



חזקים ביחד.

2023

דוח תקופתי

אמות השקעות

חברי דירקטוריון

יו"ר דירקטוריון

נתן חץ

אבירם ורטהיים

דורית קדוש

ירום אריאב

נירה דרור

המנהל הכללי

שמעון אבודרהם

רואי חשבון

דלויט ברייטמן אלמגור זהר ושות'

גד פניני

יעל אנדורן

מוטי ברזילי

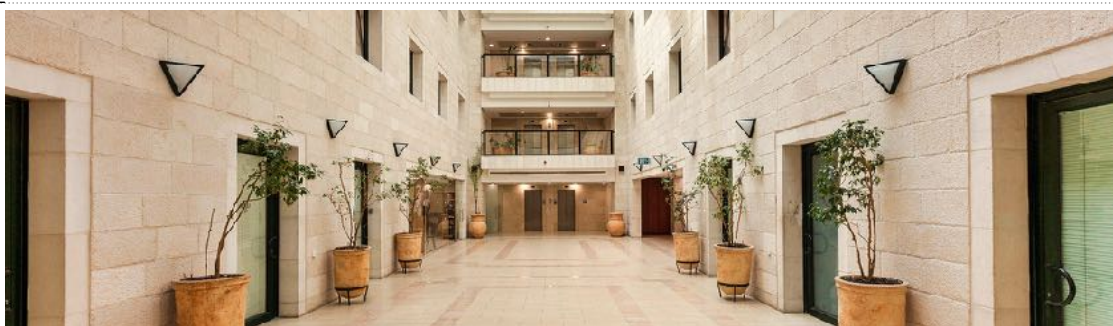
קרן טרנר

המשרד הרשום

מגדל אמות אטריום

רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501

תוכן עניינים



56

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

נספחים 87

04

תיאור עסקי התאגיד

05 החברה, פעילותה ונכסיה

11 מידע אחר

36 עסקי החברה

173

דוחות כספיים נפרדים ליום 31.12.2023

206

נספחים

107

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2023

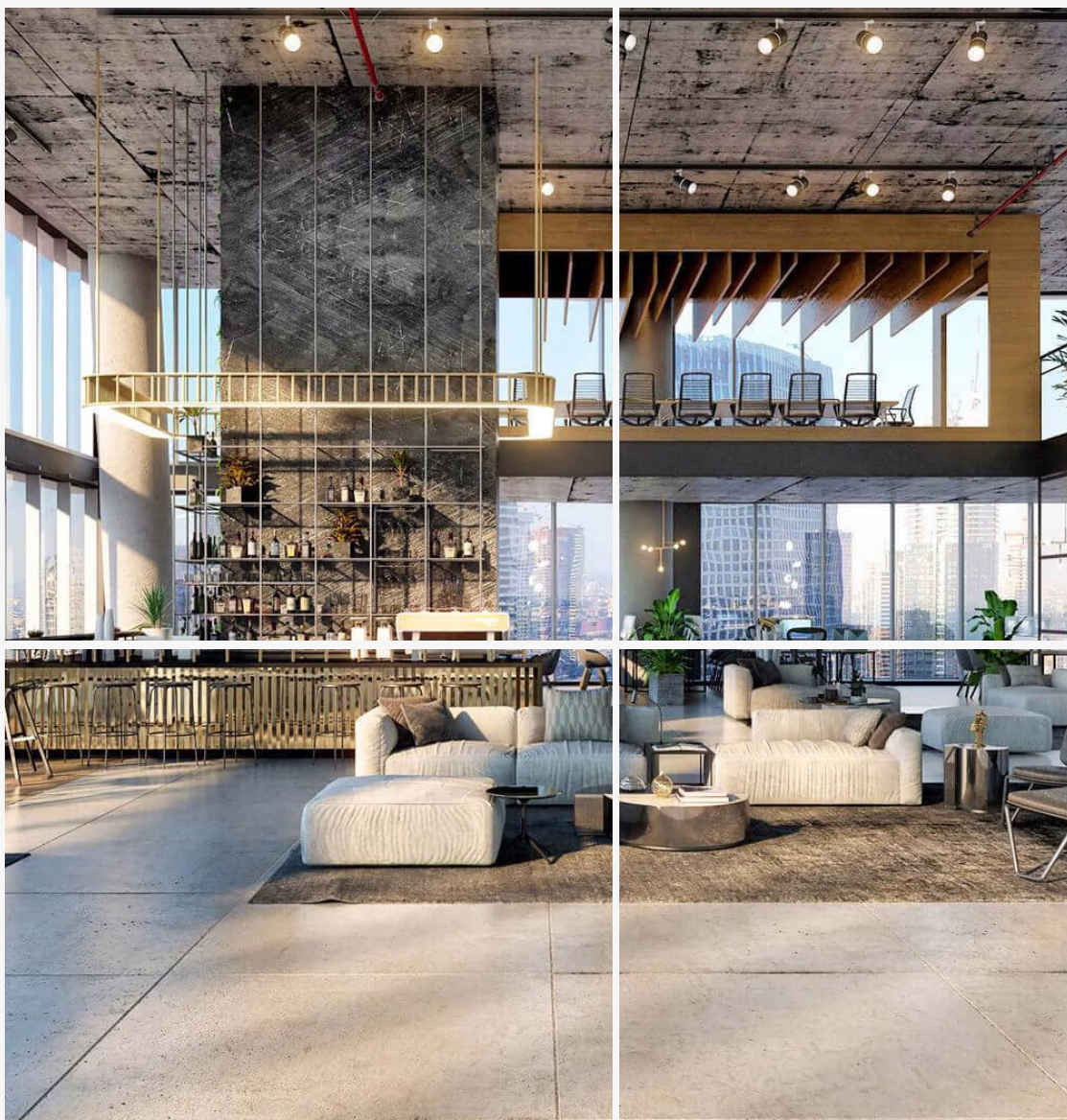
188

פרטים נוספים על התאגיד



תיאור עסקי התאגיד

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



פרק 1

החברה, פעילותה ונכסיה

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

תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

אמות השקעות בע"מ (להלן: "החברה" או "אמות") מתכבדת להגיש את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "מועד הדוח"), הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. החברה והתאגידים המוחזקים על ידה כמתואר בתרשים בעמוד 8, ייקראו בדוח זה להלן: "החברה".



קמפוס אמות, חולון

פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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

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

ביום 11 באוגוסט 2005 רכשה אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אלון-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 אלון-חץ היא בעלת השליטה בחברה.

במאי 2006 נרשמו מניותיה של אמות לראשונה למסחר בבורסה והחל ממועד זה הפכה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות"). מניית החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן ובמדדי EPRA. נכון לתאריך הדוח מחזיקה אלון חץ בעלת השליטה בחברה בכ- 51% מהון מניות החברה.

תחום הפעילות

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

ליום 31 בדצמבר, 2023 נכסיה המניבים של החברה, בבעלות או בחכירה, כוללים 114 נכסים בשטח של 1.85 מיליון מ"ר (חלק החברה) מתוכם 1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה עיליים ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. בנוסף, לחברה 6 פרויקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים בהיקף של 218 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ו-3 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום בהיקף של 56 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

סה"כ שוויי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הכולל ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 19.7 מיליארד ש"ח. שוויי ההוגן של הנדל"ן המניב ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו 16.9 מיליארד ש"ח.

כמו כן מחזיקה החברה בנדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין המיועדים לפיתוח, בשווי הוגן של 2.8 מיליארד ש"ח. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו 93.4%¹.

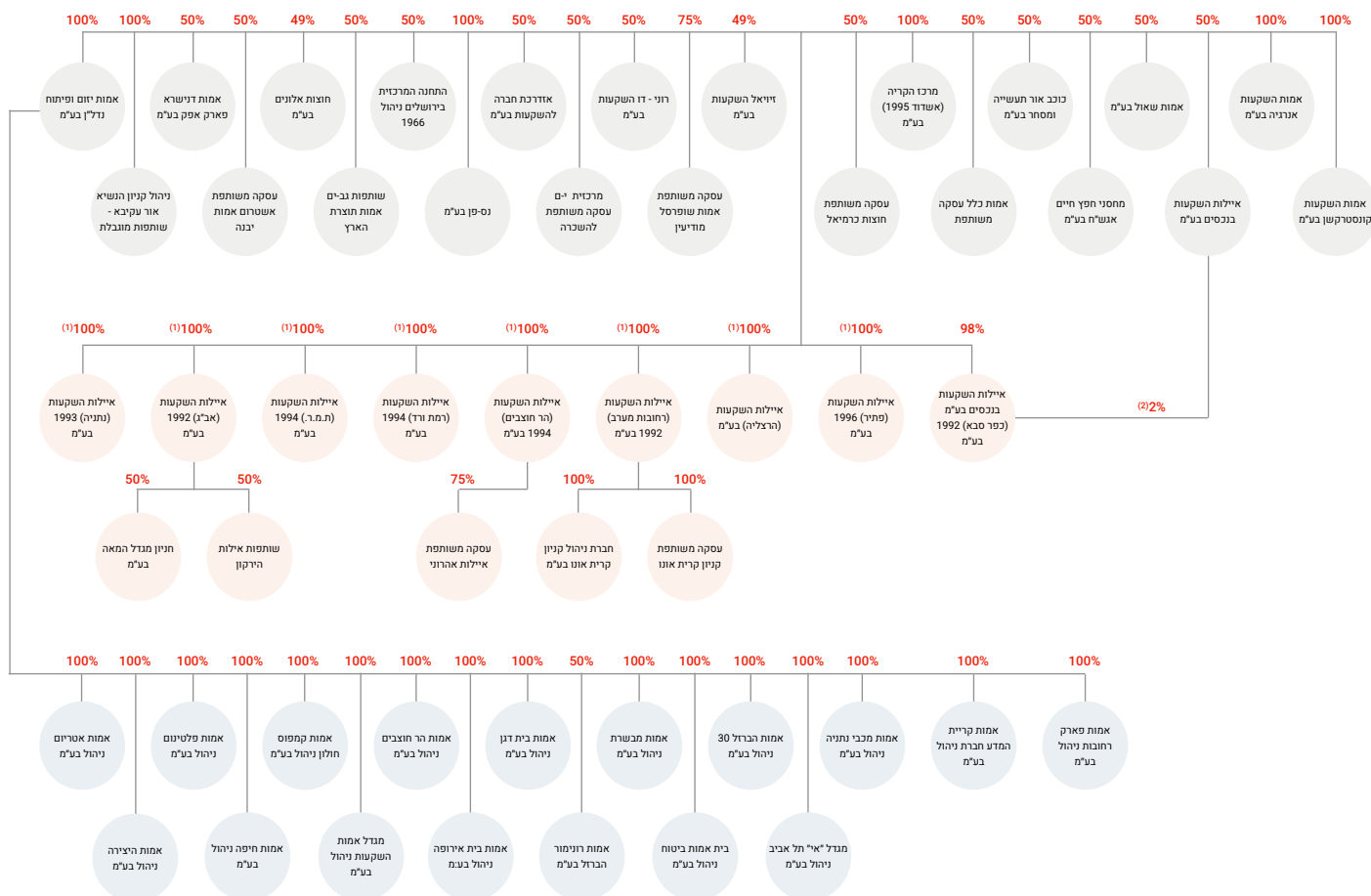
בבעלות החברה, מבני משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה, קניונים ומרכזים מסחריים, סופרמרקטים עצמאיים ואחרים. מרבית נכסי החברה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים ל-1,750 שוכרים בחוזים לטווחים שונים.

1. שיעור התפוסה בנטרול נכסים שאוכלסו לראשונה הינו 96.1%.

מבנה החברה

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

אמות השקעות בע"מ



1. אמות מחזיקה במישרין ב-99.9% מתוך מניות החברות, אילות השקעות בנכסים בע"מ מחזיקה במישרין ב-0.1%.
2. אילות השקעות בנכסים בע"מ מחזיקה במישרין ב-2% מתוך מניות החברה.

עסקאות במניות החברה

השקעות בהון התאגיד שבוצעו במהלך התקופות המדווחות

תאריך	פרטים	ע.נ. באלפים	תמורה באלפי ש"ח	מחיר המניה בש"ח
מספר מניות ליום 31.12.2020		409,615		
אפריל 2021	מימוש אופציות מנכ"ל	311	5,016	¹ 16.13
ספטמבר 2021	הנפקה לציבור	29,900	³ 702,484	23.49
שנת 2021	מימוש אופציות עובדים	2,773	46,487	² 16.68
ינואר 2022	הנפקה לציבור	11,598	301,029	25.96
אפריל 2022	מימוש אופציות מנכ"ל	298	5,218	¹ 17.50
מאי 2022	הנפקה לציבור	13,374	³ 297,708	³ 22.26
שנת 2022	מימוש אופציות עובדים	1,971	35,559	² 18.04
דצמבר 2023	מימוש אופציות מנכ"ל	100	1,442	¹ 14.42
שנת 2023	מימוש אופציות עובדים	711	10,496	² 14.76
סך ערך נקוב שהונפק בתקופות המדווחות		61,036		
מספר מניות ליום 31.12.2023		470,651		

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

2. תוספת מימוש בהתאם לתוכנית האופציות.

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

מדיניות חלוקת דיבידנד וחלוקת דיבידנדים

בחודש מרץ 2022, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2022 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 106 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם סך של 26 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם סך של 27 אגורות למניה. בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בשנת 2022, על חלוקת דיבידנד בסך 106 אגורות למניה (494 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש מרץ 2022, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה (155 מיליון ש"ח).

בחודש פברואר 2023, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2023 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בשנת 2023, על חלוקת דיבידנד בסך 108 אגורות למניה (508 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש פברואר 2023, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2022 בסך של 28 אגורות למניה (131 מיליון ש"ח).

מיום הנפקתה לציבור, במאי 2006, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בהיקף מצטבר של 5.29 מיליארד ש"ח.

יתרת רווחי החברה לתאריך 31.12.2023 הינה 3,327,470 אלפי ש"ח (בטרם חלוקת הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 7 פברואר, 2024).

בחודש פברואר 2024, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2024 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר 2024, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2024 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש פברואר 2024. בנוסף, בחודש פברואר 2024, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2023 בסך של 22 אגורות למניה (104 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש פברואר 2024.

מגבלות על חלוקת דיבידנד

אגרות החוב כוללות מגבלות מסוימות על חלוקת דיבידנד:

- בסכום העולה על הסכום המותר במועד בו ההון העצמי של החברה, לרבות כתוצאה מחלוקת הדיבידנד, יהיה נמוך מ-2.4 מיליארד ש"ח ("הסכום המותר" משמעו FFO בתוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי דיבידנדים שהוכרזו, והכל מתחילת השנה הקלנדרית במצטבר).

- חלוקת דיבידנד אשר כתוצאה ממנו יפחת ההון העצמי אל מתחת ל-2.2 מיליארד ש"ח.

- חלוקת דיבידנד אשר כתוצאה ממנו יופרו היחסים הפיננסיים "יחס חוב ל-NOI" ו-"יחס הון".

נכון לתאריך הדוח לא מתקיימות מגבלה אלו.

דיבידנדים ששילמה החברה מתוך רווחיה הראויים לחלוקה במהלך חמש השנים האחרונות

השנה בגינה שולם הדיבידנד	דיבידנד שוטף ש"ח למניה	דיבידנד נוסף ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ששולם בגין אותה שנה (ש"ח)
2019	0.94	0.31	1.25	460 מיליון
2020	0.98	-	0.98	381 מיליון
2021	1.00	0.34	1.34	574 מיליון
2022	1.06	0.28	1.34	626 מיליון
2023	1.08	0.22	1.30	612 מיליון



פרק 2

מידע אחר

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

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל (1)

להלן תוצגנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, היתה להם או עשויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות שלה או על ההתפתחויות הצפויות בתחומי הפעילות שלה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי ומתבסס על מקורות המידע אותם ציינה החברה.

מבט עולמי

הכלכלה העולמית בשלהי שנת 2023 עדיין מתמודדת עם משבר האינפלציה הגלובלי ועם צמיחה נמוכה. במהלך השנה המשיכה הכלכלה העולמית במגמת התאוששות, בין היתר לאחר הפתיחה המחודשת של סין וסיום מדיניות ה"אפס COVID" שלה. שרשראות האספקה התאוששו ובהתאמה, עלויות המשלוח כמו גם זמני האספקה, חזרו לרמות של טרם פרץ מגפת הקורונה. יחד עם זאת, יש לציין כי התקיפות של ארגון הטרור החות'י מתימן על נתיבי הסחר הימי, אשר החלו עם פרץ מלחמת "חברות ברזל", עלולות לגרום להתייקרות מחודשת של עלויות התובלה והשינוע לאור התארכות נתיבי השיט הימיים.

האינפלציה בשווקים החלה עוד בסוף שנת 2021 בעקבות ביטול מגבלות הקורונה לצד העלייה בביקושים, שהתגברו בשנת 2022. להתפרצות האינפלציונית בשנת 2022 הוסיפה גם הלחימה הממושכת של רוסיה באוקראינה, שהחלה בפברואר 2022 ועדיין נמשכת נכון למועד זה. בניסיון לרסן את האינפלציה, נקטו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעור הריבית בצורה מתמשכת במהלך כל השנים האחרונות.

ביולי 2023 עדכנה קרן המטבע הבינלאומית את תחזית הצמיחה העולמית ב-2023 כלפי מעלה ב-0.2%, מצמיחה חזויה של 2.8% ל-3%. הגורם שהשפיע על התחזית החיובית הוא הפעילות הכלכלית בעולם, שנשארה איתנה, למרות הסביבה האינפלציונית והעלאות הריבית.

בארה"ב ירד שיעור האינפלציה ל-3.1% בחישוב שנתי בנובמבר האחרון, הבנק המרכזי האמריקני הכריז בדצמבר האחרון כי ישאיר את הריבית על טווח של 5% - 5.25%. בגוש האירו האינפלציה התמתנה, אך עדיין מצויה מחוץ ליעדה והחששות להתפרצות אינפלציונית נוספת גבוהים, זאת בין היתר בשל התלות הגבוהה באנרגיה שמקורה ברוסיה.

1. מקורות מידע בסעיף זה:

מבוסס בין היתר, על נתונים הערכות ותחזיות שפורסמו על ידי בנק ישראל, בכתובת WWW.BOI.ORG.IL; על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת WWW.CBS.ORG.IL; על ידי משרד האוצר בכתובת WWW.MOF.ORG.IL; על ידי חברת מעלות s&p בכתובת WWW.MAALOT.CO.IL; על ידי D&B בכתובת WWW.DBISRAEL.CO.IL

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

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל (המשך)

השוק הישראלי

המגמות הכלכליות המרכזיות הללו היו דומות ברחבי העולם ובתוך כך גם בישראל. אולם, המשק המקומי חווה בשנה החולפת אירועים מקומיים בעלי השפעה מהותית. שנת 2023 היתה אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי. היא החלה במאבקים הפוליטיים סביב ניסיון הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט בישראל ("רפורמה משפטית"), מהלכים שהובילו לשסע עמוק בחברה הישראלית ותרמו לעלייה משמעותית בחוסר הוודאות במשק הישראלי, בדגש על הפעילות העסקית וסקטור ההיי טק והמשיכה באירועי הטבח האכזרי והנורא של ארגון הטרור חמאס שהתרחשו ב-7 באוקטובר 2023 ובמלחמה הקשה שפרצה בעקבותיהם ונמשכת בימים אלו. האירועים האחרונים יצרו זעזוע משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי והסיטו את תשומת הלב מהאירועים שהתרחשו במדינה ובכלכלה טרם להם. אך יש לזכור שעוד טרם פרוץ המלחמה, במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית גבוהה שהגיעה במחצית השנה לשיעור שיא של 4.75%, משבר אשראי והאטה בשוק בנדל"ן ובמיוחד בשוק ההייטק, מנוע הצמיחה של המשק. כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגלי המחאה החברתית שפרצו בעקבותיה. אי הוודאות הגדולה בקשר להתמשכות המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגירעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר ואף הביאו לכך ששוק המניות הישראלי הציג השנה ביצועי חסר משמעותיים מול שוקי העולם.

גם בישראל, המגמה הכלכלית הייתה, כאמור, דומה לזו העולמית לאורך רוב השנה, כאשר האינפלציה ירדה משיא של 5.4% בינואר לרמה של 3.3% בנובמבר 2023. במסגרת המלחמה באינפלציה הוביל בנק ישראל מהלך אגרסיבי של העלאות ריבית, לאחר שנים בהן המשק התרגל לסביבת ריבית אפס ובסוף מאי 2023 העלה את הריבית לשיעור של 4.75% והותיר אותה ברמה זו עד לסוף השנה. בהחלטת הריבית מינואר 2024, החליט בנק ישראל להפחית את הריבית ולהעמידה על רמה של 4.5%. בתחזיתו המעודכנת מעריך בנק ישראל כי הריבית תמשיך לרדת בהדרגה לאורך שנת 2024 ותתייצב בסוף השנה על טווח שבין 3.75% ל-4% ותסייע לייצוב השווקים הפיננסיים ולתמיכה בביקושים המקומיים.

בתחילת המלחמה השקל נחלש מול הדולר וחצה את רף ה-4 שקלים לדולר, אך כיום שער הדולר נמוך משערו לפני המלחמה. מגמת היחלשות הדולר מוסברת בעיקר ע"י מגמת היחלשות הדולר בעולם, בעקבות נתוני אינפלציה טובים מהצפוי בארה"ב לצד נתונים חזקים משוק העבודה.

עד פרוץ המלחמה הצמיחה הפתיעה לחיוב, עם עליה של כ-3.5%, אולם ברבעון הרביעי צפויה התכווצות חדה בתוצר בשיעור של כ-11%, כאשר ההערכות הן ששנת 2023 כולה צפויה להסתיים עם צמיחה של כ-2%. בנק ישראל עדכן את תחזית הצמיחה לאור השפעות המלחמה, כאשר על פי התחזית המעודכנת, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנת 2023 ובשנת 2024, בהשוואה לצמיחה של 2.3% ב-2023 ו-2.8% ב-2024, כפי שהעריך בתחזית הקודמת.

כמו כן, הגירעון הממשלתי ויחס החוב לתוצר של המדינה צפויים אף הם לגדול. תקציב המדינה לשנת 2024 יעודכן כך שישקף את המציאות החדשה ויכלול כמובן גידול פרמננטי בהוצאות הביטחון. כלכלת ישראל מובלת באופן מסורתי על ידי ענפי ההייטק והנדל"ן, המאופיינים בעת הזו בהאטה בפעילותם. המשך האטה בפעילות ענפי ליבה אלו עלול לגרום להאטה גבוהה יותר במשק.

למרות זאת, יש לציין כי האינדיקטורים לפעילות הכלכלית מצביעים על שיפור הדרגתי בפעילות בשבועות האחרונים, לאחר התכווצות משמעותית בפעילות העסקית עם פרוץ המלחמה. כמו כן, ניכרת גם התמתנות בתנודתיות בשווקים הפיננסיים.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל (המשך)

השוק הישראלי (המשך)

יחד עם זאת, אי הודאות עדיין גדולה מאד וכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות נכון למועד דוח זה. בנוסף יש לקחת בחשבון שהערכות בנק ישראל, מתבססות על ההנחה שהשפעתה הישירה של המלחמה על המשק תימשך אל תוך שנת 2024 בעצימות פוחתת, וכן כי חלק הארי של הלחימה יהיה בחזית מול ארגוני הטרור בעזה. להתפתחות המלחמה לגזרות נוספות ישנה כרגע הסתברות נמוכה יותר, אולם ההסתברות קיימת ובמידה ותתממש יהיו לכך השפעות על כל המשתנים המאקרו כלכליים.

למרות האמור, להערכת מחלקת המחקר של D&B, במחצית השנייה של 2024 ישנה סבירות גבוהה לרמת פעילות גבוהה יותר, בעקבות שחרור חלק גדול מכוחות המילואים (באופן קבוע או זמני) וחזרה לפעילות בהיקף משמעותי יותר במשק. בנוסף, הורדת הריבית באופן הדרגתי תעודד את פעילות העסקים כמו גם את רוכשי הדירות. תחת ההנחות הנ"ל להערכתם, התוצר במשק יגדל בשיעור גבוה יותר מ- 2% שצופה בנק ישראל, ויהיה בשיעור של כ- 2.5% - 3% אחוזי תוצר.

בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.3% לעומת שיעור של 5.3% בשנת 2022. לחברה אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתי (הצמודה גם היא למדד). לפיכך, העלייה במדד בתקופת הדוח הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, שמוערך למועד הדוח בכ-17 מיליארד ש"ח, מושך בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסים.

מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים עלה במהלך תקופת הדוח בשיעור של כ- 2%. העלייה במדד תשומות הבניה (אליו צמודים ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע) כמו גם ההתייקרות שחלה לאחרונה בעלויות חומרי הגלם ובעלויות ההעסקה של עובדי הבניין כתוצאה מהשפעות המלחמה, גורמות להתייקרות עלויות הבניה בפרויקטים היזמיים של החברה.

עוד יצוין כי שיעור האבטלה בישראל עומד על כ- 3.1%. עם פרוץ המלחמה עלה בחדות שיעור האבטלה הרחבה (נתון הכולל, בנוסף על הבלתי מועסקים גם נעדרים זמניים מסיבות כלכליות דוגמת הוצאה לחל"ת) מ- 4.2% ל- 9.7% בחודש אוקטובר, אך בחודשים שחלפו מאז ירד שיעור האבטלה הרחבה ל- 7.5% בחודש דצמבר 2023. בהתאם לתחזית בנק ישראל, צפוי שיעור האבטלה לעמוד על שיעור של כ- 5.3% בשנת 2024 ועל שיעור של 3.2% בשנת 2025.

חברות הדירוג הבינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של ישראל. Fitch ו-Moody's הודיעו כי דירוג האשראי של ישראל הינו כעת תחת "מעקב שלילי" (Negative Rating Watch) שמשמעותו במקרה של הרעת המצב (התרחבות המלחמה או התמשכותה) עלול להיות הורדת דירוג. חברת S&P אשרה את דירוג האשראי של ישראל ברמה של AA- אך הורידה את תחזיתו מ"ציבה" ל"שלילית".

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל (המשך)

להלן מאפיינים מאקרו כלכליים ביחס לישראל^[1]:

ישראל			
31.12.21	31.12.22	31.12.23	לשנה שנסתיימה ביום
			משתנים כלכליים
490	525	522	תוצר מקומי גולמי* (מליארד \$)
7.4%	5.3%	0.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)**
9.3%	6.5%	2.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)**
4.1%	4.3%	7.5%	שיעור אבטלה***
2.8%	5.3%	3.3%	שיעור אינפלציה****
2.2%	3.7%	4.6%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך*****
AA-/stable	AA-/stable	AA-/Negative	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*****
AA-/stable	AA-/stable	AA-/Negative	דירוג חוב ממשלתי חו"ל לטווח ארוך*****
3.110	3.519	3.627	ש"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה - ש"ח/דולר
* נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פירסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת http://www.imf.org			
** נתוני הצמיחה מבוססים על תחזית אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר מחודש נובמבר 2023.			
*** שיעור האבטלה (בלתי מועסקים) לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, http://www.cbs.gov.il .			
**** שיעור אינפלציה (מדד "בגין") לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, http://www.cbs.gov.il .			
***** תשואה על חוב ממשלתי - על-פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה: http://www.boi.org.il .			
***** לפי דוח דירוג S&P בכתובת: http://www.standardandpoors.com .			

ענף הנדל"ן

מאז פרצה המלחמה החברה ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של נכסיה וממשיכה להציג תוצאות חיוביות הכוללות צמיחה בפרמטרים התפעוליים. אי הוודאות שהיתה קיימת בשוק הנדל"ן המניב בישראל עוד טרם פרוץ המלחמה ושהורגשה בהתמתנות בבקושים והתארכות שלב המשא ומתן לסגירת הסכמים, בעיקר עקב הירידה בהשקעות בענף ההיי טק המקומי ועל רקע האקלים הכלכלי ואי השקט הפוליטי, הועצמה בעקבות המלחמה.

על אף האתגרים שלפנינו, הכלכלה הישראלית דינאמית ועמידה כפי שהראתה לאורך המשברים בשנים האחרונות. נכון לסוף 2023, המשק הישראלי מצביע על פעילות ערה עם התמתנות בנתוני הקצה ואינפלציה שעודנה גבוהה, אך מתקרבת ליעדה.

הציבור הישראלי התאחד ומפגין סולידריות גבוהה. על אף המלחמה, דירוג האשראי של מדינת ישראל נותר על כנו (אם כי, כאמור, חלק מהחברות הדירוג הציבו את דירוג האשראי של ישראל תחת "מעקב שלילי") ולא נראית פגיעה משמעותית בסחר הבינלאומי עם ישראל. אנו נכנסים אל שנת 2024 כאשר ברקע שורה ארוכה של גורמים אשר יוצרים אי ודאות גדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכות המלחמה ותוצאותיה. להערכת הגורמים הכלכליים במשק התרחיש הסביר הוא המשך הלחימה אל תוך 2024 אם כי בעצימות פוחתת ("שגרת מלחמה") והצפי הוא שהריבית תמשיך לרדת באופן הדרגתי במהלך השנה. ההערכה היא כי תחת תרחיש זה הריבית תגיע בסוף השנה לטווח של 3.75%-4%.

נכון למועד דוח זה ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינאמי במאופיין באי וודאות רבה, להערכת החברה, הימשכות הלחימה בעצימות גבוהה לאורך זמן ו/או עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות) יביאו לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק ובכלל זה, יגררו העמקת הפגיעה בצריכה הפרטית ובבתי העסק, לרבות בשוכרים של החברה וכפועל יוצא יגרמו ליירידה בפידיונות ושינויים בפרמטרים כלכליים נוספים. לכל שינוי במשך, בהיקף ובעצימות המלחמה תהיה כמובן השפעה מהותית על ההתפתחויות הכלכליות בפועל.

הנהלת החברה מעריכה כי בהינתן שהמערכה תתמקד רק בחזית הדרום ותימשך בעצימות פוחתת למשך מספר חודשים נוספים, אזי השפעת המלחמה על עסקי החברה לא תהיה מהותית.

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

מידע כספי לגבי פעילות החברה

(על בסיס דוחות מאוחדים מורחבים)

בפרק זה, מסעיף זה ואילך כל הנתונים המוצגים בטבלאות הינם על בסיס נתוני דוחות מאוחדים מורחבים של החברה. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של החברה הינם דוחות המוצגים על בסיס כללי ה- IFRS למעט יישומו של "IFRS11 הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2013, דהיינו, השקעות בישויות מוחזקות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני, שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי (בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת), מנוטרלות ומחושבות על ידי איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

2.1.1

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

2022	2023	
1,096,491	534,154	מזומנים, שווה מזומנים ופקדונות לזמן קצר
57,745	68,121	יתרת נכסים שוטפים
-	177,825	נכסים מוחזקים למכירה
16,521,881	16,730,765	נדל"ן להשקעה
2,340,570	2,757,003	נדל"ן להשקעה בהקמה
101,190	164,241	יתרת רכוש בלתי שוטף
20,117,877	20,432,109	סך נכסים
651,492	653,370	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
7,754,788	7,877,329	אגרות חוב
701,503	720,207	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,723,540	1,811,617	מסים נדחים
511,016	531,974	יתרת התחייבויות אחרות
11,342,339	11,594,497	סך התחייבויות
8,775,538	8,837,612	סך הון
20,117,877	20,432,109	סה"כ התחייבויות והון

2.1.2

נתונים תוצאתיים עקריים של החברה (באלפי ש"ח)

2021	2022	2023	
873,827	1,063,905	1,150,579	סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות
94,009	132,909	146,173	סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם
779,818	930,996	1,004,406	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם (NOI)
868,597	1,019,088	254,637	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(120,583)	(18,248)	(3,300)	התאמת שווי הוגן - עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
56,518	63,600	68,627	הוצאות הנהלה כלליות ותרומות
1,860	181	(191)	(הכנסות) הוצאות אחרות
1,469,454	1,868,055	1,187,307	רווח מפעולות רגילות
136,054	115,350	117,062	הוצאות מימון, נטו - ריבית ריאלית
112,327	371,461	272,559	הוצאות מימון, נטו - הצמדה, הפרשי שער ואחר
288,887	210,098	115,079	הוצאות מסים על ההכנסה
932,186	1,171,146	682,607	רווח נקי לשנה
779,818	930,996	1,004,406	NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת
764,618	844,374	891,552	NOI מנכסים זהים ⁽¹⁾
15,200	86,622	113,249	NOI מנכסים חדשים ונכסים שבנייתם נסתיימה
724,040	870,454	939,209	EBITDA - רווח תפעולי בניכוי שיערוכים והפחתות

1. תוצאות שנת 2023 כוללות השפעת הוצאה חד פעמית והשפעת הקלות מלחמת "חרבות ברזל", אשר הביאו לאובדן הכנסות בסך של כ-6 מיליון ש"ח. תוצאות שנת 2021 מוצגות לאחר הקלות הקורונה שניתנו על ידי החברה.

2.1.3

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

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
932,186	1,171,146	682,607	רווח נקי לתקופה
(748,014)	(1,000,840)	(251,337)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
258,168	192,257	88,263	מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
4,826	5,746	6,757	הפחתת כתבי אופציה
4,474	3,441	3,664	פחת ושונות
451,640	371,750	529,954	FFO נומינלי לפי הוראות הרשות לני"ע
112,327	371,461	272,559	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
563,967	743,211	802,513	FFO לפי גישת ההנהלה
419,750	463,438	470,076	מס' מניות משוקלל
1.343	1.604	1.707	FFO למניה לפי גישת ההנהלה
582,965	743,211	802,513	FFO גישת הנהלה בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות⁽¹⁾
419,750	463,438	470,076	מס' מניות משוקלל
1.389	1.604	1.707	FFO למניה לפי גישת ההנהלה

FFO

(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.

1. FFO יריאלי בשנת 2021 לא כולל מסים ששולמו בגין הסכם שומות שחתמה החברה מול רשויות מס הכנסה בגין שנים 2016-2019.

מידע אודות נכסי החברה בישראל

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

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

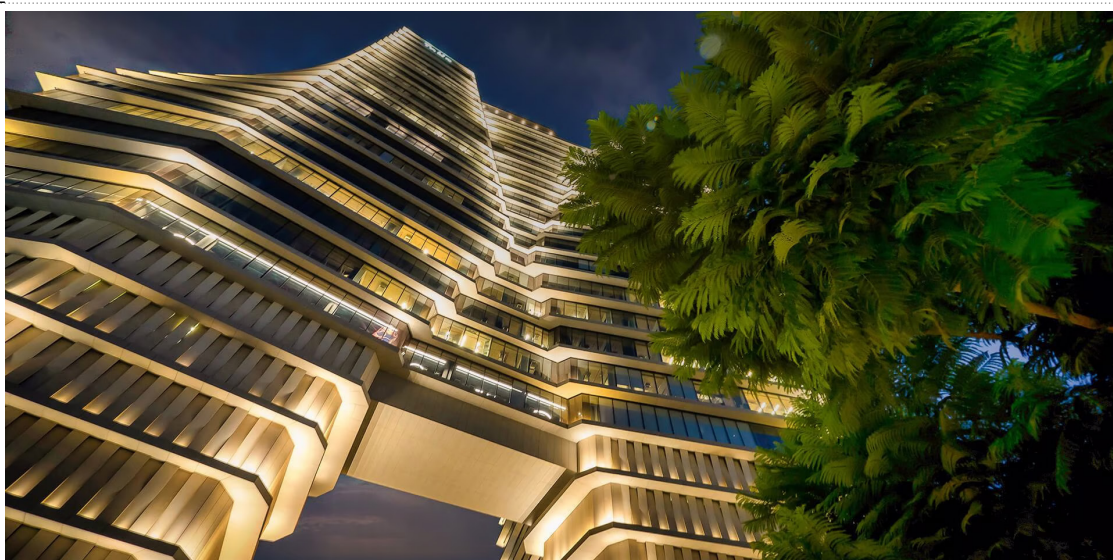
נכסי פריים

לחברה מספר רב של נכסים הנהנים מיתרון תחרותי על פני נכסים אחרים. הסיבות המרכזיות להגדרת נכס כנכס פריים: האזור מהווה אזור תעסוקה ייעודי או נהנה מנגישות תחבורתית גבוהה או קירבה למרכזי עסקים ראשיים או למרכזי תרבות וכנזה יהיה לו ביקוש יחסי עודף גם במצבי שוק קשים.

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

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

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



בניין ToHa1, תל אביב

.01

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

2023	2022	אחוז מסך השטח	2023	2022	אחוז מסך השטח
מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר	
447,142	447,142	39%	447,142	447,142	39%
503,034	503,034	44%	503,034	503,034	44%
130,012	130,012	11%	130,012	130,012	11%
37,694	37,694	3%	37,694	37,694	3%
23,553	23,553	2%	23,553	23,553	2%
1,141,435	1,141,435	100%	1,141,435	1,141,435	100%
96,870	96,870		96,870	96,870	
606,360	606,360		606,360	606,360	
1,844,665	1,844,665	100%	1,844,665	1,844,665	100%

- הטבלה כוללת נתונים בגין נכסים מוחזקים למכירה.
- השטחים המפורטים לעיל כוללים בשנים 2022 ו-2023 44 אלף מ"ר של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.
- החל מהרבעון הראשון של שנת 2022, סווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן מניב בשטח של 47 אלף מ"ר (חלק החברה) וברבעון השני של שנת 2022 סווג בגין משרדים בגבעתיים בשטח של 17.5 אלף מ"ר.

.02

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

2023	2022	אחוז מסך השווי	2023	2022	אחוז מסך השווי
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,333,620	8,134,291	49%	8,333,620	8,134,291	49%
4,718,648	4,593,422	28%	4,718,648	4,593,422	28%
2,785,325	2,765,192	17%	2,785,325	2,765,192	17%
805,650	771,114	5%	805,650	771,114	5%
265,347	257,862	1%	265,347	257,862	1%
16,908,590	16,521,881	100%	16,908,590	16,521,881	100%

- הטבלה כוללת נתונים בגין נכסים מוחזקים למכירה.
- מתוך הנ"ל בשנים 2022 ו-2023 נכסים בשווי של 575 מ"ח ו-566 מ"ח, בהתאמה שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.
- החל מהרבעון הראשון של שנת 2022, סווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן מניב וברבעון השני של שנת 2022 סווג בגין משרדים בגבעתיים.

.03

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

2023	אחוז מסך ה-NOI	2022	אחוז מסך ה-NOI	2021	אחוז מסך ה-NOI
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
משרדים	49%	449,221	48%	389,666	50%
לוגיסטיקה ותעשייה	27%	248,044	27%	185,244	24%
מרכזים מסחריים	18%	174,749	19%	149,174	19%
סופרמרקטים	5%	47,070	5%	45,189	6%
אחרות	2%	16,499	2%	13,440	2%
סה"כ	100%	935,583	100%	782,713	100%

- הטבלה כוללת נתונים בגין נכסים מוחזקים למכירה.
- לא כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס ואחר בסך של 9 מיליון ש"ח בשנת 2023 ו-5 מיליון ש"ח בשנים 2022 ו-2021.
- מתוך הנ"ל NOI בסך של 37 מיליון ש"ח ו-32 מיליון ש"ח בשנים 2023 ו-2022 בהתאמה, שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

.04

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

2023	2022	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
משרדים	119,908	245,573
לוגיסטיקה ותעשייה	100,431	364,373
מרכזים מסחריים	9,261	72,894
סופרמרקטים	19,219	21,019
אחרות	7,454	2,477
עלויות עסקה בגין רכישת נכסים חדשים	(3,000)	(97,463)
סה"כ⁽²⁾	253,273	883,363
התאמת שווי נכסים בהקמה ואחר	(1,936)	139,141
סה"כ	251,337	1,000,840

- הטבלה כוללת נתונים בגין נכסים מוחזקים למכירה.
- בשנת 2023 סך רווחי שערך 251 מיליון ש"ח לעומת שנת 2022 1,001 מיליון ש"ח (כולל הפחתת עלויות עסקה), השינוי נובע מהפרשי הצמדה נמוכים יותר בשנת 2023 לעומת 2022 (בשנת 2023 3.3% לעומת בשנת 2022 5.3%) ועלייה בשיעור ההיוון המשוקלל של החברה.
- מתוך הנ"ל רווחי שיערוך בסך של 7 מיליון ש"ח בשנת 2023, בסך של 20 מיליון ש"ח בשנת 2022, בסך של 5 מיליון ש"ח בשנת 2021, שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

.05

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

2022	2023	
ש"ח/מ"ר	ש"ח/מ"ר	
94	100	משרדים
41	44	לוגיסטיקה ותעשייה
114	120	מרכזים מסחריים
104	109	סופרמרקטים
58	64	אחרות

1. הטבלה כוללת נתונים בגין נכסים מוחזקים למכירה.
2. חושב על בסיס הכנסות שכ"ד בלבד ללא דמי חניה וניהול.
3. חושב על בסיס מלוא שטחי הנכסים בניכוי שטחים פנויים ממוצעים.
4. חושב על בסיס תקנון דמי שכירות ממוצעים מנכסים שנרכשו במהלך השנה.
5. תוצאות שנת 2023 כוללות השפעת הקלות מלחמת "חרבות ברזל", אשר הביאו לאובדן הכנסות בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

.06

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

2022	2023	
%	%	
86.7	85.3	משרדים ⁽²⁾
100	99.0	לוגיסטיקה ותעשייה
97.8	96.3	מרכזים מסחריים
100	100	סופרמרקטים
100	100	אחרות
94.4	93.4	סך הכל ⁽²⁾

1. הטבלה כוללת נתונים בגין נכסים מוחזקים למכירה.
2. בשנת 2023 שיעור התפוסה בנטרול נכסים שאוכלסו לראשונה הינו 96.1%. שיעור התפוסה בשימוש משרדים, בנטרול נכסים שאוכלסו לראשונה הינו 91.8%. בשנת 2022 שיעור התפוסה בנטרול נכסים שאוכלסו לראשונה הינו 97.2%. שיעור התפוסה בשימוש משרדים, בנטרול נכסים שאוכלסו לראשונה הינו 93.5%.
3. אין שינוי מהותי בין שיעור תפוסה ממוצע ליום תאריך הדוח לבין תקופת שנת הדוח.
4. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022, סווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן מניב.

.07

מידע אודות מספר נכסיה המניבים של החברה

2022	2023	
43	43	משרדים
19	19	לוגיסטיקה ותעשייה
14	14	מרכזים מסחריים
35	35	סופרמרקטים
3	3	אחרות
114	114	סך הכל

1. הטבלה כוללת נתונים בגין נכסים מוחזקים למכירה.

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

.08

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

2022	2023	
5.9	6.3	משרדים
5.3	5.6	לוגיסטיקה ותעשייה
6.2	6.5	מרכזים מסחריים
6.0	6.1	סופרמרקטים
6.4	6.8	אחרות
5.8	6.1	סך הכל

1. שיעורי התשואה הנגזרים מתזרים ה- NOI בפועל מוטים כלפי מטה עקב שטחים פנויים אשר אינם מניבים כיום תזרים בפועל, עקב תזרים בפועל אשר אינו משקף בהכרח את חוזי השכירות המעודכנים ו- NOI בגין נכסים אשר הניבו חלקית במהלך התקופה המדווחת. נתון זה שונה משיעור ההיוון המשוקלל של החברה המוצג בעמוד 79 בשל אופן חישוב שיעור ההיוון המשוקלל אשר אינו לוקח בחשבון שווי שטחים פנויים.

2. 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 משקף את רמת הסיכון של הנכס ותלוי במספר גורמים:

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

2.2.1

מידע אודות שיעור הכנסותיה הצפויות של החברה מדמי שכירות בגין הסכמי שכירות חתומים בנכסי החברה ליום 31.12.23, בהתפלגות לפי מועד סיומם

בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			
הכנסות (שכירות) מרכיבים קבועים	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	
במליוני ש"ח		באלפי מ"ר	תקופת ההכרה בהכנסה
237	147	44	רבעון ראשון 2024
228	119	42	רבעון שני 2024
217	137	59	רבעון שלישי 2024
211	85	26	רבעון רביעי 2024
893	488	171	2024
714	457	202	2025
542	307	174	2026
368	199	169	2027
943	310	407	2028 ואילך
3,460	1,761	1,123	סה"כ

הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

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

המידע הכלול בטבלאות שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך (ראה הערה בתחילת פרק 2 של דוח זה לעיל). המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה ביחס למועדי הפקיעה של הסכמי השכירות הנוכחיים. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון סיום הסכמי שכירות בשל הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העשויים לגרום להפרה או להפסקה של הסכמי השכירות.

2.2.2

מידע אודות שוכרים עיקריים לחברה

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

2.2.3

מידע אודות נכסיה העיקריים של החברה-משרדים

לחברה זכויות בעלות/חכירה במספר מבני משרדים ברחבי הארץ (חלקם בבעלות מלאה וחלקם עם שותפים). המבנים מושכרים בעיקר לבעלי מקצועות חופשיים, חברות מסחריות וחברות היי-טק. בין נכסיה הבולטים ניתן למנות את הנכסים להלן.

החברה מנהלת את בנייני המשרדים בניהול עצמי או באמצעות נציגויות הבתים המשותפים.

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
ToHa1 (מתחם תוצרת הארץ) חלק החברה 50%	צומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל אביב.	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM.
מגדל אמות אטריום	מתחם הסיטי של רמת גן, רחוב ז'בוטינסקי	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM.
מגדל קמפוס חולון חלק החברה 77.8%	ירושלים פינת רחוב המלאכה, א.ת. חולון	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM. המגדל בנוי על שטח של 11 דונם. נכון למועד פרסום הדוח, הנכס מושכר בשיעור של כ-33%.
מגדל אמות השקעות, בית אירופה	רחוב שאול המלך, מרכז תל אביב בלב מתחם בתי המשפט בעיר	בשל סמיכותם למתחם בתי המשפט, מהווים הבניינים נכסי פריים נהנים מביקוש עודף מצד בעלי מקצועות חופשיים ומשרדי ממשלה המעוניינים לשכור שטחים באזור המתחם. המגדל הוסמך ל- LEED OEM.
מתחם אמות משפט (בית אמות משפט, אמות הקריה ודובנוב 10)	וסמוך למוזיאון תל אביב והמשכן לאומנויות הבמה	במתחם אמות משפט קיים פוטנציאל השבחה מכח תוכנית תא/5000. במתחם זה ובחלק מנכסי החברה המצויים בתחום התוכנית מקדמת החברה תב"ע מקומית תואמת תא/5000.
מתחם אמות ביטוח (בניינים A ו-B ו-C)	רח' דרך מנחם בגין, תל אביב	מתחם הכולל 3 בנייני משרדים, כשאחד מהם מושכר במלואו לרשת מלונות פתאל. המתחם נהנה מנגישות תחבורתית גבוהה, על ציר מנחם בגין בתל אביב.

2.2.3

מידע אודות נכסיה העיקריים של החברה-לוגיסטיקה ותעשייה

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

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
פארק אמות-צריפין	בצדו המזרחי של כביש 44 (רמלה- בית דגן) בסמיכות למושב ניר צבי ובקרבת בית החולים אסף הרופא וצומת צריפין	מתחם בשטח כולל כ- 274 דונם, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ- 113 אלפי מ"ר. למתחם זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף משמעותי.
פארק שיאים נתניה פארק פולג נתניה	א.ת פולג נתניה דרום	הנכסים נותנים מענה באזור בו קיים ביקוש גובר לשילוב שימושים הן לצרכי תעשייה עתירת ידע, לוגיסטיקה ואחסנה. מתחם בשטח של כ- 80 דונם.
מרכז לוגיסטי - שוהם	א.ת חבל מודיעין בשוהם	הנכס מושכר במלואו לחברת ס.ל.א-סולומון לזין אלשטיין בע"מ (חברה בת של טבע) ומשמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית של חומרי גלם לתעשיית התרופות, לאחסנה ולהפצת תרופות.
פארק קרגל	א.ת לוד צפון	מתחם בשטח של כ- 100 דונם ובשטח בנוי של כ- 47 אלף מ"ר המושכר ל- 35 שוכרים. למתחם זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף משמעותי.
פארק רחובות	א.ת רחובות	פארק תעשייה הכולל מבנה בן 3 אגפים הפרוש על שטח בנוי של 33 אלף מ"ר, המשמש מעבדות פיתוח ואחסנה.
מקבץ מבנים לוגיסטיים מודיעין	ליגד, מודיעין	מספר מרכזים לוגיסטיים המושכרים לשוכרים איכותיים, כדוגמת שופרסל, פוקס, נובלוג.
מרכז הפצה שופרסל on-line חלק החברה 75%	ליגד, מודיעין	נכס המושכר במלואו לחברת שופרסל בע"מ לפעילות ה- on line שלה. מתחם בשטח כולל של כ- 34 דונם.

2.2.3

מידע אודות נכסיה העיקריים של החברה-מסחר

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

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
קניון קרית אונו	מרכז העיר קרית אונו	הקניון ממוקם בלב העיר, באזור הנהנה מתנופת בנייה למגורים ובעקבות כך יש גידול ניכר בכמות האוכלוסיה אותה משרת הקניון. הקניון משלב מרכז מסחרי עם שני בנייני משרדים.
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 פתוח, הממוקם באזור מסחר בעיר.
קניון מרכזית ירושלים חלק החברה 50%	תחנה מרכזית ירושלים	מתחם הכולל תחנה מרכזית, מרכז מסחרי ובניין משרדים, בכניסה לעיר ירושלים.

35 סופרמרקטים עצמאיים

בבעלות החברה 35 נכסים המשמשים כסופרמרקטים בפריסה ארצית המושכרים לקבוצת "שופרסל בע"מ", "ל"ק רפור בע"מ/מגה קמעונאות בע"מ", "ל"קואופ ירושלים", "ל"ויקטורי" ולאחרים. אחוז התפוסה נכון ליום 31.12.2023 הינו 100%.

ייזום ופיתוח

החברה פעילה בייזום ופיתוח ורכישה של מקרקעין לצורך ייזום, פיתוח והקמה של נכסים מניבים לצרכי השכרה, להרחבה בעניין זה ראה עמוד 75 לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.

2.2.4

נכסים מהותיים

להלן פרטים המתייחסים לנכסים העיקריים של החברה ששויים ההוגן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023 מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה או שסך הכנסות התאגיד המיוחסות לנכס מהוות 5% או יותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח

מגדל אטריום			Toha1 (50% - חלק החברה)			
רמת גן			תל אביב			אזור
משרדים			משרדים			שימוש עיקרי
55,334			28,500			חלק החברה בשטח הבנוי (מ"ר)
22,600			16,000			חלק החברה בשטח חניונים
רפאל קונפורטי			רפאל קונפורטי			מערך השווי
היוון תזרים עתידי מייצג			היוון תזרים עתידי מייצג			מודל ההערכה
אין			אין			שיעבוד על הנכס
2021	2022	2023	2021	2022	2023	
1,496,482	1,644,958	1,701,065	907,265	944,820	971,257	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
78,396	92,713	101,728	46,263	48,505	51,057	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (אלפי ש"ח)
78,402	93,489	102,699	45,839	48,019	51,608	NOI בפועל בתקופה (אלפי ש"ח)
90,147	98,962	101,957	52,713	54,792	56,430	NOI מייצג (אלפי ש"ח)
5.24%	5.68%	6.04%	5.05%	5.08%	5.31%	שיעור תשואה בפועל %
6.00%	6.00%	6.00%	5.75%	5.75%	5.75%	שיעור תשואה מותאם % ⁽¹⁾
56,470	148,578	65,237	114,698	36,173	28,118	רווחי שיערוך (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	96.5%	96.5%	96.5%	שיעור התפוסה לתום תקופה %
122	131	139	129	136	141	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח) ⁽²⁾
הפער בשנים קדומות נובע בגין שטחים פנויים אשר אוכלסו במהלך השנה ולא הניבו הנבה מלאה ומייצגת.			הפער נובע מתוספת NOI בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות על מיצוע הכנסות בשל גריסיים שניתנו לשוכרים בתחילת תקופת השכירות.			הסבר NOI מייצג אל מול NOI בפועל

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

2. שכ"ד/NOI בפועל למ"ר/לשווי, בנטרול הכנסות בגין חניות ובנטרול שטחים פנויים/שווי שטחים פנויים ליום 31.12.2023

2.2.4

נכסים מהותיים

להלן פרטים המתייחסים לנכסים העיקריים של החברה ששויים ההוגן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023 מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה או שסך הכנסות התאגיד המיוחסות לנכס מהוות 5% או יותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח

קניין קרית אונו			פארק לוגיסטי צריפין			
קרית אונו			א.ת צריפין			אזור
מסחר/משרדים			לוגיסטיקה ותעשייה			שימוש עיקרי
41,505			113,000			חלק החברה בשטח הבנוי (מ"ר)
70,000			14,000			חלק החברה בשטח חניונים
			למתחם זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף משמעותי			זכויות בניה
עודד האושנר ושות'			איג' יוסף זרניקי			מערך השווי
היוון תזרים עתידי מייצג			היוון תזרים עתידי מייצג + שימוש מיטבי בתום תקופת שכירות			מודל ההערכה
אין			אין			שיעבוד על הנכס
2021	2022	2023	2021	2022	2023	
1,056,400	1,095,900	1,105,700	1,518,181	1,578,900	1,596,900	שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסוף תקופה (אלפי ש"ח) ^{(1) (7)}
59,782	71,830	72,194	14,508	61,025	65,410	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (אלפי ש"ח)
59,653	72,762	71,880	12,697	56,896	63,771	NOI בפועל בתקופה (אלפי ש"ח) ^{(1) (2)}
67,734	70,829	74,278	ל.ר	ל.ר	ל.ר	NOI מייצג (אלפי ש"ח)
2,270	2,277	2,341	-	-	-	פדיון ממוצע למ"ר (ש"ח) ⁽³⁾
5.65%	6.64%	6.50%	4.26%	4.28%	4.74%	שיעור תשואה בפועל %
6.25%	6.25%	6.50%	5.00%	5.00%	5.25%	שיעור תשואה מותאם % ⁽⁴⁾
14,814	38,127	9,115	-	59,746	17,254	רווחי שיערוך (אלפי ש"ח) ⁽⁵⁾
99.2%	99.4%	93.2%	100%	100%	100%	שיעור התפוסה לתום תקופה % ⁽⁸⁾
123	138	148	43	45	48	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח) ⁽⁶⁾
הפער בין NOI מייצג ל NOI בפועל נובע מצפי איכלוס שטחים פנויים ומהשפעת מלחמת חרבות ברזל על ה-NOI בשנת 2023. בשנת 2022 הכנסה חד פעמית 2 מיליון ש"ח.			שילוב של שיטת היוון תזרים עתידי וגישת השוואה לגבי שטחים בפיתוח עתידי. לגבי גישת ההשוואה נסקרו 12 עסקאות בטווחי מחירים של 6-8 מיליון ש"ח לדונם.			הסבר NOI מייצג אל מול NOI בפועל

- ביום 30 בספטמבר, 2021 הושלמה רכישת פארק לוגיסטי צריפין והוא החל להניב הכנסה ב- 1 באוקטובר 2021. הגידול ב-NOI בפארק לוגיסטי צריפין בשנת 2023 לעומת שנת 2022, מעבר לגידול בדמי השכירות נובע מסיום מחויבות במסגרת הסכם הרכישה במהלך 2022.
- הנתון מתייחס למרכזים מסחריים, למיטב ידיעת החברה וניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים ואין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון. הנתון הינו ללא פדיון מחנויות עתירות שטח.
- הנתון מתייחס לתקופה בה היו המרכזים המסחריים פתוחים.
- שיעור תשואה מותאם – לוקח בחשבון NOI מייצג ולכן מהווה אומדן מהימן לשיעור ההיוון בו נעשה שימוש בהערכת שווי הנכס.
- רווחי שיערוך בגין פארק לוגיסטי צריפין בשנת 2021 לא כולל הפחתה בגין עלויות עסקה.
- שכ"ד/NOI בפועל למ"ר/לשווי, בנטרול הכנסות בגין חניות ובנטרול שטחים פנויים/שווי שטחים פנויים ליום 31.12.2023. בפארק לוגיסטי צריפין כולל דמי ניהול.
- לא כולל התחייבות בגין חכירה.
- שיעור התפוסה הינו נכון ל-31.12.2023 של כל שנה.

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 שנסתיימה ביום		
		31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
משרדים (Toha2/מתחם הלח"י בני ברק/אמות שופרסל מודיעין/מתחם k ירושלים/פארק אפק/קמפוס גבעתיים עד 31/12/2021 קמפוס חולון עד 31/12/2021)	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	7	5	5
	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה- מ"ר	248,930	187,450	187,450
	סה"כ שטחי מרתפי חניה- מ"ר	101,282	62,198	62,198
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (כולל עלויות עסקה)- אש"ח	418,131	214,510	331,943
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים- אש"ח	1,522,910	1,122,079	1,440,204
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)- אש"ח	362,719	222,010	419,075
	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)- אש"ח	3,652,000	3,077,000	3,303,892
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות נכון ל 31.12 (1)	11%	-	8%
	הכנסה שנתית ממוצעת צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת (במש"ח) (1)	26	-	7
	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1	1	1
לוגיסטיקה (בית שמש)	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה- מ"ר	27,000	30,300	30,300
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (כולל עלויות עסקה)- אש"ח	56,898	21,822	96,674
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים- אש"ח	53,690	75,512	173,187
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)- אש"ח	58,991	93,221	43,872
	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)- אש"ח	180,000	207,000	217,059
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות ו/או נמצאים בשלבי חתימה סופיים	-	50%	50%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת (במיליוני ש"ח)	-	8.5	8.5
	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1	1	1

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

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

2.2.5.1

נכסים מהותיים בהקמה

להלן פרטים המתייחסים לנכס בהקמה מהותי של החברה ששווי ההון בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023 מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה.

Toha2 (50% - חלק החברה)			
אזור	תל אביב		
שימוש עיקרי	משרדים		
מועד רכישת הקרקע	הקרקע נרכשה בין השנים 2010-2015 וזכויות הבנייה נרכשו בשנת 2021		
תאריך התחלת עבודות הקמה	בשנת 2019 החלו עבודות חפירה ודיפון של החניון		
חלק החברה בשטח (מ"ר)	80,000		
חלק החברה בשטח חניונים	22,500		
מעריך השווי	רפאל קונפורטי		
מודל ההערכה	גישת ההשוואה		
שיעבוד על הנכס	אין		
	2022	2023	
	אש"ח	אש"ח	
עלות מצטברת לסוף שנה	389,235	512,110	
שווי הוגן בתום שנה	637,000	768,000	
ערך בספרים בתום שנה	637,000	768,000	
רווחי שערור (ללא הפחתת עלויות עסקה)	118,901	5,604	
מועד השלמה צפוי	2026	2026	
עלות השקעה כוללת צפויה	1,550,000	1,650,000	
עלות השקעה שטרם הושקעה	1,160,765	1,137,890	

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)

2021	2022	2023	
סכום בו מוצג בדוחות הכספיים	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			זכויות בנייה קיימות שטרם נוצלו:
263,443	317,943	324,872	משרדים
266,000	266,200	266,051	לוגיסטיקה ותעשייה
9,539	9,470	9,570	מסחר
2,624	2,403	2,740	אחר
			קרקעות:
107,211	107,372	107,396	משרדים
80,970	26,100	19,539	לוגיסטיקה ותעשייה
10,000	10,100	10,100	מסחר
115,500	120,500	387,458	אחר (1)
855,287	860,088	1,127,726	סך הכל

1. קרקעות הכוללות זכויות בנייה למגורים.

2.2.6

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

שימוש	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
משרדים	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	שטח בנוי של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	-	-	-
לוגיסטיקה	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	2	-	-
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה ⁽¹⁾	1,589	-	-
	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	58	-	-
	שטח בנוי של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	122	-	-
מסחר	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה ⁽¹⁾	-	-	-
	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-
	שטח בנוי של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	-	-	-

1. לא כולל עלויות עסקה.

2.2.7

התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

בדוח תאור עסקי התאגיד הנתונים המוצגים בטבלאות הינם על בסיס נתוני דוחות מאוחדים מורחבים של החברה. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של החברה הינם דוחות המוצגים על בסיס כללי ה-IFRS למעט יישומו של "IFRS11 הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2013, דהיינו, השקעות בישויות מוחזקות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני, שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי (בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת), מנוטרלות ומחושבות על ידי איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

מאוחד (באלפי ש"ח) ליום			
31.12.2022	31.12.2023		
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה לערכים בדו"ח על המצב הכספי			
טבלה 2			
16,623,086	16,908,590	סך שווי נדל"ן להשקעה מנכסים מניבים בישראל	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(577,435)	(575,116)	מיון נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת להשקעה על בסיס שווי מאזני	
-	(177,825)	מיון נכסים המוחזקים למכירה	
16,045,651	16,155,649	סעיף "נדל"ן להשקעה" בדוח על המצב הכספי	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
התאמת רווחי NOI הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל			
טבלה 3			
935,583	1,012,989	סך רווחי NOI מנכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(8,897)	(13,468)	הוצאות תפעול שלא ניתן לייחס ישירות לנכס מסוים	התאמות
4,256	4,885	NOI בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה	
(32,403)	(37,064)	מיון NOI בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)	
898,539	967,342	סעיף "רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם" בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדו"ח על הרווח הכולל
התאמת רווחי שיערוך הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל -			
טבלה 4			
1,000,840	251,337	סך רווחי שיערוך מנכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(27,632)	(6,615)	מיון רווחי שיערוך בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)	
973,208	244,722	סעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו" בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדו"ח על המצב הכספי

2.2.8

אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה עמוד 77 בדוח הדירקטוריון.

2.2.9

ניהול ותפעול נכסים

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

2.2.10

ניהול ותפעול נכסים

לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח - לעניין זה ראה עמוד 75 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

תוכנית תא/5000

תוכנית מתאר מקומית כוללנית תקפה החלה על כל שטחה המוניציפלי של העיר תל אביב-יפו, שמטרתה- התוויית מדיניות תכנון עיר לטווח ארוך. תוכנית כוללנית 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 כוללנית לא ניתן להגיש בקשה להיתר. תוכנית כוללנית קובעת הוראות מנחות להכנת תוכנית מתאר מקומית (תב"ע נקודתית בסמכות מקומית) שמכוחה ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה. תוכנית כוללנית לא מקנה זכויות ואינה יוצרת חבות בהיטלי השבחה. בחלק מנכסי החברה המצויים בתחום התוכנית מקדמת החברה תב"ע מקומית תואמת תא/5000.



פרק 3

עסקי החברה

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

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

3.1.3

שינויים והתפתחויות בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ראה סעיף 2 לעיל.

3.1.4

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

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

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

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

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

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

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

3.1.5

מחסומי כניסה ויציאה

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

3.1.6

מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלו בו

ראה סעיף 3.3 להלן.



אמות View, מודיעין

שיווק

3.2

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

תחרות

3.3

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

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

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

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

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

רכוש קבוע

3.4

הרכוש הקבוע של החברה כולל שטח משרדי החברה, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים, כלי רכב ושיפורים במושכר, אשר העלות המופחתת שלהם לתאריך 31.12.2023 היתה 48 מיליון ש"ח.

הון אנושי

3.5.1

מבנה ארגוני ומצבת עובדים

החברה מעסיקה נכון למועד דוח זה 150 עובדים, כמפורט להלן:

מחלקה	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2023
הנהלה ומטה החברה	52
ניהול פרויקטים ועבודות גמר	26
ניהול ותפעול בחברות ניהול וקניונים	72
סך הכל	150

כמו כן, מקבלת החברה שירותי ניהול מאלוני-חץ על פי הסכם ניהול (לעניין זה ראה ביאור 21 ג' (1) לדוחות הכספיים). כל בעלי התפקידים בחברה מועסקים בהסכמי עבודה אישיים או בהסכמים למתן שירותים כנגד חשבונית מס. מלוא התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד מעביד מכוסות על ידי ההפרשות לפוליסות ביטוח מנהלים ועל ידי עתודה לפיצויים.

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

3.5.2

אופציות לבעלי תפקידים

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

התאמות במושכר

3.6

החברה מבצעת בנכסיה, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים, וזאת מעבר לתפעול השוטף של הנכסים. היקף העלות ההונית (CAPEX) לשמירת הקיים- הסתכם בשנת 2023 לסך של 57 מיליון ש"ח (כולל שדרוג Facing שטחים ציבוריים, התאמות לשוכרים בנכסים אשר אוכלסו). בשנת 2022 לסך של 58 מיליון ש"ח. בשנת 2021 סך של 46 מיליון ש"ח.

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

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

הון חוזר

3.7

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.

לפי הדוחות הכספיים המאוחדים מורחבים ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה קיים גרעון בהון החוזר בהיקף של 146 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 500 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים, הניתנות למשיכה מיידית, צבר חוזים חתום בהיקף נרחב לשנים הבאות וכן מלוא נכסי החברה אינם משועבדים. מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלק מזומנים ופיקדונות. לדעת דירקטוריון החברה לאור האמור לעיל, קיום גירעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות.

מימון

3.8

החברה מממנת את פעילותה מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, מהנפקות הון ואגרות חוב שמגייסת החברה מהציבור במסגרת תשקיפים ודוחות הצעת מדף ומאשראי בנקאי. בשנת 2023 גייסה החברה סך של 497 מיליון ש"ח באמצעות הרחבת סדרות של אגרות חוב הנסחרות בבורסה והלוואות בנקאיות, במקביל פרעה החברה סך של 647 מיליון ש"ח אגרות חוב והלוואות בנקאיות.



3.8.1

להלן פירוט יתרת ההלוואות של החברה נכון ליום 31.12.2023

ריבית אפקטיבית משוקללת ליום 31.12.2023	ריבית נקובה משוקללת ליום 31.12.2023	יתרה ליום 31.12.2023	
%	%	באלפי ש"ח	
			מקורות בנקאיים
0.8	0.8	731,009	צמודי מדד
ליבור + 2.95	ליבור + 2.95	8,344	צמודי דולר
0.9	0.9	739,353	סה"כ מקורות בנקאיים
1.7	1.5	8,698,796	מקורות לא בנקאיים-צמודי מדד ⁽¹⁾
3.1	3.1	199,605	מקורות לא בנקאיים-לא צמודי מדד- אגרות חוב בריבית שקלית
		9,637,754	
		(386,848)	יתרת פרמיה אג"ח ואחר
1.7	1.5	9,250,906	סה"כ
		(534,154)	בניכוי מזומנים ושויי מזומנים
		8,716,752	חוב פיננסי, נטו

להלן לוח פרעונות צפויים לפי שנים

סה"כ	2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	שנת פירעון
9,637,754	6,187,301	1,071,946	793,674	937,192	647,641	יתרת קרן לפירעון



1. כולל עסקאות גידור.

3.8.2

דירוג אשראי

יכולת הפירעון של החברה ואגרות החוב של החברה מדורגים על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג" בדרוג אשראי Aa2 עם אופק יציב ועל ידי מעלות S&P החברה הישראלית לדירוג בע"מ (להלן: "מעלות") בדרוג ilAA עם אופק יציב. בשלוש השנים האחרונות לא חלו שינויים בדירוג החברה ואגרות החוב של החברה מטעם שתי חברות הדירוג, מידרוג ומעלות.

3.8.3

מסגרות אשראי וליווי בנקאי

לענין זה ראה ביאור 11 ג' (1) לדוחות הכספיים.

3.8.4

מערך השעבודים

לענין זה ראה ביאור 14 ב' לדוחות הכספיים.

3.8.5

מעריך השווי החיצוני (1)

משרד השמאות אינג' יוסף זרניצקי הינו ממשרדי השמאות המובילים והותיקים בארץ והוא נהנה מניסיון נצבר של למעלה מ- 60 שנה בתחומי השמאות והערכות השווי. המשרד מונה כיום צוות של כ- 15 שמאים כשבראשם עומדים אינג' יוסף זרניצקי ורון זרניצקי.

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי משרד זרניצקי מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, 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 משרד זרניצקי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. למעריך השווי ניתנה התחייבות לשיפוי המוגבלת לנתונים שנמסרו לו על ידי החברה.

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

אינג' יוסף זרניצקי, בעל תואר מוסמך למדעים בהנדסה בנאית מהטכניון חיפה (1960), תואר אינג'נר בהנדסת בניין (1963), שמאי מקרקעין מוסמך (1970), מגשר מוסמך (2002), יו"ר האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל. שימש חבר במועצת השמאים ויו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1983-1990). ממייסדי התכנית ללימודי תעודה לשמאי מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב. כיהן כמרצה וחבר בצוות ההיגוי. החל משנת 2003 מכהן כיו"ר האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל תעודה מס' 001.

רון זרניצקי בעל תואר ראשון ושני במשפטים, אנגליה. רישיון עריכת דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי הדין. החל משנת 1998 שמאי מקרקעין מוסמך מס' 696 חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל. החל משנת 1999 מנהל בפועל את משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי בע"מ

3.8.6

אשראי בר דיווח

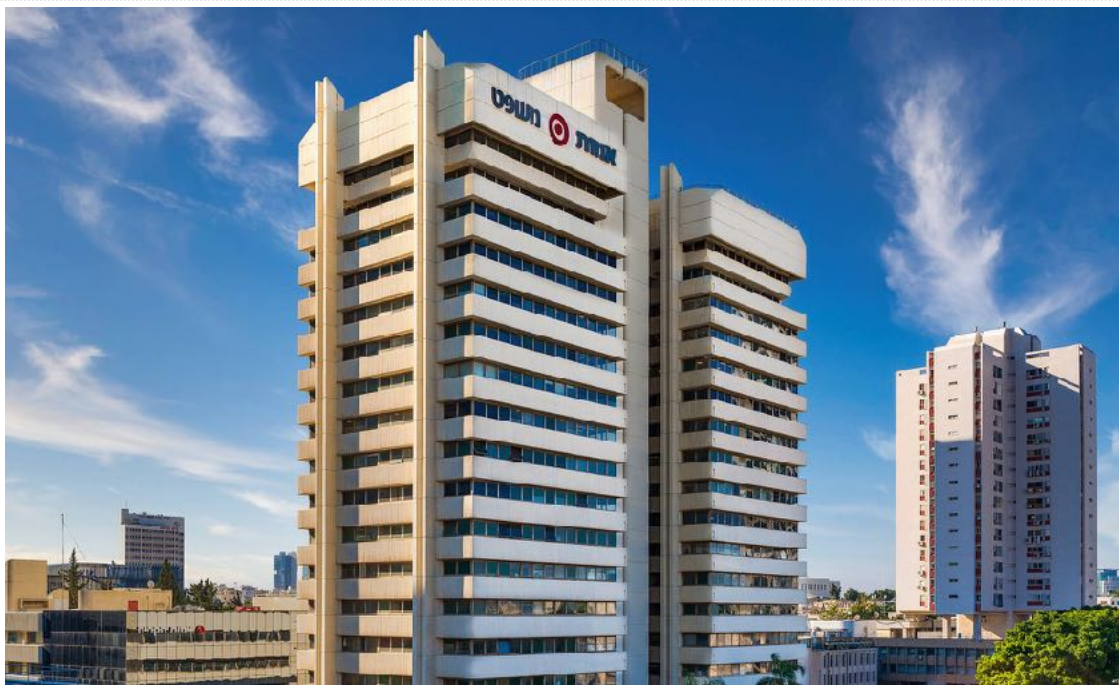
נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה לא קיים הסכם הלוואה או אשראי מהותי המהווה אשראי בר דיווח, כמובנו בעמדה המשפטית 104-15 מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ב-19 במרץ 2017 וב-2 בפברואר 2023 וב-14 בינואר 2024, של רשות ניירות ערך ("עמדת אשראי בר דיווח"). אגרות החוב של החברה המהוות אשראי בר דיווח בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח הן אגרות החוב (סדרה ד'), אגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה ח'). לפרטים אודות אגרות החוב הסחירות של החברה ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון ובאור 14 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

לפרטים אודות הלוואות ומסגרות אשראי של החברה שאינן מהוות אשראי בר דיווח, ראו סעיף 3.8.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד ועמוד 84 בדוח הדירקטוריון.

3.8.7

השלכות רגולטוריות

ראה סעיף 3.11.



בית אמות משפט, תל אביב

מיסוי

3.9

3.9.1

תמצית דיני המס החלים על החברה

לענין זה ראה ביאור 13 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.2

שומות מס

לענין הסכם שומות המס של החברה לשנים 2016-2019 וחברות מאוחדות לשנים 2015-2019 ראה ביאור 13 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.3

דיוני שומות מהותיות

אין.



אמות View, מודיעין

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

3.10

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

3.10.1

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

2. כמפורט בדוח הדירקטוריון של התאגיד וכן בדוח "קיימות, חברה וסביבה - ESG" שפרסמה החברה, החברה מבצעת מכלול פעולות להפחתת פליטות גזי חממה (מיטגציה) ומיישמת תקנים לניהול הגנת הסביבה, בכלל זה יישום תקני בניה מחמירים כגון LEED ו-BREEM לניהול תחום הגנת הסביבה והיא פועלת כיום בכל פרויקטי הייזום שלה בהתאם למדיניות זו.

בהמשך ישיר לפעילות החברה בתחום זה עד כה וכחלק מהתמודדות המגזר העסקי בישראל עם משבר האקלים והצורך הגובר בפיתוח ממשק ניהול משוכלל לניהול סיכונים סביבה ואקלים, החליטה החברה לגבש תכנית אכיפה פנימית, רוחבית, בתחום ניהול סיכונים סביבה ואקלים באמצעות יועציה המשפטיים 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. תוכנית זו תכלול, בין היתר, זיהוי של סיכונים סביבתיים וסיכונים אשר החברה חשופה אליהם עקב שינויי אקלים, אשר עלולה להיות להם השפעה מהותית על החברה (ככל וקיימים), מנגנוני פיקוח על יישום התכנית, נהלים אופרטיביים למניעת סיכונים אלו או לטיפול בסיכון שהתממש.

3.10.2

1. החברה משכירה לחברות הסלולר שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים. על פי ההסכמים שנחתמו בין החברה לבין חברות הסלולר, האחריות בגין קבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשדרים הזעירים, מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף מתחייבות חברות הסלולר לעמוד בהוראות הבטיחות על פי כל דין ואחריות לשאת בחבות המוטלת עליהן על פי דין ולשפות את החברה בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מפעילותן במושכר, למעט נזק שנגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר לבטח, בין היתר, את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר, כאשר הביטוח מורחב לשפות את החברה וחברות הניהול. לעניין אחריות החברה על פי דין כבעלים או כחוכרת של המקרקעין בהם מותקנים האנטנות ו/או המשדרים הזעירים, ראה סעיף 3.10.1 (א) לעיל.

3.10.2

2. החברה משכירה שטחי גגות שבבעלותה למספר חברות לצורך התקנה והפעלה של מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל. על פי ההסכמים שנחתמו בינה לבין החברות, האחריות בגין קבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין לשם הקמת והפעלת המערכות מוטלת על החברות. בנוסף, מתחייבות החברות 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 החברות לבטח, בין היתר, את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר, כאשר הביטוח מורחב לשפות את החברה וחברות הניהול. לעניין אחריות החברה על פי דין כבעלים או כחוכרת של המקרקעין בהם מותקנות המערכות, ראה סעיף 3.10.1 (א) לעיל.

3.10.3

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

3.10.4

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

3.10.5

למועד דוח זה, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות מהותיות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על החברה. למידע נוסף ראה עמוד 61 בדוח הדירקטוריון של התאגיד, קיימות חברה וסביבה - ESG.

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 החברה בתחום הנדל"ן חלות בנוסף הוראות דיני המקרקעין, מיסוי מקרקעין, מיסוי עירוני, רישוי עסקים, דיני התכנון והבניה, דיני איכות הסביבה, נגישות לאנשים עם מוגבלות, אכיפת דיני עבודה לרבות בקשר עם העסקת קבלני שירות בתחומי השמירה והניקיון, דיני הגנת הפרטיות ואבטחת מידע, דיני תחרות, 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.

הסכמים מהותיים

3.12

לעניין זה ראה באור 7 לדוחות הכספיים.

הליכים משפטיים

3.13

לעניין זה ראה באור 14 לדוחות הכספיים. לצורך סעיף 3.13 זה בלבד נחשב הליך משפטי כמהותי, בין אם הוגש על ידי החברה ובין אם הוגש כנגדה, במידה והסכום הנתבע, ללא ריבית והוצאות, עולה על 10% מהרכוש השוטף של החברה על בסיס מאוחד דהיינו, סך של כ- 78 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. נכון למועד דוח זה לא קיימים בחברה הליכים משפטיים מהותיים.

יעדים ואסטרטגיה עסקית

3.14

ראה עמוד 65 בדוח הדירקטוריון להלן.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

3.15

החברה תמשיך לפתח את עסקיה, לאתר הזדמנויות לרכישת נכסים מניבים לצרכי השכרה בדגש על תחום הלוגיסטיקה, ותמשיך בפעילות ייזום, פיתוח ובניה בתחום הנכסים המניבים בישראל. בקשר לכוונת החברה לממש נכסים מניבים כחלק מתהליך טיוב פורטפוליו הנכסים ראה לעיל.

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

אירועים מהותיים בחברה

3.16

ראה פרק 2.2.8 בדוח זה.

מגזרים גיאוגרפיים

3.17

אין.

גורמי סיכון

3.18

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

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

3.18.1

גורמי סיכון מקרו-כלכליים ופיננסיים

דיון בגורמי סיכון

סיכונים מאקרו כלכליים

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

מצב ביטחוני – לפרטים אודות השפעתה של מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה, ראה בפרק סביבה כלכלית בדוח זה לעיל, וכן האמור בסעיף "הסביבה העסקית" בדוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד. לשינויים והחמרה במצב הביטחוני והמדיני עשויה להיות השפעה על פעילות החברה ופגיעה בתוצאותיה העסקיות, כתוצאה מפגיעה בביקוש לשטחי השכרה, מחסור בכח אדם בענף הבנייה, התייקרויות בעלויות הבנייה וכו'.

סיכונים פיננסיים

א. סיכונים משקיים

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

ב. סיכוני ריבית

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

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

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

3.18.1

גורמי סיכון מקרו-כלכליים ופיננסיים

דין בגורמי סיכון

סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. סיכונים סייבר

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

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

בעקבות ההליך שנעשה, מעריכה החברה כי מידת הנזק היכול להיגרם לה מאירועי אבטחת מידע ו/או מתקפת סייבר אינה גבוהה, עם זאת, בנתה החברה בסיוע יועציה בתחום, תכנית עבודה מערכתית רב שנתית הקובעת מתודולוגיה להתמודדות עם סיכונים סייבר ואירועי אבטחת מידע, על פיה פעלה ופועלת החברה באופן שוטף, במסגרת ניהול שגרות עבודה אשר החל להתבצע בתום ההליך, להטמעת אמצעים טכנולוגיים וארגוניים המיועדים למנוע את הסיכונים, לחזק את מערך האבטחה ו/או לאפשר לחברה להתמודד עימם במינימום פגיעה. תהליכים ונהלים אלו הינם הן ברמת היישום בפועל והטמעה של אמצעי אבטחה והן ברמת המודעות של כלל כח האדם בארגון על מנת לוודא כי הנהלים והתהליכים מבוצעים וכן על מנת לנסות ולמנוע תקריות קיברנטיות הנובעות מפעולותיהם של עובדי הארגון (טעויות אנוש וכדומה). תהליכים אלו כוללים בין היתר:

- אומץ ועודכן נוהל לטיפול באירועי אבטחת מידע הקובע באופן מפורט את אופן התנהלות הגורמים השונים בחברה, בסיוע יועציה החיצוניים בתחום, לטיפול באירוע סייבר שונים על סוגיהם, לרבות נהלי התאוששות וכן עודכנו מסמכי המיפוי של מאגרי מידע אישי של החברה, לרבות רישומם.
- מונה מנהל אבטחת מידע (CISO) שהינו יועץ חיצוני המומחה בתחום אבטחת המידע. מנהל אבטחת המידע בשיתוף עם מנהל מערכות המידע של החברה ובפיקוח הנהלת החברה, אחראים ליישום המדיניות בתחום אבטחת המידע שאמצאה החברה.

3.18.1

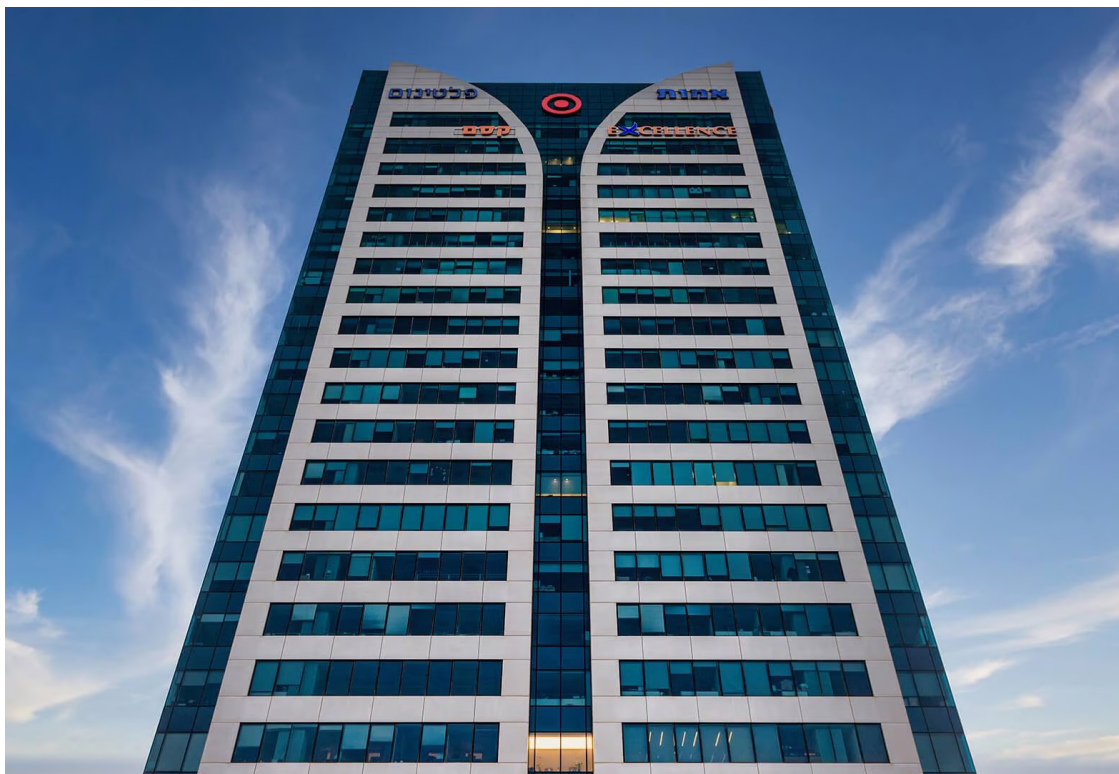
גורמי סיכון מקרו-כלכליים ופיננסיים

דיון בגורמי סיכון

סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. סיכונים סייבר (המשך)

- מתקיימים בקרה ופיקוח שוטפים על איכות ניהול הסיכונים תוך חתירה לשיפור ועדכונים ככל ונדרשים
- מבוצע זיהוי והערכה של הסיכונים הגלומים בפעילות חדשה מהותית ובמוצרים חדשים, לרבות בהתקשרות עם ספקי מערכות טכנולוגיות חדשות.
- החברה פועלת לבדיקה מוקדמת של ספקיה אשר מעורבים בעיבוד המידע ו/או בגישה למערכות ולמאגרי המידע שלה וכן החתמתם על נספחי סודיות ואבטחת מידע מתאימים, וכדומה.
- הוקשחו אמצעי אבטחת המידע הטכנולוגיים של החברה ומעבר למערכות טכנולוגיות המאפשרות הגנה מוגברת וכן התאוששות מאסון, הוטמעו מערכות המנטרות אנומליות במערכות הטכנולוגיות והקשחת הנהלים לעניין גיבויים וכן הורחבה הטמעת אמצעי האבטחה האמורים למערכות טכנולוגיות וצידוד קצה נוסף אשר נעשה בו שימוש בארגון וזאת, הן פנימית והן במסגרת מערכות טכנולוגיות בנכסי החברה, על מנת לאפשר ככל הניתן רציפות תפעולית במקרה של אירוע קיברנטי ביחס למערכות בנכסים.
- מבוצעות הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע, ולמערכות הטכנולוגיות וכן תרגילי פתע ממוקדים לצורך איתור תקלות, חידוד נהלים ויצירת תרגולת שוטפת להתנהלות נכונה בקורות אירועי אבטחת מידע.
- מתבצעים דיווחים ועדכונים עיתיים לחברי ועדת הביקורת ולמבקר הפנימי של החברה אודות פעילות החברה בתחום.
- הנהלת החברה מעריכה כי מדיניות ניהול הסיכונים בתחום הסייבר בה נקטה החברה הינה אפקטיבית ומאפשרת לה, מחד, להפחית את סיכונים הסייבר, ומנגד, להתמודד באופן ראוי מול סיכונים כאלה, ככל שיקרו.



אמות פלטינום, פתח-תקווה

3.18.2

גורמי סיכון ענפיים

סיכונים ענפיים

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

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

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

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



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

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

נתוני דוחות מאוחד מורחב לשנת 2023

 פרויקטים בהקמה וייזום
 (חלק החברה 274 אלף מ"ר)

9 פרויקטים

סך נדל"ן מניב

16.9 מיליארד ש"ח

 עלות הקמה משוערת פרויקטים בהקמה וייזום
 (חלק החברה)

3.9 מיליארד ש"ח

סך נדל"ן בהקמה וייזום

2.8 מיליארד ש"ח

סך נדל"ן להשקעה

19.7 מיליארד ש"ח


אמות View, מודיעין

 נכסים שאינם
 משועבדים

98%

 FFO למניה
 (אגורות)

170.7

 FFO
 (מיליון ש"ח)

803

 NOI
 (מיליון ש"ח)

1,004

 מסגרות אשראי לא מנוצלות
 ליום פרסום הדוח

1.1 מיליארד ש"ח

 ריבית חוב משוקללת
 צמודת מדד

1.7%

מח"מ חוב

5 שנים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה אמות ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור החברה וסביבתה העסקית

אמות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום, פיתוח, הקמה ורכישת נדל"ן, לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן ובמדדי ה-EPRA. החברה הינה חברה בת של אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ-51% מההון).

סביבה עסקית

ראה פרק הסביבה הכללית בדוח תאור עסקי התאגיד - פרק א לדוח התקופתי.



אמות פארק אפק, ראש העין

מידע בדבר הסכמי שכירות שנחתמו במהלך התקופה המדווחת

במהלך שנת 2023, נחתמו 394 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 159 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 158 מיליון ש"ח (עליה של 4% בממוצע משוקלל).

שימוש	שטחים שהושכרו - לתקופה 1-12.2023				שינוי בשכ"ד למ"ר
	מספר חוזים	שטח עילי	שכ"ד למ"ר קודם	שכ"ד למ"ר חדש	
	מ"ר	ש"ח	ש"ח	%	
משרדים	174	66,242	88	92	5%
לוגיסטיקה ותעשייה	40	56,619	46	49	7%
מסחר	177	33,745	120	123	3%
סופרמרקטים	3	2,464	89	93	4%
סה"כ	394	159,070			

- החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.
- הטבלה אינה כוללת שטחים חדשים.

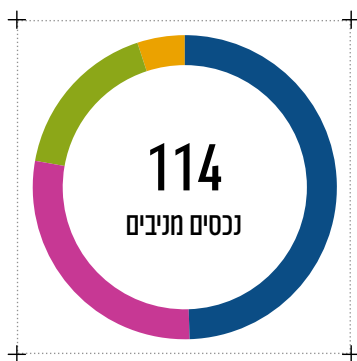
פעילות החברה

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, נכסי החברה בבעלות ובחכירה כוללים: 114 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר (חלק החברה), 1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה (18,300 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,750 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 6 פרויקטים בהקמה בהיקף של 218 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ו-3 פרויקטים בתכנון וייזום בהיקף של 56 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום-31.12.2023 הינו כ-93.4%⁽¹⁾ וליום-31.12.2022 עמד על כ-94.4%. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים:

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



28%
+ נכסי תעשייה
ולוגיסטיקה 19

49%
+ נכסי משרדים 43

5%
+ סופרמרקטים 35

17%
+ נכסי מסחר 14

1. שיעור התפוסה בנטרול נכסים שאוכלסו לראשונה הינו 96.1%.

קיימות ואחריות חברתית

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

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

החברה מתעתדת לפרסם עדכון לדוח ה- ESG הראשון שיכלול מידע מעודכן לשנת הדיווח 2022, בסמוך לאחר פרסום דוח זה. כמו כן, החברה מתעתדת לעדכן את המידע ולפרסם דוחות ESG מעודכנים, אחת לתקופה, בהתאם למחויבותה בתחומים אלה ומחויבותה לשקיפות למול מחזיקי העניין שלה.

קיימות ואחריות חברתית

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

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

בנייה ירוקה

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

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

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

בשנת 2021 הוסמכו שני מבנים נוספים בתקן ה-LEED - "קמפוס אמות חולון" בדירוג LEED Platinum ואמות מודיעין בדירוג LEED Gold. בשנת 2023 הוסמך "קמפוס אמות גבעתיים" בדירוג LEED Platinum.

קיימות ואחריות חברתית (המשך)

בנייה מאופסת אנרגיה

כחלק מהיותה פורצת דרך בתחום הבנייה הירוקה, ועל-מנת לשמר את מובילותה בתחום הוחלט בחברה על ביצוע פרויקט "אמות בית הורד" בגבעתיים. הפרויקט הושלם וכלל שיפוץ נכס מיושן והפיכתו לחדשני, ירוק ומאופס אנרגיה. בנוסף, בימים אלו משלימה החברה את הקמתו של מבנה משרדים נוסף מאופס אנרגיה, בסמוך למרלוג"ג שהקימה בשותפות עם חברת שופרסל, הממוקם באזור התעשייה מודיעין. מבנה זה, נבחר על-ידי משרד האנרגיה כמקרה בוחן לבניין מאופס אנרגיה.

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

צמצום השפעות סביבתיות בחברה

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

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

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

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

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

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

קיימות ואחריות חברתית (המשך)

תחבורה בת קיימא

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

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

קידום תשתיות תחבורה חשמלית ואלטרנטיבית

אמות הקימה רשת עמדות טעינה למכוניות חשמליות בנכסיה ברחבי הארץ. מבחינת אמות, הדבר מהווה הרחבה חשובה לסל השירותים שהיא מספקת לאלפי לקוחותיה ועובדיהם שכעת ייהנו מגישות גבוהה לעמדות טעינה ומעלויות טעינה אטרקטיביות. יתרה מכך, מתוך הכרה בחשיבות הנושא, עמדות הטעינה יהיו זמינות לשימוש עבור כלל הציבור במחיר מוזל, ולא רק לדיירי המגדלים. נכון לסוף שנת 2023, קיימות 210 עמדות טעינה בנכסיה השונים של אמות. אמות מתחייבת לעמוד באספקת 100% מהביקוש העתידי להקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים.

התייעלות אנרגטית

אמות מייצרת חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות ועושה בהן שימוש לצורכי לקוחותיה. כמו כן, אמות רוכשת חשמל מחברות המייצרות חשמל באמצעות טורבינות רוח ואנרגיית שמש.

אמות הציבה לעצמה יעד לשפר את ביצועי המערכות האלקטרו-מכניות בנכסיה – משדרוג והחלפת מערכות מיזוג האוויר שהן צרכן האנרגיה המשמעותי בנכסים, הצללת גגות הנכסים לצורך שיפור הבידוד התרמי וכלה בהתקנת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות הנכסים. כל זאת, מתוך כוונה להרחיב את השימוש באנרגיה מתחדשת ולאפשר התייעלות אנרגטית.

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

תרומה לקהילה

מדיניות התרומות של החברה תואמת את הערכים המרכזיים שלאורם היא פועלת. החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במכלול פעילויותיה, ולכן, לאמות יש מדיניות לתרומות מאושרת ורציפה משנת 2006. החברה תורמת לקהילה בשתי דרכים – תרומה כספית והתנדבות לפרויקטים שונים. בשנתיים האחרונות, בשל מגיפת הקורונה, שעות ההתנדבות הצטמצמו באופן ניכר. עם זאת, נשמר הסכום הכספי המועבר מידי שנה לתרומות – שני מיליון ש"ח עבור הקהילה. לאחרונה קבלה החברה החלטה בדבר הגדלת הסכום הכספי המועבר לתרומות החל משנת 2024 לסך של 3.6 מיליון ש"ח.

קיימות ואחריות חברתית (המשך)

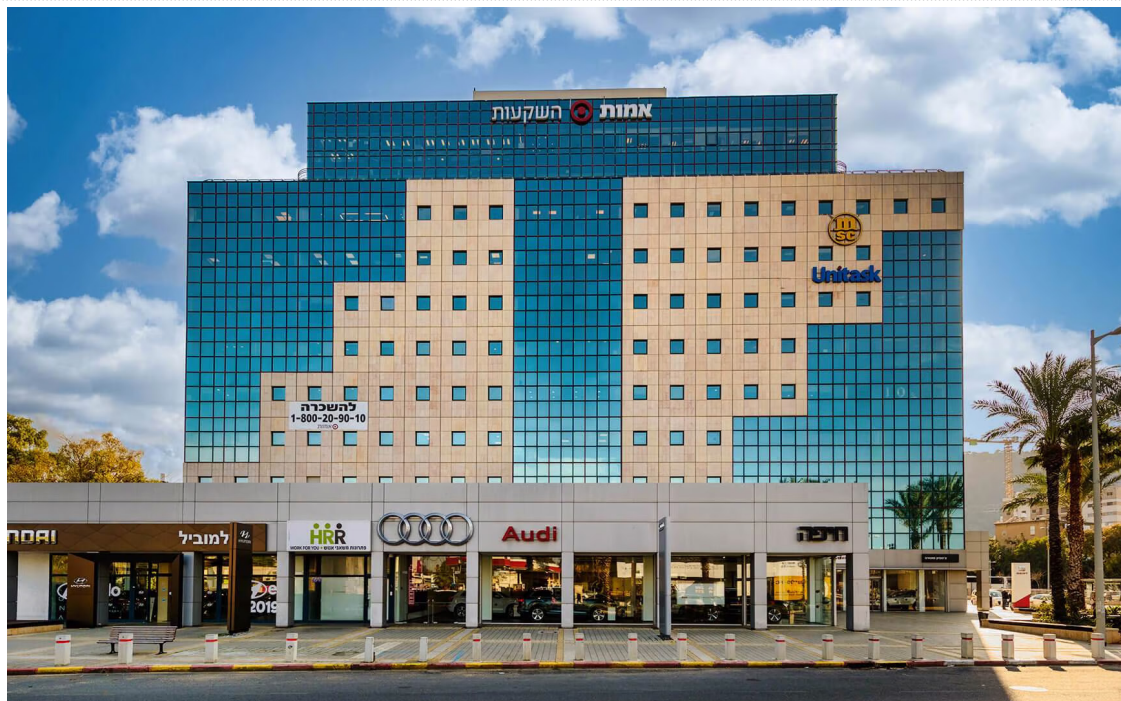
אחריות חברתית וערכי ליבה

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

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

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

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



בית אמות חיפה

אסטרטגיה עסקית

הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן מניב הוא עסק ארוך טווח ובהתאם לכך היא פועלת ומקבלת החלטות.

האסטרטגיה העסקית של החברה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל באמצעות ייזום, פיתוח, הקמה ורכישה של נכסים, לצד שמירה על חוסן פיננסי באמצעות הון עצמי משמעותי ומח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי (אשר בדרך כלל אינן מנוצלות) ונכסים בלתי משועבדים. כל אלו מאפשרים לחברה גמישות פיננסית מירבית, לרבות בעתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות בהיקפים כספיים משמעותיים ובמהירות.

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד משרדים ותעסוקה הינו כ- 8.3 מיליארד ש"ח. החברה פועלת בייזום והשבחה בתחום המשרדים וברשותה 8 נכסים נוספים בהליכי הקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של 244 אלף מ"ר (חלק החברה) ובעלות הקמה כוללת של כ- 3.9 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד תעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 4.7 מיליארד ש"ח. בתאימות לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה. במהלך השנים האחרונות רכשה החברה 8 נכסים לוגיסטיים הכוללים קרקעות עליהן הוקמו ו/או יוקמו מבנים לוגיסטיים, בהשקעה כוללת של 2.9 מיליארד ש"ח.

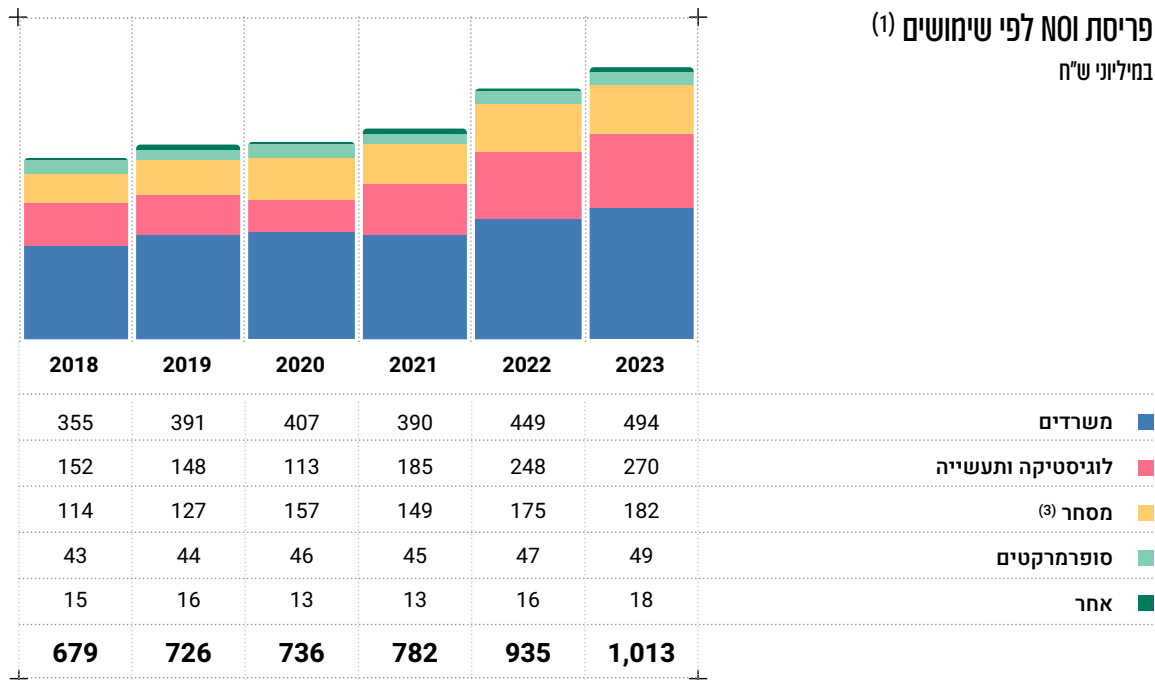
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה, מסחר וסופרמרקטים.
- רכישה, פיתוח והקמת נכסים בייזום.
- נוכחות במרכזי עסקים ראשיים ובצירי תחבורה מרכזיים.
- תמחיל שוכרים חזק ומגוון.
- יכולת ניהולית להשבחת פורטפוליו הנכסים הקיימים.
- הקפדה על ניהול איכותי של נכסיה תוך הרחבת סל השירותים שהיא מספקת לאלפי לקוחותיה ועובדיהם.
- הקפדה על בניה ירוקה בסטנדרט גבוה, התורמת לאיכות החיים בסביבת העבודה.

החברה פועלת להשבחת פורטפוליו הנכסים שלה באמצעות השקעה בייזום ופיתוח של פרויקטים חדשים המאופיינים במיקומים מצוינים בסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים, בתכנון מיטבי ובבניה איכותית. במקביל, מתכוונת החברה לממש נכסים מניבים בהיקף שנתי של 2%-3% משווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה, גם זאת כחלק מתהליך טיוב פורטפוליו הנכסים באמצעות מכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או שהפכו פחות מתאימים למיקוד העסקי של החברה. בהמשך להחלטה זו מומשו בתחילת שנת 2024 נכסים בשווי של כ- 178 מ"ח (בדוחות הכספיים סווגו למחזקים למכירה).

פריסת NOI לפי שימושים (1)

במיליוני ש"ח



1. נתוני ה- NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס, סך ה- NOI כולל הוצאות שאינן מיוחסות לשנת 2023 הינו 1,004 מ"ש"ח.

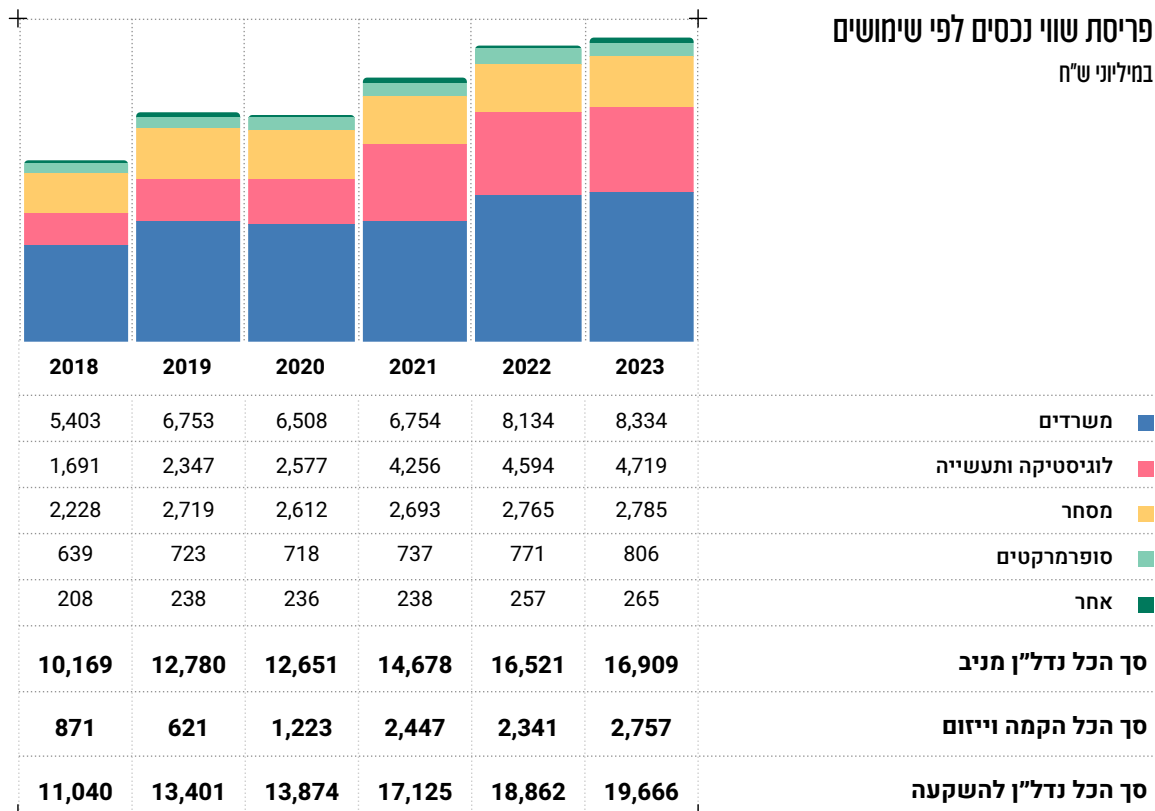
2. השפעת הוצאה חד פעמית כולל השפעת הקלות מלחמת "חרבות ברזל", הביאו לאובדן הכנסות בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

3. בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה בסך מצטבר של 84 מיליון ש"ח, אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר במרכזים המסחריים.

4. היקף מסחר חיוני מסך המסחר הינו כ-33%.

פריסת שווי נכסים לפי שימושים

במיליוני ש"ח



1. הטבלה שלעיל כוללת שווי נכסים מוחזקים למכירה.

מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

2021	2022	2023	% שינוי 2022/23	
780	931	1,004	8%	NOI
932	1,171	683	(42%)	רווח נקי
452	372	530	42%	FFO לפי הרשות לניירות ערך
(1) 583	743	803	8%	FFO לפי גישת ההנהלה
(1) 138.9	160.4	170.7	6%	FFO למניה (אגורות)
419,750	463,438	470,076	1%	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.נ.)
2.4%	5.3%	3.3%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

NOI

העלייה ב-NOI מול שנת 2022, נובעת מגידול בהכנסות מנכסים זהים (בית היתר כתוצאה מאכלוסים, עליית מחירים ומעליית מדד המחירים לצרכן) ומנכסים שהקמתם הסתיימה.

FFO גישת ההנהלה ו-FFO למניה

העלייה ב-FFO מול שנת 2022, נובעת בעיקרה מעליה ב-NOI. ה-FFO למניה בתקופה המדווחת עלה ב-6% וזאת אגב גידול של 1% במספר המניות המשוקלל של החברה.

רווח נקי

הירידה ברווח הנקי אל מול שנת 2022, נובעת מהתאמת שווי הוגן גבוהה יותר שהייתה בתקופה המקבילה אשתקד (בשנת 2023 251 מיליון ש"ח לעומת שנת 2022 1,019 מ"ח). ירידה זו קוזזה מעלייה ב-NOI, מקיטון בהוצאות המימון עקב עליית מדד נמוכה מעליית המדד אשתקד. ראו בטבלה שלהלן פילוח של התאמת השווי ההוגן בשנת 2023.

פילוח התאמת שווי הוגן

התאמת השווי ההוגן מושפעת משינויים ב-NOI המייצג, כולל השפעת המדד על ה- NOI המייצג ומשינויים בשיעור ההיוון. ראו להלן פילוח של התאמת השווי ההוגן בשנת 2023 לפי שווי הנכסים, בחלוקה של נכסים שירדו, נכסים שעלו מתחת למדד ונכסים שעלו מעל למדד.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה	31.12.2023	התאמת שווי 2023	שינוי מהשווי ב-%
	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	%
שווי נכסים בהם ישנה ירידה בשווי ההוגן (1)	2,038	(55)	(2.6%)
שווי נכסים בהם ישנה עליה בשווי ההוגן - עליה אשר הינה מתחת לעליית המדד (2)	9,881	137	1.4%
שווי נכסים בהם ישנה עליה בשווי ההוגן - עליה אשר הינה מעל לעליית המדד (3)	5,137	215	4.4%
התאמות שווי אחרות	(147)	(42)	
סך הכל שווי נדל"ן מניב	16,909	255	1.8%

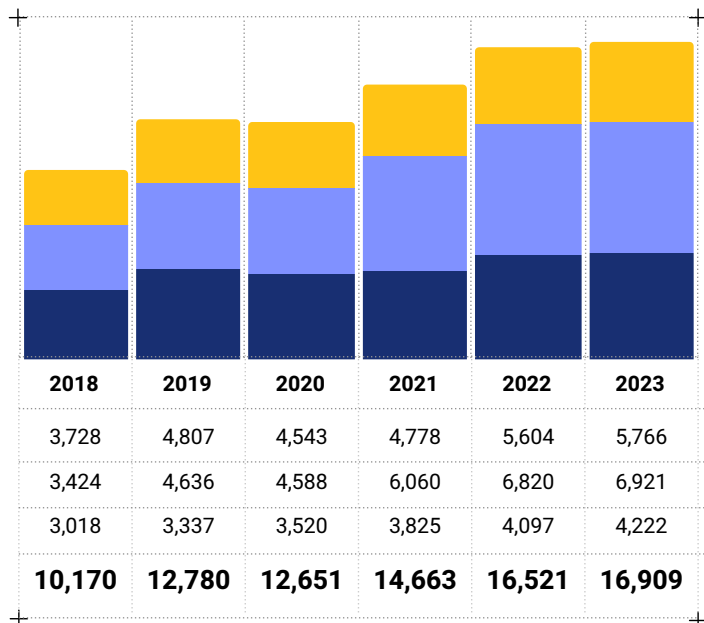
1. הירידה הינה כתוצאה מעלייה בשיעור ההיוון/ירידה ב-NOI המייצג
2. העליה ב-NOI המייצג שקווצה חלקית מעלייה בשיעור ההיוון
3. העלייה הינה כתוצאה מעליה ב-NOI המייצג מעבר לעלייה במדד המחירים לצרכן

מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי שימושים (2)

שימושים	שטח עילי ליום 31.12.23	NOI לתקופה 1-12.23	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.23	שעור תפוסה ליום 31.12.23	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.12.23
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	447,142	493,863	8,333,620	85.3% ⁽¹⁾	1,829,835
לוגיסטיקה ותעשייה	503,034	270,235	4,718,648	99.0%	518,112
מרכזים מסחריים	130,012	181,566	2,785,325	96.3%	9,570
סופרמרקטים	37,694	49,271	805,650	100%	-
אחרות	23,553	18,055	265,347	100%	399,486
הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר	(8,584)				
סך הכל שטח עילי	1,141,435	1,004,406 ⁽³⁾	16,908,590 ⁽²⁾	93.4% ⁽¹⁾	2,757,003
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	606,360				
סך הכל שטחים	1,844,665				

1. שיעור התפוסה בנטרול נכסים שאוכלסו לראשונה הינו 96.1%. שיעור התפוסה בשימוש משרדים, בנטרול נכסים שאוכלסו לראשונה הינו 91.8%.
2. כוללים נכסים המוחזקים למכירה.
3. כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

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



שווי נכסים מניבים על פי
אזורים גאוגרפיים
במיליוני ש"ח

תל אביב רבתי

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

ערים בהם לחברה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 114 נכסים, בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר, כ-1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. 49% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 28% לוגיסטיקה ותעשייה, 17% מסחר 5% סופרמרקטים ו-2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של 20 מיליארד ₪. הנכסים מושכרים ל-1,750 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על 93.4%. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

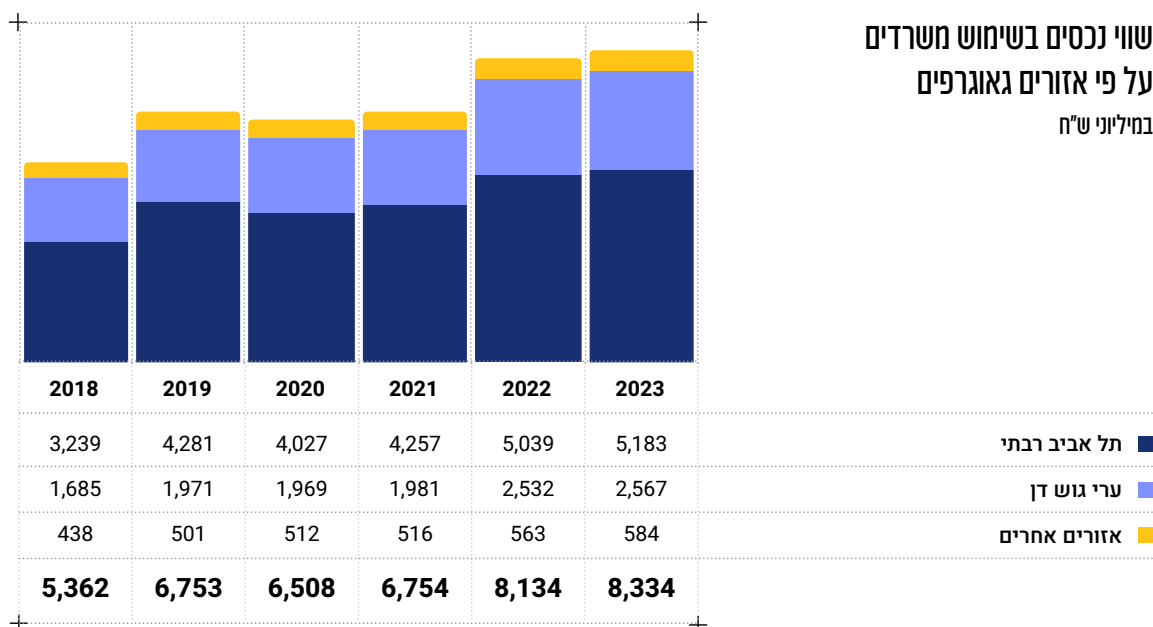
תל אביב רבתי	ערי גוש דן	אזורים אחרים
תל אביב	נתניה	חדרה
רמת גן	הרצליה	קיסריה
גבעתיים	כפר סבא	אור עקיבא
	רעננה	רחובות
	ראש העין	ירושלים
	פתח תקווה	מודיעין
	קריית אונו	שוהם
	חולון	אשדוד
	ראש"צ	ראש פינה
	בת ים	צפת
	לוד	קיבוץ אלונים
	בית דגן	מעלות
	צריפין	נהריה
		כרמיאל
		עכו
		קריות
		חיפה
		אשקלון
		דימונה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

השבחת נכסים - תא/5000

לחברה נכסי נדל"ן במיקומי פרימיום בעיר תל-אביב, על ארבעה מהם: מגדל המאה, מתחם אמות משפט, בית אירופה ובית אמות ביטוח, מקדמת החברה מספר תוכניות בינוי עיר מקומיות תואמות תוכנית תא/5000 (ראה להלן). מדובר בתוכנית מתאר מקומית 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. תוכנית כוללת קובעת הוראות מנחות להכנת תוכנית מתאר מקומית (תב"ע נקודתית בסמכות מקומית) שמכוחה ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה. תוכנית כוללת לא מקנה זכויות ואינה יוצרת חבות בהיטלי השבחה.

נכסי הנדל"ן בחברה בפילוח משרדים מהווים 49% משווי נכסי החברה, נתח שווי נכסי המשרדים צמח מ-4.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016 ל-8.3 מיליארד ש"ח נכון ל-31 בדצמבר 2023. נתח שווי המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ-2.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016 ל-5.2 מיליארד ש"ח נכון ל-31 בדצמבר 2023. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסי פריים- הנהנים מביקושים גוברים, נגישות תחבורתית וקירבה לגופי עוגן כגון בתי משפט/מרכזים רפואיים. על כן בחרה החברה להציג פילוח נוסף של נכסים בשימוש משרדים בתל אביב רבתי.

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



מידע עיקרי אודות נכסי המשרדים של החברה

בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים

שטח עילי ליום 31.12.23	NOI ל 1-12.23	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.23	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-12.23	אזור גיאוגרפי
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר	
200,595	319,103	5,182,741	62%	124	תל אביב רבתי
198,275	139,131	2,567,035	31%	78	ערי גוש דן
48,272	35,629	583,844	7%	65	אזורים אחרים
447,142	493,863	8,333,620	100%		סך הכל

שטח עילי ליום 31.12.22	NOI ל 1-12.22	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.22	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-12.22	אזור גיאוגרפי
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר	
200,595	279,138	5,038,843	62%	118	תל אביב רבתי
198,275	135,939	2,532,287	31%	71	ערי גוש דן
48,272	34,144	563,161	7%	63	אזורים אחרים
447,142	449,221	8,134,291	100%		סך הכל

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בהקמה ותכנון

לתאריך 31.12.23

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער לפרויקטים בהקמה	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא	תשואה צפויה
פרויקטים יזמיים בהקמה (1)										
חלק החברה - במיליוני ש"ח										
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	2024	9,000	75%	6,750	55	70-80	5	6.7%
מתחם הלח"י (6)	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	467	750-780	57-61	7.7%
מתחם k ירושלים (3)	ירושלים	משרדים	2027	93,000	50%	46,500	137	700-740	49-53	7.1%
מרלוג בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	50,500	60%	30,300	173	215-220	15-17	7.5%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	13	35-45	3	7.6%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	768	1,600-1,700	130-150	8.5%
סך הכל				420,900		217,750	1,613	3,370-3,565	259-289	7.9%
פרויקטים יזמיים בתכנון (2)										
מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים		19,000	100%	19,000	36	260-280		
פליטנום שלב ב' (4)	פתח תקווה	משרדים		20,000	100%	20,000	37	210-230		
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים		35,000	50%	17,500	71	160-180		
סך הכל				74,000		56,500	144	630-690		
סך הכל הקמה ותכנון				494,900		274,250	1,757	4,000-4,255		
פרויקטים בפיתוח (5)										
מגרש 300, דרך השלום	תל אביב	מגורים/ מסחר			100%		267	טרם נקבע		
מרלוג צריפין	צריפין				100%		250	טרם נקבע		
אחרים							483			
סך הכל פרויקטים בפיתוח ואחרים							1,000			
סך הכל							2,757			

1. עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.
2. עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.
3. בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים.
4. בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפליטנום שלב א'.
5. פרויקטים בפיתוח אשר שוויים בספרי החברה הינו מעל 200 מיליון ש"ח, לכל נכס.
6. קומות המסחר בנכס צפויות להיפתח במהלך שנת 2024. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-8,500 מ"ר (חלק החברה 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ- 14 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

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

פרויקטים בהקמה

אמות מודיעין

הפרויקט כולל מרכז לוגיסטי בהיקף של 42.7 אלף מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 9 אלף מ"ר. המרכז הלוגיסטי מושכר במלואו לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה, בדמי שכירות שנתיים המחושבים לפי 8% תשואה על עלות ההשקעה הכוללת. המרכז הלוגיסטי החל להניב הכנסה החל מאמצע חודש יולי 2020. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב- 434 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב- 325 מיליון ש"ח, חלק שופרסל (25%). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב-25 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הסתיימו עבודות הקמת המרלוג והנכס נמסר לשוכר ובנין המשרדים נמצא בשלבי סיום עבודות הגמר.

מתחם הלח"י

המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 96 אלף מ"ר עילי הכולל 45 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 1,530 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע שלד עילי ועבודות גמר ומערכות בחניון וקומות המסחר.

מתחם K ירושלים

ביום ה-14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ-4.5 דונם (מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לעיר ירושלים. הפרויקט בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ-93 אלף מ"ר עיליים לפי תב"ע שהופקדה, וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם (חלק החברה 50%). ההשקעה בהקמת הפרויקט, כולל מרכיב הקרקע, מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,440 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). בשלב זה, הסתיימו עבודות החציבה והחלו עבודות הביסוס.

מרלוג בית שמש

ביוני 2021, רכשה החברה מחברת י.ד.ע. מניבים בע"מ 60% ממגרש בשטח של 40 דונם בבית שמש להקמת מרכז לוגיסטי, וזאת תמורת סך של 53 מיליון ש"ח. החברה הובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש להיקף של כ-50 אלף מ"ר. במסגרת ההתקשרות בין הצדדים החברות מקימות במשותף, מרכז לוגיסטי מתקדם בשתי קומות גבוהות של כ-15 מטר כל אחת, בעלות כוללת של כ-360 מליון ש"ח כאשר חלקה של החברה 216 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, נמצא הפרויקט בעיצומן של עבודות גמר כאשר מרלוג עליון נמסר ללקוח לעבודות התאמה. צפי קבלת טופס 4, רבעון ראשון 2024.

פרויקטים בהקמה (המשך)

אמות דנישרא - פארק אפק

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

המבנה יכלול 6 קומות מעל קומת הקרקע בשטח כולל של 9,400 מ"ר. זכויות הבניה להקמת המבנה התקבלו במסגרת תב"ע שקידמו הצדדים ואשר קיבלה תוקף בשנת 2020. היקף ההשקעה להקמת הפרויקט מוערך בסך של 80 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%). היתר בניה התקבל במהלך חודש ינואר 2023 והפרויקט נמצא בשלב עבודות גמר ואלומיניום. צפי קבלת טופס 4, רבעון שלישי 2024.

פרויקט ToHa2 בתל אביב - מגעים לעסקת שכירות

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

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

מובהר, כי הערכות החברה בדבר חתימת הסכם שכירות מחייב כאמור ולוחות הזמנים להקמת הפרויקט הנין בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע המתואר בדיווח זה לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה ביחס לעיקר תנאי הסכם השכירות, ככל שייחתם, ולסטטוס הפרויקט. אולם, אין כל וודאות כי הסכם העקרונות יבשיל לכדי הסכם שכירות מחייב וביחס לעיתוי מועד השלמת הקמת הפרויקט. הערכות ותחזיות החברה האמורות לעיל תלויות וכפופות להתקיימותן של פעולות ונסיבות שאינן בשליטתה וכן של תחזיות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה וודאית ואינם בשליטתה של החברה ולפיכך, עשויות שלא להתקיים, כולן או חלקן, או להתקיים באופן שונה מכפי שהוערך על ידה (לרבות באופן מהותי), ויכול שתושפענה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש לרבות בשל שינויים בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון הנכללים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

קרקע בתל אביב - ToHa

לאחר תאריך הדוח התקשרה החברה עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, השותפה בפרויקט ToHa בתל-אביב, למכירת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם (מגרש 300) בסמוך לפרויקט ToHa.

על פי התב"ע המאושרת, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט בשטח של כ-5,000 מ"ר לתעסוקה וכ-90 יח"ד, תמורת המכירה עומדת על סך של 156 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

במהלך השנתיים האחרונות השותפות השלימה רכישת נכסים הגובלים במתחם ToHa, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם בהתאם לתוכניות המתאר העירוניות והארציות.

היקף הרכישות עד כה מסתכם לסך של כ-500 מיליון ש"ח (כולל מגרש 300), חלק החברה הינו 50%.

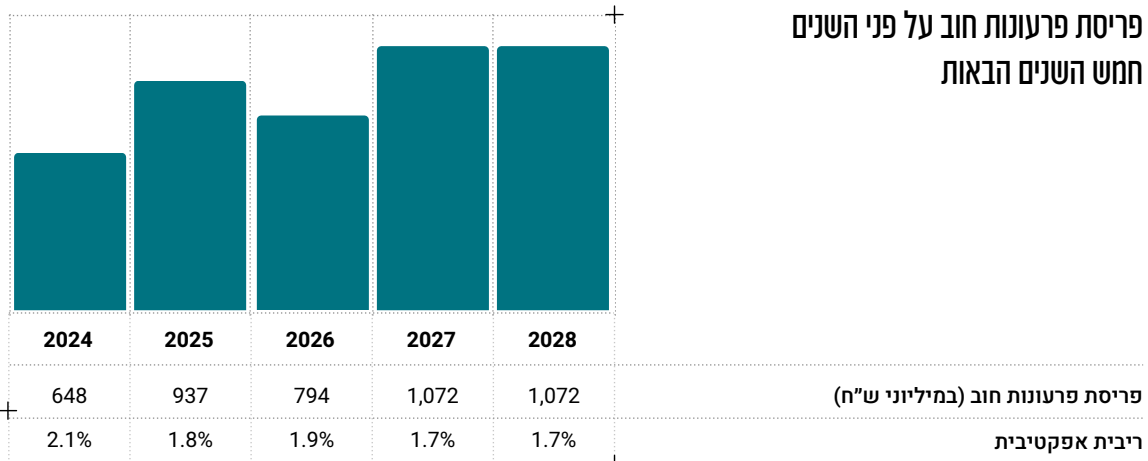
ניהול מבנה חוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 מסתכם ב-9.3 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.7% צמודת מדד. מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים.

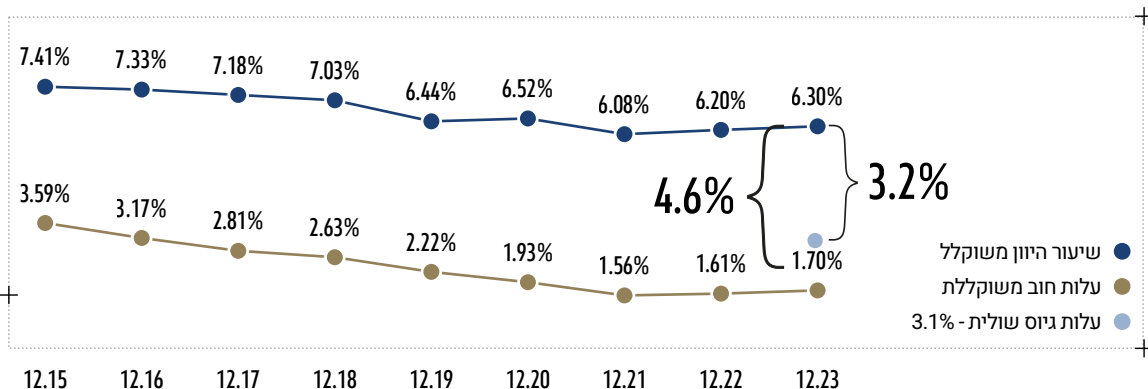
נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 500 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,060 מיליון ש"ח.

בחודש אוקטובר, 2023 הנפיקה החברה באמצעות הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב מסדרה ז' ומסדרה ח' בהיקף של 547 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 503 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 3.63% והינן בעלות מח"מ של 6 שנים (כולל השפעת עסקת גידור).

פריסת פרעונות חוב על פני השנים חמש השנים הבאות



המרווח בין שיעור היוון משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת צמודת מדד



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 6 שנים, לפי מחיר שוק ליום 4 בפברואר 2024.

NOI

NET OPERATING INCOME

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

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

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

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

רבעון 4 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	
243,418	246,733	252,580	255,417	249,676	נכסים זהים בתקופה
-	-	-	-	-	נכסים חדשים/שמוינו מנדל"ן בהקמה
243,418	246,733	252,580	255,417	249,676	NOI - סך הכל

ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכם ה-NOI לכ-250 מיליון ש"ח לעומת כ-243 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 3%. הגידול נובע מתוספת הכנסות מנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאכלוסים ומעליית מדד המחירים לצרכן). הגידול כאמור הינו לאחר השפעת הוצאה חד פעמית והשפעת הקלות מלחמת "חרבות ברזל", אשר הביאו ברבעון רביעי של שנת 2023 לאובדן הכנסות בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

ה-NOI ברבעון הנוכחי הינו כולו NOI Same Property.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023

מיליוני ש"ח	
16,731	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר, 2023 ⁽¹⁾
(4)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
16,727	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 בדצמבר, 2023
(791)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים ⁽²⁾
181	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון ואחרות
16,117	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר, 2023
248	NOI רבעון רביעי 2023
992	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון רביעי 2023
22	NOI שנתי צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
1,014	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן ⁽³⁾
6.30%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

1. החישוב אינו כולל שווי נכסים המוחזקים למכירה.
2. כולל שווי שטחים פנויים בגין קמפוס אמות חולון אשר סווג לנדל"ן מניב ברבעון הראשון של שנת 2022.
3. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 83 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 1.014 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **642 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-494 מיליון ש"ח).



FFO

FUNDS FROM OPERATIONS

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

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

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

FFO ריאלי הינו מדד המחושב לפי גישת הנהלת החברה.

חישובי FFO (באלפי ש"ח)

2021	2022	2023	שינוי 22/23	
932,186	1,171,146	682,607		רווח נקי לתקופה
(868,597)	(1,019,088)	(254,637)		התאמת שווי הוגן
120,583	18,248	3,300		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
258,168	192,257	88,263		מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
4,826	5,746	6,757		הפחתת כתבי אופציה
4,474	3,441	3,664		פחת ושונות
451,640	371,750	529,954		FFO נומינלי לפי הוראות הרשות לני"ע
112,327	371,461	272,559		נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
563,967	743,211	802,513	8%	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה ⁽¹⁾
419,750	463,438	470,076	1%	מספר מניות משוקלל
134.4	160.4	170.7	6%	FFO למניה (אגורות)
582,965	743,211	802,513	8%	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס, לפי גישת ההנהלה ⁽¹⁾
419,750	463,438	470,076	1%	מספר מניות משוקלל
138.9	160.4	170.7	6%	FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
2.4%	5.3%	3.3%		שינוי בשיעור המדד בתקופה ⁽²⁾

השינוי ב- FFO הריאלי לפי גישת ההנהלה בשנת 2023 לעומת שנת 2022, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOI.

FFO למניה בשנת 2023, הסתכם לכ-170.7 אגורות, לעומת 160.4 אגורות בשנת 2022, המהווה גידול של 6% וזאת אגב גידול של 1% במספר המניות המשוקלל של החברה.



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

EPRA

EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION

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

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

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

מדד EPRA NRV (באלפי ש"ח)

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

31/12/2022	31/12/2023	
8,775,592	8,837,669	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,723,540	1,811,617	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
10,499,132	10,649,286	EPRA NRV
2,235	2,263	EPRA NRV למניה (אגורות)
469,840	470,651	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.

31/12/2022	31/12/2023	
8,775,592	8,837,669	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
861,770	905,809	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
9,637,362	9,743,478	EPRA NTA
2,051	2,070	EPRA NTA למניה (אגורות)
469,840	470,651	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NTA (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. יצויין כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה בפירוק, מאחר שבמקרים רבים השווי ההוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

31/12/2022	31/12/2023	
8,775,592	8,837,669	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
414,927	(581,915)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
9,190,519	8,255,754	EPRA NDV
1,956	1,754	EPRA NDV למניה (אגורות)
469,840	470,651	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

תחזית לשנת 2024

במסגרת תוכנית העבודה של החברה לשנת 2024, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוכרים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2023. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2024, אשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 2.5%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2024.
- בהתאם לאסטרטגיית החברה, התחזית לשנת 2024 כוללת צפי מימוש נכסים בהיקף שנתי של 2%-3% משווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה, כחלק מתהליך טיוב פורטפוליו הנכסים.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בארץ. ראה פרק הסביבה העסקית בדוח תאור עסקי התאגיד.

תחזית 2024	בפועל 2023	תחזית שעודכנה ב-6/23 עבור 2023	
1,000-1,040	1,004	980-1,000	NOI (במיליוני ש"ח)
775-805	803	780-800	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
165-171	170.7	166-170	FFO למניה (באגורות)



מגדל ToHa2, תל אביב

המידע בדבר התחזית לשנת 2024 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לתקופה		
	1-12.2022	1-12.2023	
הגידול נובע מגידול הכנסות בנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאכלוסים, עליית מחירים ומעליית מדד המחירים לצרכן) ומנכסים שהקמתם הסתיימה.	899	967	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת NOI- הנכסים
הקיטון נובע מהפרשי הצמדה נמוכים יותר בשנת 2023 לעומת 2022 (בשנת 2023 3.3% לעומת בשנת 2022 5.3%) ועלייה בשיעור ההיוון המשוקלל של החברה.	1,003	248	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
	(18)	(3)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
הגידול נובע ממספר גורמים רב.	58	62	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון נובע משינוי בהפרשי ההצמדה, עליה של 3.3% בתקופה המדווחת לעומת עליה בשיעור 5.3% בתקופה המקבילה אשתקד.	470	379	הוצאות מימון, נטו
	206	110	הוצאות מיסים על ההכנסה
	1,171	683	רווח נקי

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לתקופה		
	31.12.2022	31.12.2023	
	16,057	16,156	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,060 מיליון ש"ח.	254	(136)	הון חוזר
	7,824	8,534	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה, בקיזון חלקות דיבידנד.	8,776	8,838	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-790 מיליון ש"ח לעומת סך של 590 מיליון ש"ח⁽¹⁾ בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

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

1. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2024.
 2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 300 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2024.
 3. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-27 ביוני 2024.
 4. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ 2025.
 5. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-30 במאי 2025.
- לתאריך הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 1,060 מיליון ש"ח.

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

תזרימי מזומנים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה גרעון בהון החוזר בהיקף של כ-136 מיליוני ש"ח, נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח, בנוסף לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים בסך של 1.1 מיליארד ש"ח, הניתנות למשיכה מיידית, לחברה חבר חוזים חתום בהיקף נרחב לשנים הבאות וכן מלוא נכסי החברה אינם משועבדים בסך של כ-19 מיליארד ש"ח. מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלק מזומנים ופיקדונות.

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

1. במהלך ינואר 2022, שילמה החברה סך של 134 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית והצמדה) כחלק מהסכם שומות מס סופיות לשנים 2016-2019 אשר נחתם בדצמבר 2021. לפרטים ראה ביאור 13.1(1) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023.

מזומנים ומסגרות אשראי (המשך)

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-9.3 מיליארד ש"ח, מתוכן 8.9 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-17 מיליארד ש"ח, מושכר כולו בהסכמי שכירות צמודי מדד. החברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31.12.23 הסתכם לסך של 8.84 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 18.78 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.22 הסתכם לסך של 8.77 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 18.68 ש"ח).



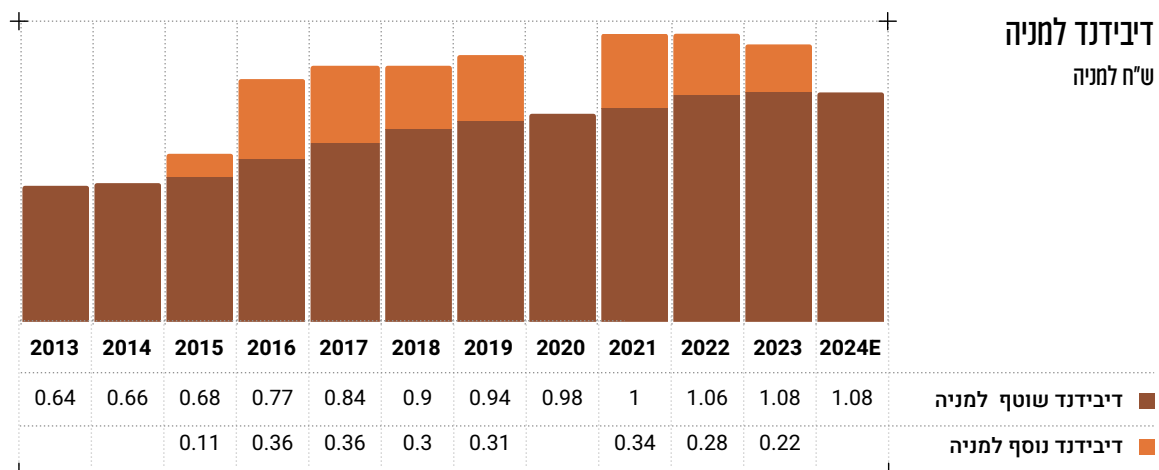
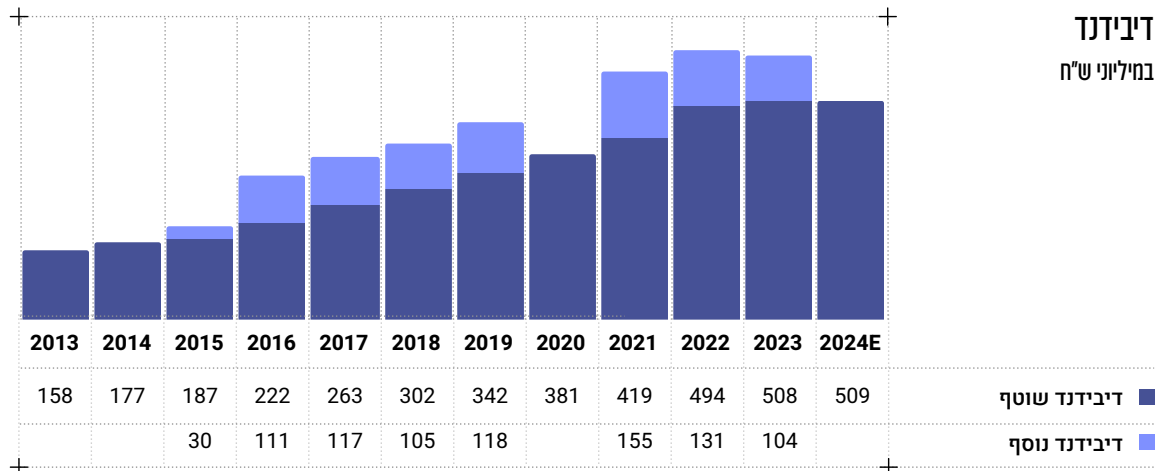
מגדל המאה, תל אביב

מדיניות דיבידנד

בחודש מרץ 2023, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2023 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים שווים, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר 2023, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון השני, השלישי והרביעי של שנת 2023 בסך כולל של 108 אגורות למניה (508 מיליון ש"ח). בנוסף בחודש מרץ 2023, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2022 בסך של 28 אגורות למניה (131 מיליון ש"ח) ששולם במרץ 2023. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 639 מיליון ש"ח.

בחודש פברואר 2024, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2024 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר 2024, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2024 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש פברואר 2024. בנוסף, בחודש פברואר 2024, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2023 בסך של 22 אגורות למניה (104 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש פברואר 2024.



במבט קדימה

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

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

+

שמעון אבודרהם

מנכ"ל החברה

+

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

7 בפברואר 2024

+

תאריך



נספחים

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

נספחים



93

ב. היבטי ממשל תאגידי

89

א. דוחות מאוחדים מורחבים

101

ד. גילוי ייעודי למחזיקי
אגרות חוב

99

ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח
הפיננסי של התאגיד

106

ו. דוחות נפרדים

104

ה. דוח בסיסי הצמדה



נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים

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

מאזנים מאוחדים מורחבים

1.1

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף		
1,096,491	534,154	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר
23,504	33,847	לקוחות
5,441	1,617	נכסי מס שוטפים, נטו
28,800	32,657	חייבים ויתרות חובה
-	177,825	נכסים מוחזקים למכירה
1,154,236	780,100	
רכוש בלתי שוטף		
16,521,806	16,730,765	נדל"ן להשקעה
2,340,645	2,757,003	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
18,862,451	19,487,768	
54,100	116,576	יתרות חובה לזמן ארוך
47,090	47,665	רכוש קבוע, נטו
18,963,641	19,652,009	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
20,117,877	20,432,109	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות		
651,492	653,370	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
28,508	29,488	ספקים ונותני שירותים
27,316	36,885	התחייבויות מס שוטפות, נטו
158,436	161,033	זכאים ויתרות זכות
47,147	45,796	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
912,899	926,572	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות		
7,754,788	7,877,329	אגרות חוב
701,503	720,207	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	הפרשות
233,126	242,289	אחרות
1,723,540	1,811,617	מסים נדחים, נטו
10,429,440	10,667,925	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון		
8,775,592	8,837,669	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(54)	(57)	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,775,538	8,837,612	סך-הכל הון
20,117,877	20,432,109	סך-הכל התחייבויות והון

דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

1.2

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
873,827	1,063,905	1,150,579	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
94,009	132,909	146,173	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
779,818	930,996	1,004,406	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
868,597	1,019,088	254,637	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(120,583)	(18,248)	(3,300)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
1,527,832	1,931,836	1,255,743	
56,518	63,600	68,627	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
1,860	181	(191)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,469,454	1,868,055	1,187,307	רווח מפעולות רגילות
(112,327)	(371,461)	(272,559)	הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
(136,054)	(115,350)	(117,062)	הוצאות ריבית ריאלית ⁽¹⁾
1,221,073	1,381,244	797,686	רווח לפני מסים על ההכנסה
(288,887)	(210,098)	(115,079)	מסים על ההכנסה
932,186	1,171,146	682,607	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:			
932,189	1,171,150	682,611	בעלים של החברה האם
(3)	(4)	(4)	זכויות שאינן מקנות שליטה
932,186	1,171,146	682,607	

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

מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	הלוואה בנקאית	אגרות חוב	
647,641	19,140	-	628,501	חלויות שוטפות
937,192	146,793	-	790,399	שנה שנייה
793,674	3,275	-	790,399	שנה שלישית
1,071,946	1,350	-	1,070,596	שנה רביעית
6,187,301	24,816	543,977	5,618,508	שנה חמישית ואילך
9,637,754	195,374	543,977	8,898,403	סך הכל פירעונות
(386,848)				יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
9,250,906				סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב



בית אמות ביטוח מגדלי העיר, תל אביב



נספח ב' היבטי ממשל תאגידי

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

דירקטוריון החברה;

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים, כולם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 6 (שישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")⁽¹⁾.

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

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, למועד הדוח כל חברי הדירקטוריון אושרו על ידי דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים המכהנים ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2023.



בסט קרטון, קיסריה

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

גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

שם המבקר הפנימי	עופר אלקלעי, רואה חשבון
כישורי המבקר הפנימי	רו"ח מוסמך, כלכלן ומשפטן בוגר כלכלה וחשבונאות (B.A), בוגר ומוסמך במשפטים (LL.B, LL.M), מבקר פנימי מוסמך (CIA) מהלשכה הבינלאומית של המבקרים הפנימיים (IIA). היה עד לאחרונה שותף במשרד רואי החשבון אלקלעי מונרוב ושות' והחל מינואר 2021 בעליו של משרד ע. אלקלעי ושות' המתמחה בביקורת חקירתית, בקרה פנימית, ניהול סיכונים ואיתור ובמניעת מעילות.
תאריך תחילת כהונה	החל כהונתו בנובמבר 2019.
עמידה בתנאי חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות	למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, עומד המבקר הפנימי בהוראות ובתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב 1992 ובתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות וכן בתקנים המקצועיים הבינלאומיים של ה-IIA.
ייחוד פעולות	אינו עובד התאגיד, אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים בתאגיד וביצוע בדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, הוא אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד. בביצוע הביקורת הפנימית נעזר המבקר הפנימי בצוות עובדים מקצועי ממשרדו.
החזקה בניירות ערך של התאגיד	על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.
עניין אישי	אינו בעל עניין בתאגיד, אינו נושא משרה בתאגיד ואינו קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו מכהן כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ואינו נותן שירותים חיצוניים לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים ובדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX.
קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. למעט ליווי הכנת הנהלים לכל תהליכי העבודה בחברה.
מינוי המבקר הפנימי	מינויו אושר על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 26 בספטמבר 2019 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 3 בנובמבר 2019, בהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר ומומחיותו בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות ובגופים ממשלתיים וכן לאור הממשק בינו לבין מבקר הפנים הקודם של החברה, רו"ח אבנר אליאב, בעקבות שילוב פעילות משרדו של רו"ח אבנר אליאב במשרד המבקר.
מבקר חיצוני	המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רוה"ח ע. אלקלעי ושות'.
תקנים מקצועיים	על פי הודעתו, עורך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1996.
היקף העסקה	המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2023 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 במהלך שנת 2023, 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 2023 ועד למועד פרסום הדוח, הוגשו לחברה ולוועדת הביקורת 4 דוחות ביקורת פנים:

שם הדוח ונושא	מועד הדיון בדוח בוועדת הביקורת
דוח ביקורת בנושא: אבטחת מידע	3 במאי, 2023
דוח ביקורת בנושא: היערכות לשעת חירום	5 ביולי, 2023
סקר סיכונים	15 באוקטובר, 2023
דוח ביקורת בנושא: אמצעי תשלום ובנקים	24 בדצמבר, 2023

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

שכר טרחה המבקר הפנימי

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-250 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים.

בשנת 2023 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-155 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

הדירקטוריון

2.2

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

תכנית אכיפה פנימית

2.3

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

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

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, זה שנים רבות.

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

התקשרות זו בין הצדדים נעשתה ומקיימת את כל ההוראות והתנאים הקבועים בהחלטה שפרסמה רשות ניירות ערך - "החלטה בבקשה לפרה-רולינג בעניין אי תלות המבקר" (ראו החלטת רשות ניירות ערך מס' 105-7).

להלן שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל חברות מאוחדות מהותיות בקבוצה (באלפי ש"ח):

שם החברה	שם רואי חשבון	שנת 2023		שנת 2022	
		שירותי ביקורת ומס	שירותים אחרים	שירותי ביקורת ומס	שירותים אחרים
אמות השקעות בע"מ	ברייטמן אלמגור זוהר ושות' (אש"ח)	763	389	707	170
קבוצת חברות אילות (בשנת 2022 כולל ביקורת חברות ניהול)	זיו האפט רואי חשבון (אש"ח)	634	43	590	50

תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2023 תרמה החברה סך של 2.5 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרותיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות. בשנת 2024 הגדילה החברה את היקף התרומות לסך של 3.6 מיליון ש"ח.



נספח ג' הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

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

שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן מניב

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

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

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

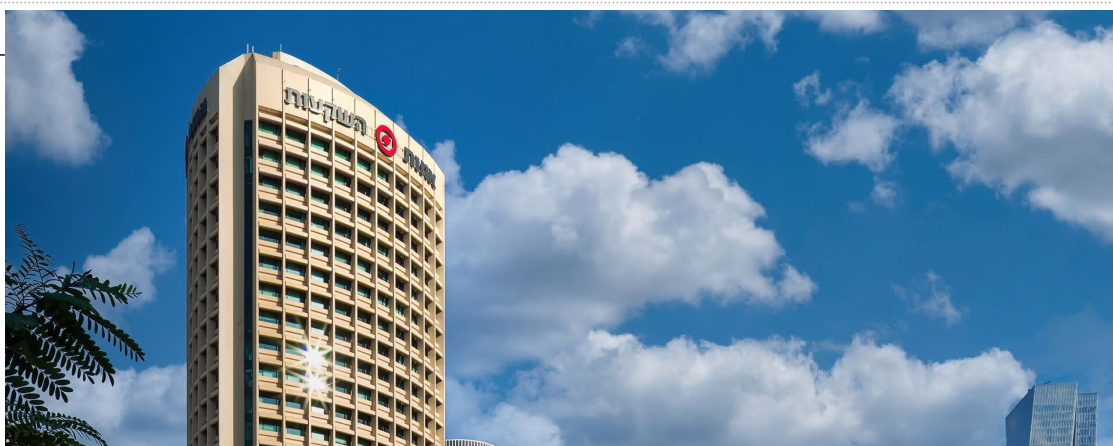


נספח ד' גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור

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

נתונים עדכניים ליום 31.12.2023 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סה"כ	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	(באלפים)
	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	מועד הנפקה
	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	בסיס
	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ					פרטי נאמן
	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת מסחר בשל ירידה בשווי הסדרה בהתאם להנחיות הבורסה או ביזמת החברה בקרות ארועים מסויימים כמפורט בסעיף 6(2) בשטר הנאמנות					זכות לפדיון מוקדם
	5 בינואר	5 בינואר	3 באוקטובר	4 בינואר	2 ביולי	מועד תשלום קרן וריבית
	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	ערך נקוב במועד ההנפקה
8,064,008	2,431,713	1,215,338	2,362,983	651,128	1,402,846	ערך נקוב ליום 31.12.23
8,734,681	2,714,661	1,215,338	2,593,816	651,128	1,559,738	ערך נקוב צמוד ליום 31.12.23
8,542,829	2,579,910	1,152,723	2,557,750	654,121	1,598,325	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.23
8,125,033	2,382,349	1,039,357	2,454,194	638,105	1,611,028	שווי בורסאי ליום 31.12.23
107,702	24,626	29,228	7,190	21,827	24,831	ריבית שנצברה ליום 31.12.23
	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	שיעור ריבית נקובה לשנה



מגדל אמות השקעות, תל אביב

נתונים עדכניים ליום 31.12.2023 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 4 באפריל, 2023 מספר אסמכתא 2023-01-038970.

לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ, ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 8 בינואר, 2024 מספר אסמכתא 2024-01-004425. לדוח דירוג עדכני של מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ.

סדרות ד', ה', ו', ז' ו- ח'

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2-1 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	8.8	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.3	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב הינו BBB - (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	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, כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-19 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית ⁽¹⁾ או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 קיימת לחברה הלוואה מבנק בהיקף כספי של כ-544 מיליון ש"ח אשר אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור תניית הפרה צולבת עלולה להיות מועמדת לפירעון מידי בעת העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.

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



נספח ה' דוח בסיסי הצמדה

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

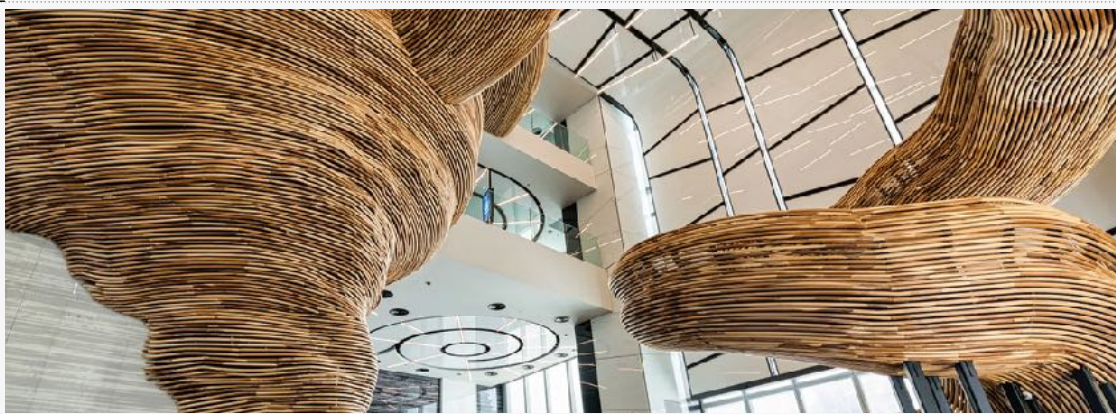
דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)

הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
-	521,212	-	521,212
-	32,494	-	32,494
-	-	1,383	1,383
-	22,230	13,166	35,396
-	-	177,825	177,825
-	575,936	192,374	768,310
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
-	14,343	405,473	419,816
-	96,231	-	96,231
-	686,510	597,847	1,284,357
סך נכסים כספיים			
-	-	18,828,202	18,828,202
-	-	47,629	47,629
-	-	18,875,831	18,875,831
-	686,510	19,473,678	20,160,188
סך הנכסים			
התחייבויות שוטפות			
628,495	5,728	-	634,223
-	28,493	-	28,493
-	-	36,574	36,574
82,639	43,573	34,654	160,866
-	44,013	-	44,013
711,134	121,807	71,228	904,169
סך התחייבויות שוטפות			
התחייבויות שאינן שוטפות			
7,683,179	194,150	-	7,877,329
543,977	-	-	543,977
8,227,156	194,150	-	8,421,306
8,938,290	315,957	71,228	9,325,475
סך התחייבויות כספיות			
-	-	1,745,667	1,745,667
-	-	16,483	16,483
201,980	-	32,969	234,949
201,980	-	1,795,119	1,997,099
9,140,270	315,957	1,866,347	11,322,574
(8,938,290)	370,553	526,619	(8,041,118)
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים			



נספח ו' דוחות נפרדים

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



דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

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

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2023**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
110	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
111-112	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
113	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
114	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
115	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
116 - 118	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
119-120	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
121-172	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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של **אמות השקעות בע"מ** וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. 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 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 7 בפברואר 2024, 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 בפברואר 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
 מרגי אבן עאמר 9
 נצרת, 16100

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

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

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

משרד חיפה
 מעלה השחרור 5
 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 רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **אמות השקעות בע"מ** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ועל הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות ועסקאות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-23% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-30% וכ-31%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הסתכמה לסך של כ-280,529 אלפי ש"ח וכ-262,121 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק ברווחיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ו-2021 הסתכם לסך של כ-20,223 אלפי ש"ח, כ-19,750 אלפי ש"ח וכ-9,471 אלפי ש"ח, בהתאמה.

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון, ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו מיום 7 בפברואר 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בבאורים 2 ג', 7 ו-22, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ- 18,828 מיליון ש"ח, ובשנת 2023 החברה הכירה ברווח מעלייה בשוויים ההוגן בסך של כ- 248 מיליון ש"ח.

כמפורט בבאור 2 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאיות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בבאור 7.

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

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 7 בפברואר 2024

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
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
680,735	521,212	4	רכוש שוטף
400,000	-	5	מזומנים ושווי מזומנים
22,254	32,494		פקדונות לזמן קצר
4,722	1,383	13	לקוחות
28,704	35,396		נכסי מס שוטפים, נטו
-	177,825	7	חייבים ויתרות חובה
1,136,415	768,310		נכסים מוחזקים למכירה
			סך-הכל רכוש שוטף
15,955,522	16,155,649	7	רכוש בלתי שוטף
2,266,008	2,672,553	7	נדל"ן להשקעה
18,221,530	18,828,202		נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
403,088	419,816	8	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאוזני
33,999	96,231	6	יתרות חובה לזמן ארוך
47,048	47,629		רכוש קבוע, נטו
18,705,665	19,391,878		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
19,842,080	20,160,188		סך-הכל נכסים
623,304	634,223		התחייבויות שוטפות
27,636	28,493		נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
26,941	36,574	13	ספקים ונותני שירותים
155,805	160,868	9	התחייבויות מס שוטפות, נטו
48,435	44,013	9	זכאים ויתרות זכות
882,121	904,171		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
			סך-הכל התחייבויות שוטפות
7,754,788	7,877,329	10	התחייבויות שאינן שוטפות
526,379	543,977	11	אגרות חוב
16,483	16,483	14	הלוואות מתאגידים בנקאיים
225,718	234,949	12	הפרשות
1,661,053	1,745,667	13	אחרות
10,184,421	10,418,405		התחייבויות מסים נדחים
		15	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
8,775,591	8,837,670		הון
(53)	(58)		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
8,775,538	8,837,612		זכויות שאינן מקנות שליטה
19,842,080	20,160,188		סך-הכל הון
			סך-הכל התחייבויות והון

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

7 בפברואר, 2024			
יהודית זינגר	שמעון אבודרהם	נתן חץ	תאריך אישור
משנה למנכ"ל	מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים
וסמנכ"ל כספים			

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
841,602	1,028,138	1,110,874	16 הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
90,750	129,599	143,532	17 עלות השכרת הנכסים והפעלתם
750,852	898,539	967,342	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
863,224	1,002,533	248,022	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(120,583)	(18,248)	(3,300)	התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה
1,493,493	1,882,824	1,212,064	
50,943	58,330	62,470	18 הוצאות הנהלה וכלליות
2,019	2,019	2,575	תרומות
1,847	193	(5)	הוצאות (הכנסות) אחרות
1,438,684	1,822,282	1,147,024	רווח מפעולות רגילות
8,812	10,374	22,200	19 הכנסות מימון
(248,686)	(480,067)	(400,827)	19 הוצאות מימון
(239,874)	(469,693)	(378,627)	הוצאות מימון, נטו
18,112	24,208	24,177	8 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,216,922	1,376,797	792,574	רווח לפני מסים על ההכנסה
(284,736)	(205,651)	(109,967)	13 מסים על ההכנסה
932,186	1,171,146	682,607	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:			
932,189	1,171,150	682,612	בעלים של החברה
(3)	(4)	(5)	זכויות שאינן מקנות שליטה
932,186	1,171,146	682,607	
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):			
2.22	2.53	1.45	בסיסי
			סך-הכל
2.22	2.52	1.45	בדילול מלא
			סך-הכל
419,750	463,438	470,076	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
420,375	464,078	470,271	בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)
			בסיסי
			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		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
932,186	1,171,146	682,607
-	-	-
932,186	1,171,146	682,607
932,189	1,171,150	682,612
(3)	(4)	(5)
932,186	1,171,146	682,607

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

	סך-הכל	מיוחדים לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרו הון במין עסקאות תשלום מבוטס מניית ואחרות	פרמיה על פניות	הון המניות	
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,775,538	(53)	8,775,591	3,284,085	12,900	4,968,254	510,352	יתרה ליום 1 בינואר 2023
682,607	(5)	682,612	682,612	-	-	-	
682,607	(5)	682,612	682,612	-	-	-	רווח נקי לתקופה סה"כ רווח כולל לתקופה
11,938	-	11,938	-	(8,296)	19,423	811	מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה זיקפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה זיקפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים דיבידנד שהוכרז ושולם
5,952	-	5,952	-	5,952	-	-	
804	-	804	-	804	-	-	
(639,227)	-	(639,227)	(639,227)	-	-	-	
8,837,612	(58)	8,837,670	3,327,470	11,360	4,987,677	511,163	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

באורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השניים בהון

[illegible]

הבאורים המצופים לדורות הבאים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השוניים בהון

סך-הכל	מיוחד לבעלי חנויות של החברה	עודמים	קרן הון בגין עסקאות חסלים מבוטס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
סך-הכל זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחד לבעלי חנויות של החברה	עודמים	קרן הון בגין עסקאות חסלים מבוטס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,316,047	(46)	6,316,093	2,248,592	12,231	3,605,142	450,128
932,186	(3)	932,189	932,189	-	-	-
932,186	(3)	932,189	932,189	-	-	-
714,813	-	714,813	-	12,331	672,582	29,900
51,503	-	51,503	(6,283)	-	54,702	3,084
4,715	-	4,715	4,715	-	-	-
328	-	328	328	-	-	-
(419,053)	-	(419,053)	-	-	-	-
7,600,539	(49)	7,600,588	2,761,728	12,331	4,332,426	483,112

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
932,186	1,171,146	682,607
(337,131)	(581,509)	107,215
595,055	589,637	789,822
(2,299,020)	(876,485)	(525,816)
(41,768)	-	-
-	-	(65,254)
6,981	112,886	3,950
-	(400,000)	400,000
50,547	-	-
(2,347)	(4,349)	(3,715)
(2,285,607)	(1,167,948)	(190,835)
1,029,000	-	-
(530,000)	-	-
(419,053)	(648,793)	(639,227)
714,813	610,745	-
1,304,931	1,384,357	496,896
47,289	35,559	10,681
(535,085)	(557,822)	(618,958)
-	-	100,000
-	-	(100,000)
(96,709)	8,602	(7,902)
1,515,186	832,648	(758,510)
(175,366)	254,337	(159,523)
601,764	426,398	680,735
426,398	680,735	521,212

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
 השקעה בחברה אשר מוצגת בשווי מאזני
 הלוואה שניתנה לצורך השקעה
 פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר
 תמורה ממנימוש (השקעה) בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 השקעה ברכוש קבוע ואחרות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

(863,224)	(1,002,533)	(248,022)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
120,583	18,248	3,300	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
(18,112)	(24,208)	(24,177)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,131)	(2,565)	(750)	שערוך הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,250	4,750	4,500	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
94,688	381,526	268,112	שערוך אגרות חוב התחייבויות לזמן ארוך והפחתת פרמיה
5,043	6,342	6,756	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
255,341	188,583	84,614	מסים נדחים ומסים שנים קודמות
7,721	6,317	6,654	הוצאות פחת ואחרות
(395,841)	(423,540)	100,987	
9,584	132	(10,240)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(8,778)	8,632	(1,779)	ירידה (עליה) בלקוחות
9,188	(411)	2,502	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
3,001	9,540	2,514	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(582)	1,505	(44)	עליה בספקים ונותני שירותים
46,297	(177,367)	13,275	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
58,710	(157,969)	6,228	עליה (ירידה) בזכאים ז"ק, זכאים ז"א והתחייבויות מס שוטפות
(337,131)	(581,509)	107,215	

ב. עסקאות שלא במזומן

50,202	8,727	16,878	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
4,214	-	1,257	מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
1,750	-	-	דיבידנד שטרם התקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני

158,203	179,085	154,307	ג. מידע נוסף
8,284	21,627	24,591	ריבית ששולמה (**)
40,394	174,822	17,219	ריבית שהתקבלה (***)
19,258	2,831	4,765	מסים ששולמו (*)
5,250	4,750	4,500	מסים שנתקבלו
			דיבידנד שנתקבל

(*) מסים ששולמו בשנת 2022 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 13'ח' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2023).

(**) ריבית ששולמה בשנת 2022 כוללת ריבית ששולמה בגין הסכם שומות. ריבית ששולמה בשנת 2023 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח שבוצעו בשנת 2022.

(***) ריבית שהתקבלה בשנת 2022 ו-2023 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. עסקיה של הקבוצה:

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים בישראל, וכן בייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה. בבעלות הקבוצה, במישרין ובעקיפין, נכסים הכוללים משרדים, מרכזים מסחריים, מכולים, תחנות אוטובוס מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה ולוגיסטיקה. החברה מוחזקת ע"י חברת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ בשיעור של כ - 51%. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בת"א.

ב. הגדרות:

החברה	-	אמות השקעות בע"מ.
החברה האם	-	אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
הקבוצה	-	החברה והחברות המאוחדות שלה כהגדרתן להלן. רשימת חברות הקבוצה מוצגת בנספח לדוחות הכספיים.
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-IFRS10) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
הסדרים משותפים	-	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר חוזי לשליטה משותפת.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות והסדרים משותפים. לרשימת חברות מאוחדות והסדרים משותפים ראה באורים 8 ו-26.
חברה, או תאגיד	-	לענין ההגדרות דלעיל - לרבות שותפות.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב- IAS 24.
בעלי עניין	-	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
בעל שליטה	-	כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	-	דולר של ארה"ב.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כל לי (המשך)

ג. מלחמת "חרבות ברזל"

זה כארבעה חודשים מצויה מדינת ישראל בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה ביום ה-7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת הפתע הרצחנית וחסרת התקדים באכזריותה של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל. המתקפה גבתה את חייהם של למעלה מ-1,200 קורבנות שנרצחו או נהרגו, הותירה אלפי פצועים וכ-240 אזרחים וחיילים שבויים וחטופים אשר רק כ-100 מתוכם שוחררו עד כה. עם הכרזת המלחמה בוצע גיוס מילואים נרחב והחלה מתקפה על רצועת עזה שהתרחבה בהמשך גם לתמרון קרקעי רחב היקף בכל רחבי הרצועה. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה, על נגזרותיו בלבנון ובסוריה, אשר ממשיכה בעצימות נמוכה/בינונית וכן הסלמה ביטחונית הגוררת סיכונים גיאופוליטיים כתוצאה מפעילות החות'ים בתימן וניסיונותיהם החוזרים ונשנים לפגוע בבטיחות נתיבי השיט בים האדום.

בחודשיים הראשונים השפעתה הישירה של המלחמה על המשק הישראלי ועל הפעילות בשוק ההון היתה ניכרת מאוד והתבטאה, בין היתר, בסגירה זמנית ו/או בקיצור שעות הפעילות של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הגבלות על מערכת החינוך ועוד. צעדים אלה כמו גם גיוס המילואים המסיבי, פינוי מאות אלפי תושבים מאזור עוטף עזה בדרום ומיישובי גבול הצפון ומצב הרוח הכללי הירוד, הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות.

חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של ישראל מיציבה לשלילית ומודי'ס הודיעה בדוח השנתי שפרסמה בנובמבר 2023 כי היא ממשיכה לבחון את השפעת המצב הבטחוני הנוכחי על הדירוג ובשלב זה לא ביצעה כל שינוי בדירוג הנוכחי של ישראל.

לקראת מחצית הרבעון הרביעי של 2023 החל המשק הישראלי להיכנס לשגרה בצל לחימה והוסרו המגבלות על הפעילות, למעט באזורים הסמוכים לגבול הצפון. יחד עם זאת, בענפי הבניה והחקלאות ניכרת פגיעה משמעותית בהיצע העבודה, בשל הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון, הפסקה מוחלטת של העסקת של עובדים מעזה ובשל עזיבתם של עובדים זרים.

בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה, אך לפי הערכות מערכת הביטחון נכון למועד דוח זה, צפויה המלחמה ברצועת עזה להימשך לפחות מספר שבועות נוספים ואולי אף מספר חודשים, אך בעצימות שהולכת ופוחתת. לאור זאת, לא ניתן להעריך בשלב זה את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית במשק. מובן שככל שתתרחב המלחמה גם לזירה הצפונית, שעל פי ההערכות הינה מורכבת יותר מזו הדרומית, צפויה להיות לכך השפעה כלכלית חמורה יותר.

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

■ החברה מטפלת בוותיקים 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 בשל השפעת מגפת הקורונה רשמה החברה קיטון הכנסה בסך של כ-20 מיליון שקלים בשנת 2021.

בגין מלחמת "חרבות ברזל" כמתואר בהרחבה לעיל, ההשפעה על תוצאותיה הכספיים של החברה נכון לתאריך הדוח, זניחה.

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 וזכויות במקרקעין

שווי הוגן של זכויות במקרקעין נדל"ן להשקעה בהקמה מחושב לפי אחת משתי השיטות, בהתאם לרלוונטיות:

- אמידת השווי ההוגן של מרכיב הקרקע וזכויות הבניה (בעיקר בגישת ההשוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות) בתוספת עלויות ההקמה שנצברו ורווח יזמי המיוחס לאותן עלויות, כאשר רלוונטי.
 - אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הצפוי לאחר השלמת הקמתו בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, תוך התחשבות בסיכונים 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.
- הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

ד. 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 בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני (שיטת השווי המאזני הינה שיטה בה מוצג בדוח על המצב הכספי חלק החברה בנכסים נטו בשורת חשבון ההשקעה ובדוח הרווח והפסד בשורת חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות).

"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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. 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 אשר אינו ספציפי לפרויקט מסוים, חושבו כמכפלה של שיעור הריבית הממוצעת (הכוללת גם מרכיב של הצמדה למדד המחירים לצרכן) של החברה בעלות הנכס שהושקעה בפועל. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

ו. אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן אשר הונפקו על ידי החברה:

אגרות החוב מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. בתקופות שלאחר המדידה הראשונית נמדדות אגרות החוב, על בסיס עלות מופחתת, כאשר עלויות המימון נזקפות ככלל לדוח הרווח או הפסד בהתבסס על שיטת הריבית האפקטיבית. הריבית האפקטיבית נקבעת כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

ז. הכרה בהכנסה:

לחברה הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה אשר נזקפות לדוח רווח או הפסד עם הצטברותן על פני תקופת השכירות בקו ישר. החברה מכירה בהכנסות בגין מתן שירותי ניהול נכסים (תחזוקה, ניקיון וכו') על בסיס ברוטו מאחר והיא פועלת כספק עיקרי בהתייחס לשירותים אלה.

ח. מסים על הכנסה:

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.

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. אחד ההפרשים הזמניים המהותיים בחברה נובע ממדידת הנדל"ן בשווי הוגן בדוחות הכספיים, כאשר ערכם לצרכי מס הינו עלות מופחתת צמודה למדד.

ט. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור:

לחברה שתי סדרות אגח שהינן שקליות (סדרה ה וסדרה ז), החברה המירה את הסדרות כאמור לעסקאות צמודות מדד באמצעות עסקאות גידור, ראה באור 10 ובאור 24 להלן.

הגידור הינו גידור שווי הוגן, המרה בין תזרימי קרן וריבית קבועים למשתנים כפונקציה של השינויים במדד. השינויים בערכם של מכשירים פיננסיים המיועדים לגידור סיכון שווי הוגן מוכרים מיידית ברווח או הפסד במקביל לשינויים בשווי ההוגן של הפריט המגודר המיוחסים לסיכון המגודר (השינוי במדד המחירים לצרכן).

הקבוצה מיישמת את מודל חשבונאות הגידור של IFRS9.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. **שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין היצג של הדולר	
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות		
147.777	147.918	3.627	תאריך הדוחות הכספיים
143.531	143.132	3.519	ליום 31 בדצמבר 2023
			ליום 31 בדצמבר 2022
%	%	%	שיעורי השינוי:
2.96	3.34	3.07	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
5.26	5.28	13.15	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
2.81	2.40	(3.27)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית):

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. החברה התאימה את ביאור המדיניות החשבונאית בדוחות כספיים אלה על מנת לעמוד בהוראות התיקון.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2023	2023
		%	
58,312	64,460		
622,423	456,752	4.47-4.73	
680,735	521,212		

מטבע ישראלי:
מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - פקדונות לזמן קצר

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2023
		%
400,000	-	
400,000	-	

מטבע ישראלי:
פקדונות לזמן קצר

באור 6 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,636	17,134
14,363	79,097
33,999	96,231

דמי שכירות לקבל לזמן ארוך
יתרות שותפים ואחרים

באור 7 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

א. הרכב ותנועה:

נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות		נדל"ן להשקעה
סך-הכל	במקרקעין	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,417,300	2,371,957	14,045,343
355,933	309,312	46,621
-	(759,775)	759,775
408,963	161,538	247,425
55,049	55,049	-
984,285	127,927	856,358
18,221,530	2,266,008	15,955,522
54,985	5,491	49,494
(177,825)	-	(177,825)
445,142	363,217	81,925
39,648	39,648	-
244,722	(1,811)	246,534
18,828,202	2,672,553	16,155,649

יתרה ליום 1 בינואר 2022
תוספות הנובעות מרכישות
העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
השקעות ואחר
עלויות אשראי שהונו

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

תוספות הנובעות מרכישות
מיון למוחזק למכירה
השקעות ואחר
עלויות אשראי שהונו
רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ב. למידע בדבר הכנסות מדמי שכירות שמקורן בנדל"ן להשקעה, ראה באור 16.

ג. שיעור היוון:

טווח שיעור ההיוון העיקרי ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו בין 5.25% ל- 7.25% (בשנה קודמת בין 5.00% ל- 7.00%).

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

באור 7 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

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

נכסים מוחזקים למכירה

נכון לתאריך הדוח מסווגים לנכסים מוחזקים למכירה, נכסים בשווי של כ-178 מ"ח, נכסים אלו מומשו במלואם לאחר תאריך המאזן.

קרקע בתל אביב - ToHa

לאחר תאריך הדוח התקשרה החברה עם חברת גב ים לקרקעות בע"מ, שותפתה בפרויקט ToHa בתל-אביב, למכירת מחצית מזכויות אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם (מגרש 300) בסמוך לפרויקט ToHa, לפרטים נוספים ראה באור 7ה'.

ה. פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום:

אמות מודיעין

הפרויקט כולל מרכז לוגיסטי בהיקף של 42.7 אלף מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 9 אלף מ"ר. המרכז הלוגיסטי מושכר במלואו לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה, בדמי שכירות שנתיים המחושבים לפי 8% תשואה על עלות ההשקעה הכוללת. המרכז הלוגיסטי החל להניב הכנסה החל מאמצע חודש יולי 2020. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב- 434 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב- 325 מיליון ש"ח, חלק שופרסל (25%). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב-25 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הסתיימו עבודות הקמת המרלוג"ג והנכס נמסר לשוכר ובנין המשרדים נמצא בשלבי סיום עבודות הגמר.

מתחם הלח"י

המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 96 אלף מ"ר עילי הכולל 45 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 1,530 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע שלד עילי ועבודות גמר ומערכות בחניון וקומות המסחר.

מתחם K ירושלים

ביום ה-14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ-4.5 דונם (מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לעיר ירושלים. הפרויקט בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ-93 אלף מ"ר עיליים לפי תב"ע שהופקדה, וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם (חלק החברה 50%). ההשקעה בהקמת הפרויקט, כולל מרכיב הקרקע, מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,440 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). בשלב זה, הסתיימו עבודות החציבה והחלו עבודות הביסוס.

מרלוג"ג בית שמש

ביוני 2021, רכשה החברה מחברת י.ד.ע מניבים בע"מ 60% ממגרש בשטח של 40 דונם בבית שמש להקמת מרכז לוגיסטי, וזאת תמורת סך של 53 מיליון ש"ח. החברה הובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש להיקף של כ- 50 אלף מ"ר. במסגרת ההתקשרות בין הצדדים החברות מקימות במשותף, מרכז לוגיסטי מתקדם בשתי קומות גבוהות של כ-15 מטר כל אחת, בעלות כוללת של כ- 360 מיליון ש"ח כאשר חלקה של החברה 216 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, נמצא הפרויקט בעיצומן של עבודות גמר כאשר מרלוג"ג עליון נמסר ללקוח לעבודות התאמה. צפי קבלת טופס 4, רבעון ראשון 2024.

אמות דנישרא - פארק אפק

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

המבנה יכלול 6 קומות מעל קומת הקרקע בשטח כולל של 9,400 מ"ר. זכויות הבניה להקמת המבנה התקבלו במסגרת תב"ע שקידמו הצדדים ואשר קיבלה תוקף בשנת 2020. היקף ההשקעה להקמת הפרויקט מוערך בסך של 80 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%). היתר בניה התקבל במהלך חודש ינואר 2023 והפרויקט נמצא בשלב עבודות גמר ואלומיניום. צפי קבלת טופס 4, רבעון שלישי של 2024.

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

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

ToHa2 (תוצרת הארץ)

באוגוסט 2021, רכשו החברה וחברת גב ים לקרקעות בע"מ ("גב ים" ו"השותפות") מעיריית תל-אביב את הזכויות להקמתו של הפרויקט ToHa2 וחכרו את המקרקעין לתקופה שתסתיים בשנת 2108 (לרבות הארכת תקופת החכירה בגין מקרקעי פרויקט ToHa1 עד לאותו מועד). באוקטובר 2021, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על הקמתו ושיווקו של פרויקט ToHa2 בתל אביב ("הפרויקט"). הפרויקט יוקם על ידי השותפות, שהינן בעלות הזכויות במשותף, בחלקים שווים, במקרקעין אשר בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל-אביב. הפרויקט הינו בהמשך ובצמוד לפרויקט ToHa1, המוחזק גם הוא על ידי השותפות. פרויקט ToHa2 כולל כ-160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. השותפות מעריכות כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים - TI) תסתכם בסך של כ-3.3 מיליארד ש"ח (חלק החברה 1.65 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-1,024 מיליון ש"ח (חלק החברה 512 מיליון ש"ח).

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

ב-9 בנובמבר 2022, התקשרו השותפות במכתב כוונות מפורט (Letter of intent) עם צד שלישי בלתי קשור (להלן: "מכתב הכוונות"), לפיו, במהלך החודשים הקרובים יפעלו הצדדים במשותף ובתום לב להתקשר בהסכם שכירות ארוך טווח ומחייב על פי העקרונות שנקבעו במכתב הכוונות, אשר יהיה כפוף לאישור הדירקטוריון/האורגנים המוסמכים של הצדדים כולם. הסכם השכירות המחייב, ככל שיחתם, יהיה לשכירות שטח של כ-55 אלף מ"ר ובתוספת כמה מאות מקומות חניה (עם אופציה להגדלת שטח המושכר בכ-20 אלפי מ"ר נוספים), לתקופה של 10 שנים אשר תחל בינואר 2027, לאחר השלמת בניית הפרויקט, בתמורה לדמי שכירות, ברמת מעטפת, בסך של כ-105 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה - 50%).

קרקע בתל אביב - ToHa

לאחר תאריך הדוח התקשרה החברה עם חברת גב ים לקרקעות בע"מ, שותפתה בפרויקט ToHa בתל-אביב, למכירת מחצית מזכויות אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם (מגרש 300) בסמוך לפרויקט ToHa. על-פי התב"ע המאושרת, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט בשטח של כ-5,000 מ"ר לתעסוקה וכ-90 יח"ד. תמורת המכירה עומדת על סך של 156 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. במהלך השנתיים האחרונות השותפות השלימו רכישת נכסים הגובלים במתחם ToHa, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם בהתאם לתוכניות המתאר העירוניות והארציות. היקף הרכישות עד כה מסתכם לסך של כ-500 מיליון ש"ח (כולל מגרש 300), כאשר חלק החברה הינו 50%.

ו. מידע נוסף:

למידע בדבר שעבודים ראה באור 14ב'.

ז. ניתוח רגישות:

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

בהתבסס על NOI שנתי בסך של כ-1,014 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) יביא לשינוי בשווי ההוון בסך של כ-642 מיליון ש"ח, בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% כ-494 מיליון ש"ח (שינוי ממוצע של עליה וירידה בשיעור ההיוון).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - השקעה בחברות מוחזקות

(1) פירוט החברות המוחזקות של הקבוצה

היקף ההשקעה		שיעור ההחזקה בזכויות		מדינת	שם החברה המאוחדת
בחברה מוחזקת (*)		בהון חברה מאוחדת		התאגדות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%		
באיחוד מלא					
(482)	(527)	90%	90%	ישראל	אילות השקעות בנכסים בע"מ
105,414	110,089	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
160,073	175,756	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
584,521	638,383	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
66,496	67,630	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
124,303	128,996	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (אביג) 1992 בע"מ
101,702	106,178	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
319,196	352,428	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
556,200	611,994	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
121,388	147,115	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
(2,151)	(2,272)	100%	100%	ישראל	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
561,306	602,502	100%	100%	ישראל	נס פן בע"מ
(56)	(58)	100%	100%	ישראל	אמות השקעות קונסטרקשן בע"מ
(4,344)	(930)	100%	100%	ישראל	אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ
פעילויות משותפות					
(3,795)	(3,795)	50%	50%	ישראל	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
11,475	14,536	50%	50%	ישראל	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
עסקאות משותפות					
31,574	32,693	50%	50%	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
24,858	26,059	49%	49%	ישראל	חוצות אלונים בע"מ (**)
35,796	34,924	50%	50%	ישראל	אמות שאול בע"מ (***)
63,928	63,681	50%	50%	ישראל	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
75,904	82,521	49%	49%	ישראל	זיואל בע"מ (**)
74,060	80,206	50%	50%	ישראל	רוני דו בע"מ
36,066	41,066	50%	50%	ישראל	מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

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

יתרת הלוואה		ריבית	שם החברה לה ניתנה הלוואה	תנאי הצמדה	2023	2022
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר					
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%				
באיחוד מלא						
72,500	70,200	3.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ		
40,000	28,800	3.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) בע"מ		
122,500	121,000	3.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ		
815,500	792,100	3.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ		
346,000	333,200	3.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ		
81,000	66,600	3.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות (ת.מ.ר) 1994 בע"מ		
448,500	406,000	3.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ		
17,000	11,500	3.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ		
167,000	127,600	3.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	נס פן בע"מ		
עסקאות משותפות						
10,371	9,372	2.9	ללא הצמדה	חוצות אלונים בע"מ		
25,854	26,888	4.00	ללא הצמדה	אמות שאול בע"מ		
19,844	20,507	-	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות שאול בע"מ		
2,515	2,599	-	ללא הצמדה	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ		
(5,352)	(5,672)	2.62	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ		
7,671	4,971	-	ללא הצמדה (ראה 1)	מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ		
<u>2,170,903</u>	<u>2,015,665</u>					

(1) שטר הון.

(2) החל מיום 1 בינואר 2023, נושאת קרן החוב ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור 3%. שיעור הריבית, כולל הפרשי הצמדה על מרכיב הקרן, לא יפחת משיעור הריבית שנקבעה לעניין סעיף 3 לפקודת מס הכנסה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
90,932	87,645
<u>90,932</u>	<u>87,645</u>

זיואל בע"מ

(4) דיבידנדים שהתקבלו מעסקאות משותפות

בשנת 2023 התקבלו דיבידנדים בסך 4,500 אלפי ש"ח מעסקאות משותפות.

באור 9 - זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
82,049	82,639
448	1,511
28,166	30,152
3,566	4,502
15,489	17,326
24,688	23,491
1,399	1,246
<u>155,805</u>	<u>160,868</u>

א. זכאים ויתרות זכות

ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך

התחייבויות לשותפים

הכנסות מראש

מוסדות

עובדים ומוסדות בגין שכר

התחייבויות לשלם

אחרים

סך הכל

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
784	784
47,651	43,229
<u>48,435</u>	<u>44,013</u>

ב. זכאים בגין נדל"ן להשקעה

התחייבות לשלם כלפי מוכרי נדל"ן להשקעה

התחייבות לרשויות וזכאים בגין עסקאות נדל"ן להשקעה

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - אגרות חוב

א. אגרות חוב:

שיעורי ריבית נקובה		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
הרכב הסעיף		
1,941,447	1,598,325	3.20
377,319	389,935	
1,564,128	1,208,390	
אגרות חוב (סדרה ד') - ב. להלן בניכוי- חלויות שוטפות		
860,438	648,392	3.39
232,355	238,560	
628,083	409,832	
אגרות חוב (סדרה ה') - ג. להלן בניכוי- חלויות שוטפות		
2,467,089	2,557,750	1.14
-	-	
2,467,089	2,557,750	
אגרות חוב (סדרה ו') - ד. להלן בניכוי- חלויות שוטפות		
997,002	1,121,518	2.44
-	-	
997,002	1,121,518	
אגרות חוב (סדרה ח') - ו. להלן בניכוי- חלויות שוטפות		
2,098,486	2,579,838	0.92
-	-	
2,098,486	2,579,838	
7,754,788	7,877,329	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - אגרות חוב (המשך)

ב. אגרות חוב (סדרה ד'):

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

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

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

- הונה העצמי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, פחת במשך שני רבעונים רצופים מסך השווה ל- 1 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, 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- (מינוס BBB) 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'), כגובה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית (הלוואה המהווה 7.5% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה או בסך של 180 מיליון ש"ח, צמוד, לפי הגבוה) או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- אגרות החוב (סדרה ד') כוללות הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;
- בנוסף, אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) שינוי שליטה; (4) הפסקת מסחר; (5) Cross Default וכיוצא בזה.

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב (סדרה ה'):

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

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

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ה'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 3.39% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור שבין 2.125% - 2.49%, בהיקף קרן כולל של 875 מיליון ש"ח. נכון להיום יתרת הקרן עומדת על 525 מיליון ש"ח.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

ד. אגרות חוב (סדרה ו'):

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

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

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי 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 מתוקן 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 מדרג - BBB (מיוס) 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') כגבוה.
- דרישה לפירעון מידי, 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 10 - אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב (סדרה ז') (המשך):

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ו. אגרות חוב (סדרה ז'):

החל מפברואר 2020 ועד דצמבר 2023, הנפיקה החברה לציבור בדרך של הנפקה ובדרך של מימוש כתבי אופציה לאגרות חוב (ראו להלן מידע בדבר הנפקת אופציות סדרה 10), אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של 1,215 מיליון ש"ח ע"י. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 1,148 מיליון ש"ח.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 0.09%-1.365%, בהיקף קרן כולל של 1,156 מיליון ש"ח.

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

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

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

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - אגרות חוב (המשך)

ז. אגרות חוב (סדרה ח'):

החל מפברואר 2021 ועד דצמבר 2023, הנפיקה החברה לציבור, אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של 2,432 מיליון ש"ח ע"י. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 2,440 מיליון ש"ח. אגרות חוב סדרה ח' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של כ- 1.73%.

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

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

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

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - אגרות חוב (המשך)

ח. היתרה (כולל החלויות השוטפות) ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי להלן:

אלפי ש"ח	
628,496	שנה ראשונה - 2024
790,399	שנה שניה - 2025
790,399	שנה שלישית - 2026
1,070,596	שנה רביעית - 2027
1,070,596	שנה חמישית - 2028
4,155,339	שנה שישית ואילך
<u>8,505,825</u>	

ט. **שעבודים** - ראה באור 14ב'.

י. מגבלה על חלוקת דיבידנד

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

שעבוד שלילי

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

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. הרכב הסעיף:

שיעורי ריבית		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
526,379	543,977	0.6
526,379	543,977	
-	-	
<u>526,379</u>	<u>543,977</u>	

הלוואות מתאגידים בנקאיים

בש"ח בהצמדה למדד

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. הסכם הלוואה עם מוסד בנקאי

בחודש אוקטובר 2021, חתמה החברה על הסכם עם מוסד בנקאי על פיו העמיד הבנק לחברה הלוואה בסכום של כ-500 מיליון ש"ח, במח"מ של 8.5 שנים. ההלוואה, שאינה מובטחת בשעבודים כלשהם, הינה צמודת מדד ונושאת ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור של 0.6%. קרן ההלוואה תיפרע על ידי החברה בארבעה תשלומים שנתיים שווים, במהלך השנים 2029 עד 2032. במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות הדומות לאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסדרת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה הנסחרת לניירות ערך בתל אביב. מח"מ ההלוואה ומועדי פירעון הקרן מקבילים לאלו של אגרות החוב. לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות ראו באור 10ו'.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ג. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר

- (1) **קווי אשראי** - לקבוצה חמש מסגרות אשראי מבנקים מסחריים וגופים מוסדיים בישראל בסך כולל של 1,080 מיליון ש"ח.
- א. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר, 2024.
 - ב. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 300 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר, 2024.
 - ג. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-27 ביוני, 2024.
 - ד. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ, 2025.
 - ה. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-30 במאי, 2025.

לצורך ניצול מסגרות אשראי אלו על החברה לעמוד בתנאים הבאים:

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 1,060 מיליון ש"ח. בנוסף, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

ד. שעבודים - ראה באור 14ב'.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,709	2,665	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
2,709	2,665	
30,961	29,766	
-	-	
191,284	201,980	
764	538	הכנסות מראש ופיקדונות משוכרי מבנים דמי חכירה לשלם מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים ממדרים (ראה באור 10)
225,718	234,949	
		התחייבויות אחרות לזמן ארוך

באור 13 - מיסים על ההכנסה

א. להלן הרכב יתרות המיסים הנדרשים המוצגות בדוח על המעב הכספי לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 והתנועה בהן בשנים שנסתיימו באותם מועדים :

2022				2023				
יתרה ליום 31 בדצמבר	הוכר ברווח	יתרה ליום 1 בינואר	2022	יתרה ליום 31 בדצמבר	הוכר ברווח	יתרה ליום 1 בינואר	2023	תנועה בשנה
2022	והפסד	2022		2023	והפסד	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,760,471	198,978	1,561,493	נדלי"ן להשקעה בגין הפסדי מס מועברים סוציאליות וחומ"ס	1,829,555	69,084	1,760,471		
(96,737)	(9,946)	(86,791)		(81,025)	15,712	(96,737)		
(2,681)	(449)	(2,232)		(2,863)	(182)	(2,681)		
1,661,053	188,583	1,472,470		1,745,667	84,614	1,661,053		

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - מיסים על ההכנסה (המשד)

ב. המיסים הנדחים מוצגים כלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,661,053	1,745,667

בהתחייבויות שאינן שוטפות

ג. מיסים נדחים - מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,365	5,753

הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)

(1) הטבות מס לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 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	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
593,355	649,368
61,303	65,665
654,658	715,033

חברות מאוחדות
ישויות בשליטה משותפת

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

ה. הוצאות מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
29,023	16,967	25,168
37,961	101	185
66,984	17,068	25,353
217,752	188,583	84,614
284,736	205,651	109,967

מיסים שוטפים
הוצאות מיסים שוטפים
הוצאות מיסים בגין שנים קודמות, נטו (ראה באור 13 ח')

סה"כ מיסים שוטפים

מיסים נדחים
סה"כ מיסים נדחים

סה"כ הוצאות מס שהוכרו ברווח או הפסד

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ו. המס האפקטיבי:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,216,922	1,376,797	792,574	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(18,112)	(24,208)	(24,177)	בניכוי רווחי חברות מוחזקות
1,198,810	1,352,589	768,397	
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
275,726	311,095	176,731	הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(37,951)	(108,283)	(69,118)	הפרשים בקשר לנדל"ן להשקעה
6,470	2,326	2,448	הוצאות לא מוכרות (הכנסות שאינן חייבות במס), נטו
40,491	513	(94)	מיסים שנים קודמות ואחרים
284,736	205,651	109,967	סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד
24%	15%	14%	שיעור המס האפקטיבי

ז. יתרות מיסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,722	1,383	נכסי מיסים שוטפים
26,941	36,574	התחייבויות מיסים שוטפים

ח. מידע נוסף:

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים

להלן הרכב יתרת ההפרשות והתנועה בהן ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולשנים שהסתיימו באותם מועדים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
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 13 תביעות משפטיות, הליכים מיסויים ודרישות לחיובי ארנונה, אגרות והיטלים בקשר לנדל"ן להשקעה בסכום כספי כולל של כ-46 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-43 מיליון ש"ח. בגין התביעות המתנהלות נגד הקבוצה ובגין חשיפות להיטלי מס נרשמו בדוחות הכספיים הפרשות בסכום כולל של כ-17 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 (תחת סעיף הפרשות וסעיף הוצאות לשלם). לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות הנ"ל הינן מתאימות בנסיבות כל ענין.

נכון למועד דוח זה לא קיימים בחברה הליכים משפטיים מהותיים.

ב. שעבודים:

(1) להבטחת אגרות חוב לזמן ארוך שהונפקו לאחרים, שנכון ליום 31 בדצמבר, 2022 נפרעו במלואן (להלן: "אגרות החוב"), יצרה החברה שעבוד על מחצית מההכנסות בגין 2 נכסים אשר בגינם הונפקו אגרות החוב, החברה פועלת להסרת השעבודים הנ"ל מנכסיה.

(2) בחלק מהסכמי השעבוד בהם התקשרה החברה (כמו גם במסמכי ההלוואה) כלולים תנאים מקובלים להעמדת אשראי לפירעון מיידי, ובהם בין היתר: שינוי מבנה ומיזוג; חדלות פירעון, 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, 2023 ו- 2022 קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,147	21,414

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 באור 8 (3).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - הון עצמי

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

מונפק ונפרע	רשום	מספר מניות
469,839,877	1,000,000,000	
811,192	-	
470,651,069	1,000,000,000	
442,599,195	1,000,000,000	
1,970,365	-	
25,270,317	-	
469,839,877	1,000,000,000	
409,615,416	1,000,000,000	
3,083,779	-	
29,900,000	-	
442,599,195	1,000,000,000	

יתרה ליום 1 בינואר 2023

מימוש אופציות על ידי עובדים, נושאי משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

יתרה ליום 1 בינואר 2022

מימוש אופציות על ידי עובדים, נושאי משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)

הנפקת מניות לציבור (ראה ד. להלן)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

יתרה ליום 1 בינואר 2021

מימוש אופציות על ידי עובדים, נושאי משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)

הנפקת מניות לציבור (ראה ד. להלן)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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 2022:

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

ד. הנפקת מניות ואופציות למניות:

הנפקת הון מניות

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

בחודש ינואר 2022, הנפיקה החברה בהצעה פרטית מהותית שאינה חריגה, 11,598,117 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, תמורת סך, ברוטו, של כ-301 מיליון ש"ח, למספר משקיעים מוסדיים אשר שלושה מתוכם נמנים על קבוצות הדיווח כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ שהינן בעלות עניין בחברה מכוח אחזקותיהן במניות החברה עובר להקצאה הפרטית.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - הון עצמי (המשד)

ה. מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז:

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

בהתאם להחלטות שקיבל דירקטוריון החברה לגבי השנים 2021-2023, חילקה החברה לבעלי מניותיה בשנת 2021 דיבידנד שוטף בסך של 100 אגורות למניה (כ-419 מיליון ש"ח) וכן דיבידנד מיוחד בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה (כ-155 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך 2022, בשנת 2022 דיבידנד שוטף בסך 106 אגורות למניה (כ-494 מיליון ש"ח) וכן דיבידנד מיוחד בגין שנת 2022 בסך של 28 אגורות למניה (כ-131 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך 2023 ובשנת 2023 דיבידנד שוטף בסך 108 אגורות למניה (כ-508 מיליון ש"ח).

בחודש פברואר 2024, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2024 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר 2024, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2024 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש פברואר 2024. בנוסף בחודש פברואר 2024, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2023 בסך של 22 אגורות למניה (104 מיליון ש"ח) שישולם במהלך חודש פברואר 2024.

ו. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים:

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

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

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

ביום 25 בדצמבר 2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול) לאמץ תכנית אופציות חדשה בתוקף ל-10 שנים, המבוססת על עקרונות תכנית מסגרת האופציות הקודמת של החברה (להלן: "התכנית החדשה"). התכנית החדשה אינה כוללת מגבלות לכמות האופציות שהחברה יכולה להעניק מכוחה ומאפשרת גמישות לאורגנים המוסמכים בחברה להפעלת שיקול דעתם במועד ההקצאות האופציות, בין היתר, בקביעת התנאים המסחריים וזאת בכפוף להוראות מדיניות התגמול שאמצה החברה ביחס לנושאי המשרה. כתבי האופציה שיוקצו מכח התכנית החדשה יוקצו במסלול הוני לצרכי מס הכנסה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - הון עצמי (המשך)

- ו. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים: (המשך)
2. ביום 18 באוגוסט 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור והמלצת ועדת התגמול והדירקטוריון) הענקת תגמול הוני לדירקטורים שאינם בעלי עניין ו/או נושאי משרה בחברה האם, בדרך של הענקה שנתית של אופציות בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים (לא כולל גמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו).
3. ביום 8 במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 2,332,226 כתבי אופציה 03/20, ל-62 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). נכון ליום 15.4.2023 פקעו 2,207,455 כתבי אופציה 03/20 שלא מומשו.
4. ביום 7 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 1,767,475 כתבי אופציה 03/21, ל-59 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). נכון למועד הדוח מומשו כ-897.1 אלפי כתבי אופציה 03/21 שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים כאמור.
5. ביום 8 באוגוסט 2021 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצע שהינו נושא משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 46,863 כתבי אופציה 08/21, ל-6 ניצעים ובהם נושא משרה בחברה. נכון למועד הדוח טרם מומשו כתבי האופציה 08/21.
6. ביום 7 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 1,564,581 כתבי אופציה 03/22, ל-82 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).
7. ביום 21 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 1,720,000 כתבי אופציה, ל-95 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).
8. ביום 15 במאי 2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת תגמול) לאשר הקצאה של 87,167 כתבי אופציה מתכנית המסגרת לנושא משרה בחברה, במסגרת התגמול ההוני לשנת 2023.
9. ביום 7 בפברואר 2024 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 2,284,000 כתבי אופציה, ל-150 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - הון עצמי (המשד)

10. הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה:

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכל כתבי האופציה אשר היו בתוקף ליום 31 בדצמבר 2023, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, נאמדה בסך כולל של כ- 20 מיליון ש"ח, מתוכו הופחת עד ליום 31 בדצמבר 2023 סך של כ-13 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:

פברואר (*) 2024	מרץ 2023 (*)	מרץ 2022 (*)	מרץ 2021 (*)	
18.73	19.81	24.95	17.48	מחיר מניה (בש"ח)
19.48	20.71	25.95	18.18	מחיר מימוש (בש"ח)
27.38%	29.75%	30.05%	28.95%	תנודתיות צפויה משוקללת (**)
2.83	2.83	2.83	2.88	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (***)
3.74%	3.95%	1.01%	0.24%	שיעור ריבית חסרת סיכון
8,012	8,053	6,160	5,098	הטבה כוללת (אלפי ש"ח)
סכום ההפחתה (באלפי ש"ח)				
-	2,300	2,480	1,976	בשנת 2023
-	-	2,032	1,979	בשנת 2022
-	-	-	1,583	בשנת 2021

(*) לעניין הענקה למנכ"ל החברה וסכומי הפחתת אופציות, ראה באור 21 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.

11. באור זה כולל את כתבי האופציה לדירקטורים בחברה וסכומי הפחתת האופציות. למידע נוסף ראה ביאור 21 ג' (3) להלן.

באור 16 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
768,685	923,047	995,340	מדמי שכירות (ב. להלן)
72,917	105,091	115,534	מניהול נכסים
841,602	1,028,138	1,110,874	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2023, שאינם ניתנים לביטול, הנו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
804,230	872,228	בשנה הראשונה
657,218	701,514	בשנה השנייה
521,788	533,367	בשנה השלישית
395,538	361,534	בשנה הרביעית
266,723	233,688	בשנה החמישית
826,962	695,549	בשנה השישית ואילך
<u>3,472,458</u>	<u>3,397,880</u>	

באור 17 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
69,076	98,721	104,497	הוצאות אחזקה וניהול נכסים
13,669	21,587	25,276	שכר ונלוות
5,672	6,603	11,470	מסים ואגרות
791	689	822	שירותים מקצועיים
1,542	1,999	1,467	אחרות
<u>90,750</u>	<u>129,599</u>	<u>143,532</u>	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,129	10,629	11,086
19,205	21,909	22,923
4,826	5,746	6,757
1,029	1,051	1,047
8,412	6,969	8,097
2,354	573	1,120
1,666	3,593	3,379
2,617	3,237	3,658
1,705	4,623	4,404
50,943	58,330	62,470

דמי ניהול לחברה האם (ראה באור 21 ג (1))

שכר עבודה ונלוות
הטבה בקשר לכתבי אופציה
שכר דירקטורים
שירותים מקצועיים
חובות מסופקים ואבודים
הוצאות שיווק
פחת והפחתות
אחרות

באור 19 - הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,574	5,711	5,928
649	3,105	3,243
122,348	121,827	140,939
130,572	130,643	150,110
6,439	30,247	20,492
118,556	374,227	269,874
124,996	404,474	290,366
255,567	535,118	440,476
22,537	-	-
(29,418)	(55,049)	(39,648)
248,687	480,068	400,827

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

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

ב. הכנסות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
556	3,906	19,273
8,256	6,468	2,927
8,812	10,374	22,200

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - רווח למניה

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
932,189	1,171,150	682,612
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
419,750	463,438	470,076
625	640	195
420,375	464,078	470,271
9,555	1,565	3,419

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

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

באור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,129	10,629	11,086
1,029	1,051	1,047
390	412	388
328	682	804
9	9	9
11,342	2,967	6,186

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 21 להלן.

ב. הטבות למנכ"ל החברה: (לעניין שכר דירקטורים ראה א. לעיל):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,425	3,373	3,496
702	784	835
4,127	4,157	4,331

הטבות לזמן קצר (1 מקבלים)

סכום ההפחתה של תשלום מבוסס מניות (1 מקבלים)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(1) הסכם ניהול עם החברה האם

בישיבתה מיום 12 באפריל 2022, אישרה האספה הכללית של החברה את הארכת תוקף הסכם הניהול בין החברה האם, אלוני חץ, לבין החברה, למתן שירותי ניהול על ידי אלוני חץ לחברה (להלן: "הסכם הניהול"), לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2024, תוך העמדת דמי הניהול השנתיים על סכום קבוע של 10.3 מיליון ₪ לשנה (צמוד למדד בגין חודש דצמבר 2021), כאשר ככל שתשואת ה- FFO השנתית של החברה תהא נמוכה מ- 6% יופחתו דמי הניהול בגין אותה השנה בסך של 600 אלפי ש"ח. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בגין דצמבר 2021 אך לא נמוך ממדד הבסיס, וישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים.

במסגרת הסכם הניהול מעניקה אלוני חץ לחברה שירותי ניהול באמצעות נושאי משרה ועובדים של אלוני חץ ובאמצעות איוש משרת יו"ר דירקטוריון אמות על ידי מר נתן חץ, מנכ"ל אלוני חץ וחברי דירקטוריון נוספים מטעם אלוני חץ (ללא שכר דירקטורים). היקף השירותים שניתנים לחברה נעשה בהתאם לצרכיה המשתנים של החברה, מעת לעת, וללא הגבלת שעות (מינימאלי או מקסימאלי). בהקשר זה יצוין כי החברה האם מתחייבת להעמיד לרשות החברה את מלוא התשומות שיידרשו לצורך מתן שירותי הניהול, בהתאם לדרישת החברה.

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

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

יצוין כי בשנים 2021, 2022 ו- 2023 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים דמי ניהול לחברה האם בסך של כ- 9 מיליון ש"ח בשנת 2021, בסך של כ- 10.6 מיליון ש"ח בשנת 2022 ובסך של כ- 11.1 מיליון ש"ח בשנת 2023.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(2) התקשרות עם המנכ"ל

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

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

מר אבודרהם מועסק בחברה למעלה מ-14 שנים, מינואר 2008 כסמנכ"ל הנדסה בחברה והחל מינואר 2016 כמנכ"ל חברת הבת אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ (אשר ריכזה את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבנייה בחברה).

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

ביום 25 בדצמבר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 2ב1 (ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את הארכת ההסכם הקיים עם המנכ"ל ובכלל זאת את תנאי הכהונה הנוכחיים של המנכ"ל, ללא שינוי, לתקופה שאינה קצובה.

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

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

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

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

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

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

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

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

** שיטת החישוב בתוך הטווחים הינה ליניארית).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(2) התקשרות עם המנכ"ל (המשך)

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

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

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

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

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

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

במקרה של סיום העסקה, יהיה המנכ"ל זכאי למימוש כתבי האופציה שהוקצו לו בהתאם להוראות תכנית האופציות מכוחה הוענקו לו כתבי האופציה. עם זאת, דירקטוריון החברה יהיה רשאי, מבלי להידרש לאישור נוסף של האסיפה, לפעול בהתאם לסמכות שהוקנתה לו בתכנית האופציות להאיץ את הבשלתם של כתבי אופציה שהוקצו וטרם הבשילו עד למועד סיום 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 כלל התגמול למנכ"ל כפוף להוראות מדיניות התגמול.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(2) התקשרויות עם המנכ"ל (המשך)

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

המענק השנתי לשנת 2023

ביום 7 בפברואר 2024, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת תגמול, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2023 בסך כולל של 1,518 אלפי ש"ח. כאשר סך של 1,024 אלפי ש"ח מתוכו מהווה יישום של הנוסחאות הקבועות בתנאי ההעסקה של המנכ"ל והמפורטות בסעיף ג' 2 (ב) לפרק זה ויתרת המענק בסך של 494 אלפי ש"ח הינו מענק בשיקול דעת וועדת התגמול והדירקטוריון, אשר הפעילו את שיקול דעתם ובהתאם לסמכות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול.

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

יישום התגמול ההוני

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

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

ביום 21 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למנכ"ל של 194,274 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 20.71 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל.

ביום 7 בפברואר 2024 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למנכ"ל של 245,409 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 19.48 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה יוקצו בתנאים דלעיל.

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו ויוקצו בכל אחת מהשנים כאמור לעיל, בהתאמה, בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 989 אלפי ש"ח.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(3) גמול דירקטורים

בהתאם למדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, זכאים הדירקטורים בחברה לגמול כדלקמן:

א. גמול שנתי וגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו ("גמול השתתפות")

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

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

ב. תגמול הוני

ביום 18 באוגוסט, 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה החלטת מסגרת להענקת גמול הוני לדירקטורים הזכאים, כהגדרתם לעיל, באמצעות הענקה שנתי של כתבי אופציה (לא סחירים), בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לדירקטורים (ללא גמול השתתפות בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו). כתבי האופציה יוענקו בהתאם לתכנית האופציות של החברה כפי שתהיה בתוקף במועד ההענקה בפועל (להלן: "החלטת המסגרת" ו-"תכנית האופציות", בהתאמה), במסגרת מסלול רווח הון של סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961. הענקת האופציות תבוצע מידי שנה קלנדרית, במועד אישור הדוח התקופתי של החברה, לדירקטורים הזכאים המכהנים באותה עת. תנאי ההענקה ומחיר המימוש של כתבי האופציה ייקבע בהתאם לתנאי מדיניות התגמול ותכנית האופציות, כפי שיהיו מעת לעת. 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, הכל בהתאם להוראות תכנית האופציות של החברה כפי שתהיה בתוקף במועד ההענקה. היחס בין התגמול המשתנה כאמור בסעיף ג (3) ב' לבין המרכיב הקבוע כאמור בסעיף ג (3) א' לעיל לא יעלה על 0.5. הענקת האופציות לדירקטורים החיצוניים תעשה בתנאים זהים לתנאי האופציות שיוענקו ליתר הדירקטורים בחברה ובהתאם להוראות תקנות הגמול.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(3) גמול דירקטורים

יישום מדיניות התגמול:

גמול שנתי וגמול השתתפות

בהתאם לסמכות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כי הדירקטורים הזכאים, כהגדרת מונח זה בסעיף ג (3) א' לעיל, יהיו זכאים לגמול שנתי בגובה הסכום המרבי הנקוב בתקנות הגמול ולגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו בגובה הסכום הקבוע הנקוב בתקנות הגמול, והכל בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול. דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר, 2022 ו- 31 בדצמבר, 2023, הינה דרגה ה'.

נכון ליום פרסום דו"ח זה גובה הגמול השנתי המרבי בהתחשב בדרגת החברה הינו 120,126 ש"ח וגמול ההשתתפות בישיבה הינו כ- 3,614 ש"ח (סכומים אלה מתעדכנים מעת לעת בהתאם למנגנון העדכון המדדי הקיים בתקנות הגמול). סך התשלומים שקיבלו הדירקטורים הזכאים בשנת 2023, הסתכם בסך של כ- 1,047 אלפי ש"ח (ראה באור 21א).

תגמול הוני

בהתאם להחלטת המסגרת ולעקרונות מדיניות התגמול כפי שפורטו בסעיף ג (3) ב' לעיל, הוענקו לדירקטורים הזכאים בשנים 2021-2024 כתבי אופציה על פי תנאי תכנית האופציות, כמפורט להלן:

מועד ההחלטת דירקטוריון	הדירקטורים הניצעים (דירקטורים זכאים המכהנים במועד קבלת החלטת ההענקה)	מספר מקבלים	סך כמות כתבי אופציה שהוענקה (מגלמת שווי 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל (ללא גמול השתתפות)	מחיר המימוש לכתב אופציה במועד ההקצאה בש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות)	עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות" בש"ח
החלטת דירקטוריון מיום 7 במרץ, 2021	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ועל אנדורן	6	108,738	18.18	335,885
החלטת דירקטוריון מיום 7 במרץ, 2022	ה"ה: ירום אריאב, נירה דרור, גד פניני, יעל אנדורן, דורית קדוש וקרן טרנר	6	68,994	25.95	336,000
החלטת דירקטוריון מיום 21 בפברואר, 2023	ה"ה: ירום אריאב, נירה דרור, גד פניני, יעל אנדורן, דורית קדוש וקרן טרנר	6	82,254	20.71	336,853
החלטת דירקטוריון מיום 7 בפברואר, 2024	ה"ה: ירום אריאב, נירה דרור, גד פניני, יעל אנדורן, דורית קדוש וקרן טרנר	6	91,603	19.48	360,000

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח

הצטרפות להסדר מסגרת לביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בישיבתה מיום 2 במאי, 2018 (להלן: "אסיפת מאי 2018") אישרה האסיפה הכללית של החברה (ביחס לנושאי משרה ודירקטורים שאינם בעלי שליטה או קרוביהם) (לאחר שנתקבלו אישור דירקטוריון החברה ואישור ועדת התגמול וועדת הביקורת), את הצטרפות החברה להסדר מסגרת לביטוח דירקטורים ונושאי משרה שאומץ בקבוצת אלוני חץ (אשר החליף הסדר ביטוחי קודם שאומץ בקבוצה לתקופה מה- 1 ביולי 2013 ועד 30 ביוני 2018). הסדר המסגרת, כקודמו, הינו הסדר מטריה, הכולל את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, בחב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ("אלוני חץ") ובחב' אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרג'יקס") (גם היא חברה בשליטת אלוני-חץ) (להלן: "הסדר המסגרת") על פי העקרונות המפורטים להלן. כן אישרה האסיפה את הכיסוי הביטוחי שיוענק מכוח הביטוחים הנ"ל לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה וכפי שיכהנו מעת לעת. הסדר המסגרת אושר כנדרש על פי הדין גם על ידי כל חברות הקבוצה.

הסדר המסגרת הינו לתקופה של שש שנים מיום 1.7.2018 ועד 30.6.2024 והינו הסדר מטריה, באמצעות פוליסת מטריית ביטוח נושאי משרה שתרכש על ידי אלוני חץ מידי שנה, הנותן כיסוי ביטוחי לדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה, באלוני חץ ובאנרג'יקס (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 שלא תעלה על 37,500 דולר לשנה (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 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

- ו. 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.
- ז. הפרמיה בגין כל פוליסה תשולם בחלוקה בין החברה לבין אלוני חץ ולבין אנרג'יקס (ולכל חברה בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת ההסדר) בהתאם ליחס ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב של החברות עפ"י הדו"חות הכספיים (המאוחדים) השנתיים האחרונים שפורסמו לפני חידוש ההתקשרות בכל פוליסה ופוליסה.

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

עוד קבעו ועדת התגמול והדירקטוריון כי עסקת ההתקשרות עם חברת הביטוח הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה וכן הסמיכו את ההנהלה הפעילה בחברה לבחון ולקבוע את עמידת תנאי פוליסת ביטוח המטריה כפי שתרכש מדי שנה (ופוליסת הביטוח הנוספת ככל שתרכש כזו), בתנאי תקנות 1א1 (ביחס למנכ"ל) ו- 1ב(א)(5) (ביחס לבעלי שליטה וקרוביהם) לתקנות ההקלות.

עדכון תנאי הסדר המסגרת

על רקע השינויים המשמעותיים שחלו בשנים האחרונות בשוק ביטוח נושאי המשרה והדירקטורים הגלובלי, המתבטאים בעלייה מהותית של פרמיות הביטוח, בהרחבת ההשתתפות העצמית בפוליסות, בצמצום היקף הכיסוי בפוליסות ובקיטון מספר המבטחים הבינלאומיים בתחום והמשפיעים על יכולתן של חברות לשמר את היקף הכיסוי הביטוחי לנושאי המשרה והדירקטורים, החליטה האסיפה הכללית של החברה בישיבתה מיום 15 בדצמבר, 2020 (לאחר שנתקבלו אישור והמלצת ועדת התגמול והדירקטוריון) לאשר 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 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

בהתחשב בכך שכל חברות הקבוצה נהנות מהכיסוי הביטוחי באופן שווה בכך שההתקשרות במסגרת עסקת המסגרת מביאה לחיסכון בעבור כל אחת מחברות הקבוצה וכן בשים לב לשינויים בשווי השוק של החברות והחשיפות שנובעות כתוצאה מכך, ובהתאם להמלצת יועץ הביטוח של הקבוצה ולאחר משא ומתן בין הנהלות חברות הקבוצה, אשרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי תשלום הפרמיה החדשה וכן כל פרמיה שתשלום בעתיד לצורך רכישת פוליסה מכוח עסקת המסגרת על פי הסדר המסגרת, יחולק באופן שווה בין שלוש חברות הקבוצה (ולבין כל חברה בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת עסקת המסגרת) וכי מתייתר הצורך בהליך תחרותי נוסף במהלך תקופת עסקת המסגרת.

עוד הוחלט כי במקרה שבו בעת חידוש הפוליסה בתום תקופת הביטוח תגדל הפרמיה עקב הגשת תביעה או הודעה למבטח בגין אחת מהחברות בקבוצה, תותאם חלוקת החבות בתשלום הפרמיה בין החברה לבין החברות הנ"ל, באופן שבשנה העוקבת לשנה בה הוגשה התביעה/ההודעה, חלק החברה בגינה הוגשה התביעה או ההודעה יגדל בהתאם. בנוסף, היה ובמהלך תקופת הביטוח יידרשו המבוטחים או מי מהם להשיב את גבולות האחריות של הפוליסה עקב תביעה שהוגשה כנגד מי מבין החברות, תישא אותה חברה, שבעקבות הגשת התביעה נגדה נדרשה הקבוצה להשיב את גבולות האחריות, כאמור לעיל, בעלות השבת גבולות האחריות של הפוליסה.

בהתחשב בכך שהביטוח למנכ"ל החברה נעשה במסגרת הפוליסה ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה ובאותם תנאים, החליטו ועדת התגמול והדירקטוריון בישיבותיהם הנ"ל להחיל את הסדר המסגרת הקיים כפי תיקונו, גם על מנכ"ל החברה מכח תקנה 1א1 לתקנות ההקלות. יצוין כי האורגנים המוסמכים של אנרג'יקס ואלוני חץ קיבלו החלטות במתכונת דומה.

בישיבתו מיום 7 בפברואר, 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבלו אישורי ועדת תגמול וועדת ביקורת בישיבותיהן מיום 6 בפברואר, 2024) והמליץ לאסיפה הכללית לאשר (בהתייחס להחלטת ההסדר על הדירקטורים בחברה), את הצטרפות החברה להסדר מסגרת חדש לביטוח דירקטורים ונושאי משרה (להלן: "ההסדר החדש"), אשר יכנס לתוקף החל מיום 1.7.2024 ויהיה בתוקף כל עוד לא יוחלף בהסדר אחר. עקרונית ההסדר החדש זהים לעקרונות העומדים בבסיס הסדר המסגרת הקיים, למעט השינויים הבאים:

- לא נקבעה בהסדר החדש מגבלה על גובה הפרמיה. מגבלה כזו הייתה קיימת בהסדר הקיים עד שהוסרה בהחלטת האסיפה הכללית של החברה בישיבתה מיום 15 בדצמבר, 2020, בין היתר מהטעם שהפרמיה אינה מהותית לחברות הקבוצה, והיא נקבעת במו"מ עם חברות הביטוח שאינן צדדים קשורים.
- הפרמיה לרכישת הפוליסה הנוספת כהגדרתה לעיל שונתה מתקרה של 37,500 דולר ל-50% מהפרמיה הכוללת בה נושאת הקבוצה בפוליסת המטריה של הקבוצה.

בהתחשב בכך שהביטוח למנכ"ל החברה נעשה במסגרת הפוליסה ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה ובאותם תנאים, החליטו ועדת התגמול והדירקטוריון בישיבותיהם הנ"ל להחיל את ההסדר החדש גם על מנכ"ל החברה מכח תקנה 1א1 לתקנות ההקלות. קיום ההסדר החדש מותנה בכך שהאורגנים המוסמכים של אנרג'יקס ואלוני חץ יקבלו החלטות במתכונת דומה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

כתב שיפוי

ביום 2 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית (לאחר שנתקבלו אישור והמלצת ועדת התגמול והדירקטוריון) אימוץ כתב שיפוי חדש אשר החליף את כתב השיפוי שהיה נוהג בחברה עד אותה עת והינו כתב השיפוי הנוהג בחברה החל מיום 2 במאי, 2018 (להלן: "כתב השיפוי" או "כתב השיפוי החדש"). כתב השיפוי מוענק על ידי החברה לנושאי המשרה המכהנים של החברה ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה המכהנים בחברות בנות ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה ולרבות לנושאי משרה מכהנים ו/או שיכנהו בחברה בעתיד, שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה ו/או יהיו בעלי שליטה בחברה מעת לעת (ולרבות למר נתן חץ, יו"ר דירקטוריון החברה, שהיה אותה עת גם בעל שליטה בחברה).

כתב השיפוי החדש נחשב כבר תוקף מתחילת כהונת נושאי המשרה בחברה והאסיפה הכללית בהחלטתה הנ"ל אישרה את החלפת כתבי השיפוי שהוענקו על ידי החברה עד אותה עת, לנושאי המשרה המכהנים בחברה עובר למועד קבלת ההחלטה הנ"ל, למעט ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ולא כהנו עוד במועד אימוץ כתבי השיפוי החדשים (מאי 2018).

כתב השיפוי מותאם לשינויים שחלו בחקיקה ובמיוחד לתיקונים בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 וכולל גם הרחבות של רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי. בהתאם לכתב השיפוי, סכום השיפוי המירבי לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.

כתב פטור

עוד אישרה האסיפה הכללית בישיבתה הנ"ל מיום 2 במאי, 2018 (לאחר שנתקבלו אישור והמלצת ועדת התגמול והדירקטוריון), כדלקמן:

א. לתקן את סעיף 143 לתקנון ההתאגדות של החברה, בנושא פטור לנושאי משרה, באופן שהחל מיום אישור האסיפה הכללית להחלטה (קרי החל מיום 2 במאי, 2018), כתבי הפטור המוענקים על ידי החברה לא יחולו על החלטות ו/או עסקאות שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי, ובלבד שכתבי הפטור שהוענקו על ידי החברה עובר ליום אישור האסיפה ושעודם בתוקף ימשיכו לחול במלואם, ללא שינוי, ביחס לכל האירועים המכוסים על ידם שארעו עד ליום אישור האסיפה.

ב. לאשר הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר הינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם ולרבות מנכ"ל החברה, שכינה אותה עת וכפי שיכנה בה מעת לעת, כאשר כתבי הפטור שיוענקו על ידי החברה לא יחולו על החלטות ו/או עסקאות שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי, ובלבד שכתבי הפטור שהוענקו על ידי החברה עובר ליום אישור האסיפה ושעודם בתוקף ימשיכו לחול במלואם, ללא שינוי, ביחס לכל האירועים המכוסים על ידם שאירעו עד ליום אישור האסיפה ושהפטור שהוענק על ידי החברה לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם (קרי ליו"ר הדירקטוריון, מר נתן חץ, שהיה אותה עת גם בעל שליטה בחברה), ימשיך לחול במלואו, ללא שינוי, ביחס לכל העילות המכוסות על ידו אשר אירעו עד ליום 22.11.2011.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(5) עסקאות זניחות:

דירקטוריון החברה קבע כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37(א) (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 2023 ועד למועד פרסום הדוח, התקשרה החברה בעסקאות הבאות, אשר הינן בגדר עסקאות זניחות:

1. **השכרת גגות לאנרג'יקס** - בתקופת הדוח הקבוצה הינה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה הקבוצה לשותפות מוגבלת רשומה בבעלותה המלאה של אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרג'יקס") גגות שהינם בבעלות החברה על מנת שיותקנו עליהם מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל ("הסכמי שכירות הגגות"). לפי תנאי הסכמי שכירות הגגות, דמי השכירות אותם משלמת אנרג'יקס לחברה הינם בשיעור של 10% מהתקבולים שמקבלת אנרג'יקס בפועל מחברת החשמל/ספק השירות החיוני בגין ייצור חשמל במערכת הרלבנטית.
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 ולאנרג'יקס. 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 כי מדובר בעסקה זניחה), את הצטרפות החברה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שנרכשה על ידי אלוני חץ, לשנה נוספת החל מיום 1 ביולי, 2023 ועד ליום 30 ביוני, 2024, משותפת עם אלוני חץ ואנרג'יקס. בנוסף, אישר הדירקטוריון את אופן חלוקת הנשיאה בפרמיה בין שלוש החברות באופן שכל אחת מהחברות תישא ב-33.3% מעלות הפרמיה, זאת לאור העובדה שבמקרה של רכישת פוליסה נפרדת על ידי כל אחת מחברות הקבוצה, צפויה כל אחת מהחברות לשאת בפרמיה בסכום שאינו נופל מסכום הפרמיה הכוללת המשולמת היום. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה את שסוכם בין החברות כי במקרה של קרות אירוע ביטוחי באחת מחברות הקבוצה, אשר כתוצאה ממנו יוקטן הכיסוי הביטוחי ליתר חברות הקבוצה - החברה בגינה צומצם הכיסוי הביטוחי ליתר חברות הקבוצה תישא, לבדה, בעלות רכישת תוספת כיסוי ביטוחי כך שיעמוד על היקף הכיסוי הביטוחי המקורי. החברה תבחן את האפשרות להצטרף גם השנה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שתירכש על ידי אלוני חץ, ככל שתירכש, שכן הפוליסה הקיימת עתידה לפקוע ב-30 ביוני, 2024.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(5) עסקאות זניחות: (המשך)

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).

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-15.76%)) לצורך קבלת שירותי ייעוץ, ניהול והפצה בהנפקה - במסגרת גיוסי חוב והון מהציבור מכח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 19 באוקטובר 2023, 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 ובתנאים זהים לשאר המפיצים, לעניין עמלת ההפצה.

(6) **עסקאות אחרות (עסקאות שאינן במסגרת סעיף 270 (4) לחוק החברות וכן עסקאות שאינן עסקאות זניחות):**

בתקופת הדוח החברה היתה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל, לחברה האם (אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) ולאנגריקס (חברה בבעלות החברה האם), (בהסכמי שכירות נפרדים) משרדים בשטח של כ-772 מ"ר (לאלוני חץ) וכ-1,056 מ"ר לאנגריקס, 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 ("חוק החברות"). ההתקשרות אושרה על פי הדין גם באורגנים המוסמכים של אלוני חץ ואנגריקס. ההכנסות השנתיות של החברה בגין הסכמי השכירות הנ"ל ובגין מרכיב הניהול מסתכמות לכ-1,878 אלפי ש"ח מהחברה האם וכ-2,308 אלפי ש"ח מאנגריקס.

ביום 25 בדצמבר, 2023 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרות כעסקה זניחה ומקל וחומר, כעסקה שאינה בגדר "עסקה חריגה") את התקשרות החברה בהסכם עם אנרגיקס לשכירות שטח נוסף של כ-840 מ"ר ברוטו בקומה ה-18 ב"קמפוס אמות חולון" וכן מקומות חניה בחניון הבניין, לתקופה של 10 שנים (עם זכות יציאה לאחר 7.5 שנים כנגד תשלום פיצוי מוסכם). השכירות הינה בתנאי השכירות המקובלים בחברה ביחס לשוכרים בבניין. ההכנסות השנתיות הצפויות לחברה בגין הסכם השכירות ובגין מרכיב הניהול עומדות על כ-1,149 אלפי ש"ח. ההתקשרות אושרה על פי הדין גם באורגנים המוסמכים של אנרגיקס.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן
לצורך מדידת שוויים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:
רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.
סיווג הנכסים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס בכללותו.

להלן פירוט של נכסי החברה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

רמה 3	
אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה	נדל"ן בהקמה
7,816,136	1,743,759
4,641,152	518,925
2,703,629	9,570
767,816	-
226,916	400,298
16,155,649	2,672,553

ליום 31 בדצמבר 2023
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי
משרדים
פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים

אחרות
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 3	
אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה	נדל"ן בהקמה
7,798,706	1,879,780
4,518,446	367,431
2,683,074	9,470
734,733	-
220,563	9,327
15,955,522	2,266,008

ליום 31 בדצמבר 2022
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי
משרדים
פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
אחרות
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 2	
2023	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
177,825	-
(201,980)	(191,284)

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי
נכסים מוחזקים למכירה

התחייבות בגין מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 10)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - שווי הונן (המשד)

- ב. נכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הונן על פי רמה 3**
1. תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הונן

נדל"ן בישראל					
סה"כ	נדל"ן בהקמה	אחרות	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה	מרכזים מסחריים	משרדים
			אלפי ש"ח		
16,417,300	2,371,957	205,829	4,123,635	695,212	2,602,516
355,933	309,312	-	42,381	-	4,240
-	(759,775)	-	-	-	759,775
464,012	216,587	(536)	83,586	230	7,500
984,285	127,927	15,270	268,844	39,291	68,818
18,221,530	2,266,008	220,563	4,518,446	734,733	2,683,074
54,985	5,491	-	-	10,000	1,000
(177,825)	-	-	-	-	38,494
484,790	402,865	(281)	24,795	5,309	9,826
244,722	(1,811)	6,634	97,912	17,773	9,729
18,828,202	2,672,553	226,916	4,641,153	767,815	2,703,629
					7,816,136

יתרה ליום 1 בינואר 2022
תוספות הנובעות מרכישות
העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
השקעות ואחר
רווח מהתאמה לשווי הונן, נטר
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
תוספות הנובעות מרכישות
מיון למוחזק למכירה
השקעות ואחר
רווח מהתאמה לשווי הונן, נטר
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

2. פירוט של הרווחים הוכרו ברווח או הפסד

רמה 3		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
984,285	244,722	

רווחים מנדל"ן להשקעה מנכסים שטרם מומשו

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך)

3. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן נכון ל-31.12.2023:

שטח (מ"ר)	טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל
423,611	100 5.75%-7.00% 84.8%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	7,816,136	משרדים
493,811	44 5.25%-7.00% 99%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	4,641,152	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
124,080	121 6.25%-7.25% 96.5%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,703,629	מרכזים מסחריים
35,038	112 6.25%-6.75% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	767,816	סופרמרקטים
20,988	63 6.25%-7.00% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	226,916	אחרות
-	-	-	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,672,553	נדל"ן בהקמה וזכויות במקרקעין

תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן נכון ל-31.12.2022:

שטח (מ"ר)	טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022	השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל
423,611	95 5.75%-7.00% 86.3%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	7,798,706	משרדים
493,811	41 5.00%-7.25% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	4,518,446	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
124,080	115 6.25%-7.00% 98.1%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,683,074	מרכזים מסחריים
35,038	107 6.25%-6.75% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	734,733	סופרמרקטים
20,988	58 6.25%-7.00% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	220,563	אחרות
-	-	-	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,266,008	נדל"ן בהקמה וזכויות במקרקעין

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך)

4. ניתוחי רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן
ראה באור 7ז'.

5. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן
הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו ההנהלה הבכירה של החברה. הנהלת החברה מזווחת לועדה לבחינת הדוחות הכספיים את ממצאי השווי ההוגן בגין נדל"ן להשקעה, והן בוחנות את נאותות הנתונים ומתודולוגיית ההערכה אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן. הערכות השווי של החברה נבחנות אחת לרבעון ובמידת הצורך מבוצעות התאמות על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המדויקת ביותר האפשרית לדעת החברה.

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על טכניקות הערכה, כגון: גישת השוק- גישה המשתמשת במחירים ובמידע רלוונטי אשר נוצר על ידי עסקאות בשוק הניתנות להשוואה ולהן מבוצעות התאמות כגון: שיטת ההשוואה. גישת ההכנסה- גישה הממירה סכומים עתידיים (לדוגמה, תזרימי מזומנים עתידיים) לסכום נוכחי (מהווה) כגון: שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF).

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים להיוון תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את השטחים הפנויים של הנכסים, השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח, השלמת הפרויקט ו/או שמירה על הקיים, וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות וכד'.

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שווי ההוגן מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עליות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה.

באור 23 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה והתחייבויות כספיות לזמן ארוך.

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב (סדרות ד'- ח') – רמה 1. מכשיר פיננסי נגזר אשר יועד כפריט מגדר - מסווג ברמה 2.

(1) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף - (מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה ויתרות חייבים לזמן ארוך) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(2) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות - (אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(3) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות - השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב סדרות ד'- ח') באותו מועד.

הלוואה מתאגיד בנקאי – השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר, 2023 ו- 2022 נקבעה על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים מהווים בריבית המשקפת להערכת ההנהלה את השינוי במרווחי האשראי שהתרחשו בתקופה ורמת הסיכון הגלומה בהם.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן:

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
450,662	526,379	450,556	543,977
8,216,536	8,555,746	8,327,014	8,815,508
8,667,198	9,082,125	8,777,570	9,359,485

התחייבויות פיננסיות

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות ועסקאות גידור)

ג. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2023		
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד
521,212	521,212	-
150,955	150,955	-
14,343	14,343	-
686,510	686,510	-
832,942	121,807	711,135
201,980	-	201,980
8,421,307	194,150	8,227,157
9,456,229	315,957	9,140,272

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך

נכסים לא שוטפים:

הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בשווי הוגן
התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

ליום 31 בדצמבר 2022		
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד
680,735	680,735	-
400,000	400,000	-
74,673	74,673	-
18,042	18,042	-
1,173,450	1,173,450	-
823,448	131,725	691,723
191,284	-	191,284
8,281,931	228,033	8,053,898
9,296,663	359,758	8,936,905

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות לזמן קצר
לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך

נכסים לא שוטפים:

הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בשווי הוגן
התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

ניהול סיכונים הון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח שחברות הקבוצה יוכלו להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות עם דגש על אופטימיזציה של יתרונות החוב וההון העצמי של החברה.

מבנה ההון של החברה כולל מכשירי חוב (בעיקר אגרות חוב והלוואות), מכשירים פיננסיים (בעיקר מזומנים ושווי מזומנים) ואת ההון העצמי של בעלי מניות הרוב בחברה. מנכ"ל החברה, מבצע מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף ולפחות אחת לחצי שנה. מעקב זה כולל, בין היתר, בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון. על בסיס המלצות הדירקטוריון של החברה, הקבוצה מנהלת את מבנה ההון שלה בדרך של תשלומי דיבידנד, הנפקות הון, גיוסי חוב ופרעונות חוב. מדיניות ניהול ההון של החברה כמתואר לעיל הינה עקבית עם זו שנקטה בשנה הקודמת.

ראה באור 11 ג' בנוגע למסגרות אשראי של החברה.

עיקרי המדיניות חשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון העצמי, לרבות קריטריונים להכרה בהם, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח רווח או הפסד מוצגים בבאור 2.

יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
680,735	521,212
400,000	-
74,673	150,955
18,042	14,343
<u>1,173,450</u>	<u>686,510</u>
9,105,379	9,254,248
191,284	201,980
<u>9,296,663</u>	<u>9,456,228</u>

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים
 פקדונות לזמן קצר
 לקוחות, פקדונות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
 הלוואות לחברות המוצגות בשווי מאזני

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
 התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד - מכשירים מגדרים

ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה העוקב, ביחד עם יו"ר הדירקטוריון, באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת החברה לשם בחינת הצורך בקבלת החלטות מתאימות כמענה לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - 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.

הלוואה לשותף בפרויקט בית שמש (ראה השקעה במרלוג"ג בית שמש בבאור 7ה), אשר מוצגת בסעיף חייבים לזמן ארוך בסך של כ-77 מ"ח- לשם הבטחת זכויותיה של אמות על פי הסכם ההלוואה, יצר השותף לטובת אמות שעבודים ראשוניים בדרגה, קבועים ושוטפים, על כל זכויותיו במקרקעין, בפרויקט ובעסקה המשותפת וכן על נכסים וזכויות הקשורים לפרויקט וכן התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת אמות על כל זכויות השותף בקשר עם המקרקעין והפרויקט, בספרי רשות מקרקעי ישראל.

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.

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 2023 ו-2022, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה. להשפעת ניתוח רגישות בשיעור הריבית על שווי ההון של התחייבויות הפיננסיות, ראה באור 23 ב'.

• גידור שווי הון

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ה'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 3.39% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור שבין 2.125% - 2.49%, בהיקף יתרת קרן כולל של 525 מיליון ש"ח. אגרות החוב המגודרות מוצגות כאגרות חוב צמודות מדד.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור שבין 0.09% - 1.365%, בהיקף קרן כולל של 1,156 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:

הערך בספרים של				החווה:	
המכשירים המגדרים		שער ריבית ממוצע		תשלום ריבית משתנה	
נכסים \ (התחייבויות)		סכום קרן נקוב		על פי חווה	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		%	
(191,284)	(201,980)	1,737,147	1,666,860	0.09%-2.49%	0.09%-2.49%

עסקאות גידור

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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 2023, 1,060 מיליון ש"ח מסגרות שאינן מנוצלות. כאמור בבאור 15 ה', לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד על בסיס רבעוני. בטרם מחליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד הרבעוני בוחנת החברה את יכולת הפירעון של התחייבויותיה.

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 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 2023:

שיעור ריבית (*)	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מל 5 שנים
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	0.60	3,266	3,257	3,264	3,270	551,326
אגרות חוב בריבית קבועה צמודת מדד ספקים ונותני שירותים	1.79	763,107	910,548	892,270	1,154,188	4,656,875
		28,493	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות		130,716	-	-	-	-
		925,582	913,805	895,534	1,157,452	5,208,201

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022:

שיעור ריבית (*)	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מל 5 שנים
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	0.60	3,160	3,160	3,160	3,160	535,061
אגרות חוב בריבית קבועה צמודת מדד ספקים ונותני שירותים	1.70	749,359	739,081	877,846	860,134	5,011,889
		27,636	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות		127,639	-	-	-	-
		907,794	742,241	881,007	863,294	5,546,949

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ד. סיכונים הצמדה:

סיכון מדד המחירים לצרכן

נוכח העובדה שרובן המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה, עלייה באינפלציה תגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ובהיקף התחייבויותיה, אך מנגד ירשם גידול בהכנסותיה שיכול שיביא לשערוך חיובי בנכסי החברה באופן שיצמצם את ההשפעה לרעה על תוצאות החברה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

תזרים מזומנים					אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים אגרות חוב הלוואות מתאגידים בנקאיים
יתרה ליום	שינויי שווי הוגן	שינויים אחרים *	מפעילויות מימון	יתרה ליום	
31 בדצמבר				1 בינואר	
2023	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2023	
5,728	-	-	(7,902)	13,630	
8,505,824	(10,696)	274,120	(122,062)	8,364,462	
543,977	-	17,598	-	526,379	
9,055,529	(10,696)	291,718	(129,964)	8,904,471	

תזרים מזומנים					אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים אגרות חוב הלוואות מתאגידים בנקאיים
יתרה ליום	שינויי שווי הוגן	שינויים אחרים *	מפעילויות מימון	יתרה ליום	
31 בדצמבר				1 בינואר	
2022	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2022	
13,630	-	-	8,602	5,028	
8,364,462	(59,369)	355,126	826,535	7,242,171	
526,379	-	26,401	-	499,978	
8,904,471	(59,369)	381,527	835,137	7,747,177	

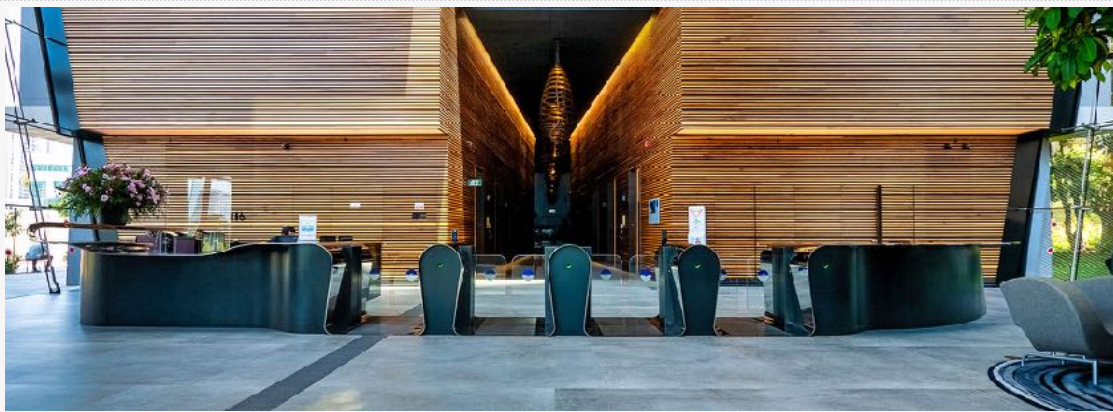
* שינויים אחרים כוללים בעיקר הצמדה למדד והפחתת ניכיון

באור 26 - רשימת חברות מוחזקות

(*) חלק מהמניות מוחזקות בנאמנות עבור החברה.



מקבוצת אלוני חץ



דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 בדצמבר 2023

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

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2023**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
176	דוח רואה חשבון המבקר
177	דוחות על המצב הכספי
178	דוחות על הרווח או הפסד
179	דוחות על הרווח הכולל
180-181	דוחות על תזרימי המזומנים
182-187	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 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-2,341,478 אלפי ש"ח וכ-2,139,828 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022, בהתאמה, ואשר רווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-202,719 אלפי ש"ח, כ-297,710 אלפי ש"ח וכ-288,708 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, 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 בפברואר 2024.

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				
2022	2023			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף		
591,998	440,478	2	רכוש שוטף	
400,000	-	3	מזומנים ושווי מזומנים	
5,534	10,314		פקדונות לזמן קצר	
60,175	102,186		לקוחות	
-	77,700		חייבים ויתרות חובה	
1,057,707	630,678		נכס מוחזק למכירה	
			סך-הכל רכוש שוטף	
			רכוש בלתי שוטף	
10,633,374	10,814,646		נדל"ן להשקעה	
2,231,708	2,644,814		נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה	
12,865,082	13,459,460			
2,220,711	2,067,599		הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות	
3,064,292	3,325,751	5	השקעה בחברות מוחזקות	
28,842	92,006		יתרות חובה לזמן ארוך	
46,188	46,803		רכוש קבוע, נטו	
18,225,115	18,991,619		סך-הכל רכוש בלתי שוטף	
19,282,822	19,622,297		סך-הכל נכסים	
			התחייבויות שוטפות	
623,304	634,223	4	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	
7,217	7,700		ספקים ונותני שירותים	
15,503	15,416		התחייבויות מס שוטפות, נטו	
204,008	262,320		זכאים ויתרות זכות	
45,280	43,068		זכאים בגין נדל"ן להשקעה	
895,312	962,727		סך-הכל התחייבויות שוטפות	
			התחייבויות שאינן שוטפות	
7,754,788	7,877,329	4	אגרות חוב	
526,379	543,977	4	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	
16,483	16,483		הפרשות	
10,571	10,104		השקעות בחברות מוחזקות	
209,181	222,003		אחרות	
1,094,517	1,152,004	6	מיסים נדחים, נטו	
9,611,919	9,821,900		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	
8,775,591	8,837,670		הון	
19,282,822	19,622,297		סך-הכל התחייבויות והון	

7 בפברואר, 2024

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	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
493,948	605,697	661,361		הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
28,174	37,643	44,319		עלות השכרת הנכסים והפעלתם
465,774	568,054	617,042		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
555,389	812,514	166,927		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(120,538)	(18,248)	(3,300)		התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה
900,625	1,362,320	780,669		
40,483	47,391	50,832		הוצאות הנהלה וכלליות
2,000	2,000	2,556		תרומות
(1,264)	(1,160)	(1,368)		הכנסות אחרות, נטו
859,406	1,314,089	728,649		רווח מפעולות רגילות
208,589	143,565	158,768		הכנסות מימון (ראה באור 6(3))
(253,264)	(482,744)	(414,143)		הוצאות מימון
814,731	974,910	473,274		רווח מפעולות לאחר מימון
324,253	340,175	266,825	5	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,138,984	1,315,085	740,099		רווח לפני מיסים על ההכנסה
206,795	143,935	57,487	6	הוצאות מיסים על ההכנסה
932,189	1,171,150	682,612		רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
932,189	1,171,150	682,612
-	-	-
<u>932,189</u>	<u>1,171,150</u>	<u>682,612</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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
932,189	1,171,150	682,612
(428,566)	(875,720)	(187,087)
503,623	295,430	495,525
(2,249,933)	(709,435)	(492,257)
35,741	194,311	272,626
-	-	(65,254)
(41,768)	-	-
-	(400,000)	400,000
50,547	-	-
(2,234)	(4,326)	(3,650)
(2,207,647)	(919,450)	111,465
(419,053)	(648,793)	(639,227)
714,813	610,745	-
1,304,931	1,384,357	496,896
47,289	35,559	10,681
1,029,000	-	-
(530,000)	-	-
(535,085)	(557,822)	(618,958)
-	-	100,000
-	-	(100,000)
(96,506)	8,602	(7,902)
1,515,389	832,648	(758,510)
(188,635)	208,629	(151,520)
572,004	383,369	591,998
383,369	591,998	440,478

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה
גביית (מתן) הלוואות חברות מוחזקות, נטו
הלוואה שניתנה לצורך השקעה
השקעה בחברה אשר מוצגת בשווי מאזני
מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר
תמורה ממימוש (השקעה) בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
השקעה ברכוש קבוע ואחרות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה
הנפקת אגרות חוב, נטו
מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך
גיוס ניירות ערך מסחריים
פרעון ניירות ערך מסחריים
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		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(555,389)	(812,514)	(166,927)
120,538	18,248	3,300
(324,253)	(340,175)	(266,825)
5,250	4,750	4,500
36,505	267,109	194,904
5,043	6,343	6,756
191,797	143,876	57,487
8,493	6,082	6,561
(512,016)	(706,281)	(160,244)

8,973	4,061	(4,780)
4,419	1,376	(11,357)
7,537	2,720	1,566
(1,261)	2,180	2,140
(490)	1,400	-
64,272	(181,177)	(14,412)
83,450	(169,440)	(26,843)
(428,566)	(875,720)	(187,087)

52,534	3,773	16,878
4,214	-	1,257
1,750	-	-

158,203	179,085	154,307
153,216	21,627	23,789
-	158,616	-
19,219	-	-
5,250	4,750	4,500

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו ומסים שנים קודמות
הוצאות פחת ואחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
עליה (ירידה) בזכאים ז"ק, זכאים ז"א והתחייבויות מס שוטפות

ב. פעולות שלא במזומן

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

ג. מידע נוסף

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

(*) מיסים ששולמו בשנת 2022 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 1'ח1 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2023).

(**) ריבית ששולמה בשנת 2022 כוללת ריבית ששולמה בגין הסכם שומות.
ריבית ששולמה בשנת 2023 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח שבוצעו בשנת 2022.

(***) ריבית שהתקבלה בשנת 2022 ו-2023 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

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 2023.

(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
2022	2023	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2023
		%
20,834	26,738	
571,164	413,740	4.47-4.73
591,998	440,478	

מטבע ישראלי:
מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר

3. פקדונות לזמן קצר:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2022	2023	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2023
		%
400,000	-	
400,000	-	

מטבע ישראלי:
פקדונות לזמן קצר

4. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה

ליום 31 בדצמבר			
2022		2023	
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
591,998	-	440,478	-
400,000	-	-	-
58,161	-	102,237	-
14,466	-	92,006	-
102,134	2,118,577	100,243	1,967,356
1,166,759	2,118,577	734,964	1,967,356
173,326	691,723	220,482	711,134
226,909	8,053,898	194,150	8,227,156
-	191,284	-	201,980
400,235	8,936,905	414,632	9,140,270

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות לזמן קצר
חייבים ולקוחות

נכסים שאינם שוטפים:

יתרות חובה לזמן ארוך
אגרות חוב, שטרי הון והלוואות שניתנו

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
התחייבויות אחרות בשווי הוגן

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

4. נכסים והתחייבויות פיננסיים : המשך

(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכונים מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעדכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים.

נכון לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים בהיקף כספי של כ- 1,080 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כ- 1,060 מיליון ש"ח מסגרות שאינן מנוצלות. כאמור בבאור 15' הדוחות המאוחדים, לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד על בסיס רבעוני. בטרם מחליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד הרבעוני בוחנת החברה את יכולת הפירעון של התחייבויותיה.

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					
2023						
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	0.60	3,266	3,257	3,264	3,264	3,270
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	1.79	763,107	910,548	892,270	1,154,188	1,135,959
ספקים ונותני שירותים		7,700	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות		246,625	-	-	-	-
		<u>1,020,698</u>	<u>913,805</u>	<u>895,534</u>	<u>1,157,452</u>	<u>1,139,229</u>
		<u>5,208,201</u>				
2022						
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	0.60	3,160	3,160	3,160	3,160	3,160
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	1.70	749,359	739,081	877,846	860,134	1,111,995
ספקים ונותני שירותים		7,217	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות		189,248	-	-	-	-
		<u>948,984</u>	<u>742,241</u>	<u>881,006</u>	<u>863,294</u>	<u>1,115,155</u>
		<u>5,546,950</u>				

5. פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות :

לצורך מידע בדבר השקעות בחברות מוחזקות ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים המאוחדים.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

6. מסים על ההכנסה:

(1) יתרונות מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

תנועה בשנת			2023			2022		
יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום
1 בינואר	ברווך	31 בדצמבר	1 בינואר	ברווך	31 בדצמבר	1 בינואר	ברווך	31 בדצמבר
2023	והפסד	2023	2022	והפסד	2022	2022	והפסד	2022
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
1,162,998	40,823	1,203,821	1,162,998	155,000	1,007,998	1,162,998	155,000	1,007,998
(65,800)	16,861	(48,939)	(65,800)	(10,675)	(55,125)	(65,800)	(10,675)	(55,125)
(2,681)	(197)	(2,878)	(2,681)	(449)	(2,232)	(2,681)	(449)	(2,232)
<u>1,094,517</u>	<u>57,487</u>	<u>1,152,004</u>	<u>1,094,517</u>	<u>143,876</u>	<u>950,641</u>	<u>1,094,517</u>	<u>143,876</u>	<u>950,641</u>

נדל"ן להשקעה
בגין הפסדי מס מועברים
הפרשות לזכויות עובדים

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>1,094,517</u>	<u>1,152,004</u>

בהתחייבויות שאינן שוטפות

(2) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

הרכב הסעיף:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,998	-	-
131,950	143,876	57,487
59,847	59	-
<u>206,795</u>	<u>143,935</u>	<u>57,487</u>

מיסים שוטפים
מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו והיפוכם
מיסים בגין שנים קודמות, נטו

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>15,503</u>	<u>15,416</u>

התחייבויות מיסים שוטפים

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

6. מסים על ההכנסה: (המשך)

(3) מידע נוסף:

1. בחודש דצמבר 2021, חתמה החברה על הסכם שומות מס סופיות עם מס הכנסה לשנים 2016-2019 בעקבותיו שילמה החברה בחודש ינואר 2022, מסים בסך של כ- 134 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית והצמדה, לחברה הפרשות מלאות למעט 37 מיליון ש"ח (בדוחות המאוחדים של החברה) שנרשמו בהוצאות מסים שנים קודמות). כחלק מההסכם הוכרו לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 255 מיליון ש"ח לניצול על פני השנים 2020 ואילך.
כחלק מההבנות שהושגו בהסכם השומות, הומרו שטרי הון מחברות בנות לאגרות חוב הנושאות ריבית והצמדה (ראה באור 7(1)) והוכרו לחברה בשנת 2021 הכנסות מימון בגין שנים 2016-2020. בחברות הבנות הוכרה הוצאה בסכום זהה.

2. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

3. החל מיום 1 בינואר 2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

7. מידע נוסף

(1) אגרות חוב שהונפקו לחברה על ידי חברות בנות

בדצמבר 2011, הגיעה החברה עם חברות הבנות שלה להסדר מימון חדש בקשר לאגרות החוב. כחלק מההסדר נפרעו בינואר 2012 כל ההלוואות ואגרות החוב והונפקו אגרות חוב חדשות המתחדשות מדי שנה. במהלך 2014 הונפקו לחברה שטרי הון על ידי החברות הבנות בקשר עם יתרת אגרות החוב שהועמדו בינואר 2012. תנאי שטרי ההון באים חלף תנאי הסכם אגרות החוב בין הצדדים מיום 31 בדצמבר 2013. שטרי ההון אינם נושאים ריבית, אינם צמודים למדד ואינם עומדים לפירעון לפני ינואר 2020. בהתאם לתוספת להסכם משנת 2019, נפרעו חלק משטרי ההון. החל מינואר 2021 הומרו כל שטרי ההון לאגרות חוב צמודות מדד בשיעור של 1% (אשר לא תפחת מריבית 3%) המתחדשות מדי שנה, החל מינואר 2023 עדכנה החברה את הריבית שנושאות אגרות החוב לאגרות חוב צמודות מדד בשיעור של 3% (אשר לא תפחת מריבית 3%).

(2) דמי ניהול

בינואר 2011 התקשרה החברה בהסכם ניהול עם חברות הבנות שלה. גובה דמי הניהול נקבע לאחר בחינה פרטנית של אופי נכסי חברות הבנות, תשומות הזמן המושקעות ע"י מטה אמות במתן שירותים לחברות הבנות ועוד. בינואר 2014, בהמשך להסכם מתן השירותים עודכנו סכומי דמי הניהול המחויבים ע"י החברה. בפברואר 2015, חתמה החברה על הסכם עם מס הכנסה בנוגע לסוגיית דמי הניהול.

(3) הסכם ניהול עם החברה האם

בנוגע להסכם הניהול עם החברה האם, ראו באור 21ג'(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(4) הסכם הלוואה עם מוסד בנקאי

בחודש אוקטובר 2021, חתמה החברה על הסכם עם מוסד בנקאי על פיו העמיד הבנק לחברה הלוואה בסכום של כ- 500 מיליון ש"ח, במח"מ של 8.5 שנים. ההלוואה, שאינה מובטחת בשעבודים כלשהם, הינה צמודת מדד ונושאת ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור של 0.6%. קרן ההלוואה תיפרע על ידי החברה בארבעה תשלומים שנתיים שווים, במהלך השנים 2029 עד 2032. במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות הדומות לאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסדרת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה הנסחרת לניירות ערך בתל אביב. מח"מ ההלוואה ומועדי פירעון הקרן מקבילים לאלו של אגרות החוב. לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות ראו באור 10' לדוחות המאוחדים של החברה.

(5) הנפקת הון

בנוגע להנפקת הון של החברה בחודש ספטמבר 2021, בינואר 2022 ובמאי 2022 ראו באור 15ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

(6) הנפקת אגרות חוב

בנוגע להנפקת אגרות החוב של החברה, ראו באור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(7) עסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר לנדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה ונדל"ן בייזום ופיתוח

בנוגע לעסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר לנדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה ונדל"ן בייזום ופיתוח, ראו באור 7ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.



פרטים נוספים על התאגיד

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

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2023

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, 2023
תאריך הדוח:	7 בפברואר, 2024
תקופת הדוח:	השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

כל הנתונים בדו"ח זה מובאים בש"ח מדווח כמשמעו בביאור 2 לדוחות הכספיים אלא אם נאמר אחרת.

תקנה 9ד' – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה ת-126 אשר פורסם במקביל לדוחות הכספיים.

תקנה 10א' – תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2023

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	2023	
272,702	277,713	281,597	278,862	1,110,874	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן
34,849	34,491	35,966	38,226	143,532	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
237,852	243,223	245,631	240,636	967,342	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
-	139,226	-	108,796	248,022	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	(1,200)	-	(2,100)	(3,300)	התאמת שווי הוגן- הפחתת עלויות עסקה
237,852	381,248	245,631	347,332	1,212,064	הוצאות הנהלה וכלליות
15,472	15,374	16,717	14,907	62,470	תרומות
505	505	506	1,060	2,575	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(29)	59	(36)	1	(5)	רווח מפעולות רגילות
221,905	365,311	228,444	331,364	1,147,024	הכנסות מימון
7,666	6,675	1,974	5,883	22,200	הוצאות מימון
(121,354)	(144,853)	(91,818)	(42,801)	(400,827)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
4,121	8,004	5,174	6,878	24,177	רווח לפני מיסים על הכנסה
112,338	235,137	143,775	301,324	792,574	מיסים על הכנסה
(1,813)	(22,563)	(17,407)	(68,184)	(109,967)	רווח נקי לתקופה
110,525	212,574	126,368	233,140	682,607	מיוחס ל:
110,526	212,576	126,368	233,142	682,612	בעלים של החברה
(1)	(2)		(2)	(5)	זכויות שאינן מקנות שליטה
110,525	212,574	126,368	233,140	682,607	

תקנה 10ג' – שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י תשקיף

התמורה שקיבלה החברה בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') ואגרות חוב (סדרה ח'), בדרך של הרחבת סדרות נסחרות, באוקטובר 2023 על פי דוח הצעת מדף מיום 19 באוקטובר 2023, משמשת את החברה למימון פעילותה העסקית או על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות לתאריך המאזן¹

שם החברה	ע.נ. למניה ש"ח	סוג ומס' מניות ע.נ.	עלות ליום אלפי ש"ח	שווי מאזני ליום 31.12.23 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	(527)	² 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ		1,000,000 רג'	1	67,630	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	128,996	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	1	100,000 רג'	1	110,089	⁴ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	352,428	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (נתינה) 1993 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	638,383	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	147,115	³ 100%	100%
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	175,756	³ 100%	100%
אילות השקעות (רמת-וידר) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	611,994	³ 100%	100%
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	106,178	³ 100%	100%
נס-פן בע"מ	1	200 רג'	1	602,502	100%	100%
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	1	4 הנהלה 7,281 רג'	-	32,693	50%	50%
מרכז הקריה (אשדוד) 1995 בע"מ	1	2,000 רג'	200	(2,272)	100%	100%
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	1	1 הנהלה 1 רג'	-	(3,795)	50%	50%
חוצות אלונים בע"מ	1	4 הנהלה 490 רג'	-	26,059	⁶ 50%	50%
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	1	1,000 רג'	1,000	63,681	50%	50%
אמות שאול בע"מ	1	100 רג'	100	34,924	⁷ 50%	50%
רוני דו השקעות בע"מ	1	50 רג'		80,206	50%	50%
זיויאל השקעות בע"מ	1	1,470 רג'		82,521	49%	49%
חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ	1	200 רג'		-	⁸ 100%	⁸ 100%
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	0.0001 0.0001	6 יסוד 7,500 רג'		14,536	50%	50%
חניון מגדל המאה בע"מ	1	50 רג'		-	50%	50%
מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ				41,066	50%	50%
אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ				(930)	100%	100%
אמות השקעות קונסטרקשיון בע"מ				(58)	100%	100%

¹ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

² החברה מחזיקה 90% מהזכויות בבעלות ו-100% מהזכויות בשליטה.

³ החברה מחזיקה 99.9% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב-0.1% מהזכויות.

⁴ החברה מחזיקה 98% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב-2% מהזכויות.

⁶ החברה מחזיקה 49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהזכויות בשליטה.

⁷ 28 מניות מוחזקות בנאמנות בידי עו"ד בעבור החברה.

ב. הלוואות שניתנו (התקבלו) על ידי החברה לחברות בנות ולחברות קשורות מהותיות⁸

שם החברה לה ניתנה הלוואה	תנאי הצמדה	ריבית %	יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 אלפי ש"ח
חוצות אלונים בע"מ	ללא צמדה	2.9	9,371
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	70,200
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	28,800
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	121,000
אילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	792,100
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	333,200
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	66,600
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	406,000
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	11,500
אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה	4	26,888
אמות שאול בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	-	20,507
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.9	(5,672)
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה	-	2,599
נס-פן בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	127,600
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.9	30,500
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.9	24,045
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.9	1,391
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.9	3,117
מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ	שטר הון ללא הצמדה	-	4,971

תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות בתקופת הדו"ח

• אין.

תקנה 13 – הכנסות של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)¹⁰

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	דיבידנד	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות	(הוצאות) הכנסות ריבית
חוצות אלונים בע"מ	1,399	1,201	-	672	286
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(51)	(51)	-	-	31
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	1,065	1,135	-	214	4,954
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	5,566	4,693	-	475	2,379
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	5,325	4,676	-	1,174	7,720
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	35,154	33,232	-	2,719	50,635
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	69,312	53,861	-	1,481	(4,799)
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	30,386	25,727	-	384	21,335
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	19,642	15,682	-	94	4,760
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	68,320	55,794	-	821	28,900
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	5,460	4,476	-	368	774
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	3,401	2,619	1,500	305	-
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	(121)	(121)	-	433	-
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	3,130	2,754	3,000	985	239
אמות שאול בע"מ	(160)	(160)	-	-	1,287
חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ	-	-	-	-	-

	-	-	-	-	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
1,352	177	-	6,617	8,143	זיואל השקעות בע"מ
-	1,098	-	6,147	7,798	רוני דו השקעות בע"מ
9,178	2,270	-	41,196	52,181	נס פן בע"מ
1,276	-		3,062	3,604	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
			5,000	5,579	מחסי חפץ חיים אגש"ח בע"מ
			635	635	אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ

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 2023 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ניירות הערך של החברה המפורטים להלן:

- 811,192 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. שהונפקו במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- 116,800,000 ש"ח ע.ב. של אגרות חוב (סדרה ז') שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, במסגרת הנפקות לציבור מיום 19 באוקטובר 2023.
- 430,201,000 ש"ח ע.ב. של אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, במסגרת הנפקה לציבור, מיום 19 באוקטובר, 2023.
- 1,720,000 כתבי אופציה 02/23 שאינם סחירים שהונפקו לדירקטורים, מנכ"ל, נושאי משרה ועובדים ביום 14 במאי 2023.
- בתקופת הדוח לא חלה הפסקת מסחר.

תקנה 21 – תשלומים לנושאי משרה בכירה

21.1 להלן פירוט התגמולים ששולמו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, בגין שנת 2022 (הנתונים בש"ח):

שם	תפקיד	היקף משרה	החזקה בהון החברה (נכון ל-31.12.23)	פרטי מקבל התגמולים			סה"כ
				שכר	מענק	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ¹²	
מר שמעון אבודרהם	מנכ"ל החברה	מלאה	0.19%	1,978,000	1,518,000	835,494	4,331,494
גב' יהודית זינגר	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	מלאה		1,513,587	625,000	730,241	2,868,828
מר אודי (יהודה) ממן	סמנכ"ל הנדסה	מלאה		992,571	350,000	298,859	1,641,430
מר ישי שמרלינג	סמנכ"ל תפעול	מלאה		1,019,987	350,000	85,754	1,455,741
מר עופר בן צור (סיים כהונתו ביום 30.11.23)	סמנכ"ל שיווק	מלאה		995,910	125,000	314,892	1,435,802

21.2 פרטים נוספים על תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה

21.2.1 מנכ"ל החברה

(א) מר שמעון אבודרהם החל לכהן כמנכ"ל החברה ביום 1.9.2020. עד למועד זה כיהן כמנכ"ל חברת הבת, אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, אשר ריכזה את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבניה בחברה. ביום 15 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר שנתקבלו אישורם והמלצתם של ועדת התגמול והדירקטוריון), את תנאי הכהונה והעסקה של מר אבודרהם כמנכ"ל החברה לתקופה שהחל מיום 1.1.2021 ולמשך תקופה של 3 שנים, קרי עד 31.12.2023. ביום 25 בדצמבר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 21ב(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את הארכת ההסכם הקיים עם המנכ"ל ובכלל זאת את תנאי הכהונה הנוכחיים של המנכ"ל, ללא שינוי, לתקופה שאינה קצובה. לפירוט תנאי הכהונה וההעסקה של מר אבודרהם כמנכ"ל החברה, לרבות תנאי התגמול ההוני, נעשית בזה הפניה לבאור ג'21(א') בדוחות הכספיים. בנוגע להחלטת דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 7.2.2024 (לאחר המלצת ועדת התגמול בישיבתה מיום 6.2.2024), להקצות למנכ"ל מנה שנתית של 245,409 כתבי אופציה לא סחירים בגין שנת 2024 על פי תנאי תכנית המסגרת, ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 989,000 אלפי ש"ח, נעשית בזה הפניה לבאור ג'21(א') לדוחות הכספיים.

21.2.2 נושאי משרה בכירה אחרים

ביום 20 בינואר 2020 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה לתקופה של 3 שנים. ביום 15 בדצמבר 2020 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) לעדכן את מדיניות התגמול במספר עניינים. ביום 8 בפברואר 2023 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) מדיניות תגמול עדכנית לנושאי המשרה בחברה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2023 (מדיניות התגמול, על גילגוליה, תיקרא להלן: "מדיניות התגמול"). לפרטים נוספים על מדיניות התגמול נעשית בזה הפניה לדוחות המיידים לזימון האסיפה הכללית מיום 15 בדצמבר 2020 ומיום 8 בפברואר 2023 כפי שפורסמו בימים 9 בדצמבר 2020 ו- 3 בינואר 2023, בהתאמה (אסמכתאות מס' 139-01-2020 ו- 2076-01-2023, בהתאמה) (המידע המובא בדוחות האמורים מובא כאן על דרך ההפניה). לפרטים על מדיניות התגמול ההונו של החברה ראו באור 15 ו' לדוחות הכספיים וסעיף 21.2.2 להלן.

(א) **גב' יהודית זינגר**, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים – גב' זינגר מכהנת כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. בהסכם ההעסקה של גב' זינגר היא זכאית למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת במסגרת מדיניות התגמול. בישיבתו מיום 7.3.2021 אישר הדירקטוריון לעדכן את עלות שכרה החודשי של גב' זינגר מסך של 114 אלפי ש"ח לסך של 126 אלפי ש"ח בתוקף מיום 1.4.2021.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 7.2.2024 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להקצות לגב' זינגר מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2024 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 750 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לגב' זינגר ראו סעיף 21.2.2 להלן.

(ב) **מר אודי ממן**, החל לכהן כסמנכ"ל הנדסה ביום 2.3.2022 – תנאי העסקתו של מר ממן אושרו ע"י דירקטוריון החברה ביום 7.3.2022, בתוקף מיום 1.3.2022 ועודכנו באישור הדירקטוריון מיום 21.2.2023, לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול. רכיב השכר כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל הנדסה יהא זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 7.2.2024 החליט (לאחר אישור ועדת תגמול), להקצות למר ממן מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2024 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למר ממן ראו סעיף 21.2.2 להלן.

(ג) **מר ישי שמרלינג**, החל לכהן כסמנכ"ל תפעול ביום 1.9.2022 – תנאי העסקתו של מר שמרלינג אושרו ע"י דירקטוריון החברה ביום 21.12.2022, בתוקף מיום 1.9.2022, לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול. רכיב השכר כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל התפעול זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 7.2.2024 החליט (לאחר אישור ועדת תגמול), להקצות למר שמרלינג מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2024 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למר שמרלינג ראו סעיף 21.2.2 להלן.

(ד) **מר עופר בן-צור**, סמנכ"ל שיווק (סיים כהונתו ביום 30.11.2023) – תנאי העסקתו של מר בן צור, אושרו ע"י דירקטוריון החברה ביום 8.8.2021 בתוקף מיום 1.9.2021 ועודכנו באישור הדירקטוריון מיום 8.8.2022, לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול. רכיב השכר כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל השיווק זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 25.12.2023 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להאיץ חלק יחסי מכתבי האופציה שהוקצו למר בן צור בשנים 2022 ו- 2023 כך שיהיו ניתנים למימוש באופן מידי ועד תום תקופת המימוש. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למר בן צור ראו סעיף 21.2.2 להלן.

21.2.2 תכניות אופציות לעובדים

כאמור, ביום 13 בנובמבר, 2013 אימץ הדירקטוריון תכנית מסגרת אופציות לעובדים, נותני שירותים ונושאי משרה של החברה, בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול של החברה. תכנית המסגרת תוקנה מעת לעת בהתאמה לשינויים שחלו במדיניות התגמול של

החברה ואושרו כדין על ידי האורגנים המוסמכים של החברה. ביום 25 בדצמבר, 2023 אימץ דירקטוריון החברה תכנית אופציות חדשה בתוקף ל-10 שנים, המבוססת על עקרונות תכנית מסגרת האופציות הקודמת. מכח תכניות האופציות הוענקו לנושאי משרה ועובדים בחברה כתבי אופציה לא סחירים במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, הניתנים למימוש כל אחד למניה רגילה אחת של החברה, כפוף להתאמות, כמפורט בטבלה להלן. תכניות האופציות כוללות הוראות שונות למקרה של סיום ההתקשרות בין העובד/נושא המשרה/נותן השירותים לחברה והיכולת לממש את יתרת כתבי האופציה שהבשילו ו/או מומשו עד לאותו מועד.

שם התכנית	הנהנים 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-31.12.23	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.23	מועד מימוש
תכנית 2020 כתבי אופציה 03/20	62 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	8.3.20	2,332,226 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	2,207,455 כתבי אופציה 03/20 שלא מומשו, פקעו ביום 15.4.2023.	ל"ר	100% 9.3.22-15.4.23
תכנית 2021 כתבי אופציה 03/21	59 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 4 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	7.3.21	1,767,475 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	865,561 כתבי אופציה מומשו עד 31.12.2023.	14.42 ש"ח ¹⁴	100% 8.3.23-31.3.24
תכנית 2021 ב' כתבי אופציה 08/21	6 ניצעים מתוכם נושא משרה וחמישה עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	8.8.21	46,863 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	-	18.90 ש"ח ¹⁵	100% 8.8.23-31.8.24
תכנית 2022 כתבי אופציה 03/22	82 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	7.3.22	1,564,581 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	-	23.19 ש"ח ¹⁶	100% 8.3.24-31.3.25
תכנית 2023 כתבי אופציה 02/23	95 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	21.2.2023	1,720,000 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	-	19.35 ש"ח ¹⁷	100% 22.2.25-31.3.26
תכנית 2023 כתבי אופציה 5/23	ניצע אחד שהינו נושא משרה	15.5.2023	87,167 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	19.47 ש"ח ¹⁸	100% 15.2.25-15.6.26
תכנית 2024 כתבי אופציה 02/24	עד 150 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	7.2.2024	2,284,000 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	-	19.48 ש"ח ¹⁹	100% 7.2.26-31.3.27

¹⁴ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2021.

¹⁵ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש אוגוסט 2021.

¹⁶ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2022.

¹⁷ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש פברואר 2023.

¹⁸ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מאי 2023.

¹⁹ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש פברואר 2024.

במסגרת תכנית 2021 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
לגב' זינגר 230,892 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 725 אלפי ש"ח; למר ממן 24,272 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 75 אלפי ש"ח ולמר בן צור 18,450 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 100 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2022 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
לגב' זינגר 150,924 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 735 אלפי ש"ח; למר ממן 84,189 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 410 אלפי ש"ח; ולמר בן-צור 82,135 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 400 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2023 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
לגב' זינגר 168,161 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 750 אלפי ש"ח; למר שמרלינג -67,265 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 300 אלפי ש"ח; למר ממן 100,897 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח ולמר בן-צור 107,623 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 480 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2024 הנ"ל יוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
לגב' זינגר 190,840 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 750 אלפי ש"ח; למר ממן 114,504 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח; למר שמרלינג 114,504 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח;

בהתאם למדיניות התגמול, כל נושא משרה (מנכ"ל וסמנכ"לים) יהיה רשאי להמיר את המענק השנתי במזומן, כולו או חלקו, בתגמול הוני באמצעות הקצאת אופציות במסגרת תכנית האופציות של החברה, בשווי המענק השנתי. האופציות אשר יוענקו לנושא המשרה חלף קבלת מזומן בגין המענק השנתי, כולו או חלקו, יוקצו בהתאם לתנאי תכנית האופציות ואולם יהיו ניתנות למימוש מיידי.

21.2.3 פירוט התגמולים שניתנו לבעלי ענין בחברה שאינם נמנים בסעיף 1 לעיל ע"י החברה או ע"י תאגיד בשליטתה

א. גמול דירקטורים

לפרטים בעניין גמול דירקטורים נעשית בזה הפניה לבאור 21 ג'(3) לדוחות הכספיים.

ב. כתבי פטור ושיפוי

לעניין כתבי פטור וכתבי שיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה נעשית בזה הפניה לבאור 21 ג'(4) לדוחות הכספיים.

ג. ביטוח אחריות נושאי משרה

לעניין ביטוח אחריות נושאי משרה לרבות ביטוח אחריות דירקטורים, נעשית בזה הפניה לבאור 21 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-51.14% בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא 50.68%). 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 דוחות 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 1.1.2023 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 21 ג'(4) לדוחות הכספיים.

(2) הסכם ניהול עם אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 21 ג'(1) לדוחות הכספיים.

(3) ביטוח דירקטורים ונושאי משרה – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 21 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 2023, נעשית בזה הפניה לבאור 21 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 2023 נעשית בזה הפניה לבאור 21 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, 2023 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דווח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בינואר, 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-003525). המידע המובא בדוח המיידי האמור מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24א' – הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים, נכון ליום 7 בפברואר, 2024

מספר מניות	
1,000,000,000	הון רשום
470,682,342	הון מונפק
-	הון מונפק בבעלות החברה
-	הון מונפק בבעלות חברה בת
1,402,845,600	אג"ח (סדרה ד')
434,085,160	אג"ח (סדרה ה')
2,362,983,000	אג"ח (סדרה ו')
1,215,338,000	אג"ח (סדרה ז')
2,431,713,000	אג"ח (סדרה ח')
-	מניות רדומות
644,274	אופציות לא סחירות למנכ"ל
3,510,948	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 הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	515736817	אחוזת בית 2, תל אביב	470,682,342

למרשם ניירות הערך של החברה נכון למועד פרסום דוח זה, ראה דווח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בינואר, 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-002937).

תקנה 25א – המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

ראה בפתיח לפרק זה.

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד

נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	אבירם ורטהים	מוטי ברזילי	גד פניני	נירה דרור	ירוס אריאב	דורית קדוש	קרן טרנר	יעל אנדרון קרני
51673192	055585277	022939276	050892983	052726551	052340726	024110447	036249647	027897958
7.10.1952	25.10.1958	13.9.1967	25.10.1951	25.11.1954	15.6.1954	8.11.1968	3.5.1979	3.10.1970
מען	ליטווינסקי 12, רמת גן	התרבות 8, רמת השרון	נחל הבשור 20, הוד השרון	נתן יונתן 26, עיר ימים, נתניה	דבורה הנביאה 7, רמת השרון	מירון 32/5, מבשרת ציון	זלמן שניאור 32, ראשון לציון	החריש 12, הדר עמ העלייה 6, רמת השרון
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא	לא	לא	יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר ועדת ביקורת וועדת תגמול.	יו"ר ועדת תגמול, חברת וועדת ביקורת והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	יו"ר ועדת ביקורת, חבר ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	חברת וועדת ביקורת תגמול.	חברת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול.
האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ	לא	לא	לא	דח"צ	דח"צ	בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי קבע הדירקטוריון	לדעת החברה מר נתן חץ הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נושא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לדעת החברה מר אבירם ורטהים הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נושא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לדעת החברה מר מוטי ברזילי הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נושא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לדעת החברה מר גד פניני הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נושא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לדעת החברה מר ירוס אריאב הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נושא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לדעת החברה מר דורית קדוש הינה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. נושא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לדעת החברה מר קרן טרנר הינה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. נושא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון	לדעת החברה מר יעל אנדרון קרני הינה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. נושא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדירקטוריון
האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	דירקטור ומנכ"ל אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ.	יו"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, דירקטור באנגריקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות נוספות מקבוצת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, כמפורט להלן.	סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני - חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	לא	לא	לא	לא	לא
התאריך בו החלה כהונתו	11.8.05	11.8.05	16.5.06	1.9.15	18.8.21	18.8.21	1.11.21	10.3.19

השכלה:	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	אבירם ורטהים	מוטי ברזילי	גד פניני	נירה דרור	ירוס אריאב	דורית קדוש	קרן טרנר	יעל אנדורין קרני
	בוגר BA כלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת בר אילן, בוגר BA בחשבונאות – אוניברסיטת תל-אביב, רואה חשבון מוסמך.	בוגר במנהל עסקים וחשבונאות- המסלול האקדמי של המכללה למנהל; רואה חשבון מוסמך.	בוגר BA בכלכלה וחשבונאות, מוסמך MBA במנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך.	בוגר אוניברסיטת תל אביב בחשבונאות וכלכלה, מוסמך (מקצועי) לביקורת מערכות מידע, מוסמך אוניברסיטת ניו יורק במדעי המימון ומוסמך אוניברסיטת בר אילן במשפטים (בהצטיינות); בעל דוקטורט מאוניברסיטת בר אילן במנהל עסקים. רואה חשבון מוסמך.	בוגרת כלכלה ומנהל עסקים ומוסמכת במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.	בוגר כלכלה ויחסים בינלאומיים (בהצטיינות) ומוסמך בכלכלה (בהצטיינות) מהאוניברסיטה העברית.	בוגרת חשבונאות וכלכלה (בהצטיינות) אוניברסיטת בר-אילן רואת חשבון מוסמכת.	בוגרת כלכלה ומנהל עסקים ומוסמכת במנהל עסקים (מימון וחשבונאות) האוניברסיטה העברית.	בוגרת כלכלה וסוציולוגיה ומוסמכת במנהל עסקים MBA (התמחות במימון וחשבונאות), האוניברסיטה העברית;
התעסקותו בחמש השנים האחרונות:	דירקטור ומנכ"ל אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ- 1.1.1993, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005. יו"ר דירקטוריון אנרגיקס- אנרגיות מתחדשות בע"מ, יו"ר דירקטוריון Carr ודירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ושל אנרגיקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ.	יו"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ.	סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ.	שותף מנהל במשרד רואי חשבון פניני את פניני; דירקטור.	מנכ"לית ויו"ר חבי נירה דרור בע"מ וכהונה כדירקטורית במספר חברות.	בעלים ומנכ"ל בחבי ירוס אריאב בע"מ (ייעוץ אסטרטגי וכלכלי); דירקטור בחברות כמפורט בהמשך; יו"ר ועדת השקעות של קרן הפנסיה של הסוכנות היהודית (החל מ- 2019); יו"ר ועדת השקעות של הקרן לאזרחי ישראל (החל מ- 2022); יו"ר הוועד המנהל של אוני בן גוריון (ללא שכר) (החל מ- 2019); דח"צ באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (עד מרץ 2019); יו"ר ועדת השקעות של עמיתים קרנות הפנסיה הוותיקות (עד 2019); יו"ר פעיל בחבי' לביא קפיטל בע"מ - בנק השקעות בתחום התשתיות (עד 2018).	מנהלת מחלקת תאגידים ברשות ניירות ערך בין מאי 2018 ועד אוקטובר 2020; דירקטורית במחלקה המקצועית של Deloitte בין השנים 1990 – 2018.	שותפה תפעולית בכירה בקרן הון סיכון "וינטג'י" מנובמבר 2021; מנכ"לית משרד האוצר (יוני עד אוקטובר 2020); מנכ"לית משרד התחבורה (יולי 2016 עד יוני 2020).	מנכ"ל ובעלים בחבי' Capital A, ייעוץ וייצוג של חברות גלובליות וקרנות השקעה; מכהנת כדירקטורית בחברות ציבוריות; יו"ר מנהלת עיר עולם ותיירות - עמותה עירונית; כיהנה כמנכ"לית משרד האוצר בשנים 2013-2015;

תאגידים בהם משמש כדירקטור:	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	אבירם ורטהיים	מוטי ברזילי	גד פניני	נירה דרור	ירום אריאב	דורית קדוש	קרן טרנר	יעל אנדורן קרני
	יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ובכל החברות המאחדות שלה; יו"ר דירקטוריון אנרגיקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ ודירקטור בחברות מאוחדות שלה; יו"ר Carr properties Corporation (ווינגטון די סי ארה"ב) וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ושל Carr; דירקטור בחברות משותפות לאלוני חץ ול- OXFORD PROPRTIES (בוסטון ארה"ב); דירקטור ב- Brockton Everlast Inc וחבר ועדת היגוי של Brockton Capital Funds (לונדון, בריטניה) וכן דירקטור בחברות משותפות לאלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ול- OXFORD PROPRTIES (בוסטון ארה"ב); וכן דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו ובבעלות בני משפחתו.	יו"ר דירקטוריון אלוני- חץ נכסים והשקעות בע"מ; דירקטור באנרגיקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ; דירקטור ב- Carr Properties Corporation (ווינגטון די סי, ארה"ב) וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ושל Carr; דירקטור בחברות משותפות לאלוני חץ ול- OXFORD PROPRTIES (בוסטון ארה"ב); וכן בחברות פרטיות בבעלותו ובבעלות בני משפחתו.	דירקטור ב- Carr Properties Corporation (ווינגטון די סי, ארה"ב); בחברות משותפות לאלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ול- OXFORD PROPRTIES (בוסטון ארה"ב); דירקטור ב- Brockton Everlast Inc וחבר ועדת היגוי של Brockton Capital Funds (לונדון, בריטניה) וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ.	Beyond Oil Ltd (דב"ת); ניו מיילניום מדיה בע"מ (בעלים ומנכ"ל).	נירה דרור בע"מ (בעלים ומנכ"ל); ש. שלמה החזקות בע"מ; ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ; בתי זיקוק לנפט בע"מ (דב"ת); משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ (דח"צ).	דב"ת בצור שמיר אחזקות בע"מ; סונול בע"מ; משקי הנגב - אגודה שיתופית מרכזית לחקלאות בע"מ; קרן ון – ליר, קרן פילנטרופית; יו"ר הקרן לפיתוח לוד (ללא שכר); חבר הועד המנהל של ארגון לתת (ללא שכר); חבר בחבר הנאמנים של המכון הישראלי לדמוקרטיה (ללא שכר); חבר הועד המנהל של "קשת" - קרן שיתוף תורמים (ללא שכר);	דב"ת ועדת הביקורת בעמותת פורום IVS ישראל; חברת ועדת הביקורת בעמותת WEPOWER; דירקטורית וחברה בוועדת הכספים וניהול סיכונים בשירותי בריאות כללית החל מאוקטובר 2022.	אין	CapitalA Partners מנכ"ל ובעלים; קמטק בע"מ (דח"צ); משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ (דח"צ); טקטונה בע"מ (דח"צ); יו"ר עולם ותיירות, עמותה עירונית.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של התאגיד

שמועון אבודרהם	עופר אלקלעי	יהודית זינגר	אודי ממן	ישי שמרלינג	אלון מרמלשטיין	אסנת הוכמן-גרהרד	אוהד ויס	בת אל לחמי כהן	עופר בן-צור ²⁰	חצב בר-סלעי ²¹
023538945	024369340	013150586	032875379	025278326	016101429	022911408	017165309	036551927	031968480	053349005
ת.ז.:										
תאריך לידה:	22.3.1968	12.4.1969	11.3.1965	9.6.1978	30.5.1973	12.1.1967	16.1.1978	19.1.1985	19.2.1975	11.9.1958
תאריך תחילת כהונה:	1 ספטמבר 2020	נובמבר 2019	ינואר 2006 ; מספטמבר 2020 - משנה למנכ"ל	7 מרץ 2022	1 ספטמבר 2022	דצמבר 2005	יולי 2010	ספטמבר 2017	1 ספטמבר 2021	ספטמבר 2010
תפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	מנכ"ל אחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה.	מבקר פנים	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל תפעול	סמנכ"ל פיתוח עסקי	חשב ראשי	חשבת	סמנכ"ל שווק	סמנכ"ל פיתוח עסקי
תפקיד שממלא בחברה בת של התאגיד:	כיהן כמנכ"ל חברת בת עד 31.8.2020	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	אין	דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	אין	כיהן דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.	כיהן כדירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה.
האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה או בתאגיד או של בעל ענין:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית ותואר שני בנדל"ן (MRE) מהטכניון ; מוסמך במנהל עסקים (Executive MBA), 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 בהנדסה אזרחית מאוניברסיטת אריאל.	תואר ראשון בשמאות מקרקעין מהמכללה למנהל.	תואר ראשון בניהול ותואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון) מאוניברסיטת בן גוריון ; שמאי מקרקעין מוסמך.	עורכת דין, בוגרת משפטים – LL.B מאוניברסיטת תל אביב ; תואר שני במינהל עסקים (MBA) אוניברסיטת הרייט-וואט.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר-אילן.	תואר ראשון בחשבונאות ניהול וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב.	בוגר משפטים LL.B מהמרכז האקדמי "שערי משפט", הוד השרון
תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים.										

²⁰ סיים כהונתו ביום 30 בנובמבר, 2023
²¹ סיים כהונתו ביום 30 באפריל, 2023

התעסקות בחמש השנים האחרונות:	עד 31.8.20 מנכ"ל חברת בת, אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ.	החל מ- 1.1.2021 בעל משרד עצמאי לביקורת פנים וניהול בקריות וסיכונים - אלקלעי ושות'; עד 31.12.2020 שותף במשרד אלקלעי מונרוב ושות' – ביקורת פנים.	החל מספטמבר 2020 מכהנת גם כמשנה למנכ"ל; סמנכ"ל כספים בחברה.	החל מנובמבר 2020 מהנדס ראשי בחברה; עד נובמבר 2020 מנהל אזור באלקטרה בנייה;	משנת 2020 ועד ספטמבר 2022 סמנכ"ל משאבים וחבר הנהלה בקבוצת שיכון ובינוי. בין השנים 2015 ל-2020 סמנכ"ל רכש, לוגיסטיקה ותפעול בהפניקס חברה לביטוח.	החל מנובמבר 2018 ועד אפריל 2023 מנכ"ל חטיבת הנדל"ן בקבוצת כלמוביל; בין 2012 ל-2018 סמנכ"ל פתוח עסקי בקבוצת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות.	יועצת משפטית ומזכירת החברה.	עד ספטמבר 2017 חשב החברה.	החל מאפריל 2014 סגנית חשב החברה; סמנכ"ל חטיבת הקמעונאות ב"דלק" (2016- 2019) סמנכ"ל בקל אוטו בע"מ (2015-2016) מגוון תפקידים ניהוליים ובהם מנהל רשת חנויות הנוחות YELLOW בחב' פז.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה.
---	---	--	---	---	--	--	--------------------------------	---------------------------------	--	--------------------------------

תקנה 26ב' – מורשי חתימה עצמאיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ונכון למועד אישור הדוח, בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 – רואה החשבון של התאגיד

Deloitte ברייטמן אלמגור זהר ושות', מרכז עזריאלי 1, תל אביב

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

אין.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטוריון

(א) החלטות הדירקטוריון שאינן טעונות אסיפה כללית והמלצותיו בפני האסיפה הכללית:

1. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 21 בפברואר 2023 לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2023 לפיה יחולק דיבידנד בשיעור של 108 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים בסך של 27 אגורות למניה. בנוסף החליט בדירקטוריון בישיבתו הנ"ל על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2022, בסך של 28 אגורות למניה, אשר שולם במרץ 2023.
2. בהתאם להחלטתו בסעיף 1 דלעיל, בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר 2023 הכריז דירקטוריון החברה על דיבידנד רבעוני בסך של 27 אגורות למניה, בהתאמה, ובסה"כ 108 אגורות למניה.
3. לעניין עסקאות של החברה עם בעלי עניין בה נעשית בזה הפניה לבאור 21 ג' לדוחות הכספיים.
4. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 19 באוקטובר 2023 לאשר הנפקה לציבור של 116,800,000 ש"ח ע.ב. אגורות חוב (סדרה ז') ו-430,201,000 ש"ח ע.ב. אגורות חוב (סדרה ח'), בתמורה מיידית ברוטו בסך של כ-507 מיליון ש"ח. לעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח הצעת מדף ודוח בדבר תוצאות הנפקה לציבור שפרסמה החברה בימים 19 ו-22 באוקטובר 2023, בהתאמה (אסמכתאות מס' 2023-01-147400 ו-2023-01-147991, בהתאמה).

5. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 7 בפברואר 2024:

- 5.1 לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2024 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור של 108 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים, בסך של 27 אגורות למניה. ראו דוח מידי מיום 8 בפברואר 2024.
 - 5.2 לאשר חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון של שנת 2024 בסך של 27 אגורות למניה, אשר ישולם ביום 29 בפברואר 2024.
- לאשר חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2023, בסך של 22 אגורות למניה, אשר ישולם ביום 29 בפברואר 2024.

(ב) במהלך שנת 2023 לא קיבלה האסיפה הכללית החלטות שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בהתאם לתקנה 29 (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

(ג) ביום 7 בפברואר 2023 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה בתוקף ל-3 שנים שתחילתם ביום 1 בינואר 2023.

בעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח המידי לזימון האסיפה הכללית מיום 3.1.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-002076) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

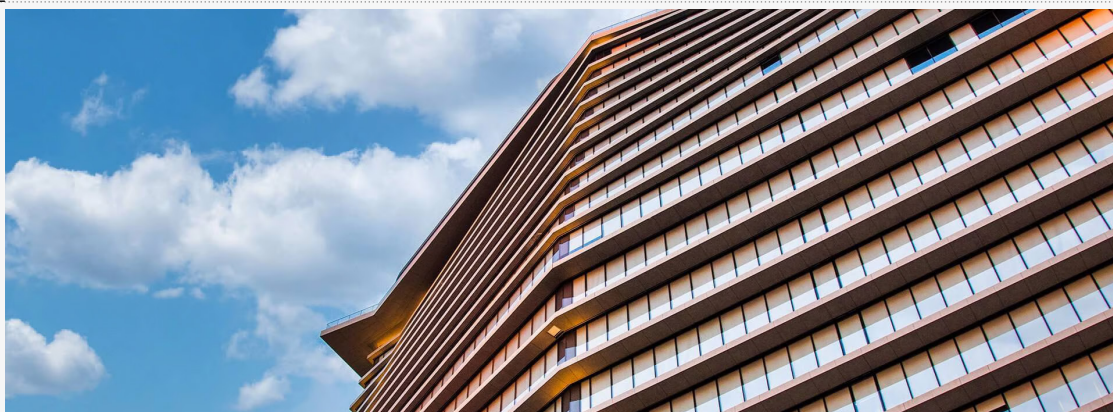
תקנה 29א' – החלטות החברה

- (1) לעניין החלטות החברה בנושא כתבי פטור וכתבי שיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה נעשית בזה הפניה לבאור 21 ג'(4) לדוחות הכספיים.
- (2) לעניין החלטות החברה בנושא ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 21 ג'(4) לדוחות הכספיים.

שמעון אבודרהם
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 7 בפברואר, 2024



נספחים

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

לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.ב.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ מחודש מאי 2022

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

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 7 בפברואר 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
- (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 7 בפברואר 2024 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
- (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 7 בפברואר 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970, לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

בכבוד רב,

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

7 בפברואר, 2024

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדיקטוריון

לא נכון	נכון			
		1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 365א(ב10) 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 בדעיבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': ג' פניני – כיהן שנה רצופה. דירקטור ב': נירה דרור – כיהנה שנה רצופה. דירקטור ג': ירום אריאב – כיהן שנה רצופה. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3.		
		2. שיעור ¹ הדירקטורים הבלתי תלויים ² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 66%. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון ³ התאגיד ⁴ : _____. X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).		
		3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ו1) לחוק החברות לעניין זיקה של הדירקטורים החיצוניים (הבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).		

¹ בשאלון זה, "שיעור" – מספר מסוים מתוך הסך הכול. 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.

	V	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים⁵ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרר), הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמד במגבלה האמורה: _____.		
	V	כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של עניין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן X במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.		5.
	V	בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרר), בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זוהו: _____. תפקיד בתאגיד (ככל (רקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ לא ☐ (יש לסמן X במשבצת המתאימה). שיעור נוכחות⁶ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		6.

⁵ לעניין שאלה זו - עצם כוונה בדירקטור בתאגיד מוחזק תמצא בשליטת התאגיד, לא "יחשב כ"כפופות", מאידך, כוונה דירקטור בתאגיד תפקדו כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב "כפופות" לעניין שאלה זו.

⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים

לא נכון	נכון				
		7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁷ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרן, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –			
		פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: ____.	א.		
		חשוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: ____.	ב.		
		מניין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: ____.	ג.		
		חשוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: ____.	ד.		
	V	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: X א לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)			8.
	V	בתאגיד נקבע מספר מוערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.	א.	א	9.
		מספר הדירקטורים שביצעו בתאגיד במהלך שנת הדיווח –	ב.		
		בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ⁸ : נכון למועד הדוח ונכון למועד פרוסום הדוח, כל חברי הדירקטוריון (9) הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. בעלי כשירות מקצועית ⁹ : 0.			

7 חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

8 לאחר העריכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשי"ו – 2005.

9 ר' ח"ש 8.

		במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, ינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקורות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכהנו בשנת הדיווח.			
	V	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המיניים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המיניים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המיניים: _____.	א.		10.
	_____	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: _____. גברים: 5. נשים: 4.	ב.		10.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון				
	_____	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: סה"כ התקיימו 6 ישיבות בשנת 2023. 1. רבעון ראשון (שנת 2023) 1. רבעון שני: 1. רבעון שלישי: 3. רבעון רביעי:	א.		11.
	_____	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ¹⁰ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, ובמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופות כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).	ב.		

10 ר' ה"ש 2.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
לא נכון	נכון			
	V	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 (במינים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.		13.
	V	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 (במינים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.		14.
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ואז מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121א) לחוק החברות ¹⁵ . X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		15.
	V	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרן, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –		16.
	_____	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.		A.
	_____	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121א) לחוק החברות ¹⁶ : ☐ כן ☐ לא יש לסמן x במשפצת המתאימה)		B.
	V	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט בדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		17.

¹⁵ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121ד(ד) לחוק החברות.
¹⁶ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121ד(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
_____	_____	18. בעדת הביקורת לא ניתן בשנת הדיווח - א. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). ב. יו"ר הדירקטוריון. ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו. ד. דירקטור תנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע. ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	V		
	V		
	V		
	V		
	V	19. מי שאינו ראוי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בשיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	
	V	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	
	V	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המפקח הפנימי ורואה החשבון המפקח ונכחות של נשאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין לקויים בניהול העסקי של התאגיד.	
	V	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו ראוי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ואו לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומוזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	
	V	23. בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן חטיטפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר כלליקויים בניהול עסקיו ולגבי החגנה שתניתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	
	V	24. ועדת הביקורת (ואו הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המפקח ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
_____	_____	א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: יומיים לדוח רבעוני ושלושה ימים לדוח שנתי.	25.	
_____	_____	ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת המלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 4. דוח רבעון ראשון (שנת 2023): 4. דוח רבעון שני: 4. דוח רבעון שלישי: 3. דוח שנתי:		
		ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 4. דוח רבעון ראשון (שנת 2023): 4. דוח רבעון שני: 4. דוח רבעון שלישי: 3. דוח שנתי:	ג.	
	✓	הוא החשבון המבוקר 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 השותתפותו: _____	26.	
_____	_____	ב. הועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפירסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	27.	
	✓	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).		
	✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).		
	✓	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.		
	✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.		
	✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.		
	✓	ו. חברי הועדה נתנו הצהרה עובר למינויים.		

	V	חמניין החוקר לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	
	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופת/רבעני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים : _____.		

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
	V	הועדה מונת, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		28.
	V	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול וחוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.
	_____	בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		30.
	V	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.	
	V	י"ר הדירקטוריון.	ב.	
	V	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.	
	V	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.	
	V	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.	
	V	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע י"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		31.
	V	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(א), 272(א)(3) ו-272ג(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.		32.

		אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצרין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	
--	--	---	--

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	V	י"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה האורגני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.
	V	י"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. נשאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: (1) היערכות לשעת חירום; (2) אבטחת מידע; (3) סקר סיכונים; (4) אמצעי תשלום ובנקים;	34.
	_____	חיקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות): 620	35.
	V	בשנת הדיווח התקיים דיון (פועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	V	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רי"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	36.

עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	
X [א]		37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. [א] אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 0. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדיון: כן ☒ לא ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.
X [ב]		38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתייחס פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: כן ☐ לא ☒ [ב] יש לסמן X במשבצת המתאימה) לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). ☐

[א] לעניין סעיף 37 יצוין כי בין החברה לבין חבי אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, קיים הסכם למותן שירותי ניהול אשר תוקפו הוארך לאחרונה עד 31 בדצמבר 2024 על ידי האסיפה הכללית של החברה בישיבתה מיום 7.4.2022. לפרטים נוספים ראו גם האמור בבאור 25 ג'1) לדוחות הכספיים.

[ב] לעניין סעיף 38 יצוין כי לבעלת השליטה בחברה, חבי אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, החזקות בחברות בתחום פעילותה של החברה אך זאת רק בחו"ל, בעוד תחום פעילותה של החברה הינו בישראל בלבד.

י"ר היזקריטוריון: נתן חץ י"ר ועדת הביקורת: ירום אריאב י"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: גד פניני

תאריך החתימה: 7.2.2024

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב' (א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 לשנת 2023

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שמעון אבודרהם, מנכ"ל.

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

3. אוהד ויס, חשב ראשי.

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון בוצעה תוך יישום העקרונות המנחים שפרסמה רשות ניירות ערך בחודש נובמבר 2010 בקשר ליישום הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי על ידי הדירקטוריון וההנהלה, בהתאם לתקנה 9ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: תהליך אשר התבסס על הערכת הסיכונים של התאגיד הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי. הנהלת החברה, בפיקוח הדירקטוריון, בחנה את הסיכונים הפוטנציאליים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בהתבסס על היכרותה את התאגיד, פעילותו, מבנהו הארגוני והתהליכים השונים בו, וכן בהתבסס על הבנתה את סיכוני הדיווח והגילוי בתאגיד. הנהלת החברה התמקדה בסעיפי הדיווח הכספי ובפריטי גילוי אשר עשויה להיות בהם סבירות גבוהה יותר לטעות מהותית. הנהלה החברה בפיקוח הדירקטוריון את התכנון ואת האפקטיביות התפעולית של הבקורות והנהלים אשר נותנים מענה ראוי לסיכונים אלה.

הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה, הושתתה על ארבעת הרכיבים שלהלן :

1. בקורות ברמת הארגון ;
2. בקורות כלליות במערכות המידע ;
3. בקורות בתהליכים עסקיים מהותיים מאוד :
 - 3.1 תהליך עסקי מהותי מאוד – נדל"ן להשקעה.
 - 3.2 תהליך עסקי מאוד – הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה.
4. בקורות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכת והכנת הדוחות הכספיים והגילויים.

הערכת האפקטיביות כללה, בין היתר :

- עדכון מסמך "מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים" ביחס לתהליכים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.
- עדכון התהליכים והבקורות, בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות בהקשר לרכיבי הבקרה הפנימית.
- ביצוע תהליך תיקוף (טסטינג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שמעון אבודרהם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות) לשנת 2023 (להלן - הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

7 בפברואר, 2024

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן- אמות) לשנת 2023 (להלן- הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות ש אליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

7 בפברואר, 2024



חזקים ביחד.

אמות השקעות בע"מ

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

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL