

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2020



אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2020

אמות השקעות מבית אלוני חץ



אמות השקעות חברי דירקטוריון



יו"ר דירקטוריון-נתן חץ

אבירם ורטהיים

איל גבאי

אמיר עמר

גד פניני

יחיאל גוטמן

יעל אנדרון

מוטי ברזילי

נירה דרור

המנהל הכללי
שמעון אבודרהם

רואי חשבון
ברייטמן אלמגור זהר ושות'

המשרד הרשום
מגדל אמות אטריום,
רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן
5250501

אמות השקעות. אנשים קודם.
דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2020

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



בית פלאפון גבעתיים

אמות השקעות.
אנשים קודם.

תוכן העניינים

1-46	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
47-62	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020
63-69	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 בספטמבר 2020
70-73	נספחים





אמות אטריום, רמת גן

אמות השקעות.
אנשים קודם.

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אמות השקעות מבית אלוני חץ



הדיקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה ב-57% מההון).

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה

השלכות מגיפת הקורונה על הפעילות העסקית

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. אופן התפרצות והתפשטות המגיפה עד כה ואי הוודאות הקיימת באשר לאופן וקצב ההתפשטות של גלי התפרצות נוספים שלה ובאשר להנחיות ולפעולות השונות שנקטו וינקטו על ידי הממשלה והגופים השונים שהוקמו מטעמה להתמודדות עימם, כמו גם משך הזמן שיידרש לתהליך ההסתגלות החברתית לשגרת חיים בצל הקורונה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית הנוכחית והעתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים והביאו למשבר כלכלי בארץ ובעולם אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, גם בתנודות שערים חדות בבורסות העולם.

במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל במהלך מרץ 2020 תקנות לשעת חירום אשר הטילו מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי כאשר, בין היתר, הוחלט על סגירת מרכזים מסחריים ומקומות תרבות, בילוי ופנאי וכן הוטלו מגבלות על פעילות המגזר העסקי הציבורי והפרטי (להלן: "ההגבלות").

ההגבלות אמנם הוסרו בהדרגתיות החל מתחילת חודש מאי 2020 כחלק מצעדי חזרה לשגרה, אך עם זאת, במהלך חודש אוגוסט 2020, בעקבות התפרצות גל שני של הידבקות בנגיף, הוטלו הגבלות מסוימות על תנועה ועל התקהלות אנשים, תוך פגיעה בהיקף ואופי הפעילות במגזר העסקי הציבורי והפרטי.

הגבלות אלה הוחמרו עד כדי סגר מלא בעקבות עליה ניכרת בשיעור ההידבקות בנגיף ובאמצע ספטמבר 2020 נכנסו לתוקף תקנות חדשות במסגרתן צומצמה והוגבלה מאוד היציאה, שהייתה והפעילות במרחב הציבורי ונאסר על התקהלות אלא בכפוף למגבלות, הוחלט לשוב ולסגור חנויות רחוב, מרכזים מסחריים ומקומות תרבות, בילוי ופנאי וכן הוגבלה מאד הפעילות במקומות העבודה במגזר הפרטי והציבורי למעט במקומות עבודה חיוניים.

כתוצאה מנסיון העבר, המהלכים ליציאה מהסגר נעשים באופן הדרגתי והחל מאמצע אוקטובר 2020 הוסרו רק חלק מההגבלות, נכון למועד פרסום דוח זה המשק לא שב עדיין לפעילות מלאה, המרכזים המסחריים ומקומות התרבות, הבילוי והפנאי עודם סגורים ולא פעילים (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים) וגם הפעילות במגזר הפרטי עודנה חלקית ביותר.

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה (המשך)

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

ההנחיות שפרסמה הממשלה וההגבלות שהוטלו בעטין הביאו למעבר של חלק גדול במשק לעבודה מהבית ובשל כך, מספר העובדים המגיעים למשרדים בנכסי החברה פחת למרות שהחברה ממשיכה להפעיל כסדרם את בנייני המשרדים שבבעלותה, הכל בהתאם ובכפוף להגבלות. בנוסף, ההגבלות חלות גם על הקניונים והמרכזים המסחריים של החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים).

כבר עם פרוץ המגפה קבלה החברה פניות רבות מלקוחות החברה במתחמי המשרדים והמסחר בבקשות לדחיות, הפחתות, פריסות וביטולים של תשלומי שכירות וניהול בגין התקופה עליה חלו המגבלות של הסגר הראשון או חלקה. יובהר כי לעמדת החברה הסכמים יש לקיים והיא פעלה ופועלת לאכוף את הסכמי השכירות החתומים עמה. במקרים פרטניים החברה אפשרה פריסת תשלומים לשוכרי משרדים. נכון למועד פרסום דוח זה, הגבייה של דמי השכירות והניהול משוכרי המשרדים, מתנהלת כסדרה.

ביחס למרכזים המסחריים שלה גיבשה החברה תכנית הקלות מדורגת בנוגע לתשלומי דמי שכירות וניהול במהלך התקופה מיום 15 במרץ 2020 ועד 30 ביוני 2020, כאשר בגין התקופה שבין 15 במרץ 2020 ועד 30 באפריל 2020 לא נגבו על ידה דמי שכירות ודמי ניהול והחל מיום 7 במאי 2020 ועד ליום 30 ביוני 2020 נשאו השוכרים בדמי שכירות בשיעור של אחוזים מהפדיון בהתאם לקבוע בהסכמי השכירות וכן ניתנו להם הנחות מסוימות בדמי הניהול והכל בכפוף להפחתת/התאמת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתכנית הסיוע ממשלתית. היקף ההקלות כאמור לשוכרי המרכזים המסחריים מסתכם בסך של 32 מיליון ש"ח. בגין התקופה שהחל מ 18 בספטמבר 2020 בוחרת החברה עריכתם של הסדרים פרטניים עם שוכרים אשר כתוצאה מההגבלות מחויבים לסגור את עסקיהם בנכסי החברה, וזאת בשיתוף פעולה עמם.

לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, אין ביכולתה של החברה לעת הזו להעריך את מלוא ההשלכות של המשתנים המאקרו כלכליים בשנת 2020 על פעילותה העסקית, בין היתר גם נוכח חוסר הוודאות באשר למשכן וטיבן של ההגבלות הנוכחיות והיקף השלכותיהן על הפעילות במשק ונוכח חוסר הוודאות באשר להתפרצותם של גלי הדבקה נוספים ולהערכת מצב התחלואה על ידי הממשלה.

מידת השפעתו של המשבר על הפעילות העסקית העתידית במשק תלויה במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפרצותם של גלי הדבקה נוספים בניגף ועלייה בשיעור התחלואה בארץ ובעולם ובהם, מציאת חיסון ו/או תרופה: היקף ומשך ההגבלות על הפעילות העסקית כתוצאה מכך והיקף השלכותיהן על הפעילות במשק: רמת התמיכה הממשלתית במשק; המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב.

כבר עתה ניתן לומר כי כחלק מההשלכות המגיפה צומצמה הפעילות העסקית במשק והוא נכנס למיתון אשר משכו אינו ברור. על פי פרסום של בנק ישראל לעדכון התחזית המקרו-כלכלית מיום 22 באוקטובר 2020, התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור שבין 5%-6% ולצמוח בשנת 2021 בשיעור שבין 1%-6.5%.

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה (המשך)

נכון למועד פרסום דוח זה, להערכת הנהלת החברה תמהיל פורטפוליו הנכסים המניבים של החברה המאוזן בין שימושים שונים: משרדים (52%), לוגיסטיקה ותעשייה (20%), סופרמרקטים (אשר פעלו ללא שינוי לאורך כל התקופה) (6%), מסחר חיוני אשר נותרו פתוחים לאורך כל תקופת הסגר כגון חנויות לממכר מזון, פארמה וכיו"ב (4%), ומסחר "לא חיוני" (17%) וכן הפיזור הגיאוגרפי הנרחב שלהם, עשויים לסייע 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 להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר, לרבות השפעות עתידיות, ככל שתתרחשנה. לחברה תזרים חזק ויציב, למעלה ממאה נכסים מניבים ונכסים בייזום והקמה בשווי כולל של 13.9 מיליארד ש"ח, מלוא נכסי החברה אינם משועבדים (למעט 2% אשר בבעלות עם שותפים), הנכסים במגוון שימושים ופיזור ענפי של שוכרים (כ-1,700 שוכרים) המאכלסים את הנכסים בשיעורי תפוסה גבוהים. כמו כן, לחברה יתרות מזומנים גבוהות, מסגרות אשראי לניצול בהיקפים משמעותיים, נגישות גבוהה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, מח"מ חוב ארוך אשר יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

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

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

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה ושל ההנחיות הניתנות לציבור בעטיו, על פעילותה של החברה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על אופן התממשותן של תחזיות שניתנו על ידי החברה במסגרת דיווחיה לגבי תוצאות פעילותה בשנת 2020, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא זה ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות, ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם, בין היתר, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף, ההנחה שלא צפוי גל התפרצות נוסף של הנגיף, ההנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם ועוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתפתח בארץ ובעולם.

מידע בדבר שטחים שהושכרו במהלך התקופה המדווחת

במהלך הרבעון הנוכחי, נחתמו 103 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה בהיקף של 30 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 26 מיליון ש"ח (לא כולל העסקה המתוארת להלן בבית אירופה בתל אביב).

בסמוך למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכם עם חברת היי טק בקשר להשכרת בניין בית אירופה בתל אביב בשלמותו (ממוקם ברחוב שאול המלך בתל אביב), בשטח כולל של כ-7,200 מ"ר. העסקה נחתמה לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים נוספות. הבניין ימסר במהלך שנת 2021. נכון למועד הדוח כ-2,500 מ"ר מהשטחים כאמור הינם שטחים פנויים.

שימוש	שטחים שהושכרו		שינוי בשכ"ד למ"ר	
	מספר חוזים	שטח עילי	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש
משרדים	52	15,536 מ"ר	84 ש"ח	84 ש"ח
מסחר	39	6,627	76	79
לוגיסטיקה ותעשייה	12	7,692	39	43
סה"כ	103	29,855		

במהלך תשעת החודשים של שנת 2020, נחתמו 285 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה בהיקף של 90 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 82 מיליון ש"ח (לא כולל העסקה המתוארת לעיל בבית אירופה בתל אביב).

שימוש	שטחים שהושכרו		שינוי בשכ"ד למ"ר	
	מספר חוזים	שטח עילי	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש
משרדים	145	52,387 מ"ר	82 ש"ח	82 ש"ח
מסחר	110	18,779	86	91
לוגיסטיקה ותעשייה	30	19,332	36	40
סה"כ	285	90,498		

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

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

(***) לא כולל מרלוג' שופרסל במודיעין.

אירועים במהלך התקופה המדווחת ולאחריה

שינויים פרסונליים בהנהלת החברה

ביום 5 ביולי 2020, הודיע מר אבשלום מוסלר, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, וזאת לאחר כ-15 שנות כהונה. בהתאם למוסכם עמו, כהונתו של מר מוסלר כמנכ"ל החברה באה לכדי סיום ביום 31 באוגוסט 2020. ביום 9 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, פה אחד, את מינויו של מר שמעון אבודרהם למנכ"ל החברה, החל מיום 1 בספטמבר 2020. מר אבודרהם המועסק בחברה למעלה מ-12 שנים, כיהן מינואר 2008 כסמנכ"ל הנדסה בחברה והחל מינואר 2016 מכהן כמנכ"ל חברת הבת אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, המרכזת את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבנייה בחברה. ביום 8 בנובמבר אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר על סדר יומה, בין היתר, אישור תנאי הכהונה של מר אבודרהם. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה המפורסם במקביל לדוח זה. על פי המלצתו של מר אבודרהם, מונתה הגברת יהודית זינגר לתפקיד משנה למנכ"ל החברה, זאת בנוסף לתפקידה כסמנכ"ל הכספים של החברה מזה למעלה מ-14 שנים.

הנפקת הון מניות

בחודש אוקטובר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה 27.5 מיליון מניות, המהווה כ-7.2% מסך הון המניות טרם הנפקה. התמורה הכוללת, ברוטו, שהתקבלה בגין ההנפקה בסך של 400 מיליון ש"ח. בעקבות הנפקת הון המניות שיעור המינוף של החברה ירד ל 43%.

זכייה במרכז - מתחם "שער העיר" ירושלים

ביום ה-14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במרכז לחכירת מגרש בשטח של כ-4.5 דונם (המהווה את מתחם א) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לירושלים. תמורת רכישת הקרקע (כולל הוצאות פיתוח ולא כולל עלויות עסקה) שילמו החברות סך של 214 מיליון ש"ח, חלק החברה 50%.

מבט על נתוני החברה - דוחות מאוחדים מורחבים

2019	7-9.19	7-9.20	% שינוי 2019/20	1-9.19	1-9.20	% שינוי 2019/20	
728	183	192	5%	536	560	4%	NOI
1,070	119	121	2%	382	219	(43%)	רווח נקי
(*) 520	125	136	9%	382	393	3%	FFO ריאלי
(*) 143.7	34.1	35.8	5%	106.9	103.0	(4%)	FFO למניה (אגורות)
362,016	366,795	381,490	4%	357,637	381,412	7%	כמות מניות משוקללת

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

NOI - עלייה מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת מהכנסות מנכסים חדשים שנרכשו, תוספת הכנסות בגין שטחים שהסתיימה הקמתם והחלו להניב ובניכוי השפעת היקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים, אשר הסתכם לסך של 41 מיליון ש"ח לתשעה חודשים ו-9 מיליון ש"ח לשלושה חודשים והוכר על ידי החברה באופן מיידי במהלך התקופה המדווחת.

רווח נקי - הירידה ברווח הנקי לתקופה המדווחת נובעת בעיקרה מהפחתת שווי הוגן בסך 137 מיליון ש"ח, לעומת עליית שווי הוגן בסך 115 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמחצית מהפחתת השווי הוגן בתקופה המדווחת נובעת מהשפעת ירידת המדד והשפעת משבר הקורונה בעיקר על נכסים מסחריים.

FFO ריאלי ו-FFO למניה - עלייה מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת מגידול ב-NOI ובניכוי עליה במיסים השוטפים. FFO למניה בתקופה המדווחת ירד ב-4% כתוצאה מגידול של 7% במספר המניות המשוקלל של החברה.

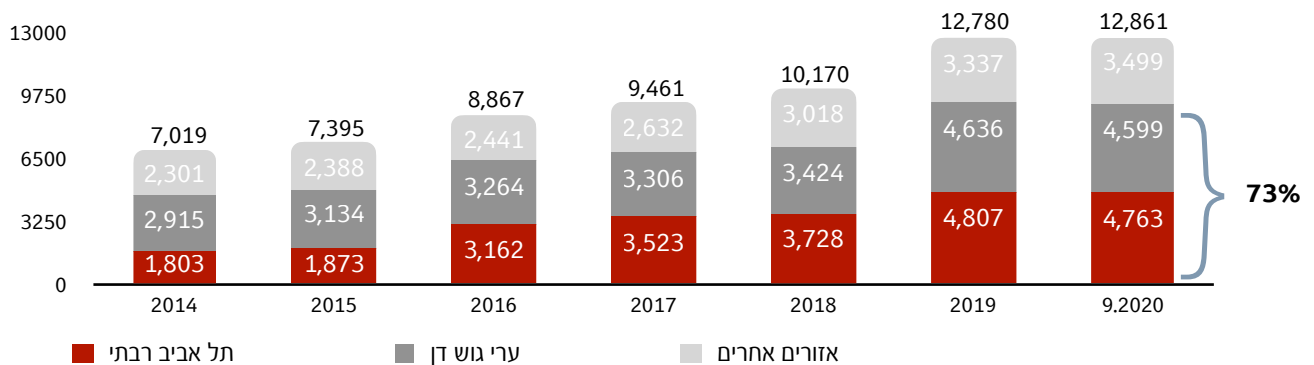
להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים:

שימושים	שטח עילי ליום 30.9.20	NOI לתקופה 1-9/20	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.20	שווי נכסים להשבתה ליום 30.09.20	שעור תפוסה ליום 30.09.20	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.20
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	399,898	307,435	6,708,249	858,334	94.8%	
מרכזים מסחריים	130,723	93,504	2,670,661	11,498	96.6%	
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	380,811	115,077	2,522,759	67,861	99.6%	
סופרמרקטים	38,889	34,973	722,584	-	100.0%	
אחרים	23,554	10,511	236,720	9,900	100.0%	
סך הכל	973,875 (**)	560,153 (*)	12,860,973	947,593	97.3%	

(*) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן. (1) כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.

(**) השטח לא כולל כ-17,049 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח כולל של כ-567 אלף מ"ר.

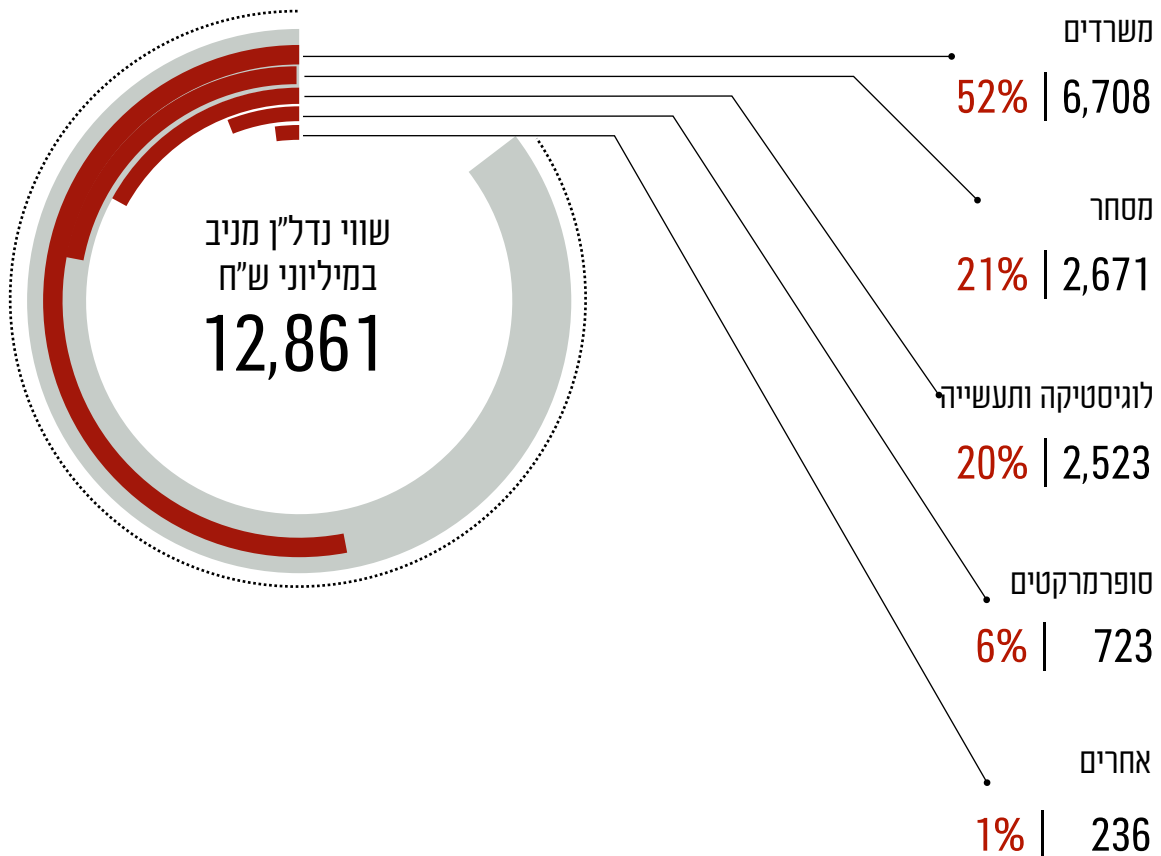
להלן מידע אודות שווי כלל נכסי החברה, בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים (במיליוני ש"ח):



פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 בספטמבר, 2020 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 105 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר חלק החברה, 974 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-567 אלפי מ"ר שטחי חניה. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,700 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 5 נכסים בהקמה בהיקף של 140 אלף מ"ר עילי ו-4 נכסים בתכנון וייזום בהיקף של 167 אלף מ"ר (חלק החברה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.9.20 הינו 97.3% (ל-31.12.19 97.7%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם טרם אוכלסו.

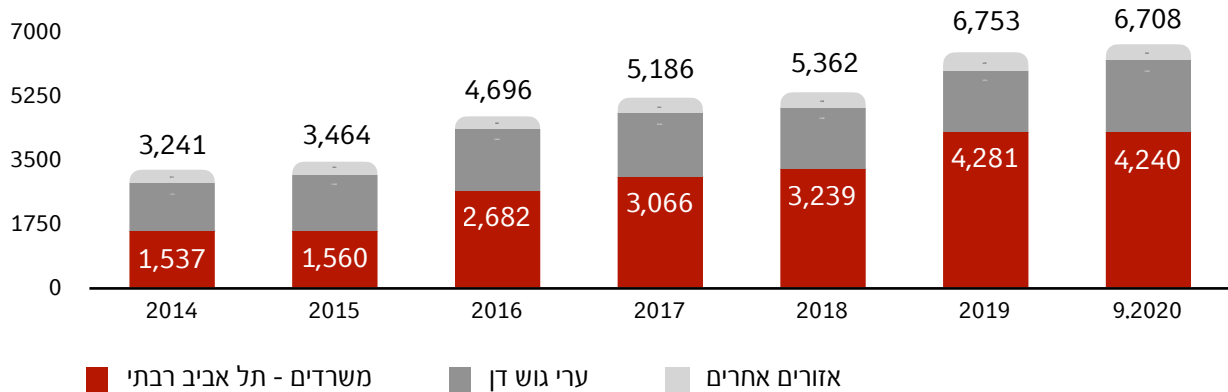


בעקבות ארוע הקורונה מובא לידיעתכם מידע בדבר נתוני גבייה שוטפים, עד כה, עבור חודשי שכירות 7-9.2020:

שימוש	אחוז גבייה %
סופרמרקטים	100%
משרדים	97%
תעשייה ולוגיסטיקה	100%
מסחר	80%
ממוצע	94%

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה בשימוש משרדים על פני השנים:

נכסי הנדל"ן בפילוח משרדים מהווים כ 52% משווי נכסי החברה, נתח שווי נכסי המשרדים צמח מ- 3.2 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 6.7 מיליארד ש"ח נכון ל-30 בספטמבר 2020. נתח שווי המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ- 1.5 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 4.2 מיליארד ש"ח נכון ל- 30 בספטמבר 2020. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסי פריים- הנהנים מנגישות תחבורתית וקירבה לגופי עוגן כגון בתי משפט/מרכזים רפואיים. על כן בחרה החברה להציג פילוח נוסף של נכסים בשימוש משרדים בתל אביב רבתי.



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

שכ"ד ממוצע חודשי 1-9/20	שיעור מסך הנדל"ן באחוזים	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.9.20	NOI לתקופה 1-9/20	שטח עילי ליום 30.9.20	אזור גיאוגרפי
בש"ח למ"ר		באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
101	63%	4,240,199	186,821	201,088	תל אביב רבתי
65	29%	1,966,829	96,697	151,595	ערי גוש דן
56	8%	501,221	23,917	47,215	אזורים אחרים
82	100%	6,708,249	307,435	399,898	סך הכל

שווי נכסי הנדל"ן של החברה

החברה בחנה את שווי נכסיה למועד הדות. במועד זה אין נתוני שוק שמצדיקים שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכות השווי לסוף 2019 ובכלל זה נושא שיעורי ההיוון. בדוחות החצי שנתיים בצעה החברה התאמת שווי של נכסיה לירידת המדד בחציון הראשון בשיעור של 0.7% וכן נלקחו בחשבון במסגרת הנחות העבודה, התאמת ההכנסות הצפויות משכירות וניהול בנכסיה של החברה לטווח הקצר. למידע נוסף ראה באור 4' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ובעמוד 37 לדוח זה.

פרויקטים בשלבי בניה

לחברה 5 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 140 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הצפוי הכולל בפרויקטים הינו כ- 1.8 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפויה בהם במהלך 5 השנים הבאות הינה 1 מיליארד ש"ח. לעניין השפעת משבר הקורונה על פרויקטים בשלבי בניה, ראה עמוד 5 בדוח זה.

פרויקט משרדים חולון

בפרויקט הסתיימו עבודות השלד ועבודות המעטפת והמערכות נמצאות בשלבי סיום. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2021. עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 358 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים על הפרויקט ראה פרויקטים בשלבי בניה בדוח הדירקטוריון לשנת 2019.

פרויקט לוגיסטיקה ובניין משרדים במודיעין

במבנה המרלוג' הסתיימו עבודות השלד ומבוצעות עבודות בידוד המעטפת והמערכות. המרלוג' נמסר לקבלן האוטומציה של השוכר בסוף חודש אוגוסט 2020. מבנה המשרדים נמצא בעבודות שלד. על פי ההסכם עם השוכר, הנכס החל להניב הכנסה מאמצע יולי 2020 וברבעון הנוכחי נרשמה הכנסה בסך של 2.7 מיליון ש"ח (חלק החברה). לאור האמור סיווג החברה את חלק המרלוג' מנדל"ן בהקמה לנדל"ן בהשקעה, בסך של 187 מיליון ש"ח (חלק החברה). עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 189 מיליון ש"ח (חלק החברה). לפרטים נוספים על הפרויקט ראה פרויקטים בשלבי בניה בדוח הדירקטוריון לשנת 2019.

מתחם הלח"י בני ברק

במהלך חודש מרץ 2020 השלימה החברה את יתרת התשלום בגין חלקה בקרקע ועלויות שנצברו בגין חלקה בפרויקט בהיקף של 113 מיליון ש"ח, עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 136 מיליון ש"ח (חלק החברה). לתאריך הדוח, הסתיימו בפרויקט עבודות הדיפון ומבוצעות עבודות חפירה וביסוס. לפרטים נוספים על הפרויקט ראה פרויקטים בשלבי בניה בדוח הדירקטוריון לשנת 2019.

מתחם ה-1000 ראשון לציון מערב

לפרטים נוספים על הפרויקט ראה פרויקטים בשלבי בניה בדוח הדירקטוריון לשנת 2019.

הקמת חניון ToHa2 (מתחם תוצרת הארץ)

השותפות מצויות בעבודות להקמת חניון במתחם תוצרת הארץ שלב ב'. נכון לתאריך הדוח הסתיימו עבודות דיפון החניון ומתחילות עבודות החפירה.

פרויקטים בשלבי בניה (המשך)

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	החזקה	שיעור שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 30.9.2020	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	יתרה להשלמה ליום 30.9.2020	OSI צפוי באכלוס הפרויקט
חלק החברה - במיליוני ש"ח										
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	56,000	2021	358	515	157	42
אמות מודיעין(*)	מודיעין	לוגיסטיקה	75%	34	52,000	2020	209	300	111	24
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	50%	16	75,000	2024	136	550	414	49
מתחם ה-1000(**)	ראשון לציון-מערב	משרדים	100%	3	19,000	-	36	260	224	21
סך הכל				64	202,000		739	1,625	906	136
חניון ToHa2	תל אביב	חניון	50%				34	150	116	

(*) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020, סייגה החברה את חלק המרלוג' מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 187 מיליון ש"ח (חלק החברה).

(**) החברה תחל בבנייה בכפוף למציאת שוכר עוגן.

פרויקטים בשלבי תכנון וייזום

לחברה 4 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקים. חלק החברה בהם הינו 167 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 1.9 מיליארד ש"ח (חלק החברה, בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם א), עלות הבניה כוללת את מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים. לפרטים נוספים על הפרויקטים ראה פרויקטים בשלבי תכנון וייזום בדוח הדירקטוריון לשנת 2019 וכן ראה ארועים במהלך התקופה המדווחת בעמוד 8 בדוח זה. לעניין השפעת משבר הקורונה על פרויקטים בשלבי תכנון וייזום, ראה עמוד 5 בדוח זה.

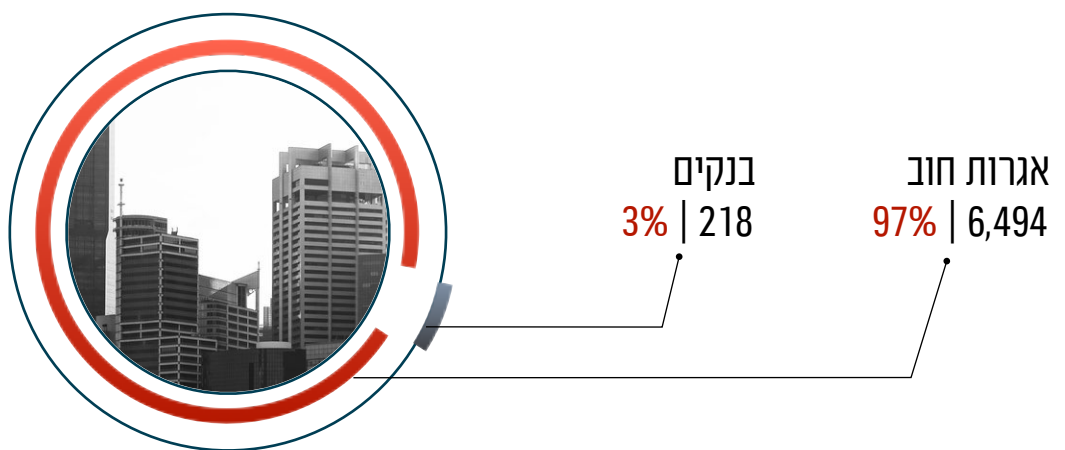
מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל, באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך וללא מתן שעבודים. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 מסתכם ב- 6.7 מיליארד ש"ח, החוב הכולל נטו מיתרות מזומנים ושווי מזומנים מסתכם ב- 6.5 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.2 שנים והריבית המשוקללת הינה 2% צמודת מדד.

במהלך התקופה המדווחת, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ו' וסדרה ז' בהיקף כולל של 1,681 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 1,624 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של 1.6% (לאחר התחשבות בעסקאות גידור אגרות חוב סדרה ז') והינן בעלות מח"מ משוקלל של 8 שנים. במהלך התקופה המדווחת הנפיקה החברה אופציות סדרה לאגרות חוב סדרה ז', לאחר תאריך הדוח מומשו כ-170 אלף כתבי אופציה סדרה 10 בהיקף כספי של 16 מיליון ש"ח ונותרה יתרה למימוש של 1,680 אלף כתבי אופציה בהיקף כספי של 158 מיליון ש"ח. בחודש יולי, פרעה החברה קרן וריבית אגרות חוב סדרה ב' וקרן סדרה ד' בסך של 530 מיליון ש"ח (מתוכם 416 מיליון ש"ח וקרן).

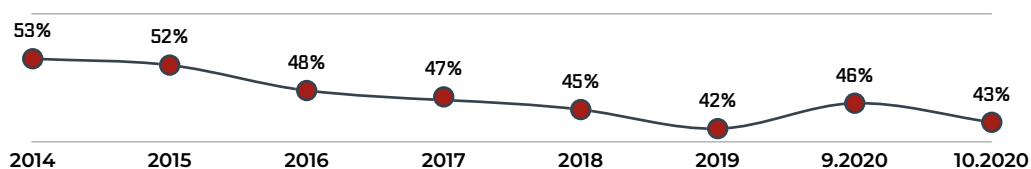
לחברה קיימת הגנת מדד בסך של כ- 40 מיליון ש"ח בגין הצמדה למדד של אגרות החוב של החברה, אשר מדד הבסיס שלהן גבוה מהמדד נכון לתאריך הדוח.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ- 700 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 920 מיליון ש"ח.

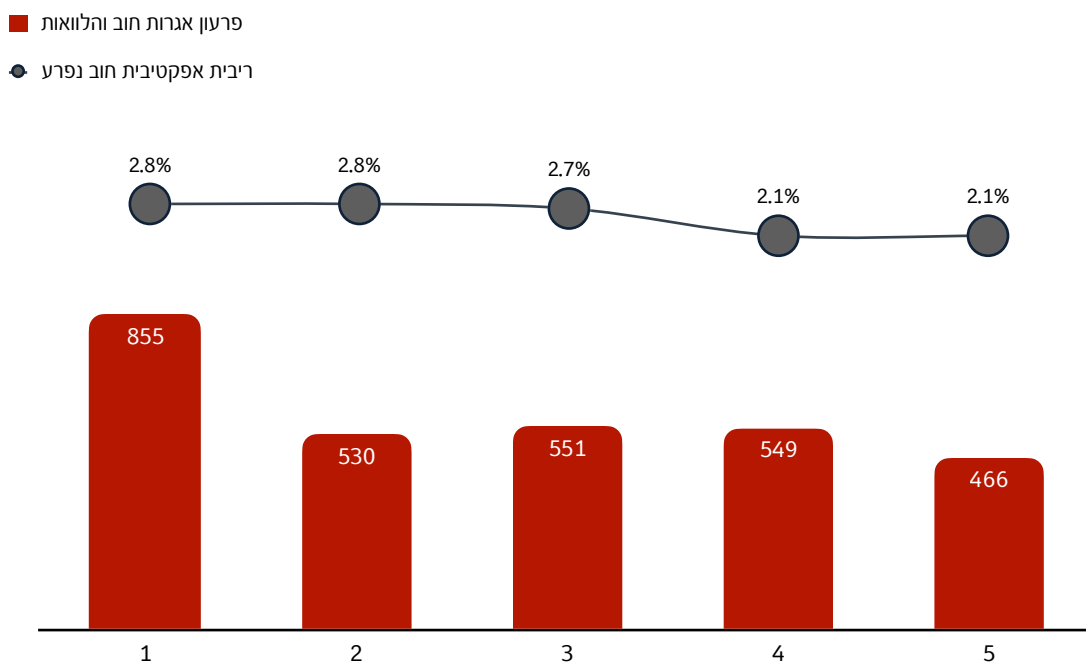
מלוא נכסי החברה (98%) בהיקף של כ-13.6 מיליארד ש"ח אינם משועבדים ומאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.



התפתחות שיעור המינוף על פני השנים



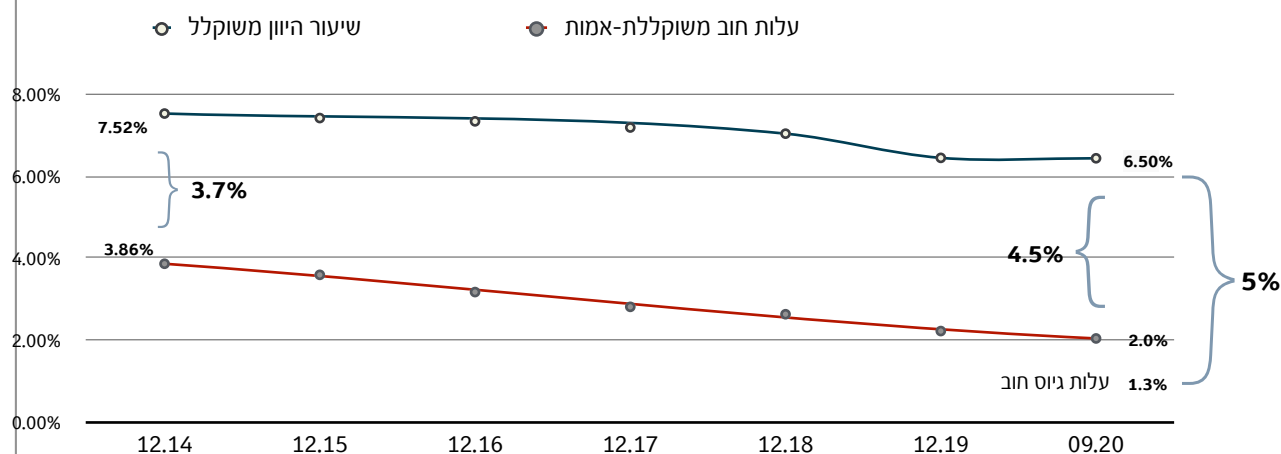
פריסת פרעונות חוב על פני חמש השנים הבאות (במיליון ש"ח)



הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 באוקטובר ומסתיימת ב-30 בספטמבר, של השנה העוקבת.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ- 700 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 920 מיליון ש"ח.

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



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ו'), מח"מ כ-7 שנים, לפי מחיר שוק ליום 8 בנובמבר 2020.

NOI (Net Operating Income)

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

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

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

באלפי ש"ח	רבעון 3 2020	רבעון 2 2020	רבעון 1 2020	רבעון 4 2019	רבעון 3 2019
נכסים זהים בתקופה	176,789	159,512	187,045	185,407	182,713
נכסים שנרכשו	14,761	8,281	13,765	6,176	-
NOI - סך הכל	191,550	167,793	200,810	191,583	182,713

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכם לכ-192 מיליון ש"ח לעומת כ-183 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **גידול של 5%**. הגידול נובע מתוספת הכנסות מנכסים חדשים וכן מנכסים שהקמתם הסתיימה והחלו להניב הכנסה, בניכוי קיטון הנובע בעיקר מהפרשה כללית בעקבות הסגר לשוכרי המרכזים המסחריים בסך של כ-9 מיליון ש"ח, אשר הוכר במלואו ברבעון הנוכחי. למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 5 בדוח זה.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-177 מיליון ש"ח לעומת כ-183 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **קיטון של 3%**, עיקר הירידה נובע מהפרשה כללית בעקבות הסגר לשוכרי מרכזים מסחריים בסך של 7.7 מיליון ש"ח.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate), הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2020:

מיליוני ש"ח	
12,928	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר, 2020
(72)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
12,856	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2020
(329)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
100	השקעות צפויות ואחרות
12,627	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2020
192	NOI רבעון שלישי 2020
7	נוסף NOI שהופחת ברבעון השלישי בגין הפרשה כללית בעקבות הסגר לשוכרי המרכזים המסחריים (**)
199	NOI רבעון שלישי 2020 מנוטרל השפעת השלכות קורונה על המסחר
795	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2020, מנוטרל השלכות קורונה על המסחר
26	NOI צפוי בגין שכ"ד תזרימי על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
821	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
6.50%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 19.

(**) למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 6 בדוח זה.

ניתוח רגישות נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות בהסדרים משותפים): בהתבסס על NOI של 821 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של **0.25%** בשיעור ההיוון (Cap Rate) על התאמת השווי ההוגן הינו **467 מיליון ש"ח** (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% כ - 360 מיליון ש"ח).

(Funds From Operations) FFO

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

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

על פי FFO של חברות נדל"ן, יש להדגיש כי ה-FFO:

א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.

ב. לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.

ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

2019	7-9.19	7-9.20	שינוי	1-9.19	1-9.20	שינוי	להלן חישוב ה- FFO (באלפי ש"ח):
1,070,423	119,000	120,971		381,624	219,371		רווח נקי לתקופה
(890,768)	0	(14,515)		(115,203)	137,161		התאמת שווי הוגן
296,302	33,383	23,288		86,589	46,082		מיסים נדחים, מס שבח ואחרים
6,101	1,693	1,599		4,688	4,455		הפחתת כתבי אופציה
3,388	508	575		1,824	1,722		פחת ושונות
485,446	154,584	131,918		359,522	408,791		FFO נומינלי
16,497	(29,559)	4,468		22,541	(15,830)		הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
501,943	125,025	136,386	9%	382,063	392,961	3%	FFO ריאלי
362,016	366,795	381,490	4%	357,637	381,412	7%	מספר מניות משוקלל
138.7	34.1	35.8	5%	106.9	103.0	(4%)	FFO למניה (אגורות)
520,270	125,025	136,386	9%	382,063	392,961	3%	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס 1
362,016	366,795	381,490	4%	357,637	381,412	7%	מספר מניות משוקלל
143.7	34.1	35.8	5%	106.9	103.0	(4%)	FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
0.3%	(0.7%)	0.1%		0.5%	(0.6%)		שינוי בשיעור המדד בתקופה 2

השינוי ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת, לעומת תקופה מקבילה אשתקד מוסבר מעליה ב-101 ובניכוי עליה בהוצאות המסים שוטפים בעיקר מהעליה כאמור ומירידת המדד. FFO למניה בתקופה המדווחת, הסתכם לכ- 103.0 אגורות, לעומת 106.9 אגורות בתקופה המקבילה המהווה קיטון של 4% כתוצאה מגידול של 7% במספר המניות המשוקלל.



(1) הנתונים מוצגים בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס, כתוצאה מפרעון מוקדם יזום על ידי החברה, ראה עמוד 13 בדוח זה תחת פרק המימון.

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



מדדי EPRA (European Public Real Estate Association)

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

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

יש להדגיש כי המדדים שיפורטו להלן אינם כוללים את מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרוייקטים בהקמה שטרם נרשם בדוחות הכספיים.

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

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.

31/12/2019	30/09/2020	
6,103,298	5,937,776	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,310,054	1,356,274	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
7,413,352	7,294,050	EPRA NRV
1,946	1,912	EPRA NRV למניה (אגורות)
380,974	381,490	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NTA - (באלפי ש"ח)

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

31/12/2019	30/09/2020	
6,103,298	5,937,776	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
655,027	678,137	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
6,758,325	6,615,913	EPRA NTA
1,774	1,734	EPRA NTA למניה (אגורות)
380,974	381,490	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדדי EPRA (European Public Real Estate Association) (המשך)

מדד EPRA NDV - (באלפי ש"ח)

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

31/12/2019	30/09/2020	
6,103,298	5,937,776	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(460,167)	(261,605)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
5,643,131	5,676,171	EPRA NDV
1,481	1,488	EPRA NDV למניה (אגורות)
380,974	381,490	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

תחזית לשנת 2020

במסגרת תכנית העבודה של הקבוצה לשנת 2020 טרום הקורונה, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוכרים והסכמי השכירות והוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. התחזית המקורית לשנת 2020 נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים כפי שהיו ידועים בפועל בשנת 2019.

בעקבות אירועי הקורונה שהובילו להטלת הסגר הכללי בחודשים מרץ ואפריל 2020 והמגבלות על הפעילות העסקית וכפועל יוצא ממתן ההקלות לשוכרים במרכזים המסחריים, פירסמה החברה ברבעון הקודם תחזית מעודכנת לשנת 2020. על פי הנחות העבודה הבאות:

- מדד המחירים לצרכן- ירידה בשיעור שנתי של 0.7%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2020.
- לא נלקחה בחשבון פגיעה אפשרית כתוצאה מהטלת סגר נוסף.

בפועל 2019 (*)	תחזית מקורית 2020	תחזית מעודכנת 2020	בפועל 1-9.20	
728	790-805	740-760	560	NOI (במיליוני ש"ח)
520	575-590	530-550	393	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
143.7	150-154	138-143	103.0	FFO למניה (באגורות) (*)
	5%	5%	7%	גידול בכמות המניות המשוקללת לעומת שנת 2019 (באחוזים)

(*) הנתונים מוצגים בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס, כתוצאה מפרעון מוקדם יזום על ידי החברה, ראה עמוד 13 בדוח זה תחת פרק המימון.

לאחרונה, בעקבות הסגר הכללי הנוסף שהוטל במחצית ספטמבר 2020 ואשר עודנו חל ביחס לפעילות במרכזים המסחריים הפתוחים והסגורים ואין וודאות באשר למשכו, למועד סיומו ולמידת השפעתו על הפעילות העסקית, וכן בעקבות גיוס ההון שביצעה החברה בתחילת אוקטובר 2020 (ואשר תרם לגידול של 7.2% בהון המניות של החברה), למיטב הערכת החברה תיתכן סטייה מהטווח התחתון של התחזית המעודכנת באחוזים בודדים. למידע נוסף ראה תחת פרק "השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה" בעמוד 5 בדוח זה.



המידע בדבר התחזית לשנת 2020 ובדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה 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 הקבוצה בלבד.

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11:

להלן טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח):

הערות והסברים	לתקופה		
	1-9.2019	1-9.2020	
גידול של כ-26 מיליון ש"ח נובע מרכישת נכסים חדשים וכן מנכסים שהקמתם הושלמה, גידול זה קוזז ע"י קיטון בגין תוכנית הקלות מדורגת שניתנה בנכסים המסחריים, למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 6 בדוח זה.	559	585	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	47	46	עלות השכרת הנכסים
הקיטון נובע בעיקר מהשפעת ירידת המדד בתקופה ומירידה בשווי עקב השפעת משבר הקורונה על נכסי החברה.	114	(134)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
	34	35	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון נובע משינוי בהפרשי הצמדה ושער ומחסכון בריבית הריאלית.	117	75	הוצאות מימון, נטו
	105	82	הוצאות מיסים על ההכנסה
	382	219	רווח נקי

להלן טבלת תמצית המצב הכספי, נדילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח):

הערות והסברים	ליום 31.12.2019	ליום 30.9.2020	
העלייה נובעת בעיקרה מסייג מנכס שהקמתו הסתיימה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה.	12,360	12,444	סך נדל"ן להשקעה מניב
	(1,060)	(699)	הון חוזר
העלייה נובעת בעיקרה מהנפקת אגרות חוב, נטו מירידה בשל פרעון אגרות חוב ופרעון אשראי לזמן קצר.	5,833	6,430	חוב פיננסי, נטו כולל ריבית לשלם
הקיטון נובע מחלוקות דיבידנד בקיזוז עלייה בגין הרווח הכולל לתקופה.	6,103	5,938	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-357 מיליון ש"ח ובנטרול עמלת פרעון מוקדם הסתכם ל-381 מיליון ש"ח לעומת סך של 305 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

בחודש ספטמבר 2020, חתמה החברה עם גוף מוסדי בישראל על הסכם מסגרת אשראי בסך של 180 מיליון ש"ח לתקופה של 30 חודשים.

עם חתימה על הסכם המסגרת הנוסף, לחברה ארבע מסגרות אשראי מאושרות בסך של 980 מיליון ש"ח.

1. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח בתוקף עד ל 28 בדצמבר, 2020.
2. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בסך של 200 מיליון ש"ח עד מאי 2022.
3. מסגרת אשראי מבנק בסך של 200 מיליון ש"ח בתוקף עד 31 בדצמבר, 2023.
4. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בסך של 180 מיליון ש"ח בתוקף עד מרץ 2023.

נכון לתאריך הדוח לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-920 מיליון ש"ח.

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.6 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר נכון ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכם לסך של 699 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. נכון ליום 30.9.2020 לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של 920 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-6.8 מיליארד ש"ח, מתוכן 6.2 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-13 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.9.2020 הסתכם לסך של 5.9 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 15.50 ש"ח) (*).
ההון העצמי ליום 31.12.19 הסתכם לסך של 6.1 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 16.02 ש"ח).

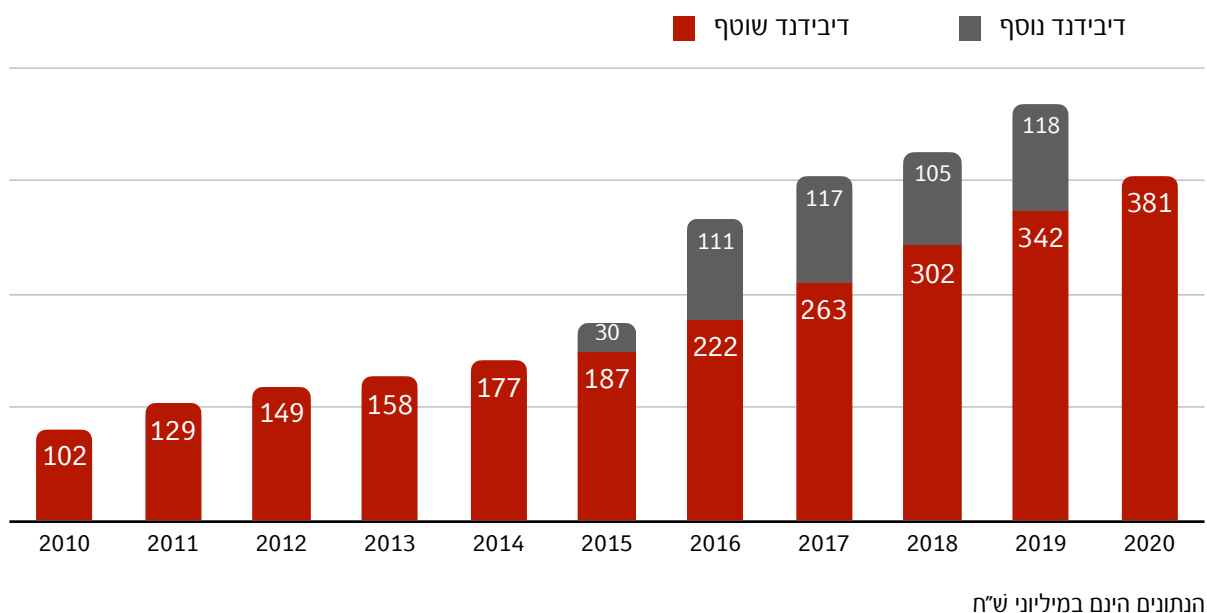
(* ראה הסבר לקטיון מול 12.2019 בעמוד 22.

מדיניות דיבידנד

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי 2020, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2020 בסך של 24 אגורות למניה, לכל רבעון ובחודש אוגוסט על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2020 בסך של 25 אגורות למניה. בנוסף, במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2019 בסך של 31 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח), סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו כ-397 מיליון ש"ח.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש נובמבר, 2020 על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2020 בסך של 25 אגורות למניה, (102 מיליון ש"ח), אשר ישולם ביום ה-30 בנובמבר, 2020.



במבט קדימה

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

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

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

שמעון אבודרהם
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך:

8 בנובמבר, 2020



הדמיה - קמפוס אמות, חולון

אמות השקעות.
אנשים קודם.

נספחים

- נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים
- נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי
- נספח ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
- נספח ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
- נספח ה' - דוח בסיסי הצמדה
- נספח ו' - דוחות נפרדים

אמות השקעות מבית אלוני חץ



ד"ר הרדיקטוריון על מצב ענייני התאגיד



קניון קריית אונו, קריית אונו

ת.י.ת.

נספח א'

דוחות מאוחדים מורחבים

נספח א' - נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

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

1.1 מאזנים מאוחדים מורחבים		ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף				
מזומנים ושווי מזומנים	245,123	817,495	71,732	
לקוחות	32,961	21,219	21,439	
נכסי מס שוטפים, נטו	465	916	830	
חייבים ויתרות חובה	51,929	34,103	35,086	
רכוש בלתי שוטף	330,478	873,733	129,087	
נדל"ן להשקעה	12,928,123	11,001,092	12,847,643	
נדל"ן להשקעה בהקמה	947,593	518,609	620,954	
	13,875,716	11,519,701	13,468,597	
יתרות חובה לזמן ארוך	132,806	104,554	104,655	
רכוש קבוע, נטו	36,134	36,951	37,472	
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	14,044,656	11,661,206	13,610,724	
סך-הכל נכסים	14,375,134	12,534,939	13,739,811	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	862,952	628,390	932,172	
ספקים ונותני שירותים	17,536	20,895	20,050	
התחייבויות מס שוטפות, נטו	65,235	37,832	36,729	
זכאים ויתרות זכות	133,911	121,340	171,522	
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	62,272	77,330	115,610	
סך-הכל התחייבויות שוטפות	1,141,906	885,787	1,276,083	
התחייבויות שאינן שוטפות				
אגרות חוב	5,849,277	4,864,507	4,739,360	
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	0	256,709	204,911	
הפרשות	16,483	17,821	16,483	
אחרות	73,463	74,552	89,666	
מסים נדחים, נטו	1,356,274	1,099,798	1,310,054	
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	7,295,497	6,313,387	6,360,474	
הון				
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,937,776	5,335,810	6,103,298	
זכויות שאינן מקנות שליטה	(45)	(45)	(44)	
סך-הכל הון	5,937,731	5,335,765	6,103,254	
סך-הכל התחייבויות והון	14,375,134	12,534,939	13,739,811	

1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2019	2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
793,123	199,286	208,577	584,665	607,466	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
65,571	16,573	17,027	48,696	47,313	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
727,552	182,713	191,550	535,969	560,153	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
890,768	0	14,515	115,203	(137,161)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,618,320	182,713	206,065	651,172	422,992	
50,680	12,443	13,291	37,824	38,802	הוצאות הנהלה וכלליות
2,015	501	509	1,506	1,518	תרומות
1,252	(57)	(34)	566	27	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,564,373	169,826	192,299	611,276	382,645	רווח מפעולות רגילות
(23,801)	-	-	-	-	הוצאות מימון חד פעמיות מפרעון מוקדם
(146,617)	(1,842)	(35,705)	(120,243)	(78,475)	הוצאות מימון, נטו
1,393,955	167,984	156,594	491,033	304,170	רווח לפני מסים על ההכנסה
(323,532)	(48,984)	(35,623)	(109,409)	(84,799)	מסים על ההכנסה
1,070,423	119,000	120,971	381,624	219,371	רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
1,070,425	119,001	120,971	381,627	219,372	בעלים של החברה האם
(2)	(1)	0	(3)	(1)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,070,423	119,000	120,971	381,624	219,371	

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר 2020:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	אשראי לזמן קצר מבנקים	אגרות חוב	
854,650	122,430	4,485	95,079	632,656	חלויות שוטפות (*)
530,103	-	4,739	-	525,364	שנה שנייה
551,146	-	2,481	-	548,665	שנה שלישית
548,665	-	-	-	548,665	שנה רביעית
4,110,744	-	-	-	4,110,744	שנה חמישית ואילך
6,595,308	122,430	11,705	95,079	6,366,094	סך הכל פירעונות
116,921					יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
6,712,229					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

ד"ר הרקטוריון על מצב ענייני התאגיד



מגדל אמות השקעות, תל אביב

ת.ת.

נספח ב'

היבטי ממשל תאגידי

א. דירקטוריון החברה; דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

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

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, למועד הדוח מכהנים בחברה שבעה חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה נתן חץ, אבירם ורטהים, מוטי ברזילי, איל גבאי, גד פניני, נירה דרור ויעל אנדרון קרני). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2019.

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

ב. 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). שותף במשרד רואי חשבון אלקלעי מונרוב ושות' - המתמחה בייעוץ עסקי, בקרה פנימית וניהול סיכונים.
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.

(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.

שם המבקר הפנימי	עופר אלקלעי, רואה חשבון
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 הפורש, מר אבנר אליאב בעקבות שילוב פעילות משרדו של רו"ח אבנר אליאב במשרד רוה"ח אלקלעי מונרוב.
מבקר חיצוני	המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רוה"ח "אלקלעי מונרוב - ייעוץ עסקי, בקרה פנימית וניהול סיכונים.
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 2019 בהיקף של כ-600 שעות.

תכנית הביקורת

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

החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות שנקבעת, בין היתר, על בסיס סקר סיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים בשנת 2017, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, ממצאים של ביקורת 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.

החזקות מהותיות בתאגידים

תכנית הביקורת הפנימית כוללת גם ביקורת על פעילות תאגידים המהווים החזקות מהותיות של התאגיד.

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 נתונים 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.

תגמול

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 2019 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-138 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.

ג. הדירקטוריון

בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון אחת עשרה ישיבות והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה שלוש ישיבות.

ד. תכנית אכיפה פנימית

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

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

ה. תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2019 תרמה החברה סך של 2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרותיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.



בית אמות ביטוח, תל אביב

נספח ג'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח
הפיננסי של התאגיד

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

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

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

הליכים משפטיים

בהמשך למתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2019 בביאור 16א, נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 21 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ-63 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-57 מיליון ש"ח, בגינן 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 וודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של הברור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגבי.



הדמיה - מתחם ה-1000, ראשון לציון

נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב:
תעודות התחייבות שבידי הציבור

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

ד'1: להלן נתונים עדכניים ליום 30.9.2020 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

סה"כ	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	(באלפים)
	(סדרה ז')	(סדרה ו')	(סדרה ה')	(סדרה ד')	(סדרה ב')	(סדרה ג')	
	6.2.2020	30.6.2019	31.3.2016	31.7.2014	2.7.2012	31.12.2009	מועד הנפקה
	465,000	423,287	276,047	241,941	343,950	168,000	ערך נקוב במועד ההנפקה
6,333,070	614,478	2,068,983	1,085,213	1,649,616	815,728	99,052	ערך נקוב ליום 30.9.20
6,357,570	614,478	2,068,983	1,085,213	1,649,616	831,988	107,292	ערך נקוב צמוד ליום 30.9.20
6,440,672	626,109	2,022,896	1,099,418	1,734,768	849,880	107,601	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.20
6,721,506	628,365	2,049,328	1,187,766	1,860,767	883,351	111,929	שווי בורסאי ליום 30.9.20
68,329	3,555	17,730	20,348	13,006	9,782	3,908	ריבית שנצברה ליום 30.9.20
	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	4.80%	4.90%	שיעור ריבית קבועה לשנה

2ד': להלן נתונים עדכניים ליום 30.9.20 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 23.7.2019 מספר אסמכתא 2019-01-063585. לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ, בקשר לאגרות חוב סדרה ז' ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 5.2.2020 מספר אסמכתא 2020-01-011458.
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 2.1.2020 מספר אסמכתא 2020-01-001207. לדוח דירוג עדכני של מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ, בקשר לאגרות חוב סדרה ז' ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 5.2.2020 מספר אסמכתא 2020-01-011410.

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- SOX 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 כשוים במאזן המאוחד של החברה).	7.2	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;	52%	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-13.6 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'.	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 דן	עומדים בתנאי



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;	5.9	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוים במאזן המאוחד של החברה).	7.2	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;	52%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13.6 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'.	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 דגן	עומדים בתנאי

		אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	5.9	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	7.2	יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקן 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 כשויים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	52%	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;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13.6 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ה'.	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.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דגן	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

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;	5.9	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- SOI מתוקן 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). חוב פיננסי נטו כולל ריבית שנצברה.	7.2	עומדים בתנאי
דרג 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;	52%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13.6 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ו'	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דגן	עומדים בתנאי

אגרות החוב (סדרה ז) כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2 מיליארד ש"ח;	5.9	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- SOI 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). חוב פיננסי נטו כולל ריבית שנצברה.	7.2	עומדים בתנאי
דרג 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;	52%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ז), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13.6 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ז	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי



בית זיואל, תל אביב

נספח ה' - דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 30 בספטמבר, 2020 (באלפי ש"ח):

סה"כ	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	הצמדה למדד	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
				רכוש שוטף
229,189	-	229,189	-	מזומנים ושווי מזומנים
28,840	-	28,840	-	לקוחות
49	49	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
59,234	31,312	22,664	5,258	חייבים ויתרות חובה
317,312	31,361	280,693	5,258	
449,681	326,206	2,865	120,610	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
60,617	28,597	2,280	29,740	יתרות חובה לזמן ארוך
827,610	386,164	285,838	155,608	סך נכסים כספיים
13,320,412	13,320,412	-	-	נדל"ן להשקעה
36,150	36,150	-	-	רכוש קבוע, נטו
13,356,562	13,356,562	-	-	סך נכסים לא כספיים
14,184,172	13,742,726	285,838	155,608	סך הנכסים
				התחייבויות שוטפות
740,522	-	102,698	637,824	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
17,171	-	17,171	-	ספקים ונותני שירותים
64,731	64,731	-	-	התחייבויות מס שוטפות
131,641	20,745	40,154	70,742	זכאים ויתרות זכות
62,272	-	62,272	-	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,016,337	85,476	222,295	708,566	סך התחייבויות שוטפות
5,849,277	-	317,550	5,531,727	התחייבויות שאינן שוטפות
5,849,277	-	317,550	5,531,727	אגרות חוב
6,865,614	85,476	539,845	6,240,293	סך התחייבויות כספיות
1,296,812	1,296,812	-	-	מיסים נדחים
16,483	16,483	-	-	הפרשות
67,532	28,104	39,428	-	אחרות
1,380,827	1,341,399	39,428	-	סך התחייבויות לא כספיות
8,246,441	1,426,875	579,273	6,240,293	סך ההתחייבויות
(6,038,004)	300,688	(254,007)	(6,084,685)	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים



אמות פלטינום, פתח תקווה

נספח ו'

דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה



מגדל ToHa1, תל אביב

אמות השקעות.
אנשים קודם.

דוחות כספיים מאוחדים

אמות השקעות מבית אלוני חץ

48



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-47	דוח הדירקטוריון
48	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
49	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
50	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
51	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
52-56	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
57-58	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
59-63	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
64-70	דוחות כספיים נפרדים
71	מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף
72-74	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אמות השקעות בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של חברות בנות ופעילויות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 27% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 33% וכ- 35% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-207,766 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 5,747 אלפי ש"ח ו- 2,442 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 8 בנובמבר 2020

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 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
נ.ח. 45396

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
57,360	805,007	229,189
19,846	18,827	28,840
151	117	49
40,544	34,421	59,234
117,901	858,372	317,312
12,359,772	10,552,514	12,443,624
550,354	451,169	876,788
12,910,126	11,003,683	13,320,412
478,446	445,147	449,681
30,612	29,645	60,617
37,458	36,927	36,150
13,456,642	11,515,402	13,866,860
13,574,543	12,373,774	14,184,172
837,640	572,897	740,522
18,904	20,284	17,171
36,714	37,830	64,731
169,323	114,493	131,641
115,610	77,330	62,272
1,178,191	822,834	1,016,337
4,739,360	4,864,507	5,849,277
202,647	213,216	-
16,483	17,821	16,483
82,460	67,343	67,532
1,252,148	1,052,288	1,296,812
6,293,098	6,215,175	7,230,104
6,103,298	5,335,810	5,937,776
(44)	(45)	(45)
6,103,254	5,335,765	5,937,731
13,574,543	12,373,774	14,184,172

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה
סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות שאינן שוטפות

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

הון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סך-הכל הון

סך-הכל התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
8 בנובמבר, 2020

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
759,064	190,968	201,183	558,767	584,730
62,882	15,906	16,597	46,651	45,776
696,182	175,062	184,586	512,116	538,954
847,259	-	14,395	113,862	(133,652)
1,543,441	175,062	198,981	625,978	405,302
45,150	11,052	12,193	33,643	35,241
2,015	501	509	1,506	1,518
962	(57)	(37)	274	28
1,495,314	163,566	186,316	590,555	368,515
6,314	620	1,444	5,328	3,410
(148,827)	(2,497)	(35,766)	(122,629)	(78,321)
(23,801)	-	-	-	-
(166,314)	(1,877)	(34,322)	(117,301)	(74,911)
50,030	4,469	3,840	13,768	7,699
1,379,030	166,158	155,834	487,022	301,303
(308,607)	(47,158)	(34,863)	(105,398)	(81,932)
1,070,423	119,000	120,971	381,624	219,371
1,070,425	119,001	120,971	381,627	219,372
(2)	(1)	-	(3)	(1)
1,070,423	119,000	120,971	381,624	219,371
2.96	0.32	0.32	1.07	0.58
2.95	0.32	0.32	1.06	0.57
362,016	366,722	381,490	357,637	381,412
363,219	369,572	381,490	359,334	381,817

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה, נטו (ראה באור ב'2')

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם
הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

בסיסי

סך-הכל

בדילול מלא

סך-הכל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)

בסיסי

בדילול מלא

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
1,070,423	119,000	120,971	381,624	219,371
(37)	-	-	(37)	-
<u>1,070,386</u>	<u>119,000</u>	<u>120,971</u>	<u>381,587</u>	<u>219,371</u>
1,070,388	119,001	120,971	381,590	219,372
(2)	(1)	-	(3)	(1)
<u>1,070,386</u>	<u>119,000</u>	<u>120,971</u>	<u>381,587</u>	<u>219,371</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 לתקופה
מיוחס ל:
 בעלים של החברה האם
 זכויות שאינן מקנות שליטה

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	סך-הכל	סך-הכל	קרוז הון בגין	קרוז הון בגין	פרמיה על	הון המניות
	מיוחדים לבעלי	מיוחדים לבעלי	עסקאות תשלום	מבוסס מניות	מניות	אלפי ש"ח
סך-הכל	מקנות	המניות	מבוסס מניות	ואחרות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון עצמי	שלטת	של החברה	ואחרות	מניות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,103,254	(44)	6,103,298	2,458,289	7,143	3,216,379	421,487
219,371	(1)	219,372	219,372	-	-	-
219,371	(1)	219,372	219,372	-	-	-
7,402	-	7,402	-	(919)	7,805	516
4,209	-	4,209	-	4,209	-	-
246	-	246	-	246	-	-
(396,751)	-	(396,751)	(396,751)	-	-	-
5,937,731	(45)	5,937,776	2,280,910	10,679	3,224,184	422,003

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

מימוש כתבי אופציות לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

הביאורים המצורפים לדוחות הכספים המאוחדים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סד-הכל	זכויות שאינו מקנות	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות	התאמות הנובעות מתרגום זרחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרו הון בגין עסקאות תשלום	עודפים אלפי ש"ח	מבוסס מניות ואחרות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	סד-הכל	זכויות שאינו מקנות	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות	התאמות הנובעות מתרגום זרחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרו הון בגין עסקאות תשלום	עודפים אלפי ש"ח	מבוסס מניות ואחרות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	2019
																				ינואר
4,836,823	(42)	4,836,865	37	8,144	1,834,332	15,466	2,590,924	387,962	20,856	417,782	-	417,782	-	-	-	-	-	-	-	תפוקת הון מניית וכתבי אופציה
381,624	(3)	381,627	-	-	381,627	-	-	-	3,917	51,475	-	51,475	-	-	-	-	-	-	-	מיומש כתבי אופציות לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
(37)	-	(37)	(37)	-	-	-	-	-	-	4,440	-	4,440	-	-	-	-	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
381,587	(3)	381,590	(37)	-	381,627	-	-	-	-	248	-	248	-	-	-	-	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
																				דיבידנדי שהוכרז ושולם
																				יתרה ליום 30 בספטמבר 2019
5,335,765	(45)	5,335,810	-	6,978	1,859,369	5,816	3,050,912	412,735	20,856	5,335,765	(45)	5,335,810	-	6,978	1,859,369	5,816	3,050,912	412,735	-	הביאורים הממלופפים לזרחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בנייים מהוים חלק בלתי נפרד מהם

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השניונים בהון

(בלתי מבוקר)

	זכויות שאינן סך-הכל	מקנות	הון עצמי	סך-הכל	מיוחס לבעלי מניות	מקנות	הון עצמי	סך-הכל	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	5,910,534	(45)	5,910,579	2,255,312	9,080	3,224,184	422,003				
	120,971	-	120,971	120,971	-	-	-				
	120,971	-	120,971	120,971	-	-	-				
	1,510	-	1,510	-	1,510	-	-				
	89	-	89	-	89	-	-				
	(95,373)	-	(95,373)	(95,373)	-	-	-				
	5,937,731	(45)	5,937,776	2,280,910	10,679	3,224,184	422,003				

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

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

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

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

סד-הכל	זכויות שאינו	סד-הכל	התאמות		קרו הון בנין	עסקאות תשלום	תקבלים על	על	פרמיה על	הון המניית
			הנובעות	מותרות דוחות						
סד-הכל	מקנות	מנויות	כספיים של	עודפים	מנויות	מנויות	מנויות	מנויות	מנויות	מנויות
הון עצמי	שלטת	של המברה	מפילות חוץ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,070,756	(44)	5,070,800	-	1,829,561	7,136	13,686	2,819,760	400,657	-	-
119,000	(1)	119,001	-	119,001	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
119,000	(1)	119,001	-	119,001	-	-	-	-	-	-
218,499	-	218,499	-	-	-	(7,870)	215,313	11,056	-	-
15,010	-	15,010	-	-	(1,851)	-	15,839	1,022	-	-
1,602	-	1,602	-	-	1,602	-	-	-	-	-
91	-	91	-	-	91	-	-	-	-	-
(89,193)	-	(89,193)	-	(89,193)	-	-	-	-	-	-
5,335,765	(45)	5,335,810	-	1,859,369	6,978	5,816	3,050,912	412,735	-	-

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

יתרה ליום 1 ביולי 2019
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה

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

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

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות	סד-הכל מיוחס לפעילי המנויות	התאמות הנובעות מתיגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,836,823	(42)	4,836,865	37	1,834,332	8,144	15,466	2,590,924	387,962
1,070,423	(2)	1,070,425	-	1,070,425	-	-	-	-
(37)	-	(37)	(37)	-	-	-	-	-
1,070,386	(2)	1,070,388	(37)	1,070,425	-	-	-	-
576,535	-	576,535	-	-	-	(15,466)	562,974	29,027
59,877	-	59,877	-	-	(7,102)	-	62,481	4,498
5,767	-	5,767	-	-	5,767	-	-	-
334	-	334	-	-	334	-	-	-
(446,468)	-	(446,468)	-	(446,468)	-	-	-	-
6,103,254	(44)	6,103,298	-	2,458,289	7,143	-	3,216,379	421,487

יתרה ליום 1 בינואר 2019
רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה

הנפקת הון מניות וכתבי אופציות
מיומש כתבי אופציות לעובדים, דירקטורים ונושא
משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא
משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים הממוזפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בנייים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,070,423	119,000	120,971	381,624	219,371
(609,109)	(92,162)	(49,026)	(76,736)	137,776
461,314	26,838	71,945	304,888	357,147
(1,375,472)	(111,286)	(248,019)	(251,751)	(611,813)
6,701	-	-	6,701	-
5,952	1,326	1,346	4,627	3,977
(2,439)	(998)	(164)	(1,356)	(328)
(1,365,258)	(110,958)	(246,837)	(241,779)	(608,164)
(38,349)	(9,645)	-	(28,620)	(242,613)
(446,468)	(89,193)	(95,373)	(356,590)	(396,751)
576,535	218,499	-	417,782	-
1,003,480	584,151	159,132	1,003,480	1,635,676
59,146	17,602	-	51,475	7,402
(408,588)	(296,479)	(415,580)	(298,547)	(417,731)
(82,155)	(342,041)	1,614	(344,785)	(163,137)
663,601	82,894	(350,207)	444,195	422,846
(240,343)	(1,226)	(525,099)	507,304	171,829
297,703	806,233	754,288	297,703	57,360
57,360	805,007	229,189	805,007	229,189

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה
בהקמה), נטו
תמורה ממימוש חברה המטופלת בשיטת השווי
מאזני

פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים,
נטו

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי
הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא
משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(847,259)	-	(14,395)	(113,862)	133,652
(50,030)	(4,469)	(3,840)	(13,768)	(7,699)
(873)	934	(242)	(1,064)	552
2,500	500	-	1,250	32,350
(29,086)	(37,344)	(4,405)	(9,704)	(45,046)
869	(1,818)	-	1,372	-
6,101	1,693	1,599	4,688	4,455
284,533	31,977	22,937	84,673	44,664
4,144	644	959	1,675	1,848
<u>(629,101)</u>	<u>(7,883)</u>	<u>2,613</u>	<u>(44,740)</u>	<u>164,776</u>
(1,106)	(2,630)	(203)	(87)	(8,994)
(3,495)	(2,672)	(6,728)	(569)	(6,652)
(10,667)	(3,318)	(18)	(9,636)	1,212
(4,549)	(6,377)	5,390	(6,732)	454
(22)	(9)	(475)	(7)	(588)
39,831	(69,273)	(49,605)	(14,965)	(12,432)
19,992	(84,279)	(51,639)	(31,996)	(27,000)
<u>(609,109)</u>	<u>(92,162)</u>	<u>(49,026)</u>	<u>(76,736)</u>	<u>137,776</u>
99,473	8,616	10,773	52,285	10,773
731	-	-	-	-
183,663	131,914	113,180	166,850	168,588
5,640	1,120	2,820	3,176	10,418
14,596	2,564	2,332	10,052	9,555
3,448	3,448	13	3,448	57
2,500	500	-	1,250	32,350

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת**

א. הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שערך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני שערך אגרות חוב והפחתת פרמיה הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות מסים נדחים, נטו אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. עסקאות שלא במזומן

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

ג. מידע נוסף

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

(*) כולל עמלת פרעון מוקדם, ראו באור 4.ג.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- ב. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שנסתיימה באותו מועד, לרבות האמור להלן:

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 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- 15 מילוני שקלים.

הסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים

- בהסדרי חכירה המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים החברה מכירה בתשלומי החכירה הקבועים על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. בכל תקופה החברה מכירה בפער בין סך תשלומי החכירה בפועל לבין הסכום המתקבל על בסיס הקו הישר כתשלומי חכירה משתנים חיוביים או שליליים.

ג. תיקונים לתקנים שנכנסו לתוקף בתקופה הנוכחית

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

- התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.
 - כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזהים דומים.
- התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020. ליישום התיקון לא הייתה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
 (בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	תאריך הדוחות הכספיים
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
132.634	132.766	3.441	ליום 30 בספטמבר 2020
133.561	133.826	3.482	ליום 30 בספטמבר 2019
133.561	133.561	3.456	ליום 31 בדצמבר 2019
%	%	%	שיעורי השינוי:
(0.69)	(0.60)	(0.43)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
0.60	0.50	(7.10)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019
0.10	0.10	(0.72)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
(0.30)	(0.69)	(2.36)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019
0.60	0.30	(7.79)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

ערך בספרים		שווי הוגן		ערך בספרים		שווי הוגן	
ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 30 בספטמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2019	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
266,414	242,613	268,259	252,844	-	-	-	-
5,720,827	5,284,461	5,865,626	5,413,883	6,704,090	6,442,485	6,704,090	6,442,485
5,987,241	5,527,074	6,133,885	5,666,727	6,704,090	6,442,485	6,704,090	6,442,485

ב. רמות שווי הוגן

חישוב השווי ההוגן של ההלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה, הינו בהתאם לרמה 3.
 חישוב השווי ההוגן של אגרות החוב, הינו בהתאם לרמה 1.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
(בלתי מבוקר)

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

א. שינויים פרסונליים בהנהלת אמות
ביום 5 ביולי 2020, הודיע מר אבשלום מוסלר, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, וזאת לאחר כ-15 שנות כהונה. כהונתו של מר מוסלר כמנכ"ל החברה באה לכדי סיום ביום 31 באוגוסט 2020.
ביום 9 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, פה אחד, את מינויו של מר שמעון אבודרהם למנכ"ל החברה, החל מיום 1 בספטמבר 2020. מר אבודרהם המועסק בחברה למעלה מ-12 שנים, כיהן מינואר 2008 כמנכ"ל הנדסה בחברה והחל מינואר 2016 מכהן כמנכ"ל חברת הבת אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, המרכזת את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבנייה בחברה. ביום 8 בנובמבר אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר על סדר יומה, בין היתר, אישור תנאי הכהונה של מר אבודרהם. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה המפורסם במקביל לדוח זה.
על פי המלצתו של מר אבודרהם, מונתה הגברת יהודית זינגר לתפקיד משנה למנכ"ל החברה, זאת בנוסף לתפקידה כמנכ"ל הכספים של החברה מזה למעלה מ-14 שנים.

ב. עדכון בגין משבר הקורונה - שווי נכסי הנדל"ן של החברה
בעקבות משבר הקורונה אשר הינו אירוע מתגלגל ואין וודאות ביחס למועד סיומו ולמידת השפעתו על נכסי החברה, גיבשה החברה תוכנית הקלות מדורגת לתשלום דמי שכירות וניהול ביחס למרכזים המסחריים, (למעט לעסקים שהותרה פעילותם דוגמת מרכולים/עסקי פארמה/בנקאות וכיוצ"ב).

בגין התקופה מיום 15 במרץ 2020 ועד 30 ביוני 2020, כאשר בגין התקופה שבין 15 במרץ 2020 ועד 30 באפריל 2020 לא חויבו על ידי החברה דמי שכירות ודמי ניהול והחל מיום פתיחת המרכזים המסחריים ועד ליום 30 ביוני 2020 נשאו השוכרים בדמי שכירות בשיעור שנגזר כאחוזים מהפדיון בהתאם לקבוע בהסכמי השכירות (חלף דמי שכירות קבועים או אחוז מפדיון כגבוה מביניהם) וכן ניתנו להם הנחות מסוימות בדמי הניהול והכל בכפוף להפחתת/התאמת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתכנית סיוע ממשלתית. היקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים בגין התקופה שמיים 15 במרץ 2020 ועד 30 ביוני 2020 כאמור לעיל, מסתכם בסך של 32 מיליון ש"ח. בגין התקופה שהחל מה- 18 בספטמבר 2020 בוחנת החברה עריכתם של הסדרים קונקרטיים עם שוכרים אשר כתוצאה מההגבלות מחויבים לסגור את עסקיהם בנכסי החברה, וזאת בשיתוף פעולה עמם. ברבעון השלישי של שנת 2020 הוקטנו הכנסות מדמי שכירות בעקבות הסגר לשוכרי המרכזים המסחריים בסך של כ-9 מיליון ש"ח.

החברה בחנה את שווי נכסיה למועד הדוח. במועד זה אין נתוני שוק שמצדיקים שינוי מהותי בהנחות העבודה העומדות בבסיס הערכות השווי לסוף שנת 2019 ובכלל זה נושא שיעורי ההיוון. בדוחות החצי שנתיים בצעה החברה התאמת שווי של נכסיה לירידת המדד בחציון הראשון בשיעור של 0.7% וכן נלקחו בחשבון במסגרת הנחות העבודה, התאמת ההכנסות הצפויות משכירות וניהול בנכסיה של החברה לטווח הקצר.

ג. פרעון הלוואה ממוסד בנקאי
בחדש פברואר 2020, ביצעה החברה ביוזמתה פרעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של 268 מיליון ש"ח, הלוואה נשאה ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור של 3.4% (כולל עמלת פרעון מוקדם). בעקבות הפרעון המוקדם רשמה החברה בשנת 2019 כ-24 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר שולמו במזומן במועד הפרעון.

ד. גיוס אגרות חוב – סדרה ו'
בחדש פברואר 2020, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 5 בפברואר 2020, אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת הסדרה הנסחרת בהיקף של 343 מיליון ש"ח ע.נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 350 מיליון ש"ח. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 0.9%.

בחדש מרץ 2020, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 26 במרץ 2020, אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת הסדרה הנסחרת בהיקף של 273 מיליון ש"ח ע.נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 246 מיליון ש"ח. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 2.53%.

בחדש אפריל 2020, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 23 באפריל 2020, אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת הסדרה הנסחרת בהיקף של 450 מיליון ש"ח ע.נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ-420 מיליון ש"ח. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 2.06%.

לפרטים נוספים ראו באור 12 ה' לדוחות הכספיים השנתיים.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
(בלתי מבוקר)

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

ה. גיוס אגרות חוב – סדרה ז'
בחודש פברואר 2020, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 5 בפברואר 2020, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של 465 מיליון ש"ח ע.נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 460 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ז') מגלמת ריבית אפקטיבית שקלית בשיעור של 2.55%.

קרן אגרות החוב (סדרה ז') תעמוד לפרעון 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.

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%, בהיקף קרן כולל של 450 מיליון ש"ח.

בחודש יולי 2020, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 20 ביולי 2020, בדרך של הנפקת חבילת אגרות חוב סדרה ז' וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב סדרה ז', תמורת סך של 84 מיליון ש"ח (לעניין תמורה עתידית ממימוש כתבי אופציה, ראה להלן).

אגרות חוב (סדרה ז') אשר הונפקו הינן בהיקף של כ- 67 מיליון ש"ח ע.נ. התמורה נטו עבור אגרות החוב שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה ויוחסה לאגרות החוב, מסתכמת בסך של כ- 66 מיליון ש"ח. הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 2.62%.

כמו כן, הונפקו כ- 2.7 מיליון כתבי אופציה (סדרה 10) הניתנים 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 העתידית ברטו שתקבל ע"י החברה בהינתן מימוש מלא כתבי האופציה (סדרה 10) שהונפקו כאמור, לאגרות החוב סדרה ז', תסתכם בסך של 251.6 מיליון ש"ח (מחיר מימוש בסך של 94 ש"ח לכתב אופציה). האופציות ניתנות למימוש בכל יום מסחר החל מיום רישומן למסחר ועד ליום 24 בדצמבר 2020. נכון למועד הדוח על המצב הכספי מומשו 826 אלף אופציות תמורת סך של 78 מיליון ש"ח, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי מומשו 170 אלף אופציות תמורת סך של 16 מיליון ש"ח. האופציות כאמור נמדדות בשווי הוגן כנגד רווח והפסד, במהלך התקופה נרשמו הוצאות מימון בסך 3.3 מיליון ש"ח.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 1.36%, בהיקף קרן כולל של 67 מיליון ש"ח.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020, הנפיקה החברה לציבור באמצעות הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב סדרה ז' בעקבות מימוש כתבי אופציה, בהיקף של 82.6 מיליון ע.נ. התמורה אשר יוחסה להרחבה הינה בסך של 81.5 מיליון ש"ח, אגרות החוב (סדרה ז') נושאות ריבית נקובה בשיעור של 2.44%.

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 1.365%, בהיקף קרן כולל של 17 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראו באור 12' לדוחות הכספיים השנתיים.

1. דיבידנד שהוכרז

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 ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 24 אגורות למניה בכל רבעון וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 25 אגורות למניה בכל רבעון, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2020, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2020 בסך של 24 אגורות למניה, לכל רבעון ובגין הרבעון השלישי של שנת 2020 בסך של 25 אגורות למניה. בנוסף, במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2019 בסך של 31 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח), סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו 397 מיליון ש"ח.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש נובמבר, 2020 על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2020 בסך של 25 אגורות למניה, (כ- 102 מיליון ש"ח), אשר ישולם ביום ה-30 בנובמבר, 2020.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
(בלתי מבוקר)

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

- ז. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים**
- 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 2,332,226 כתבי אופציה, ל-62 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).
בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 17(ו) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.
- ח. מתחם הלח"י בני ברק**
- בהמשך לאמור בביאור 7ד' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ל-31 בדצמבר, 2019, אודות העסקה עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, לרכישת מחצית מזכויות החכירה המהוונות במגרש ברחוב הלח"י בני ברק, במהלך הרבעון הראשון של השנה שילמה החברה את יתרת התשלום לאלייד בתוספת השתתפות בעלויות בסך של כ-113 מיליון ש"ח.
- ט. מרלו"ג אמות שופרסל מודיעין**
- במבנה המרלו"ג הסתיימו עבודות השלד ומבוצעות עבודות בידוד המעטפת והמערכות. על פי ההסכם עם השוכר, הנכס החל להניב הכנסה מאמצע יולי 2020 וברבעון הנוכחי נרשמה הכנסה בסך של 2.7 מיליון ש"ח (חלק החברה). הנכס מוין במהלך הרבעון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב לפי שווי של 187 מיליון ש"ח (חלק החברה).
- י. השכרת משרד לצד קשור**
- ביום 10 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת, אשר סיווגה את ההתקשרות כ"עסקה שאינה חריגה" כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט 1999) את התקשרות החברה בתוספת להסכם שכירות עם אנרג'יקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ (חברה בבעלות החברה האם, להלן: "אנרג'יקס"), לפיו משכירה החברה לאנרג'יקס בתנאי שוק ובמהלך עסקים הרגיל, משרדים בשטח של כ-576 מ"ר ברוטו בקומה ה-40 של "מגדל אמות אטריום" ברמת-גן (להלן: "המושכר הקיים" ו"הבניין") וכן מקומות חניה בחניון הבניין. על פי התוספת להסכם השכירות, השכירה החברה לאנרג'יקס שטח נוסף של כ-480 מ"ר ברוטו בסמוך למושכר הקיים וכן הוארכה תקופת השכירות במושכר הכולל עד ליום 2 ביוני, 2026. השכירות הינה בתנאי השכירות המקובלים החברה ביחס לשוכרים בבניין.
- יא. זכייה במכרז - מתחם "שער העיר" ירושלים**
- ביום ה-14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ-4.5 דונם (המהווה את מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לירושלים.
- משך החכירה הינו לתקופה של 98 שנה, עם אופציה ל-98 שנה נוספות. המגרש מיועד להקמת מתחם לתעסוקה ומסחר מלווה רחוב עם אופציה למלונאות ודויר מיוחד להשכרה, בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ-103 אלף מ"ר עיליים לפי תב"ע הנמצאת לקראת הפקדה וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם (חלק החברה 50%).
- החברה ואלייד יפעלו במשותף לתכנון והקמה של הפרויקט על המגרש, וניהולו כנכס מניב, כאשר חלקו של כל צד בפרויקט הינו 50%. ההשקעה בהקמת הפרויקט, כולל מרכיב הקרקע, מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח, חלק החברה כ-550 מיליון ש"ח.
- לוח הזמנים המוערך הינו כשנה-שנתיים להליכי תכנון ורישוי עד לתחילת הקמה ועוד כ-5-6 שנים להקמתו של הפרויקט.
- במהלך הרבעון השלישי של השנה שילמה החברה את חלקה בגין עלות הקרקע והוצאות פיתוח (לא כולל עלויות עסקה), בסך של כ-107 מיליון ש"ח.
- יב. הנפקת מניות**
- בחדש אוקטובר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה 27.5 מיליון מניות, המהווה כ-7.2% מסך הון המניות טרם ההנפקה. התמורה הכוללת ברוטו, שהתקבלה בגין ההנפקה בסך של 400 מיליון ש"ח. בעקבות הנפקת הון המניות שיעור המינוף ירד ל 43%.



הדמיה - אמות שופרסל מודיעין, מודיעין

אמות השקעות.
אנשים קודם.

דוחות כספיים נפרדים

אמות השקעות מבית אלוני חץ



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

64	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
65	נתונים על המצב הכספי
66	נתונים על הרווח והפסד
67	נתונים על הרווח הכולל
68-69	נתונים על תזרימי המזומנים
70	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של
אמות השקעות בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכם לסך של 1,604,283 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 84,413 אלפי ש"ח ו-28,275 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 8 בנובמבר 2020

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרכז אבן עזר 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-eilat@deloitte.co.il

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
34,201	785,759	200,319		רכוש שוטף
11,807	10,693	18,405		מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
60,696	37,876	83,638		חייבים ויתרות חובה
106,704	834,328	302,362		סך-הכל רכוש שוטף
				רכוש בלתי שוטף
7,719,930	6,707,406	7,846,300		נדל"ן להשקעה
542,354	443,169	868,788		נדל"ן להשקעה בהקמה
8,262,284	7,150,575	8,715,088		הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
2,339,680	2,122,297	2,330,848		השקעה בחברות מוחזקות
2,283,290	2,029,738	2,347,576		יתרות חובה לזמן ארוך
27,090	26,183	57,331		רכוש קבוע, נטו
36,388	35,869	35,155		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
12,948,732	11,364,662	13,485,998		סך-הכל נכסים
13,055,436	12,198,990	13,788,360		התחייבויות שוטפות
837,599	572,897	740,522		אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
11,938	15,525	9,169		ספקים ונותני שירותים
21,907	27,854	41,828		התחייבויות מס שוטפות, נטו
153,368	341,270	233,417		זכאים ויתרות זכות
82,448	76,830	61,772		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,107,260	1,034,376	1,086,708		סך-הכל התחייבויות שוטפות
				התחייבויות שאינן שוטפות
4,739,360	4,864,507	5,849,277		אגרות חוב
202,647	213,216	-		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	17,821	16,483		הפרשות
4,792	4,220	5,037		השקעות בחברות מוחזקות
64,695	51,521	50,572		אחרות
816,901	677,519	842,507		מיסים נדחים, נטו
5,844,878	5,828,804	6,763,876		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
6,103,298	5,335,810	5,937,776		הון
13,055,436	12,198,990	13,788,360		סך-הכל התחייבויות והון

8 בנובמבר, 2020

יהודית זינגר
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל כספים

שמעון אבודרהם
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
451,085	114,340	119,113	330,916	350,746
23,875	5,756	5,654	17,856	16,425
427,210	108,584	113,459	313,060	334,321
613,537	-	14,394	85,912	(74,453)
1,040,747	108,584	127,853	398,972	259,868
33,069	8,050	9,150	24,227	25,888
2,000	500	500	1,500	1,500
(1,458)	(344)	(349)	(932)	(998)
1,007,136	100,378	118,552	374,177	233,478
39,266	6,891	9,019	54,686	18,729
(23,801)	-	-	-	-
(155,609)	(3,991)	(36,378)	(130,885)	(80,783)
866,992	103,278	91,193	297,978	171,424
403,097	45,630	50,512	148,466	96,209
1,270,089	148,908	141,705	446,444	267,633
199,664	29,907	20,734	64,817	48,261
1,070,425	119,001	120,971	381,627	219,372

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן
להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון
מוקדם

הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,070,425	119,001	120,971	381,627	219,372
(37)	-	-	(37)	-
<u>1,070,388</u>	<u>119,001</u>	<u>120,971</u>	<u>381,590</u>	<u>219,372</u>

רווח נקי לתקופה
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו
ממס:
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
 פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,070,425	119,001	120,971	381,627	219,372
(839,720)	(135,278)	(111,002)	(218,977)	(27,082)
230,705	(16,277)	9,969	162,650	192,290
(788,274)	(100,648)	(242,785)	(223,942)	(562,454)
(345,550)	41,777	60,297	128,014	113,341
(2,398)	(903)	(145)	(1,316)	(290)
(1,136,222)	(59,774)	(182,633)	(97,244)	(449,403)
(446,468)	(89,193)	(95,373)	(356,590)	(396,751)
576,535	218,499	-	417,782	-
1,003,480	584,151	159,132	1,003,480	1,635,676
59,146	17,602	-	51,475	7,402
(38,349)	(9,645)	-	(28,620)	(242,613)
(408,588)	(296,479)	(415,580)	(298,547)	(417,731)
(82,196)	(342,041)	1,958	(344,785)	(162,752)
663,560	82,894	(349,863)	444,195	423,231
(241,957)	6,843	(522,527)	509,601	166,118
276,158	778,916	722,846	276,158	34,201
34,201	785,759	200,319	785,759	200,319

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(613,537)	-	(14,394)	(85,912)	74,453
(403,097)	(45,630)	(50,512)	(148,466)	(96,209)
2,500	500	-	1,250	32,350
(34,344)	(28,690)	(5,992)	(17,433)	(39,875)
869	(1,818)	-	1,372	-
6,101	1,693	1,599	4,688	4,455
193,478	18,687	14,092	54,096	25,606
474	488	913	1,362	1,587
(847,556)	(54,770)	(54,294)	(189,043)	2,367
(1,135)	(1,123)	(4,133)	(21)	(6,598)
(1,075)	(1,147)	(1,550)	1,592	(3,713)
(11,194)	(3,514)	277	(10,223)	976
(4,220)	(3,436)	3,501	(4,196)	(582)
463	-	(476)	3	(583)
24,997	(71,288)	(54,327)	(17,089)	(18,949)
7,836	(80,508)	(56,708)	(29,934)	(29,449)
(839,720)	(135,278)	(111,002)	(218,977)	(27,082)
69,542	8,616	10,773	52,285	10,773
731	-	-	-	-
183,663	131,914	113,180	166,850	168,588
34,435	15,774	9,176	46,455	29,448
5,807	1,379	-	4,387	2,832
3,448	3,448	-	3,448	-
2,500	500	-	1,250	32,350

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות דיבידנד מחברות מוחזקות שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות מיסים נדחים, נטו אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

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

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה מיסים ששולמו מיסים שנתקבלו דיבידנד שנתקבלו

(*) כולל עמלת פרעון מוקדם, ראו באור 4ב' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולתקופה של שנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020.



אמות על הפארק, תל אביב

אמות השקעות.
אנשים קודם.

נספחים

אמות השקעות מבית אלוני חץ



8 בנובמבר, 2020

לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.ג.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ מחודש מאי 2019

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

- (1) דוח סקירה מיום 8 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 8 בנובמבר 2020 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג' (א)
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל – 1970 לרבעון השלישי של שנת 2020**

ההנהלה, בפקוח 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 בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי תקופה שנסתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2019 (להלן-הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו דירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 בספטמבר 2020 היא **אפקטיבית**.

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, שמעון אבודרהם מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") לרבעון השלישי של שנת 2020 (להלן - "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, 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 החברה 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 המנהל הכללי 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 בחברה: א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2019) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להל-"החברה") לרבעון השלישי של שנת 2020 (להלן-"הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי 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 בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2019) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

8 בנובמבר, 2020

יהודית זינגר,
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

אמות השקעות בע"מ
מגדל אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2
רמת גן 5250501

טל: 03-5760503

פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

אמות השקעות מבית אלוני חץ

