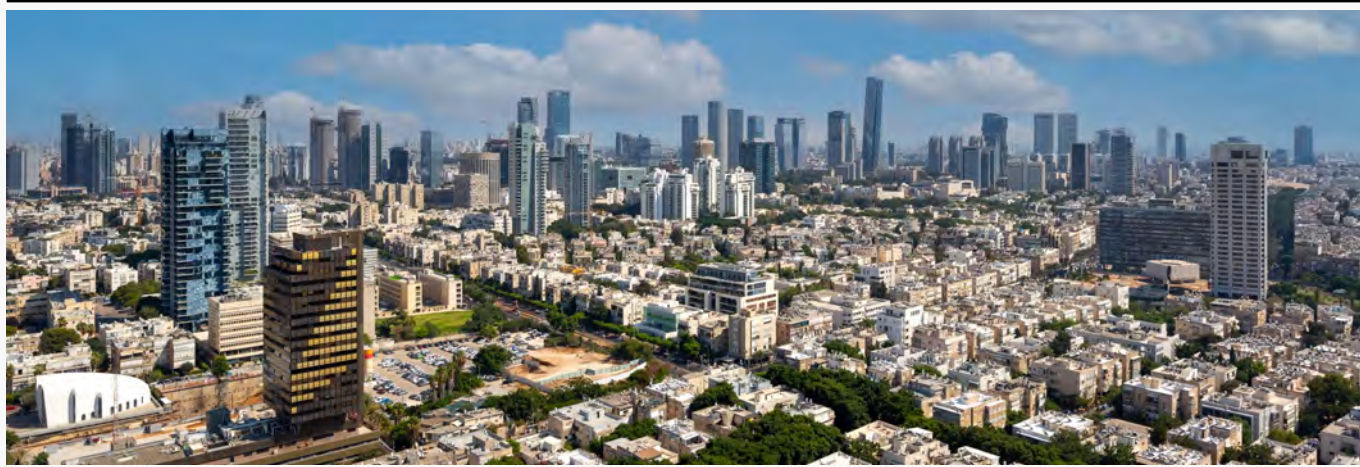


אמות השקעות. אנשים קודם.



מרץ 2022

דוח תקופתי לשנת 2021



מרץ 2022

דוח תקופתי לשנת 2021



חברי דירקטוריון

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



תוכן עניינים

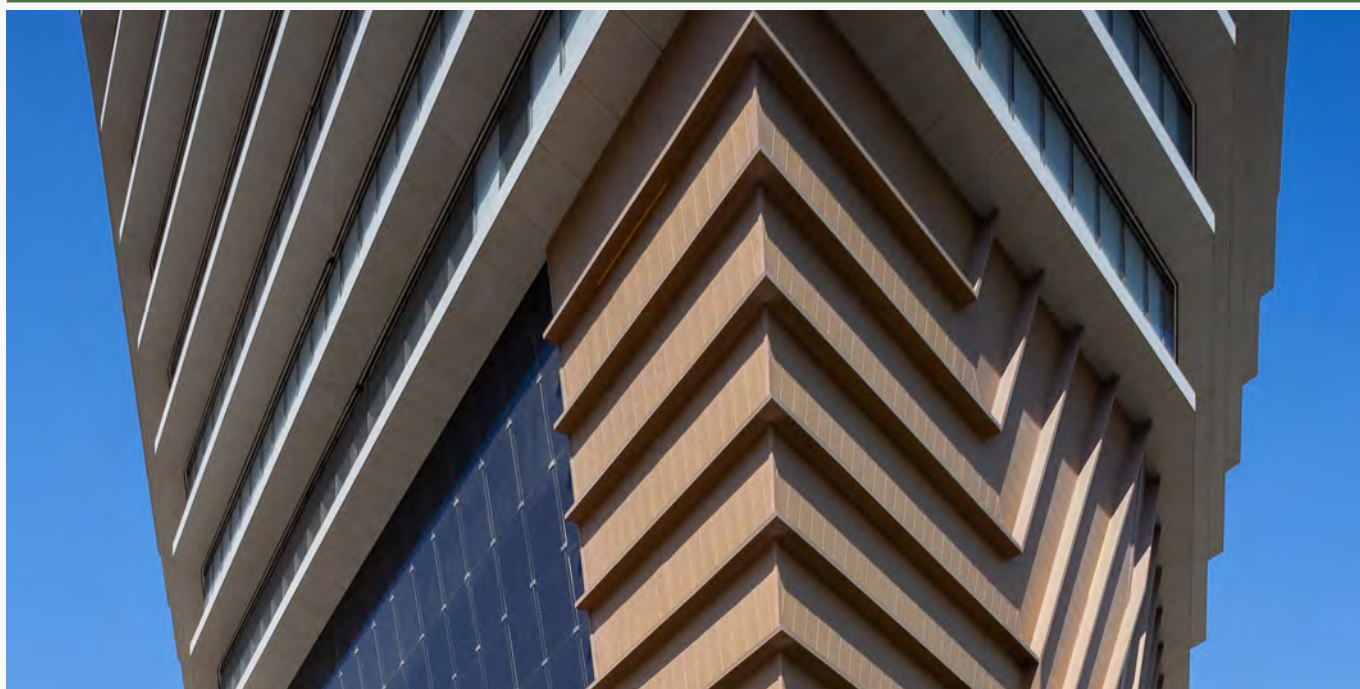
5-54	תיאור עסקי התאגיד
5-11	החברה, פעילותיה ונכסיה
12-37	מידע אחר
38-54	עסקי החברה
55-111	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
86-111	נספחים
112-185	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021
186-198	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2021
199-214	פרטים נוספים על התאגיד
215-231	נספחים



אמות 
אמות השקעות בע"מ

תיאור עסקי התאגיד

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



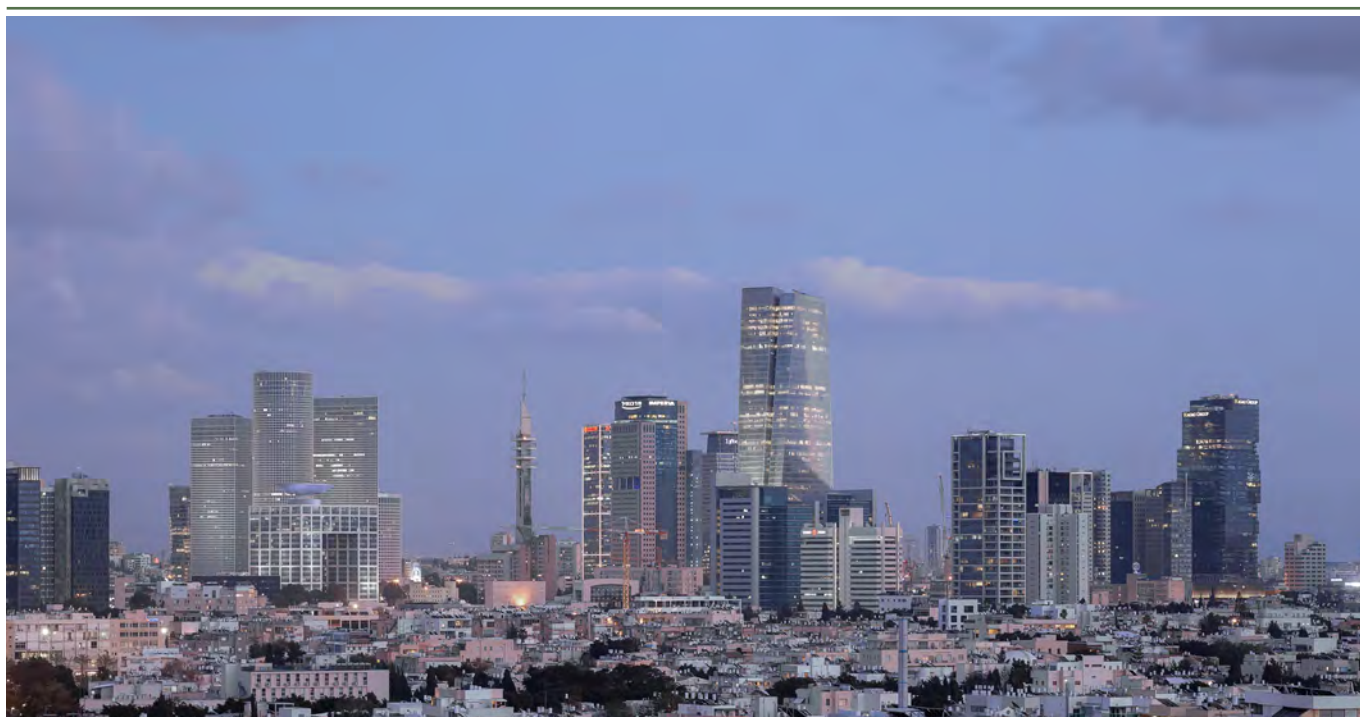
פרק 1 החברה, פעילותיה ונכסיה

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

תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

אמות השקעות בע"מ (להלן "החברה") מתכבדת להגיש את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן "מועד הדוח") הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. החברה והתאגידים המוחזקים על ידה ייקראו בדוח זה להלן "החברה".

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



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

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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

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

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

במאי 2006 נרשמו מניותיה של אמות לראשונה למסחר בבורסה. מניית החברה נכללת במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. נכון לתאריך הדוח מחזיקה אלוני חץ בעלת השליטה בחברה בכ- 56% מהון מניות החברה.

1.2 תחום הפעילות

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

ליום 31 בדצמבר, 2021 נכסיה המניבים של החברה בישראל, בבעלות או בחכירה, כוללים 175 נכסים ⁽¹⁾ בשטח של 1.8 מיליון מ"ר (חלק החברה) מתוכם 1.1 מיליון מ"ר שטחי השכרה עיליים ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחינה. בנוסף, לחברה 8 פרויקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים בהיקף של 276 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ו-3 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום בהיקף של 64 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

סה"כ שווי ההון של הנדל"ן הכולל ליום 31 בדצמבר 2021 הינו מעל 17 מיליארד ש"ח. שווי ההון של הנדל"ן המניב ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו 14.7 מיליארד ש"ח.

כמו כן מחזיקה החברה בנדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין המיועדים לפיתוח, בשווי הון של 2.4 מיליארד ש"ח. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו 98.0%.

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

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

1.3

עסקאות במניות החברה

השקעות בהון התאגיד שבוצעו במהלך התקופות המדווחות

תאריך	פרטים	ע.ג. באלפים	תמורה באלפי ש"ח	מחיר המניה בש"ח
מספר מניות ליום 31.12.2018		347,450		
ינואר 2019	מימוש אופציות מנכ"ל לשעבר	383	3,936	¹ 10.28
אפריל 2019	הנפקה פרטית	7,300	149,665	20.50
ספטמבר 2019	מימוש אופציות מנכ"ל לשעבר	584	8,519	¹ 14.59
שנת 2019	מימוש אופציות סדרה 9	21,727	426,869	² 19.65
שנת 2019	מימוש אופציות עובדים	3,530	47,422	² 13.43
אוקטובר 2020	הנפקה לציבור	27,500	397,404	14.45
נובמבר 2020	מימוש אופציות מנכ"ל לשעבר	531	8,837	¹ 16.63
שנת 2020	מימוש אופציות עובדים	610	8,963	² 14.68
אפריל 2021	מימוש אופציות מנכ"ל	311	5,016	¹ 16.13
ספטמבר 2021	הנפקה לציבור	29,900	³ 702,484	23.49
שנת 2021	מימוש אופציות עובדים	2,773	46,487	¹ 16.68
סך ערך נקוב שהונפק בתקופות המדווחות		95,149		
מספר מניות ליום 31.12.2021		442,599		

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

2. תוספת מימוש בהתאם לתוכנית האופציות.

3. ללא תמורה בגין אופציות סדרה 11.

1.4

מדיניות חלוקת דיבידנד וחלוקת דיבידנדים

בחודש מרץ 2020, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2020 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 98 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם סך של 24 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם סך של 25 אגורות למניה. בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בשנת 2020 על חלוקת דיבידנד בסך של 98 אגורות למניה (381 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש מרץ 2020, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2019 בסך של 31 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח).

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

מיום הנפקתה לציבור, במאי 2006, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בהיקף מצטבר של 4 מליארד ש"ח. יתרת רווחי החברה לתאריך 31.12.2021 הינה 2,761,728 אלפי ש"ח (בטרם חלוקת הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 7 במרץ, 2022).

בחודש מרץ 2022, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2022 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 106 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם סך של 26 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי יוכרז סך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2022, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2022 בסך של 26 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש מרץ 2022, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה (155 מיליון ש"ח).

להלן 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)
2017	0.84	0.36	1.20	380 מיליון
2018	0.90	0.30	1.20	407 מיליון
2019	0.94	0.31	1.25	460 מיליון
2020	0.98	-	0.98	381 מיליון
2021	1.00	0.34	1.34	574 מיליון



פרק 2 מידע אחר

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום השקעות בנדל"ן סניב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל, המחזיקה בה כ- 56%.

השלכות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של החברה

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

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

בחודש מרץ 2021 החלה חזרה הדרגתית לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות. המשק הישראלי התאושש בקצב מהיר על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות באמצעות הצגת "תו ירוק" למתחסנים ולמחלימים המונפק על ידי משרד הבריאות. ביולי 2021 חלה התפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב בישראל ובעולם כתוצאה מהתפשטות זן הדלתא של הנגיף, בעקבותיה הוחלט לחסן האוכלוסייה במנה שלישית נוספת וחל חיוב מחודש בהצגת "תו ירוק" עדכני בכניסה למתחמי תרבות, הסעדה, בילוי ופנאי, דבר שהביא לפגיעה בפעילות העסקית בתחומים אלה ולהאטה מסוימת בפעילות המסחר, אך לא הוטלו מגבלות נוספות על הפעילות העסקית. במהלך הרבעון הרביעי של השנה, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסייה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית מאוד בהיקפי התחלואה מזן הדלתא אך בה בעת החל להתפשט זן האומיקרון, אשר התאפיין בהדבקה מואצת ובהיקפי תחלואה נרחבים. זן האומיקרון נחשב לפחות מסוכן וגורם למחלה קלה יותר. במקביל להתפשטות האומיקרון, נשמרה שגרת הפעילות העסקית במשק ולאחרונה אף בוטל הצורך בהצגת "תו ירוק". עובר למועד פרסום דוח זה חלה ירידה משמעותית בהיקפי התחלואה מזן האומיקרון.

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

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

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

מאפיינים מאקרו כלכליים ביחס לישראל¹

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

הפעילות הכלכלית בשנת 2021 התאפיינה בהתאוששות בקצב מהיר. על אף הגל הרביעי של התחלואה, היקף ההגבלות הנמוך יחסית התאפשר בזכות חיסון האוכלוסיה.

התוצר המקומי הגולמי צמח במהלך שנת 2021 בכ-6.5%, לעומת התכווצות של כ-2.2% בשנת 2020. הצמיחה מקורה בצמיחה משמעותית במרבית הסעיפים הכוללים את הצריכה הפרטית, השקעה בנכסים קבועים, יצוא (סחורות ושירותים) ויבוא. הענף העיקרי בו לא נרשמה התאוששות הינו ענף התיירות. על פי תחזיות בנק ישראל, התוצר המקומי הגולמי צפוי לצמוח בשנת 2022 בכ-5.5% ובשנת 2023 בכ-5.0%.

מאז היציאה מהסגר השלישי, בפברואר 2021, עלה שיעור התעסוקה המותאם (שלפיו נעדרי קורונה אינם נחשבים למועסקים) וירד שיעור האבטלה הרחבה. שיפור נרשם על רקע צמצום התמיכה בנפגעי הקורונה. אולם מאז אוגוסט הואט השיפור במדדי התעסוקה ומספר המשרות הפנויות הוסיף לעלות במהלך שנת 2021. תופעה זו מאפיינת מדינות מפותחות נוספות שחוו גידול מהיר של מספר המובטלים על רקע מדיניות ממשלתית של חל"ת. עם ההקלה במגבלות והצמיחה המהירה של התוצר, נוצרו משרות פנויות חדשות המאוישות בקצב איטי יחסית. המחסור בעובדים ממשיך להעיב על התרחבות הפעילות, בפרט בענפי המלונאות, התעשייה והשירותים. שיעור האבטלה ירד בסוף שנת 2021 לרמה של כ-4.3% לעומת כ-5.0% בסוף שנת 2020.

שנת 2021 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות ועמדה על רמה שנתית של כ-2.8%. עליית האינפלציה מקורה בתהליכים גלובליים. התאוששות הכלכלה העולמית, הסרת המגבלות וגידול ההכנסה הפנויה הביאו עמם גלי ביקושים משמעותיים. בה בעת, צד ההיצע מתאושש לאט יותר. כתוצאה מכך, נוצרו שיבושים בפעילות הכלכלית בעולם שמלווים בעלייה של מחירי האנרגיה ובעיכובים בשרשראות הייצור והאספקה השונות. שני התהליכים הללו - גידול חד של הביקוש וקשיים בצד ההיצע, מביאים ללחצים אינפלציוניים ברחבי העולם ובמידה פחותה גם בישראל. להערכת בנק ישראל, סביבת האינפלציה בישראל אמנם עלתה, אך היא נמוכה משמעותית מאשר במדינות רבות, נמצאת בתוך תחום היעד וכן גם הציפיות ולפיכך, אין חשש להתפרצות אינפלציונית. תרמו לכך גם הייסוף של השקל מול המטבעות השונים. ממוצע תחזיות האינפלציה מהמקורות השונים נמצאים כולם בטווח היעד (1%-3%). תחזית האינפלציה של בנק ישראל לשנת 2022 עומדת על שיעור שנתי של כ-1.6%.

1. מקורות מידע בסעיף זה:

- בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2022.
 - בנק ישראל - דו"ח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2021, ינואר 2022.
 - למ"ס - נתונים מסקר כוח אדם לחודש דצמבר, לרבעון הרביעי ולשנת 2021.
 - CBRE - סקר שוק רבעון Q4-2020 - פברואר 2022.

מאפיינים מאקרו כלכליים ביחס לישראל¹ (המשך)

המדיניות המוניטרית המרחיבה שאפיינה בשנת 2020 את מרבית הבנקים המרכזיים העיקריים בעולם, נשמרה במהלך שנת 2021, אך לקראת סוף השנה, החלו בנקים המרכזיים לאותן על צמצום מסוים של מדיניות זו. בדצמבר פרסם ה-FED כי צפויות 3 העלאות ריבית ב-2022 וכן על צמצום רכישות האג"ח. באנגליה על רקע העלייה המשמעותית של האינפלציה, העלה הבנק המרכזי בדצמבר את הריבית. בישראל, הבנק המרכזי הותיר את הריבית על כנה ברמה של 0.1%. ממוצע תחזיות הריבית עומד על כ-0.25% לשנת 2022.

הגירעון המצטבר בתוצר המשיך לרדת במהלך שנת 2021 והגיע לכ-4.6% בלבד לעומת כ-11.4% בסוף שנת 2020, זאת הודות להמשך עלייה משמעותית בגביית המיסים (אף ביחס למגמה ארוכת הטווח) לצד ירידה של הוצאות הממשלה. הירידה בהוצאות הממשלה היתה תוצאה של צמצום הוצאות הקורונה לצד תת ביצוע של מכסת התקציב ההמשכי וגידול איטי יחסית של ההוצאות גם לאחר אישור התקציב. יעד הגירעון לשנת 2022 עומד על כ-3.9%.

בתחום המט"ח, עד סוף המחצית הראשונה של השנה נשמרה יציבותו של השקל, הן מול שער החליפין הנומינלי האפקטיבי והן מול הדולר והאירו, על רקע הרכישות שביצע בנק ישראל. במחצית השנייה, נרשמה מגמת ייסוף של השקל אשר הושפעה גם מהמרות מט"ח גבוהות של משקיעים מוסדיים ומשקיעים זרים וגם מקצב רכישות נמוך יותר של בנק ישראל. בסיכום המחצית השנייה של שנת 2021, יוסף השקל מול הדולר ב-4.6% ומול האירו ושער החליפין הנומינלי האפקטיבי ב-9.2% וב-7.9% בהתאמה.

ישראל				
לשנה שנתיימה ביום	יחידות	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
פרמטרים מאקרו כלכליים				
תוצר מקומי גולמי (PPP)	מיליארדי דולרים	422	380	384
תוצר לנפש (PPP)	דולרים	44,966	41,271	42,429
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)	%	10.92%	(0.97%)	5.63%
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש (PPP)	%	8.95%	(2.73%)	6.10%
שיעור האינפלציה	%	2.80%	(0.69%)	0.60%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך	%	1.44%	0.89%	2.14%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך		AA-/A1	AA-/A1	AA-/A1
שיעור אבטלה (*)	%	4.3%	5%	3.7%

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

1. מקורות מידע בסעיף זה:

- בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2022.
- בנק ישראל - ד"ח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2021, ינואר 2022.
- למ"ס - נתונים מסקר כוח אדם לחודש דצמבר, לרבעון הרביעי ולשנת 2021.
- CBRE - סקר שוק רבעון Q4-2020 פברואר 2022.

מאפיינים מאקרו כלכליים ביחס לישראל¹ (המשך)

שוק המשרדים בשנת 2021 הציג התאוששות מרשימה, בעיקר באזור תל אביב, רמת-גן והרצליה. עיקר ההתאוששות מקורה בפריחת ענף ההייטק אשר התרחב משמעותית במהלך התקופה, בעקבות גיוסי הון שבוצעו הן בחברות הייטק ציבוריות והן בגיוסי הון סיכון בחברות פרטיות. גיוסי ההון אפשרו גיוס עובדים שהוביל לגידול בביקוש למשרדים, ואלו הובילו לעליית שיעורי התפוסה ולעליית מחירי שכירות. יחד עם זאת, קיימת דיפרנציאציה בביצועי שוק המשרדים בין ערים מרכזיות דוגמת תל אביב, רמת-גן, הרצליה בהן ריכוז גבוה של חברות הייטק ביחס לביצועי הערים האחרות (רעננה, פתח תקווה, נתניה, רחובות, חיפה, ירושלים). שיעור התפוסה בתל אביב בסוף שנת 2021 טיפס לכ-97%, בהרצליה לכ-94% וברמת גן ל-93%. לעומת זאת, בערים האחרות שיעורי התפוסה לסוף שנת 2021 היו בטווח של 85%-89%. מחירי השכירות במרבית הערים רשמו עליה בשנת 2021, לאחר מספר רבעונים של ירידה. בערים המרכזיות, נרשמה עלייה דו ספרתית במחירי השכירות. בתל אביב נרשמה עליה של 28%, בהרצליה כ-13% ורמת גן כ-10%. ביתר הערים שהוזכרו, נרשמו עליות מחירים מתונות יותר (כ-6% בירושלים, כ-4% בנתניה וברחובות, ו-3% בחיפה). בפתח תקווה נרשמה ירידה מתונה של כ-2% במחירי השכירות. על סמך מגמות התחלות וסיום בניה, נראה כי קיימת אופטימיות להמשך. שנת 2021 התאפיינה בירידה בהתחלות בנייה לצד עלייה משמעותית בסיום בנייה בעיקר ברבעון השלישי של השנה. שיעורי ההיוון רשמו ירידה בשנה זו של 50 נקודות בסיס כך ששיעור ההיוון למשרדים ירד לכ-6.0%.

תחום הלוגיסטיקה המשיך להיות אטרקטיבי להשקעה מצד חברות הנדל"ן. הגידול החד בביקוש לרכישות מקוונות המשיך להזין את תחום הלוגיסטיקה בשנה האחרונה. מחירי הקרקע ללוגיסטיקה ממשיכים לעלות באופן עקבי, כאשר מחירי השכירות עלו בקצב נמוך יותר, דבר שהוביל לירידה בשיעורי התשואה של נכסי לוגיסטיקה. שיעורי ההיוון של מרכזים לוגיסטיים ירדו לכ-5.75%. מגמה נוספת היא הסטה של ביקושים לשטחים לוגיסטיים לאזורי פריפריה בשל העליה במחירי הקרקעות. הגידול הצפוי של האוכלוסיה בישראל בשילוב עם הגידול במסחר המקוון צפויים לתרום להמשך ביקושים חזקים לשטחי לוגיסטיקה.

תחום המסחר ובעיקר תחום הקניונים, הינו התחום אשר ספג את הפגיעה הגדולה ביותר מבין הסקטורים, בעקבות הסגרים וההגבלות. מצד שני, הירידה בנסיעות ישראלים לחו"ל תרמה לגידול ברכישות בכל סוגי החנויות בישראל. יש לציין כי על אף ההאצה בצורך לרכישות מקוונות, שיעור הרכישות המקוונות בישראל הינו נמוך בהשוואה בינלאומית ועומד על כ-15% לעומת כ-29% בממוצע מדינות אירופה. התחלות הבניה של שטחי מסחר, אשר היו גבוהים יחסית לפני המגפה, ירדו משמעותית בשנת 2020. הירידה בהתחלות הבניה נעצרה ברבעון השני והשלישי של שנת 2021 ונרשם גידול של כ-50% בהתחלות הבניה ביחס לרבעונים מקבילים בשנת 2020. שיעור ההיוון של שטחי מסחר נותר בשנת 2021 ללא שינוי על כ-7.0%.

1. מקורות מידע בסעיף זה:

- בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2022.
- בנק ישראל - דו"ח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2021, ינואר 2022.
- למ"ס - נתונים מסקר כוח אדם לחודש דצמבר, לרבעון הרביעי ולשנת 2021.
- CBRE - סקר שוק רבעון Q4-2020 פברואר 2022.

הבהרה

שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

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

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

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



2.1 מידע כספי לגבי פעילות החברה

(על בסיס דוחות מאוחדים מורחבים)

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

2020	2021	
619,750	442,177	מזומנים ושווה מזומנים
50,160	-	השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
61,016	81,712	יתרת נכסים שוטפים
12,718,390	14,678,447	נדל"ן להשקעה
1,222,883	2,447,443	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
158,267	139,339	יתרת רכוש בלתי שוטף
14,830,466	17,789,118	סך נכסים
661,575	578,299	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
5,998,148	6,694,298	אגרות חוב
90,097	617,880	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,356,761	1,531,385	מסים נדחים
407,838	766,717	יתרת התחייבויות אחרות
8,514,419	10,188,579	סך התחייבויות
6,316,047	7,600,539	סך הון
14,830,466	17,789,118	סה"כ התחייבויות והון

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

2019	2020	2021	
793,123	798,356	873,827	סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות
65,571	64,152	94,009	סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם
727,552	734,204	779,818	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם (NOI)
951,308	(150,498)	868,597	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(60,540)	(12,417)	(120,583)	התאמת שווי הוגן - עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
52,695	56,627	56,518	הוצאות הנהלה כלליות ותרומו
1,252	2,081	1,860	הוצאות אחרות
1,564,373	512,581	1,469,454	רווח תפעולי
130,120	125,065	136,054	הוצאות מימון - ריבית ריאלית
16,497	(13,652)	112,327	הוצאות (הכנסות) מימון - הצמדה, הפרשי שער ואחר
23,801	-	-	הוצאות מימון חד פעמיות ממימון מחדש
323,532	111,713	288,887	הוצאות מסים על ההכנסה
1,070,423	289,455	932,186	רווח נקי לשנה
727,552	734,204	779,818	NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת
704,529	(1) 670,070	(1) 695,406	NOI מנכסים זהים
23,023	64,134	84,412	NOI מנכסים חדשים/מומשו ונכסים שבנייתם נסתיימה
675,741	677,806	724,040	EBITDA - רווח תפעולי בניכוי שיערוכים והפחתות

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

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

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
רווח נקי לתקופה	1,070,423	289,455	932,186
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה	(890,768)	162,915	(748,014)
מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות	296,302	60,944	258,168
הפחתת כתבי אופציה	6,101	7,288	4,826
פחת ושונות	3,388	4,668	4,474
FFO נומינלי	485,446	525,270	451,640
נוסף (הופחת) - הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער	16,497	(13,652)	112,327
FFO ריאלי	501,943	511,618	563,967
מס' מניות משוקלל	362,016	389,183	419,750
FFO ריאלי למניה	1.387	1.315	1.343
FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות	520,270	511,618	582,965
מס' מניות משוקלל	362,016	389,183	419,750
FFO ריאלי למניה	1.437	1.315	1.389

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.

2.2

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 וציבותם; סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור לסוג המבנה); קירבה לקהל יעד (מהותי לחברות המקבלות קהל), לגופי עוגן (כגון בית משפט או מרכזים רפואיים) ולמקורות כוח אדם.

נכסי פריים

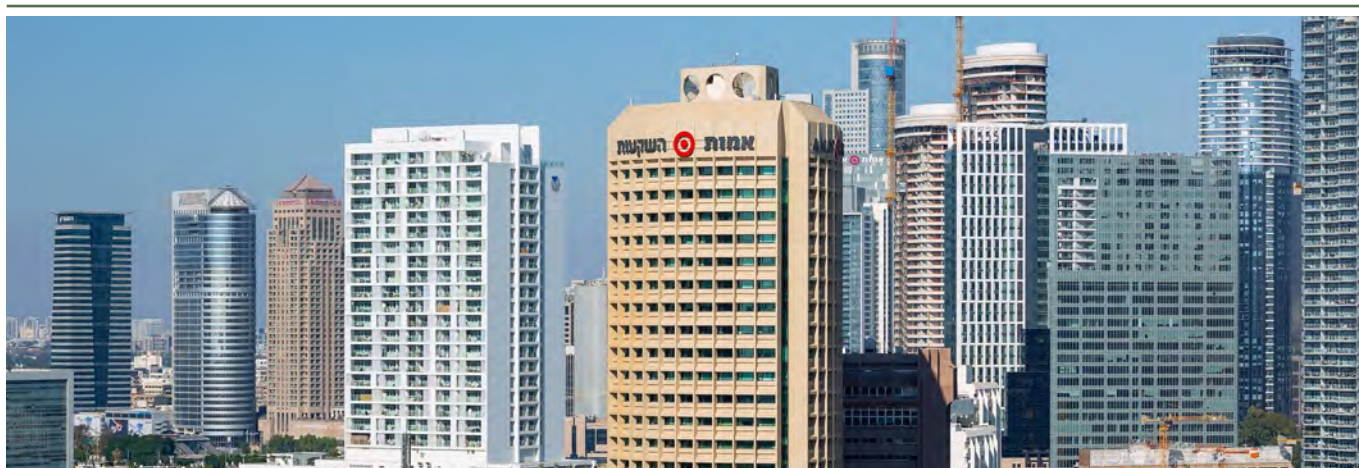
לחברה מספר נכסי נדל"ן מניבים הממוקמים באזורי פריים ובשל כך, נהנים מיתרון תחרותי על פני נכסים אחרים. הסיבות המרכזיות להגדרת נכס כנכס פריים:

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

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

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

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



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

אחוז מסך השטח	2020	אחוז מסך השטח	2021	
40%	382,398	35%	381,905	משרדים
40%	380,811	47%	503,034	לוגיסטיקה ותעשייה
14%	131,918	12%	131,918	מרכזים מסחריים
4%	37,694	3%	37,694	סופרמרקטים
2%	23,553	2%	23,553	אחרות
100%	956,374	100%	1,078,104	סך הכל שטח עילי
-	-		96,870	שטחי אחסנה פתוחה
	553,000		581,400	שטחי חניה
100%	1,509,374	100%	1,756,374	סך הכל שטח

1. השטחים המפורטים לעיל כוללים 44 אלף מ"ר בשנת 2021 ו- 35 אלף מ"ר בשנת 2020 של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

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

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

אחוז מסך השווי	2020	אחוז מסך השווי	2021	
51%	6,507,342	46%	6,754,843	משרדים
20%	2,577,256	29%	4,255,707	לוגיסטיקה ותעשייה
21%	2,612,321	18%	2,692,644	מרכזים מסחריים
6%	718,377	5%	737,006	סופרמרקטים
2%	235,934	2%	238,247	אחרות
100%	12,651,230	100%	14,678,447	סה"כ

1. בשנת 2020 לא כולל קרקעות לפיתוח והשבחה בסך של 70 מ"ר, בהתאמה.

2. מתוך הנ"ל בשנים 2021 ו- 2020 נכסים בשווי של 542 מ"ר ו- 467 מ"ר, בהתאמה שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

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

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

2021	אחוז מסך ה-NOI	2020	אחוז מסך ה-NOI	2019	אחוז מסך ה-NOI
משרדים	389,666	50%	407,249	55%	391,451
לוגיסטיקה ותעשייה	185,244	24%	156,594	21%	127,488
מרכזים מסחריים	149,174	19%	113,480	15%	148,311
סופרמרקטים	45,189	6%	45,970	6%	44,010
אחרות	13,440	2%	12,754	2%	16,569
סה"כ	782,713	100%	736,047	100%	727,829

1. לא כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס בסך של 5 משר"ח בשנת 2021 ו-4 משר"ח בשנת 2020 ו-3 משר"ח בשנת 2019.

2. מתוך הנ"ל NOI בסך של 29 משר"ח ו-28 מיליון ש"ח בשנים 2021 ו-2020 בהתאמה, שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

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

2021	2020	2019
משרדים	245,573	(72,799)
לוגיסטיקה ותעשייה	364,373	22,079
מרכזים מסחריים	72,894	(119,838)
סופרמרקטים	21,019	1,596
אחרות	2,477	(2,368)
עלויות עסקה בגין רכישת נכסים חדשים	(97,463)	(59,375)
סה"כ (2)	608,873	(171,330)
התאמת שווי נכסים בהקמה ואחר	139,141	8,415
סה"כ	748,014	(162,915)

1. מתוך הנ"ל רווחי שיערוך בסך של 5 משר"ח בשנת 2021 והפסדי שיערוך בסך של 21 משר"ח בשנת 2020 ורווחי שיערוך בסך של 40 משר"ח בשנת 2019, שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

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

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

2020	2020 מתוקנן קורונה	2021	2021 מתוקנן קורונה	
83	83	86	86	משרדים
39	39	39	39	לוגיסטיקה ותעשייה
79	117	102	114	מרכזים מסחריים
99	99	100	100	סופרמרקטים
45	57	48	58	אחרות

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

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

2020	2021	
94.3	95.8	משרדים
99.7	100	לוגיסטיקה ותעשייה
96.8	96.1	מרכזים מסחריים
100	100	סופרמרקטים
100	100	אחרות
97.2	98.0	סך הכל

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

07. להלן מידע אודות מספר נכסיה המניבים של החברה

	2021	2020 ספירה חדשה (2)	2020
משרדים	47	47	31
לוגיסטיקה ותעשייה	56	37	17
מרכזים מסחריים	34	34	19
סופרמרקטים	35	35	35
אחרות	3	3	2
סך הכל	175	156	104

1. מתוך הנ"ל 6 נכסים מניבים שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.
 2. מדוח תקופתי זה נספרים נכסי החברה לפי נכסים בודדים ולא מתחמים, לפי שיטת ספירה נוכחית, מספר הנכסים בשנת 2020 הינו 156 נכסים.

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

	2021 מתוקנן קורונה	2021	2020 מתוקנן קורונה	2020
משרדים	5.9	5.9	6.1	6.1
לוגיסטיקה ותעשייה	5.4	5.4	6.4	6.4
מרכזים מסחריים	6.3	5.5	6.6	4.4
סופרמרקטים	6.1	6.1	6.2	6.2
אחרות	6.9	5.6	7.0	5.4
סך הכל	5.8	5.6	6.3	5.8

1. שיעורי התשואה הנגזרים מתזרים ה- NOI בפועל מוטים כלפי מטה עקב שטחים פנייים אשר אינם מניבים כיום תזרים בפועל, תזרים בפועל אשר אינו משקף בהכרח את חוזי השכירות המעודכנים ו- NOI בגין נכסים אשר הניבו חלקית במהלך התקופה המדווחת.
 2. שיעור ההיוון ששימש להיוון נכסי החברה הינו שיעור היוון "נטו" - כלומר, לשם השוואה לשיעור היוון של עסקאות בנכסי נדל"ן בעלי מאפיינים דומים יש להוסיף לשיעור היוון זה בין 0.25% ל- 0.5%, בגין עלויות עסקה, בהתאם לסוג העסקה וגובה דמי ההיוון.

שיעור ההיוון הפרטני לכל נכס בכל ענף תלוי במספר גורמים:

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

2.2.1

מידע אודות שיעור הכנסותיה הצפויות של החברה מדמי שכירות בגין הסכמי שכירות חתומים של נכסי החברה ליום 31.12.21, בהתפלגות לפי מועד סיומם

בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים				
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים		מספר חוזים מסתיימים		הכנסות (שכירות) מרכיבים קבועים
באלפי מ"ר				במליוני ש"ח
				תקופת ההכרה בהכנסה
12		86		193
24		93		189
37		104		184
25		80		179
98		363		745
241		536		565
161		316		432
111		176		322
438		274		977
1,049		1,665		3,041
				סה"כ

הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

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

(ב) הטבלה אינה כוללת הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים בפרויקטים שבהקמה.

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

2.2.2 מידע אודות שוכרים עיקריים לחברה

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

2.2.3 מידע אודות נכסיה העיקריים של החברה

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

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
ToHa1 (מתחם תוצרת הארץ) חלק החברה 50%	צומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל אביב.	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM. בשנת 2021 נבחר המגדל למגדל המשרדים הטוב ביותר בעולם בתחרות של המועצה הבינלאומית לגורדי שחקים (CTBUH).
מגדל אמות אטריום	מתחם הסיטי של רמת גן, רחוב ז'בוטינסקי	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM.
מגדל אמות השקעות, בית אירופה	רחוב שאול המלך, מרכז תל אביב בלב מתחם בתי המשפט בעיר וסמוך למוזיאון תל אביב והמשכן לאומנויות הבמה	בשל סמיכותם למתחם בתי המשפט, מהווים הבניינים נכסי פריים עקב ביקוש עודף מצד בעלי מקצועות חופשיים ומשרדי ממשלה לשכור שטחים באזור המתחם.
מתחם אמות משפט (בית אמות משפט, אמות הקריה ודובנוב 10)		
מתחם אמות ביטוח (בניינים A B ו-C)	רח' דרך מנחם בגין, תל אביב	מתחם הכולל 3 בנייני משרדים, אחד מושכר במלואו לרשת מלונות פתאל. המתחם נהנה מנגישות תחבורתית גבוהה, על ציר מנחם בגין בתל אביב.

2.2.3 מידע אודות נכסיה העיקריים של החברה

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

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

2.2.3 מידע אודות נכסיה העיקריים של החברה

לחברה זכויות במספר קניונים ומרכזים מסחריים.

הקניונים והמרכזים המסחריים מנוהלים ע"י חברות ניהול בבעלות החברה או בבעלות משותפת של החברה ושותפיה. חלק החברה באחזקות בחברות המשותפות הינו באותם האחוזים בהם היא שותפה בקניונים.

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

לחברה זכויות בנכס מקרקעין המשמש כתחנה מרכזית

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

החברה בעלים ב- 35 סופרמרקטים עצמאיים

בבעלות החברה 35 נכסים המשמשים כסופרמרקטים בפריסה ארצית המושכרים לקבוצת "שופרסל בע"מ", "ל"מגה קמעונאות בע"מ", "ל"קאופ ירושלים" ולאחרים. אחוז התפוסה נכון ליום 31.12.2021 הינו 100%.

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

2.2.4 נכסים מהותיים

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

מגדל אטריום			Toha1 (50% - חלק החברה)			
רמת גן			תל אביב			אזור
משרדים			משרדים			שימוש עיקרי
55,334			28,500			חלק החברה בשטח (מ"ר)
22,600			16,000			חלק החברה בשטח חניונים
רפאל קונפורטי			רפאל קונפורטי			מעריך השווי
היוון תזרים עתידי מייצג			היוון תזרים עתידי מייצג			מודל ההערכה
אין			אין			שיעבוד על הנכס
2019	2020	2021	2019	2020	2021	
1,472,562	1,442,933	1,496,482	776,060	770,775	907,265	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
81,365	79,344	78,396	29,786	45,005	46,263	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
82,533	79,519	78,402	28,145	45,032	45,839	NOI בפועל בתקופה (אלפי ש"ח)
5.60%	5.51%	5.24%	3.62%	5.84%	5.05%	שיעור תשואה בפועל %
6.1%	6.1%	6%	6.30%	6.30%	5.75%	שיעור תשואה מותאם % ⁽²⁾
149,716	(29,642)	56,470	155,946	(9,285)	114,698	רווחי שיערוך (אלפי ש"ח)
99.5%	95%	100%	96.5%	96.5%	96.5%	שיעור התפוסה לתום תקופה %
122	120	122	126	126	129	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח) ⁽³⁾

1. מגדל Toha1 החל להניב הכנסה בשנת 2019.

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

3. שכ"ד NOI בפועל למ"ר/לשווי, בנטרול הכנסות בגין חניות ובנטרול שטחים פנייים/שווי שטחים פנייים ליום 31.12.2021

2.2.4 נכסים מהותיים

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

קניין קרית אונ			פארק לוגיסטי צריפין			
קרית אונ			את צריפין			אזור
מסחר/משרדים			לוגיסטיקה ותעשייה			שימוש עיקרי
41,505			113,000			חלק החברה בשטח (מ"ר)
70,000			14,000			חלק החברה בשטח חניונים
עודד האושנר ושות'			אינג' יוסף זרניצקי			מעריך השווי
היוון תזרים עתידי מייצג			היוון תזרים עתידי מייצג + שימוש מיטבי בתום תקופת שכירות			מודל ההערכה
אין			אין			שיעבוד על הנכס
2019	2020	2021	2019	2020	2021	
1,070,000	1,040,000	1,056,400	-	-	1,518,181	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
35,280	44,086	59,782	-	-	14,508	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (אלפי ש"ח)
34,916	41,984	59,653	-	-	12,697	NOI בפועל בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
2,013	1,858	2,270	-	-	-	פדיון ממוצע למ"ר (ש"ח) ⁽²⁾
3.26%	4.04%	5.62%	-	-	5.05%	שיעור תשואה בפועל %
6.25%	6.25%	6.25%	-	-	5.00%	שיעור תשואה מותאם % ⁽³⁾
30,297	(33,853)	14,814	-	-	-	רווחי שיעור (אלפי ש"ח) ⁽⁴⁾
97.3%	96.5%	99.2%	-	-	100%	שיעור התפוסה לתום תקופה %
133	110	123	-	-	43	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח) ⁽⁵⁾

- ביום 28 בנובמבר, 2019 הושלמה עסקת רכישת מלוא הזכויות בקניין קרית אונ. הנכס הינו קומפלקס הכולל קניין, שני מגדלי משרדים וחניון תת-קרקעי. ביום 30 בספטמבר, 2021 הושלמה רכישת פארק לוגיסטי צריפין והוא החל להניב הכנסה ב- 1 באוקטובר 2021. בשווי הנכס מגולם נפחי בנייה וזכויות בניה לא מנוצלים אשר סווגו תחת סעיף נדל"ן בהקמה בסך 250 מיליון ש"ח.
- הנתון מתייחס למרכזים מסחריים, למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון. הנתון מתייחס לתקופה בה היו המרכזים המסחריים פתוחים.
- שיעור תשואה מותאם - לוקח בחשבון NOI מייצג ולכן מהווה אומדן מהימן לשיעור ההיוון בו נעשה שימוש בהערכת שווי הנכס.
- רווחי שיעור בגין קניין קרית אונ ופארק לוגיסטי צריפין לא כלול הפחתה בגין עלויות עסקה.
- שכ"ד NOI בפועל למ"ר/לשווי, בנטרול הכנסות בגין חניות ובנטרול שטחים פנויים/שווי שטחים פנויים ליום 31.12.2021. בפארק לוגיסטי צריפין כולל דמי ניהול.

2.2.5 נדל"ן להשקעה בהקמה

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

לשנה שנסיימה ביום					
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	פרמטרים	אזור ושימוש	
4	4	7	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	משרדים	
100,068	94,550	248,930	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה - מ"ר	(קמפוס חולון/Toha2/מתחם	
73,923	70,803	101,282	סה"כ שטחי מרתפי חניה - מ"ר	הלח"י בני	
138,095	386,631	418,131	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (כולל עלויות עסקה) - אש"ח	ברק/אמות שופרסל	
270,280	613,967	1,522,910	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים - אש"ח	מודיעין/אמות	
414,172	201,912	362,719	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) - אש"ח	גבעתיים/מתחם k	
1,475,000	1,403,000	3,652,000	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן) - אש"ח	ירושלים/פארק	
2.67%	4%	11%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות נכון ל 31.12	(אפק)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות סמוך למועד חתימת הדוח		
-	-	26	הכנסה שנתית ממוצעת צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במש"ח)		
1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	לוגיסטיקה, בית	
39,000	-	27,000	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה - מ"ר	שמש/אמות	
43,928	-	56,898	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (כולל עלויות עסקה) - אש"ח	שופרסל מודיעין (1)	
111,259	-	53,690	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים - אש"ח	(בשנים 2019)	
189,000	-	58,991	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) - אש"ח		
300,000	-	180,000	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן) - אש"ח		
(3)100%	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות ו/או נמצאים בשלבי חתימה סופיים		
24	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במיליוני ש"ח)		

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

2. הסכם השכירות מתייחס לשטח המרלוג בלבד.

2.2.5.1 נכסים מהותיים בהקמה

להלן פרטים המתייחסים לנכס בהקמה מהותי של החברה ששווי ההון בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021 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
2021	
עלות מצטברת לסוף שנה	331,800
שווי הוגן בתום שנה	449,125
ערך בספרים בתום שנה	449,125
רווחי שערור (ללא הפחתת עלויות עסקה)	117,325
מועד השלמה צפוי	2026
עלות השקעה כוללת צפויה	1,500,000
עלות השקעה שטרם הושקעה	1,168,200

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)

2019	2020	2021			
סכום בו מוצג בדוחות הכספיים (באש"ח)	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים (באש"ח)	שטח (במ"ר)	פוטנציאל זכויות בניה (במ"ר)	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים (באש"ח)	
					זכויות בנייה נוספות
62,394	62,394	14,484	101,959	263,443	משרדים
67,835	67,401	-	140,000	266,000	לוגיסטיקה ותעשייה
7,601	9,739	-	2,753	9,539	מסחר
		-	29,443	2,624	אחר
					קרקעות (לא זכויות בנייה)
137,750	281,339	13,223	54,000	107,211	משרדים
		97,000	-	80,970	לוגיסטיקה ותעשייה
9,900	9,900	8,650	-	10,000	מסחר
		18,062	-	115,500	אחר
285,480	430,773	151,419	328,155	855,287	סך הכל

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

לשנה שנסתיימה ביום

שימוש	פרמטרים	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
משרדים	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	(2)
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה ⁽¹⁾	-	-	134
	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	8.5
	שטח בנוי של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	-	-	9
לוגיסטיקה	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	2	-	1
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה ⁽¹⁾	1,589	-	452
	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	58	-	22
	שטח בנוי של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	122	-	50
מסחר	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	(2)
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה ⁽¹⁾	-	-	404
	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	25.5
	שטח בנוי של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	-	-	12

1. לא כולל עלויות עסקה.

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

2.2.7 התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

מאוחד (באלפי ש"ח) ליום		
31.12.2020	31.12.2021	
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה לערכים בדו"ח על המצב הכספי - טבלה 2		
12,651,230	14,678,447	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד סך שווי נדל"ן להשקעה מנכסים מניבים בישראל
67,160	-	התאמות קרקעות לפיתוח והשבחה שסווגו כנדל"ן להשקעה
(466,221)	(541,969)	מיון נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת להשקעה על בסיס שווי מאזני
12,252,169	14,136,478	הצגה בדו"ח על המצב הכספי סעיף "נדל"ן להשקעה" בדוח על המצב הכספי
התאמת רווחי NOI הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל - טבלה 3		
736,047	782,713	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד סך רווחי NOI מנכסים מניבים
(3,934)	(5,154)	התאמות הוצאות תפעול שלא ניתן לייחס ישירות לנכס מסוים
2,255	2,392	NOI בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה
(27,733)	(29,099)	מיון NOI בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקזיטי)
706,635	750,852	הצגה בדו"ח על הרווח הכולל סעיף "רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם" בדוח על הרווח הכולל
התאמת רווחי שיערוך הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל - טבלה 4		
(165,565)	748,014	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד סך רווחי שיערוך מנכסים מניבים
21,925	(5,373)	מיון הפסדי (רווחי) שיערוך בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקזיטי)
(143,640)	742,641	הצגה בדו"ח על המצב הכספי סעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש" בדוח על הרווח הכולל

2.2.8 אירועים לאחר תאריך המאזן

בחודש ינואר 2022, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה בדרך של הקצאה פרטית 11.6 מיליון מניות, התמורה ברוטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 302 מיליון ש"ח.

בחודש פברואר 2022, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה והמליץ לאסיפה הכללית של החברה לאשר את הארכת תוקף ההסכם לקבלת שירותי ניהול מחב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ לתקופה נוספת בת 3 שנים, החל מיום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2024 בתמורה לדמי ניהול בסך של 10.3 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין דצמבר 2021), אשר ישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים. ההחלטה תובא לאישור האסיפה הכללית של החברה במהלך חודש אפריל 2022. נכון למועד חתימת הדוח דמי הניהול השנתיים הינם בהיקף 9.2 מיליון ש"ח.

ביום 3 במרץ 2022, לאחר תאריך הדוח הכספי, התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) בהסכם עם קרגל בע"מ (להלן: "קרגל"), על פיו ביום 3 במרץ 2022 הובא לידי סיום הסכם השכירות בין הצדדים (אשר במקור עתיד היה להסתיים רק ביום 31 במאי 2032) מכוחו שכרה קרגל מהחברה מקרקעין בלוד בשטח כולל של כ- 106 דונם, עליהם בנויים מספר מבנים לוגיסטיים המושכרים למספר שוכרי משנה לתקופות ארוכות (להלן: "המתחם" ו"שוכרי המשנה").

בעקבות ההתקשרות בהסכם, החברה קבלה לידיה את מלוא הזכויות במתחם לרבות החזקה המשפטית בו וכן הומחו לה מלוא הזכויות וההתחייבויות על פי הסכמי השכירות עם שוכרי המשנה, בתמורה לתשלום בסך של 51.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון).

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

2.2.9 ניהול ותפעול נכסים

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

2.2.10 נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח

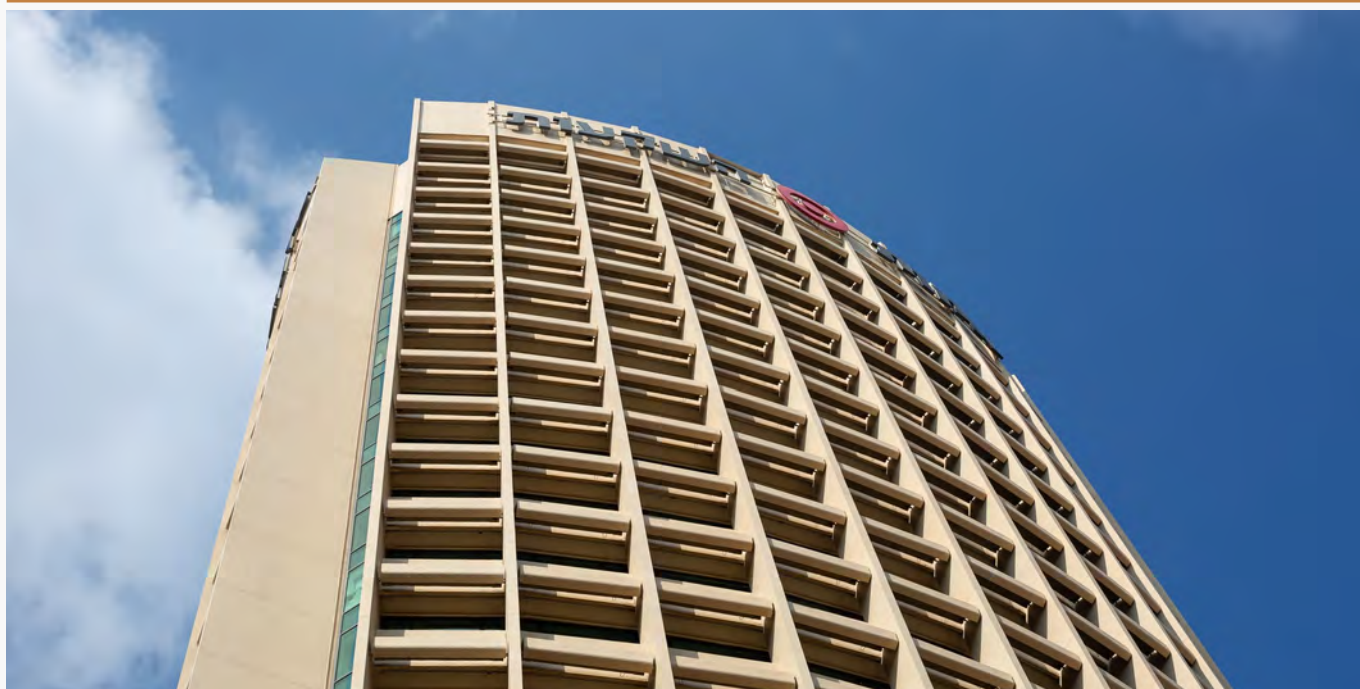
לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח - לעניין זה ראה עמוד 73 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

תוכנית תא/5000

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

2.2.11 נכסים החכורים בחכירה לא מהוונת

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



אמות
אמות השקעות בע"מ

פרק 3 עסקי החברה

חברת אמות השקעות בע"מ עוסקת בניהול נכסים, השכרת משרדים, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל.

3.1 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 והגבלים עסקיים, דיני הגנת הפרטיות, רישוי, נגישות ודיני איכות הסביבה (ראה גם סעיף 3.11 לדוח).

3.1.3 שינויים והתפתחויות בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ראה סעיף 2 לעיל.

3.1.4 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, 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 (שיפוף 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.

3.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות (המשך)

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

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

3.1.5 מחסומי כניסה ויציאה

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

3.1.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלו בו

ראה סעיף 3.3 להלן.

3.2 שיווק

השיווק מתבצע במספר ערוצים עיקריים וממוקדי אזור הכוללים פעילות במדינות השונות: מדיית הדיגיטל תוך ניהול סגימנטאלי 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 וכדאיות לפעילות. בנוסף, במחלקת השיווק מועסקים מספר מנהלי שיווק ונכסים אשר בתחום אחריותם ניהול ושיווק נכסי החברה תוך איתור לקוחות חדשים ו/או העמקת הפעילות מול לקוחות קיימים אשר מעונינים 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 בצינור שיווק בודד כלשהו ואובדנו של מי מהם לא ישפיע לרע על הפעילות העסקית של החברה.

3.3 תחרות

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

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

החברה מעריכה כי ביחס 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 (46%), לוגיסטיקה ותעשייה (29%), מסחר (18%), 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 בנייני המשרדים של החברה הינה גבוהה ונותנת מענה לצרכי הדייר, הכוללים בין השאר תיקונים, שיפוצים ונקיון פנים.
7. מוניטין חיובי, איתנות פיננסית ויכולת להשיג מימון בנקאי.
8. יכולתיה בתחומי הייזום והפיתוח מקנים לחברה יתרון באיתור מקרקעין לפיתוח והקמה ובאיתור נכסים להשבחה שהינם בעלי פוטנציאל להשכרה ומאפשרים לה לעמוד בביקושי השוק.
9. נכסי הנדל"ן בהקמה ממוקמים באזורים מתפתחים ועתירי ביקושים הכוללים בנייני משרדים ומסחר נוספים.
10. היתרונות הנזכרים לעיל כמכלול, מסייעים לחברה בהתמודדות עם תנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנכסים המניבים.

3.4 רכוש קבוע

הרכוש הקבוע של החברה כולל שטח משרדי החברה, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים, כלי רכב ושיפורים במושכר, אשר העלות המופחתת שלהם לתאריך 31.12.2021 היתה 45 מיליון ש"ח.

3.5 הון אנושי

3.5.1 מבנה ארגוני ומצבת עובדים

החברה מעסיקה נכון למועד דוח זה 60 עובדים במטה החברה לעומת 54 עובדים בשנה קודמת, כמפורט להלן:

מחלקה	לשכת מנכ"ל	כספים	משפטית	שווק ותפעול	הנדסה וייזום
מספר עובדים	2	24	3	11	20

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

בנוסף, מעסיקה החברה לרבות באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה (למעט נכסים המוחזקים בבעלות משותפת), נכון למועד דוח זה, 52 עובדים באתרים שונים מחוץ למטה החברה לפי הפירוט שלהלן:

מחלקה	מנהלי נכסים	כספים ומזכירות	אחזקה	שווק
מספר עובדים	12	15	19	6

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

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

3.5.2 אופציות לבעלי תפקידים

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

3.6 התאמות במושכר

החברה מבצעת בנכסיה, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים, וזאת מעבר לתפעול השוטף של הנכסים. היקף העלות ההונית (CAPEX) לשמירת הקיים, הסתכם בשנת 2021 לסך של 46 מיליון ש"ח (כולל שדרוג Facing שטחים ציבוריים, התאמות לשוכרים בנכסים אשר אוכלסו). בשנת 2020 לסך של 43 מיליון ש"ח. בשנת 2019 סך של 69 מיליון ש"ח.

בתחום הייזום והפיתוח מושפעת החברה מעלות העסקת הקבלנים המבצעים בפרוייקטים שיוזמת החברה ושינויים במחירי חומרי גלם (כגון ברזל לבניין, בטון ומלט) ומשינויים בעלויות כח האדם. לזמינותם של עובדים זרים ולמחירי בטון ומלט עשויה להיות השפעה מסויימת על עסקי החברה. בנוסף, מחסור בחומרי גלם ובכח אדם עלול לעכב בניית פרויקטים ולגרור 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.

3.7 הון חוזר

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

הגרעון בהון החוזר לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לסך של 543 מיליון ש"ח. לחברה מסגרות אשראי שאין מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של 1,180 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף של 16.8 מיליארד ש"ח. לפיכך, קבע דירקטוריון החברה כי קיום גירעון בהון החוזר של החברה, אינו מצביע על בעיית נדילות.

3.8 מימון

החברה מממנת את פעילותה מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, מהנפקות הון ואגרות חוב שגייסה החברה מהציבור במסגרת תשקיפים ודוחות הצעת מדף ומאשראי בנקאי. בשנת 2021 החברה גייסה סך של 762 מיליון ש"ח מהנפקות הון ובנוסף סך של 1,194 מיליון ש"ח מגיוס נטו של אגרות חוב והלוואות בנקאיות ומסגרות אשראי.

3.8.1 להלן פירוט יתרת ההלוואות של החברה נכון ליום 31.12.2021

יתרה ליום 31.12.2021	ריבית נקובה ליום 31.12.2021	ריבית אפקטיבית 31.12.2021	
באלפי ש"ח	%	%	
מקורות בנקאיים			
צמודי מדד	625,555	0.82	ללא שינוי
צמודי דולר	17,707	ליבור + 2.25	ללא שינוי
סה"כ מקורות בנקאיים	643,262	0.86	ללא שינוי
מקורות לא בנקאיים-צמודי מדד	7,061,743	2.12	1.62
מקורות לא בנקאיים -לא צמודי מדד- אגרות חוב בריבית שקלית	246,253	3.33	2.68
7,951,258			
יתרת פרמיה אג"ח ואחר	(60,781)		
סה"כ	7,890,477	2.02	1.56
בניכוי מזומנים ושווי מזומנים	(442,177)		
חוב פיננסי, נטו	7,448,300		

להלן לוח פרעונות צפויים לפי שנים

שנת פירעון	2022	2023	2024	2025	2026 ואילך	סה"כ
יתרת קרן לפירעון	567,024	565,378	565,378	689,832	5,563,646	7,951,258

3.8 דירוג אשראי

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

3.8.3 מסגרות אשראי וליווי בנקאי

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

3.8.4 מערך השעבודים

לענין זה ראה ביאור 18 ב' לדוחות הכספיים.

3.8.5

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

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

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מר זרניצקי מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, 63% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה, על כן הוא עונה על הגדרת מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

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

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

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



3.8.6 אשראי בר דיווח

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה לא קיים הסכם הלוואה או אשראי מהותי המהווה אשראי בר דיווח, כמובנו בעמדה המשפטית 15-104 מיום 13 במרץ 2014 של רשות ניירות ערך ("עמדת אשראי בר דיווח"). אגרות החוב של החברה המהוות אשראי בר דיווח בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח, הן אגרות חוב הנסחרות בבורסה לניירות ערך, לפירוט אודות אגרות החוב, ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים.

3.8.7 השלכות רגולטוריות

אין.

3.9 מיסוי

3.9.1 תמצית דיני המס החלים על החברה

לענין זה ראה ביאור 17 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.2 שומות מס

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

3.9.3 דיוני שומות מהותיות

אין.

3.10

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

3.10.1

א. 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 התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה, דיני רישוי עסקים, דיני התחרות ודיני הנזיקין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת.

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

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

3.10.2

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

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

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

3.10.3

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

3.10.4

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

3.10.4

למועד דוח זה, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות מהותיות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על החברה. למידע נוסף ראה עמוד 62 בדוח הדירקטוריון של התאגיד, קיימות חברה וסביבה - ESG.



3.11 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

3.11.1

כפיפות לחוקים שונים:

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

3.11.2

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

3.11.3

החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות:

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

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

3.12

הסכמים מהותיים

לעניין זה ראה באור 9 לדוחות הכספיים.

3.13

הליכים משפטיים

לענין זה ראה באור 18 לדוחות הכספיים. לצורך סעיף 3.13 זה בלבד נחשב הליך משפטי כמהותי, בין אם אם הוגש על ידי 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- 53 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. נכון למועד דוח זה לא קיימים בחברה הליכים משפטיים מהותיים.

3.14

יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

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

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

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

3.15

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה תמשיך לפתח את עסקיה, לאתר הזדמנויות לרכישת נכסים מניבים לצרכי השכרה בדגש על תחום הלוגיסטיקה, ותמשיך בפעילות ייזום, פיתוח ובניה בתחום הנכסים המניבים בישראל.

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

3.16

אירועים מהותיים בחברה

לאחר מועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2021

ראה פרק 2.2.8 בדוח זה.

3.17

מגזרים גיאוגרפיים

אין.

3.18 גורמי סיכון

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

3.18.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים

א. סיכונים משקיים

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

ב. סיכוני ריבית

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

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

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

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

ד. סיכוני סייבר

לחברה קיימים מאגרי מידע שונים המכילים הן מידע סודי והן מידע אישי ביחס ללקוחותיה. כשל ו/או אירוע אבטחת מידע ביחס למערכות בהן עושה החברה שימוש ואשר בהן צבור מידע כאמור, עלולים להשפיע על פעילותה השוטפת של החברה, לקוחותיה, על מתן השירותים הניתנים על ידה ועל המוניטין שלה. עם זאת, החברה מעריכה כי מידת הנזק היכול להיגרם לה ממתקפת סייבר אינה גבוהה. אף על פי כן, החברה פועלת לאבטחת המידע הצבור במערכותיה ולשם כך, מסתייעת ביועצים לענייני אבטחת מידע לרבות מינוי של נאמן אבטחת מידע. החברה פועלת להטמעת אמצעים טכנולוגיים וארגוניים, לרבות נהלי עבודה לצורך אבטחת המידע מגילוי ו/או שימוש לא מורשה ו/או אובדן מידע, לרבות להתמודדות עם מתקפות סייבר והתאוששות במקרה של מתקפה. אמצעים אלו כוללים בין היתר, מערכות הגנה הכוללות חומות אש, אנטי וירוס ומניעת נזקות, הדרכות עובדים ונהלים לעניין שימוש במערכות המידע, בדיקה מוקדמת של ספקיה אשר מעורבים בעיבוד המידע וכן החתמתם על נספחי סודיות ואבטחת מידע מתאימים, וכדומה.

3.18.2 גורמי סיכון ענפיים

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

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה

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

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



אמות
אמות השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

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

נתוני דוחות מאוחד מורחב לשנת 2021

17,126	סך נדל"ן להשקעה (מליון ש"ח)
2,447	נדל"ן בהקמה וייזום (מליון ש"ח, מתוך סך נדל"ן להשקעה)
780	NOI (מליון ש"ח)
583	FFO (מליון ש"ח)
138.9	FFO למניה (אגורות)
98%	נכסים שאינם משועבדים
1.56%	ריבית חוב משוקללת צמודת מדד
5.8 שנים	מח"מ
1,180	מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום פרסום הדוח (מיליון ש"ח)
11	פרויקטים בהקמה וייזום (בהיקף של 340 אלף מ"ר חלק החברה)
4,500	עלות הקמה משוערת של פרויקטים בהקמה וייזום (חלק החברה-מיליון ש"ח)

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור החברה וסביבתה העסקית

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

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של החברה

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

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

בחודש מרץ 2021 החלה חזרה הדרגתית לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות על הפעילות, המשק הישראלי התאושש בקצב מהיר על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות באמצעות הצגת "תו ירוק" למתחסנים ולמחלימים המונפק על ידי משרד הבריאות. ביולי 2021 חלה התפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב בישראל ובעולם כתוצאה מהתפשטות זן הדלתא של הנגיף, בעקבותיה הוחלט לחסן האוכלוסייה במנה שלישית נוספת, מנת בוסטר. בנוסף, חל חיוב מחודש בהצגת "תו ירוק" עדכני בכניסה למתחמי תרבות, הסעדה, בילוי ופנאי, דבר שהביא לפגיעה בפעילות העסקית בתחומים אלה ולהאטה מסוימת בפעילות המסחר, אך לא הוטלו מגבלות נוספות על הפעילות העסקית. במהלך הרבעון הרביעי של השנה, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסייה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית מאוד בהיקפי התחלואה מזן הדלתא אך בה בעת החל להתפשט זן האומיקרון, אשר התאפיין בהדבקה מואצת ובהיקפי תחלואה נרחבים. זן האומיקרון נחשב לפחות מסוכן וגורם למחלה קלה יותר. במקביל להתפשטות האומיקרון, נשמרה שגרת הפעילות העסקית במשק ולאחרונה אף בוטל הצורך בהצגת ה"תו ירוק". עובר למועד פרסום דוח זה חלה ירידה משמעותית בהיקפי התחלואה מזן האומיקרון.

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

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

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

מידע בדבר הסכמי שכירות שנחתמו במהלך התקופה

בחודש אוגוסט, 2021, חתמה החברה על הסכם עם חברת היי טק (להלן "השוכר") בקשר להשכרת בניין "אמות גבעתיים" (בנין פלאפון לשעבר) בשלמותו, בשטח כולל של כ- 17,500 מ"ר. העסקה נחתמה לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. בשנה האחרונה עובר הבניין שדרוג משמעותי בהיקף כספי של כ-100 מיליון ש"ח (כולל התאמות לשוכר), שכולל החלפת/שדרוג כלל מערכות האלקטרוניקה בבנין לרבות מעליות, מיזוג אוויר, חניון, ושדרוג חלונות המבנה לזכויות חכמות המונעות איבוד אנרגיית קירור ומשפרות את התנאים האקוסטיים, התקנת מערכות מתקדמות הכוללות בין היתר חיפוי החזיתות בפנלים סולאריים לייצור חשמל, זאת ועוד בכדי להתאים את הבניין לדרישות המועצה האמריקאית לבנייה ירוקה ולעמידה ביעד הפורץ דרך של נכס "מאופס אנרגיה". הבניין יימסר בשתי פעימות. בפעימה הראשונה יימסרו במהלך שנת 2022 שטחים בהיקף של 12,500 מ"ר ובפעימה שניה לאחר 5 שנים על יתרת שטח הבניין בהיקף של 5,000 מ"ר. בינואר 2022, לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה את שיווק הבניין כולו וחתמה על הסכם עם חברת היי טק נוספת להשכרת יתרת השטח בהיקף של 5,000 מ"ר לתקופה של 5 שנים. הבניין שווק במלואו בדמי שכירות שנתיים של כ-26.5 מיליון ש"ח בשנה.

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021, נחתמו 127 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחיידושי חוזים בהיקף של 54 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 46 מיליון ש"ח.

שימוש	שטחים שהושכרו - לתקופה 10-12.2021				שינוי בשכ"ד למ"ר
	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	שכ"ד למ"ר קודם ש"ח	שכ"ד למ"ר חדש ש"ח	
משרדים	67	19,783	90	95	5%
לוגיסטיקה ותעשייה	9	25,832	41	43	6%
מסחר	50	7,911	105	105	-
סופרמרקטים	1	520	31	45	45%
סה"כ	127	54,046			

במהלך שנת 2021, נחתמו 474 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחיידושי חוזים בהיקף של 188 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 184 מיליון ש"ח.

שימוש	שטחים שהושכרו - לתקופה 1-12.2021				שינוי בשכ"ד למ"ר
	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	שכ"ד למ"ר קודם ש"ח	שכ"ד למ"ר חדש ש"ח	
משרדים	238	97,651	85	90	5%
לוגיסטיקה ותעשייה	44	52,375	41	43	6%
מסחר	188	33,511	115	115	-
סופרמרקטים	4	4,405	97	102	6%
סה"כ	474	187,942			

1. הטבלה שלעיל כוללת חוזי שכירות שנחתמו/חודשו/אופציות שמומשו בתקופה המדווחת.
2. החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.
3. הטבלה אינה כוללת שטחים חדשים.

אירועים במהלך התקופה ולאחריה

הנפקת אגרות חוב

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

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

רכישת מחצית ממתחם לוגיסטי באזור קיבוץ חפץ חיים

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

רכישת קרקע באזור תעשייה בית שמש

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

רכישת מתחם הידוע כפארק לוגיסטי צריפין

בחודש ספטמבר 2021, חתמה החברה על הסכם לרכישת הזכויות במתחם הידוע כפארק לוגיסטי צריפין בתמורה לסך של 1,518 מיליון ש"ח (ללא עלויות עסקה). המתחם כולל כ- 274 דונם, מתוכם כ- 224 דונם ביעוד אחסנה ומלאכה, אחסנה ומשרדים וכ- 50 דונם ביעוד לדרכים, שפ"פ ושצ"פ, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ- 113 אלפי מ"ר. המתחם נמצא בתחום המועצה האזורית שדות דן, בצדו המזרחי של כביש 44 (כביש רמלה- בית דגן) בסמיכות למושב ניר צבי ובקרבת בית החולים אסף הרופא וצומת צריפין. המבנים הלוגיסטיים הקיימים במתחם מושכרים בתפוסה מלאה, בהסכמי שכירות שונים ל- 28 שוכרים כאשר דמי השכירות המצרפיים המתקבלים בגין הסכמי השכירות עומדים על סך שנתי של כ- 58 מיליון ש"ח (סכום הכולל דמי ניהול). העסקה הושלמה ביום 30 בספטמבר והתמורה בגינה שולמה במלואה במועד השלמת העסקה. בשווי הנכס מגולם נפחי בנייה וזכויות בנייה לא מנוצלים אשר סווגו תחת סעיף נדל"ן בהקמה בסך 250 מיליון ש"ח. העסקה מומנה בדרך של הנפקת הון וניצול מסגרות אשראי. מסגרות האשראי נפרעו במלואן בחודש אוקטובר 2021 ובמקומם נתקבלה הלואה ממוסד בנקאי וגיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה ח').

הנפקת הון מניות

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

בחודש ינואר 2022, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה בדרך של הקצאה פרטית 11.6 מיליון מניות. התמורה ברוטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 302 מיליון ש"ח.

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 בשיעור של 0.6%. קרן ההלוואה תיפרע על ידי החברה בארבעה תשלומים שנתיים שווים, במהלך השנים 2029 עד 2032. במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות הדומות לאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסדרת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה. מח"מ ההלוואה ומועדי פירעון הקרן מקבילים לאלו של אגרות החוב.

ToHa2 (תוצרת הארץ)

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

באוקטובר 2021, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על הקמתו ושיווקו של פרויקט ToHa2 בתל אביב. הפרויקט יוקם על ידי החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ בעלות הזכויות במשותף, בחלקים שווים, במקרקעין אשר בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל-אביב ("השותפים"). הפרויקט הינו בהמשך ובצמוד לפרויקט ToHa1, המוחזק גם הוא על ידי השותפים. פרויקט ToHa2 כולל כ- 160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ- 45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים-TI) תסתכם בסך של כ- 3 מיליארד ש"ח (חלק החברה 1.5 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ- 660 מיליון ש"ח (חלק החברה 330 מיליון ש"ח).

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

הסכם ניהול עם החברה האם

בחודש פברואר 2022, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה והמליץ לאסיפה הכללית לאשר את הארכת תוקף ההסכם לקבלת שירותי ניהול מחב' אלנוי חץ נכסים והשקעות בע"מ לתקופה נוספת בת 3 שנים, החל מיום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2024 בתמורה לדמי ניהול בסך של 10.3 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין דצמבר 2021), אשר ישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים. ההחלטה תובא לאישור האסיפה הכללית של החברה במהלך חודש אפריל 2022. נכון למועד חתימת הדוח דמי הניהול השנתיים הינם בהיקף 9.2 מיליון ש"ח.

מרכז לוגיסטי קרגל

ביום 3 במרץ 2022, לאחר תאריך הדוח הכספי, התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) בהסכם עם קרגל בע"מ (להלן: "קרגל"), על פיו ביום 3 במרץ 2022 הובא לידי סיום הסכם השכירות בין הצדדים (אשר במקור עתיד היה להסתיים רק ביום 31 במאי 2032) מכוחו שכרה קרגל מהחברה מקרקעין בלוד בשטח כולל של כ- 106 דונם, עליהם בנויים מספר מבנים לוגיסטיים המושכרים למספר שוכרי משנה לתקופות ארוכות (להלן: "המתחם" ו"שוכרי המשנה").

בעקבות ההתקשרות בהסכם, החברה קבלה לידיה את מלוא הזכויות במתחם לרבות החזקה המשפטית בו וכן הומחו לה מלוא הזכויות וההתחייבויות על פי הסכמי השכירות עם שוכרי המשנה, בתמורה לתשלום בסך של 51.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

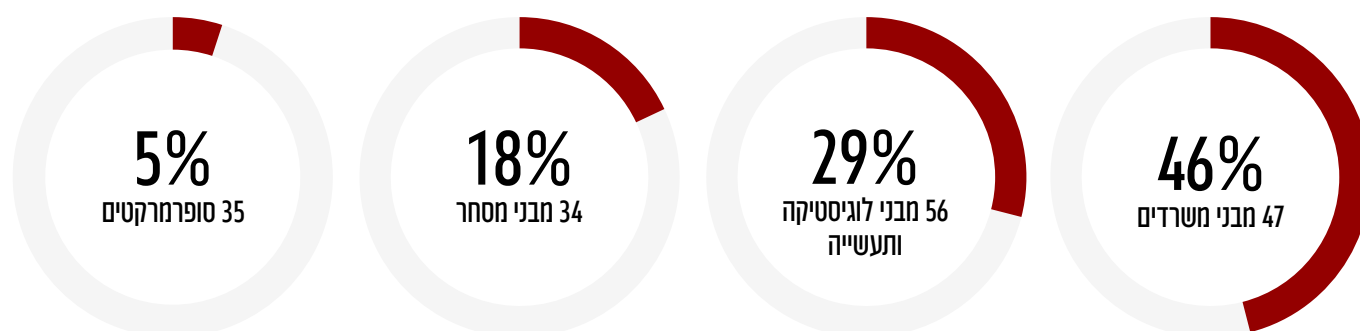
בשל ייעודו, גודלו ומיקומו האסטרטגי, מהווה המתחם עתודת פיתוח משמעותית נוספת לחברה בתחום הלוגיסטיקה.

פעילות החברה

ליום 31 בדצמבר, 2021 נכסי החברה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 175 נכסים מניבים ⁽¹⁾ הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.8 מיליון מ"ר חלק החברה, 1.1 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה (17,500 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 8 פרויקטים בהקמה בהיקף של 276 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ו-3 פרויקטים בתכנון וייזום בהיקף של 64 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.12.2021 הינו 98% (ל- 31.12.2020, 97.2%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

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



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

קיימות ואחריות חברתית

קיימות ואחריות חברתית

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

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

בנייה ירוקה

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

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

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

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

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 בית הורד בגבעתיים. הפרויקט כולל שיפוץ נכס מיושן והפיכתו לחדשני, ירוק ומאופס אנרגיה. בנוסף, בימים אלו מקימה החברה מבנה משרדים נוסף מאופס אנרגיה, בסמוך למרל"ג שהקימה בשותפות עם חברת שופרסל הממוקם באזור התעשייה מודיעין. מבנה זה, נבחר על-ידי משרד האנרגיה כמקרה בוחן לבניין מאופס אנרגיה. בנינים מאופסי אנרגיה הינם מבנים שמייצרים לעצמם את האנרגיה שהם צורכים. כלומר, הם אינם צורכים אנרגיה ממקורות חיצוניים או שסך האנרגיה שהם מייצרים שווה לסך האנרגיה שהם זקוקים לה. ככל שבניין גבוה יותר, כך האתגר לאפס אותו אנרגטית גדול יותר.

צמצום השפעות סביבתיות בחברה

אמות מכירה בחשיבות של צמצום ההשפעות הנגזרות מפעילות החברה על הסביבה ולכן, פועלת ותמשיך לפעול לצמצום אותן ההשפעות לצד עמידה בתקני איכות הסביבה ובדירוג גבוה מהמקובל בענף. החברה מקדמת ומחדירה לישראל טכנולוגיות בניה מתקדמות כדוגמת: קירות מסך מסוג "Double Skin Facade" - טכנולוגיה לחיפוי חיצוני של מבנים, באמצעות קיר זכוכית כפול שעוביו הכולל מעל ל 25 ס"מ (המספק בידוד תרמי ואקוסטי) ומערכת הצללה אוטומטית אשר עוקבת אחרי מיקום השמש ומאפשרת כניסת אור טבעי מקסימלי למבנה ללא קרינה ישירה (המערכת נשלטת על-ידי מערכת בקרה אוטומטית). מחזור מי עיבוי מזגנים - בפרויקטים המוקמים על-ידי החברה ממוחזרים מי העיבוי ומועברים לאחר טיפול למערכות ההשקיה ולמילוי מכלי הדחה. מחזור מי השקיה ואגירת נגר עילי לצרכי השקיה - החברה מקדמת ביצוע מערכות גינון מנותקות מהקרקע. מערכות אלו חסכוניות במי השקיה ומונעות חלחול חומרי דשן אל מי התהום. חלק ממערכות המצע המנותק הם מאגרי מי עודפים. למאגרים קיבולת מוגדלת לטובת קליטת חלק מהנגר העילי. שימוש בחומרים ממוחזרים - החברה מקפידה לעשות שימוש בחומרים בעלי תכולה ממוחזרת. החברה מקפידה להשקיע באופן שוטף בנכסיה הקיימים, תוך מתן דגש רב על שימור איכות הסביבה, במגוון דרכים: החלפת מערכות מיזוג אוויר ליעילות אנרגטית וידידותיות לסביבה (גזי קירור); החלפת התאורה לתאורת LED חסכונית; התקנת מערכות מתקדמות לטיפול באוויר הצח; טיפול בשפכים ובפסולת - אמות מעמידה בכל נכסיה מתקני מחזור קרטון ובחלק מהנכסים הרלוונטיים אף, מתקני איסוף פסולת אלקטרונית; בנוסף, אמות מצמצמת את השימוש במוצרים חד-פעמיים ושימוש במוצרי נייר במטה החברה.

קידום תשתיות תחבורה חשמלית ואלטרנטיבית

כחלוצה בכל הנוגע לבנייה ירוקה, אמות שמה דגש מהותי על תחבורה בת-קיימא. הדבר בא לידי ביטוי כבר בשלב הייזום, הן בהיבט של בחירת המיקומים בסמיכות לתחנות רכבת כבדה וקלה ותחנות אוטובוסים, והן בהיבט התכנוני של הפרויקטים השונים. כך למשל, אמות משקיעה מחשבה ומשאבים בהצבת חדרי אופניים בכל בניין חדש או מחודש, מלתחות מאובזרות, אמצעי גישה נוחים לנסיעה באופניים ובקורקינטים והקצאת מקומות חניה לרכבים חשמליים. כל זאת על מנת ליצור מעטפת שירותים רלוונטית לסביבת עבודה אופטימלית, איכותית ובריאה. עידוד השימוש בתחבורה בת-קיימא הוא נושא משמעותי ומובנה בפעילותה של אמות, ונמצא בסדר עדיפות עליון בסט השיקולים הנלקחים בחשבון בייזום פרויקטים ובתכנונם.

תחבורה ציבורית

אמות הודיעה לאחרונה, על הקמת רשת עמדות טעינה למכוניות חשמליות בנכסיה ברחבי הארץ. מבחינת אמות, הדבר מהווה הרחבה חשובה לסל השירותים שהיא מספקת לאלפי לקוחותיה ועובדיהם שכעת ייהנו מנגישות גבוהה לעמדות טעינה ומעלויות טעינה אטרקטיביות. יתרה מכך, מתוך הכרה בחשיבות הנושא, עמדות הטעינה יהיו זמינות לשימוש עבור כלל הציבור במחיר מוזל, ולא רק לדיירי המגדלים. נכון לסוף שנת 2021, קיימות 127 עמדות טעינה בנכסיה השונים של אמות. אמות מתחייבת לעמוד באספקת 100% מהביקוש העתידי להקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים.

קיימות ואחריות חברתית (המשך)

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 תכנית 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 מדי שנה לתרומות - שני מיליון ש"ח עבור הקהילה.

אחריות חברתית וערכי ליבה

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

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

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

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

אסטרטגיה עסקית

הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן הוא עסק לטווח ארוך ובהתאם לכך מקבלת החלטות האסטרטגיה העסקית של החברה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות ייזום, פיתוח, הקמה ורכישת נכסים לצד שמירה על חוסן פיננסי באמצעות הון עצמי הגבוה מ- 50% ומח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי (אשר בדרכן כלל אינן מנוצלות) ונכסים בלתי משועבדים. כל אלו מאפשרים לחברה גמישות פיננסית מירבית לרבות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

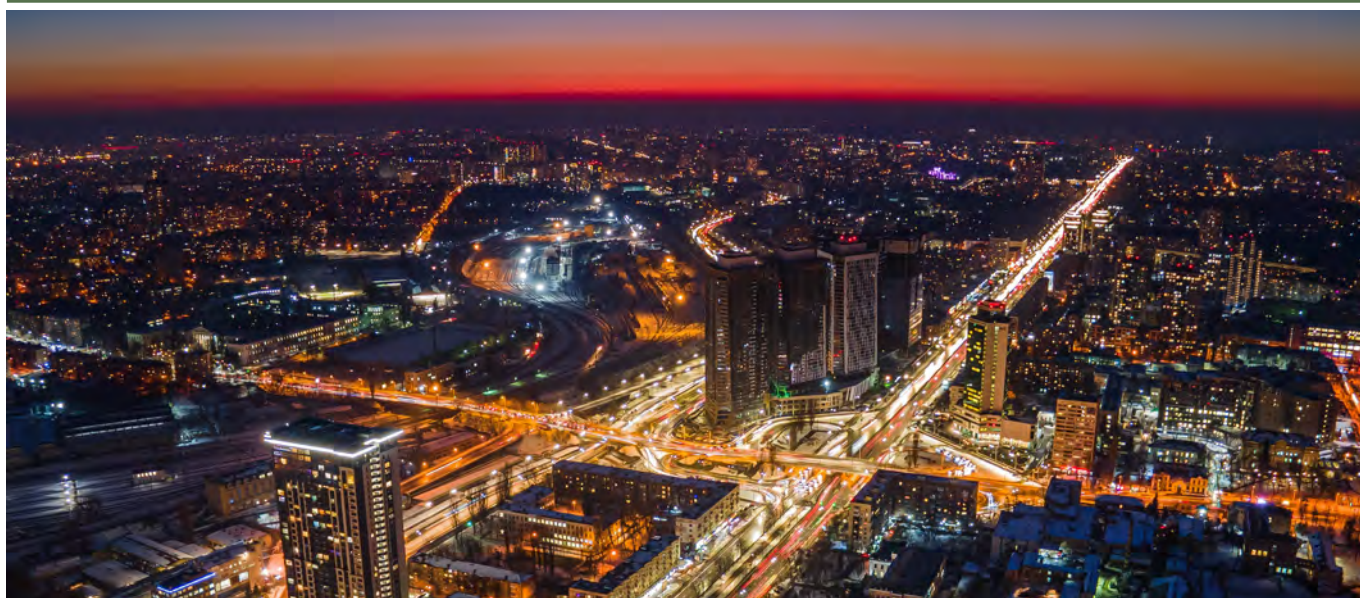
בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה בפורטפוליו נכסי החברה, רכשה החברה בשש השנים האחרונות 8 נכסים לוגיסטיים וקרקעות אשר ישמשו להקמת מבנים לוגיסטיים וכן השקיעה בהקמת מרכז לוגיסטי במודיעין, בסך כולל של 2.8 מיליארד ש"ח. שווי נכסי הלוגיסטיקה והתעשייה המניבים ליום 31 בדצמבר 2021 הינו 4.3 מיליארד ש"ח לעומת 1.2 מיליארד ש"ח בשנת 2016.

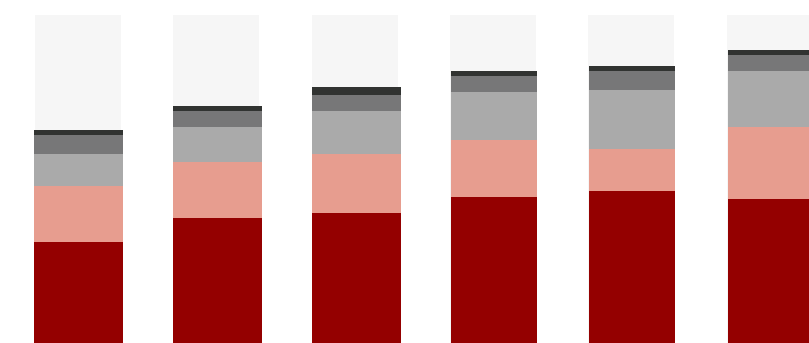
בבד החברה ממשיכה בייזום והשקעה בתחום המשרדים כך שנכון ליום 31 בדצמבר 2021, שווי המשרדים המניבים הינו 6.8 מיליארד ש"ח לעומת 4.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016. בנוסף לחברה 10 נכסים נוספים בהקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של כ-250 אלף מ"ר (חלק החברה), בעלות הקמה כוללת של כ- 3.7 מיליארד ש"ח.

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

כחלק מהצורך במתן פתרון כולל ללקוחות החברה, החלה החברה לנהל את נכסיה אשר בבעלות מלאה, בניהול עצמי.

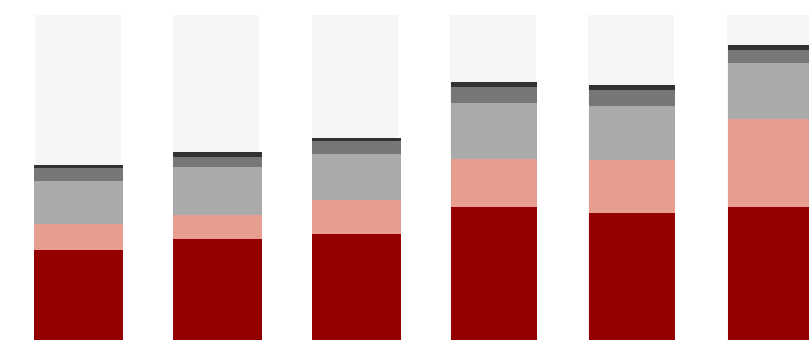




פריסת NOI לפי שימושים (1) במיליוני ש"ח

2016	2017	2018	2019	2020	2021	
276	336	355	391	407	390	משרדים (2)
90	91	114	127	157	185	לוגיסטיקה ותעשייה
144	150	152	148	113	149	מסחר
43	42	43	44	46	45	סופרמרקטים
14	14	15	16	13	13	אחר
567	633	679	726	736	782	סך הכל

1. נתוני ה-NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס
 2. בדצמבר 2020 סווג נכס בגבעתיים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה



פריסת שווי נכסים לפי שימושים (1) במיליוני ש"ח

2016	2017	2018	2019	2020	2021	
4,695	5,186	5,403	6,753	6,508	6,754	משרדים
1,206	1,227	1,691	2,347	2,577	4,256	לוגיסטיקה ותעשייה (2)
2,143	2,215	2,228	2,719	2,612	2,693	מסחר
625	628	639	723	718	737	סופרמרקטים
198	204	208	238	236	238	אחר
8,867	9,460	10,169	12,780	12,651	14,678	סך הכל נדל"ן מניב
413	584	871	621	1,223	2,332	סך הכל הקמה וייזום
9,280	10,044	11,040	13,401	13,874	17,010	סך הכל נדל"ן להשקעה

1. נתוני השווי אינם כוללים שווי קרקעות להשכרה
 2. שווי פארק לוגיסטי צריפין שרכישתו הושלמה ביום 30/9/2021, כולל נפחי בנייה וזכויות בניה לא מנוצלים בהיקף כספי של 250 מיליון ש"ח המוצגים תחת סעיף הקמה וייזום.

מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

2019	2020	2021	% שינוי 2020/21	
728	734	780	6%	NOI
1,070	289	932		רווח נקי
(1) 520	512	(1) 583	14%	FFO ריאלי
(1) 143.7	131.5	(1) 138.9	6%	FFO למניה (אגורות)
362,016	389,183	419,750	8%	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.ג.)
0.3%	(0.6%)	2.4%		עליה (ירידה) בשיעור מדד המחירים לצרכן

1. בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות.

NOI - העלייה מול שנת 2020, נובעת מנכסים חדשים שנרכשו, מקיטון בהיקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים אל מול התקופה מקבילה אשתקד, מגידול הכנסות בגין שטחים שהסתיימה הקמתם ובניכוי הכנסה מנכס אשר מוין לנדל"ן בהקמה עקב שדרוג משמעותי.

רווח נקי - העלייה ברווח הנקי מול שנת 2020, נובעת בעיקרה מעליית שווי הוגן בסך 748 מיליון ש"ח בשנת 2021 (הנ"ל לאחר הפחתה של עלויות עסקה בגין רכישת נכסים, בהיקף של כ- 121 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת), לעומת הפחתת שווי הוגן בסך 163 מיליון ש"ח בשנת 2020 (עיקר הפחתת השווי ההוגן בשנת 2020 נובעת בחלקה מהשפעת ירידת המדד ובחלקה בגין השפעת משבר הקורונה בעיקר על נכסים מסחריים).

FFO ריאלי ו-FFO למניה - העלייה מול שנת 2020, נובעת בעיקרה מעליה ב NOI, מירידה בהוצאות המימון הריאלי ומירידה במיסים השוטפים (הירידה במסים השוטפים נובעת בחלקה מעליית המדד בתקופה המדווחת אל מול ירידה בשנת 2020). FFO למניה בתקופה המדווחת עלה ב- 6% וזאת אגב גידול של 8% במספר המניות המשוקלל של החברה.

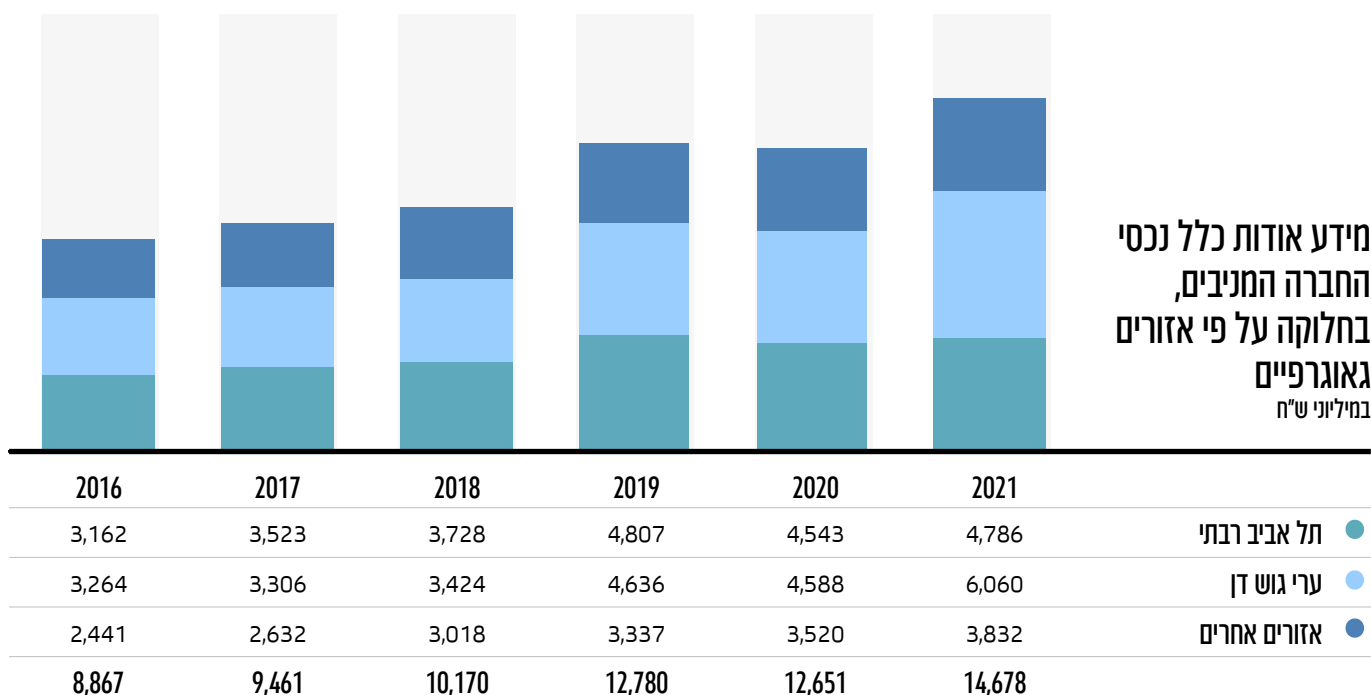
מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי שימושים¹

שימושים	שטח עילי ליום 31.12.21	NOI לתקופה 1-12.21	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.21	שעור תפוסה ליום 31.12.21	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.12.21
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים (1)	381,905	389,666	6,754,359	95.8%	1,911,744
לוגיסטיקה ותעשייה (2) (3)	503,034	185,244	4,255,707	100%	400,660
מרכזים מסחריים	131,918	149,174	2,692,644	96.1%	9,539
סופרמרקטים	37,694	45,189	737,006	100%	-
אחרות	23,553	13,440	238,731	100%	125,500
סך הכל שטח עילי	1,078,104 (2)	779,818 (3)	14,678,447	98.0%	2,447,443
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	581,400				
סך הכל שטחים	1,756,374				

- בדצמבר 2020 סווג נכס בגבעתיים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה, הנכס בשטח של 17.5 אלף מ"ר.
- ביולי 2020 סווג נכס מרל"ג אמות שופרסל במודיעין מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב בשטח של 32 אלף מ"ר (חלק החברה).
- שווי פארק לוגיסטי צריפין שרכישתו הושלמה ביום 30/9/2021, כולל נפחי בנייה וזכויות בניה לא מנוצלים בהיקף כספי של 250 מיליון ש"ח המוצגים תחת שווי הוגן נדל"ן בהקמה.

שימושים	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.21	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.12.21	סך הכל נדל"ן מניב ובהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.12.21	שווי הוגן נדל"ן מניב ובהקמה לרבות זכויות במקרקעין לפי שימושים 31.12.21
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%
משרדים	6,754,359	1,911,744	8,666,103	51%
לוגיסטיקה ותעשייה	4,255,707	400,660	4,656,367	27%
מרכזים מסחריים	2,692,644	9,539	2,702,183	16%
סופרמרקטים	737,006	-	737,006	4%
אחרות	238,731	125,500	364,231	2%
סך הכל שטח עילי	14,678,447	2,447,443	17,125,890	100%

- כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.
- השטח לא כולל 17,500 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח של כ-580 אלף מ"ר.
- כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.



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

מידע נוסף אודות פורטפוליו נכסי החברה

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, פורטפוליו נכסי החברה כולל 175 נכסים מניבים, 8 פרוייקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים ו-3 פרוייקטים בשלבי תכנון וייזום, בשווי כולל של מעל 17 מיליארד ש"ח. 46% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 29% לוגיסטיקה ותעשייה, 18% מסחר 5% סופרמרקטים ו 2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש.

תל-אביב רבתי

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

ערים בהם לחברה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

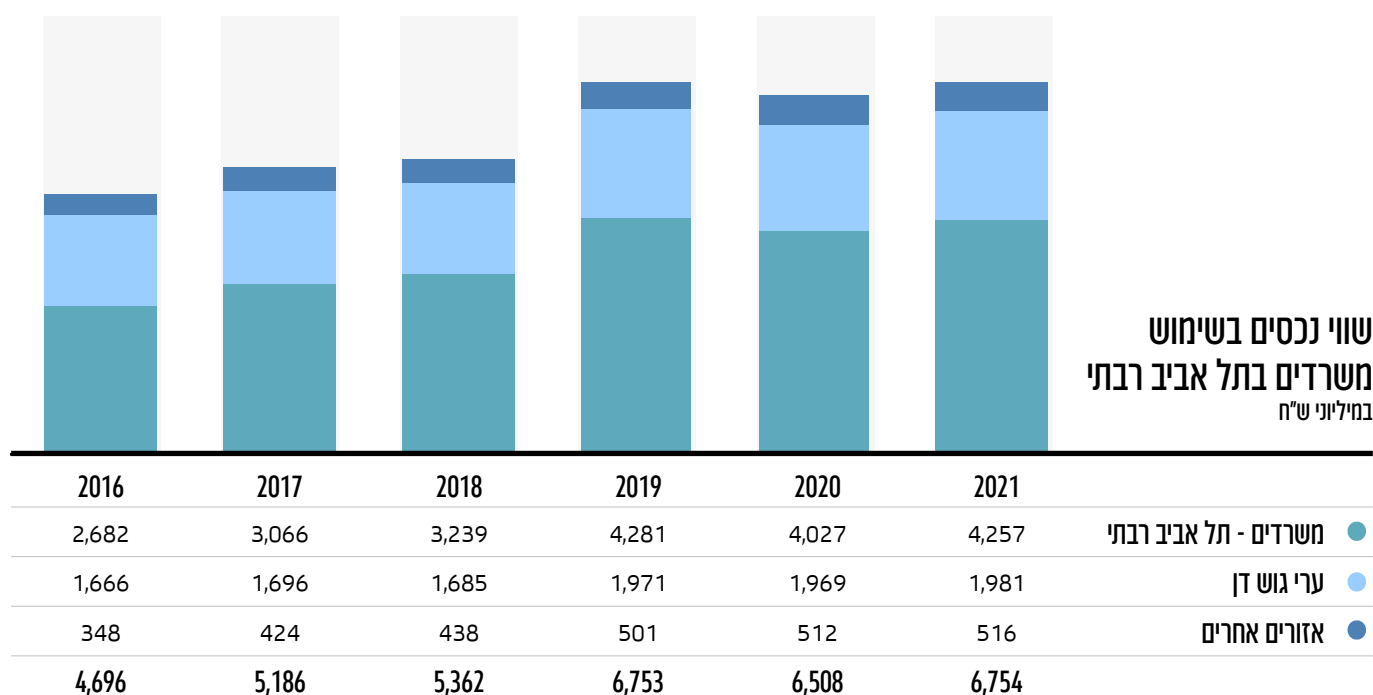
החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 175 נכסים, בשטח כולל של 1.8 מיליון מ"ר, כ-1.1 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. סה"כ מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של מעל ל-17 מיליארד ש. הנכסים מושכרים ל-1,750 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על 98%. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

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

השבחת נכסים - תא/5000

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

נכסי הנדל"ן בחברה בפילוח משרדים מהווים 45% משווי נכסי החברה, נתח שווי נכסי המשרדים צמח מ- 4.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016 ל- 6.8 מיליארד ש"ח נכון ל-31 בדצמבר 2021. נתח שווי המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ- 2.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016 ל- 4.3 מיליארד ש"ח נכון ל- 31 בדצמבר 2021. 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.



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

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

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.12.21	NOI ל 1-12.21	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.21	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-12.21
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר
תל אביב רבתי	183,095	225,982	4,256,969	63%	108
ערי גוש דן	151,595	130,226	1,981,481	29%	68
אזורים אחרים	47,215	33,458	515,909	8%	61
סך הכל	381,905	389,666	6,754,359	100%	86

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



ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום

31.12.21

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	מ"ר לשיווק עילי	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא
פרויקטים בהקמה (1)									
חלק החברה - במיליוני ש"ח									
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	2021	60,000	46,680	470	560-580	46-50
אמות מודיעין (3)	מודיעין	משרדים	75%	2022	9,000	6,750	47	60-70	5
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	50%	2025	82,000	41,000	187	610-630	48-52
מתחם k ירושלים (4)	ירושלים	משרדים	50%	2026	103,000	51,500	109	540-570	46-50
בית הורד, גבעתיים	גבעתיים	משרדים	100%	2022	17,500	17,500	257	305-315	25-26
מרלוג"ג בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	60%	2024	45,000	27,000	54	175-185	12-14
פארק אפק	ראש העין	משרדים	50%	2023	11,000	5,500	3	30-35	3
ToHa2	תל אביב	משרדים	50%	2026	160,000	80,000	449	1,450-1,550	130-150
סך הכל					487,500	275,930	1,576	3,730-3,935	315-350
פרויקטים בייזום (2)									
מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים	100%	TBD	19,000	19,000		260-280	
פלטינום שלב ב' (5)	פתח תקווה	משרדים	100%	TBD	27,000	27,000		210-230	
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים	50%	TBD	35,000	17,500		160-180	
סך הכל					81,000	63,500		630-690	
סך הכל					568,500	339,430		4,360-4,625	

- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.
- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.
- במהלך שנת 2020, סיווגה החברה את חלק המרלוג"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך 187 מיליון ש"ח (חלק החברה).
- בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים.
- בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.

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

פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום

אמות חולון

הפרויקט כולל מגדל משרדים בן 22 קומות בשטח עילי כולל של 60 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות (חלק החברה 77.8%). המגדל ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. נכון לתאריך הדוח, הפרויקט קיבל טופס 4 לשטחים הציבוריים ונמצא בשלבי גמר סופיים של המבנה העילי וכן של מרתפי החניה. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידיה בסך של 570 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 470 מיליון ש"ח.

אמות מודיעין

הפרויקט כולל מרכז לוגיסטי בהיקף של 42.7 אלף מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 9 אלף מ"ר. המרכז הלוגיסטי מושכר במלואו לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה, בדמי שכירות שנתיים המחושבים לפי 8% תשואה על עלות ההשקעה הכוללת. המרכז הלוגיסטי החל להניב הכנסה החל מאמצע חודש יולי 2020. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב-420 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב-320 מיליון ש"ח, חלק שופרסל 25%). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב-25 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הפרויקט נמצא בעבודות הגמר במרל"ג בדגש על עבודות קבלן האוטומציה וכן בתחילתן של עבודות הגמר - במבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 383 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%).

מתחם הלח"י

המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 82 אלף מ"ר עילי הכולל 42 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,200 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים של עבודות דיפון, חפירה וביסוס.

מתחם K ירושלים

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

מרל"ג בית שמש

ביוני 2021, רכשה החברה מחברת י.ד.ע מניבים בע"מ 60% ממגרש בשטח של 40 דונם בבית שמש להקמת מרכז לוגיסטי, וזאת תמורת סך של 53 מיליון ש"ח. החברה מובילה כעת תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש, להיקף של כ-50 אלף מ"ר. במסגרת ההתקשרות בין הצדדים הוסכם כי החברות יקימו במשותף, מרכז לוגיסטי מתקדם, שיבוצע בשתי קומות גבוהות של כ-15 מטר כל קומה. בעלות כוללת של כ-300 מיליון ש"ח כאשר חלקה של החברה 180 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, נמצא הפרויקט בתחילת עבודות החפירה והחציבה.

פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום

אמות דנישרא - פארק אפק

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

המבנה יכלול 6 קומות מעל קומת הקרקע בשטח כולל של 11,000 מ"ר. זכויות הבניה להקמת המבנה התקבלו במסגרת תב"ע שקידמו הצדדים ואשר קיבלה תוקף בשנת 2020.

היקף ההשקעה להקמת הפרויקט מוערך בסך של 65 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%).

Toha2 (תוצרת הארץ)

באוגוסט 2021, רכשו השותפות מעיריית תל-אביב את הזכויות להקמתו של הפרויקט Toha2 וחכרו את המקרקעין לתקופה שתסתיים בשנת 2108 (לרבות הארכת תקופת החכירה בגין מקרקעי פרויקט Toha1 עד לאותו מועד).

באוקטובר 2021, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על הקמתו ושיווקו של פרויקט Toha2 בתל אביב. הפרויקט יוקם על ידי החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ בעלות הזכויות במשותף, בחלקים שווים, במקרקעין אשר בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל-אביב ("השותפים"). הפרויקט הינו בהמשך ובצמוד לפרויקט Toha1, המוחזק גם הוא על ידי השותפים. פרויקט Toha2 כולל כ-160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים-TI) תסתכם בסך של כ-3 מיליארד ש"ח (חלק החברה 1.5 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-660 מיליון ש"ח (חלק החברה 330 מיליון ש"ח).

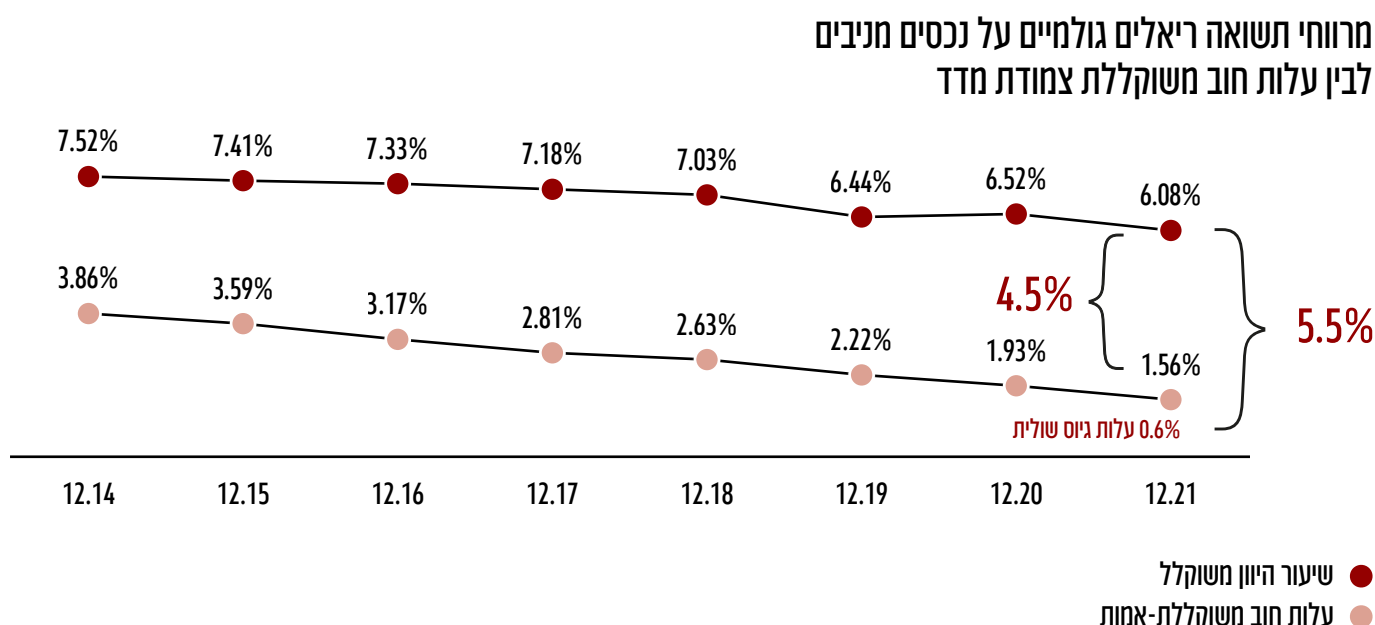
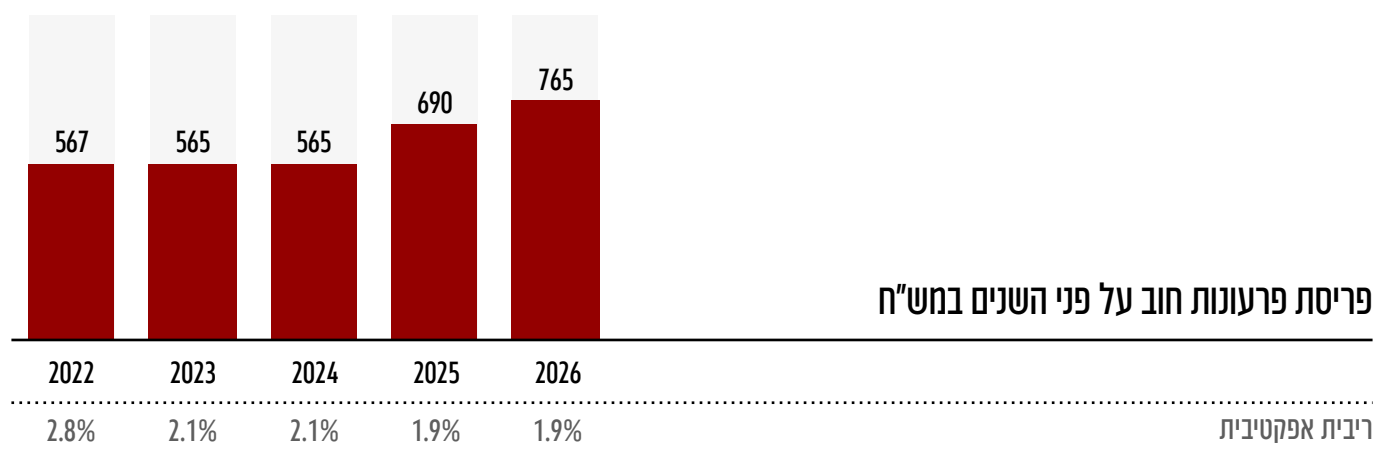
הקמתו של Toha2 תחל בחודשים הקרובים, בהמשך להשלמת הקמתו של החניון התת-קרקעי החלקי, והיא צפויה להסתיים במהלך שנת 2026. ההכנסות הצפויות מ-Toha2 עם השלמתו ואכלוסו המלא, על בסיס מחירי השכירות הנהוגים היום באזור, נאמדו בכ-280 מיליון ש"ח (חלק החברה 140 מיליון ש"ח).

ניהול מבנה החוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך וללא מתן שעבודים. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 מסתכם ב-7.9 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.8 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.56% צמודת מדד.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 500 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,180 מיליון ש"ח.

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



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 8 שנים, לפי מחיר שוק ליום 7 במרץ 2022.

NOI

Net Operating Income

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

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

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

רבעון 4 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	
171,384	177,186	192,391	195,932	199,148	נכסים זהים בתקופה
2,667	-	155	1,303	13,703	נכסים חדשים/שמוינו לנדל"ן בהקמה
174,051	177,186	192,546	197,235	212,851	NOI - סך הכל

ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם לכ-213 מיליון ש"ח לעומת כ-174 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 22%. הגידול נובע מהקלות שניתנו בתקופה המקבילה אשתקד לשוכרי המרכזים המסחריים בסך של 25 מיליון ש"ח, תוספת הכנסות מנכסים חדשים וכן מנכסים שהקמתם הסתיימה והחלו להניב הכנסה. למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של החברה בעמוד 57 בדוח זה.

ה- NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-199 מיליון ש"ח לעומת כ-171 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 16%, העליה נובעת מהקלות שניתנו בעקבות הסגר לשוכרי המרכזים המסחריים ברבעון המקביל אשתקד.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021

מיליוני ש"ח	
14,678	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר, 2021
(9)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
14,669	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 בדצמבר, 2021
(266)	בניכוי - שווי מיוחס לשטחים פנויים
27	השקעות צפויות ואחרות
14,430	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר, 2021
213	NOI רבעון רביעי 2021
850	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון רביעי 2021
28	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
878	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.08%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

1. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 81 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 878 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **594 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-458 מיליון ש"ח).

FFO

Funds From Operations

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

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

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

חישובי FFO (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021	שינוי	
1,070,423	289,455	932,154		רווח נקי לתקופה
(950,108)	150,498	(868,597)		התאמת שווי הוגן
59,340	12,417	120,583		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
296,302	60,944	258,168		מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
6,101	7,288	4,826		הפחתת כתבי אופציה
3,388	4,668	4,506		פחת ושונות
485,446	525,270	451,640		FFO נומינלי
16,497	(13,652)	112,327		נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
501,943	511,618	563,967	10%	FFO ריאלי
362,016	389,183	419,750	8%	מספר מניות משוקלל
138.7	131.5	134.4	2%	FFO למניה (אגורות)
520,270	511,618	582,965	14%	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס⁽¹⁾
362,016	389,183	419,750	8%	מספר מניות משוקלל
143.7	131.5	138.9	6%	FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
0.3%	(0.6%)	2.4%		שינוי בשיעור המדד בתקופה ⁽²⁾

1. בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות.

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

השינוי ב- FFO הריאלי בשנת 2021 לעומת שנת 2020, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOI, מירידה בהוצאות המימון הריאלי ומירידה במיסים השוטפים כתוצאה מהשפעת המדד.

FFO למניה בשנת 2021, הסתכם לכ-138.9 אגורות, לעומת 131.5 אגורות בשנת 2020, המהווה גידול של 6% וזאת אגב גידול של 8% במספר המניות המשוקלל של החברה.

EPRA

European Public Real Estate Association

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

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

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

מדד EPRA NRV (באלפי ש"ח)

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

31/12/2020	31/12/2021	
6,316,093	7,600,588	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,356,761	1,531,385	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
7,672,854	9,131,973	EPRA NRV
1,873	2,063	EPRA NRV למניה (אגורות)
409,615	442,599	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NTA (באלפי ש"ח)

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

31/12/2020	31/12/2021	
6,316,093	7,600,588	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
678,381	765,693	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
6,994,474	8,366,281	EPRA NTA
1,708	1,890	EPRA NTA למניה (אגורות)
409,615	442,599	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NDV (באלפי ש"ח)

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

31/12/2020	31/12/2021	
6,316,093	7,600,588	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(285,040)	(788,681)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
6,031,053	6,811,907	EPRA NDV
1,472	1,539	EPRA NDV למניה (אגורות)
409,615	442,599	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

תחזית לשנת 2022

במסגרת תוכנית העבודה של החברה לשנת 2022, 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 2021. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2022, אשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד המחירים לצרכן- עליה במדד בשיעור של 2.5%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2022.

תחזית מעודכנת 2021	בפועל 2021	תחזית 2022	
765-775	780	860-890	NOI (במיליוני ש"ח)
565-575	583	675-695	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
135-137	138.9	149-153	FFO למניה (באגורות)

המידע בדבר התחזית לשנת 2022 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לתקופה		
	1-12.2020	1-12.2021	
הגידול נובע בעיקר מקיטון בהקלות אשר ניתנו לשוכרי המרכזים המסחריים אל מול שנה קודמת, תוספת הכנסות מרכישת נכסים חדשים ומנכסים שהקמתם הסתיימה.	707	751	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים (NOI)
בתקופה המדווחת עליה בהתאמת שווי הוגן בעיקר עקב עליית המדד ושינויים בשיעורי היוון נכסים. בתקופה מקבילה אשתקד הפחתת שווי הוגן עקב השפעת משבר הקורונה על נכסים מסחריים וירידת המדד.	(132)	863	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים.	(12)	(121)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
	50	51	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול נובע משינוי בהפרשי הצמדה, עליה של 2.4% בשנת 2021 לעומת ירידה בשיעור 0.6% בשנת 2020.	108	216	הוצאות מימון, נטו בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
הגידול בעיקר ממסים נדחים בגין התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה.	111	285	הוצאות מיסים על ההכנסה
	289	932	רווח נקי

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

הערות והסברים	31.12.2020	31.12.2021	
הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים חדשים והתאמת שווי נדל"ן להשקעה.	12,252	14,136	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,180 מיליון ש"ח.	(222)	(526)	הון חוזר
	6,028	7,321	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה, מהנפקת הון ואופציות ובקיזוז חלוקות דיבידנד.	6,316	7,600	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בשנת 2021 מפעילות שוטפת הסתכם ל-595 מיליון ש"ח לעומת סך של 496 מיליון ש"ח בשנת 2020.

מסגרות אשראי מאושרות

- לתאריך פרסום הדוח לחברה שש מסגרות אשראי מאושרות בסך של 1,230 מיליון ש"ח.
1. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 400 מיליון ש"ח עד ל-31 באוקטובר 2022.
 2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-30 ביוני 2022.
 3. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2023.
 4. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 100 מיליון ש"ח עד ל-28 בדצמבר 2022.
 5. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 במאי 2024.
 6. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 180 מיליון ש"ח עד ל-7 במרץ 2023.
- נכון לתאריך הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 1,180 מיליון ש"ח.

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

הון חוזר

הגרעון בהון החוזר נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לסך של 526 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. נכון למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים, הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ-1,180 מיליון ש"ח וכן מלוא נכסי החברה אינם משועבדים. מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופיקדונות.

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

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-8 מיליארד ש"ח, מתוכן 7.6 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-14.7 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

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

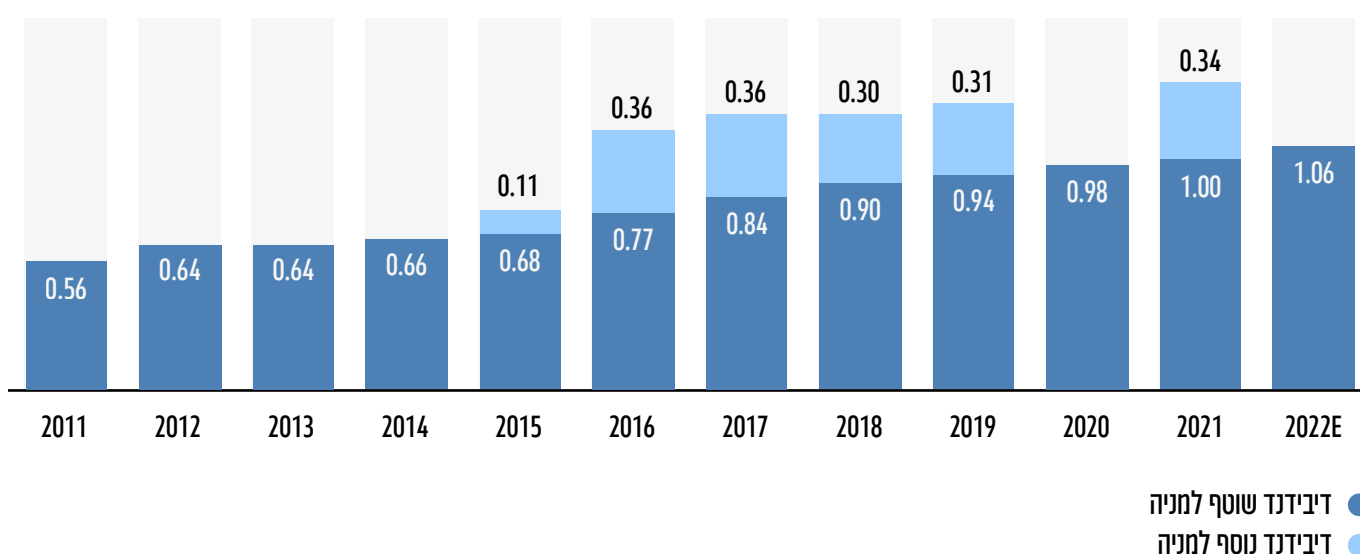
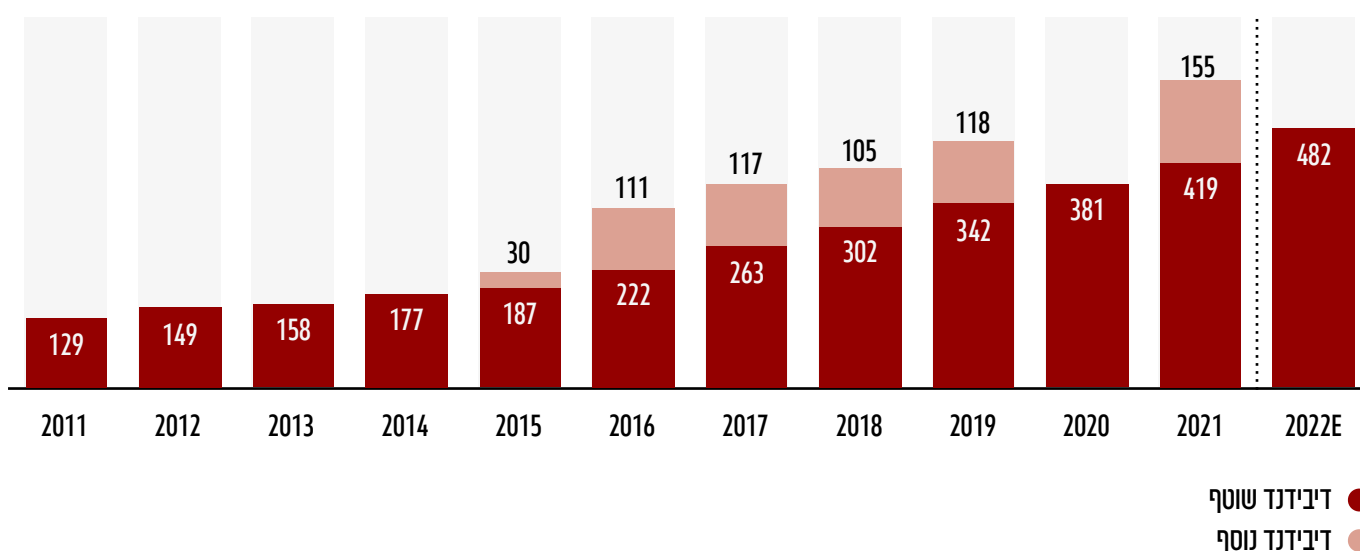
ההון העצמי ליום 31.12.20 הסתכם לסך של 6.32 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 15.42 ש"ח).

מדיניות דיבידנד

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון, השני, השלישי והרביעי של שנת 2021 בסך של 25 אגורות למניה לכל רבעון. סך הדיבידנד אשר שולם בשנת 2021 הינו 419 מיליון ש"ח.

בחודש מרץ 2022, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2022 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 106 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם סך של 26 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי יוכרז סך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2022, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2022 בסך של 26 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש מרץ 2022, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה (155 מיליון ש"ח).



במבט קדימה

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

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

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

שמעון אבודרהם
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך:

7 במרץ 2022

נספחים

87-91	א. דוחות מאוחדים מורחבים
92-97	ב. היבטי ממשל תאגידי
98-100	ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
101-108	ד. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
109-110	ה. דוח בסיסי הצמדה
111	ו. דוחות נפרדים





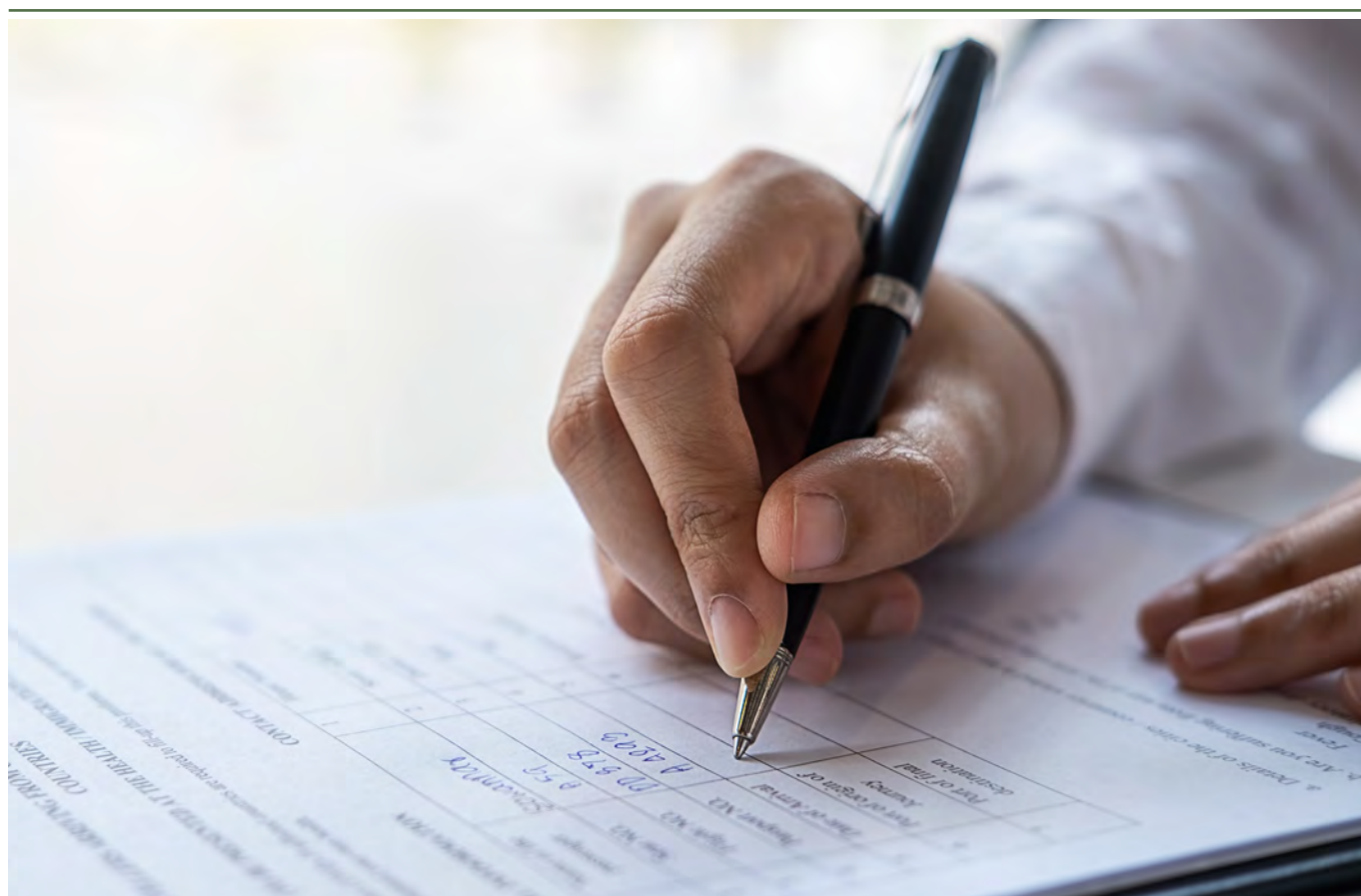
נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים

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

דוחות כספיים מאוחדים

נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

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



1.1

מאזנים מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר

2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף		
619,750	442,177	מזומנים ושווי מזומנים
50,160	-	השקעה בניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד
34,551	23,831	לקוחות
379	8,979	נכסי מס שוטפים, נטו
26,086	48,902	חייבים ויתרות חובה
730,926	523,889	
רכוש בלתי שוטף		
12,718,390	14,678,447	נדל"ן להשקעה
1,222,883	2,447,443	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
13,941,273	17,125,890	
121,569	93,926	יתרות חובה לזמן ארוך
36,698	45,413	רכוש קבוע, נטו
14,099,540	17,265,229	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
14,830,466	17,789,118	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות		
661,575	578,299	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
16,816	22,464	ספקים ונותני שירותים
89,749	209,417	התחייבויות מס שוטפות, נטו
148,139	157,049	זכאים ויתרות זכות
57,805	100,042	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
974,084	1,067,271	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות		
5,998,148	6,694,298	אגרות חוב
90,097	617,880	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	הפרשות
78,846	261,262	אחרות
1,356,761	1,531,385	מסים נדחים, נטו
7,540,335	9,121,308	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון		
6,316,093	7,600,588	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(46)	(49)	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,316,047	7,600,539	סך-הכל הון
14,830,466	17,789,118	סך-הכל התחייבויות והון

1.2

דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

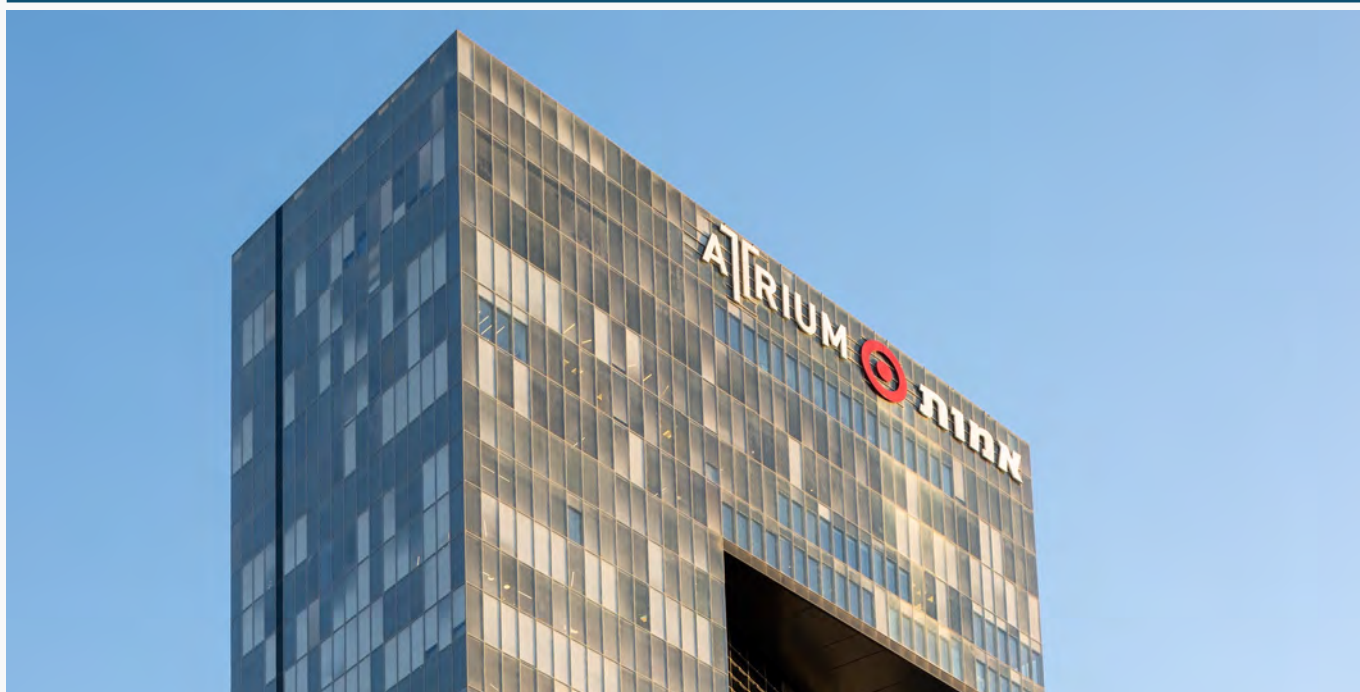
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
793,123	798,356	873,827	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
65,571	64,152	94,009	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
727,552	734,204	779,818	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
951,308	(150,498)	868,597	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(60,540)	(12,417)	(120,583)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
1,618,320	571,289	1,527,832	
52,695	56,627	56,518	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
1,252	2,081	1,860	הוצאות אחרות, נטו
1,564,373	512,581	1,469,454	רווח מפעולות רגילות
(23,801)	-	-	הוצאות מימון חד פעמיות בגין פרעון מוקדם
(146,617)	(111,413)	(248,381)	הוצאות מימון, נטו
1,393,955	401,168	1,221,073	רווח לפני מסים על ההכנסה
(323,532)	(111,713)	(288,887)	מסים על ההכנסה
1,070,423	289,455	932,186	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:			
1,070,425	289,457	932,189	בעלים של החברה האם
(2)	(2)	(3)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,070,423	289,455	932,186	

מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואה בנקאית	אגרות חוב	
567,024	22,880	6,633	-	537,511	חלויות שוטפות
565,378	5,173	-	-	560,205	שנה שנייה
565,378	5,173	-	-	560,205	שנה שלישית
689,832	5,173	-	-	684,659	שנה רביעית
5,563,646	104,886	-	499,978	4,958,782	שנה חמישית ואילך
7,951,258	143,285	6,633	499,978	7,301,362	סך הכל פירעונות
(60,781)					יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
7,890,477					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב



נספח ב' היבטי ממשל תאגידי

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

דירקטוריון החברה;

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים, כולם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 6 (שישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")⁽¹⁾. במהלך אוגוסט 2021 פרשו שלושה דירקטורים מכהונתם בדירקטוריון החברה (ה"ה אמיר עמר, איל גבאי ויחיאל גוטמן) ומונו במקומם שלושה דירקטורים חדשים: ה"ה ירום אריאב (ד"ר צ'צ'י; גב' דורית קדוש (דירקטורית בלתי תלויה) וגב' קרן טרנר⁽²⁾ (דירקטורית בלתי תלויה).

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

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

1. לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו - דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.
 2. גב' קרן טרנר החלה את כהונתה כדירקטורית בחברה ביום 1.11.2021.

2.1

גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

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

תכנית הביקורת

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

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

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

בשנת 2021 ועד למועד פרסום הדוח, הוגשו לחברה ולוועדת הביקורת 3 דוחות ביקורת פנים:

שם הדוח ונושא	מועד הדיון בדוח בוועדת הביקורת
דוח ביקורת בנושא: מערך הביטוחים	8 באפריל, 2021
דוח ביקורת בנושא: שיווק-ניהול התקשרויות עם שוכרים	13 ביולי, 2021
דוח ביקורת בנושא: דיג (Phishing)	28 בדצמבר, 2021

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

שכר טרחה המבקר הפנימי

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

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

2.2

הדירקטוריון

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

2.3

תכנית אכיפה פנימית

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

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

2.4

שכר רואי חשבון

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

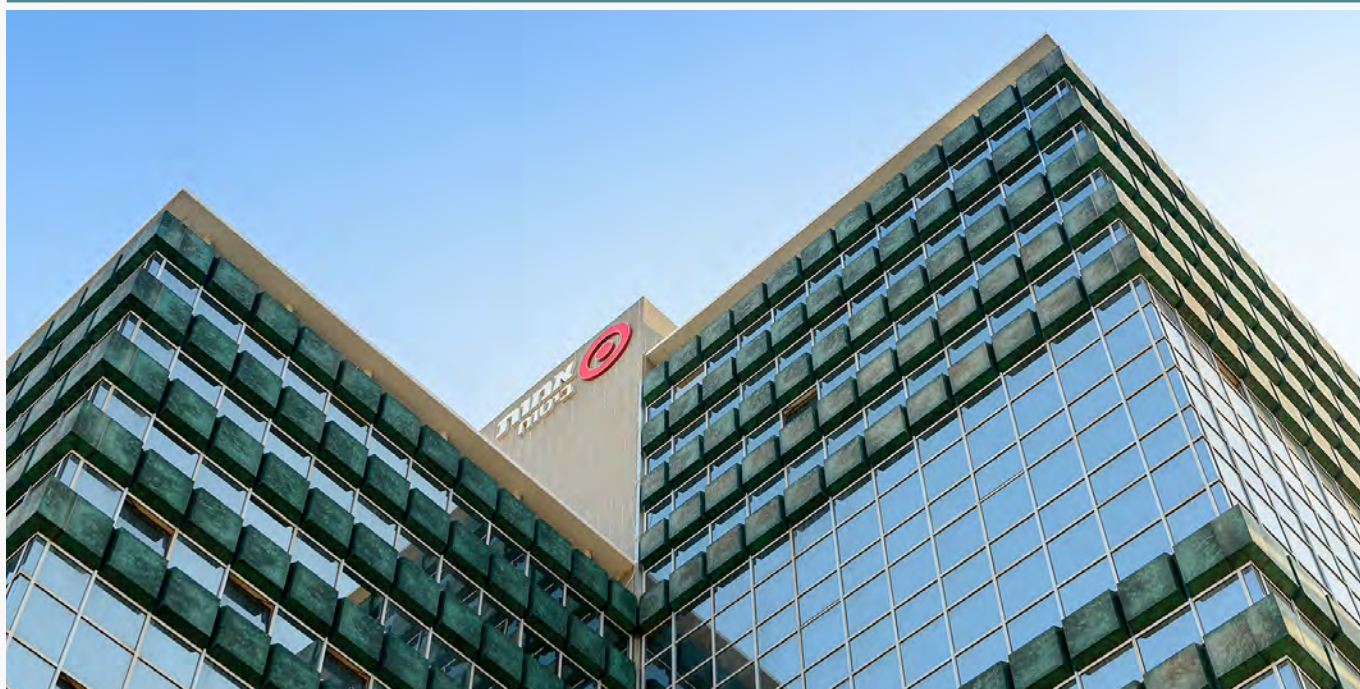
שכר טרחת רואי חשבון מאושר על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים. שכר הטרחה נקבע בשיטה גלובלית. להלן שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל חברות מאוחדות מהותיות בקבוצה (באלפי ש"ח):

שם החברה	שם רואי חשבון	שנת 2021 ⁽¹⁾		שנת 2020 ⁽¹⁾	
		שירותי ביקורת ומס	שירותים אחרים	שירותי ביקורת ומס	שירותים אחרים
אמות השקעות בע"מ	ברייטמן אלמגור זוהר ושות' (אש"ח)	790	450	646	181
קבוצת חברות אילות	זיו האפט רואי חשבון (אש"ח)	470	100	331	-

2.5

תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2021 תרמה החברה סך של 2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרותיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.



נספח ג' הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

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



שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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

הליכים משפטיים

בהמשך למתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2021 בביאור 18א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 18 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ-65 מיליון ש"ח, שחלקה של החברה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-60 מיליון ש"ח, בגין נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-17 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

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

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



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

בבעלות אמות השקעות 175 נכסים, כולל סניפי סופרמרקטים בתוך הקניונים, בפריסה ארצית בשטח מושכר כולל של כ- 1.8 מיליארד מ"ר.

4.1

נתונים עדכניים ליום 31.12.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

ס"כ	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ב')	(באלפים)
	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	2.7.12	מועד הנפקה
	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	343,950	ערך נקוב במועד ההנפקה
7,152,710	1,250,000	799,555	2,068,983	976,692	1,649,616	407,864	ערך נקוב ליום 31.12.21
7,258,046	1,282,597	799,555	2,087,432	976,692	1,685,783	425,987	ערך נקוב צמוד ליום 31.12.21
7,322,070	1,314,574	791,905	2,048,218	985,890	1,751,800	429,683	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.21
8,023,983	1,395,000	815,066	2,310,640	1,041,544	2,010,717	451,016	שווי בורסאי ליום 31.12.21
99,969	5,188	19,242	5,832	32,741	26,834	10,132	ריבית שנצברה ליום 31.12.21
	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	4.80%	שיעור ריבית נקובה לשנה

4.1

נתונים עדכניים ליום 31.12.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 30.12.2020 מספר אסמכתא 01-2020-135409. לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ, בקשר לאגרות חוב סדרה ח' ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 19.10.2021 מספר אסמכתא 01-2021-157689.

לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ, ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 09.01.2022 מספר אסמכתא 01-2022-004723. לדוח דירוג עדכני של מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ, בקשר לאגרות חוב סדרה ח' ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 19.10.2021 מספר אסמכתא 01-2021-157680.

סדרה ב'

אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
שינוי שליטה;	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.4	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו BBB- (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-16.8 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

4.1

נתונים עדכניים ליום 31.12.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ד'

אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	7.6	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	6.3	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 16.5 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

4.1

נתונים עדכניים ליום 31.12.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ה'

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	7.6	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	6.3	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ה'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 16.5 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

4.1

נתונים עדכניים ליום 31.12.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ו'

אגרות החוב (סדרה ו') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2 מיליארד ש"ח;	7.6	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	6.3	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ו') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 16.5 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

4.1

נתונים עדכניים ליום 31.12.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ז'

אגרות החוב (סדרה ז') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2 מיליארד ש"ח;	7.6	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	6.3	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ז') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ז'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 16.5 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

4.1

נתונים עדכניים ליום 31.12.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ח'

אגרות החוב (סדרה ח') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2 מיליארד ש"ח;	7.6	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.3	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ח') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ח'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 16.5 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי



נספח ה' דוח בסיסי הצמדה

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

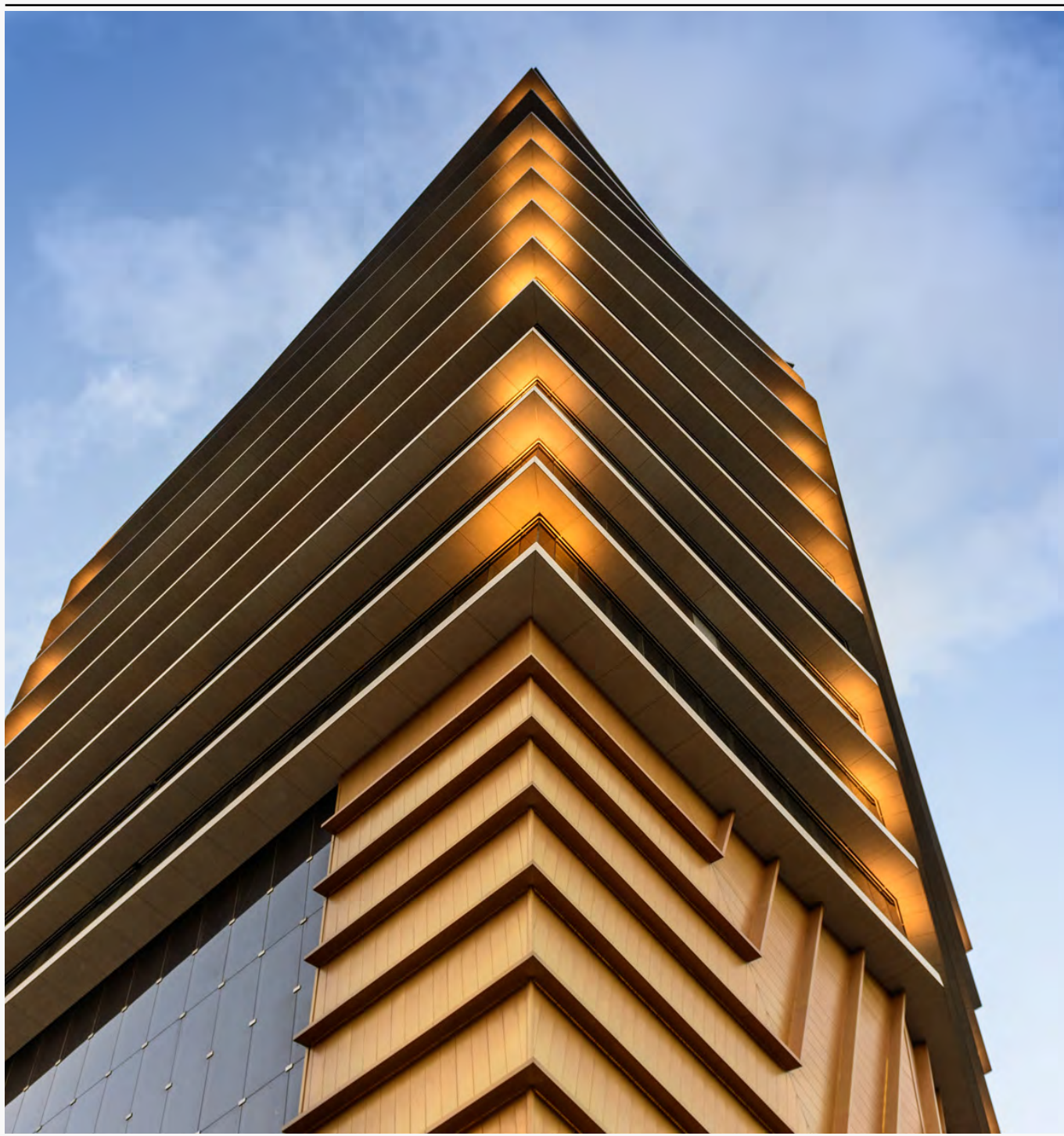
דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 31 בדצמבר, 2021 (באלפי ש"ח)

הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
				רכוש שוטף
-	426,398	-	426,398	מזומנים ושווי מזומנים
-	22,386	-	22,386	לקוחות
-	-	8,276	8,276	נכסי מס שוטפים, נטו
5,387	18,947	29,701	54,035	חייבים ויתרות חובה
5,387	467,731	37,977	511,095	
				השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
106,579	20,304	359,683	486,566	יתרות חובה לזמן ארוך
-	3,470	19,225	22,695	סך נכסים כספיים
111,966	491,505	416,885	1,020,356	
				נדל"ן להשקעה
-	-	16,509,528	16,509,528	רכוש קבוע, נטו
-	-	45,365	45,365	סך נכסים לא כספיים
-	-	16,554,893	16,554,893	סך הנכסים
111,966	491,505	16,971,778	17,575,249	
				התחייבויות שוטפות
544,176	5,028	-	549,204	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
-	21,354	-	21,354	ספקים ונותני שירותים
-	-	208,695	208,695	התחייבויות מס שוטפות
83,264	39,189	31,394	153,847	זכאים ויתרות זכות
-	100,042	-	100,042	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
627,440	165,613	240,089	1,033,142	סך התחייבויות שוטפות
				התחייבויות שאינן שוטפות
6,469,539	228,455	-	6,697,994	אגרות חוב
499,978	-	-	499,978	הלוואות בנקאיות
6,969,517	228,455	-	7,197,972	סך התחייבויות כספיות
7,596,957	394,068	240,089	8,231,114	
				מיסים נדחים
-	-	1,472,470	1,472,470	הפרשות
-	-	16,483	16,483	אחרות
131,916	93,305	29,416	254,637	סך התחייבויות לא כספיות
131,916	93,305	1,518,369	1,743,590	סך ההתחייבויות
7,728,873	487,373	1,758,458	9,974,704	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים
(7,484,991)	97,437	176,796	(7,210,758)	



נספח ו' דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות
הכספיים המאוחדים של החברה



אמות
אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2021

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום השקעות בנדל"ן סביב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל, המחזיקה בה כ- 56%.

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2021**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
113	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
114	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
115	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
116	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
117	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
118 - 120	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
121-122	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
123-185	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 2021. 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 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 7 במרץ 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון המבקרים האחרים.

בריטמן אלמגור זרה ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 7 במרץ 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
חורני 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-ailat@deloitte.co.il

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

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

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

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

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 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ועל הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. 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-24% וכ-27% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-31% כ-33% וכ-36%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הסתכמה לסך של כ-212,007 אלפי ש"ח וכ-204,801 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק ברווחיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ו-2019 הסתכם לסך של כ-9,471 אלפי ש"ח, כ-4,126 אלפי ש"ח וכ-35,064 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 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון, ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 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 2021 והדוח שלנו מיום 7 במרץ 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 7 במרץ 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני 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-elyat@deloitte.co.il

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
רכוש שוטף		
601,764	426,398	4
50,160	-	5
31,970	22,386	6
52	8,276	17
33,852	54,035	7
717,798	511,095	
רכוש בלתי שוטף		
12,252,169	14,136,478	9
1,149,644	2,373,050	9
13,401,813	16,509,528	
437,401	486,566	10
50,005	22,695	8
36,725	45,365	
13,925,944	17,064,154	
14,643,742	17,575,249	
התחייבויות שוטפות		
631,603	552,900	11
15,952	21,354	12
88,894	208,695	17
145,779	153,853	13
57,805	100,042	13
940,033	1,036,844	
התחייבויות שאינן שוטפות		
5,998,148	6,694,298	14
-	499,978	15
16,483	16,483	18
72,732	254,637	16
1,300,299	1,472,470	17
7,387,662	8,937,866	
		19
6,316,093	7,600,588	
(46)	(49)	
6,316,047	7,600,539	
14,643,742	17,575,249	

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

7 במרץ, 2022			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	שמעון אבודרהם מנהל כללי	יהודית זינגר משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
759,064	768,533	841,602	20	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
62,882	61,898	90,750	21	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
696,182	706,635	750,852		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
907,799	(131,223)	863,224		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
*(60,540)	*(12,417)	(120,583)		התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה
1,543,441	562,995	1,493,493		
45,150	49,562	50,943	22	הוצאות הנהלה וכלליות
2,015	2,019	2,019		תרומות
962	1,768	1,847		הוצאות אחרות, נטו
1,495,314	509,646	1,438,684		רווח מפעולות רגילות
6,314	4,751	8,812	23	הכנסות מימון
(148,827)	(112,698)	(248,686)	23	הוצאות מימון
(23,801)	-	-	23	הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם
(166,314)	(107,947)	(239,874)		הוצאות מימון, נטו
50,030	(992)	18,112	10	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,379,030	400,707	1,216,922		רווח לפני מסים על ההכנסה
(308,607)	(111,252)	(284,736)	17	מסים על ההכנסה
1,070,423	289,455	932,186		רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:				
1,070,425	289,457	932,189		בעלים של החברה
(2)	(2)	(3)		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,070,423	289,455	932,186		
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):				
בסיסי				
2.96	0.74	2.22		סך-הכל
בדילול מלא				
2.95	0.74	2.22		סך-הכל
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש				
בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)				
362,016	389,183	419,750		בסיסי
363,219	389,494	420,375		בדילול מלא

* מוין מיתרת התאמת שווי נדל"ן להשקעה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,070,423	289,455	932,186
(37)	-	-
1,070,386	289,455	932,186
1,070,388	289,457	932,189
(2)	(2)	(3)
1,070,386	289,455	932,186

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

באורים המצורפים לדוחות הכספיים מהוויים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ

	סך-הכל	מיוחדים לבעלי המניות	של החברה	אלפי ש"ח	עודפים	ואחרות	אלפי ש"ח	פרימיה על מניות	אלפי ש"ח	הון המניות	אלפי ש"ח
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון עצמי	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הון המקורי	אלפי ש"ח	הון המנוף	אלפי ש"ח
6,103,254	(44)	6,103,298	2,458,289	7,143	3,216,379	421,487	-	-	-	-	-
289,455	(2)	289,457	289,457	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
289,455	(2)	289,457	289,457	-	-	-	-	-	-	-	-
397,404	-	397,404	-	-	369,904	27,500	-	-	-	-	-
17,800	-	17,800	-	(2,200)	18,859	1,141	-	-	-	-	-
6,959	-	6,959	-	6,959	-	-	-	-	-	-	-
329	-	329	-	329	-	-	-	-	-	-	-
(499,154)	-	(499,154)	(499,154)	-	-	-	-	-	-	-	-
6,316,047	(46)	6,316,093	2,248,592	12,231	3,605,142	450,128	-	-	-	-	-

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה

תפקדת הון מניית וכתבי אופציה
מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משורה
זקופת הטבה בגין כתיב אופציה לעובדים ונושא משורה
זקופת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,070,423	289,455	932,186
(609,109)	206,407	(337,131)
461,314	495,862	595,055
(1,375,472)	(692,149)	(2,299,020)
-	-	(41,768)
5,952	5,232	6,981
6,701	-	-
-	(49,908)	50,547
(2,439)	(1,559)	(2,347)
(1,365,258)	(738,384)	(2,285,607)
-	-	1,029,000
(38,349)	(242,613)	(530,000)
(446,468)	(499,154)	(419,053)
576,535	397,404	714,813
1,003,480	1,804,876	1,304,931
59,146	17,800	47,289
(408,588)	(527,233)	(535,085)
(82,155)	(164,154)	(96,709)
663,601	786,926	1,515,186
(240,343)	544,404	(175,366)
297,703	57,360	601,764
57,360	601,764	426,398

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 (ראה ביאור 9ד')
 פרעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 תמורה ממימוש חברה המטופלת בשיטת השווי מאזני
 תמורה ממימוש (השקעה) בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

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

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

			א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
			הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(907,799)	131,223	(863,224)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
60,540	12,417	120,583	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
(50,030)	992	(18,112)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(873)	381	(3,131)	שערוך הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,500	34,850	5,250	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
(29,086)	(52,553)	94,688	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה
6,101	7,288	5,043	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
284,533	48,151	255,341	מסים נדחים ומסים שנים קודמות
5,013	5,108	7,721	אחרות, נטו
(629,101)	187,857	(395,841)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(1,106)	(12,124)	9,584	ירידה (עליה) בלקוחות
(3,495)	2,244	(8,778)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(10,667)	1,569	9,188	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(4,549)	201	3,001	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(22)	(514)	(582)	ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
39,831	27,174	46,297	עליה בזכאים ויתרות זכות ואחרות
19,992	18,550	58,710	
(609,109)	206,407	(337,131)	
			ב. עסקאות שלא במזומן
99,473	9,334	50,202	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
731	-	4,214	מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
-	-	1,750	דיבידנד שטרם התקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני
			ג. מידע נוסף
183,663	198,306	158,203	ריבית ששולמה (**)
5,640	16,401	8,284	ריבית שהתקבלה
14,596	11,217	40,394	מסים ששולמו (*)
3,448	57	19,258	מסים שנתקבלו
2,500	34,850	5,250	דיבידנד שנתקבל

(*) מסים ששולמו לשנת 2021 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברות מאוחדות (לפרטים נוספים ראה ביאור 17'ח).

(**) ריבית ששולמה לשנת 2020 כוללת עמלת פרעון מוקדם (לפרטים נוספים ראה ביאור 23'ג).

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 - 56%. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בת"א.

ב. הגדרות:

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כל לי (המשך)

ג. השלכות משבר הקורונה על פעילותה העסקית של החברה:

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום, אשר מכוחן הוטלו על הציבור, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, מגבלות תנועה חמורות. הסגר שהוטל בסוף דצמבר 2020 נמשך כחודש וחצי ובמהלכו הוחלט על סגירת עולם התרבות, הבילוי והפנאי וכן הוטלו מגבלות חמורות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי למעט פעילות עסקים חיוניים (כדוגמת סופרמרקטים, פארמה, מרפאות ובנקים).

בחודש מרץ 2021 החלה חזרה הדרגתית לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות על הפעילות, המשק הישראלי התאושש בקצב מהיר על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות באמצעות הצגת "תו ירוק" למתחסנים ולמחלימים המונפק על ידי משרד הבריאות. ביולי 2021 אמנם חלה התפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב בישראל ובעולם כתוצאה מהתפשטות זן הדלתא של הנגיף, בעקבותיה הוחלט לחסן האוכלוסייה במנה שלישית נוספת, מנת בוסטר. בנוסף, חל חיוב מחודש בהצגת "תו ירוק" עדכני בכניסה למתחמי תרבות, הסעדה, בילוי ופנאי, דבר שהביא לפגיעה בפעילות העסקית בתחומים אלה ולהאטה מסויימת בפעילות המסחר, אך לא הוטלו מגבלות נוספות על הפעילות העסקית. במהלך הרבעון הרביעי של השנה, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסייה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית מאוד בהיקפי התחלואה מזה הדלתא אך בה בעת החל להתפשט זן האומיקרון, אשר התאפיין בהדבקה מואצת ובהיקפי תחלואה נרחבים. זן האומיקרון נחשב לפחות מסוכן וגורם למחלה קלה יותר. במקביל להתפשטות האומיקרון, נשמרה שגרת הפעילות העסקית במשק ולאחרונה אף בוטל הצורך בהצגת ה"תו ירוק". עובר למועד פרסום דוח זה חלה ירידה משמעותית בהיקפי התחלואה מזה האומיקרון.

החרפה מחודשת של התחלואה, ככל שתקרה והטלה מחודשת של מגבלות על הפעילות העסקית, עשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או ירידה בביקושים ופגיעה בשוכרים שונים (בעיקר בגין חודשי הסגר, ינואר ופברואר 2021). היקף ההקלות כאמור לשוכרי המרכזים המסחריים בתקופת הדוח מסתכם בסך של 20 מיליון ש"ח (בשנת 2020 היקף ההקלות הסתכם לסך של 64 מיליון ש"ח).

נכון למועד פרסום דוח זה, להערכת הנהלת החברה תמהיל פורטפוליו הנכסים המניבים של החברה המאוזן בין שימושים שונים: משרדים (46%), לוגיסטיקה ותעשייה (29%), סופרמרקטים (5%) ומסחר (18%) וכן הפיזור הגיאוגרפי הנרחב שלהם, עשויים לסייע/מסייעים לה להתמודד בצורה טובה עם השלכות אפשריות של המשבר על תוצאות פעילותה.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף שלה ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להמשיך ולהתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר, לרבות השפעות עתידיות, ככל שתתרחשנה. לחברה תזרים חזק ויציב, למעלה מ-125 נכסים מניבים ונכסים בייזום והקמה בשווי כולל של כ-17 מיליארד ש"ח, מלוא נכסי החברה אינם משועבדים (למעט 2% אשר בבעלות עם שותפים), הנכסים במגוון שימושים ופיזור ענפי של שוכרים (כ-1,750 שוכרים) המאכלסים את הנכסים בשיעורי תפוסה גבוהים. כמו כן, לחברה יתרות מזומנים גבוהות, מסגרות אשראי לניצול בהיקפים משמעותיים, נגישות גבוהה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, מח"מ חוב ארוך אשר יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כל לי (המשך)

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

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

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

הסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

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

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

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

- סיווג הסדרים משותפים כפעילויות משותפות או כעסקאות משותפות:

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

ד. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצה

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

(2) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. דוחות כספיים מאוחדים:

כללי

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

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

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

רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים

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

ו. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת. קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר: "עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני ראה ביאור מדיניות חשבונאית ז' להלן.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

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

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

ז. השקעות בעסקאות משותפות:

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

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

ח. מזומנים ושווי מזומנים:

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הפרשה להפסדי אשראי:

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

י. נכסים פיננסיים:

(1) כללי

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

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

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

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

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

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

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נדל"ן להשקעה:

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

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

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

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

יב. נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין:

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

יג. עלויות אשראי:

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

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

יד. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה:

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(1) התחייבויות פיננסיות אחרות

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

(2) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

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

(3) גריעת התחייבויות פיננסיות

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

טז. הכרה בהכנסה:

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

(1) הכנסות מדמי שכירות וניהול

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

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

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

(3) הכנסות ריבית

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך):

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

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

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

יז. תשלומים מבוססי מניות:

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

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

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

יח. תקבולים על חשבון כתבי אופציה:

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

יט. חכירות:

הקבוצה כחוכר

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

כ. חכירות (המשך):

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

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

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

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

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

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

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

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

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

הקבוצה כמחכיר

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

כא. מסים על הכנסה:

(1) כללי

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

(2) מסים שוטפים

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

(3) מסים נדחים

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. מסים על הכנסה (המשך):

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

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

כב. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור:

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

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

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

חשבונאות גידור

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

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

פעילות הגידור של הקבוצה כוללת את יחסי הגידור הבאים:

גידור שווי הוגן

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור (המשך):

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

כג. רווח למניה:

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

כד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות		
136.354	135.956	3.110	תאריך הדוחות הכספיים
132.634	132.766	3.215	ליום 31 בדצמבר 2021
			ליום 31 בדצמבר 2020
%	%	%	שיעורי השינוי:
2.81	2.40	(3.27)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
(0.69)	(0.60)	(6.97)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
0.60	0.30	(7.79)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

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

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

התיקון מבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה במועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל- IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

• תיקון IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"

התיקון מבהיר אלו עמלות נכללות במבחן 10% לצורך גריעת התחייבות פיננסית. יש לכלול רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה (הישות) למלווה, כולל עמלות ששולמו או שהתקבלו על ידי אחד מהם לטובת השני. התיקון ייושם להתחייבויות פיננסיות אשר תוקנו או הוחלפו בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה התיקון מיושם לראשונה או לאחריו. התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר
2020	2021	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2021
		%
131,541	51,540	0.01-0.08
470,223	374,858	
<u>601,764</u>	<u>426,398</u>	

מטבע ישראלי:

מזומנים ויתרות בבנקים

פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

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

במהלך אוקטובר 2020, השקיעה החברה באגרות חוב של בנק בישראל. ההשקעה באגרות החוב נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד. במהלך מרץ 2021, מימשה החברה את השקעתה.

באור 6 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,525	18,218
8,298	6,926
5,522	7,333
40,345	32,477
(8,375)	(10,091)
<u>31,970</u>	<u>22,386</u>

חובות פתוחים

המחאות לגביה

הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,450	8,375
(30)	(929)
1,955	2,645
<u>8,375</u>	<u>10,091</u>

יתרה לתחילת השנה

סכומי חובות מסופקים שנמחקו

סכומים שהופרשו במשך השנה

יתרה לסוף השנה

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - לקוחות (המשך)

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

ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה

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

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,200	17,577	מוסדות ממשלתיים
1,605	5,059	הוצאות מראש
1,865	4,859	הכנסות לקבל
8,055	5,955	הכנסות לקבל מהסדרים משותפים
1,280	7,065	מקדמות לספקים
5,262	5,387	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות המוצגות בשווי מאזני
7,585	8,133	אחרים
33,852	54,035	

באור 8 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28,413	19,225	דמי שכירות לקבל לזמן ארוך
18,663	-	מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 14)
2,929	3,470	אחרים
50,005	22,695	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

א. הרכב ותנועה:

נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות	נדל"ן להשקעה	
סך-הכל	במקרקעין	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,910,126	550,354	12,359,772
234,625	232,352	2,273
-	(187,537)	187,537
-	207,099	(207,099)
391,565	332,474	59,091
9,137	9,137	-
(143,640)	5,765	(149,405)
13,401,813	1,149,644	12,252,169
2,041,944	656,049	1,385,895
(8,550)	-	(8,550)
-	243,637	(243,637)
302,262	160,358	141,904
29,418	29,418	-
742,641	133,944	608,697
16,509,528	2,373,050	14,136,478

יתרה ליום 1 בינואר 2020

תוספות הנובעות מרכישות ומקדמות על חשבון רכישה

העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה

העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה

השקעות ואחר

עלויות אשראי שהוונו

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

תוספות הנובעות מרכישות

העברה מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע, נטו

העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה

השקעות ואחר

עלויות אשראי שהוונו

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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

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

ג. שיעור היוון:

שיעור ההיוון העיקרי ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו בין 5.00% ל- 7.00% (בשנה קודמת בין 6.1% ל- 7.25%).

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

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

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

רכישת מחצית ממתחם לוגיסטי באזור קיבוץ חפץ חיים

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

רכישת קרקע באזור תעשייה בית שמש

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

רכישת מתחם הידוע כפארק הלוגיסטי צריפין

בחודש ספטמבר 2021, חתמה החברה על הסכם לרכישת הזכויות במתחם הידוע כפארק לוגיסטי צריפין בתמורה לסך של 1,518 מיליון ש"ח (ללא עלויות עסקה). המתחם כולל כ-274 דונם, מתוכם כ-224 דונם ביעוד אחסנה ומלאכה, אחסנה ומשרדים וכ-50 דונם ביעוד לדרכים, שפ"פ ושצ"פ, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ-113 אלפי מ"ר. המתחם נמצא בתחום המועצה האיזורית שדות דן, בצדו המזרחי של כביש 44 (כביש רמלה- בית דגן) בסמיכות למושב ניר צבי ובקרבת בית החולים אסף הרופא וצומת צריפין. המבנים הלוגיסטיים הקיימים במתחם מושכרים בתפוסה מלאה, בהסכמי שכירות שונים ל-28 שוכרים כאשר דמי השכירות המצרפיים המתקבלים בגין הסכמי השכירות עומדים על סך שנתי של כ-58 מיליון ש"ח (סכום הכולל דמי ניהול). העסקה הושלמה ביום 30 בספטמבר והתמורה שולמה במלואה במועד השלמת העסקה. בשווי הנכס מגולמים נפחי בנייה וזכויות בנייה לא מנוצלים אשר סווגו תחת סעיף נדל"ן בהקמה בסך 250 מיליון ש"ח. העסקה מומנה בדרך של הנפקת הון וניצול מסגרות אשראי. מסגרות האשראי נפרעו במלואן בחודש אוקטובר 2021 ובמקומם נתקבלה הלוואה ממוסד בנקאי והונפקו אגרות חוב (סדרה ח').

מרכז לוגיסטי קרגל

ביום 3 במרץ 2022, לאחר תאריך הדוח הכספי, התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) בהסכם עם קרגל בע"מ (להלן: "קרגל"), על פיו ביום 3 במרץ 2022 הובא לידי סיום הסכם השכירות בין הצדדים (אשר במקור עתיד היה להסתיים רק ביום 31 במאי 2032) מכוחו שכרה קרגל מהחברה מקרקעין בלוד בשטח כולל של כ-106 דונם, עליהם בנויים מספר מבנים לוגיסטיים המושכרים למספר שוכרי משנה לתקופות ארוכות (להלן: "המתחם" ו"שוכרי המשנה").

בעקבות ההתקשרות בהסכם, החברה קבלה לידיה את מלוא הזכויות במתחם לרבות החזקה המשפטית בו וכן הומחו לה מלוא הזכויות וההתחייבויות על פי הסכמי השכירות עם שוכרי המשנה, בתמורה לתשלום בסך של 51.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). בשל ייעודו, גודלו ומיקומו האסטרטגי, מהווה המתחם עתודת פיתוח משמעותית נוספת לחברה בתחום הלוגיסטיקה.

ה. פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום:

אמות חולון

הפרוייקט כולל מגדל משרדים בן 22 קומות בשטח עילי כולל של 60 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות (חלק החברה 77.8%). המגדל ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. נכון לתאריך הדוח, הפרוייקט קיבל טופס 4 לשטחים הציבוריים ונמצא בשלבי גמר סופיים של המבנה העילי וכן של מרתפי החניה. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרוייקט מוערך על ידה בסך של 570 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 470 מיליון ש"ח.

אמות מודיעין

הפרוייקט 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 הפרוייקט נאמד ב-420 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב-320 מיליון ש"ח, חלק שופרסל 25%). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב-25 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הפרוייקט נמצא בעבודות הגמר במרלוגיג בדגש על עבודות קבלן האוטומציה וכן בתחילתן של עבודות הגמר - במבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 383 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%).

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

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

ה. עסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר לנדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה ונדל"ן בייזום ופיתוח (המשך):

מתחם הלח"י

המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 82 אלף מ"ר עילי הכולל 42 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 1,200 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים של עבודות דיפון, חפירה וביסוס.

ToHa 2 (תוצרת הארץ)

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

באוקטובר 2021, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על הקמתו ושיווקו של פרויקט ToHa2 בתל אביב. הפרויקט יוקם על ידי החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ בעלות הזכויות במשותף, בחלקים שווים, במקרקעין אשר בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל-אביב ("השותפים"). הפרויקט הינו בהמשך ובצמוד לפרויקט ToHa1, המוחזק גם הוא על ידי השותפים. ToHa2 כולל כ- 160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ- 45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים – TI) תגיע לסך של כ- 3 מיליארד ש"ח (חלק החברה 1.5 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ- 660 מיליון ש"ח (חלק החברה 330 מיליון ש"ח).

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

מתחם K ירושלים

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

מרלוג בית שמש

בחודש יוני 2021, חתמה החברה על הסכם לרכישת 60% מהזכויות בקרקע באזה"ת בית שמש בתמורה לסך של 53 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה). על המגרש בשטח של 40.5 דונם, מתכוונות השותפות לתכנן ולהקים מרלוג דו-קומתי, בשטח כולל של כ-45 אלף מ"ר ברוטו. החברה מובילה כעת תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש, להיקף של כ- 50 אלף מ"ר. במסגרת ההתקשרות בין הצדדים הוסכם כי החברות יקימו במשותף, מרכז לוגיסטי מתקדם, שיבוצע בשתי קומות גבוהות של כ-15 מטר כל קומה. בעלות כוללת של כ-300 מיליון ש"ח כאשר חלקה של החברה 180 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, נמצא הפרויקט בתחילת עבודות החפירה והחציבה.

ו. מידע נוסף:

למידע בדבר שעבודים ראה באור 18ב'.

ז. ניתוח רגישות:

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

בהתבסס על NOI שנתי בסך של כ-878 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) יביא לשינוי בשווי ההוון בסך של כ-594 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% כ-458 מיליון ש"ח).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעה בחברות מוחזקות

(1) פירוט החברות המוחזקות של הקבוצה

היקף ההשקעה (חברה מוחזקת *)		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת		מדינת התאגדות	שם החברה המאוחדת
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%		
(414)	(442)	90%	90%	ישראל	באיחוד מלא
109,257	96,111	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים בע"מ
130,687	142,775	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
436,051	525,234	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
90,258	78,644	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
90,734	100,104	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
91,311	92,837	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (אביג) 1992 בע"מ
232,964	261,840	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
332,913	450,719	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
112,596	117,663	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
(1,132)	(1,798)	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
449,712	516,113	100%	100%	ישראל	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
-	(510)	-	100%	ישראל	נס פן בע"מ
					אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ
(3,795)	(3,795)	50%	50%	ישראל	פעילויות משותפות
5,298	8,437	50%	50%	ישראל	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
					כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
28,190	27,776	50%	50%	ישראל	עסקאות משותפות
24,279	24,970	49%	49%	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
36,787	36,545	50%	50%	ישראל	חוצות אלונים בע"מ (**)
60,694	62,354	50%	50%	ישראל	אמות שאול בע"מ (***)
66,723	70,244	49%	49%	ישראל	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ
64,359	68,777	50%	50%	ישראל	זיואל בע"מ (**)
-	30,696	-	50%	ישראל	רוני דו בע"מ
					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 המוחזקת.

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

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

יתרת הלוואה		ריבית	תנאי הצמדה	שם החברה לה ניתנה הלוואה
ליום 31 בדצמבר				
2020	2021	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
				באיחוד מלא
75,000	-	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
-	71,000	1.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
56,000	48,000	1.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) בע"מ
93,600	-	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ
-	125,500	1.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ
500,000	-	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ
359,500	833,000	1.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ
1,500	-	1.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות בנכסים (נתינה) בע"מ
135,500	-	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
222,000	355,000	1.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
100,000	-	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות (ת.מ.ר) 1994 בע"מ
-	89,000	1.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות (ת.מ.ר) 1994 בע"מ
239,000	-	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
50,100	334,500	1.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
24,000	-	-	ללא הצמדה (ראה 1)	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
-	24,000	1.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
222,200	191,000	1.00	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)	נס פן בע"מ
				עסקאות משותפות
9,863	10,123	2.45	ללא הצמדה	חוצות אלונים בע"מ
23,904	24,860	4.00	ללא הצמדה	אמות שאול בע"מ
18,407	18,849	-	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות שאול בע"מ
2,332	2,389	-	ללא הצמדה	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
107,124	104,190	2.62	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
-	9,256	-	ללא הצמדה (ראה 1)	מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ
-	925	2.45	ללא הצמדה	מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ
2,240,029	2,241,591			

(1) שטר הון.

(2) החל מיום 1 בינואר 2021, נושאת קרן החוב ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור 1% (חלף 2.5% בשנת 2020). שיעור הריבית, כולל הפרשי הצמדה על מרכיב הקרן, לא יפחת משיעור הריבית שנקבעה לעניין סעיף 3 לפקודת מס הכנסה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
95,848	92,262
<u>95,848</u>	<u>92,262</u>

זיואל בע"מ

(4) דיבידנדים שהתקבלו מעסקאות משותפות

בשנת 2021 התקבלו דיבידנדים בסך 7,000 אלפי ש"ח מעסקאות משותפות.

באור 11 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב הסעיף

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2020	2021	שנתית ליום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2021
6,453	5,028	
95,084	-	
<u>101,537</u>	<u>5,028</u>	
530,066	547,872	0.92-6.5
530,066	547,872	
<u>631,603</u>	<u>552,900</u>	

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

ריבית שנצברה בהנפקת אגרות חוב

אשראי לזמן קצר (ראה ב)

חלויות שוטפות

אגרות חוב צמודות מדד

ב. בחודש מרץ 2021, פרעה החברה הלוואה לזמן קצר ממוסד בנקאי בהיקף כספי של כ-95 מיליון ש"ח. ההלוואה נשאה ריבית בשיעור של כ-2.3% (P+0.7%)

ג. **שעבודים** - ראה באור 18 ב'.

באור 12 - ספקים ומנותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,943	16,566
4,009	4,788
<u>15,952</u>	<u>21,354</u>

חובות פתוחים
המחאות לפירעון

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
84,057	83,264
1,265	602
19,348	27,580
3,888	3,814
11,811	14,078
21,589	22,991
3,821	1,524
145,779	153,853

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	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,554	10,554
47,251	89,488
57,805	100,042

ב. זכאים בגין נדל"ן להשקעה

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב

א. אגרות חוב:

שיעורי ריבית נקובה		ליום 31 בדצמבר	2021	%	הרכב הסעיף
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר				
2020	2021	2021			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח				
846,334	429,683	4.80			אגרות חוב (סדרה ב') - ב. להלן
415,995	429,683				בניכוי- חלויות שוטפות
430,339	(0)				
1,730,681	1,751,800	3.20			אגרות חוב (סדרה ד') - ג. להלן
-	-				בניכוי- חלויות שוטפות
1,730,681	1,751,800				
1,113,358	964,916	3.39			אגרות חוב (סדרה ה') - ד. להלן
109,457	111,556				בניכוי- חלויות שוטפות
1,003,901	853,360				
2,024,339	2,048,218	1.14			אגרות חוב (סדרה ו') - ה. להלן
-	-				בניכוי- חלויות שוטפות
2,024,339	2,048,218				
804,011	726,346	2.44			אגרות חוב (סדרה ז') - ו. להלן
-	-				בניכוי- חלויות שוטפות
804,011	726,346				
-	1,314,574	0.92			אגרות חוב (סדרה ח') - ז. להלן
-	-				בניכוי- חלויות שוטפות
-	1,314,574				
9,491	6,633	5.50-6.50			אגרות חוב לאחרים - ח. להלן
4,614	6,633				בניכוי - חלויות שוטפות
4,877	-				
5,998,148	6,694,298				

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ב. אגרות חוב (סדרה ב'):

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

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

- שינוי שליטה;
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, 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 מורחב של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך הדוח על המצב הכספי בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב') כגבוה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב (סדרה ד'):

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

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

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

- הונה העצמי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, פחת במשך שני רבעונים רצופים מסך השווה ל- 1 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למסדות פיננסיות אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו BBB- (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות, על בסיס מאוחד, במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד'), 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.

ד. אגרות חוב (סדרה ה'):

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה ה') (המשך):

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

ה. אגרות חוב (סדרה ו'):

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב (סדרה ז') (המשך):

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ו. אגרות חוב (סדרה ז'):

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

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ו. 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.

ז. אגרות חוב (סדרה ח')::

החל מפברואר 2021 ועד אוקטובר 2021, הנפיקה החברה לציבור, אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של 1,250 מיליון ש"ח ע"י. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ-1,309 מיליון ש"ח. אגרות חוב סדרה ח' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של כ- 0.6% והינן בעלות מח"מ של כ- 8.4 שנים.

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

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

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

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - אגרות חוב (המשך)

ט. היתרה (כולל החלויות השוטפות) ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי להלן:

אלפי ש"ח	
547,872	שנה ראשונה - 2022
560,206	שנה שניה - 2023
560,206	שנה שלישית - 2024
684,659	שנה רביעית - 2025
684,688	שנה חמישית - 2026
4,204,540	שנה שישית ואילך
<u>7,242,171</u>	

י. **שעבודים** - ראה באור 18 ב'.

יא. מגבלה על חלוקת דיבידנד

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

שעבוד שלילי

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

באור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. **הרכב הסעיף:**

שיעורי ריבית		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר
2020	2021	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
-	499,978	0.6
-	499,978	
-	-	
-	499,978	

הלוואות מתאגידים בנקאיים

בש"ח בהצמדה למדד

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. הסכם הלוואה עם מוסד בנקאי

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ג. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר

(1) קווי אשראי - לקבוצה שש מסגרות אשראי מבנקים מסחריים וגופים מוסדיים בישראל בסך כולל של 1,230 מיליון ש"ח.

- א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל-31 באוקטובר, 2022.
- ב. מסגרת אשראי מבנק בסך של 150 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל-30 ביוני, 2022.
- ג. מסגרת אשראי מבנק בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל-31 בדצמבר, 2023.
- ד. מסגרת אשראי מבנק בסך של 100 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל-28 בדצמבר, 2022.

לצורך ניצול מסגרות אשראי אלו על החברה לעמוד בתנאים הבאים:

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

ה. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 180 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל-7 במרץ 2023. מסגרת האשראי אינה מגובה בבטחונות כלשהם וניתנת למשיכה בכל עת בהתאם לעמידתה של החברה ביחסים ובתניות פיננסיים שונים.

ו. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל-31 במאי 2024. מסגרת האשראי אינה מגובה בבטחונות כלשהם וניתנת למשיכה בכל עת בהתאם לעמידתה של החברה ביחסים ובתניות פיננסיים שונים.

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

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

בנוסף, התחייבה החברה לשמור על תניות פיננסיות ונוספות שהעיקריות שבהן הינן: שינויי שליטה בחברה בתנאים מסוימים; הון עצמי מינימאלי של החברה - 1.2 מיליארד ש"ח; יחסים פיננסיים תזרימיים ותפעוליים שונים; "Cross Default"; התחייבות של החברה לא ליצור כל שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה לטובת צד שלישי (למעט שעבוד שוטף שהינו נלווה לשעבוד קבוע).

ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדת האשראי לפירעון מיידי כגון הליכים משפטיים מהותיים (פירוק, כינוס נכסים, מיזוג ועוד).

ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 1,180 מיליון ש"ח. בנוסף, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

ד. שעבודים - ראה באור 18ב'.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,420	1,204
634	-
1,786	1,204
26,619	28,211
43,249	92,228
-	131,916
1,078	1,078
72,732	254,637

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
 בניכוי הפקדות ליעודה לפיצויים

הכנסות מראש ופיקדונות משוכרי מבנים
 דמי חכירה לשלם
 מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 14)
 התחייבויות אחרות לזמן ארוך

באור 17 - מיסים על ההכנסה

א. להלן הרכב יתרות המיסים הנדחים המוצגות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 והתנועה בהן בשנים שנסתיימו באותם מועדים :

2020			2021		
יתרה ליום 31 בדצמבר	הוכר ברוח	יתרה ליום 1 בינואר	יתרה ליום 31 בדצמבר	הוכר ברוח	יתרה ליום 1 בינואר
2020	והפסד	2020	2021	והפסד	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,333,544	52,327	1,281,217	1,561,493	227,949	1,333,544
(31,475)	(3,762)	(27,713)	(86,791)	(55,316)	(31,475)
(1,770)	(414)	(1,356)	(2,232)	(462)	(1,770)
1,300,299	48,151	1,252,148	1,472,470	172,171	1,300,299

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשד)

ב. המיסים הנדחים מוצגים כלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,300,299	1,472,470

בהתחייבויות שאינן שוטפות

ג. מיסים נדחים - מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,734	4,640

הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)

(1) הטבות מס לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 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	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
446,140	517,790
51,189	56,514
497,329	574,303

חברות מאוחדות
ישויות בשליטה משותפת

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

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

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,837	48,866	29,023
(763)	14,235	37,961
24,074	63,101	66,984
284,533	48,151	217,752
308,607	111,252	284,736

מסים שוטפים
הוצאות מסים שוטפים
הוצאות (הכנסות) מסים בגין שנים קודמות, נטו
סה"כ מסים שוטפים

מסים נדחים
סה"כ מסים נדחים

סה"כ הוצאות מס שהוכרו ברווח או הפסד

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ו. המס האפקטיבי:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,379,030	400,707	1,216,922	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(50,030)	992	(18,112)	בניכוי רווחי חברות מוחזקות
1,329,000	401,699	1,198,810	
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
305,670	92,391	275,726	הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
1,598	14,075	(37,951)	הפרשים בקשר לנדל"ן להשקעה
1,300	2,587	6,470	הוצאות לא מוכרות (הכנסות שאינן חייבות במס), נטו
39	2,199	40,491	מיסים שנים קודמות ואחרים
308,607	111,252	284,736	סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד
23%	28%	24%	שיעור המס האפקטיבי

ז. יתרות מיסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
52	8,276	נכסי מיסים שוטפים
88,894	208,695	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 ולחברה המטופלות בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2016, ל-2 חברות מאוחדות ול-6 חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2016.
- החל מיום 1 בינואר 2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים

להלן הרכב יתרת ההפרשות והתנועה בהן ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ולשנים שהסתיימו באותם מועדים:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
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 18 תביעות משפטיות, הליכים מיסויים ודרישות לחיובי ארנונה, אגרות והיטלים בקשר לנדל"ן להשקעה בסכום כספי כולל של כ-65 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-60 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 2021 וכ-20 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 (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, שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2021 מסתכמת לסך של 7 מיליון ש"ח, שועבדו מקרקעין המוחזקים על ידי החברה, אשר שוויים ליום 31 בדצמבר, 2021 מסתכם לסך של 10 מיליון ש"ח.

להבטחת אגרות חוב בסך של 7 מיליון ש"ח שהונפקו לאחרים יצרה החברה שעבוד על מחצית מההכנסות בגין 2 נכסים אשר בגינם הונפקו אגרות החוב.

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

ג. ערבויות:

ליום 31 בדצמבר, 2021 ו- 2020 קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,606	32,120

ערבויות שניתנו על ידי הקבוצה (1)

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון עצמי

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

מונפק ונפרע	רשום	מספר מניות
409,615,416	1,000,000,000	
		יתרה ליום 1 בינואר 2021
3,083,779	-	מימוש אופציות על ידי עובדים, נושאי משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)
29,900,000	-	הנפקת מניות לציבור (ראה ד. להלן)
442,599,195	1,000,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
380,974,314	500,000,000	יתרה ליום 1 בינואר 2020
1,141,102	-	מימוש אופציות על ידי עובדים, נושאי משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)
-	500,000,000	הגדלת הון רשום (*)
27,500,000	-	הנפקת מניות לציבור (ראה ד. להלן)
409,615,416	1,000,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
380,974,314	500,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

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

ב. הזכויות הנלוות למניות:

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

ג. תשקיף מדף 2019:

בחודש מאי, 2019 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך. אשר התקופה להצעת ניירות ערך על פיו הוארכה עד ליום 15 במאי 2022. 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 ינואר 2022, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה, בהצעה פרטית, כ-11.6 מיליון מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, תמורת סך, ברוטו, של כ-302 מיליון ש"ח, למספר משקיעים מוסדיים אשר שלושה מתוכם נמנים על קבוצות הדיווח כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ שהינן בעלות עניין בחברה מכוח אחזקותיהן במניות החברה עובר להקצאה הפרטית.

בחודש ספטמבר 2021 הנפיקה החברה לציבור 29.9 מיליון מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, המהווה כ-7.25% מסך הון המניות טרם ההנפקה 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. התמורה העתידית (ברוטו) שתתקבל על ידי החברה בהיתן מימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 11) למניות רגילות, מסתכמת בסך של כ-194 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות).

בחודש ספטמבר 2020 הנפיקה החברה לציבור 27.5 מיליון מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, המהווה כ-7.2% מסך הון המניות טרם ההנפקה, תמורת סך של 400.1 מיליון ש"ח, ברוטו.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון עצמי (המשד)

ה. מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז:

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

בהתאם להחלטות שקיבל דירקטוריון החברה לגבי השנים 2019-2021, שילמה החברה לבעלי מניותיה בשנת 2019 דיבידנד שוטף בסך 94 אגורות למניה (כ- 341 מיליון ש"ח) וכן בגין שנת 2019 שילמה החברה במהלך 2020 דיבידנד מיוחד בסך של 31 אגורות למניה (כ- 118 מיליון ש"ח), בשנת 2020 דיבידנד שוטף בסך 98 אגורות למניה (כ- 381 מיליון ש"ח), בשנת 2021 דיבידנד שוטף בסך 100 אגורות למניה (כ- 419 מיליון ש"ח, לא כולל דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 כאמור להלן).

בחודש מרץ 2022, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2022 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 106 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני יוכרז סך של 26 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי יוכרז סך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2022, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2022 בסך של 26 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש מרץ 2022, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה (155 מיליון ש"ח).

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 וב- 15 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקונים נוספים למדיניות התגמול הנוגעים, בין היתר, גם לרכיבי התגמול ההוני (להלן: "מדיניות התגמול"). ב- 20 בינואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול בתוקף לשלוש שנים שתחילתן ביום 28 בספטמבר, 2019.

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

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

2. ביום 18 באוגוסט 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור 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 14 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 3,647,234 כתבי אופציה, ל- 57 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו- 6 דירקטורים). כ-123 אלפי כתבי אופציה חולטו עקב עזיבת עובדים. נכון ליום 15 במרץ 2020 מומשו מלוא כתבי האופציה כנ"ל.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון עצמי (המשד)

4. ביום 11 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 3,014,218 כתבי אופציה, ל-56 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). כ-67 אלפי כתבי אופציה חולטו עקב עזיבת עובדים. נכון ליום 18 באפריל 2021 מומשו מלוא כתבי האופציה כנ"ל.
5. ביום 10 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 2,653,383 כתבי אופציה, ל-61 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). כ-100 אלפי כתבי אופציה חולטו עקב עזיבת עובדים. נכון ליום 31 בינואר 2022 מומשו כ-1,488 אלפי כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים כאמור.
6. 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, ל-64 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).
7. 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 1,749,352 כתבי אופציה, ל-75 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).
8. 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, ל-6 ניצעים ובהם נושא משרה בחברה.
9. 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 1,450,000 כתבי אופציה, ל-100 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון עצמי (המשד)

10. הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה:

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכל כתבי האופציה אשר היו בתוקף ליום 31 בדצמבר 2021, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, נאמדה בסך כולל של כ- 17 מיליון ש"ח, מתוכו הופחת עד ליום 31 בדצמבר 2021 סך של כ- 10 מיליון ש"ח. סכום זה מופחת לדוח רווח או הפסד על פני תקופת ההבשלה. השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל, נאמד תוך יישום מודל בלק ושולס (Black and Scholes).

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

מרץ 2022 (*)	מרץ 2021 (*)	מרץ 2020 (*)	מרץ 2019 (*)	
24.95	17.48	24.99	20.80	מחיר מניה (בש"ח)
25.95	18.18	26.13	21.63	מחיר מימוש (בש"ח)
30.05%	28.95%	17.79%	17.04%	תנודתיות צפויה משוקללת (**)
2.83	2.88	2.88	2.75	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (***)
1.01%	0.24%	0.22%	0.78%	שיעור ריבית חסרת סיכון
6,160	5,098	5,355	4,719	הטבה כוללת (אלפי ש"ח)
סכום ההפחתה (באלפי ש"ח)				
-	1,583	1,639	1,604	בשנת 2021
-	-	1,514	1,722	בשנת 2020
-	-	-	1,592	בשנת 2019

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

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

באור 20 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
707,900	719,821	768,685	מדמי שכירות (ב. להלן)
51,164	48,712	72,917	מניהול נכסים
<u>759,064</u>	<u>768,533</u>	<u>841,602</u>	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2021, שאינם ניתנים לביטול, הנו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
643,708	727,110	בשנה הראשונה
541,204	550,643	בשנה השניה
369,827	421,417	בשנה השלישית
274,706	313,337	בשנה הרביעית
201,879	244,779	בשנה החמישית
676,675	731,016	בשנה השישית ואילך
<u>2,707,999</u>	<u>2,988,302</u>	

באור 21 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
46,965	46,034	69,076	הוצאות אחזקה וניהול נכסים
8,745	10,083	13,669	שכר ונלוות
5,570	4,113	5,672	מסים ואגרות
847	739	791	שירותים מקצועיים
755	929	1,542	אחרות
<u>62,882</u>	<u>61,898</u>	<u>90,750</u>	

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
57,134	55,489	83,602	סך ההוצאות התפעוליות הישירות
5,748	6,409	7,148	בקשר לנדל"ן להשקעה נחלקות כדלקמן:
<u>62,882</u>	<u>61,898</u>	<u>90,750</u>	נדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות מדמי שכירות
			נדל"ן להשקעה אשר לא הפיק הכנסות מדמי שכירות

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,059	9,000	9,129	דמי ניהול לחברה האם (ראה באור 25 ג (1))
20,127	19,520	19,205	שכר עבודה ונלוות
6,101	7,288	4,826	הטבה בקשר לכתבי אופציה
962	940	1,029	שכר דירקטורים
5,967	6,595	8,412	שירותים מקצועיים
1,265	1,925	2,354	חובות מסופקים ואבודים
1,080	1,618	1,666	הוצאות שיווק
2,073	2,276	2,617	פחת והפחתות
(1,484)	400	1,705	אחרות
45,150	49,562	50,943	

באור 23 - הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,562	8,808	7,574	ריבית בגין אשראי לזמן קצר
11,477	1,060	649	ריבית בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך
23,801	-	-	עמלת פרעון מוקדם (ראה באור 23 ג)
119,796	126,001	122,348	ריבית בגין אגרות חוב
161,635	135,867	130,571	סה"כ הוצאות ריבית
3,302	6,703	6,439	הפרשי הצמדה בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך ואחרות
16,159	(20,735)	118,556	הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
19,461	(14,032)	124,995	סה"כ הפרשי הצמדה
181,096	121,835	255,566	
-	-	22,537	הוצאות מימון חד פעמיות
(8,468)	(9,137)	(29,417)	בניכוי - מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה
172,628	112,698	248,686	

ב. הכנסות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
909	690	556	ריבית על פקדונות בבנקים
5,405	4,061	8,256	ריבית בגין הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ואחרות
6,314	4,751	8,812	

ג. פירעון מוקדם ביוזמת החברה של הלוואות בנקאיות

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - רווח למניה

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,070,425	289,457	932,189
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
362,016	389,183	419,750
1,203	311	625
363,219	389,494	420,375
-	5,118	9,555

מפעילות נמשכת

הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת

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

התאמות בגין כתבי אופציה

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

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

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. עסקאות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,059	9,000	9,129
962	940	1,029
149	262	390
334	329	328
9	9	9
12,150	13,317	11,342

דמי ניהול לחברה האם (ראה סעיף ג להלן)

שכר דירקטורים (6 מקבלים)

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

סכום הפחתה של תשלום מבוסס מניות לדירקטורים

מספר הדירקטורים

מוצג במסגרת חייבים ויתרות חובה

בדבר עסקאות נוספות, ראה האמור בבאור 25 להלן.

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,856	4,057	3,425
1,085	2,408	702
5,941	6,465	4,127

הטבות לזמן קצר (1 מקבלים)

סכום ההפחתה של תשלום מבוסס מניות (1 מקבלים)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(1) הסכם ניהול עם החברה האם

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

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

יצוין כי בשנים 2019, 2020 ו-2021 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים דמי ניהול לחברה האם בסך של כ-9 מיליון ש"ח, בכל אחת מהשנים.

הארכת תוקף הסכם הניהול

בישיבותיהם מיום 17 בפברואר 2022, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון והמליצו לאסיפה הכללית לאשר, את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2024, תוך עדכון דמי הניהול השנתיים והעמדתם על סכום קבוע של 10.3 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין חודש דצמבר 2021), אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים. שאר תנאי הסכם הניהול יותרו ללא שינוי, כאשר מובהר כי היקף השירותים שניתנים לחברה נעשה בהתאם לצרכיה המשתנים של החברה, מעת לעת, וללא הגבלת שעות (מינימאלי או מקסימאלי). בהקשר זה יצוין כי החברה האם מתחייבת להעמיד לרשות החברה את מלוא התשומות שיידרשו לצורך מתן שירותי הניהול, בהתאם לדרישת החברה (להלן: "הסכם הניהול המוארך").

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

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

ההתקשרות כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה אשר צפויה להכנס במהלך אפריל 2022.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(2) התקשרויות עם המנכ"ל

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

ביום 9 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, פה אחד, את מינויו של מר שמעון אבודרהם למנכ"ל החברה, וזאת החל מיום 1 בספטמבר 2020.

מר אבודרהם מועסק בחברה למעלה מ-12 שנים, מינואר 2008 כסמנכ"ל הנדסה בחברה והחל מינואר 2016 כמנכ"ל חברת הבת אמות 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 אישורם והמלצתם של ועדת התגמול והדירקטוריון בישיבותיהם מיום 24.9.2020 ו-8.11.2020, בהתאמה), לעדכן את מדיניות התגמול של החברה וכן אישרה את תנאי הכהונה והעסקה של מר אבודרהם כמנכ"ל החברה החל מיום 1.1.2021 ולמשך תקופה של 3 שנים, קרי עד 31.12.2023, כפי שיפורטו להלן.

מדיניות התגמול כפי אישורה ביום 15 בדצמבר 2020 על ידי האסיפה הכללית, תכונה בסעיף ג(2) (ב) זה להלן: "מדיניות התגמול". כל הסכומים המפורטים בסעיף זה להלן צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020.

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

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

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

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

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

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

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

** שיטת החישוב בתוך הטווחים הינה ליניארית).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(2) התקשרות עם המנכ"ל (המשך)

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

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

^א היה והחברה תציג הפסד שנתי חשבוני נקי (בנטרול אירועים חד פעמיים כתוצאה משינויים רגולטוריים ואחרים, אשר להערכת הדירקטוריון אינם קשורים בביצועי החברה כדוגמת שינוי בשיעורי מס חברות 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, RSU, וכיו"ב. מחיר המימוש לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו. מחיר המימוש ו/או כמות מניות המימוש יותאמו במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות או במקרה של שינויים במבנה או בהון החברה, בהתאם להוראות תכנית מסגרת האופציות של החברה כפי שתהיה מעת לעת.

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

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

ו. השבה - ככל 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 ההעסקה:

^א לדירקטוריון נתון שיקול הדעת להפחית מהתגמול שלעיל על פי שיקול דעתו המלא והבלעדי אם יימצא שהנסיבות מצדיקות הפחתה כאמור ויהיה רשאי לקבוע תקרה לשווי המימוש של התגמול ההוני שלעיל;

^א ביחס לכלל התגמול למנכ"ל נקבע כי היחס בין המרכיבים המשתנים המוענקים בשנה מסוימת לבין המרכיב הקבוע לא יעלה על 1.7.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(2) התקשרויות עם המנכ"ל (המשך)

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

המענק השנתי לשנת 2021

ביום 7 במרץ 2022, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת תגמול, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2021 בסך כולל של 1,600 אלפי ש"ח. כאשר סך של 1,267 אלפי ש"ח מתוכו מהווה יישום של הנוסחאות הקבועות בתנאי ההעסקה של המנכ"ל והמפורטות בסעיף ג' 2 (ב) לפרק זה לעיל ויתרת המענק בסך של 333 אלפי ש"ח הינו מענק בשיקול דעת וועדת התגמול והדירקטוריון, אשר הפעילו את שיקול דעתם בהתאם לסמכות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול.

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

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 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 900 אלפי ש"ח.

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

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

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

ביום 10 במרץ 2019 הוענקו למר מוסלר 488,889 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 21.63 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל (להלן: "מנת האופציות 2019").

ביום 8 במרץ 2020 הוענקו למר מוסלר 404,412 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 26.13 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל (להלן: "מנת האופציות 2020").

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו בכל אחת מהשנים המצוינות לעיל, בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 1.1 מיליון ש"ח בגין כל שנה.

בישיבתו מיום 8 בנובמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול) לפעול בהתאם לסמכות שהוקנתה לו בתכנית מסגרת האופציות ולהאיץ את הבשלתם של כתבי אופציה שהוקצו למר מוסלר כתגמול הוני בשנים 2019 ו-2020 וטרם הבשילו עד למועד פרישתו, והם יהיו ניתנים למימוש על ידו עד תום תקופת המימוש.

נכון ליום 31 בינואר 2022 מומשו על ידי מר מוסלר מלוא כתבי האופציה הכלולים במנת האופציות 2019. מנת האופציות 2020 ניתנת למימוש עד 15 באפריל 2023.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(3) גמול דירקטורים

בהתאם למדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה (כפי אישורה לאחרונה על ידי האסיפה הכללית ביום 15 בדצמבר 2020 (להלן: "מדיניות התגמול"), זכאים הדירקטורים בחברה לגמול כדלקמן:

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

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

ב. תגמול הוני

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי 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 הנקוב בתקנות הגמול, והכל בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול. דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2020, הינה דרגה ה'. דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2021, הינה דרגה ה'.

נכון ליום פרסום דו"ח זה גובה הגמול השנתי המרבי בהתחשב בדרגת החברה הינו 111,782 ש"ח וגמול ההשתתפות בישיבה הינו כ- 3,363 ש"ח (סכומים אלה מתעדכנים מעת לעת בהתאם למנגנון העדכון המדדי הקיים בתקנות הגמול). סך התשלומים שקיבלו הדירקטורים הזכאים בשנת 2021, הסתכם בסך של כ-1,029 אלפי ש"ח (ראה באור 25א).

תגמול הוני

בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול כפי שפורטו בסעיף ג (3) ב' לעיל, ובהתאם לסמכות הנתונה לאורגנים המוסמכים של החברה על פי מדיניות התגמול לאשר הענקת תגמול הוני לדירקטורים הזכאים בדרך של הענקה שנתית של אופציות, הוענקו לדירקטורים הזכאים בשנים 2019-2022 כתבי אופציה על פי תנאי תכנית מסגרת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה שאמצה החברה בנובמבר 2013 כפי שתוקנה מעת לעת, בהתאמה לעדכונים שבוצעו במדיניות התגמול של החברה (להלן: "תכנית המסגרת") כמפורט להלן:

מועד ההחלטת דירקטוריון	הדירקטורים הניצעים (דירקטורים זכאים המכהנים במועד קבלת החלטת ההענקה)	מספר מקבלים	סך כמות כתבי אופציה שהוענקה (מגלמת שווי 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל (ללא גמול השתתפות)	מחיר המימוש לכתב אופציה במועד ההקצאה בש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות)	עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות" בש"ח
החלטת דירקטוריון מיום 10 במרץ, 2019	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ויעל אנדורן	6	151,374	21.63	330,000
החלטת דירקטוריון מיום 8 במרץ, 2020	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ויעל אנדורן	6	128,979	26.13	335,346
החלטת דירקטוריון מיום 7 במרץ, 2021	ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ויעל אנדורן	6	108,738	18.18	335,885
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

- בעקבות סיום כהונתם של 3 דירקטורים ביום 17.8.2021 (ה"ה אמיר עמר, איל גבאי ויחיאל גוטמן) ובהתאם לתנאי מדיניות התגמול, תואץ הבשלתם של כתבי האופציה שהוקצו להם בשנים 2020 ו-2021 וטרם הבשילו במועד סיום כהונתם, והם יהיו זכאים לממש אותם עד תום שנה ממועד סיום כהונתם, קרי עד 17.8.2022.
- כתבי האופציה הוענקו בתנאים המפורטים לעיל ובכפוף לתנאי תכנית המסגרת.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי 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 ואישורי ועדת התגמול וועדת הביקורת), את הצטרפות החברה להסדר ביטוחי חדש לביטוח דירקטורים ונושאי משרה שאומץ בקבוצת אלוני חץ (אשר החליף הסדר ביטוחי קודם שאומץ בקבוצה לתקופה מה- 1 ביולי 2013 ועד 30 ביוני 2018). ההסדר הביטוחי החדש, 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 וכקודמו, הינו הסדר מטריה, באמצעות פוליסת מטריית ביטוח נושאי משרה שתירכש על ידי אלוני חץ מידי שנה, הנותן כיסוי ביטוחי לדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה, באלוני חץ 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 (להלן: "הפוליסה הנוספת").
- ה. הפוליסות תבטחנה את אחריות נושאי המשרה בחברה, נושאי משרה בחברות בנות של החברה, נושאי משרה של החברה המכהנים כדירקטורים מטעם החברה בחברות בנות ובחברות שלחברה החזקה בהן שאינה בעלות או שליטה מלאות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

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

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

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

עדכון תנאי הסדר המסגרת

על רקע השינויים המשמעותיים שחלו בשנים האחרונות בשוק ביטוח נושאי המשרה והדירקטורים הגלובלי, המתבטאים בעלייה מהותית של פרמיות הביטוח, בהרחבת ההשתתפות העצמית בפוליסות, בצמצום היקף הכיסוי בפוליסות ובקיטון מספר המבטחים הבינלאומיים בתחום והמשפיעים על יכולתן של חברות לשמר את היקף הכיסוי הביטוחי לנושאי המשרה והדירקטורים, החליטה האסיפה הכללית של החברה בישיבתה מיום 15 בדצמבר, 2020 (לאחר שנתקבלו אישור והמלצת דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9 באוגוסט, 2020 ואישור ועדת התגמול בישיבתה מיום 2 באוגוסט, 2020) לאשר כדלקמן:

- א. לאשר לחברה לשלם עבור חלקה בפרמיה לרכישת ביטוח מטריה לדירקטורים ונושאי משרה בקבוצת אלוני חץ (לרבות עם אלוני חץ ואנרג'יקס), לתקופה המתחילה ביום 15 ביולי 2020 ומסתיימת ביום 14 ביולי 2021, מתוך סך כולל של 298,798 דולר (להלן: "הפרמיה החדשה").
- ב. לאשר כי בכפוף לכך שהפרמיה לפוליסות ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה שתרכשנה בשנים הבאות ע"י קבוצת אלוני חץ במסגרת פוליסת ביטוח המטריה לקבוצה (הן הפוליסה הקבוצתית והן הפוליסה הנוספת, כהגדרתן לעיל) תיקבע במסגרת משא ומתן בין הקבוצה לחברות הביטוח ומבטחי המשנה (שאינם צדדים קשורים), ושעלותה לא תהיה מהותית לחברה אותה עת, התקורות לעניין גובה הפרמיה שנקבעו בהחלטת אסיפת מאי 2018 לא תחולנה ביחס לפוליסות ביטוח אלה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - עסקאות ויתרות עם בעלי 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 (בישיבותיהן שהתקיימו ב-2 וב-9 באוגוסט, 2020, בהתאמה), כי תשלום הפרמיה החדשה וכן כל פרמיה שתשולם בעתיד לצורך רכישת פוליסה מכוח עסקת המסגרת על פי 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 שחלק החברה בגינה הוגשה התביעה או ההודעה יגדל בהתאם.

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

כתב שיפוי

ביום 2 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית (לאחר שנתקבלו אישור הדירקטוריון בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 ואישור ועדת התגמול בישיבתה מיום 5 במרץ, 2018) אימוץ כתב שיפוי חדש אשר יחליף את כתב השיפוי שהיה נוהג בחברה עד אותה עת ויהיה כתב השיפוי הנוהג בחברה החל מיום 2 במאי, 2018. כתב השיפוי החדש יוענק 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 שיכהנו בחברה בעתיד, שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה ו/או יהיו בעלי שליטה בחברה מעת לעת (ולרבות למור 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 היום לנושאי המשרה המכהנים בחברה עובר למועד החלטה זו.

כתבי השיפוי החדשים מותאמים לשינויים שחלו בחקיקה ובמיוחד לתיקונים בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 וכוללים גם הרחבות של רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי. כתבי השיפוי החדשים החליפו את כתבי השיפוי שהיו הקיימים עובר למועד ההחלטה, למעט ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ולא כהנו עוד במועד אישור הענקת כתבי השיפוי החדשים. בהתאם לכתב השיפוי החדש (בדומה לכתב השיפוי הקיים), סכום השיפוי המירבי לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

כתב פטור

עוד אישרה האסיפה הכללית בישיבתה הנ"ל מיום 2 במאי, 2018 (לאחר שנתקבלו אישור הדירקטוריון בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 ואישור ועדת התגמול בישיבתה מיום 5 במרץ, 2018), כדלקמן:

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

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

(5) עסקאות זניחות:

דירקטוריון החברה קבע כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37א (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"א – 1970 ולעניין תקנה 41(א) (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

1. העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה.
2. העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, ההתקשרות הינה בתנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.
3. תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסק במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח או הפסד אינו עולה על הסך של 0.125% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים שפורסמו ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת למועד בו מדווחת העסקה או על 0.5% מהרווח או ההפסד הממוצע של החברה בערכים מוחלטים בשלושת השנים הקלנדריות האחרונות שקדמו למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה; הנמוך מבין השניים, בין אם בהתקשרות אחת או סדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה.
- לעניין זה במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.
4. העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

במהלך שנת 2021 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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

10% מהתקבולים שמקבלת אנרג'יקס בפועל מחברת החשמל/ספק השירות החיוני בגין ייצור חשמל במערכת הרלבנטית.

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(5) עסקאות זניחות (המשך)

2. **התקשרות עם אנרג'יקס בהסכם למכירת/רכישת חשמל (וירטואלי)** – בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם עם אנרג'יקס לפיו החל מיום 1 בספטמבר 2021 תמכור/תספק אנרג'יקס חשמל וירטואלי לקניון אורות באור עקיבא. מכירת החשמל נעשית בהתאם לתנאי רישיון המספק של אנרג'יקס, באופן וירטואלי (בהתבסס על תשתיות של חברת החשמל לישראל כמנהל המערכת). עובר למועד ההתקשרות עם אנרג'יקס שילמה החברה לחברת החשמל עלות כוללת המבוססת על שני מרכיבים: תעריף רכיב הייצור ותעריף רכיב העלות הקבועה (וביחד: "העלות המקורית"). במסגרת העסקה, מכירת החשמל לחברה על ידי אנרג'יקס תיעשה במחיר המשקף הנחה של 2% מתעריף רכיב הייצור, בתוספת העלות הקבועה. בהתאם למוסכם, ככל שעלות מכירת החשמל לאמות, עבור אנרג'יקס, תעלה על העלות המקורית, מכירת החשמל לאמות תיעשה בעלות המקורית. ההתקשרות הינה ל- 5 שנים כאשר לכל צד הזכות לבטל את ההסכם בהודעה מראש.

3. **הצטרפות לביטוח CRIME של החברה האם** - החברה מבטחת בפוליסת ביטוח CRIME הנרכשת מעת לעת על ידי החברה האם, כאשר הפוליסה משותפת לאלוני חץ, לחברה ולאנרג'יקס. הפרמיה בגין פוליסות ביטוח ה- CRIME משולמת על ידי שלוש החברות, כאשר כל חברה נושאת ב-33.3% מעלות הפרמיה. דירקטוריון החברה אישר (לאחר אישור ועדת הביקורת כי מדובר בעסקה זניחה), את הצטרפות החברה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שנרכשה על ידי אלוני חץ, לשנה נוספת החל מיום 1 ביולי, 2021 ועד ליום 30 ביוני, 2022, 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, 2022.

4. לעניין התקשרות החברה בהסכמים עם אלוני חץ ואנרג'יקס בעניין מנגנון ההשתתפות בפרמיה של פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי משרה ראה האמור בבאור זה לעיל בסעיף ג' (4).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(5) עסקאות זניחות (המשך):

5. **התקשרות עם חב' ווליו ביס חיתום וניהול הנפקות בע"מ** (חברה אשר למיטב ידיעת החברה בין המחזיקים בחברת האם שלה נמנים, ביו היתר, יו"ר דירקטוריון החברה מר נתן חץ ורעייתו (כ-19.95%)) לצורך קבלת שירותי ייעוץ, ניהול והפצה בהנפקה - במסגרת גיוסי חוב והון מהציבור מכח דוחות הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 בפברואר 2021 וביום 19 בספטמבר 2021, בהתאמה, מכח הצעה פרטית לא מהותית של אגרות חוב מיום 19 באוקטובר 2021 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ביום 4 בינואר 2022 מכח הצעה פרטית מהותית שאינה חריגה של מניות החברה, 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 (ברק קפיטל חיתום בע"מ ורוסארי שרותי חיתום (א.ש.) בע"מ) ובתנאים זהים לשאר המפיצים, לעניין עמלת ההפצה.

6. **התקשרות עם משרד עורכי הדין עמר, רייטר ז'אן שוכטוביץ ושות'** (אשר בראשו עומד עו"ד אמיר עמר אשר כיהן כדירקטור בחברה עד 17.8.2021), לצורך מתן שירותים משפטיים לחברה - ההתקשרות הינה בעקבות מיזוג בין המשרד הנ"ל לבין משרד עוה"ד יגאל דורון ושות' אשר סיפק שירותים משפטיים לחברה עד למועד המיזוג והינה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של החברה.

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

בתקופת הדוח החברה היתה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל, לחברה האם (אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) ולאנגריקס (חברה בבעלות החברה האם), (בהסכמי שכירות נפרדים) משרדים בשטח של כ-772 מ"ר (לאלוני חץ) וכ-1,056 מ"ר לאנגריקס, בקומה ה-40 של "מגדל אמות אטריום" ברמת גן ("הבניין") וכן מקומות חניה בחניון הבניין. השכירות הינה בתנאי השכירות המקובלים בחברה ביחס לשוכרים בבניין ולאחר תקופה של 5 שנים מומשה אופציה הנתונה לאלוני חץ ולאנגריקס להאריך התקופה ב-5 שנים נוספות.

אישור הדירקטוריון להתקשרויות הנ"ל ניתן ביום 13 באוגוסט, 2015 וביום 10 במאי, 2020 לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרויות בהסכמי השכירות כאמור כעסקה שאינה בגדר "עסקה חריגה" כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט 1999. ההתקשרות אושרה על פי הדין גם באורגנים המוסמכים של אלוני חץ ואנגריקס.

ההכנסות השנתיות של החברה בגין הסכמי השכירות הנ"ל מסתכמות לכ- 1,546 אלפי ש"ח מהחברה האם וכ- 1,846 אלפי ש"ח מאנגריקס.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

לצורך מדידת שוויים 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 2021 ו- 2020 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

רמה 3		
אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה	נכסים להשכחה	נדל"ן בהקמה
6,427,051	-	1,834,726
4,184,671	-	400,660
2,615,158	-	9,538
703,769	-	-
205,829	-	128,124
14,136,478	-	2,373,050

ליום 31 בדצמבר 2021
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

משרדים
פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים

אחרות

סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 3		
אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה	נכסים להשכחה	נדל"ן בהקמה
6,181,730	-	1,061,200
2,577,256	-	68,805
2,535,251	-	9,739
685,466	-	-
205,306	67,160	9,900
12,185,009	67,160	1,149,644

ליום 31 בדצמבר 2020
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

משרדים
פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים

אחרות

סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 2	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(131,916)	18,663

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

נכס (התחייבות) בגין מכשירים פיננסיים
נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים
(ראה באור 14)

רמה 1	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	50,160

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ראה באור 5)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3

1. תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הוגן

נדל"ן בישראל

משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה	אחרות	נכסים להשבחה	נדל"ן בהקמה	סה"כ
אלפי ש"ח							
6,420,446	2,628,641	690,583	2,346,582	206,370	67,150	550,354	12,910,126
2,273	-	-	-	-	-	232,352	234,625
-	-	-	187,537	-	-	(187,537)	-
(207,099)	-	-	-	-	-	207,099	-
-	6,754	(6,754)	-	-	-	-	-
31,489	6,402	133	21,057	(2)	10	341,612	400,702
(65,379)	(106,546)	1,503	22,079	(1,062)	-	5,765	(143,640)
6,181,730	2,535,251	685,466	2,577,256	205,306	67,160	1,149,644	13,401,813
21,738	-	-	1,364,156	-	-	656,049	2,041,944
(8,550)	-	-	-	-	-	-	(8,550)
(47,167)	-	-	(80,970)	-	(115,500)	243,637	-
80,329	7,393	(2,390)	55,738	818	18	189,776	331,680
198,971	72,514	20,693	268,491	(295)	48,322	133,944	742,641
6,427,051	2,615,158	703,769	4,184,671	205,829	-	2,373,050	16,509,528

יתרה ליום 1 בינואר 2020

תוספות הנובעות מרכישות

העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה

העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה

מיונים

השקעות ואחר

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

תוספות הנובעות מרכישות

העברה מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע, נטו

העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה

השקעות ואחר

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

2. פירוט של הרווחים הוכרו ברווח או הפסד

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

רמה 3	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(143,640)	742,641

רווחים (הפסדים) מנדל"ן להשקעה מנכסים שטרם מומשו

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - שווי הוגן (המשך)

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

3. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן נכון ל-31.12.2021:

שטח (מ"ר)	טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021	השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל
358,374	87 5.75%-7.00% 96.2%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	6,427,051	משרדים
493,811	39 5.00%-7.25% 99.9%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	4,184,671	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
125,986	115 6.25%-7.00% 96.6%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,615,158	מרכזים מסחריים
35,038	103 6.25%-6.75% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	703,769	סופרמרקטים
20,988	57 6.25%-7.00% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	205,829	אחרות
-	-	-	השוואה	-	נכסים להשבחה
-	-	-	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,373,050	נדל"ן בהקמה וזכויות במקרקעין

תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן נכון ל-31.12.2020:

שטח (מ"ר)	טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021	השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל
358,867	84 6.10%-7.25% 94.9%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	6,181,730	משרדים
380,811	39 6.50%-7.75% 99.7%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,577,256	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
125,986	118 6.25%-7.00% 97.2%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,535,251	מרכזים מסחריים
35,038	101 6.25%-6.75% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	685,466	סופרמרקטים
20,988	60 6.25%-7.00% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	205,306	אחרות
-	-	-	השוואה	67,160	נכסים להשבחה
-	-	-	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	1,149,644	נדל"ן בהקמה וזכויות במקרקעין

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - שווי הוגן (המשך)

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

4. ניתוחי רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן
ראה באור 9 ז'.

5. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן
הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו ההנהלה הבכירה של החברה. הנהלת החברה מדווחת לוועדה 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 (מהוון) כגון: שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF).

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

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

באור 27 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

(1) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף - (מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה ויתרות חייבים לזמן ארוך היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(2) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות - (אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(3) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות - השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב סדרות ב'-ח') באותו מועד.

היתרה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2021 ו- 2020 נקבעה על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים מהווים בריבית המשקפת להערכת ההנהלה את השינוי במרווחי האשראי שהתרחשו בתקופה ורמת הסיכון הגלומה בהם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, היתרה של הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה מהווה קירוב לשווי ההוגן.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	499,978	499,978
6,794,591	6,509,551	8,162,767	7,374,086
6,794,591	6,509,551	8,662,745	7,874,064

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 2021		
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד
426,398	426,398	-
50,190	44,803	5,387
126,883	20,304	106,579
603,471	491,505	111,966
796,749	165,613	631,136
131,916	-	131,916
7,287,581	321,760	6,965,821
8,216,246	487,373	7,728,873

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 2020		
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד
601,764	601,764	-
50,160	50,160	-
76,225	52,299	23,925
18,663	-	18,663
119,319	-	119,319
866,131	704,223	161,907
871,152	257,026	614,126
5,998,148	253,050	5,745,098
6,869,300	510,076	6,359,224

נכסים שוטפים:
מזומנים ושווי מזומנים
השקעה בני"ע הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
נכסים לא שוטפים:
נכסים אחרים בשווי הוגן
הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

התחייבויות שוטפות:
התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
התחייבויות שאינן שוטפות:
התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

ניהול סיכונים הון

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

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

ראה באור 15 ג' בנוגע למסגרות אשראי של החברה.

עיקרי המדיניות חשבונאית

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

יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים פיננסיים
		מזומנים ושווי מזומנים
601,764	426,398	השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
50,160	-	לקוחות, פקדונות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
76,225	50,190	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - מכשירים מגדרים
18,663	-	הלוואות לחברות המוצגות בשווי מאזני
119,319	126,883	
866,131	603,471	
		התחייבויות פיננסיות
		התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
6,869,300	8,084,330	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד - מכשירים מגדרים
-	131,916	
6,869,300	8,216,246	

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 בממדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

א. סיכון אשראי:

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. מזומנים ושווי מזומנים מוחזקים בפקדונות קצרי מועד, אשר להערכת הנהלת החברה, הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה. לקבוצה מדיניות המבטיחה כי ההכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם לקוחות להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים. בחלק מהמקרים מתקבלים דמי השכירות מראש.

ב. סיכון ריבית:

• סיכון תזרימי מזומנים

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינם מלווים בשינוי מקביל בשווי ההון של המכשירים הפיננסיים. נכון לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה. להשפעת ניתוח רגישות בשיעור הריבית על שווי ההון של ההתחייבויות הפיננסיות, ראה באור 27 ב'.

• גידור שווי הון

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

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

הטבלה שלהלן מפרטת את החוזים להחלפת שיעורי ריבית שיועדו כמכשירים מגדרים הקיימים לתום תקופת הדיווח:

הערך בספרים של				החווה תשלום ריבית משתנה קבלת ריבית קבועה	
המכשירים המגדרים		שער ריבית ממוצע		על פי חווה	
נכסים \ (התחייבויות)		סכום קרן נקוב		ליום 31 בדצמבר	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2020	2021	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		%	
18,663	(131,916)	1,659,000	1,571,500	1.025%-2.49%	עסקאות גידור

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- 1,230 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, 1,180 מיליון ש"ח מסגרות שאינן מנוצלות.

כאמור בבאור 19ה', לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד על בסיס רבעוני. בטרם מחליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד הרבעוני בוחנת החברה את יכולת הפירעון של התחייבויותיה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות (המשך):

הטבלה להלן מציגה את התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 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 2021:

שיעור ריבית (*)	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מכל
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	0.60	3,000	3,000	3,000	3,000	511,233
אגרות חוב בריבית קבועה צמודות מדד	2.13	687,513	685,323	668,925	776,587	760,536
		690,513	688,323	671,927	779,585	763,536
						4,967,520

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2020:

שיעור ריבית (*)	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מכל
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	2.54	679,930	664,833	660,409	644,337	752,292
		679,930	664,833	660,409	644,337	752,292
						4,025,698

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 29 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

תזרים מזומנים					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	שינויי שווי הוגן אלפי ש"ח	שינויים אחרים אלפי ש"ח	מפעילויות מימון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2021	
5,028	-	-	(96,509)	101,537	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
7,242,171	(150,579)	94,689	769,846	6,528,214	אחרים
499,978	-	978	499,000	-	אגרות חוב
92,228	-	49,179	(200)	43,249	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7,839,405	(150,579)	144,846	1,172,137	6,673,000	התחייבויות בגין חכירה

תזרים מזומנים					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	שינויי שווי הוגן אלפי ש"ח	שינויים אחרים אלפי ש"ח	מפעילויות מימון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2020	
101,537	-	-	(163,954)	265,491	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
6,528,214	31,580	(52,553)	1,277,643	5,271,544	אחרים
-	-	-	(242,613)	242,613	אגרות חוב
43,249	-	3,827	(200)	39,622	הלוואות מתאגידים בנקאיים
6,673,000	31,580	(48,726)	870,876	5,819,270	התחייבויות בגין חכירה

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 30 - רשימת חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר 2021		
הצבעה ומינוי	שיעור	
דירקטורים	ההחזקה	
%	%	
100	100	חברות מאוחדות
100	100	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
100	100	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
100	100	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
100	100	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
90	90	אילות השקעות בנכסים בע"מ
100	100	נס-פן בע"מ
100	100	מרכז הקריה (אשדוד) 1995 בע"מ
100	100	חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ
100	100	ניהול קניון הנשיא אור עקיבא (שותפות מוגבלת)
100	100	אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ
100	100	אמות אטריום ניהול בע"מ
100	100	אמות פלטינוס ניהול בע"מ
100	100	אמות קמפוס חולון ניהול בע"מ
100	100	אמות הר חוצבים, ניהול בע"מ
100	100	אמות בית דגן, ניהול בע"מ
100	100	אמות מבשרת, ניהול בע"מ
100	100	אמות הברזל 30, ניהול בע"מ
100	100	אמות מכבי נתניה, ניהול בע"מ
100	100	אמות קריית המדע, חברת ניהול בע"מ
100	100	אמות פארק רחובות, ניהול בע"מ
100	100	אמות היצירה ניהול בע"מ
100	100	אמות חיפה, ניהול בע"מ
50	50	פעילויות משותפות
50	50	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
50	50	אמות-כלל עסקה משותפת
50	50	אשטרום נכסים בע"מ - אמות השקעות בע"מ (עסקה משותפת)
50	50	שותפות - אילות הירקון
50	50	חניון מגדל המאה בע"מ
50	50	המרכזית ירושלים - עסקה משותפת להשכרה
50	50	אמות השקעות וגבריאלים חוצות כרמיאל
50	50	מרכזים 2001
50	50	עסקה משותפת אלייד אמות שער הכניסה לירושלים
50	50	עסקה משותפת אלייד אמות הלח"י בני ברק
50	50	עסקאות משותפות
50	50	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
50	49	חוצות אלונים בע"מ
50	50	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ
50	50	רוני דו השקעות בע"מ
50	49	זיואל השקעות בע"מ
50	50	אמות שאול בע"מ (*)
50	50	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
50	50	מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ

(*) חלק מהמניות מוחזקות בנאמנות עבור החברה.



אמות
אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 בדצמבר 2021

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום השקעות בנדל"ן סביב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל, המחזיקה בה כ- 56%.

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2021**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
187	דוח רואה חשבון המבקר
188	דוחות על המצב הכספי
189	דוחות על הרווח או הפסד
190	דוחות על הרווח הכולל
191-192	דוחות על תזרימי המזומנים
193-198	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'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של
אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן
הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא
לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של
כ-1,865,927 אלפי ש"ח וכ-1,627,391 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2021 ו-2020, בהתאמה, ואשר רווח מחברות
מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-288,708 אלפי ש"ח, כ-106,457 אלפי ש"ח וכ-316,865 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו
בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, 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
שיושמו 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'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 7 במרץ 2022.

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

משרד נצרת
מרכז אבן עזר 9
נצרת, 16100

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

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

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

משרד חיפה
מנעלה תשחורו 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

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

משרד ירושלים
קרית התדע 3
מנזל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ד. 45396

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף	
			רכוש שוטף
572,004	383,369	2	מזומנים ושווי מזומנים
50,160	-		השקעה בני"ע הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
18,568	9,595		לקוחות
51,554	59,872		חייבים ויתרות חובה
692,286	452,836		סך-הכל רכוש שוטף
			רכוש בלתי שוטף
7,826,189	9,485,596		נדל"ן להשקעה
933,141	2,026,680		נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
8,759,330	11,512,276		
2,257,023	2,284,372		הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
2,375,007	2,722,947	4	השקעה בחברות מוחזקות
46,979	20,570		יתרות חובה לזמן ארוך
35,750	44,374		רכוש קבוע, נטו
13,474,089	16,584,539		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
14,166,375	17,037,375		סך-הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
631,600	552,900	3	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
7,155	8,295		ספקים ונותני שירותים
46,848	196,507		התחייבויות מס שוטפות, נטו
180,394	172,540		זכאים ויתרות זכות
57,305	101,874		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
923,302	1,032,116		סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
5,998,148	6,694,298	3	אגרות חוב
-	499,978	3	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483		הפרשות
5,140	6,344		השקעות בחברות מוחזקות
55,266	236,927		אחרות
851,943	950,641	5	מיסים נדחים, נטו
6,926,980	8,404,671		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
6,316,093	7,600,588		הון
14,166,375	17,037,375		סך-הכל התחייבויות והון

7 במרץ, 2022			
תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	שמעון אבדורהם מנהל כללי	יהודית זינגר משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
451,085	455,915	493,948		הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
23,875	23,350	28,174		עלות השכרת הנכסים והפעלתם
427,210	432,565	465,774		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
674,077	(74,712)	555,389		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
*(60,540)	*(12,417)	(120,538)		התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה
1,040,747	345,436	900,625		
33,069	37,629	40,483		הוצאות הנהלה וכלליות
2,000	2,000	2,000		תרומות
(1,458)	(308)	(1,264)		הכנסות אחרות, נטו
1,007,136	306,115	859,406		רווח מפעולות רגילות
39,266	36,479	208,589		הכנסות מימון (ראה באור 5(3))
(23,801)	-	-		הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם
(155,609)	(116,491)	(253,264)		הוצאות מימון
866,992	226,103	814,731		רווח מפעולות לאחר מימון
403,097	126,069	324,253	4	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,270,089	352,172	1,138,984		רווח לפני מיסים על ההכנסה
199,664	62,715	206,795	5	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,070,425	289,457	932,189		רווח נקי לתקופה

* מויין מיתרת התאמת שווי נדל"ן להשקעה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,070,425	289,457	932,189
(37)	-	-
<u>1,070,388</u>	<u>289,457</u>	<u>932,189</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		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,070,425	289,457	932,189
(839,720)	(166)	(428,566)
230,705	289,291	503,623
(788,274)	(638,835)	(2,249,933)
(345,550)	152,375	35,741
-	-	(41,768)
-	(49,908)	50,547
(2,398)	(2,284)	(2,234)
(1,136,222)	(538,652)	(2,207,647)
(446,468)	(499,154)	(419,053)
576,535	397,404	714,813
1,003,480	1,804,876	1,304,931
59,146	17,800	47,289
-	-	1,029,000
(38,349)	(242,613)	(530,000)
(408,588)	(527,233)	(535,085)
(82,196)	(163,916)	(96,506)
663,560	787,164	1,515,389
(241,957)	537,803	(188,635)
276,158	34,201	572,004
34,201	572,004	383,369

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

גביית (מתן) הלוואות חברות מוחזקות, נטו

השקעה בחברה אשר מוצגת בשווי מאזני

השקעה בני"ע הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(674,077)	74,712	(555,389)
60,540	12,417	120,538
(403,097)	(126,069)	(324,253)
2,500	34,850	5,250
(34,344)	(47,957)	36,505
869	-	-
6,101	7,288	5,043
193,478	35,042	191,797
474	5,557	8,493
(847,556)	(4,160)	(512,016)
(1,135)	(6,761)	8,973
(1,075)	2,723	4,419
(11,194)	1,073	7,537
(4,220)	(1,630)	(1,261)
463	(396)	(490)
24,997	8,985	64,272
7,836	3,994	83,450
(839,720)	(166)	(428,566)
69,542	9,334	52,534
731	-	4,214
-	-	1,750
183,663	198,306	158,203
34,435	49,081	153,216
5,807	2,832	-
3,448	-	19,219
2,500	34,850	5,250

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
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו ומסים שנים קודמות
אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

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

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה (*)
ריבית שהתקבלה (ראה באור 5(3))
מיסים ששולמו
מיסים שנתקבלו
דיבידנד שנתקבל

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

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

1. כללי:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות.

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
2020	2021	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2021
		%
120,463	27,917	
451,541	355,452	0.01-0.08
572,004	383,369	

מטבע ישראלי :

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים :

(1) ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה

ליום 31 בדצמבר			
2020		2021	
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
572,004	-	383,369	-
50,160	-	-	-
54,247	5,262	40,082	5,387
3,072	18,663	3,572	-
1,039,165	1,217,857	102,611	2,181,761
1,718,648	1,241,783	529,634	2,187,148
245,461	614,123	187,168	631,136
294,475	5,745,098	318,878	6,965,821
-	-	-	131,916
539,936	6,359,221	506,046	7,728,873

נכסים שוטפים :

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

נכסים שאינם שוטפים :

יתרות חובה לזמן ארוך
אגרות חוב, שטרי הון והלוואות שניתנו

התחייבויות שוטפות :

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות :

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
התחייבויות אחרות בשווי הוגן

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים: המשך

(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכונים מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות 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- 1,230 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, כ- 1,180 מיליון ש"ח מסגרות שאינן מנוצלות. כאמור בראש 19' בדוחות המאוחדים, לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד על בסיס רבעוני. בטרם מחליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד הרבעוני בוחנת החברה את יכולת הפירעון של התחייבויותיה.

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים 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					
2021						
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	0.60	3,000	3,000	3,000	3,000	511,233
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	2.13	687,513	685,323	668,925	776,587	760,536
		690,513	688,323	671,925	779,587	763,536
2020						
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	2.54	679,930	664,833	660,409	644,337	752,292
		679,930	664,833	660,409	644,337	752,292

4. פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות:

לצורך מידע בדבר השקעות בחברות מוחזקות ראה בראש 10 בדוחות הכספיים המאוחדים.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. מסים על ההכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

2020			2021			תנועה בשנת
יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	
31 בדצמבר	ברווך	1 בינואר	31 בדצמבר	ברווך	1 בינואר	
2020	כולל אחר	2020	2021	כולל אחר	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
866,304	28,556	837,748	1,007,998	141,694	866,304	נדלין להשקעה
(12,591)	6,900	(19,491)	(55,125)	(42,534)	(12,591)	בגין הפסדי מס מועברים
(1,770)	(414)	(1,356)	(2,232)	(462)	(1,770)	הפרשות לזכויות עובדים
<u>851,943</u>	<u>35,042</u>	<u>816,901</u>	<u>950,641</u>	<u>98,698</u>	<u>851,943</u>	

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>851,943</u>	<u>950,641</u>

בהתחייבויות שאינן שוטפות

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

הרכב הסעיף:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,727	27,781	14,998
(499)	-	-
193,478	35,042	131,950
(1,042)	(108)	59,847
<u>199,664</u>	<u>62,715</u>	<u>206,795</u>

מיסים שוטפים

הכנסות מס שבח בגין מכירת נכסים

מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו והיפוכם

מיסים בגין שנים קודמות, נטו

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>46,848</u>	<u>196,507</u>

התחייבויות מיסים שוטפים

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. 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 6(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%.

6. מידע נוסף

(1) אגרות חוב שהונפקו לחברה על ידי חברות בנות

בדצמבר 2011, הגיעה החברה עם חברות הבנות שלה להסדר מימון חדש בקשר לאגרות החוב. כחלק מההסדר נפרעו בינואר 2012 כל ההלוואות ואגרות החוב והונפקו אגרות חוב חדשות המתחדשות מדי שנה. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונשאו ריבית צמודת מדד בשיעור של 2.5% (אשר לא תפחת מריבית 3%). החל מינואר 2021 שונו תנאי אגרות החוב ויישאו ריבית צמודת מדד בשיעור של 1% (אשר לא תפחת מריבית 3%).

במהלך 2014 הונפקו לחברה שטרי הון על ידי החברות הבנות בקשר עם יתרת אגרות החוב שהועמדו בינואר 2012. תנאי שטרי ההון באים חלף תנאי הסכם אגרות החוב בין הצדדים מיום 31 בדצמבר 2013. שטרי ההון אינם נושאים ריבית, אינם צמודים למדד ואינם עומדים לפירעון לפני ינואר 2020. בהתאם לתוספת להסכם משנת 2019, נפרעו חלק משטרי ההון. החל מינואר 2021 הומרו כל שטרי ההון לאגרות חוב צמודות מדד בשיעור של 1% (אשר לא תפחת מריבית 3%) המתחדשות מדי שנה.

(2) דמי ניהול

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

(3) הסכם ניהול עם החברה האם

בנוגע להסכם הניהול עם החברה האם, ראו באור 25(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(4) פירעון מוקדם ביוזמת החברה של הלוואה בנקאית

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

(5) הסכם הלוואה עם מוסד בנקאי

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

6. מידע נוסף (המשך)

(6) הנפקת הון

בנוגע להנפקת הון של החברה בחודש ספטמבר 2021 ובנוגע להנפקת הון של החברה בחודש ינואר 2022, לאחר תאריך המאזן, ראו באור ד'19 לדוחות הכספיים המאוחדים.

(7) הנפקת אגרות חוב

בנוגע להנפקת אגרות חוב של החברה, ראו באור ז'14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(8) 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 ד'9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.



אמות
אמות השקעות בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

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

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2021

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, 2021
תאריך הדוח:	7 מרץ, 2022
תקופת הדוח:	השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

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 2021

מצ"ב במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

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

התמורה שקיבלה החברה בגין הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה ח') ושל אגרות חוב (סדרה ז'), בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, בפברואר 2021, על פי דוח הצעת מדף מיום 16 בפברואר 2021; בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הרחבת סדרה נסחרת על פי דוח הצעה פרטית מיום 19 באוקטובר 2021; ובגין הנפקת מניות ואופציות הניתנות למימוש למניות בספטמבר 2021 על פי דוח הצעת מדף מיום 19 בספטמבר 2021, 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 31.12.21 אלפי ש"ח	שווי מאזני ליום 31.12.21 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	(442)	² 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	78,644	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	100,104	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	1	100,000 רג'	1	96,111	⁴ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	261,840	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	525,234	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	117,663	³ 100%	100%
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	142,775	³ 100%	100%

100%	³ 100%	450,749	1	1,000,000 רג'	0.1	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
100%	³ 100%	92,837	1	1,000,000 רג'	1	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
100%	100%	516,113	1	200 רג'	1	נס-פן בע"מ
50%	50%	27,776	-	4 הנהלה 7,281 רג'	1 1	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
100%	100%	(1,798)	200	2,000 רג'	1	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
50%	50%	(3,795)	-	1 הנהלה 1 רג'	1 1	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
50%	⁶ 50%	24,970	-	4 הנהלה 490 רג'	1	חוצות אלונים בע"מ
50%	50%	62,354	1,000	1,000 רג'	1	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ
50%	⁷ 50%	36,545	100	100 רג'	1	אמות שאול בע"מ
50%	50%	68,777		50 רג'	1	רוני דו השקעות בע"מ
49%	49%	70,244		1,470 רג'	1	זיואל השקעות בע"מ
⁸ 100%	⁸ 100%	-		200 רג'	1	חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ
50%	50%	8,437		6 יסוד 7,500 רג'	0.0001 0.0001	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
50%	50%	-		50 רג'	1	חניון מגדל המאה בע"מ
50%	50%	30,696				מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ
100%	100%	(510)				אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ

¹ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

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

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

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

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

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

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

שם החברה לה ניתנה הלוואה	תנאי הצמדה	ריבית %	יתרת ההלוואה ליום 31.12.21 אלפי ש"ח
חוצות אלונים בע"מ	ללא צמדה	2.45	10,123
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	71,000
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	48,000
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	125,500
אילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	833,000
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	355,000
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	89,000
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	334,500
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	24,000
אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה	4	24,860
אמות שאול בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	-	18,849
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.62	104,190
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה	0	2,389
נס-פן בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	1	191,000
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.62	2,955
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.62	22,605
מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ	ללא הצמדה	-	9,256

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

- ביום 15 ביוני 2022 השלימה החברה רכישת 50% מחברה מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ ("החברה") ונכון למועד פרסום הדוח התקופתי מחזיקה הקבוצה ב- 50% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

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	854	689	-	672	248
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(32)	(32)	-	-	17
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	15,302	11,613	-	214	17,330
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	11,705	9,370	-	475	1,767
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	(17,755)	(13,147)	-	1,174	22,734
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	32,301	28,875	-	2,719	43,001
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	114,841	89,185	-	1,481	(487)
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	4,046	5,066	-	384	29,810
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	15,105	12,088	-	94	16,096
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	151,249	117,805	-	821	48,987
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	1,729	1,527	-	368	7,617
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	2,060	1,586	2,000	281	-
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	(665)	(665)	-	515	-
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	8,342	6,657	5,000	907	5,318
אמות שאול בע"מ	(56)	(56)	-	-	971
חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ	-	-	-	-	-
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	-	-	-	-	161
זיואל השקעות בע"מ	4,173	3,521	-	235	1,388
רוני דו השקעות בע"מ	5,593	4,418	-	1,043	-
נס פן בע"מ	85,010	66,402	-	2,270	6,949
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	3,712	3,139	-	-	37
מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ	1,288	1,288	-	-	-
אמות ייזום ופיתוח בע"מ	(519)	(519)	-	-	-

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 2021 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ניירות הערך של החברה המפורטים להלן:

- 3,083,779 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. שהונפקו במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- 29,900,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. שהונפקו במסגרת הנפקה לציבור, מיום 19 בספטמבר 2021.
- 7,176,000 כתבי אופציה (סדרה 11) הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ., שהונפקו במסגרת הנפקה לציבור, מיום 19 בספטמבר 2021.

- 1,250,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו לראשונה במסגרת הנפקה לציבור, מיום 16 בפברואר 2021 ובמסגרת הרחבת סדרה בהצעה פרטית לגופים מוסדיים, מיום 19 באוקטובר 2021.
- 2,005,502 כתבי אופציה 03/21 שאינם סחירים שהונפקו לדירקטורים, מנכ"ל, נושאי משרה ועובדים ביום 13 במאי 2021. נכון למועד פרסום דוח זה חולטו 238,027 כתבי אופציה 03/21 בשל פרישת עובדים.
- 46,863 כתבי אופציה 08/21 שאינם סחירים שהונפקו לנושאי משרה ועובדים ביום 22 בספטמבר 2021.
- 11,598,117 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. שהונפקו לגופים מוסדיים במסגרת הצעה פרטית מהותית שאינה חריגה של מניות החברה מיום 4 בינואר 2022.
- 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 2021 (הנתונים בש"ח):

תגמולים בעבור שירותים (בש"ח)					פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	היקף משרה	החזקה בהון החברה (נכון ל-31.12.21)	שכר	דמי ניהול	מענק	סה"כ	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ¹²
מר שמעון אבודרהם	מנכ"ל החברה	מלאה	0.17%	1,825,000	-	1,600,000	3,425,000	701,982
גב' יהודית זינגר	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	מלאה	0.04%	1,470,606	-	809,000	2,279,606	638,104
מר חצב בר-סלע	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מלאה	0.04%	1,020,492	-	276,000	1,296,492	423,716
מר אבי חלפון	כיהן כסמנכ"ל שיווק עד 31.8.2021	-	-	-	1,080,000	120,000	1,200,000	308,848
גב' אסנת הוכמן גרהרד	יועצת משפטית ומזכירת חברה	מלאה		866,511	-	165,000	1,031,511	361,755

21.2 פרטים נוספים על תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה

21.2.1 מנכ"ל החברה

(א) מר שמעון אבודרהם החל לכהן כמנכ"ל החברה ביום 1.9.2020. עד למועד זה כיהן כמנכ"ל חברת הבת, אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, אשר ריכזה את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבניה בחברה. ביום 15 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר שנתקבלו אישורם והמלצתם של ועדת התגמול והדירקטוריון), את תנאי הכהונה והעסקה של מר אבודרהם כמנכ"ל החברה לתקופה שהחל מיום 1.1.2021 ולמשך תקופה של 3 שנים, קרי עד 31.12.2023. לפירוט תנאי הכהונה וההעסקה של מר אבודרהם כמנכ"ל החברה, לרבות תנאי התגמול ההוני, נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג'(2)(א') (א')

בדוחות הכספיים. בנוגע להחלטת דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 7.3.2022 (לאחר המלצת ועדת התגמול בישיבתה מיום 28.2.2022), להקצות למנכ"ל מנה שנתית של 184,990 כתבי אופציה לא סחירים בגין שנת 2022 על פי תנאי תכנית המסגרת, ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 912 אלפי ש"ח, נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (2) (א) לדוחות הכספיים.

21.2.2 נושאי משרה בכירה אחרים

ביום 20 בינואר 2020 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה לתקופה של 3 שנים בתוקף מיום 28 בספטמבר 2019. ביום 15 בדצמבר 2020 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) לעדכן את מדיניות התגמול (מדיניות התגמול לאחר עדכונה כאמור, תיקרא להלן: "מדיניות התגמול"). לפרטים נוספים על מדיניות התגמול נעשית בזה הפניה לדוח המידי לימון האסיפה הכללית הנ"ל כפי שפורסם ביום 9 בדצמבר 2020 (אסמכתא מס' 134139-01-2020) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה). לפרטים על מדיניות התגמול ההוני של החברה ראו באור 19 ו' לדוחות הכספיים וסעיף 21.2.3 להלן.

(א) **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 7.3.2022 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להקצות לגב' זינגר מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2022 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 735 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לגב' זינגר ראו סעיף 21.2.2 להלן.

(ב) **מר חצב בר-סלע**, סמנכ"ל פיתוח עסקי – תנאי העסקתו של מר בר-סלע כמפורט בטבלה לעיל, אושרו לאחרונה ע"י דירקטוריון החברה ביום 14.3.2017 לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, בתוקף מיום 1.1.2017. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל הפיתוח העסקי יהא זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 7.3.2022 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להקצות למר בר-סלע מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2022 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 380 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למר בר-סלע ראו סעיף 21.2.2 להלן.

(ג) **מר עופר בן-צור**, החל לכהן כסמנכ"ל שיווק ביום 1.9.2021 – תנאי העסקתו של מר בן צור, אושרו ע"י דירקטוריון החברה ביום 8.8.2021 לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, בתוקף מיום 1.9.2021. רכיב השכר כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל השיווק יהא זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 7.3.2022 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להקצות למר בן צור מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2022 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 400 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למר בן צור ראו סעיף 21.2.2 להלן.

(ד) **מר אבי חלפון**, כיהן עד יום 31.8.2021 כסמנכ"ל שיווק – על פי הסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו של מר חלפון, היה זכאי מר חלפון לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין. על פי ההסכם היה מר חלפון זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן זכאי לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה, הכל במסגרת מדיניות התגמול.

כאמור, ביום 13 בנובמבר, 2013 אימץ הדירקטוריון תכנית מסגרת אופציות לעובדים, נותני שירותים ונושאי משרה של החברה, בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול של החברה. תכנית המסגרת תוקנה מעת לעת בהתאמה לשינויים שחלו במדיניות התגמול של החברה ואושרו כדין על ידי האורגנים המוסמכים של החברה. מכח תכנית המסגרת הוקצו לנושאי משרה ועובדים בחברה כתבי אופציה לא סחירים במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, הניתנים למימוש כל אחד למניה רגילה אחת של החברה, כפוף להתאמות, כמפורט בטבלה להלן.

תכנית המסגרת כוללת הוראות שונות למקרה של סיום ההתקשרות בין העובד/נושא המשרה/נותן השירותים לחברה והיכולת לממש את יתרת כתבי האופציה שהבשילו ו/או מומשו עד לאותו מועד.

שם התכנית	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-31.12.21	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.21	מועד מימוש
תכנית 2018 כתבי אופציה 03/18	59 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	11.3.18	3,014,218 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	מלוא כתבי האופציה מומשו במלואם.	16.38 ש"ח ¹⁴	100% 12.3.20-30.4.21
תכנית 2019 כתבי אופציה 03/19	65 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	10.3.19	2,653,383 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	1,583,136 כתבי אופציה מומשו במהלך שנת 2021 ועד 26.1.2022.	18.10 ש"ח ¹⁵	100% 11.3.21-30.4.22
תכנית 2020 כתבי אופציה 03/20	70 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	8.3.20	2,464,160 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	-	23.84 ש"ח ¹⁶	100% 9.3.22-30.4.23
תכנית 2021 כתבי אופציה 03/21	75 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 4 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	7.3.20	1,749,352 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	18,123 כתבי אופציה מומשו בינואר 2022.	17.18 ש"ח ¹⁷	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	-	21.66 ש"ח ¹⁸	100% 8.8.23-31.8.24
תכנית 2022 כתבי אופציה 03/22	100 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	7.3.22	1,450,000 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	-	25.95 ש"ח ¹⁹	100% 8.3.24-31.3.25

¹⁴ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2018.

¹⁵ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2019.

¹⁶ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2020.

¹⁷ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2021.

¹⁸ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש אוגוסט 2021.

¹⁹ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2022.

במסגרת תכנית 2018 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
למר אבודרהם 310,881 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח; לגב' זינגר 300,518 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 580 אלפי ש"ח; למר בר סלע 207,254 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 400 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2019 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
למר אבודרהם 298,165 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 650 אלפי ש"ח; לגב' זינגר 275,229 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח; למר בר סלע 183,486 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 400 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2020 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
למר אבודרהם 261,538 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 680 אלפי ש"ח; לגב' זינגר 246,154 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 640 אלפי ש"ח; למר בר סלע 173,077 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2021 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
לגב' זינגר 230,892 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 725 אלפי ש"ח; למר חלפון 143,312 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח ולמר בר סלע 143,312 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2021 ב' הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
למר בן צור 18,450 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 100 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2022 הנ"ל יוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
לגב' זינגר 150,924 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 735 אלפי ש"ח; למר בר סלע 78,029 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 380 אלפי ש"ח; למר בן-צור 82,135 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 400 אלפי ש"ח.

בהתאם למדיניות התגמול, כל נושא משרה (מנכ"ל וסמנכ"לים) יהיה רשאי להמיר את המענק השנתי במזומן, כולו או חלקו, בתגמול הוני באמצעות הקצאת אופציות במסגרת תכנית האופציות של החברה, בשווי המענק השנתי. האופציות אשר יוענקו לנושא המשרה חלף קבלת מזומן בגין המענק השנתי, כולו או חלקו, יוקצו בהתאם לתנאי תכנית האופציות ואולם יהיו ניתנות למימוש מיידי.

21.2.3 פירוט התגמולים שניתנו לבעלי ענין בחברה שאינם נמנים בסעיף 1 לעיל ע"י החברה או ע"י תאגיד בשליטתה

א. גמול דירקטורים

לפרטים בעניין גמול דירקטורים נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג'(3) לדוחות הכספיים.

ב. כתבי פטור ושיפוי

לעניין כתבי פטור וכתבי שיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג'(4) לדוחות הכספיים.

ג. ביטוח אחריות נושאי משרה

לעניין ביטוח אחריות נושאי משרה לרבות ביטוח אחריות דירקטורים, נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג'(4) לדוחות הכספיים.

תקנה 21א – השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אלוני חץ"). נכון למועד פרסום דוח זה מחזיקה אלוני חץ בשיעור של כ-54.01% בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא 53.19%). 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 דווחים 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 1.1.2021 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד פרסום דו"ח זה:

(א) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות-

- (1) הפטר ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם - לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (4) לדוחות הכספיים.
- (2) הסכם ניהול עם אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (1) לדוחות הכספיים.
- (3) ביטוח דירקטורים ונושאי משרה – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (4) לדוחות הכספיים.

(ב) עסקאות זניחות

לפרטים בדבר נוהל עסקאות זניחות וכן עסקאות זניחות שבוצעו על ידי החברה ו/או שהחברה היתה צד להן במהלך שנת 2020, נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (5) לדוחות הכספיים.

(ג) עסקאות אחרות (עסקאות שאינן במסגרת סעיף 270 (4) לחוק החברות וכן עסקאות שאינן עסקאות זניחות).

לפרטים בדבר עסקאות אחרות שבוצעו על ידי החברה ו/או שהחברה היתה צד להן במהלך שנת 2020 נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (6) לדוחות הכספיים.

תקנה 24 – מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על ידי בעלי ענין בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי המשרה בחברה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בינואר, 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-004213). המידע המובא בדוח המיידי האמור מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24א' – הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים, נכון ליום 7 במרץ, 2022

מספר מניות	
1,000,000,000	הון רשום
454,941,892	הון מונפק
-	הון מונפק בבעלות החברה
-	הון מונפק בבעלות חברה בת
407,863,800	אג"ח (סדרה ב')
1,649,616,000	אג"ח (סדרה ד')
868,170,320	אג"ח (סדרה ה')
2,068,983,000	אג"ח (סדרה ו')
799,555,000	אג"ח (סדרה ז')
1,250,000,000	אג"ח (סדרה ח')
-	מניות רדומות
859,703	אופציות לא סחירות למנכ"ל
4,426,351	אופציות לא סחירות לנושאי משרה (לרבות דירקטורים) ולעובדים ונותני שירותים

תקנה 24ב' – מרשם בעלי המניות של התאגיד

מניות רגילות אמות (מס' נייר 1097278)

שם המחזיק	ח.פ.	כתובת	כמות
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	510356603	יהודה הלוי 62, תל אביב	454,941,892

למרשם ניירות הערך של החברה נכון למועד פרסום דוח זה, ראה דווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26.1.2022 (אסמכתא מס' 2021-01-011581).

תקנה 25א – המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

ראה בפתיח לפרק זה.

תקנה 26 - הדירקטורים של החמא"ד²⁰

ת.ז.	אגרים ורטהיים	מוטי ברזילי	גד פניני	נירה דרור	ירום אריאב	דורית קדוש	קרן טרנר	יעל אנדרון קרני
	51673192	022939276	050892983	052726551	052340726	024110447	036249647	027897958
תאריך/שנת לידה	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	התרבות 8, רמת השרון	נחל הבשור 20, חוד השרון	נתן יונתן 26, עיר נתיים, נתניה	דבורה הנביאה 7, רמת השרון	מירון 32/5, מבשרת ציון	זלמן שניאור 32, ראשון לציון	חוריש 12, חדר עם	העלייה 6, רמת השרון
מדינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא	לא	לכחינת הדוחות הכספיים, חבר ועדת בקורות וועדת תגמול.	י"ר ועדת תגמול, חברת ועדת בקורות והועדה לכחינת הדוחות הכספיים.	י"ר ועדת בקורות, חבר ועדת תגמול והועדה לכחינת הדוחות הכספיים	חברת ועדת בקורות והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חברת וועדת בקורות וועדת תגמול.	חברת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ועדת תגמול.
האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ	לא	לא	דח"צ	דח"צ	דח"צ	בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשובות ופנינסיות לצורך עמידה במספר המזכיר קבוע הדירקטוריון	לדעת החברה מר הינו מוטי ברזילי הינו בעל מומחיות חשובות ופנינסיות. נשאל זה נכון, נכון ואושר על דקי הדירקטוריון	לדעת החברה מר הינו פניני הינו בעל מומחיות חשובות ופנינסיות. נשאל זה נכון, נכון ואושר על דקי הדירקטוריון	לדעת החברה מר גד פניני הינו בעל מומחיות חשובות ופנינסיות. נשאל זה נכון, נכון ואושר על דקי הדירקטוריון	לדעת החברה גבי נירה דרור הינה בעלת מומחיות חשובות ופנינסיות. נשאל זה נכון, נכון ואושר על דקי הדירקטוריון	לדעת החברה גבי אריאב הינו בעל מומחיות חשובות ופנינסיות. נשאל זה נכון, נכון ואושר על דקי הדירקטוריון	לדעת החברה גבי דורית קדוש הינה בעלת מומחיות חשובות ופנינסיות. נשאל זה נכון, נכון ואושר על דקי הדירקטוריון	לדעת החברה גבי קרן טרנר הינה בעלת מומחיות חשובות ופנינסיות. נשאל זה נכון, נכון ואושר על דקי הדירקטוריון	לדעת החברה גבי יעל אנדרון קרני הינה בעלת מומחיות חשובות ופנינסיות. נשאל זה נכון, נכון ואושר על דקי הדירקטוריון
האם עובד של התאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעל עניין	י"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, דירקטור באנרגיקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות נוספות מקבוצת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, כמפורט להלן.	י"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, דירקטור באנרגיקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות נוספות מקבוצת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, כמפורט להלן.	י"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, דירקטור באנרגיקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות נוספות מקבוצת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, כמפורט להלן.	י"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, דירקטור באנרגיקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות נוספות מקבוצת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, כמפורט להלן.	י"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, דירקטור באנרגיקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות נוספות מקבוצת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, כמפורט להלן.	י"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, דירקטור באנרגיקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות נוספות מקבוצת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, כמפורט להלן.	י"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, דירקטור באנרגיקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות נוספות מקבוצת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, כמפורט להלן.	י"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, דירקטור באנרגיקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות נוספות מקבוצת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, כמפורט להלן.

²⁰ ביום 17.8.2021 הסתיימה כהונתם של שלושה דירקטורים בחברה, ה"ח אמיר עמר, איל נבאי ויחיאל גוטמן. חלקי הדירקטורים שסיימו כהונתם אשרה האסיפה הכללית בשיבתה מיום 17 באוגוסט 2021, את מניינם של שלושה דירקטורים חדשים. מר ירום אריאב (דח"צ); גבי דורית קדוש (דירקטורית בלתי תלוי) וגבי קרן טרנר (דירקטורית בלתי תלוי). כמו כן, אשרה האסיפה הכללית בשיבתה הניל מניו מחדש של מר גד פניני וגבי נירה דרור, המכהנים כדירקטורים חיצוניים בחברה, לתקופת כהונה שלשית נוספת בת שלוש שנים שתחל ביום 1 בספטמבר 2021.

חזיקות									
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	נתן חץ יו"ר חזיקותיו	אגרים ורטהים	מוטי ברזילי	גד פניני	גירה דרוז	ירוס אריאג	דורית קזיט	קרו טרני	יעל אנדרון קרני
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	יו"ר דירקטוריון חתונה, דירקטור באלוני חץ נכסים וחשקויות בע"מ; דירקטור חברות מאוחדות חתונה, דירקטוריון אגריקס - אנרגיות	יו"ר דירקטוריון אלני- חץ נכסים וחשקויות בע"מ; דירקטור באגריקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ; דירקטור - PSP Swiss Property AG (תסחרת בבורסה בציריך, שווייץ); דירקטור - Car Properties Corporation (חשקויות די סי, ארה"ב); וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלני וחשקויות בע"מ.	דירקטור - Car Properties Corporation (חשקויות די סי, ארה"ב); וחברות מאוחדות בע"מ; דירקטור - PSP Swiss Property AG (תסחרת בבורסה בציריך, שווייץ); דירקטור - Car Properties Corporation (חשקויות די סי, ארה"ב); וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלני וחשקויות בע"מ.	ח.ל.ת. החברה לפיתוח תחנה; נני מילניום מדיה בע"מ (בעלים ומנכ"ל).	גירה דרוז בע"מ (בעלים ומנכ"ל); ש. שלמה החזקות בע"מ; ש. שלמה חברה לבטוח בע"מ; בתי זיקוק לפט בע"מ (דבי"ת); חברה בועד המנהל של "כפר נהר הירדן".	דח"צ בנייר חדרה בע"מ, דבי"ת בצור שמיר אחזקות בע"מ; סונול בע"מ; משקי הנגב - אגודת שתופות מרכזית לחקלאות בע"מ; קרו ואן - ליר, קרו פלטרופות; חב. דוקור בע"מ; יו"ר ועדת חשקויות של קרו הפסדה של הסוכנות היחודית, יו"ר הועד המנהל של אוניברסיטת בן גוריון (ללא שבר), יו"ר הקרו לפיתוח לוד (ללא שבר); חב. חעודה המייעצת של עמדות צופן לשילוב ערבים בח"י סק (ללא שבר); חב. חועד המנהל של ארגון לחת (ללא שבר); חב. בחבר המאמנים של המכון הישראלי לדמוקרטיה (ללא שבר); חב. חועד המנהל של עמותת "אתגרים" (ללא שבר); חב. חועד המנהל של "קשת" - קרו שיתוף תורמים (ללא שבר).	יו"ר ועדת חזקורת בעמותת פורום IVS ישראל; חברה ועדת חזקורת בעמותת WEPower.	אין	חב. קמטק בע"מ (דח"צ); חב. קסטרו מודל בע"מ (דח"צ); חב. משק אגריקה אנרגיות מתחדשות בע"מ (דח"צ); טקסונה בע"מ (דח"צ); חברה דירקטוריון מברון אחרון למדיניות כלכלית.
	יו"ר דירקטוריון חתונה, דירקטור באלוני חץ נכסים וחשקויות בע"מ; דירקטור חברות מאוחדות חתונה, דירקטוריון אגריקס - אנרגיות	יו"ר דירקטוריון אלני- חץ נכסים וחשקויות בע"מ; דירקטור באגריקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ; דירקטור - PSP Swiss Property AG (תסחרת בבורסה בציריך, שווייץ); דירקטור - Car Properties Corporation (חשקויות די סי, ארה"ב); וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלני וחשקויות בע"מ.	דירקטור - Car Properties Corporation (חשקויות די סי, ארה"ב); וחברות מאוחדות בע"מ; דירקטור - PSP Swiss Property AG (תסחרת בבורסה בציריך, שווייץ); דירקטור - Car Properties Corporation (חשקויות די סי, ארה"ב); וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלני וחשקויות בע"מ.	ח.ל.ת. החברה לפיתוח תחנה; נני מילניום מדיה בע"מ (בעלים ומנכ"ל).	גירה דרוז בע"מ (בעלים ומנכ"ל); ש. שלמה החזקות בע"מ; ש. שלמה חברה לבטוח בע"מ; בתי זיקוק לפט בע"מ (דבי"ת); חברה בועד המנהל של "כפר נהר הירדן".	דח"צ בנייר חדרה בע"מ, דבי"ת בצור שמיר אחזקות בע"מ; סונול בע"מ; משקי הנגב - אגודת שתופות מרכזית לחקלאות בע"מ; קרו ואן - ליר, קרו פלטרופות; חב. דוקור בע"מ; יו"ר ועדת חשקויות של קרו הפסדה של הסוכנות היחודית, יו"ר הועד המנהל של אוניברסיטת בן גוריון (ללא שבר), יו"ר הקרו לפיתוח לוד (ללא שבר); חב. חעודה המייעצת של עמדות צופן לשילוב ערבים בח"י סק (ללא שבר); חב. חועד המנהל של ארגון לחת (ללא שבר); חב. בחבר המאמנים של המכון הישראלי לדמוקרטיה (ללא שבר); חב. חועד המנהל של עמותת "אתגרים" (ללא שבר); חב. חועד המנהל של "קשת" - קרו שיתוף תורמים (ללא שבר).	יו"ר ועדת חזקורת בעמותת פורום IVS ישראל; חברה ועדת חזקורת בעמותת WEPower.	אין	חב. קמטק בע"מ (דח"צ); חב. קסטרו מודל בע"מ (דח"צ); חב. משק אגריקה אנרגיות מתחדשות בע"מ (דח"צ); טקסונה בע"מ (דח"צ); חברה דירקטוריון מברון אחרון למדיניות כלכלית.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:									
ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של התאגיד

ש.ז.:	ש.ז.:	ש.ז.:	ש.ז.:	ש.ז.:	ש.ז.:	ש.ז.:	ש.ז.:	ש.ז.:	ש.ז.:
023538945	024369340	013150586	031968480	053349005	022911408	017165309	036551927	032875379	032875379
22.3.68	12.4.69	11.3.65	19.2.75	11.9.58	12.1.67	16.1.78	19.1.1985	9.6.1978	9.6.1978
1 ספטמבר 2020	נובמבר 2019	ינואר 2006 ; מספטמבר 2020 - משנה למנכ"ל	1 ספטמבר 2021	ספטמבר 2010	דצמבר 2005	יולי 2010	ספטמבר 2017	7 מרץ 2022	7 מרץ 2022
מנכ"ל אחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה.	מבקר פנים	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	סמנכ"ל שווק	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יועצת משפטית ומזכירת החברה	חשב ראשי	חשבת	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל הנדסה
כיהן כמנכ"ל חברת בת עד 31.8.20 ²³	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	אין	אין
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תואר ראשון בהנדסה אזרחית ותואר שני בנדל"ן (MRE) מהטכניון ; מוסמך במנהל עסקים (Executive), (M.B.A) אוניברסיטת בר-אילן.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה ; תואר ראשון ושני במשפטים (LL.M, LL.B) מבקר פנימי מוסמך (CIA)	תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון ותואר שני במנהל עסקים (MBA) מהאוניברסיטה העברית. רואת חשבון מוסמכת.	בוגר משפטים LL.B מהמרכז האקדמי "שערי משפט", הוד השרון	תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים.	עורכת דין, בוגרת במשפטים – LL.B מאוניברסיטת תל אביב ; תואר שני במנהל עסקים (MBA) אוניברסיטת הרייט-וואט.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר-אילן.	תואר ראשון בחשבונאות ניהול וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בהנדסה אזרחית מאוניברסיטת אריאל.	תואר ראשון בהנדסה אזרחית מאוניברסיטת אריאל.
עד 31.8.20 מנכ"ל חברת בת, אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ.	החל מ- 1.1.21 בעל משרד עצמאי לביקורת פנים וניהול בקרות וסיכונים - אלקלעי ושות' ; עד 31.12.20 שותף במשרד אלקלעי מונרוב ושות'	החל מספטמבר 2020 מכהנת גם כמשנה למנכ"ל ; סמנכ"ל כספים בחברה.	סמנכ"ל חטיבת הקמעונאות ב"דלק" (2016-2019) סמנכ"ל בקל אוטו בע"מ (2015-2016) מגוון תפקידים ניהוליים ובהם מנהל רשת חנויות הנוחות	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה.	יועצת משפטית ומזכירת החברה.	עד ספטמבר 2017 חשב החברה.	החל מאפריל 2014 סגנית חשב החברה ;	החל מנובמבר 2020 מנהל אזור באלקטרה בנייה ;	החל מנובמבר 2020 מנהל אזור באלקטרה בנייה ;

²¹ החל מיום 1.9.2021 מכהן מר עופר בן-צור כסמנכ"ל שיווק בחברה והחליף בתפקידו את מר אבי חלפון אשר כיהן כסמנכ"ל שיווק עד 31.8.2021.

²² החל מיום 7.3.2022 מכהן מר אודי ממן כסמנכ"ל הנדסה בחברה.

תקנה 26ב' – מורשי חתימה עצמאיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ונכון למועד אישור הדוח, בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 – רואה החשבון של התאגיד

Deloitte ברייטמן אלמגור זהר ושות', מרכז עזריאלי 1, תל אביב

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

אין.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטוריון

(א) החלטות הדירקטוריון שאינן טעונות אסיפה כללית והמלצותיו בפני האסיפה הכללית:

1. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 7 מרץ 2021 לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2021 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור של 100 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים בסך של 25 אגורות למניה.
2. בהתאם להחלטתו בסעיף 1 דלעיל, בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר 2021 הכריז דירקטוריון החברה על דיבידנד רבעוני בסך של 25 אגורות למניה, ובסה"כ 100 אגורות למניה.
3. לעניין עסקאות של החברה עם בעלי עניין בה ראה סעיף קטן (ג) 1 להלן וכן נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' (1) לדוחות הכספיים.
- 4.
- 4.1 דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 18 בספטמבר 2021 לאשר הנפקה לציבור של 29,900,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. ו-7,176,000 כתבי אופציה (סדרה 11) הניתנים למימוש למניות, בתמורה מיידית נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך של כ-715.6 מיליון ש"ח. התמורה העתידית (ברוטו) שתתקבל על ידי החברה בהינתן מימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 11) למניות רגילות, מסתכמת בסך של כ-194 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות).. לעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח הצעת מדף דוח בדבר תוצאות הנפקה לציבור שפרסמה החברה ביום 19.9.2021 (אסמכתאות מס' 2021-01-147291 ו-2021-01-147870, בהתאמה).
- 4.2 דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 3 בינואר 2022 לאשר הנפקה של 11,598,117 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. בהצעה פרטית מהותית שאינה חריגה למספר משקיעים מסווגים בתמורה מיידית נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) של 301 מיליון ש"ח. בעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח הצעה פרטית מהותית שאינה חריגה שפרסמה החברה ביום 4.1.2022 (אסמכתא מס' 2022-01-001633).

5. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 7 במרץ 2022:

- 5.1 לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2022 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור של 106 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים, שניים מהם בסך של 26 אגורות למניה (רבעונים 1,2 של 2022) ושניים בסך של 27 אגורות למניה (רבעונים 3,4 של 2022).. בעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח מידי מיום 8 במרץ 2022.

(ב) במהלך שנת 2021 לא קיבלה האסיפה הכללית החלטות שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בהתאם לתקנה 29 (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

(ג) 1. ביום 17 באוגוסט 2021 אישרה אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה כדלקמן:

- 1.1 מינוי מחדש של מר גד פניני המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה שלישית נוספת בת שלוש שנים שתחל ביום 1 בספטמבר 2021.

1.2 מינוי מחדש של גב' נירה דרור המכהנת כדירקטורית חיצונית בחברה, לתקופת כהונה שלישית נוספת בת שלוש שנים שתחל ביום 1 בספטמבר 2021.

1.3 מינויו של מר ירום אריאב כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה בת שלוש שנים אשר תחל במועד מינויו על ידי האסיפה.

בעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח המידי לזימון האסיפה הכללית מיום 12.7.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-115998) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 29א' - החלטות החברה

(1) לעניין החלטות החברה בנושא כתבי פטור וכתבי שיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג'(4) לדוחות הכספיים.

(2) לעניין החלטות החברה בנושא ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 25 ג'(4) לדוחות הכספיים.

שמעון אבודרהם
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 7 במרץ, 2022



אמות 
אמות השקעות בע"מ

נספחים

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

לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.ב.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ מחודש מאי 2019

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

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 7 במרץ 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.
- (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 7 במרץ 2022 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.
- (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 7 במרץ 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970, לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

בכבוד רב,

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

7 במרץ, 2022

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 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה 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 – מכהן החל מ-18 אוגוסט 2021. 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 הוראות דין ספציפית. החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).
⁴ חברת אגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

	V	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים ⁵ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרר), הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמד במגבלה האמורה: _____.		
	V	כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של עניין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן X 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: זרות: _____. 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 נוכחות ⁶ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____ ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	6.	

⁵ לעניין שאלה זו - עצם כוונה בדירקטור בתאגיד מוחזק תמצא בשליטת התאגיד, לא יחשב כ"כפופות", מאידך, כוונה דירקטור בתאגיד תמכהו כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד יחשב "כפופות" לעניין שאלה זו.

⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים

לא נכון	נכון			
	V	בתקנון התאגיד לא קיימות חוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁷ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרן, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		
_____	_____	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.	א.	
_____	_____	הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	ב.	
_____	_____	מניין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	ג.	
_____	_____	הרוב הדרוש לשינוי חוראות אלו בתקנון: _____.	ד.	
	V	התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: X כן לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		8.
	V	בתאגיד נקבע מספר מוצרי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשובות ופיניסיות. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין המספר המוצרי שנקבע: 2.	א.	9.
_____	_____	מספר הדירקטורים שביצעו במהלך שנת הדיווח – בעלי מומחיות חשובות ופיניסיות ⁸ : נכון למועד פרסום דוח זה - 9. עד ליום 17.8.2021 כיהנו בחברה 7 דירקטורים בעלי מומחיות חשובות ופיניסיות. בעקבות סיום כהונתם של 3 דירקטורים ומינוי 3 דירקטורים חדשים, החל מיום 18.8.2021 ונכון למועד פרסום הדוח, כל חברי הדירקטוריון (9) הינם בעלי מומחיות חשובות ופיניסיות.	ב.	

⁷ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על שעיף זה.

⁸ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם לחוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשובות ופיניסיות ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשיס"ו – 2005.

		בעלי כשירות מקצועית ⁹ :- במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקורות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שביצעו בשנת הדיווח.		
	V	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: ____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: ____.	א.	10.
		מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5. נשים: 4.	ב.	

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון			
		מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: סה"כ התקיימו 12 ישיבות בשנת 2021.	א.	11.
		2. רבעון ראשון (שנת 2021) 1. רבעון שני: 4. רבעון שלישי: 2. רבעון רביעי:		
		לצד כל אחד משמות הדירקטורים שביצעו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ¹⁰ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).	ב.	

⁹ ר"ח"ש 8.
¹⁰ ר"ח"ש 2.

	V	בשנת הדיווח קיים הדיקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.	1.	12.
--	---	--	----	-----

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדיקטוריון				
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 363.א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) 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 363.א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.		14.
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדיקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ואז מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121.א(6) לחוק החברות ¹⁸ .		15.
	V	X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור). חמנכ"ל <u>אנב</u> קרוב של יו"ר הדיקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרן, חמנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדיקטוריון) –		16.
	_____	תצוין הקרובה המשפחתית בין הצדדים: _____.	א.	
	_____	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121.א(6) לחוק החברות ¹⁹ : כן לא <i>יש לסמן x במשבצת המתאימה</i>	ב.	

¹⁸ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121.ד(7) לחוק החברות.
¹⁹ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121.ד(7) לחוק החברות.

_____	V	בעל שליטה או קרוב <u>אננו</u> מכרין כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	17.
ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
_____	_____	בעדת הביקורת לא ניתן בשנת הדיווח -	18.
	V	בעל השליטה או קרובו. לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.
	V	יו"ר הדירקטוריון.	ב.
	V	דירקטור המונעס 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	מי שאינו רשאי 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.	19.
	V	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שחתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	20.
	V	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המפקח הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין לקויים בניהול העסקי של התאגיד.	21.
	V	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ואו לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	22.
	V	בשנת הדיווח היו בתוקף חסדריים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שהינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	23.
	V	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי חיקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו סאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	24.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
_____	_____	יציין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: יומיים לדוח רבעוני ושלושה ימים לדוח שנתי.	א.	25.
_____	_____	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת המלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 4. דוח רבעון ראשון (שנת 2021): 4. דוח רבעון שני: 3. דוח רבעון שלישי: 4. דוח שנתי:	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 4. דוח רבעון ראשון (שנת 2021): 4. דוח רבעון שני: 3. דוח רבעון שלישי: 4. דוח שנתי:	ג.	
	✓	רואה החשבון המבקד 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.
_____	_____	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:		27.
	✓	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.	
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.	
	✓	יז"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.	
	✓	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.	
	✓	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.	
	✓	חברי הועדה נתנו הצהרה עובר למינויים.	ו.	

	✓	חמנין 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			
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		28.
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול וחוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.
	_____	בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		30.
	✓	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		א.
	✓	י"ר הדירקטוריון.		ב.
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		ג.
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		ד.
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		ה.
	✓	בעל שליטה או קרובו לא כחן בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע י"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		31.
	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 272א(3), 272ג(1) ו-272א(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התגדותה של האסיפה הכללית.		32.

		אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור : _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח : _____	
--	--	---	--

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	V	י"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארוגני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.
	V	י"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. נשאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח : (2) דיוג - Phishing ; (3) מערד הביטוחים באמות ;	34.
	_____	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות) : 620	35.
	V	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	V	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רי"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	36.

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון	
X [א]		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): - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: כן ✓ לא ☐ ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.
X [ב]		למיתב ידעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: כן ☐ X לא [ב] (יש לסמן X במשבצת המתאמת) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

[א] לעניין סעיף 37 יצוין כי בין החברה לבין חב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, קיים הסכם שירותי ניהול אשר תוקפו הוארך לאחרונה על ידי הדירקטוריון (לאחר שנתיקבל אישור ועדת הביקורת) בישיבתו מיום 17.2.2022. הדירקטוריון המליץ לאסיפה הכללית של החברה לאשר את ההחלטות וההחלטה צפויה להידון באסיפה הכללית של החברה אשר זומנה ליום 7.4.2022. לפרטים נוספים ראו גם האמור בבאור 25 ג'1) לדוחות הכספיים.

[ב] לעניין סעיף 38 יצוין כי לבעלת השליטה בחברה, חב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, החזקות בחברות בתחום פעילותה של החברה אך זאת רק בחו"ל בעוד תחום פעילותה של החברה הינו בישראל.

יו"ר הדירקטוריון: נתן חץ יו"ר ועדת הביקורת: ירום אריאב יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: גד פניני

תאריך החתימה: 7.3.2022

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 2021

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

חתימה
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

7 במרץ, 2022

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

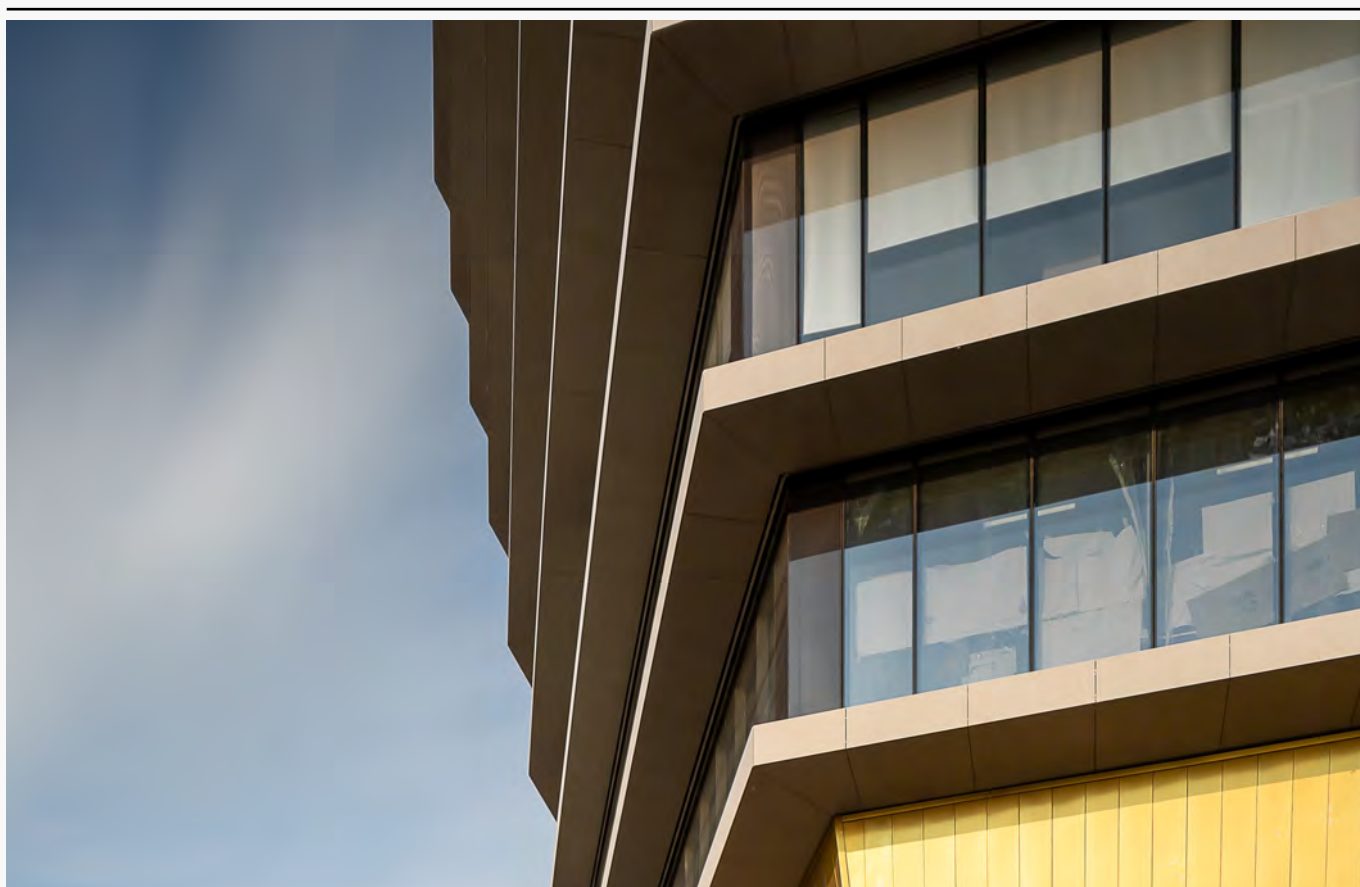
אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן- אמות) לשנת 2021 (להלן- הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
- א. קבעתי 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 במרץ, 2022



אמות השקעות. אנשים קודם.



אמות השקעות בע"מ

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

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL