

דו"ח תקופתי 2020

אמות השקעות.
אנשים קודם.
מרץ 2021

אמות השקעות מבית אלוני חץ



יו"ר דירקטוריון- נתן חץ

אבירם ורטהיים

איל גבאי

אמיר עמר

גד פניני

יחיאל גוטמן

יעל אנדורן

מוטי ברזילי

נירה דרור

חברי

דירקטוריון

אמות השקעות

המנהל הכללי

שמעון אבודרהם

רואי חשבון

ברייטמן אלמגור זהר ושות'

המשרד הרשום

מגדל אמות אטריום,

רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן

5252007

תוכן עניינים

01. תיאור עסקי התאגיד
4-58

02. דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
59-124

03. דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020
125-197

04. דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2020
198-208

05. פרטים נוספים על התאגיד
209-223

06. נספחים
224-238

ס תיאור עסקי התאגיד



אמת פלייטם, 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- 57%.

אמות השקעות מבית
אלוני חץ



ממסד הלוגי, בני פרק - העליון



01.

פרק 1 החברה, פעילותיה ונכסיה

תיאור ההתפתחות הכללית
של עסקי הקבוצה

בבעלות החברה 104 נכסים, בשטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר. מרבית נכסי החברה מסווגים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

אמות השקעות מבית
אלוני חץ



תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה

אמות השקעות בע"מ (להלן "החברה") מתכבדת להגיש את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2020 (להלן "מועד הדוח") הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. החברה והתאגידים המוחזקים על ידה ייקראו בדוח זה להלן "הקבוצה".

לענין השפעת השלכות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה, ראה פרק 2 להלן.

לפי סעיף 332 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, חלה על חברה הכוללת בדיווחיה מידע צופה פני עתיד, אחריות מופחתת בהינתן עמידה בתנאים המופיעים בסעיף הנ"ל, הכוללים, בין היתר, ציון מפורש בצד סעיף הכולל מידע צופה פני עתיד בדבר היותו כזה, אשר על כן, יובהר כי תחולתו של סעיף 332 זה, הינה לעניין תשקיף זה רק מקום בו סומן באופן ספציפי כי הסעיף כולל מידע צופה פני עתיד. על פי סעיף 332 זה, מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

1.1

פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

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

במאי 2006 נרשמו מניותיה של אמות לראשונה למסחר בבורסה. מניית החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. נכון לתאריך הדוח מחזיקה אלוני חץ בעלת השליטה בחברה ב- 57% מהון מניות החברה.

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.

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

1.2

תחום הפעילות

כמו כן מחזיקה הקבוצה בנדל"ן להשקעה בהקמה המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה, בשווי הוגן של 1.2 מיליארד ש"ח. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינו 97.2%.

בבעלות החברה, נדל"ן הכוללים מבני משרדים, קניונים ומרכזים מסחריים, לוגסטיקה ופארקי תעשייה, סופרמרקטים עצמאיים ואחר. נכסי החברה נמצאים במרכזי עסקים ראשיים ובצירי תחבורה מרכזיים. מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. נכסי החברה מושכרים ל-1,700 שוכרים.

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

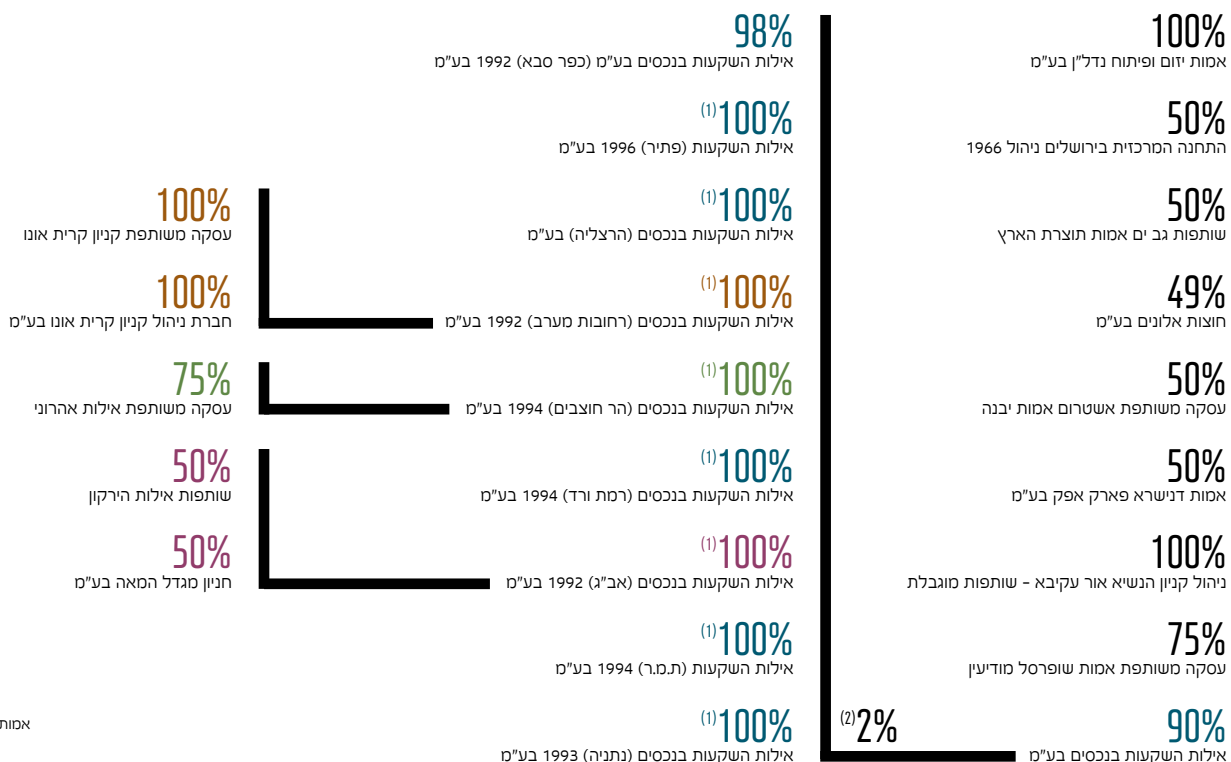
ליום 31 בדצמבר, 2020 נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, בבעלות או בחכירה, כוללים 104 נכסים בשטח של 1.5 מיליון מ"ר (חלק החברה) מתוכם 956 אלפי מ"ר שטחי השכרה עיליים ו-553 אלף מ"ר שטחי חניה. בנוסף, לחברה 4 פרויקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים בהיקף של 94 אלף מ"ר עילי ו-5 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום בהיקף של 185 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

סה"כ שווי הנדל"ן הכולל של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 14 מיליארד ש"ח. שוויים ההוגן של הנדל"ן המניב ליום 31 בדצמבר, 2020 הינו 12.7 מיליארד ש"ח.

מבנה הקבוצה

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

- (1) אמות מחזיקה במישרין ב-99.9% מתוך מניות החברה, אילות השקעות בנכסים בע"מ מחזיקה במישרין ב-0.1%.
- (2) אילות מחזיקה במישרין ב-2% מתוך מניות החברה.
- (3) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.



1.3

עסקאות במניות החברה

השקעות בהון התאגיד שבוצעו במהלך התקופות המדווחות

תאריך	פרטים	ע.ג. באלפים	תמורה באלפי ש"ח	מחיר המניה בש"ח
מספר מניות ליום 31.12.2017		324,888		
יוני 2018	הנפקה לציבור	17,381	330,857	(3) 19.03
יולי 2018	מימוש אופציות מנכ"ל	561	6,029	(1) 10.75
שנת 2018	מימוש אופציות עובדים	4,620	49,103	(2) 10.63
ינואר 2019	מימוש אופציות מנכ"ל	383	3,936	(1) 10.28
אפריל 2019	הנפקה פרטית	7,300	149,665	20.50
ספטמבר 2019	מימוש אופציות מנכ"ל	584	8,519	(1) 14.59
שנת 2019	מימוש אופציות סדרה 9	21,727	426,869	(2) 19.65
שנת 2019	מימוש אופציות עובדים	3,530	47,422	(2) 13.43
אוקטובר 2020	הנפקה לציבור	27,500	397,404	14.45
נובמבר 2020	מימוש אופציות מנכ"ל	531	8,837	(1) 16.63
שנת 2020	מימוש אופציות עובדים	610	8,963	(2) 14.68
סך ערך נקוב שהונפק בתקופות המדווחות		84,727	1,437,604	
מספר מניות ליום 31.12.2020		409,615		

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

(2) תוספת מימוש בהתאם לתוכנית האופציות.

(3) כולל כ- 15.5 מיליון ש"ח בגין אופציות סדרה 9 אשר מומשו עד ליום 31 בדצמבר 2019.

1.4

מדיניות חלוקת דיבידנד וחלוקת דיבידנדים

בנוסף, בחודש מרץ 2020, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2019 בסך של 31 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח).

מיום הנפקתה לציבור, במאי 2006, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בהיקף מצטבר של 3.6 מליארד ש"ח. יתרת רווחי החברה לתאריך 31.12.2020 הינה 2,248,592 אלפי ש"ח (בטרם חלוקת הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 8 במרץ, 2021).

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 בחודש מרץ 2021, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2021 בסך של 25 אגורות למניה (102 מיליון ש"ח).

בחודש מרץ 2019, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2019 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 94 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני שולם סך של 23 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי שולם סך של 24 אגורות למניה. בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בשנת 2019 על חלוקת דיבידנד בסך של 94 אגורות למניה (341 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש מרץ 2019, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2018 בסך של 30 אגורות למניה (105 מיליון ש"ח).

בחודש מרץ 2020, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2020 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 98 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני שולם סך של 24 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי שולם סך של 25 אגורות למניה. בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בתקופה המדווחת על חלוקת דיבידנד בסך של 98 אגורות למניה (381 מיליון ש"ח).

להלן דיבידנדים שעילמה החברה מתוך רווחיה הראויים לחלוקה במהלך השנים 2015-2020

השנה בגינה שולם הדיבידנד	דיבידנד שוטף ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ששולם בגין אותה שנה (ש"ח)
2015	0.68	0.79	217 מיליון
2016	0.77	1.13	333 מיליון
2017	0.84	1.20	380 מיליון
2018	0.90	1.20	407 מיליון
2019	0.94	1.25	460 מיליון
2020	0.98	0.98	381 מיליון

”הסיכון הגדול ביותר
הוא לא לקחת סיכון

סאריק צוקרברג

מחמים ה-1000, ראשון לציון - חיפה



02.

פרק 2 מידע אחר

השלכות נגיף הקורונה 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.

במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו על הציבור במהלך שנת 2020 שלושה סגרים, בהם הוטלו מגבלות חמורות על תנועה ועל התקהלות אנשים, תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי.

הסגר הראשון, שהיה החמור ביותר, הוטל ב- 14 במרץ 2020 ונמשך כחודש וחצי ובמהלכו הוחלט על סגירת כלל המשק לרבות מערכת החינוך ומקומות התרבות, הבילוי והפנאי וכן הוטלו מגבלות חמורות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי ונאסרה התקהלות אנשים במרחב הציבורי. בשלב מסוים אף הוגבלה באופן מוחלט היציאה אל המרחב הציבורי למעט פעילות של גופי ביטחון וחרום ולמעט פעילות עסקים חיוניים (כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים). בתחילת מאי 2020 אומצה על ידי הממשלה אסטרטגיית יציאה מהסגר כחלק מצעדי חזרה לשגרה בצל המגפה ובהדרגה הותרה פתיחתם של בתי העסק השונים בכפיפות לתנאים מחמירים של התו הסגול, אשר הכתיבו כללי התנהלות והתנהגות במרחב הציבורי תחת מגבלות וזאת ביחס לכלל המגזרים במשק ("התו הסגול").

שני סגרים נוספים הוטלו באמצע ספטמבר 2020 (ערב ראש השנה) ובסוף דצמבר 2020 וגם במהלכם שבו והוטלו מגבלות חמורות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי לרבות

סגירת חנויות רחוב ומרכזים מסחריים (למעט פעילות עסקים חיוניים כמתואר לעיל) ולרבות סגירת מערכת החינוך ומקומות התרבות, הבילוי והפנאי. כמו כן נאסרה התקהלות אנשים במרחב הציבורי.

גם במהלך התקופות שבין הסגרים, הוטלו לסירוגין הגבלות מסוימות על תנועה ועל התקהלות אנשים, תוך פגיעה בהיקף ואופי הפעילות במגזר העסקי, הציבורי והפרטי.

כתוצאה מהסגרים הנ"ל נותרו חנויות רחוב ומרכזים מסחריים סגורים במשך שבועות ארוכים כאשר היציאה מהסגר השלישי החלה רק באמצע פברואר 2021 בכפיפות לתנאי התו הסגול.

לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרת מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה כנגד נגיף הקורונה. לפי פרסומי הממשלה, עד למועד פרסום דוח זה חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי המדינה החל מגיל 16 ומעלה והמבצע עודנו נמשך. מחקרים ומידע שפורסמו לאחרונה על ידי משרד הבריאות וקופות החולים מלמדים כי יעילות החיסון גבוהה מאוד, הן במניעת הדבקה והן במניעת תחלואה קשה, בכל קבוצות הגיל.

נכון למועד פרסום דוח זה, זכאי רק ציבור המתחסנים והמחלימים מקורונה להיכנס למתחמי תרבות, בילוי ופנאי, וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות.

השלכות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה

מאז החלה התפשטות המגיפה פועלת החברה לשמירה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על ידה וכלל הדיירים בנכסיה.

כאמור לעיל, ההנחיות שפרסמה הממשלה וההגבלות שהוטלו בעטין הביאו למעבר של חלק גדול במשק לעבודה מהבית ובשל כך, מספר העובדים המגיעים למשרדים בנכסי החברה פחת ונכון למועד פרסום דוח זה אף טרם שב לקדמותו טרם פרוץ המגפה, זאת למרות שהחברה המשיכה לאורך כל התקופה וממשיכה להפעיל כסדרם את בנייני המשרדים שבבעלותה, הכל בהתאם ובכפוף להגבלות התו הסגול. בנוסף, ההגבלות חלות גם על הקניונים והמרכזים המסחריים של החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים).

מאז פרוץ המגפה קבלה החברה פניות רבות מלקוחות החברה במתחמי המשרדים (בסגר הראשון) והמסחר בבקשות לדחיות, הפחתות, פריסות וביטולים של תשלומי שכירות וניהול בגין התקופות עליהן חלו המגבלות ו/או הסגרים או חלקן. יובהר כי לעמדת החברה הסכמים יש לקיים והיא פעלה ופועלת לאכוף את הסכמי השכירות החתומים עמה. במקרים פרטניים החברה אפשרה פריסת תשלומים לשוכרי משרדים. במהלך כל תקופת הדוח ואף נכון למועד פרסום, הגבייה של דמי השכירות והניהול משוכרי המשרדים, מתנהלת כסדרה. השפעה נוספת באה לידי ביטוי בהתארכות משאים ומתנים.

למרכזים המסחריים שלה, גיבשה החברה תכנית הקלות מדורגת בנוגע לתשלומי דמי שכירות וניהול במהלך תקופות הסגר ובמהלך התקופות בהן התנהלה פעילות חלקית בלבד: בגין התקופות בהן המרכזים המסחריים היו סגורים לא נגבו על ידי דמי שכירות ודמי ניהול ואילו בגין התקופות בהן היתה פעילות חלקית, נשאו השוכרים בדמי שכירות בשיעור של אחוזים מהפדיון (חודשים מאי ויוני 2020), בהתאם לקבוע בהסכמי השכירות עמם וכן ניתנו להם הנחות מסוימות בדמי הניהול (והכל בכפוף להפחתת/התאמת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתכנית הסיוע ממשלתית).

היקף ההקלות כאמור בעיקר לשוכרי המרכזים המסחריים בתקופת הדוח מסתכם בסך של 64 מיליון ש"ח (כ-60 מיליון ש"ח לשוכרי המרכזים המסחריים ו-4 מיליון ש"ח לשוכרי המלונאות).

לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך, אין ביכולתה של החברה לעת הזו להעריך את מלוא ההשלכות של המשתנים המאקרו כלכליים בשנת 2021 על פעילותה העסקית. הללו תלויים במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם הנגיף ובהם: קיומו של מלאי חיסונים זמין ומידת היענות הציבור להתחסן; שיפור יעילות החיסונים כנגד מוטאציות ו/או זנים חדשים של הנגיף ופיתוח תרופות יעילות להתמודדות עם המחלה; היקף ומשך ההגבלות על הפעילות העסקית והיקף השלכותיהן על הפעילות במשק; רמת התמיכה הממשלתית במשק; המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב.

במהלך תקופת הדוח וכחלק מההשלכות המגיפה, צומצמה הפעילות העסקית במשק והוא נכנס מיתון/האטה כלכלית. יחד עם זאת, לאחרונה ניכרת התאוששות מסוימת במדדים הכלכליים מעבר לציפיות הגורמים הכלכליים השונים.

על פי פרסום של בנק ישראל לעדכון התחזית המקרו-כלכלית מיום 4 בינואר 2021, התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של 3.7% ולצמוח בשנת 2021 בשיעור שבין 3.5% (בתרחיש של חיסון איטי) לבין 6.3% (בתרחיש של חיסון מהיר). כמו כן, מעריך בנק ישראל כי בשנת 2021, בשני התרחישים, הפעילות הכלכלית תהיה גבוהה ביחס להערכתו בתחזיות קודמות וכי נראה שנוכח לעכשיו הסבירות להתרחשות התרחיש המהיר גבוהה יותר. זאת, על רקע התחלת התחסנות האוכלוסייה עוד בטרם הסתיימה שנת 2020 וקצב ההתחסנות המהיר, ועל רקע הערכה מחודשת של שיעורי אי-הפעילות כתוצאה מהמגבלות שהוטלו במהלך שנת 2020. בהתייחס לשיעור האבטלה הגבוה העומד נכון למועד פרסום הדוח על כ-15%, מעריך בנק ישראל כי הוא צפוי לרדת ל-11% עד לרבעון האחרון של שנת 2021 בתרחיש האיטי ול-7.7% בתרחיש המהיר.

השלכות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה

החברה ממשיכה לבחון האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינוי אפשרי בטעמים ובצרכים של השוברים ולשינויים באופי ובתחומי התעסוקה במשק וזאת לאור השפעות אפשריות של המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה ושל ההנחיות הניתנות לציבור בעטיו, על פעילותה של החברה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על אופן התממשותן של תחזיות 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, משך הזמן בו ימשך ויתפרץ הנגיף לאור היעילות הנלמדת של החיסונים והעליה המתמדת בשיעור האוכלוסייה המוחסנת, ההנחה כי בעקבות האמור לא צפויים גלי התפרצות משמעותיים נוספים של הנגיף ו/או סגרים שיביאו להשבתות חוזרות ונשנות של הפעילות העסקית במשק, ההנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם ועוצמת ומשך ההאטה הכלכלית בארץ ובעולם.

נכון למועד פרסום דוח זה, להערכת הנהלת החברה תמהיל פורטפוליו הנכסים המניבים של החברה המאוזן בין שימושים שונים: משרדים (51%), לוגיסטיקה ותעשייה (20%), סופרמרקטים (אשר פעלו ללא שינוי לאורך כל התקופה) (6%), מסחר חיוני אשר נותרו פתוחים לאורך כל תקופת הסגר כגון חנויות לממכר מזון, פארמה וכיו"ב (7%), ומסחר "לא חיוני" (14%) וכן הפיזור הגיאוגרפי הנרחב שלהם, מסייעים לה להתמודד בצורה טובה עם השלכות אפשריות של המשבר על תוצאות פעילותה.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף שלה ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להמשיך ולהתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר, לרבות השפעות עתידיות, ככל שתתרחשנה. לחברה תזרים חזק ויציב, למעלה ממאה נכסים מניבים ונכסים בייחוס והקמה בשווי כולל של כ-14 מיליארד ש"ח, מלוא נכסי החברה אינם משועבדים (למעט 2% אשר בבעלות עם שותפים), הנכסים במגוון שימושים ופיזור ענפי של שוברים (כ-1,700 שוברים) המאכלסים את הנכסים בשיעורי תפוסה גבוהים. כמו כן, לחברה יתרות מזומנים גבוהות, מסגרות אשראי לניצול בהיקפים משמעותיים, נגישות גבוהה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, מח"מ חוב ארוך אשר יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

החרפה במשבר עד כדי חזרתו של מיתון ארוך טווח בארץ, ככל שיקרה, עשויה להשפיע על הכנסותיה של החברה. השפעות אלה עשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או ירידה בביקושים, פגיעה בשוברים שונים העלולה להביא לירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, ירידה בשיעורי התפוסה עם אפשרות לירידת מחירים ו/או ירידת שווי נכסי הנדל"ן המניב.

מאפיינים מאקרו כלכליים ביחס לישראל

למעט בענף ההייטק אשר המשיך לצמוח. על פי תחזיות בנק ישראל, התוצר המקומי הגולמי צפוי לצמוח בשנת 2021 בכ-6.3% ובשנת 2022 בכ-5.8% (לפי תרחיש חיסון מהיר).

מצב התעסוקה בישראל הושפע משמעותית ממגפת הקורונה והנתונים היו תנודתיים לאורך השנה כתלות בסגרים ופתיחת המשק. בממוצע בחודשים מרץ עד דצמבר 2020, שיעור האבטלה הרחב עמד על כ-18.2% (כ-761 אלף איש) וזאת כאשר בשנת 2019, המשק הגיע כמעט לתעסוקה מלאה עם שיעור בלתי מועסקים כולל של כ-3.4%. על פי תחזית בנק ישראל, בתרחיש של חיסון מהיר, שיעור האבטלה צפוי לרדת באופן הדרגתי לכ-7.7% בשנת 2021 ולכ-5.4% בשנת 2022.

סביבת האינפלציה בשנת 2020, ירדה לרמה שלילית והסתכמה ב-(-0.7%). ממוצע ציפיות האינפלציה לשנה קדימה נותרו מתחת לגבול התחתון של היעד ועומדות על כ-0.8%.

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

לעניין השפעת מגפת הקורונה העולמית על פעילות הקבוצה - ראה עמוד 12 בדוח זה.

הפעילות הכלכלית בשנת 2020 הושפעה ממגפת הקורונה ובעיקר בהשפעת הסגרים אשר גרמו לתנודתיות של הפעילות הכלכלית. בחודשי הקיץ, נרשמה התאוששות בפעילות אך בעקבות הסגר השני בחודשים ספטמבר ואוקטובר הורגשה ירידה חדה בפעילות, אם כי בעוצמה מתונה מזו שהיתה בסגר הראשון.

התוצר המקומי הגולמי, התכווץ בהשפעת מגפת הקורונה בשנת 2020 בכ-2.4% ביחס לשנת 2019, לעומת עלייה של למעלה מ-3.0% בכל אחת מהשנים 2016-2019. בהשוואה בינלאומית, שיעור הירידה בתוצר בממוצע מדינות ה-OECD בשנת 2020 עמד על כ-5.5%. הירידה בתוצר בישראל בשנה זו נגרמה בעיקר מירידה בצריכה הפרטית, בהשקעות בנכסים קבועים וירידה ביבוא סחורות ושירותים, תוך השפעה מקדזת (חלקית) של עלייה ביצוא הסחורות והשירותים ועליה בהוצאה לצריכה ציבורית. הפגיעה בתוצר ניכרת במרבית ענפי המשק

(1) מקורות מידע בסעיף זה:

בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2021.

בנק ישראל - דו"ח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2020, ינואר 2021.

סקירת שוק המשרדים 2020-H2 - אינטר ישראל יועצי נדל"ן - Cushman & Wakefield - ינואר 2021.

CBRE סקר שוק רבעון Q4-2020 - פברואר 2020.

דוח Natam גיליון מספר 45 חציון ראשון שנת 2020

מאפיינים מאקרו כלכליים ביחס לישראל

עד וכולל שנת 2019, שוק המשרדים התאפיין בצמיחה מתמדת עם קורלציה גבוהה לצמיחת המשק אשר התבטאה בעלייה עקבית של דמי השכירות, עלייה של שיעורי התפוסה ובנייה מואצת שהצליחה להיספג כתוצאה מהצמיחה הכלכלית של השנים האחרונות. בשנת 2020, נראה כי המגמה בשוק המשרדים התהפכה. מגפת הקורונה השפיעה במספר רבדים על שוק העבודה בכלל ועל שוק המשרדים בפרט. הירידה בתוצר ובצמיחה בעקבות התמשכות המגפה הינה בעלת ההשפעה השלילית החזקה ביותר על שוק המשרדים. נוסף על כך, המגיפה הביאה להאצה של תהליכים אשר החלו לפנייה, אשר חלקם פועלים לכיוון הקטנת הביקוש למשרדים דוגמת עבודה מהבית ושינוי תצורת המשרד וחלקם פועלים לגידול בביקוש למשרדים דוגמת הקטנת הצפיפות לעובד. לא ניתן כיום להעריך מה תהיה ההשפעה ארוכת הטווח של מגמות אלו.

השווקים הפיננסיים הושפעו באופן חריף מהתפתחות המגפה. במחצית הראשונה של השנה, הביאה התפשטות נגיף הקורונה לירידות חדות בשווקים הפיננסיים בישראל ובעולם. בתגובה המשיכו בנקים מרכזיים רבים, ובהם בנק ישראל, להפעיל גם במחצית השנייה תוכניות שונות לרכישת נכסים ולפתיחת חסמי האשראי למגזרים הזקוקים לכך על מנת לוודא שהשווקים ימשיכו להיות נזילים ולתמוך בתפקודם התקין. מרווחי האג"ח הקונצרניות המשיכות להצטמצם, לצד עליות מסוימות במדדי המניות אך הביצועים הכוללים של שווקי המניות בישראל השנה נמוכים משמעותית בהשוואה עולמית. מדדי המניות שמרו על יציבות יחסית במהלך רוב המחצית השנייה, ובסופה נצפו עליות שערם, בין היתר, על רקע בשורות בעניין החיסונים לקורונה.

שוק האשראי בשנת 2020, המשיך לתפקד תוך יציבות בריביות, וזאת בתמיכת מגוון צעדים של בנק ישראל ומשרד האוצר. באפריל 2020, הוריד בנק ישראל את הריבית לרמה של 0.1% בדומה למגמה הכלל עולמית.

המדיניות הפיסקלית בישראל המשיכה להיות מושפעת מאי הודאות בהעדר תקציב הן לשנת 2020 והן לשנת 2021. הגירעון הגיע בסוף שנת 2020, לכ-11.2% אחוזי תוצר (בדומה לממוצע מדינות ה-OECD).

כשלושה רבעים מהגירעון מיוחסים להשלכות מגפת הקורונה, מחצית מהם עקב גידול בהוצאות ורבע עקב ירידת ההכנסות ממסים בשל תגובת התוצר למשבר. סך החוב הממשלתי כאחוז מהתמ"ג עלה לכ-70% (נכון לסוף הרבע השלישי) ביחס לכ-59.6% בסוף שנת 2019. על אף ההרעה בנתוני המאקרו, דירוג החוב של מדינת ישראל נותר על קנו מצד חברות הדירוג. דירוג פי"י: A+, דירוג מוד"ס: A1 (Positive) דירוג S&P: AA- (Stable).

מאפיינים מאקרו כלכליים ביחס לישראל

בממוצע) למעט בנתניה שם נרשמה ירידה של כ-7% בדמי השכירות. לאזורים אלו נוספו בשנת 2020 שטחים בהיקף כולל של כ-100 אלף מ"ר עם אחוזי תפוסה נמוכים במיוחד.

בתחום הלוגיסטיקה, נמשכו הביקושים הגבוהים לשטחי אחסנה שאפיינו את שנת 2019, גם בשנת 2020. הביקושים הושפעו ממגמת הגידול העקבי במסחר המקוון בשנים האחרונות, אשר מצריך אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים. השפעת המגפה על תחום זה היתה חיובית בעיקר בשל הגידול המשמעותי ברכישות המקוונות בעקבות הסגרים שהוטלו במהלך השנה. דמי השכירות של מבנים לוגיסטיים עלו באופן עקבי בשנים האחרונות ונראה כי התייצבו החל מהמחצית השנייה של שנת 2019. מחירי השכירות בנכסים לוגיסטיים Class A התייצבו על כ-45-55 ש"ח למ"ר באזור המרכז. רמת התשואות לנכסי לוגיסטיקה מניבים התייצבו על 5.5%-6% באזורי פריים וכ-7%-7.5% באזורי פריפריה, בהתאם לסוג איכות ומיקום הנכסים. הגידול הצפוי של האוכלוסיה בישראל בשילוב עם הגידול במסחר המקוון צפוי לתרום להמשך ביקושים לשטחי לוגיסטיקה.

תחום המסחר הינו התחום אשר נפגע באופן החזק ביותר מהמגפה, הן בעקבות הסגרים שפגעו באופן ישיר בפעילות השוטפת והן בשל האצת תהליך חדירת הרכישות המקוונות אשר צפויה להמשיך ולפגוע בתחום הנדל"ן למסחר בהמשך. שיעורי ההיוון בתחום המסחר עלו כתוצאה מאי הודאות לתזרים העתידי. דמי השכירות במרבית אזורי הארץ ירדו באחוזים ניכרים. בתל אביב, שיעור הירידה בדמי השכירות של נכסי מסחר עמד על כ-15%, ברמת גן נרשמה ירידה של 9%, ובערים הרצליה, רעננה ופתח תקווה נרשמה ירידה של כ-6%-7%.

השפעת המגיפה על שוק המשרדים בישראל היתה החזקה ביותר באזור המער"ר של תל אביב הכולל את ת"א, אזור הבורסה ברמת גן ואזור בני ברק. פעילות ההשכרה וקצב האכלוס במרבית האזורים ירדו באופן משמעותי ביחס לשנת 2019, מחירי השכירות ירדו בממוצע כ-10% מכ-107 ש"ח למ"ר לכ-98 ש"ח למ"ר ושיעורי התפוסה הממוצעים במער"ר ת"א ירדו מכ-93% בשנת 2019 לכ-90% בשנת 2020. שיעור השטחים הריקים הגבוה ביותר נרשם בבני ברק עם כ-23%.

אחת הסיבות לירידה בשיעורי התפוסה במער"ר תל אביב היא הגידול בהיצע בעקבות כניסה לשוק של שטחי משרדים חדשים בהיקף גבוה יחסית שבנייתם נסתיימה השנה. בשנת 2020 נוספו שטחים בסך כולל של כ-267 אלף מ"ר, מתוכם אוכלסו כ-50% וכ-56% מתוכם פרויקטים מרובי בעלים. הגידול בהיצע המשרדים צפוי להמשיך בשנים 2021-2023 כשצפויים להתווסף כ-274 אלף מ"ר משרדים בשנת 2021 (מתוכם כ-26% מרובי בעלים), תוספת שטחי המשרדים בשנת 2022 צפויה להסתכם בכ-162 אלף מ"ר (מתוכם כ-61% מרובי בעלים) ובשנת 2023 יתווספו כ-300 אלף מ"ר מהם (כ-24% מרובי בעלים).

יש להבחין בין ההשפעה של גידול בהיצע המשרדים על מחירי השכירות של בניינים מרובי בעלים לבין ההשפעה על בניינים בבעלות יחידה. התחרות על שוכרים במבנים מרובי בעלים המציעים שטחים בגדלים קטנים יחסית של עד מאות מ"ר בודדים הינה עזה באופן שתורם לירידת מחירי השכירות בבניינים אלו. לעומת זאת, במבנים בעלי שוכר יחיד אשר יכולים להציע לשטחים גדולים של אלפי מ"ר, התחרות נמוכה משמעותית ועל כן ההשפעה על מחירי השכירות פחותה.

באזורי התעסוקה האחרים במרכז הארץ דוגמת פתח תקווה, רעננה, נתניה, הוד השרון, ראש העין ועוד נרשמו ירידות מתונות יותר בדמי השכירות של כ-1-2 ש"ח למ"ר (כ-1.7% ירידה

הבהרה *

שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

לאור יישומו של תקן בינלאומי IFRS11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר, 2013, חלק מחברות בשליטה משותפת שטופלו והוצגו בשיטת האיחוד היחסי קודם ליישום התקן, מוצגות בתקופת הדיווח הנוכחית על פי בסיס אקוויטי. ההתאמה ההצגתית הנובעת מיישום תקן בינלאומי IFRS11 מקורה בהחזקה עקיפה ב-5 נכסים מניבים ונכס יחיד בהקמה באמצעות החזקה ישירה במניות חברות נכס.

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

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

מידע כספי לגבי פעילות החברה

(על בסיס דוחות מאוחדים מורחבים)

2.1.1

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

2019	2020	
71,732	619,750	מזומנים ושווה מזומנים
-	50,160	השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
57,355	61,016	יתרת נכסים שוטפים
12,847,643	12,718,390	נדל"ן להשקעה
620,954	1,222,883	נדל"ן להשקעה בהקמה
142,127	158,267	יתרת רכוש בלתי שוטף
13,739,811	14,830,466	סך נכסים
932,172	661,575	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
4,739,360	5,998,148	אגרות חוב
204,911	90,097	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
1,310,054	1,356,761	מסים נדחים
450,060	407,838	יתרת התחייבויות אחרות
7,636,557	8,514,419	סך התחייבויות
6,103,254	6,316,047	סך הון
13,739,811	14,830,466	סה"כ התחייבויות והון

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

2018	2019	2020	
690,577	740,905	748,804	הכנסות משכירות
52,300	52,218	49,552	הכנסות מניהול
742,877	793,123	798,356	סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות
61,589	62,615	60,218	ניהול, אחזקה ותפעול
2,809	2,956	3,934	הוצאות שלא ניתן לייחס
64,398	65,571	64,152	סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם
678,479	727,552	734,204	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם (NOI)
269,965	890,768	(162,915)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
51,086	52,695	56,627	הוצאות הנהלה כלליות ותכנון
(54)	1,252	2,081	הוצאות (הכנסות) אחרות
897,412	1,564,373	512,581	רווח תפעולי
134,699	130,120	125,065	הוצאות מימון - ריבית ריאלית
40,586	16,497	(13,652)	הוצאות (הכנסות) מימון - הצמדה, הפרשי שער ואחר
-	23,801	-	הוצאות מימון חד פעמיות ממימון מחדש
155,240	323,532	111,713	הוצאות מסים על ההכנסה
566,887	1,070,423	289,455	רווח נקי לשנה
678,479	727,552	734,204	NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת
657,122	666,839	615,365	NOI מנכסים זהים
21,357	60,713	118,839	NOI מנכסים חדשים/מומשו ונכסים שבנייתם נסתיימה
629,322	675,741	677,806	EBITDA - רווח תפעולי בניכוי שיערוכים והפחתות

2.1.3

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

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
566,887	1,070,423	289,455	רווח נקי לתקופה
(296,965)	(890,768)	162,915	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
131,923	296,302	60,944	מיסים נדחים, מס שבח ואחרות
5,988	6,101	7,288	הפחתת כתבי אופציה
1,875	3,388	4,668	פחת ושונות
436,708	485,446	525,270	FFO נומינלי
40,586	16,497	(13,652)	נוסף (הופחת) - הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
477,294	501,943	511,618	FFO ריאלי
336,320	362,016	389,183	מס' מניות משוקלל
1.420	1.387	1.315	FFO ריאלי למניה
477,294	520,270	511,618	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
336,320	362,016	389,183	מס' מניות משוקלל
1.420	1.437	1.315	FFO ריאלי למניה

Funds From Operations

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

FFO

2.2

מידע אודות נכסי החברה בישראל

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

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

נכסי פריים

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

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

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

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

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

מידע אודות נכסי החברה בישראל

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

2020	אחוז מסך השטח	2019	אחוז מסך השטח	אחוז מסך השטח
משרדים	382,398	40%	399,749	42%
מרכזים מסחריים	131,918	14%	130,723	14%
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	380,811	40%	348,786	37%
סופרמרקטים	37,694	4%	38,889	5%
אחרות	23,553	2%	23,553	2%
סך הכל שטח עילי	956,374	100%	941,700	100%
שטחי חניה	553,000		567,000	
סך הכל שטח	1,509,374	100%	1,508,700	100%

(*) השטחים המפורטים לעיל כוללים 35 אלף מ"ר של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(**) ב- 31 בדצמבר 2020, סווג בנין משרדים בגבעתיים מנדל"ן להשקעה לנדל"ן בהקמה בשטח של 17.5 אלף מ"ר.

(***) ב- 15 ביולי 2020, סווג מרל"ג מודיעין מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה בשטח של 32 אלף מ"ר.

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

2020	אחוז מסך השטח	2019	אחוז מסך השטח	אחוז מסך השטח
משרדים	6,507,342	51%	6,753,071	53%
מרכזים מסחריים	2,612,321	21%	2,718,801	21%
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	2,577,256	20%	2,346,582	18%
סופרמרקטים	718,377	6%	723,402	6%
אחרות	235,934	2%	238,637	2%
סה"כ	12,651,230	100%	12,780,493	100%

(*) בשנים 2020 ו-2019 לא כולל קרקעות לפיתוח והשבחה בסך של 67 מ"ר.

(**) מתוך הני"ל בשנים 2020 ו-2019 נכסים בשווי של 467 מ"ר ו-488 מ"ר, בהתאמה שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(***) ב- 31 בדצמבר 2020, סווג בנין משרדים בגבעתיים מנדל"ן להשקעה לנדל"ן בהקמה.

ב- 15 ביולי 2020, סווג מרל"ג מודיעין מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה.

מידע אודות נכסי החברה בישראל

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

אחוז מסך ה- NOI	2018	אחוז מסך ה- NOI	2019	אחוז מסך ה- NOI	2020	
53%	354,832	53%	391,451	55%	407,249	משרדים
22%	150,059	21%	148,311	15%	113,480	מרכזים מסחריים
17%	113,781	18%	127,488	21%	156,594	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
6%	42,987	6%	44,010	6%	45,970	סופרמרקטים
3%	16,163	2%	16,569	2%	12,754	אחרות
100%	677,822	100%	727,829	100%	736,047	סה"כ

(*) לא כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס בסך של 3 מ"ח בכל אחת מהשנים 2018-2020.

(**) מתוך הני"ל NOI בסך של 28 מ"ח ו-31 מיליון ש"ח בשנים 2019 ו-2018 בהתאמה, שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

04. להלן ניתוח מידע אודות פילוח רווחי/הפסדי שערור מהנכסים המניבים של החברה בישראל באלפי ש"ח

2018	2019	2020	
154,826	576,618	(72,799)	משרדים
(13,318)	73,213	(119,838)	מרכזים מסחריים
24,347	222,905	22,079	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
10,364	79,925	1,596	סופרמרקטים
862	8,202	(2,368)	אחרות
(27,525)	(59,375)	-	עלויות עסקה בגין רכישת נכסים חדשים
149,826	901,488	(171,330)	סה"כ (***)

(*) מתוך הני"ל הפסד שיערוך בסך של 21 מ"ח בשנת 2020 ורווחי שיערוך בסך של 40 מ"ח ו-7 מ"ח בשנת 2019 ו-2018 בהתאמה, שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

(**) הנתון לא כולל רווחי שיערוך בסך של 3.6 מ"ח בשנת 2018 בגין נכס לא מהותי בחו"ל.

(***) עיקר הפחתת השווי ההוגן בשנת 2020 נובעת בחלקה מהשפעת ירידת המדד ובחלקה בגין השפעת משבר הקורונה בעיקר על נכסים מסחריים.

מידע אודות נכסי החברה בישראל

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

2019	2020	2020 מתוקנן קורונה	
82	83	83	משרדים
115	79	117	מרכזים מסחריים
34	39	39	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
94	99	99	סופרמרקטים
58	45	57	אחרות

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

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

2019	2020	
96.1	94.3	משרדים
97.4	96.8	מרכזים מסחריים
99.3	99.7	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
100	100	סופרמרקטים
100	100	אחרות
97.7	97.2	סך הכל

לקבוצה אין שינוי מהותי בין שיעור תפוסה ממוצע ליום תאריך הדוח לבין תקופת שנת הדוח.

מידע אודות נכסי החברה בישראל

07. להלן מידע אודות מספר נכסיה המניבים של החברה

2019	2020	
32	31	משרדים
18	19	מרכזים מסחריים
16	17	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
36	35	סופרמרקטים
2	2	אחרות
104	104	סך הכל

(*) מתוך הנ"ל 5 נכסים מניבים בישראל שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

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

2019	2020	2020 מתוקנן קורונה	
6.2	6.1	6.1	משרדים
6.3	4.4	6.6	מרכזים מסחריים
6.4	6.4	6.4	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
6.1	6.2	6.2	סופרמרקטים
6.9	5.4	7.0	אחרות
6.3	5.8	6.3	סך הכל

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

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

שיעור ההיוון הפרטני לכל נכס בכל ענף תלוי במספר גורמים

- גובה דמי השכירות ביחס לסביבת הנכס בנכסים ברי השוואה.
- גילו הכלכלי של הנכס וסוג המבנה.
- מיקום הנכס והפוטנציאל העתידי של הנכס.
- דרוג השוכר, אורך חוזה השכירות, הבטחונות בגין דמי השכירות בנכס, רמת התחרות בענף השוכר ורמת התחרות באזור.

2.2.1

מידע אודות שיעור הכנסותיה הצפויות של החברה מדמי שכירות בגין הסכמי שכירות חתומים של נכסי הקבוצה ליום 31.12.20, בהתפלגות לפי מועד סיומם

בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים

תקופת ההכרה בהכנסה	הכנסות (שכירות) מרכיבים קבועים	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים
	במליוני ש"ח		באלפי מ"ר
רבעון ראשון 2021	175	135	23
רבעון שני 2021	170	105	31
רבעון שלישי 2021	163	123	43
רבעון רביעי 2021	156	76	15
2021	664	439	112
2022	558	374	130
2023	382	406	200
2024	281	185	116
2025 ואילך	886	285	376
סה"כ	2,771	1,689	934

הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

(א) הטבלה אינה כוללת את השלכות משבר הקורונה בשנת 2021.

(ב) הסכומים כוללים את חלק החברה בנכסים באיחוד יחסי.

(ג) הטבלה אינה כוללת הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים בפריקטים שבהקמה.

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

2.2.2

מידע אודות שוכרים עיקריים לקבוצה

לחברה אין שוכר אשר הכנסות דמי השכירות מהם מהווה לפחות 10% מסך הכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול נכסים.

2.2.3

מידע אודות נכסיה העיקריים של הקבוצה

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

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
ToHa1 (מתחם תוצרת הארץ)	צומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל אביב.	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM. הנכס אוכלס לראשונה בשנת 2019.
מגדל אמות אטריום	מתחם הסיטי של רמת גן, רחוב ז'בוטינסקי	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM.
מגדל אמות השקעות, בית אירופה	רחוב שאול המלך, מרכז תל אביב	בשל סמיכותם למתחם בתי המשפט, מהווים הבניינים נכסי פריים עקב ביקוש עודף מצד בעלי מקצועות חופשיים ומשרדי ממשלה לשכור שטחים באזור המתחם.
מתחם אמות משפט (בית אמות משפט, אמות הקריה ודובנוב 10)	בלב מתחם בתי המשפט בעיר וסמוך למוזיאון תל אביב והמשכן לאומנויות הבמה	
הברזל 30, תל-אביב	מתחם רמת החייל, תל אביב	בנין משרדים מודרני ויוקרתי ברחוב הברזל שברמת החייל, תל אביב.
מתחם אמות ביטוח (בניינים A B ו-C)	רח' דרך מנחם בגין, תל אביב	מתחם הכולל 3 בנייני משרדים, אחד מושכר במלואו לרשת מלונות פתאל. המתחם נהנה מנגישות תחבורתית גבוהה, על ציר מנחם בגין בתל אביב.

2.2.3 מידע אודות נכסיה העיקריים של הקבוצה

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

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
פארק שיאים נתניה	את פולג נתניה דרום	הנכסים עברו שידרוג מקיף (Facing) נותנים מענה באזור בו קיים ביקוש גובר לשילוב שימושים הן לצרכי תעשייה עתירת ידע ותעשיית הפארם והן לצרכי לוגיסטיקה ואחסנה.
פארק פולג נתניה		
מרכז לוגיסטי - שוהם	את חבל מודיעין בשוהם	הנכס נרכש בנובמבר 2019 מחברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ. הנכס מושכר במלואו לחברת ס.ל.א-סולומון ליון אלשטיין בע"מ (חברת בת של טבע), אשר משמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית.
פארק רחובות	את רחובות	פארק תעשייה הכולל מבנה בן 3 אגפים הפרוש על שטח של 33 אלף מ"ר, המשמש חברות הי-טק, מרכזים לוגיסטיים ותפעוליים, מחסנים ומעבדות רפואיות.
מבנים לוגיסטיים מודיעין	את מודיעין	נכסים המושכרים לשוכרים איכותיים כמרכזים לוגיסטיים, כדוגמת שופרסל בע"מ.

2.2.3

מידע אודות נכסיה העיקריים של הקבוצה

לקבוצה זכויות בתשעה עשר קניונים ומרכזים מסחריים. הקניונים והמרכזים המסחריים מנוהלים ע"י חברות ניהול בבעלות הקבוצה או בבעלות משותפת של הקבוצה ושותפיה. חלק הקבוצה באחזקות בחברות המשותפות הינו באותם האחוזים בהם היא שותפה בקניונים.

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
קניון קרית אונו	מרכז העיר קרית אונו	הקניון ממוקם בלב העיר, משלב מרכז מסחרי עם שני בנייני משרדים המציעים מערכות מודרניות וחדישות. בנובמבר, 2019 רכשה החברה את חלק השותף בנכס ומחזיקה בשיעור של 100%.
קניון ערים כפר סבא	מרכז העיר כפר סבא	הקניון פתוח בחלקו ומורכב משני חלקים המחוברים ביניהם בגשרים עיליים. ממוקם במרכז העיר ומהווה חלק מהמרקם האורבני של העיר.
מרכז מסחרי B7	באר שבע	מרכז קניות ובידור, הממוקם באזור מסחר בעיר.
קניון אורות אור עקיבא	אור עקיבא	קניון אזורי, ממוקם בכניסה לעיר אור עקיבא, על כביש 4.
קניון מרכזית ירושלים	תחנה מרכזית ירושלים (חלק הקבוצה 50%)	מתחם הכולל תחנה מרכזית, מרכז מסחרי ובניין משרדים, בכניסה לעיר ירושלים.

לחברה זכויות בנכס מקרקעין המשמש כתחנה מרכזית

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

הקבוצה בעלים ב- 35 סופרמרקטים עצמאיים

בבעלות החברה 35 נכסים המשמשים כסופרמרקטים בפריסה ארצית המושכרים לקבוצת "שופרסל בע"מ", "למגה קמעונאות בע"מ", "לקואופ ירושלים" ולאחרים. אחוז התפוסה נכון ליום 31.12.2020 הינו 100%.

החברה פועלת גם בייזום ופיתוח ורכישה של מקרקעין לצורך ייזום, פיתוח ובניה של נכסים מניבים לצרכי השכרה (להרחבה בעניין זה ראה עמוד 79 ו- 84 לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד).

2.2.4 נכסים מהותיים

להלן פרטים המתייחסים לנכסים העיקריים של הקבוצה ששויים ההוגן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020 מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה או מסך הכנסות התאגיד המיוחסות לנכס מהוות 5% או יתר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח

קניין קרית אונו	Toha1 (50% - חלק החברה)	
קרית אונו	תל אביב	אזור
מסחר/משרדים	משרדים	שימוש עיקרי
1,053,710	479,302	עלות מקורית
41,505	28,500	חלק החברה בשטח (מ"ר)
70,000	8,000	חלק החברה בשטח חניונים
עודד האושר ושות'	רפאל קונפורטי	מערך השווי
היוון תזרים עתידי מייצג	היוון תזרים עתידי מייצג	מודל ההערכה
אין	אין	שיעבוד על הנכס
-	30,000	שווי הוגן זכויות בנייה נוספות בנכס

2018	2019	2020	2018	2019	2020	
497,081	1,070,000	1,040,000	-	776,060	770,775	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) (1)
31,792	35,280	44,086	-	29,786	45,005	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (אלפי ש"ח)
31,017	34,916	41,984	-	28,145	45,032	NOI בפועל בתקופה (אלפי ש"ח) (2)
2,032	2,013	1,858	-	-	-	פדיון ממוצע למ"ר (ש"ח) (3)
6.24%	3.26%	4.04%	-	3.62%	5.84%	שיעור תשואה בפועל %
7.00%	6.25%	6.25%	-	6.30%	6.30%	שיעור תשואה מותאם % (4)
211	30,297	(33,853)	-	155,946	(9,285)	רווחי שיערוך (אלפי ש"ח) (5)
98.2%	97.3%	96.5%	-	96.5%	96.5%	שיעור התפוסה לתום תקופה %
134	133	110	-	126	126	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח) (6)

(1) ביום 28 בנובמבר, 2019 הושלמה עסקת רכישת מלוא הזכויות בקניין קרית אונו. הנכס הינו קומפלקס הכולל קניין, שני מגדלי משרדים וחניון תת-קרקעי.

(2) מגדל Toha1 החל להיב הכנסה בשנת 2019.

(3) הנתון מתייחס למרכזים מסחריים, למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

הנתון מתייחס לתקופה בה היו המרכזים המסחריים פתוחים.

(4) שיעור תשואה מותאם - ליקח בחשבון NOI מייצג ולכן מהווה אומדן מהימן לשיעור ההיוון בו נעשה שימוש בהערכת שווי הנכס.

(5) רווחי שיערוך בשנת 2019 בגין קניין קרית אונו לא כולל הפחתה בגין עלויות עסקה.

(6) שכ"ד NOI בפועל למ"ר/לשוי, בנטרול הכנסות בגין חניות ובנטרול שטחים פנויים/שווי שטחים פנויים ליום 31.12.2020

2.2.5 נדל"ן להשקעה בהקמה

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

אזור ושימוש	פרמטרים	לשנה שנתיימה ביום		
		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
משרדים (קמפוס חולון/מתחם הלח"י בני ברק/אמות שופרסל מודיעין/חניון Toha2)	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	2	4	4
	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה - מ"ר	56,500	100,068	94,550
	סה"כ שטחי מרתפי חניה - מ"ר	48,760	73,923	70,803
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת-אש"ח	202,461	138,095	386,631
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים-אש"ח	591,304	270,280	613,967
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)-אש"ח	178,014	414,172	201,912
	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן) - אש"ח	825,000	1,475,000	1,403,000
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות נכון ל 31.12	(2) 94%	2.67%	4%
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות סמוך למועד חתימת הדוח	(2) 94%	-	-
	הכנסה שנתית ממוצעת צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במש"ח)	(2) 47-50	-	-
לוגיסטיקה, אמות שופרסל מודיעין ⁽¹⁾	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1	1	-
	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה	25,500	39,000	-
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	11,136	43,928	-
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים	69,422	111,259	-
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	73,912	189,000	-
	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)	250,000	300,000	-
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות ו/או נמצאים בשלבי חתימה סופיים	(3) 100%	(3) 100%	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במיליוני ש"ח)	20	24	-

(1) המרלז"ג החל להניב הכנסה מאמצע יולי 2020, והחברה סיווגה את חלק המרלז"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן בהשקעה, בסך של 187 מיליון ש"ח (חלק החברה)

בקשר להתקשרות עם חברת שופרסל בע"מ ראה ביאור 7.7 לדוחות הכספיים המאוחדים.

(2) הנתון מתייחס לנכס אחד אשר חלקה של החברה בשטח הוא 28.5 אלף מ"ר.

(3) הסכם השכירות מתייחס לשטח המרלז"ג בלבד.

מגדל אטריום

2.2.5.1

נכס מניב מהותי מאוד

מיקום הנכס

רחוב ז'בוטינסקי 2, מתחם הסיטי ברמת גן

שטח הנכס מפוצל לפי שימושים

משרדים (*) - 54,807 מ"ר

מסחר - 561 מ"ר

מחסנים-439 מ"ר

מבנה ההחזקה בנכס

100% החזקה ישירות בנכס

תאריך רכישת הקרקע

2007

תאריך התחלת עבודות הקמה

דיפון: 2009

תחילת בנייה: 2011

פירוט זכויות משפטיות בנכס

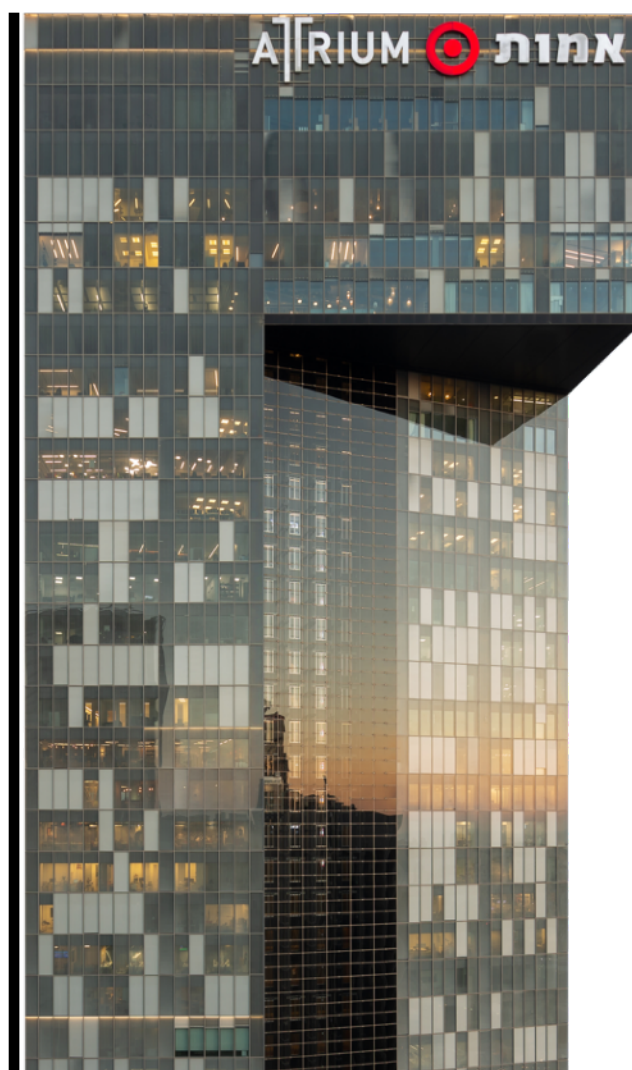
בעלות פרטית

מצב רישום זכויות משפטיות

רשומה בטאבו

שיטת הצגה בדוחות הכספיים

איחוד מלא



ריכוז נתונים עיקריים על הנכס המהותי מאוד (באלפי ש"ח)

פרמטרים			לשנה שנתיימה ביום
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
שווי הוגן/ערך בספרים בסוף שנה (1)	1,299,167	1,472,562	1,442,933
רווחי או הפסדי שערך	121,357	149,176	(29,642)
שיעור תפוסה (%) ל- 31.12	99.5%	99.5%	95.0%
שטחים מושכרים בפועל (במ"ר) ל- 31.12	55,289	55,289	52,552
מקומות חניה	495	495	495
סך הכל הכנסות לאחר מיצוע חשבונאי	80,278	81,365	79,344
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	119	122	120
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה	122	121	121
NOI לאחר מיצוע חשבונאי	81,379	82,533	79,519
שיעור תשואה מותאם	6.75%	6.1%	6.1%
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	37	33	35
עלות מצטברת לתחילת השנה (2)	834,604	847,464	871,788
עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה	12,860	24,324	12,739
סך הכל עלות הקמה מצטברת לסוף שנה	847,464	871,788	884,527

(1) השווי לא כולל את קומת משרדי החברה אשר מוצגים ברכוש קבוע. שווי קומת משרדי החברה הינו 37 מיליון ש"ח.

(2) סך עלות ההקמה כוללת את עלות קומת משרדי החברה בהיקף של כ- 30 מיליון ש"ח אשר מוצגים ברכוש קבוע.

פרמטרים			לשנה שנתיימה ביום
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
הכנסות:			
מדמי שכירות	80,378	81,365	79,344
עלויות (הכנסות):			
ניהול, אחזקה ותפעול	(1,001)	(1,168)	(175)
NOI	81,379	82,533	79,519

פירוט הכנסות לאחר מיצוע חשבונאי צפויות בשל חוזי שכירות חתומים (אלפי ש"ח)

	2021	2022	2023	2024	2025 ואילך
דמי שכירות	77,461	58,587	31,652	21,450	18,597

פירוט בדבר הערכת השווי של הנכס (אלפי ש"ח)

הנתונים המוצגים להלן אינם כוללים את קומת משרדי החברה אשר מוצגים בדוחות הכספיים תחת סעיף רכוש קבוע.

פרמטרים			לשנה שנסתיימה ביום
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
השווי שנקבע	1,299,167	1,472,562	1,442,933
זהות מעריך השווי	קונפורטי רביב שמאי מקרקעין	קונפורטי רביב שמאי מקרקעין	קונפורטי רביב שמאי מקרקעין
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן, שיפוי לגבי אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי החברה, בלבד	כן, שיפוי לגבי אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי החברה, בלבד	כן, שיפוי לגבי אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי החברה, בלבד
תאריך התקופה של הערכת השווי	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
מודל הערכת השווי	היוון תזרימי מזומנים	היוון תזרימי מזומנים	היוון תזרימי מזומנים
שטח בר השכרה (מ"ר)	55,677	55,677	55,677
שטחי חניה	22,600	22,600	22,600
שיעור תפוסה (%)	99.5%	99.5%	95.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)	119	122	120
NOI מייצג (אלפי ש"ח)	87,866	90,148	88,967
שיעור היוון	6.75%-7.25%	6.1%-7.0%	6.1%-7.0%
ניתוח רגישות			
דמי שכירות ממוצעים למ"ר			
126 ש"ח למ"ר (128 ש"ח/מ"ר לשנת 2019- 125 ש"ח/מ"ר לשנת 2018)	1,362,361	1,534,132	1,513,539
114 ש"ח למ"ר (116 ש"ח/מ"ר לשנת 2019 ו- 113 ש"ח/מ"ר לשנת 2018)	1,235,973	1,400,820	1,372,327
שיעור היוון			
עלייה של 0.25%	1,252,850	1,414,762	1,386,106
ירידה של 0.25%	1,349,040	1,535,289	1,504,603

2.2.5.2

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

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

2018		2019		2020		
שטח/היקף זכויות	סכום בו מוצג	שטח/היקף זכויות	סכום בו מוצג	שטח/היקף זכויות	סכום בו מוצג	
בדוחות הכספיים	בניה (במ"ר)	בדוחות הכספיים	בניה (במ"ר)	בדוחות הכספיים	בניה (במ"ר)	
(באש"ח)		(באש"ח)		(באש"ח)		
						זכויות בניה נוספות
87,049	61,549	87,049	62,394	87,049	62,394	משרדים
29,000	16,000	60,800	67,835	60,800	67,401	לוגיסטיקה ופארקי תעשייה
4,700	6,599	4,700	7,601	4,700	9,739	מסחר
						קרקעות (לא זכויות בניה)
31,507	163,648	28,285	137,750	33,535	281,339	משרדים
8,650	9,900	8,650	9,900	8,650	9,900	מסחר
257,687		285,480		430,773		סך הכל

לא כולל בניין משרדים בגבעתיים בשטח של 17.5 אלף מ"ר, אשר סווג לנדל"ן בהקמה בדצמבר 2020.



אמות יתר, יתר

2.2.6 רכישת ומכירת זכויות בנכסים מניבים לפי אזורים (במליוני ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום			שימוש	פרמטרים
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
-	(2)	-	משרדים	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
-	134	-		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (1)
-	8.5	-		NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה
-	9	-		שטח של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)
-	-	-	משרדים	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
-	-	-		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה
-	-	-		NOI של נכסים שנמכרו בתקופה
-	-	-		שטח של נכסים שנמכרו בתקופה (אלפי מ"ר)
3	1	-	לוגיסטיקה	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
425	452	-		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (1)
25	22	-		NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה
57	50	-		שטח של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)
-	(2)	-	מסחר	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
-	404	-		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (1)
-	25.5	-		NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה
-	12	-		שטח של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)

(1) לא כולל עלויות עסקה.

(2) ביום 28 בנובמבר, 2019 הושלמה עסקת רכישת מלוא הזכויות בקניון קרית אונו. הנכס הינו קומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת-קרקעי.

2.2.7

התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

מאוחד (באלפי ש"ח) ליום

31.12.2019	31.12.2020	
		התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה לערכים בדו"ח על המצב הכספי - טבלה 2
12,780,493	12,651,230	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד סך שווי נדל"ן להשקעה מנכסים מניבים בישראל
67,150	67,160	התאמות קרקעות לפיתוח והשבחה שסווגו כנדל"ן להשקעה
(487,871)	(466,221)	מיון נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת להשקעה על בסיס שווי מאזני
12,359,772	12,252,169	הצגה בדו"ח על המצב הכספי סעיף "נדל"ן להשקעה" בדוח על המצב הכספי
		התאמת רווחי NOI הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל - טבלה 3
727,829	736,047	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד סך רווחי NOI מנכסים מניבים
(2,956)	(3,934)	התאמות הוצאות תפעול שלא ניתן לייחס ישירות לנכס מסוים
1,950	2,255	NOI בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה
(30,641)	(27,733)	מיון NOI בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקוייטי)
696,182	706,635	הצגה בדו"ח על הרווח הכולל סעיף "רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם" בדוח על הרווח הכולל
		התאמת רווחי שיערוך הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל - טבלה 4
901,488	(171,330)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד סך רווחי שיערוך מנכסים מניבים
(640)	5,765	התאמות רווח(הפסד) משערוך נדל"ן בהקמה
(13,451)	-	שיערוך קרקעות לפיתוח והשבחה המוצגים בנדל"ן להשקעה ואחר
(40,138)	21,925	מיון הפסדי (רווחי) שיערוך בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקוייטי)
847,259	(143,640)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי סעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממיושו" בדוח על הרווח הכולל

2.2.8

אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים מאוחדים בקשר להנפקת אגרות חוב סדרה ח'.
ראה באור 9 לדוחות כספיים מאוחדים בקשר לרכישת נכס.

2.2.9 ניהול ותפעול הנכסים

הקבוצה מבצעת את ניהול ותפעול נכסיה בעצמה, חלקם באמצעות חברות ניהול חיצוניות וחלקם באמצעות ניהול על ידי שותפים בנכסים משותפים. חלק מחברות הניהול פועלות על בסיס עלות קבועה וחלק פועלות על בסיס מרווח קבוע (עד $COST+15\%$) ובחלק מחברות הניהול המרווח משתנה בהתאם לאופי המושכר המנוהל. ניהול התפעול כולל בין השאר את הפעלת הנהלת הבית, שמירה, ניקיון, הכנת תקציבי הפעילות ומעקב אחר ביצועם, תחזוקה מונעת, מעקב אחר תקלות, ריכוז הפעילות התחזוקתית, ביטוח, ארגון ושאר הנושאים המטופלים על ידי חברת הניהול מול הרשויות השונות. הפעילות כוללת משלוח הודעות חיוב לדיירים, גבייה, הכנת מאזנים, ניהול מערך החשבונות בין החברה לספקיה ודייריה, מכרזים, טיפול משפטי, יחסי ציבור ופרסום. החברה קשורה עם מספר חברות ניהול מובילות אשר מספקות את שירותי הניהול הניתנים בדרך כלל לבנייני משרדים. במרכזים המסחריים ומתחמי הפארקים הניהול מבוצע בדרך כלל על ידי חברות בנות.

2.2.10 נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח

לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח - לעניין זה ראה עמוד 79 ו 84 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

תוכנית תא/5000

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

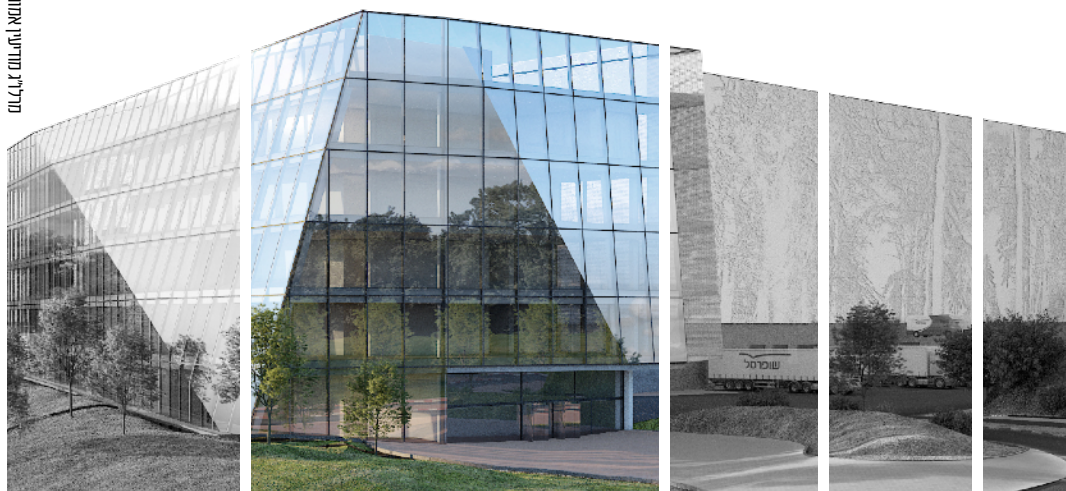
2.2.11 נכסים החכורים בחכירה לא מהוונת

החברה חוכרת חלק מנכסיה ממנהל מקרקעי ישראל. לגבי שניים מהנכסים, הסכם החכירה עם המנהל אינו מהוון. הסכמים לא מהוונים אלו כוללים הוראה לפיה העברת זכויות החברה על פי ההסכם או העברת מניות בחברה ו/או הקצאת מניות בחברה בשיעור של למעלה מ-10%, טעונה הסכמת המנהל ותשלום דמי הסכמה. בפני החברה קיימת גם אופציה לבצע היוון של הסכמי החכירה הנ"ל.

”פעולה היא
המפתח הבסיסי לכל הצלחה”

פאבלו פיקסו

מלדג מדיניות אמות שפוטל, מדיניות - הימיה



03.

פרק 3 עסקי החברה

תיאור עסקי החברה
לפי תחומי פעילות

מידע כללי על תחום הפעילות

3.1.1

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ראה סעיף 2 לעיל.

3.1.2

מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

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

3.1.3

שינויים והתפתחויות בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ראה סעיף 2 לעיל.

3.1

מידע כללי על תחום הפעילות

3.1.4

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

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

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

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

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

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

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

3.1

מידע כללי על תחום הפעילות

3.1.5

מחסומי כניסה ויציאה

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

3.1.6

מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלו בו

ראה סעיף 3.3 להלן.

3.2

שיווק והפצה

לאור מגוון דרכי השיווק והפריסה הארצית של הנכסים אין החברה תלויה בצינור שיווק בודד כלשהו ואובדנו של מי מהם לא ישפיע לרעה באופן מהותי על פעילותה ו/או לא יצריך השקעה כספית ניכרת במציאת חלופה.

ככלל, שיווק הנכסים של החברה בישראל מתבצע ברובו באופן עצמאי תוך התמקדות באזור בו מצוי הנכס ובהתאם לנסיבות. השיווק מתבצע במספר ערוצים נוספים כדוגמת: תיווך; שילוט באתרים; פרסום בעיתונות ובאינטרנט ובהתייחס לנכס ספציפי בכל פעם; שימוש בלקוחות החברה, הן כפוטנציאל להתרחבות והן לשכירות באתרים נוספים.

תחרות

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

הקבוצה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות בישראל העוסקות ברכישה, בייזום ופיתוח נכסי נדל"ן להשכרה למשרדים, לתעשייה ולמסחר וכן חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן למשרדים ומסחר, וכן מצד בעלים אחרים של נדל"ן באזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה. לא ניתן להצביע במדויק על חברות המתחרות בקבוצה, שכן התחרות בתחום הנדל"ן מאופיינת בתחרות ספציפית בהתאם לסוג הנכס, למיקומו של כל נכס ולרמת התפוסה. בנוסף, התחרות מתמקדת בתחומים של איתור מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח, הקמה והשכרה ובהשכרת מקרקעין לשוכרים פוטנציאליים. החברה מעריכה כי ביחס לחברות אחרות מסוגה הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל, היקף פעילותה של הקבוצה הינו רחב ומגוון. אין באפשרות החברה להעריך את חלקה בשוק.

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

1. לקבוצה תיק נכסים במגוון שימושים הכולל: משרדים (51%), מסחר (21%), לוגיסטיקה ותעשייה (20%), 35 סופרמרקטים (6%). גיוון השימושים מקטין את חשיפת החברה לתנודתיות בשווקים השונים.

רכוש קבוע

הרכוש הקבוע של הקבוצה כולל שטח משרדי החברה, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים, כלי רכב ושיפורים במושכר, אשר העלות המופחתת שלהם לתאריך 31.12.2020 היתה 37 מיליון ש"ח.

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

הון אנושי

3.5.1

מבנה ארגוני ומצבת עובדים

החברה מעסיקה נכון למועד דוח זה 54 עובדים במטה החברה לעומת 53 עובדים בשנה קודמת, כמפורט להלן:

מחלקה	מספר עובדים
לשכת מנכ"ל	2
כספים	24
משפטית	3
שווק ותפעול	9
הנדסה וייזום	16

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

בנוסף, מעסיקה החברה לרבות באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה (למעט נכסים המוחזקים בבעלות משותפת), נכון למועד דוח זה, 39 עובדים באתרים שונים מחוץ למטה החברה לפי הפירוט שלהלן:

מחלקה	מספר עובדים
מנהלי נכסים	5
כספים ומזכירות	11
אחזקה	18
שווק	5

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

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

3.5.2

אופציות לבעלי תפקידים

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

3.5.3

הצעה פרטית של מניות למנכ"ל החברה

לפירוט בנושא זה ראה באור 25 ג' (2) לדוחות הכספיים.

3.6

התאמות במושכר וספקים

בתחום הייזום והפיתוח מושפעת הקבוצה מעלות העסקת הקבלנים המבצעים בפרוייקטים שיוזמת החברה ולפיכך גם משינויים במחירי חומרי גלם (כגון ברזל לבניין, בטון ומלט) ובעלות כח אדם וממחסור בגורמים אלה. לפיכך לזמינותם של עובדים זרים ולמחירי בטון ומלט הנקבעים ע"י מונופולים עשויה להיות השפעה מסויימת על עסקי החברה. בנוסף, מחסור בחומרי גלם ובכח אדם עלול לעכב בניית פרוייקטים ולגרום למסירה באיחור של נכסים לשוכרים. לחברה אין תלות בספקים ונותני שירותים מסויימים.

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

הקבוצה נוהגת לבצע בנכסיה מעת לעת, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים, וזאת מעבר לתפעול השוטף של הנכסים, המתבצע על ידי חברות הניהול עצמן מתקציבן שלהן. היקף העלות ההונית (CAPEX) לשמירת הקיים, הסתכם בשנת 2020 לסך של 43 מיליון ש"ח (כולל שדרוג Facing שטחים ציבוריים, התאמות לשוכרים בנכסים אשר אוכלסו). בשנת 2019 לסך של 69 מיליון ש"ח. בשנת 2018 סך של 71 מיליון ש"ח. על פי רוב, הקבוצה איננה רוכשת בעצמה חומרי גלם ורכישת חומרים אלו נעשית באמצעות קבלני משנה המבצעים את עבודות התחזוקה, השיפוצים והבנייה. מנהל הבינוי ומנהל התפעול הינם האחראים על מערכת הרכש וההשקעות במבנים המבוצעות על ידי קבלני המשנה.

3.7

הון חוזר

הגרעון בהון החוזר לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכם לסך של 243 מיליון ש"ח. לחברת מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של 1,020 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף של 13.7 מיליארד ש"ח. לפיכך, קבע דירקטוריון החברה כי קיום גירעון בהון החוזר של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות.

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

מימון

הקבוצה מממנת את פעילותה מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, מהנפקות הון ואגרות חוב שגייסה החברה מהציבור במסגרת תשקיפים ודוחות הצעת מדף, מימוש אופציות לעובדים ונושאי משרה ומאשראי בנקאי. בשנת 2020 הקבוצה גייסה סך של 415 מיליון ש"ח מהנפקות הון ובנוסף סך של 1,901 מיליון ש"ח מהנפקת אגרות חוב והלוואות בנקאיות ופרעה במהלך השנה אגרות חוב, הלוואות ומסגרות אשראי מנוצלות בסך של 1,006 מיליון ש"ח.

3.8.1

להלן פירוט יתרת ההלוואות של הקבוצה נכון ליום 31.12.2020

יתרה ליום 31.12.2020	ריבית נקובה ליום 31.12.2020	ריבית אפקטיבית 31.12.2020	
באלפי ש"ח	%	%	
מקורות בנקאיים			
צמודי מדד	96,172	2.00	ללא שינוי
לא צמודי מדד	98,413	p+0.7	ללא שינוי
צמודי דולר	20,568	ליבור +2.25	ללא שינוי
סה"כ מקורות בנקאיים	215,153	2.18	ללא שינוי
מקורות לא בנקאיים-צמודי מדד	6,204,897	1.94	1.89
מקורות לא בנקאיים -לא צמודי מדד-	249,334	3.33	2.69
אגרות חוב בריבית שקלית			
6,669,384			
יתרת פרמיה אג"ח ואחר	80,436		
סה"כ	6,749,820	1.59	1.93
בניכוי מזומנים ושווי מזומנים	(619,750)		
חוב פיננסי, נטו	6,130,070		

להלן לוח פרעונות צפויים לפי שנים

שנת פרעון	יתרת קרן לפרעון
2021	655,129
2022	536,093
2023	554,598
2023	554,598
2025 ואילך	4,368,966
סה"כ	6,669,384

3.8.2
דירוג אשראי

גורם מדרג	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')
	דירוג נוכחי	דירוג נוכחי	דירוג נוכחי	דירוג נוכחי	דירוג נוכחי
מעלות S&P	מיום 28.12.20 ilAA/Stable	מיום 28.12.20 ilAA/Stable	מיום 28.12.20 ilAA/Stable	מיום 28.12.20 ilAA/Stable	מיום 28.12.20 ilAA/Stable
מידרוג	מיום 30.12.20 Aa2/Stable	מיום 30.12.20 Aa2/Stable	מיום 30.12.20 Aa2/Stable	מיום 30.12.20 Aa2/Stable	מיום 30.12.20 Aa2/Stable
	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג
מעלות S&P	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable	מיום 26.12.16 ilAA/Stable
	ממועד ההנפקה 30.7.14 ilAA-/Stable	ממועד ההנפקה 28.3.16 ilAA-/Stable	ממועד ההנפקה 28.3.16 ilAA-/Stable	ממועד ההנפקה 16.9.19 ilAA-/Stable	ממועד ההנפקה 15.1.20 ilAA-/Stable
מידרוג	מ- 29.7.18 Aa2/Stable	מ- 29.7.18 Aa2/Stable	מ- 29.7.18 Aa2/Stable	ממועד ההנפקה 16.9.19 Aa3/Stable	ממועד ההנפקה 15.1.20 Aa3/Stable
	מ- מועד ההנפקה ועד 12.7.17 Aa3/Stable	מ- מועד ההנפקה ועד 12.7.17 Aa3/Stable	מ- מועד ההנפקה ועד 12.7.17 Aa3/Stable	מ- מועד ההנפקה ועד 12.7.17 Aa3/Stable	מ- מועד ההנפקה ועד 12.7.17 Aa3/Stable

3.8.3
מסגרות אשראי וליזוי בנקאי

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

3.8.4
מערך השעבודים

לענין זה ראה ביאור 18 ב' לדוחות הכספיים.

3.8.5

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

למעריך השווי ניתנה התחייבות לשיפוי המוגבלת לנתונים שנמסרו לו על ידי החברה.

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

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

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

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מר זרניצקי מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2020, 60% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה, על כן הוא עונה על הגדרת מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

שכר הטרחה של מר זרניצקי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה.



בית אמות ביטוח, תל אביב

3.8.6

אשראי בר דיווח - להלן פירוט אודות הסכמי אשראי מהותיים בהם התקשרה החברה לרבות התניות פיננסיות שנקבעו במסגרתם.

מס'	התאגיד הלווה שם הפרויקט	המלווה	מועד העמדת האשראי לראשונה	סכום ההלוואה/ המסגרת המקורי (אלפי ₪)	מועד סילוק	שיעור ריבית שנתית ----- (שיעור ריבית משוקללת)	התניית שינוי שליטה/ מבנה 9/ עילות	התחייבויות פיננסיות ועמידה בהן לתאריך הדוח
1	החברה	מוסד בנקאי	29.12.10	400,000 מסגרת אשראי	לניצול עד ליום 28.12.21	ריבית משתנה בגובה הריבית הסיטונאית + 1.4%	ראה התניות 1-3	התניות 3,4
2	החברה	מוסד בנקאי	3.11.10	200,000 מסגרת אשראי	לניצול עד ליום 31.12.23	ריבית המוצא + 1.75%	ראה התניות 1-3	התניות 3,4
3	החברה	גוף מוסדי בישראל	6.4.16	200,000 מסגרת אשראי	לניצול עד ליום 31.5.22	ריבית בנק ישראל + 2.15%	ראה התניות 1-3	התניות 1,3-5,7
4	החברה	גוף מוסדי בישראל	8.9.20	180,000 מסגרת אשראי	לניצול עד ליום 7.3.23	ריבית בנק ישראל + 1.90%	ראה התניות 1-3	התניות 1,3,4,6
5	החברה	מוסד בנקאי	29.12.20	100,000 מסגרת אשראי	לניצול עד ליום 28.12.21	ריבית המוצא + 2.00%	ראה התניות 1-3	התניות 3,4
6	החברה	למידע בגין אגרות החוב של החברה מסדרה ב' ד' ה' ו' ז' - ראה נספח ה' לדוח הדירקטוריון.						

התניות בגין שינוי מבנה/שליטה/בעלות/אופי פעילות:

1. שינוי בשליטה במישרין בחברה כפוף לאישור הבנק;
2. מיזוג (למעט מיזוג עם/בין חברות בנות בבעלות מלאה) וכן רכישה של נכסים ו/או התחייבויות שאינם חלק מהפעילות העסקית הרגילה של החברה, כפופים לאישור הבנק;
3. שינוי עיקר עסקי החברה מתחום הגדל"ן המניב לתחום אחר, כפוף לאישור הבנק;

התניות הכרוכות בשמירה על אמות מידה פיננסיות/מגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד:

1. שמירה על יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP בשיעור שלא יעלה על 70%.
2. שמירה על היקף נכסים לא משועבדים שלא יפחת מסך של 1 מיליארד ש"ח.
3. שמירה על יחס הון העצמי מוחשי לסך מאזן בשיעור שלא יפחת מ-25%;
4. שמירה על יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI בשיעור שלא יעלה על 10.
5. שמירה על הון עצמי מינימאלי בסך של 1.2 מיליארד ש"ח.
6. שמירה על הון עצמי מינימאלי בסך של 2.2 מיליארד ש"ח.
7. מגבלות על חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

הגדרות: חוב פיננסי נטו - חובה המצרפי של החברה לגופים מוסדיים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים וכן השקעות לז"ק בגירות ערך סחירים.

CAP - הסך המצטבר של הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה כולל זכויות מיעוט, חוב פיננסי נטו ויתרות מסים נדחים נטו.

בנוסף, כוללים הסכמי האשראי תנאים מקובלים להעמדת אשראי לפירעון מיידי, ובהם בין היתר: פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה פועל; Cross Default;

אשראי בר דיווח - להלן פירוט אודות הסכמי אשראי מהותיים בהם התקשרה החברה לרבות התניות פיננסיות שנקבעו במסגרתם.

אמת מידה	ההתניה	31/12/2020	31/12/2019
1 חוב פיננסי נטו ל - CAP	נמוך מ- 70%	44%	44%
2 היקף נדל"ן בלתי משועבד	כגבול מבין- 1 מיליארד ש"ח או 125% מיתרת האג"ח שבמחזור	13.7 מיליארד ש"ח	13 מיליארד ש"ח
3 הון עצמי לסך מאזן (בנטרול מזומנים ושווה מזומנים)	גבוה מ- 25%	44%	45%
4 חוב פיננסי נטו (בניכוי נדל"ן בהקמה) ל- NOI	נמוך מ- 10	7.00	7.28

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

3.8.7 השלכות רגולטוריות אין

3.9 מיסוי

3.9.1 תמצית דיני המס החלים על החברה לענין זה ראה ביאור 17 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.2 שומות מס

לענין הסכם שומות המס של החברה לשנים 2012-2015 והסכם שומות בחברות מאוחדות לשנים 2015-2018 ראה ביאור 17 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.3 דיוני שומות מהותיות אין.

3.10

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

3.10.1

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

ב. החקיקה הסביבתית מהשנים האחרונות והאכיפה הסביבתית המחמירה והולכת נועדו להבטיח שגופים הגורמים נזקים לסביבה יישאו בעלות הכספית המלאה של הנזק, כך שהפגיעה בסביבה תהפך לסיכון פיננסי מוחשי לחברות מזהמות ולגופים המממנים אותם. לצד הגידול בחקיקה הסביבתית, גוברת והולכת גם האכיפה בתחום וחלה עליה ניכרת במספר כתבי האישום אשר הוגשו נגד חברות מזהמות. האכיפה המוגברת עלולה לחשוף את החברה למספר סיכונים, ביניהם: סיכון משפטי - סיכון נקטת הליכים משפטיים פליליים נגד החברה והגשת כתבי אישום אישיים נגד נושאי משרה בחברה עקב אי עמידה בחוקים סביבתיים, בין היתר בשל הרחבת המידע העומד לרשות הציבור; סיכונים תפעוליים - סיכון לפגיעה בפעילות החברה בשל עיכוב או סירוב להוציא או לחדש היתרים ו/או רישיונות אחרים והתנייתם בעמידה בתקנים או בפעילות אחרת; סיכון תדמיתי.

מתוך הכרה בצורך לחיזוק ניהול הסיכונים הסביבתיים בפעילות החברה וכחלק ממדיניות מובחנת של החברה בנושא זה, החליטה החברה לגבש תכנית אכיפה פנימית בתחום הסביבה באמצעות יועציה המשפטית של החברה אשר מומחיותם בתחום דיני איכות הסביבה ובליווי יועצים סביבתיים. התכנית נועדה להבטיח כי פעילות החברה מתבצעת בהתאם לדרישות הרגולציה הסביבתית ולצמצם את החשיפה לסיכונים סביבתיים.

3.10.2

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

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

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

3.10

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

3.10.3

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

3.10.4

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

3.10.5

למועד דוח זה, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות מהותיות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על החברה.

למידע נוסף ראה עמוד 68 בדוח הדירקטוריון של התאגיד, קיימות חברה וסביבה - ESG.

3.11

מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

3.11.1

כפיפות לחוקים שונים:

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

3.11.2

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

3.11.3

החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות:

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

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

3.12

הסכמים מהותיים

לעניין זה ראה באור 9 לדוחות הכספיים.

3.13

הליכים משפטיים

לענין זה ראה באור 18 לדוחות הכספיים. לצורך סעיף 3.13 זה בלבד נחשב הליך משפטי כמהותי, בין אם אם הוגש על ידי הקבוצה ובין אם הוגש כנגדה, במידה והסכום הנתבע, ללא ריבית והוצאות, עולה על 10% מהרכוש השוטף של החברה על בסיס מאוחד דהיינו, סך של כ- 73 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

3.14

יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

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

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

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

3.15 צפי להתפתחות בעונה הקרובה

הקבוצה בוחנת ותמשיך לבחון במהלך השנה הקרובה את ההתקדמות בביצוע הפרויקטים בייזום בהתאם למצב המשק בישראל ולאור קצב תחזית שווק השטחים בפרויקטים.

צפי הקבוצה לשנה הקרובה הינו כי הקבוצה תמשיך לפתח את עסקיה, לאתר הזדמנויות לרכישת נכסים מניבים לצרכי השכרה למשרדים ומסחר המניבים באופן שוטף דמי שכירות בדגש על תחום הלוגיסטיקה, ולהמשיך בפעילות ייזום, פיתוח ובניה בישראל בתחום הנכסים המניבים במגבלות האמורות לעיל.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). לחברה אין שליטה בנוגע להצעות ויזמות עסקיות חדשות שיוצעו לחברה להצטרף אליהן.

3.16 אירועים מהותיים בחברה לאחר מועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2020

ראה ביאור 9 וביאור 14 לדוחות כספיים מאוחדים של החברה.

3.17 מגזרים גיאוגרפיים

אין.

3.18

גורמי סיכון

הקבוצה חשופה לגורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכלכלית, מהמאפיינים הייחודיים של הענף בו היא פועלת וגורמי סיכון הייחודיים לה:

3.18.1

גורמי סיכון מקרו-כלכליים

א. סיכונים משקיים

עיסוק הקבוצה בתחום הנדל"ן בישראל מושפע משיעורי הצמיחה וממדיניות הריבית בישראל ועל כן הכנסות הקבוצה תלויות, בין היתר, בגורמים אלה.

ב. סיכוני ריבית

שינויים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי נכסי הקבוצה, כך שאם שיעורי הריבית יעלו, התשואה הנדרשת על הנכסים תעלה ושווי הנכס עלול לפחות ולהיפך. שינויים בשיעור הריבית המשתנה בישראל עשויים להשפיע על תוצאות החברה (רווח והפסד).

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

1. לקבוצה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.

2. הכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול צמודות למדד המחירים לצרכן.

ד. סיכוני סייבר:

לחברה קיימים מאגרי מידע שונים. החברה מעריכה כי מידת הנזק היכול להיגרם לה ממתקפת סייבר אינה גבוהה. אף על פי כן, החברה מסתייעת ביועצים לענייני אבטחת מידע, רוכשת מערכות שמטרתן להגן מפני איומי סייבר, אובדן מידע, סכנת חטיפת מידע והשמדתו על ידי גורמים זדוניים, וכן פועלת לגיבוי המידע ולאפשרות להתאושש במהירות במקרה של מתקפה.

3.18

גורמי סיכון

הקבוצה חשופה לגורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכלכלית, מהמאפיינים הייחודיים של הענף בו היא פועלת וגורמי סיכון הייחודיים לה:

3.18.2

גורמי סיכון ענפיים

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

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה

גורמי הסיכון	גדולה	בינונית
גורמי סיכון מקרו כלכליים:		
סיכויי ריבית	X	
שינויים ובשיעורי האינפלציה	X	
גורמי סיכון ענפיים:		
שינוי בביקוש לשטחים להשכרה	X	
שינויים במחירי השכירות	X	
עליה בעלות גיוס החוב	X	
איתנות פיננסית של שוכרים עיקריים		X
עליה במחירי התשומות בבניה		X

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



מנכל ואסטר, חיל אריב

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהפוכיות
בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כדורע
ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
בישראל, המחזיקה בה כ- 57%.

אמות השקעות מבית
אלוני חץ



אמות במספרים

מבט על

נתוני דוחות 2020

מאוחד מורחב הנתונים במיליוני ש"ח

FFO 512
מיליון ש"ח

FFO 131.5
אגורות למניה

NOI

734 מיליון ש"ח

סך נדל"ן להשקעה במיליוני ש"ח 13,941

1,223 מתוכו נדל"ן בהקמה וייזום

98%

נכסים שאינם משועבדים

1.93%

ריבית חוב משוקלת צמודת מדד

מח"מ 4.9 שנים

מיליון ש"ח מסגרות אשראי מתוכן 1,020 מע"ח לא מנוצלות 1,080

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 (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-57% מההון).

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה

שני סגרים נוספים הוטלו באמצע ספטמבר 2020 (ערב ראש השנה) ובסוף דצמבר 2020 וגם במהלכם שבו והוטלו מגבלות חמורות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי לרבות סגירת חנויות רחוב ומרכזים מסחריים (למעט פעילות עסקים חיוניים כמתואר לעיל) ולרבות סגירת מערכת החינוך ומקומות התרבות, הביילוי והפנאי. כמו כן נאסרה התקהלות אנשים במרחב הציבורי.

גם במהלך התקופות שבין הסגרים, הוטלו לסירוגין הגבלות מסוימות על תנועה ועל התקהלות אנשים, תוך פגיעה בהיקף ואופי הפעילות במגזר העסקי, הציבורי והפרטי.

כתוצאה מהסגרים הנ"ל נותרו חנויות רחוב ומרכזים מסחריים סגורים במשך שבועות ארוכים כאשר היציאה מהסגר השלישי החלה רק באמצע פברואר 2021 בכפיפות לתנאי התו הסגול.

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

במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו על הציבור במהלך שנת 2020 שלושה סגרים, בהם הוטלו מגבלות חמורות על תנועה ועל התקהלות אנשים תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי.

הסגר הראשון, שהיה החמור ביותר, הוטל ב-14 במרץ 2020 ונמשך כחודש וחצי ובמהלכו הוחלט על סגירת כלל המשק לרבות מערכת החינוך ומקומות התרבות, הביילוי והפנאי וכן הוטלו מגבלות חמורות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי ונאסרה התקהלות אנשים במרחב הציבורי. בשלב מסוים אף הוגבלה באופן מוחלט היציאה אל המרחב הציבורי למעט פעילות של גופי ביטחון וחרום ולמעט פעילות עסקים חיוניים (כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים). בתחילת מאי 2020 אומצה על ידי הממשלה אסטרטגיית יציאה מהסגר כחלק מצעדי חזרה לשגרה בצל המגפה ובהדרגה הותרה פתיחתם של בתי העסק השונים בכפיפות לתנאים מחמירים של התו הסגול, אשר הכתיבו כללי התנהלות והתנהגות במרחב הציבורי תחת מגבלות וזאת ביחס לכלל המגזרים במשק ("התו הסגול").

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה (המשך)

ודמי ניהול ואילו בגין התקופות בהן היתה פעילות חלקית, נשאו השוכרים בדמי שכירות בשיעור של אחוזים מהפדיון (חודשים מאי ויוני 2020), בהתאם לקבוע בהסכמי השכירות עמם וכן ניתנו להם הנחות מסוימות בדמי הניהול (והכל בכפוף להפחתת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתכנית הסיוע מממשלתית).

היקף ההקלות כאמור בעיקר לשוכרי המרכזים המסחריים בתקופת הדוח מסתכם בסך של 64 מיליון ש"ח (כ-60 מיליון ש"ח לשוכרי המרכזים המסחריים ו-4 מיליון ש"ח לשוכרי המלונאות).

לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך, אין ביכולתה של החברה לעת הזו להעריך את מלוא ההשלכות של המשתנים המאקרו כלכליים בשנת 2021 על פעילותה העסקית. הללו תלויים במידה ובהיקף התמשכותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם הנגיף ובהם: קיומו של מלאי חיסונים זמין ומידת היענות הציבור להתחסן; שיפור יעילות החיסונים כנגד מוטאציות ו/או זנים חדשים של הנגיף ופיתוח תרופות יעילות להתמודדות עם המחלה; היקף ומשך ההגבלות על הפעילות העסקית והיקף השלכותיהן על הפעילות במשק; רמת התמיכה הממשלתית במשק; המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב.

במהלך תקופת הדוח וכחלק מההשלכות המגיפה צומצמה הפעילות העסקית במשק והוא נכנס להאטה כלכלית. יחד עם זאת, לאחרונה ניכרת התאוששות מסוימת במדדים הכלכליים מעבר לציפיות הגורמים הכלכליים השונים.

על פי פרסום של בנק ישראל לעדכון התחזית המקרו-כלכלית מיום 4 בינואר 2021, התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של 3.7% ולצמוח בשנת 2021 בשיעור שבין 6.3% (בתרחיש של חיסון מהיר) לבין 3.5% (בתרחיש של חיסון איטי). כמו כן, מעריך בנק ישראל כי בשנת 2021, בשני התרחישים, הפעילות הכלכלית תהיה גבוהה ביחס להערכתו בתחזיות קודמות וכי נראה שנכון לעכשיו הסבירות להתרחשות התרחיש המהיר גבוהה יותר. זאת, על רקע התחלת התחסנות האוכלוסייה עוד בטרם הסתיימה שנת 2020 וקצב ההתחסנות המהיר, ועל רקע הערכה מחודשת של שיעורי אי-הפעילות כתוצאה מההגבלות שהוטלו במהלך שנת 2020. בהתייחס לשיעור האבטלה הגבוה העומד נכון למועד פרסום הדוח על כ-15%, מעריך בנק ישראל כי הוא צפוי לרדת ל-7.7% עד לרבעון האחרון של שנת 2021 בתרחיש המהיר ול-11% בתרחיש האיטי.

לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרתו מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה כנגד נגיף הקורונה. לפי פרסומי הממשלה, עד למועד פרסום דוח זה חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי המדינה החל מגיל 16 ומעלה והמבצע עודנו נמשך. מחקרים ומידע שפורסמו לאחרונה על ידי משרד הבריאות וקופות החולים מלמדים כי יעילות החיסון גבוהה מאוד, הן במניעת הדבקה והן במניעת תחלואה קשה, בכל קבוצות הגיל.

נכון למועד פרסום דוח זה, זכאי רק ציבור המתחסנים והמחלימים מקורונה להיכנס למתחמי תרבות, בילוי ופנאי, וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות.

* * *

מאז החלה התפשטות המגיפה פועלת החברה לשמירה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על ידה וכלל הדיירים בנכסיה.

כאמור לעיל, ההנחיות שפרסמה הממשלה וההגבלות שהוטלו בעטין הביאו למעבר של חלק גדול במשק לעבודה מהבית ובשל כך, מספר העובדים המגיעים למשרדים בנכסי החברה פחת ונכון למועד פרסום דוח זה אף טרם שב לקדמותו טרם פרוץ המגפה, זאת למרות שהחברה המשיכה לאורך כל התקופה וממשיכה להפעיל כסדרם את בנייני המשרדים שבבעלותה, הכל בהתאם ובכפוף להגבלות התו הסגול. בנוסף, ההגבלות חלות גם על הקניונים והמרכזים המסחריים של החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים).

מאז פרוץ המגפה קבלה החברה פניות רבות מלקוחות החברה במתחמי המשרדים (בסגר הראשון) והמסחר בבקשות לדחיות, הפחתות, פריסות וביטולים של תשלומי שכירות וניהול בגין התקופות עליהן חלו המגבלות ו/או הסגרים או חלקן. יובהר כי לעמדת החברה הסכמים יש לקיים והיא פעלה ופועלת לאכוף את הסכמי השכירות החתומים עמה. במקרים פרטניים החברה אפשרה פריסת תשלומים לשוכרי משרדים. במהלך כל תקופת הדוח ואף נכון למועד פרסומו, הגבייה של דמי השכירות והניהול משוכרי המשרדים, מתנהלת כסדרה. השפעה נוספת באה לידי ביטוי בהתארכות משאים ומתנים.

ביחס למרכזים המסחריים שלה, גיבשה החברה תכנית הקלות מדורגת בנוגע לתשלומי דמי שכירות וניהול במהלך תקופות הסגר ובמהלך התקופות בהן התנהלה פעילות חלקית בלבד: בגין התקופות בהן המרכזים המסחריים היו סגורים לא נגבו על ידי דמי שכירות

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה (המשך)

החברה ממשיכה לבחון באופן שוטף האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינוי אפשרי בטעמים ובצרכים של השוכרים ולשינויים באופי ובתחומי התעסוקה במשק וזאת לאור השפעות אפשריות של המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה ושל ההנחיות הניתנות לציבור בעטיו, על פעילותה של החברה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על אופן התממשותן של תחזיות 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, משך הזמן בו ימשיך ויתפרץ הנגיף לאור היעילות הנלמדת של החיסונים והעליה המתמדת בשיעור האוכלוסייה המוחסנת, 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 ומשך ההאטה הכלכלית בארץ ובעולם.

נכון למועד פרסום דוח זה, להערכת הנהלת החברה תמהיל פורטפוליו הנכסים המניבים של החברה המאוזן בין שימושים שונים: משרדים (51%), לוגיסטיקה ותעשייה (20%), סופרמרקטים (אשר פעלו ללא שינוי לאורך כל התקופה) (6%), מסחר חיוני אשר נותרו פתוחים לאורך כל תקופת הסגר כגון חנויות לממכר מזון, פארמה וכיו"ב (7%), ומסחר "לא חיוני" (14%) וכן הפיזור הגיאוגרפי הנרחב שלהם, עשויים לסייע/מסייעים לה להתמודד בצורה טובה עם השלכות אפשריות של המשבר על תוצאות פעילותה.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף שלה ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להמשיך ולהתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר, לרבות השפעות עתידיות, ככל שתתרחשנה. לחברה תזרים חזק ויציב, למעלה ממאה נכסים מניבים ונכסים בייזום והקמה בשווי כולל של כ-14 מיליארד ש"ח, מלוא נכסי החברה אינם משועבדים (למעט 2% אשר בבעלות עם שותפים), הנכסים במגוון שימושים ופיזור ענפי של שוכרים (כ-1,700 שוכרים) המאכלסים את הנכסים בשיעורי תפוסה גבוהים. כמו כן, לחברה יתרות מזומנים גבוהות, מסגרות אשראי לניצול בהיקפים משמעותיים, נגישות גבוהה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, מח"מ חוב ארוך אשר יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

החרפה במשבר עד כדי חזרתו של מיתון ארוך טווח בארץ, ככל שיקרה, עשויה להשפיע על הכנסותיה של החברה. השפעות אלה עשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או ירידה בביקושים, פגיעה בשוכרים שונים העלולה להביא לירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, ירידה בשיעורי התפוסה עם אפשרות לירידת מחירים ו/או ירידת שווי נכסי הנדל"ן המניב.

בעקבות ארוע הקורונה מובא לידיעתכם מידע בדבר נתוני גבייה שוטפים, עד כה, עבור חודשי שכירות 10-12.2020:

שימוש	אחוז גבייה %
סופרמרקטים	100%
משרדים	98%
תעשייה ולוגיסטיקה	98%
מסחר	72%
ממוצע	93%

מידע בדבר שטחים שנחתמו במהלך התקופה המדווחת

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020, נחתמו 98 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחיידושי חוזים בהיקף של 40 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 41 מיליון ש"ח.

שימוש	שטחים שהושכרו				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	18,591	92	99	8%
מסחר	39	7,855	127	120	(6%)
לוגיסטיקה ותעשייה	10	9,716	41	42	2%
סופרמרקטים	1	3,891	60	63	5%
סה"כ	98	40,053			

במהלך שנת 2020, נחתמו 383 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחיידושי חוזים בהיקף של 131 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 123 מיליון ש"ח.

שימוש	שטחים שהושכרו				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	193	70,977	85	87	2%
מסחר	149	26,634	98	100	2%
לוגיסטיקה ותעשייה	40	29,048	38	41	8%
סופרמרקטים	1	3,891	60	63	5%
סה"כ	383	130,550			

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

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

(***) לא כולל מרל"ג שופרסל במודיעין.

התקשרויות במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

שינויים פרסונליים בהנהלת החברה

ביום 5 ביולי 2020, הודיע מר אבשלום מוסלר, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, וזאת לאחר כ-15 שנות כהונה. בהתאם למוסכם עמו, כהונתו של מר מוסלר כמנכ"ל החברה באה לכדי סיום ביום 31 באוגוסט 2020.

ביום 9 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, פה אחד, את מינויו של מר שמעון אבודרהם למנכ"ל החברה, החל מיום 1 בספטמבר 2020. מר אבודרהם מועסק בחברה למעלה מ-12 שנים, מינואר 2008 כסמנכ"ל הנדסה בחברה והחל מינואר 2016 כמנכ"ל חברת הבת אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ (אשר ריכזה את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבנייה בחברה). ביום 15 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שנתקבלו אישורם והמלצתם של ועדת התגמול והדירקטוריון) את תנאי הכהונה של מר אבודרהם לתקופה החל מיום 1 בינואר 2021. על פי המלצתו של מר אבודרהם, מונתה הגברת יהודית זינגר לתפקיד משנה למנכ"ל החברה, זאת בנוסף לתפקידה כסמנכ"ל הכספים של החברה מזה למעלה מ-14 שנים.

הנפקת אגרות חוב ופרעון מוקדם הלוואה ממוסד פיננסי

במהלך שנת 2020, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ו' וסדרה ז' בהיקף של 1.86 מיליארד ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 1.8 מיליארד ש"ח (כולל הנפקה ממימוש אופציות סדרה 10 לאגרות חוב). אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד בשיעור 1.6% והינן בעלות מח"מ משוקלל של 8 שנים.

בחודש פברואר 2020, ביצעה החברה ביוזמתה פרעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של 268 מיליון ש"ח (כולל עמלת פרעון מוקדם). בעקבות הפרעון המוקדם רשמה החברה בשנת 2019 כ-24 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר שולמו במזומן במועד הפרעון.

בחודש פברואר 2021, לאחר תאריך המאזן, 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.

הנפקת מניות

בחודש אוקטובר 2020 הנפיקה החברה לציבור 27.5 מיליון מניות, המהווה כ-7.2% מסך הון המניות טרם ההנפקה. התמורה הכוללת ברוטו, שהתקבלה בגין ההנפקה הינה בסך של 400 מיליון ש"ח.

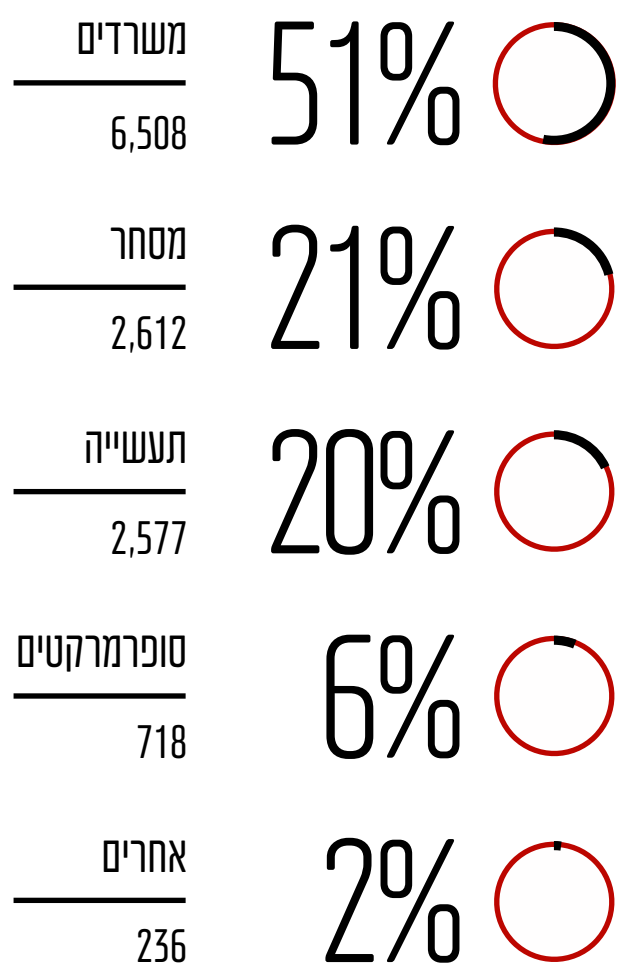
רכישת מחצית ממתחם לוגיסטי באזור קיבוץ חפץ חיים

ביום 3 במרץ 2021, חתמה החברה על הסכם לרכישת מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חפץ חיים בתמורה לסך של 71 מיליון ש"ח. הנכס מושכר במלואו לתקופה של 10 שנים וצפוי להניב NOI בסך של 8.1 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה 50%).

פעילות הקבוצה

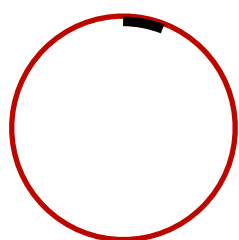
ליום 31 בדצמבר, 2020 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 104 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר חלק החברה, 956 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-553 אלפי מ"ר שטחי חניה. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,700 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 4 נכסים בהקמה בהיקף של 94 אלף מ"ר עילי ו-5 נכסים בתכנון וייזום בהיקף של 185 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.12.2020 הינו 97.2% (ל- 31.12.2019 הינו 97.7%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.



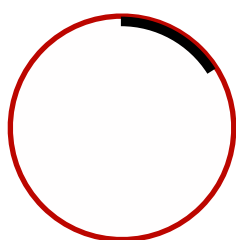
נכסי הנדל"ן המניב

של קבוצת אמות - לפי שווי נכסים



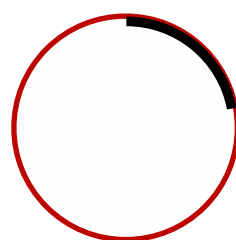
6%

35 סופרמרקטים



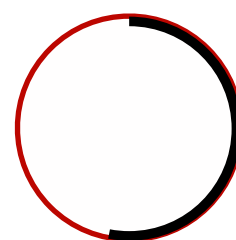
20%

17 מבני תעשייה
ולוגיסטיקה



21%

19 מבני מסחר



51%

31 מבני משרדים

קיימות חברה וסביבה - ESG

התקן הישראלי לבנייה ירוקה (ת"י 5281) - התקן כולל מספר קטגוריות לבחינה, ובהן: אנרגיה, מים, חומרים, פסולה, בריאות, תחבורה ועוד, וכן מספר מדדים להגדרת מבנה ירוק. התקן מחולק בהתאם לסוגי מבנה שכיחים, לרבות בנייני מגורים, משרדים, מוסדות חינוך, מסחר ומבני ציבור. בהקשר זה נציין כי מגדל המשרדים "אמות פליטונים" בפתח תקווה הינו מגדל המשרדים שזכה בניקוד הגבוה ביותר בישראל בקטגוריה זו.

תקן Leadership in Energy and Environmental Design, LEED (להלן: "LEED") - אשר נוסח על ידי המועצה האמריקאית לבנייה ירוקה, כולל חמש קטגוריות מרכזיות כדלקמן: אתרים בני קיימא; שימוש יעיל במים; אנרגיה ואטמוספירה; חומרים ומשאבים; ואיכות הסביבה בתוך מבנה. כלל הפרויקטים בייזום ובהקמה של החברה מתוכננים בהתאם לעמידה בתקני ה-LEED בקטגוריות האיכותיות ביותר: LEED Platinum או LEED Gold. יצוין כי מגדל "אמות אטריום" שנבנה על ידי הקבוצה ברמת גן, היה המבנה הראשון בארץ שזכה לקבלת תקן ה-LEED Platinum ולאחריו זכה בתקן האמור גם פרויקט ToHa1" בו שותפה החברה. פרויקט "קמפוס אמות" בחולון נמצא גם הוא בתהליך ההסמכה ל LEED Platinum, ההליך יושלם עם השלמת ההקמה.

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

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

איכות הסביבה

פעילות החברה ממוקדת בנדל"ן מניב בישראל. החברה מחזיקה ב-104 נכסי נדל"ן אותם היא מנהלת, מתחזקת ומשכירה לכ-1,700 לקוחות הפעילים במגוון תחומים.

צמיחת החברה מושתתת על גידול הפורטפוליו ע"י יזום ופיתוח עצמי וע"י רכישת נדל"ן קיים.

החברה פועלת לייזום, פיתוח, תכנון והקמה של פרויקטים בהתאם לתקנים הבינלאומיים ו/או ישראליים המבטיחים שמירה על הסביבה ועל בריאות הלקוחות:

קיימות ואחריות חברתית (המשך)

לצד עמידה בתקני איכות הסביבה ובדירוג גבוה מהמקובל בענף, הקבוצה מקדמת ומחזירה לישראל שימוש בטכנולוגיות בניה מתקדמות, כדוגמת הטכנולוגיות שלהלן:

קירות מסך מסוג "Double Skin Facade" – טכנולוגיה לחיפוי חיצוני של מבנים, באמצעות קיר זכוכית כפול שעוביו הכולל מעל ל 25 ס"מ (המספק בידוד תרמי ואקוסטי) ומערכת הצללה אוטומטית אשר עוקבת אחרי מיקום השמש ומאפשרת כניסת אור טבעי מקסימלי למבנה ללא קרינה ישירה (המערכת נשלטת ע"י מערכת בקרה אוטומטית). קירות מסך בטכנולוגיית ה-DSF הותקנו על ידי החברה בפרויקטים "אמות אטריום" (לראשונה בישראל בפרויקט המיועד להשכרה), ב "ToHa1" ו"קמפוס אמות" בחולון ובימים אלו מיוצרת המערכת למבנה המשרדים המוקם במודיעין.

מחזור מי עיבוי מזגנים – בפרויקטים המוקמים ע"י החברה ממוחזרים מי העיבוי ומועברים לאחר טיפול למערכות ההשקיה ולמילוי מכלי הדחה.

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

שימוש בחומרים ממוחזרים – החברה מקפידה לעשות שימוש בחומרים בעלי תכולה ממוחזרת, זאת בהתאם לדרישות המחמירות של תקן ה-LEED.

בנוסף, החברה מקפידה להשקיע באופן שוטף בנכסיה הקיימים, תוך מתן דגש רב לשמירה על איכות הסביבה, במגוון דרכים: החלפת מערכות מיזוג אוויר ליעילות אנרגטית וידידותיות לסביבה (גזי קירור); החלפת התאורה לתאורת LED חסכונית; התקנת רשת עמדות לטעינת רכבים בחלק ניכר מנכסי החברה והנגשתם גם לציבור הרחב; מחזור מסוגים שונים (לרבות סוללות ופסולת אלקטרונית); הקמת מערכות פוטו וולטאיות לייצור נקי של חשמל; התקנת מערכות מתקדמות לטיפול באוויר הצח ועוד.

קרבה לתחבורה ציבורית

החברה יוזמת הקמת פרויקטים לתעסוקה במיקומים להם נגישות רגלית גבוהה למערכות הסעת המונים (קיימות/מתוכננות) במטרה לצמצם את השימוש בתחבורה פרטית מזהמת, וכן מעודדת שימוש בכלי תחבורה שאינם מזהמים את הסביבה, על ידי יצירת אזורים ייעודיים לחניית אופניים וקורקינטים והסדרת אזורי טעינה ומקלחות.

נפש בריאה בגוף בריא

החברה מקימה חדרי כושר ומעודדת פעילות גופנית בכל הקומפלקסים המשרדיים הגדולים שהיא מקימה. הכניסה למתחמים הינה ללקוחות החברה בלבד (הפעלה לא מסחרית).

קהילה ורווחה

הקבוצה פועלת באופן מתמיד בהשקעה במתקנים נלווים בפרויקטים השונים לרווחת לקוחותיה דוגמת: גינות פתוחות ומוצללות (ע"י בניה לגובה ופינוי משאב הקרקע לציבור), גגות ירוקים שחלקם אף פתוחים לציבור הרחב, אולמות כנסים, מסעדות ובתי קפה גם במקומות בהם שכן הדירה האפשרי לא כלכלי (סבסוד מפעיל כחלק משירות הלקוחות).

מדיניות התרומות של הקבוצה תואמת את הערכים המרכזיים שלאורם היא פועלת. הקבוצה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במכלול פעילויותיה והיא נוהגת לתרום מידי שנה לעמותות וארגונים שמטרותיהם סיוע לאנשים עם מוגבלויות, פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ובריאות ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.

קיימות ואחריות חברתית (המשך)

אנרגיה מתחדשת

במטרה לעודד את תחום האנרגיה המתחדשת, הקבוצה משלבת בפרויקטים השונים יצור אנרגיה חשמלית נקיה בטכנולוגיות שונות, ביניהן ייצור חשמל במתקנים פוטו-וולטאיים הממוקמים על גגות הפרויקט ושימוש במים ממוחזרים. לדוגמה, בפרויקט "קמפוס אמות חולון" צופה החברה חיסכון אנרגטי של כ-30% אל מול מקרה הייחוס המחמיר בתקן, באמצעות התקנת מערכת פוטו-וולטאית בהספק של כ-45 kw, שימוש במים ממוחזרים, צמצום השימוש במים שפירים במבנה והתקנת אמצעים לעידוד תחבורה ציבורית. פרויקטים נוספים המשלבים אנרגיה מתחדשת, הינם פרויקט "אמות אטריום" ופרויקט "ToHa1", במסגרתו מתבצע חיסכון אנרגטי של כ-37% אל מול מקרה הייחוס המחמיר בתקן, חיסכון במים להשקיה וסניטציה ומחזור פסולת קיימת. בפרויקט "ToHa2" מתכננת החברה לשלב ייצור חשמל מפנלים המהווים חלק מחזיתות המבנה.

אחריות חברתית וערכי ליבה

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

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

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

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



אסטרטגיה עסקית

המשרדים הינו 6.5 מיליארד ש"ח לעומת 3.2 מיליארד ש"ח בשנת 2014.

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

- **ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה, סופרמרקטים.**
- **ייזום ובניית נכסים במיקומי פריים בתל אביב רבתי.**
- **נוכחות במרכזי עסקים ראשיים ובצירי תחבורה מרכזיים.**
- **תמהיל שוכרים חזק ומגוון.**
- **יכולת ניהולית להשבחת פורטפוליו הנכסים הקיימים.**
- **הקמה ופיתוח נכסים בייזום אשר מהווים את מנוע**

הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן הוא עסק לטווח ארוך ובהתאם לכך מקבלת החלטות.

האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות רכישת נכסים ו/או ייזומם, פיתוחם ובנייתם לצד שמירה על חוסן פיננסי באמצעות הון עצמי הגבוה מ- 50% ומח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי (אשר בדרך כלל אינן מנוצלות) ונכסים בלתי משועבדים. כל אלו מאפשרים לחברה גמישות פיננסית מירבית לרבות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה בפורטפוליו נכסי החברה.

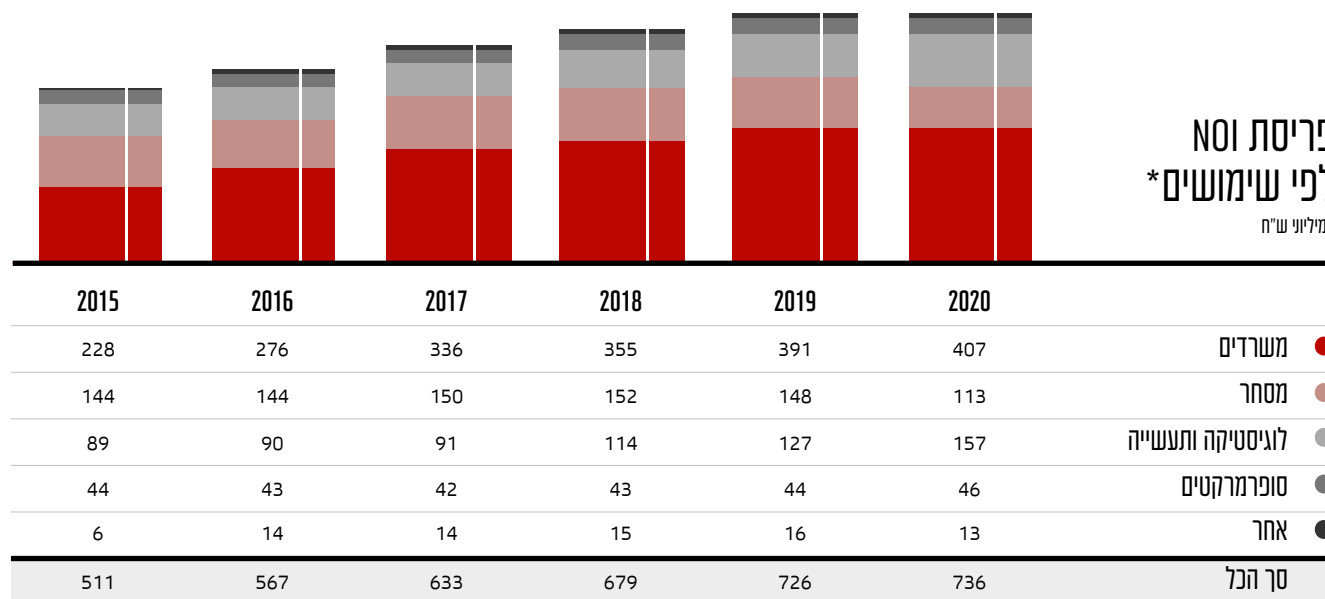
בד בבד החברה ממשיכה בייזום והשבחה בתחום המשרדים כך שנכון ליום 31 בדצמבר 2020, שווי



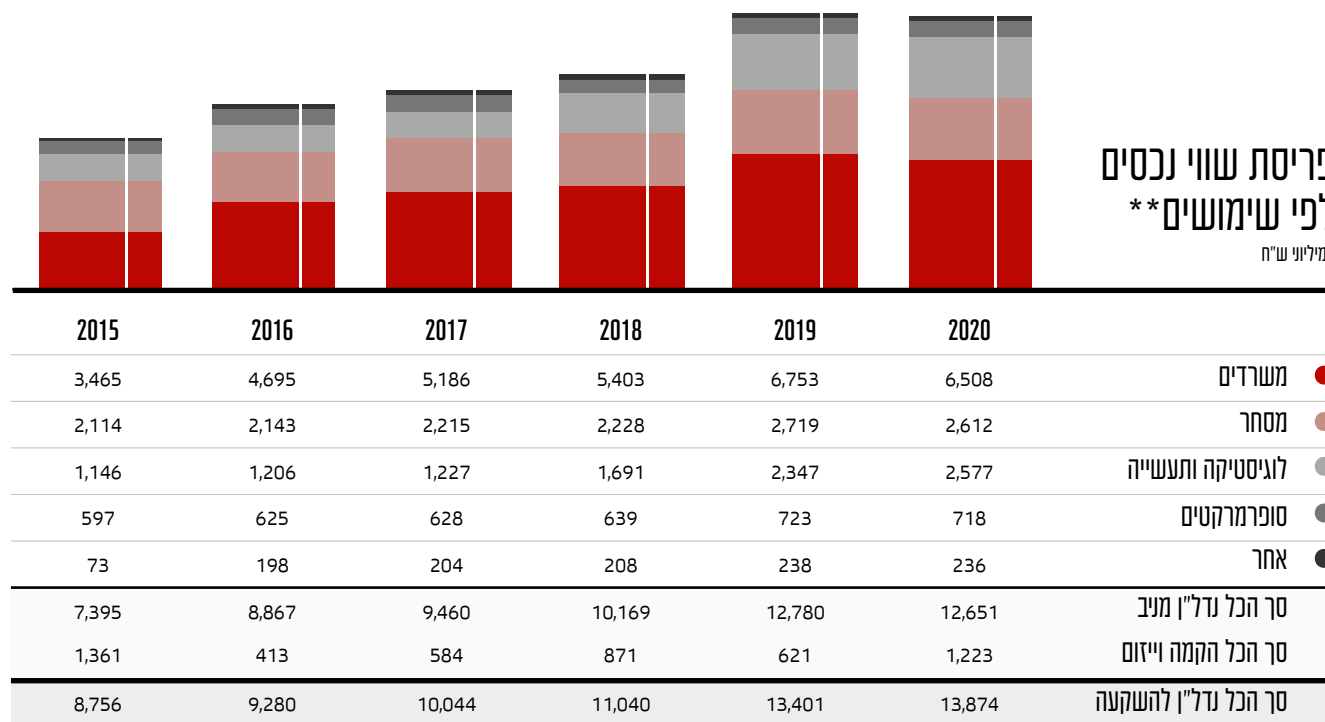
בית החרוץ, במתקנים

אסטרטגיה עסקית

פריסת NOI
לפי שימושים*
במיליוני ש"ח



פריסת שווי נכסים
לפי שימושים**
במיליוני ש"ח



(*) נתוני ה-NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס
(**) נתוני השווי אינם כוללים שווי קרקעות להשכחה

מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים

2018	2019	2020	% שינוי 2019/20	
678	728	734	1%	NOI
567	1,070	289		רווח נקי
477	(*) 520	512	(2%)	FFO ריאלי
142	(*) 143.7	131.5	(8%)	FFO למניה (אגורות)
336,320	362,016	389,183	8%	כמות מניות משוקללת (מיליון ע.ג.)
1.2%	0.3%	(0.6%)		שינוי בשיעור מדד המחירים לצרכן

(*) בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות עקב מימון מחדש/עמלת פרעון מוקדם.

NOI - עלייה מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת מהכנסות מנכסים חדשים שנרכשו, תוספת הכנסות בגין שטחים שהסתיימה הקמתם והחלו להניב ובניכוי השפעת היקף ההקלות הכולל אשר הסתכם לסך של 64 מיליון ש"ח בשנת 2020 (כ-60 מיליון ש"ח לשוכרי המרכזים המסחריים ו-4 מיליון ש"ח לשוכרי המלונאות).

רווח נקי - הירידה ברווח הנקי לתקופה המדווחת נובעת בעיקרה מהפחתת שווי הוגן בסך 163 מיליון ש"ח בשנת 2020, לעומת עליית שווי הוגן בסך 891 מיליון ש"ח בשנת 2019. עיקר הפחתת השווי ההוגן בשנת 2020 נובעת בחלקה מהשפעת ירידת המדד ובחלקה בגין השפעת משבר הקורונה בעיקר על נכסים מסחריים.

FFO ריאלי ו-FFO למניה - הירידה מול שנת 2019, נובעת בעיקרה מהשפעת המדד על הוצאות המיסים השוטפים ובניכוי גידול ב-NOI וחיסכון בריבית הריאלית. FFO למניה בתקופה המדווחת ירד ב-8% כתוצאה מגידול של 8% במספר המניות המשוקלל של החברה.

מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים¹

שימושים	שטח עילי ליום 31.12.20	NOI לתקופה 1-12/20	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.20	שווי נכסים להשבחה ליום 31.12.20	שעור תפוסה ליום 31.12.20	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.12.20
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים (*)	382,398	407,186	6,507,342		94.3%	1,134,439
מרכזים מסחריים	131,918	113,543	2,612,321		96.8%	9,739
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה (**)	380,811	156,594	2,577,256		99.7%	68,805
סופרמרקטים	37,694	45,970	718,377		100%	-
אחרות	23,553	12,754	235,934	67,160	100%	9,900
סך הכל שטח עילי	(2) 956,374	(3) 734,204	12,651,230	67,160	97.2%	1,222,883
סך הכל שטחי חניה	553,000					
סך הכל שטחים	1,509,374					

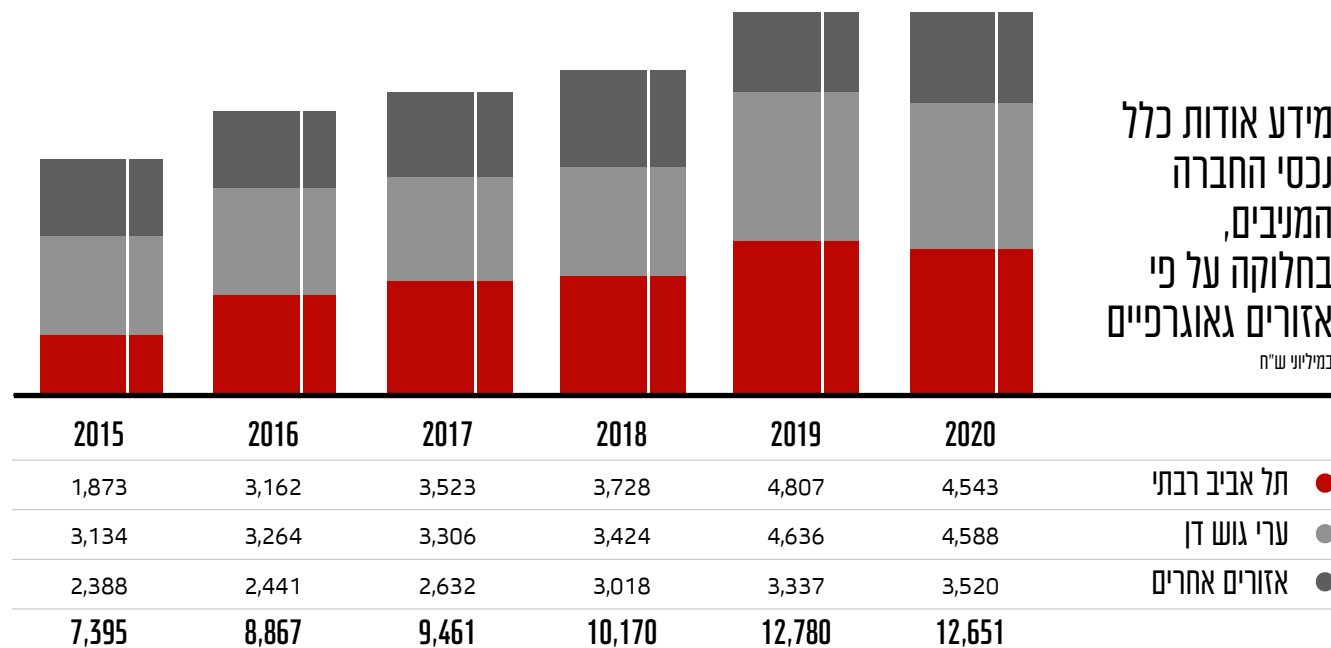
(*) בדצמבר 2020 סווג נכס בגבעתיים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה, הנכס בשטח של 17.5 אלף מ"ר.

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

(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-553 אלף מ"ר.

(3) כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.



(*) בדצמבר 2020 סווג נכס בגבעתיים מנדלין מניב לנדלין בהקמה, הנכס בשטח של 17.5 אלף מ"ר.

מידע נוסף אודות פורטפוליו נכסי החברה

נכון ל-31 בדצמבר 2020, פורטפוליו נכסי החברה כולל 104 נכסים מניבים, 4 פרוייקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים ו-5 פרוייקטים בשלבי תכנון וייזום, בשווי כולל של 14 מיליארד ש"ח. 51% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 21% מסחר, 20% לוגיסטיקה ופארקי תעשייה 6% סופרמרקטים ו-2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש.

תל-אביב רבתי

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

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 104 נכסים, בשטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר, כ-956 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-553 אלפי 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 כ-14 מיליארד ש"ח. הנכסים מושכרים ל-1,700 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על כ-97%.

מרבית נכסי החברה מסווקמים 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

ראשל"צ

בת ים

לוד

אזורים אחרים

חדרה

קיסריה

אור עקיבא

רחובות

ירושלים

מודיעין

שוהם

אשדוד

ראש פינה

צפת

קיבוץ אלונים

מעלות

נהריה

כרמיאל

עכו

קרית

חיפה

אשקלון

דימונה

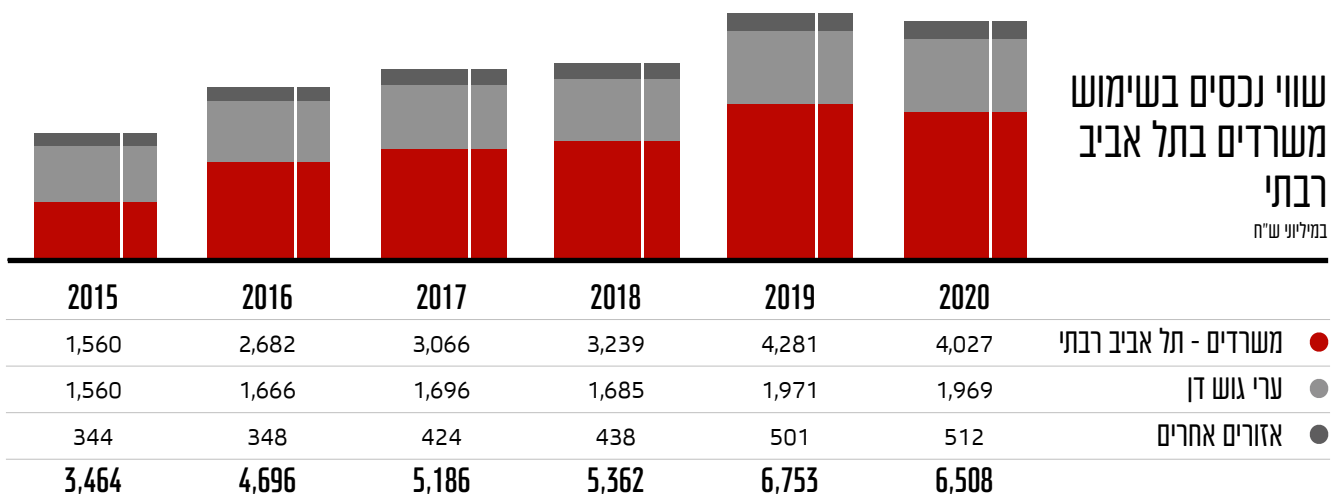
באר שבע

תוכנית תא/5000 (תל-אביב 5000)

ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה. תוכנית כוללת לא מקנה זכויות ואינה יוצרת חבות בהיטלי השבחה.

נכסי הנדל"ן בחברה בפילוח משרדים מהווים 51% משווי נכסי החברה, נתח שווי נכסי המשרדים צמח מ- 3.5 מיליארד ש"ח בשנת 2015 ל- 6.5 מיליארד ש"ח נכון ל-31 בדצמבר 2020. נתח שווי המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ- 1.6 מיליארד ש"ח בשנת 2015 ל- 4.0 מיליארד ש"ח נכון ל- 31 בדצמבר 2020. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסי פריים-הנהנים מביקושים גוברים, נגישות תחבורתית וקירבה לגופי עוגן כגון בתי משפט/מרכזים רפואיים. על כן בחרה החברה להציג פילוח נוסף של נכסים בשימוש משרדים בתל אביב רבתי (הנתונים הינם באלפי ש"ח).

לאור היקפי הנדל"ן של החברה בעיר תל-אביב, החברה מקדמת מספר תוכניות תב"ע מקומיות תואמות תוכנית תא/5000 (ראה להלן). מדובר בתוכנית מתאר מקומית כוללת תקפה החלה על כל שטחה המוניציפלי של העיר תל אביב-יפו. מטרתה הינה התוויית מדיניות תכנון עיר לטווח ארוך. תוכנית כוללת קובעת את אופן פיתוח העיר, חלוקה לאזורים בעלי ייעודי קרקע שונים, נפחי בנייה מקסימאליים, מגבלות בנייה לגובה, אזורים לשימור ואזורים לפיתוח מתוגבר. התוכנית ממליצה על היקפי פיתוח עתידיים התואמים לצפי גידול האוכלוסייה ולגידול בשוק התעסוקה לשנת 2025. מכוחה של תוכנית כוללת לא ניתן להגיש בקשה להיתר. תכנית כוללת קובעת הוראות מנחות להכנת תכנית מתאר מקומית (תב"ע נקודתית בסמכות מקומית) שמכוחה



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

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

שטח עילי ליום 31.12.20	NOI ל 1-12.20	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.20	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-12.20	אזור גיאוגרפי
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר	
183,587	246,926	4,026,868	62%	104	תל אביב רבתי
151,595	128,612	1,968,557	30%	65	ערי גוש דן
47,216	31,648	511,917	8%	61	אזורים אחרים
382,398	407,186	6,507,342	100%	83	סך הכל



בית אמות תשפ"א

פרויקטים בשלבי בניה

לחברה 4 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 94 אלף מ"ר
עילי. היקף ההשקעה הצפוי הכולל בפרויקטים הינו כ-1.4 מיליארד ש"ח
(חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפויה בהם הינה 0.8 מיליארד ש"ח.

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה

ליום 31.12.2020

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 31.12.2020	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	יתרה להשלמה ליום 31.12.2020	NOI צפוי באכלוס הפרויקט
חלק החברה - במיליוני ש"ח										
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	60,000	2021	396	570	174	47
אמות מודיעין (*)	מודיעין	משרדים	75%	-	9,000	2022	26	66	40	5
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	50%	16	82,000	2024	155	617	462	49
סך הכל				27	151,000		577	1,253	676	101
חניון ToHa2	תל אביב	חניון	50%				37	150	113	

(*) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020, סיווגה החברה את חלק המרל"ג מנדל"ן בהקמה לגדל"ן להשקעה, בסך של 187 מיליון ש"ח (חלק החברה).

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום דוח זה הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינוי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תתקבלנה וכיו"ב נתונים שאינם בשליטת הקבוצה ולפיכך, אין וודאות כי פרויקטים אלה יצאו לפועל.

פרויקטים בשלבי בניה

לחברה 4 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 94 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הצפוי הכולל בפרויקטים הינו כ-1.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפויה בהם הינה 0.8 מיליארד ש"ח.

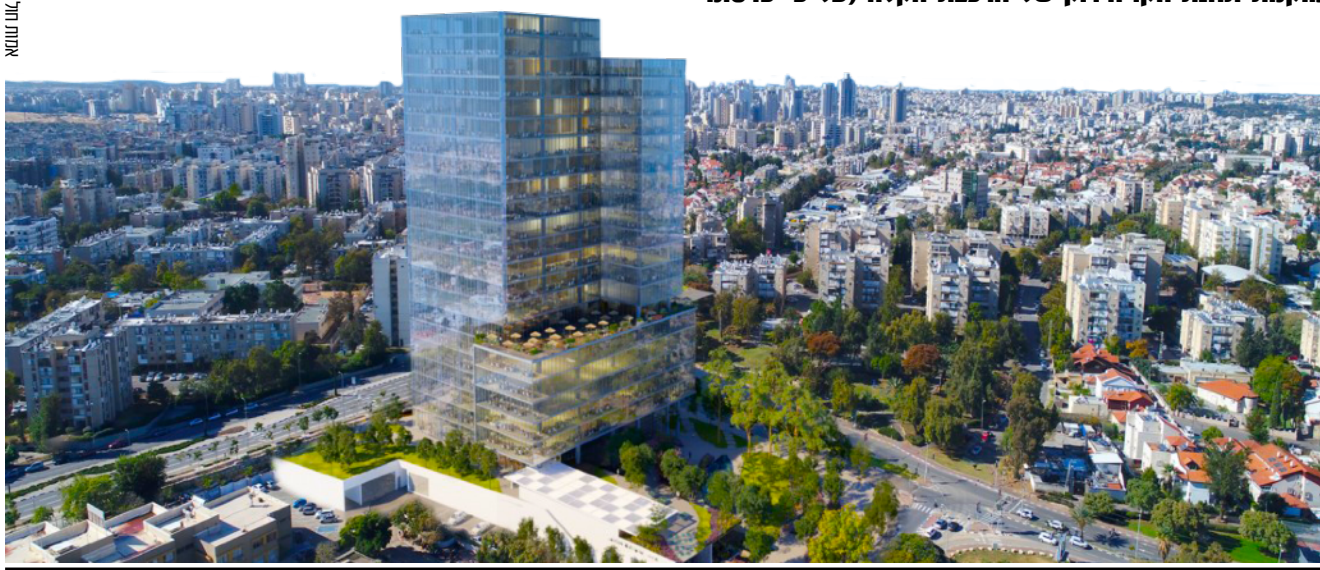
אמות חולון

ביולי 2016, זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט מבנה משרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה, על פי העסקה, בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכנן ותקים את הפרויקט ובתמורה העירייה תחכיר לחברה את חלק החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-99 שנים נוספות.

הפרויקט מוקם על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה ושדרות ירושלים. בצומת זו עתידה להיות מוקמת תחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה (על פי פרסומי

נת"ע בעתיד תחובר תחנה זו לתחנת קו מטרו M3). 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 נמצא בשלבי גמרשל המנה העילי וכן של מרתפי החניה, כאשר הפרויקט עתיד להסתיים לקראת סוף שנת 2021 (לא כולל עבודות התאמה לשוכרים). היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 570 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 396 מיליון ש"ח.

אמות חולון - תחנה



פרויקטים בשלבי בניה

לחברה 4 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 94 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הצפוי הכולל בפרויקטים הינו כ-1.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפויה בהם הינה 0.8 מיליארד ש"ח.

אמות מודיעין

זאת ועוד, על פי ההסכם בין הצדדים, המרכז הלוגיסטי החל להניב הכנסה החל מאמצע חודש יולי 2020 וסווג לנדל"ן מניב. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב- 420 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב- 320 מיליון ש"ח). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב-25 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הפרויקט נמצא בעבודות הגמר במרלוג בדגש על עבודות קבלן האוטומציה וכן לקראת התחלת עבודות הגמר - במבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 282 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%).

בדצמבר 2016, רכשה החברה מרשות מקרקעי ישראל מגרש בשטח של 34 דונם במודיעין, וזאת תמורת סך של 70 מיליון ש"ח עבור דמי חכירה מהוונים והוצאות פיתוח. במאי 2018, התקשרה החברה עם חברת שופרסל בע"מ (להלן "שופרסל") בהסכם לפיו מכרה החברה לשופרסל 25% מזכויות החכירה במקרקעין. החברה הובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש, להיקף של 53 אלף מ"ר (התב"ע תקפה). מסגרת ההתקשרות בין הצדדים הוסכם כי הם יקימו במשותף, מרכז לוגיסטי 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.



אמת מודיעין, מודיעין - התיבה

פרויקטים בשלבי בניה

לחברה 4 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 94 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הצפוי הכולל בפרויקטים הינו כ-1.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפויה בהם הינה 0.8 מיליארד ש"ח.

מתחם הלח"י

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 ביצוע מתקדמים של עבודות דיפון, חפירה וביסוס.

בשנת 2018, חתמה החברה על הסכם ותוספת להסכם, בהתאמה, עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ (להלן: "אלייד") לפיו תמכור אלייד לחברה, מחצית מזכויות החכירה המהוונות (בכפוף לחתימת אלייד על הסכם חכירה מהוון חדש עם רשות מקרקעי ישראל) במגרש בשטח של כ-16.4 דונם ברחוב הלח"י בבני-ברק תמורת סך של 100 מיליון ש"ח. המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון.



מתחם הלח"י, בני ברק - הדימה

פרויקטים בשלבי בניה

לחברה 4 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 94 אלף מ"ר
עילי. היקף ההשקעה הצפוי הכולל בפרויקטים הינו כ-1.4 מיליארד ש"ח
(חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפויה בהם הינה 0.8 מיליארד ש"ח.

חניון ToHa2

השותפות מצויות בעבודות הכנה להקמת חניון במתחם
תוצרת הארץ שלב ב'. נכון לתאריך הדוח הפרוייקט
נמצא בעבודות חפירה ועוגנים.



מבדל ToHa2, תל אביב

פרויקטים בשלבי תכנון וייזום

לחברה 5 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקים. חלק החברה בהם הינו 185 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 2.2 מיליארד ש"ח (חלק החברה, בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים), עלות הבניה כוללת את מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי תכנון וייזום

ליום 31.12.2020

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מ"ר לשיווק עילי- 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה - במיליוני ש"ח
חלק החברה						
ToHa2	תל אביב	משרדים	140,000	50%	70,000	1,000
מתחם k ירושלים	ירושלים	משרדים	103,000	50%	51,500	550
מתחם ה- 1000	ראשון לציון- מערב	משרדים	19,000	100%	19,000	260
פליטנום שלב ב' 2	פתח תקווה	משרדים	27,000	100%	27,000	220
קרקע בצומת כפר- סבא רעננה צפון	כפר סבא	משרדים	35,000	50%	17,500	170
סך הכל			324,000		185,000	2,200

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

(2) להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפליטנום שלב א'.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום דוח זה הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינוי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תתקבלנה וכיו"ב נתונים שאינם בשליטת הקבוצה ולפיכך, אין וודאות כי פרויקטים אלה יצאו לפועל.

פרויקטים בשלבי תכנון וייזום

לחברה 5 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקים. חלק החברה בהם הינו 185 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 2.2 מיליארד ש"ח (חלק החברה, בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים), עלות הבניה כוללת את מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

ToHa2 (תוצרת הארץ)

במסגרת התוכנית ממוקמת במתחם תחנה לקווי המטרו M1 ו-M2 המקושרת תת קרקעית לתחנת הרכבת הכבדה תחנת השלום. היקף ההשקעה להקמת פרויקט ToHa2 (כולל תשלומים עבור מרכיב הקרקע) מוערך בסך של כ-2,000 מיליוני ₪ (חלק החברה 50%).

פרויקט משותף לחברה ולחברת גב-ים בע"מ (חלקו של כל צד 50%). בחודש אוגוסט 2018 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, להפקדה, תב"ע מקומית לתוספת זכויות בנייה (במסגרת ת"א 5000) להקמת מגדל משרדים נוסף במתחם, בשטח של כ-140 אלף מ"ר עילי ברוטו (חלק החברה 50%).

מגדל ToHa2, תל אביב - הדמיה



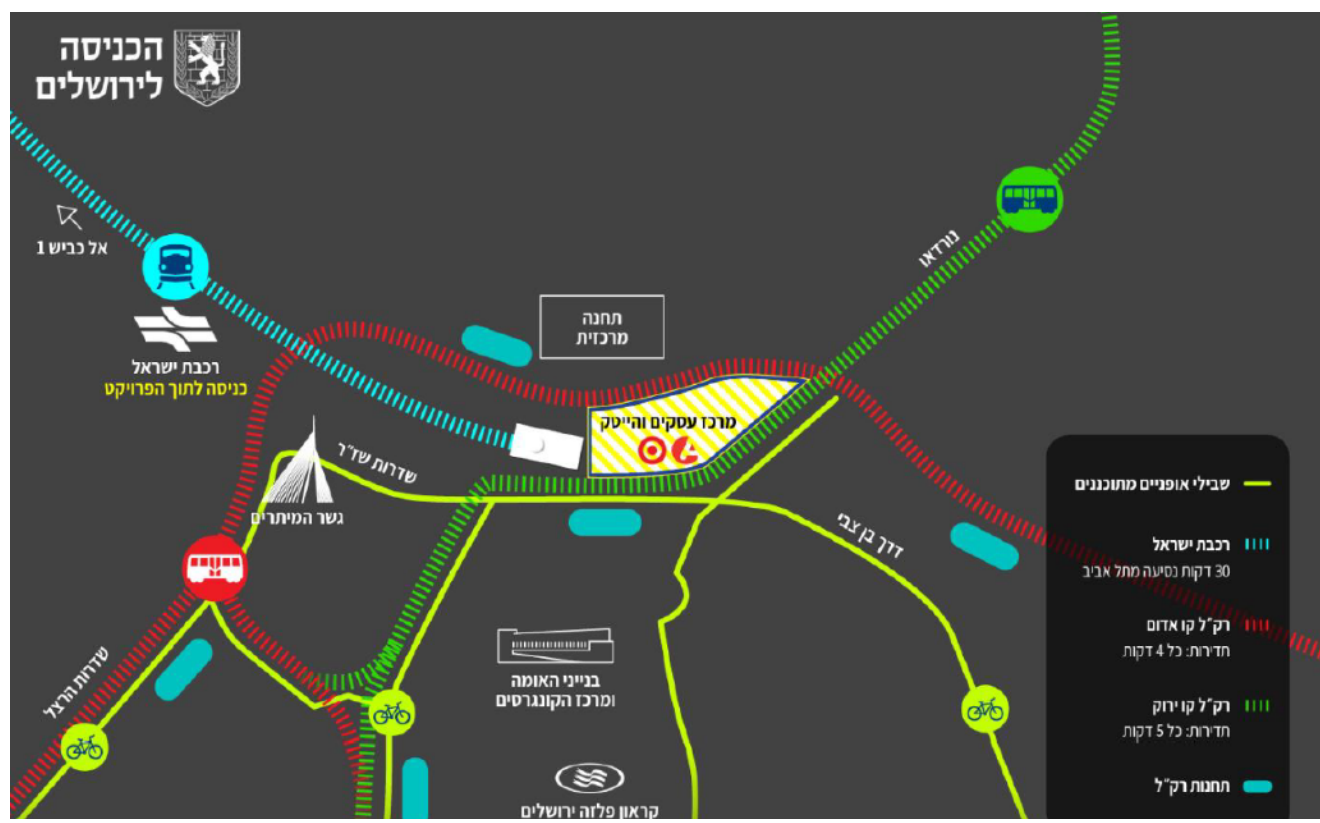
פרויקטים בשלבי תכנון וייזום

לחברה 5 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקים. חלק החברה בהם הינו 185 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 2.2 מיליארד ש"ח (חלק החברה, בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים), עלות הבניה כוללת את מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

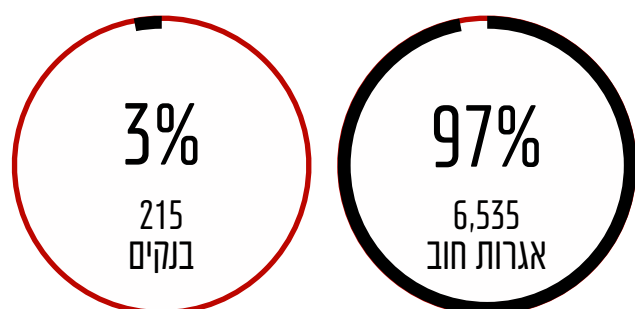
מתחם k ירושלים

תב"ע שהופקדה, וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם (חלק החברה 50%). הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של הפרויקט על המגרש, וניהולו כנכס מניב, כאשר חלקו של כל צד בפרויקט הינו 50%. ההשקעה בהקמת הפרויקט, כולל מרכיב הקרקע, מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,100 מיליון ₪ (חלק החברה כ-550 מיליון ₪). בשלב זה, נמצא הפרויקט בשלבי התכנון, כאשר תחילת עבודות החפירה עתידות

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" העתידי להיבנות בכניסה לעיר ירושלים. משך החכירה הינו לתקופה של 98 שנה, עם אופציה להארכת התקופה ל-98 שנים נוספות. המגרש מיועד להקמת מתחם לתעסוקה ומסחר מלווה רחוב עם אופציה למלונאות ודירור מיוחד להשכרה, בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ-103 אלף מ"ר עיליים לפי



ניהול מבנה החוב



בשיעור 2.6%.

בהמשך להנפקה, ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית לקרן צמודת מדד וריבית צמודת מדד בשיעור שבין 1.025%-1.365%. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 1.28% והינן בעלות מח"מ של 9 שנים.

בחודש פברואר 2021, לאחר תאריך המאזן, 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 2020 הנפיקה החברה לציבור 27.5 מיליון מניות, המהווה כ-7.2% מסך הון המניות טרם ההנפקה. התמורה הכוללת ברוטו, שהתקבלה בגין ההנפקה הינה בסך של 400 מיליון ש"ח.

לחברה קיימת הגנת מדד בסך של כ-36 מיליון ש"ח בגין הצמדה למדד של אגרות החוב של החברה, אשר מדד הבסיס שלהן גבוה מהמדד נכון לתאריך הדוח.

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך וללא מתן שעבודים. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכם ב- 6.7 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.9 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.93% צמודת מדד.

בחודש פברואר 2020, ביצעה החברה ביוזמתה פרעון מוקדם של הלואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של 268 מיליון ש"ח (כולל עמלת פרעון מוקדם). בעקבות הפרעון המוקדם רשמה החברה בשנת 2019 כ-24 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר שולמו במזומן במועד הפרעון.

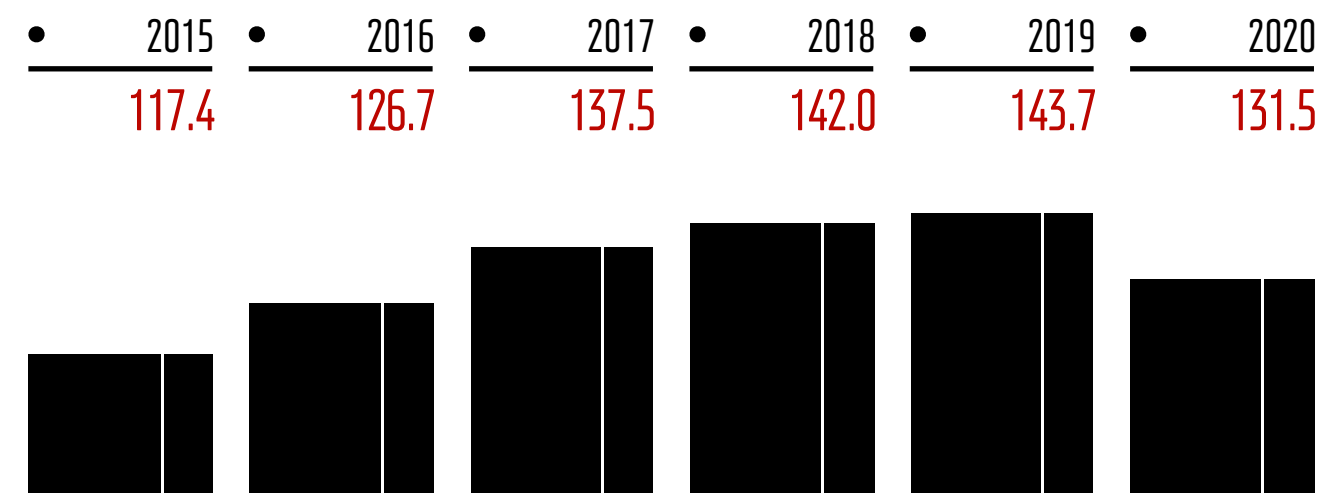
במהלך שנת 2020, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ו' בהיקף של 1 מיליארד ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 1 מיליארד ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 1.8% והינן בעלות מח"מ של 8 שנים.

במהלך שנת 2020, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ז' בהיקף של 800 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 788 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית שקלית

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 1,000 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,020 מיליון ש"ח.

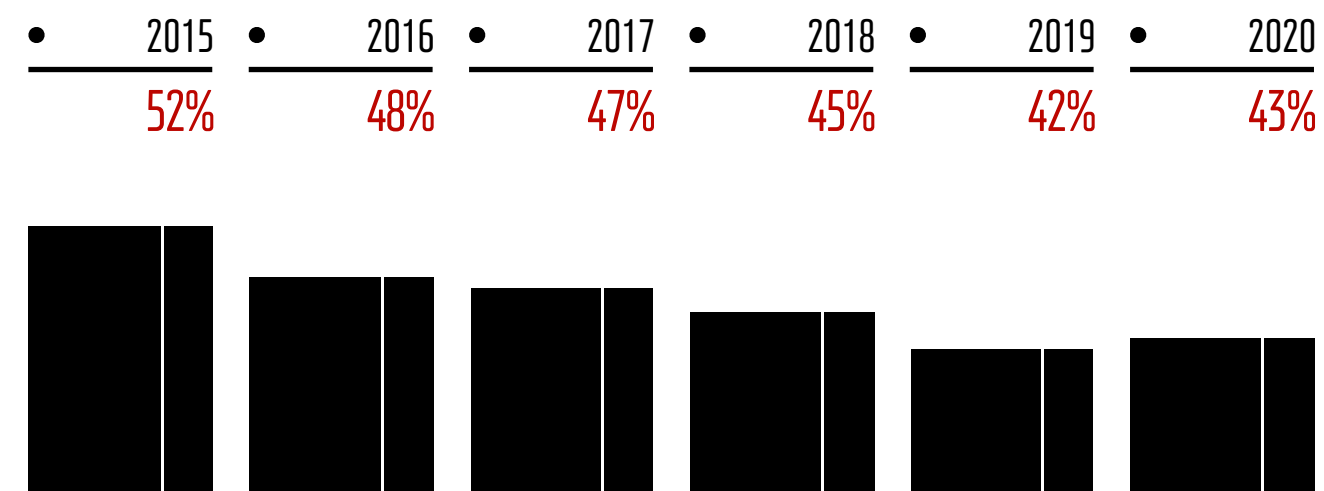
מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים ומאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

שינוי ב-FFO למניה, תוך ירידה בשיעור המינוף במש"ח

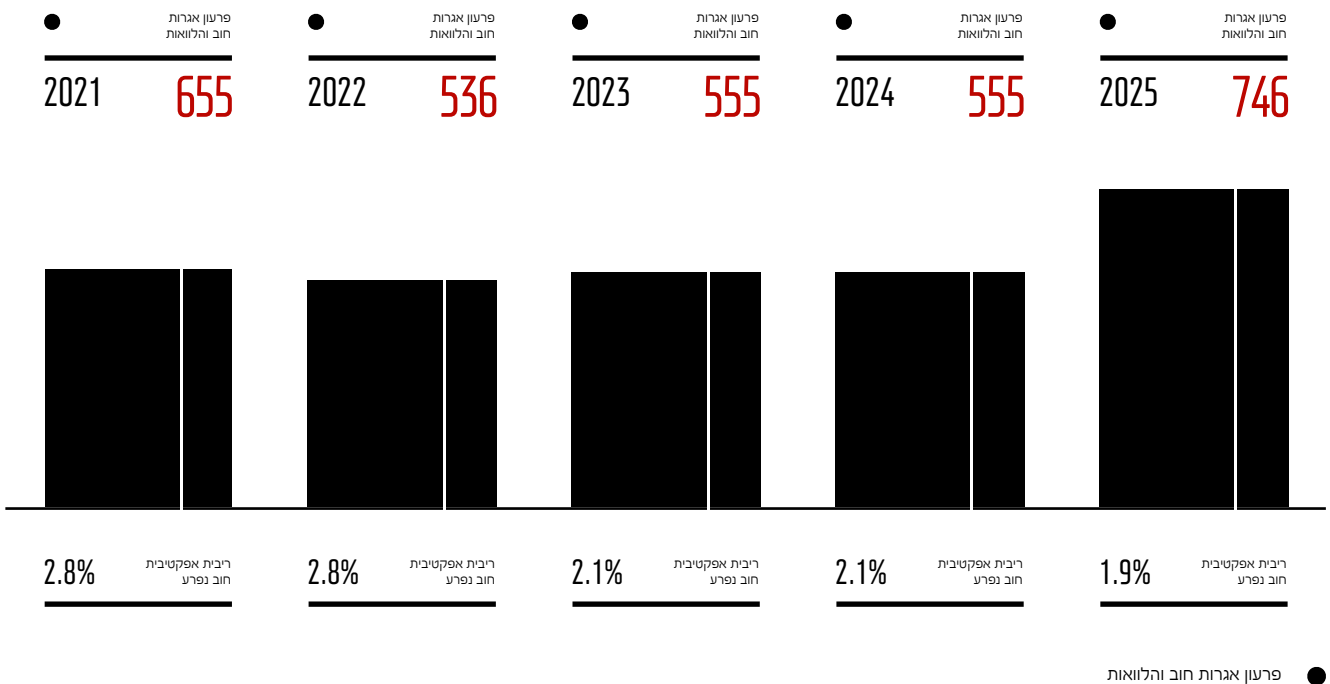


הנתונים בנטרול עמלת פרעון מוקדם

ירידה בשיעור המינוף באחוזים

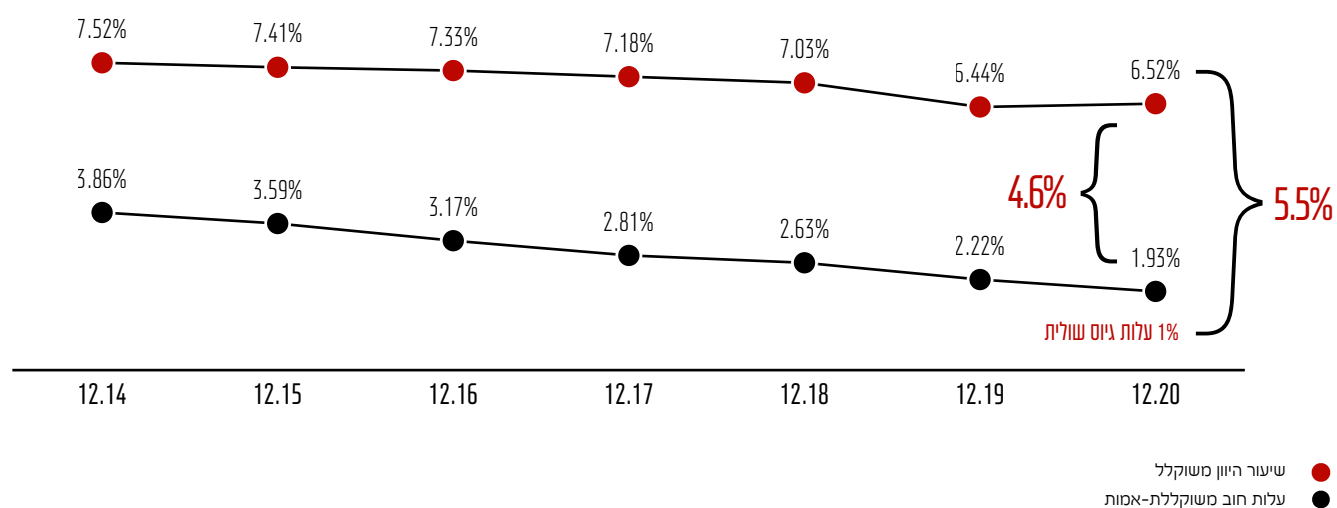


פריסת פרעונות חוב על פני השנים במש"ח



נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 1,000 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,020 מיליון ש"ח.

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



מכלל אמות השקעות, תל אביב



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 9
שנים, לפי מחיר שוק ליום 7 במרץ 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 4 2019	רבעון 1 2020	רבעון 2 2020	רבעון 3 2020	רבעון 4 2020	
181,373	183,019	155,507	172,791	158,752	נכסים זהים בתקופה
10,210	17,791	12,286	18,759	15,299	נכסים שנרכשו/מוינן לנדל"ן להשקעה/מוינן לנדל"ן בהקמה
191,583	200,810	167,793	191,550	174,051	NOI - סך הכל

ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2020 הסתכם לכ-174 מיליון ש"ח לעומת כ-192 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **קיצוץ של 9%**. הקיצוץ נובע מהפרשה בעקבות הסגר לשוכרי המרכזים המסחריים בסך של כ-25 מיליון ש"ח. הקיצוץ קוזז מתוספת הכנסות מנכסים חדשים וכן מנכסים שהקמתם הסתיימה והחלו להניב הכנסה. למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 62 בדוח זה.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-159 מיליון ש"ח לעומת כ-181 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **קיצוץ של 12%, עיקר הירידה נובע מהפרשה בעקבות הסגר לשוכרי המרכזים המסחריים בסך של כ-20 מיליון ש"ח.**

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2020:

מיליוני ש"ח	
12,718	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר, 2020
(75)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
12,643	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 בדצמבר, 2020
(360)	בניכוי - שווי מיוחס לשטחים פנויים
90	השקעות צפויות ואחרות
12,373	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר, 2020
174	NOI רבעון רביעי 2020 בישראל
25	נוסף NOI שהופחת ברבעון רביעי בגין הפרשה בעקבות הסגר לשוכרי המרכזים המסחריים (**)
199	NOI רבעון רביעי 2020, מנוטרל השלכות קורונה על המסחר
796	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון רביעי 2020, מנוטרל השלכות קורונה על המסחר
10	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
806	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
6.52%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 95 בדוח זה.

(**) למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 62 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 806 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **481 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-370 מיליון ש"ח).

FFO

Funds From Operations

חישובי FFO (באלפי ש"ח)

2018	2019	2020	שינוי	
566,887	1,070,423	289,455		רווח נקי לתקופה
(269,965)	(890,768)	162,915		התאמת שווי הוגן
131,923	296,302	60,944		מיסים נדחים, מס שבח ואחרות
5,988	6,101	7,288		הפחתת כתבי אופציה
1,875	3,388	4,668		פחת ושונות
436,708	485,446	525,270	8%	FFO נומינלי
40,586	16,497	(13,652)		נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
477,294	501,943	511,618	2%	FFO ריאלי
336,320	362,016	389,183	8%	מספר מניות משוקלל
142.0	138.7	131.5	(5%)	FFO למניה (אגורות)
477,294	520,270	511,618	(2%)	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס¹
336,320	362,016	389,183	8%	מספר מניות משוקלל
142.0	143.7	131.5	(8%)	FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
1.2%	0.3%	(0.6%)		שינוי בשיעור המדד בתקופה ²

(1) הנתונים מוצגים בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס, כתוצאה מפרעון מוקדם יזום על ידי החברה, ראה תחת פרק המימון.

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

השינוי ב- FFO הריאלי בשנת 2020 לעומת שנת 2019, מוסבר מהשפעת ירידת המדד על המסים השוטפים, מעליה ב- NOI ומחסכון בריבית הריאלית.

FFO למניה בשנת 2020, הסתכם לכ- 131.5 אגורות, לעומת 143.7 אגורות בשנת 2019, המהווה קיטון של 8% כתוצאה מגידול של 8% במספר המניות המשוקלל של החברה.

EPRA

European Public Real Estate Association

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

הקבוצה מאמצת את נייר העמדה שפורסם על ידי EPRA, אשר מטרתו להגביר את השקיפות, האחידות וההשוואות 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 המבוקרים של הקבוצה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים.

מדד EPRA NRV

(באלפי ש"ח)

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

31/12/2019	31/12/2020	
6,103,298	6,316,093	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,310,054	1,356,761	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
7,413,352	7,672,854	EPRA NRV
1,946	1,873	EPRA NRV למניה (אגורות)
380,974	409,615	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.

31/12/2019	31/12/2020	
6,103,298	6,316,093	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
655,027	678,381	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
6,758,325	6,994,474	EPRA NTA
1,774	1,708	EPRA NTA למניה (אגורות)
380,974	409,615	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.

31/12/2019	31/12/2020	
6,103,298	6,316,093	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(460,167)	(285,040)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
5,643,131	6,031,053	EPRA NDV
1,481	1,472	EPRA NDV למניה (אגורות)
380,974	409,615	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

תחזית לשנת 2021

במסגרת תוכנית העבודה של הקבוצה לשנת 2021, נבחנו כלל הנכסים של החברה, לרבות נכסים שנרכשו במהלך התקופה המדווחת, כולל השוברים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 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 1%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2021.
- לא נלקחה בחשבון פגיעה אפשרית כתוצאה מהטלת סגרים נוספים במהלך השנה הקרובה. תחזית החברה התבססה על הערכתה כי המשק יחזור לתפקוד באופן מדורג עד סוף שנת 2021.

תחזית מעודכנת 2020	בפועל 2020	תחזית 2021	
740-760	734	735-765	NOI (במיליוני ש"ח)
530-550	512	535-555	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
138-143	131.5	130-135	FFO למניה (באגורות) (*)
5%	8%	6%	גידול בכמות המניות המשוקללת לעומת שנת 2019/2020 (באחוזים) (*)

(*) בעקבות הסגר הכללי, הנוסף שהוטל במחצית ספטמבר 2020 והסתיים בסוף פברואר 2021 ביחס לפעילות במרכזים המסחריים הפתוחים והסגורים, וכן בעקבות גיוס ההון שביצעה החברה בתחילת אוקטובר 2020 (ואשר תרם לגידול של 7.2% בהון המניות של החברה), ישנה סטייה מהטווח התחזית של התחזית המעודכנת באחוזים בודדים. למידע נוסף ראה תחת פרק "השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה" בעמוד 62 בדוח זה.

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		
	1-12.19	1-12.20	
גידול של כ-10 מיליון ש"ח נובע מרכישת נכסים חדשים וכן מנכסים שהקמתם הושלמה, גידול זה קוּזַז ע"י קיטון בגין תוכנית הקלות מדורגת שניתנה בנכסים המסחריים, למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 62 בדוח זה	759	769	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	63	62	עלות השכרת הנכסים
הקיטון נובע בעיקר מהשפעת ירידת המדד בתקופה ומירידה בשווי עקב השפעת משבר הקורונה על נכסי החברה	847	(144)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
	45	49	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון נובע משינוי בהפרשי הצמדה ושער ומחסכון בריבית הריאלית	142	108	הוצאות מימון, נטו בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
	309	111	הוצאות מיסים על ההכנסה
	1,070	289	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום 31.12.19	ליום 31.12.20	
הירידה נובעת בעיקרה מסיווג נכס בית פלאפון לשעבר לנדל"ן בהקמה בקיזוז סיווג נכס מרלוג מודיעין לנדל"ן מניב	12,360	12,252	סך נדל"ן להשקעה מניב
לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,020 מיליון ש"ח	(1,060)	(222)	הון חוזר
העלייה נובעת בעיקרה מהנפקת אגרות חוב, נטו מירידה בשל פרעון אגרות חוב ופרעון אשראי לזמן קצר	5,520	6,028	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה, מהנפקת ההון ובקיזוז חלוקות דיבידנד	6,103	6,316	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-496 מיליון ש"ח לעומת סך של 461 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

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

1. מסגרות אשראי מבנקים בסך של 700 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 1,020 מיליון ש"ח.

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

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

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכם לסך של 222 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. בחודש פברואר 2021 לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי גייסה החברה אגרות חוב בהיקף של 450 מיליון ש"ח, מח"מ כ-9 שנים וריבית אפקטיבית משוקללת כ-1%. בנוסף לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ-1,020 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-6.8 מיליארד ש"ח, מתוכן 6.4 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-13 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31.12.20 הסתכם לסך של 6.32 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 15.42 ש"ח). (*)
ההון העצמי ליום 31.12.19 הסתכם לסך של 6.10 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 16.02 ש"ח).

(*) ראה הסבר לקיטון מול שנת 2019 בעמוד 96 בדוח זה.

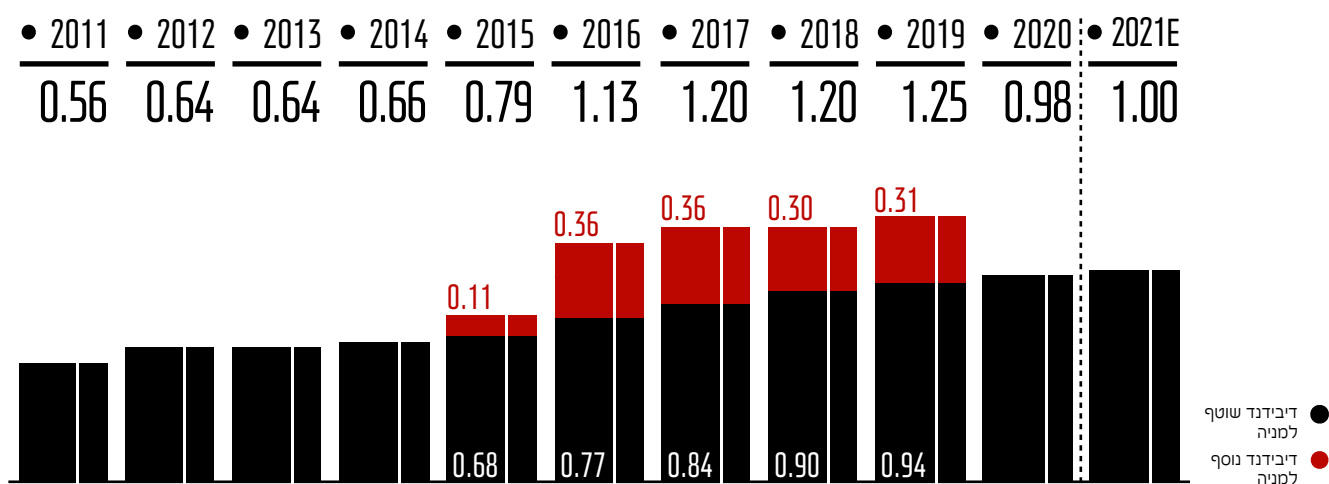
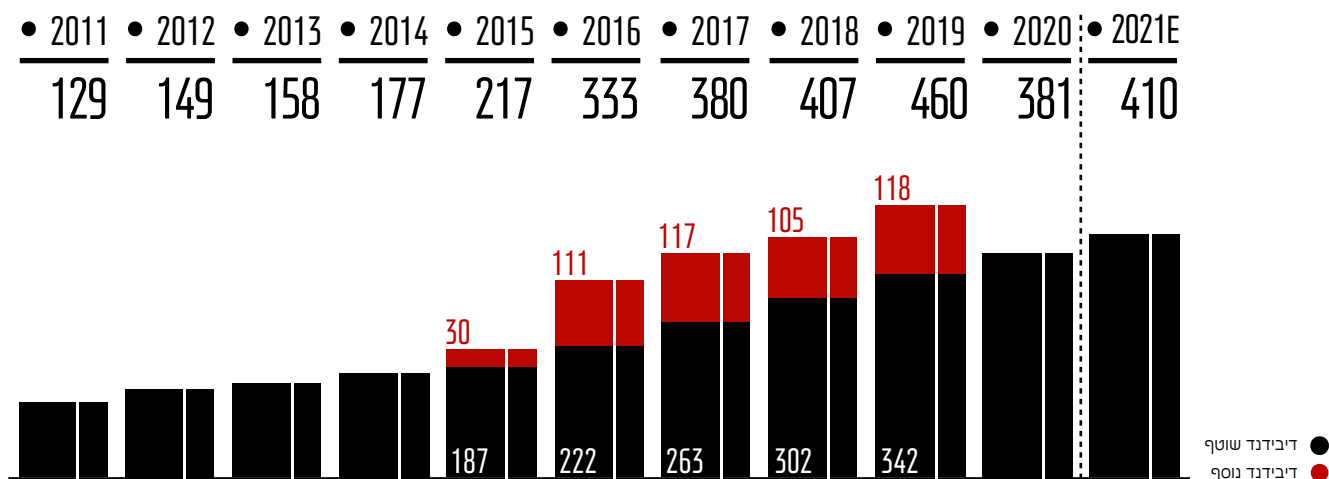
מדיניות דיבידנד

בחודש מרץ 2020, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2020 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 98 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם סך של 24 אגורות למניה עבור כל רבעון וברבעונים השלישי והרביעי ישולם סך של 25 אגורות למניה עבור כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי 2020, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2020 בסך של 24 אגורות למניה, לכל רבעון ובחודש אוגוסט ונובמבר על חלוקת דיבידנד לרבעונים השלישי והרביעי של שנת 2020 בסך של 25 אגורות למניה, לכל רבעון. בנוסף, במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2019 בסך של 31 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח), סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו כ-499 מיליון ש"ח.

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 בחודש מרץ 2021, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2021 בסך של 25 אגורות למניה (102 מיליון ש"ח).

מדיניות דיבידנד



במבט קדימה

החברה פועלת לאורך שנים על פי אותה אסטרטגיה ארוכת טווח שעיקרה, חיזוק פורטפוליו הנכסים שלה על ידי רכישות נכסים חדשים ועל ידי הקמה וייזום של נכסים נוספים, זאת במקביל לשילוב מאוזן בין הקצאת הון והקצאת חוב על מנת לספק לחברה את המקורות הראויים לשרת את צרכיה תוך שאיפה מתמדת למצוינות.

החברה ממשיכה לבחון האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינוי אפשרי בטעמים ובצרכים של השווכרים ולשינויים באופי ובתחומי התעסוקה במשק וכן לבחון האם נדרשים שינויים בקשר לקצב ההתקדמות בפרויקטים בייזום ובבניה ולאסטרטגיות ומהלכי השיווק שלה, וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכללית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בלקוחות החברה.

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

שמעון אבודרהם
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך:
7 במרץ 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

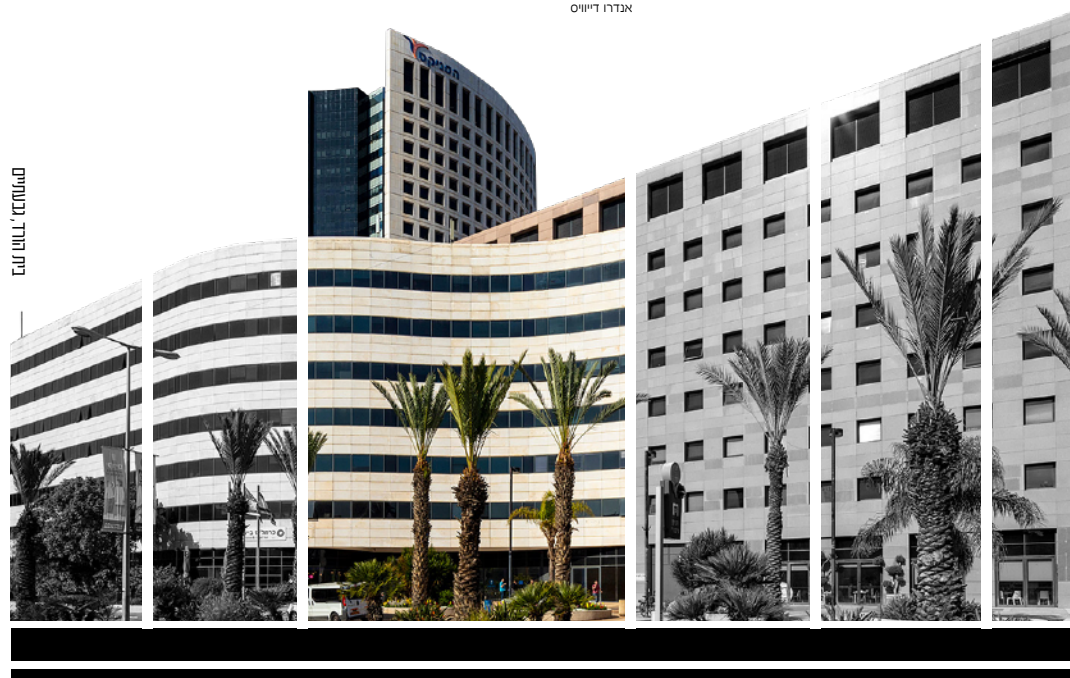
04. נספח ד'
גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

05. נספח ה'
דוח בסיסי הצמדה

06. נספח ו'
דוחות נפרדים

” מערכות יחסים
בונות אמון. אמון מניע רווחים ”

אנדרו דייוויס



01.

נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים

נספח א' נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב דוחות כספיים 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

מסמך הלירי, בני ברק - הימיה



1.1 מאזנים מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר

2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף		
71,732	619,750	מזומנים ושווי מזומנים
-	50,160	השקעה בניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד
21,439	34,551	לקוחות
830	379	נכסי מס שוטפים, נטו
35,086	26,086	חייבים ויתרות חובה
129,087	730,926	
רכוש בלתי שוטף		
12,847,643	12,718,390	נדל"ן להשקעה
620,954	1,222,883	נדל"ן להשקעה בהקמה
13,468,597	13,941,273	
104,655	121,569	יתרות חובה לזמן ארוך
37,472	36,698	רכוש קבוע, נטו
13,610,724	14,099,540	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
13,739,811	14,830,466	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות		
932,172	661,575	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
20,050	16,816	ספקים ונותני שירותים
36,729	89,749	התחייבויות מס שוטפות, נטו
171,522	148,139	זכאים ויתרות זכות
115,610	57,805	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,276,083	974,084	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות		
4,739,360	5,998,148	אגרות חוב
204,911	90,097	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	הפרשות
89,666	78,846	אחרות
1,310,054	1,356,761	מסים נדחים, נטו
6,360,474	7,540,335	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון		
6,103,298	6,316,093	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(44)	(46)	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,103,254	6,316,047	סך-הכל הון
13,739,811	14,830,466	סך-הכל התחייבויות והון

1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
742,877	793,123	798,356	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
64,398	65,571	64,152	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
678,479	727,552	734,204	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
269,965	890,768	(162,915)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
948,444	1,618,320	571,289	
51,086	52,695	56,627	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
(54)	1,252	2,081	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
897,412	1,564,373	512,581	רווח מפעולות רגילות
-	(23,801)	-	הוצאות מימון חד פעמיות ממימון מחדש/פרעון מוקדם
(175,285)	(146,617)	(111,413)	הוצאות מימון, נטו
722,127	1,393,955	401,168	רווח לפני מסים על ההכנסה
(155,240)	(323,532)	(111,713)	מסים על ההכנסה
566,887	1,070,423	289,455	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:			
566,891	1,070,425	289,457	בעלים של החברה האם
(4)	(2)	(2)	זכויות שאינן מקנות שליטה
566,887	1,070,423	289,455	

נספח א' נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב מידע נוסף

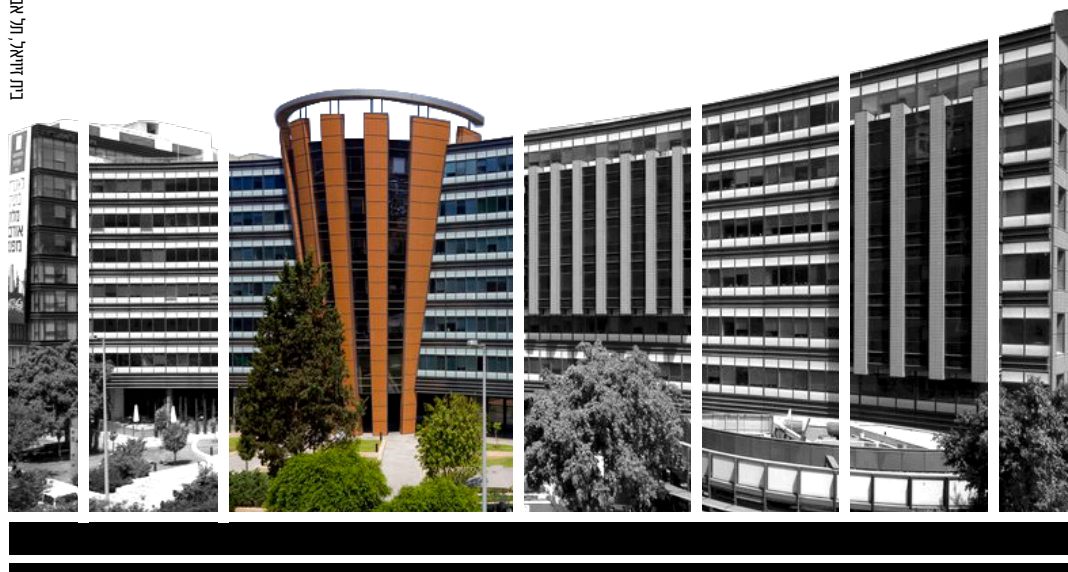
התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 בדצמבר 2020

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואה בנקאית לז"ק	אגרות חוב	
655,129	29,984	4,610	95,085	525,450	חלויות שוטפות
536,093	5,762	4,881	-	525,450	שנה שנייה
554,598	5,762	-	-	548,836	שנה שלישית
554,598	5,762	-	-	548,836	שנה רביעית
4,368,966	72,801	-	-	4,296,165	שנה חמישית ואילך
6,669,384	120,071	9,491	95,085	6,444,737	סך הכל פירעונות
80,436					יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
6,749,820					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

”ההתקדמות היא
בלתי אפשרית ללא שינוי”

מורג ברנרד שו

תחילת דרכו, תל אביב



02.

נספח ב' היבטי ממשל תאגידי

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

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, למועד הדוח מכהנים בחברה שבעה חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה נתן חץ, אבירם ורטהים, מוטי ברזילי, איל גבאי, גד פניני, נירה דרור ויעל אנדורן קרני). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2020.

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

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים, מתוכם 7 (שבעה) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 5 (חמישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")¹. בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי וחשבונאי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה והליווי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה.

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

2.1 גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

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

שם הדוח ונושא	מועד הדיון בדוח בוועדת הביקורת
דוח ביקורת בנושא: ניהול התקשרויות עם שוכרים;	30 ביוני, 2020
דוח ביקורת בנושא: חניון אטריום;	24 בספטמבר, 2020
דוח ביקורת בנושא עסקאות בעלי עניין;	24 בדצמבר, 2020
דוח ביקורת בנושא יישום המלצות הביקורת הפנימית;	24 בדצמבר, 2020
דוח ביקורת בנושא מערך הביקורת הפנימית בחברה;	24 בדצמבר, 2020

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

דין וחשבון 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 שתיים עשרה ישיבות והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים קיימה ארבע ישיבות.

2.3 תכנית אכיפה פנימית

ביום 17 למאי 2012, אימצה החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה 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. התכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון אופן פרסומם של דיווחים מידיים, איתור, אישור ודיווח על עסקאות המעוררות חשש לעניין אישי של נושאי משרה או בעלי שליטה, איסור שימוש במידע פנים, מניעת תרמית ומניפולציה, קיום מנגנוני פיקוח, דיווח ובקרה וכן קביעת כללי פעילות והתנהגות לצד תהליכי עבודה שמטרתם ליצור בקורות על תהליכים מרכזיים בנושאים המוסדרים במסגרתם, דרכי טיפול והפקת לקחים.

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

2.4 שכר רואי חשבון

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

שכר טרחת רואי חשבון מאושר על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים. שכר הטרחה נקבע בשיטה גלובלית. להלן שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל חברות מאוחדות מהותיות בקבוצה (באלפי ש"ח):

שם החברה	שם רואי חשבון	שנת 2020 ⁽¹⁾		שנת 2019 ⁽¹⁾	
		שירותי ביקורת	שירותים אחרים	שירותי ביקורת	שירותים אחרים
אמות השקעות בע"מ	ברייטמן אלמגור זוהר ושות' (אש"ח)	646	181	600	117
	שעות עבודה	2,885	384	3,024	196
קבוצת חברות אילות	זיו האפט רואי חשבון (אש"ח)	331	-	297	-
	שעות עבודה	1,780	-	1,700	-
	סה"כ שעות עבודה	4,665	384	4,724	196

(1) לא כולל אחרים בסך של 30 אלפי ש"ח

2.5 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.

”תאמין שאתה יכול
ואתה כבר בחצי הדרך לשם”

תיאודור רוזוולט

התאגדות



03.

נספח ג' הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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 הוגן של נדל"ן מניב

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40-13 IFRS. בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. ברבעונים הראשון והשלישי מסתמכת הנהלת החברה על מכתבי העדר שינויים ממעריכים חיצוניים וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי. בעקבות משבר הקורונה, ברבעון הראשון הסתמכה החברה על אומדני שווי שנתקבלו ממעריכים מקצועיים חיצוניים, אשר בחנו את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, על נכסי החברה.

בקביעת השווי ההוגן 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

הליכים משפטיים

בהמשך למתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020 בביאור 18א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 23 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ-61 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-56 מיליון ש"ח, בגין נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-20 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.

פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.

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

מטבע הדברים בנוגע להליכים משפטיים, הערכותיהם של היועצים החיצוניים, כמו גם התייחסותה של החברה להערכתם, מושפעים בשלב המשפטי בו מצוי ההליך, ניסיון משפטי נצבר במקרים דומים, וניסיונם של המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של כל הליך משפטי קיימת אי ודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של 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 לגביה.

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

”אם אתה מסוגל לחלום,
אתה מסוגל גם לבצע”

וולט דיסני

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 31.12.2020 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סה"כ	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ב')	(באלפים)
	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	2.7.12	מועד הנפקה
	465,000	423,287	276,047	241,941	343,950	ערך נקוב במועד ההנפקה
6,419,095	799,555	2,068,983	1,085,213	1,649,616	815,728	ערך נקוב ליום 31.12.20
6,435,355	799,555	2,068,983	1,085,213	1,649,616	831,988	ערך נקוב צמוד ליום 31.12.20
6,488,226	788,562	2,024,339	1,098,310	1,730,681	846,334	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.20
6,803,345	811,548	2,136,225	1,052,874	1,913,555	889,143	שווי בורסאי ליום 31.12.20
84,057	4,927	5,761	27,322	26,258	19,789	ריבית שנצברה ליום 31.12.20
	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 31.12.2020 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).	7.0	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'), כגבוה.	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 13.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;		עומדים בתנאי

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

4.2
נתונים עדכניים ליום 31.12.2020 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;	6.3	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).	7.0	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 13.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה 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 31.12.2020 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;	6.3	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).	7.0	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ה'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 13.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה 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 31.12.2020 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;	6.3	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).	7.0	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 13.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה 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 31.12.2020 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;	6.3	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).	7.0	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ז'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 13.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה 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

”או שאמצא דרך
או שאסלול אותה”

פיליפ סידני

ממלך לוס אנג'לס, תל אביב



05.

נספח ה' דוח בסיסי הצמדה

נספח ה'

דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 31 בדצמבר, 2020 (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	-	601,764	601,764
השקעה בני"ע הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	50,160	50,160
לקוחות	-	31,970	31,970
נכסי מס שוטפים, נטו	-	52	52
חייבים ויתרות חובה	5,262	11,345	33,852
5,262	701,139	11,397	717,798
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
119,319	-	318,082	437,401
18,663	3,085	28,257	50,005
143,244	704,224	357,736	1,205,204
סך נכסים כספיים			
נדל"ן להשקעה			
-	-	13,401,813	13,401,813
-	-	36,725	36,725
-	-	13,438,538	13,438,538
143,244	704,224	13,796,274	14,643,742
סך הנכסים לא כספיים			
התחייבויות שוטפות			
530,069	101,534	-	631,603
-	15,952	-	15,952
-	-	88,894	88,894
84,057	38,486	23,236	145,779
-	57,805	-	57,805
614,126	213,777	112,130	940,033
סך התחייבויות שוטפות			
התחייבויות שאינן שוטפות			
5,745,098	253,050	-	5,998,148
5,745,098	253,050	-	5,998,148
6,359,224	466,827	112,130	6,938,181
סך התחייבויות כספיות			
מיסים נדחים			
-	-	1,300,299	1,300,299
-	-	16,483	16,483
-	-	72,732	72,732
-	43,249	1,346,265	1,389,514
6,359,224	510,076	1,458,395	8,327,695
סך ההתחייבויות לא כספיות			
סך ההתחייבויות			
(6,215,980)	237,397	245,606	(5,732,977)
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים			

”סוד ההצלחה
הוא דביקות במטרה”

בנג'מין דיזראלי

לוקי, רמט, 1000-10000 מ' ריבוע



06.

נספח ו' דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים
לאחר הדוחות הכספיים
המאוחדים של החברה

125 דוחות כספיים מאוחדים

בית פסח, פתח תקווה

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהפוכיות
בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כדור
ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ
בישראל, המחזיקה בה כ- 57%.

אמות השקעות מבית
אלון חץ



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2020**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
125	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
126	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
127	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
128	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
129	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
130 - 132	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
134-133	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
135-197	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ביקורנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אמות השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2020. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2020.

ביקורנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו, מיום 7 במרץ 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון המבקרים האחרים.

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

תל אביב, 7 במרץ 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
 מרגי אבן עאמר 9
 נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

ביקורנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **אמות השקעות בע"מ** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ועל הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות ועסקאות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-27% וכ-32% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-33% כ-36% וכ-39%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 הסתכמה לסך של כ-204,801 אלפי ש"ח וכ-290,564 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק ברווחיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ו-2018 הסתכם לסך של כ-4,126 אלפי ש"ח, כ-35,064 אלפי ש"ח וכ-19,600 אלפי ש"ח, בהתאמה.

הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון, ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקורנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו מיום 7 במרץ 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריתמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 7 במרץ 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
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
57,360	601,764	4	רכוש שוטף
-	50,160	5	מזומנים ושווי מזומנים
19,846	31,970	6	השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
151	52	17	לקוחות
40,544	33,852	7	נכסי מס שוטפים, נטו
117,901	717,798		חייבים ויתרות חובה
			סך-הכל רכוש שוטף
			רכוש בלתי שוטף
12,359,772	12,252,169	9	נדל"ן להשקעה
550,354	1,149,644	9	נדל"ן להשקעה בהקמה
12,910,126	13,401,813		
478,446	437,401	10	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
30,612	50,005	8	יתרות חובה לזמן ארוך
37,458	36,725		רכוש קבוע, נטו
13,456,642	13,925,944		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
13,574,543	14,643,742		סך-הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
837,640	631,603	11	אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
18,904	15,952	12	ספקים ונותני שירותים
36,714	88,894	17	התחייבויות מס שוטפות, נטו
169,323	145,779	13	זכאים ויתרות זכות
115,610	57,805	13	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,178,191	940,033		סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
4,739,360	5,998,148	14	אגרות חוב
202,647	-	15	הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,483	16,483	18	הפרשות
82,460	72,732	16	אחרות
1,252,148	1,300,299	17	התחייבויות מסים נדחים
6,293,098	7,387,662		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
		19	הון
6,103,298	6,316,093		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(44)	(46)		זכויות שאינן מקנות שליטה
6,103,254	6,316,047		סך-הכל הון
13,574,543	14,643,742		סך-הכל התחייבויות והון

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

7 במרץ, 2021			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	שמעון אבודרהם מנהל כללי	יהודית זינגר משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2018	2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
707,672	759,064	768,533	20	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
61,290	62,882	61,898	21	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
646,382	696,182	706,635		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
262,975	847,259	(143,640)		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
909,357	1,543,441	562,995		
44,531	45,150	49,562	22	הוצאות הנהלה וכלליות
2,010	2,015	2,019		תרומות
(48)	962	1,768		הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
862,864	1,495,314	509,646		רווח מפעולות רגילות
6,618	6,314	4,751	23	הכנסות מימון
(171,591)	(148,827)	(112,698)	23	הוצאות מימון
-	(23,801)	-	23	הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם
(164,973)	(166,314)	(107,947)		הוצאות מימון, נטו
18,656	50,030	(992)	10	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
716,547	1,379,030	400,707		רווח לפני מסים על ההכנסה
(149,660)	(308,607)	(111,252)	17	מסים על ההכנסה
566,887	1,070,423	289,455		רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:				
566,891	1,070,425	289,457		בעלים של החברה
(4)	(2)	(2)		זכויות שאינן מקנות שליטה
566,887	1,070,423	289,455		
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):				
בסיסי				
1.69	2.96	0.74		סך-הכל
בדילול מלא				
1.68	2.95	0.74		סך-הכל
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש				
בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)				
336,320	362,016	389,183		בסיסי
337,282	363,219	389,494		בדילול מלא

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
566,887	1,070,423	289,455
(18)	(37)	-
566,869	1,070,386	289,455
566,873	1,070,388	289,457
(4)	(2)	(2)
566,869	1,070,386	289,455

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השוניים בחו

סד-הכל	זכויות שאינן	מיוחס לבעלי	קרן הון בגין	עסקאות תשלום	מבוסס מניות	מכירה על	מניות	הון המניות
סד-הכל	מקנות	שלטת	של התברר	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון עצמי	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,103,254	(44)	6,103,298	2,458,289	7,143	3,216,379	421,487		
289,455	(2)	289,457	289,457	-	-	-		-
289,455	(2)	289,457	289,457	-	-	-		-
397,404	-	397,404	-	-	369,904	27,500		
17,800	-	17,800	-	(2,200)	18,859	1,141		
6,959	-	6,959	-	6,959	-	-		
329	-	329	-	329	-	-		
(499,154)	-	(499,154)	(499,154)	-	-	-		-
6,316,047	(46)	6,316,093	2,248,592	12,231	3,605,142	450,128		

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הנפקת הון מניות ומימוש כתבי אופציה
מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מייחס לבעלי המניות של החברה	התאמות הנובעות מורגום דוחות		קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	תקבילים על חשבון כתבי אופציות	על פרימיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח	
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח					
4,836,823	(42)	4,836,865	37	1,834,332	8,144	15,466	2,590,924	387,962	יתרה ליום 1 בינואר 2019
1,070,423	(2)	1,070,425	-	1,070,425	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(37)	-	(37)	(37)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
1,070,386	(2)	1,070,388	(37)	1,070,425	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
576,535	-	576,535	-	-	-	(15,466)	562,974	29,027	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
59,877	-	59,877	-	-	(7,102)	-	62,481	4,498	מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה
5,767	-	5,767	-	-	5,767	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
334	-	334	-	-	334	-	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
(446,468)	-	(446,468)	-	(446,468)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
6,103,254	(44)	6,103,298	-	2,458,289	7,143	-	3,216,379	421,487	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השוניים בהון

סד-הכל סד-הכל הון עצמי	זכויות שאין מקנות שליטה	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות הנובעות מתגום דוחות		קרו הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות		פרמיה על מניות	הון המניות	
			כספיים של פעילות חוץ	עודפים		אופציות	מניות			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,297,445	(38)	4,297,483	55	1,686,909	7,476	-	2,237,642	365,401		יתרה ליום 1 בינואר 2018
566,887	(4)	566,891	-	566,891	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(18)	-	(18)	(18)	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
566,869	(4)	566,873	(18)	566,891	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
330,857	-	330,857	-	-	-	15,466	298,010	17,381		הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
55,132	-	55,132	-	-	(5,320)	-	55,272	5,180		מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה
5,655	-	5,655	-	-	5,655	-	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
333	-	333	-	-	333	-	-	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
(419,468)	-	(419,468)	-	(419,468)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושוולם
4,836,823	(42)	4,836,865	37	1,834,332	8,144	15,466	2,590,924	387,962		יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
566,887	1,070,423	289,455
(152,749)	(609,109)	206,407
414,138	461,314	495,862
(794,122)	(1,375,472)	(692,149)
107,420	-	-
5,481	5,952	5,232
-	6,701	-
-	-	(49,908)
(782)	(2,439)	(1,559)
(682,003)	(1,365,258)	(738,384)
(37,391)	(38,349)	(242,613)
(419,468)	(446,468)	(499,154)
330,857	576,535	397,404
652,585	1,003,480	1,804,876
55,132	59,146	17,800
(264,962)	(408,588)	(527,233)
(65,334)	(82,155)	(164,154)
251,419	663,601	786,926
(16,446)	(240,343)	544,404
314,149	297,703	57,360
297,703	57,360	601,764

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
 תמורה ממימוש נכסים, נטו ממס
 פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 תמורה ממימוש חברה המטופלת בשיטת השווי מאזני
 השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

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

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			א.
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
(262,975)	(847,259)	143,640	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(18,656)	(50,030)	992	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,455)	(873)	381	שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,250	2,500	34,850	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
(9,181)	(29,086)	(52,553)	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה
3,601	869	(1,023)	הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
5,988	6,101	7,288	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
107,970	284,533	48,151	מסים נדחים, נטו
15,358	-	-	תשלום מסים בגין מימוש נכסים - מיוחס לפעילות השקעה
1,321	4,144	6,131	אחרות, נטו
<u>(153,779)</u>	<u>(629,101)</u>	<u>187,857</u>	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
904	(1,106)	(12,124)	ירידה (עליה) בלקוחות
(1,969)	(3,495)	2,244	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
4,279	(10,667)	1,569	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(686)	(4,549)	201	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(35)	(22)	(514)	ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(1,463)	39,831	27,174	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות
<u>1,030</u>	<u>19,992</u>	<u>18,550</u>	
<u>(152,749)</u>	<u>(609,109)</u>	<u>206,407</u>	

עסקאות שלא במזומן			ב.
15,072	99,473	9,334	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
<u>-</u>	<u>731</u>	<u>-</u>	מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

מידע נוסף			ג.
189,858	183,663	198,306	ריבית ששולמה
3,875	5,640	16,401	ריבית שהתקבלה
54,893	14,596	11,217	מסים ששולמו (*)
-	3,448	57	מסים שנתקבלו
<u>4,250</u>	<u>2,500</u>	<u>34,850</u>	דיבידנד שנתקבל

(*) מסים ששולמו 2018 כוללים מסי שבח בגין מכירת נכסים ומסים ששולמו בגין הסכם שומות (ראה באור 17 ו-17ח2)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. עסקיה של הקבוצה:

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים בישראל, וכן בייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה. בבעלות הקבוצה, במישרין ובעקיפין, נכסים הכוללים משרדים, מרכזים מסחריים, מכולים, תחנות אוטובוס מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה ולוגיסטיקה. החברה מוחזקת ע"י חברת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ בשיעור של 57%. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בת"א.

ב. הגדרות:

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

ג. השלכות משבר הקורונה על פעילותה העסקית של החברה:

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

במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו על הציבור במהלך שנת 2020 שלושה סגרים, בהם הוטלו מגבלות חמורות על תנועה ועל התקהלות אנשים תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי.

הסגר הראשון, שהיה החמור ביותר, הוטל ב- 14 במרץ 2020 ונמשך כחודש וחצי ובמהלכו הוחלט על סגירת כלל המשק לרבות מערכת החינוך ומקומות התרבות, הבילוי והפנאי וכן הוטלו מגבלות חמורות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי ונאסרה התקהלות אנשים במרחב הציבורי. בשלב מסוים אף הוגבלה באופן מוחלט היציאה אל המרחב הציבורי למעט פעילות של גופי ביטחון וחרום ולמעט פעילות עסקים חיוניים (כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים). בתחילת מאי 2020 אומצה על ידי הממשלה אסטרטגיית יציאה מהסגר כחלק מצעדי חזרה לשגרה בצל המגפה ובהדרגה הותרה פתיחתם של בתי העסק השונים בכפיפות וזאת ביחס לכלל המגזרים במשק ("התו הסגולי").

שני סגרים נוספים הוטלו באמצע ספטמבר 2020 (ערב ראש השנה) ובסוף דצמבר 2020 וגם במהלכם שבו והוטלו מגבלות חמורות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי לרבות סגירת חנויות רחוב ומרכזים מסחריים (למעט פעילות עסקים חיוניים כמתואר לעיל) ולרבות סגירת מערכת החינוך ומקומות התרבות, הבילוי והפנאי. כמו כן נאסרה התקהלות אנשים במרחב הציבורי.

גם במהלך התקופות שבין הסגרים, הוטלו לסירוגין הגבלות מסוימות על תנועה ועל התקהלות אנשים, תוך פגיעה בהיקף ואופי הפעילות במגזר העסקי, הציבורי והפרטי.

כתוצאה מהסגרים הנ"ל נותרו חנויות רחוב והמרכזים מסחריים סגורים במשך שבועות ארוכים כאשר היציאה מהסגר השלישי החלה רק באמצע פברואר 2021 בכפיפות לתנאי התו הסגולי.

לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרתו מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה כנגד נגיף הקורונה. לפי פרסומי הממשלה, עד למועד פרסום דוח זה חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי המדינה החל מגיל 16 ומעלה והמבצע עודנו נמשך. מחקרים ומידע שפורסמו לאחרונה על ידי משרד הבריאות וקופות החולים מלמדים כי יעילות החיסון גבוהה מאוד, הן במניעת הדבקה והן במניעת תחלואה קשה, בכל קבוצות הגיל. נכון למועד פרסום דוח זה, זכאי רק ציבור המתחסנים והמחלימים מקורונה להיכנס למתחמי תרבות, בילוי ופנאי, וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות.

מאז פרוץ המגפה קבלה החברה פניות רבות מלקוחות החברה במתחמי המשרדים והמסחר בבקשות לדחיות, הפחתות, פריסות וביטולים של תשלומי שכירות וניהול בגין התקופות עליהן חלו המגבלות ו/או הסגרים או חלקן. יובהר כי לעמדת החברה הסכמים יש לקיים והיא פעלה ופועלת לאכוף את הסכמי השכירות החתומים עמה. במקרים פרטניים החברה אפשרה פריסת תשלומים לשוכרי משרדים. במהלך כל תקופת הדוח ואף נכון למועד פרסומו, הגבייה של דמי השכירות והניהול משוכרי המשרדים, מתנהלת כסדרה.

ביחס למרכזים המסחריים שלה, גיבשה החברה תכנית הקלות מדורגת בנוגע לתשלומי דמי שכירות וניהול במהלך תקופות הסגר ובמהלך התקופות בהן התנהלה פעילות חלקית בלבד: בגין התקופות בהן המרכזים המסחריים היו סגורים לא נגבו על ידי דמי שכירות ודמי ניהול ואילו בגין התקופות בהן היתה פעילות חלקית, נשאו השוכרים בדמי שכירות בשיעור של אחוזים מהפדיון, בהתאם לקבוע בהסכמי השכירות עמם וכן ניתנו להם הנחות מסוימות בדמי הניהול (והכל בכפוף להפחתה/התאמת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתכנית הסיוע ממשלתית). היקף ההקלות כאמור לשוכרי המרכזים המסחריים בתקופת הדוח מסתכם בסך של 64 מיליון ש"ח.

נכון למועד פרסום דוח זה, להערכת הנהלת החברה תמהיל פורטפוליו הנכסים המניבים של החברה המאוזן בין שימושים שונים: משרדים (51%), לוגיסטיקה ותעשייה (20%), סופרמרקטים (אשר פעלו ללא שינוי לאורך כל התקופה) (6%), מסחר חיוני אשר נותרו פתוחים לאורך כל תקופת הסגר כגון חנויות לממכר מזון, פארמה וכיו"ב (7%), ומסחר "לא חיוני" (14%) וכן הפיזור הגיאוגרפי הנרחב שלהם, עשויים לסייע/מסייעים לה להתמודד בצורה טובה עם השלכות אפשריות של המשבר על תוצאות פעילותה.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף שלה ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להמשיך ולהתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר, לרבות השפעות עתידיות, ככל שתתרחשנה. לחברה תזרים חזק ויציב, למעלה ממאה נכסים מניבים ונכסים בייזום והקמה בשווי כולל של כ-14 מיליארד ש"ח, מלוא נכסי החברה אינם משועבדים (למעט 2% אשר בבעלות עם שותפים), הנכסים במגוון שימושים ופיזור ענפי של שוכרים (כ-1,700 שוכרים) המאכלסים את הנכסים בשיעורי תפוסה גבוהים. כמו כן, לחברה יתרות מזומנים גבוהות, מסגרות אשראי לניצול בהיקפים משמעותיים, נגישות גבוהה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, מח"מ חוב ארוך אשר יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כל לי (המשך)

ג. השלכות משבר הקורונה על פעילותה העסקית של החברה (המשך):

החברה בצעה בדוחותיה התאמת שווי של נכסיה לירידת המדד בשנת 2020 וכן נלקחו בחשבון במסגרת הנחות העבודה, התאמת ההכנסות הצפויות משכירות וניהול בנכסיה של החברה לטווח הקצר.

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

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

הסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

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

בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

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

דוח על תזרימי המזומנים:

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

יישום תקנות ניירות ערך:

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

ב. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה אינה עולה על 12 חודשים.

ג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות

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

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

- נדל"ן להשקעה

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

- נדל"ן להשקעה (המשך)

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

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

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

- נדל"ן להשקעה בהקמה

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

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

- סיווג הסדרים משותפים כפעילויות משותפות או כעסקאות משותפות:

החברה מקיימת שליטה משותפת במספר ישויות. לצורך קביעת סוג ההסדר המשותף, בחנה החברה את זכויותיה ומחויבויותיה הנובעות מההסדר, תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, התנאים שסוכמו בין החברה לבין צד ג' אשר מקיים עמה שליטה משותפת בישויות וכן את מערכת ההסכמים בין החברה לבין הישויות (ראה באור 10).

ד. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

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

(2) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. דוחות כספיים מאוחדים:

כללי

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

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

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

רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים

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

ו. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת. קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר: "עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני ראה ביאור מדיניות חשבונאית ז' להלן. "פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

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

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

ז. השקעות בעסקאות משותפות:

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

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

ח. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הפרשה להפסדי אשראי:

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

י. נכסים פיננסיים:

(1) כללי

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

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

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

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

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

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

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נדל"ן להשקעה:

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

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

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

עלויות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח הרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (לרבות דוחות ביניים) נזקף במועד סגירת עסקת המימוש (Closing) לדוח הרווח או הפסד ומוצג כרווח או הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה במסגרת התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה. מרווח או הפסד זה מקוזזות עלויות ישירות למימוש הנכס כאמור לעיל.

יב. נדל"ן להשקעה בהקמה:

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

יג. עלויות אשראי:

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה מיידית במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים ו/או קבוצות מימוש כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, ו/או קבוצת המימוש כמוחזקים למכירה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף "נכס מוחזק למכירה".

טו. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

התחייבויות פיננסיות מסווגות כהתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן כנגד רווח או הפסד או כהתחייבויות פיננסיות אחרות.

(1) התחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות פיננסיות אחרות בקבוצה כוללות בעיקר אשראי לזמן קצר, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, אגרות חוב, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים.

התחייבויות פיננסיות אחרות מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. בתקופות שלאחר המדידה הראשונית נמדדות ההתחייבויות הפיננסיות האחרות, ככל שתוצאות מדידה כאמור הן מהותיות, על בסיס עלות מופחתת, כאשר עלויות המימון נזקפות ככלל לדוח הרווח או הפסד בהתבסס על שיטת הריבית האפקטיבית.

(2) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

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

(3) גריעת התחייבויות פיננסיות

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

טז. הכרה בהכנסה:

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

(1) הכנסות מדמי שכירות וניהול

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח רווח או הפסד עם הצטברותן על פני תקופת השכירות. בחוזי שכירות בהם דמי השכירות עולים בשיעור קבוע לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות, כל עוד היא מהותית, לדוח הרווח או הפסד באופן שווה לאורך כל תקופת השכירות.

ההכנסות נזקפות בדוחות הכספיים כל עוד גבייתן מוערכת כצפויה במועד ההכרה בהן וכאשר סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן.

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

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

(3) הכנסות ריבית

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הפרשות:

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

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

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

יז. תשלומים מבוססי מניות:

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

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

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

יח. תקבולים על חשבון כתבי אופציה:

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

יט. חכירות:

הקבוצה כחוכר

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

כ. חכירות (המשך):

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

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

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

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

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

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

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

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

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

הקבוצה כמחכיר

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

כא. מסים על הכנסה:

(1) כללי

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

(2) מסים שוטפים

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

(3) מסים נדחים

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. מסים על הכנסה (המשך):

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

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

כב. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור:

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

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

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

חשבונאות גידור

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

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

פעילות הגידור של הקבוצה כוללת את יחסי הגידור הבאים:

גידור שווי הוגן

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור (המשך):

הקבוצה ממשיכה ליישם את מודל חשבונאות הגידור של IAS39 כמדיניותה החשבונאית.

כג. רווח למניה:

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

כד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות		
132.766	132.634	3.215	תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020
133.561	133.561	3.456	ליום 31 בדצמבר 2019
%	%	%	שיעורי השינוי:
(0.60)	(0.69)	(6.97)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
0.30	0.60	(7.79)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
1.20	0.80	8.10	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית:

■ תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020. ליישום התיקון לא הייתה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2019	2020	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2020
		%
18,121	131,541	
39,239	470,223	0.08-0.21
57,360	601,764	

מטבע ישראלי:

מזומנים ויתרות בבנקים

פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

באור 5 - השקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

במהלך אוקטובר 2020, השקיעה החברה באגרות חוב של בנק בישראל. ההשקעה באגרות החוב נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

באור 6 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,651	26,525
3,824	8,298
4,821	5,522
26,296	40,345
(6,450)	(8,375)
19,846	31,970

חובות פתוחים

המחאות לגביה

הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,081	6,450
(1,261)	(30)
2,630	1,955
6,450	8,375

יתרה לתחילת השנה

סכומי חובות מסופקים שנמחקו

סכומים שהופרשו במשך השנה

יתרה לסוף השנה

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

ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,502	8,200	מוסדות ממשלתיים
2,288	297	שותפים בעסקאות משותפות
2,056	1,605	הוצאות מראש
4,406	1,865	הכנסות לקבל
6,676	8,055	הכנסות לקבל מהסדרים משותפים
3,249	1,280	מקדמות לספקים
5,294	5,262	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות המוצגות בשווי מאזני
8,073	7,288	אחרים
40,544	33,852	

באור 8 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
29,982	28,413	דמי שכירות לקבל לזמן ארוך
-	18,663	מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 14)
630	2,929	אחרים
30,612	50,005	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

א. הרכב ותנועה:

נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה
סך-הכל	בהקמה	להשקעה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,589,939	803,438	9,786,501
יתרה ליום 1 בינואר 2019		
1,076,319	79,813	996,506
-	(502,390)	502,390
388,141	161,665	226,476
8,468	8,468	-
847,259	(640)	847,899
12,910,126	550,354	12,359,772
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019		
234,625	232,352	2,273
-	(187,537)	187,537
-	207,099	(207,099)
391,565	332,474	59,091
9,137	9,137	-
(143,640)	5,765	(149,405)
13,401,813	1,149,644	12,252,169
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020		

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

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

ג. שיעור היוון:
שיעור ההיוון העיקרי ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו בין 6.1% ל- 7.25% בדומה לשנה קודמת.

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

רכישת מתחם לוגיסטי

ביום 3 במרץ 2021, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הסכם לרכישת מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חפץ חיים בתמורה לסך של 71 מיליון ש"ח. הנכס מושכר במלואו לתקופה של 10 שנים וצפוי להניב NOI בסך של 8.1 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה 50%).

פרוייקטים בבנייה

לחברה 4 פרויקטים בשלבי בנייה או לקראת התחלת הבנייה, אשר חלק החברה בהם הינו כ-94 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הצפוי הכולל בפרוייקטים אלו הינו כ-1.2 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפוייה בהם במהלך 5 השנים הבאות הינה 0.8 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

אמות חולון

ביולי 2016 זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט מבנה משרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה. על פי העסקה, בתמורה להעמדת המקרקעין לפרוייקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, החברה תתכנן ותקים את הפרוייקט ובתמורה העירייה תחזיר לחברה את חלק החברה בפרוייקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-99 שנים נוספות. הפרוייקט מוקם על חטיבת קרקע בשטח של כ-11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה ושדרות ירושלים. בצומת זו, עתידה להיות מוקמת תחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה (על פי פרסומי נת"ע בעתיד תחובר תחנה זו לתחנת קו מטרו M3). הפרוייקט כולל מגדל משרדים בן 22 קומות בשטח עילי כולל של כ-61 אלף 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, הפרוייקט נמצא בשלבי גמר של המבנה העילי וכן של מרתפי החניה, כאשר הפרוייקט עתיד להסתיים במהלך שנת 2021 (לא כולל עבודות התאמה לשוכרים). היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרוייקט מוערך על ידה בסך של כ-570 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי, הושקעו בנכס כ-396 מיליון ש"ח.

אמות מודיעין

בדצמבר 2016, רכשה החברה מרשות מקרקעי ישראל מגרש בשטח של כ-34 דונם באזור התעשייה במודיעין, וזאת תמורת סך של כ-70 מיליון ש"ח, עבור דמי חכירה מהוונים והוצאות פיתוח. במאי 2018, התקשרה החברה עם חברת שופרסל בע"מ (להלן: "שופרסל") בהסכם לפיו תמכור החברה לשופרסל 25% מזכויות החכירה במקרקעין. החברה הובילה תב"ע להגדלת שטחי הבנייה במגרש, להיקף של כ-53 אלף מ"ר (התב"ע תקפה). במסגרת ההתקשרות בין הצדדים הוסכם כי הם יקימו במשותף, מרכז לוגיסטי בשטח של כ-42.7 אלף מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של כ-9 אלף מ"ר. המרכז הלוגיסטי יושכר במלואו לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה. זאת ועוד, על פי ההסכם בין הצדדים, המרכז הלוגיסטי החל להניב הכנסה החל מאמצע חודש יולי 2020 ומוין מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרוייקט נאמד בכ-420 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה הינו 75% ומוערך בכ-320 מיליון ש"ח). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת בסך של כ-26 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הפרוייקט נמצא בעבודות הגמר במרלוי"ג בדגש על עבודות קבלן האוטומציה וכן לקראת התחלת עבודות הגמר מבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס כ-282 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%).

מתחם הלח"י

בחודשים יולי ונובמבר 2018, חתמה החברה על הסכם ותוספת להסכם, בהתאמה, עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ (להלן: "אלייד") לפיו תמכור אלייד לחברה מחצית מזכויות החכירה המהוונות (בכפוף לחתימת אלייד על הסכם חכירה מהוון חדש עם רשות מקרקעי ישראל) במגרש בשטח של כ-16.4 דונם ברחוב הלח"י בבני-ברק תמורת סך של כ-100 מיליון ש"ח. 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 על המגרש, שיכלול כ-82 אלף מ"ר עילי הכולל 40 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרוייקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,200 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). הפרוייקט נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים של עבודות דיפון, חפירה וביסוס.

חניון ToHa2

השותפות מצויות בעבודות הכנה להקמת החניון במתחם תוצרת הארץ שלב ב'. נכון לתאריך הדוח הפרוייקט נמצא בשלבי סיום עבודות דיפון החניון.

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

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

פרוייקטים בשלבי תכנון וייזום

לחברה 5 פרויקטים בשלבי התכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקים. חלק החברה בהם הינו כ-185 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרוייקטים לשנים הקרובות הינו כ-2.2 מיליארד ₪ (חלק החברה, בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם K בירושלים). עלות הבניה כוללת את רכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

ToHa 2 (תוצרת הארץ)

פרויקט משותף לחברה ולחברת גב-ים בע"מ (חלקו של כל צד 50%). בחודש אוגוסט 2018 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, להפקדה, תב"ע מקומית לתוספת זכויות בנייה (במסגרת ת"א 5000) להקמת מגדל משרדים נוסף במתחם, בשטח של כ-140 אלף מ"ר עילי ברוטו (חלק החברה 50%). במסגרת התוכנית תוכנן חיבור תת-קרקעי מהמתחם לתחנת המטרו לקווים M1 ו-M2 (בהתאם לפרסומי נת"ע) ולרכבת הכבדה תחנת השלום. היקף ההשקעה להקמת פרויקט ToHa2 (כולל תשלומים עבור מרכיב הקרקע) מוערך בסך של כ-2,000 מיליוני ₪ (חלק החברה 50%).

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 (המהווה את מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לעיר ירושלים. משך החכירה הינו לתקופה של 98 שנה, עם אופציה להארכת התקופה ל-98 שנים נוספות. המגרש מיועד להקמת מתחם לתעסוקה ומסחר מלווה רחוב עם אופציה למלונאות ודירור מיוחד להשכרה, 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%). הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של הפרויקט על המגרש, וניהולו כנכס מניב, כאשר חלקו של כל צד בפרויקט הינו 50%. ההשקעה בהקמת הפרויקט, כולל מרכיב הקרקע, מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,100 מיליון ₪ (חלק החברה כ-550 מיליון ₪). בשלב זה, נמצא הפרויקט בשלבי התכנון, כאשר עבודות החפירה עתידות להתחיל במהלך בשנת 2021.

מתחם ה-1000 ראשון לציון

בחודש יוני 2018, זכתה החברה במכרז לרכישת קרקע במתחם ה-1000 ראשון לציון מערב בתמורה לסכום של כ-30 מיליון ₪. על הקרקע זכויות בנייה להקמת מבנה לתעסוקה בשטח של כ-19 אלף מ"ר. נכון לתאריך הדוח הפרוייקט מצוי בשלבי תכנון ורישוי.

פליטת שלב ב'

החברה מתכוונת לממש את יתרת זכויות הבנייה בפרוייקט בהיקף של כ-17 אלף מ"ר ולהשלים זכויות בנייה נוספות על מנת לבנות מגדל תאום למגדל פליטת שלב א'.

אמות שאול

לחברה קרקע עם זכויות בנייה להקמת מבנים לתעסוקה בהיקף של כ-70 אלף מ"ר עילי (חלק החברה 50%). החברה השותפה לפרויקט הינה חברת סנה טרסק אינק.

ה. מידע נוסף:

למידע בדבר שעבודים ראה באור 18ב'.

ו. ניתוח רגישות:

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

בהתבסס על NOI שנתי בסך של כ-806 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) יביא לשינוי בשווי ההון בסך של כ-456 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% כ-351 מיליון ש"ח).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעה בחברות מוחזקות

(1) פירוט החברות המוחזקות של הקבוצה

היקף ההשקעה (*) בחברה מוחזקת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת		מדינת התאגדות	שם החברה המאוחדת
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2019	2020	2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%		
באיחוד מלא					
(395)	(414)	90%	90%	ישראל	אילות השקעות בנכסים בע"מ
121,041	109,257	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
117,752	130,687	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
398,837	436,051	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
81,426	90,258	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
87,093	90,734	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ
88,948	91,311	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
235,295	232,964	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
303,866	332,913	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
89,934	112,596	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
(602)	(1,132)	100%	100%	ישראל	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
428,099	449,712	100%	100%	ישראל	נס – פן בע"מ
באיחוד יחסי					
(3,795)	(3,795)	50%	50%	ישראל	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
33	2	50%	50%	ישראל	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
הסדרים משותפים					
28,099	28,190	50%	50%	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
32,941	24,279	49%	49%	ישראל	חוצות אלונים בע"מ (**)
36,963	36,787	50%	50%	ישראל	אמות שאול בע"מ (***)
58,898	60,694	50%	50%	ישראל	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
99,678	66,723	49%	49%	ישראל	זיואל בע"מ (**)
60,636	64,359	50%	50%	ישראל	רוני דו בע"מ

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

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

יתרת הלוואה		ריבית	תנאי הצמדה	שם החברה לה ניתנה הלוואה
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר			
2019	2020	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
75,000	75,000	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
64,000	56,000	3.22	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 3)	אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) בע"מ
93,600	93,600	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ
500,000	500,000	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ
345,000	359,500	3.22	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 3)	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ
28,000	1,500	3.22	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 3)	אילות השקעות בנכסים (נתניה) בע"מ
244,000	222,000	3.22	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 3)	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
135,500	135,500	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
100,000	100,000	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות (ת.מ.ר) 1994 בע"מ
90,000	50,100	3.22	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 3)	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
239,000	239,000	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
24,000	24,000	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
250,000	222,200	3.22	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 3)	נס פן בע"מ
9,484	9,863	2.62	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 4)	הסדרים משותפים
22,982	23,904	4	ללא הצמדה	חוצות אלונים בע"מ
18,517	18,407	-	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות שאול בע"מ
2,347	2,332	-	ללא הצמדה (ראה 2)	אמות שאול בע"מ
113,162	107,124	2.62	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
2,354,592	2,240,029			אמות דנישרא פארק אפק בע"מ

- (1) שטר הון.
(2) פריים + 1.5%.
(3) החל מיום 1 בינואר 2020, נושאת קרן החוב ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור 3.22% (חלף 2.5% בשנת 2019). שיעור הריבית, כולל הפרשי הצמדה, לא יפחת משיעור הריבית שנקבעה לעניין סעיף 3 לפקודת מס הכנסה.
(4) החל מיום 1 בינואר 2020, נושאת קרן החוב ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור 2.62% (חלף 4% בשנת 2019). שיעור הריבית, כולל הפרשי הצמדה, לא יפחת משיעור הריבית שנקבעה לעניין סעיף 3 לפקודת מס הכנסה.

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

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
67,350	95,848
67,350	95,848

זיואל בע"מ

(4) דיבידנדים שהתקבלו מעסקאות משותפות

בשנת 2020 התקבלו דיבידנדים בסך 34,850 אלפי ש"ח מעסקאות משותפות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
א. הרכב הסעיף

שיעור ריבית		שנתית ליום 31 בדצמבר	
ליום 31 בדצמבר		2020	
2019	2020	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	6,453	P+0.7	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ריבית שנצברה בהנפקת אגרות חוב אשראי לזמן קצר (ראה ב)
265,491	95,084		
265,491	101,537		
39,966	-	1.14-6.5	חלויות שוטפות הלוואות מתאגידים בנקאיים (ראה ג) אגרות חוב צמודות מדד
532,183	530,066		
572,149	530,066		
837,640	631,603		

ב. אשראי לזמן קצר

בחודש פברואר 2020, פרעה החברה את האשראי לזמן קצר בסך 265 מיליון ש"ח.
בחודש מרץ 2020, קיבלה החברה הלוואה לזמן קצר ממוסד בנקאי בהיקף כספי של 95 מיליון ש"ח, ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של 2.3% (P+0.7%) ותיפרע בחודש מרץ 2021.

ג. בחודש פברואר 2020, ביצעה החברה ביוזמתה פירעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של כ- 243 מיליון ש"ח (לא כולל עמלת פירעון מוקדם). ראה באור 15.

ד. **שעבודים** - ראה באור 18 ב'.

באור 12 - ספקים ומנותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		חובות פתוחים המחאות לפירעון
2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,943	12,061	
4,009	6,843	
15,952	18,904	

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

ליום 31 בדצמבר		א. זכאים ויתרות זכות
2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
84,057	110,731	ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך
1,265	1,242	התחייבויות לשותפים
19,348	18,341	הכנסות מראש
3,888	1,985	מוסדות
11,811	12,665	עובדים ומוסדות בגין שכר
21,589	21,167	התחייבויות לשלם
3,821	3,192	אחרים
145,779	169,323	סך הכל

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,554	10,554
105,056	47,251
115,610	57,805

ב. זכאים בגין נדל"ן להשקעה

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

באור 14 - אגרות חוב

א. אגרות חוב:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית נקובה
2019	2020	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2020
		%
109,304	-	4.9
109,304	-	
-	-	
1,287,675	846,334	4.8
418,486	415,995	
869,189	430,339	
1,753,728	1,730,681	3.2
-	-	
1,753,728	1,730,681	
1,103,227	1,113,358	3.39
-	109,457	
1,103,227	1,003,901	
1,003,668	2,024,339	1.14
-	-	
1,003,668	2,024,339	
-	804,011	2.44
-	-	
-	804,011	
13,942	9,491	5.5-6.5
4,394	4,614	
9,548	4,877	
4,739,360	5,998,148	

הרכב הסעיף

אגרות חוב (סדרה ג') - ג. להלן
בניכוי- חלויות שוטפות

אגרות חוב (סדרה ב') - ד. להלן
בניכוי- חלויות שוטפות

אגרות חוב (סדרה ד') - ה. להלן
בניכוי- חלויות שוטפות

אגרות חוב (סדרה ה') - ו. להלן
בניכוי- חלויות שוטפות

אגרות חוב (סדרה ו') - ז. להלן
בניכוי- חלויות שוטפות

אגרות חוב (סדרה ז') - ח. להלן
בניכוי- חלויות שוטפות

אגרות חוב לאחרים - ט. להלן
בניכוי - חלויות שוטפות

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ב. אגרות חוב (סדרה ג'):

החל מדצמבר 2009 ועד יוני 2015 הנפיקה החברה 762 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') צמודות מדד (בגין נובמבר 2009) ונשארו ריבית בשיעור של 4.9% לשנה. אגרות החוב עמדו לפירעון ב-8 תשלומים שנתיים שווים בסוף חודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2020. הריבית על אגרות החוב שולמה בכל דצמבר בין השנים 2010 עד 2020 (כולל). הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, היתה 3.55%. ביום 30 בדצמבר 2020 בוצע פדיון מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה ג').

ג. אגרות חוב (סדרה ב'):

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

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

- שינוי שליטה;
- 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, למסדות פיננסיות אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים בדוח על המצב הכספי המאוחד מורחב של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך הדוח על המצב הכספי בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב') כגבוה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב (סדרה ד'):

החל מיולי 2014 ועד מאי 2018 הנפיקה החברה 1,650 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') צמודות מדד (בגין יולי, 2014) ונושאות ריבית שנתית בשיעור 3.2% לשנה וניתנות לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) כדלקמן: (א) שני תשלומים בשיעור 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 כולל. (ב) ארבעה תשלומים בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2025-2028 כולל. תשלומי הריבית ישולמו ב-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2028 (כולל). הריבית האפקטיבית על אגרות החוב, היא 2.09%.

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

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

- הונה העצמי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, פחת במשך שני רבעונים רצופים מסך השווה ל- 1 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למסדות פיננסיות אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו BBB- (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות, על בסיס מאוחד, במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית (הלואה המהווה 7.5% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה או בסך של 180 מיליון ש"ח, צמוד, לפי הגבוה) או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- אגרות החוב (סדרה ד') כוללות הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;
- בנוסף, אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) שינוי שליטה; (4) הפסקת מסחר; (5) Cross Default וכיוצא בזה.

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ד. אגרות חוב (סדרה ה'):

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה ה') (המשך):

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הדומים במהותם לתנאים להעמדה לפירעון מיידי הקבועים באגרות החוב של החברה הנסחרות במחזור מסדרות ב' ו-ד' הכוללים, בין היתר, אירועים הקשורים בהעברת שליטה בנסיבות מיוחדות; עמידה בתניות פיננסיות לרבות שמירה על הון עצמי שלא יפחת במשך שני רבעונים רצופים, מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח (חלף 1 מיליארד ש"ח כקבוע באגרות החוב מסדרות ב' ו-ד').

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

ה. אגרות חוב (סדרה ו'):

החל מיוני 2019 ועד אפריל 2020, הנפיקה החברה לציבור, אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף של 2,069 מיליון ש"ח ע"נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 2,024 מיליון ש"ח. אגרות חוב סדרה ו' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 1.5%.

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

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

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי יעלה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ו') יהיה נמוך מדירוג - BBB (BBB מינוס) במשך שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן של החברה בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו') כגובה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ו. אגרות חוב (סדרה ו') (המשך):

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ז. אגרות חוב (סדרה ז'):

החל מפברואר ועד דצמבר 2020, הנפיקה החברה לציבור בדרך של הנפקה ובדרך של מימוש כתבי אופציה לאגרות חוב (ראו להלן מידע בדבר הנפקת אופציות סדרה 10), אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של 800 מיליון ש"ח ע"י. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 788 מיליון ש"ח. אגרות חוב סדרה ז' מגלמת ריבית אפקטיבית שקלית בשיעור של 2.60%.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 1.025%-1.365%, בהיקף קרן כולל של 784 מיליון ש"ח.

כמו כן, הונפקו כ- 2.7 מיליון כתבי אופציה (סדרה 10) אשר היו ניתנים למימוש באופן שכל כתב אופציה ניתן למימוש ל- 100 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז'), התמורה המיידית שהתקבלה ע"י החברה ויוחסה לאופציות הינה כ- 17 מיליון ש"ח. בנוסף, התמורה הנוספת ברוטו שהתקבלה ע"י החברה במימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 10) שהונפקו כאמור, לאגרות החוב סדרה ז', הסתכמה בסך של 251.6 מיליון ש"ח (מחיר מימוש בסך של 94 ש"ח לכתב אופציה). האופציות היו ניתנות למימוש בכל יום מסחר החל מיום רישומן למסחר ועד ליום 24 בדצמבר 2020. נכון למועד הדוח על המצב הכספי מומשו כתבי האופציה במלואן. האופציות נמדדו בשווי הוגן כנגד רווח והפסד, במהלך התקופה נרשמו הוצאות מימון בסך 3.3 מיליון ש"ח.

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

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

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2.2 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי יעלה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ז') יהיה נמוך מדירוג - BBB (BBB מינוס) במשך שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן של החברה בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ז') כגבוה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ז. אגרות חוב (סדרה ז') (המשך):

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ח. אגרות חוב (סדרה ח'):

בחודש פברואר 2021, לאחר תאריך המאזן, 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 (קרב) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2032 (כולל) באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 25% מקרן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ח'). תשלומי הריבית ישולמו ב- 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2032 (כולל).

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

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2.2 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי יעלה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ח') יהיה נמוך מדירוג - BBB (BBB מינוס) במשך שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן של החברה בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ח') כגבוה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

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

ט. אגרות חוב לאחרים צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 5.5% - 6.5% לשנה, ועומדות לפרעון בתשלומים חצי שנתיים עד לשנת 2022.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

י. היתרה (כולל החלויות השוטפות) ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי להלן:

<u>אלפי ש"ח</u>	
530,066	שנה ראשונה - 2021
530,331	שנה שניה - 2022
548,836	שנה שלישית - 2023
548,836	שנה רביעית - 2024
673,254	שנה חמישית - 2025
<u>3,696,891</u>	שנה שישית ואילך
<u>6,528,214</u>	

יא. **שעבודים** - ראה באור 18 ב'.

באור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. **הרכב הסעיף:**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
242,613	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
242,613	-	בש"ח בהצמדה למדד
39,966	-	בניכוי - חלויות שוטפות
<u>202,647</u>	-	

ב. **פירעון מוקדם ביוזמת החברה של הלוואות בנקאיות**

בחודש פברואר 2020, ביצעה החברה ביוזמתה פירעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של כ- 243 מיליון ש"ח (לא כולל עמלת פירעון מוקדם). בעקבות הפירעון המוקדם רשמה החברה, בשנת 2019, כ-24 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר שולמו במזומן במועד הפירעון.

ג. **מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר**

(1) **קווי אשראי** - לקבוצה ארבע מסגרות אשראי מבנקים מסחריים וגוף מוסדי בישראל בסך כולל של 1,080 מיליון ש"ח.

א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל-28 בדצמבר, 2021.

ב. מסגרת אשראי מבנק בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל-31 בדצמבר, 2023.

ג. מסגרת אשראי מבנק בסך של 100 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל-29 בדצמבר, 2021.

לצורך ניצול מסגרת אשראי זו על החברה לעמוד בתנאים הבאים:

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ג. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר (המשך)

- ד. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל- 31 במאי 2022. מסגרת האשראי אינה מגובה בבטחונות כלשהם וניתנת למשיכה בכל עת בהתאם לעמידתה של החברה ביחסים ובתניות פיננסיים שונים.
- ה. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 180 מיליון ש"ח, בתוקף עד חודש מרץ 2023. מסגרת האשראי אינה מגובה בבטחונות כלשהם וניתנת למשיכה בכל עת בהתאם לעמידתה של החברה ביחסים ובתניות פיננסיים שונים.

במסגרת ההסכמים, התחייבה החברה, בין השאר, לשמור על יחסים פיננסיים כאשר העיקריים בהם הינם כלהלן:

- יחס הון עצמי לסך המאזן נטו לא יפחת מ-25% במשך 4 רבעונים רצופים או מ-20% למשך רבעון אחד;
- היחס שבין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-CAP, לא יעלה על 70%;
- היחס שבין החוב הפיננסי נטו של החברה בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה לבין ה-NOI המתוקנן השנתי של החברה, לא יעלה על 10 במשך שני רבעונים רצופים;
- דירוג שלא יפחת מ- A- A (מינוס) במועד כל משיכה;

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

ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 1,020 מיליון ש"ח. בנוסף, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

ד. שעבודים - ראה באור 18ב'.

באור 16 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,455	2,420	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד בניכוי הפקדות ליעודה לפיצויים
155	634	
<u>2,300</u>	<u>1,786</u>	
26,374	26,619	הכנסות מראש ופיקדונות משוכרי מבנים דמי חכירה לשלם מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 14) התחייבויות אחרות לזמן ארוך
39,622	43,249	
12,918	-	
<u>1,246</u>	<u>1,078</u>	
<u>82,460</u>	<u>72,732</u>	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מיסים על ההכנסה

א. להלן הרכב יתרות המיסים הנדחים המוצגות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 והתנועה בהן בשנים שנסתיימו באותם מועדים :

תנועה בשנת			2020			2019		
יתרה	הוכר	יתרה	יתרה	הוכר	יתרה	יתרה	הוכר	יתרה
ליום	ברווח	ליום	ליום	ברווח	ליום	ליום	ברווח	ליום
1 בינואר		1 בינואר	31 בדצמבר		31 בדצמבר	1 בינואר		1 בינואר
2020	והפסד	2019	2020	והפסד	2019	2020	והפסד	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,281,217	52,327	1,013,902	1,333,544	52,327	1,281,217	1,281,217	267,315	1,013,902
(27,713)	(3,762)	(43,260)	(31,475)	(3,762)	(27,713)	(27,713)	15,547	(43,260)
(1,356)	(414)	(3,027)	(1,770)	(414)	(1,356)	(1,356)	1,671	(3,027)
1,252,148	48,151	967,615	1,300,299	48,151	1,252,148	1,252,148	284,533	967,615

נדליין להשקעה
 בגין הפסדי מס מועברים
 סוציאליות וחומ"ס

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשד)

ב. המיסים הנדחים מוצגים כלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,252,148	1,300,299

בהתחייבויות שאינן שוטפות

ג. מיסים נדחים - מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,285	4,734

הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)

(1) הטבות מס לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 בגין לא נרשמו נכסי מיסים נדחים לקבל, נטו בשל הערכת הנהלת הקבוצה כי מימושם בעתיד הנראה לעין אינו צפוי. הטבות מס אלו נובעות מהפסדים לצרכי מס של חברות מאוחדות.

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

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
418,605	446,140
55,567	51,189
474,172	497,328

חברות מאוחדות
ישויות בשליטה משותפת

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

ה. הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,692	24,837	48,866
15,358	(499)	-
4,640	(264)	14,235
41,690	24,074	63,101
107,970	284,533	48,151
149,660	308,607	111,252

מיסים שוטפים

הוצאות מיסים שוטפים

הוצאות (הכנסות) מס שבח בגין מכירת נכסים

הוצאות (הכנסות) מיסים בגין שנים קודמות, נטו

סה"כ מיסים שוטפים

מיסים נדחים

סה"כ מיסים נדחים

סה"כ הוצאות מס שהוכרו ברווח או הפסד

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ו. המס האפקטיבי:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
716,547	1,379,030	400,707	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(18,656)	(50,030)	992	בניכוי רווחי חברות מוחזקות
697,891	1,329,000	401,699	
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
160,515	305,670	92,391	הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(12,392)	1,598	14,075	הפרשים בקשר לנדל"ן להשקעה
1,502	1,300	2,587	הוצאות לא מוכרות (הכנסות שאינן חייבות במס), נטו
35	39	2,199	מיסים שנים קודמות ואחרים
149,660	308,607	111,252	סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד
21%	23%	28%	שיעור המס האפקטיבי

ז. יתרות מיסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
151	52	נכסי מיסים שוטפים
36,714	88,894	התחייבויות מיסים שוטפים

ח. מידע נוסף:

- בחודש דצמבר 2020, חתמו 10 חברות מאוחדות על הסכם שומות מס סופיות עם מס הכנסה לשנים 2015-2018 בעקבותיו שילמה החברה מיסים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (אשר בגינה היו לחברה הפרשות מלאות). כחלק מההסכם הוכרו לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 68 מיליון ש"ח לניצול על פני השנים 2021 עד 2029. בנוסף חתמה החברה בחודש פברואר 2021 על הסכם שומות חלקי לשנת 2019 אשר בגינו היו לחברה הפרשות מלאות.
- בחודש פברואר 2018, חתמה החברה על הסכם שומות מס סופיות עם מס הכנסה לשנים 2012-2015 בעקבותיו שילמה החברה מיסים בסך של כ- 25 מיליון ש"ח (אשר בגינה היו לחברה הפרשות מלאות). כחלק מההסכם הוכרו לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 175 מיליון ש"ח לניצול על פני השנים 2018 עד 2024. במסגרת הסכם השומות הוסדרה גם הסוגיה הפתוחה בגין הפסדים מועברים לצרכי מס בהיקף של 35 מיליון ש"ח אשר בגינה ניתן פסק דין מחוזי כנגד החברה.
- לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015, ל-10 חברות מאוחדות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018, לחברה מאוחדת ולחברה המטופלות בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2016, ל-2 חברות מאוחדות ול-6 חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2015.
- החל מיום 1 בינואר 2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים

להלן הרכב יתרת ההפרשות והתנועה בהן ליום 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולשנים שהסתיימו באותם מועדים:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,483	16,483

יתרת הפרשות לסוף השנה

א. הליכים משפטיים ומיסויים:

נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים 23 תביעות משפטיות, הליכים מיסויים ודרישות לחיובי ארנונה, אגרות והיטלים בקשר לנדל"ן להשקעה בסכום כספי כולל של כ-61 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-56 מיליון ש"ח. בגין התביעות המתנהלות נגד הקבוצה ובגין חשיפות להיטלי מס נרשמו בדוחות הכספיים הפרשות בסכום כולל של כ-20 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 וכ-18 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 (תחת סעיף הפרשות וסעיף הוצאות לשלם). לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות הנ"ל הינן מתאימות בנסיבות כל ענין.

להלן תיאור התביעות המהותיות מבין התביעות הנ"ל, אשר הסכומים המפורטים בגין הינם בערכים נומינליים למועד הגשתן, אלא אם כן צוין אחרת:

(1) בשנת 1965 רכשה החברה מחב' תחנת אוטובוסים מרכזית ירושלים בע"מ (מקבוצת נצבא) 50% מזכויות הבעלות במקרקעין עליהם נבנתה התחנה המרכזית החדשה בירושלים (להלן: "מקרקעי הפרויקט"). בנובמבר 2000 הורה ביהמ"ש המחוזי בירושלים לרשום עיזבון מנוח (להלן: "העיזבון") כבעלים של כ-3.097% ממקרקעי הפרויקט במשותף במושע יחד עם החברה ונצבא כתוצאה מחלקה שהיתה במחלוקת בין נצבא לצדדי ג' (להלן: "החלקה שבמחלוקת").

ביוני 2006 נתן בית משפט השלום בירושלים פסק דין הצהרתי בתביעה שהוגשה כנגד החברה ונצבא על ידי העיזבון, לפיו נקבע כי העיזבון זכאי לקבל שכר ראוי בקשר לשימוש הבלעדי שעשו החברה ושותפתה בנכס, בשיעור של כ-3.097% מהפירות שהפיקו מהנכס החל מ-24.10.2000, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד קבלת כל תשלום. החברות הגישו בשנת 2008 תביעה כספית כנגד העיזבון לתשלום סך של כ-9.3 מיליון ש"ח המבטא את החזר החלק היחסי של 3.097% מההשקעות שהושקעו בבניית התחנה המרכזית ע"י החברות ובניכוי הסכומים המגיעים לעיזבון כרווחים שוטפים כאמור.

על בסיס חוות דעת מומחית שקבעה את גובה עלויות ההקמה מהם נגזר החלק היחסי שעל העיזבון להשתתף בו ואת הסכומים המגיעים לעיזבון בגין התקופה שהחל מ-24.10.2000 ועד 30.6.2019, ניתן ביום 2.4.2020 פסק דין על ידי ביהמ"ש לפיו דחה כב' ביהמ"ש את טענות העיזבון וקבע כי יתרת חוב העיזבון לחברות הינו 1.1 מיליון ש"ח נכון ל-30.6.2020. העזבון הגיש ערעור על פסק הדין. נצבא התחייבה כלפי החברה בהתחייבות בלתי חוזרת, הן במסגרת כתבי שיפוי והן מכח הסכם הרכישה, לשפותה על כל נזק שייגרם לה, בין היתר, בגין התביעה הנ"ל ובגין כל תביעה שתוגש כנגד החברה על ידי צדדים שלישיים הנובעות מהחלקה שבמחלוקת וכן בגין אי רישום מחצית החלקה שבמחלוקת על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין. בנוסף, זכאית החברה כלפי שותפתה לסעדים על פי דין ועל פי הסכם הרכישה. לאור כל האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, לא צפויה לחברה חשיפה בגין הנ"ל.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים (המשך)

ב. שעבודים:

(1) להבטחת אגרות חוב לזמן ארוך שהונפקו לאחרים, שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכמת לסך של 10 מיליון ש"ח, שועבדו מקרקעין המוחזקים על ידי החברה, אשר שוויים ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכם לסך של 10 מיליון ש"ח.

להבטחת אגרות חוב בסך של 10 מיליון ש"ח שהונפקו לאחרים יצרה החברה שעבוד על מחצית מההכנסות בגין 2 נכסים אשר בגינם הונפקו אגרות החוב.

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

ג. ערבויות:

ליום 31 בדצמבר, 2020 ו- 2019 קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,777	26,606

ערבויות שניתנו על ידי הקבוצה (1)

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

באור 19 - הון עצמי

א. הרכב והתפתחות בהון המניית:

רשום		מונפק ונפרע
מספר מניות		
יתרה ליום 1 בינואר 2020		
500,000,000		380,974,314
-	מימוש אופציות לעובדים, נושא משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)	1,141,102
500,000,000	הגדלת הון רשום (*)	-
-	הנפקת מניות לציבור (ראה ד. להלן)	27,500,000
<u>1,000,000,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	<u>409,615,416</u>
יתרה ליום 1 בינואר 2019		
500,000,000		347,449,992
-	מימוש אופציות לעובדים, נושא משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)	4,497,815
-	הנפקת מניות לציבור (ראה ד. להלן)	7,300,000
-	מימוש כתבי אופציות למניות החברה (ראה ד. להלן)	21,726,507
<u>500,000,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	<u>380,974,314</u>
<u>500,000,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	<u>347,449,992</u>

(*) הגדלת הון רשום על פי החלטת אסיפה כללית בישיבתה מיום 15 בדצמבר 2020.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון עצמי (המשד)

ב. הזכויות הנלוות למניות:

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

ג. תשקיף מדף 2019:

בחודש מאי, 2019 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך. הנפקת ניירות ערך על פי התשקיף מותנית בין היתר במצב שוק ההון וכפופות לפרסום דוח הצעת מדף.

ד. הנפקת מניות ואופציות למניות:

הנפקת הון מניות

בחודש אוקטובר 2020 הנפיקה החברה לציבור 27.5 מיליון מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, המהווה כ-7.2% מסך הון המניות טרם ההנפקה. התמורה הכוללת ברוטו, שהתקבלה בגין ההנפקה בסך של 400 מיליון ש"ח.

בחודש אפריל 2019, הנפיקה החברה בהצעה פרטית 7.3 מיליון מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, תמורת סך של כ- 150 מיליון ש"ח, ברוטו.

מימוש אופציות סדרה 9 למניות

בחודש יוני 2018, הנפיקה החברה 17,381,300 מניות רגילות ו- 21,726,625 כתבי אופציה (סדרה 9) תמורת סך של 332 מיליון ש"ח, ברוטו. כתבי האופציה היו ניתנים למימוש למניה רגילה אחת עד ליום 31.12.2019 כנגד תשלום מחיר מימוש בסך 21 ש"ח (לא צמוד, מתואם דיבידנד) לכל כתב אופציה.

במהלך שנת 2019 מומשו אופציות סדרה 9 בהיקף של 21.7 מיליון כתבי אופציה, תמורת סך כולל של 427 מיליון ש"ח.

ה. מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז:

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

בהתאם להחלטות שקיבל דירקטוריון החברה לגבי השנים 2018-2020, שילמה החברה לבעלי מניותיה בשנת 2018 דיבידנד שוטף בסך 90 אגורות למניה (כ- 303 מיליון ש"ח) וכן בגין שנת 2018 שילמה החברה במהלך 2019 דיבידנד מיוחד בסך של 30 אגורות למניה (כ- 105 מיליון ש"ח), בשנת 2019 דיבידנד שוטף בסך 94 אגורות למניה (כ- 341 מיליון ש"ח) וכן בגין שנת 2019 שילמה החברה במהלך 2020 דיבידנד מיוחד בסך של 31 אגורות למניה (כ- 118 מיליון ש"ח), בשנת 2020 דיבידנד שוטף בסך 98 אגורות למניה (כ- 381 מיליון ש"ח).

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 בחודש מרץ 2021, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2021 בסך של 25 אגורות למניה. סך הדיבידנד שתשלם החברה כאמור לעיל, במרץ 2021 כ- 102 מיליון ש"ח.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון עצמי (המשד)

ו. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים:

1. ביום 28 באוגוסט 2013, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה, אשר כוללת בחובה, בין היתר, את האפשרות להעניק כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה ולרבות לדירקטורים (על פי תיקון למדיניות שאושר באסיפה כללית מיום 18 באוגוסט 2015). ב-28 בספטמבר 2016, ב-27 באוגוסט 2018 וב-15 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקונים נוספים למדיניות התגמול הנוגעים, בין היתר, גם לרכיבי התגמול ההוני (להלן: "מדיניות התגמול"). ב-20 בינואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול בתוקף לשלוש שנים שתחילתן ביום 28 בספטמבר, 2019.
בהתאם למדיניות התגמול, ביום 13 בנובמבר 2013 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת תגמול) לאמץ תכנית מסגרת ("תכנית מסגרת האופציות") להצעה פרטית של עד 20,000,000 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות החברה, אשר תבצע מעת לעת לעובדים ונושאי משרה של החברה ו/או של חברות קשורות. ביום 9 במרץ 2016 אישר דירקטוריון החברה את הגדלת פול כתבי האופציה הכלול בתכנית מסגרת האופציות ב-20,000,000 כתבי אופציה נוספים שאינם רשומים למסחר.
לדירקטוריון/ועדת התגמול תהיה הסמכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט, להחליט מעת לעת ביחס להענקת כתבי אופציה שטרם הוענקו לרבות על כמות כתבי האופציה שתונפק לניצעים על פי תכנית המסגרת ועל הניצעים שייכללו בהנפקה ולרבות ביחס להאצת הבשלתם של כתבי אופציה שהוקצו וטרם הבשילו עד למועד סיום ההעסקה. כתבי האופציה יוקצו במסלול הוני לצרכי מס הכנסה.
2. ביום 18 באוגוסט 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) הענקת תגמול הוני לדירקטורים שאינם בעלי עניין ו/או נושאי משרה בחברה האם, בדרך של הענקה שנתית של אופציות בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים (לא כולל גמול בגין השתתפות בשיבות הדירקטוריון וועדותיו). בהתאם לכך הוענקו באותה עת אופציות בגין שנת 2015 לארבעה דירקטורים, בהיקף כולל של 238,980 כתבי אופציה. 59,745 כתבי אופציה חולטו בעקבות פרישת דירקטור. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מומשו מלוא כתבי האופציה שהוענקו לדירקטורים, כאמור.
3. ביום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 6,235,550 כתבי אופציה, ל-58 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). כ-129 אלפי כתבי אופציה חולטו עקב עזיבת עובדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מומשו כ-4,616 אלף כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים כאמור ונכון ליום 1 בפברואר 2019 מומשו מלוא כתבי האופציה הנ"ל.
4. ביום 14 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 3,647,234 כתבי אופציה, ל-57 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). כ-123 אלפי כתבי אופציה חולטו עקב עזיבת עובדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מומשו כ-3,237 אלף כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים כאמור ונכון ליום 6 בפברואר 2019 נותרו למימוש כ-71.4 אלף כתבי אופציה כנ"ל.
5. ביום 11 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 3,014,218 כתבי אופציה, ל-56 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). נכון ליום 31 בדצמבר 2020 מומשו 1,479,420 כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים כאמור.
6. ביום 10 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 2,653,383 כתבי אופציה, ל-61 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון עצמי (המשד)

7. ביום 8 במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 2,464,160 כתבי אופציה, ל-70 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).

8. ביום 7 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 2,859,265 כתבי אופציה, ל-75 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).

9. **הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה:**

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכל כתבי האופציה אשר היו בתוקף ליום 31 בדצמבר 2020, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, נאמדה בסך כולל של כ- 19 מיליון ש"ח, מתוכם הופחת עד ליום 31 בדצמבר 2020 סך של כ-12 מיליון ש"ח. סכום זה מופחת לדוח רווח או הפסד על פני תקופת ההבשלה. השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל, נאמד תוך יישום מודל בלק ושולס (Black and Scholes).

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

מרץ 2021 (*)	מרץ 2020 (*)	מרץ 2019 (*)	מרץ 2018 (*)	
17.48	24.99	20.80	19.39	מחיר מניה (בש"ח)
18.18	26.13	21.63	18.91	מחיר מימוש (בש"ח)
28.95%	17.79%	17.04%	16.90%	תנודתיות צפויה משוקללת (**)
2.88	2.88	2.75	2.75	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (***)
0.24%	0.22%	0.78%	0.42%	שיעור ריבית חסרת סיכון
5,098	5,355	4,719	4,792	הטבה כוללת (אלפי ש"ח)
סכום ההפחתה (באלפי ש"ח)				
-	1,514	1,722	1,642	בשנת 2020
-	-	1,592	1,742	בשנת 2019
-	-	-	1,408	בשנת 2018

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
656,775	707,900	719,821
50,897	51,164	48,712
<u>707,672</u>	<u>759,064</u>	<u>768,533</u>

מדמי שכירות (ב. להלן)
מניהול נכסים

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2020, שאינם ניתנים לביטול, הנו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
707,096	643,708
561,303	541,204
426,123	369,827
292,792	274,706
212,825	201,879
748,353	676,675
<u>2,948,492</u>	<u>2,707,999</u>

בשנה הראשונה
בשנה השניה
בשנה השלישית
בשנה הרביעית
בשנה החמישית
בשנה השישית ואילך

באור 21 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
45,630	46,965	46,034
8,783	8,745	10,083
5,098	5,570	4,113
936	847	739
843	755	929
<u>61,290</u>	<u>62,882</u>	<u>61,898</u>

הוצאות אחזקה וניהול נכסים
שכר ונלוות
מסים ואגרות
שירותים מקצועיים
אחרות

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
54,376	57,134	55,489
6,914	5,748	6,409
<u>61,290</u>	<u>62,882</u>	<u>61,898</u>

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,064	9,059	9,000
19,141	20,127	19,520
5,987	6,101	7,288
888	962	940
5,287	5,967	6,595
726	1,265	1,925
919	1,080	1,618
1,868	2,073	2,276
1,651	(1,484)	400
44,531	45,150	49,562

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

באור 23 - הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,753	6,562	8,808
12,976	11,477	1,060
-	23,801	-
123,039	119,796	126,001
142,768	161,635	135,867
4,514	3,302	6,703
35,040	16,159	(20,735)
39,554	19,461	(14,032)
182,322	181,096	121,835
(10,731)	(8,468)	(9,137)
171,591	172,628	112,698

ריבית בגין אשראי לזמן קצר
ריבית בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך
עמלת פרעון מוקדם (ראה באור 23 ג)
ריבית בגין אגרות חוב
סה"כ הוצאות ריבית
הפרשי הצמדה בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך ואחרות
הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
סה"כ הפרשי הצמדה

בניכוי - מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה

ב. הכנסות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
548	909	690
6,070	5,405	4,061
6,618	6,314	4,751

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

ג. פירעון מוקדם ביוזמת החברה של הלוואות בנקאיות

בחודש פברואר 2020, ביצעה החברה ביוזמתה פירעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של כ- 268 מיליון ש"ח (כולל עמלת פרעון מוקדם). בעקבות הפירעון המוקדם רשמה החברה, בשנת 2019, כ- 24 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר שולמו במזומן במועד הפירעון.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - רווח למניה

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
566,891	1,070,425	289,457
336,320	362,016	389,183
962	1,203	311
337,282	363,219	389,494
2,969	-	5,118

מפעילות נמשכת

הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת

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

התאמות בגין כתבי אופציה הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת

הממוצע המשוקלל של מספר ניירות הערך שלא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי-מדללת:

כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 9)

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,064	9,059	9,000
888	962	940
86	149	262
354	334	329
9	9	9
10,667	12,150	13,317

דמי ניהול לחברה האם (ראה סעיף ג להלן)

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

סכום הפחתה של תשלום מבוסס מניות לדירקטורים

מספר הדירקטורים

מוצג במסגרת חייבים ויתרות חובה

בדבר עסקאות נוספות, ראה האמור בבאור 25 להלן.

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,719	4,856	4,057
1,051	1,085	2,408
5,770	5,941	6,465

הטבות לזמן קצר (1 מקבלים)

סכום ההפחתה של תשלום מבוסס מניות (1 מקבלים)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(1) הסכם ניהול עם החברה האם

בישיבתה מיום 1 בנובמבר 2018, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון בישיבותיהם מיום 1.8.2018 ו-7.8.2018, בהתאמה) את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2021, תוך העמדת דמי ניהול השנתיים על סכום קבוע של 9 (תשעה) מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין יוני 2018), אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים. שאר תנאי הסכם הניהול נותרו ללא שינוי.

יצויין כי בשנת 2018 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים דמי ניהול לחברה האם בסך של 8 מיליון ש"ח, בשנים 2019 ו 2020 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים דמי ניהול לחברה האם בסך של 9 מיליון ש"ח, בכל אחת מהשנים.

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

(2) התקשרות עם המנכ"ל

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

ביום 5 ביולי 2020, הודיע מר אבשלום מוסלר על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, וזאת לאחר כ- 15 שנות כהונה. כהונתו של מר מוסלר כמנכ"ל החברה באה לכדי סיום ביום 31 באוגוסט 2020 והעסקתו על ידי החברה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

ביום 20 בינואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, המבוססת על מדיניות התגמול שהיתה נוהגת בחברה עובר להחלטת האסיפה הכללית, בתוקף לשלוש השנים הבאות שתחילתן ביום 28 בספטמבר 2019.

מדיניות התגמול כפי אישורה ביום 20 בינואר 2020 תכונה בסעיף ג'(2)(א) זה להלן: "מדיניות התגמול". כל הסכומים המפורטים בסעיף זה להלן צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2016.

תנאי הכהונה וההעסקה של מר מוסלר החל מיום אישורם על ידי האסיפה הכללית (קרי, החל מ-28 בספטמבר 2016) ועד לסיום העסקתו, כללו את הרכיבים הבאים:

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

מדדי ביצוע	טווח	טווחי סכום המענק (אלפי ש"ח) **	תקרה (אלפי ש"ח)
שיעור תשואה להון	6% - 14%	200 - 600	600
שיעור תשואת FFO למניה	7.5% - 12.5%	100 - 900	900
עמידה בתקציב FFO חזוי	90% - 110%	100 - 800	800
*TSR	0 - 15%	0 - 300	300

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

** שיטת החישוב בתוך הטווחים הינה ליניארית.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(2) התקשרויות עם המנכ"ל (המשך)

^א תקרת המענק השנתי הכוללת למנכ"ל עומדת על סך של 2.6 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2016).

^א במידה והחברה תציג הפסד שנתי חשבונאי נקי (בנטרול אירועים חד פעמיים כתוצאה משינויים רגולטורים ואחרים, אשר להערכת הדירקטוריון אינם קשורים בביצועי החברה) (כדוגמת שינוי בשיעורי מס חברות כתוצאה מחקיקה וכיו"ב) אך תוצאת החישוב של ארבעת המדדים שלעיל תזכה במענק, יבוצע ניכיון בשיעור של 50% מהמענק השנתי המחושב על פי מדדים.

^א מלוא סכום המענק השנתי משולם במזומן.

ב. **מענק בשיקול דעת הדירקטוריון** - דירקטוריון החברה על פי שיקול דעתו, יהיה רשאי להגדיל את סכום המענק השנתי ולקבוע כי חלק לא מהותי מהתגמול למנכ"ל, בסכום שאינו עולה על שלוש משכורות חודשיות בשנה, יוענק על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה (כפוף לתקרת המענק השנתי למנכ"ל העומדת על סך של 2.6 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2016). הדירקטוריון יפעיל את שיקול דעתו בהתאם לקריטריונים שבמדיניות התגמול וכן לפי כל קריטריון אחר שיקבע הדירקטוריון לעניין זה.

ג. **תגמול הוני (רכיב משתנה לטווח ארוך)** - הענקה שנתית של כתבי אופציה, במסגרת מסלול רווחי הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, בשווי של 48% מעלות השכר השנתית של המנכ"ל (קרי, כתבי אופציה בשווי הוגן של 1.1 מיליון ש"ח לשנה). מחיר המימוש של כתבי האופציה יקבע בהתאם לתנאי מדיניות התגמול, כפי שיהיו מעת לעת.

לחילופין, החברה תהיה רשאית להעניק למנכ"ל תגמול הוני באמצעות מנגנונים דומים להקצאת ניירות ערך בתנאים המפורטים בסעיף זה.

ד. **שכר והטבות נלוות (רכיב קבוע)** - שכר חודשי ברוטו בסך 140,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2016 ובנוסף זכאות להטבות סוציאליות נלוות כמקובל וכן רכב צמוד כולל הוצאות החזקה מלאות; טלפון סלולארי; החזר הוצאות במסגרת התפקיד (כמקובל בחברה); שיפוי, הפטר וביטוח נושאי משרה לפי תנאי השיפוי וההפטר והביטוח המקובלים בחברה.

ה. **פרישה** - סיום העסקה יהיה בהודעה חדדית מוקדמת של 4 חודשים למעט בנסיבות מיוחדות.

יישום התגמול הוני :

ביום 11 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למר מוסלר של 531,401 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 20.17 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל.

ביום 10 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למר מוסלר של 488,889 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 21.63 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל.

ביום 8 במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למר מוסלר של 404,412 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 26.13 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל.

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

יישום התגמול הוני (המשך):

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו בכל אחת מהשנים המצוינות לעיל, בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 1.1 מיליון ש"ח בגין כל שנה.

בישיבתו מיום 8 בנובמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול) לפעול בהתאם לסמכות שהוקנתה לו בתכנית מסגרת האופציות ולהאיץ את הבשלתם של כתבי אופציה שהוקצו למר מוסלר כתגמול הוני בשנים 2019 ו-2020 וטרם הבשילו עד למועד פרישתו, והם יהיו ניתנים למימוש על ידו עד תום תקופת המימוש.

המענק השנתי לשנת 2020

ביום 7 במרץ 2021, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת תגמול, לאשר תשלום מענק למר מוסלר בגין שנת 2020 בסך כולל של 880 אלפי ש"ח, כאשר סך של 280 אלפי ש"ח מתוכו מהווה יישום של הנוסחאות הקבועות בתנאי ההעסקה של המנכ"ל והמפורטות בסעיף ג' 2 (א) לפרק זה לעיל ויתרת המענק בסך של 600 אלפי ש"ח הינו מענק בשיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון, אשר הפעילו את שיקול דעתם בהתאם לסמכות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול.

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

מענק פרישה

ביום 8 בנובמבר 2020, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת תגמול, לאשר תשלום מענק פרישה למר מוסלר בסך של 840 אלפי ש"ח (שווה ערך לשש משכורות ברוטו). האישור לתשלום מענק הפרישה ניתן מכח סעיף 272 (ד) לחוק החברות, לאחר שוועדת התגמול והדירקטוריון הפעילו את שיקול דעתם.

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

ביום 9 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, פה אחד, את מינויו של מר שמעון אבודרהם למנכ"ל החברה, וזאת החל מיום 1 בספטמבר 2020.

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

בישיבתו מיום 8 בנובמבר 2020 אישר הדירקטוריון, לאחר קבלת אישורה והמלצתה של ועדת תגמול, כי בגין התקופה שהחל מיום 1 בספטמבר 2020 ועד 31 בדצמבר 2020 (קרי, עד למועד אישור תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל על ידי האסיפה הכללית של החברה), יהיה זכאי המנכ"ל לתנאי הכהונה וההעסקה שהיה זכאי להם כמנכ"ל אמות יזום וזאת בתוקף סמכות ועדת התגמול והדירקטוריון מכח סעיף 4ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תשי"ס 2000, לאחר שבחנו ואשרו כי הינם תואמים את מדיניות התגמול ואינם מיטיבים לעומת תנאי כהונתו של המנכ"ל הפורש.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

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

מדיניות התגמול כפי אישורה ביום 15 בדצמבר 2020 על ידי האסיפה הכללית, תכונה בסעיף ג(2)(ב) זה להלן: "מדיניות התגמול". כל הסכומים המפורטים בסעיף זה להלן צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020.

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

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

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

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

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

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

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

** שיטת החישוב בתוך הטווחים הינה ליניארית).

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

^א היה והחברה תציג הפסד שנתי חשבוני נקי (בנטרול אירועים חד פעמיים כתוצאה משינויים רגולטורים ואחרים, אשר להערכת הדירקטוריון אינם קשורים בביצועי החברה כדוגמת שינוי בשיעורי מס חברות כתוצאה מחקיקה וכיו"ב) אך תוצאת החישוב של מדדי הרכיב הכמותי תזכה במענק, יבוצע ניכיון בשיעור של 50% מהמענק המחושב לעיל.

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

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

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

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

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

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

ח. הוראות נוספות בתנאי העסקה:

^א לדירקטוריון נתון שיקול הדעת להפחית מהתגמול שלעיל על פי שיקול דעתו המלא והבלעדי אם יימצא שהנסיבות מצדיקות הפחתה כאמור ויהיה רשאי לקבוע תקרה לשווי המימוש של התגמול ההוני שלעיל;
^א ביחס לכלל התגמול למנכ"ל נקבע כי היחס בין המרכיבים המשתנים המוענקים בשנה מסוימת לבין המרכיב הקבוע לא יעלה על 1.7.

המענק השנתי לשנת 2020

ביום 7 במרץ 2021, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת תגמול, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2020 בסך כולל של 450 אלפי ש"ח. המענק חושב על בסיס תנאי העסקה שהיה זכאי להם מתוקף תפקידו כמנכ"ל אמות ייזום, טרם מינוי למנכ"ל.

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

יישום התגמול ההוני

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(3) גמול דירקטורים

בהתאם למדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה (כפי אישורה לאחרונה על ידי האסיפה הכללית ביום 15 בדצמבר 2020 (להלן: "מדיניות התגמול"), זכאים הדירקטורים בחברה לגמול כדלקמן:

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

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

ב. תגמול הוני

הדירקטורים הזכאים, כהגדרתם לעיל, זכאים לתגמול הוני באמצעות הענקת שנתית של כתבי אופציה (לא סחירים), בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לדירקטורים (ללא גמול השתתפות בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו). כתבי האופציה יוענקו בהתאם לתכנית מסגרת האופציות של החברה כפי שתהיה בתוקף במועד ההענקת בפועל, במסגרת מסלול רווח הון של סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

- הענקת האופציות תבוצע במהלך חודש מרץ מידי שנה קלנדרית, במועד אישור הדוח התקופתי של החברה, לדירקטורים הזכאים המכהנים באותה עת. האופציות תבשלנה בתום שנתיים ממועד הענקתן ותהיינה ניתנות למימוש החל ממועד הבשלתן למשך תקופה של שנה (עד תום שלוש שנים ממועד הענקתן). מחיר המימוש של כתבי האופציה ייקבע בהתאם לתנאי מדיניות התגמול, כפי שיהיו מעת לעת.
- מחיר המימוש לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו. מחיר המימוש ו/או כמות מניות המימוש יותאמו במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות או במקרה של שינויים במבנה או בהון החברה, בהתאם להוראות תכנית מסגרת האופציות של החברה כנוסחה במועד ההענקת.
- היחס בין התגמול המשתנה כאמור בסעיף ג (3) ב' לבין המרכיב הקבוע כאמור בסעיף ג (3) א' לעיל לא יעלה על 0.5. הענקת האופציות לדירקטורים החיצוניים תעשה בתנאים זהים לתנאי האופציות שיוענקו ליתר הדירקטורים בחברה ובהתאם להוראות תקנות הגמול.

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

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(3) גמול דירקטורים (המשך)

יישום מדיניות התגמול:

גמול שנתי וגמול השתתפות

בהתאם לסמכות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כי הדירקטורים הזכאים, כהגדרת מונח זה בסעיף ג (3) א' לעיל, יהיו זכאים לגמול שנתי בגובה הסכום המרבי הנקוב בתקנות הגמול ולגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו בגובה הסכום הנקוב בתקנות הגמול, והכל בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול.

דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019, הינה דרגה ה'. דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2020, הינה דרגה ה'.

נכון ליום פרסום דו"ח זה גובה הגמול השנתי המרבי בהתחשב בדרגת החברה הינו 111,782 ש"ח וגמול ההשתתפות בישיבה הינו כ- 3,363 ש"ח (סכומים אלה מתעדכנים מעת לעת בהתאם למנגנון העדכון המדדי הקיים בתקנות הגמול). סך התשלומים שקיבלו הדירקטורים הזכאים בשנת 2020, הסתכם בסך של כ-940 אלפי ש"ח (ראה באור 25א).

תגמול הונן

בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול כפי שפורטו בסעיף ג (3) ב' לעיל, ובהתאם לסמכות הנתונה לאורגנים המוסמכים של החברה על פי מדיניות התגמול לאשר הענקת תגמול הונן לדירקטורים הזכאים בדרך של הענקה שנתית של אופציות, הוענקו לדירקטורים הזכאים בשנים 2018-2021 כתבי אופציה על פי תנאי תכנית מסגרת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה שאמצה החברה בנובמבר 2013 כפי שתוקנה מעת לעת, בהתאמה לעדכונים שבוצעו במדיניות התגמול של החברה (להלן: "תכנית המסגרת") כמפורט להלן:

מועד ההחלטת דירקטוריון	הדירקטורים הניצעים (דירקטורים זכאים המכהנים במועד קבלת החלטת ההענקה)	מספר מקבלים	סך כמות כתבי אופציה שהוענקה (מגלמת שווי 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל (ללא גמול השתתפות)	מחיר המימוש לכתב אופציה במועד ההקצאה בש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות)	עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושוולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות" בש"ח
החלטת דירקטוריון מיום 11 במרץ, 2018	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני	5	*144,230	20.17	278,364
החלטת דירקטוריון מיום 10 במרץ, 2019	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ויעל אנדורן	6	151,374	21.63	330,000
החלטת דירקטוריון מיום 8 במרץ, 2020	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ויעל אנדורן	6	128,979	26.13	335,346
החלטת דירקטוריון מיום 7 במרץ, 2021	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ויעל אנדורן	6	108,738	18.18	335,885

כתבי האופציה הוענקו בתנאים המפורטים לעיל ובכפוף לתנאי תכנית המסגרת. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הזכאים ראה תקנה 26 לפרק 4 של הדוח השנתי: פרטים נוספים על התאגיד.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בקבוצת אלוני חץ היה קיים הסדר לביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של שש שנים שתחילתן ביום 1 ביולי, 2013. הסדר הביטוח הינו הסדר מטריה, הכולל גם את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחב' אנרגיקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרגיקס") (גם היא חברה בשליטת אלוני-חץ). ההסדר היה לתקופה של 6 שנים שהחלה ביום 1 ביולי 2013 ובפועל הסתיימה ביום 30 ביוני 2018, לאחר שקוצרה בשנה בעקבות אימוץ הסדר חדש למתן כיסוי ביטוחי לדירקטורים ונושאי משרה לתקופה שהחל מיום 1 ביולי 2018 ("ההסדר הביטוחי החדש"), כפי שיפורט להלן.

ההצטרפות להסדר הנ"ל וכן ההשתתפות בפרמיה בגין רכישת פוליסות הביטוח אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה בהחלטתה מיום 21 במרץ 2013. דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול) אישר את הארכת תוקף ההסדר הקיים גם ביחס לדירקטורים/נושאי משרה שהם בעלי שליטה או קרוביהם וזאת לתקופה 1.7.2016 - 30.6.2019 וזאת במסגרת סעיף 1ב (5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התשי"ס 2000 (להלן: "תקנות ההקלות").

הצטרפות להסדר הביטוחי החדש

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

1. הפוליסות שתרכשנה תבטחנה, ככל הניתן, גם בגין אירועים אותם ניתן לבטח על פי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, על פי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 (להלן: "חוק התחרות") ו/או כל דין אחר בענין ביטוח נושאי משרה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56 לחוק ניירות ערך ו/או להוראות סעיף 50 לחוק התחרות.

2. הפרמיה בגין כל פוליסה תשולם בחלוקה בין החברה לבין אלוני חץ ולבין אנרג'יקס (ולכל חברה בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת ההסדר) בהתאם ליחס ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב של החברות עפ"י הדו"חות הכספיים (המאוחדים) השנתיים האחרונים שפורסמו לפני חידוש ההתקשרות בכל פוליסה ופוליסה.

דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 (לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול) אישר כי החלת ההחלטות דלעיל בדבר הצטרפות החברה להסדר הביטוחי החדש ובדבר הענקת הכיסוי הביטוחי מכוח הביטוחים שירכשו במסגרתו, גם לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה או קרוביהם, עומדת בתנאי תקנה 1ב(א)(5) לתקנות ההקלות, וביחס למנכ"ל החברה, עומדת בתנאי תקנה 1א1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס 2000 (להלן: "תקנות ההקלות"). בהתאם, כל עוד עסקת המסגרת הנה בתנאי תקנות ההקלות האמורות, לא נדרש אישור האסיפה הכללית לצורך החלת עסקת המסגרת על דירקטורים ונושאי המשרה שהינם בעלי השליטה או קרוביהם, וכן על מנכ"ל החברה, כפי שאלה יכהנו מעת לעת.

החלטות ועדת התגמול והדירקטוריון הסתמכו על העובדה כי הפוליסות שתרכשנה תחולנה באותם תנאים וללא כל הבחנה, הן על נושאי המשרה שאינם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה והן על נושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה אשר מכהנים כעת ואשר יכהנו מעת לעת, כך שתנאי ההתקשרות עם חברות הביטוח ביחס לכל נושאי המשרה הינם זהים.

עוד קבעו ועדת התגמול והדירקטוריון כי עסקת ההתקשרות עם חברת הביטוח הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה וכן הסמיכו את ההנהלה הפעילה בחברה לבחון ולקבוע את עמידת תנאי פוליסת ביטוח המטריה כפי שתירכש מדי שנה (ופוליסת הביטוח הנוספת ככל שתירכש כזו), בתנאי תקנות 1א1 (ביחס למנכ"ל) ו- 1ב(א)(5) (ביחס לבעלי שליטה וקרוביהם) לתקנות ההקלות.

על רקע השינויים המשמעותיים שחלו בשנתיים האחרונות בשוק ביטוח נושאי המשרה והדירקטורים הגלובלי, המתבטאים בעלייה מהותית של פרמיות הביטוח, בהרחבת ההשתתפות העצמית בפוליסות, בצמצום היקף הכיסוי בפוליסות ובקיטון מספר המבטחים הבינלאומיים בתחום והמשפיעים על יכולתן של חברות לשמר את היקף הכיסוי הביטוחי לנושאי המשרה והדירקטורים, החליטה האסיפה הכללית של החברה בישיבתה מיום 15 בדצמבר, 2020 (לאחר שנתקבלו אישור והמלצת דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9 באוגוסט, 2020 ואישור ועדת התגמול בישיבתה מיום 2 באוגוסט, 2020) לאשר כדלקמן:

- א. לאשר לחברה לשלם עבור חלקה ברכישת ביטוח מטריה לדירקטורים ונושאי משרה בקבוצת אלוני חץ (לרבות עם אלוני חץ ואנרג'יקס), לתקופה המתחילה ביום 15 ביולי 2020 ומסתיימת ביום 14 ביולי 2021, מתוך סך כולל של 298,798 דולר (להלן: "הפרמיה החדשה").
- ב. לאשר כי בכפוף לכך שהפרמיה לפוליסות ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה שתרכשנה בשנים הבאות ע"י קבוצת אלוני חץ במסגרת פוליסת ביטוח המטריה לקבוצה (הן הפוליסה הקבוצתית והן הפוליסה הנוספת, כהגדרתן לעיל) תיקבע במסגרת משא ומתן בין הקבוצה לחברות הביטוח ומבטחי המשנה (שאינם צדדים קשורים), ושעלותה לא תהיה מהותית לחברה אותה עת, התקרות לעניין גובה הפרמיה שנקבעו בהחלטת אסיפת מאי 2018 לא תחולנה ביחס לפוליסות ביטוח אלה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

בהתחשב בכך שכל חברות הקבוצה נהנות מהכיסוי הביטוחי באופן שווה בכך שההתקשרות במסגרת עסקת המסגרת מביאה לחיסכון בעבור כל אחת מחברות הקבוצה וכן בשים לב לשינויים בשווי השוק של החברות והחשיפות שנובעות כתוצאה מכך, ובהתאם להמלצת יועץ הביטוח של הקבוצה ולאחר משא ומתן בין הנהלות חברות הקבוצה, אשרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בישיבותיהן שהתקיימו ב-2 וב-9 באוגוסט, 2020, בהתאמה), כי תשלום הפרמיה החדשה וכן כל פרמיה שתשולם בעתיד לצורך רכישת פוליסה מכוח עסקת המסגרת על פי ההסדר הביטוחי החדש, יחולק באופן שווה בין שלוש חברות הקבוצה (ולבין כל חברה בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת עסקת המסגרת) וכי מתייטר הצורך בהליך תחרותי נוסף במהלך תקופת עסקת המסגרת.

עוד הוחלט כי במקרה שבו בעת חידוש הפוליסה בתום תקופת הביטוח תגדל הפרמיה עקב הגשת תביעה או הודעה למבטח בגין אחת מהחברות בקבוצה, תותאם חלוקת החבות בתשלום הפרמיה בין החברה לבין החברות הנ"ל, באופן שחלק החברה בגינה הוגשה התביעה או ההודעה יגדל בהתאם.

בהתחשב בכך שהביטוח למנכ"ל החברה נעשה במסגרת הפוליסה ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה ובאותם תנאים, החליטו ועדת התגמול והדירקטוריון בישיבותיהם הנ"ל להחיל את הסדר המסגרת הקיים כפי תיקונו, גם על מנכ"ל החברה מכח תקנה 1א1 לתקנות ההקלות. יצוין כי האסיפות הכלליות של אנרג'יקס ואלוני חץ כונסו וקיבלו החלטות במתכונת דומה.

שיפוי ופטור

ביום 22 בנובמבר, 2011 אישרה האסיפה הכללית ליתן לנושאי המשרה המכהנים של החברה ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה המכהנים בחברות בת ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה ולרבות למר נתן חץ, יו"ר דירקטוריון ובעל שליטה בחברה ולנושאי משרה שיכהנו בחברה בעתיד, שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה ו/או יהיו בעלי שליטה בחברה מעת לעת, כתבי שיפוי חדשים המותאמים לשינויים שחלו בחקיקה ובמיוחד לתיקונים בחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968 ולהוראות חוק אכיפה מנהלית. כתבי השיפוי הללו החליפו את כתבי השיפוי הקיימים למעט ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ואינם מכהנים עוד במועד הענקת כתבי השיפוי.

בהתאם להסדר בדבר פטור לדירקטורים ונושאי משרה הקיים בחברה, החברה פוטרת את נושא המשרה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה ו/או כלפי חברות מאוחדות שלה בפעולותיו בתום לב ובתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או בתוקף היותו נושא משרה בחברות המוחזקות שלה.

ביום 22 בנובמבר, 2011 החליטה האסיפה הכללית שלא לאשר את הארכת ההסדר הקיים בדבר פטור ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם וזאת ביחס לתקופה שתחילתה מיום 15 נובמבר, 2011.

ביום 16 בפברואר 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה את המשך החלתם של כתבי השיפוי לתקופה של שלוש שנים המסתיימת ביום 14 בנובמבר 2017 על דירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי השליטה וקרוביהם המכהנים כיום ושיכהנו מעת לעת.

בישיבתה מאותו יום, לא אישרה האסיפה הכללית הענקת כתבי פטור לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם המכהנים כיום וכפי שיהיו מעת לעת.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

ביום 2 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית (לאחר שנתקבלו אישור הדירקטוריון בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 ואישור ועדת התגמול בישיבתה מיום 5 במרץ, 2018) אימוץ כתב שיפוי חדש אשר יחליף את כתב השיפוי הקיים ויהיה כתב השיפוי הנוהג בחברה החל מיום 2 במאי, 2018 ויוענק על ידי לנושאי המשרה המכהנים של החברה ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה המכהנים בחברות בנות ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה ולרבות למר נתן חץ, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה וכן לנושאי משרה שיכהנו בחברה בעתיד, שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה ו/או יהיו בעלי שליטה בחברה מעת לעת.

כתב השיפוי החדש יחשב כבר תוקף מתחילת כהונת נושאי המשרה בחברה. עוד אישרה האסיפה הכללית בהחלטתה הנ"ל את החלפת כתבי השיפוי שהוענקו על ידי החברה עד היום לנושאי המשרה המכהנים בחברה במועד אישור האסיפה הכללית להחלטה זו, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם, כאשר ביחס לאלה האחרונים כתב השיפוי החדש יחול לתקופה שמיום 14.11.2017 ועד 30.11.2020.

כתבי השיפוי החדשים מותאמים לשינויים שחלו בחקיקה ובמיוחד לתיקונים בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 וכוללים גם הרחבות של רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי. כתבי השיפוי החדשים יחליפו את כתבי השיפוי הקיימים למעט ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ולא כהנו עוד במועד הענקת כתבי השיפוי החדשים. בהתאם לכתב השיפוי החדש (בדומה לכתב השיפוי הקיים), סכום השיפוי המירבי לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.

עוד אישרה האסיפה הכללית בישיבתה הנ"ל מיום 2 במאי, 2018 (לאחר שנתקבלו אישור הדירקטוריון בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 ואישור ועדת התגמול בישיבתה מיום 5 במרץ, 2018), כדלקמן:

א. לתקן את סעיף 143 לתקנון ההתאגדות של החברה, בנושא פטור לנושאי משרה, באופן שהחל מיום אישור האסיפה הכללית להחלטה (קרי החל מיום 2 במאי, 2018), כתבי הפטור שיוענקו על ידי החברה לא יחולו על החלטות ו/או עסקאות שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי, ובלבד שכתבי הפטור שהוענקו על ידי החברה עובר ליום אישור האסיפה ושעודם בתוקף ימשיכו לחול במלואם, ללא שינוי, ביחס לכל האירועים המכוסים על ידם שארעו עד ליום אישור האסיפה.

ב. לאשר הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר הינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם ולרבות מנכ"ל החברה, המכהנים כיום וכפי שיכהנו בה מעת לעת, כאשר כתבי הפטור שיוענקו על ידי החברה לא יחולו על החלטות ו/או עסקאות שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי, ובלבד שכתבי הפטור שהוענקו על ידי החברה עובר ליום אישור האסיפה ושעודם בתוקף ימשיכו לחול במלואם, ללא שינוי, ביחס לכל האירועים המכוסים על ידם שאירעו עד ליום אישור האסיפה ושהפטור שהוענק על ידי החברה לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם (קרי ליו"ר הדירקטוריון, מר נתן חץ), ימשיך לחול במלואו, ללא שינוי, ביחס לכל העילות המכוסות על ידו אשר אירעו עד ליום 22.11.2011.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(5) עסקאות זניחות:

דירקטוריון החברה קבע כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37א (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"א – 1970 ולעניין תקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

1. העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה.
2. העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, ההתקשרות הינם בתנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.
3. תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסק במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח או הפסד אינו עולה על הסך של 0.125% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים שפורסמו ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת למועד בו מדווחת העסקה או על 0.5% מהרווח או ההפסד הממוצע של החברה בערכים מוחלטים בשלושת השנים הקלנדריות האחרונות שקדמו למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה; הנמוך מבין השניים, בין אם בהתקשרות אחת או סדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה.
- לעניין זה במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.
4. העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

במהלך שנת 2020 ועד למועד פרסום הדוח, התקשרה החברה בעסקאות הבאות, אשר הינן בגדר עסקאות זניחות:

1. **השכרת גגות לאנגריקס** - בתקופת הדוח הקבוצה הינה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה הקבוצה לשותפות מוגבלת רשומה בבעלותה המלאה של אנגריקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנגריקס") גגות שהינם בבעלות החברה על מנת שיותקנו עליהם מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל ("הסכמי שכירות הגגות"). לפי תנאי הסכמי שכירות הגגות, דמי השכירות אותם משלמת אנגריקס לחברה הינם בשיעור של 10% מהתקבולים שמקבלת אנגריקס בפועל מחברת החשמל/ספק השירות החיוני בגין ייצור חשמל במערכת הרלבנטית.
2. **הצטרפות לביטוח CRIME של החברה האם** - החברה מבוטחת בפוליסת ביטוח CRIME הנרכשת מעת לעת על ידי החברה האם, כאשר הפוליסה משותפת לאלוני חץ, לחברה ולאנגריקס. הפרמיה בגין פוליסת ביטוח CRIME משולמת על ידי שלוש החברות, כאשר כל חברה נושאת ב-33.3% מעלות הפרמיה. דירקטוריון החברה אישר, לאחר אישור ועדת הביקורת, את הצטרפות החברה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שנרכשה על ידי אלוני חץ, לשנה נוספת החל מיום 1 ביולי, 2020 ועד ליום 30 ביוני, 2021, משותפת עם אלוני חץ ואנגריקס. בנוסף, אישר הדירקטוריון את אופן חלוקת הנשיאה בפרמיה בין שלוש החברות באופן שכל אחת מהחברות תישא ב-33.3% מעלות הפרמיה, זאת לאור העובדה שבמקרה של רכישת פוליסה נפרדת על ידי כל אחת מחברות הקבוצה, צפויה כל אחת מהחברות לשאת בפרמיה בסכום שאינו נופל מסכום הפרמיה הכוללת המשולמת היום. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה כי במקרה של קרית אירוע ביטוחי באחת מחברות הקבוצה, אשר כתוצאה ממנו יוקטן הכיסוי הביטוחי ליתר חברות הקבוצה - החברה בגינה צומצם הכיסוי הביטוחי ליתר חברות הקבוצה תישא, לבדה, בעלות רכישת תוספת כיסוי ביטוחי כך שיעמוד על היקף הכיסוי הביטוחי המקורי. החברה תבחן את האפשרות להצטרף גם השנה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שתרכש על ידי אלוני חץ, ככל שתירכש, שכן הפוליסה הקיימת עתידה לפקוע ב-30 ביוני, 2021.
3. לעניין התקשרות החברה בהסכמים עם אלוני חץ ואנגריקס בעניין מנגנון ההשתתפות בפרמיה של פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי משרה ראה האמור בבאור זה לעיל בסעיף ג' (4).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(5) עסקאות זניחות (המשך):

4. התקשרות עם חב' ווליו ביס חיתום וניהול הנפקות בע"מ (חברה אשר למיטב ידיעת החברה בין המחזיקים בחברת האם שלה נמנים, ביו היתר, יו"ר דירקטוריון החברה מר נתן חץ ורעייתו (כ-19.95%)) לצורך קבלת שירותי ייעוץ, ניהול והפצה בהנפקה - במסגרת גיוסי חוב וגיוס הון מהציבור מכח דוחות הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 5 בפברואר 2020, ביום 26 במרץ 2020, ביום 23 באפריל 2020, ביום 20 ביולי 2020 וביום 29 בספטמבר 2020 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ביום 16 בפברואר 2021, בהתאמה, התקשרה החברה עם חב' ווליו ביס חיתום וניהול הנפקות בע"מ לצורך מתן שירותי ייעוץ וניהול להנפקה וכן להפצתה, בתנאים זהים לעניין עמלת הייעוץ והניהול למנהלי ההנפקה הנוספים (אקסלנס נשואה חיתום (1993) בע"מ, לידר הנפקות (1993) בע"מ, ברק קפיטל חיתום בע"מ ורוסארו שרותי חיתום (א.ש.) בע"מ) ובתנאים זהים לשאר המפיצים, לעניין עמלת ההפצה.

5. התקשרות עם משרד עורכי הדין עמר, רייטר ז'אן שוכטוביץ ושות' (אשר בראשו עומד עו"ד אמיר עמר המכהן כדירקטור בחברה), לצורך מתן שירותים משפטיים לחברה - ההתקשרות הינה בעקבות מיזוג בין המשרד הנ"ל לבין משרד עוה"ד יגאל דורון ושות' אשר סיפק שירותים משפטיים לחברה עד למועד המיזוג והינה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של החברה.

(6) עסקאות אחרות (עסקאות שאינן במסגרת סעיף 270 (4) לחוק החברות וכן עסקאות שאינן עסקאות זניחות):

בתקופת הדוח החברה היתה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל, לחברה האם (אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) ולאנגריקס (חברה בבעלות החברה האם), (בהסכמי שכירות נפרדים) משרדים בשטח של כ-772 מ"ר (לאלוני חץ) וכ-1,056 מ"ר (לאנגריקס), לאחר הגדלת השטח המושכר לה במהלך תקופת הדוח, בקומה ה-40 של "מגדל אמות אטריום" ברמת גן ("הבניין") וכן מקומות חניה בחניון הבניין. השכירות הינה בתנאי השכירות המקובלים בחברה ביחס לשוכרים בבניין ולאחר תקופה של 5 שנים מומשה אופציה הנתונה לאלוני חץ ולאנגריקס להאריך התקופה ב-5 שנים נוספות. אישור הדירקטוריון להתקשרויות הנ"ל ניתן ביום 13 באוגוסט, 2015 וביום 10 במאי, 2020 לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרויות בהסכמי השכירות כאמור כעסקה שאינה בגדר "עסקה חריגה" כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט 1999. ההתקשרות אושרה על פי הדין גם באורגנים המוסמכים של אלוני חץ ואנגריקס. ההכנסות השנתיות של החברה בגין הסכמי השכירות הנ"ל מסתכמות לכ- 1,533 אלפי ש"ח מהחברה האם וכ- 1,532 אלפי ש"ח מאנגריקס.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

לצורך מדידת שוויים הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס בכללותו.

להלן פירוט של נכסי החברה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 בשוויים הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

רמה 3		
אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה	נכסים להשבחה	נדל"ן בהקמה
6,181,730	-	1,061,200
2,535,251	-	9,739
685,466	-	-
2,577,256	-	68,805
205,306	67,160	9,900
12,185,009	67,160	1,149,644

ליום 31 בדצמבר 2020
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על
בסיס עיתי

משרדים
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
פארקי תעשייה ולוגיסטיקה

אחרות

סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 3		
אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה	נכסים להשבחה	נדל"ן בהקמה
6,420,446	-	353,772
2,628,641	-	7,601
690,583	-	-
2,346,582	-	179,094
206,370	67,150	9,887
12,292,622	67,150	550,354

ליום 31 בדצמבר 2019
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על
בסיס עיתי

משרדים
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
פארקי תעשייה ולוגיסטיקה

אחרות

סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 2	
2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,663	(12,918)

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על
בסיס עיתי

מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים
מגדרים (ראה באור 12)

רמה 1	
2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50,160	-

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על
בסיס עיתי

השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך
רווח והפסד (ראה באור 5)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3

1. תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הוגן

נדל"ן בישראל

משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה	אחרות	נכסים להשכחה	נדל"ן בהקמה	סה"כ
אלפי ש"ח							
5,068,782	2,144,733	610,336	1,691,007	208,344	63,299	803,438	10,589,939
144,907	425,374	-	426,225	-	-	79,813	1,076,319
502,390	-	-	-	-	-	(502,390)	-
175,090	9,862	5,474	43,129	(7,108)	30	170,133	396,609
529,277	48,672	74,773	186,222	5,134	3,821	(640)	847,259
6,420,446	2,628,641	690,583	2,346,582	206,370	67,150	550,354	12,910,126
2,273	-	-	-	-	-	232,352	234,625
-	-	-	187,537	-	-	(187,537)	-
(207,099)	-	-	-	-	-	207,099	-
-	6,754	(6,754)	-	-	-	-	-
31,489	6,402	133	21,057	(2)	10	341,612	400,702
(65,379)	(106,546)	1,503	22,079	(1,062)	-	5,765	(143,640)
6,181,730	2,535,251	685,466	2,577,256	205,306	67,160	1,149,644	13,401,813

יתרה ליום 1 בינואר 2019

תוספות הנובעות מרכישות ומקדמות על חשבון רכישה
העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
השקעות ואחר

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

תוספות הנובעות מרכישות

העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה

העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה

מיונים

השקעות ואחר

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

2. פירוט של הרווחים הוכרו ברווח או הפסד

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

רמה 3	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
847,259	(143,640)

רווחים (הפסדים) מנדל"ן להשקעה מנכסים שטרם מומשו

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך)

3. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

שטח (מ"ר)	טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019	השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל
358,867	84 7.25%-6.1% 94.9%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	6,181,730	משרדים
125,986	118 7%-6.25% 97.2%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,535,251	מרכזים מסחריים
35,038	101 6.75%-6.25% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	685,466	סופרמרקטים
380,811	39 7.75%-6.5% 99.7%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,577,256	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
20,988	60 7%-6.25% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	205,306	אחרות
-	-	-	השוואה	67,160	נכסים להשכרה
-	-	-	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	1,149,644	נדל"ן בהקמה

4. ניתוחי רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן
ראה באור 9 ו'.

5. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו ההנהלה הבכירה של החברה. הנהלת החברה מדווחת לועדה לבחינת הדוחות הכספיים את ממצאי השווי ההוגן בגין נדל"ן להשקעה, והן בוחנות את נאותות הנתונים ומתודולוגיית הערכה אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן. הערכות השווי של החברה נבחנות אחת לרבעון ובמידת הצורך מבוצעות התאמות על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המדויקת ביותר האפשרית לדעת החברה.

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על טכניקות הערכה, כגון: גישת השוק- גישה המשתמשת במחירים ובמידע רלוונטי אשר נוצר על ידי עסקאות בשוק הניתנות להשוואה ולהן מבוצעות התאמות כגון: שיטת ההשוואה. גישת ההכנסה- גישה הממירה סכומים עתידיים (לדוגמה, תזרימי מזומנים עתידיים) לסכום נוכחי (מהוון) כגון: שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF).

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים להיוון תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את השטחים הפנויים של הנכסים, השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח, השלמת הפרויקט ו/או שמירה על הקיים, וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות וכד'.

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שוויו ההוגן מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, השקעות בניירות ערך הנמדדות בשווי הוגן, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה והתחייבויות כספיות לזמן ארוך.

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב (סדרות א' - ז') – רמה 1. מכשיר פיננסי נגזר אשר יועד כפריט מגדר והשקעות בניירות ערך בשווי הוגן - מסווג ברמה 2.

(1) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף -** (מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה ויתרות חייבים לזמן ארוך היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(2) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות -** (אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(3) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות -** השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב סדרות א' - ז') באותו מועד.

היתרה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2020 ו- 2019 נקבעה על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים מהוונים בריבית המשקפת להערכת ההנהלה את השינוי במרווחי האשראי שהתרחשו בתקופה ורמת הסיכון הגלומה בהם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה נמדד בהתאם לסך הפרעון המוקדם שבוצע בחודש פברואר 2020 (ראה באור 15ג).

ב. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן:

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
266,414	242,613	-	-
5,720,827	5,284,461	6,794,591	6,509,551
5,987,241	5,527,074	6,794,591	6,509,551

התחייבויות פיננסיות
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות ועסקאות גידור)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2020			
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	
601,764	601,764	-	נכסים שוטפים:
50,160	50,160	-	מזומנים ושווי מזומנים
76,225	52,299	23,925	השקעה בני"ע הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
18,663	-	18,663	נכסים לא שוטפים:
119,319	-	119,319	נכסים אחרים בשווי הוגן
866,131	704,223	161,907	הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
871,152	257,026	614,126	התחייבויות שוטפות:
5,998,148	253,050	5,745,098	התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
6,869,300	510,076	6,359,224	התחייבויות שאינן שוטפות:
			התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
ליום 31 בדצמבר 2019			
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	
57,360	57,360	-	נכסים שוטפים:
47,213	41,919	5,294	מזומנים ושווי מזומנים
127,803	2,810	124,993	לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
232,376	102,089	130,287	נכסים לא שוטפים:
1,121,151	438,271	682,880	הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
12,918	-	12,918	התחייבויות שוטפות:
4,964,414	260,067	4,704,347	התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
6,098,483	698,338	5,400,145	התחייבויות שאינן שוטפות:
			התחייבויות אחרות בשווי הוגן
			התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

ניהול סיכונים הון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח שחברות הקבוצה יוכלו להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות עם דגש על אופטימיזציה של יתרות החוב וההון העצמי של החברה.

מבנה ההון של החברה כולל מכשירי חוב (בעיקר אגרות חוב והלוואות), מכשירים פיננסיים (בעיקר מזומנים ושווי מזומנים והשקעות בשווי הוגן) ואת ההון העצמי של בעלי מניות הרוב בחברה. מנכ"ל החברה, מבצע מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף ולפחות אחת לחצי שנה. מעקב זה כולל, בין היתר, בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון. על בסיס המלצות הדירקטוריון של החברה, הקבוצה מנהלת את מבנה ההון שלה בדרך של תשלומי דיבידנד, הנפקות הון, גיוסי חוב ופרעונות חוב. מדיניות ניהול ההון של החברה כמתואר לעיל הינה עקבית עם זו שננקטה בשנה הקודמת.

ראה באור 15 ג' בנוגע למסגרות אשראי של החברה.

עיקרי המדיניות חשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון העצמי, לרבות קריטריונים להכרה בהם, בסיסי המדידה והזיקפה לדוח רווח או הפסד מוצגים בבאור 2.

יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
57,360	601,764
-	50,160
47,213	76,225
-	18,663
127,803	119,319
232,376	866,131
6,085,565	6,869,300
12,918	-
6,098,483	6,869,300

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
לקוחות, פקדונות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - מכשירים מגדרים
הלוואות לחברות המוצגות בשווי מאזני

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד - מכשירים מגדרים

ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה העוקב, ביחד עם יו"ר הדירקטוריון, באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת החברה לשם בחינת הצורך בקבלת החלטות מתאימות כמענה לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

א. סיכון אשראי:

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. מזומנים ושווי מזומנים מוחזקים בפקדונות קצרי מועד, אשר להערכת הנהלת החברה, הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה. לקבוצה מדיניות המבטיחה כי ההכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם לקוחות להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים. בחלק מהמקרים מתקבלים דמי השכירות מראש.

ב. סיכון ריבית:

• סיכון תזרימי מזומנים

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינם מלווים בשינוי מקביל בשווי ההון של המכשירים הפיננסיים. נכון לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה. להשפעת ניתוח רגישות בשיעור הריבית על שווי ההון של ההתחייבויות הפיננסיות, ראה באור 27 א' (3).

• גידור שווי הון

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

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור שבין 1.025% - 1.365%, בהיקף קרן כולל של 784 מיליון ש"ח. אגרות החוב המגודרות מוצגות כאגרות חוב צמודות מדד.

הטבלה שלהלן מפרטת את החוזים להחלפת שיעורי ריבית שיועדו כמכשירים מגדרים הקיימים לתום תקופת הדיווח:

החווה:						הערך בספרים של	
תשלום ריבית משתנה						המכשירים המגדרים	
קבלת ריבית קבועה						נכסים \ (התחייבויות)	
על פי חווה						סכום קרן נקוב	
ליום 31 בדצמבר						ליום 31 בדצמבר	
2019						2019	
2020						2020	
%						אלפי ש"ח	
עסקאות גידור						18,663	(12,918)
1.025%-2.49%						875,000	1,659,000

ג. סיכון נזילות:

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים.

נכון לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים בהיקף כספי של כ- 1,080 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, 1,020 מיליון ש"ח מסגרות שאינן מנוצלות.

כאמור בבאור 19ה', לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד על בסיס רבעוני. בטרם מחליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד הרבעוני בוחנת החברה את יכולת הפירעון של התחייבויותיה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות (המשך):

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 אשר חשופות לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר הריבית, כמוקדם שבהם. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן:

ליום 31 בדצמבר 2020:

שיעור						אגרות חוב בריבית קבועה צמודות מדד
ריבית (*)						
שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מעל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1.61	679,930	664,833	660,409	644,337	752,292	4,025,698
1.61	679,930	664,833	660,409	644,337	752,292	4,025,698

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2019:

מעל						שיעור ריבית (*)	
5 שנים	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה 1		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
-	-	-	-	-	266,470	1.54	הלוואות שקליות בריבית משתנה
24,885	49,768	49,769	49,769	49,769	49,769	4.30	הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודות מדד
2,582,841	621,606	637,742	643,003	665,861	679,244	3.09	אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד
2,607,726	671,374	687,511	692,772	715,630	995,483		

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 29 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

תזרים מזומנים					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	שינויי שווי הוגן אלפי ש"ח	שינויים אחרים אלפי ש"ח	מפעילויות מימון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2020	
101,537	-	-	(163,954)	265,491	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
6,528,214	31,580	(52,553)	1,277,643	5,271,544	אחרים
-	-	-	(242,613)	242,613	אגרות חוב
43,249	-	3,827	(200)	39,622	הלוואות מתאגידים בנקאיים
6,673,000	31,580	(48,726)	870,876	5,819,270	התחייבויות בגין חכירה

תזרים מזומנים					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	שינויי שווי הוגן אלפי ש"ח	שינויים אחרים אלפי ש"ח	מפעילויות מימון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2019	
265,491	-	-	(80,815)	346,306	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
5,271,544	1,840	(29,086)	594,893	4,703,897	אחרים
242,613	-	869	(38,349)	280,093	אגרות חוב
39,622	-	18,531	(1,340)	22,431	הלוואות מתאגידים בנקאיים
5,819,270	1,840	(9,686)	474,389	5,352,727	התחייבויות בגין חכירה

באור 30 - רשימת חברות מוחזקות

(*) חלק מהמניות מוחזקות בנאמנות עבור החברה.

דוחות כספיים נפרדים

בית אמות משפט, תל אביב

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהפוכיות
בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כדור
ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
בישראל, המחזיקה בה כ- 57%.

אמות השקעות מבית
אלוני חץ

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2020**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
198	דוח רואה חשבון המבקר
199	דוחות על המצב הכספי
200	דוחות על הרווח או הפסד
201	דוחות על הרווח הכולל
202-203	דוחות על תזרימי המזומנים
204-208	ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

רח' זאב ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **אמות השקעות בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-1,627,391 אלפי ש"ח וכ-1,770,812 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2020 ו-2019, בהתאמה, ואשר רווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-106,457 אלפי ש"ח, כ-316,865 אלפי ש"ח וכ-147,293 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 7 במרץ 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
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף	
34,201	572,004	2	רכוש שוטף
-	50,160		מזומנים ושווי מזומנים
11,807	18,568		השקעה בני"ע הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
60,696	51,554		לקוחות
106,704	692,286		חייבים ויתרות חובה
			סך-הכל רכוש שוטף
7,719,930	7,826,189		רכוש בלתי שוטף
542,354	933,141		נדל"ן להשקעה
8,262,284	8,759,330		נדל"ן להשקעה בהקמה
2,339,680	2,257,023		הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
2,283,290	2,375,007	4	השקעה בחברות מוחזקות
27,090	46,979		יתרות חובה לזמן ארוך
36,388	35,750		רכוש קבוע, נטו
12,948,732	13,474,089		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
13,055,436	14,166,375		סך-הכל נכסים
837,599	631,600	3	התחייבויות שוטפות
11,938	7,155		אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
21,907	46,848		ספקים ונותני שירותים
153,368	180,394		התחייבויות מס שוטפות, נטו
82,448	57,305		זכאים ויתרות זכות
1,107,260	923,302		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
			סך-הכל התחייבויות שוטפות
4,739,360	5,998,148	3	התחייבויות שאינן שוטפות
202,647	-	3	אגרות חוב
16,483	16,483		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
4,792	5,140		הפרשות
64,695	55,266	5	השקעות בחברות מוחזקות
816,901	851,943		אחרות
5,844,878	6,926,980		מיסים נדחים, נטו
			סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
6,103,298	6,316,093		הון
13,055,436	14,166,375		סך-הכל התחייבויות והון

7 במרץ, 2021

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2018	2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
407,420	451,085	455,915		הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
22,828	23,875	23,350		עלות השכרת הנכסים והפעלתם
384,592	427,210	432,565		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
258,580	613,537	(87,129)		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
643,172	1,040,747	345,436		
32,710	33,069	37,629		הוצאות הנהלה וכלליות
2,000	2,000	2,000		תרומות
(1,746)	(1,458)	(308)		הכנסות אחרות, נטו
610,208	1,007,136	306,115		רווח מפעולות רגילות
83,264	39,266	36,479		הכנסות מימון
-	(23,801)	-		הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם
(181,009)	(155,609)	(116,491)		הוצאות מימון
512,463	866,992	226,103		רווח מפעולות לאחר מימון
163,450	403,097	126,069	4	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
675,913	1,270,089	352,172		רווח לפני מיסים על ההכנסה
109,022	199,664	62,715	5	הוצאות מיסים על ההכנסה
566,891	1,070,425	289,457		רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
566,891	1,070,425	289,457
(18)	(37)	-
<u>566,873</u>	<u>1,070,388</u>	<u>289,457</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		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
566,891	1,070,425	289,457
(341,061)	(839,720)	(166)
225,830	230,705	289,291
(758,558)	(788,274)	(638,835)
160,607	(345,550)	152,375
107,420	-	-
-	-	(49,908)
(647)	(2,398)	(2,284)
(491,178)	(1,136,222)	(538,652)
(419,468)	(446,468)	(499,154)
330,857	576,535	397,404
652,585	1,003,480	1,804,876
55,132	59,146	17,800
(36,418)	(38,349)	(242,613)
(264,962)	(408,588)	(527,233)
(65,334)	(82,196)	(163,916)
252,392	663,560	787,164
(12,956)	(241,957)	537,803
289,114	276,158	34,201
276,158	34,201	572,004

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 (מתן) הלוואות חברות מוחזקות, נטו
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס
השקעה בני"ע הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(258,580)	(613,537)	87,129
(163,450)	(403,097)	(126,069)
4,250	2,500	34,850
(27,682)	(34,344)	(47,957)
3,603	869	-
5,988	6,101	7,288
73,879	193,478	35,042
15,358	-	-
2,136	474	5,557
(344,498)	(847,556)	(4,160)
(80)	(1,135)	(6,761)
(3,696)	(1,075)	2,723
4,485	(11,194)	1,073
531	(4,220)	(1,630)
(36)	463	(396)
2,233	24,997	8,985
3,437	7,836	3,994
(341,061)	(839,720)	(166)
15,072	69,542	9,334
-	731	-
189,843	183,663	198,306
67,165	34,435	49,081
46,851	5,807	2,832
-	3,448	-
4,250	2,500	34,850

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו
תשלום מסים בגין מימוש נכסים מוחזקים למכירה
אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

(*) מסים ששולמו 2018 כוללים מסי שבח בגין מכירת נכסים ומסים ששולמו בגין הסכם שומות (ראה באור 17 ו- 17ח2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

1. כללי:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

2. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2019	2020	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2020
		%
10,690	120,463	
23,511	451,541	0.08-0.21
34,201	572,004	

מטבע ישראלי:

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה

ליום 31 בדצמבר			
2019		2020	
בשקל חדש	בשקל חדש	בשקל חדש	בשקל חדש
לא צמוד	צמוד מדד	לא צמוד	צמוד מדד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
34,201	-	572,004	-
-	-	50,160	-
55,086	5,294	54,247	5,262
630	-	3,072	18,663
1,169,447	1,170,233	1,039,165	1,217,857
1,259,364	1,175,527	1,718,648	1,241,783
411,877	659,038	245,461	614,123
256,397	4,705,096	253,050	5,745,098
-	12,918	41,425	-
668,274	5,377,052	539,936	6,359,221

נכסים שוטפים:

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

נכסים שאינם שוטפים:

יתרות חובה לזמן ארוך
אגרות חוב, שטרי הון והלוואות שניתנו

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
התחייבויות אחרות בשווי הוגן

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים : המשך

(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכונים מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעדכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים.

נכון לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים בהיקף כספי של כ- 1,080 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, כ- 1,020 מיליון ש"ח מסגרות שאינן מנוצלות. כאמור בבאור 19' בדוחות המאוחדים, לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד על בסיס רבעוני. בטרם מחליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד הרבעוני בוחנת החברה את יכולת הפירעון של התחייבויותיה.

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים :

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מעל 5 שנים
%	אלפי ש"ח					
2020						
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	1.61	679,930	664,833	660,409	644,337	752,292
		679,930	664,833	660,409	644,337	752,292
4,025,698						4,025,698
2019						
הלוואות שקליות בריבית משתנה	1.54	266,470	-	-	-	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.30	49,769	49,769	49,769	49,768	24,885
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	3.09	679,244	665,861	643,003	637,742	621,606
		995,483	715,630	692,772	687,511	671,374
2,582,841						2,607,726

4. פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות :

לצורך מידע בדבר השקעות בחברות מוחזקות ראה ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. מסים על ההכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

תנועה בשנת			2020			2019		
יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום
1 בינואר	ברווח	31 בדצמבר	1 בינואר	ברווח	31 בדצמבר	1 בינואר	ברווח	31 בדצמבר
2020	כולל אחר	2020	2020	כולל אחר	2020	2020	כולל אחר	2020
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
837,748	28,556	866,304	655,141	182,607	837,748	655,141	182,607	837,748
(19,491)	6,900	(12,591)	(28,691)	9,200	(19,491)	(28,691)	9,200	(19,491)
(1,356)	(414)	(1,770)	(3,027)	1,671	(1,356)	(3,027)	1,671	(1,356)
816,901	35,042	851,943	623,423	193,478	816,901	623,423	193,478	816,901

נדל"ן להשקעה

בגין הפסדי מס מועברים

הפרשות לזכויות עובדים

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
816,901	851,943

בהתחייבויות שאינן שוטפות

(2) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

הרכב הסעיף:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2018	2019	2020	2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,796	7,727	27,781	13,796	7,727	27,781
15,358	(499)	-	15,358	(499)	-
73,879	193,478	35,042	73,879	193,478	35,042
5,989	(1,042)	(108)	5,989	(1,042)	(108)
109,022	199,664	62,715	109,022	199,664	62,715

מיסים שוטפים

הוצאות (הכנסות) מס שבח בגין מכירת נכסים

מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו והיפוכם

מיסים בגין שנים קודמות, נטו

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,907	46,848

התחייבויות מיסים שוטפים

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. מסים על ההכנסה: (המשך)

(3) מידע נוסף:

1. בחודש פברואר 2018, חתמה החברה על הסכם שומות מס סופיות עם מס הכנסה לשנים 2012-2015 בעקבותיו שילמה החברה מסים בסך של כ- 25 מיליון ש"ח (אשר בגינה היו לחברה הפרשות מלאות). כחלק מההסכם הוכרו לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 175 מיליון ש"ח לניצול על פני השנים 2018 עד 2024. במסגרת הסכם השומות הוסדרה גם הסוגיה הפתוחה בגין הפסדים מועברים לצרכי מס בהיקף של 35 מיליון ש"ח אשר בגינה ניתן פסק דין מחוזי כנגד החברה.
2. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015.
3. החל מיום 1 בינואר 2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

6. מידע נוסף

(1) אגרות חוב שהונפקו לחברה על ידי חברות בנות

בדצמבר 2011, הגיעה החברה עם חברות הבנות שלה להסדר מימון חדש בקשר לאגרות החוב. כחלק מההסדר נפרעו בינואר 2012 כל ההלוואות ואגרות החוב והונפקו אגרות חוב חדשות המתחדשות מדי שנה. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית צמודת מדד בשיעור של 2.5% (אשר לא תפחת מריבית 3%).

במהלך 2014 הונפקו לחברה שטרי הון על ידי החברות הבנות בקשר עם יתרת אגרות החוב שהועמדו בינואר 2012. תנאי שטרי ההון באים חלף תנאי הסכם אגרות החוב בין הצדדים מיום 31 בדצמבר 2013. שטרי ההון אינם נושאים ריבית, אינם צמודים למדד ואינם עומדים לפירעון לפני ינואר 2020. בהתאם לתוספת להסכם משנת 2019, נפרעו חלק משטרי ההון.

בנובמבר 2019 הנפיקה חברה בת לחברה שטר ההון בסך 500 מיליון ש"ח, שטר ההון אינו צמוד למדד ואינו נושא ריבית ולא יפרע לפני חודש נובמבר 2024.

(2) דמי ניהול

בינואר 2011 התקשרה החברה בהסכם ניהול עם חברות הבנות שלה. גובה דמי הניהול נקבע לאחר בחינה פרטנית של אופי נכסי חברות הבת, תשומות הזמן המושקעות ע"י מטה אמות במתן שירותים לחברות הבנות ועוד. בינואר 2014, בהמשך להסכם מתן השירותים עודכנו סכומי דמי הניהול המחויבים ע"י החברה. בפברואר 2015, חתמה החברה על הסכם עם מס הכנסה בנוגע לסוגיית דמי הניהול.

(3) פירעון מוקדם ביוזמת החברה של הלוואות בנקאיות ואשראי לז"ק

בחודש פברואר 2020, ביצעה החברה ביוזמתה פירעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של כ- 243 מיליון ש"ח (לא כולל עמלת פירעון מוקדם). בעקבות הפירעון המוקדם רשמה החברה, בשנת 2019, כ- 24 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר שולמו במזומן במועד הפירעון.

בחודש פברואר 2020, פרעה החברה את האשראי לזמן קצר בסך 265 מיליון ש"ח. בחודש מרץ 2020, קיבלה החברה הלוואה לזמן קצר ממוסד בנקאי בהיקף כספי של 95 מיליון ש"ח, ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של 2.3% (P+0.7%) ותיפרע בחודש מרץ 2021.

(4) הנפקת הון

בנוגע להנפקת הון של החברה, ראו באור d19' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(5) הנפקת אגרות חוב לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

בנוגע להנפקת אגרות חוב של החברה, ראו באור 14ח' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

כא פרטים נוספים על התאגיד



במ אמות ביטוח, תל אביב

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהפוכיות
בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כדורע
ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
בישראל, המחזיקה בה כ- 57%.

אמות השקעות מבית
אלוני חץ



פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2020

שם החברה : **אמות השקעות בע"מ**
 מס' חברה ברשם : 52-002668-3
 כתובת : ז'בוטינסקי 2, רמת-גן (מגדל אמות אטריום)
 טלפון : 03-5760500
 פקסימיליה : 03-5760501
 דואר אלקטרוני : amot@amot.co.il
 תאריך המאזן : 31 דצמבר, 2020
 תאריך הדוח : 7 מרץ, 2021
 תקופת הדוח : השנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

כל הנתונים בדו"ח זה מובאים בש"ח מדווח כמשמעו בביאור 2 לדוחות הכספיים אלא אם נאמר אחרת.

תקנה 19' – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה ת-126 אשר פורסם במקביל לדוחות הכספיים.

תקנה 10א' – תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2020

מצ"ב במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

תקנה 10ג' – שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י תשקיף

התמורה שקיבלה החברה בגין : הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה ז') בפברואר 2020 על פי דוח הצעת מדף מיום 5 בפברואר 2020, בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת סדרה בחודשים פברואר, מרץ ואפריל 2020, על פי דוחות הצעת מדף מיום 5 בפברואר, 26 במרץ ו- 23 באפריל 2020, בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרה ביולי 2020, על פי דוח הצעת מדף מיום 20 ביולי 2020, בגין הנפקת מניות באוקטובר 2020 על פי דוח הצעת מדף מיום 29 בספטמבר 2020 ובגין מימוש אופציות 10 (שהונפקו ביולי 2020) לאגרות חוב (סדרה ז') במהלך התקופה מיום 21 ביולי ועד 31 בדצמבר 2020, משמשת את החברה למימון פעילותה העסקית או על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות לתאריך המאזן¹

שם החברה	ע.נ. למניה ש"ח	סוג ומס' מניות ע.נ.	עלות ליום 31.12.20 אלפי ש"ח	שווי מאזני ליום 31.12.20 אלפי ש"ח	בעלות ושליטה בתאריך המאזן	זכות למנות דירקטורים
אילות השקעות בנכסים בע"מ	1	51,000 רג' א' 39,200 רג' ב'	1	(414)	² 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	90,258	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	90,734	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	1	100,000 רג'	1	109,257	⁴ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	232,964	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	436,051	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	112,596	³ 100%	100%
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	130,687	³ 100%	100%
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	332,913	³ 100%	100%
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	91,311	³ 100%	100%
נס-פן בע"מ	1	200 רג'	1	449,712	100%	100%

50%	50%	28,190	-	4 הנהלה 7,281 רג'	1 1	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
100%	100%	(1,132)	200	2,000 רג'	1	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
50%	50%	(3,796)	-	1 הנהלה 1 רג'	1 1	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
50%	50%	24,279	-	4 הנהלה 490 רג'	1	חוצות אלונים בע"מ
50%	50%	60,694	1,000	1,000 רג'	1	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ
50%	50%	36,152	100	100 רג'	1	אמות שאול בע"מ
50%	50%	64,365		50 רג'	1	רוני דו השקעות בע"מ
49%	49%	66,825		1,470 רג'	1	זיואל השקעות בע"מ
100%	100%	-		200 רג'	1	חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ ⁸
50%	50%	5,298		6 יסוד 7,500 רג'	0.0001 0.0001	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
50%	50%	-		50 רג'	1	חניון מגדל המאה בע"מ

¹ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

² החברה מחזיקה 90% מהזכויות בבעלות ו-100% מהזכויות בשליטה.

³ החברה מחזיקה 99.9% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב-0.1% מהזכויות.

⁴ החברה מחזיקה 98% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב-2% מהזכויות.

⁶ החברה מחזיקה 49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהזכויות בשליטה.

⁷ 28 מניות מוחזקות בנאמנות בידי עו"ד בעבור החברה.

⁸ ביום 28 בנובמבר 2019 השלימה הקבוצה רכישת 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. כ"א נוספות בחברה ונכון למועד פרסום הדוח התקופתי מחזיקה הקבוצה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה, קרי 200 מניות רגילות בנות 1 ש"ח.

ב. הלוואות שניתנו (התקבלו) על ידי החברה לחברות בנות ולחברות קשורות⁸

שם החברה לה ניתנה הלוואה	תנאי הצמדה	ריבית %	יתרת ההלוואה ליום 31.12.20 אלפי ש"ח
חוצות אלונים בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	4	9,863
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	ללא הצמדה	-	75,000
אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.5	56,000
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	ללא הצמדה	-	93,600
אילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ	ללא הצמדה	-	500,000
אילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.5	359,500
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.5	1,500
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.5	222,000
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	135,500
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	100,000
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.5	50,100
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	239,000
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	ללא הצמדה	-	24,000
אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה	4	42,311
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.62	107,125
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה	0	2,333
נס-פן בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.5	222,200
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.62	2,884
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.62	30,500

תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח

- ביום 28 בנובמבר 2019 השלימה הקבוצה רכישת 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א נוספות בחברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ ("החברה") ונכון למועד פרסום הדוח התקופתי מחזיקה הקבוצה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה, קרי 200 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג..

תקנה 13 – הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)¹⁰

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	דיבידנד	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות	(הוצאות) הכנסות ריבית
חוצות אלונים בע"מ	(11,098)	(8,662)	-	1,332	110
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(22)	(19)	-	-	12
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	11,947	8,832	-	214	(223)
אילות השקעות בנכסים (אביג) 1992 בע"מ	4,965	3,641	-	475	1,668
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	(14,608)	(11,784)	-	1,174	336
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	(568)	(2,331)	-	2,719	9,455
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	48,855	37,214	-	1,481	303
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	30,205	22,662	-	384	5,960
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	17,271	12,935	-	94	(220)
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	40,461	29,047	-	821	1,679
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	3,603	2,363	-	368	(67)
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	1,741	1,341	1,250	279	-
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	(530)	(530)	-	453	-
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	4,772	3,546	1,750	900	1,452
אמות שאול בע"מ	216	167	-	-	-
חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ	-	-	-	-	-
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	-	-	-	-	164
זיואל השקעות בע"מ	(1,083)	(1,105)	31,850	553	1,230
רוני דו השקעות בע"מ	4,921	3,723	-	1,106	-
נס פן בע"מ	29,179	21,613	-	2,270	274
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	6,191	4,767	-	-	2,253

⁸ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

⁹ שטר הון.

¹⁰ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

תקנה 20 – מסחר בבורסה – ני"ע שנרשמו למסחר – מועדי וסיבות הפסקת מסחר

במהלך שנת 2020 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ניירות הערך של החברה המפורטים להלן:

- 1,141,102 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. שהונפקו במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים ומנכ"ל החברה לשעבר.
- 27,500,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. שהונפקו במסגרת הנפקה לציבור, ביום 4 באוקטובר 2020.
- 1,066,099,000 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ז') שהונפקו במסגרת הרחבות סדרה בימים 9 בפברואר 2020, 29 במרץ 2020, ו- 26 באפריל 2020, בהתאמה.
- 531,911,000 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ז') שהונפקו לראשונה ביום 9 בפברואר 2020 ובמסגרת הרחבת סדרה, ביום 21 ביולי 2020.
- 2,676,440 כתבי אופציה (סדרה 10) הניתנים למימוש לאגרות חוב (סדרה ז') שהונפקו ביום 21 ביולי 2020.
- 267,644,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') שהונפקו במסגרת מימוש כתבי אופציה (סדרה 10) במהלך התקופה מיום 21 ביולי 2020 ועד 22 בדצמבר 2020.

- 2,332,226 כתבי אופציה 03/20 לא סחירים שהונפקו לדירקטורים, מנכ"ל, נושאי משרה ועובדים שהונפקו ביום 30 באפריל 2020.
- 450,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו לראשונה לציבור ביום 17 בפברואר 2021.
- בתקופת הדוח לא חלה הפסקת מסחר.

תקנה 21 – תשלומים לנושאי משרה בכירה

21.1 להלן פירוט התגמולים ששולמו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, בגין שנת 2019 (הנתונים בש"ח):

תגמולים בעבור שירותים (בש"ח)					פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	היקף משרה	החזקה בהון החברה (נכון ל-31.12.20)	שכר	דמי ניהול	מענק	סה"כ	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ¹²
מר אבשלום מוסלר	כיהן כמנכ"ל החברה עד 31.8.20	מלאה	---	2,336,863	-	(1) 1,720,000	4,056,863	(2) 2,407,616
מר שמעון אבודרהם	מנכ"ל חברת בת והחל מיום 1.9.20 כמנכ"ל החברה	-	0.18%	-	1,563,000	450,000	2,013,000	634,947
גבי יהודית זינגר	סמנכ"ל כספים והחל מיום 1.9.20 מכהנת גם כמשנה למנכ"ל	מלאה	0.04%	1,354,834	-	350,000	1,704,834	598,542
מר אבי חלפון	סמנכ"ל שיווק	-	-	-	1,080,000	250,000	1,330,000	438,951
מר חצב בר-סלע	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מלאה	0.04%	1,010,217	-	120,000	1,130,217	410,192

(1) סך של 840,000 ש"ח מתוך סכום המענק הנ"ל, מהווה מענק פרישה ויתרת הסכום הינו מענק שנתי בגין שנת 2020. לפרטים נוספים בעניין זה נעשית בזה הפניה לבאור ג' (2) (א') לדוחות הכספיים.

(2) סך של כ- 1,315,000 ש"ח מתוך הסכום הנ"ל נובע כתוצאה מהאצת הבשלה של כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש מיידי. לפרטים נוספים בעניין זה נעשית בזה הפניה לבאור ג' (2) (א') לדוחות הכספיים.

21.2 פרטים נוספים על תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה

21.2.1 מנכ"ל החברה

(א) ביום 5 ביולי 2020, הודיע מר אבשלום מוסלר על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה וזאת לאחר כ-15 שנות כהונה. כהונתו של מר מוסלר כמנכ"ל החברה באה לכדי סיום ביום 31 באוגוסט 2020 והעסקתו על ידי החברה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (בפרק זה: "מר מוסלר").

לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר מוסלר כמנכ"ל החברה ראו באור ג' (2) (א') לדוחות הכספיים. עלות שכרו של מר מוסלר (עלות מעביד), לאחר גילומי מס, הסתכמה נכון ליום 31.12.2020 לסך של כ-196 אלפי ש"ח בחודש. בנוגע להקצאות פרטיות של 531,401, 488,889 ו-404,412 כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו למר מוסלר כתגמול הוני בגין השנים 2018, 2019 ו-2020, בהתאמה, על פי תנאי תכנית מסגרת אופציות שאומצה על ידי החברה בנובמבר 2013 כפי תיקוניה מעת לעת (בסעיף זה להלן: "תכנית המסגרת"), נעשית בזה הפניה לבאור ג' (2) (א') לדוחות הכספיים.

(ב) מר שמעון אבודרהם החל לכהן כמנכ"ל החברה ביום 1.9.2020. עד למועד זה כיהן כמנכ"ל חברת הבת, אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, אשר ריכזה את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבניה בחברה. ביום 15 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר שנתקבלו אישורם והמלצתם של ועדת התגמול והדירקטוריון), אישרה את תנאי הכהונה והעסקה של מר אבודרהם כמנכ"ל החברה לתקופה שהחל מיום 1.1.2021 ולמשך תקופה של 3 שנים, קרי עד 31.12.2023. לפירוט תנאי הכהונה וההעסקה של מר אבודרהם כמנכ"ל החברה, לרבות תנאי התגמול ההוני, נעשית בזה הפניה לבאור ג' (2) (ב') לדוחות הכספיים. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבלו אישורה והמלצתה של ועדת תגמול), בגין התקופה שהחל מיום 1 בספטמבר 2020 ועד 31 בדצמבר 2020 זכאי מר אבודרהם לתנאי הכהונה וההעסקה שהיה זכאי להם כמנכ"ל

אמות יזום, כמפורט בסעיף 21.2.2. (א) להלן. בנוגע להחלטת דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 7.3.2021 (לאחר המלצת ועדת התגמול בישיבתה מיום 1.3.2021), להקצות למנכ"ל מנה שנתית של 284,810 כתבי אופציה לא סחירים בגין שנת 2021 על פי תנאי תכנית המסגרת ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 900 אלפי ש"ח, נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (2) (ב) לדוחות הכספיים.

21.2.2 נושאי משרה בכירה אחרים

ביום 20 בינואר 2020 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה לתקופה של 3 שנים בתוקף מיום 28 בספטמבר 2019. ביום 15 בדצמבר 2020 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר שנתקבלו אישורם והמלצתם של ועדת התגמול והדירקטוריון) לעדכן את מדיניות התגמול (מדיניות התגמול לאחר עדכונה כאמור, תיקרא להלן: "מדיניות התגמול"). לפרטים נוספים על מדיניות התגמול נעשית בזה הפניה לדוח המידי לזימון האסיפה הכללית הנ"ל כפי שפורסם ביום 9 בדצמבר 2020 (אסמכתא מס' 134139-01-2020) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה). לפרטים על מדיניות התגמול ההוני של החברה ראו באור 19 ו' לדוחות הכספיים וסעיף 21.2.3 להלן.

(א) **מר שמעון אבודרהם**, כיהן עד יום 31 באוגוסט 2020 כמנכ"ל חברת הבת אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ והחל מיום 1 בספטמבר 2020 מכהן כמנכ"ל החברה – על פי הסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו ואושר ע"י דירקטוריון החברה, זכאי מר אבודרהם לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין, למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה, הכל במסגרת מדיניות התגמול.

(ב) **גב' יהודית זינגר**, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים – גב' זינגר מכהנת כסמנכ"ל כספים והחל מיום 1 בספטמבר 2020 מונתה גם למשנה למנכ"ל החברה. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. בהסכם ההעסקה של גב' זינגר היא זכאית למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת במסגרת מדיניות התגמול. בישיבתו מיום 8.3.2020 אישר הדירקטוריון לעדכן את עלות שכרה החודשי של גב' זינגר מסך של 114 אלפי ש"ח לסך של 126 אלפי ש"ח בתוקף מיום 1.4.2020. כתוצאה מפרוץ משבר הקורונה החליטה גב' זינגר באופן וולונטרי לוותר על עדכון השכר הנ"ל. בישיבתו מיום 7.3.2021, שב ואישר הדירקטוריון, לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, לעדכן את עלות שכרה של גב' זינגר כאמור לעיל וזאת בתוקף מיום 1.4.2021. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 7.3.2021 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להקצות לגב' זינגר מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2021 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 725 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לגב' זינגר ראו סעיף 21.2.3 להלן.

(ג) **מר אבי חלפון**, סמנכ"ל שיווק – על פי הסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו של מר חלפון ואושר ע"י דירקטוריון החברה לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, זכאי מר חלפון לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין. על פי ההסכם, מר חלפון רשאי להביא את ההסכם לסיומו בכל עת בהודעה בכתב של 150 יום מראש והחברה רשאית להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מראש של 90 יום. על פי ההסכם מר חלפון זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן זכאי לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה, הכל במסגרת מדיניות התגמול. תנאי העסקתו של מר חלפון כמפורט בטבלה לעיל אושרו לאחרונה ע"י דירקטוריון החברה ביום 14.3.2017 לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, בתוקף מיום 1.1.2017. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 7.3.2021 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להקצות למר חלפון מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2021 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למר חלפון ראו סעיף 21.2.3 להלן.

(ד) **מר חצב בר-סלע**, סמנכ"ל פיתוח עסקי – תנאי העסקתו של מר בר-סלע כמפורט בטבלה לעיל, אושרו לאחרונה ע"י דירקטוריון החברה ביום 14.3.2017 לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, בתוקף מיום 1.1.2017. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל הפיתוח העסקי יהא זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 7.3.2021 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להקצות למר בר-סלע מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2020 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למר בר-סלע ראו סעיף 21.2.3 להלן.

21.2.2 תכניות אופציות לעובדים

שם התכנית	הנהגים על פי התכנית	תאריך החלטת הדירקטוריון על ההענקת	סה"כ כמות כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו/מומשו נכון ל-31.12.20	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.20	מועד מימוש
תכנית 2017 כתבי אופציה 03/17	57 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	14.3.17	3,647,234 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות). ¹⁴	מלוא כתבי האופציה מומשו למעט	---	---
תכנית 2018 כתבי אופציה 03/18	59 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	11.3.18	3,014,218 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות). ¹⁶	1,479,420 כתבי אופציה מומשו במהלך שנת 2020 ועד 4.2.2020.	16.38 ש"ח ¹⁶	100% 12.3.20-30.4.21
תכנית 2019 כתבי אופציה 03/19	65 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.19	2,653,383 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות). ¹⁶	-	19.40 ש"ח ¹⁷	100% 11.3.21-30.4.22
תכנית 2020 כתבי אופציה 03/20	70 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	8.3.20	2,464,160 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות). ¹⁶	-	24.84 ש"ח ¹⁸	100% 9.3.22-30.4.23
תכנית 2021 כתבי אופציה 03/21	75 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 4 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	7.3.20	1,935,296 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות). ¹⁶	-	18.18 ש"ח ¹⁹	100% 8.3.23-30.4.24

כאמור, ביום 13 בנובמבר, 2013 אימץ הדירקטוריון תכנית מסגרת אופציות לעובדים, נותני שירותים ונושאי משרה של החברה, בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול של החברה. תכנית המסגרת תוקנה מעת לעת בהתאמה לשינויים שחלו במדיניות התגמול

¹⁴ לפרטים נוספים על התכנית לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, ראה באורים 17 ו-23ג(2) לדוחות הכספיים.

¹⁶ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2018.

¹⁷ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2019.

¹⁸ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2020.

¹⁹ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2021.

של החברה ואושרו כדין על ידי האורגנים המוסמכים של החברה. מכח תכנית המסגרת הוקצו לנושאי משרה ועובדים בחברה כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש כל אחד למניה רגילה אחת של החברה, כפוף להתאמות, כמפורט בטבלה לעיל. תכנית המסגרת כוללת הוראות שונות למקרה של סיום ההתקשרות בין העובד/נושא המשרה/נותן השירותים לחברה והיכולת לממש את יתרת כתבי האופציה שהבשילו ו/או מומשו עד לאותו מועד.

במסגרת תכנית 2018 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן :
לגבי זינגר 300,518 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 580 אלפי ש"ח ; למר אבודרהם 310,881 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח ; לסמנכ"ל השיווק 233,161 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח ולסמנכ"ל פיתוח עסקי 207,254 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 400 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2019 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן :
לגבי זינגר 275,229 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח ; למר אבודרהם 298,165 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 650 אלפי ש"ח ; למר חלפון 206,422 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח ולמר בר סלע 183,486 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 400 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2020 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן :
לגבי זינגר 246,154 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 640 אלפי ש"ח ; למר אבודרהם 261,538 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 680 אלפי ש"ח ; למר חלפון 173,077 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח ולמר בר סלע 173,077 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2021 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן :
לגבי זינגר 234,628 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 725 אלפי ש"ח ; למר חלפון 145,631 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח ולמר בר סלע 145,631 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח.

21.2.3 פירוט התגמולים שניתנו לבעלי ענין בחברה שאינם נמנים בסעיף 1 לעיל ע"י החברה או ע"י תאגיד בשליטתה

א. גמול דירקטורים

לפרטים בעניין גמול דירקטורים נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (3) לדוחות הכספיים.

ב. כתבי פטור ושיפוי

לעניין כתבי פטור וכתבי שיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (4) לדוחות הכספיים.

ג. ביטוח אחריות נושאי משרה

לעניין ביטוח אחריות נושאי משרה לרבות ביטוח אחריות דירקטורים, נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (4) לדוחות הכספיים.

תקנה 21א – השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אלוני חץ"). נכון למועד פרסום דוח זה מחזיקה אלוני חץ בשיעור של כ-57.01% בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא 56.05%). אלוני חץ הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
החל מיום 26 בנובמבר 2019 אלוני חץ הינה חברה ללא גרעין שליטה. לפרטים נוספים ראו דוחים מידיים של החברה מיום 27 בנובמבר 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-115843) ומיום 28 בנובמבר 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-116878), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

תקנה 22 – עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

לעניין פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלי השליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי באישורה (להלן: "עסקה עם בעל השליטה") אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה התקשרו בהן בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2020 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד פרסום דו"ח זה :

(א) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות-

- (1) **הפטר ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם** - לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (4) לדוחות כספיים.
- (2) **הסכם ניהול עם אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ** – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (1) לדוחות הכספיים.
- (3) **ביטוח דירקטורים ונושאי משרה** – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (4) לדוחות הכספיים.

(ב) עסקאות זניחות

לפרטים בדבר נוהל עסקאות זניחות וכן עסקאות זניחות שבוצעו על ידי החברה ו/או שהחברה היתה צד להן במהלך שנת 2020, נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (5) לדוחות הכספיים.

(ג) עסקאות אחרות (עסקאות שאינן במסגרת סעיף 270 (4) לחוק החברות וכן עסקאות שאינן עסקאות זניחות).

לפרטים בדבר עסקאות אחרות שבוצעו על ידי החברה ו/או שהחברה היתה צד להן במהלך שנת 2020 נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (6) לדוחות הכספיים.

תקנה 24 – מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על ידי בעלי ענין בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי המשרה בחברה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 במניות וניירות הערך האחרים של החברה, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בינואר, 2021 (אסמכתא מס' 002650-01-2021). המידע המובא בדוח המיידי האמור מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24א' – הון רשום, מונפק וניירות ערך המורים, נכון ליום 7 במרץ, 2021

מספר מניות	
1,000,000,000	הון רשום
409,953,734	הון מונפק
-	הון מונפק בבעלות החברה
-	הון מונפק בבעלות חברה בת
-	אג"ח (סדרה א')
815,727,600	אג"ח (סדרה ב')
-	אג"ח (סדרה ג')
1,649,616,000	אג"ח (סדרה ד')
976,691,610	אג"ח (סדרה ה')
2,068,983,000	אג"ח (סדרה ו')
799,555,000	אג"ח (סדרה ז')
450,000,000	אג"ח (סדרה ח')
-	מניות רדומות
870,584	אופציות לא סחירות למנכ"ל
6,165,607	אופציות לא סחירות לנושאי משרה (לרבות דירקטורים) ולעובדים ונותני שירותים

תקנה 24ב' – מרשם בעלי המניות של התאגיד

מניות רגילות אמות (מס' נייר 1097278)

שם המחזיק	ח.פ.	כתובת	כמות
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	510356603	יהודה הלוי 62, תל אביב	409,953,734

למרשם ניירות הערך של החברה נכון למועד פרסום דוח זה, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 18.2.2021 (אסמכתא מס' 01-19587-2021).

תקנה 25א – המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

ראה בפתח לפרק זה.

תקנה 26 - הדיקטורים של התאגיד

ת.ג.	אזורים ורטהים	מוטי ברזילי	גד פניני	גירה דרוז	אמיר עמר	איל גבאי	יחיאל גוטמן	יעל אנדרון קרני
י"ר הדיקטוריון								
ת.ג.	055585277	022939276	050892983	052726551	022536171	057207706	000791863	027897958
תאריך/שנת לידה	25.10.1958	13.9.1967	25.10.1951	25.11.1954	1966	1967	1944	3.10.1970
מען	התרבות 8, רמת השרון	נחל המשר 20, חוד השרון	נתן יונתן 26, עיר ימים, נתניה	דבורה הניבאה 7, רמת השרון	הרימון 45, רמת השרון	אירוסים 13, רעות.	ש"י עננון 12, ירושלים	תעלה 6, רמת השרון
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדיקטוריון	לא	לא	י"ר ועדת ביקורת, י"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר ועדת תגמול.	י"ר ועדת תגמול, חברת ועדת ביקורת וחלונות לבחינת הדוחות הכספיים.	לא	חבר ועדת תגמול והועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חבר ועדת חברות ביקורת וחלונות לבחינת הדוחות הכספיים.	חברת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
האם דירקטוריון בלתי תלוי/זח"צ	לא	לא	דח"צ	דח"צ	לא	בלתי תלוי.	בלתי תלוי	בלתי תלוי
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות	לא	לדעת החברה מר אבירם ורטהים הינו בעל מומחיות	לדעת החברה מר פניני הינו בעל מומחיות	לדעת החברה גבי נירח דרור הינה בעלת מומחיות	לא	לדעת החברה מר איל גבאי הינו בעל מומחיות חשבונאית	לא	לדעת החברה גבי יעל אנדרון קרני הינה בעלת מומחיות חשבונאית
לצורך עמידה במספר המזערי קבע הדיקטוריון	נשאל זה נדון, נבחן ואשר על ידי הדיקטוריון	נשאל זה נדון, נבחן ואשר על ידי הדיקטוריון	נשאל זה נדון, נבחן ואשר על ידי הדיקטוריון	נשאל זה נדון, נבחן ואשר על ידי הדיקטוריון	נשאל זה נדון, נבחן ואשר על ידי הדיקטוריון	נשאל זה נדון, נבחן ואשר על ידי הדיקטוריון	נשאל זה נדון, נבחן ואשר על ידי הדיקטוריון	נשאל זה נדון, נבחן ואשר על ידי הדיקטוריון
האם עובד של התאגיד, חברת בתי, חברה קשורה או של בעל עניין	דיקטור ומנכ"ל אלון-יחז' נכסים וחשקעות בע"מ, בעלת חשליטה בחברה. דירקטור באגריקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות נוספות מקבוצת אלון יחז' נכסים וחשקעות בע"מ, במפורט להלן.	דיקטור ומנכ"ל אלון-יחז' נכסים וחשקעות בע"מ, בעלת חשליטה בחברה.	דיקטור ומנכ"ל אלון-יחז' נכסים וחשקעות בע"מ, בעלת חשליטה בחברה.	דיקטור ומנכ"ל אלון-יחז' נכסים וחשקעות בע"מ, בעלת חשליטה בחברה.	דיקטור ומנכ"ל אלון-יחז' נכסים וחשקעות בע"מ, בעלת חשליטה בחברה.	דיקטור ומנכ"ל אלון-יחז' נכסים וחשקעות בע"מ, בעלת חשליטה בחברה.	דיקטור ומנכ"ל אלון-יחז' נכסים וחשקעות בע"מ, בעלת חשליטה בחברה.	דיקטור ומנכ"ל אלון-יחז' נכסים וחשקעות בע"מ, בעלת חשליטה בחברה.
התאריך בו החלה כהונתו	11.8.05	16.5.06	1.9.15	1.9.15	31.8.06	30.8.12	9.5.13	10.3.19

ייעוץ וייעוץ קרינה	יחידה גוטמן	אל גבאי	אמיר עמר	נירה דרור	גד פניני	מוטי בריזלי	אפרים ורטהיים	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	השכלה:
בוגרת כלכלה וסוציולוגיה (בהצטיינות) ומוסמכת במנהל עסקים MBA (התמחות במנהל עסקים ורשומאות), האוניברסיטה העברית, בוגר BA בסוציולוגיה וחיטוריה כללית האוניברסיטה העברית, תואר שני במנהל עסקים (MBA) (בהצטיינות) (בהצטיינות) האוניברסיטה העברית.	בוגר במשפטים LLB - האוניברסיטה העברית, בוגר BA בסוציולוגיה כללית האוניברסיטה העברית.	בוגר במשפטים - LLB (בהצטיינות) האוניברסיטה העברית, בוגר כלכלה (בהצטיינות) האוניברסיטה העברית, תואר שני במנהל עסקים (MBA) (בהצטיינות) האוניברסיטה העברית.	בוגר במשפטים – LLB אוניברסיטת תל אביב.	בוגרת כלכלה ומנהל עסקים ומוסמכת במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.	בוגר אוניברסיטת תל אביב בחשבונאות (כלכלה, מוסמך (מקצועי) לבקורת מערכות מידע, מוסמך אוניברסיטת העיר ניו יורק במדעי המינון (מוסמך אוניברסיטת בר אילן במשפטים (בהצטיינות) ובעל דוקטורט מאוניברסיטת בר אילן במנהל עסקים. רואה חשבון מוסמך.	בוגר BA בכלכלה ורשומאות, מוסמך MBA – במנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב.	בוגר במנהל עסקים ורשומאות-המסלול האקדמי של המכללה למנהל, רואה חשבון מוסמך.	בוגר BA כלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת בר אילן, בוגר BA בחשבונאות – אוניברסיטת תל אביב, רואה חשבון מוסמך.	השכלה:

ייעוץ וייעוץ קרינה	עורד דין, בעל משרד עורכי דין ; חבר ועדת פטורים ומיזוגים בשות חתובלים חשקקים ;	החל מהרבעון הראשון של 2019 מכהן כיו"ר חב מדיקה בע"מ ; החל מ-1.9.2016 מכהן כיו"ר דירקטוריון קופת חולים מאוחדת. ממרץ 2012 מכהן כיו"ר קרן השתלמות למורים – חברה למורים וגננות – חברה מנהלת בע"מ וכיו"ר קרן השתלמות למורים תכנוניים – חברה מנהלת בע"מ, חבר הוועד המנהל של בית החסודות ; בינואר 2021 מונה ליו"ר הוועד המנהל של יד בן צבי ; עסק בייעוץ ויזום ; מעבר כיהן כדירקטור באי.די.בי. פיתוח, כממחה מטעם בית"ש בחסוד חתוב באי.די.בי. פיתוח ואחודות ובנאום לביוע חסוד חתובים באי.די.בי. אחודות ; כמו כן כיהן כיו"ר דירקטוריון מנרס ישראל בע"מ ;	החל מ-1.12.2009 בעלים ושותף במשרד עורכי דין עמר, רייטר, זיאן, שוכטוביץ' ושות'. עד 1.12.2009 ע"ד, שותף במשרד עורכי דין רון גזית, רוטנברג ושות', אחראי על מחלקת מקרקעין ותכנון ובניה.	מנכ"לית ויו"ר חב' נירה דרור בע"מ וכחנה כירקטורית במספר חברות.	שותף מנהל במשרד רואי חשבון פניני את פניני ; דירקטור. מנהל חב. אימות – ביקורת מערכות בע"מ. חברה פרטית (משפחתית) בתחום ביקורת מודלות ובתחום מנדל"ן (בפירוק מרצון) ; פעיל בסקטור חשקקי כלכלי במתן מנוון שירותים לחברות פרטיות, ציבוריות, משרדי ממשלה ורשויות מקומיות.	סמכ"ל לעיתות עסקים באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ.	יו"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ.	דירקטור ומנכ"ל אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ-1,1.1993 יו"ר דירקטוריון החברה מאונס 2005. יו"ר דירקטוריון ארגוניקס -אגודות מותדשות בע"מ, יו"ר דירקטוריון Car מותדשות מאודות של אלוני חץ ושל אגוניקס – אגודות מותדשות בע"מ.	התעסקותו בחמש השנים האחרונות:
--------------------	---	--	---	---	--	--	--	--	-------------------------------

תאגידים בהם משמש כדירקטור:	נתן חץ י"יר הדירקטוריון	אפרים ורטהיים	מוטי בריזלי	גד פניני	נירה דרור	אמיר עמר	איל גבאי	יחיאל גוטמן	יעל אנדרון קרני
	י"יר דירקטוריון חברת דירקטור באליני חץ נכסים והשקעות בע"מ; השקעות בע"מ ובכל החברות המאוחדות של, י"יר דירקטוריון ארגיסקס - ארגינות מתחדשות בע"מ דירקטור בברוקס מאחדות של, י"יר דירקטוריון	י"יר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ; דירקטור בארגיסקס - ארגינות מתחדשות בע"מ; דירקטור ב- PSP Swiss Property AG (הסתרת בברוקס בצירד, שווייץ); דירקטור ב- Carr Properties Corporation (ושינגטון די סי, ארז"ב) וכן דירקטור בחברות מאחדות של אלני חץ ושל דירקטור Carr; דירקטור בברוקס מאחדות של, י"יר דירקטוריון ב- PSP Swiss Property AG (הסתרת בברוקס בצירד, שווייץ); י"יר דירקטוריון ב- Brockton Everlast Inc.	דירקטור ב- Carr Properties Corporation (ושינגטון די סי, ארז"ב); בחברות משותפות לאלני חץ נכסים והשקעות בע"מ ול- OXFORD PROPERTIES (בוסטון ארז"ב); דירקטור ב- Brockton Everlast Inc והבר ועדת היגוי של Brockton Capital Funds (לונדון, בריטניה) וכן דירקטור בחברות מאחדות של אלני חץ נכסים והשקעות בע"מ.	ח.ל.ת. החברה לפיתוח נתיבי; ניו מילניום מדיה בע"מ (בעלים ומנכ"ל). בע"מ; ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ; חברה בוועד המנהל של "פפר נהר הירדן".	אין	י"יר דירקטוריון מדיקה בע"מ; י"יר דירקטוריון קופת חולים מאוחדות; י"יר דירקטוריון קרן השתלמות למורים וגננות – חברה מנהלת בע"מ; י"יר דירקטוריון קרן השתלמות למורים תכנוניים – חברה מנהלת בע"מ; חבר הוועד המנהל של בית התפוצות; החל מינואר 2021 מכון כיו"ר הוועד המנהל של יד בן צבי.	המלט (ישראל- קנדה) בע"מ (דח"צ); (וכיו"ר) המלצה לביקורת סרטים.	חב' קמטק בע"מ; חב' קסטור מודל בע"מ; חב' משק ארגינה ארגינות מתחדשות בע"מ; חברת דירקטוריון מכון אחרון למדיניות כלכלית.	
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של התאגיד

ת.ז.:	223538945	עופר אלקלעי	יהודית זינגר	אבי חלפון	חצב בר-סלע	אסנת הוכמן-גרהרד	אוהד ויס	בת אל לחמי כהן	אבי מוסלר
	024369340	013150586	56774953	053349005	022911408	017165309	036551927	054152343	
תאריך לידה:	22.3.68	12.4.69	11.3.65	1961	11.9.58	12.1.67	16.1.78	19.1.1985	22.4.57
תאריך תחילת כהונה:	1 ספטמבר 2020	נובמבר 2019	ינואר 2006 ; מספטמבר 2020 - משנה למנכ"ל	יוני 2007	ספטמבר 2010	דצמבר 2005	יולי 2010	ספטמבר 2017	אפריל 2006 עד 31 אוגוסט 2020
תפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	מנכ"ל אחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה.	מבקר פנים	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	סמנכ"ל שווק	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יועצת משפטית ומזכירת החברה	חשב ראשי	חשבת	כיהן כמנכ"ל החברה עד 31.8.20.
תפקיד שממלא בחברה בת של התאגיד:	כיהן כמנכ"ל חברת בת עד 31.8.20 ²⁰	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	אין	דירקטור בחברת בת של החברה.
האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה בתאגיד או של בעל עניין:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית ותואר שני בנדל"ן (MRE) מהטכניון ; מוסמך במנהל עסקים (Executive , M.B.A), אוניברסיטת בר-אילן.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה ; תואר ראשון ושני במשפטים (LL.M ,LL.B). מבקר פנימי מוסמך (CIA)	תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון ותואר שני במנהל עסקים (MBA) מהאוניברסיטה העברית. רואת חשבון מוסמכת.	תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים.	עורכת דין, בוגרת במשפטים - LLB מאוניברסיטת ת"א, תואר שני במינהל עסקים (MBA) אוניברסיטת הרייט-וואט.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר-אילן.	תואר ראשון בחשבונאות ניהול וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון רואה חשבון מוסמך.	
התעסקות בחמש השנים האחרונות:	עד 31.8.20 מנכ"ל חברת בת, אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ.	החל מ- 1.1.21 בעל משרד עצמאי לביקורת פנים וניהול בקרות וסיכונים - אלקלעי ושות'; עד 31.12.20 שותף במשרד אלקלעי מונרוב ושות' –ביקורת פנים.	החל מספטמבר 2020 מכהנת גם כמשנה למנכ"ל; סמנכ"ל כספים בחברה.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה.	סמנכ"ל פיתוח ומזכירת החברה.	יועצת משפטית ומזכירת החברה.	עד ספטמבר 2017 חשב החברה.	החל מאפריל 2014 סגנית חשב החברה ;	כהונה כמנכ"ל החברה עד 31.8.20.

²⁰ החל מיום 1.9.2020 מכהן מר שמעון אבודרהם כמנכ"ל החברה. מינואר 2016 ועד 31 אוגוסט 2020 כיהן כמנכ"ל חברה בת בבעלות מלאה של החברה: אמות יזום ופיתוח נדל"ו בע"מ.

תקנה 26ב' – מורשי חתימה עצמאיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ונכון למועד אישור הדוח, בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 – רואה החשבון של התאגיד

Deloitte ברייטמן אלמגור זר ושות', מרכז עזריאלי 1, תל אביב

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

בשנת 2020 הוחלט על הגדלת ההון הרשום של החברה ב- 500,000,000 ש"ח ועל תיקון תקנון החברה בהתאם. החל מיום 15 בדצמבר 2020 עומד הון המניות של החברה על 1,000,000,000 (מיליארד) ש"ח מחולק ל-1,000,000,000 (מיליארד) מניות בנות 1 (אחד) ש"ח ע.נ. כל אחת.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטוריון

(א) החלטות הדירקטוריון שאינן טעונות אסיפה כללית והמלצותיו בפני האסיפה הכללית:

1. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 8 מרץ 2020 כדלקמן:
 - 1.1. לאשר חלוקת דיבידנד נוסף לשנת 2019 בשיעור של 31 אגורות למניה, אשר ישולם במהלך מרץ 2020.
 - 1.2. לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2020 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור של 98 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים, שניים מהם בסך של 24 אגורות למניה (רבעונים 1,2 של 2020) ושניים בסך של 25 אגורות למניה (רבעונים 3,4 של 2020).
 2. בהתאם להחלטתו בסעיף 1 דלעיל, בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר 2020 הכריז דירקטוריון החברה על דיבידנד רבעוני בסך של 24 אגורות למניה (ברבעונים 1,2 של 2020) ובסך של 25 אגורות למניה (ברבעונים 3,4 של 2020), ובסה"כ 98 אגורות למניה.
 3. לעניין עסקאות של החברה עם בעלי עניין בה ראה סעיף קטן (ג) 1 להלן וכן נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (1) לדוחות הכספיים.
 - 4.
 - 4.1. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 24 בספטמבר, 2020 לאשר הנפקה לציבור של 27,500,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ., תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה, של כ- 400 מיליון ש"ח. ראה דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 29.9.2020 (אסמכתא מס' 106008-01-2020).
 5. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 7 במרץ 2021:
 - 5.1. לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2021 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור של 100 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים, בסך של 25 אגורות למניה.
 - ראו דוח מיידי בעניין זה מיום 8 במרץ 2021.
- (ב) במהלך שנת 2020 לא קיבלה האסיפה הכללית החלטות שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בהתאם לתקנה 29 (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

- (ג) 1. ביום 20 בינואר, 2020 אישרה אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, שצורפה כנספח ב' לדו"ח המידי לזימון האסיפה, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 28 בספטמבר 2019. בעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח המידי לזימון האסיפה הכללית מיום 12.12.2019 (אסמכתא מס': 120805-01-2019) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
2. ביום 15 בדצמבר, 2020 אישרה אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה כדלקמן:
 - 2.1. לעדכן את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, בהתאם לנוסח המדיניות שצורפה כנספח ב' לדו"ח המידי לזימון האסיפה.
 - 2.2. את הגדלת הון המניות הרשום של החברה ב- 500,000,000 ש"ח, שווי ערך ל- 500,000,000 מניות רגילות רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ולתקן בהתאם את תקנון החברה.
 - 2.3. את תנאי כהונה והעסקה למר שמעון אבדורהם, מנכ"ל החברה, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2021, כמפורט בסעיף 6 לדוח זימון האסיפה.

- 2.4 לאשר לחברה לשלם עבור חלקה ברכישת ביטוח מטריה לדירקטורים ונושאי משרה בקבוצת אלוני חץ (לרבות עם אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ואנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ), לתקופה המתחילה ביום 15 ביולי 2020 ומסתיימת ביום 14 ביולי 2021, מתוך סך כולל של 298,798 דולר.
- 2.5 לאשר כי בכפוף לכך שהפרמיה לפוליסות ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה שתרכשנה בשנים הבאות ע"י קבוצת אלוני חץ במסגרת פוליסת ביטוח מטריה לקבוצה תיקבע במסגרת משא ומתן בין הקבוצה לחברות הביטוח ומבטחי המשנה (שאינם צדדים קשורים), ושעלותה לא תהיה מהותית לחברה אותה עת, התקרות לעניין גובה הפרמיה שנקבעו בהחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום ה- 2 במאי 2018 לא תחולנה ביחס לפוליסות ביטוח אלה.
- בעניין זה נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' לדוחות הכספיים ולדוח המידי המתוקן לזימון האסיפה הכללית מיום 9.12.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-134139) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 29א' - החלטות החברה

- (1) לעניין החלטות החברה בנושא כתבי פטור וכתבי שיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (4) לדוחות הכספיים.
- (2) לעניין החלטות החברה בנושא ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 25 ג' (4) לדוחות הכספיים.

שמעון אבודרהם
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 7 במרץ, 2021

נספחים

אמות אטריום, רמת גן

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל, המחזיקה בה כ- 57%.

אמות השקעות מבית
אלוני חץ



לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטנסקי 2
רמת גן

א.ג.ב.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ מחודש מאי 2019

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

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 7 במרץ 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
- (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 7 במרץ 2021 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.
- (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 7 במרץ 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970, לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

בכבוד רב,

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

7 במרץ, 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
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדירקטוריון

לא נכון	נכון	
	V	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.ב(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': גד פניני – כיהן שנה רצופה. דירקטור ב': נירה דרור – כיהנה שנה רצופה. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.
_____	_____	2. שיעור ¹ הדירקטורים הבלתי תלויים ² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 55%. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון ³ התאגיד ⁴ : _____. X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).
	V	3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240ב(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).
	V	4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים ⁵ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.

¹ בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

² לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

³ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁴ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁵ לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

5.	כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענן אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	v	
6.	בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחותו⁶ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	v	

⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
	V	7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁷ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		
_____	_____	א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור : _____.		
_____	_____	ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים : _____.		
_____	_____	ג. מניין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים : _____.		
_____	_____	ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : _____.		
	V	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח : X כן ם לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
	V	9. א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין המספר המזערי שנקבע : 2.		
_____	_____	ב. מספר הדירקטורים שביהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח – בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ⁸ : 7. בעלי כשירות מקצועית ⁹ : 2. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שביהנו בשנת הדיווח.		

⁷ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁸ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

⁹ ר' ה"ש 8.

10.		א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: ____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: ____.	V	
		ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 7. נשים: 2.		
ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)				
			נכון	לא נכון
11.		א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: סה"כ התקיימו 12 ישיבות בשנת 2020. רבעון ראשון (שנת 2020) 3. רבעון שני: 3. רבעון שלישי: 4. רבעון רביעי: 2.		
		ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹⁰ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).		

¹⁰ ר"ה"ש 2.

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ¹¹	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹²	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול ¹³	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)		
נתן חץ	100%	—	—	—	—		
אבירם ורטהים	100%	—	—	—	—		
מוטי ברזילי	100%	—	—	—	—		
אמיר עמר	100%	—	—	—	—		
יחיאל גוטמן	100%	100%	100%	—	—		
איל גבאי	100%	—	100%	100%	—		
גד פניני	100%	100%	100%	100%	—		
נירה דרור	100%	100%	100%	100%	—		
יעל אנדורן קרני	100%	—	100%	—	—		
בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.						V	12.

¹¹ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹² לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹³ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון	
	V	13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א. (2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.
	V	14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א. (6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.
		15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ¹⁴ . X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).
	V	16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –
_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.
_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות ¹⁵ : ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)
_____	V	17. בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

¹⁴ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

¹⁵ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

לא נכון	נכון	
_____	_____	18. בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -
	V	א. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
	V	ב. יו"ר הדירקטוריון.
	V	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
	V	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
	V	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
	V	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.
	V	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.
	V	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.
	V	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).
	V	23. בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.
	V	24. ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון		נכון		
25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: יומיים לדוח רבעוני ושלושה ימים לדוח שנתי.		
	ב.	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2020): 3. דוח רבעון שני: 4. דוח רבעון שלישי: 4. דוח שנתי: 4.		
	ג.	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2020): 3. דוח רבעון שני: 4. דוח רבעון שלישי: 4. דוח שנתי: 4.		
26.	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____			
27.	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:			
	א.	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).		
	ב.	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).		
	ג.	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.		
	ד.	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.		
	ה.	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.		
	ו.	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.		

	ז.	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	v	
		אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	_____	_____

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
	v	28.	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	
	v	29.	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	
	_____	30.	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	
	v	א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	v	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	
	v	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
	v	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
	v	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	v	31.	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	
	v	32.	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(ג1)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.	

		אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	
--	--	--	--

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	V	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.
	V	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: (1) ניהול התקשרויות עם שוכרים; (2) ניהול חניון מגדל אטריום; (3) עסקאות בעלי עניין; (4) מעקב יישום המלצות ועדת הביקורת; (5) מערך הביקורת הפנימית באמות; היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות): 600	34.
_____	_____	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	35.
	V	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	36.

עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	
X [א]		37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. [א] אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 0. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: כן ☒ לא ☐ ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.
X [ב]		38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: כן ☐ X לא [ב] (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

- [א] לעניין סעיף 37 יצוין כי בין החברה לבין חב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, קיים הסכם למתן שירותי ניהול אשר תוקפו הוארך לאחרונה עד 31.12.2021. לעניין זה ראו גם האמור בבאור 25 ג' (1) לדוחות הכספיים.
- [ב] לעניין סעיף 38 יצוין כי לבעלת השליטה בחברה, חב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, החזקות בחברות בתחום פעילותה של החברה אך זאת רק בחו"ל בעוד תחום פעילותה של החברה הינו בישראל.

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: גד פניני

יו"ר ועדת הביקורת: גד פניני

יו"ר הדירקטוריון: נתן חץ

תאריך החתימה: 7.3.2021

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב' (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לשנת 2020

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שמעון אבודרהם, מנכ"ל.

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

3. אוהד ויס, חשב ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידע סבירה של ביטחון 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 היתר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה יישום של העקרונות המנחים שפרסמה רשות ניירות ערך בחודש נובמבר 2010 בקשר ליישום הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי על ידי הדירקטוריון וההנהלה, בהתאם לתקנה 9ב לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: תהליך אשר התבסס על הערכת הסיכונים של התאגיד הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי. הנהלת החברה, בפיקוח הדירקטוריון, בחנה את הסיכונים הפוטנציאליים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בהתבסס על היכרותה את התאגיד, פעילותו, מבנהו הארגוני והתהליכים השונים בו וכן בהתבסס על הבנתה את סיכוני הדיווח והגילוי בתאגיד. הנהלת החברה התמקדה בסעיפי הדיווח הכספי ופריטי גילוי אשר עשויה להיות בהם סבירות גבוהה יותר לטעות מהותית. הנהלה החברה בפיקוח הדירקטוריון, בחנה את התכנון והאפקטיביות התפעולית של הבקורות והנהלים הנותנים מענה ראוי לסיכונים אלה.

הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה, הושתתה על ארבעת הרכיבים שלהלן:

1. בקורות ברמת הארגון;
2. בקורות כלליות במערכות המידע;
3. בקורות בתהליכים עסקיים מהותיים מאוד:
 - 3.1 תהליך עסקי מהותי מאוד - נדל"ן להשקע.
 - 3.2 תהליך עסקי מאוד - והכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה.
4. בקורות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכת והכנת הדוחות הכספיים והגילויים.

הערכת האפקטיביות כללה, בין היתר :

- עדכון מסמך "מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים" ביחס לתהליכים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.
- עדכון התהליכים והבקורות, בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות בהקשר לרכיבי הבקרה הפנימית.
- ביצוע תהליך תיקוף (טסטינג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2020 היא אפקטיבית.

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 99 ב (ד) (1)

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שמעון אבודרהם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות) לשנת 2020 (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), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

7 במרץ, 2021

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב (ד) (2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן- אמות) לשנת 2020 (להלן- הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן-
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות :
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות;
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

7 במרץ, 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 תקופתי לשנת 2020

אמות אמות השקעות סבית
אלוני תל
חברת השקעות בריט