

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר

2021

אמות השקעות
מקבוצת אמות דף

נובמבר
2021
אנשים קודם.

תוכן עניינים

01. דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
1-52

02. דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021
53-68

03. דוחות כספיים נפרדים ליום 30 בספטמבר 2021
69-77

04. נספחים
78-80

מנכ"ל 2 פאסטר, תל אביב - הדמיה



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהפוכיות
בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כדור
ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
בישראל, המחזיקה בה כ- 56%.

מנכ"ל ואח"כ, חל איב



מבט על
2021
נתונים כספיים
30.09.2021

סך נדל"ן להשקעה
במיליוני ש"ח **16,182**

מתוכו נדל"ן
בהקמה וייזום **1,636**

פרויקטים
בהקמה
וייזום **10**
בהיקף של **334** אלף מ"ר | בעלות משוערת של **4.5** מיליארד ש"ח

נתוני דוחות
מאוחד מורחב
1-9.2021

NOI **567** מליון ש"ח

FFO **420** מליון ש"ח

FFO **102** למניה (אגורות)

נכסים שאינם
משועבדים **98%**

ריבית חוב משוקללת
צמודת מדד **1.81%**⁽¹⁾

מח"מ
שנים **5.6**⁽¹⁾

מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום פרסום הדוח
מיליון ש"ח **1,185**

(1) מנוטרל מסגרות אשראי לזמן קצר שנפרעו לאחר תאריך המאזן.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה ב-56% מההון).

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב שעודנו נמשך, במסגרתו מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה החל מגיל 12 כנגד נגיף הקורונה.

החל ממרץ 2021 לאחר היציאה מהסגר השלישי, ניכרה חזרה הדרגתית לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות על הפעילות והמשק הישראלי התאושש בקצב מהיר, זאת על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות. יחד עם זאת, ראוי לציין כי עד סוף מאי 2021 רק ציבור המתחסנים והמחלימים מקורונה היו רשאים להיכנס למתחמי התרבות, הסעדה, הבילוי והפנאי, וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות. יחד עם זאת ביולי 2021 החל להתפשט זן הדלתא של הנגיף אשר הביא להתפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב בישראל ובעולם ("הגל הרביעי"). בעקבות כך, הוחלט לחסן מגזרים מסוימים באוכלוסייה במנה שלישית נוספת, מנת בוסטר, אשר בהדרגה הותרה לשימוש לכלל האוכלוסייה בישראל מגיל 12 ומעלה. כמו כן, חל חיוב מחודש בהצגת "תו ירוק" עדכני בכניסה למתחמי תרבות, הסעדה, בילוי ופנאי. לאחרונה, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסייה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית מאוד בהיקפי התחלואה המלמדת על יציאה מהגל הרביעי. כמו כן ניכרת חזרה מלאה לשגרה בפעילות העסקית במשק.

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

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

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה ושל הנחיות הניתנות לציבור בעטין, על פעילותה של החברה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על אופן התממשותן של תחזיות שניתנו על ידי החברה במסגרת דיווחיה לגבי תוצאות פעילותה בשנת 2021, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא זה ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות, ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם, בין היתר, מידת ההתכנות להתפרצות מחודשת של המגיפה לאור היעילות הנלמדת של החיסונים והעליה המתמדת בשיעור האוכלוסייה המחוסנת, ההנחה כי בעקבות האמור לא צפויים גלי התפרצות משמעותיים נוספים של הנגיף שיביאו להשבתות חוזרות ונשנות של הפעילות העסקית במשק, ההנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם ועוצמת מושך החזרה לפעילות כלכלית סדירה בארץ ובעולם.

מידע בדבר שטחים שנחתמו במהלך התקופה המדווחת

בחודש אוגוסט, 2021, חתמה החברה על הסכם עם חברת היי טק (להלן "השוכר") בקשר להשכרת בניין אמות גבעתיים (בנין פלאפון לשעבר) בשלמותו, בשטח כולל של כ- 17,500 מ"ר. העסקה נחתמה לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. בימים אלה עובר הבניין שדרוג משמעותי בהיקף כספי של כ-100 מיליון ש"ח (כולל התאמות לשוכר), שכולל החלפת/שדרוג כלל מערכות האלקטרוניקה בבנין לרבות מעליות, מיזוג אוויר, חניון, ושדרוג חלונות המבנה לזכויות חכמות המונעות איבוד אנרגיית קירור ומשפרות את התנאים האקוסטיים, התקנת מערכות מתקדמות הכוללות בין היתר חיפוי החזיתות בפנלים סולאריים לייצור חשמל, זאת ועוד בכדי להתאים את הבניין לדרישות המועצה האמריקאית לבנייה ירוקה ולעמידה ביעד הפורץ דרך של נכס "מאופס אנרגיה". הבניין יימסר בשתי פעימות. בפעימה הראשונה יימסרו במהלך שנת 2022 שטחים בהיקף של 12,500 מ"ר ובפעימה שניה על יתרת שטח הבניין בהיקף של 5,000 מ"ר לאחר 5 שנים. במהלך 5 שנים הראשונות החברה תפעל להשכרת השטח הנ"ל עד למסירתו לשוכר.

במהלך הרבעון הנוכחי, נחתמו 99 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 49 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 54 מיליון ש"ח.

שימוש	שטחים שהושכרו - לתקופה 7-9.2021				שינוי בשכ"ד למ"ר
	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	שכ"ד למ"ר קודם ש"ח	שכ"ד למ"ר חדש ש"ח	
משרדים	48	34,885	84	93	11%
לוגיסטיקה ותעשייה	7	4,827	36	42	17%
מסחר	43	8,170	117	124	6%
סופרמרקטים	1	700	40	40	-
סה"כ	99	48,582			

במהלך התקופה המדווחת, נחתמו 347 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 134 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 138 מיליון ש"ח.

שימוש	שטחים שהושכרו - לתקופה 1-9.2021				שינוי בשכ"ד למ"ר
	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	שכ"ד למ"ר קודם ש"ח	שכ"ד למ"ר חדש ש"ח	
משרדים	171	77,868	84	88	5%
לוגיסטיקה ותעשייה	35	26,543	41	44	7%
מסחר	138	25,599	119	119	-
סופרמרקטים	3	3,885	105	110	5%
סה"כ	347	133,895			

(*) הטבלה שלעיל כוללת חוזי שכירות שנחתמו/חודשו/אופציות שמומשו בתקופה המדווחת.

(**) החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.

אירועים במהלך התקופה ולאחריה

הנפקת אגרות חוב

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

בחודש אוקטובר 2021, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית אגרות חוב סדרה ח' בהיקף של 800 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 863 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 0.4% והינן בעלות מח"מ של 8.4 שנים.

רכישת מחצית ממתחם לוגיסטי באזור קיבוץ חפץ חיים

בחודש מרץ 2021, חתמה החברה על הסכם לרכישת מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חפץ חיים בתמורה לסך של 71 מיליון ש"ח (ללא עלויות עסקה). הנכס מושכר במלואו לתקופה של 10 שנים וצפוי להניב NOI בסך של 8.1 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה 50%). העסקה הושלמה במהלך חודש יוני 2021.

רכישת קרקע באזור תעשייה בית שמש

בחודש יוני 2021, חתמה החברה על הסכם לרכישת 60% מהזכויות בקרקע באזור תעשייה בית שמש בתמורה לסך של 53 מיליון ש"ח (ללא עלויות עסקה). על המגרש בשטח של 40.5 דונם, מתכוונות השותפות לתכנן ולהקים מרלוג דו-קומתי, בשטח כולל של כ- 45 אלף מ"ר ברוטו.

רכישת מתחם הידוע כפארק לוגיסטי צריפין

בחודש ספטמבר 2021, חתמה החברה על הסכם לרכישת הזכויות במתחם הידוע כפארק לוגיסטי צריפין בתמורה לסך של 1,518 מיליון ש"ח (ללא עלויות עסקה). המתחם כולל כ- 274 דונם, מתוכם כ- 224 דונם ביעוד אחסנה ומלאכה, אחסנה ומשרדים וכ- 50 דונם ביעוד לדרכים, שפ"פ ושצ"פ, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ- 113 אלפי מ"ר. המתחם נמצא בתחום המועצה האיזורית שדות דן, בצדו המזרחי של כביש 44 (כביש רמלה- בית דגן) בסמיכות למושב ניר צבי ובקרבת בית החולים אסף הרופא וצומת צריפין. המבנים הלוגיסטיים הקיימים במתחם מושכרים בתפוסה מלאה, בהסכמי שכירות שונים ל- 28 שוכרים כאשר דמי השכירות המצרפיים המתקבלים בגין הסכמי השכירות עומדים על סך שנתי של כ- 56 מיליון ש"ח (סכום הכולל דמי ניהול). העסקה הושלמה ביום 30 בספטמבר והתמורה בגינה שולמה במלואה במועד השלמת העסקה. הנכס מוצג במלואו תחת נדל"ן להשקעה. בשווי הנכס מגולם נפחי בנייה וזכויות בניה לא מנוצלים. העסקה מומנה בדרך של הנפקת הון וניצול מסגרות אשראי. מסגרות האשראי נפרעו במלואן לאחר תאריך המאזן ובמקומם נתקבלה הלואה ממוסד בנקאי והונפקו אגרות חוב (סדרה ח').

אירועים במהלך התקופה ולאחריה

הנפקת הון מניות

בחודש ספטמבר 2021, הנפיקה החברה 29.9 מיליון מניות ו- 7.2 מיליון כתבי אופציה למניות (סדרה 11). מחיר מימוש של האופציה (מתואם דיבידנד, הטבה וזכויות) הינו 27 ש"ח וניתן למימוש עד ליום 22 בדצמבר 2022. התמורה ברוטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 718 מיליון ש"ח. התמורה העתידית שתתקבל על ידי החברה בהינתן מימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 11) למניות רגילות, מסתכמת לסך של כ- 194 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות).

הסכם הלוואה עם מוסד בנקאי

בחודש אוקטובר 2021, לאחר תאריך המאזן, 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 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. מח"מ ההלוואה ומועדי פירעון הקרן מקבילים לאלו של אגרות החוב.

ToHa2 (תוצרת הארץ)

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

באוקטובר 2021, לאחר תאריך המאזן, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על הקמתו ושיווקו של פרויקט ToHa2 בתל אביב. הפרויקט יוקם על ידי החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ בעלות הזכויות במשותף, בחלקים שווים, במקרקעין אשר בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל-אביב ("השותפים"). הפרויקט הינו בהמשך ובצמוד לפרויקט ToHa1, המוחזק גם הוא על ידי השותפים. פרויקט ToHa2 כולל כ- 160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ- 45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים - TI) תסתכם בסך של כ- 3 מיליארד ש"ח (חלק החברה 1.5 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ- 700 מיליון ש"ח (חלק החברה 350 מיליון ש"ח).

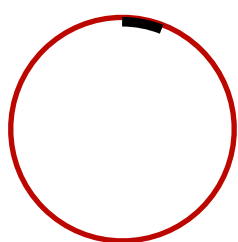
הקמתו של ToHa2 תחל בחודשים הקרובים, בהמשך להשלמת הקמתו של החניון התת-קרקעי החלקי, והיא צפויה להסתיים במהלך שנת 2026. ההכנסות הצפויות מ-ToHa2 עם השלמתו ואכלוסו המלא, על בסיס מחירי השכירות הנהוגים היום באזור, נאמדו בכ- 280 מיליון ש"ח (חלק החברה 140 מיליון ש"ח).

פעילות הקבוצה

ליום 30 בספטמבר, 2021 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 123 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.8 מיליון מ"ר חלק החברה, 1.1 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי חניה (16,600 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,750 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 7 פרויקטים בהקמה בהיקף של 270 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ו-3 פרויקטים בתכנון וייזום בהיקף של 64 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

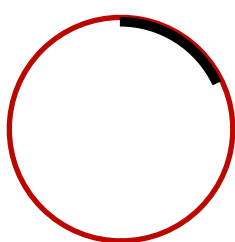
שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.09.2021 הינו 97.5% (ל- 31.12.2020 הינו 97.2%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

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



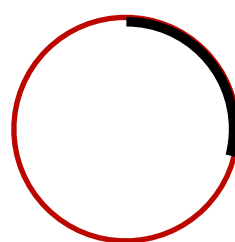
5%

35 סופרמרקטים



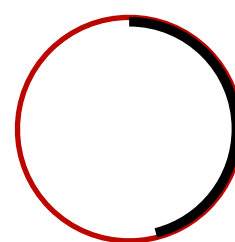
18%

19 מבני מסחר



29%

36 מבני לוגיסטיקה
ותעשייה

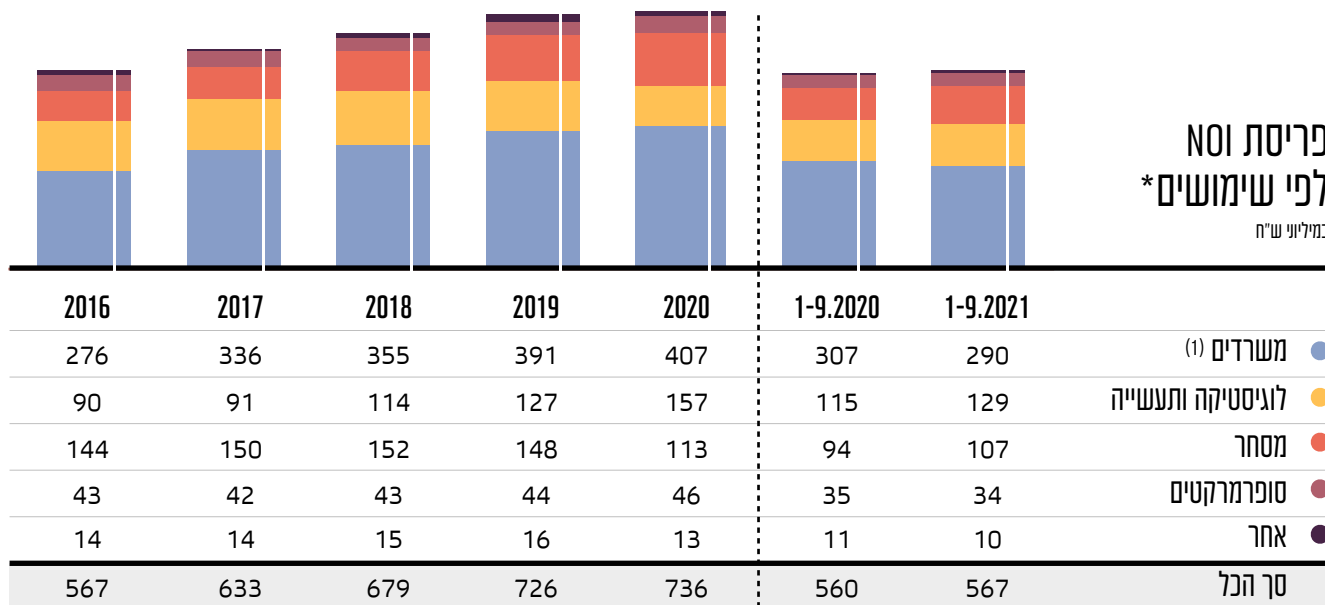


46%

31 מבני משרדים

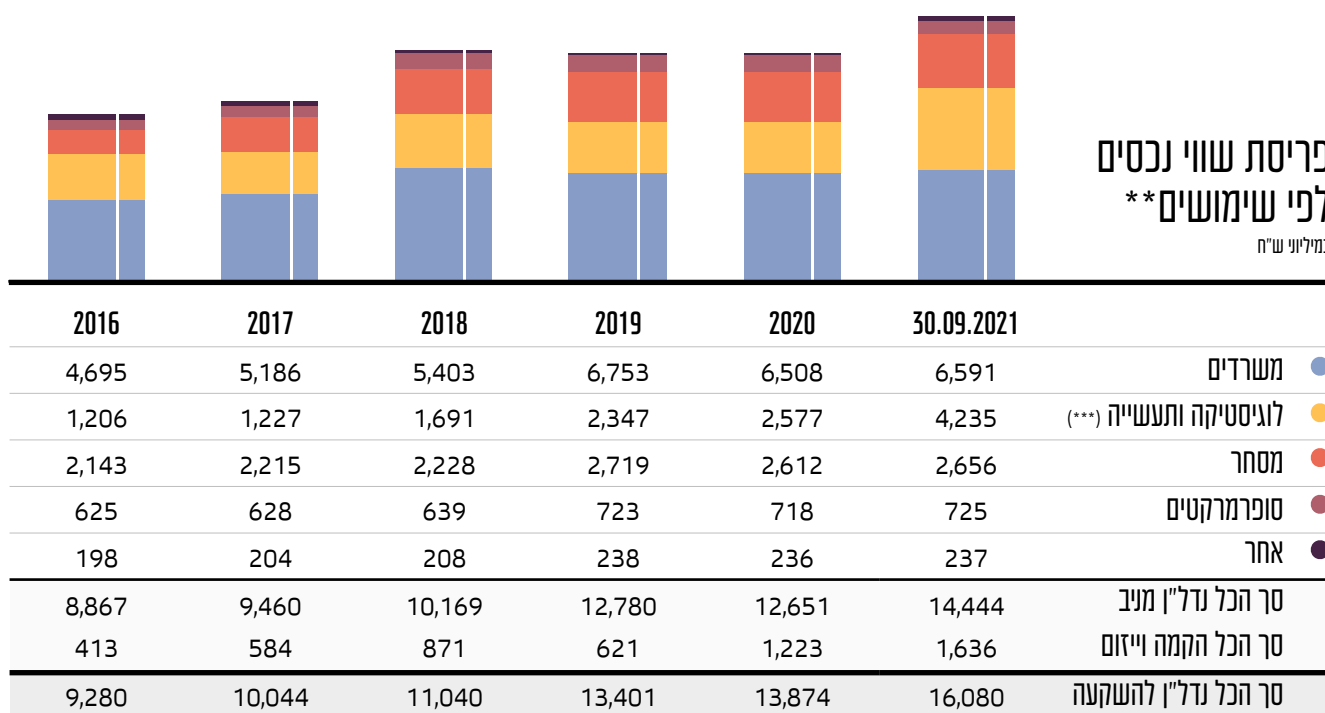
אסטרטגיה עסקית

פריסת NOI לפי שימושים* במיליוני ש"ח



(1) בדצמבר 2020 סווג נכס בגבעתיים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה

פריסת שווי נכסים לפי שימושים** במיליוני ש"ח



(*) נתוני ה-NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס

(**) נתוני השווי אינם כוללים שווי קרקעות להשכרה

(***) שווי פארק לוגיסטי מודיעין שרכישתו הושלמה ביום 30/9/2021, כולל נפחי בנייה וזכויות בניה לא מנוצלים.

מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

7-9/20	7-9/21	% שינוי 2020/21	1-9/20	1-9/21	% שינוי 2020/21	
192	197	3%	560	567	1%	NOI
121	16		219	314		רווח נקי
136	149	10%	393	420	7%	FFO ריאלי
35.8	35.9	-	103.0	101.9	(1%)	FFO למניה (אגורות)
381,490	414,684	9%	381,412	412,106	8%	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.ג.)
0.1%	0.79%		(0.6%)	2.2%		עליה (ירידה) בשיעור מדד המחירים לצרכן

NOI - הגידול אל מול תקופה מקבילה אשתקד, נובע מקיטון בהיקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים אל מול התקופה מקבילה אשתקד, מגידול הכנסות בגין שטחים שהסתיימה הקמתם ובניכוי הכנסה מנכס אשר מוין לנדל"ן בהקמה עקב שדרוג משמעותי.

רווח נקי - הרווח הנקי לתקופה המדווחת ולתקופה של שלושה חודשים אשר נסתיימה ב-30 בספטמבר 2021, הינו לאחר הפחתה של עלויות עסקה בגין רכישת זכויות ToHaz ופארק לוגיסטי צריפין, בהיקף של כ-114 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת ו-106 מיליון ש"ח בתקופה של שלושה חודשים אשר נסתיימה ב-30 בספטמבר 2021.

FFO ריאלי ו-FFO למניה - העליה מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת בעיקרה מעליה ב NOI, מירידה בהוצאות המימון הריאלי ומירידה במיסים השוטפים עקב עליית המדד בתקופה המדווחת אל מול ירידה בתקופה המקבילה אשתקד. FFO למניה בתקופה המדווחת ירד ב-1% כתוצאה מגידול של 8% במספר המניות המשוקלל של החברה.

מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי שימושים¹

שימושים	שטח עילי ליום 30.09.21	NOI לתקופה 1-9.21	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.21	שווי נכסים להשבחה ליום 30.09.21	שעור תפוסה ליום 30.09.21	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 30.09.21
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים (1)	382,398	289,516	6,591,194		94.7%	1,545,087
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה (2) (3)	512,257	128,522	4,235,167		99.7%	71,393
מרכזים מסחריים	131,918	107,272	2,656,105		95.6%	9,739
סופרמרקטים	37,694	33,745	725,196		100%	-
אחרות	23,553	10,128	236,823	101,780	100%	9,900
סך הכל שטח עילי	1,087,820 (2)	566,967 (3)	14,444,485	101,780	97.5%	1,636,119
סך הכל שטחי חניה	660,000					
סך הכל שטחים	1,747,820					

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

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

(3) שווי פארק לוגיסטי מודיעין שרכישתו הושלמה ביום 30/9/2021, כולל נפחי בנייה וזכויות בניה לא מנוצלים.

מידע נוסף אודות פורטפוליו נכסי החברה

נכון ליום 30 בספטמבר 2021, פורטפוליו נכסי החברה כולל 123 נכסים מניבים, 7 פרוייקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים ו-3 פרוייקטים בשלבי תכנון וייזום, בשווי כולל של מעל 16 מיליארד ש"ח. 46% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 29% לוגיסטיקה ופארקי תעשייה, 18% מסחר 5% סופרמרקטים ו 2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש.

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

(2) השטח לא כולל 16,600 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח של כ-660 אלף מ"ר.

(3) כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

ערים בהם

לקבוצה נכסים ע"פ

מעגלי ביקוש

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 123 נכסים, בשטח כולל של 1.8 מיליון מ"ר, כ-1.1 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ-0.7 מיליון מ"ר שטחי חנייה. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. סה"כ מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של מעל ל-16 מיליארד ₪. הנכסים מושכרים ל-1,750 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על 97.5%. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

תל אביב רבתי

תל אביב
רמת גן
גבעתיים

ערי גוש דן

נתניה
הרצליה
כפר סבא
רעננה
ראש העין
פתח תקווה
קריית אונו
חולון
ראשון לצ
בת ים
לוד
בית דגן
צריפין

אזורים אחרים

חדרה
קיסריה
אור עקיבא
רחובות
ירושלים
מודיעין
שוהם
אשדוד
ראש פינה
צפת
קיבוץ אלונים
מעלות
נהריה
כרמיאל
עכו
קרית
חיפה
אשקלון
דימונה
באר שבע
חפץ חיים

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום

30.09.2021

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	מ"ר לשיווק עילי	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא
פרויקטים בהקמה ¹									
חלק החברה - במיליוני ש"ח									
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	2021	60,000	46,680	458	560-580	46-50
אמות מודיעין ³	מודיעין	משרדים	75%	2022	9,000	6,750	42	60-70	5-5
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	50%	2024	82,000	41,000	173	610-630	48-52
מתחם k ירושלים ⁴	ירושלים	משרדים	50%	2026	103,000	51,500	108	540-570	46-50
בית הורד, גבעתיים	גבעתיים	משרדים	100%	2022	17,500	17,500	215	305-315	23-25
קרקע בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	60%	2024	45,000	27,000	54	175-185	12-14
ToHaz	תל אביב	משרדים	50%	2026	160,000	80,000	316	1,450-1,550	130-150
סך הכל					476,500	270,430	1,366	3,700-3,900	310-346
פרויקטים בייזום ²									
מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים	100%	TBD	19,000	19,000		260-280	
פלטינום שלב ב' ⁵	פתח תקווה	משרדים	100%	TBD	27,000	27,000		210-230	
אמות שאול	כפר סבא	משרדים	50%	TBD	35,000	17,500		160-180	
סך הכל					81,000	63,500		630-690	
סך הכל					557,500	333,930		4,330-4,590	

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

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

(3) במהלך שנת 2020, סיווגה החברה את חלק המרל"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך 187 מיליון ש"ח (חלק החברה).

(4) בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים.

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

פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום

אמות חולון

הפרויקט כולל מגדל משרדים בן 22 קומות בשטח עילי כולל של 60 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות (חלק החברה 77.8%). המגדל ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. נכון לתאריך הדוח, הפרויקט קיבל טופס 4 לשטחים הציבוריים ונמצא בשלבי גמר סופיים של המבנה העילי וכן של מרתפי החניה, כאשר הפרויקט עתיד להסתיים לקראת סוף שנת 2021. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 570 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 458 מיליון ש"ח.

אמות מודיעין

הפרויקט כולל מרכז לוגיסטי בהיקף של 42.7 אלף מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 9 אלף מ"ר. המרכז הלוגיסטי מושכר במלואו לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה, בדמי שכירות שנתיים המחושבים לפי 8% תשואה על עלות ההשקעה הכוללת. המרכז הלוגיסטי החל להניב הכנסה החל מאמצע חודש יולי 2020. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב- 420 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב- 320 מיליון ש"ח, חלק שופרסל 25%). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב- 25 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הפרויקט נמצא בעבודות הגמר במרלוג בדגש על עבודות קבלן האוטומציה וכן בתחילתן של עבודות הגמר - במבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 361 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%).

מתחם הלח"י

המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 82 אלף מ"ר עילי הכולל 40 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 1,200 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי סיום של עבודות הדיפון, החפירה והביסוס ולקראת כניסתו לאתר של הקבלן הראשי בחודשים הקרובים.

מתחם K ירושלים

ביום ה-14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ-4.5 דונם (מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לעיר ירושלים. הפרויקט בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ-103 אלף מ"ר עיליים לפי תב"ע שהופקדה, וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם (חלק החברה 50%). ההשקעה בהקמת הפרויקט, כולל מרכיב הקרקע, מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,100 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-550 מיליון ש"ח). בשלב זה, נמצא הפרויקט בשלבי התכנון והחלו עבודות חציבה באתר.

פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום

ToHa2 (תוצרת הארץ)

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

באוקטובר 2021, לאחר תאריך המאזן, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על הקמתו ושיווקו של פרויקט ToHa2 בתל אביב. הפרויקט יוקם על ידי החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ בעלות הזכויות במשותף, בחלקים שווים, במקרקעין אשר בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל-אביב ("השותפים"). הפרויקט הינו בהמשך ובצמוד לפרויקט ToHa1, המוחזק גם הוא על ידי השותפים. פרויקט ToHa2 כולל כ-160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים - TI) תסתכם בסך של כ-3 מיליארד ש"ח (חלק החברה 1.5 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-700 מיליון ש"ח (חלק החברה 350 מיליון ש"ח).

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

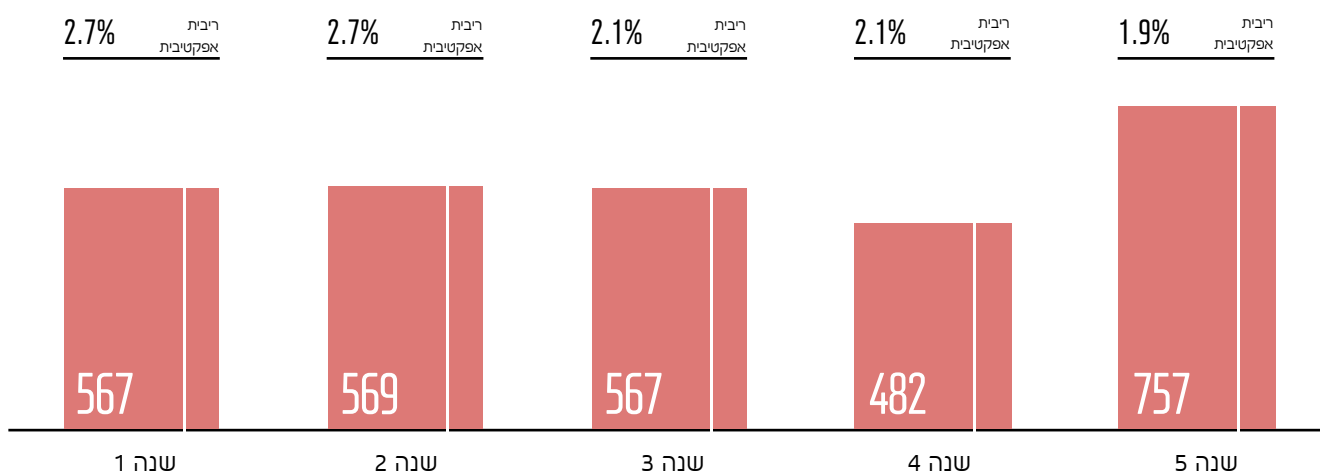
ניהול מבנה החוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך וללא מתן שעבודים. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021 מסתכם ב-7.8 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.6 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.81% צמודת מדד.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 600 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,185 מיליון ש"ח.

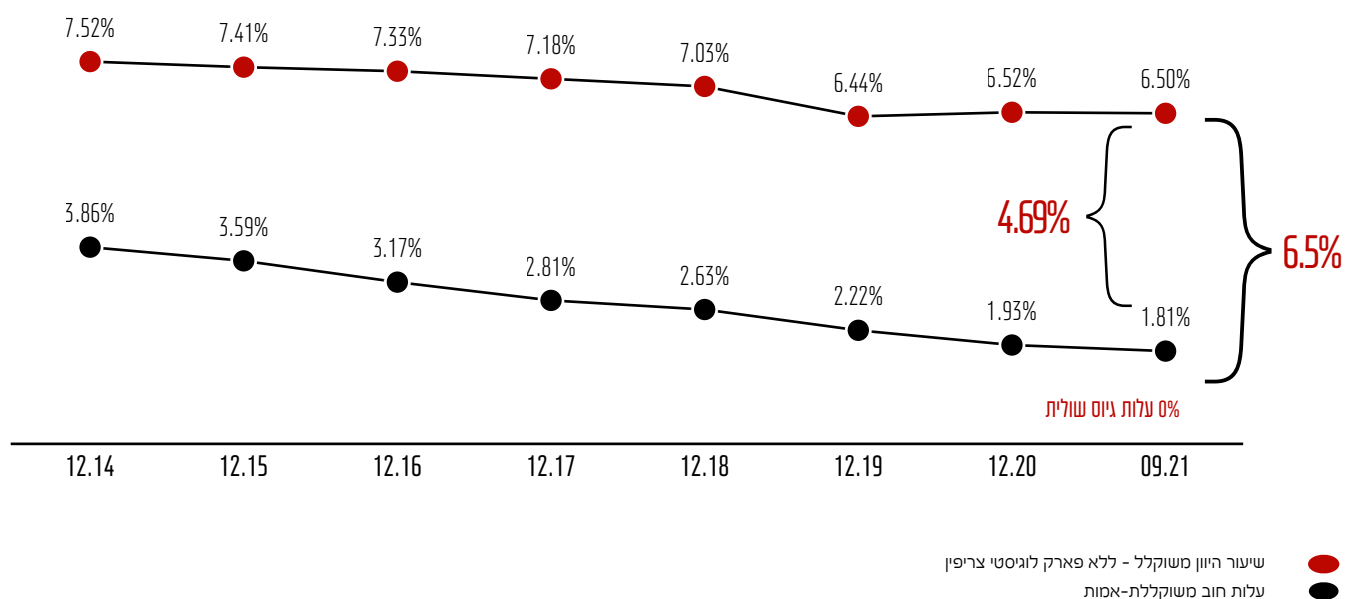
מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים ומאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

פריסת פרעונות חוב על פני השנים במש"ח



● הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב- 1 באוקטובר ומסתיימת ב-30 בספטמבר, של השנה העוקבת. הפירעונות אינן כוללים מסגרות אשראי לזמן קצר שנוצלו כחלק מרכישת פארק לוגיסטי צריפין ואשר נפרעו לאחר תאריך המאזן.

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



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 8.4 שנים, לפי מחיר שוק ליום 9 בנובמבר 2021.

NOI

Net Operating Income

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

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

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

רבעון 3 2020	רבעון 4 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	
187,552	171,384	177,186	192,391	195,932	נכסים זהים בתקופה
3,998	2,667	-	155	1,303	נכסים חדשים/שמוינו לנדל"ן בהקמה
191,550	174,051	177,186	192,546	197,235	NOI - סך הכל

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2021 הסתכם לכ-197 מיליון ש"ח לעומת כ-192 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **גידול של 3%**. הגידול נובע מהקלות שניתנו בתקופה המקבילה אשתקד לשוכרי המרכזים המסחריים בסך של 9 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 5 בדוח זה.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-196 מיליון ש"ח לעומת כ-188 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 5%, העליה נובעת מהקלות שניתנו בעקבות הסגר לשוכרי המרכזים המסחריים בתקופה המקבילה אשתקד.

שיעור התשואה המשוקלל ללא פארק לוגיסטי צריפין

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2021:

מיליוני ש"ח	
13,028	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר, 2021
(109)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
12,919	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2021
(324)	בניכוי - שווי מיוחס לשטחים פנויים
45	השקעות צפויות ואחרות
12,640	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2021
197	NOI רבעון שלישי 2021
788	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2021
33	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
821	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.50%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 23 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 821 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **487 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-375 מיליון ש"ח).

FFO

Funds From Operations

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

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

על פי FFO של חברות נדל"ן, יש להדגיש כי ה-FFO:
א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
ב. לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות פעילות הקבוצה.

חישובי FFO (באלפי ש"ח)

2020	7-9.20	7-9.21	שינוי	1-9.20	1-9.21	שינוי	
289,455	120,971	15,774		219,371	313,802		רווח נקי לתקופה
150,498	(20,112)	-		124,744	(136,728)		התאמת שווי הוגן
12,417	5,597	(106,293)		12,417	114,334		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
60,944	23,288	(18,866)		46,082	26,871		מיסים נדחים, מס שבח ואחרות
7,288	1,599	1,122		4,455	3,483		הפחתת כתבי אופציה
4,668	575	2,034		1,722	3,620		פחת ושונות
525,270	131,918	(106,229)	(181%)	408,791	325,382	(20%)	FFO נומינלי
(13,652)	4,468	42,712		(15,830)	94,600		נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
511,618	136,386	-63,517	(147%)	392,961	419,982	7%	FFO ריאלי
389,183	381,490	414,684	9%	381,412	412,106	8%	מספר מניות משוקלל
131.5	35.8	35.9	-	103.0	101.9	(1%)	FFO למניה (אגורות)
(0.6%)	0.1%	0.8%		(0.6%)	2.2%		שינוי בשיעור המדד בתקופה ¹

(1) לשינוי בשיעור מדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על הוצאות המסים השוטפים. כאשר ישנה עלייה/ירידה במדד המחירים לצרכן חלה עלייה/ירידה בהוצאות המימון בשל חוב צמוד מדד, הגורמת לירידה/עלייה בהפרשות למסים השוטפים.

השינוי ב- FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOI, מירידה בהוצאות המימון הריאלי ומירידה במיסים השוטפים כתוצאה מהשפעת המדד.

FFO למניה בתקופה המדווחת, הסתכם לכ-101.9 אגורות, לעומת 103.0 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה קיטון של 1% כתוצאה מגידול של 8% במספר המניות המשוקלל של החברה.

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

הקבוצה 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 הקבוצה, אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של הקבוצה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים.

EPRA

European Public Real Estate Association

מדד EPRA NRV (באלפי ש"ח)

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

31/12/2020	30/09/2021	
6,316,093	7,084,528	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,356,761	1,383,273	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
7,672,854	8,467,801	EPRA NRV
1,873	1,915	EPRA NRV למניה (אגורות)
409,615	442,208	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NTA (באלפי ש"ח)

מדד ה- EPRA NTA משקף את שווי הנכסים המוחשיים נטו של החברה. ההנחה העומדת בבסיס המדד היא שישויות קונות ומוכרות נכסים ולכן מנוטרלים רק חלק מהמסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

31/12/2020	30/09/2021	
6,316,093	7,084,528	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
678,381	691,637	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
6,994,474	7,776,165	EPRA NTA
1,708	1,758	EPRA NTA למניה (אגורות)
409,615	442,208	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NDV (באלפי ש"ח)

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

31/12/2020	30/09/2021	
6,316,093	7,084,528	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(285,040)	(638,468)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
6,031,053	6,446,060	EPRA NDV
1,472	1,458	EPRA NDV למניה (אגורות)
409,615	442,208	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

תחזית לשנת 2021

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

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

- מדד המחירים לצרכן- עליה במדד בשיעור של 2.5%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2021.

החברה מעדכנת את תחזיותיה כלפי מעלה בפעם השניה במהלך התקופה המדווחת, ראו להלן תחזית מעודכנת

בפועל 2020	תחזית מקורית 2021	תחזית מעודכנת 2021	בפועל 1-9.21	
734	735-765	765-775	567	NOI (במיליוני ש"ח)
512	535-555	565-575	420	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
131.5	130-135	135-137	101.9	FFO למניה (באגורות)

המידע בדבר התחזית לשנת 2021 ובדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11

טבלת תמצית התוצאות העסקיות
(במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לתקופה		
	1-9.2020	1-9.2021	
הגידול נובע בעיקר מקיטון בהקלות אשר ניתנו לשוכרי המרכזים המסחריים אל מול תקופה מקבילה אשתקד.	539	545	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים (NOI)
בתקופה המדווחת עליה בהתאמת שווי הוגן עקב עלית המדד. בתקופה מקבילה אשתקד הפחתת שווי הוגן עקב השפעת משבר הקורונה על נכסים מסחריים וירידת המדד.	(122)	135	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים.	(12)	(114)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
	35	37	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול נובע משינוי בהפרשי הצמדה, עליה של 2.2% בתקופה המדווחת לעומת ירידה בשיעור 0.6% בתקופה המקבילה אשתקד.	75	175	הוצאות מימון, נטו
	82	48	הוצאות מיסים על ההכנסה
	219	314	רווח נקי

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

הערות והסברים	31.12.2020	30.09.2021	
הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים חדשים.	12,252	14,008	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,185 מיליון ש"ח.	(222)	(1,118)	הון חוזר
	6,028	7,443	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה, מהנפקת הון ואופציות ובקיזוז חלוקות דיבידנד.	6,316	7,085	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-418 מיליון ש"ח לעומת סך של 357 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

לתאריך פרסום הדוח לחברה חמש מסגרות אשראי מאושרות בסך של 1,230 מיליון ש"ח.

1. מסגרות אשראי מבנקים בסך של 850 מיליון ש"ח.

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

נכון לתאריך הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 1,185 מיליון ש"ח.

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

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

בחודש אוגוסט 2021, הוארכה מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 במאי 2024.

בחודש אוגוסט 2021, נתקבלה מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-30 ביוני 2022.

הון חוזר

הגרעון בהון החוזר נכון ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכם לסך של 1,118 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. לאחר תאריך המאזן גייסה החברה חוב לטווח ארוך (מח"מ כ-8.5 שנים) בהיקף של כ-1.4 מיליארד ש"ח בדרך של גיוס אג"ח וקבלת הלוואה ממוסד בנקאי, אשר שימשו, בין היתר, לפירעון מסגרות אשראי אשר הוצגו בזמן הקצר בדוחות המאוחדים. בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים, הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ-1,185 מיליון ש"ח וכן מלוא נכסי החברה אינם משועבדים. מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופיקדונות.

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

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-7.9 מיליארד ש"ח, מתוכן 6.2 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-14.5 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.09.21 הסתכם לסך של 7.1 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 16.02 ש"ח).

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

מדיניות דיבידנד

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון, השני והשלישי של שנת 2021 בסך של 25 אגורות למניה לכל רבעון (308.5 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש נובמבר 2021, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי בסך 25 אגורות למניה (110.5 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש נובמבר 2021.

במבט קדימה

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

החברה ממשיכה לבחון באם כתוצר של מגפת הקורונה נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינוי אפשרי בצרכים ובטעמים של לקוחותיה.

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

שמעון אבודרהם
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדיקטוריון

תאריך:
9 בנובמבר 2021

נספחים

01. נספח א'
דוחות מאוחדים מורחבים

02. נספח ב'
היבטי ממשל תאגידי

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

04. נספח ד'
גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

05. נספח ה'
דוח בסיסי הצמדה

06. נספח ו'
דוחות נפרדים

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2021

דוחות מאוחדים מורחבים
נספח א'

אמות השקעות.
אנשים קודם.

29



01.

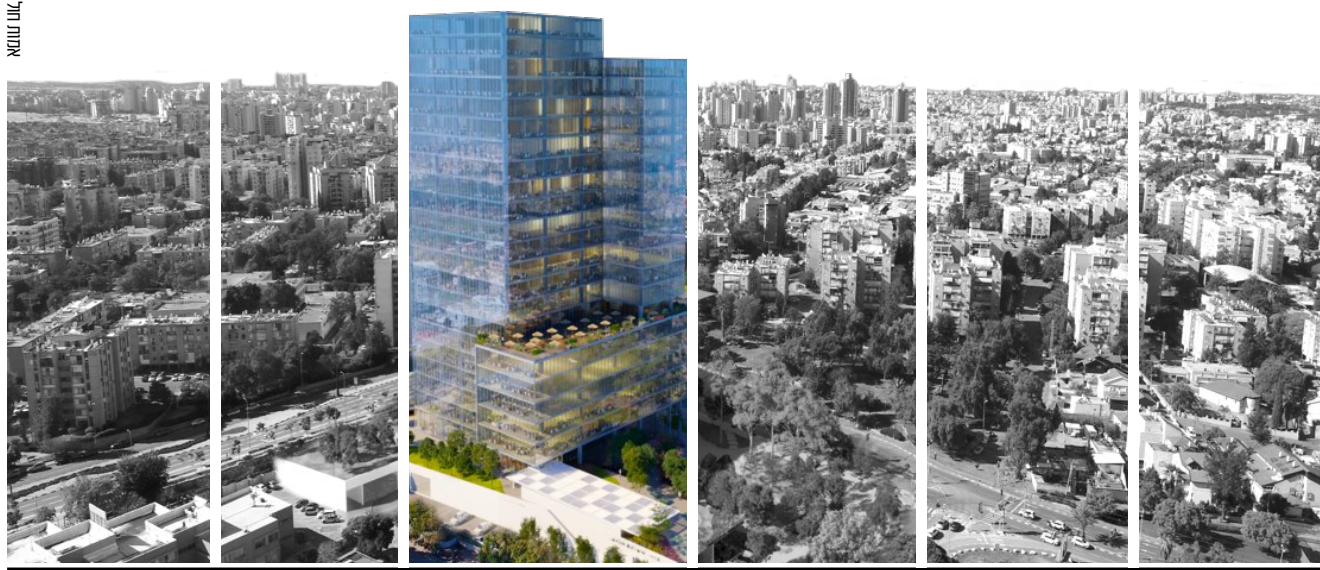
נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים

חברת אמות עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים
שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים
מזכרים בישראל.

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

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

אמות חילון, חילון - הימיה



1.1 מאזנים מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר	
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
619,750	198,767	245,123	מזומנים ושווי מזומנים
50,160	-	-	השקעה בניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד
34,551	28,965	32,961	לקוחות
379	2,441	465	נכסי מס שוטפים, נטו
26,086	323,864	51,929	חייבים ויתרות חובה
730,926	554,037	330,478	
רכוש בלתי שוטף			
12,718,390	14,546,265	12,928,123	נדל"ן להשקעה
1,222,883	1,636,119	947,593	נדל"ן להשקעה בהקמה
13,941,273	16,182,384	13,875,716	
121,569	95,668	132,806	יתרות חובה לזמן ארוך
36,698	36,955	36,134	רכוש קבוע, נטו
14,099,540	16,315,007	14,044,656	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
14,830,466	16,869,044	14,375,134	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות			
661,575	1,257,394	862,952	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות
16,816	29,935	17,536	ספקים ונותני שירותים
89,749	92,001	65,235	התחייבויות מס שוטפות, נטו
148,139	130,315	133,911	זכאים ויתרות זכות
57,805	174,174	62,272	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
974,084	1,683,819	1,141,906	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
5,998,148	5,863,079	5,849,277	אגרות חוב
90,097	649,557	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
78,846	188,354	73,463	אחרות
1,356,761	1,383,273	1,356,274	מסים נדחים, נטו
7,540,335	8,100,746	7,295,497	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון			
6,316,093	7,084,528	5,937,776	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(46)	(49)	(45)	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,316,047	7,084,479	5,937,731	סך-הכל הון
14,830,466	16,869,044	14,375,134	סך-הכל התחייבויות והון

1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
798,356	208,577	223,990	607,466	630,952	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
64,152	17,027	26,755	47,313	63,985	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
734,204	191,550	197,235	560,153	566,967	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
(150,498)	20,112	-	(124,744)	136,728	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(12,417)	(5,597)	(106,293)	(12,417)	(114,334)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
571,289	206,065	90,942	422,992	589,361	
56,627	13,800	14,927	40,320	41,304	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומו
2,081	(34)	1,233	27	1,683	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
512,581	192,299	74,782	382,645	546,374	רווח מפעולות רגילות
(111,413)	(35,705)	(70,706)	(78,475)	(182,555)	הוצאות מימון, נטו
401,168	156,594	4,076	304,170	363,819	רווח לפני מסים על ההכנסה
(111,713)	(35,623)	11,698	(84,799)	(50,017)	מסים על ההכנסה
289,455	120,971	15,774	219,371	313,802	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
289,457	120,971	15,775	219,372	313,805	בעלים של החברה האם
(2)	-	(1)	(1)	(3)	זכויות שאינן מקנות שליטה
289,455	120,971	15,774	219,371	313,802	

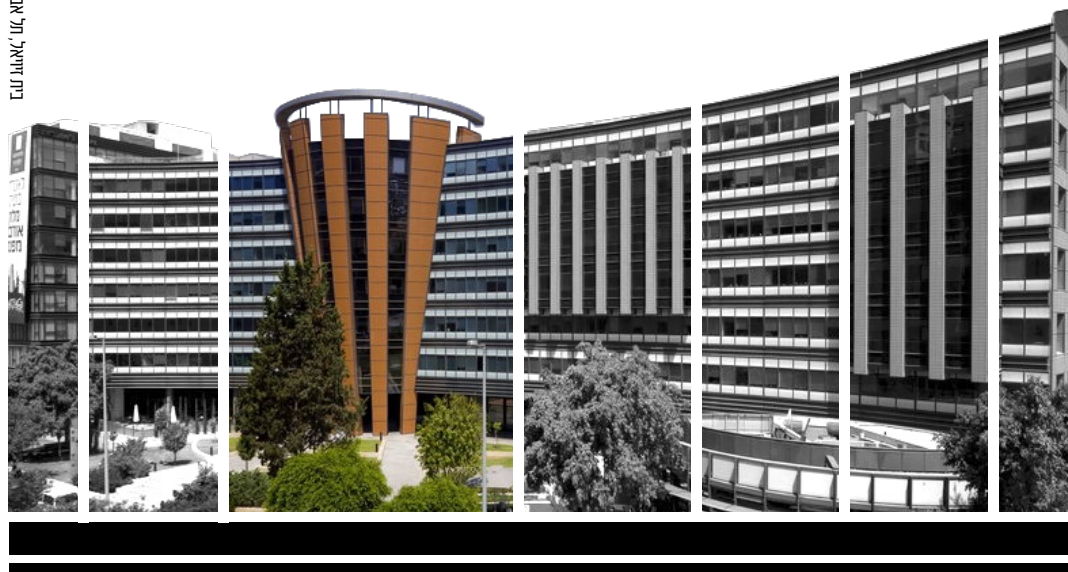
נספח א' נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב מידע נוסף

התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר 2021 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	אגרות חוב	
567,194	25,840	4,848	536,506	חלויות שוטפות
569,107	7,380	2,526	559,201	שנה שנייה
566,581	7,380	-	559,201	שנה שלישית
482,457	7,380	-	475,077	שנה רביעית
4,435,741	97,455	-	4,338,286	שנה חמישית ואילך
6,621,080	145,435	7,374	6,468,271	סך הכל פירעונות
(71,093)				יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
6,549,987				סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

הטבלה אינה כוללת פירעונות מסגרות אשראי לזמן קצר אשר נוצלו כחלק מרכישת פארק לוגיסטי צריפין ואשר נפרעו לאחר תאריך המאזן

תחילת דיון, תל אביב



02.

נספח ב' היבטי ממשל תאגידי

סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של מעל-16 מיליארד ש"ח. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

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

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 2020 וכן הדוחות המידיים בדבר מינויים של הדירקטורים החדשים כפי שפורסמו ביום 18.8.2021.

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

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים, כולם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 6 (שישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")¹. במהלך אוגוסט 2021 פרשו שלושה דירקטורים מכהונתם בדירקטוריון החברה (ה"ה אמיר עמר, איל גבאי ויחיאל גוטמן) ומונו במקומם שלושה דירקטורים חדשים: ה"ה ירום אריאב (דח"צ); גב' דורית קדוש (דירקטורית בלתי תלויה) וגב' קרן טרנר² (דירקטורית בלתי תלויה).

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי

(1) לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו - דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה

זאת, ושאינו מהווה כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

(2) גב' קרן טרנר החלה את כהונתה כדירקטורית בחברה ביום 1.11.2021.

2.1 גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

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

תכנית הביקורת

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

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

קביעת תכנית עבודת הביקורת הפנימית בתאגיד נעשית בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו וההנהלה הבכירה של התאגיד.

תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות על ידי ועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנה ביחס לשנה השוטפת.

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

שכר טרחה המבקר הפנימי

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

בשנת 2020 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-136 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

2.2 הדירקטוריון

בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון שמונה ישיבות והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים קיימה שלוש ישיבות.

2.3 תכנית אכיפה פנימית

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

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

2.4 תרומות

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

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2021

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח
הפיננסי של התאגיד
נספח ג'

אמות השקעות.

אנשים קודם.

39

תמונות קרייטיוו



03.

נספח ג' הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

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

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

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



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

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

שינויים בשווי ההון של נדל"ן מניב

לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.

שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההון אשר נזקפים לדוח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 (IFRS) ובהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית 1-18 של הרשות לניירות ערך מיום 30 בינואר 2018, החברה זוקפת לדוח רווח והפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

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

בקביעת השווי ההון נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל

הליכים משפטיים

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

בהמשך למתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020 בביאור 18א, נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 22 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ-65 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-60 מיליון ש"ח, בגין נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-17 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

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



04.

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

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

4.1
נתונים עדכניים ליום 30.09.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סה"כ	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ב')	(באלפים)
	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	2.7.12	מועד הנפקה
	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	343,950	ערך נקוב במועד ההנפקה
6,352,710	450,000	799,555	2,068,983	976,692	1,649,616	407,864	ערך נקוב ליום 30.09.21
6,428,131	460,832	799,555	2,083,411	976,692	1,682,487	425,154	ערך נקוב צמוד ליום 30.09.21
6,460,896	456,423	791,555	2,042,721	986,904	1,752,617	430,676	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.21
7,035,285	480,015	805,072	2,251,674	1,060,785	1,987,457	450,282	שווי בורסאי ליום 30.09.21
83,081	2,602	14,325	23,596	24,294	13,265	4,999	ריבית שנצברה ליום 30.09.21
	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	4.80%	שיעור ריבית נקובה לשנה

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

4.2

נתונים עדכניים ליום 30.09.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

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

סדרה ב'

אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
שינוי שליטה;	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	7.7	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו BBB- (מינוס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגובה.	51%	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 16 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

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

4.2
נתונים עדכניים ליום 30.09.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ד'

אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	7.1	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	7.7	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.	51%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-16 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;		

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

4.2
נתונים עדכניים ליום 30.09.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ה'

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	7.1	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	7.7	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ה'), כגבוה.	51%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-16 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה		עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

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

4.2

נתונים עדכניים ליום 30.09.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ו'

אגרות החוב (סדרה ו') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2 מיליארד ש"ח;	7.1	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	7.7	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ו') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו'), כגבוה.	51%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-16 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה		עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

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

4.2
נתונים עדכניים ליום 30.09.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ז'

אגרות החוב (סדרה ז') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2 מיליארד ש"ח;	7.1	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	7.7	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ז') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ז'), כגבוה.	51%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 16 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;		

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

4.2
נתונים עדכניים ליום 30.09.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ח'

אגרות החוב (סדרה ח') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2 מיליארד ש"ח;	7.1	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	7.7	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ח') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ח'), כגבוה.	51%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 16 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה		עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2021

דוח בסיסי הצמדה
נספח ה'

אמות השקעות.
אנשים קודם.

50

ממלך לואיס, יו"ר אג'נדה



05.

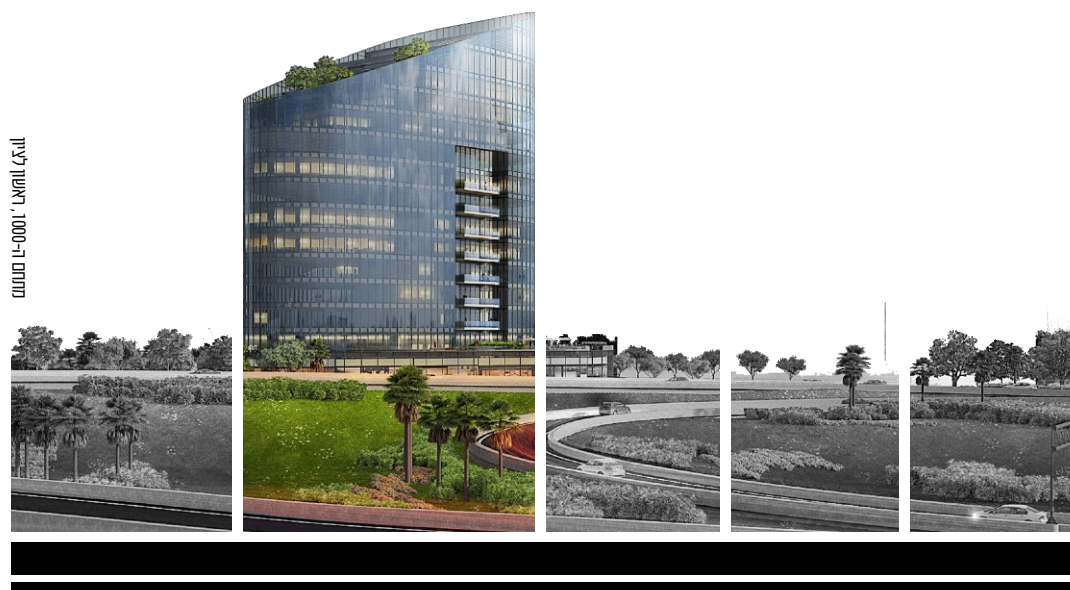
נספח ה' דוח בסיסי הצמדה

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

נספח ה'

דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 30 בספטמבר, 2021 (באלפי ש"ח)

הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	181,963
לקוחות	-	-	26,839
נכסי מס שוטפים, נטו	-	1,154	1,154
חייבים ויתרות חובה	5,335	305,107	327,206
	5,335	306,261	537,162
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
יתרות חובה לזמן ארוך	-	20,789	24,399
	113,080	697,080	1,049,459
סך נכסים כספיים			
נדל"ן להשקעה			
רכוש קבוע, נטו	-	36,981	36,981
	-	15,570,354	15,570,354
	-	15,607,335	15,607,335
	113,080	16,304,415	16,656,794
סך הנכסים			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	541,355	-	1,231,507
ספקים ונותני שירותים	-	-	28,982
התחייבויות מס שוטפות	-	91,629	91,629
זכאים ויתרות זכות	72,714	19,831	128,748
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	-	-	174,174
	614,069	111,460	1,655,040
סך התחייבויות שוטפות			
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	5,634,243	-	5,863,079
הלוואות בנקאיות	-	-	530,008
	5,634,243	758,844	6,393,087
	6,248,312	1,688,355	8,048,127
סך התחייבויות כספיות			
מיסים נדחים			
הפרשות	-	16,483	16,483
אחרות	106,300	29,078	181,759
	106,300	1,371,507	1,524,188
	6,354,612	1,482,967	9,572,315
סך ההתחייבויות לא כספיות			
סך ההתחייבויות			
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	(6,135,232)	(1,449,056)	(6,998,668)



06.

נספח ו' דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים
לאחר הדוחות הכספיים
המאוחדים של החברה

אמות דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2021

בית פיליפ, פתח תקווה

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהפוכיות
בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כדור
ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
בישראל, המחזיקה בה כ- 56%.

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2021**

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-52	דוח הדירקטוריון
54	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
55	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
56	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
57	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
58-62	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
63-64	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
65-68	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
69-77	דוחות כספיים נפרדים
78-80	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אמות השקעות בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-24% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-30% וכ-29% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-208,556 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ-5,202 וכ-1,600 אלפי ש"ח, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 9 בנובמבר, 2021.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרכז אבן עזר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
601,764	229,189	181,963
50,160	-	-
31,970	28,840	26,839
52	49	1,154
33,852	59,234	327,206
717,798	317,312	537,162
12,252,169	12,443,624	14,007,880
1,149,644	876,788	1,562,474
13,401,813	13,320,412	15,570,354
437,401	449,681	487,898
50,005	60,617	24,399
36,725	36,150	36,981
13,925,944	13,866,860	16,119,632
14,643,742	14,184,172	16,656,794
631,603	740,522	1,231,507
15,952	17,171	28,982
88,894	64,731	91,629
145,779	131,641	128,748
57,805	62,272	174,174
940,033	1,016,337	1,655,040
5,998,148	5,849,277	5,863,079
-	-	530,008
16,483	16,483	16,483
72,732	67,532	181,759
1,300,299	1,296,812	1,325,946
7,387,662	7,230,104	7,917,275
6,316,093	5,937,776	7,084,528
(46)	(45)	(49)
6,316,047	5,937,731	7,084,479
14,643,742	14,184,172	16,656,794

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

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

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
768,533	201,183	214,102	584,730	607,345
61,898	16,597	25,750	45,776	61,589
706,635	184,586	188,352	538,954	545,756
(131,223)	19,992	-	(121,235)	135,416
* (12,417)	* (5,597)	(106,293)	* (12,417)	(114,334)
562,995	198,981	82,059	405,302	566,838
49,562	12,193	13,605	35,241	37,218
2,019	509	510	1,518	1,519
1,768	(37)	1,555	28	2,011
509,646	186,316	66,389	368,515	526,090
4,751	1,444	2,222	3,410	7,318
(112,698)	(35,766)	(70,070)	(78,321)	(182,191)
(107,947)	(34,322)	(67,848)	(74,911)	(174,873)
(992)	3,840	4,612	7,699	10,523
400,707	155,834	3,153	301,303	361,740
(111,252)	(34,863)	12,621	(81,932)	(47,938)
289,455	120,971	15,774	219,371	313,802
289,457	120,971	15,775	219,372	313,805
(2)	-	(1)	(1)	(3)
289,455	120,971	15,774	219,371	313,802
0.74	0.32	0.04	0.58	0.76
0.74	0.32	0.04	0.57	0.76
389,183	381,490	414,684	381,412	412,106
389,494	381,490	415,435	381,817	412,568

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה, נטו (ראה ביאור 4א')

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

בסיסי

סך-הכל

בדילול מלא

סך-הכל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)

בסיסי

בדילול מלא

* סווג מחדש

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
289,455	120,971	15,774	219,371	313,802
289,457	120,971	15,775	219,372	313,805
(2)	-	(1)	(1)	(3)
289,455	120,971	15,774	219,371	313,802

סה"כ רווח כולל לתקופה
 מיוחס ל:
 בעלים של החברה האם
 זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

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

הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
 מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונשיא משרה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונשיא משרה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

יתרה ליום 1 בינואר 2021
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל לתקופה

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

סך-הכל סך-הכל הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים אלפי ש"ח	קוד הון בנין		הון המניות אלפי ש"ח	
				עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	פרמיה על מניות		
6,103,254	(44)	6,103,298	2,458,289	7,143	3,216,379	421,487	יתרה ליום 1 בינואר 2020 רווח נקי לתקופה סח"כ רווח כולל לתקופה
219,371	(1)	219,372	219,372	-	-	-	
219,371	(1)	219,372	219,372	-	-	-	
7,402	-	7,402	-	(919)	7,805	516	מכיוון כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונשא משרה זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונשא משרה זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים דיבידנד שהוכרז ושולם
4,209	-	4,209	-	4,209	-	-	
246	-	246	-	246	-	-	
(396,751)	-	(396,751)	(396,751)	-	-	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020
5,937,731	(45)	5,937,776	2,280,910	10,679	3,224,184	422,003	

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השוניים ברוח
(בלתי מבוקר)

סך-הכל	סך-הכל	מיוחס לבעלי חמניות	של החברה	עודפים	קורן הון בגין עסקאות תשלום	מבוסס מניות ואחרות	על תקבולים על חשבון כתבי אופציות	על פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,449,165	(48)	6,449,213	2,341,135	10,148	-	3,645,456	452,474	-	-
15,774	(1)	15,775	15,775	-	-	-	-	-	-
15,774	(1)	15,775	15,775	-	-	-	-	-	-
715,048	-	715,048	-	-	12,331	672,817	29,900	-	-
6,381	-	6,381	-	(756)	-	6,790	347	-	-
1,032	-	1,032	-	1,032	-	-	-	-	-
90	-	90	-	90	-	-	-	-	-
(103,011)	-	(103,011)	(103,011)	-	-	-	-	-	-
7,084,479	(49)	7,084,528	2,253,899	10,514	12,331	4,325,063	482,721	-	-

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

יתרה ליום 1 ביולי 2021
רווח נקי לתקופה
סך"כ רווח כולל לתקופה

הפקת הון מניות וכתבי אופציה
מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונשא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונשא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

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

סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	קרוז הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	פרמיה על מניות	הון המניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,910,534	5,910,579	2,255,312	9,080	3,224,184	(45)	5,910,534
120,971	120,971	120,971	-	-	-	120,971
120,971	120,971	120,971	-	-	-	120,971
1,510	1,510	-	1,510	-	-	1,510
89	89	-	89	-	-	89
(95,373)	(95,373)	(95,373)	-	-	-	(95,373)
5,937,731	5,937,776	2,280,910	10,679	3,224,184	(45)	5,937,731

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

יתרה ליום 1 ביולי 2020
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל לתקופה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונשא משרה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדיקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושלם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

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

סך-הכל מיוחדות שאינן מקנות שלטון	סך-הכל מיוחדות לבטלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום		פרמיה על מניות	הון המניות
			מבוסס מניות	אלפי ש"ח		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,103,254	(44)	2,458,289	7,143	3,216,379	421,487	-
289,455	(2)	289,457	-	-	-	-
289,455	(2)	289,457	-	-	-	-
יתרה ליום 1 בינואר 2020						
רווח נקי לתקופה						
סה"כ רווח כולל לתקופה						
התפקד הון מניות ומימוש כתבי אופציה						
מימוש כתבי אופציות לעובדים ונישוא משרה						
397,404	-	-	-	369,904	27,500	-
17,800	-	-	(2,200)	18,859	1,141	-
6,959	-	-	6,959	-	-	-
329	-	-	329	-	-	-
(499,154)	-	(499,154)	-	-	-	-
6,316,047	(46)	2,248,592	12,231	3,605,142	450,128	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020						

הגיבורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים הנייים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
289,455	120,971	15,774	219,371	313,802
206,407	(49,026)	96,958	137,776	103,956
495,862	71,945	112,732	357,147	417,758
(692,149)	(248,019)	(2,142,027)	(611,813)	(2,329,302)
-	-	-	-	(41,768)
5,232	1,346	888	3,977	3,600
(49,908)	-	-	-	50,547
(1,559)	(164)	(938)	(328)	(1,979)
(738,384)	(246,837)	(2,142,077)	(608,164)	(2,318,902)
-	-	530,000	-	530,000
(242,613)	-	-	(242,613)	-
(499,154)	(95,373)	(103,011)	(396,751)	(308,498)
397,404	-	715,048	-	715,048
1,804,876	159,132	-	1,635,676	447,889
17,800	-	3,903	7,402	41,901
(527,233)	(415,580)	(421,823)	(417,731)	(533,612)
(164,154)	1,614	690,152	(163,137)	588,615
786,926	(350,207)	1,414,269	422,846	1,481,343
544,404	(525,099)	(615,075)	171,829	(419,801)
57,360	754,288	797,039	57,360	601,764
601,764	229,189	181,963	229,189	181,963

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה),
נטו

השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני

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

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
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 ואחרים, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים

א.

מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

131,223	(19,992)	-	121,235	(135,416)
12,417	5,597	106,293	12,417	114,334
992	(3,840)	(4,612)	(7,699)	(10,523)
381	(242)	(1,220)	552	(2,992)
34,850	-	-	32,350	1,250
(52,553)	(4,405)	50,426	(45,046)	86,906
7,288	1,599	1,122	4,455	3,701
48,151	22,937	(19,136)	44,664	25,647
5,108	959	1,234	1,848	2,841
187,857	2,613	134,107	164,776	85,748

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(12,124)	(203)	(1,023)	(8,994)	5,131
2,244	(6,728)	(2,662)	(6,652)	3,352
1,569	(18)	1,159	1,212	7,624
201	5,390	15,952	454	15,725
(514)	(475)	-	(588)	(17)
27,174	(49,605)	(50,575)	(12,432)	(13,607)
18,550	(51,639)	(37,149)	(27,000)	18,208
206,407	(49,026)	96,958	137,776	103,956

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

עסקאות שלא במזומן

ב.

9,334	10,773	118,567	10,773	118,567
-	-	2,478	-	2,478

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

מידע נוסף

ג.

198,306	113,180	94,154	168,588	133,178
16,401	2,820	767	10,418	2,486
11,217	2,332	5,343	9,555	38,766
57	13	-	57	19,258
34,850	-	-	32,350	1,250

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

(*) ריבית ששולמה בתקופה של תשעה חודשים לשנת 2020 כוללת עמלת פרעון מוקדם (לפרטים נוספים ראה ביאור ג'2 לדוחות השנתיים המאוחדים של החברה).

(**) מסים ששולמו בתקופה של תשעה חודשים לשנת 2021 כוללים מסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברות מאוחדות (לפרטים נוספים ראה ביאור ח'17 לדוחות השנתיים המאוחדים של החברה).

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2021
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "דוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

להלן פרטים על עליית (ירידת) מדד המחירים לצרכן ושינויים בשער החליפין של הדולר שלהלן מול הש"ח:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
135.956	135.690	3.229	תאריך הדוחות הכספיים
132.634	132.766	3.441	ליום 30 בספטמבר 2021
132.634	132.766	3.215	ליום 30 בספטמבר 2020
			ליום 31 בדצמבר 2020
%	%	%	שיעורי השינוי:
2.50	2.20	0.44	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021
(0.69)	(0.60)	(0.43)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
0.89	0.79	(1.0)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021
0.10	0.10	(0.72)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
(0.69)	(0.60)	(6.97)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2021
(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

א. פרט למפורט בטבלה הבאה סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,510,734	7,149,202	6,704,090	6,509,551	6,704,090	6,794,591
6,510,734	7,149,202	6,704,090	6,509,551	6,704,090	6,794,591

התחייבויות פיננסיות
 אגרות חוב (כולל חלויות
 שוטפות ועסקאות גידור)

ב. רמות שווי הוגן

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

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

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

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. ממשלת ישראל נקטה צעדים כדי לרסן את המגיפה באמצעות תקנות לשעת חירום אשר מכונן הוטלו על הציבור במהלך שנת 2020 מגבלות חמורות. ששיאן היה בהטלת סגרים מלאים או חלקיים, אשר שיתקו חלק ניכר מהפעילות והגבילו מאוד את חופש התנועה של הציבור. הסגר האחרון הוטל בסוף דצמבר 2020 ונמשך כחודשיים, כאשר רק החל מה- 21 בפברואר 2021 התאפשרה חזרה לפעילות באופן הדרגתי בכפיפות לתנאים מחמירים של התו הסגור. החל ממרץ 2021 לאחר היציאה מהסגר השלישי, ניכרה חזרה הדרגתית לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות על הפעילות והמשק הישראלי התאושש בקצב מהיר, זאת על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות. יחד עם זאת, ראוי לציין כי עד סוף מאי 2021 רק ציבור המתחסנים והמחלימים מקורונה היו רשאים להיכנס למתחמי תרבות, הסעדה, הבילוי והפנאי, וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות. מגבלה זו בוטלה גם היא החל מיוני 2021. ביולי 2021 החל להתפשט זן הדלתא של הנגיף אשר הביא להתפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב בישראל ובעולם ("הגל הרביעי"). בעקבות כך, הוחלט לחסן מגזרים מסוימים באוכלוסייה במנה שלישית נוספת, מנת בוסטר, אשר בהדרגה הותרה לשימוש לכלל האוכלוסייה בישראל מגיל 12 ומעלה. כמו כן, חל חיוב מחודש בהצגת "תו ירוק" עדכני בכניסה למתחמי תרבות, הסעדה, בילוי ופנאי. לאחרונה, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסייה במנת הבוסטר, ניכרת ירידה משמעותית בהיקפי התחלואה ונראה שאנו עומדים לקראת יציאה מהגל הרביעי.

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

ב. גיוס אגרות חוב – סדרה ח'

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

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

בחודש אוקטובר 2021, לאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה בהנפקה פרטית אגרות חוב סדרה ח' בהיקף של 800 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של 863 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 0.4% והינן בעלות מח"מ של 8.4 שנים.

לפרטים נוספים ראו באור 14' לדוחות הכספיים השנתיים.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2021
(בלתי מבוקר)

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

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2021, על חלוקת דיבידנד לרבעונים השני והשלישי של שנת 2021 בסך של 25 אגורות למניה, לכל רבעון. סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו כ-308 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2021 בסך של 25 אגורות למניה (כ-110.5 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש נובמבר 2021.

ד. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

ביום 7 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) הקצאה של מנה שנתית בהיקף של 1,767,475 כתבי אופציה מכח תכנית המסגרת, ל-58 ניצעים מתוכם 10 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). ההקצאה בוצעה ב-13 במאי 2021. בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 19(ו) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

ה. רכישת מחצית ממתחם לוגיסטי באזור קיבוץ חפץ חיים

בחודש מרץ 2021, חתמה החברה על הסכם לרכישת מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חפץ חיים בתמורה לסך של 71 מיליון ₪ (לא כולל עלויות עסקה). הנכס מושכר במלואו לתקופה של 10 שנים וצפוי להניב NOI בסך של 8.1 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה 50%). העסקה הושלמה במהלך חודש יוני 2021. הנכס נמצא בחברה בשליטה משותפת אשר מוצגת בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני. בחברה קיימת הלוואה בסך של 30 מיליון ש"ח (חלק החברה).

ו. רכישת קרקע באזור תעשייה בית שמש

בחודש יוני 2021, חתמה החברה על הסכם לרכישת 60% מהזכויות בקרקע באזור תעשייה בית שמש בתמורה לסך של 53 מיליון ₪ (לא כולל עלויות עסקה). על המגרש בשטח של 40.5 דונם, מתכוונות השותפות לתכנן ולהקים מרלוג דו-קומתי, בשטח כולל של כ-45 אלף מ"ר ברוטו.

ז. מסגרת אשראי

בחודש אוגוסט 2021, הוארכה מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 במאי 2024.

בחודש אוגוסט 2021, התקבלה מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-30 ביוני 2022.

נכון ליום 30 בספטמבר 2021, לחברה מסגרות מנוצלות בהיקף של 1.2 מיליארד ש"ח אשר נפרעו במלואן לאחר תאריך המאזן.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתימה ביום 30 בספטמבר 2021
(בלתי מבוקר)

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

ח. רכישת מתחם הידוע כפארק הלוגיסטי צריפין

בחודש ספטמבר 2021, חתמה החברה על הסכם לרכישת הזכויות במתחם הידוע כפארק לוגיסטי צריפין בתמורה לסך של 1,518 מיליון ש"ח (ללא עלויות עסקה). המתחם כולל כ- 274 דונם, מתוכם כ- 224 דונם ביעוד אחסנה ומלאכה, אחסנה ומשרדים וכ- 50 דונם ביעוד לדרכים, שפ"פ ושצ"פ, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ- 113 אלפי מ"ר. המתחם נמצא בתחום המועצה האיזורית שדות דן, בצדו המזרחי של כביש 44 (כביש רמלה- בית דגן) בסמיכות למושב ניר צבי ובקרבת בית החולים אסף הרופא וצומת צריפין. המבנים הלוגיסטיים הקיימים במתחם מושכרים בתפוסה מלאה, בהסכמי שכירות שונים ל- 28 שוכרים כאשר דמי השכירות המצרפיים המתקבלים בגין הסכמי השכירות עומדים על סך שנתי של כ- 56 מיליון ש"ח (סכום הכולל דמי ניהול). העסקה הושלמה ביום 30 בספטמבר והתמורה שולמה במלואה במועד השלמת העסקה. הנכס מוצג במלואו תחת נדל"ן להשקעה. בשווי הנכס מגולם נפחי בנייה וזכויות בנייה לא מנוצלים. העסקה מומנה בדרך של הנפקת הון וניצול מסגרות אשראי, אשר נפרעו לאחר תאריך המאזן חלק הנפקת אגרות חוב (סדרה ח') (ראה באור 4ב).

ט. הנפקת הון מניות

בחודש ספטמבר 2021, הנפיקה החברה 29 מיליון מניות ו- 7.2 מיליון כתבי אופציה למניות (סדרה 11). מחיר מימוש של האופציה (מתואם דיבידנד, הטבה וזכויות) הינו 27 ש"ח וניתן למימוש עד ליום 22 בדצמבר 2022. התמורה ברוטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 718 מיליון ש"ח. התמורה העתידית שתתקבל על ידי החברה בהיתן מימוש מלא כתבי האופציה (סדרה 11) למניות רגילות, מסתכמת לסך של כ- 194 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות).

י. הסכם הלוואה עם מוסד בנקאי

בחודש אוקטובר 2021, לאחר תאריך המאזן 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 ח' לדוחות הכספיים השנתיים.

יא. פרויקט ToHa2 (תוצרת הארץ)

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

באוקטובר 2021, לאחר תאריך המאזן קיבל דירקטוריון החברה החלטה על הקמתו ושיווקו של פרויקט ToHa2 בתל אביב. הפרויקט יוקם על ידי החברה וחברת גב- ים לקרקעות בע"מ ("השותפים"), בעלות הזכויות במשותף, בחלקים שווים, במקרקעין אשר בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל- אביב, בהמשך ובצמוד לפרויקט ToHa1, המוחזק גם הוא על ידי השותפים. 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) תגיע לסך של כ- 3 מיליארד ש"ח (חלק החברה 1.5 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ- 700 מיליון ש"ח (חלק החברה 350 מיליון ש"ח).

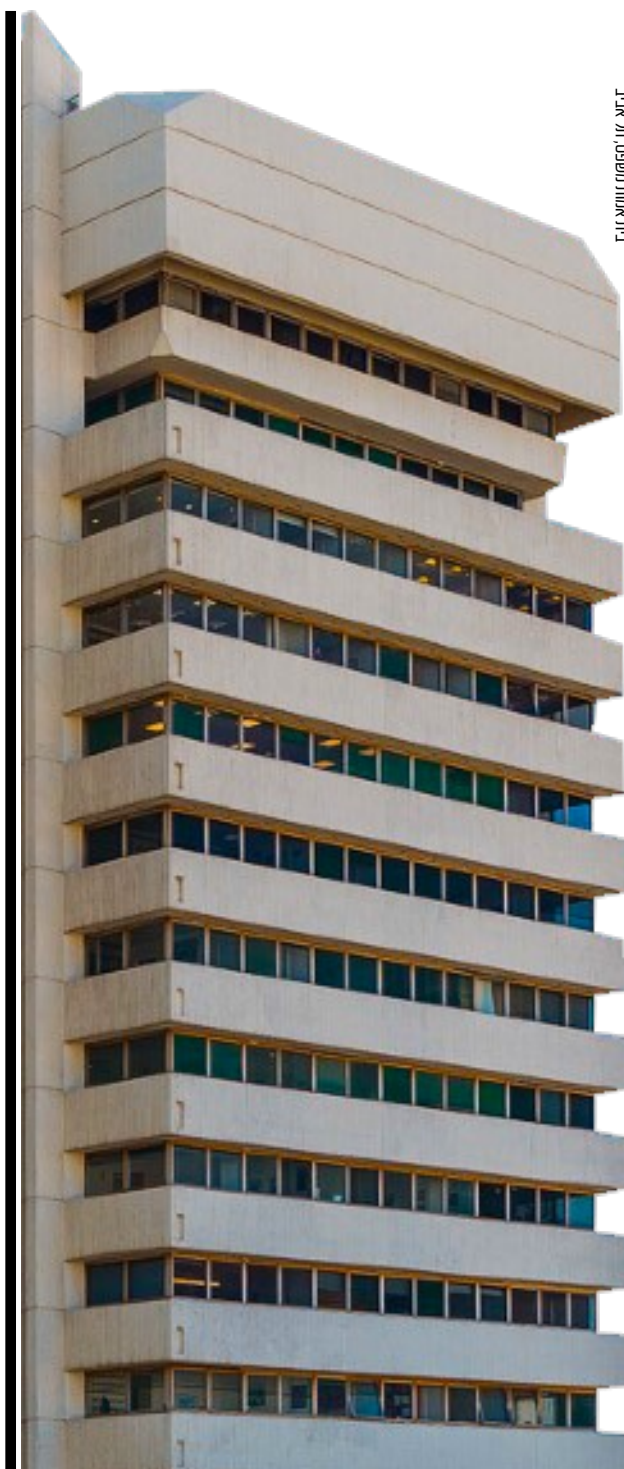
הקמתו של ToHa2 תחל בחודשים הקרובים, בהמשך להשלמת הקמתו של החניון התת-קרקעי החלקי והיא צפויה להסתיים במהלך שנת 2026. ההכנסות הצפויות מ- ToHa2 עם השלמתו ואכלוסו המלא, על בסיס מחירי השכירות הנהוגים היום באזור, נאמדו בכ- 280 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

צ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 בספטמבר 2021

בית אמות משפט, תל אביב



אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהפוכיות
בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כדור
ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
בישראל, המחזיקה בה כ- 56%.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2021, ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-1,786,834 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-159,604 וכ-72,557 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

תל אביב, 9 בנובמבר, 2021.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת מרכז אבן עזר 9 נצרת, 16100	משרד אילת המרכז העירוני 583, ת.ד. אילת, 8810402	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ailat@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
572,004	200,319	138,007
50,160	-	-
18,568	18,405	11,309
51,554	83,638	352,514
692,286	302,362	501,830
7,826,189	7,846,300	9,502,998
933,141	868,788	1,337,877
8,759,330	8,715,088	10,840,875
2,257,023	2,330,848	2,316,484
2,375,007	2,347,576	2,585,055
46,979	57,331	21,882
35,750	35,155	35,960
13,474,089	13,485,998	15,800,256
14,166,375	13,788,360	16,302,086
631,600	740,522	1,231,391
7,155	9,169	5,414
46,848	41,828	74,077
180,394	233,417	301,312
57,305	61,772	171,891
923,302	1,086,708	1,784,085
5,998,148	5,849,277	5,863,079
-	-	530,008
16,483	16,483	16,483
5,140	5,037	5,983
55,266	50,572	163,778
851,943	842,507	854,142
6,926,980	6,763,876	7,433,473
6,316,093	5,937,776	7,084,528
14,166,375	13,788,360	16,302,086

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
השקעה בני"ע הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
לקוחות

חייבים ויתרות חובה

סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בחקמה

הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
השקעה בחברות מוחזקות
יתרות חובה לזמן ארוך

רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

סך-הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
הפרשות
השקעות בחברות מוחזקות
אחרות

מיסים נדחים, נטו

סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון

סך-הכל התחייבויות והון

9 בנובמבר, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	455,915	119,113	120,655	350,746
	23,350	5,654	6,365	16,425
	432,565	113,459	114,290	334,321
	(74,712)	19,991	-	(62,036)
	*(12,417)	*(5,597)	(104,885)	*(12,417)
	345,436	127,853	9,405	259,868
	37,629	9,150	10,895	25,888
	2,000	500	500	1,500
	(308)	(349)	(328)	(998)
	306,115	118,552	(1,662)	233,478
	36,479	9,019	15,881	18,729
	(116,491)	(36,378)	(72,378)	(80,783)
	226,103	91,193	(58,159)	171,424
	126,069	50,512	51,850	96,209
	352,172	141,705	(6,309)	267,633
	(62,715)	(20,734)	22,084	(48,261)
	289,457	120,971	15,775	219,372

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן
להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

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

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות

הכנסות אחרות, נטו
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה
מיסים על הכנסה
רווח נקי לתקופה

*סווג מחדש

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
289,457	120,971	15,775	219,372	313,805
-	-	-	-	-
<u>289,457</u>	<u>120,971</u>	<u>15,775</u>	<u>219,372</u>	<u>313,805</u>

רווח נקי לתקופה

**סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו
ממס:**

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
289,457	120,971	15,775	219,372	313,805
(166)	(111,002)	5,038	(27,082)	(75,366)
289,291	9,969	20,813	192,290	238,439
(638,835)	(242,785)	(2,110,621)	(562,454)	(2,288,475)
152,375	60,297	53,320	113,341	127,974
(49,908)	-	-	-	50,547
-	-	-	-	(41,768)
(2,284)	(145)	(909)	(290)	(1,944)
(538,652)	(182,633)	(2,058,210)	(449,403)	(2,153,666)
(499,154)	(95,373)	(103,011)	(396,751)	(308,498)
397,404	-	715,048	-	715,048
1,804,876	159,132	-	1,635,676	447,889
17,800	-	3,903	7,402	41,901
-	-	530,000	-	530,000
(242,613)	-	-	(242,613)	-
(527,233)	(415,580)	(421,823)	(417,731)	(533,612)
(163,916)	1,958	690,036	(162,752)	588,502
787,164	(349,863)	1,414,153	423,231	1,481,230
537,803	(522,527)	(623,244)	166,118	(433,997)
34,201	722,846	761,251	34,201	572,004
572,004	200,319	138,007	200,319	138,007

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
תמורה ממימוש (השקעה) ניירות ערך הנמדדים בשווי
הוגן דרך רווח והפסד

השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
74,712	(19,991)	-	62,036	(91,254)
12,417	5,597	104,885	12,417	114,334
(126,069)	(50,512)	(51,850)	(96,209)	(180,790)
34,850	-	-	32,350	1,250
(47,957)	(5,992)	14,853	(39,875)	35,834
7,288	1,599	1,122	4,455	3,701
35,042	14,092	(22,761)	25,606	2,199
5,557	913	1,388	1,587	3,924
(4,160)	(54,294)	47,637	2,367	(110,802)
(6,761)	(4,133)	2,707	(6,598)	7,259
2,723	(1,550)	4,128	(3,713)	7,833
1,073	277	1,012	976	6,339
(1,630)	3,501	2,437	(582)	954
(396)	(476)	-	(583)	-
8,985	(54,327)	(52,883)	(18,949)	13,051
3,994	(56,708)	(42,599)	(29,449)	35,436
(166)	(111,002)	5,038	(27,082)	(75,366)
9,334	10,773	118,141	10,773	118,141
-	-	2,478	-	2,478
198,306	113,180	94,154	168,588	133,178
49,081	9,176	767	29,448	2,486
2,832	-	-	2,832	-
-	-	-	-	19,219
34,850	-	-	32,350	1,250

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
התאמת שווי הוגן – הפחתת עלויות עסקה
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו
אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

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

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה (*)
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שנתקבלו
דיבידנד שנתקבלו

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

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולתקופה של שנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021.



9 בנובמבר, 2021

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 2019

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

- (1) דוח סקירה מיום 9 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 9 בנובמבר 2021 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרכז 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

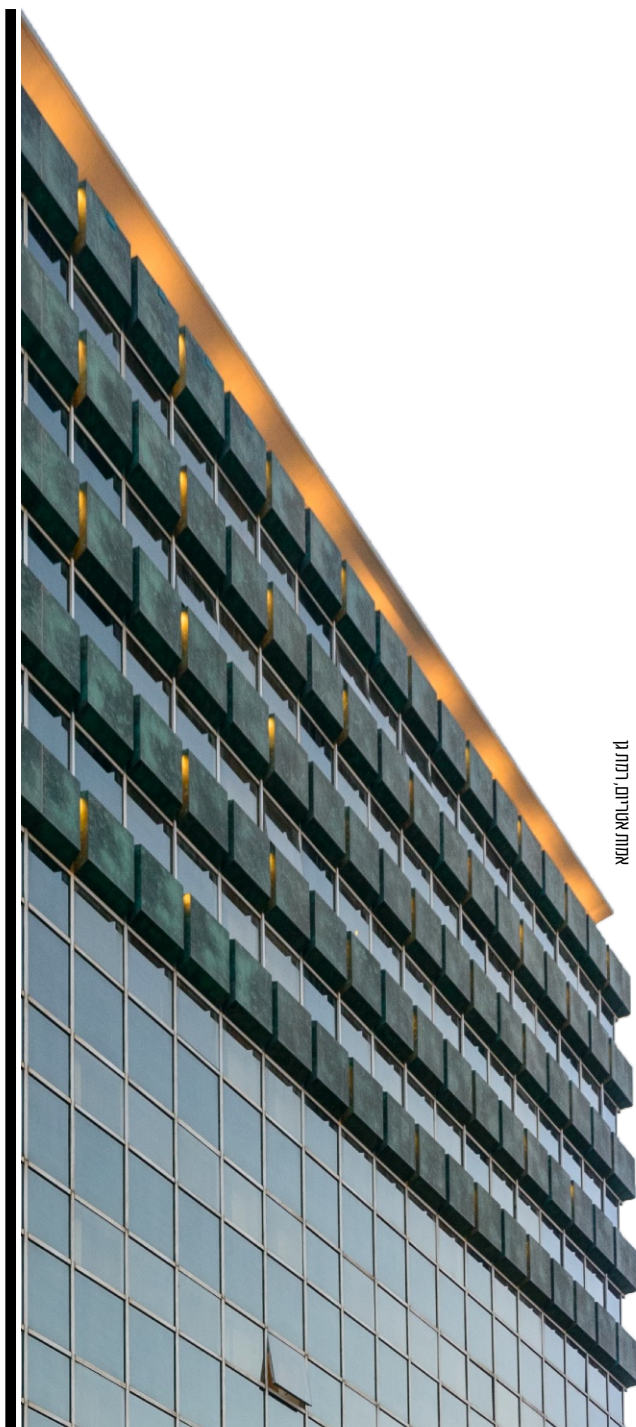
משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

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

נספחים

אמות אטריום, רמת גן

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהפוכיות
בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כדור
ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
בישראל, המחזיקה בה כ- 56%.



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שמעון אבודרהם, מנכ"ל.
2. יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים.
3. אוהד ויס, חשב ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בביקוח דירקטוריון החברה, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל ולנושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31/12/2020 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30/09/2021 היא **אפקטיבית**.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

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

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שמעון אבודרהם, מצהיר כי:

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

חתימה
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

9 בנובמבר, 2021

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

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

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

9 בנובמבר, 2021

אמות השקעות בע"מ

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

טל: 03-5760503 | פקס: 03-5760501

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

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר, 2021

אמות השקעות
סקבוצת אלפי חץ

