיזוי מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, הערכות החברה עשויות שלא להתממש, במידה ויחול שינוי בפרמטרים ובהערכות עליהן התבססה החברה.

3.10.1

A. החברה, בהיותה הבעלים ו/או החוכר ו/או היזם ו/או המנהל של נכסי מקרקעין, עלולה להימצא, אחראית, על פי דין, להפרות הדין, לרבות תחת דיני המקרקעין, דיני התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה, דיני רישוי עסקים, דיני הבטיחות בעבודה, דיני התחרות ודיני הנזיקין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת.

B. החקיקה הסביבתית מהשנים האחרונות והאכיפה הסביבתית המחמירה והולכת נועדו להבטיח שגופים הגורמים נזקים לסביבה יישאו בעלות הכספית המלאה של הנזק, כך שהפגיעה בסביבה תיהפך לסיכון פיננסי מוחשי לחברות מזהמות ולגופים המממנים אותם. לצד הגידול בחקיקה הסביבתית, גוברת והולכת גם האכיפה בתחום וחלה עלייה ניכרת במספר כתבי אישום אשר הוגשו נגד חברות מזהמות. האכיפה המוגברת עלולה לחשוף את החברה למספר סיכונים, ביניהם: סיכון משפטי - סיכון נקיטת הליכים משפטיים פליליים נגד החברה והגשת כתבי אישום אישיים נגד נושאי משרה בחברה עקב אי עמידה בחוקים סביבתיים, בין היתר בשל הרחבת המידע העומד לרשות הציבור; סיכונים תפעוליים - סיכון לפגיעה בפעילות החברה בשל עיכוב או סירוב להוציא או לחדש היתרים ו/או רישיונות אחרים והתנייתם בעמידה בתקנים או בפעילות אחרת; סיכון תדמיתי. מתוך הכרה בצורך לחיזוק ניהול הסיכונים הסביבתיים בפעילות החברה וכחלק ממדיניות מובחנת של החברה בנושא זה, החליטה החברה לגבש תכנית אכיפה פנימית בתחום הסביבה באמצעות יועציה המשפטית של החברה אשר מומחיותם בתחום דיני איכות הסביבה ובליווי יועצים סביבתיים. התכנית נועדה להבטיח כי פעילות החברה מתבצעת בהתאם לדרישות הרגולציה הסביבתית ולצמצם את החשיפה לסיכונים סביבתיים.

3.10.2

החברה משכירה לחברות הסלולר שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים.

על פי ההסכמים שנחתמו בין החברה לבין חברות הסלולר, האחריות בגין קבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשדרים הזעירים, מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף מתחייבות חברות הסלולר לעמוד בהוראות הבטיחות על פי כל דין ואחריות לשאת בחבות המוטלת עליהן על פי דין ולשפות את החברה בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מפעילותן במושכר, למעט נזק שנגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר לבטח, בין היתר, את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר, כאשר הביטוח מורחב לשפות את החברה וחברות הניהול.

לעניין אחריות החברה על פי דין כבעלים או כחוכרת של המקרקעין בהם מותקנים האנטנות ו/או המשדרים הזעירים, ראה סעיף 3.10.1 (א) לעיל.

3.10.3

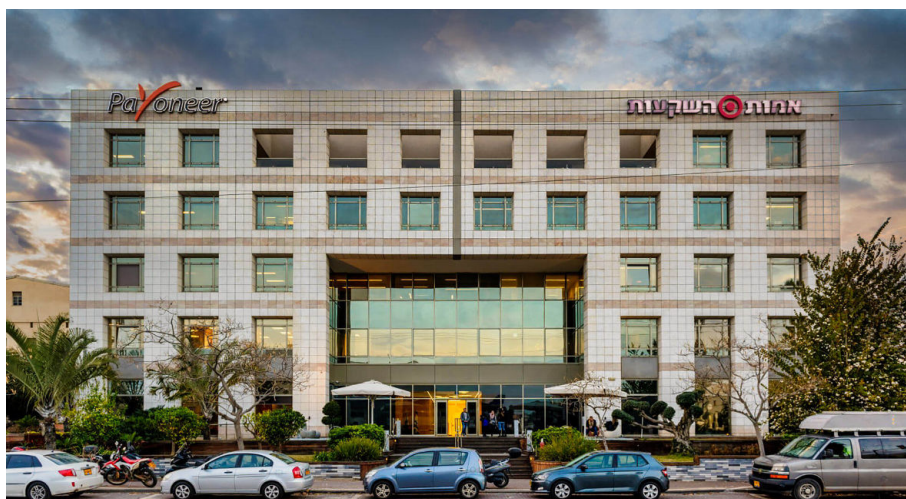
למועד דוח זה החברה אינה צד להליך משפטי או מינהלי מהותי הקשור עם איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו. כמו כן, להערכת החברה, למועד דוח זה לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות בחברה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה או השלכה מהותית על החברה.

3.10.4

מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים מתנהלת במסגרת מדיניותה הכללית בניהול סיכונים ומתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הפעילות של החברה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות הרגולטוריות הנוגעות לפעילותה של החברה, ובכלל זה גם בתחום הסיכונים הסביבתיים. לאור העובדה כי מרבית נכסי החברה מושכרים לעסקי משרדים ו/או מסחר (שאינו בתחומי המזון ו/או התעשייה) אין הנהלת החברה צופה חשיפה משמעותית לחברה בתחום איכות הסביבה בגין נכסים אלה.

3.10.5

למועד דוח זה, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות מהותיות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על החברה. למידע נוסף ראה עמוד 65 בדוח הדירקטוריון של התאגיד, קיימות חברה וסביבה - ESG.



בית אמות היצירה, פתח תקווה.

3.11 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

כפיפות לחוקים שונים:

3.11.1

החברה ככזו, כפופה להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, ולתקנות שהוצאו מכוחו, ובשל היותה "תאגיד מדווח" החברה כפופה גם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ולתקנות מכוחו. על פעילות החברה בתחום הנדל"ן חלות בנוסף הוראות דיני המקרקעין, מיסוי מקרקעין, מיסוי עירוני, רישוי עסקים, דיני התכנון והבניה, דיני איכות הסביבה, נגישות לאנשים עם מוגבלות, אכיפת דיני עבודה לרבות בקשר עם העסקת קבלני שירות בתחומי השמירה והניקיון, דיני הגנת הפרטיות ואבטחת מידע, דיני תחרות והגבלים עסקיים, דיני בטיחות בעבודה וכיו"ב.

3.11.2

במסגרת פעילותה של החברה, בין היתר, היא עשויה לרכוש או למכור מניות בתאגידים שהם בעלי זכויות בנכסי מקרקעין ו/או לבצע עסקאות לרכישת ו/או מכירת ו/או השכרת נכסים, אשר עשויות לחייב, בנסיבות מסוימות, קבלת אישור הממונה על התחרות בהתאם לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח 1988 ("חוק התחרות הכלכלית"). כמו כן, לעיתים הסדרים של החברה עם שוכרים או עם שותפים עסקיים עשויים לחייב, בנסיבות מסוימות, קבלת אישורים בהתאם לחוק התחרות הכלכלית.

החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות:

3.11.3

ביום 11 בדצמבר 2013, פורסם ברשומות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ג-2013 (בסעיף זה "חוק הריכוזיות" או "החוק") מכוחו פרסמה לראשונה בחודש דצמבר 2014 הועדה לצמצום הריכוזיות את רשימת הגופים הריכוזיים, רשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ואת רשימת הגופים הפיננסיים המשמעותיים. בפרסום האחרון של הועדה מיום 23.2.2020, שמה של החברה, והחברות הבנות אשר בבעלותה, מופיע הן ברשימת הגופים הריכוזיים והן ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים, וזאת מתוקף היותה חברה בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (בסעיף זה: "אלוני חץ").

החל מיום 26 בנובמבר 2019 בעלת השליטה בחברה, אלוני חץ, הינה חברה ללא גרעין שליטה ומשכך, החל ממועד זה חדלה החברה מלהיות "חברה שכבה שניה", כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות.

3.12 הסכמים מהותיים

לעניין זה ראה באור 9 לדוחות הכספיים.

3.13 הליכים משפטיים

לענין זה ראה באור 18 לדוחות הכספיים. לצורך סעיף 3.13 זה בלבד נחשב הליך משפטי כמהותי, בין אם אם הוגש על ידי החברה ובין אם הוגש כנגדה, במידה והסכום הנתבע, ללא ריבית והוצאות, עולה על 10% מהרכוש השוטף של החברה על בסיס מאוחד דהיינו, סך של כ- 115 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. נכון למועד דוח זה לא קיימים בחברה הליכים משפטיים מהותיים.

3.14 יעדים ואסטרטגיה עסקית

האסטרטגיה העסקית של החברה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות רכישת נכסים ו/או ייזומם, פיתוחם ובנייתם ו/או באמצעות מיזוג עם תאגידים אחרים הפעילים בענף.

במהלך שנת 2016, ביצעה החברה עבודה מקיפה לבחינת האסטרטגיה העסקית של החברה לעשור הקרוב. כחלק ממסקנות עבודה הנ"ל פועלת החברה להמשיך בפיזור הן הגיאוגרפי והן בשימושים השונים כפי שקיים היום, כמו- כן הוחלט לפתח את תחום הלוגיסטיקה כשימוש נוסף להמשך הצמיחה וההתפתחות של החברה.

ראה לעניין פרק זה האמור בסעיף 2 לעיל בקשר עם תיאור הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

המידע דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בתחילת סעיף זה לעיל). יובהר כי מימוש הנכסים בישראל מעת לעת מתבצע בהתאם לתנאי השוק ולכדאיות הכלכלית וכי גורמים חיצוניים אילו אינם בשליטת החברה. כמו כן, קביעת היעדים מתבססת על הערכות החברה ביחס למצב המשק בו היא פועלת ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל.

3.15
צפי להתפתחות
בשנה הקרובה

החברה תמשיך לפתח את עסקיה, לאתר הזדמנויות לרכישת נכסים מניבים לצרכי השכרה בדגש על תחום הלוגיסטיקה, ותמשיך בפעילות ייזום, פיתוח ובניה בתחום הנכסים המניבים בישראל. המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בתחילת סעיף זה לעיל). לחברה אין שליטה בנוגע להצעות ויוזמות עסקיות חדשות שיוצעו לחברה להצטרף אליהן.

3.16
אירועים מהותיים
בחברה

ראה פרק 2.2.8 בדוח זה.

לאחר מועד הדוחות הכספיים
ליום 31.12.2022

3.17
מגזרים
גיאוגרפיים

אין.

3.18
גורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה למספר גורמי סיכון עיקריים הנובעים מהסביבה הכלכלית וממאפייני החברה.

המידע בדבר גורמי הסיכון להם חשופה החברה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ציפיות החברה בנושא זה מתבססות, בין היתר, על ניסיון העבר, היכרות החברה את השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה ביחס להתפתחות הכלכלית והמשקית של המשק בכלל והחברה בפרט. הערכות החברה בדבר גורמי הסיכון שלהלן ובכלל זה מידת השפעתן על עסקי החברה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח וכוללות הערכה של החברה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות לעומת הערכות החברה, בין היתר בשל גורמים שאינם בהכרח בשליטתה. כמו כן, החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, והשפעתו של כל גורם סיכון כאמור, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכת החברה.



3.18.1
גורמי סיכון מקרו-כלכליים
ופיננסיים

דיון בגורמי סיכון

סיכונים מאקרו כלכליים

לפרטים אודות השפעה אפשרית של הסביבה הכלכלית ואירועים גיאופוליטיים על פעילות החברה, לרבות השפעה אפשרית של מדיניות הממשלה לקדם תכנית ביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט, ראה פרק סביבה כללית לעיל.

מצב ביטחוני – לשינויים והחמרה במצב הביטחוני והמדיני עשויה להיות השפעה על פעילות החברה ופגיעה בתוצאותיה העסקיות, כתוצאה מפגיעה בביקוש לשטחי השכרה, מחסור בכח אדם בענף הבנייה, התייקרויות בעלויות הבנייה וכו'.

סיכונים פיננסיים**א. סיכונים משקיים**

עיסוק החברה בתחום הנדל"ן בישראל מושפע משיעורי הצמיחה במשק הישראלי אשר משפיעים על הביקוש לשטחי הנדל"ן המניב של החברה ועל איתנותם של שוכריה ויכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפיה.

ב. סיכוני ריבית

שינויים בשיעורי הריבית בישראל ועליה לטווח ארוך בשיעורי הריבית במשק ובתנאי הגופים המממנים למתן אשראי, עשויים להשפיע על על הוצאות המימון של החברה ועל התחייבויותיה הקיימות. כמו כן, שווי נכסי החברה עשוי להיות מושפע משינויים בשיעורי הריבית, כך שאם שיעורי הריבית יעלו, התשואה הנדרשת על הנכסים תעלה ושווי הנכס עלול לפחות ולהיפך. שינויים בשיעור הריבית המשתנה בישראל עשויים להשפיע על תוצאות החברה (רווח והפסד)/רווחיות החברה.

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

1. לחברה הלוואות ואג"ח הצמודות למדד המחירים לצרכן בישראל אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב של החברה. לחברה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.
2. הכנסות החברה מדמי שכירות וניהול צמודות למדד המחירים לצרכן.
3. נוכח העובדה שרובן המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה, עלייה באינפלציה תגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ובהיקף התחייבויותיה, אך מנגד ירשם גידול בהכנסותיה שיכול שיביא לשערוך חיובי בנכסי החברה באופן שיצמצם את ההשפעה לרעה על תוצאות החברה.

ד. סיכוני סייבר:

3.18.1

גורמי סיכון מקרו-כלכליים
ופיננסיים

במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים לצורך ניהול שוטף. בנוסף, בנכסי החברה פועלות מערכות תפעול ובקרה ממוחשבות (להלן יחד: "המערכות הטכנולוגיות"). מאגרי המידע הממוחשבים מכילים הן מידע סודי ונתונים על פעילותה העסקית של החברה והן מידע אישי ביחס לעובדיה ו/או ללקוחותיה ו/או המבקרים בנכסיה. מטבע הדברים, המערכות הטכנולוגיות עלולות להיות חשופות לאירועי אבטחת מידע ותקריות קיברנטיות (סייבר) הכוללים חדירה או פגיעה בתפקוד המערכות ובשימוש התקין בהן, חדירה למידע ותפיסתו, הצפנתו או גילוי ודומה, לצורך שימוש שאינו מורשה במידע ו/או לצורך כופרה וזאת, במסגרת של התקפות ממוקדות, התקפות מבוזרות רשתיות ואפליקטיביות, "קוד זדוני" ועוד. אירוע אבטחת מידע, לרבות ניסיון לבצע אירוע כאמור, ביחס למערכות הטכנולוגיות ו/או ביחס למידע האגור בהן, עלולים לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה. ההשלכות העיקריות הצפויות בתרחיש זה תהיינה הפרעה לפעילותה השוטפת של החברה ומתן השירותים בנכסיה, אובדן מידע אשר עשוי לפגוע בניהול ההתקשרויות, גבייה וכדומה; דליפת מידע סודי; דליפת מידע אישי, אשר עשויים לחשוף את החברה להליכים משפטיים ו/או רגולטוריים וכן תשלום פיצויים ו/או קנסות, פגיעה במוניטין החברה ונזקים כספיים (לרבות משאבים לצורך טיפול באירועי אבטחה מידע, וכדומה).

החל משנת 2021, בצעה החברה הליך מקיף הכולל מיפוי המערכות הטכנולוגיות של החברה והערכה של מידת החשיפה שלה לאירועי אבטחת מידע ותקריות קיברנטיות ושל הסיכונים העלולים להיגרם לה כתוצאה מאירועים כאלה. כמו כן, ערכה החברה נהלים המפרטים את דרכי הפעולה וההתמודדות עם אירועים כאמור. לצורך קיום ההליך וכן לצורך עדכון השוטף של הנהלים, לרבות תרגול, הסתייעה החברה ביועצים חיצוניים לענייני אבטחת מידע והגנה על פרטיות. כמו כן, בוצעו על ידי מבקר הפנים של החברה עבודות ביקורת לצורך בחינת הסיכונים הקיברנטיים וסיכוני אבטחת המידע להם חשופה החברה ומידת יכולתה להתמודד עימם.

בעקבות ההליך שנעשה, מעריכה החברה כי מידת הנזק היכול להיגרם לה מאירועי אבטחת מידע ו/או מתקפת סייבר אינה גבוהה, עם זאת, בנתה החברה בסיוע יועציה בתחום, תכנית עבודה מערכתית רב שנתית הקובעת מתודולוגיה להתמודדות עם סיכוני סייבר ואירועי אבטחת מידע.

על פיה פעלה ופועלת החברה באופן שוטף להטמעת אמצעים טכנולוגיים וארגוניים המיועדים למנוע את הסיכונים ו/או לאפשר לחברה להתמודד עימם במינימום פגיעה ובין היתר:

- אומץ נוהל לטיפול באירועי אבטחת מידע הקובע באופן מפורט את אופן התנהלות הגורמים השונים בחברה, בסיוע יועציה החיצוניים בתחום, לטיפול באירוע סייבר שונים על סוגיהם, לרבות נהלי התאוששות.
- מונה מנהל אבטחת מידע (CISO) שהינו יועץ חיצוני המומחה בתחום אבטחת המידע. מנהל אבטחת המידע בשיתוף עם מנהל מערכות המידע של החברה ובפיקוח הנהלת החברה, אחראים ליישום המדיניות בתחום אבטחת המידע שאמצאה החברה.
- מתקיימים בקרה ופיקוח שוטפים על איכות ניהול הסיכונים תוך חתירה לשיפור ועדכונים ככל ונדרשים
- מבוצע זיהוי והערכה של הסיכונים הגלומים בפעילות חדשה מהותית ובמוצרים חדשים, לרבות בהתקשרות עם ספקי מערכות טכנולוגיות חדשות.
- החברה פועלת לבדיקה מוקדמת של ספקיה אשר מעורבים בעיבוד המידע ו/או בגישה למערכות ולמאגרי המידע שלה וכן החתמתם על נספחי סודיות ואבטחת מידע מתאימים, וכדומה.

3.18.1

גורמי סיכון מקרו-כלכליים
ופיננסיים

ד. סיכוני סייבר (המשך):

- הוקשחו אמצעי אבטחת המידע הטכנולוגיים של החברה ומעבר למערכות טכנולוגיות המאפשרות הגנה מוגברת וכן התאוששות מאסון, הוטמעו מערכות המנטרות אנומליות במערכות הטכנולוגיות והקשחת הנהלים לעניין גיבויים.
 - מבוצעות הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע, ולמערכות הטכנולוגיות וכן תרגילי פתע ממוקדים לצורך איתור תקלות, חידוד נהלים ויצירת תרגולת שוטפת להתנהלות נכונה בקורות אירועי אבטחת מידע.
 - מתבצעים דיווחים ועדכונים עיתיים לחברי ועדת הביקורת ולמבקר הפנימי של החברה אודות פעילות החברה בתחום.
- הנהלת החברה מעריכה כי מדיניות ניהול הסיכונים בתחום הסייבר בה נקטה החברה הינה אפקטיבית ומאפשרת לה, מחד, להפחית את סיכוני הסייבר, ומנגד, להתמודד באופן ראוי מול סיכונים כאלה, ככל שיקרו.

סיכונים ענפיים:

3.18.2

גורמי סיכון ענפיים

החברה, הפועלת בעיקר בשוק הנדל"ן המניב בישראל, חשופה לסיכונים הכוללים: שינוי בביקוש לשטחים להשכרה (התלוי בין היתר במדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות), ירידה במחירי השכירות, עליה בעלות גיוס החוב, איתנותם של שוכרים עיקריים וכושר תשלום ועליה במחירי תשומות הבניה.

כמו כן, חשופה החברה לעיכובים אפשריים בקבלת אישורים מרשויות שונות כגון היתרי בניה, רשיונות עסק וכיו"ב, ולדרישות חוקיות ורגולטוריות בהיבטים שונים כמפורט בסעיף 3.11 לעיל.

להלן גורמי הסיכון שתוארו לעיל והשפעתם, על-פי הערכת הנהלת החברה, על תוצאות עסקיה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה

גורמי הסיכון	גדולה	בינונית	נמוכה
גורמי סיכון מקרו כלכליים ופיננסיים:			
מצב ביטחוני			X
סיכוני ריבית	X		
שינויים בשיעורי האינפלציה	X		
סיכוני סייבר		X	
גורמי סיכון ענפיים:			
שינוי בביקוש לשטחים להשכרה	X		
שינויים במחירי השכירות	X		
עליה בעלות גיוס החוב	X		
איתנות פיננסית של שוכרים עיקריים		X	
עליה במחירי התשומות בבניה		X	
אישורים מרשויות			X

ראה לעניין פרק זה האמור בסעיף 2 לעיל בקשר עם תיאור הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



נתוני דוחות
מאוחד מורחב
לשנת 2022

סך נדל"ן מניב	16.6 מיליארד ש"ח
סך נדל"ן בהקמה וייזום	2.4 מיליארד ש"ח
סך נדל"ן להשקעה	19 מיליארד ש"ח
פרויקטים בהקמה וייזום (חלק החברה 274 אלף מ"ר) ⁽¹⁾	9 פרויקטים
עלות הקמה משוערת פרויקטים בהקמה וייזום (חלק החברה)	3.9 מיליארד ש"ח
NOI (מליון ש"ח)	931
FFO (מליון ש"ח)	743
FFO למניה (אגורות)	160.4
נכסים שאינם משועבדים	98%
ריבית חוב משוקללת צמודת מדד	1.61%
מח"מ חוב	5.5 שנים
מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום פרסום הדוח	1.1 מיליארד ש"ח

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני
התאגידלתקופה שנסתיימה ביום 31
בדצמבר, 2022

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה אמות ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור החברה וסביבתה
העסקית

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

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

סביבה עסקית (1)

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

מאז שנת 2009 האינפלציה בישראל הייתה במגמת ירידה ובשבע השנים האחרונות (2014 עד 2021) שיעורי האינפלציה היו נמוכים ביותר ונעו כמעט בכל השנים בטווח של עד 1%. החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל - כאשר בשנת 2021 לבדה עלה מדד המחירים לצרכן בישראל ("המדד") בשיעור של 2.8%, כאשר בשנת 2022 לבדה, עלה המדד בשיעור של כ-5.3%. תחזית האינפלציה של בנק ישראל לשנת 2023 עומדת על כ-3.0% ולשנת 2024 על כ-2.0%.

במהלך שנת 2022, צמח התוצר המקומי הגולמי בישראל בכ-6.3%, לעומת צמיחה של כ-8.6% בשנת 2021. על פי תחזיות בנק ישראל, התוצר המקומי הגולמי צפוי לצמוח בשנת 2023 בכ-2.8% ובשנת 2024 בכ-3.5%.

שוק העבודה המשיך להיות הדוק בסביבת תעסוקה מלאה במחצית השנייה של שנת 2022, עם היחלשות מסוימת בסוף השנה שכללה עלייה מתונה בשיעור האבטלה וירידה קלה בשיעור התעסוקה.

בתגובה לעליית המחירים ובהמשך להעלאות הריבית של הבנקים המרכזיים באירופה ובארה"ב, החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית בישראל והיא הועלתה במספר פעימות משיעור אפסי (שבו שררה במשך כ-7 שנים) לרמתה הנוכחית העומדת על 4.25%.

לחברה הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד. לפיכך, העליה במדד הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, שהיקפו הנוכחי כ-17 מיליארד ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים ולעלייה בשווי ההון של הנכסים, בהתאם.

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

1. מקורות מידע בסעיף זה:

בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2023.

בנק ישראל - דו"ח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2022, ינואר 2023.

למ"ס - נתונים מסקר כוח אדם לחודש דצמבר, לרבעון הרביעי ולשנת 2022.

CBRE Market outlook H1-2022; סקירת שוק המשרדים H2-2022 אינטר ישראל.

2. במסגרת פרק זה, נכללו נתונים שונים המבוססים על מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. יצוין כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי האתרים כאמור, לצורך הכללת מידע כאמור בדוח ומידע כאמור הינו מידע אשר מפורסם ולמיטב ידיעת החברה הינו מידע פומבי. כמו כן, לא נערכה בדיקה על ידי החברה באשר לנוכחותם ומידת דיוקם.

סביבה עסקית (1)
(המשך)

מדד תשומות הבנייה עלה בשנת 2022, בשיעור של 5%, זאת בהמשך לעלויות מדד זה בשנת 2021. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה בפרויקטים היזמיים של החברה, כיוון שההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע וספקים, צמודים למדד זה.

על אף האינפלציה והאטת הצמיחה, בשנת 2022 ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים ואף בעלייה בדמי השכירות בחלק מאזורי הביקוש ובשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים. לאחרונה מורגשת התמתנות בביקושים בתל אביב ואף האטה באזורים סובב תל אביב.

במהלך ינואר 2023 החלה הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט בישראל;

השינויים המוצעים מעוררים מחלוקות וביקורות נרחבות, אשר על פי פרסומים בתקשורת, עוצמתן, כמו גם התנהלות הצדדים השונים בקשר אליהן, עלולים לדעת גופים כלכליים, כלכלנים בכירים במשק, ראשי אקדמיה ומומחים בתחומי המשפט, החברה והכלכלה בארץ, להשפיע על איתנות המשק והכלכלה בישראל.

עוד על פי הפרסומים כאמור, התכנית האמורה והמחלוקות שהתגלעו בעקבותיה, עלולים להוביל להורדת דרוג האשראי של מדינת ישראל, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי ולהוצאת כספים והשקעות מישראל לרבות במגזר ההייטק, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט.

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

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

הערכות החברה בדבר ההשפעות האפשריות של הגורמים האמורים לעיל על פעילותה של החברה, כאמור בסעיף זה לעיל מבוססות על נתונים שנאספו ונותחו על ידי החברה ועל מידע ומחקרי שוק שפורסמו, ביחס לארועים עתידיים, שהתממשותם או התרחשותם בפועל עלולה להיות שונה באופן מהותי מהערכות החברה כאמור לעיל והן מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה.

מידע בדבר הסכמי
שכירות שנחתמו
במהלך התקופה
המדווחת

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2022, נחתמו 99 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 38 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 48 מיליון ש"ח (עליה של 7% בממוצע משוקלל).

שטחים שהושכרו - לתקופה 10-12.2022					שימוש
שינוי בשכ"ד למ"ר	שכ"ד למ"ר קודם	שכ"ד למ"ר חדש	שטח עילי	מספר חוזים	
%	ש"ח	ש"ח	מ"ר		
9%	109	100	25,028	46	משרדים
13%	52	46	4,618	8	לוגיסטיקה ותעשייה
3%	126	122	8,274	45	מסחר
-	-	-	-	-	סופרמרקטים
			37,920	99	סה"כ

במהלך שנת 2022, נחתמו 407 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 150 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 164 מיליון ש"ח (עליה של 11% בממוצע משוקלל).

שטחים שהושכרו - לתקופה 1-12.2022					שימוש
שינוי בשכ"ד למ"ר	שכ"ד למ"ר קודם	שכ"ד למ"ר חדש	שטח עילי	מספר חוזים	
%	ש"ח	ש"ח	מ"ר		
14%	101	89	83,241	202	משרדים
15%	44	39	34,411	42	לוגיסטיקה ותעשייה
3%	126	122	25,713	159	מסחר
4%	68	66	6,897	4	סופרמרקטים
			150,262	407	סה"כ

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.

הנפקת הון מניות

בחודשים ינואר ומאי 2022, הנפיקה החברה 25.3 מיליון מניות ו-13.7 כתבי אופציה (סדרה ז').
התמורה נטו שהתקבלה בגין ההנפקות הסתכמה לסך של 611 מיליון ש"ח.
כתבי האופציה הנ"ל פקעו ביום 22 בדצמבר 2022 מבלי שמומשו למניות.

הנפקת אגרות חוב

בחודש מאי, 2022 הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה ז')
בהיקף של 396 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של 400 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות
ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד בשיעור 1.7% והינן בעלות מח"מ משוקלל של 6 שנים.
בחודש דצמבר, 2022 הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרה ד', סדרה ז',
סדרה ח') בהיקף של 1,040 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של 990 מיליון ש"ח. אגרות החוב
נושאות ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד בשיעור 2.6% והינן בעלות מח"מ משוקלל של
6.7 שנים.

פרויקט ToHa2 בתל אביב -
מגעים לעסקת שכירות

ב-9 בנובמבר 2022, במסגרת העסקה המשותפת של החברה וחברת גבים לקרקעות בע"מ,
בעלות הזכויות במשותף בפרויקט ToHa2 המתואר בעמוד 20 להלן ("הפרויקט"), התקשרו
השותפים במכתב כוונות מפורט (Letter of intent) עם צד שלישי בלתי קשור (להלן: "מכתב
הכוונות"), לפיו, במהלך החודשים הקרובים יפעלו הצדדים במשותף ובתום לב להתקשר בהסכם
שכירות ארוך טווח ומחייב על פי העקרונות שנקבעו במכתב הכוונות, אשר יהיה כפוף לאישור
הדירקטוריון/האורגנים המוסמכים של הצדדים כולם.

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

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

הסכם ניהול עם
החברה האם

לפרטים אודות הארכת תוקף הסכם הניהול שבין החברה לחברה האם בשלוש שנים נוספות,
ראה האמור בביאור ג'25 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.

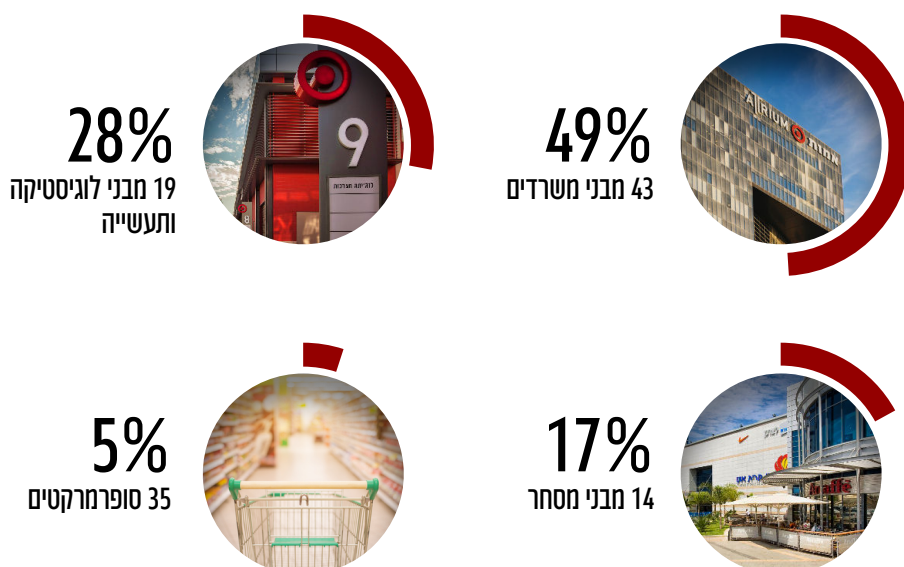
פעילות החברה

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, נכסי החברה בבעלות ובחכירה כוללים: 114 נכסים מניבים⁽¹⁾ הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר (חלק החברה), 1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה (18,300 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (91%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,750 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 6⁽²⁾ פרויקטים בהקמה בהיקף של 218 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ו-3 פרויקטים בתכנון וייזום בהיקף של 56 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

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

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום-31.12.2022 הינו כ-94.4% וליום-31.12.2021 עמד על כ-98%. השינוי בשיעור התפוסה נובע בעיקר בשל סיווג קמפוס אמות חולון לנדל"ן מניב. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים:

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

1. החל מדוח תקופתי זה מוצגים נכסי החברה לפי מתחמים ולא לפי נכסים בודדים.

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

קיימות ואחריות
חברתית

ביוני 2022 פרסמה החברה דוח ESG ראשון במסגרתו נסקרה פעילותה העניפה של החברה בתחומי סביבה, חברה וממשל, נכון לשנת הדיווח 2021, וכן הצהירה על מחויבותה להמשיך ולפעול בתחומים אלה.

החברה משקיעה משאבים רבים בסוגיות החברתיות והסביבתיות הנוגעות לתחומי פעילותה תוך קידום היבטי קיימות, חברה וסביבה, אשר תורמים לחברה ולעובדיה, ללקוחות החברה, לציבור בכללותו ולסביבה בה אנו חיים. בנוסף, החברה חרטה על דגלה שמירה על ערכים של שקיפות וממשל תאגידי תקין, מגוון מגדרי ושמירת זכויות העובדים, כאחד מעמודי התווך שלה.

החברה מתעתדת לעדכן את המידע ולפרסם דוחות ESG מעודכנים, אחת לתקופה, בהתאם למחויבותה בתחומים אלה ומחויבותה לשקיפות למול מחזיקי העניין שלה.

קיימות ואחריות חברתית

החברה מודעת לאחריותה להשפעות הסביבתיות הנובעות מפעילותה הישירה והעקיפה. ההכרה כי טיפול נכון בהשפעות הסביבתיות מניב גם יתרון עסקי, צמצום סיכונים ויצירת יחסי אמון עם הקהילה, הובילה לשילוב שיקולים סביבתיים במערך קבלת ההחלטות העסקיות והניהוליות של החברה. בנוסף, פועלת החברה לצמצום השפעות שליליות אפשריות על פעילותה הנובעות מההתפתחויות רגולטוריות, ובכלל זה בתחום הסיכונים הסביבתיים.

כחלק מהאמור, החברה משקיעה משאבים רבים בסוגיות החברתיות והסביבתיות הנוגעות לתחומי פעילותה תוך קידום היבטי קיימות, חברה וסביבה, אשר תורמים לחברה ולעובדיה, ללקוחות החברה, לציבור בכללותו ולסביבה בה אנו חיים. ניתן לאפיין את היבטי הקיימות והאחריות החברתית והסביבתית אותן מקדמת החברה למספר תחומים:

בנייה ירוקה

אמות מובילה בייזום, הקמה וניהול מגדלי משרדים ומתחמי תעסוקה בדירוג LEED Platinum, ההסמכה הגבוהה בעולם לבנייה ירוקה. ההסמכה לתקן ניתנת על ידי USGBC (המועצה לבנייה ירוקה של ארצות הברית) והינו תקן בינלאומי וולונטרי להסמכת מבנים לבנייה ירוקה הפועל על פי עקרונות של אחריות סביבתית וחברתית. התקן בוחן קטגוריות שונות כמו חסכון באנרגיה ושימוש באנרגיות מתחדשות, ניצול יעיל של מים, איכות הסביבה בתוך המבנה ועוד. התקן מבוסס על מדרג של 110 נקודות ושקלול הציון הסופי מתחלק לארבע דרגות - Platinum שהינו הדירוג המקסימלי, Gold, Silver ו-Certified.

מתחמי התעסוקה של אמות מספקים ללקוחותיה תנאי עבודה אופטימליים, הנאה מקסימלית ממשאב הנוף והאור הטבעי, תחלופה גבוהה של אוויר צח ופרמטרים רבים נוספים המיטיבים עם בריאותם ומשפרים את החשיבה היצירתית והפריון - והכל תוך חסכון אנרגטי ושמירה על הסביבה. **החזון נרקם מתוך שאיפה לתת מקום בריא, חדשני, חסכוני וירוק לחברות המעוניינות לשנות את העולם לטובה.**

חברת אמות היא חלוצה בתחום הבנייה הירוקה. ככזו, פעלה לייזום, תכנון ובניית נכסים בתקני בנייה ירוקה מאז 2010, בפרט מגדלי משרדים בהסמכה של LEED Platinum. מגדל "אמות אטריום" היה למגדל הראשון בארץ בתקן LEED Platinum ואחריו נבנה מגדל ToHa שקיבל גם הוא את התקן LEED Platinum. מגדלים אלו הצטרפו לחברה מצומצמת מאד של בניינים בעולם העומדים בדירוג המקסימלי.

בשנת 2021 הוסמכו שני מבנים נוספים בתקן ה-LEED - "קמפוס אמות חולון" בדירוג LEED Platinum ואמות מודיעין בדירוג LEED Gold.

בנייה מאופסת אנרגיה

כחלק מהיותה פורצת דרך בתחום הבנייה הירוקה, ועל-מנת לשמר את מובילותה בתחום הוחלט בחברה על ביצוע פרויקט "אמות בית הורד" בגבעתיים. הפרויקט כלל שיפוץ נכס מיושן והפיכתו לחדשני, ירוק ומאופס אנרגיה.

בנוסף, בימים אלו משלימה החברה את הקמתו של מבנה משרדים נוסף מאופס אנרגיה, בסמוך למרלוג שהקימה בשותפות עם חברת שופרסל, הממוקם באזור התעשייה מודיעין. מבנה זה, נבחר על-ידי משרד האנרגיה כמקרה בוחן לבניין מאופס אנרגיה.

בניינים מאופסי אנרגיה הינם מבנים שמייצרים לעצמם את האנרגיה שהם צורכים. כלומר, הם אינם צורכים אנרגיה ממקורות חיצוניים או שסך האנרגיה שהם מייצרים שווה לסך האנרגיה שהם זקוקים לה. ככל שבניין גבוה יותר, כך האתגר לאפס אותו אנרגטית גדול יותר.

צמצום השפעות
סביבתיות בחברה

אמות מכירה בחשיבות של צמצום ההשפעות הנגזרות מפעילות החברה על הסביבה ולכן, פועלת ותמשיך לפעול לצמצום אותן ההשפעות לצד עמידה בתקני איכות הסביבה ובדירוג גבוה מהמקובל בענף. החברה מקדמת ומחדירה לישראל טכנולוגיות בניה מתקדמות כדוגמת:

קירות מסך מסוג "Double Skin Facade" - טכנולוגיה לחיפוי חיצוני של מבנים, באמצעות קיר זכוכית כפול שעוביו הכולל מעל ל 25 ס"מ (המספק בידוד תרמי ואקוסטי) ומערכת הצללה אוטומטית אשר עוקבת אחרי מיקום השמש ומאפשרת כניסת אור טבעי מקסימלי למבנה ללא קרינה ישירה (המערכת נשלטת על-ידי מערכת בקרה אוטומטית).

מחזור מי עיבוי מזגנים - בפרויקטים המוקמים על-ידי החברה ממוחזרים מי העיבוי ומועברים לאחר טיפול למערכות ההשקיה ולמילוי מכלי הדחה.

מחזור מי השקיה ואגירת נגר עילי לצרכי השקיה - החברה מקדמת ביצוע מערכות גינון מנותקות מהקרקע. מערכות אלו חסכוניות במי השקיה ומונעות חלחול חומרי דשן אל מי התהום. חלק ממערכות המצע המנותק הם מאגרי מי עודפים. למאגרים קיבולת מוגדלת לטובת קליטת חלק מהנגר העילי.

שימוש בחומרים ממוחזרים - החברה מקפידה לעשות שימוש בחומרים בעלי תכולה ממוחזרת.

החברה מקפידה להשקיע באופן שוטף בנכסיה הקיימים, תוך מתן דגש רב על שימור איכות הסביבה, במגוון דרכים: החלפת מערכות מיזוג אוויר ליעילות אנרגטית וידידותיות לסביבה (גזי קירור); החלפת התאורה לתאורת LED חסכונית; התקנת מערכות מתקדמות לטיפול באוויר הצח; טיפול בשפכים ובפסולת - אמות מעמידה בכל נכסיה מתקני מחזור קרטון ובחלק מהנכסים הרלוונטיים אף, מתקני איסוף פסולת אלקטרונית; בנוסף, אמות מצמצמת את השימוש במוצרים חד-פעמיים ושימוש במוצרי נייר במטה החברה.

תחבורה בת קיימא

נחלוצה בכל הנוגע לבנייה ירוקה, אמות שמה דגש מהותי על תחבורה בת-קיימא. הדבר בא לידי ביטוי כבר בשלב הייזום, הן בהיבט של בחירת המיקומים בסמיכות לתחנות רכבת כבדה וקלה ותחנות אוטובוסים, והן בהיבט התכנוני של הפרויקטים השונים. כך למשל, אמות משקיעה מחשבה ומשאבים בהצבת חדרי אופניים בכל בניין חדש או מחודש, מלתחות מאובזרות, אמצעי גישה נוחים לנסיעה באופניים ובקורקינטים והקצאת מקומות חניה לרכבים חשמליים. כל זאת על מנת ליצור מעטפת שירותים רלוונטית לסביבת עבודה אופטימלית, איכותית ובריאה.

עידוד השימוש בתחבורה בת-קיימא הוא נושא משמעותי ומובנה בפעילותה של אמות, ונמצא בסדר עדיפות עליון בסט השיקולים הנלקחים בחשבון בייזום פרויקטים ובתכנונם.

קידום תשתיות תחבורה
חשמלית ואלטרנטיבית

אמות הודיעה לאחרונה, על הקמת רשת עמדות טעינה למכוניות חשמליות בנכסיה ברחבי הארץ. מבחינת אמות, הדבר מהווה הרחבה חשובה לסל השירותים שהיא מספקת לאלפי לקוחותיה ועובדיהם שכעת ייהנו מנגישות גבוהה לעמדות טעינה ומעלויות טעינה אטרקטיביות. יתרה מכך, מתוך הכרה בחשיבות הנושא, עמדות הטעינה יהיו זמינות לשימוש עבור כלל הציבור במחיר מוזל, ולא רק לדיירי המגדלים. נכון לסוף שנת 2022, קיימות 127 עמדות טעינה בנכסיה השונים של אמות. אמות מתחייבת לעמוד באספקת 100% מהביקוש העתידי להקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים.

התייעלות אנרגטית

אמות מייצרת חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות ועושה בהן שימוש לצורכי לקוחותיה. כמו כן, אמות רוכשת חשמל מחברות המייצרות חשמל באמצעות טורבינות רוח ואנרגיית שמש. אמות הציבה לעצמה יעד לשפר את ביצועי המערכות האלקטרו-מכניות בנכסיה – משרדו והחלפת מערכות מיזוג האוויר שהן צרכן האנרגיה המשמעותי בנכסים, הצללת גגות הנכסים לצורך שיפור הבידוד התרמי וכלה בהתקנת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות הנכסים. כל זאת, מתוך כוונה להרחיב את השימוש באנרגיה מתחדשת ולאפשר התייעלות אנרגטית.

נחלק מחזונה של אמות ויצירת התשתית עבור לקוחותיה, מאפשרת החברה התייעלות אנרגטית על בסיס האופן בו נבנים המבנים והמערכות המותקנות בהם. מדד העצימות האנרגטית בוחן את צריכת החשמל בנכס ביחס להיקף השטח העילי במ"ר.

תרומה לקהילה

מדיניות התרומות של החברה תואמת את הערכים המרכזיים שלאורם היא פועלת. החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלב במכלול פעילויותיה, ולכן, לאמות יש מדיניות לתרומות מאושרת ורציפה משנת 2006. החברה תורמת לקהילה בשתי דרכים – תרומה כספית והתנדבות לפרויקטים שונים. בשנתיים האחרונות, בשל מגפת הקורונה, שעות ההתנדבות הצטמצמו באופן ניכר. עם זאת, נשמר הסכום הכספי המועבר מידי שנה לתרומות - שני מיליון ₪ עבור הקהילה.

אחריות חברתית
וערכי ליבה

החברה חרטת על דגלה שמירה על ערכים של שקיפות וממשל תאגידי תקין, מגוון מגדרי ושמירת זכויות העובדים, כאחד מעמודי התווך שלה.

עובדי החברה נהנים מתגמול הוני, כאשר מידי שנה מקצה החברה לעובדים, ללא תמורה, כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות החברה בתנאים מועדפים.

במהלך משבר הקורונה, כחלק מהאחריות החברתית, ראתה החברה לנכון לשמור על מצבת כל האדם שלה ונמנעה מהוצאת עובדים לחל"ת ו/או מפיטורים.

בכוונת החברה להמשיך ולפעול תחת מחויבות לעקרונות הקיימות והאחריות החברתית והסביבתית, על מנת להיטיב עם החברה והסביבה בכללותה, באמצעות המשך ניהול ההשפעות הסביבתיות והחברתיות של פעילותה העסקית, ובכלל זה המשך השקעת משאבים באימוץ תכניות להטמעת אחריות סביבתית וחברתית, בהטמעת תהליכי מדידה ובקרה של ביצועיה בתחומי הסביבה, החברה והממשל התאגידי, יצירת שיתופי פעולה בנושאים סביבתיים ועוד.

אסטרטגיה
עסקית

הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן הוא עסק לטווח ארוך ובהתאם לכך מקבלת החלטות. האסטרטגיה העסקית של החברה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות ייזום, פיתוח, הקמה ורכישת נכסים לצד שמירה על חוסן פיננסי באמצעות הון עצמי משמעותי ומח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי (אשר בדרכן כלל אינן מנוצלות) ונכסים בלתי משועבדים. כל אלו מאפשרים לחברה גמישות פיננסית מירבית לרבות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה בפורטפוליו נכסי החברה, רכשה החברה בשבע השנים האחרונות 8 נכסים לוגיסטיים וקרקעות אשר ישמשו להקמת מבנים לוגיסטיים וכן השקיעה בהקמת מרכז לוגיסטי במודיעין, בסך כולל של 2.9 מיליארד ש"ח. שווי נכסי הלוגיסטיקה והתעשייה המניבים ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 4.7 מיליארד ש"ח לעומת 1.2 מיליארד ש"ח בשנת 2016. בנוסף לחברה נכס נוסף בהקמה וייזום לשימוש לוגיסטיקה, בהיקף של כ-30 אלף מ"ר (חלק החברה), בעלות הקמה כוללת של כ-0.2 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

החברה ממשיכה בייזום והשבחה בתחום המשרדים כך שנכון ליום 31 בדצמבר 2022, שווי המשרדים המניבים הינו 8.1 מיליארד ש"ח לעומת 4.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016. בנוסף לחברה 8 נכסים נוספים בהקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של כ-244 אלף מ"ר (חלק החברה), בעלות הקמה כוללת של כ-3.7 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

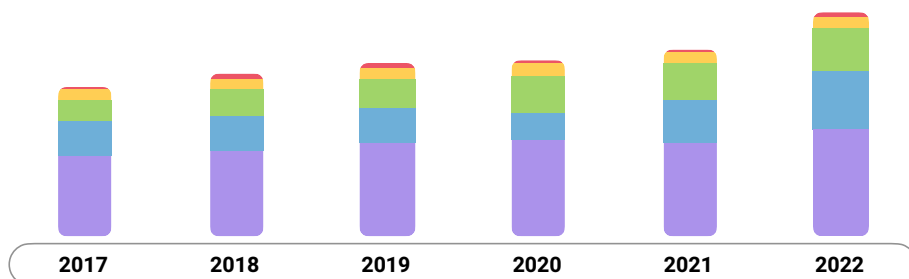
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

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

נחלק מהצורך במתן פתרון איכותי וכולל ללקוחות החברה, החלה החברה בשנת 2021 לנהל את נכסיה אשר בבעלות מלאה, בניהול עצמי.

פריסת NOI לפי שימושים¹

במיליוני ש"ח



במיליוני ש"ח

336	355	391	407	390	449
91	114	127	157	185	248
150	152	148	113	149	175
42	43	44	46	45	47
14	15	16	13	13	16
633	679	726	736	782	935

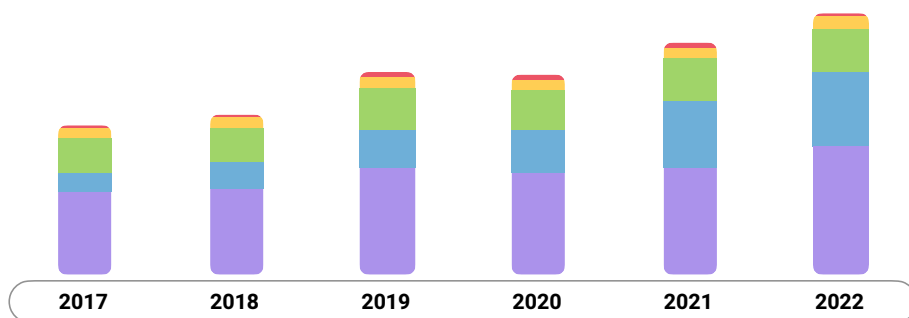
● משרדים
● לוגיסטיקה ותעשייה
● מחסר
● סופרמרקטים
● אחר

- נתוני ה- NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס, סך ה- NOI כולל הוצאות שאינן מיוחסות בשנת 2022 הינו 931 מ"ש"ח.
- החל מרבעון ראשון של שנת 2022 סווג הנכס אמות קמפוס חולון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ובמהלך רבעון שני של שנת 2022 סווג בנין משרדים בגבעתיים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.
- בשנת 2021 הקלות קורונה בסך 20 מיליון ש"ח (בגין חודשי הסגר ינואר ופברואר 2021).

פריסת שווי נכסים לפי שימושים¹

במיליוני ש"ח

במיליוני ש"ח



במיליוני ש"ח

5,186	5,403	6,753	6,508	6,754	8,143
1,227	1,691	2,347	2,577	4,256	4,665
2,215	2,228	2,719	2,612	2,693	2,778
628	639	723	718	737	780
204	208	238	236	238	257
9,460	10,169	12,780	12,651	14,678	16,623
584	871	621	1,223	2,447	2,342
10,044	11,040	13,401	13,874	17,125	18,965

● משרדים
● לוגיסטיקה ותעשייה
● מחסר
● סופרמרקטים
● אחר

סך הכל נדל"ן מניב

סך הכל הקמה וייזום

סך הכל נדל"ן להשקעה

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

מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

1. בנטרול הוצאות מימון תזרימיות
חד פעמיות.

2020	2021	2022	% שינוי 2021/22	
734	780	931	19%	NOI
289	932	1,171		רווח נקי
525	452	372		FFO לפי הרשות לניירות ערך
512	(1) 583	743	27%	FFO לפי גישת ההנהלה
131.5	(1) 138.9	160.4	15%	FFO למניה (אגורות)
389,183	419,750	463,438	10%	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.ג.)
(0.6%)	2.4%	5.3%		עליה (ירידה) בשיעור מדד המחירים לצרכן

NOI - העלייה מול שנת 2021, נובעת מנכסים חדשים שנרכשו ונכסים שהסתיימה הקמתם, מגידול בהכנסות בנכסים קיימים ומהקלות שניתנו לשוכרי המרכזים המסחריים ברבעון הראשון אשתקד.

רווח נקי - העלייה ברווח הנקי מול שנת 2021, נובעת מעלייה ב-NOI, מעליית השווי ההוגן ובקיזוז עליה בהוצאות הפרשי ההצמדה על חוב החברה.

FFO גישת ההנהלה ו-FFO למניה - העלייה מול שנת 2021, נובעת בעיקרה מעליה ב NOI, מירידה בהוצאות המימון הריאלי ומירידה במיסים השוטפים (הירידה במסים השוטפים נובעת בחלקה מעלית המדד בתקופה המדווחת בשיעור של 5.3% אל מול עליה בשיעור של 2.4% בשנת 2021). FFO למניה בתקופה המדווחת עלה ב- 15% וזאת אגב גידול של 10% במספר המניות המשוקלל של החברה.

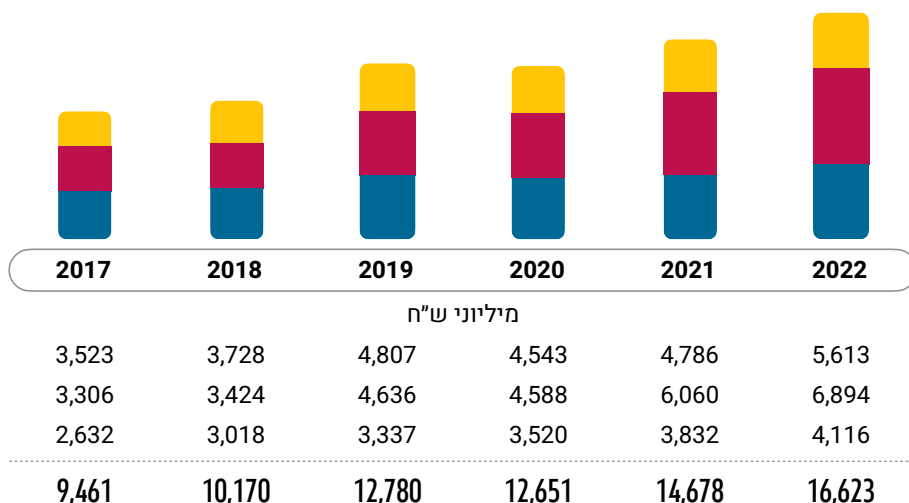
מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי שימושים¹

שימושים	שטח עילי ליום 31.12.22	NOI לתקופה 1-12.22	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.22	שעור תפוסה ליום 31.12.22	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.12.22
משרדים	מ"ר 447,142 (1)	באלפי ש"ח 449,221	באלפי ש"ח 8,143,190	% 86.7% (3)	באלפי ש"ח 1,581,329
לוגיסטיקה ותעשייה	503,034	248,044	4,664,529	100%	351,255
מרכזים מסחריים	130,012	174,749	2,777,834	97.8%	9,470
סופרמרקטים	37,694	47,070	779,671	100%	-
אחרות	23,553	16,499	257,862	100%	399,671
הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר	(4,587)				
סך הכל שטח עילי	1,141,435	(2) 930,996	16,623,086	94.4%	2,341,725
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חנייה	606,360				
סך הכל שטחים	1,844,665				

1. החל מרבעון ראשון של שנת 2022 סווג הנכס אמות קמפוס חולון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ובמהלך רבעון שני של שנת 2022 סווג בנין משרדים בגבעתיים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.
2. כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.
3. שיעור התפוסה כולל את קמפוס אמות חולון אשר סווג לנדל"ן מניב ברבעון הראשון של שנת 2022.

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

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



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

תל-אביב רבתי

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

ערים בהם לחברה
נכסים ע"פ מעגלי
ביקוש

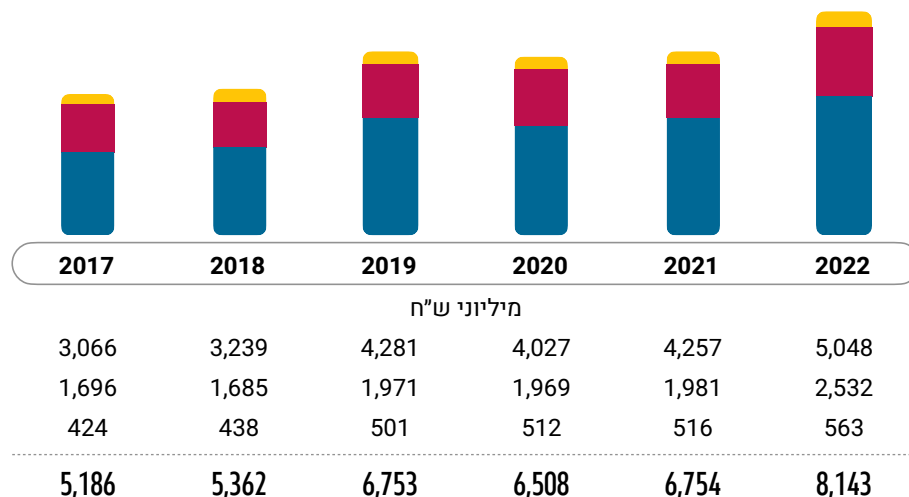
החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייצום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 114 נכסים, בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר, כ-1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. 49% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 28% לוגיסטיקה ותעשייה, 17% מסחר 5% סופרמרקטים ו-1% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של 19 מיליארד ש. הנכסים מושכרים ל-1,750 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על 94.4%. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

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

השבחת נכסים -
תא/5000

לחברה נכסי נדל"ן במיקומי פרימיום בעיר תל-אביב, על ארבעה מהם: מגדל המאה, מתחם אמות משפט, בית אירופה ובית אמות ביטוח, מקדמת החברה מספר תוכניות בינוי עיר מקומיות תואמות תוכנית תא/5000 (ראה להלן). מדובר בתוכנית מתאר מקומית כוללתית תקפה החלה על כל שטחה המוניציפלי של העיר תל אביב-יפו. מטרתה הינה התוויית מדיניות תכנון עיר לטווח ארוך. תוכנית כוללתית קובעת את אופן פיתוח העיר, חלוקה לאזורים בעלי ייעודי קרקע שונים, נפחי בנייה מקסימאליים, מגבלות בנייה לגובה, אזורים לשימור ואזורים לפיתוח מתוגבר. התוכנית ממליצה על היקפי פיתוח עתידיים התואמים לצפי גידול האוכלוסייה ולגידול בשוק התעסוקה לשנת 2025. מכוחה של תוכנית כוללתית לא ניתן להגיש בקשה להיתר. תכנית כוללתית קובעת הוראות מנחות להכנת תכנית מתאר מקומית (תב"ע נקודתית בסמכות מקומית) שמכוחה ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה. תוכנית כוללתית לא מקנה זכויות ואינה יוצרת חבות בהיטלי השבחה.

נכסי הנדל"ן בחברה בפילוח משרדים מהווים 49% משווי נכסי החברה, נתח שוויו נכסי המשרדים צמח מ-4.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016 ל-8.1 מיליארד ש"ח נכון ל-31 בדצמבר 2022. נתח שוויו המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ-2.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016 ל-5.0 מיליארד ש"ח נכון ל-31 בדצמבר 2022. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסי פריים-הנהנים מביקושים גוברים, נגישות תחבורתית וקירבה לגופי עוגן כגון בתי משפט/מרכזים רפואיים. על כן בחרה החברה להציג פילוח נוסף של נכסים בשימוש משרדים בתל אביב רבתי.

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

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

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

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.12.22	NOI ל 1-12.22	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.22	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-12.22
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר	
תל אביב רבתי	200,595	279,138	5,047,818	62%	118
ערי גוש דן	198,275	135,939	2,532,287	31%	71
אזורים אחרים	48,272	34,144	563,085	7%	63
סך הכל	447,142	449,221	8,143,190	100%	

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.12.21	NOI ל 1-12.21	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.21	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-12.21
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר	
תל אביב רבתי	183,095	225,982	4,256,969	63%	108
ערי גוש דן	151,595	130,226	1,981,481	29%	68
אזורים אחרים	47,215	33,458	515,909	8%	61
סך הכל	381,905	389,666	6,754,359	100%	



הדמיה מתחם ToHa, תל אביב

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בהקמה ותכנון לתאריך 31.12.22

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה לשיווק עילי	מ"ר החזקה	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא	תשואה צפויה
פרויקטים יזמיים בהקמה (1)										
חלק החברה- במיליוני ש"ח										
אמות מודיעין (3)	מודיעין	משרדים	2023	9,000	75%	6,750	57	70-80	5	6.7%
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	302	700-740	57-61	8.2%
מתחם k ירושלים (4)	ירושלים	משרדים	2027	93,000	50%	46,500	123	680-720	49-53	7.3%
מרלו"ג בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	50,500	60%	30,300	76	205-210	15-17	7.7%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	3	30-35	3	9.4%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	637	1,500-1,600	130-150	9.0%
סך הכל				420,900		217,750	1,198	3,185-3,385	259-289	8.3%
פרויקטים יזמיים בתכנון (2)										
מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים	טרם נקבע	19,000	100%	19,000	36	260-280		
פלטינום שלב ב' (5)	פתח תקווה	משרדים	טרם נקבע	20,000	100%	20,000	35	210-230		
אמות שאל שלב א'	כפר סבא	משרדים	טרם נקבע	35,000	50%	17,500	71	160-180		
סך הכל				74,000		56,500	142	630-690		
סך הכל הקמה ותכנון (6) (7)				494,900		274,250	1,340	3,815-4,075		
פרויקטים בפיתוח (8)										
מגרש 300, דרך השלום	תל אביב	מגורים/ מסחר	טרם נקבע		100%		267	טרם נקבע		
מרלו"ג צריפין	צריפין		טרם נקבע		100%		250	טרם נקבע		
אחרים							485			
סך הכל פרויקטים בפיתוח ואחרים							1,002			
סך הכל							2,342			

- 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 בירושלים.
- בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.
- החל מהרבעון הראשון של שנת 2022 נסתיימה בנייתו של קמפוס אמות - חולון והנכס סווג לנדל"ן מניב.
- החל מהרבעון השני של שנת 2022 נסתיים שדרוג בנין אמות גבעתיים והנכס החל להניב הכנסה, כתוצאה מכך סווג הנכס לנדל"ן מניב.
- פרויקטים בפיתוח אשר שווים בספרי החברה היו מעל 200 מיליון ש"ח, לכל נכס.

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

פרויקטים בהקמה

אמות מודיעין

הפרויקט כולל מרכז לוגיסטי בהיקף של 42.7 אלף מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 9 אלף מ"ר. המרכז הלוגיסטי מושכר במלואו לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה, בדמי שכירות שנתיים המחושבים לפי 8% תשואה על עלות ההשקעה הכוללת. המרכז הלוגיסטי החל להניב הכנסה החל מאמצע חודש יולי 2020. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב- 420 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב- 320 מיליון ש"ח, חלק שופרסל (25%). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב- 25 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הפרויקט נמצא לקראת סיום עבודות הגמר במרלוג בדגש על עבודות קבלן האוטומציה וכן בעיצומן של עבודות הגמר - במבנה המשרדים. צפי מוכנות הפרויקט לטופס 4 הינו ברבעון ראשון 2023.

מתחם הלח"י

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

מתחם k ירושלים

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

מרלוג בית שמש

ביוני 2021, רכשה החברה מחברת י.ד.ע. מניבים בע"מ 60% ממגרש בשטח של 40 דונם בבית שמש להקמת מרכז לוגיסטי, וזאת תמורת סך של 53 מיליון ש"ח. החברה מובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש, להיקף של כ-50 אלף מ"ר, צפי לקבל היתר ברבעון ראשון 2023. במסגרת ההתקשרות בין הצדדים הוסכם כי החברות יקימו במשותף, מרכז לוגיסטי מתקדם, שיבוצע בשתי קומות גבוהות של כ-15 מטר כל אחת, בעלות כוללת של כ-345 מיליון ש"ח כאשר חלקה של החברה 207 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, נמצא הפרויקט בעיצומן של עבודות שלד.

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

אמות דנישרא - פארק אפק

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

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

Toha2 (תוצרת הארץ)

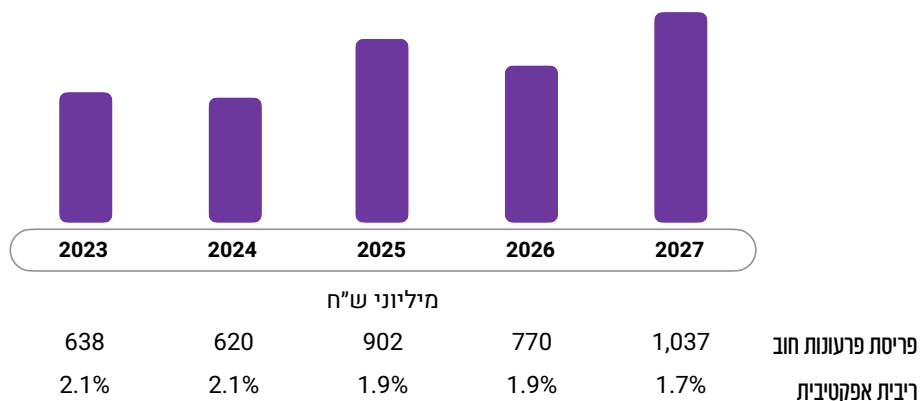
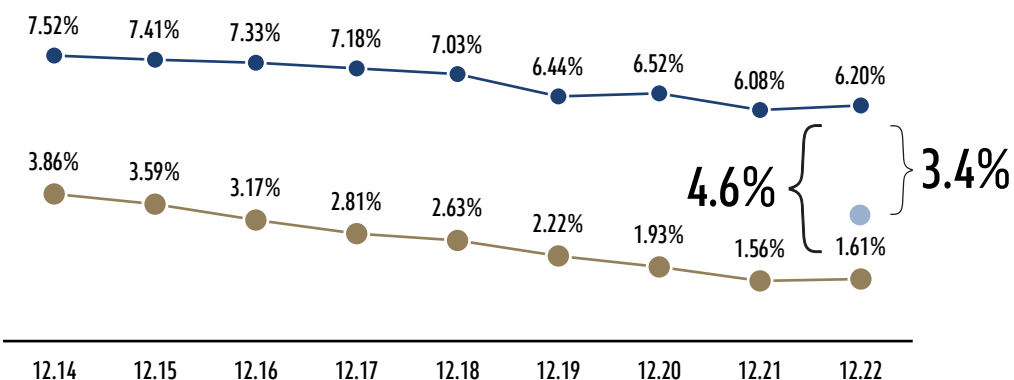
ראה עמוד 63 לעיל תחת פרק "אירועים במהלך התקופה ולאחריה".

ניהול מבנה החוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 מסתכם ב-9.1 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.5 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.61% צמודת מדד.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 860 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,084 מיליון ש"ח.

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

פריסת פרעונות חוב על
פני השנים במח"מהמרווח בין שיעור הון
משוקלל לבין עלות החוב
המשוקללת צמודת מדד

עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 7.1 שנים, לפי מחיר שוק ליום 20 בפברואר 2023.

- שיעור הון משוקלל
- עלות חוב משוקללת
- עלות גיוס שולית - 2.8%

NOI
Net Operating
Income

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

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל ליעוד ולאזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד).

בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס. מודגש בזאת כי ה-NOI:

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

התפתחות NOI
(באלפי ש"ח)

רבעון 4 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	רבעון 4 2022	
212,851	218,385	222,559	230,634	233,829	נכסים זהים בתקופה
-	1,048	5,635	9,317	9,589	נכסים חדשים/שמוינו מנדל"ן בהקמה
212,851	219,433	228,194	239,951	243,418	NOI - סך הכל

ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2022 הסתכם לכ-243 מיליון ש"ח לעומת כ-213 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 14%. הגידול נובע מתוספת הכנסות מנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאכלוסים ומעליית מדד המחירים לצרכן) ותוספת הכנסות מנכסים חדשים.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-234 מיליון ש"ח לעומת כ-213 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 10%.

שיעור התשואה
המשוקלל

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

מיליוני ש"ח

16,623	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר, 2022
(14)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
16,609	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 בדצמבר, 2022
(651)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים ⁽¹⁾
51	השקעות צפויות ואחרות
16,009	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר, 2022
243	NOI רבעון רביעי 2022
972	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון רביעי 2022
18	NOI שנתי צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
990	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.20%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(1) כולל שווי שטחים פנויים בגין קמפוס אמות חולון אשר סווג לנדל"ן מניב ברבעון הראשון של שנת 2022.

1. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 85 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 990 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **648 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-499 מיליון ש"ח).



FFO
Funds From
Operations

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

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

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

FFO ריאלי הינו מדד המחושב לפי גישת הנהלת החברה.

חישובי FFO
(באלפי ש"ח)

2020	2021	2022	שינוי	
289,455	932,186	1,171,146		רווח נקי לתקופה
150,498	(868,597)	(1,019,088)		התאמת שווי הוגן
12,417	120,583	18,248		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
60,944	258,168	192,257		מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
7,288	4,826	5,746		הפחתת כתבי אופציה
4,668	4,474	3,441		פחת ושונות
525,270	451,640	371,750		FFO נומינלי לפי הוראות הרשות לני"ע
(13,652)	112,327	371,461		נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
511,618	563,967	743,211	32%	FFO ריאלי לפי גישת הנהלה (1)
389,183	419,750	463,438	10%	מספר מניות משוקלל
131.5	134.4	160.4	19%	FFO למניה (אגורות)
511,618	582,965	743,211	27%	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס, לפי גישת הנהלה (1)
389,183	419,750	463,438	10%	מספר מניות משוקלל
131.5	138.9	160.4	15%	FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
(0.6%)	2.4%	5.3%		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 2016-2019.
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 בשנת 2022 לעומת שנת 2021, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOI, מירידה בהוצאות המימון הריאלי ומירידה במיסים השוטפים כתוצאה מהשפעת המדד.

FFO למניה בשנת 2022, הסתכם לכ-160.4 אגורות, לעומת 138.9 אגורות בשנת 2021, המהווה גידול של 15% וזאת אגב גידול של 10% במספר המניות המשוקלל של החברה.

EPRA
European Public
Real Estate
Association

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

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

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

מדד EPRA NRV
(באלפי ש"ח)

31/12/2021	31/12/2022	
7,600,588	8,775,592	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,531,385	1,723,540	בתוספת עתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
9,131,973	10,499,132	EPRA NRV
2,063	2,235	EPRA NRV למניה (אגורות)
442,599	469,840	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

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

מדד EPRA NTA
(באלפי ש"ח)

31/12/2021	31/12/2022	
7,600,588	8,775,592	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
765,693	861,770	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
8,366,281	9,637,362	EPRA NTA
1,890	2,051	EPRA NTA למניה (אגורות)
442,599	469,840	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

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 משערך נדל"ן להשקעה.

מדד EPRA NDV
(באלפי ש"ח)

31/12/2021	31/12/2022	
7,600,588	8,775,592	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(788,681)	414,927	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
6,811,907	9,190,519	EPRA NDV
1,539	1,956	EPRA NDV למניה (אגורות)
442,599	469,840	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

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

תחזית לשנת
2023

במסגרת תוכנית העבודה של החברה לשנת 2023, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוכרים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2022. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

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

- עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 3%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2023.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בארץ.

תחזית 2023	בפועל 2022	תחזית מעודכנת 2022
NOI (במיליוני ש"ח)	970-1,000	931
FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)	770-800	743
FFO למניה (באגורות)	163-169	160.4
		159-כ

המידע בדבר התחזית לשנת 2023 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לתקופה	
	1-12.2021	1-12.2022
הגידול נובע מתוספת הכנסות מרכישת נכסים חדשים, מהקלות אשר ניתנו לשוכרי המרכזים המסחריים בתקופה מקבילה אשתקד, גידול הכנסות בנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאכלוסים ומעליית מדד המחירים לצרכן) ומנכסים שהקמתם הסתיימה.	751	899
	863	1,003
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים.	(121)	(18)
הגידול נובע ממספר גורמים רב. הגידול נובע משינוי בהפרשי הצמדה, עליה של 5.3% בתקופה המדווחת לעומת עליה בשיעור 2.4% בתקופה המקבילה אשתקד.	51	58
	216	470
	285	206
	932	1,171

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	31.12.2021	31.12.2022	
הגידול נובע בעיקר מסיווג אמות קמפוס חולון ובניין משרדים בגבעתיים לנדל"ן מניב ומהתאמת שווי נדל"ן להשקעה.	14,136	16,057	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,084 מיליון ש"ח.	(526)	254	הון חוזר
	7,321	7,824	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה, מהנפקות הון ואופציות ובקיזוז חלוקות דיבידנד.	7,600	8,776	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות
אשראי

תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-590 מיליון ש"ח (1) לעומת סך של 595 מיליון ש"ח בשנת 2021.

מסגרות אשראי מאושרות

לתאריך פרסום הדוח לחברה שש מסגרות אשראי מאושרות בסך של 1,110 מיליון ש"ח.

1. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 180 מיליון ש"ח עד ל-7 במרץ 2023.
2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-27 ביוני 2023.
3. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-13 בנובמבר 2023.
4. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2023.
5. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 100 מיליון ש"ח עד ל-16 בפברואר 2024.
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 1,084 מיליון ש"ח.

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה עודף בהון החוזר בהיקף של כ-254 מיליון ש"ח וכן נכון למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים, הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ-1,084 מיליון ש"ח, לחברה צבר חוזים חתום בהיקף נרחב לשנים הבאות וכן מלוא נכסי החברה אינם משועבדים. מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלק מזומנים ופיקדונות.

לדעת דירקטוריון החברה לאור האמור לעיל, גם במקרה של הון חוזר שלילי קיום גרעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות.

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

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-9.1 מיליארד ש"ח, מתוכן 8.8 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-17 מיליארד ש"ח, מושכר כולו בהסכמי שכירות צמודי מדד. החברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31.12.22 הסתכם לסך של 8.77 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 18.68 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.21 הסתכם לסך של 7.60 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 17.17 ש"ח).



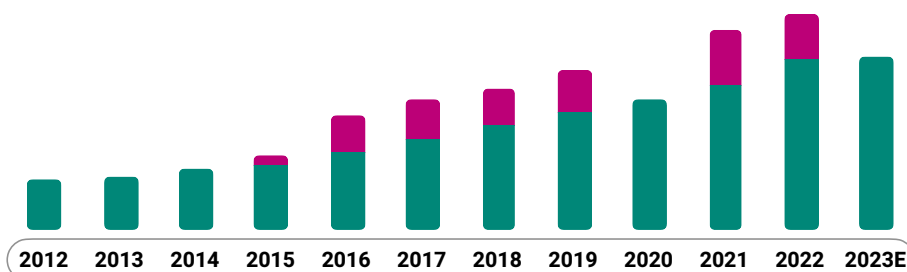
בית אמות ביטוח, תל אביב

מדיניות דיבידנד

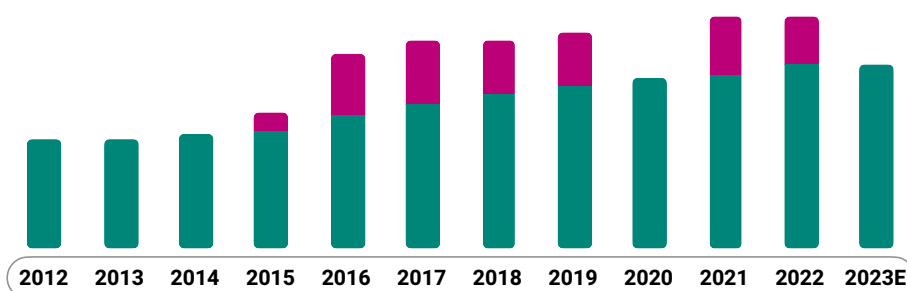
בחודש מרץ 2022, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2022 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 106 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם סך של 26 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי יוכרז סך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר 2022, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון השני, השלישי והרביעי של שנת 2022 בסך כולל של 106 אגורות למניה (494 מיליון ש"ח). בנוסף בחודש מרץ 2022, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה (155 מיליון ש"ח) שישולם במרץ 2022. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 649 מיליון ש"ח.

בחודש פברואר 2023, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2023 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר 2023, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2023 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש מרץ 2023. בנוסף, בחודש פברואר 2023, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2022 בסך של 28 אגורות למניה (132 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש מרץ 2023.



● דיבידנד שוטף
● דיבידנד נוסף



● דיבידנד שוטף למניה
● דיבידנד נוסף למניה

במבט קדימה

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

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

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

שמעון אבודרהם
מנכ"ל החברה

21 בפברואר 2023

תאריך





IT'S ALL AROUND YOU. AlonyHetz

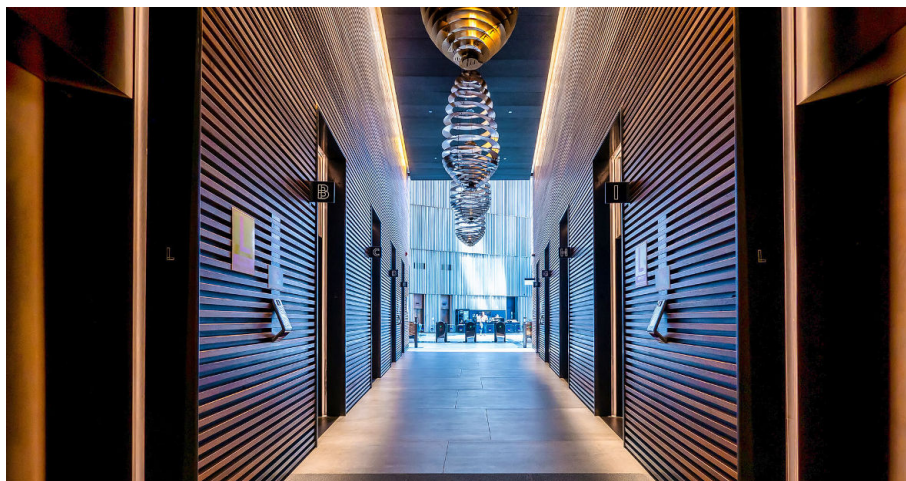
92

דו"ח תקופתי לשנת 2022

נספחים

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

מגדל ToHa1, תל אביב



נספחים

94	א. דוחות מאוחדים מורחבים
99	ב. היבטי ממשל תאגידי
106	ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
109	ד. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
112	ה. דוח בסיסי הצמדה
114	ו. דוחות נפרדים



IT'S ALL AROUND YOU.

94

דו"ח תקופתי לשנת 2022

נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים

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

דוחות כספיים מאוחדים

נתונים כספיים בדבר
דוח מאוחד מורחב

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

הדמיה מתחם ToHa, תל אביב



1.1 מאזנים מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף		
442,177	1,096,491	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר
23,831	23,504	לקוחות
8,979	5,441	נכסי מס שוטפים, נטו
48,902	28,800	חייבים ויתרות חובה
523,889	1,154,236	
רכוש בלתי שוטף		
14,678,447	16,623,086	נדל"ן להשקעה
2,447,443	2,341,725	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
17,125,890	18,964,811	
93,926	54,100	יתרות חובה לזמן ארוך
45,413	47,090	רכוש קבוע, נטו
17,265,229	19,066,001	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
17,789,118	20,220,237	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות		
578,299	651,492	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
22,464	28,508	ספקים ונותני שירותים
209,417	27,316	התחייבויות מס שוטפות, נטו
157,049	158,436	זכאים ויתרות זכות
100,042	47,147	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,067,271	912,899	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות		
6,694,298	7,754,788	אגרות חוב
617,880	701,503	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	הפרשות
261,262	335,486	אחרות
1,531,385	1,723,540	מסים נדחים, נטו
9,121,308	10,531,800	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון		
7,600,588	8,775,592	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(49)	(54)	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,600,539	8,775,538	סך-הכל הון
17,789,118	20,220,237	סך-הכל התחייבויות והון

1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
798,356	873,827	1,063,905	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
64,152	94,009	132,909	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
734,204	779,818	930,996	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
(150,498)	868,597	1,019,088	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(12,417)	(120,583)	(18,248)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
571,289	1,527,832	1,931,836	
56,627	56,518	63,600	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
2,081	1,860	181	הוצאות אחרות, נטו
512,581	1,469,454	1,868,055	רווח מפעולות רגילות
13,652	(112,327)	(371,461)	הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
(125,065)	(136,054)	(115,350)	הוצאות ריבית ריאלית (1)
401,168	1,221,073	1,381,244	רווח לפני מסים על ההכנסה
(111,713)	(288,887)	(210,098)	מסים על ההכנסה
289,455	932,186	1,171,146	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:			
289,457	932,189	1,171,150	בעלים של החברה האם
(2)	(3)	(4)	זכויות שאינן מקנות שליטה
289,455	932,186	1,171,146	

(1) בשנת 2022 כולל הוצאות מימון חד פעמיות בסך של כ-19 מיליוני ש"ח.

מידע נוסף

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

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	הלוואה בנקאית	אגרות חוב	
637,942	28,268	-	609,674	חלויות שוטפות
620,121	10,447	-	609,674	שנה שנייה
902,443	136,109	-	766,334	שנה שלישית
769,529	3,169	-	766,360	שנה רביעית
6,447,841	25,320	526,379	5,896,142	שנה חמישית ואילך
9,377,876	203,313	526,379	8,648,184	סך הכל פירעונות
(270,093)				יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
9,107,783				סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב



IT'S ALL AROUND YOU.

99

דו"ח תקופתי לשנת 2022

נספח ב' היבטי מחש תאגיד

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

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).

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 2022.

1. לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו - דירקטור חיצוני או 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 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 ממוסדר.
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 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 2022 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 (לגביו נעשית עבודת עדכון על ידי המבקר הפנימי בימים אלה) 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.

שם הדוח ונושא	מועד הדיון בדוח בוועדת הביקורת
דוח ביקורת בנושא: ביקורת ציות ואכיפה	13 באפריל, 2022
דוח ביקורת בנושא: שיפורים במושכר	13 באפריל, 2022
דוח ביקורת בנושא: בטיחות	23 ביוני, 2022
דוח ביקורת בנושא: היערכות מערכות המידע להתאוששות מאסון - DSP	25 באוקטובר, 2022

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על
המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה.

היקף אופי ורציפות
הפעילות ותכנית העבודה
של המבקר הפנימי

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

גישת 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-250 (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים.

בשנת 2022 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-155 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 שלוש עשרה ישיבות והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים קיימה חמש ישיבות.

2.3 תכנית אכיפה פנימית

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

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

2.4
שכר רואי חשבון

יצוין כי רואי החשבון זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ, המספק שירותים מקצועיים כרואי חשבון מבקר לחברות בנות של החברה, שוכר נכס מקרקעין בבעלות החברה לצורך פעילות משרדיו הראשיים של משרד רואי החשבון. בין הצדדים קיים הסכם שכירות ארוך טווח, המתחדש מעת לעת, מזה שנים רבות. התקשרות זו בין הצדדים נעשתה ומקיימת את כל ההוראות והתנאים הקבועים בהחלטה שפרסמה רשות ניירות ערך - "החלטה בבקשה לפרה-רולינג בעניין אי תלות המבקר" (ראו החלטת רשות ניירות ערך מס' 105-7).

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה נדון בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ומובא לאישור דירקטוריון החברה. גובה שכר הטרחה נקבע בהתבסס, בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף פעילותה. שכר הטרחה נקבע בשיטה גלובלית.

שם החברה	שם רואי חשבון	שנת 2022	שנת 2021	שירותים אחרים
אמות השקעות בע"מ	ברייטמן אלמגור זוהר ושות' (אש"ח)	707	170	שירותי ביקורת ומס
קבוצת חברות אילות (בשנת 2022 כולל ביקורת חברות ניהול)	זיו האפט רואי חשבון (אש"ח)	590	50	שירותי ביקורת ומס
			470	100

2.5
תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2022 תרמה החברה סך של 2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרותיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.



IT'S ALL AROUND YOU.

106

דו"ח תקופתי לשנת 2022

נספח ג'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

אומדנים
חשבונאיים
קריטיים

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

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

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



מגדל אמות אטריום, רמת גן

שינויים בשווי הוגן של
נדל"ן מניב

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

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

שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נקפים 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.



IT'S ALL AROUND YOU.

109

דו"ח תקופתי לשנת 2022

נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור

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

4.1 נתונים עדכניים ליום 31.12.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סה"כ	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	(באלפים)
	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	מועד הנפקה
	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	בסיס
	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	ערך נקוב במועד ההנפקה
8,084,760	2,001,512	1,098,538	2,362,983	868,170	1,753,557	ערך נקוב ליום 31.12.22
8,525,318	2,162,115	1,098,538	2,509,899	868,170	1,886,596	ערך נקוב צמוד ליום 31.12.22
8,431,203	2,098,486	1,050,340	2,467,089	873,841	1,941,447	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.22
8,025,252	1,904,831	924,419	2,360,620	852,109	1,983,273	שווי בורסאי ליום 31.12.22
81,376	12,764	10,113	6,888	23,115	28,496	ריבית שנצברה ליום 31.12.22
	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	שיעור ריבית נקובה לשנה

4.1 נתונים עדכניים ליום 31.12.2022 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 2022-01-034678.

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

סדרות ד', ה', ו', ז' ו-ח'.

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2-1 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	8.8	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).	6.4	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	55%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב, כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-18.3 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית ⁽¹⁾ או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 קיימת לחברה הלואה מבנק בהיקף כספי של כ-526 מיליון ש"ח אשר אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור תניית הפרה צולבת עלולה להיות מועמדת לפירעון מידי בעת העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.

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



IT'S ALL AROUND YOU.

112

דו"ח תקופתי לשנת 2022

נספח ה' דוח בסיסי הצמדה

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

דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 31 בדצמבר, 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			
-	680,735	-	680,735
מזומנים ושווי מזומנים	400,000	-	400,000
פקדונות לזמן קצר	-	-	22,254
לקוחות	-	4,722	4,722
נכסי מס שוטפים, נטו	-	10,284	28,704
חייבים ויתרות חובה	-	1,121,409	1,136,415
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	18,042	403,088
יתרות חובה לזמן ארוך	-	-	33,999
סך נכסים כספיים	-	400,052	1,573,502
נדל"ן להשקעה	-	18,323,890	18,323,890
רכוש קבוע, נטו	-	47,048	47,048
סך נכסים לא כספיים	-	18,370,938	18,370,938
סך הנכסים	-	18,770,990	19,944,440
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	609,674	-	623,304
ספקים ונותני שירותים	-	-	27,636
התחייבויות מס שוטפות	-	26,941	26,941
זכאים ויתרות זכות	82,049	31,732	155,805
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	-	-	48,435
סך התחייבויות שוטפות	691,723	58,673	882,121
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	7,527,519	-	7,754,788
הלוואות בנקאיות	526,379	-	526,379
סך התחייבויות כספיות	8,053,898	58,673	9,163,288
מיסים נדחים	-	1,661,053	1,661,053
הפרשות	-	16,483	16,483
אחרות	191,284	33,670	328,078
סך התחייבויות לא כספיות	191,284	1,711,206	2,005,614
סך ההתחייבויות	8,936,905	1,769,879	11,168,902
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	(8,745,621)	341,379	(7,589,786)



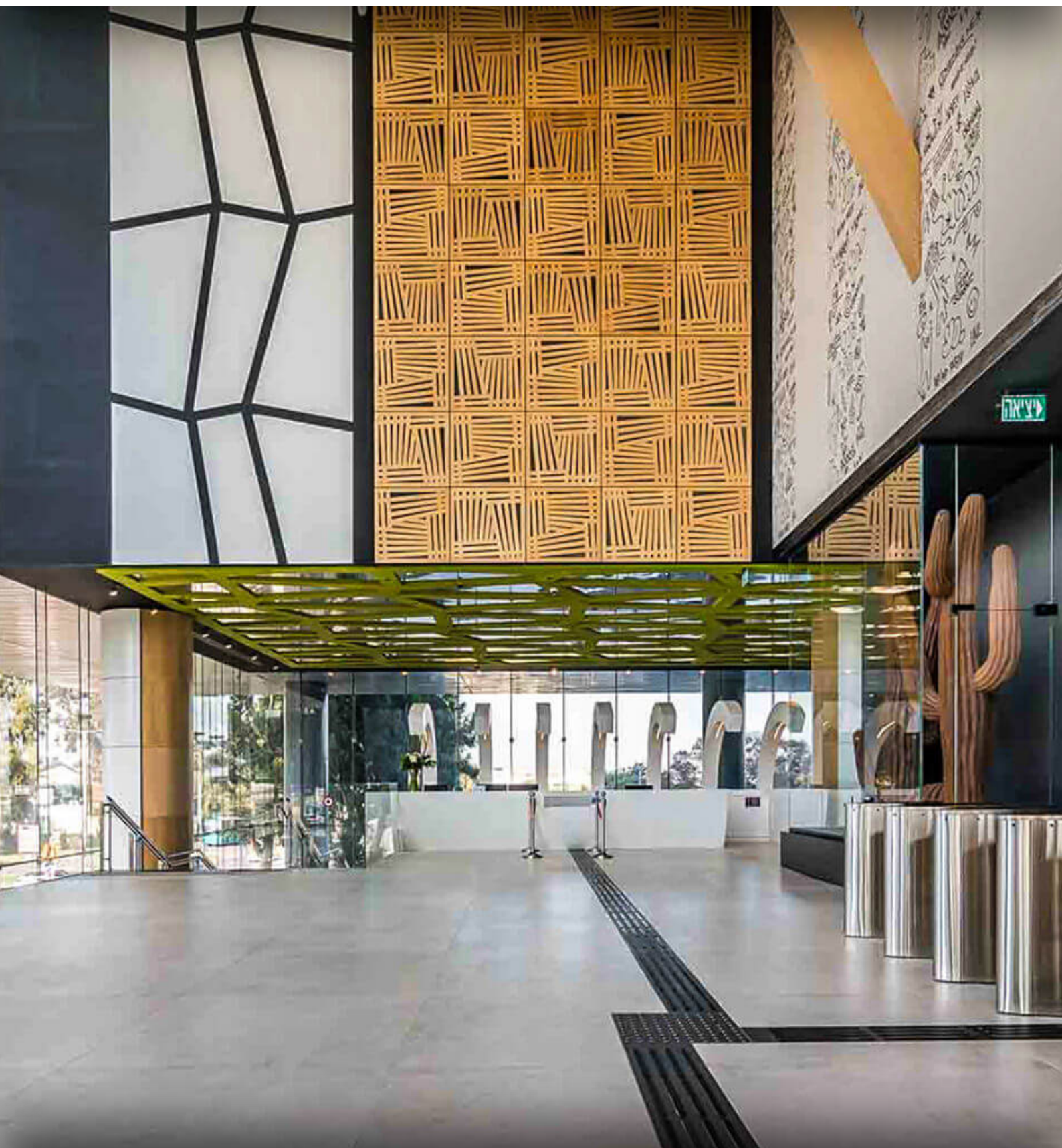
IT'S ALL AROUND YOU.

114

דו"ח תקופתי לשנת 2022

נספח ו' דוחות נפרדים

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



דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2022

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



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2022**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
119	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
120-121	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
122	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
123	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
124	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
125 -127	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
128-129	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
130-190	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אמות השקעות בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקורנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של **אמות השקעות בע"מ** וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על נדל"ן להשקעה; (3) בקורות על הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקורנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 21 בפברואר 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון המבקרים האחרים.

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

תל אביב, 21 בפברואר 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
 מרגי אבן עאמר 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-ellat@deloitte.co.il

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

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

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

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **אמות השקעות בע"מ** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ועל הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות ועסקאות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-23% וכ-24% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-30% וכ-31% וכ-33%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 הסתכמה לסך של כ-262,121 אלפי ש"ח וכ-212,007 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק ברווחיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ו-2020 הסתכם לסך של כ-19,750 אלפי ש"ח, כ-9,471 אלפי ש"ח וכ-4,126 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון, ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 21 בפברואר 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.

שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בבאורים 2 ג', 2 יא', 9 ו-26, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של כ- 18,324 מיליון ש"ח, ובשנת 2022 החברה הכירה ברווח מעלייה בשוויים ההוגן בסך של כ- 1,003 מיליון ש"ח.

כמפורט בבאור 2 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בבאור 9.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע וגישת השמאות שננקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות; 7. בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 21 בפברואר 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
רכוש שוטף		
426,398	680,735	4
-	400,000	5
22,386	22,254	6
8,276	4,722	17
54,035	28,704	7
511,095	1,136,415	
רכוש בלתי שוטף		
14,136,478	16,056,728	9
2,373,050	2,267,162	9
16,509,528	18,323,890	
486,566	403,088	10
22,695	33,999	8
45,365	47,048	
17,064,154	18,808,025	
17,575,249	19,944,440	
התחייבויות שוטפות		
552,900	623,304	11
21,354	27,636	12
208,695	26,941	17
153,853	155,805	13
100,042	48,435	13
1,036,844	882,121	
התחייבויות שאינן שוטפות		
6,694,298	7,754,788	14
499,978	526,379	15
16,483	16,483	18
254,637	328,078	16
1,472,470	1,661,053	17
8,937,866	10,286,781	
		19
7,600,588	8,775,591	
(49)	(53)	
7,600,539	8,775,538	
17,575,249	19,944,440	

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

21 בפברואר, 2023	נתן חץ	שמעון אבודרהם	יהודית זינגר
תאריך אישור הדוחות הכספיים	יו"ר הדירקטוריון	מנהל כללי	מסמכ"ל כספיים ומסמכ"ל למנכ"ל

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
768,533	841,602	1,028,138	20	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
61,898	90,750	129,599	21	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
706,635	750,852	898,539		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
(131,223)	863,224	1,002,533		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(12,417)	(120,583)	(18,248)		התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה
562,995	1,493,493	1,882,824		
49,562	50,943	58,330	22	הוצאות הנהלה וכלליות
2,019	2,019	2,019		תרומות
1,768	1,847	193		הוצאות אחרות, נטו
509,646	1,438,684	1,822,282		רווח מפעולות רגילות
4,751	8,812	10,374	23	הכנסות מימון
(112,698)	(248,686)	(480,067)	23	הוצאות מימון
(107,947)	(239,874)	(469,693)		הוצאות מימון, נטו
(992)	18,112	24,208	10	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
400,707	1,216,922	1,376,797		רווח לפני מסים על ההכנסה
(111,252)	(284,736)	(205,651)	17	מסים על ההכנסה
289,455	932,186	1,171,146		רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:				
289,457	932,189	1,171,150		בעלים של החברה
(2)	(3)	(4)		זכויות שאינן מקנות שליטה
289,455	932,186	1,171,146		
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):				
בסיסי				
0.74	2.22	2.53		סך-הכל
בדילול מלא				
0.74	2.22	2.52		סך-הכל
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)				
389,183	419,750	463,438		בסיסי
389,494	420,375	464,078		בדילול מלא

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
289,455	932,186	1,171,146
-	-	-
289,455	932,186	1,171,146
289,457	932,189	1,171,150
(2)	(3)	(4)
289,455	932,186	1,171,146

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סך-הכל	מיוחס לבעלי המניות	של החברה	עורפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	על פרמיה על מניות	הון המניות		
סך-הכל	מקנות	שליטה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הון אלפי ש"ח	הון אלפי ש"ח
7,600,539	(49)	7,600,588	2,761,728	10,991	12,331	4,332,426	483,112	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
1,171,146	(4)	1,171,150	1,171,150	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה	
1,171,146	(4)	1,171,150	1,171,150	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה	
610,745	-	610,745	-	-	6,790	578,685	25,270	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה	
35,559	-	35,559	-	(4,433)	-	38,022	1,970	מימוש כתבי אופציות לעובדים ונשא משרה	
5,660	-	5,660	-	5,660	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונשא משרה	
682	-	682	-	682	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים	
-	-	-	-	-	(19,121)	19,121	-	פקיעת אופציות סדרה 11	
(648,793)	-	(648,793)	(648,793)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם	
8,775,538	(53)	8,775,591	3,284,085	12,900	(0)	4,968,254	510,352	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השוניים בתוך

סך-הכל	מיוחדים לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	על פרימיה על מניות	הון המניות	יתרה ליום 1 בינואר 2021 רווח נקי לתקופה סה"כ רווח כולל לתקופה
סך-הכל	מיוחדים לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	על פרימיה על מניות	הון המניות	
סך-הכל	מקורות שלטה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הון עצמי	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	-	-	-	
932,186	(3)	932,189	932,189	-	-	-	
714,813	-	714,813	-	12,331	672,582	29,900	הפקת הון מניות וכתבי אופציה
51,503	-	51,503	-	(6,283)	54,702	3,084	מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה
4,715	-	4,715	-	4,715	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
328	-	328	-	328	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
(419,053)	-	(419,053)	(419,053)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
7,600,539	(49)	7,600,588	2,761,728	10,991	4,332,426	483,112	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השוניים בחון

סך-הכל		סך-הכל		קרן חון בגין		יתרה ליום 1 בינואר 2020	
סך-הכל	זכויות שאינן	מיוחדים לבעלי	מניות	עסקאות תשלום	מבוסס מניות	פרמיה על	חון המניות
הכל	מקנות	המניות	של החברה	מניות	ואחרות	מניות	חון המניות
הון עצמי	שלטה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,103,254	(44)	6,103,298	2,458,289	7,143	3,216,379	421,487	-
289,455	(2)	289,457	289,457	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
289,455	(2)	289,457	289,457	-	-	-	-
397,404	-	397,404	-	-	369,904	27,500	הנפקת חון מניות וכתבי אופציה
17,800	-	17,800	-	(2,200)	18,859	1,141	מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה
6,959	-	6,959	-	6,959	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
329	-	329	-	329	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
(499,154)	-	(499,154)	(499,154)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
<u>6,316,047</u>	<u>(46)</u>	<u>6,316,093</u>	<u>2,248,592</u>	<u>12,231</u>	<u>3,605,142</u>	<u>450,128</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
289,455	932,186	1,171,146
206,407	(337,131)	(581,509)
495,862	595,055	589,637
(692,149)	(2,299,020)	(876,485)
-	(41,768)	-
5,232	6,981	112,886
-	-	(400,000)
(49,908)	50,547	-
(1,559)	(2,347)	(4,349)
(738,384)	(2,285,607)	(1,167,948)
-	1,029,000	-
(242,613)	(530,000)	-
(499,154)	(419,053)	(648,793)
397,404	714,813	610,745
1,804,876	1,304,931	1,384,357
17,800	47,289	35,559
(527,233)	(535,085)	(557,822)
(164,154)	(96,709)	8,602
786,926	1,515,186	832,648
544,404	(175,366)	254,337
57,360	601,764	426,398
601,764	426,398	680,735

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
 השקעה בחברה אשר מוצגת בשווי מאזני
 פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 השקעה בפקדונות לזמן קצר
 תמורה ממימוש (השקעה) בניירות 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

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

131,223	(863,224)	(1,002,533)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
12,417	120,583	18,248	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
992	(18,112)	(24,208)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
381	(3,131)	(2,565)	שערוך הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
34,850	5,250	4,750	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
(52,553)	94,688	381,526	שערוך אגרות חוב התחייבויות לזמן ארוך והפחתת פרמיה
7,288	5,043	6,342	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
48,151	255,341	188,583	מסים נדחים ומסים שנים קודמות
5,108	7,721	6,317	אחרות, נטו
<u>187,857</u>	<u>(395,841)</u>	<u>(423,540)</u>	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(12,124)	9,584	132	ירידה (עליה) בלקוחות
2,244	(8,778)	8,632	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
1,569	9,188	(411)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
201	3,001	9,540	עליה בספקים ונותני שירותים
(514)	(582)	1,505	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
27,174	46,297	(177,367)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות
<u>18,550</u>	<u>58,710</u>	<u>(157,969)</u>	
<u>206,407</u>	<u>(337,131)</u>	<u>(581,509)</u>	

ב. עסקאות שלא במזומן

9,334	50,202	8,727	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
-	4,214	-	מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
-	1,750	-	דיבידנד שטרם התקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני

198,306	158,203	179,085	מידע נוסף
16,401	8,284	21,627	ריבית ששולמה (***)
11,217	40,394	174,822	ריבית שהתקבלה (**)
57	19,258	2,831	מסים ששולמו (*)
34,850	5,250	4,750	מסים שנתקבלו
			דיבידנד שנתקבל

(*) מסים ששולמו בשנת 2022 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 1'ח17 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2022).

מסים ששולמו בשנת 2021 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברות מאוחדות (לפרטים נוספים ראה ביאור 2'ח17 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2022).

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

(***) ריבית ששולמה בשנת 2022 כוללת ריבית ששולמה בגין הסכם שומות.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. עסקיה של הקבוצה:

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים בישראל, וכן בייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה. בבעלות הקבוצה, במישרין ובעקיפין, נכסים הכוללים משרדים, מרכזים מסחריים, מכולים, תחנות אוטובוס מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה ולוגיסטיקה. החברה מוחזקת ע"י חברת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ בשיעור של כ - 54%. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בת"א.

ב. הגדרות:

החברה	-	אמות השקעות בע"מ.
החברה האם	-	אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
הקבוצה	-	החברה והחברות המאוחדות שלה כהגדרתן להלן. רשימת חברות הקבוצה מוצגת בנספח לדוחות הכספיים.
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-IFRS10) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
הסדרים משותפים	-	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר חוזי לשליטה משותפת.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות והסדרים משותפים. לרשימת חברות מאוחדות והסדרים משותפים ראה באורים 10 ו-30.
חברה, או תאגיד	-	לענין ההגדרות דלעיל - לרבות שותפות.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב- IAS 24.
בעלי עניין	-	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
בעל שליטה	-	כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	-	דולר של ארה"ב.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי (המשך)

ג. השלכות משבר הקורונה על פעילותה העסקית של החברה:

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

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

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

■ החברה מטפלת בויתורים שהוענקו לחוכרים בהסדרי חכירה תפעולית בגין תשלומי חכירה שמועד פירעונם החוזי חלף, המהווים תיקון חכירה, כגריעה של נכס פיננסי בהתאם לתקן חשבונאות IFRS9 ולעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 3-19. בהתאם לכך ולאחר הבאה בחשבון של הפסדי אשראי חזויים ככל וישנם, החברה גורעת את יתרת החייבים בגין חכירה תפעולית לדוח על הרווח או הפסד במועד בו פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים. בגין גריעת יתרת החייבים רשמה החברה קיטון הכנסה בסך של כ- 20 מיליון שקלים בשנת 2021 (בגין שנת 2020 רשמה החברה קיטון הכנסה בסך של כ- 47 מיליון שקלים).

הסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים

■ בהסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים החברה מכירה בתשלומי החכירה הקבועים על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. בהסדרי חכירה מסוג זה, במסגרתם ניתנה הקלה לחוכרים המיוחסת למשבר הקורונה (COVID-19), לפיה הופחת הרכיב הקבוע לסכום נמוך יותר לתקופה קצובה, לצד הותרת הרכיב המשתנה על כנו, החברה רואה ברצפה המעודכנת של הרכיב הקבוע, כבסיס שיטתי אחר המייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס, וזאת חלף פריסת ההפחתה ברכיב הקבוע על פני יתרת תקופת החכירה על בסיס קו ישר. בהתאם לכך, בכל תקופה החברה מכירה בפער בין סך תשלומי החכירה בפועל לבין הסכום המתקבל על בסיס הקו הישר כתשלומי חכירה משתנים חיוביים או שליליים. מדיניות חשבונאית זו הינה בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 16 ולעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 3-19. בשנת 2020 בגין הפחתת הרכיב הקבוע לרצפה המעודכנת רשמה החברה קיטון הכנסה בסך של כ- 17 מיליון שקלים, בגין שנת 2021 ו2022 לא קיימת השפעה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית לפי תקני IFRS אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים:

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, בדבר תקנים חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים ראה באור 3.

בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, נגזרים הנמדדים בשוויים ההוגן, תשלום מבוסס מניות, ומכשירים פיננסיים מסוימים, נכסי מסים נדחים, התחייבויות מסים נדחים והפרשות הנמדדים בהתאם לאומדנים והנחות.

דוח על תזרימי המזומנים:

דוח על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת מוצג על פי השיטה העקיפה; ריבית ששולמה והתקבלה על ידי הקבוצה מסווגת בדוח על תזרימי המזומנים במסגרת פעילות שוטפת, למעט עלויות אשראי המהוונות לנכס כשיר אשר ההשקעה בו ובהקמתו מסווגת כפעילות השקעה; תזרימי המזומנים הנובעים ממסים על ההכנסה ומסים עקיפים מסווגים במסגרת פעילות שוטפת, אלא אם כן ניתן לזהותם ספציפית עם פעילות השקעה או פעילות מימון; דיבידנד ששולם נכלל במסגרת פעילות מימון; דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות ואחרות, נכללים במסגרת פעילות שוטפת.

יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ב. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה אינה עולה על 12 חודשים.

ג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך הדוח על המצב הכספי ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות כספיים אלה או בשנת הדיווח הבאה:

- נדל"ן להשקעה

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים: (המשך)

- נדל"ן להשקעה (המשך)

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר IFRS 13, החברה זקפה לדוח רווח או הפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן.

- נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. ראה מידע נוסף בסעיף יא'.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

ד. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח.

(2) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו.

אמות השקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. דוחות כספיים מאוחדים:

כללי

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות, לרבות ישויות מובנות.

תוצאות הפעילות של חברות מאוחדות שנרכשו או נמכרו במהלך תקופת הדיווח נכללות בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין - חברתיות.

רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים

במועד רכישת חברות מאוחדות ופעילויות אשר אינן מהוות עסק תמורת הרכישה מוקצית בין הנכסים וההתחייבויות המזוהים בלבד של החברה הנרכשת בהתאם ליחס שווים ההוגן במועד הרכישה ומבלי לייחס סכום כלשהו למוניטין או למסים נדחים, תוך שיתוף הזכויות שאינן מקנות שליטה, אם קיימות, לפי חלקן בשווי ההוגן בנכסים המזוהים נטו הנ"ל במועד הרכישה.

ו. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת. קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר: "עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

ז. השקעות בעסקאות משותפות:

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של עסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בעסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין הקבוצה לעסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

ח. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 -

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הפרשה להפסדי אשראי חזויים:

ההפרשה להפסדי אשראי חזויים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה. החברה לא ערכה בחינה נוספת קבוצתית כיון שלדעתה אין לה כל השפעה על הדוחות הכספיים והיא אינה מהותית.

י. נכסים פיננסיים:

(1) כללי

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החזויים של המכשיר. השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידי לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חזויים, וכן
- התנאים החזויים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החזויים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

לקוחות, חייבים וחלק מההלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני מקיימים את התנאים למדידה בעלות מופחתת ונמדדים בשיטת הריבית האפקטיבית. חלק מההלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני אשר אינן מקיימות את התנאים, נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

הנכסים הפיננסיים של החברה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כללו ניירות ערך סחירים המוחזקים לצרכי מסחר ומוצגים במסגרת הרכוש השוטף. נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוצג בשווי הוגן לתאריך הדוח על המצב הכספי. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח הרווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הכנסות ריבית ודיבידנדים שמקורן בנכסים אלו מסווגים במסגרת אותו סעיף בדוח רווח או הפסד. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן ראה סעיף 26.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה על מנת להניב הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית, או שניהם גם יחד, ושלא לצורך שימוש למטרות מנהליות או מכירה במהלך העסקים הרגיל (להלן - נדל"ן להשקעה).

נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות רכישתו הכוללת את עלויות העסקה הישירות כדוגמת מס רכישה, שכר טרחה יועצים מקצועיים עבור שירותים משפטיים וכלכליים. בנוסף, בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר IFRS 13, החברה זוקפת לדוח רווח או הפסד את עלויות העסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים. בתקופות שלאחר מועד ההכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נכללים בדוח הרווח או הפסד בתקופה בה הם מתהווים.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מתבססת הנהלת הקבוצה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. לאופן קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ראה גם סעיף ג', לעיל.

יב. נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין:

נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל.

יג. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס להקמה של נכסי נדל"ן להשקעה, אשר הכנתם לשימוש המיועד להם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד כנדל"ן להשקעה.

עלויות האשראי חושבו כמכפלה של שיעור הריבית הממוצעת של החברה בעלות הנכס שהושקעה בפועל. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:
התחייבויות פיננסיות מסווגות כהתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן כנגד רווח או הפסד או כהתחייבויות פיננסיות אחרות.

(1) התחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות פיננסיות אחרות בקבוצה כוללות בעיקר אשראי לזמן קצר, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, אגרות חוב, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים.
התחייבויות פיננסיות אחרות מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. בתקופות שלאחר המדידה הראשונית נמדדות ההתחייבויות הפיננסיות האחרות, ככל שתוצאות מדידה כאמור הן מהותיות, על בסיס עלות מופחתת, כאשר עלויות המימון נזקפות ככלל לדוח הרווח או הפסד בהתבסס על שיטת הריבית האפקטיבית.

(2) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד, כוללות בעיקר אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים. בגין התחייבויות אלה הקבוצה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(3) גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית מוסרת כאשר, ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבטלת או פוקעת.

טו. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה מממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת בניכוי הנחות.

(1) הכנסות מדמי שכירות וניהול

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח רווח או הפסד עם הצטברותן על פני תקופת השכירות. בחוזי שכירות בהם דמי השכירות עולים בשיעור קבוע לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות, כל עוד היא מהותית, לדוח הרווח או הפסד באופן שווה לאורך כל תקופת השכירות.
ההכנסות נזקפות בדוחות הכספיים כל עוד גבייתן מוערכת כפזייה במועד ההכרה בהן וכאשר סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן.

(2) הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו

בעסקאות בהן פועלת הקבוצה כסוכנת או כמתווכת, ומהות ההבטחה שלה ללקוח היא לארגן שירותים או שירותים יסופקו ע"י צד אחר, מוצגות הכנסות הקבוצה מהעסקאות על בסיס נטו. הכנסות בגין עסקאות בהן הקבוצה היא הספק העיקרי, מוצגות על בסיס ברוטו.

(3) הכנסות ריבית

הכנסות ריבית נצברות על בסיס עיתי בהתחשב בקרן לפירעון ותוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן יזקפו לרווח או הפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

יז. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווי ההוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים על ידי שימוש במודל תמחור מקובל.

לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של תשלומים מבוססי מניות, ראה באור 19'.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בכל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר. ההוצאה או ההכנסה בדוח רווח או הפסד משקפת את השינוי בהוצאה המצטברת שהוכרה עד לסוף התקופה המדווחת.

יח. תקבולים על חשבון כתבי אופציה:

תקבולים על חשבון הנפקת כתבי אופציה לרכישת מניות של החברה, המקנים למחזיק בהם זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון. לעניין זה, מחיר מימוש של כתב אופציה הנושא הצמדה למדד איננו נחשב סכום קבוע של מזומן.

יט. חכירות:

הקבוצה כחוכר

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2

- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. חכירות (המשך):

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החכור יחד עם:

- תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן
- תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה;

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף נפרד בהתחייבויות פיננסיות אחרות בדוח על המצב הכספי. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- בוצע תיקון חכירה שאינו מטופל כחכירה נפרדת. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת מחדש על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.
- הקבוצה מודדת מחדש תוך שימוש בשיעור הריבית המקורי של החכירה את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד המשמש לקביעת תשלומים אלה.

נכס זכות שימוש שמקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה, מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף הנדל"ן להשקעה.

הקבוצה כמחכיר

הקבוצה מתקשרת בהסכמי חכירה תפעולית כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה. הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומוכרות כהוצאה על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

כא. מסים על הכנסה:

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנוקפות ישירות להון.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מוחזקות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

אמות השקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. מסים על הכנסה (המשך):

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן. כמו כן לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו, מאחר והדיבידנדים אינם חייבים במס ואו קיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

כב. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור:

הקבוצה עושה שימוש במכשיר פיננסי נגזר על מנת לנהל את החשיפות לשינויי במדד המחירים לצרכן. פרטים נוספים על הנגזרים בהם משתמשת הקבוצה ניתנים בביאור 14.

מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים לראשונה במועד ההתקשרות ובתום כל תקופת דיווח שלאחר מכן לפי שוויים ההוגן. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נזקפים ככלל לרווח או הפסד. עיתוי ההכרה ברווח או הפסד של שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו למטרת גידור, כאשר גידור זה הינו אפקטיבי ועונה לכל התנאים לקביעת יחסי גידור, מותנה באופי ובסוג הגידור, כמפורט בסעיפים להלן.

סיווגם של מכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לגידור בדוח על המצב הכספי, נקבע בהתאם למשך הזמן החוזי של המכשיר הפיננסי הנגזר. אם יתרת הזמן החוזית של הנגזר עולה על 12 חודשים, הנגזר יוצג בדוח על המצב הכספי כפריט לא שוטף, ואם יתרת הזמן אינה עולה על 12 חודשים יסווג הנגזר כפריט שוטף.

חשבונאות גידור

הקבוצה מייעדת לגידור מכשירים פיננסיים נגזרים. הפריטים המגדרים מיועדים כגידור שווי הוגן. יחסי הגידור מתועדים בידי הקבוצה במועד ההתקשרות בעסקת הגידור. במסגרת התייעוד, מזוהים המכשיר המגדר, הפריט המגודר, הסיכון המגודר, אסטרטגית הגידור המיושמת, ונבחנת מידת ההתאמה של האסטרטגיה למדיניות הכוללת של הקבוצה בכל סוג גידור. בנוסף, החל מתחילת יחסי הגידור ולאורך כל תקופתם, מתעדת הקבוצה את המידה בה המכשיר המגדר אפקטיבי בקיזוז החשיפה לשינויים בשווי ההוגן בגין הסיכון המגודר על הפריט המגודר.

סיווגם המאזני של מכשירים מגדרים נקבע בהתאם ליתרת התקופה של יחסי הגידור בתום תקופת הדיווח. אם בתום תקופת הדיווח עולה יתרת תקופת יחסי הגידור על 12 חודשים, מסווג המכשיר המגדר בדוח על המצב הכספי כנכס או כהתחייבות בלתי שוטפים. במידה ובתום תקופת הדיווח יתרת תקופת יחסי הגידור אינה עולה על 12 חודשים, מסווג המכשיר המגדר בדוח על המצב הכספי כנכס או כהתחייבות שוטפים.

פעילות הגידור של הקבוצה כוללת את יחסי הגידור הבאים:

גידור שווי הוגן

הקבוצה מיישמת חשבונאות גידור שווי הוגן בגין החשיפה לשינויים בשווי ההוגן שינבע מהשינויים בשער הפירוורד של מדד המחירים לצרכן בגין תשלומי ריבית וקרן של אג"ח סדרה ה ואג"ח סדרה ז (ראה באור 14). השינויים בערכם של מכשירים פיננסיים המיועדים לגידור סיכון שווי הוגן מוכרים מיידית ברווח או הפסד במקביל לשינויים בשווי ההוגן של הפריט המגודר המיוחסים לסיכון המגודר. חשבונאות גידור שווי הוגן מופסקת כאשר המכשיר המגדר פוקע, נמכר או ממומש או כאשר יחסי הגידור אינם עומדים עוד בתנאי הסף לגידור. לעניין זה, החלפת הצד שכנגד למכשיר המגדר כתוצאה מדרישות חוקיות או רגולטוריות, באופן שבו אין שינויים נוספים לתנאים של המכשיר המגדר מעבר לשינויים ההכרחיים כתוצאה מהחלפת הצד שכנגד, אינה מהווה פקיעה או מימוש. התאמות לערך בספרים של הפריט המגודר נזקפים לרווח או הפסד החל ממועד הפסקת הגידור ואילך.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור (המשך):

הקבוצה בחרה ליישם החל משנת 2021 את מודל חשבונאות הגידור של IFRS9 חלף IAS39 כמדיניות החשבונאית, לשינוי מודל הגידור אין השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

כג. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

כד. 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 נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות		
143.531	143.132	3.519	תאריך הדוחות הכספיים
136.354	135.956	3.110	ליום 31 בדצמבר 2022
			ליום 31 בדצמבר 2021
%	%	%	שיעורי השינוי:
5.26	5.28	13.15	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
2.81	2.40	(3.27)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
(0.69)	(0.60)	(6.97)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה:

• תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

• תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות) (המשך)

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפנייה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך. יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2021	2022	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2022
		%
51,540	58,312	
374,858	622,423	3.01-3.62
426,398	680,735	

מטבע ישראלי:
מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר

באור 5 - פקדונות לזמן קצר

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2021	2022	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2022
		%
-	400,000	3.65-4.04
-	400,000	

מטבע ישראלי:
פקדונות לזמן קצר

באור 6 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,218	21,478
6,926	6,507
7,333	4,793
32,477	32,778
(10,091)	(10,524)
22,386	22,254

חובות פתוחים
המחאות לגביה
הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - לקוחות (המשך)

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,375	10,091
(929)	(218)
2,645	651
10,091	10,524

יתרה לתחילת השנה
סכומי חובות מסופקים שנמחקו
סכומים שהופרשו במשך השנה
יתרה לסוף השנה

בקביעת סבירות הפירעון של חובות לקוחות, בוחנת הקבוצה שינויים באיכות האשראי של הלקוח ממועד הענקת האשראי ועד למועד הדיווח. ריכוז סיכוני האשראי מוגבל, לאור היות בסיס הלקוחות גדול ועסקה עם כל אחד מהם איננה מהותית. החברה לא ערכה בחינה נוספת קבוצתית כיון שלדעתה אין לה כל השפעה על הדוחות הכספיים והיא אינה מהותית.

ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. לקבוצה אין חשיפה משמעותית לסיכון אשראי בגין לקוח מסוים או קבוצת לקוחות בעלת מאפיינים דומים. הקבוצה מגדירה לקוחות כבעלי מאפיינים דומים אם הם ישויות קשורות. ריכוז סיכון האשראי מוגבל בשל העובדה כי בסיס הלקוחות הינו גדול ואינו קשור זה לזה. לא חל שינוי בטכניקות האמידה או בהנחות מהותיות שבוצעו בתקופת הדיווח השוטפת. הקבוצה מוחקת חובות לקוחות כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלקוח נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת החוב. למשל, כאשר הלקוח נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל.

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,577	5,890
5,059	2,453
4,859	7,593
5,955	2,967
7,065	1,941
5,387	-
8,133	7,860
54,035	28,704

מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש
הכנסות לקבל
הכנסות לקבל מהסדרים משותפים
מקדמות לספקים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
לחברות מוחזקות המוצגות בשווי מאזני (*)
אחרים

(*) ההלוואה נפרעה במהלך חודש אפריל 2022.

באור 8 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,225	19,636
3,470	14,363
22,695	33,999

דמי שכירות לקבל לזמן ארוך
יתרות שותפים ואחרים

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

א. הרכב ותנועה:

נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות			
נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה	
במקרקעין	במקרקעין	במקרקעין	
סך-הכל	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,401,813	1,149,644	12,252,169	יתרה ליום 1 בינואר 2021
2,041,944	656,049	1,385,895	תוספות הנובעות מרכישות
(8,550)	-	(8,550)	העברה מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע, נטו
-	243,637	(243,637)	העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה
302,262	160,358	141,904	השקעות ואחר
29,418	29,418	-	עלויות אשראי שהוונו
742,641	133,944	608,697	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו
16,509,528	2,373,050	14,136,478	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
366,065	309,373	56,692	תוספות הנובעות מרכישות
-	(759,775)	759,775	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן בהשקעה (*)
408,963	161,538	247,425	השקעות ואחר
55,049	55,049	-	עלויות אשראי שהוונו
984,285	127,927	856,358	רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו
18,323,890	2,267,162	16,056,728	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) למידע בנוגע לנדל"ן שהועבר מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן בהשקעה ראה באור 9ד'.

ב. למידע בדבר הכנסות מדמי שכירות שמקורן בנדל"ן להשקעה, ראה באור 20.

למידע בדבר הוצאות ישירות לתפעול הנדל"ן להשקעה, הן זה שהפיק הכנסות מדמי שכירות והן זה אשר לא הפיק הכנסות כאמור, ראה באור 21ב'.

ג. שיעור הוון:

שיעור ההוון העיקרי ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו בין 5.00% ל- 7.00% (בשנה קודמת שיעור זהה).

אמות השקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 9 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ד. עסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר לנדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה ונדל"ן בייזום ופיתוח:

אמות קמפוס חולון

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

דרך השלום 15

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

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

מרלוג בית שמש

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

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

בית הורד גבעתיים

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

פרויקט ToHa2 בתל אביב – מגעים לעסקת שכירות

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

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

אמות השקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 9 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ה. 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 לקראת סיום עבודות הגמר במרלוג בדגש על עבודות קבלן האוטומציה וכן בעיצומן של עבודות הגמר - במבנה המשרדים. צפי מוכנות הפרויקט לטופס 4 הינו ברבעון הראשון לשנת 2023.

מתחם הלח"י

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

מתחם K ירושלים

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

מרלוג בית שמש

ביוני 2021, רכשה החברה מחברת י.ד.ע מניבים בע"מ 60% ממגרש בשטח של 40 דונם בבית שמש להקמת מרכז לוגיסטי, וזאת תמורת סך של 53 מיליון ש"ח. החברה מובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש, להיקף של כ-50 אלף מ"ר, צפי לקבלת היתר במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023. במסגרת ההתקשרות בין הצדדים הוסכם כי החברות יקימו במשותף, מרכז לוגיסטי מתקדם, שיבוצע בשתי קומות גבוהות של כ-15 מטר כל אחת, בעלות כוללת של כ-345 מיליון ש"ח כאשר חלקה של החברה 207 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, נמצא הפרויקט בעיצומן של עבודות שלד.

ראה לעיל בסעיף ד' ארועים בשנת הדוח ולאחריה- חתימה על הסכם שכירות עם חברת לוגיסטיקור.

אמות דנישורא - פארק אפק

פרויקט משותף לחברה ולחברת דנישורא אינטרנשיונל בע"מ (חלקו של כל צד 50%) להקמת מבנה משרדים רביעי מעל קומה מסחרית קיימת במתחם אמות פארק אפק שבראש העין. המתחם כולו בבעלות משותפת של הצדדים. המבנה יכלול 6 קומות מעל קומת הקרקע בשטח כולל של 8,400 מ"ר. זכויות הבניה להקמת המבנה התקבלו במסגרת תב"ע שקידמו הצדדים ואשר קיבלה תוקף בשנת 2020. היקף ההשקעה להקמת הפרויקט מוערך בסך של 65 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%). היתר הבניה התקבל במהלך חודש ינואר 2023.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ה. פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום (המשך):

ToHa2 (תוצרת הארץ)

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

באוקטובר 2021, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על הקמתו ושיווקו של פרויקט ToHa2 בתל אביב. הפרויקט יוקם על ידי החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ בעלות הזכויות במשותף, בחלקים שווים, במקרקעין אשר בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל-אביב ("השותפים"). הפרויקט הינו בהמשך ובצמוד לפרויקט ToHa1, המוחזק גם הוא על ידי השותפים. פרויקט ToHa2 כולל כ-160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים-TI) תסתכם בסך של כ-3.1 מיליארד ש"ח (חלק החברה 1.55 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-777 מיליון ש"ח (חלק החברה 389 מיליון ש"ח).

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

בנוגע למידע בגין מגעים לעסקה מהותית בפרויקט ToHa2 ראה באור 9ד'.

ו. מידע נוסף:

למידע בדבר שעבודים ראה באור 18ב'.

ז. ניתוח רגישות:

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל הסדרים משותפים):

בהתבסס על NOI שנתי בסך של כ-990 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) יביא לשינוי בשווי ההון בסך של כ-647 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% כ-498 מיליון ש"ח).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעה בחברות מוחזקות

(1) פירוט החברות המוחזקות של הקבוצה

היקף ההשקעה		שיעור ההחזקה בזכויות		מדינת	שם החברה המאוחדת
בחברה מוחזקת (*)		בהון חברה מאוחדת		התאגדות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2021	2022	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%		
באיחוד מלא					
(442)	(482)	90%	90%	ישראל	אילות השקעות בנכסים בע"מ
96,111	105,414	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
142,775	160,073	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
525,234	584,521	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
78,644	66,496	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
100,104	124,303	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (אביג) 1992 בע"מ
92,837	101,702	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
261,840	319,196	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
450,719	556,200	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
117,663	121,388	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
(1,798)	(2,151)	100%	100%	ישראל	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
516,113	561,306	100%	100%	ישראל	נס פן בע"מ
-	(56)	100%	100%	ישראל	אמות השקעות קונסטרקשן בע"מ
(510)	(4,344)	100%	100%	ישראל	אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ
פעילויות משותפות					
(3,795)	(3,795)	50%	50%	ישראל	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
8,437	11,475	50%	50%	ישראל	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
עסקאות משותפות					
27,776	31,574	50%	50%	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
24,970	24,858	49%	49%	ישראל	חוצות אלונים בע"מ (**)
36,545	35,796	50%	50%	ישראל	אמות שאול בע"מ (***)
62,354	63,928	50%	50%	ישראל	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
70,244	75,904	49%	49%	ישראל	זיואל בע"מ (**)
68,777	74,060	50%	50%	ישראל	רוני דו בע"מ
30,696	36,066	50%	50%	ישראל	מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ

(*) היקף ההשקעה בחברות מוחזקות ובעסקאות משותפות, המוחזקות במישרין מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי מניות החברה האם, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברה המוחזקות.

(**) החברה מחזיקה ב-49% מהמניות הרגילות של חברת חוצות אלונים בע"מ, וחברת זיואל בע"מ, ובמחצית מזכויות הצבעה. יחד עם זאת, לחברה קיימת הזכות למינוי/להדחת מחצית מחברי הדירקטוריון. כתוצאה מכך, שולטת הקבוצה בשליטה משותפת במדיניות הפיננסית והתפעולית של חברות אלו וכוללת אותן בדוחותיה הכספיים המאוחדים בשיטת השווי המאזני.

(***) חלק מהמניות מוחזקות בנאמנות עבור החברה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

(2) פירוט הלוואות שניתנו על ידי החברה לחברות מוחזקות ואגרות חוב שהונפקו לחברה:

יתרת הלוואה		ריבית	שם החברה לה ניתנה הלוואה	תנאי הצמדה
ליום 31 בדצמבר	2022			
2021	2022	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
			באיחוד מלא	
			אילות השקעות בנכסים (הרצליה)	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
71,000	72,500	1.00	בע"מ	
			אילות השקעות בנכסים (אב"ג)	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
48,000	40,000	1.00	בע"מ	
			אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא)	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
125,500	122,500	1.00	בע"מ	
			אילות השקעות בנכסים (רחובות)	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
833,000	815,500	1.00	מע"מ	
			אילות השקעות בנכסים (הר)	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
355,000	346,000	1.00	חוצבים) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
89,000	81,000	1.00	אילות השקעות (ת.מ.ר) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
			אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
334,500	448,500	1.00	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
24,000	17,000	1.00	נס פן בע"מ	
191,000	167,000	1.00		
			עסקאות משותפות	
			חוצות אלונים בע"מ	ללא הצמדה
10,123	10,371	2.42	אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה
24,860	25,854	4.00	אמות שאול בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן
18,849	19,844	-	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה
2,389	2,515	-	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן
104,190	(5,352)	2.62	מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ	ללא הצמדה (ראה 1)
9,256	7,671	-	מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ	ללא הצמדה
925	-	2.42		
<u>2,241,591</u>	<u>2,170,903</u>			

(1) שטר הון.

(2) החל מיום 1 בינואר 2021, נושאת קרן החוב ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור 1%.

שיעור הריבית, כולל הפרשי הצמדה על מרכיב הקרן, לא יפחת משיעור הריבית שנקבעה לעניין סעיף 3 לפקודת מס הכנסה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

(3) פירוט הערבויות שניתנו על ידי החברה לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
92,262	90,932
<u>92,262</u>	<u>90,932</u>

זיואל בע"מ

(4) דיבידנדים שהתקבלו מעסקאות משותפות

בשנת 2022 התקבלו דיבידנדים בסך 3,000 אלפי ש"ח מעסקאות משותפות.

באור 11 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב הסעיף

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2021	2022	שנתית ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2022
5,028	13,630	
<u>5,028</u>	<u>13,630</u>	
547,872	609,674	0.92-3.39
547,872	609,674	
<u>552,900</u>	<u>623,304</u>	

אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

ריבית שנצברה בהנפקת אגרות חוב

חלויות שוטפות

אגרות חוב צמודות מדד

ב. שעבודים - ראה באור 18 ב'.

באור 12 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,566	23,851
4,788	3,785
<u>21,354</u>	<u>27,636</u>

חובות פתוחים
המחאות לפירעון

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
83,264	82,049
602	448
27,580	28,166
3,814	3,566
14,078	15,489
22,991	24,688
1,524	1,399
153,853	155,805

א. זכאים ויתרות זכות

ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך
 התחייבויות לשותפים
 הכנסות מראש
 מוסדות
 עובדים ומוסדות בגין שכר
 התחייבויות לשלם
 אחרים
סך הכל

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,554	784
89,488	47,651
100,042	48,435

ב. זכאים בגין נדל"ן להשקעה

התחייבות לשלם כלפי מוכרי נדל"ן להשקעה
 התחייבות לרשויות וזכאים בגין עסקאות נדל"ן להשקעה

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב

א. אגרות חוב:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית נקובה		הרכב הסעיף
2021	2022	ליום 31 בדצמבר	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
429,683	-	4.80		אגרות חוב (סדרה ב') - ב. להלן
429,683	-			בניכוי- חלויות שוטפות
(0)	-			
1,751,800	1,941,447	3.20		אגרות חוב (סדרה ד') - ג. להלן
-	377,319			בניכוי- חלויות שוטפות
1,751,800	1,564,128			
964,916	860,438	3.39		אגרות חוב (סדרה ה') - ד. להלן
111,556	232,355			בניכוי- חלויות שוטפות
853,360	628,083			
2,048,218	2,467,089	1.14		אגרות חוב (סדרה ו') - ה. להלן
-	-			בניכוי- חלויות שוטפות
2,048,218	2,467,089			
726,346	997,002	2.44		אגרות חוב (סדרה ז') - ו. להלן
-	-			בניכוי- חלויות שוטפות
726,346	997,002			
1,314,574	2,098,486	0.92		אגרות חוב (סדרה ח') - ז. להלן
-	-			בניכוי- חלויות שוטפות
1,314,574	2,098,486			
6,633	-	5.50-6.50		אגרות חוב לאחרים - ח. להלן
6,633	-			בניכוי - חלויות שוטפות
-	-			
6,694,298	7,754,788			

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ב. אגרות חוב (סדרה ב'):

החל מיולי 2012 ועד אוקטובר 2016 הנפיקה החברה 1,360 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') צמודות מדד (בגין יוני, 2012) ונושאות ריבית בשיעור של 4.8% לשנה. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים, תשלום ראשון בשיעור 10% ביום 2 ביולי, 2019 ועוד שלושה תשלומים בשיעור 30% כל אחד, מיום 2 ביולי, 2020 ועד ליום 2 ביולי, 2022. תשלומי הריבית ישולמו ב-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013 עד 2022 (כולל). הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, היא 2.97%.

נכון לתאריך הדוח אגרות החוב (סדרה ב') נפרעו במלואן.

ג. אגרות חוב (סדרה ד'):

החל מיולי 2014 ועד דצמבר 2022 הנפיקה החברה 1,754 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') צמודות מדד (בגין יולי, 2014) ונושאות ריבית שנתית בשיעור 3.2% לשנה וניתנות לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) כדלקמן: (א) שני תשלומים בשיעור 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 כולל. (ב) ארבעה תשלומים בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2025-2028 כולל. תשלומי הריבית ישולמו ב-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2028 (כולל). הריבית האפקטיבית על אגרות החוב, היא 2.09%.

אגרות החוב כוללות התחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים על רכוש החברה (שיעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב או התחייבות כלשהי, אלא בכפוף ליצירת שעבוד שוטף כאמור באותה דרגה פרי פסו לטובת מחזיקי אגרות החוב. התחייבות זו לא תחול בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים בין היתר כדלהלן:

- הונה העצמי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, פחת במשך שני רבעונים רצופים מסך השווה ל-1 מיליארד ש"ח.
- 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).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו BBB- (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות, על בסיס מאוחד, במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית (הלוואה המהווה 7.5% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה או בסך של 180 מיליון ש"ח, צמוד, לפי הגבוה) או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- אגרות החוב (סדרה ד') כוללות הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;
- בנוסף, אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) שינוי שליטה; (4) הפסקת מסחר; (5) Cross Default וכיוצא בזה.

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה ה'):

החל ממרץ 2016 ועד מאי 2018 הנפיקה החברה 1,085 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'). קרן אגרות החוב (סדרה ה') תעמוד לפירעון בשישה תשלומים שנתיים: 2 תשלומים בשיעור של 10% מהקרן, כל אחד, ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל), 4 תשלומים בשיעור של 20% מהקרן, כל אחד, ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') הינה בשיעור של 3.39% לשנה, תשולם בתשלומים שנתיים ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל). הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הדומים במהותם לתנאים להעמדה לפירעון מיידי הקבועים באגרות החוב של החברה הנסחרות במחזור מסדרות ב' ו-ד' הכוללים, בין היתר, אירועים הקשורים בהעברת שליטה בנסיבות מיוחדות; עמידה בתניות פיננסיות לרבות שמירה על הון עצמי שלא יפחת במשך שני רבעונים רצופים, מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ה'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 3.39% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור שבין 2.125% - 2.49%, בהיקף קרן כולל של 875 מיליון ש"ח.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

ה. אגרות חוב (סדרה ו'):

החל מיוני 2019 ועד מאי 2022, הנפיקה החברה לציבור, אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף של 2,363 מיליון ש"ח ע"י. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ-2,324 מיליון ש"ח. אגרות חוב סדרה ו' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 1.6%.

אגרות החוב (סדרה ו') צמודות מדד (בגין מאי, 2019) ונושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 1.14% לשנה. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים, שני תשלומים בשיעור של 10% כל אחד אשר ישולמו, ביום 3 באוקטובר 2025 וביום 3 באוקטובר 2026, שני תשלומים בשיעור של 30% כל אחד, אשר ישולמו ביום 3 באוקטובר 2027 וביום 3 באוקטובר 2028. תשלום חמישי ואחרון בשיעור של 20% אשר ישולם ביום 3 באוקטובר 2029. תשלומי הריבית ישולמו ב-3 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2029 (כולל).

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקנן שנתי יעלה 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 בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ו') יהיה נמוך מדירוג BBB - BBB (מינוס) במשך שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן של החברה בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו') כגובה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב (סדרה ז') (המשך):

בנוסף, אגרות החוב כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) הפסקת מסחר; (4) Cross Default וכיוצא בזה.

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ו. אגרות חוב (סדרה ז''):

החל מפברואר 2020 ועד דצמבר 2022, הנפיקה החברה לציבור בדרך של הנפקה ובדרך של מימוש כתבי אופציה לאגרות חוב (ראו להלן מידע בדבר הנפקת אופציות סדרה 10), אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של 1,099 מיליון ש"ח ע"י. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 1,052 מיליון ש"ח.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 0.09%-1.365%, בהיקף קרן כולל של 1,056 מיליון ש"ח.

קרן אגרות החוב (סדרה ז') תעמוד לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים בשיעור של 25% מהקרן, כל אחד, ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2032 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') הינה בשיעור של 2.44% לשנה, תשולם בתשלומים שנתיים ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2032 (כולל). הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ז') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2.2 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי יעלה 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 בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ז') יהיה נמוך מדירוג - BBB (BBB מינוס) במשך שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן של החברה בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ז') כגובה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

בנוסף, אגרות החוב כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) הפסקת מסחר; (4) Cross Default וכיוצא בזה.

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ז. אגרות חוב (סדרה ח'):

החל מפברואר 2021 ועד דצמבר 2022, הנפיקה החברה לציבור, אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של 2,002 מיליון ש"ח ע"י. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 2,039 מיליון ש"ח. אגרות חוב סדרה ח' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של כ- 1.33%.

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

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2.2 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי יעלה 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 בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ח') יהיה נמוך מדירוג - BBB (BBB מינוס) במשך שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן של החברה בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ח') כגובה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

בנוסף, אגרות החוב כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) הפסקת מסחר; (4) Cross Default וכיוצא בזה.

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ח. אגרות חוב לאחרים צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 5.5% - 6.5% לשנה, ועומדות לפרעון בתשלומים חצי שנתיים עד לשנת 2022, נכון לתאריך הדוח אגרות החוב לאחרים נפרעו במלואם.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ט. היתרה (כולל החלויות השוטפות) ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי להלן:

אלפי ש"ח	
609,674	שנה ראשונה - 2023
609,674	שנה שניה - 2024
766,334	שנה שלישית - 2025
766,360	שנה רביעית - 2026
1,035,959	שנה חמישית - 2027
4,576,461	שנה שישית ואילך
<u>8,364,462</u>	

י. **שעבודים** - ראה באור 18ב'.

יא. מגבלה על חלוקת דיבידנד

אגרות החוב כוללות מגבלות מסוימות על חלוקת דיבידנד בסכום העולה על הסכום המותר במועד בו ההון העצמי של החברה, לרבות כתוצאה מחלוקת הדיבידנד, יהיה נמוך מ- 2.4 מיליארד ₪ ("הסכום המותר" משמעו FFO בתוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי דיבידנדים שהוכרוז, והכל מתחילת השנה הקלנדרית במצטבר) או על חלוקת דיבידנד אשר כתוצאה ממנו יפחת ההון העצמי אל מתחת ל- 2.2 מיליארד ₪ או אשר כתוצאה ממנו יופרו היחסים הפיננסיים "יחס חוב ל- NOI" ו-"יחס הון". נכון לתאריך הדוח לא מתקיימות מגבלה אלו.

שעבוד שלילי

החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם תודיע על כך לנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד, וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו לטובת בעלי אגרות החוב להבטחת מלוא החוב כלפיהם בהתאם ליחס החובות כלפי הצד השלישי וכלפי מחזיקי אגרות החוב.

באור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. הרכב הסעיף:

שיעורי ריבית		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2021	2022	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
499,978	526,379	0.6
499,978	526,379	
-	-	
499,978	526,379	

הלוואות מתאגידים בנקאיים

בש"ח בהצמדה למדד

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. הסכם הלוואה עם מוסד בנקאי

בחודש אוקטובר 2021, חתמה החברה על הסכם עם מוסד בנקאי על פיו העמיד הבנק לחברה הלוואה בסכום של כ-500 מיליון ש"ח, במח"מ של 8.5 שנים. ההלוואה, שאינה מובטחת בשעבודים כלשהם, הינה צמודת מדד ונושאת ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור של 0.6%. קרן ההלוואה תיפרע על ידי החברה בארבעה תשלומים שנתיים שווים, במהלך השנים 2029 עד 2032. במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות הדומות לאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסדרת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה הנסחרת לניירות ערך בתל אביב. מח"מ ההלוואה ומועדי פירעון הקרן מקבילים לאלו של אגרות החוב. לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות ראו באור 14ז'.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ג. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר

- (1) קווי אשראי - לקבוצה שש מסגרות אשראי מבנקים מסחריים וגופים מוסדיים בישראל בסך כולל של 1,110 מיליון ש"ח.**
- א. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 100 מיליון ש"ח עד ל-16 בפברואר, 2024.
 - ב. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 180 מיליון ש"ח עד ל-7 מרץ, 2023.
 - ג. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-27 ביוני, 2023.
 - ד. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-13 בנובמבר, 2023.
 - ה. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר, 2023.
 - ו. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 במאי, 2024.

לצורך ניצול מסגרות אשראי אלו על החברה לעמוד בתנאים הבאים:

- שיעור ההון העצמי מסך הדוח על המצב הכספי של החברה (בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, בניכוי השקעות לזמן קצר ובניכוי ניירות ערך בקשר עם פעילות שהופסקה) על בסיס מאוחד מורחב לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו (בניכוי נדל"ן להשקעה בהקמה) של החברה לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על יחס של 10.
- היחס שבין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-CAP, לא יעלה על 70% ;
- אלוני חץ בעלת שליטה בחברה.

בנוסף, התחייבה החברה לשמור על התניות פיננסיות ונוספות שהעיקריות שבהן הינן: שינויי שליטה בחברה בתנאים מסוימים; הון עצמי מינימאלי של החברה - 1.2 מיליארד ש"ח; יחסים פיננסיים תזרימיים ותפעוליים שונים; "Cross Default"; התחייבות של החברה לא ליצור כל שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה לטובת צד שלישי (למעט שעבוד שוטף שהינו נלווה לשעבוד קבוע). ההסכמים כוללים עילות מקובלות להעמדת האשראי לפירעון מידי כגון הליכים משפטיים מהותיים (פירוק, כינוס נכסים, מיזוג ועוד).

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 1,084 מיליון ש"ח. בנוסף, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

ד. שעבודים - ראה באור 18ב'.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,204	2,709
1,204	2,709
28,211	30,961
92,228	102,360
131,916	191,284
1,078	764
254,637	328,078

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

הכנסות מראש ופיקדונות משוכרי מבנים
דמי חכירה לשלם

מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 14)
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

באור 17 - מיסים על ההכנסה

א. להלן הרכב יתרות המיסים הנדחים המוצגות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 והתנועה בהן בשנים שנסתיימו באותם מועדים :

2021			2022		
יתרה ליום 31 בדצמבר	הוכר ברוח	יתרה ליום 1 בינואר	יתרה ליום 31 בדצמבר	הוכר ברוח	יתרה ליום 1 בינואר
2021	והפסד	2021	2022	והפסד	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,561,493	227,949	1,333,544	1,760,471	198,978	1,561,493
(86,791)	(55,316)	(31,475)	(96,737)	(9,946)	(86,791)
(2,232)	(462)	(1,770)	(2,681)	(449)	(2,232)
1,472,470	172,171	1,300,299	1,661,053	188,583	1,472,470

תנועה בשנת

נדל"ן להשקעה
בגין הפסדי מס מועברים
סוציאליות וחומ"ס

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשד)

ב. המיסים הנדחים מוצגים כלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,472,470	1,661,053

בהתחייבויות שאינן שוטפות

ג. מיסים נדחים - מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,640	5,365

הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)

(1) הטבות מס לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 בגין לא נרשמו נכסי מיסים נדחים לקבל, נטו בשל הערכת הנהלת הקבוצה כי מימושם בעתיד הנראה לעין אינו צפוי. הטבות מס אלו נובעות מהפסדים לצרכי מס של חברות מאוחדות.

ד. הפרשים זמניים במונחי מס בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם מסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
517,790	593,355
56,514	61,303
574,303	654,658

חברות מאוחדות
ישויות בשליטה משותפת

הקבוצה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מאוחדות וכן חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן דיבידנדים מחברות מאוחדות אינם חייבים במס.

ה. הוצאות מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
48,866	29,023	16,967
14,235	37,961	101
63,101	66,984	17,068
48,151	217,752	188,583
111,252	284,736	205,651

מיסים שוטפים
הוצאות מיסים שוטפים
הוצאות מיסים בגין שנים קודמות, נטו (ראה באור 17 ח')

סה"כ מיסים שוטפים

מיסים נדחים
סה"כ מיסים נדחים

סה"כ הוצאות מס שהוכרו ברווח או הפסד

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ו. המס האפקטיבי:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
400,707	1,216,922	1,376,797	רווח לפני מיסים על ההכנסה בניכוי רווחי חברות מוחזקות
992	(18,112)	(24,208)	
401,699	1,198,810	1,352,589	
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
92,391	275,726	311,095	
14,075	(37,951)	(108,283)	הפרשים בקשר לנדל"ן להשקעה הוצאות לא מוכרות (הכנסות שאינן חייבות במס), נטו
2,587	6,470	2,326	
2,199	40,491	513	מיסים שנים קודמות ואחרים סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד
111,252	284,736	205,651	
28%	24%	15%	שיעור המס האפקטיבי

ז. יתרות מיסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,276	4,722	נכסי מיסים שוטפים התחייבויות מיסים שוטפים
208,695	26,941	

ח. מידע נוסף:

- בחודש דצמבר 2021, חתמה החברה על הסכם שומות מס סופיות עם מס הכנסה לשנים 2016-2019 בעקבותיו שילמה החברה בחודש ינואר 2022, מיסים בסך של כ- 134 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית והצמדה, לחברה הפרשות מלאות למעט 37 מיליון ש"ח שנרשמו בהוצאות מיסים שנים קודמות). כחלק מההסכם הוכרו לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 255 מיליון ש"ח לניצול על פני השנים 2020 ואילך.
- בחודש דצמבר 2020, חתמו 10 חברות מאוחדות על הסכם שומות מס סופיות עם מס הכנסה לשנים 2015-2018 בעקבותיו שילמה החברה מיסים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (אשר בגינה היו לחברה הפרשות מלאות). כחלק מההסכם הוכרו לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 68 מיליון ש"ח לניצול על פני השנים 2021 עד 2029. בנוסף חתמה החברה בחודש פברואר 2021 על הסכם שומות חלקי לשנת 2019 בעקבותיו שילמה החברה מיסים בסך של כ- 4 מיליון ש"ח (אשר בגינה היו לחברה הפרשות מלאות).
- לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019, ל-10 חברות מאוחדות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018 והסכם חלקי לשנת 2019, לחברה מאוחדת הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020, ל-15 חברות מאוחדות ול-8 חברות המטופלת בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2017.
- החל מיום 1 בינואר 2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים

להלן הרכב יתרת ההפרשות והתנועה בהן ליום 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולשנים שהסתיימו באותם מועדים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,483	16,483

יתרת הפרשות לסוף השנה

א. הליכים משפטיים ומיסויים:

נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים 16 תביעות משפטיות, הליכים מיסויים ודרישות לחיובי ארנונה, אגרות והיטלים בקשר לנדל"ן להשקעה בסכום כספי כולל של כ-66 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-61 מיליון ש"ח. בגין התביעות המתנהלות נגד הקבוצה ובגין חשיפות להיטלי מס נרשמו בדוחות הכספיים הפרשות בסכום כולל של כ-17 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2021 (תחת סעיף הפרשות וסעיף הוצאות לשלם). לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות הנ"ל הינן מתאימות בנסיבות כל ענין.

נכון למועד דוח זה לא קיימים בחברה הליכים משפטיים מהותיים.

ב. שעבודים:

(1) להבטחת אגרות חוב לזמן ארוך שהונפקו לאחרים, שנכון ליום 31 בדצמבר, 2022 נפרעו במלואן (להלן: "אגרות החוב"), שועבדו מקרקעין המוחזקים על ידי החברה, אשר שוויים ליום 31 בדצמבר, 2022 מסתכם לסך של 10 מיליון ש"ח וכן יצרה החברה שעבוד על מחצית מההכנסות בגין 2 נכסים אשר בגינם הונפקו אגרות החוב. אגרות החוב נפרעו במלואן על ידי החברה ביום 31 בדצמבר, 2022 והחברה פועלת להסרת השעבודים הנ"ל מנכסיה.

(2) בחלק מהסכמי השעבוד בהם התקשרה החברה (כמו גם במסמכי ההלוואה) כלולים תנאים מקובלים להעמדת אשראי לפירעון מיידי, ובהם בין היתר: שינוי מבנה ומיזוג; פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; שינוי שליטה; Cross Default; הורדה בדירוג; הפסקת פעילות והפסקת מסחר בניירות הערך של החברה.

ג. ערבויות:

ליום 31 בדצמבר, 2022 ו-2021 קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,120	32,147

ערבויות שניתנו על ידי הקבוצה (1)

(1) בעיקר ערבויות שניתנו לרשויות מקומיות בקשר להשקעות בנכסים וכן בקשר לערבויות מכרזים. לפרטים אודות ערבויות שניתנו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ראה ביאור 10 (3).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון עצמי

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

מונפק ונפרע	רשום	מספר מניות
442,599,195	1,000,000,000	
		יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,970,365	-	מימוש אופציות על ידי עובדים, נושאי משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)
25,270,317	-	הנפקת מניות לציבור (ראה ד. להלן)
469,839,877	1,000,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
409,615,416	1,000,000,000	יתרה ליום 1 בינואר 2021
3,083,779	-	מימוש אופציות על ידי עובדים, נושאי משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)
29,900,000	-	הנפקת מניות לציבור (ראה ד. להלן)
442,599,195	1,000,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
409,615,416	1,000,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

ב. הזכויות הנלוות למניות:

המניות הרגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב, מקנות למחזיקים בהן את הזכות לקבלת הזמנות לאסיפות כלליות של החברה, להשתתף ולהצביע בהן, ואת הזכות להשתתף בחלוקת רווחי החברה. כל מניה רגילה מזכה את בעליה הנוכח באסיפה ומשתתף בהצבעה לקול אחד בגין כל מניה רגילה המוחזקת על ידו. במקרה של פירוק החברה, ישמשו נכסי החברה העומדים לחלוקה בין בעלי מניותיה, באופן יחסי לשיעור הסכום שנפרע או שנחשב כנפרע על ידי בעל המניה לגבי כל מניה מתוך הסכום שנדרש לשלמו.

ג. תשקיף מדף 2019 ; 2022:

בחודש מאי, 2019 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך, אשר התקופה להצעת ניירות ערך על פיו הוארכה עד ליום 15 במאי, 2022. ביום 18 במאי, 2022 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 18 במאי 2022, להנפקת ניירות ערך אשר התקופה להצעת ניירות ערך על פיו הינה עד ליום 17 במאי, 2024. הנפקת ניירות ערך על פי התשקיף מותנית בין היתר במצב שוק ההון וכפופות לפרסום דוח הצעת מדף.

ד. הנפקת מניות ואופציות למניות:

הנפקת הון מניות

בחודש מאי 2022, הנפיקה החברה לציבור 13,672,200 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ו-13,672,200 כתבי אופציה (סדרה 11) הניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 22 בדצמבר, 2022 (כולל) כנגד תשלום מחיר מימוש (מתואם לדיבידנד, הטבות וזכויות) בסך 27 ש"ח (ללא הצמדה למדד או למטבע כלשהו) לכל כתב אופציה. התמורה המיידית הכוללת ברוטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-317 מיליון ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 11) פקעו ביום 22 בדצמבר, 2022 מבלי שמומשו למניות.

בחודש ינואר 2022, הנפיקה החברה בהצעה פרטית מהותית שאינה חריגה, 11,598,117 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, תמורת סך, ברוטו, 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 פיננסים בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ שהינן בעלות עניין בחברה מכוח אחזקותיהן במניות החברה עובר להקצאה הפרטית.

בחודש ספטמבר 2021 הנפיקה החברה לציבור 29.9 מיליון מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ו-7,176,000 כתבי אופציה (סדרה 11) הניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 22 בדצמבר 2022 (כולל) כנגד תשלום מחיר מימוש (מתואם לדיבידנד, הטבות וזכויות) בסך 27 ש"ח (ללא הצמדה למדד או למטבע כלשהו) לכל כתב אופציה. התמורה המיידית הכוללת ברוטו, שהתקבלה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ-718 מיליון ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 11) פקעו ביום 22 בדצמבר, 2022 מבלי שמומשו למניות.

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון עצמי (המשד)

ה. מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז:

בחודש ינואר 2007 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד, לפיה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה קלנדרית תודיע החברה על סכום חלוקת הדיבידנד המינימלי לאותה שנה. הדיבידנד יחולק בסוף כל רבעון (החלק היחסי) בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה, כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של החברה להשקעות, כפי שתהיינה מדי פעם ובכפוף לכל דין. במסגרת החלטתו הנ"ל קבע דירקטוריון החברה כי יהיה רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל, ולשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל. בהתאם להחלטה זו מודיעה החברה מידי שנה על הדיבידנד המינימלי שישולם באותה שנה.

בהתאם להחלטות שקיבל דירקטוריון החברה לגבי השנים 2020-2022, חילקה החברה לבעלי מניותיה בשנת 2020 דיבידנד שוטף בסך של 98 אגורות למניה (כ-381 מיליון ש"ח), בשנת 2021 דיבידנד שוטף בסך של 100 אגורות למניה (כ-419 מיליון ש"ח) וכן דיבידנד מיוחד בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה (כ-155 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך 2022 ובשנת 2022 דיבידנד שוטף בסך 106 אגורות למניה (כ-494 מיליון ש"ח).

בחודש פברואר 2023, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2023 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר 2023, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2023 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש מרץ 2023. בנוסף בחודש פברואר 2023, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2022 בסך של 28 אגורות למניה (132 מיליון ש"ח) שישולם במהלך חודש מרץ 2023.

ו. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים:

1. ביום 28 באוגוסט 2013, אישרה האסיפה הכללית של החברה לראשונה מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה, אשר כוללת בחובה, בין היתר, את האפשרות להעניק כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה ולרבות לדירקטורים (על פי תיקון למדיניות שאושר באסיפה כללית מיום 18 באוגוסט 2015). ב-28 בספטמבר 2016, ב-27 באוגוסט 2018, ב-15 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקונים נוספים למדיניות התגמול הנוגעים, בין היתר, גם לרכיבי התגמול ההוני (להלן: "מדיניות התגמול"). ב-8 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול בתוקף לשלוש שנים שתחילתן ביום 1 בינואר, 2023.

בהתאם למדיניות התגמול, ביום 13 בנובמבר 2013 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת תגמול) לאמץ תכנית מסגרת ("תכנית מסגרת האופציות") להצעה פרטית של עד 20,000,000 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות החברה, אשר תתבצע מעת לעת לעובדים ונושאי משרה של החברה ו/או של חברות קשורות. ביום 9 במרץ 2016 אישר דירקטוריון החברה את הגדלת פול כתבי האופציה הכלול בתכנית מסגרת האופציות ב-20,000,000 כתבי אופציה נוספים שאינם רשומים למסחר.

לדירקטוריון/ועדת התגמול הסמכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט, להחליט מעת לעת ביחס להענקת כתבי אופציה שטרם הוענקו לרבות על כמות כתבי האופציה שתונפק לניצעים על פי תכנית המסגרת ועל הניצעים שייכללו בהנפקה ולרבות ביחס להאצת הבשלתם של כתבי אופציה שהוקצו וטרם הבשילו עד למועד סיום ההעסקה. כתבי האופציה יוקצו במסלול הוני לצרכי מס הכנסה.

2. ביום 18 באוגוסט 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור והמלצת ועדת התגמול והדירקטוריון) הענקת תגמול הוני לדירקטורים שאינם בעלי עניין ו/או נושאי משרה בחברה האם, בדרך של הענקת שנתית של אופציות בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים (לא כולל גמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון עצמי (המשד)

3. ביום 10 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 2,653,383 כתבי אופציה 03/19, ל-61 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). כ-100.4 אלפי כתבי אופציה חולטו עקב עזיבת עובדים. נכון ליום 28 באפריל 2022 מומשו מלוא כתבי האופציה 03/19 שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים כאמור.
4. ביום 8 במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 2,332,226 כתבי אופציה 03/20, ל-62 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). נכון ליום 23 בינואר, 2023 מומשו כ-124.7 אלפי כתבי אופציה 03/20 שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים כאמור.
5. ביום 7 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 1,767,745 כתבי אופציה 03/21, ל-59 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). נכון ליום 23 בינואר, 2023 מומשו כ-54.3 אלפי כתבי אופציה 03/21 שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים כאמור.
6. ביום 8 באוגוסט 2021 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצע שהינו נושא משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 46,863 כתבי אופציה 08/21, ל-6 ניצעים ובהם נושא משרה בחברה.
7. 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 עד 1,564,581 כתבי אופציה 03/22, ל-82 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).
8. ביום 21 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 2,000,000 כתבי אופציה, ל-120 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון עצמי (המשד)

9. הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה:

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכל כתבי האופציה אשר היו בתוקף ליום 31 בדצמבר 2022, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, נאמדה בסך כולל של כ- 17 מיליון ש"ח, מתוכו הופחת עד ליום 31 בדצמבר 2022 סך של כ- 10 מיליון ש"ח. סכום זה מופחת לדוח רווח או הפסד על פני תקופת ההבשלה. השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל, נאמד תוך יישום מודל בלק ושולס (Black and Scholes).

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

מרץ 2023 (*)	מרץ 2022 (*)	מרץ 2021 (*)	מרץ 2020 (*)	
19.81	24.95	17.48	24.99	מחיר מניה (בש"ח)
20.71	25.95	18.18	26.13	מחיר מימוש (בש"ח)
29.75%	30.05%	28.95%	17.79%	תנודתיות צפויה משוקללת (**)
2.83	2.83	2.88	2.88	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (***)
3.95%	1.01%	0.24%	0.22%	שיעור ריבית חסרת סיכון
8,053	6,160	5,098	5,355	הטבה כוללת (אלפי ש"ח)
				סכום ההפחתה (באלפי ש"ח)
				בשנת 2022
				בשנת 2021
				בשנת 2020

(*) לעניין הענקה למנכ"ל החברה וסכומי הפחתת אופציות, ראה באור 25 ג' (2).
 (**) התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של החברה.
 (***) אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של מקבלי כתבי האופציה, בכתבי האופציה שהוענקו להם, בהתחשב בתפקידם בחברה ובנסיון העבר של החברה בדבר עזיבתם של העובדים.

10. באור זה כולל את כתבי האופציה לדירקטורים בחברה וסכומי הפחתת האופציות. למידע נוסף ראה ביאור 25 ג' (3) להלן.

באור 20 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
719,821	768,685	923,047	מדמי שכירות (ב. להלן)
48,712	72,917	105,091	מניהול נכסים
768,533	841,602	1,028,138	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. **הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים** - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2022, שאינם ניתנים לביטול, הנו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר

2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
727,110	804,230	בשנה הראשונה
550,643	657,218	בשנה השניה
421,417	521,788	בשנה השלישית
313,337	395,538	בשנה הרביעית
244,779	266,723	בשנה החמישית
731,016	826,962	בשנה השישית ואילך
<u>2,988,302</u>	<u>3,472,458</u>	

באור 21 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
46,034	69,076	98,721	הוצאות אחזקה וניהול נכסים
10,083	13,669	21,587	שכר ונלוות
4,113	5,672	6,603	מסים ואגרות
739	791	689	שירותים מקצועיים
929	1,542	1,999	אחרות
<u>61,898</u>	<u>90,750</u>	<u>129,599</u>	

ב. מידע נוסף בדבר הוצאות תפעול של נדל"ן להשקעה:

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
55,489	83,602	123,603
6,409	7,148	5,996
<u>61,898</u>	<u>90,750</u>	<u>129,599</u>

סך ההוצאות התפעוליות הישירות בקשר לנדל"ן להשקעה נחלקות כדלקמן:
נדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות מדמי שכירות
נדל"ן להשקעה אשר לא הפיק הכנסות מדמי שכירות

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,000	9,129	10,629
19,520	19,205	21,909
7,288	4,826	5,746
940	1,029	1,051
6,595	8,412	6,969
1,925	2,354	573
1,618	1,666	3,593
2,276	2,617	3,237
400	1,705	4,623
<u>49,562</u>	<u>50,943</u>	<u>58,330</u>

דמי ניהול לחברה האם (ראה באור 25 ג (1))
שכר עבודה ונלוות
הטבה בקשר לכתבי אופציה
שכר דירקטורים
שירותים מקצועיים
חובות מסופקים ואבודים
הוצאות שיווק
פחת והפחתות
אחרות

באור 23 - הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,808	7,574	5,711
1,060	649	3,105
126,001	122,348	121,827
135,867	130,572	130,643
6,703	6,439	30,247
(20,735)	118,556	374,227
(14,032)	124,996	404,474
121,835	255,567	535,118
-	22,537	-
(9,137)	(29,417)	(55,049)
<u>112,698</u>	<u>248,687</u>	<u>480,068</u>

ריבית בגין אשראי לזמן קצר
ריבית בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך
ריבית בגין אגרות חוב
סה"כ הוצאות ריבית
הפרשי הצמדה בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך ואחרות
הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
סה"כ הפרשי הצמדה

הוצאות מימון חד פעמיות
בניכוי - מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה

ב. הכנסות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
690	556	3,906
4,061	8,256	6,468
<u>4,751</u>	<u>8,812</u>	<u>10,374</u>

ריבית על פקדונות בבנקים
ריבית בגין הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
ואחרות

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - רווח למניה

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
289,457	932,189	1,171,150
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
389,183	419,750	463,438
311	625	640
389,494	420,375	464,078
5,118	9,555	1,565

מפעילות נמשכת

הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת

התאמות בגין כתבי אופציה

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת

הממוצע המשוקלל של מספר ניירות הערך שלא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי-מדללת: כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 11)

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. עסקאות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,000	9,129	10,629
940	1,029	1,051
262	390	412
329	328	682
9	9	9
13,317	11,342	2,967

דמי ניהול לחברה האם (ראה סעיף ג להלן)

שכר דירקטורים (6 מקבלים)
הוצאות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (ראה באור ג' (4) להלן)

סכום הפחתה של תשלום מבוסס מניות לדירקטורים

מספר הדירקטורים

מוצג במסגרת חייבים ויתרות חובה

בדבר עסקאות נוספות, ראה האמור בבאור 25 להלן.

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של החברה: (לעניין שכר דירקטורים ראה א.לעיל):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,057	3,425	3,373
2,408	702	784
6,465	4,127	4,157

הטבות לזמן קצר (1 מקבלים)

סכום ההפחתה של תשלום מבוסס מניות (1 מקבלים)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(1) הסכם ניהול עם החברה האם

בישיבתה מיום 1 בנובמבר 2018, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת תוקף הסכם הניהול בין החברה האם, אלוני חץ, לבין החברה למתן שירותי ניהול על ידי אלוני חץ (להלן: "הסכם הניהול"), לתקופה של 3 שנים מיום 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2021, תוך העמדת דמי ניהול השנתיים על סכום קבוע של 9 (תשעה) מיליון ש"ח לשנה בצירוף מע"מ כדין (צמוד למדד בגין חודש יוני 2018), אשר שולמו בארבעה תשלומים רבעוניים.

במסגרת הסכם הניהול מעניקה אלוני חץ לחברה שירותי ניהול באמצעות נושאי משרה ועובדים של אלוני חץ ובאמצעות איש משרת יו"ר דירקטוריון אמות על ידי מר נתן חץ, מנכ"ל אלוני חץ וחברי דירקטוריון נוספים מטעם אלוני חץ (ללא שכר דירקטורים).

בישיבתה מיום 12 באפריל 2022, אישרה האסיפה הכללית 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 יציין 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.

יצויין כי בשנים 2020, 2021 ו- 2022 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים דמי ניהול לחברה האם בסך של כ- 9 מיליון ש"ח בשנים 2020 ו- 2021 ובסך של כ- 10.6 מיליון ש"ח בשנת 2022.

ראו בסעיפים ג' (5) ו- ג' (6) להלן לגבי התקשרויות נוספות עם החברה האם.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(2) התקשרויות עם המנכ"ל

(א) תנאי הכהונה של מר שמעון אבודרהם, מנכ"ל החברה ("המנכ"ל")

מר שמעון אבודרהם מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בספטמבר 2020.

מר אבודרהם מועסק בחברה למעלה מ-12 שנים, מינואר 2008 כסמנכ"ל הנדסה בחברה והחל מינואר 2016 כמנכ"ל חברת הבת אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ (אשר ריכזה את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבנייה בחברה).

ביום 15 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבלו אישורים והמלצותם של ועדת התגמול והדירקטוריון בישיבותיהם מיום 24.9.2020 ו-8.11.2020, בהתאמה), לעדכן את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה (להלן: "מדיניות התגמול") וכן אישרה את תנאי הכהונה והעסקה של מר אבודרהם כמנכ"ל החברה החל מיום 1.1.2021 ולמשך תקופה של 3 שנים, קרי עד 31.12.2023, כפי שיפורטו להלן.

מדיניות התגמול אושרה לאחרונה על ידי האסיפה הכללית ביום 8 בפברואר 2023 לתקופה של שלוש שנים, שתחילתה ביום 1 בינואר 2023 וסיומה ביום 31.12.2025 והיא, תכונה בסעיף ג(2)(ב) זה להלן: "מדיניות התגמול". כל הסכומים המפורטים בסעיף זה להלן צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020.

תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל כוללים את הרכיבים הבאים:

א. שכר בסיס ותנאים נלווים - עלות שכר הבסיס החודשית של המנכ"ל עומדת על 150 אלפי ש"ח, צמוד למדד חודש דצמבר 2020.

"עלות השכר" – עלות ההעסקה לחברה בפועל, כולל הטבות ותשלומי חובה כמקובל בחברה, לרבות רכב צמוד כולל הוצאות החזקה מלאות; טלפון סלולארי; החזר הוצאות במסגרת התפקיד; קרן השתלמות ועוד.

ב. מענק שנתי (רכיב משתנה לטווח בינוני/קצר) המחושב לפי עמידה בארבעה מדדי ביצוע נפרדים, במצטבר:

המנכ"ל זכאי לקבל מענק שנתי שייקבע לפי ארבעה מדדי ביצוע הניתנים למדידה במצטבר (הסכומים צמודים למדד דצמבר 2020):

מדדי ביצוע	טווח	טווח סכום המענק (אלפי ש"ח)**	תקרה (אלפי ש"ח)
שיעור תשואה להון	6% - 14%	100 - 600	600
שיעור תשואת FFO למניה	7.5% - 12.5%	100 - 600	600
עמידה בתקציב FFO חזוי	90% - 110%	100 - 600	600
TSR (*)	0 - 15%	0 - 300	300

* TSR - בחינת ביצועי מנית החברה על פני שלוש שנים לעומת קבוצת התייחסות של חברות דומות (Pear Group). קבוצת חברות ההשוואה כוללת חברות מתחום הנדל"ן, הפועלות בישראל, בעלות מאפייני פעילות דומים לחברה כאשר דירקטוריון החברה יכול לבצע שינוי בהרכב רשימת חברות ההשוואה ובמשקל כל אחת מחברות ההשוואה במדד, ככל שיחול שינוי אקסוגני ברשימת החברות.

** שיטת החישוב בתוך הטווחים הינה ליניארית).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(2) התקשרות עם המנכ"ל (המשך)

(א) תנאי הכהונה של מר שמעון אבודרהם, מנכ"ל החברה ("המנכ"ל") (המשך)

^א תקרת המענק השנתי הכוללת למנכ"ל תעמוד על סך של 2,000,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020).

^א היה והחברה תציג הפסד שנתי חשבוני נקי (בנטרול אירועים חד פעמיים כתוצאה משינויים רגולטוריים ואחרים, אשר להערכת הדירקטוריון אינם קשורים בביצועי החברה כדוגמת שינוי בשיעורי מס חברות הנובעים כתוצאה של שינויי חקיקה/רגולציה מהותיים או שינויים מהותיים בתקינה חשבונית ושינויים אחרים אשר להערכת הדירקטוריון אינם קשורים בביצועי החברה כדוגמת שינוי בשיעורי מס חברות כתוצאה מחקיקה וכיו"ב) אך תוצאת החישוב של מדדי הרכיב הכמותי תזכה במענק, יבוצע ניכיון בשיעור של 50% מהמענק המחושב לעיל.

^א המענק השנתי המדיד עשוי להיות משולם במזומן או כגמול הוני חלף מזומן (עם הבשלה מיידית של כתבי האופציה שיוענקו למנכ"ל, בשל העובדה שהמענק משולם חלף מזומן), לפי בחירת המנכ"ל.

ג. מענק שנתי בשיקול דעת הדירקטוריון - ככל שהמענק השנתי המדיד יהיה נמוך מ-1.3 מיליון ש"ח, דירקטוריון החברה רשאי, על פי שיקול דעתו, להגדיל את סכום המענק השנתי בסכום שאינו עולה על שלושה חודשי עלות שכר, אשר יוענק על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה (ובכפוף לתקרת המענק השנתי למנכ"ל, העומדת על סך של 2 מיליון ש"ח, כאמור לעיל).

ד. תגמול הוני (רכיב משתנה לטווח ארוך) - המנכ"ל זכאי להענקה שנתית של כתבי אופציה, במסגרת תכנית האופציות של החברה כפי שתהיה מעת לעת, במסגרת מסלול רווחי הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, בשווי של 50% מעלות השכר השנתית של המנכ"ל (קרי, כתבי אופציה בשווי הוגן של 900 אלפי ש"ח לשנה). מחיר מימוש כתבי האופציה ייקבע בהתאם לתנאי מדיניות התגמול, כפי שיהיו מעת לעת. לחלופין, החברה תהיה רשאית להעניק למנכ"ל תגמול הוני באמצעות מנגנונים דומים להקצאת ניירות ערך דוגמת יחידות פאנטום וכיו"ב. מחיר המימוש לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו. מחיר המימוש ו/או כמות מניות המימוש יותאמו במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות או במקרה של שינויים במבנה או בהון החברה, בהתאם להוראות תכנית מסגרת האופציות של החברה כפי שתהיה מעת לעת.

במקרה של סיום העסקה, יהיה המנכ"ל זכאי למימוש כתבי האופציה שהוקצו לו בהתאם להוראות תכנית האופציות מכוחה הוענקו לו כתבי האופציה. עם זאת, דירקטוריון החברה יהיה רשאי, מבלי להידרש לאישור נוסף של האסיפה, לפעול בהתאם לסמכות שהוקנתה לו בתכנית האופציות להאיץ את הבשלתם של כתבי אופציה שהוקצו וטרם הבשילו עד למועד סיום ההעסקה, והם יהיו ניתנים למימוש עד תום תקופת המימוש. למרות האמור, ככל ובמועד סיום ההעסקה יכהן המנכ"ל במשך תקופה שאינה עולה על 4 (ארבע) שנים, כמות האופציות שהדירקטוריון יהיה רשאי להאיץ את הבשלתן, כאמור, לא תעלה על שיעור החלק היחסי של תקופת ההעסקה של המנכ"ל מסך תקופת ההבשלה של כל מנה של אופציות שהוקצתה לו, כשהוא מוכפל בכמות האופציות של המנה הרלוונטית.

ה. פטור, שיפוי וביטוח - המנכ"ל יהיה זכאי לכתבי פטור ושיפוי כמקובל בחברה. נוסף על כך, המנכ"ל יהיה זכאי להיכלל תחת הסדרי הביטוח המקובלים לנושאי המשרה בחברה.

ו. השבה - ככל שיתברר כי שולמו למנכ"ל תשלומים על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה, הוא יחויב להשיב לחברה, תוך זמן סביר, את ההפרש בין הסכום שקיבל לבין הסכום שהיה מתקבל לפי הנתונים הכספיים המתוקנים אשר הוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה.

ז. סיום העסקה - כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא את קשר העבודה לכלל סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת של 4 חודשים, למעט בנסיבות מיוחדות.

ח. הוראות נוספות בתנאי ההעסקה:

^א לדירקטוריון נתון שיקול הדעת להפחית מהתגמול שלעיל על פי שיקול דעתו המלא והבלעדי אם יימצא שהנסיבות מצדיקות הפחתה כאמור ויהיה רשאי לקבוע תקרה לשווי המימוש של התגמול ההוני שלעיל;
^א כלל התגמול למנכ"ל כפוף להוראות מדיניות התגמול.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(2) התקשרויות עם המנכ"ל (המשך)

(א) תנאי הכהונה של מר שמעון אבודרהם, מנכ"ל החברה ("המנכ"ל") (המשך)

המענק השנתי לשנת 2022

ביום 21 בפברואר 2023, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת תגמול, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2022 בסך כולל של 1,471 אלפי ש"ח. כאשר מלוא הסכום מהווה יישום של הנוסחאות הקבועות בתנאי ההעסקה של המנכ"ל והמפורטות בסעיף ג' 2 (ב) לפרק זה.

מלוא סכום המענק ישולם במזומן. בדוחותיה הכספיים של החברה קיימת הפרשה מלאה בגין המענק.

יישום התגמול ההוני

ביום 7 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למנכ"ל של 284,810 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 18.18 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל.

ביום 7 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למנכ"ל של 184,990 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 25.95 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל.

ביום 21 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למנכ"ל של 194,274 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 950,000 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה יוקצו בתנאים דלעיל.

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו ויוקצו בכל אחת מהשנים כאמור לעיל, בהתאמה, בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושוולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 900 אלפי ש"ח.

(ב) סיום כהונתו של מר אבשלום מוסלר ז"ל כמנכ"ל החברה:

כהונתו של מר מוסלר ז"ל כמנכ"ל החברה באה לכדי סיום ביום 31 באוגוסט 2020 והעסקתו על ידי החברה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

תנאי הכהונה וההעסקה של מר מוסלר ז"ל כללו, בין היתר תגמול הוני (רכיב משתנה לטווח ארוך) - הענקה שנתית של כתבי אופציה, במסגרת מסלול רווחי הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, בשווי הוגן של 1.1 מיליון ש"ח לשנה, אשר הוקצו לפי תנאי תכנית מסגרת האופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה.

ביום 8 במרץ 2020 הוענקו לו 404,412 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 26.13 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל (להלן: "מנת האופציות 2020"). עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושוולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 1.1 מיליון ש"ח.

ביום 8 בנובמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול) לפעול בהתאם לסמכות שהוקנתה לו בתכנית מסגרת האופציות ולהאיץ את הבשלתם של כתבי האופציה שהוקצו לו במנת האופציות 2020- וטרם הבשילו עד למועד פרישתו, באופן שהם יהיו ניתנים למימוש עד תום תקופת המימוש.

מנת האופציות 2020 ניתנת למימוש עד 15 באפריל 2023.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(3) גמול דירקטורים

בהתאם למדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה (כפי אישורה לאחרונה על ידי האסיפה הכללית ביום 8 בפברואר 2023 (להלן: "מדיניות התגמול"), זכאים הדירקטורים בחברה לגמול כדלקמן:

א. גמול שנתי וגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו ("גמול השתתפות")
כל הדירקטורים בחברה לרבות הדירקטורים החיצוניים (אך למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה ו/או מועסקים או מכהנים כנושאי משרה בחברה האם) (להלן: "הדירקטורים הזכאים"), יהיו זכאים לגמול שנתי ולגמול בגין השתתפות בישיבות, אשר יקבע בהתאם להחלטות ועדת התגמול והדירקטוריון מעת לעת, על בסיס עקרונות מדיניות התגמול המפורטים להלן:

- שיעורי הגמול השנתי וגמול ההשתתפות יהיו בסכומים שבין הסכום הקבוע לבין הסכום המרבי, בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיהיו מעת לעת, והוא ייקבע על ידי הגורמים הרלוונטיים בחברה על פי דין.
- גמול ההשתתפות עבור השתתפות בישיבות של הדירקטוריון ו/או ועדות הדירקטוריון באמצעות אמצעי תקשורת ועבור השתתפות בהחלטות של הדירקטוריון או ועדות הדירקטוריון בלא התכנסות בפועל, יהיה בשיעור חלקי מהסכום הקבוע הכל כפי שנקבע בתקנות הגמול.

ב. תגמול הוני

הדירקטורים הזכאים, כהגדרתם לעיל, זכאים לתגמול הוני באמצעות הענקה שנתי של כתבי אופציה (לא סחירים), בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לדירקטורים (ללא גמול השתתפות בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו). כתבי האופציה יוענקו בהתאם לתכנית מסגרת האופציות של החברה כפי שתהיה בתוקף במועד ההענקה בפועל (להלן: "תכנית מסגרת האופציות"), במסגרת מסלול רווח הון של סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961. הענקת האופציות תבוצע במהלך חודש פברואר מידי שנה קלנדרית, במועד אישור הדוח התקופתי של החברה, לדירקטורים הזכאים המכהנים באותה עת. האופציות תבשלנה בתום שנתיים ממועד הענקתן ותהיינה ניתנות למימוש החל ממועד הבשלתן למשך תקופה של שנה (עד תום שלוש שנים ממועד הענקתן). מחיר המימוש של כתבי האופציה ייקבע בהתאם לתנאי מדיניות התגמול, כפי שיהיו מעת לעת. מחיר המימוש לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו. מחיר המימוש ו/או כמות מניות המימוש יותאמו במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות או במקרה של שינויים במבנה או בהון החברה, בהתאם להוראות תכנית מסגרת האופציות של החברה כפי שתהיה בתוקף במועד ההענקה. היחס בין התגמול המשתנה כאמור בסעיף ג (3) ב' לבין המרכיב הקבוע כאמור בסעיף ג (3) א' לעיל לא יעלה על 0.5. הענקת האופציות לדירקטורים החיצוניים תעשה בתנאים זהים לתנאי האופציות שיוענקו ליתר הדירקטורים בחברה ובהתאם להוראות תקנות הגמול.

עוד קובעת מדיניות התגמול כי דירקטור נהנה אשר סיים את כהונתו בחברה שלא בנסיבות של הפרת אמונים, פגיעה באינטרסים של החברה או פעולה אגב ניגוד עניינים, זכאי למלוא כתבי האופציה שהוקצו לו, גם ככל שזכאותו למימוש טרם נתגבשה במועד סיום ההתקשרות. במקרה כאמור, כתבי האופציה שלא הבשילו עד מועד סיום הכהונה יבשילו בעת סיום הכהונה ולא יפקעו והדירקטור יהיה רשאי לממשם עד תום שנה ממועד סיום כהונתו והמניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה לא תהיינה חסומות.

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(3) גמול דירקטורים

יישום מדיניות התגמול:

גמול שנתי וגמול השתתפות

בהתאם לסמכות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כי הדירקטורים הזכאים, כהגדרת מונח זה בסעיף ג (3) א' לעיל, יהיו זכאים לגמול שנתי בגובה הסכום המרבי הנקוב בתקנות הגמול ולגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו בגובה הסכום הנקוב בתקנות הגמול, והכל בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול. דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר, 2021 ו- 31 בדצמבר, 2022, הינה דרגה ה'.

נכון ליום פרסום דו"ח זה גובה הגמול השנתי המרבי בהתחשב בדרגת החברה הינו 114,120 ש"ח וגמול ההשתתפות בישיבה הינו כ- 3,433 ש"ח (סכומים אלה מתעדכנים מעת לעת בהתאם למנגנון העדכון המדדי הקיים בתקנות הגמול). סך התשלומים שקיבלו הדירקטורים הזכאים בשנת 2022, הסתכם בסך של כ-1,051 אלפי ש"ח (ראה באור 25א).

תגמול הוני

בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול כפי שפורטו בסעיף ג (3) ב' לעיל, ובהתאם לסמכות הנתונה לאורגנים המוסמכים של החברה על פי מדיניות התגמול אשר העניקת תגמול הוני לדירקטורים הזכאים בדרך של הענקה שנתית של אופציות, הוענקו לדירקטורים הזכאים בשנים 2020-2023 כתבי אופציה על פי תנאי תכנית מסגרת האופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה שאמצה החברה בנובמבר 2013, כפי שתוקנה מעת לעת, בהתאמה לעדכונים שבוצעו במדיניות התגמול של החברה (להלן: "תכנית המסגרת") כמפורט להלן:

מועד ההחלטת דירקטוריון	הדירקטורים הניצעים (דירקטורים זכאים המכהנים במועד קבלת החלטת ההענקה)	מספר מקבלים	סך כמות כתבי אופציה שהוענקה (מגלמת שווי 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל (ללא גמול השתתפות)	מחיר המימוש לכתב אופציה במועד ההקצאה בש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות)	עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות" בש"ח
החלטת דירקטוריון מיום 8 במרץ, 2020	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ויעל אנדורן	6	128,979	26.13	335,346
החלטת דירקטוריון מיום 7 במרץ, 2021	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ויעל אנדורן	6	108,738	18.18	335,885
החלטת דירקטוריון מיום 7 במרץ, 2022	ה"ה: ירום אריאב, נירה דרור, גד פניני, יעל אנדורן, דורית קדוש וקרן טרנר	6	68,994	25.95	336,000
החלטת דירקטוריון מיום 21 בפברואר, 2023	ה"ה: ירום אריאב, נירה דרור, גד פניני, יעל אנדורן, דורית קדוש וקרן טרנר	6	82,254	20.71	336,853

• בעקבות סיום כהונתם של 3 דירקטורים ביום 17.8.2021 (ה"ה אמיר עמר, איל גבאי ויחיאל גוטמן) ובהתאם לתנאי מדיניות התגמול הואצה הבשלתם של כתבי האופציה שהוקצו להם בשנים 2020 ו- 2021 וטרם הבשילו במועד סיום כהונתם והם ממשו את מלוא כתבי האופציה עד תום שנה ממועד סיום כהונתם, קרי עד 17.8.2022.

• כתבי האופציה הוענקו בתנאים המפורטים לעיל ובכפוף לתנאי תכנית המסגרת.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח

הצטרפות להסדר מסגרת לביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בישיבתה מיום 2 במאי, 2018 (להלן: "אסיפת מאי 2018") אישרה האסיפה הכללית של החברה (ביחס לנושאי משרה ודירקטורים שאינם בעלי שליטה או קרוביהם) (לאחר שנתקבלו אישור דירקטוריון החברה ואישורי ועדת התגמול וועדת הביקורת), את הצטרפות החברה להסדר מסגרת לביטוח דירקטורים ונושאי משרה שאומץ בקבוצת אלוני חץ (אשר החליף הסדר ביטוחי קודם שאומץ בקבוצה לתקופה מה- 1 ביולי 2013 ועד 30 ביוני 2018). הסדר המסגרת, כקודמו, הינו הסדר מטריה, הכולל את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, בחב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ("אלוני חץ") ובחב' אנרגיקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרגיקס") (גם היא חברה בשליטת אלוני-חץ) (להלן: "הסדר המסגרת") על פי העקרונות המפורטים להלן. כן אישרה האסיפה את הכיסוי הביטוחי שיוענק מכוח הביטוחים הנ"ל לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה וכפי שיכחנו מעת לעת. הסדר המסגרת אושר כנדרש על פי הדין גם על ידי כל חברות הקבוצה. הסדר המסגרת הינו לתקופה של שש שנים מיום 1.7.2018 ועד 30.6.2024 והינו הסדר מטריה, באמצעות פוליסת מטריית ביטוח נושאי משרה שתרכש על ידי אלוני חץ מידי שנה, הנותן כיסוי ביטוחי לדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה, באלוני חץ ובאנרגיקס (ובכל חברת בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת ההסדר) (להלן: "הפוליסה הקבוצתית" או "פוליסת המטריה"), בהתאם ובכפוף לעקרונות הבאים:

- א. סך כל דמי הביטוח השנתיים שישולמו על ידי כל חברות הקבוצה בעד שנת ביטוח כלשהי במסגרת פוליסת המטריה, לא יעלה על 112,500 דולר ("הפרמיה השנתית"). ככל שתקופת הביטוח תהיה קצרה משנה, דמי הביטוח ייקבעו באופן יחסי לסך הנ"ל. אם בשנים הבאות תתייקר פרמיית הביטוח הפרמיה שתשולם ביחס לשנת הביטוח לא תעלה ביותר מ- 50% לכל שנה מעל לסכום הפרמיה השנתית ובלבד שגידול בפרמיה במעל ל- 25% לשנה יהיה מותנה בקיומם של שינויים משמעותיים בשוק הביטוח לדירקטורים ולנושאי משרה. חריגה מגבולות אלו, בהתאמה, תהיה טעונה אישור האסיפה הכללית.
- ב. רכישת הפוליסות כאמור תיעשה למספר תקופות ביטוח אשר לא תעלינה במצטבר על שש שנים שתחילתן ביום 1.7.2018.
- ג. גבול האחריות לביטוח אחריות נושאי משרה יהיה עד 75 (שבעים וחמישה) מיליון דולר לתביעה ובמצטבר בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות.
- ד. לדירקטוריון כל חברה נתונה האפשרות להחליט, לפי שיקול דעתו, לרכוש רובד ביטוחי נוסף לנושאי המשרה בחברה, בפוליסה נפרדת ועצמאית, בגבול אחריות של עד 25 (עשרים וחמישה) מיליון דולר נוספים לתביעה ובמצטבר, לבדה או ביחד עם מי מחברות הקבוצה, בתוספת פרמיה (להלן: "הפוליסה הנוספת").
- ה. הפוליסות תבטחנה את אחריות נושאי המשרה בחברה, נושאי משרה בחברות בנות של החברה, נושאי משרה של החברה המכהנים כדירקטורים מטעם החברה בחברות בנות ובחברות שלחברה החזקה בהן שאינה בעלות או שליטה מלאות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

1. הפוליסות שתרכשנה תבטחנה, ככל הניתן, גם בגין אירועים אותם ניתן לבטח על פי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, על פי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 (להלן: "חוק התחרות") ו/או כל דין אחר בענין ביטוח נושאי משרה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56 לחוק ניירות ערך ו/או להוראות סעיף 50 לחוק התחרות.
2. הפרמיה בגין כל פוליסה תשולם בחלוקה בין החברה לבין אלוני חץ ולבין אנרג'יקס (ולכל חברה בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת ההסדר) בהתאם ליחס ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב של החברות עפ"י הדו"חות הכספיים (המאוחדים) השנתיים האחרונים שפורסמו לפני חידוש ההתקשרות בכל פוליסה ופוליסה.

דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 (לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול) אישר כי החלת ההחלטות דלעיל בדבר הצטרפות החברה להסדר המסגרת ובדבר הענקת הכיסוי הביטוחי מכוח הביטוחים שירכשו במסגרתו, גם לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה או קרוביהם, עומדת בתנאי תקנה 1ב(א)(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס 2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), וביחס למנכ"ל החברה, עומדת בתנאי תקנה 1א1 לתקנות ההקלות. בהתאם, כל עוד עסקת המסגרת הנה בתנאי תקנות ההקלות האמורות, לא נדרש אישור האסיפה הכללית לצורך החלת עסקת המסגרת על דירקטורים ונושאי המשרה שהינם בעלי השליטה או קרוביהם, וכן על מנכ"ל החברה, כפי שאלה יכהנו מעת לעת. החלטות ועדת התגמול והדירקטוריון הסתמכו על העובדה כי הפוליסות שתרכשנה תחולנה באותם תנאים וללא כל הבחנה, הן על נושאי המשרה שאינם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה והן על נושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה אשר מכהנים כעת ואשר יכהנו מעת לעת, כך שתנאי ההתקשרות עם חברות הביטוח ביחס לכל נושאי המשרה הינם זהים.

עוד קבעו ועדת התגמול והדירקטוריון כי עסקת ההתקשרות עם חברת הביטוח הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה וכן הסמיכו את ההנהלה הפעילה בחברה לבחון ולקבוע את עמידת תנאי פוליסת ביטוח המטריה כפי שתרכש מדי שנה (פוליסת הביטוח הנוספת ככל שתרכש כזו), בתנאי תקנות 1א1 (ביחס למנכ"ל) ו- 1ב(א)(5) (ביחס לבעלי שליטה וקרוביהם) לתקנות ההקלות.

עדכון תנאי הסדר המסגרת

על רקע השינויים המשמעותיים שחלו בשנים האחרונות בשוק ביטוח נושאי המשרה והדירקטורים הגלובלי, המתבטאים בעלייה מהותית של פרמיות הביטוח, בהרחבת ההשתתפות העצמית בפוליסות, בצמצום היקף הכיסוי בפוליסות ובקיטון מספר המבטחים הבינלאומיים בתחום והמשפיעים על יכולתן של חברות לשמר את היקף הכיסוי הביטוחי לנושאי המשרה והדירקטורים, החליטה האסיפה הכללית של החברה בישיבתה מיום 15 בדצמבר, 2020 (לאחר שנתקבלו אישור והמלצת ועדת התגמול והדירקטוריון לאשר כדלקמן:

- א. לאשר לחברה לשלם את חלקה בפרמיה לרכישת ביטוח מטריה לדירקטורים ונושאי משרה בקבוצת אלוני חץ (לרבות עם אלוני חץ ואנרג'יקס), לתקופה מיום 15 ביולי 2020 ועד יום 14 ביולי 2021, מתוך סך כולל של 298,798 דולר (להלן: "הפרמיה החדשה").
- ב. לאשר כי בכפוף לכך שהפרמיה לפוליסות ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה שתרכשנה בשנים הבאות ע"י קבוצת אלוני חץ במסגרת פוליסת ביטוח המטריה לקבוצה (הן הפוליסה הקבוצתית והן הפוליסה הנוספת, כהגדרתן לעיל) תיקבע במסגרת משא ומתן בין הקבוצה לחברות הביטוח ומבטחי המשנה (שאינם צדדים קשורים), ושעלותה לא תהיה מהותית לחברה אותה עת, התקרות לעניין גובה הפרמיה שנקבעו בהחלטת אסיפת מאי 2018 לא תחולנה ביחס לפוליסות ביטוח אלה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

בהתחשב בכך שכל חברות הקבוצה נהנות מהכיסוי הביטוחי באופן שווה בכך שההתקשרות במסגרת עסקת המסגרת מביאה לחיסכון בעבור כל אחת מחברות הקבוצה וכן בשים לב לשינויים בשווי השוק של החברות והחשיפות שנובעות כתוצאה מכך, ובהתאם להמלצת יועץ הביטוח של הקבוצה ולאחר משא ומתן בין הנהלות חברות הקבוצה, אשרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי תשלום הפרמיה החדשה וכן כל פרמיה שתשלום בעתיד לצורך רכישת פוליסה מכוח עסקת המסגרת על פי הסדר המסגרת, יחולק באופן שווה בין שלוש חברות הקבוצה (ולבין כל חברה בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת עסקת המסגרת) וכי מתייטר הצורך בהליך תחרותי נוסף במהלך תקופת עסקת המסגרת.

עוד הוחלט כי במקרה שבו בעת חידוש הפוליסה בתום תקופת הביטוח תגדל הפרמיה עקב הגשת תביעה או הודעה למבטח בגין אחת מהחברות בקבוצה, תותאם חלוקת החבות בתשלום הפרמיה בין החברה לבין החברות הנ"ל, באופן שבשנה העוקבת לשנה בה הוגשה התביעה/ההודעה, חלק החברה בגינה הוגשה התביעה או ההודעה יגדל בהתאם. בנוסף, היה ובמהלך תקופת הביטוח יידרשו המבוטחים או מי מהם להשיב את גבולות האחריות של הפוליסה עקב תביעה שהוגשה כנגד מי מבין החברות, תישא אותה חברה, שבעקבות הגשת התביעה נגדה נדרשה הקבוצה להשיב את גבולות האחריות, כאמור לעיל, בעלות השבת גבולות האחריות של הפוליסה.

בהתחשב בכך שהביטוח למנכ"ל החברה נעשה במסגרת הפוליסה ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה ובאותם תנאים, החליטו ועדת התגמול והדירקטוריון בישיבותיהם הנ"ל להחיל את הסדר המסגרת הקיים כפי תיקונו, גם על מנכ"ל החברה מכח תקנה 1א1 לתקנות ההקלות.

יצוין כי האורגנים המוסמכים של אנרג'יקס ואלוני חץ קיבלו החלטות במתכונת דומה.

כתב שיפוי

ביום 2 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית (לאחר שנתקבלו אישור והמלצת ועדת התגמול והדירקטוריון) אימוץ כתב שיפוי חדש אשר החליף את כתב השיפוי שהיה נוהג בחברה עד אותה עת והינו כתב השיפוי הנוהג בחברה החל מיום 2 במאי, 2018 (להלן: "כתב השיפוי" או "כתב השיפוי החדש"). כתב השיפוי מוענק על ידי החברה לנושאי המשרה המכהנים של החברה ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה המכהנים בחברות בנות ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה ולרבות לנושאי משרה מכהנים ו/או שיכנהו בחברה בעתיד, שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה ו/או יהיו בעלי שליטה בחברה מעת לעת (ולרבות למר נתן חץ, יו"ר דירקטוריון החברה, שהיה אותה עת גם בעל שליטה בחברה).

כתב השיפוי החדש נחשב כבר תוקף מתחילת כהונת נושאי המשרה בחברה והאסיפה הכללית בהחלטתה הנ"ל אישרה את החלפת כתבי השיפוי שהוענקו על ידי החברה עד אותה עת, לנושאי המשרה המכהנים בחברה עובר למועד קבלת ההחלטה הנ"ל, למעט ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ולא כהנו עוד במועד אימוץ כתבי השיפוי החדשים (מאי 2018).

כתב השיפוי מותאם לשינויים שחלו בחקיקה ובמיוחד לתיקונים בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 וכולל גם הרחבות של רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי. בהתאם לכתב השיפוי, סכום השיפוי המירבי לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

כתב פטור

עוד אישרה האסיפה הכללית בישיבתה הנ"ל מיום 2 במאי, 2018 (לאחר שנתקבלו אישור והמלצת ועדת התגמול והדירקטוריון), כדלקמן:

א. לתקן את סעיף 143 לתקנון ההתאגדות של החברה, בנושא פטור לנושאי משרה, באופן שהחל מיום אישור האסיפה הכללית להחלטה (קרי החל מיום 2 במאי, 2018), כתבי הפטור המוענקים על ידי החברה לא יחולו על החלטות ו/או עסקאות שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי, ובלבד שכתבי הפטור שהוענקו על ידי החברה עובר ליום אישור האסיפה ושעודם בתוקף ימשיכו לחול במלואם, ללא שינוי, ביחס לכל האירועים המכוסים על ידם שארעו עד ליום אישור האסיפה.

ב. לאשר הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר הינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם ולרבות מנכ"ל החברה, שניהנו אותה עת וכפי שיכהנו בה מעת לעת, כאשר כתבי הפטור שיוענקו על ידי החברה לא יחולו על החלטות ו/או עסקאות שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי, ובלבד שכתבי הפטור שהוענקו על ידי החברה עובר ליום אישור האסיפה ושעודם בתוקף ימשיכו לחול במלואם, ללא שינוי, ביחס לכל האירועים המכוסים על ידם שאירעו עד ליום אישור האסיפה ושהפטור שהוענק על ידי החברה לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם (קרי ליו"ר הדירקטוריון, מר נתן חץ, שהיה אותה עת גם בעל שליטה בחברה), ימשיך לחול במלואו, ללא שינוי, ביחס לכל העילות המכוסות על ידו אשר אירעו עד ליום 22.11.2011.

(5) עסקאות זניחות:

דירקטוריון החברה קבע כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37א (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"א – 1970 ולעניין תקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

1. העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה.
2. העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, ההתקשרות הינה בתנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.
3. תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסק במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח או הפסד אינו עולה על הסך של 0.125% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים שפורסמו ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת למועד בו מדווחת העסקה או על 0.5% מהרווח או ההפסד הממוצע של החברה בערכים מוחלטים בשלושת השנים הקלנדריות האחרונות שקדמו למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה; הנמוך מבין השניים, בין אם בהתקשרות אחת או סדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה.
- לעניין זה במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.
4. העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח, התקשרה החברה בעסקאות הבאות, אשר הינן בגדר עסקאות זניחות:

1. **השכרת גגות לאנרג'יקס** - בתקופת הדוח הקבוצה הינה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה הקבוצה לשותפות מוגבלת רשומה בבעלותה המלאה של אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרג'יקס") גגות שהינם בבעלות החברה על מנת שיותקנו עליהם מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל ("הסכמי שכירות הגגות"). לפי תנאי הסכמי שכירות הגגות, דמי השכירות אותם משלמת אנרג'יקס לחברה הינם בשיעור של 10% מהתקבולים שמקבלת אנרג'יקס בפועל מחברת החשמל/ספק השירות החיוני בגין ייצור חשמל במערכת הרלבנטית.

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(5) עסקאות זניחות (המשך)

2. התקשרות עם אנרג'יקס בהסכם למכירת/רכישת חשמל (וירטואלי) – בתקופת הדוח החברה הינה צד להסכם עם אנרג'יקס לפיו החל מיום 1 בספטמבר 2021 מוכרת/מספקת אנרג'יקס חשמל וירטואלי לקניון אורות באור עקיבא. מכירת החשמל נעשית בהתאם לתנאי רישיון המספק של אנרג'יקס, באופן וירטואלי (בהתבסס על תשתיות של חברת החשמל לישראל כמנהל המערכת). עובר למועד ההתקשרות עם אנרג'יקס שילמה החברה לחברת החשמל עלות כוללת המבוססת על שני מרכיבים: תעריף רכיב הייצור ותעריף רכיב העלות הקבועה (וביחד: "העלות המקורית"). במסגרת העסקה, מכירת החשמל לחברה על ידי אנרג'יקס תיעשה במחיר המשקף הנחה של 2% מתעריף רכיב הייצור, בתוספת העלות הקבועה. בהתאם למוסכם, ככל שעלות מכירת החשמל לאמות, עבור אנרג'יקס, תעלה על העלות המקורית, מכירת החשמל לאמות תיעשה בעלות המקורית. ההתקשרות הינה ל- 5 שנים כאשר לכל צד הזכות לבטל את ההסכם בהודעה מראש.

3. הצטרפות לביטוח CRIME של החברה האם - החברה מבטחת בפוליסת ביטוח CRIME- הנרכשת מעת לעת על ידי החברה האם, כאשר הפוליסה משותפת לאלוני חץ, לחברה ולאנרג'יקס. הפרמיה בגין פוליסות ביטוח ה- CRIME משולמת על ידי שלוש החברות, כאשר כל חברה נושאת ב-33.3% מעלות הפרמיה. דירקטוריון החברה אישר (לאחר אישור ועדת הביקורת כי מדובר בעסקה זניחה), את הצטרפות החברה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שנרכשה על ידי אלוני חץ, לשנה נוספת החל מיום 1 ביולי, 2022 ועד ליום 30 ביוני, 2023, משותפת עם אלוני חץ ואנרג'יקס. בנוסף, אישר הדירקטוריון את אופן חלוקת הנשיאה בפרמיה בין שלוש החברות באופן שכל אחת מהחברות תישא ב-33.3% מעלות הפרמיה, זאת לאור העובדה שבמקרה של רכישת פוליסה נפרדת על ידי כל אחת מחברות הקבוצה, צפויה כל אחת מהחברות לשאת בפרמיה בסכום שאינו נופל מסכום הפרמיה הכוללת המשולמת היום. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה את שסוכם בין החברות כי במקרה של קרות אירוע ביטוחי באחת מחברות הקבוצה, אשר כתוצאה ממנו יוקטן הכיסוי הביטוחי ליתר חברות הקבוצה - החברה בגינה צומצם הכיסוי הביטוחי ליתר חברות הקבוצה תישא, לבדה, בעלות רכישת תוספת כיסוי ביטוחי כך שיעמוד על היקף הכיסוי הביטוחי המקורי. החברה תבחן את האפשרות להצטרף גם השנה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שתירכש על ידי אלוני חץ, ככל שתירכש, שכן הפוליסה הקיימת עתידה לפקוע ב- 30 ביוני, 2023.

4. לעניין התקשרות החברה בהסכמים עם אלוני חץ ואנרג'יקס בעניין מנגנון ההשתתפות בפרמיה של פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי משרה ראה האמור בבאור זה לעיל בסעיף ג' (4).

5. התקשרות עם חב' ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ (חברה אשר למיטב ידיעת החברה בין המחזיקים בחברת האם שלה נמנים, ביו היתר, יו"ר דירקטוריון החברה מר נתן חץ ורעייתו (כ-15.76%)) לצורך קבלת שירותי ייעוץ, ניהול והפצה בהנפקה - במסגרת גיוסי חוב והון מהציבור מכח דוחות הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 25 במאי 2022, ביום 5 בדצמבר 2022 וכן ביום 4 בינואר 2022 מכח הצעה פרטית מהותית שאינה חריגה של מניות החברה לגופים מוסדיים, התקשרה החברה עם חב' ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ לצורך מתן שירותי ייעוץ וניהול להנפקה וכן להפצתה, בתנאים זהים לעניין עמלת הייעוץ והניהול למנהלי ההנפקה הנוספים ובתנאים זהים לשאר המפיצים, לעניין עמלת ההפצה.

(6) עסקאות אחרות (עסקאות שאינן במסגרת סעיף 270 (4) לחוק החברות וכן עסקאות שאינן עסקאות זניחות):

בתקופת הדוח החברה היתה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל, לחברה האם (אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) ולאנרג'יקס (חברה בבעלות החברה האם), (בהסכמי שכירות נפרדים) משרדים בשטח של כ-772 מ"ר (לאלוני חץ) וכ-1,056 מ"ר לאנרג'יקס, בקומה ה-40 של "מגדל אמות אטריום" ברמת גן ("הבניין") וכן מקומות חניה בחניון הבניין. השכירות הינה בתנאי השכירות המקובלים בחברה ביחס לשוכרים בבניין ולאחר תקופה של 5 שנים מומשה אופציה הנתונה לאלוני חץ ולאנרג'יקס להאריך התקופה ב-5 שנים נוספות. אישור הדירקטוריון להתקשרויות הנ"ל ניתן ביום 13 באוגוסט, 2015 וביום 10 במאי, 2020 לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרויות בהסכמי השכירות כאמור כעסקה שאינה בגדר "עסקה חריגה" כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט 1999. ההתקשרות אושרה על פי הדין גם באורגנים המוסמכים של אלוני חץ ואנרג'יקס. ההכנסות השנתיות של החברה בגין הסכמי השכירות הנ"ל ובגין מרכיב הניהול מסתכמות לכ- 1,787 אלפי ש"ח מהחברה האם וכ- 2,202 אלפי ש"ח מאנרג'יקס.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן
לצורך מדידת שוויים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס בכללותו.

להלן פירוט של נכסי החברה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

רמה 3	
אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה	נדל"ן בהקמה
7,807,606	1,879,780
4,589,553	367,812
2,695,716	9,470
743,290	-
220,563	10,100
16,056,728	2,267,162

ליום 31 בדצמבר 2022

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

משרדים
פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
אחרות
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 3	
אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה	נדל"ן בהקמה
6,427,051	1,834,726
4,184,671	400,660
2,615,158	9,539
703,769	-
205,829	128,124
14,136,478	2,373,050

ליום 31 בדצמבר 2021

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

משרדים
פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
אחרות
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 2	
2022	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(191,284)	(131,916)

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

התחייבות בגין מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 14)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3

1. תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הוגן

נדל"ן בישראל							
משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה	אחרות	נכסים להשבחה	נדל"ן בהקמה	סה"כ
אלפי ש"ח							
6,181,730	2,535,251	685,466	2,577,256	205,306	67,160	1,149,644	13,401,813
21,738			1,364,156			656,049	2,041,944
(8,550)	-	-	-	-	-	-	(8,550)
(47,167)	-	-	(80,970)	-	(115,500)	243,637	0
80,329	7,393	(2,390)	55,738	818	18	189,776	331,680
198,971	72,514	20,693	268,491	(295)	48,322	133,944	742,641
6,427,051	2,615,158	703,769	4,184,671	205,829	-	2,373,050	16,509,528
-	4,240	-	52,452	-	-	309,373	366,065
759,775	-	-	-	-	-	(759,775)	-
156,645	7,500	230	83,586	(536)	-	216,587	464,012
464,135	68,818	39,291	268,844	15,270	-	127,927	984,285
7,807,606	2,695,716	743,290	4,589,553	220,563	-	2,267,162	18,323,890

יתרה ליום 1 בינואר 2021

תוספות הנובעות מרכישות

העברה מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע, נטו

העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה

השקעות ואחר

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

תוספות הנובעות מרכישות

העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה

השקעות ואחר

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

2. פירוט של הרווחים הוכרו ברווח או הפסד

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

רמה 3	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
742,641	984,285

רווחים מנדל"ן להשקעה מנכסים שטרם מומשו

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך)

3. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן נכון ל-31.12.2022:

שטח (מ"ר)	טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022	השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל
423,611	5.75%-7.00% 86.3%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	7,807,606	משרדים
493,811	5.00%-7.25% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	4,589,553	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
124,080	6.25%-7.00% 98.1%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,695,716	מרכזים מסחריים
35,038	6.25%-6.75% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	743,290	סופרמרקטים
20,988	6.25%-7.00% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	220,563	אחרות
-	-	-	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,267,162	נדל"ן בהקמה וזכויות במקרקעין

תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן נכון ל-31.12.2021:

שטח (מ"ר)	טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021	השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל
358,374	5.75%-7.00% 96.2%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	6,427,051	משרדים
493,811	5.00%-7.25% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	4,184,671	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
125,986	6.25%-7.00% 96.6%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,615,158	מרכזים מסחריים
35,038	6.25%-6.75% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	703,769	סופרמרקטים
20,988	6.25%-7.00% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	205,829	אחרות
-	-	-	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,373,050	נדל"ן בהקמה וזכויות במקרקעין

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך)

4. ניתוחי רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן
ראה באור 9'.

5. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן
הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו ההנהלה הבכירה של החברה. הנהלת החברה מזווחת לועדה לבחינת הדוחות הכספיים את ממצאי השווי ההוגן בגין נדל"ן להשקעה, והן בוחנות את נאותות הנתונים ומתודולוגיית ההערכה אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן. הערכות השווי של החברה נבחנות אחת לרבעון ובמידת הצורך מבוצעות התאמות על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המדויקת ביותר האפשרית לדעת החברה.

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על טכניקות הערכה, כגון: גישת השוק- גישה המשתמשת במחירים ובמידע רלוונטי אשר נוצר על ידי עסקאות בשוק הניתנות להשוואה ולהן מבוצעות התאמות כגון: שיטת ההשוואה. גישת ההכנסה- גישה הממירה סכומים עתידיים (לדוגמה, תזרימי מזומנים עתידיים) לסכום נוכחי (מהווה) כגון: שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF).

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים להיוון תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את השטחים הפנויים של הנכסים, השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח, השלמת הפרויקט ו/או שמירה על הקיים, וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות וכד'.

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שווי ההוגן מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עליות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה.

באור 27 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה והתחייבויות כספיות לזמן ארוך.

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב (סדרות ד'-ח') – רמה 1. מכשיר פיננסי נגזר אשר יועד כפריט מגדר - מסווג ברמה 2.

(1) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף - (מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה ויתרות חייבים לזמן ארוך) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2022 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(2) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות - (אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2022 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(3) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות - השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2022 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב סדרות ד'-ח') באותו מועד.

היתרה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2021 ו- 2022 נקבעה על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים מהווים בריבית המשקפת להערכת ההנהלה את השינוי בפרויקט האשראי שהתרחשו בתקופה ורמת הסיכון הגלומה בהם.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן:

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
499,978	499,978	450,662	526,379
8,162,767	7,374,086	8,216,536	8,555,746
8,662,745	7,874,064	8,667,198	9,082,125

התחייבויות פיננסיות

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות ועסקאות גידור)

ג. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2022		
בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ
-	680,735	680,735
-	400,000	400,000
-	74,673	74,673
-	18,042	18,042
-	1,173,450	1,173,450
691,723	131,725	823,448
191,284	-	191,284
8,053,898	330,393	8,384,291
8,936,905	462,118	9,399,023

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות לזמן קצר
לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך

נכסים לא שוטפים:

הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
התחייבויות שאינן שוטפות:
התחייבויות אחרות בשווי הוגן
התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

ליום 31 בדצמבר 2021		
בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ
-	426,398	426,398
5,387	44,803	50,190
106,579	20,304	126,883
111,966	491,504	603,471
631,136	165,613	796,749
131,916	-	131,916
6,965,821	321,760	7,287,581
7,728,873	487,373	8,216,246

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך

נכסים לא שוטפים:

הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
התחייבויות שאינן שוטפות:
התחייבויות אחרות בשווי הוגן
התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

ניהול סיכונים הון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח שחברות הקבוצה יוכלו להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות עם דגש על אופטימיזציה של יתרונות החוב וההון העצמי של החברה.

מבנה ההון של החברה כולל מכשירי חוב (בעיקר אגרות חוב והלוואות), מכשירים פיננסיים (בעיקר מזומנים ושווי מזומנים) ואת ההון העצמי של בעלי מניות הרוב בחברה. מנכ"ל החברה, מבצע מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף ולפחות אחת לחצי שנה. מעקב זה כולל, בין היתר, בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון. על בסיס המלצות הדירקטוריון של החברה, הקבוצה מנהלת את מבנה ההון שלה בדרך של תשלומי דיבידנד, הנפקות הון, גיוסי חוב ופרעונות חוב. מדיניות ניהול ההון של החברה כמתואר לעיל הינה עקבית עם זו שנקטה בשנה הקודמת.

ראה באור 15 ג' בנוגע למסגרות אשראי של החברה.

עיקרי המדיניות חשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון העצמי, לרבות קריטריונים להכרה בהם, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח רווח או הפסד מוצגים בבאור 2.

יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
426,398	680,735
-	400,000
50,190	74,673
126,883	18,042
<u>603,471</u>	<u>1,173,450</u>
8,084,330	9,207,739
131,916	191,284
<u>8,216,246</u>	<u>9,399,023</u>

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים
 פקדונות לזמן קצר
 לקוחות, פקדונות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
 הלוואות לחברות המוצגות בשווי מאזני

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
 התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד - מכשירים מגדרים

ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה העוקב, ביחד עם יו"ר הדירקטוריון, באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת החברה לשם בחינת הצורך בקבלת החלטות מתאימות כמענה לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

א. סיכון אשראי:

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. מזומנים ושווי מזומנים מוחזקים בפקדונות קצרי מועד, אשר להערכת הנהלת החברה, הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה. לקבוצה מדיניות המבטיחה כי ההכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם לקוחות להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים. בחלק מהמקרים מתקבלים דמי השכירות מראש.

ב. סיכון ריבית:

• סיכון תזרימי מזומנים

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינם מלווים בשינוי מקביל בשווי ההון של המכשירים הפיננסיים. נכון לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה. להשפעת ניתוח רגישות בשיעור הריבית על שווי ההון של ההתחייבויות הפיננסיות, ראה באור 27 ב'.

• גידור שווי הון

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ה'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 3.39% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור שבין 2.125% - 2.49%, בהיקף קרן כולל של 681 מיליון ש"ח. אגרות החוב המגודרות מוצגות כאגרות חוב צמודות מדד.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור שבין 0.09% - 1.365%, בהיקף קרן כולל של 1,056 מיליון ש"ח. אגרות החוב המגודרות מוצגות כאגרות חוב צמודות מדד.

הטבלה שלהלן מפרטת את החוזים להחלפת שיעורי ריבית שיועדו כמכשירים מגדרים הקיימים לתום תקופת הדיווח:

החווה: תשלום ריבית משתנה						הערך בספרים של	
שער ריבית ממוצע						המכשירים המגדרים	
על פי חוזה						נכסים \ (התחייבויות)	
קבלת ריבית קבועה						ליום 31 בדצמבר	
ליום 31 בדצמבר						ליום 31 בדצמבר	
ליום 31 בדצמבר						ליום 31 בדצמבר	
2021						2021	
2022						2022	
%						אלפי ש"ח	
1.025%-2.49%						1,571,500	
0.09%-2.49%						1,737,147	
עסקאות גידור						(131,916)	

ג. סיכון נזילות:

האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכונים מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים.

נכון לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים בהיקף כספי של כ- 1,110 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, 1,084 מיליון ש"ח מסגרות שאינן מנוצלות.

כאמור בבאור 19 ה', לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד על בסיס רבעוני. בטרם מחליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד הרבעוני בוחנת החברה את יכולת הפירעון של התחייבויותיה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות (המשך):

הטבלה להלן מציגה את התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 אשר חשופות לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר הריבית, כמוקדם שבהם. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן:

ליום 31 בדצמבר 2022:

שיעור ריבית (*)	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מכלל
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	0.60	3,160	3,160	3,160	3,160	535,061
אגרות חוב בריבית קבועה צמודות מדד	1.70	749,359	739,081	877,846	860,134	1,111,995
ספקים ונותני שירותים		27,636	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות		155,805	-	-	-	-
התחייבות חכירה	6.00	10,458	200	1,198	818	326,633
		946,418	742,441	882,205	864,112	1,118,972
						5,873,582

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2021:

שיעור ריבית (*)	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מכלל
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	0.60	3,000	3,000	3,000	3,000	511,233
אגרות חוב בריבית קבועה צמודות מדד	2.13	687,513	685,323	668,925	776,587	760,536
ספקים ונותני שירותים		21,354	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות		153,853	-	-	-	-
התחייבות חכירה	6.00	200	10,458	200	1,198	818
		865,920	698,781	672,125	780,785	764,354
						5,297,969

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ד. סיכונים הצמדה:

סיכון מדד המחירים לצרכן

נוכח העובדה שרובן המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה, עלייה באינפלציה תגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ובהיקף התחייבויותיה, אך מנגד ירשם גידול בהכנסותיה שיכול שיביא לשערוך חיובי בנכסי החברה באופן שיצמצם את ההשפעה לרעה על תוצאות החברה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 29 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

תזרים					
מזומנים					
יתרה ליום	שינויי שווי	שינויים	מפעילויות	יתרה ליום	
31 בדצמבר	הוגן	אחרים	מימון	1 בינואר	
2022	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2022	
13,630	-	-	8,602	5,028	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים אגרות חוב הלוואות מתאגידים בנקאיים התחייבויות בגין חכירה
8,364,462	(59,369)	355,126	826,535	7,242,171	
526,379	-	26,401	-	499,978	
102,360	-	10,132	-	92,228	
9,006,831	(59,369)	391,659	835,137	7,839,405	

תזרים				
מזומנים				
יתרה ליום	שינויי שווי	שינויים	מפעילויות	יתרה ליום
1 בינואר	הוגן	אחרים	מימון	31 בדצמבר
2021	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2021
101,537	-	-	(96,509)	5,028
6,528,214	(150,579)	94,689	769,846	7,242,171
-	-	978	499,000	499,978
43,249	-	49,179	(200)	92,228
6,673,000	(150,579)	144,846	1,172,137	7,839,405

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
אחרים
אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות בגין חכירה

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 30 - רשימת חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר 2022			
הצבעה ומינוי	שיעור	החזקה	החזקה
דירקטורים			
%		%	
100	100	100	חברות מאוחדות
100	100	100	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
100	100	100	אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ
100	100	100	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
100	100	100	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
100	100	100	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
100	100	100	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
100	100	100	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
100	100	100	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
100	100	100	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
90	90	100	אילות השקעות בנכסים בע"מ
100	100	100	נס-פן בע"מ
100	100	100	מרכז הקריה (אשדוד) 1995 בע"מ
100	100	100	חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ
100	100	100	ניהול קניון הנשיא אור עקיבא (שותפות מוגבלת)
100	100	100	אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ
100	100	100	אמות אטריום ניהול בע"מ
100	100	100	אמות פלטינוס ניהול בע"מ
100	100	100	אמות קמפוס חולון ניהול בע"מ
100	100	100	אמות הר חוצבים, ניהול בע"מ
100	100	100	אמות בית דגן, ניהול בע"מ
100	100	100	אמות מבשרת, ניהול בע"מ
100	100	100	אמות הברזל 30, ניהול בע"מ
100	100	100	אמות מכבי נתניה, ניהול בע"מ
100	100	100	אמות קריית המדע, חברת ניהול בע"מ
100	100	100	אמות פארק רחובות, ניהול בע"מ
100	100	100	אמות היצירה ניהול בע"מ
100	100	100	אמות חיפה, ניהול בע"מ
100	100	100	אמות השקעות קונסטרקשן בע"מ
50	50	50	פעילויות משותפות
50	50	50	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
50	50	50	אמות-כלל עסקה משותפת
50	50	50	אשטרום נכסים בע"מ - אמות השקעות בע"מ (עסקה משותפת)
50	50	50	שותפות - אילות הירקון
50	50	50	חניון מגדל המאה בע"מ
50	50	50	המרכזית ירושלים - עסקה משותפת להשכרה
50	50	50	אמות השקעות וגבריאליס חוצות כרמיאל
50	50	50	מרכזים 2001
50	50	50	עסקה משותפת אלייד אמות שער הכניסה לירושלים
50	50	50	עסקה משותפת אלייד אמות הלח"י בני ברק
50	50	50	עסקאות משותפות
50	50	50	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
50	49	50	חוצות אלונים בע"מ
50	50	50	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
50	50	50	רוני דו השקעות בע"מ
50	49	50	זיואל השקעות בע"מ
50	50	50	אמות שאול בע"מ (*)
50	50	50	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
50	50	50	מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ

(*) חלק מהמניות מוחזקות בנאמנות עבור החברה.



IT'S ALL AROUND YOU.

191

דו"ח תקופתי לשנת 2022

דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 בדצמבר 2022

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

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2022**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
194	דוח רואה חשבון המבקר
195	דוחות על המצב הכספי
196	דוחות על הרווח או הפסד
197	דוחות על הרווח הכולל
198-199	דוחות על תזרימי המזומנים
200-205	ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

רח' זאב ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **אמות השקעות בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-2,139,828 אלפי ש"ח וכ-1,865,927 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2021, בהתאמה, ואשר רווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-297,710 אלפי ש"ח, כ-288,708 אלפי ש"ח וכ-106,457 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 21 בפברואר 2023.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר				
2021	2022			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף		
383,369	591,998	2	רכוש שוטף	
-	400,000	3	מזומנים ושווי מזומנים	
9,595	5,534		פקדונות לזמן קצר	
59,872	60,175		לקוחות	
452,836	1,057,707		חייבים ויתרות חובה	
			סך-הכל רכוש שוטף	
9,485,596	10,731,720		רכוש בלתי שוטף	
2,026,680	2,232,862		נדל"ן להשקעה	
11,512,276	12,964,582		נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה	
2,284,372	2,220,711		הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות	
2,722,947	3,064,292	5	השקעה בחברות מוחזקות	
20,570	28,842		יתרות חובה לזמן ארוך	
44,374	46,188		רכוש קבוע, נטו	
16,584,539	18,324,615		סך-הכל רכוש בלתי שוטף	
17,037,375	19,382,322		סך-הכל נכסים	
552,900	623,304	4	התחייבויות שוטפות	
8,295	7,217		אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	
196,507	15,503		ספקים ונותני שירותים	
172,540	204,008		התחייבויות מס שוטפות, נטו	
101,874	45,280		זכאים ויתרות זכות	
1,032,116	895,312		זכאים בגין נדל"ן להשקעה	
			סך-הכל התחייבויות שוטפות	
6,694,298	7,754,788	4	התחייבויות שאינן שוטפות	
499,978	526,379	4	אגרות חוב	
16,483	16,483		הלוואות מתאגידים בנקאיים	
6,344	10,571		הפרשות	
236,927	308,681		השקעות בחברות מוחזקות	
950,641	1,094,517	6	אחרות	
8,404,671	9,711,419		מיסים נדחים, נטו	
			סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	
7,600,588	8,775,591		הון	
17,037,375	19,382,322		סך-הכל התחייבויות והון	

21 בפברואר, 2023				תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים
יהודית זינגר	שמעון אבודרהם	נתן חץ	יו"ר הדירקטוריון	
משנה למנכ"ל	מנהל כללי			
וסמנכ"ל כספים				

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
455,915	493,948	605,697	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
23,350	28,174	37,643	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
432,565	465,774	568,054	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
(74,712)	555,389	812,514	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(12,417)	(120,538)	(18,248)	התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה
345,436	900,625	1,362,320	
37,629	40,483	47,391	הוצאות הנהלה וכלליות
2,000	2,000	2,000	תרומות
(308)	(1,264)	(1,160)	הכנסות אחרות, נטו
306,115	859,406	1,314,089	רווח מפעולות רגילות
36,479	208,589	143,565	הכנסות מימון (ראה באור 6(3))
(116,491)	(253,264)	(482,744)	הוצאות מימון
226,103	814,731	974,910	רווח מפעולות לאחר מימון
126,069	324,253	340,175	5 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
352,172	1,138,984	1,315,085	6 רווח לפני מיסים על ההכנסה
62,715	206,795	143,935	הוצאות מיסים על ההכנסה
289,457	932,189	1,171,150	רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
289,457	932,189	1,171,150
-	-	-
<u>289,457</u>	<u>932,189</u>	<u>1,171,150</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		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
289,457	932,189	1,171,150
(166)	(428,566)	(875,720)
289,291	503,623	295,430
(638,835)	(2,249,933)	(709,435)
152,375	35,741	194,311
-	(41,768)	-
-	-	(400,000)
(49,908)	50,547	-
(2,284)	(2,234)	(4,326)
(538,652)	(2,207,647)	(919,450)
(499,154)	(419,053)	(648,793)
397,404	714,813	610,745
1,804,876	1,304,931	1,384,357
17,800	47,289	35,559
-	1,029,000	-
(242,613)	(530,000)	-
(527,233)	(535,085)	(557,822)
(163,916)	(96,506)	8,602
787,164	1,515,389	832,648
537,803	(188,635)	208,629
34,201	572,004	383,369
572,004	383,369	591,998

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה
גביית (מתן) הלוואות חברות מוחזקות, נטו
השקעה בחברה אשר מוצגת בשווי מאזני
השקעה בפקדונות לזמן קצר
השקעה בני"ע הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה
הנפקת אגרות חוב, נטו
מימוש כתבי אופציה לעובדים, 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

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
74,712	(555,389)	(812,514)
12,417	120,538	18,248
(126,069)	(324,253)	(340,175)
34,850	5,250	4,750
(47,957)	36,505	267,109
7,288	5,043	6,343
35,042	191,797	143,876
5,557	8,493	6,082
(4,160)	(512,016)	(706,281)
(6,761)	8,973	4,061
2,723	4,419	1,376
1,073	7,537	2,720
(1,630)	(1,261)	2,180
(396)	(490)	1,400
8,985	64,272	(181,177)
3,994	83,450	(169,440)
(166)	(428,566)	(875,720)
9,334	52,534	3,773
-	4,214	-
-	1,750	-
198,306	158,203	179,085
49,081	153,216	21,627
2,832	-	158,616
-	19,219	-
34,850	5,250	4,750

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו ומסים שנים קודמות
אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

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

ג. מידע נוסף

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

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

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

(***) ריבית ששולמה בשנת 2022 כוללת ריבית ששולמה בגין הסכם שומות.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

1. כללי:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות.

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.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

2. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2021	2022	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2022
		%
27,917	20,834	
355,452	571,164	3.01-3.62
383,369	591,998	

מטבע ישראלי:
מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר

3. פקדונות לזמן קצר:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2021	2022	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2022
		%
-	400,000	3.65-4.04
-	400,000	

מטבע ישראלי:
פקדונות לזמן קצר

4. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה

ליום 31 בדצמבר			
2021		2022	
בשקל חדש	בשקל חדש	בשקל חדש	בשקל חדש
לא צמוד	צמוד מדד	לא צמוד	צמוד מדד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
383,369	-	591,998	-
-	-	400,000	-
40,082	5,387	58,161	-
3,572	-	14,466	-
102,611	2,181,761	102,134	2,118,577
529,634	2,187,148	1,166,759	2,118,577
187,168	631,136	173,326	691,723
318,878	6,965,821	327,533	8,053,898
-	131,916	-	191,284
506,046	7,728,873	500,859	8,936,905

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות לזמן קצר
חייבים ולקוחות

נכסים שאינם שוטפים:

יתרות חובה לזמן ארוך
אגרות חוב, שטרי הון והלוואות שניתנו

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
התחייבויות אחרות בשווי הוגן

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

4. נכסים והתחייבויות פיננסיים : המשך

(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכונים מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעדכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים.

נכון לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים בהיקף כספי של כ- 1,110 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, כ- 1,084 מיליון ש"ח מסגרות שאינן מנוצלות. כאמור בבאור 19' בדוחות המאוחדים, לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד על בסיס רבעוני. בטרם מחליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד הרבעוני בוחנת החברה את יכולת הפירעון של התחייבויותיה.

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים :

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מעל 5 שנים
%	אלפי ש"ח					
2022						
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	0.60	3,160	3,160	3,160	3,160	535,061
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	1.70	749,359	739,081	877,846	860,134	1,111,995
ספקים ונותני שירותים		7,217	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות		204,008	-	-	-	-
התחייבות חכירה	6.00	10,256	-	998	-	3,617
		<u>974,000</u>	<u>742,241</u>	<u>882,005</u>	<u>863,294</u>	<u>1,118,772</u>
		<u>5,771,051</u>				<u>224,102</u>
2021						
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	0.60	3,000	3,000	3,000	3,000	511,233
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	2.13	687,513	685,323	668,925	776,587	760,536
ספקים ונותני שירותים		8,295	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות		172,540	-	-	-	-
התחייבות חכירה	6.00	-	10,255	-	998	-
		<u>871,348</u>	<u>698,578</u>	<u>671,925</u>	<u>780,585</u>	<u>763,536</u>
		<u>5,195,239</u>				<u>227,719</u>

5. פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות :

לצורך מידע בדבר השקעות בחברות מוחזקות ראה ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

6. מסים על ההכנסה:

(1) יתרונות מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

תנועה בשנת			2022			2021		
יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום
1 בינואר	ברווח	31 בדצמבר	1 בינואר	ברווח	31 בדצמבר	1 בינואר	ברווח	31 בדצמבר
2022	כולל אחר	2022	2021	כולל אחר	2021	2021	כולל אחר	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,007,998	155,000	1,162,998	866,304	141,694	1,007,998	866,304	141,694	1,007,998
(55,125)	(10,675)	(65,800)	(12,591)	(42,534)	(55,125)	(12,591)	(42,534)	(55,125)
(2,232)	(449)	(2,681)	(1,770)	(462)	(2,232)	(1,770)	(462)	(2,232)
950,641	143,876	1,094,517	851,943	98,698	950,641	851,943	98,698	950,641

נדל"ן להשקעה
בגין הפסדי מס מועברים
הפרשות לזכויות עובדים

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,094,517	950,641

בהתחייבויות שאינן שוטפות

(2) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

הרכב הסעיף:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	14,998	27,781
143,876	131,950	35,042
59	59,847	(108)
143,935	206,795	62,715

מיסים שוטפים
מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו והיפוכם
מיסים בגין שנים קודמות, נטו

ליום 31 בדצמבר	
2022	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,503	196,507

התחייבויות מיסים שוטפים

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

6. מסים על ההכנסה: (המשך)

(3) מידע נוסף:

1. בחודש דצמבר 2021, חתמה החברה על הסכם שומות מס סופיות עם מס הכנסה לשנים 2016-2019 בעקבותיו שילמה החברה בחודש ינואר 2022, מסים בסך של כ- 134 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית והצמדה, לחברה הפרשות מלאות למעט 37 מיליון ש"ח (בדוחות המאוחדים של החברה) שנרשמו בהוצאות מסים שנים קודמות). כחלק מההסכם הוכרו לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 255 מיליון ש"ח לניצול על פני השנים 2020 ואילך.
כחלק מההבנות שהושגו בהסכם השומות, הומרו שטרי הון מחברות בנות לאגרות חוב הנושאות ריבית והצמדה (ראה באור 7(1)) והוכרו לחברה בשנת 2021 הכנסות מימון בגין שנים 2016-2020. בחברות הבנות הוכרה הוצאה בסכום זהה.

2. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

3. החל מיום 1 בינואר 2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

7. מידע נוסף

(1) אגרות חוב שהונפקו לחברה על ידי חברות בנות

בדצמבר 2011, הגיעה החברה עם חברות הבנות שלה להסדר מימון חדש בקשר לאגרות החוב. כחלק מההסדר נפרעו בינואר 2012 כל ההלוואות ואגרות החוב והונפקו אגרות חוב חדשות המתחדשות מדי שנה. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונשאו ריבית צמודת מדד בשיעור של 2.5% (אשר לא תפחת מריבית 3%). החל מינואר 2021 שונו תנאי אגרות החוב ויישאו ריבית צמודת מדד בשיעור של 1% (אשר לא תפחת מריבית 3%).

במהלך 2014 הונפקו לחברה שטרי הון על ידי החברות הבנות בקשר עם יתרת אגרות החוב שהועמדו בינואר 2012. תנאי שטרי ההון באים חלף תנאי הסכם אגרות החוב בין הצדדים מיום 31 בדצמבר 2013. שטרי ההון אינם נושאים ריבית, אינם צמודים למדד ואינם עומדים לפירעון לפני ינואר 2020. בהתאם לתוספת להסכם משנת 2019, נפרעו חלק משטרי ההון. החל מינואר 2021 הומרו כל שטרי ההון לאגרות חוב צמודות מדד בשיעור של 1% (אשר לא תפחת מריבית 3%) המתחדשות מדי שנה.

(2) דמי ניהול

בינואר 2011 התקשרה החברה בהסכם ניהול עם חברות הבנות שלה. גובה דמי הניהול נקבע לאחר בחינה פרטנית של אופי נכסי חברות הבנות, תשומות הזמן המושקעות ע"י מטה אמות במתן שירותים לחברות הבנות ועוד. בינואר 2014, בהמשך להסכם מתן השירותים עודכנו סכומי דמי הניהול המחויבים ע"י החברה. בפברואר 2015, חתמה החברה על הסכם עם מס הכנסה בנוגע לסוגיית דמי הניהול.

(3) הסכם ניהול עם החברה האם

בנוגע להסכם הניהול עם החברה האם, ראו באור 25ג' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(4) הסכם הלוואה עם מוסד בנקאי

בחודש אוקטובר 2021, חתמה החברה על הסכם עם מוסד בנקאי על פיו העמיד הבנק לחברה הלוואה בסכום של כ- 500 מיליון ש"ח, במח"מ של 8.5 שנים. ההלוואה, שאינה מובטחת בשעבודים כלשהם, הינה צמודת מדד ונושאת ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור של 0.6%. קרן ההלוואה תיפרע על ידי החברה בארבעה תשלומים שנתיים שווים, במהלך השנים 2029 עד 2032. במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות הדומות לאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסדרת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה הנסחרת לניירות ערך בתל אביב. מח"מ ההלוואה ומועדי פירעון הקרן מקבילים לאלו של אגרות החוב. לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות ראו באור 14, לדוחות המאוחדים של החברה.

7. מידע נוסף (המשך)

(5) הנפקת הון

בנוגע להנפקת הון של החברה בחודש ספטמבר 2021, בינואר 2022 ובמאי 2022 ראו באור 19' לדוחות הכספיים המאוחדים.

(6) הנפקת אגרות חוב

בנוגע להנפקת אגרות החוב של החברה, ראו באור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(7) עסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר לנדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה ונדל"ן בייזום ופיתוח

בנוגע לעסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר לנדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה ונדל"ן בייזום ופיתוח, ראו באור 9' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

פרטים נוספים על התאגיד

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



פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2022

שם החברה:	אמות השקעות בע"מ
מס' חברה ברשם:	52-002668-3
כתובת:	ז'בוטינסקי 2, רמת-גן (מגדל אמות אטריום)
טלפון:	03-5760500
פקסימיליה:	03-5760501
דואר אלקטרוני:	amot@amot.co.il
תאריך המאזן:	31 דצמבר, 2022
תאריך הדוח:	21 בפברואר, 2023
תקופת הדוח:	השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

כל הנתונים בדו"ח זה מובאים בש"ח מדווח כמשמעו בביאור 2 לדוחות הכספיים אלא אם נאמר אחרת.

תקנה 9ד' – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה ת-126 אשר פורסם במקביל לדוחות הכספיים.

תקנה 10א' – תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2022

<u>רבעון 1</u>	<u>רבעון 2</u>	<u>רבעון 3</u>	<u>רבעון 4</u>	<u>2022</u>	
241,485	252,707	265,707	268,239	1,028,138	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן
29,322	32,838	34,343	33,096	129,599	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
212,163	219,869	231,364	235,143	898,539	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
130,667	300,333	114,378	457,155	1,002,533	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(2,427)	-	(15,821)	-	(18,248)	התאמת שווי הוגן- הפחתת עלויות עסקה
340,403	520,202	329,921	692,298	1,882,824	
13,602	15,003	14,216	15,509	58,330	הוצאות הנהלה וכלליות
505	504	501	509	2,019	תרומות
153	(64)	60	44	193	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
326,143	504,759	315,144	676,236	1,822,282	
2,717	3,608	(4,273)	8,322	10,374	רווח מפעולות רגילות
(113,349)	(172,373)	(98,499)	(95,846)	(480,067)	הכנסות מימון
5,554	5,903	7,292	5,459	24,208	הוצאות מימון
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
221,065	341,897	219,664	594,171	1,376,797	
(26,101)	(36,750)	(24,309)	(118,491)	(205,651)	רווח לפני מיסים על הכנסה
194,964	305,147	195,355	475,680	1,171,146	מיסים על הכנסה
					רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
194,965	305,148	195,357	475,680	1,171,150	בעלים של החברה
(1)	(1)	(2)	-	(4)	זכויות שאינן מקנות שליטה
194,964	305,147	195,355	475,680	1,171,146	

תקנה 10ג' – שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י תשקיף

התמורה שקיבלה החברה בגין הנפקת מניות בהקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים בינואר 2022, בגין הנפקת מניות לציבור במאי 2022 על פי דוח הצעת מדף מיום 25 במאי 2022, בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרות נסחרות, על פי דוח הצעת מדף מיום 25 במאי 2022 ובגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ד'), אגרות חוב (סדרה ז') ואגרות חוב (סדרה ח'), בדרך של הרחבת סדרות נסחרות, בדצמבר 2022, על פי דוח הצעת מדף מיום 5 בדצמבר 2022, משמשת את החברה למימון פעילותה העסקית או על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות לתאריך המאזן¹

א.

שם החברה	ע.נ. למניה ש"ח	סוג ומס' מניות ע.נ.	עלות ליום 31.12.22 אלפי ש"ח	שווי מאזני ליום 31.12.22 אלפי ש"ח	בעלות ושליטה בתאריך המאזן	זכות למנות דירקטורים
אילות השקעות בנכסים בע"מ	1 1	51,000 רג' א' 39,200 רג' ב'	1	(482)	² 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ		1,000,000 רג'	1	66,496	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	124,303	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	1	100,000 רג'	1	105,414	⁴ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	319,196	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	584,521	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	121,388	³ 100%	100%
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	160,073	³ 100%	100%
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	556,200	³ 100%	100%
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	101,702	³ 100%	100%
נס-פן בע"מ	1	200 רג'	1	561,306	100%	100%
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	1 1	4 הנהלה 7,281 רג'	-	31,574	50%	50%
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	1	2,000 רג'	200	(2,151)	100%	100%
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	1 1	1 הנהלה 1 רג'	-	(3,795)	50%	50%
חוצות אלונים בע"מ	1	4 הנהלה 490 רג'	-	24,858	⁶ 50%	50%
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	1	1,000 רג'	1,000	63,928	50%	50%
אמות שאול בע"מ	1	100 רג'	100	35,796	⁷ 50%	50%
רוני דו השקעות בע"מ	1	50 רג'		74,060	50%	50%
זיואל השקעות בע"מ	1	1,470 רג'		75,904	49%	49%
חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ	1	200 רג'		-	⁸ 100%	⁸ 100%
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	0.0001 0.0001	6 יסוד 7,500 רג'		11,475	50%	50%
חניון מגדל המאה בע"מ	1	50 רג'		-	50%	50%
מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ				36,066	50%	50%
אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ				(4,344)	100%	100%
אמות השקעות קוסטרקשיין בע"מ				(56)	100%	100%

¹ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

² החברה מחזיקה 90% מהזכויות בבעלות ו-100% מהזכויות בשליטה.

³ החברה מחזיקה 99.9% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב-0.1% מהזכויות.

⁴ החברה מחזיקה 98% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב- 2% מהזכויות.

⁶ החברה מחזיקה 49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהזכויות בשליטה.

⁷ 28 מניות מוחזקות בנאמנות בידי עו"ד בעבור החברה.

ב. הלוואות שניתנו (התקבלו) על ידי החברה לחברות בנות ולחברות קשורות מהותיות⁸

שם החברה לה ניתנה הלוואה	תנאי הצמדה	ריבית %	יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 אלפי ש"ח
חוצות אלונים בע"מ	ללא צמדה	2.42	10,371
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	72,500
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	40,000
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	122,500
אילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	815,500
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	346,000
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	81,000
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	448,500
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	17,000
אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה	4	25,854
אמות שאול בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	-	19,844
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.42	(5,352)
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה	0	2,515
נס-פן בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	167,000
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.42	30,500
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.42	23,360
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.42	1,351
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.42	3,028
מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ	ללא הצמדה	-	7,671

תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות בתקופת הדו"ח

- אין.

תקנה 13 – הכנסות של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)¹⁰

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	דיבידנד	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות	(הוצאות) הכנסות ריבית
חוצות אלונים בע"מ	(459)	(115)	-	672	251
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(44)	(44)	-	-	33
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	(16,726)	12,148	-	214	4,381
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	30,588	24,199	-	475	2,825
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	10,314	9,302	-	1,174	7,724
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	60,902	57,358	-	2,719	50,832
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	75,451	59,288	-	1,481	(2,749)
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	(382)	3,725	-	384	21,701
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	21,172	17,299	-	94	5,246
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	131,879	105,483	-	821	25,791
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	10,842	8,864	-	368	1,332
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	4,932	3,797	-	291	-
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	(352)	(352)	-	535	-
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	5,196	4,573	3,000	940	3,160
אמות שאול בע"מ	(363)	(363)	-	-	1,656
חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ	-	-	-	-	-
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	-	-	-	-	173
זיואל השקעות בע"מ	6,558	5,655	-	235	1,404
רוני דו השקעות בע"מ	6,504	5,280	-	658	-
נס פן בע"מ	55,656	45,193	-	2,270	11,101
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	3,579	3,036	-	-	755
מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ	6,275	5,369	-	-	3
אמות ייזום ופיתוח בע"מ	(3,790)	(3,830)	-	-	-

⁸ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

⁹ שטר הון.

¹⁰ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

תקנה 20 – מסחר בבורסה – ני"ע שנרשמו למסחר – מועדי וסיבות הפסקת מסחר

במהלך שנת 2022 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ניירות הערך של החברה המפורטים להלן:

- 11,598,117 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. שהונפקו לגופים מוסדיים במסגרת הצעה פרטית מהותית שאינה חריגה של מניות החברה מיום 4 בינואר 2022.
- 1,970,365 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. שהונפקו במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- 13,672,200 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. שהונפקו במסגרת הנפקה לציבור, מיום 25 במאי 2022.
- 13,672,200 כתבי אופציה (סדרה 11) הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. שהונפקו במסגרת הנפקה לציבור, מיום 25 במאי 2022.
- 294,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ו') שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, במסגרת הנפקה לציבור מיום 25 במאי 2022.

- 103,941,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ד') שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, במסגרת הנפקה לציבור מיום 5 בדצמבר 2022.
- 298,983,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ז') שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, במסגרת הנפקות לציבור מיום 25 במאי 2022 ומיום 5 בדצמבר 2022.
- 751,512,000 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, במסגרת הנפקה לציבור, מיום 5 בדצמבר 2022.
- 1,564,581 כתבי אופציה 03/22 שאינם סחירים שהונפקו לדירקטורים, מנכ"ל, נושאי משרה ועובדים ביום 29 במאי 2022.
- בתקופת הדוח לא חלה הפסקת מסחר.

תקנה 21 – תשלומים לנושאי משרה בכירה

21.1 להלן פירוט התגמולים ששולמו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, בגין שנת 2022 (הנתונים בש"ח):

					פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	היקף משרה	החזקה בהון החברה (נכון ל-31.12.22)	שכר	מענק	סה"כ	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ¹²	סה"כ
מר שמעון אבודרהם	מנכ"ל החברה	מלאה	0.19%	1,902,000	1,471,000	3,373,000	783,757	4,156,757
גב' יהודית זינגר	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	מלאה		1,505,075	950,000	2,455,075	693,730	3,148,805
מר חצב בר סלע	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מלאה		1,054,211	500,000	1,554,211	426,809	1,981,020
מר עופר בן צור	סמנכ"ל שיווק	מלאה		965,193	525,000	1,490,193	152,131	1,642,324
מר אודי (יהודה) ממן	סמנכ"ל הנדסה	מלאה		911,061	525,000	1,436,061	145,922	1,581,983

21.2 פרטים נוספים על תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה

21.2.1 מנכ"ל החברה

(א) מר שמעון אבודרהם החל לכהן כמנכ"ל החברה ביום 1.9.2020. עד למועד זה כיהן כמנכ"ל חברת הבת, אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, אשר ריכזה את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבניה בחברה. ביום 15 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר שנתקבלו אישורם והמלצתם של ועדת התגמול והדירקטוריון), את תנאי הכהונה והעסקה של מר אבודרהם כמנכ"ל החברה לתקופה שהחל מיום 1.1.2021 ולמשך תקופה של 3 שנים, קרי עד 31.12.2023. לפירוט תנאי הכהונה וההעסקה של מר אבודרהם כמנכ"ל החברה, לרבות תנאי התגמול ההוני, נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג'(2)(א) בדוחות הכספיים. בנוגע להחלטת דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 21.2.2023 (לאחר המלצת ועדת התגמול בישיבתה מיום 12.2.2023), להקצות למנכ"ל מנה שנתית של 194,274 כתבי אופציה לא סחירים בגין שנת 2023 על פי תנאי תכנית המסגרת, ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 950 אלפי ש"ח, נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג'(2)(א) לדוחות הכספיים.

21.2.2 נושאי משרה בכירה אחרים

ביום 20 בינואר 2020 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה לתקופה של 3 שנים. ביום 15 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) לעדכן את מדיניות התגמול במספר עניינים. ביום 8 בפברואר 2023 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) מדיניות תגמול עדכנית לנושאי המשרה בחברה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2023 (מדיניות התגמול, על גילגוליה, תיקרא להלן: "מדיניות התגמול"). לפרטים נוספים על מדיניות התגמול נעשית בזה הפניה לדוחות המיידיים לזימון האסיפה הכללית מיום 15 בדצמבר 2020 ומיום 8 בפברואר 2023 כפי שפורסמו בימים 9 בדצמבר 2020 ו- 3 בינואר 2023, בהתאמה (אסמכתאות מס' 134139-01-2020 ו- 002076-01-2023, בהתאמה) (המידע המובא בדוחות האמורים מובא כאן על דרך ההפניה). לפרטים על מדיניות התגמול ההוני של החברה ראו באור 19 ו' לדוחות הכספיים וסעיף 21.2.2 להלן.

(א) **גב' יהודית זינגר**, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים – גב' זינגר מכהנת כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. בהסכם ההעסקה של גב' זינגר היא זכאית למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת במסגרת מדיניות התגמול. בישיבתו מיום 7.3.2021 אישר הדירקטוריון לעדכן את עלות שכרה החודשי של גב' זינגר מסך של 114 אלפי ש"ח לסך של 126 אלפי ש"ח בתוקף מיום 1.4.2021. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 21.2.2023 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להקצות לגב' זינגר מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2023 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 750 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לגב' זינגר ראו סעיף 21.2.2 להלן.

(ב) **מר חצב בר-סלע**, סמנכ"ל פיתוח עסקי – תנאי העסקתו של מר בר-סלע כמפורט בטבלה לעיל, אושרו לאחרונה ע"י דירקטוריון החברה ביום 14.3.2017. לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול, בתוקף מיום 1.1.2017. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל הפיתוח העסקי זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול.

(ג) **מר עופר בן-צור**, סמנכ"ל שיווק – תנאי העסקתו של מר בן צור, אושרו ע"י דירקטוריון החברה ביום 8.8.2021 בתוקף מיום 1.9.2021 ועודכנו באישור הדירקטוריון מיום 8.8.2022, לאחר שנתקבל אישור וועדת תגמול. רכיב השכר כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל השיווק זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 21.2.2023 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להקצות למר בן צור מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2023 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 480 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למר בן צור ראו סעיף 21.2.2 להלן.

(ד) **מר אודי ממן**, החל לכהן כסמנכ"ל הנדסה ביום 2.3.2022 – תנאי העסקתו של מר ממן אושרו ע"י דירקטוריון החברה ביום 7.3.2022, בתוקף מיום 1.3.2022 ועודכנו באישור הדירקטוריון מיום 21.2.2023, לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול. רכיב השכר כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל הנדסה יהא זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 21.2.2023 החליט (לאחר אישור ועדת תגמול), להקצות למר ממן מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2023 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למר ממן ראו סעיף 21.2.2 להלן.

21.2.2 תכניות אופציות לעובדים

כאמור, ביום 13 בנובמבר, 2013 אימץ הדירקטוריון תכנית מסגרת אופציות לעובדים, נותני שירותים ונושאי משרה של החברה, בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול של החברה. תכנית המסגרת תוקנה מעת לעת בהתאמה לשינויים שחלו במדיניות התגמול של החברה ואושרו כדין על ידי האורגנים המוסמכים של החברה. מכח תכנית המסגרת הוקצו לנושאי משרה ועובדים בחברה כתבי אופציה לא סחירים במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, הניתנים למימוש כל אחד למניה רגילה אחת של החברה, כפוף להתאמות, כמפורט בטבלה להלן.

תכנית המסגרת כוללת הוראות שונות למקרה של סיום ההתקשרות בין העובד/נושא המשרה/נותן השירותים לחברה והיכולת לממש את יתרת כתבי האופציה שהבשילו ו/או מומשו עד לאותו מועד.

שם התכנית	הנהגים על פי התכנית	תאריך החלטת הדירקטוריון על ההענקת	סה"כ כמות כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו/מומשו נכון ל-31.12.22	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.22	מועד מימוש
תכנית 2019 כתבי אופציה 03/19	61 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	10.3.19	2,653,383 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	כתבי האופציה שלא חולטו עקב עזיבת עובדים, מומשו במלואם	18.10 ש"ח ¹⁴	100% 11.3.21-30.4.22
תכנית 2020 כתבי אופציה 03/20	62 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	8.3.20	2,332,226 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	-	22.41 ש"ח ¹⁵	100% 9.3.22-15.4.23
תכנית 2021 כתבי אופציה 03/21	59 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 4 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	7.3.21	1,767,745 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	54,369 כתבי אופציה מומשו בינואר ובאוגוסט 2022.	15.78 ש"ח ¹⁶	100% 8.3.23-31.3.24
תכנית 2021 ב' כתבי אופציה 08/21	6 ניצעים מתוכם נושא משרה וחמישה עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	8.8.21	46,863 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	-	20.26 ש"ח ¹⁷	100% 8.8.23-31.8.24
תכנית 2022 כתבי אופציה 03/22	82 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	7.3.22	1,564,581 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	-	24.55 ש"ח ¹⁸	100% 8.3.24-31.3.25
תכנית 2023 כתבי אופציה 03/23	120 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	21.2.2023	2,000,000 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	-	20.71 ש"ח ¹⁹	100% 22.2.25-31.3.26

¹⁴ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2019.

¹⁵ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2020.

¹⁶ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2021.

¹⁷ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש אוגוסט 2021.

¹⁸ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2022.

¹⁹ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש פברואר 2023.

במסגרת תכנית 2019 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
למר אבודרהם 298,165 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 650 אלפי ש"ח; לגב' זינגר 275,229 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח; למר בר סלע 183,486 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 400 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2020 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
למר אבודרהם 261,538 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 680 אלפי ש"ח; לגב' זינגר 246,154 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 640 אלפי ש"ח; למר בר סלע 173,077 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2021 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
לגב' זינגר 230,892 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 725 אלפי ש"ח; למר חלפון 143,312 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח ולמר בר סלע 143,312 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2021 ב' הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
למר בן צור 18,450 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 100 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2022 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
לגב' זינגר 150,924 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 735 אלפי ש"ח; למר בר סלע 78,029 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 380 אלפי ש"ח; למר בן-צור 82,135 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 400 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2023 הנ"ל יוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
לגב' זינגר 168,161 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 750 אלפי ש"ח; למר בן-צור 107,623 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 480 אלפי ש"ח; למר ממן 100,897 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח;
בהתאם למדיניות התגמול, כל נושא משרה (מנכ"ל וסמנכ"לים) יהיה רשאי להמיר את המענק השנתי במזומן, כולו או חלקו, בתגמול הוני באמצעות הקצאת אופציות במסגרת תכנית האופציות של החברה, בשווי המענק השנתי. האופציות אשר יוענקו לנושא המשרה חלף קבלת מזומן בגין המענק השנתי, כולו או חלקו, יוקצו בהתאם לתנאי תכנית האופציות ואולם יהיו ניתנות למימוש מיידי.

21.2.3 פירוט התגמולים שניתנו לבעלי ענין בחברה שאינם נמנים בסעיף 1 לעיל ע"י החברה או ע"י תאגיד בשליטתה

א. גמול דירקטורים

לפרטים בעניין גמול דירקטורים נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג'(3) לדוחות הכספיים.

ב. כתבי פטור ושיפוי

לעניין כתבי פטור וכתבי שיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג'(4) לדוחות הכספיים.

ג. ביטוח אחריות נושאי משרה

לעניין ביטוח אחריות נושאי משרה לרבות ביטוח אחריות דירקטורים, נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג'(4) לדוחות הכספיים.

תקנה 21א – השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אלוני חץ"). נכון למועד פרסום דוח זה מחזיקה אלוני חץ בשיעור של כ-53.79% בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא 53.16%). אלוני חץ הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

החל מיום 26 בנובמבר 2019 אלוני חץ הינה חברה ללא גרעין שליטה. לפרטים נוספים ראו דוחים מידיים של החברה מיום 27 בנובמבר 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-115843) ומיום 28 בנובמבר 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-116878), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

תקנה 22 – עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

לעניין פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלי השליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי באישורה (להלן: "עסקה עם בעל השליטה") אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה התקשרו בהן בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2022 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד פרסום דו"ח זה:

(א) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות-

(1) הפטר ושיפוי לדיקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם - לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג'(4) לדוחות הכספיים.

(2) הסכם ניהול עם אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג'(1) לדוחות הכספיים.

(3) ביטוח דירקטורים ונושאי משרה – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג'(4) לדוחות הכספיים.

(ב) עסקאות זניחות

לפרטים בדבר נוהל עסקאות זניחות וכן עסקאות זניחות שבוצעו על ידי החברה ו/או שהחברה היתה צד להן במהלך שנת 2020, נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג'(5) לדוחות הכספיים.

(ג) עסקאות אחרות (עסקאות שאינן במסגרת סעיף 270 (4) לחוק החברות וכן עסקאות שאינן עסקאות זניחות).

לפרטים בדבר עסקאות אחרות שבוצעו על ידי החברה ו/או שהחברה היתה צד להן במהלך שנת 2020 נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג'(6) לדוחות הכספיים.

תקנה 24 – מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על ידי בעלי ענין בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי המשרה בחברה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בינואר, 2023 ודוח משלים לו מיום 15 בפברואר, 2023 (אסמכתאות מס' 2023-01-003936 ו- 2023-01-017709 בהתאמה). המידע המובא בדוח המיידי האמור מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24א' – הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים, נכון ליום 21 בפברואר, 2023

מספר מניות	
1,000,000,000	הון רשום
469,839,877	הון מונפק
-	הון מונפק בבעלות החברה
-	הון מונפק בבעלות חברה בת
1,753,557,000	אג"ח (סדרה ד')
651,127,740	אג"ח (סדרה ה')
2,362,983,000	אג"ח (סדרה ו')
1,098,538,000	אג"ח (סדרה ז')
2,001,512,000	אג"ח (סדרה ח')
-	מניות רדומות
811,538	אופציות לא סחירות למנכ"ל
4,720,467	אופציות לא סחירות לנושאי משרה (לרבות דירקטורים) ולעובדים ונותני שירותים

תקנה 24ב' – מרשם בעלי המניות של התאגיד

מניות רגילות אמות (מס' נייר 1097278)

שם המחזיק	ח.פ.	כתובת	כמות
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	510356603	יהודה הלוי 62, תל אביב	469,839,877

למרשם ניירות הערך של החברה נכון למועד פרסום דוח זה, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 4.1.2023 (אסמכתא מס' 2023-01-002427).

תקנה 25א – המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

ראה בפתיח לפרק זה.

תקנה 26א' - נושאי משרה בפרה של התאגיד

שמוען אגודתהם	עופר אלקלעי	יהודית זינגר	עופר בן-צור	חצב בן-סלע	אסתר הובמן-גורדל	אוהד ויס	בת אל לחמי כחן	אודי ממן	ישי שמרלינג
ת.ז.:	024369340	013150586	031968480	053349005	022911408	017165309	03651927	032875379	025278326
תאריך לידה:	12.4.69	11.3.65	19.2.75	11.9.58	12.1.67	16.1.78	19.1.1985	9.6.1978	30.5.73
תאריך תחילת כהונה:	1 ספטמבר 2020	נובמבר 2019	ינואר 2006 ; מספטמבר 2020 - משנה למנכ"ל	ספטמבר 2010	דצמבר 2005	יולי 2010	ספטמבר 2017	7 מרץ 2022	1 ספטמבר 2022
תפקיד שהוא ממולא בתאגיד:	מנכ"ל משרה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	סמנכ"ל שוק	עסקי	יועצת משפטית ומוכירת החברה	חשב ראשי	חשבת	סמנכ"ל	סמנכ"ל תפעול	
האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בפרה בתאגיד או של בעל ענין:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון ותואר שני במנהל עסקים (MBA)	תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים.	בוגר משפטים I.L.B מתמרכז האקדמי "שערי" חוד משפטי, חוד חשרון	תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים.	עורכת דין, בוגרת במשפטים – I.L.B מאוניברסיטת תל אביב;	תואר ראשון בכלכלה ויחשבות ויחשבות מאוניברסיטת בר-אילן.	תואר ראשון בחשבונאות ניהול וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בהנדסה אזורית מקרקעין מהמכללה למנהל.	תואר ראשון בשמאות מקרקעין מהמכללה למנהל.
התפקיד הנוכחי:	ע" 31.8.20 מנכ"ל חברת בת, אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ.	חל מ- 1.1.2021 בעל משרת ניהול בקורות	חל מספטמבר 2020 מכהנת גם כמנכ"ל למנכ"ל; סמנכ"ל כספים בתורה.	עסקי בפרה.	יועצת משפטית ומוכירת החברה.	עד ספטמבר 2017 חשב החברה.	חל מאפריל 2014 סגנית ראשי בחברה; חשב החברה עד נובמבר 2020	חל מנובמבר 2020 ועד ספטמבר 2022 ראשי בחברה; סמנכ"ל משאבים וחבר הנהלה בקבוצת	

שיכון ובינוי: בין
השנים 2015 ל-
2020 סמוכ"ל
רש"י,
לוגיסטיקה
והפעול בהפניקס
חברה לביטוח.

אזור
באלקטרה
בנייה;

סמוכ"ל בקל
אוסו בע"מ
(2015-2016)
מגוון
תפקידים
ניהוליים
ובהם מנהל
רשת חנויות
הנחות
YELLOW
בת"פ.

וסוכנים -
אלקלעי ושות';
עד 31.12.2020
שורת במשרד
אלקלעי מונרוב
ושות' - ביקורת
פנים.

תקנה 26ב' – מורשי חתימה עצמאיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ונכון למועד אישור הדוח, בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 – רואה החשבון של התאגיד

Deloitte ברייטמן אלמגור זהר ושות', מרכז עזריאלי 1, תל אביב

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

אין.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטוריון

(א) החלטות הדירקטוריון שאינן טעונות אסיפה כללית והמלצותיו בפני האסיפה הכללית:

1. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 7 מרץ 2022 לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2022 לפיה יחולק דיבידנד בשיעור של 106 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים, שניים בסך של 26 אגורות למניה, ברבעונים הראשון והשני ושניים בסך של 27 אגורות למניה, ברבעונים השלישי והרביעי. בנוסף החליט דירקטוריון בישיבתו הנ"ל על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2021, בסך של 34 אגורות למניה, אשר שולם ביום 30 במרץ 2022.
2. בהתאם להחלטתו בסעיף 1 דלעיל, בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר 2022 הכריז דירקטוריון החברה על דיבידנד רבעוני בסך של 26 ו-27 אגורות למניה, בהתאמה, ובסה"כ 106 אגורות למניה.
3. לעניין עסקאות של החברה עם בעלי עניין בה נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' לדוחות הכספיים.
- 4.
- 4.1 דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 3 בינואר 2022 לאשר הנפקה של 11,598,117 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. בהצעה פרטית מהותית שאינה חריגה למספר משקיעים מסווגים בתמורה מיידית נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) של 301 מיליון ש"ח. בעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח הצעה פרטית מהותית שאינה חריגה שפרסמה החברה ביום 2022-01-001633 (אסמכתא מס').
- 4.2 דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 24 במאי 2022 לאשר הנפקה לציבור של 13,672,200 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. ו-13,672,200 כתבי אופציה (סדרה ז') (הניתנים למימוש למניות וכן של 294,000,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ו') ושל 115,259,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרות נסחרות, בתמורה מיידית כוללת ברוטו של כ-720 מיליון ש"ח. לעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח הצעת מדף ודוח בדבר תוצאות הנפקה לציבור שפרסמה החברה בימים 25 ו-29 במאי 2022, בהתאמה (אסמכתאות מס' 2022-01-064630 ו-2022-01-065764, בהתאמה).
- 4.3 דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 4 בדצמבר 2022 לאשר הנפקה לציבור של 103,941,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ד'), 183,724,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ז') ו-751,512,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ח'), בתמורה מיידית ברוטו בסך של כ-1 מיליארד ש"ח. לעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח הצעת מדף ודוח בדבר תוצאות הנפקה לציבור שפרסמה החברה בימים 5 ו-6 בדצמבר 2022, בהתאמה (אסמכתאות מס' 2022-01-147400 ו-2021-01-147991, בהתאמה).
5. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 21 בפברואר 2023:

- 5.1 לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2023 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור של 108 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים, בסך של 27 אגורות למניה. ראו דוח מידי מיום 22 בפברואר 2023.
- 5.2 לאשר חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2022, בסך של 28 אגורות למניה, אשר ישולם ביום 15 במרץ 2023.

(ב) במהלך שנת 2022 לא קיבלה האסיפה הכללית החלטות שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בהתאם לתקנה 29 (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

(ג) ביום 8 בפברואר 2023 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה בתוקף ל- 3 שנים שתחילתם ביום 1 בינואר 2023.

בעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח המידי לזימון האסיפה הכללית מיום 3.1.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-002076) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 29א' - החלטות החברה

(1) לעניין החלטות החברה בנושא כתבי פטור וכתבי שיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (4) לדוחות הכספיים.

(2) לעניין החלטות החברה בנושא ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 25 ג' (4) לדוחות הכספיים.

שמעון אבודרהם
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 21 בפברואר, 2023



IT'S ALL AROUND YOU.

225

דו"ח תקופתי לשנת 2022

נספחים

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

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

א.ג.ב.,

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

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

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 21 בפברואר 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
- (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 21 בפברואר 2023 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
- (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 21 בפברואר 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970, לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

בכבוד רב,

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

21 בפברואר, 2023

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 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-ellat@deloitte.co.il

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

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

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

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

שאלון ממשיך תלמיד

עצמאות הדירקטוריון

לא נכון	נכון		
		1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 2A363(ב1) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצונים השונים): דירקטור א': _____ גד פניני – כיהן שנה רצופה. דירקטור ב': _____ נירח דרור – כיהנו שנה רצופה. דירקטור ג': _____ ירום אריאב – כיהן שנה רצופה. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3.	
		2. שיעור¹ הדירקטורים הבלתי תלויים² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 66%. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון³ התאגיד⁴: _____. X לא רלוונטי (לא נקבעה חוראה בתקנון).	
		3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את חוראת סעיף 240(ב1-ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	

¹ בשאלון זה, "שעיור" – מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

² לרבות "דיקטטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

³ לענין שאלה זו - "תקנו"י" לרבות על פי הוראות דין ספציפית. החלה על הראוני (לדוגמה בראוניד נקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁴ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

	V	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים ⁵ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרר), הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמד במגבלה האמורה: _____.		
	V	כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של עניין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן X במשפצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.		5.
	V	בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרר), בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זכות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן X במשפצת המתאימה). שיעור נוכחות ⁶ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		6.

⁵ לעניין שאלה זו - עצם כהונת דירקטור בתאגיד מוחזק תמצא בשליטת התאגיד, לא יחשב כ"כפופות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכחך כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד יחשב "כפופות" לעניין שאלה זו.

⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים

לא נכון	נכון				
		7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁷ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרן, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –			
		פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: ____.	א.		
		הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: ____.	ב.		
		מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: ____.	ג.		
		הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: ____.	ד.		
	V	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: X כן לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)			8.
	V	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.	א.	א	9.
		מספר הדירקטורים שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח –	ב.		
		בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ⁸ : נכון למועד הדוח ונכון למועד פרוסום הדוח, כל חברי הדירקטוריון (9) הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. בעלי כשירות מקצועית ⁹ : 0.			

7 חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

8 לאחר העריכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשי"ו – 2005.

9 ר' ח"ש 8.

		במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, ינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקורות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכהנו בשנת הדיווח.			
	V	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המיניים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המיניים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המיניים: _____.	א.		10.
	_____	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: _____. גברים: 5. נשים: 4.	ב.		10.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון				
_____	_____	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: סה"כ התקיימו 13 ישיבות בשנת 2022. רבעון ראשון (שנת 2022) 4. רבעון שני: 4. רבעון שלישי: 1. רבעון רביעי: 4.	א.		11.
_____	_____	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ¹⁰ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, ובמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).	ב.		

¹⁰ ר"ה ש"ש 2.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון					
לא נכון	נכון				
	V	13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (במימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור : _____.			
	V	14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (במימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור : _____.			
		15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ואז מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121ג(א) לחוק החברות¹⁴. X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).			
	V	16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרן, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –			
	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים : _____.			
	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121ג(א) לחוק החברות¹⁵ : כן ☐ לא ☐ יש לסמן x במשבצת המתאימה)			
	V	17. בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט בדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).			

¹⁴ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121ד(ד) לחוק החברות.

¹⁵ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121ד(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
_____	_____	18. בעדת הביקורת לא ניתן בשנת הדיווח -	
V	V	A. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	V	B. יו"ר הדירקטוריון.	
	V	G. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
	V	D. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
	V	H. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	V	19. מי שאינו ראוי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בשיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	
	V	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	
	V	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנכחות המפקד הפיננסי ורואה החשבון המפקד ובלא נכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין לקויים בניחול העסקי של התאגיד.	
	V	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו ראוי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ואו לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומוכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	
	V	23. בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן חטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בפקד כלליקויים בניחול עסקי ולגבי החגנה שתניתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	
	V	24. ועדת הביקורת (ואו הועדה לבחינת הדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים. ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
_____	_____	א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: יומיים לדוח רבעוני ושלושה ימים לדוח שנתי.	25.	
_____	_____	ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת המלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 5. דוח רבעון ראשון (שנת 2022): 4. דוח רבעון שני: 4. דוח רבעון שלישי: 4. דוח שנתי:		
		ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 4. דוח רבעון ראשון (שנת 2022): 3. דוח רבעון שני: 5. דוח רבעון שלישי: 4. דוח שנתי:	ג.	
	✓	הוא החשבון המבוקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתאימים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השותתפות: _____	26.	
_____	_____	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	27.	
	✓	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).		
	✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).		
	✓	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.		
	✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.		
	✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.		
	✓	ו. חברי הועדה נתנו הצהרה עובר למינויים.		

	✓	חמניין החוקר לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היוו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	
	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.		

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		28.
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול וחוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.
	_____	בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		30.
	✓	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	י"ר הדירקטוריון.		
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.	
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.	
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.	
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע י"ר הוועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		31.
	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 272א(3), 272ג(1) ו-272א(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התגודדתה של האסיפה הכללית.		32.

		אם תשובתכם תהי "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור : _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח : _____	
--	--	--	--

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	V	י"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארוגני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.
	V	י"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח : (1) ביקורת ציזת ואכיפת; (2) שיפורים במושכר; (3) בטיחות; (4) היערכות מערכות המידע להתאוששות מאסון – DSP ;	34.
	_____	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות) : 620	35.
	V	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	V	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רי"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	36.

עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	
X [א]		37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. [א] אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 0. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: כן ☒ לא ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.
X [ב]		38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתייחס פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: כן ☐ לא ☒ [ב] יש לסמן X במשבצת המתאימה) לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). ☐

[א] לעניין סעיף 37 יצוין כי בין החברה לבין חב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, קיים הסכם למותן שירותי ניהול אשר תוקפו הוארך לאחרונה עד 31 בדצמבר 2024 על ידי האסיפה הכללית של החברה בישיבתה מיום 7.4.2022. לפרטים נוספים ראו גם האמור בסעיף 25 ג/1) לדוחות הכספים.

[ב] לעניין סעיף 38 יצוין כי לבעלת השליטה בחברה, חב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, החזקות בחברות בתחום פעילותה של החברה אך זאת רק בחו"ל בעוד תחום פעילותה של החברה הינו בישראל.

י"ר היזרקטוריון: נתן חץ י"ר ועדת הביקורת: ירום אריאב י"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: גד פניני

תאריך החתימה: 21.2.2023

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב' (א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 לשנת 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 תוכנו 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 שתוכנו 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון בוצעה תוך יישום העקרונות המנחים שפרסמה רשות ניירות ערך בחודש נובמבר 2010 בקשר ליישום הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי על ידי הדירקטוריון וההנהלה, בהתאם לתקנה 9ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: תהליך אשר התבסס על הערכת הסיכונים של התאגיד הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי. הנהלת החברה, בפיקוח הדירקטוריון, בחנה את הסיכונים הפוטנציאליים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בהתבסס על היכרותה את התאגיד, פעילותו, מבנהו הארגוני והתהליכים השונים בו, וכן בהתבסס על הבנתה את סיכוני הדיווח והגילוי בתאגיד. הנהלת החברה התמקדה בסעיפי הדיווח הכספי ובפריטי גילוי אשר עשויה להיות בהם סבירות גבוהה יותר לטעות מהותית. הנהלה החברה בפיקוח הדירקטוריון את התכנון ואת האפקטיביות התפעולית של הבקורות והנהלים אשר נותנים מענה ראוי לסיכונים אלה.

הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה, הושתתה על ארבעת הרכיבים שלהלן :

1. בקורות ברמת הארגון ;
2. בקורות כלליות במערכות המידע ;
3. בקורות בתהליכים עסקיים מהותיים מאוד :
 - 3.1 תהליך עסקי מהותי מאוד – נדל"ן להשקעה.
 - 3.2 תהליך עסקי מאוד – הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה.
4. בקורות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכת והכנת הדוחות הכספיים והגילויים.

הערכת האפקטיביות כללה, בין היתר :

- עדכון מסמך "מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים" ביחס לתהליכים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.
- עדכון התהליכים והבקורות, בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות בהקשר לרכיבי הבקרה הפנימית.
- ביצוע תהליך תיקוף (טסטינג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שמעון אבודרהם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות) לשנת 2022 (להלן - הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

21 בפברואר, 2022

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(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 והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן- אמות) לשנת 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 ש אליהם 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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

21 בפברואר, 2022

2022

אמות השקעות בע"מ

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

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

