

# דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2020



אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2020

אמות השקעות מבית אלוני חץ



# אמות השקעות חברי דירקטוריון



יו"ר דירקטוריון- חץ נתן

אבירם ורטהיים

איל גבאי

אמיר עמר

גד פניני

יחיאל גוטמן

יעל אנדרון

מוטי ברזילי

נירה דרור

**המנהל הכללי**  
אבשלום מוסלר

**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 31 במרץ 2020

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ

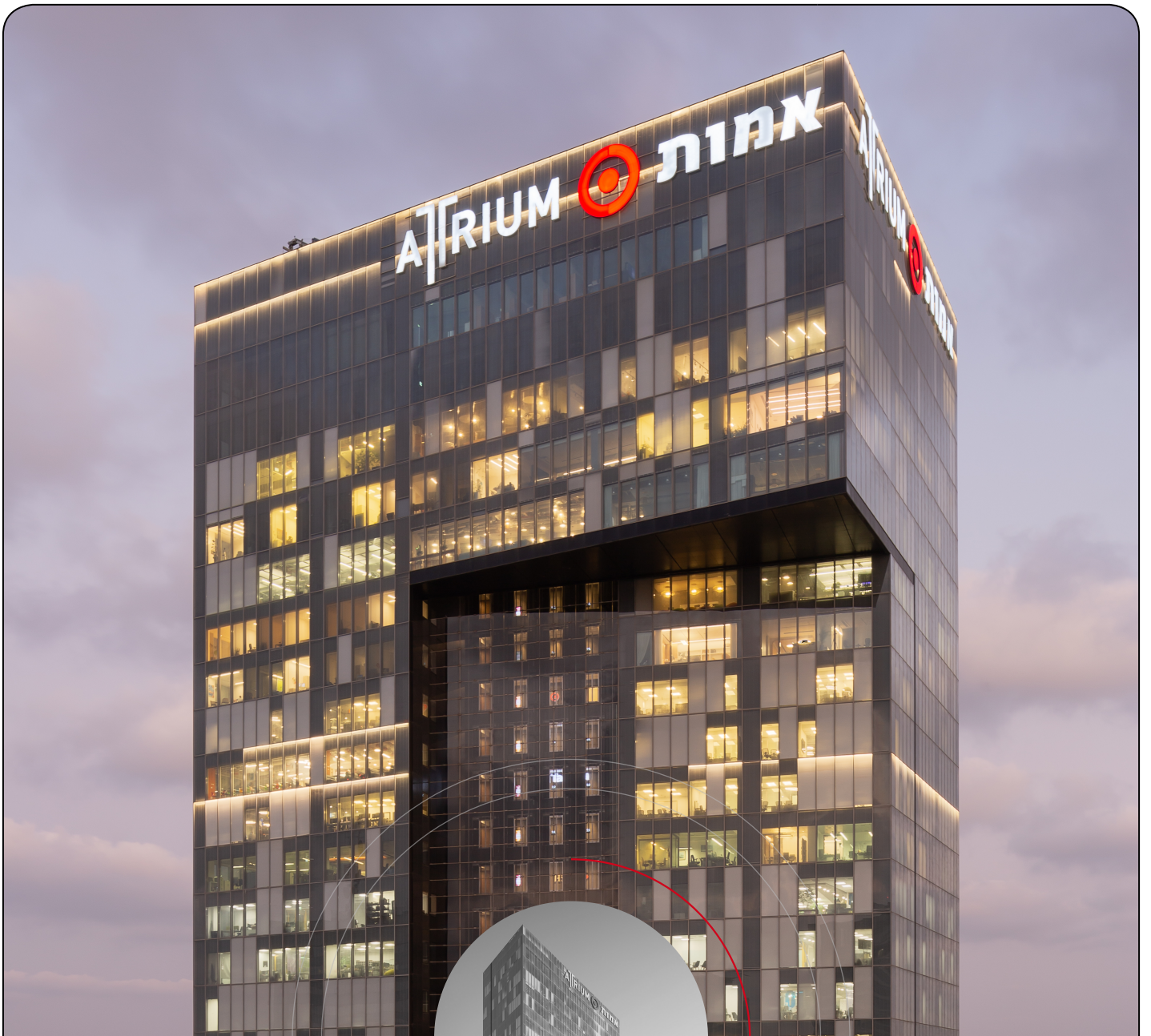


אמות השקעות.  
אנשים קודם.

## תוכן העניינים

1-45	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
46-58	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2020
59-65	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרץ 2020
66-68	נספחים



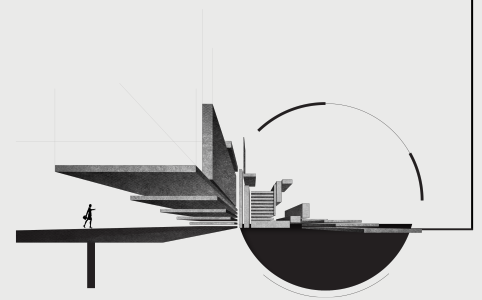


אמות השקעות.  
אנשים קודם.

# דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אמות השקעות מבית אלוני חץ





אמות

במספרים



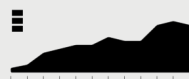
אמות השקעות מבית אלוני חץ

דו"ח דירקטוריון  
**מבט על**

נתוני דוחות רבעוניים ליום  
31 במרץ 2020 - מאוחד מורחב  
המספרים הם במיליוני ₪

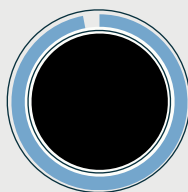
סך נדל"ן להשקעה

13,636



מיליון ש"ח

נכסים שאינם  
משועבדים



98%

ריבית חוב משוקללת

2.04%

צמודת מדד  
בנטרול אשראי לזמן קצר

מח"מ 5.3 שנים

בנטרול אשראי לזמן קצר

201

מיליון ש"ח

NOI

142

מיליון ש"ח

FFO

37.3

אגורות

FFO

למניה

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2020



## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2020

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 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-55% 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. התפרצות המגיפה ואי הוודאות באשר לקצב התפשטותה, להנחיות ולפעולות השונות שנקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם המגיפה ולמשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים. אי הוודאות האמורה והפעולות שנקטו על ידי הממשלה במסגרת ההתמודדות כאמור, הביאו למשבר כלכלי בארץ ובעולם אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, גם בירידות שערים חדות בבורסות העולם ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות בשל העלייה ברמת הסיכון ואי הוודאות.

במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל 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: "ההנחיות").

לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית העתידית במשק תלויה במידה ובהיקף התמשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות הנגיף בארץ ובעולם (ובהם, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף למול היכולת למציאת חיסון ואו תרופה; היקף ההגבלות על הפעילות העסקית כתוצאה מכך; רמת התמיכה הממשלתית במשק; המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב). בעת האחרונה מגבשים משרדי הממשלה "אסטרטגיית יציאה מהמשבר" ו"צעדי חזרה לשגרה" במטרה לחזור לפעילות עסקית מלאה בטווח הזמן הקצר, בכפוף לעמידה בהנחיות.

כבר עתה ניתן לומר כי כחלק מהשלכות המגפה צומצמה הפעילות העסקית במשק והוא נכנס למיתון אשר משכו אינו ברור, כאשר על פי התחזיות של בנק ישראל במהלך שנת 2020 צפוי התוצר להתכווץ בשיעור של 5.3%.

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

ההנחיות שפרסמה הממשלה והמגבלות שהוטלו בעטין הביאו למעבר של חלק גדול מהעובדים במשק לעבודה מהבית ובשל כך, מספר העובדים המגיעים למשרדים בנכסי החברה פחת. בנוסף, ההנחיות חלו גם על הקניונים והמרכזים המסחריים של החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים).

נכון למועד פרסום דוח זה, להערכת הנהלת החברה תמהיל פורטפוליו הנכסים המניבים של החברה המאוזן בין שימושים שונים: משרדים (53%), לוגיסטיקה ותעשייה (18%), סופרמרקטים (אשר פעלו ללא שינוי לאורך כל התקופה) (6%) ומסחר (21%), כאשר חלק משטחי המסחר של החברה נותרו פתוחים לאורך כל תקופת הסגר כגון חנויות לממכר מזון, פארמה וכיו"ב) וכן הפיזור הגיאוגרפי הנרחב שלהם, עשויים לסייע לה להתמודד בצורה טובה עם השלכות אפשריות של המשבר על תוצאות פעילותה.

## משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה (המשך)

בעקבות פרסום ההנחיות, קבלה החברה פניות רבות מלקוחות החברה מתחומי המשרדים והמסחר בבקשות לדחיות, הפחתות, פריסות וביטולים של תשלומי שכירות וניהול בגין התקופה עליה תחולנה ההנחיות או חלקה. **יובהר כי לעמדת החברה הסכמים יש לקיים והיא פועלת לאכוף את הסכמי השכירות החתומים עמה.** במקרים פרטניים החברה אפשרה פריסת תשלומים לשוכרי משרדים של רבעון 2020 שישולמו לאחר תום הרבעון, בהיקף מצטבר של כ- 5 מיליון ש"ח.

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 יגבו על ידה דמי שכירות ודמי ניהול והחל מיום 1 במאי 2020 ועד 30 ביוני 2020 יישאו השוכרים בדמי שכירות בשיעור של % מהפדיון בהתאם לקבוע בהסכמי השכירות וכן תינתנה 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 מוערך על ידי החברה בסך של 33 מיליון ש"ח.

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 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 ונכסים לא משועבדים בהיקף של כ-13.3 מיליארד ש"ח 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 ולפגיעה בשרשרת האספקה של חומרים וציוודי בנייה לפרויקטים בשלבי ייזום, דבר העשוי לגרום לעיכוב בזמני הגמר והאכלוס של אותם פרויקטים תוך כדי התייקרויות בעלויות ההקמה.

בכונת החברה לבחון במהלך החודשים הקרובים האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגייה 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.

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.

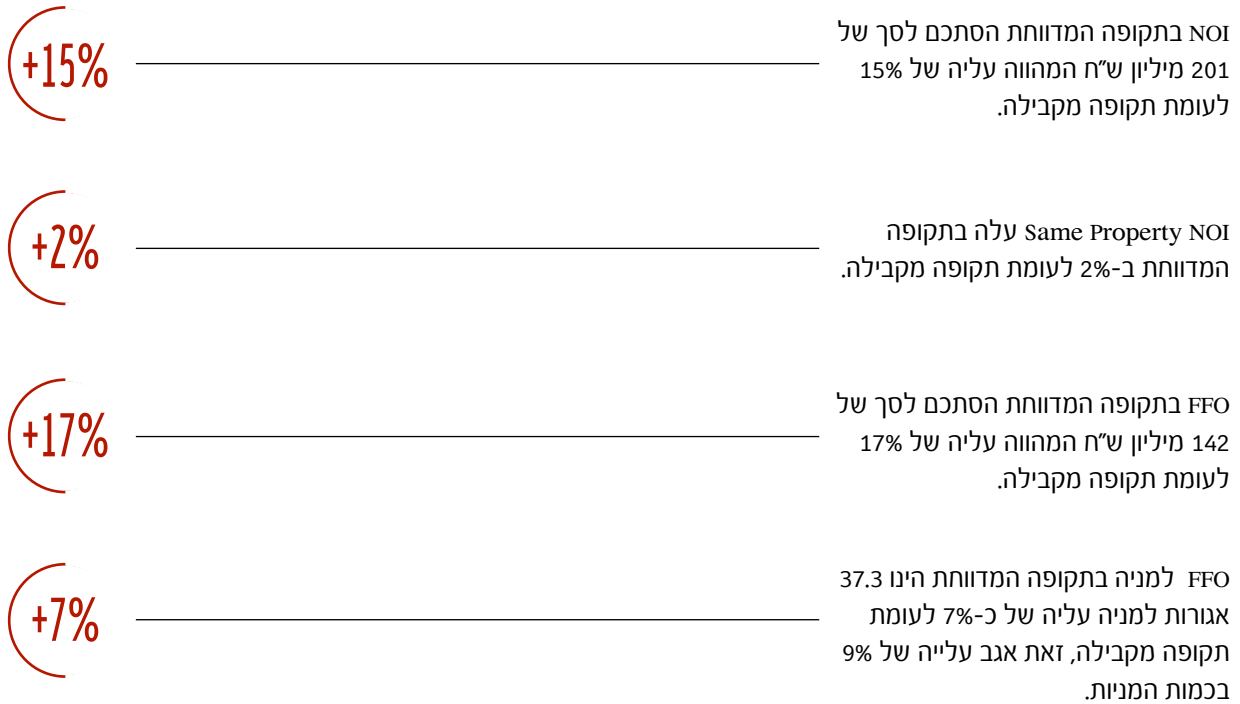
## מבט על נתוני החברה - דוחות מאוחדים מורחבים

1-3.19	1-3.20	% שינוי 2019/20	
175	201	15%	NOI
104	89	(14%)	רווח נקי (*)
122	142	17%	FFO ריאלי
34.9	37.3	7%	FFO למניה (אגורות) (**)

(\*) הרווח הנקי לתקופה 1-3.2020 כולל הפחתת שווי הוגן בסך 44 מיליון ש"ח (השפעת משבר הקורונה על נכסים מסחריים 37 מיליון ש"ח והפחתת עלויות עסקה בהיקף של 7 מיליון ש"ח).

(\*\*) FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם ל-37.3 אגורות, לעומת 34.9 אגורות בתקופה מקבילה המהווה גידול של 7% וזאת אגב גידול של 9% במספר המניות המשוקלל.

### דגשים לתקופה המדווחת

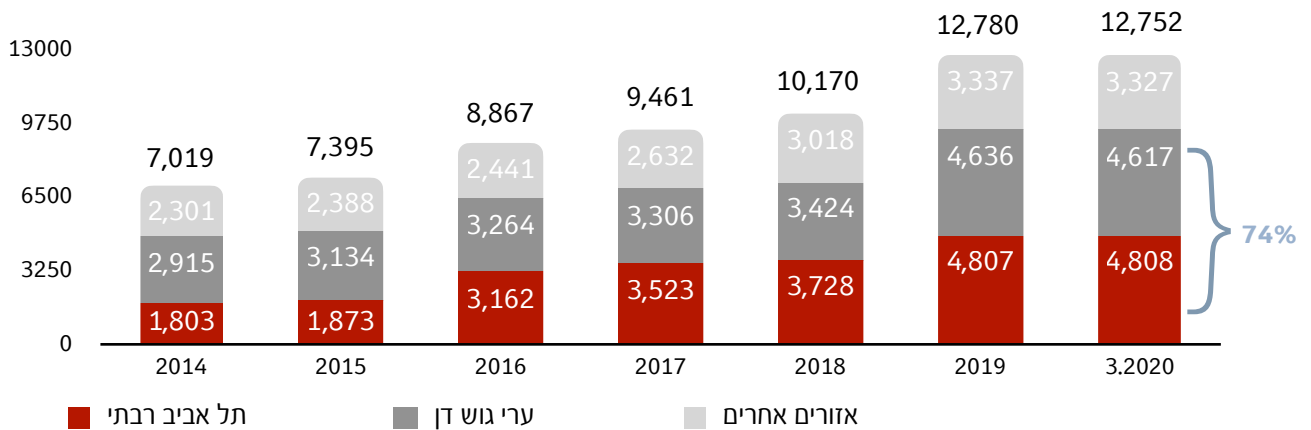


**להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים:**

שימושים	שטח עילי ליום 31.3.20	OSM לתקופה 1-3/20	שווי הוגן גדל"ן מניב ליום 31.3.20	שווי נכסים להשבה ליום 31.3.20	שעור תפוסה ליום 31.3.20	שווי הוגן גדל"ן בהקמה ליום 31.3.20
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	399,749	103,907	6,757,436		96.0%	589,456
מרכזים מסחריים	130,723	43,489	2,685,254		97.3%	11,498
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	348,786	37,123	2,347,927		99.1%	205,829
סופרמרקטים	38,889	12,536	723,413		100%	-
אחרים	23,553	4,127	238,144	67,150	100%	9,900
סך הכל	941,700 (**)	200,810 (*)	12,752,174	67,150	97.6%	816,683

(\*) 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):**



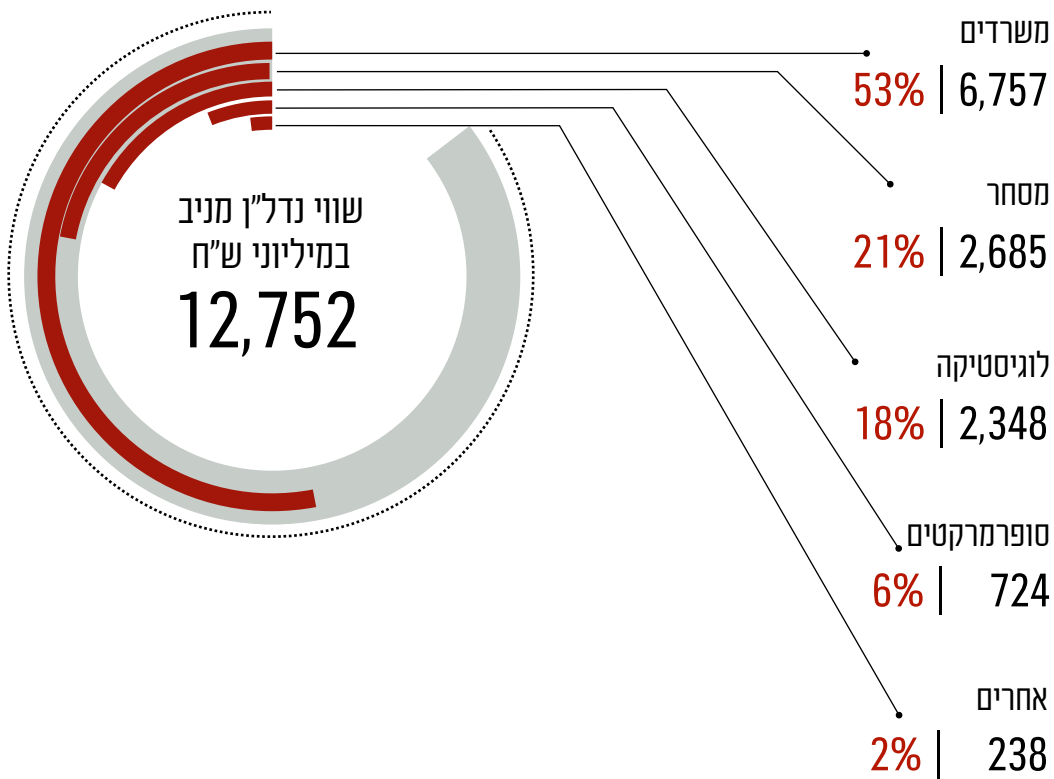
**שווי נכסי הנדל"ן של החברה**

החברה בחנה את שווי נכסיה למועד הדוח. במועד זה אין נתוני שוק שמצדיקים שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכות השווי לסוף 2019 ובכלל זה נושא שיעורי ההיוון. בתקופת הדוח הפחיתה החברה את שווי הנכסים ב-37 מיליון ש"ח בגין תוכנית הקלות מדורגת לשטחי המסחר בנוגע לתשלומי דמי שכירות וניהול (ראה עמוד 6 בדוח זה). למידע נוסף ראה באור 4' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2020 ובעמוד 35 לדוח זה.

**פרטים על פעילות הקבוצה**

ליום 31 במרץ, 2020 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 104 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר חלק החברה, 942 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-3 נכסים בתכנון וייזום בהיקף של 112 אלף מ"ר (חלק החברה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.3.20 הינו 97.6% (ל-31.12.19 97.7%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם טרם אוכלסו.



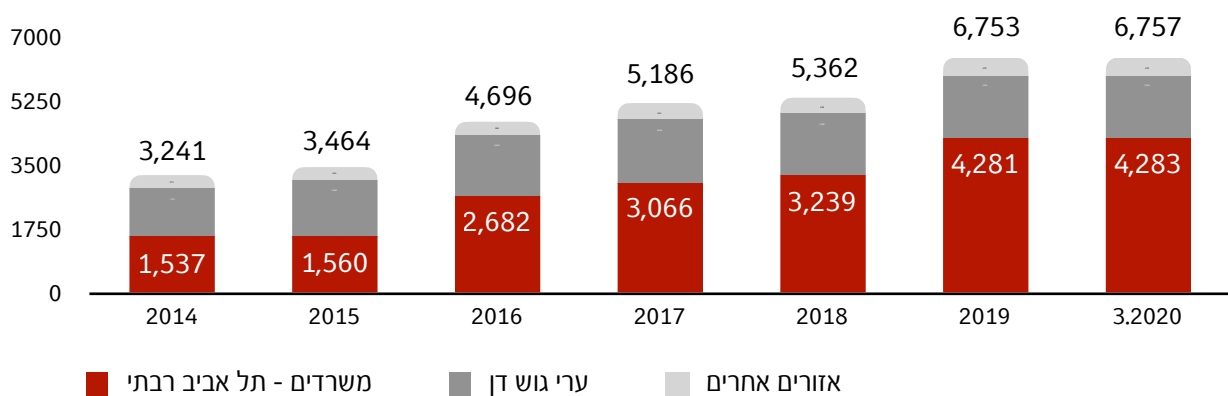
**בעקבות ארוע הקורונה מובא לידיעתכם מידע בדבר נתוני גבייה שוטפים, עד כה, בגין חיוב 1/4/2020 אשר הינם בעיקרם עבור חודשי שכירות 4-6.2020:**

שימוש	אחוז גבייה %
סופרמרקטים	100%
משרדים	84%
תעשייה ולוגיסטיקה	95%
מסחר חיוני	94%
<b>ממוצע</b>	<b>89%</b>
מסחר אחר	לא חיוב

הגביה המפורטת לעיל הינה אינדקטיבית בלבד ואינה מלמדת על ויתור שכר דירה שלא נגבה ואינה מהווה אידיקציה להערכת החברה על היקף הגביה ביתרת השנה.

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

נכסי הנדל"ן בפילוח משרדים מהווים כ 53% משווי נכסי החברה, נתח שווי נכסי המשרדים צמח מ- 3.2 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 6.8 מיליארד ש"ח נכון ל-31 במרץ 2020. נתח שווי המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ- 1.5 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 4.3 מיליארד ש"ח נכון ל- 31 במרץ 2020. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסי פריים- הנהנים מגישות 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 1-3.20	שיעור מסך הנדל"ן באחוזים	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.3.20	NOI ל 1-3.20	שטח עילי ליום 31.3.20	אזור גיאוגרפי
בש"ח למ"ר		באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
101	63%	4,283,008	62,891	200,938	תל אביב רבתי
65	29%	1,971,591	33,174	151,595	ערי גוש דן
56	8%	502,837	7,842	47,216	אזורים אחרים
<b>82</b>	<b>100%</b>	<b>6,757,436</b>	<b>103,907</b>	<b>399,749</b>	<b>סך הכל</b>

### 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 1.2 מיליארד ש"ח. לעניין השפעת משבר הקורונה על פרויקטים בשלבי בניה, ראה עמוד 6 בדוח זה.

### פרויקט משרדים חולון

הפרויקט נמצא בסיום עבודות השלד. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2021. עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 254 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים על הפרויקט ראה פרויקטים בשלבי בניה בדוח הדירקטוריון לשנת 2019.

### פרויקט לוגיסטיקה ובניין משרדים במודיעין

המרלוג'ג בשטח של כ- 43 אלף מ"ר נמצא בשלבי גמר עבודות שלד ותחילת עבודות קירוי, המרלוג'ג אמור להימסר לשוכר (שופרסל) ביולי 2020. מבנה המשרדים בשטח של כ-9 אלף מ"ר נמצא בגמר עבודות שלד מרתף החניה. עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 183 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%). לפרטים נוספים על הפרויקט ראה פרויקטים בשלבי בניה בדוח הדירקטוריון לשנת 2019.

### מתחם הלח"י בני ברק

במהלך חודש מרץ 2020 שילמה החברה את יתרת התשלום בגין חלקה בקרקע ועלויות שנצברו בגין חלקה בפרויקט בהיקף של 113 מיליון ש"ח. 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.

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 31.3.2020	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	יתרה להשלמה ליום 31.3.2020	OSI צפוי באכלוס הפרויקט
חלק החברה - במיליוני ש"ח										
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	56,000	2021	254	515	261	42
אמות מודיעין	מודיעין	לוגיסטיקה	75%	34	52,000	2020	138	300	162	24
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	50%	16	75,000	2024	123	550	427	49
מתחם ה-1000	ראשון לציון-	משרדים	100%	3	19,000	2023	35	260	225	21
סך הכל				64	202,000		550	1,625	1,075	136
חניון ToHa2	תל אביב	חניון	50%				21	150	129	

### פרויקטים בשלבי תכנון וייזום

לחברה 3 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקים. חלק החברה בהם הינו 115 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 1.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה), 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. לעניין השפעת משבר הקורונה על פרויקטים בשלבי תכנון וייזום, ראה עמוד 6 בדוח זה.

## ניהול מבנה החוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל אשר משלב בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה ובנוסף גיוס חוב לא מובטח במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 במרץ, 2020 מסתכם ב- 7.3 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.3 שנים והריבית המשוקללת הינה 2% צמודת מדד (בנטרול אשראי לזמן קצר שנפרע לאחר תאריך הדוח).

בדבר פרעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי ותשלום עמלת פרעון מוקדם, ראה פרק ניהול מבנה החוב בדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2019.

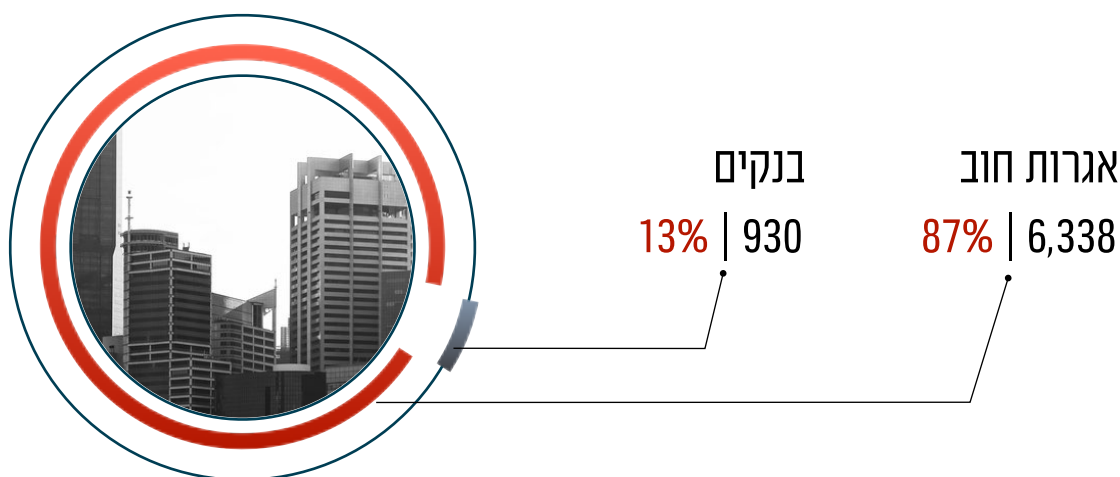
במהלך תקופת הדוח פרעה החברה אשראי לז"ק בסך של 265 מיליון ש"ח וקיבלה אשראי לז"ק בסך של 835 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח פרעה החברה סך של 740 מיליון ש"ח אשראי לז"ק ולחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף זה.

במהלך תקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה 1' בהיקף כולל של 1,066 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 1,017 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 1.8% והינן בעלות מח"מ של 7.5 שנים.

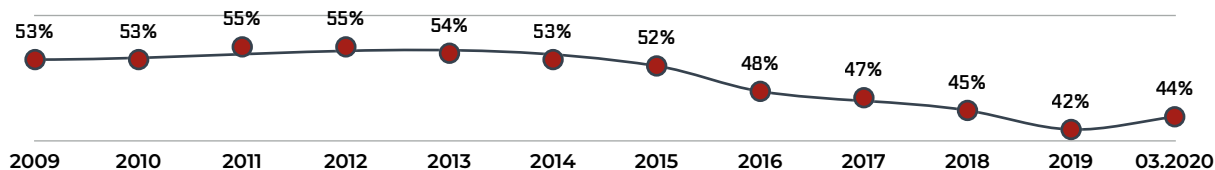
בנוסף, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה 2' בהיקף של 465 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 460 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית שקלית בשיעור 2.55% והינן בעלות מח"מ של 9.3 שנים. בהמשך להנפקה, ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו קרן וריבית שקלית לקרן צמודת מדד וריבית נקובה צמודת מדד בשיעור של 1.025% (ריבית אפקטיבית צמודת מדד 1.14%). לפרטים נוספים ראה באור 4 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2020.

**נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ- 800 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 740 מיליון ש"ח.**

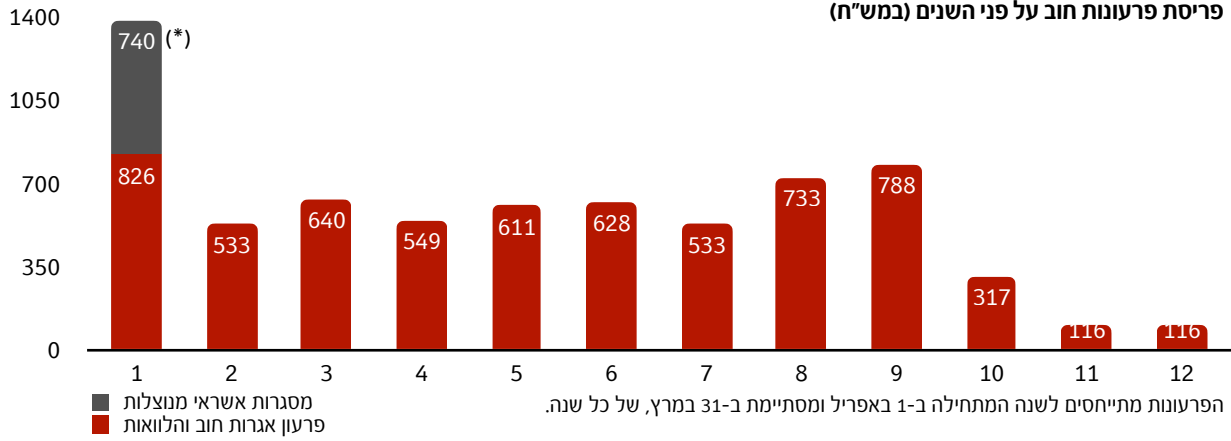
מלוא נכסי החברה (98%) בהיקף של 13.3 מיליארד ש"ח אינם משועבדים ומאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.



## התפתחות שיעור המינוף על פני השנים



פריסת פרעונות חוב על פני השנים (במ"ח)



(\*) לאחר תאריך הדוח פרעה החברה אשראי לזמן קצר בסך 740 מיליון ש"ח.

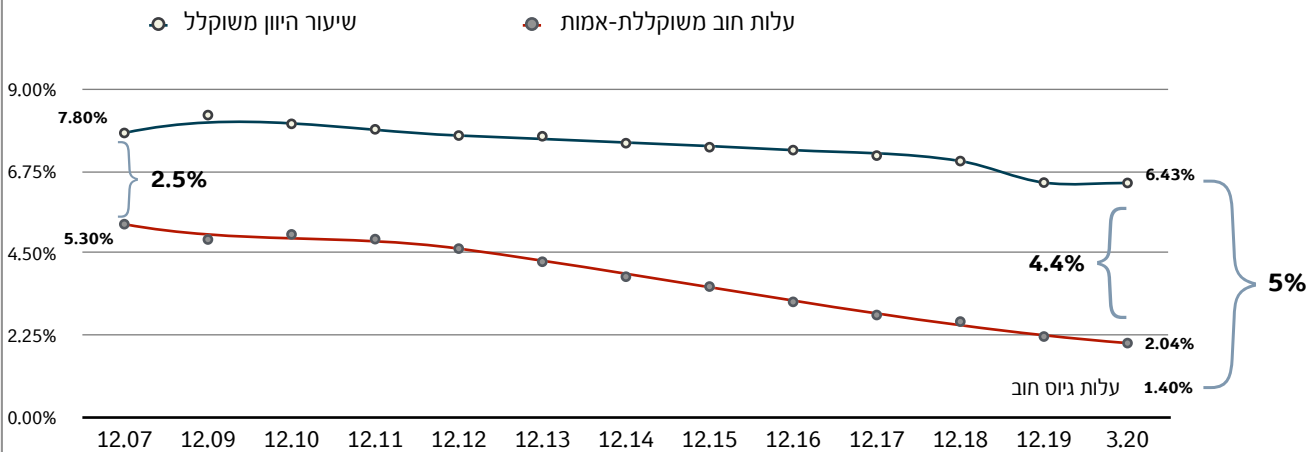
נכון לתאריך הדוח לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח.

הריבית האפקטיבית המשוקללת של פרעונות החוב השוטף בשנים 2020-2032 - ללא ניצול מסגרות אשראי

שנה	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	במיליוני ש"ח
סך פרעונות קרן	116	116	317	788	733	533	628	611	549	640	533	826	
ריבית אפקטיבית חוב נפרע	1.1%	1.1%	1.2%	1.5%	1.6%	1.7%	1.9%	2.0%	2.1%	2.7%	2.8%	2.9%	

הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 באפריל ומסתיימת ב-31 במרץ, של השנה הבאה.

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 7.5 שנים, לפי מחיר שוק ליום 10 במאי 2020.

## ( Net Operating Income ) NOI

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 1 2020	רבעון 4 2019	רבעון 3 2019	רבעון 2 2019	רבעון 1 2019
<b>נכסים זהים בתקופה</b>	176,083	174,451	173,818	171,769	172,456
<b>נכסים שנרכשו/מיונו לנדל"ן להשקעה</b>	24,727	17,132	8,895	6,297	2,734
<b>NOI - סך הכל</b>	<b>200,810</b>	<b>191,583</b>	<b>182,713</b>	<b>178,066</b>	<b>175,190</b>

ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכם לכ-201 מיליון ש"ח לעומת כ-175 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **גידול של 15%**. ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-176 מיליון ש"ח לעומת כ-172 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **גידול של 2%**.

ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2020 כולל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך של 1.5 מיליון ש"ח. הגידול ב-NOI Same Property בנטרול הכנסה בעלת אופי חד פעמי ביחס לרבעון המקביל אשתקד הינו **גידול של 1.2%**.

## שיעור התשואה המשוקלל

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

מיליוני ש"ח	
12,819	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ, 2020
(72)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
12,747	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2020
(280)	בניכוי - שווי מיוחס לשטחים פנויים
29	השקעות צפויות ואחרות
12,496	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2020
201	NOI רבעון ראשון 2020
804	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2020
-	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
804	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
6.43%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

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

**( 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.

**להלן חישוב ה- FFO (באלפי ש"ח):**

2019	1-3.19	1-3.20	שינוי	
1,070,423	104,059	89,216		רווח נקי לתקופה
(890,768)	-	44,049		התאמת שווי הוגן
296,302	26,537	22,662		מיסים נדחים, מס שבח ואחרים
6,101	1,303	1,257		הפחתת כתבי אופציה
3,388	406	572		פחת ושונות
<b>485,446</b>	<b>132,305</b>	<b>157,756</b>		<b>FFO נומינלי</b>
16,497	(10,687)	(15,498)		הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
<b>501,943</b>	<b>121,618</b>	<b>142,258</b>	<b>17%</b>	<b>FFO ריאלי</b>
362,016	348,565	381,254	9%	מספר מניות משוקלל
<b>138.7</b>	<b>34.9</b>	<b>37.3</b>	<b>7%</b>	<b>FFO למניה (אגורות)</b>
<b>520,270</b>	<b>121,618</b>	<b>142,258</b>	<b>17%</b>	<b>FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס<sup>1</sup></b>
362,016	348,565	381,254	9%	מספר מניות משוקלל
<b>143.7</b>	<b>34.9</b>	<b>37.3</b>	<b>7%</b>	<b>FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות</b>
0.3%	(0.3%)	(0.5%)		שינוי בשיעור המדד בתקופה <sup>2</sup>

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת, לעומת תקופה מקבילה מסתכמת בסך של כ-20 מיליון ש"ח (כ-17%) ומוסברת בעיקרה מגידול ב-EBITDA בתוספת קיטון בעלויות המימון הריאליות ובקיזוז גידול בעלויות המס אשר הקטינו את ה-FFO הריאלי. FFO למניה בתקופה המדווחת, הסתכם לכ-37.3 אגורות, לעומת 34.9 אגורות בתקופה המקבילה המהווה גידול של 7% וזאת אגב גידול של 9% 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.

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 NAV - שווי נכסי נקי (באלפי ש"ח)**

מדד ה-EPRA NAV משקף את השווי הנכסי הנקי של הקבוצה בהנחת המשך פעילות עתידי שמינה אי מימוש של נכסי הנדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסויימות כגון ביטול מסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

יש לציין כי כל הנכסים בייזום נכללים במדד בשוויים הנוכחי, כלומר על בסיס השווי ההוגן של הקרקע לרבות השקעות שבוצעו בנכסים ולא ניתן שווי להכנסה עתידית של נכסים אלו, כאשר יאוכלסו ויניבו רווח.

31/12/2019	31/03/2020	
6,103,298	5,991,353	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,310,054	1,332,852	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
7,413,352	7,324,205	EPRA NAV
1,946	1,920	EPRA NAV למניה (אגורות)
380,974	381,490	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

**מדד EPRA NNAV - שווי נכסי נקי (באלפי ש"ח)**

מדד ה-EPRA NNAV משקף את השווי הנכסי הנקי של הקבוצה בהנחת מימוש מיידי של נכסי הנדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסויימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של התחייבויות אשר אינן מוצגות כך בדוחות הכספיים והכרה במסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

יש לציין כי כל הנכסים בייזום נכללים במדד בשוויים הנוכחי, כלומר על בסיס השווי ההוגן של הקרקע לרבות השקעות שבוצעו בנכסים ולא ניתן שווי להכנסה עתידית של נכסים אלו, כאשר יאוכלסו ויניבו רווח.

31/12/2019	31/03/2020	
7,413,352	7,324,205	EPRA NAV
(460,167)	(24,191)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
(1,310,054)	(1,332,852)	בניכוי עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
5,643,131	5,967,162	EPRA NNAV
1,481	1,564	EPRA NNAV למניה (אגורות)
380,974	381,490	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

## תחזית לשנת 2020

במסגרת תוכנית העבודה של הקבוצה לשנת 2020, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוכרים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2019 והציפייה שלא תהא הרעה נוספת בתנאים הכלכליים במהלך שנת 2020. התחזית המקורית לא התייחסה להשפעות אפשריות של מגיפת הקורונה. התחזית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

**תחזית החברה המעודכנת לאור מגפת הקורונה** לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2020, מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד המחירים לצרכן- שינוי שנתי בשיעור של 0%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2020.
- **תחזית החברה המעודכנת לשנת 2020 הינה תחת ההנחה שלא צפוי גל התפרצות נוסף של נגיף הקורונה, למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 6 בדוח זה.**

בפועל 2019 (*)	תחזית מקורית 2020	תחזית מעודכנת 2020	בפועל 1-3.20	
728	790-805	760-780	201	NOI (במיליוני ש"ח)
520	575-590	540-560	142	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
143.7	150-154	141-147	37.3	FFO למניה (באגורות) (*)

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



המידע בדבר התחזית לשנת 2020 ובדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

## תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11:

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

הערות והסברים	לתקופה		
	1-3.2019	1-3.2020	
גידול של כ-22 מיליון ש"ח נובע מרכישת נכסים חדשים ומאכלוס נכס שהקמתו הסתיימה בשנת 2019	182	210	<b>הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים</b>
	15	16	<b>עלות השכרת הנכסים</b>
36 מיליון ש"ח ירידה בשווי עקב השפעת משבר הקורונה על נכסים מסחריים, כ-7 מיליון ש"ח הפחתה בגין עלויות עסקה רכישת קרקע.	-	(43)	<b>התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו</b>
	11	11	<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
הקיטון נובע משינוי בהפרשי הצמדה ושער ומחסון בריבית הריאלית	20	13	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
	36	39	<b>הוצאות מיסים על ההכנסה</b>
	104	89	<b>רווח נקי</b>

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

הערות והסברים	ליום 31.12.2019	ליום 31.3.2020	
	12,360	12,333	<b>סך נדל"ן להשקעה מניב</b>
	(1,060)	(600)	<b>הון חוזר</b>
העלייה נובעת בעיקרה מהנפקת אגרות חוב, נטו מפרעון ועלייה בניצול מסגרות אשראי, אשר נפרעו לאחר תאריך הדוח	5,833	6,169	<b>חוב פיננסי, נטו כולל ריבית לשלם</b>
הקיטון נובע מחלוקת דיבידנד שוטף בגין רבעון 1 2020 ודיבידנד נוסף בגין שנת 2019 בסך 210 מיליון ש"ח בקיזוז עלייה בגין הרווח הכולל לתקופה בסך 89 מיליון ש"ח	6,103	5,991	<b>הון עצמי מיוחס לבעלי מניות</b>

## תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-122 מיליון ש"ח ובנטרול עמלת פרעון מוקדם הסתכם ל-146 מיליון ש"ח לעומת סך של 127 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

## מסגרות אשראי מאושרות

לתאריך פרסום הדוח לחברה שלוש מסגרות אשראי מאושרות בסך של **800 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.

נכון לתאריך הדוח מלוא מסגרות האשראי של החברה מנוצלות. לאחר תאריך הדוח פרעה החברה את המסגרות כאמור ולחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-740 מיליון ש"ח.

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

1. ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא משיעור של 25% מסך המאזן של החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, בניכוי השקעות לזמן קצר (ניירות ערך סחירים לזמן קצר) ובניכוי ניירות ערך בקשר עם פעילות שהופסקה, על בסיס מאוחד.
2. היחס בין החוב הפיננסי נטו (בניכוי נדל"ן להשקעה בהקמה) של החברה לבין ה-ROI 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 31 במרץ 2020 הסתכם לסך של 600 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. בחודש אפריל 2020 לאחר תאריך הדוח גייסה החברה אגרות חוב בהיקף של כ 420 מיליון ש"ח, מח"מ כ- 7.5 שנים וריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 2%. בנוסף לאחר תאריך הדוח, פרעה החברה מסגרות אשראי מנוצלות בהיקף של 740 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-7.4 מיליארד ש"ח, מתוכן 7 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-13 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

## הון עצמי

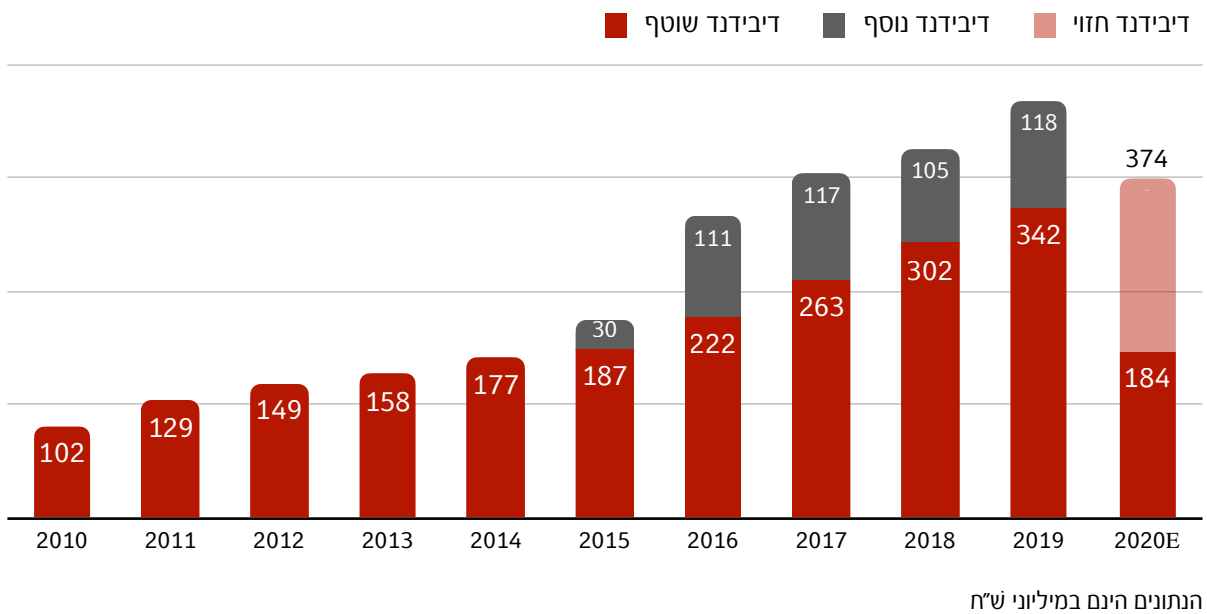
ההון העצמי ליום 31.3.2020 הסתכם לסך של 6.0 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 15.73 ש"ח) (\*). ההון העצמי ליום 31.12.19 הסתכם לסך של 6.1 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 16.02 ש"ח).

(\* ראה הסבר לקיטון מול 12.2019 בעמוד 20.

## 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 וברבעונים השלישי והרביעי ישולם סך של 25 אגורות למניה.

בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בחודש מרץ 2020 על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון בסך של 24 אגורות למניה (כ-92 מיליון ש"ח), אשר שולם במרץ 2020. בנוסף, בחודש מאי 2020, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני בסך 24 אגורות למניה (92 מיליון ש"ח), אשר ישולם בחודש מאי 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 ויזום 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 למצינות.

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 הכללית 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, לדיריירים שלנו שבחרו באמות כמבנה הקבע של עסקיהם ולעובדינו המסורים שעושים לילות כימים למען קידום עסקי החברה.

אבי מוסלר  
מנכ"ל החברה

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

## תאריך:

10 במאי, 2020



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



דו"ח תקופתי לשנת 2019



ד"ר הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



סיכום

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 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>רכוש שוטף</b>				
מזומנים ושווי מזומנים	1,131,160	352,811	71,732	
לקוחות	26,307	21,315	21,439	
נכסי מס שוטפים, נטו	282	894	830	
חייבים ויתרות חובה	49,585	34,247	35,086	
	<b>1,207,334</b>	<b>409,267</b>	<b>129,087</b>	
<b>רכוש בלתי שוטף</b>				
נדל"ן להשקעה	12,819,324	10,800,745	12,847,643	
נדל"ן להשקעה בהקמה	816,683	405,277	620,954	
	<b>13,636,007</b>	<b>11,206,022</b>	<b>13,468,597</b>	
יתרות חובה לזמן ארוך	125,383	96,294	104,655	
רכוש קבוע, נטו	37,033	37,314	37,472	
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	<b>13,798,423</b>	<b>11,339,630</b>	<b>13,610,724</b>	
<b>סך-הכל נכסים</b>	<b>15,005,757</b>	<b>11,748,897</b>	<b>13,739,811</b>	
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	1,570,491	844,509	932,172	
ספקים ונותני שירותים	21,293	25,725	20,050	
התחייבויות מס שוטפות, נטו	51,469	29,078	36,729	
זכאים ויתרות זכות	177,820	166,194	171,522	
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	72,294	36,564	115,610	
דיבידנד לשלם	-	184,971	-	
	<b>1,893,367</b>	<b>1,287,041</b>	<b>1,276,083</b>	
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>				
אגרות חוב	5,695,632	4,263,180	4,739,360	
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	1,997	281,677	204,911	
הפרשות	16,483	17,821	16,483	
אחרות	74,117	85,494	89,666	
מסים נדחים, נטו	1,332,852	1,040,475	1,310,054	
	<b>7,121,081</b>	<b>5,688,647</b>	<b>6,360,474</b>	
<b>הון</b>				
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,991,353	4,773,252	6,103,298	
זכויות שאינן מקנות שליטה	(44)	(43)	-44	
	<b>5,991,309</b>	<b>4,773,209</b>	<b>6,103,254</b>	
<b>סך-הכל והון</b>	<b>15,005,757</b>	<b>11,748,897</b>	<b>13,739,811</b>	

## 1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

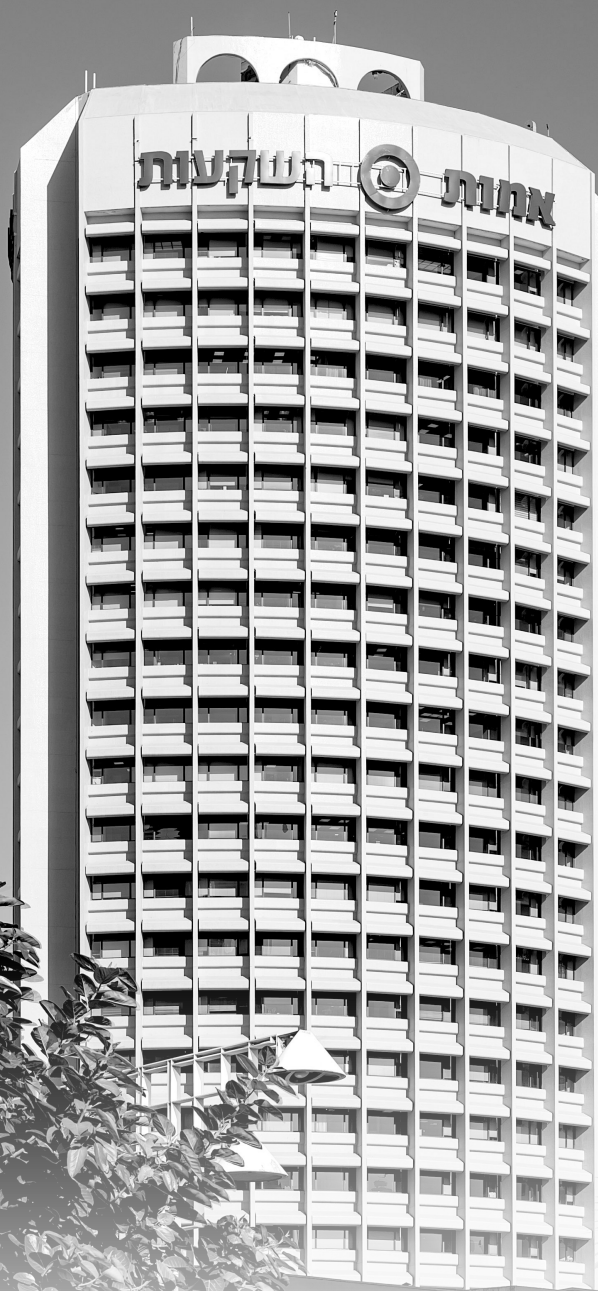
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ		
2019	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
793,123	190,845	217,869	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
65,571	15,655	17,059	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
<b>727,552</b>	<b>175,190</b>	<b>200,810</b>	<b>רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם</b>
890,768	-	(44,049)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
<b>1,618,320</b>	<b>175,190</b>	<b>156,761</b>	
50,680	12,922	12,367	הוצאות הנהלה וכלליות
2,015	500	500	תרומות
1,252	212	(12)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
<b>1,564,373</b>	<b>161,556</b>	<b>143,906</b>	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(23,801)	-	-	הוצאות מימון חד פעמיות מפרעון מוקדם
(146,617)	(20,050)	(14,477)	הוצאות מימון, נטו
<b>1,393,955</b>	<b>141,506</b>	<b>129,429</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(323,532)	(37,447)	(40,213)	מסים על ההכנסה
<b>1,070,423</b>	<b>104,059</b>	<b>89,216</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
			<b>מיוחס ל:</b>
1,070,425	104,060	89,216	בעלים של החברה האם
(2)	(1)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>1,070,423</b>	<b>104,059</b>	<b>89,216</b>	

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ 2020:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות וניצול מסגרות אשראי (*)	אגרות חוב	
					<b>חלויות שוטפות</b>
1,565,889	93,166	4,372	835,000	633,351	
532,570	1,997	4,620	-	525,953	שנה שנייה
640,374	-	4,881	-	635,493	שנה שלישית
549,008	-	-	-	549,008	שנה רביעית
3,841,845	-	-	-	3,841,845	שנה חמישית ואילך
<b>7,129,686</b>	<b>95,163</b>	<b>13,873</b>	<b>835,000</b>	<b>6,185,650</b>	<b>סך הכל פירעונות</b>
<b>138,434</b>					<b>יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר</b>
<b>7,268,120</b>					<b>סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב</b>

(\*) לאחר תאריך הדוח פרעה החברה מסגרות אשראי מנוצלות בהיקף של כ- 740 מיליון ש"ח.

ד"ר הרקטוריון על מצב ענייני התאגיד



נספח ב'

היבטי ממשל תאגידי

ת"ת

**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").<sup>1</sup> 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"ח נתן חץ, אבירם ורטהיים, מוטי ברזילי, איל גבאי, גד פניני, נירה דרור ויעל אנדורן קרני). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 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 רו"ח אלקלעי מונרוב.
מבקר חיצוני	המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רו"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 שלוש ישיבות והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה ישיבה אחת.

## 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.

## ו. 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.



## 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-IFRS 13. בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. ברבעונים הראשון והשלישי מסתמכת הנהלת החברה על מכתבי העדר שינויים ממעריכים חיצוניים וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי. בעקבות משבר הקורונה, 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 19 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ-54 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-49 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.



## נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב:  
תעודות התחייבות שבידי הציבור

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

**ד1': להלן נתונים עדכניים ליום 31.3.20 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:**

סה"כ	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	(באלפים)
	(סדרה ד')	(סדרה ו')	(סדרה ה')	(סדרה ד')	(סדרה ב')	(סדרה ג')	
	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	2.7.2012	31.12.09	<b>מועד הנפקה</b>
	465,000	423,287	276,047	241,941	343,950	168,000	<b>ערך נקוב במועד ההנפקה</b>
<b>6,141,455</b>	465,000	1,618,983	1,085,213	1,649,616	1,223,591	99,052	<b>ערך נקוב ליום 31.3.2020</b>
<b>6,175,440</b>	465,000	1,618,983	1,085,213	1,649,616	1,249,230	107,398	<b>ערך נקוב צמוד ליום 31.3.2020</b>
<b>6,288,892</b>	459,964	1,599,987	1,101,580	1,742,883	1,276,043	108,435	<b>ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2020</b>
<b>6,343,726</b>	433,706	1,520,225	1,139,474	1,820,351	1,319,032	110,938	<b>שווי בורסאי ליום 31.3.2020</b>
<b>104,486</b>	1,679	9,067	8,558	39,325	44,583	1,274	<b>ריבית שנצברה ליום 31.3.2020</b>
	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	4.80%	4.90%	<b>שיעור ריבית קבועה לשנה</b>

**ד2': להלן נתונים עדכניים ליום 31.3.20 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 מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 2.1.2020 מספר אסמכתא 2020-01-001207.

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).	6.6	עומדים בתנאי
• דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו BBB- (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
• הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
• שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13 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 דנן	עומדים בתנאי



אגרות החוב (סדרה ד) כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מייד עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	6	עומדים בתנאי
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 כשוים במאזן המאוחד של החברה).	6.6	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו BBB - BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ה'.	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מייד, 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	6	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.6	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	53%	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 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 מייד עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2 מיליארד ש"ח;	6	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה). חוב פיננסי נטו כולל ריבית שנצברה.	6.6	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ו') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ו'	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מייד, 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 ז) כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2 מיליארד ש"ח;	6	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). חוב פיננסי נטו כולל ריבית שנצברה.	6.6	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ו') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ז	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

ד"ר דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



ת.ת.

נספח ה'

דוח בסיסי הצמדה

**נספח ה' - דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 31 במרץ, 2020 (באלפי ש"ח):**

סה"כ	נכסים (התחייבויות) שאינם פיינסיים	ללא הצמדה	הצמדה למדד	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
				רכוש שוטף
1,115,070	-	1,115,070	-	מזומנים ושווי מזומנים
24,241	-	24,241	-	לקוחות
57	57	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
56,218	28,719	22,231	5,268	חייבים ויתרות חובה
<b>1,195,586</b>	<b>28,776</b>	<b>1,161,542</b>	<b>5,268</b>	
				השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
479,000	352,746	2,828	123,426	יתרות חובה לזמן ארוך
52,033	29,054	731	22,248	<b>סך נכסים כספיים</b>
<b>1,726,619</b>	<b>410,576</b>	<b>1,165,101</b>	<b>150,942</b>	
				נדל"ן להשקעה
13,078,436	13,078,436	-	-	רכוש קבוע, נטו
37,030	37,030	-	-	<b>סך נכסים לא כספיים</b>
<b>13,115,466</b>	<b>13,115,466</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
				<b>סך הנכסים</b>
<b>14,842,085</b>	<b>13,526,042</b>	<b>1,165,101</b>	<b>150,942</b>	
				התחייבויות שוטפות
1,477,323	-	3,259	1,474,064	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
20,313	-	20,313	-	ספקים ונותני שירותים
51,324	51,324	-	-	התחייבויות מס שוטפות
174,037	16,220	56,612	101,205	זכאים ויתרות זכות
72,294	-	72,294	-	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
<b>1,795,291</b>	<b>67,544</b>	<b>152,478</b>	<b>1,575,269</b>	<b>סך התחייבויות שוטפות</b>
				התחייבויות שאינן שוטפות
5,695,632	-	253,461	5,442,171	אגרות חוב
<b>5,695,632</b>	<b>-</b>	<b>253,461</b>	<b>5,442,171</b>	
				<b>סך התחייבויות כספיות</b>
<b>7,490,923</b>	<b>67,544</b>	<b>405,939</b>	<b>7,017,440</b>	
				מיסים נדחים
1,274,192	1,274,192	-	-	הפרשות
16,483	16,483	-	-	אחרות
69,178	29,606	39,572	-	<b>סך התחייבויות לא כספיות</b>
<b>1,359,853</b>	<b>1,320,281</b>	<b>39,572</b>	<b>-</b>	
				<b>סך ההתחייבויות</b>
<b>8,850,776</b>	<b>1,387,825</b>	<b>445,511</b>	<b>7,017,440</b>	
				עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים
<b>(5,764,304)</b>	<b>343,032</b>	<b>759,162</b>	<b>(6,864,248)</b>	

ד"ר הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



## נספח ו'

### דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

ת.ת.



אמות השקעות.  
אנשים קודם.

# דוחות כספיים מאוחדים

אמות השקעות מבית אלוני חץ



דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2020

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2020**

**(בלתי מבוקרים)**

## אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2020**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

### עמוד

1-45	דוח הדירקטוריון
46	דוח סקירה של רואי חשבון
	<b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b>
47	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
48	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
49	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
50-53	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
54-55	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
56-58	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
59-65	<b>דוחות כספיים נפרדים</b>
66-68	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 31 במרץ 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות בנות ופעילויות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 29% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 37% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-291,774 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2020, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 1,839 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי 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 1 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 מבידור, 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 שניוודע 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, 10 במאי 2020**

#### תל אביב - משרד ראשי

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

<b>משרד נצרת</b> מנ"י אבן עאמר 9 נצרת, 16100	<b>משרד אילת</b> המרכז העירוני 583, ת.ד. אילת, 8810402	<b>משרד חיפה</b> מעלה השחרור 5 5648, ת.ד. חיפה, 3105502	<b>משרד ירושלים</b> קרית המדע 3 תנוד הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 <a href="mailto:info-nazareth@deloitte.co.il">info-nazareth@deloitte.co.il</a>	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 <a href="mailto:info-eilat@deloitte.co.il">info-eilat@deloitte.co.il</a>	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 <a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a>	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 <a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a>

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2019	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
57,360	340,157	1,115,070	<b>רכוש שוטף</b>
19,846	18,936	24,241	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
151	85	57	נכסי מס שוטפים, נטו
40,544	38,861	56,218	חייבים ויתרות חובה
117,901	398,039	1,195,586	סך-הכל רכוש שוטף
			<b>רכוש בלתי שוטף</b>
12,359,772	10,342,832	12,332,353	נדל"ן להשקעה
550,354	337,877	746,083	נדל"ן להשקעה בהקמה
12,910,126	10,680,709	13,078,436	
478,446	445,036	479,000	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
30,612	20,473	52,033	יתרות חובה לזמן ארוך
37,458	37,272	37,030	רכוש קבוע, נטו
13,456,642	11,183,490	13,646,499	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
13,574,543	11,581,529	14,842,085	סך-הכל נכסים
837,640	785,574	1,477,323	<b>התחייבויות שוטפות</b>
18,904	24,319	20,313	אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
36,714	29,077	51,324	ספקים ונותני שירותים
169,323	163,263	174,037	התחייבויות מס שוטפות, נטו
115,610	36,564	72,294	זכאים ויתרות זכות
-	184,971	-	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,178,191	1,223,768	1,795,291	דיבידנד לשלם
			סך-הכל התחייבויות שוטפות
4,739,360	4,263,180	5,695,632	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
202,647	231,395	-	אגרות חוב
16,483	17,821	16,483	הלוואות מתאגידים בנקאיים
82,460	78,393	69,178	הפרשות
1,252,148	993,763	1,274,192	אחרות
6,293,098	5,584,552	7,055,485	התחייבויות מסים נדחים
			סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
6,103,298	4,773,252	5,991,353	<b>הון</b>
(44)	(43)	(44)	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
6,103,254	4,773,209	5,991,309	זכויות שאינן מקנות שליטה
13,574,543	11,581,529	14,842,085	סך-הכל הון
			סך-הכל התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.  
10 במאי, 2020

יהודית זינגר סמנכ"ל כספים	אבי מוסלר 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 ביום 31 במרץ	
	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
759,064	181,951	209,750
62,882	15,022	16,299
696,182	166,929	193,451
847,259	-	(43,087)
1,543,441	166,929	150,364
45,150	11,384	11,212
2,015	500	500
962	58	(12)
1,495,314	154,987	138,664
6,314	1,026	623
(148,827)	(20,800)	(13,610)
(23,801)	-	-
(166,314)	(19,774)	(12,987)
50,030	4,683	2,723
1,379,030	139,896	128,400
(308,607)	(35,837)	(39,184)
1,070,423	104,059	89,216
1,070,425	104,060	89,216
(2)	(1)	-
1,070,423	104,059	89,216
2.96	0.30	0.23
2.95	0.30	0.23
362,016	348,565	381,254
363,219	349,397	382,474

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה  
 עלות השכרת הנכסים והפעלתם  
 רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם  
 התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות הנהלה וכלליות  
 תרומות  
 הוצאות 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.

**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,070,423	104,059	89,216
(37)	(311)	-
<u>1,070,386</u>	<u>103,748</u>	<u>89,216</u>
1,070,388	103,749	89,216
(2)	(1)	-
<u>1,070,386</u>	<u>103,748</u>	<u>89,216</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 הון עצמי אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך-הכל	קרן הון בגין			הון המניות אלפי ש"ח
		מיוחס לבעלי	עסקאות תשלום		פרמיה על	
		המניות של החברה אלפי ש"ח	עודפים	מבוסס מניות ואחרות אלפי ש"ח	מניות אלפי ש"ח	
6,103,254	(44)	6,103,298	2,458,289	7,143	3,216,379	421,487
89,216	-	89,216	89,216	-	-	-
7,402	-	7,402	-	(919)	7,805	516
1,189	-	1,189	-	1,189	-	-
68	-	68	-	68	-	-
(209,820)	-	(209,820)	(209,820)	-	-	-
5,991,309	(44)	5,991,353	2,337,685	7,481	3,224,184	422,003

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח נקי לתקופה

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 במרץ 2020

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	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין		פרמיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח		
				עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות				
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	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
104,059	(1)	104,060	-	104,060	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(311)	-	(311)	(311)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
103,748	(1)	103,749	(311)	104,060	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
16,306	-	16,306	-	-	(1,624)	-	16,378	1,552	מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
1,236	-	1,236	-	-	1,236	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
67	-	67	-	-	67	-	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
(184,971)	-	(184,971)	-	(184,971)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
4,773,209	(43)	4,773,252	(274)	1,753,421	7,823	15,466	2,607,302	389,514	<b>יתרה ליום 31 במרץ 2019</b>

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

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

סך-הכל הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות	קרון הון בגין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות		
			הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ						עודפים
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	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
1,070,423	(2)	1,070,425	-	1,070,425	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(37)	-	(37)	(37)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
1,070,386	(2)	1,070,388	(37)	1,070,425	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
576,535	-	576,535	-	-	-	(15,466)	562,974	29,027	הנפקת הון מניות ומימוש כתבי אופציה
59,877	-	59,877	-	-	(7,102)	-	62,481	4,498	מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
5,767	-	5,767	-	-	5,767	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
334	-	334	-	-	334	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
(446,468)	-	(446,468)	-	(446,468)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
6,103,254	(44)	6,103,298	-	2,458,289	7,143	-	3,216,379	421,487	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים 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 31 במרץ	
	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,070,423	104,059	89,216
(609,109)	22,732	32,239
461,314	126,791	121,455
(1,375,472)	(88,837)	(247,691)
6,701	-	-
5,952	1,316	1,317
(2,439)	(32)	(134)
(1,365,258)	(87,553)	(246,508)
(38,349)	(9,366)	(242,613)
(446,468)	-	(209,820)
576,535	-	-
1,003,480	-	1,056,326
59,146	15,326	6,377
(408,588)	-	-
(82,155)	(2,744)	572,493
663,601	3,216	1,182,763
(240,343)	42,454	1,057,710
297,703	297,703	57,360
57,360	340,157	1,115,070

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

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

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו  
 תמורה ממימוש חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני  
 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 וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה  
 הנפקת אגרות חוב, נטו  
 מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה  
 פרעון אגרות חוב לזמן ארוך  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(847,259)	-	43,087
(50,030)	(4,683)	(2,723)
(873)	389	600
2,500	750	500
(29,086)	(20,342)	(26,997)
869	(849)	679
6,101	1,303	1,257
284,533	26,147	22,044
4,144	492	663
<u>(629,101)</u>	<u>3,207</u>	<u>39,110</u>
(1,106)	(196)	(4,395)
(3,495)	(2,416)	(1,384)
(10,667)	(1,158)	827
(4,549)	(442)	479
(22)	(22)	97
39,831	23,759	(2,495)
19,992	19,525	(6,871)
<u>(609,109)</u>	<u>22,732</u>	<u>32,239</u>

**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 המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
 שערך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
 דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני  
 הפרשי התאמה, ריבית והפחתת פרמיה של אגרות חוב  
 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  
 עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד  
 עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

**ב. עסקאות שלא במזומן**

99,473	9,322	10,844
731	980	1,025
-	184,971	-

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות  
 מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים  
 דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

183,663	30,931	52,840
5,640	1,023	3,758
14,596	4,586	2,837
3,448	-	-
2,500	750	500

**ג. מידע נוסף**

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

(\*) כולל עמלת פרעון מוקדם, ראו באור ב'4.

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2020**  
**(בלתי מבוקר)**

**ביאור 1 - כללי**

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שנתיימה 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 שנתיימה באותו מועד, למעט האמור להלן:

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

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

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

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

**ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

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

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
133.429	132.899	3.565	<b>תאריך הדוחות הכספיים</b>
133.429	132.766	3.632	ליום 31 במרץ 2020
133.561	133.561	3.456	ליום 31 במרץ 2019
			ליום 31 בדצמבר 2019
%	%	%	<b>שיעורי השינוי:</b>
(0.10)	(0.50)	3.15	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020
0.50	(0.29)	(3.09)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019
0.60	0.30	(7.79)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

**אמות השקעות בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
 לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2020  
 (בלתי מבוקר)

**ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן**

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

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרץ 2019	ליום 31 במרץ 2019	ליום 31 במרץ 2019	ליום 31 במרץ 2020	ליום 31 במרץ 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
266,414	242,613	287,884	269,877	-	-
5,720,827	5,284,461	5,099,215	4,697,792	6,336,234	6,312,043
5,987,241	5,527,074	5,387,099	4,967,669	6,336,234	6,312,043

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

**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.

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

**א. 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, בגינה הפחיתה החברה סך של 37 מיליון ש"ח משווי נכסיה המסחריים.

החברה בחנה את שווי נכסיה למועד הדוח. על פי האינדיקציות שהצטברו עד כה בחברה ובשוק ובהתאם לאומדני השווי שנתקבלו ממעריכים מקצועיים חיצוניים, אשר בחנו את גורמי השפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, על נכסי החברה, נמצא כי נכון למועד הקובע לא חל שינוי מהותי בהנחות העבודה שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ל- 31 בדצמבר 2019.

**ב. פרעון הלוואה ממוסד בנקאי**

בחדש פברואר 2020, ביצעה החברה ביוזמתה פרעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של 268 מיליון ש"ח, ההלוואה 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.

**ג. פרעון וניצול מסגרת אשראי**

בחדש פברואר 2020, פרעה החברה אשראי לזמן קצר שהועמד לה ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של 265 מיליון ש"ח, בסמוך לתקופת הדוח קיבלה החברה אשראי לזמן קצר בהיקף כולל של 835 מיליון ש"ח (כולל ניצול מסגרות אשראי). לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי פרעה החברה 740 מיליון ש"ח ולחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף כספי זה.

**אמות השקעות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנתייה ביום 31 במרץ 2020**  
**(בלתי מבוקר)**

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

**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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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.

**ה. גיוס אגרות חוב – סדרה ז'**  
בחדש פברואר 2020, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 5 בפברואר 2020, אגרות חוב (סדרה ז') 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 צמודת מדד 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.

לפרטים נוספים ראו באור 12' לדוחות הכספיים השנתיים.

**ו. דיבידנד שהוכרז**  
בחדש 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 בחדש מרץ 2020, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2020 בסך של 24 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 במרץ 2020 הינו כ-210 מיליון ש"ח.  
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחדש מאי 2020 על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2020 בסך של 0.24 אגורות למניה, (92 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש מאי 2020.

**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 2,332,234 כתבי אופציה, ל-64 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 7' 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.

**אמות השקעות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2020**  
**(בלתי מבוקר)**

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

ט. 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, תשכיר החברה לאנרג'יקס שטח נוסף של כ- 480 מ"ר ברוטו בסמוך למושכר הקיים וכן תוארך תקופת השכירות במושכר הכולל עד ליום 2 ביוני, 2026. השכירות הינה בתנאי השכירות המקובלים החברה ביחס לשוכרים בבניין. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה ההתקשרות בתוספת להסכם השכירות טרם אושרה על ידי האורגנים המוסמכים של אנרג'יקס.



אמות השקעות.  
אנשים קודם.

# דוחות כספיים נפרדים

אמות השקעות מבית אלוני חץ



דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2020

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים  
ליום 31 במרץ 2020**

**(בלתי מבוקר)**

## אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2020

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

### ע מ ו ד

59	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
60	נתונים על המצב הכספי
61	נתונים על הרווח והפסד
62	נתונים על הרווח הכולל
63-64	נתונים על תזרימי המזומנים
65	מידע נוסף

**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 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 31 במרץ 2020 הסתכם לסך של 1,800,922 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 29,886 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת 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 1 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי 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**

**Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited**

**תל אביב, 10 במאי 2020**

**תל אביב - משרד ראשי**

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

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

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

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-ailat@deloitte.co.il](mailto:info-ailat@deloitte.co.il)

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

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

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

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
34,201	314,469	1,092,385
11,807	9,088	13,160
60,696	41,951	97,811
106,704	365,508	1,203,356
7,719,930	6,544,926	7,712,819
542,354	329,877	738,083
8,262,284	6,874,803	8,450,902
2,339,680	2,113,556	2,333,550
2,283,290	1,924,899	2,315,993
27,090	16,761	48,777
36,388	36,214	35,984
12,948,732	10,966,233	13,185,206
13,055,436	11,331,741	14,388,562
837,599	785,574	1,477,085
11,938	15,707	11,328
21,907	22,930	31,447
153,368	294,918	205,462
82,448	35,379	71,794
-	184,971	-
1,107,260	1,339,479	1,797,116
4,739,360	4,263,180	5,695,632
202,647	231,394	-
16,483	17,821	16,483
4,792	3,780	4,774
64,695	64,138	51,980
816,901	638,697	831,224
5,844,878	5,219,010	6,600,093
6,103,298	4,773,252	5,991,353
13,055,436	11,331,741	14,388,562

**רכוש שוטף**

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
סך-הכל רכוש שוטף

**רכוש בלתי שוטף**

נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בהקמה

הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות  
השקעה בחברות מוחזקות  
יתרות חובה לזמן ארוך  
רכוש קבוע, נטו  
סך-הכל רכוש בלתי שוטף

**סך-הכל נכסים**

**התחייבויות שוטפות**

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

סך-הכל התחייבויות שוטפות

**התחייבויות שאינן שוטפות**

אגרות חוב  
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים  
הפרשות  
השקעות בחברות מוחזקות  
אחרות  
מיסים נדחים, נטו  
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

**הון**

סך-הכל התחייבויות והון

10 במאי, 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר  
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על הרווח והפסד**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
451,085	106,276	122,608
23,875	5,819	5,851
427,210	100,457	116,757
613,537	-	(15,870)
1,040,747	100,457	100,887
33,069	7,751	8,045
2,000	500	500
(1,458)	(257)	(350)
1,007,136	92,463	92,692
39,266	12,481	2,778
(23,801)	-	-
(155,609)	(22,580)	(14,379)
866,992	82,364	81,091
403,097	43,075	33,313
1,270,089	125,439	114,404
199,664	21,379	25,188
1,070,425	104,060	89,216

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 31 במרץ	
	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
1,070,425	104,060	89,216
(37)	(311)	-
<u>1,070,388</u>	<u>103,749</u>	<u>89,216</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 31 במרץ	
	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,070,425	104,060	89,216
(839,720)	(24,680)	(35,399)
230,705	79,380	53,817
(788,274)	(79,840)	(208,120)
(345,550)	35,568	30,007
(2,398)	(13)	(86)
(1,136,222)	(44,285)	(178,199)
(446,468)	-	(209,820)
576,535	-	-
1,003,480	-	1,056,326
59,146	15,326	6,377
-	-	-
(38,349)	(9,366)	(242,613)
(408,588)	-	-
(82,196)	(2,744)	572,296
663,560	3,216	1,182,566
(241,957)	38,311	1,058,184
276,158	276,158	34,201
34,201	314,469	1,092,385

**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 לדירקטורים, עובדים ונושא משרה  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
 פרעון אגרות חוב לזמן ארוך  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(613,537)	-	15,870
(403,097)	(43,075)	(33,313)
2,500	750	500
(34,344)	(16,880)	(26,736)
869	(850)	679
6,101	1,303	1,257
193,478	15,274	14,323
474	490	531
(847,556)	(42,988)	(26,889)
(1,135)	1,584	(1,353)
(1,075)	(2,229)	(1,808)
(11,194)	(1,495)	523
(4,220)	(1,759)	(1,540)
78	(57)	-
25,382	22,264	(4,332)
7,836	18,308	(8,510)
(839,720)	(24,680)	(35,399)
69,542	9,322	10,844
731	980	1,025
183,663	30,931	52,840
34,435	15,335	10,108
5,807	1,368	1,438
3,448	-	-
2,500	750	500

**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:**

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

**ב. פעולות שלא במזומן**

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

**ג. מידע נוסף**

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

(\*) 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 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"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 31 במרץ 2020.



אמות השקעות.  
אנשים קודם.

# נספחים

אמות השקעות מבית אלוני חץ





10 במאי, 2020

לכבוד  
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ  
זיבוטנסקי 2  
רמת גן  
א.ג.נ.,

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 10 במאי 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 10 במאי 2020 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

<b>משרד נצרת</b> מרכז אבן עזר 9 נצרת, 16100	<b>משרד נתניה</b> Seker - Deloitte ניבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	<b>משרד פתח תקווה</b> Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368	<b>משרד אילת</b> המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	<b>משרד באר שבע</b> אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	<b>משרד חיפה</b> מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	<b>משרד ירושלים</b> קרית המדע 3 מנדל הר חובבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994163 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ellat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

**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 הראשון של שנת 2020**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי מוסלר, מנכ"ל.
2. יהודית זינגר, סמנכ"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 המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח 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 המשורה 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.

בדוח 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-31 במרץ 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, אבי מוסלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן-"החברה") לרבעון הראשון 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 הראשון 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.

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

טל: 03-5760503

פקס: 03-5760501

[WWW.AMOT.CO.IL](http://WWW.AMOT.CO.IL)

אמות השקעות מבית אלוני חץ

