

דו"ח רבעוני ליום 30 ביולי
2021
אמות השקעות. אוגוסט
אנשים קודם. 2021

אמות השקעות
מקבוצת אמות היצר



תוכן עניינים

01. דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
1-49

02. דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2021
50-64

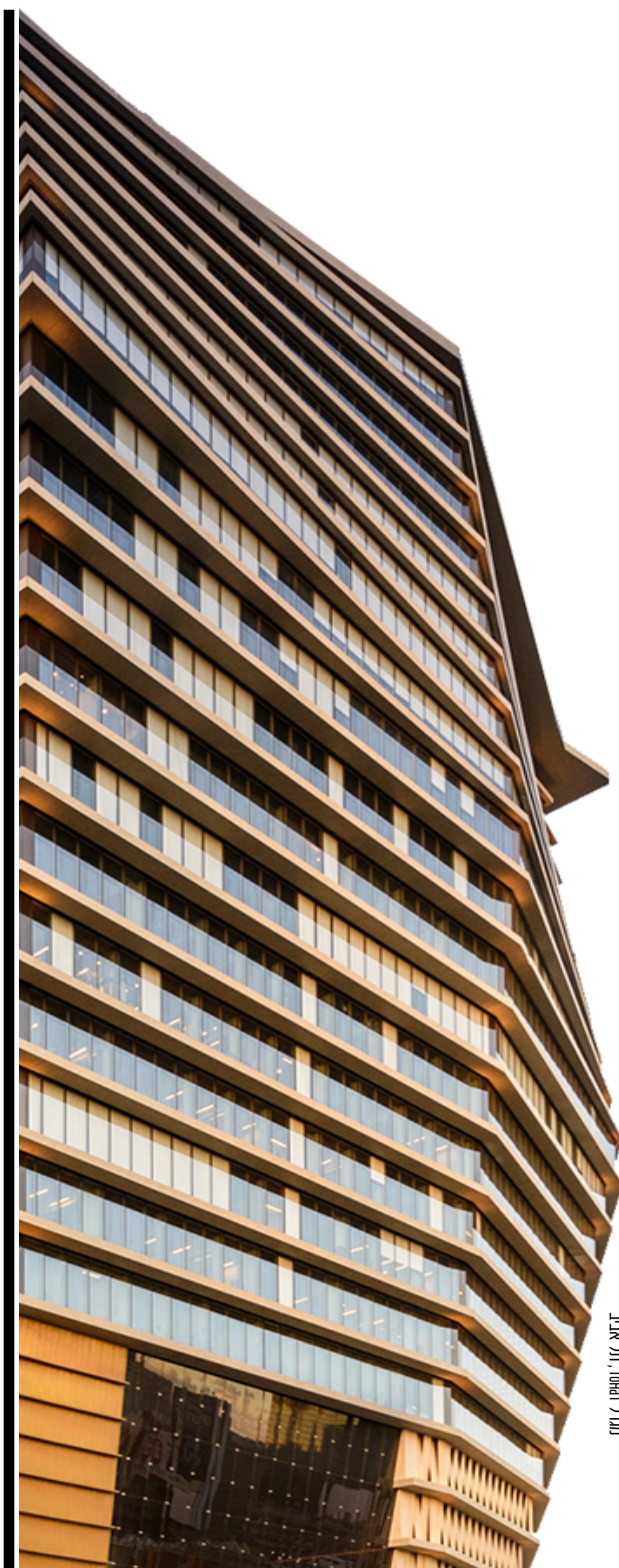
03. דוחות כספיים נפרדים ליום 30 ביוני 2021
65-71

04. נספחים
72-74

ממלך 2 פאסור, תל אביב - הרחוקה



יום דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



מנזר וינסון, תל אביב

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

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ



מבט על
2021
נתונים כספיים
30.6.2021

סך נדל"ן להשקעה
במיליוני ש"ח **14,350**

מתוכו נדל"ן
בהקמה וייזום **1,372**

פרויקטים
בהקמה
וייזום **10**

בהיקף של
אלפי מ"ר **320**

בעלות משוערת של
מיליארד ש"ח **4.5**

נתוני דוחות
מאוחד מורחב
1-6.2021

NOI מליון ש"ח **370**

FFO מליון ש"ח **271**

FFO למניה (אגורות) **66**

נכסים שאינם
משועבדים **98%**

ריבית חוב משוקללת
צמודת מדד **1.87%**

מח"מ
שנים **5.4**

מיליון ש"ח
מסגרות אשראי לא מנוצלות **1,000**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2021

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

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

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה

הפעילות העסקית, עשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או ירידה בביקושים ופגיעה בשוכרים שונים.

היקף ההקלות כאמור (בעיקר לשוכרי המרכזים המסחריים), בגין בתקופה המדווחת, מסתכם בסך של 20 מיליון ש"ח.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה ושל הנחיות הניתנות לציבור בעטיו, על פעילותה של החברה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על אופן התממשותן של תחזיות שניתנו על ידי החברה במסגרת דיווחיה לגבי תוצאות פעילותה בשנת 2021, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא זה ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות, ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם, בין היתר, מידת ההתכנות להתפרצות מחודשת של המגיפה לאור היעילות הנלמדת של החיסונים והעליה המתמדת בשיעור האוכלוסייה המוחסנת, ההנחה כי בעקבות האמור לא צפויים גלי התפרצות משמעותיים נוספים של הנגיף שיביאו להשבתות חוזרות ונשנות של הפעילות העסקית במשק, ההנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם ועוצמת ומשך ההאטה הכלכלית בארץ ובעולם.

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

לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב שעודנו נמשך, במסגרתו מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה החל מגיל 12 כנגד נגיף הקורונה.

החל ממרץ 2021 לאחר היציאה מהסגר השלישי, ניכרה חזרה הדרגתית לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות על הפעילות והמשק הישראלי התאושש בקצב מהיר, זאת על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות. יחד עם זאת, ראוי לציין כי עד סוף מאי 2021 רק ציבור המתחסנים והמחלימים מקורונה היו רשאים להיכנס למתחמי התרבות, ההסעדה, הבילוי והפנאי, וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות. מגבלה זו בוטלה גם היא החל מיוני 2021.

יחד עם זאת, במהלך יולי 2021 ועובר לפרסום הדוח, חלה הרעה מסוימת במצב התחלואה בישראל ובעולם בעקבות התפשטותו של זן הדלתא של הנגיף וקיים סיכון להתפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב. עקב חוסר הוודאות שהתעורר בנוגע ליעילות החיסון בקרב מגזרי אוכלוסייה שונים, הוחלט לאחרונה לחסן מגזרים מסוימים באוכלוסייה במנה שלישית נוספת.

החרפה מחודשת, ככל שתקרה והטלה מחודשת של מגבלות על

מידע בדבר שטחים שנחתמו במהלך התקופה המדווחת

במהלך הרבעון הנוכחי, נחתמו 113 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחיידושי חוזים בהיקף של 31 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 31 מיליון ש"ח (לא כולל העסקה המתוארת להלן).

בסמוך למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכם עם חברת היי טק (להלן "השוכר") בקשר להשכרת בניין אמות גבעתיים (בנין פלאפון לשעבר) בשלמותו, בשטח כולל של כ- 17,500 מ"ר. העסקה נחתמה לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. בימים אלה עובר הבניין שדרוג משמעותי בהיקף כספי של כ-100 מיליון ש"ח (כולל התאמות לשוכר), שכולל החלפת/שדרוג כלל מערכות האלקטרומכניות בבניין לרבות מעליות, מיזוג אוויר, חניון, ושדרוג חלונות המבנה לזכויות חכמות המונעות איבוד אנרגיית קירור ומשפרות את התנאים האקוסטיים, התקנת מערכות מתקדמות הכוללות בין היתר חיפוי החזיתות בפנלים סולאריים לייצור חשמל, זאת ועוד בכדי להתאים את הבניין לדרישות המועצה האמריקאית לבנייה ירוקה ולעמידה ביעד הפורץ דרך של נכס "מאופס אנרגיה". הבניין יימסר בשתי פעימות. בפעימה הראשונה יימסרו במהלך שנת 2022 שטחים בהיקף של 12,500 מ"ר והפעימה שניה על יתרת שטח הבניין בהיקף של 5,000 מ"ר לאחר 5 שנים. במהלך 5 שנים הראשונות החברה תפעל להשכרת השטח הנ"ל עד למסירתו לשוכר.

שימוש	שטחים שהושכרו		שינוי בשכ"ד למ"ר	
	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	שכ"ד למ"ר קודם ש"ח	שכ"ד למ"ר חדש ש"ח
משרדים	55	16,188	92	94
לוגיסטיקה ותעשייה	14	8,631	37	40
מסחר	44	6,509	113	107
סה"כ	113	31,328		

במהלך התקופה המדווחת, נחתמו 248 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחיידושי חוזים בהיקף של 85 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 84 מיליון ש"ח.

שימוש	שטחים שהושכרו		שינוי בשכ"ד למ"ר	
	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	שכ"ד למ"ר קודם ש"ח	שכ"ד למ"ר חדש ש"ח
משרדים	123	42,984	84	85
לוגיסטיקה ותעשייה	28	21,716	42	44
מסחר	95	17,429	119	116
סופרמרקטים	2	3,185	120	125
סה"כ	248	85,314		

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

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

אירועים במהלך התקופה

הנפקת אגרות חוב

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

רכישת מחצית ממתחם לוגיסטי באזור קיבוץ חפץ חיים

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

רכישת קרקע באזור תעשייה בית שמש

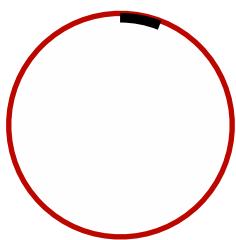
בחודש יוני 2021, חתמה החברה על הסכם לרכישת 60% מהזכויות בקרקע באזה"ת בית שמש בתמורה לסך של 53 מיליון ש"ח (ללא עלויות עסקה). על המגרש בשטח של 40.5 דונם, מתכוונות השותפות לתכנן ולהקים מרל"ג דו-קומתי, בשטח כולל של כ- 45 אלף מ"ר ברוטו.

פעילות הקבוצה

ליום 30 ביוני, 2021 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 105 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר חלק החברה, 975 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-553 אלפי מ"ר שטחי חניה (16,600 מקומות 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 6 פרויקטים בהקמה בהיקף של 190 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ו-4 פרויקטים בתכנון וייזום בהיקף של 134 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

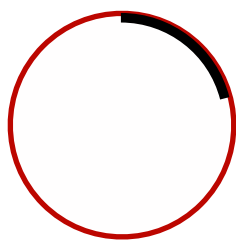
שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.06.2021 הינו 96.9% (ל- 31.12.2020 הינו 97.2%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

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



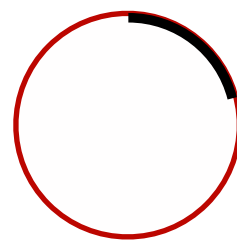
5%

35 סופרמרקטים



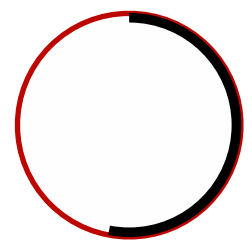
21%

19 מבני מסחר



21%

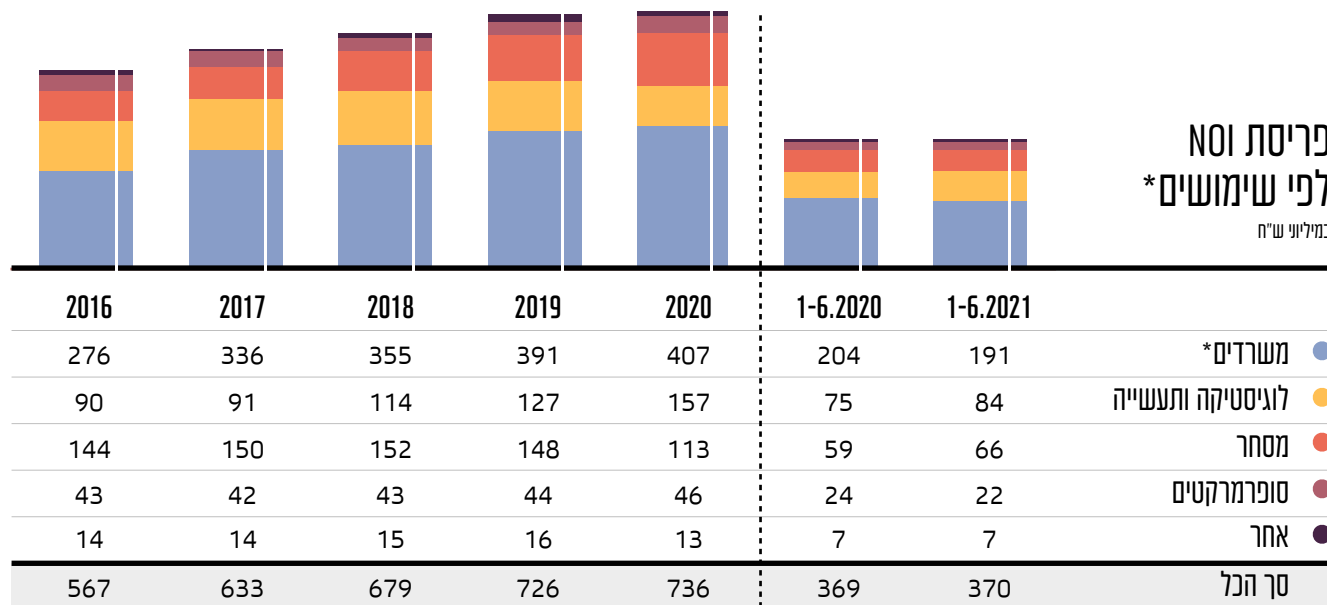
18 מבני לוגיסטיקה
ותעשייה



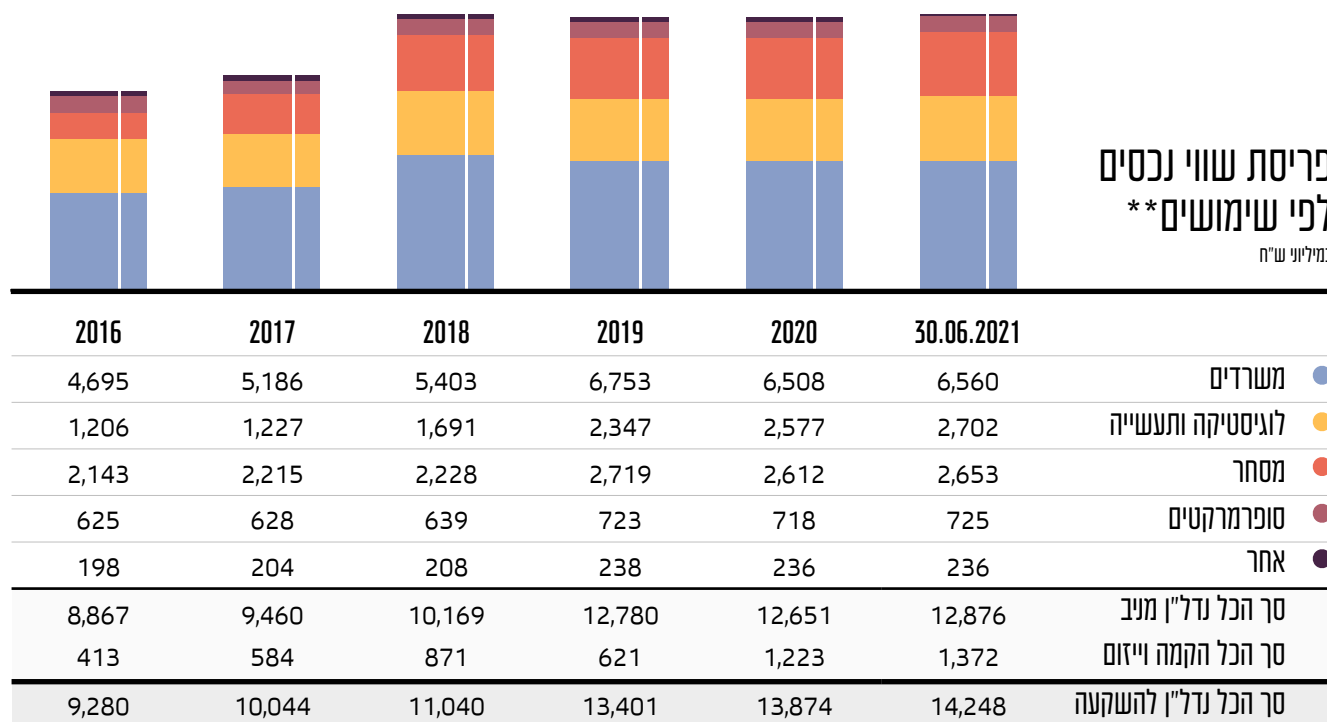
51%

31 מבני משרדים

אסטרטגיה עסקית



(*) בדצמבר 2020 סווג נכס בגבעתיים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה



(*) נתוני ה-NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס

(**) נתוני השווי אינם כוללים שווי קרקעות להשכחה

מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

4-6/20	4-6/21	% שינוי 2020/21	1-6/20	1-6/21	% שינוי 2020/21	
168	193	15%	369	370	-	NOI
9	196		98	298		רווח נקי
114	145	27%	257	271	5%	FFO ריאלי
30.0	35.2	17%	67.3	66.0	(2%)	FFO למניה (אגורות)
381,490	411,680	8%	381,372	410,798	8%	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.ג.)
(0.2%)	1.3%		(0.7%)	1.4%		עליה (ירידה) בשיעור מדד המחירים לצרכן

NOI - הגידול אל מול תקופה מקבילה אשתקד, נובע מהכנסות בגין שטחים שהסתיימה הקמתם ומקיטון בהיקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים אל מול התקופה מקבילה אשתקד ובניכוי הכנסה מנכס אשר מוין לנדל"ן בהקמה עקב שדרוג משמעותי.

FFO ריאלי ו-FFO למניה - העליה מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת בעיקרה מירידה במיסים השוטפים עקב עליית המדד בתקופה המדווחת אל מול ירידה בתקופה המקבילה אשתקד. FFO למניה בתקופה המדווחת ירד ב- 2% כתוצאה מגידול של 8% במספר המניות המשוקלל של החברה.

מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי שימושים¹

שימושים	שטח עילי ליום 30.06.21	NOI לתקופה 1-6.21	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.21	שווי נכסים להשבחה ליום 30.06.21	שעור תפוסה ליום 30.06.21	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.21
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים (*)	382,398	191,213	6,559,933		94.1%	1,281,157
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה (**)	399,257	83,889	2,701,705		99.7%	70,864
מרכזים מסחריים	131,918	66,334	2,652,779		95.1%	9,739
סופרמרקטים	37,694	22,474	725,139		100%	-
אחרות	23,553	7,188	236,832	101,780	100%	9,900
סך הכל שטח עילי	(2) 974,820	(3) 369,732	12,876,388	101,780	(4) 96.9%	1,371,660
סך הכל שטחי חניה	553,000					
סך הכל שטחים	1,527,820					

(*) בדצמבר 2020 סווג נכס בגבעתיים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה, הנכס בשטח של 17.5 אלף מ"ר.
(**) ביולי 2020 סווג נכס מרלו"ג אמות שופרסל במודיעין מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב בשטח של 32 אלף מ"ר (חלק החברה).

מידע נוסף אודות פורטפוליו נכסי החברה

נכון ל 30 ביוני 2021, פורטפוליו נכסי החברה כולל 105 נכסים מניבים, 6 פרוייקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים ו-4 פרוייקטים בשלבי תכנון וייזום, בשווי כולל של מעל 14 מיליארד ש"ח. 51% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 21% לוגיסטיקה ופארקי תעשייה, 21% מסחר 5% סופרמרקטים ו 2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש.

(1) כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.

(2) השטח לא כולל 16,600 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח של כ- 553 אלף מ"ר.

(3) כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

(4) כולל חוזים שנחתמו ושטחים שפנו ב 1 ביולי 2021.

ערים בהם

לקבוצה נכסים ע"פ

מעגלי ביקוש

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 105 נכסים, בשטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר, כ-975 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-553 אלפי מ"ר שטחי תניה. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. סה"כ מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של כ-14 מיליארד ש"ח. הנכסים מושכרים ל-1,700 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על כ-97%. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

תל אביב רבתי

תל אביב
רמת גן
גבעתיים

ערי גוש דן

נתניה
הרצליה
כפר סבא
רעננה
ראש העין
פתח תקווה
קריית אונו
חולון
ראשל"צ
בת ים
לוד

אזורים אחרים

חדרה
קיסריה
אור עקיבא
רחובות
ירושלים
מודיעין
שוהם
אשדוד
ראש פינה
צפת
קיבוץ אלונים
מעלות
נהריה
כרמיאל
עכו
קרית
חיפה
אשקלון
דימונה
באר שבע
חפץ חיים

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום

ליום 30.06.2021

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	מ"ר לשיווק עילי	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא
פרויקטים בהקמה 1									
חלק החברה- במיליוני ש"ח									
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	2021	60,000	46,680	449	560-580	46-50
אמות מודיעין 3	מודיעין	משרדים	75%	2022	9,000	6,750	37	60-70	5-5
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	50%	2024	82,000	41,000	170	610-630	48-52
מתחם k ירושלים 4	ירושלים	משרדים	50%	2026	103,000	51,500	108	540-570	46-50
בית הורד, גבעתיים	גבעתיים	משרדים	100%	2022	17,500	17,500	211	305-315	23-25
קרקע בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	60%	2024	45,000	27,000	53	175-185	12-14
חניון ToHa2 5	תל אביב	חניון	50%						
סך הכל					316,500	190,430	1,028	2,250-2,350	180-196
פרויקטים בייזום 2									
ToHa2 5	תל אביב	משרדים	50%	TBD	140,000	70,000		1,450-1,550	
מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים	100%	TBD	19,000	19,000		260-280	
פלטינום שלב ב' 6	פתח תקווה	משרדים	100%	TBD	27,000	27,000		210-230	
אמות שאול	כפר סבא	משרדים	50%	TBD	35,000	17,500		160-180	
סך הכל					221,000	133,500		2,080-2,240	
סך הכל					537,500	323,930		4,330-4,590	

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

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

(3) במהלך שנת 2020, סיווגה החברה את חלק המרלוג'ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך 187 מיליון ש"ח (חלק החברה).

(4) בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים.

(5) פרויקט ToHa2 - מוצג היקף הפרויקט במלואו. עלות הקמת החניון מוצגת במסגרת עלות הקמת הפרויקט במלואו.

(6) להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.

פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום

אמות חולון

הפרויקט כולל מגדל משרדים בן 22 קומות בשטח עילי כולל של 60 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות (חלק החברה 77.8%). המגדל ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. נכון לתאריך הדוח, הפרוייקט קיבל טופס 4 לשטחים הציבוריים ונמצא בשלבי גמר סופיים של המבנה העילי וכן של מרתפי החניה, כאשר הפרוייקט עתיד להסתיים לקראת סוף שנת 2021. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 570 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 449 מיליון ש"ח.

אמות מודיעין

הפרויקט כולל מרכז לוגיסטי בהיקף של 42.7 אלף מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 9 אלף מ"ר. המרכז הלוגיסטי מושכר במלואו לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה, בדמי שכירות שנתיים המחושבים לפי 8% תשואה על עלות ההשקעה הכוללת. המרכז הלוגיסטי החל להניב הכנסה החל מאמצע חודש יולי 2020. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב- 420 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב- 320 מיליון ש"ח, חלק שופרסל 25%). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב-25 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הפרויקט נמצא בעבודות הגמר במרלוג בדגש על עבודות קבלן האוטומציה וכן בתחילתן של עבודות הגמר - במבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 330 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%).

מתחם הלח"י

המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 82 אלף מ"ר עילי הכולל 40 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 1,200 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי סיום של עבודות הדיפון, החפירה והביסוס ולקראת כניסתו לאתר של הקבלן הראשי בחודשים הקרובים.

מתחם K ירושלים

ביום ה-14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ-4.5 דונם (מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לעיר ירושלים. הפרויקט בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ-103 אלף מ"ר עיליים לפי תב"ע שהופקדה, וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם (חלק החברה 50%). ההשקעה בהקמת הפרויקט, כולל מרכיב הקרקע, מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,100 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-550 מיליון ש"ח). בשלב זה, נמצא הפרויקט בשלבי התכנון, כאשר תחילת עבודות החפירה עתידות להתחיל במהלך שנת 2021.

ToHa2 (תוצרת הארץ)

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

במסגרת התוכנית ממוקמת במתחם תחנה לקווי המטרו M1 ו-M2 המקושרת תת קרקעית לתחנת הרכבת הכבדה תחנת השלום. היקף ההשקעה להקמת פרויקט ToHa2 (כולל תשלומים עבור מרכיב הקרקע) מוערך בסך של כ-3,000 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

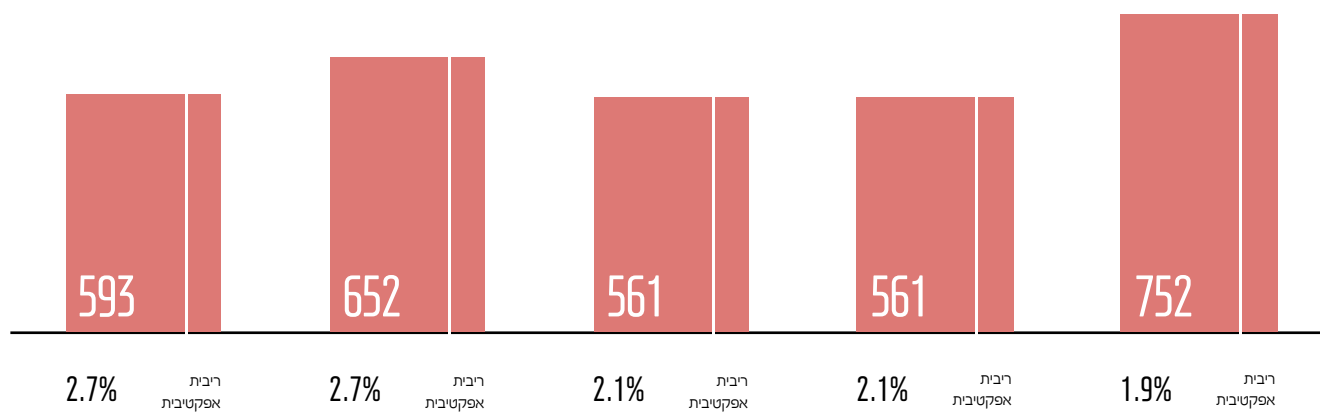
ניהול מבנה החוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך וללא מתן שעבודים. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 ביוני, 2021 מסתכם ב-7.0 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.4 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.87% צמודת מדד.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 300 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,000 מיליון ש"ח.

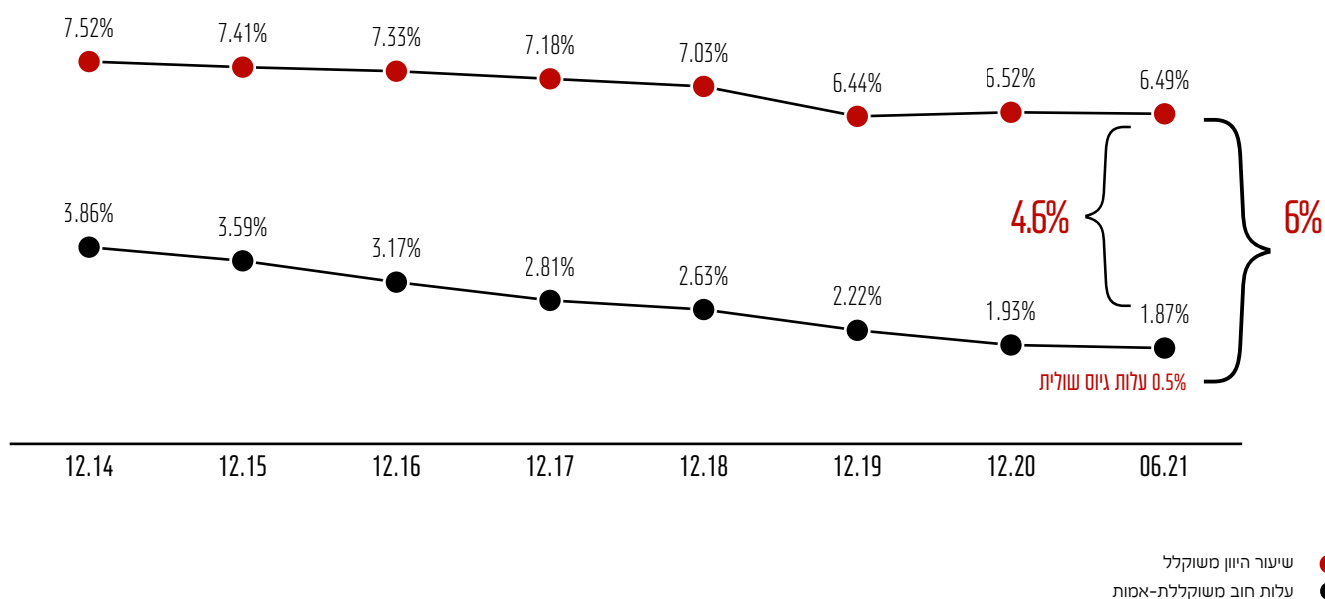
מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים ומאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

פריסת פרעונות חוב על פני השנים במש"ח



● הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב- 1 ביולי ומסתיימת ב 30 ביוני, של השנה העוקבת.

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



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 9 שנים, לפי מחיר שוק ליום 8 באוגוסט 2021.

NOI

Net Operating Income

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

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

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

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

רבעון 2 2020	רבעון 3 2020	רבעון 4 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	
163,788	184,838	167,667	173,336	188,210	נכסים זהים בתקופה
4,005	6,712	6,384	3,850	4,336	נכסים שמויני לנדל"ן להשקעה/לנדל"ן בהקמה
167,793	191,550	174,051	177,186	192,546	NOI - סך הכל

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2021 הסתכם לכ-193 מיליון ש"ח לעומת כ-168 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **גידול של 15%**. הגידול נובע מהקלות שניתנו בתקופה המקבילה אשתקד לשוכרי המרכזים המסחריים בסך של 30 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 6 בדוח זה.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-188 מיליון ש"ח לעומת כ-164 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 15%, העליה נובעת מהקלות שניתנו בעקבות הסגר לשוכרי המרכזים המסחריים בתקופה המקבילה אשתקד.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2021:

מיליוני ש"ח	
12,978	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני, 2021
(109)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
12,869	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2021
(362)	בניכוי - שווי מיוחס לשטחים פנויים
59	השקעות צפויות ואחרות
12,566	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2021
193	NOI רבעון שני 2021
772	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2021
44	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
816	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
6.49%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 21 בדוח זה.

ניתוח רגישות נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון המשוקלל (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות בהסדרים משותפים): בהתבסס על NOI של 816 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **466 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-360 מיליון ש"ח).

FFO

Funds From Operations

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

החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של 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 פעילות הקבוצה.

חישובי FFO (באלפי ש"ח)

2020	4-6.20	4-6.21	שינוי	1-6.20	1-6.21	שינוי	
289,455	9,184	196,286		98,400	298,028		רווח נקי לתקופה
162,915	107,627	(128,447)		151,676	(128,447)		התאמת שווי הוגן
60,944	132	26,747		22,794	45,737		מיסים נדחים, מס שבח ואחרות
7,288	1,599	1,326		2,856	2,361		הפחתת כתבי אופציה
4,668	575	1,111		1,147	1,474		פחת ושונות
525,270	119,117	97,023	(19%)	276,873	219,153	(21%)	FFO נומינלי
(13,652)	(4,799)	47,672		(20,297)	51,887		נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
511,618	114,318	144,695	27%	256,576	271,040	6%	FFO ריאלי
389,183	381,490	411,680	8%	381,372	410,798	8%	מספר מניות משוקלל
131.5	30.0	35.2	17%	67.3	66.0	(2%)	FFO למניה (אגורות)
(0.6%)	(0.2%)	1.3%		(0.7%)	1.4%		שינוי בשיעור המדד בתקופה 1

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

השינוי ב- FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד, מוסבר בעיקר מירידה במיסים השוטפים כתוצאה מהשפעת המדד.

FFO למניה בתקופה המדווחת, הסתכם לכ-66.0 אגורות, לעומת 67.3 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה קיטון של 2% כתוצאה מגידול של 8% במספר המניות המשוקלל של החברה.

EPRA

European Public Real Estate Association

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

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

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

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

מדד EPRA NRV (באלפי ש"ח)

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

31/12/2020	30/06/2021	
6,316,093	6,449,165	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,356,761	1,402,132	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
7,672,854	7,851,297	EPRA NRV
1,873	1,906	EPRA NRV למניה (אגורות)
409,615	411,961	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NTA (באלפי ש"ח)

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

31/12/2020	30/06/2021	
6,316,093	6,449,165	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
678,381	701,066	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
6,994,474	7,150,231	EPRA NTA
1,708	1,736	EPRA NTA למניה (אגורות)
409,615	411,961	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NDV (באלפי ש"ח)

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

31/12/2020	30/06/2021	
6,316,093	6,449,165	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(285,040)	(611,195)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
6,031,053	5,837,970	EPRA NDV
1,472	1,417	EPRA NDV למניה (אגורות)
409,615	411,961	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

תחזית לשנת 2021

במסגרת תוכנית העבודה של הקבוצה לשנת 2021, 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 2020. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2021, אשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד המחירים לצרכן- עליה במדד בשיעור של 1.5%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2021.
- לא נלקחה בחשבון פגיעה אפשרית כתוצאה מהטלת סגרים נוספים במהלך השנה הקרובה.

בפועל 2020	תחזית מקורית 2021	תחזית מעודכנת 2021	בפועל 1-6.21	
734	735-765	755-770	370	NOI (במיליוני ש"ח)
512	535-555	550-560	271	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
131.5	130-135	134-136	66.0	FFO למניה (באגורות)

המידע בדבר התחזית לשנת 2021 ובדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתמסותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11

טבלת תמצית התוצאות העסקיות
(במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לתקופה		
	1-6.2020	1-6.2021	
גידול של כ- 9 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקיטון בהקלות אשר ניתנו לשוכרי המרכזים המסחריים אל מול תקופה מקבילה אשתקד.	384	393	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	29	36	עלות השכרת הנכסים
בתקופה המדווחת בוצע עליה בהתאמת שווי הוגן עקב עליית המדד. בתקופה מקבילה אשתקד הפחתת שווי הוגן עקב השפעת משבר הקורונה על נכסים מסחריים וירידת המדד.	(148)	127	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
	23	24	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול נובע משינוי בהפרשי הצמדה, עליה של 1.4% בתקופה המדווחת לעומת ירידה בשיעור 0.7% בתקופה המקבילה אשתקד.	41	107	הוצאות מימון, נטו
	47	61	הוצאות מיסים על ההכנסה
	98	298	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום 31.12.2020	30.06.2021	
	12,252	12,440	סך נדל"ן להשקעה מניב
לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,000 מיליון ש"ח	(222)	(44)	הון חוזר
	6,028	6,022	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה ובקיצוז חלוקות דיבידנד	6,316	6,449	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-305 מיליון ש"ח לעומת סך של 285 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

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

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

2. מסגרות אשראי מגופים מוסדיים בישראל בסך של 380 מיליון ש"ח.

נכון לתאריך הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 1,000 מיליון ש"ח.

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.6 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2020.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

בחודש אוגוסט 2021, לאחר תאריך המאזן, הוארכה מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 במאי 2024.

הון חוזר

הגרעון בהון החוזר נכון ליום 30 ביוני 2021 הסתכם לסך של 44 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ-1,000 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה לא משועבדים. לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-7.1 מיליארד ש"ח, מתוכן 6.7 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 30.06.21 הסתכם לסך של 6.42 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 15.65 ש"ח).

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

מדיניות דיבידנד

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2021 בסך של 25 אגורות למניה לכל רבעון (205.5 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש אוגוסט 2021, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי בסך של 25 אגורות למניה (103 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש אוגוסט 2021.

במבט קדימה

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

החברה ממשיכה לבחון באם כתוצר של מגפת הקורונה נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינוי אפשרי בצרכים ובטעמים של לקוחותיה.

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

שמעון אבודרהם
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך:
8 באוגוסט 2021

נספחים

נספח א'
דוחות מאוחדים מורחבים 01.

נספח ב'
היבטי ממשל תאגידי 02.

נספח ג'
הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד 03.

נספח ד'
גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב 04.

נספח ה'
דוח בסיסי הצמדה 05.

נספח ו'
דוחות נפרדים 06.



בית החדר, נמל תל אביב

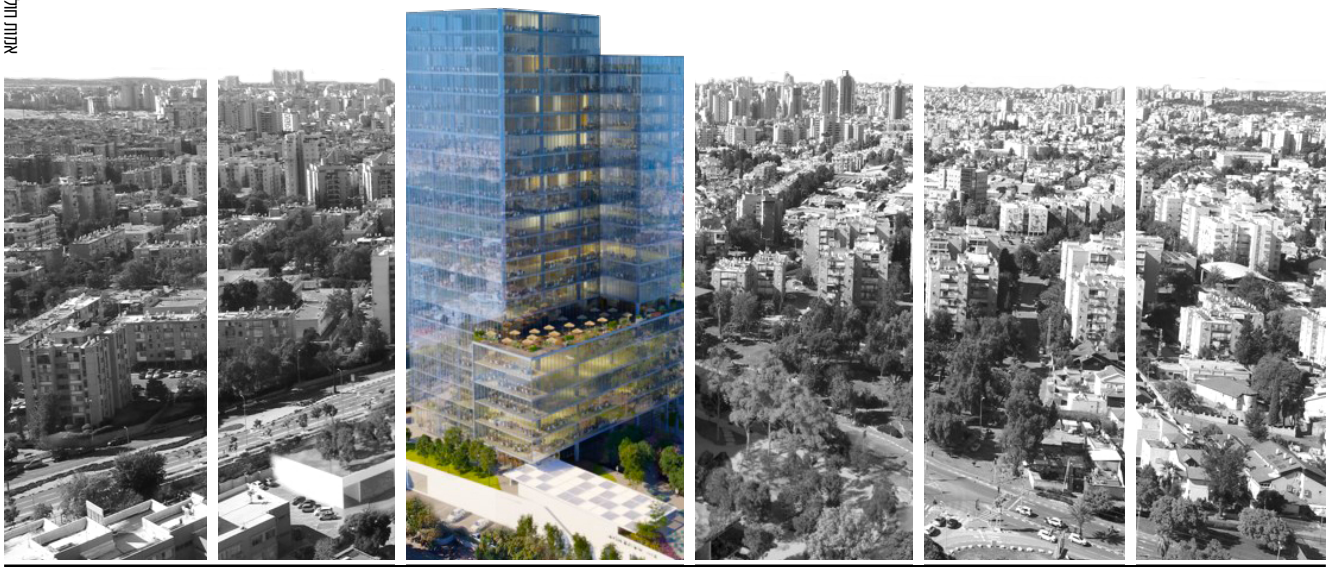
01.

נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים

נספח א' נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב דוחות כספיים מאוחדים

דוחות 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), מנטרלות ומחושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות

אמות חילוף חלקי - התיקה



1.1 מאזנים מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף			
619,750	769,243	810,204	מזומנים ושווי מזומנים
50,160	-	-	השקעה בניירות ערך בשווי הוגן דרך רווח והפסד
34,551	32,763	28,228	לקוחות
379	289	1,823	נכסי מס שוטפים, נטו
26,086	33,800	21,162	חייבים ויתרות חובה
730,926	836,095	861,417	
רכוש בלתי שוטף			
12,718,390	12,725,565	12,978,168	נדל"ן להשקעה
1,222,883	918,708	1,371,660	נדל"ן להשקעה בהקמה
13,941,273	13,644,273	14,349,828	
121,569	125,068	96,988	יתרות חובה לזמן ארוך
36,698	36,532	36,477	רכוש קבוע, נטו
14,099,540	13,805,873	14,483,293	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
14,830,466	14,641,968	15,344,710	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות			
661,575	862,503	593,008	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
16,816	17,221	18,384	ספקים ונותני שירותים
89,749	55,473	89,565	התחייבויות מס שוטפות, נטו
148,139	196,951	187,501	זכאים ויתרות זכות
57,805	72,959	62,344	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
974,084	1,205,107	950,802	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
5,998,148	6,101,822	6,281,532	אגרות חוב
90,097	264	91,311	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,484	16,483	הפרשות
78,846	74,765	153,285	אחרות
1,356,761	1,332,992	1,402,132	מסים נדחים, נטו
7,540,335	7,526,327	7,944,743	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון			
6,316,093	5,910,579	6,449,213	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(46)	(45)	(48)	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,316,047	5,910,534	6,449,165	סך-הכל הון
14,830,466	14,641,968	15,344,710	סך-הכל התחייבויות והון

1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

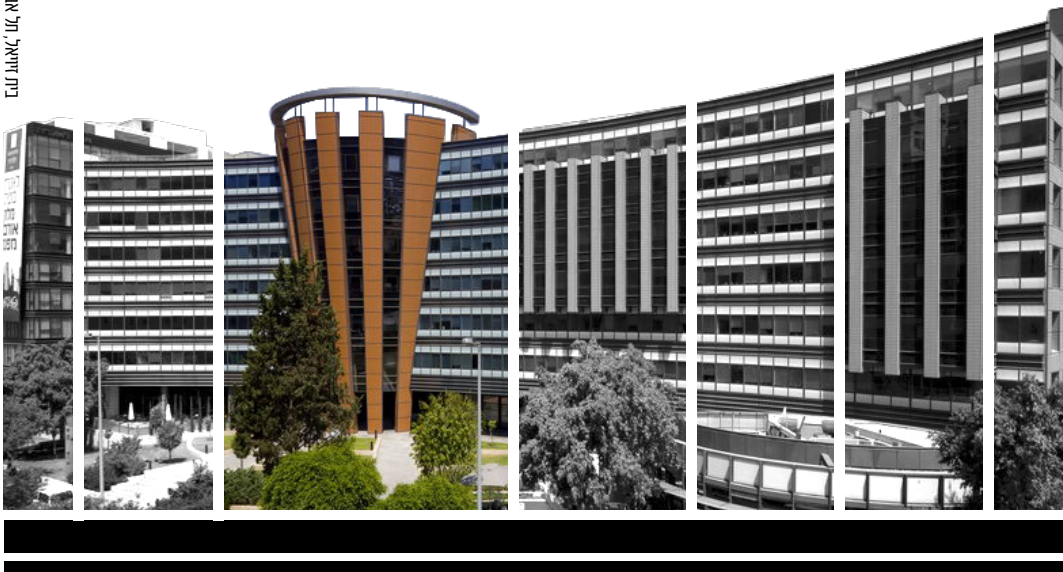
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
798,356	181,020	213,409	398,889	406,962	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
64,152	13,227	20,863	30,286	37,230	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
734,204	167,793	192,546	368,603	369,732	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
(162,915)	(107,627)	128,447	(151,676)	128,447	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
571,289	60,166	320,993	216,927	498,179	
56,627	13,653	14,329	26,520	26,377	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומו
2,081	73	739	61	210	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
512,581	46,440	305,925	190,346	471,592	רווח מפעולות רגילות
(111,413)	(28,293)	(78,476)	(42,770)	(111,849)	הוצאות מימון, נטו
401,168	18,147	227,449	147,576	359,743	רווח לפני מסים על ההכנסה
(111,713)	(8,963)	(31,163)	(49,176)	(61,715)	מסים על ההכנסה
289,455	9,184	196,286	98,400	298,028	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
289,457	9,185	196,287	98,401	298,030	בעלים של החברה האם
(2)	(1)	(1)	(1)	(2)	זכויות שאינן מקנות שליטה
289,455	9,184	196,286	98,401	298,028	

נספח א' נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב מידע נוסף

התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	אגרות חוב	
593,009	55,713	4,810	532,486	חלויות שוטפות
651,806	6,150	2,507	643,149	שנה שנייה
561,336	6,150	-	555,186	שנה שלישית
561,336	6,150	-	555,186	שנה רביעית
4,629,995	72,861	-	4,557,134	שנה חמישית ואילך
6,997,482	147,024	7,317	6,843,141	סך הכל פירעונות
(31,631)				יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
6,965,851				סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

תאגיד אלני ת"ש



02.

נספח ב' היבטי ממשל תאגידי

סה"כ מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של כ-14 מיליארד ש"ח. מרבית נכסי החברה מסווגים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

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

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

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

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

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

2.1 גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

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

תכנית הביקורת

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

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

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

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

שכר טרחה המבקר הפנימי

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

בשנת 2020 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-136 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

2.2 הדירקטוריון

בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון שלוש ישיבות והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים קיימה שתי ישיבות.

2.3 תכנית אכיפה פנימית

ביום 17 למאי 2012, אימצה החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה ("תכנית האכיפה") בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו על-ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט, 2011, אשר מטרתה לוודא ולאכוף ציות החברה, נושאי המשרה שלה ועובדיה לדרישות הדין בתחום ניירות ערך. ביום 9 במאי 2021 שבה ואימצה החברה תכנית אכיפה עדכנית המותאמת לאמות המידה העדכניות ולשינויים שחלו בדין בכל הנושאים הרלבנטיים עליהם חולשת תכנית האכיפה. התכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון אופן פרסומם של דיווחים מידיים, איתור, אישור 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.

2.4 תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2020 תרמה החברה סך של 2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרותיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.

תמונת רקע



03.

נספח ג' הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

תפישת האחריות התאגידית של אמות כוללת בתוכה
חתירה להטמעת עקרונות ה"קיימות" בתפעול נכסי
החברה ובבניית נכסים חדשים.

נספח ג' הראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד אומדנים חשובנאיים קריטיים

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

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



קניון קריית אגוז

נספח ג' הראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד אומדנים חשובנאיים קריטיים

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

בקביעת השווי הוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכוחת את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר ידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל

הליכים משפטיים

בהמשך למתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020 בביאור 18א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 23 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ-64 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-59 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-18 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.

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 הוגן 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 חשובנאית 1-18 של הרשות לניירות ערך מיום 30 בינואר 2018, החברה זוקפת לדוח רווח והפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

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



04.

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

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

4.1

נתונים עדכניים ליום 30.06.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סה"כ	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ב')	(באלפים)
	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	2.7.12	מועד הנפקה
	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	343,950	ערך נקוב במועד ההנפקה
6,760,574	450,000	799,555	2,068,983	976,692	1,649,616	815,728	ערך נקוב ליום 30.06.21
6,815,401	457,221	799,555	2,068,983	976,692	1,669,304	843,645	ערך נקוב צמוד ליום 30.06.21
6,853,228	452,727	791,440	2,027,186	987,903	1,743,040	850,931	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.21
7,422,465	474,300	824,341	2,232,433	1,056,780	1,937,474	897,137	שווי בורסאי ליום 30.06.21
129,408	1,521	4,635	17,477	12,124	53,269	40,381	ריבית שנצברה ליום 30.06.21
	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	4.80%	שיעור ריבית נקובה לשנה

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

4.2

נתונים עדכניים ליום 30.06.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מייד שפרסמה החברה ביום 30.12.2020 מספר אסמכתא 135409-01-2020. לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ, בקשר לאגרות חוב סדרה ח' ראה דוח מייד שפרסמה החברה ביום 1.2.2021 מספר אסמכתא 013686-01-2021.
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מייד שפרסמה החברה ביום 28.12.2020 מספר אסמכתא 133993-01-2020. לדוח דירוג עדכני של מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ, בקשר לאגרות חוב סדרה ח' ראה דוח מייד שפרסמה החברה ביום 1.2.2021 מספר אסמכתא 011410-01-2020.

סדרה ב'

אגרות החוב (סדרה ב') 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
שינוי שליטה;	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפית של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.8	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו BBB- (מינוס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגבוה.	54%	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מייד, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-14 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	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 דנן	עומדים בתנאי

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

4.2

נתונים עדכניים ליום 30.06.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ד'

אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:

אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	6.4	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	6.8	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 14 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואאה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

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

4.2

נתונים עדכניים ליום 30.06.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ה'

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:

אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	6.4	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	6.8	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ה'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 14 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואאה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

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

4.2

נתונים עדכניים ליום 30.06.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ו'

אגרות החוב (סדרה ו') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2 מיליארד ש"ח;	6.4	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	6.8	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 14 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

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

4.2

נתונים עדכניים ליום 30.06.2021 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ז'

אגרות החוב (סדרה ז') 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-2.2 מיליארד ש"ח;	6.4	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	6.8	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ז'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 14 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מייד, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2021

דוח בסיסי הצמדה
נספח ה'

אמות השקעות.
אנשים קודם.

47

מגדל 'ספה', יוני איתן



05.

נספח ה' דוח בסיסי הצמדה

חברת אמות עוסקת בניהול מרל"גים חכמים הכוללים מערכות משוב מתקדמות, השכרת האגרים ומחסנים מתקדמים מבחינה טכנולוגית ותפעולית.

נספח ה'

דוח בסיסי הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 30 ביוני, 2021 (באלפי ש"ח)

סה"כ	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסים	ללא הצמדה	הצמדה למדד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
				רכוש שוטף
797,039	-	797,039	-	מזומנים ושווי מזומנים
25,816	-	25,816	-	לקוחות
575	575	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
23,686	7,584	9,919	6,183	חייבים ויתרות חובה
847,116	8,159	832,774	6,183	
				השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
483,077	364,694	-	118,383	יתרות חובה לזמן ארוך
25,776	21,948	3,828	-	
1,355,969	394,801	836,602	124,566	סך נכסים כספיים
				נדל"ן להשקעה
13,738,000	13,738,000	-	-	רכוש קבוע, נטו
36,503	36,503	-	-	
13,774,503	13,774,503	-	-	סך נכסים לא כספיים
15,130,472	14,169,304	836,602	124,566	סך הנכסים
				התחייבויות שוטפות
537,296	-	-	537,296	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
17,281	-	17,281	-	ספקים ונותני שירותים
89,374	89,374	-	-	התחייבויות מס שוטפות
184,894	20,538	34,948	129,408	זכאים ויתרות זכות
62,344	-	62,344	-	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
891,189	109,912	114,573	666,704	סך התחייבויות שוטפות
				התחייבויות שאינן שוטפות
6,281,532	-	229,128	6,052,404	אגרות חוב
6,281,532	-	229,128	6,052,404	סך התחייבויות כספיות
7,172,721	109,912	343,701	6,719,108	
				מיסים נדחים
1,345,082	1,345,082	-	-	הפרשות
16,483	16,483	-	-	אחרות
147,020	29,586	45,717	71,717	
1,508,585	1,391,151	45,717	71,717	סך התחייבויות לא כספיות
8,681,306	1,501,063	389,418	6,790,825	סך ההתחייבויות
(5,816,752)	284,889	492,901	(6,594,542)	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים



06.

נספח ו' דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים
לאחר הדוחות הכספיים
המאוחדים של החברה

50

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2021

בית פיליפ, פתח תקווה

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-49	דוח הדירקטוריון
51	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
52	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
53	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
54	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
55-59	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
60--61	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
62-64	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
65-71	דוחות כספיים נפרדים
72-74	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמות השקעות בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-29% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-31% וכ-32% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-207,022 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2021, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-3,602 וכ-1,552 אלפי ש"ח, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות 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 (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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 (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 8 באוגוסט 2021

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

משרד נצרת
מני' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
601,764	754,288	797,039
50,160	-	-
31,970	28,637	25,816
52	57	575
33,852	40,141	23,686
717,798	823,123	847,116
12,252,169	12,241,352	12,439,801
1,149,644	847,912	1,298,199
13,401,813	13,089,264	13,738,000
437,401	447,079	483,077
50,005	52,291	25,776
36,725	36,540	36,503
13,925,944	13,625,174	14,283,356
14,643,742	14,448,297	15,130,472
631,603	738,059	537,296
15,952	16,231	17,281
88,894	55,183	89,374
145,779	193,396	184,895
57,805	72,959	62,344
940,033	1,075,828	891,190
5,998,148	6,101,822	6,281,532
16,483	16,483	16,483
72,732	69,755	147,020
1,300,299	1,273,875	1,345,082
7,387,662	7,461,935	7,790,117
6,316,093	5,910,579	6,449,213
(46)	(45)	(48)
6,316,047	5,910,534	6,449,165
14,643,742	14,448,297	15,130,472

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
השקעה בני"ע הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה
סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות שאינן שוטפות

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

הון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סך-הכל הון
סך-הכל התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
8 באוגוסט, 2021

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
768,533	173,797	206,750	383,547	393,243
61,898	12,880	20,111	29,179	35,839
706,635	160,917	186,639	354,368	357,404
(143,640)	(104,960)	127,375	(148,047)	127,375
562,995	55,957	314,014	206,321	484,779
49,562	11,836	12,954	23,048	23,613
2,019	509	509	1,009	1,009
1,768	77	434	65	456
509,646	43,535	300,117	182,199	459,701
4,751	1,344	3,105	1,966	5,096
(112,698)	(28,946)	(78,927)	(42,555)	(112,121)
(107,947)	(27,602)	(75,822)	(40,589)	(107,025)
(992)	1,136	2,871	3,859	5,911
400,707	17,069	227,166	145,469	358,587
(111,252)	(7,885)	(30,880)	(47,069)	(60,559)
289,455	9,184	196,286	98,400	298,028
289,457	9,185	196,287	98,401	298,030
(2)	(1)	(1)	(1)	(2)
289,455	9,184	196,286	98,400	298,028
0.74	0.02	0.48	0.26	0.73
0.74	0.02	0.48	0.26	0.72
389,183	381,490	411,680	381,372	410,798
389,494	381,660	412,284	382,078	411,097

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה, נטו (ראה ביאור 4א')

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, נטו

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

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

בסיסי

סך-הכל

בדילול מלא

סך-הכל

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

בסיסי

בדילול מלא

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2020	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
289,455	9,184	196,286	98,400	298,028
289,457	9,185	196,287	98,401	298,030
(2)	(1)	(1)	(1)	(2)
289,455	9,184	196,286	98,400	298,028

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 השניים בהון
 (בלתי מבוקר)

סד-הכל	מיוחדים לבעלי מניות	סד-הכל	קרוז הון בנין	עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	זכויות שאינן סד-הכל		הון עצמי	
							מקנות שליטה	אלפי ש"ח	הון עצמי	אלפי ש"ח
6,316,047	(46)	6,316,093	2,248,592	12,231	3,605,142	450,128	298,028	(2)	298,028	
298,028	(2)	298,030	298,030	-	-	-	298,028	(2)	298,030	
37,998	-	37,998	-	(4,662)	40,314	2,346	298,028	(2)	298,030	
2,422	-	2,422	-	2,422	-	-	37,998	-	37,998	
157	-	157	-	157	-	-	2,422	-	2,422	
(205,487)	-	(205,487)	-	-	-	-	157	-	157	
6,449,165	(48)	6,449,213	2,341,135	10,148	3,645,456	452,474	(205,487)	-	(205,487)	

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

יתרה ליום 1 בינואר 2021
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל לתקופה

מיומש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
 זקיפת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
 זקיפת הטבה בנין כתבי אופציה לדירקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 ביוני 2021

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

סד-הכל	סד-הכל	קרו הון בגין	קרו הון בגין	פרמיה על	הון המניות	יתרה ליום 1 בינואר 2020
מיוחדים לבעלי	מיוחדים לבעלי	עסקאות תשלום	מבוסס מניות	מנייה על	הון המניות	רווח נקי לתקופה
מניות	מניות	מבוסס מניות	מניות	מנייה על	הון המניות	סה"כ רווח כולל לתקופה
מקנות	מקנות	מבוסס מניות	מניות	מנייה על	הון המניות	
שלטת	שלטת	מבוסס מניות	מניות	מנייה על	הון המניות	
הון עצמי	הון עצמי	מבוסס מניות	מניות	מנייה על	הון המניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מבוסס מניות	מניות	מנייה על	הון המניות	
6,103,254	(44)	6,103,298	2,458,289	7,143	3,216,379	421,487
98,400	(1)	98,401	98,401	-	-	-
98,400	(1)	98,401	98,401	-	-	-
7,402	-	7,402	-	(919)	7,805	516
2,699	-	2,699	-	2,699	-	-
157	-	157	-	157	-	-
(301,378)	-	(301,378)	(301,378)	-	-	-
5,910,534	(45)	5,910,579	2,255,312	9,080	3,224,184	422,003

מיומש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 ביוני 2020

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

סד-הכל	מיוחד לבעלי מניות	סד-הכל	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	פרמיה על מניות	הון המניות	זכויות שאינן סד-הכל		הון עצמי	
						מקנות שלטת	אלפי ש"ח	הון עצמי	אלפי ש"ח
5,991,309	(44)	5,991,353	7,481	3,224,184	422,003	9,184	(1)	9,184	(1)
9,184	(1)	9,185	-	-	-	9,184	(1)	9,184	(1)
1,510	-	1,510	1,510	-	-	1,510	-	1,510	-
89	-	89	89	-	-	89	-	89	-
(91,558)	-	(91,558)	-	-	-	(91,558)	-	(91,558)	-
<u>5,910,534</u>	<u>(45)</u>	<u>5,910,579</u>	<u>9,080</u>	<u>3,224,184</u>	<u>422,003</u>	<u>9,184</u>	<u>(1)</u>	<u>9,184</u>	<u>(1)</u>

יתרה ליום 30 ביוני 2020

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

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

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

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

התורה ליום 1 בינואר 2020 רוח נקי לתקופה סה"כ רוח כולל לתקופה

התורה ליום 31 בדצמבר 2020

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
289,455	9,184	196,286	98,400	298,028
206,407	154,563	11	186,802	6,998
495,862	163,747	196,297	285,202	305,026
(692,149)	(116,103)	(113,480)	(363,794)	(187,276)
-	-	(41,768)	-	(41,768)
5,232	1,314	1,464	2,631	2,712
(49,908)	-	-	-	50,547
(1,559)	(30)	44	(164)	(1,040)
(738,384)	(114,819)	(153,741)	(361,327)	(176,825)
(242,613)	-	-	(242,613)	-
(499,154)	(91,558)	(102,986)	(301,378)	(205,487)
397,404	-	-	-	-
1,804,876	420,218	-	1,476,544	447,889
17,800	1,025	31,656	7,402	37,998
(527,233)	(2,151)	(2,308)	(2,151)	(111,789)
(164,154)	(737,244)	(2)	(164,751)	(101,537)
786,926	(409,710)	(73,640)	773,053	67,074
544,404	(360,782)	(31,084)	696,928	195,275
57,360	1,115,070	828,123	57,360	601,764
601,764	754,288	797,039	754,288	797,039

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה
בהקמה), נטו
השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני

פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני

תמורה ממימוש (השקעה) ניירות ערך הנמדדים
בשווי הוגן דרך רווח והפסד
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים,
נטו

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי
הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא
משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
143,640	104,960	(127,375)	148,047	(127,375)
992	(1,136)	(2,871)	(3,859)	(5,911)
381	194	(1,806)	794	(1,772)
34,850	31,850	-	32,350	1,250
(52,553)	(13,644)	40,032	(40,641)	36,480
(1,023)	(679)	111	-	(1,046)
7,288	1,599	1,326	2,856	2,579
48,151	(317)	26,773	21,727	44,783
6,131	226	1,186	889	2,653
187,857	123,053	(62,624)	162,163	(48,359)
(12,124)	(4,396)	8,767	(8,791)	6,154
2,244	1,460	5,058	76	6,014
1,569	403	4,787	1,230	6,465
201	(5,415)	(5,691)	(4,936)	(227)
(514)	(210)	(17)	(113)	(17)
27,174	39,668	49,731	37,173	36,968
18,550	31,510	62,635	24,639	55,357
206,407	154,563	11	186,802	6,998
9,334	20,604	22,725	20,604	22,725
198,306	2,568	269	55,408	39,024
16,401	3,841	874	7,598	1,719
11,217	4,387	6,366	7,223	35,800
57	44	19,258	44	19,258
34,850	31,850	-	32,350	1,250

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 שערך אגרות חוב והפחתת פרמיה הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות מסים נדחים, נטו אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

מידע נוסף

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

(*) ריבית ששולמה ברבעון הראשון לשנת 2020 כוללת עמלת פרעון מוקדם (לפרטים נוספים ראה ביאור 23 ג' לדוחות השנתיים המאוחדים של החברה).

(**) מסים ששולמו ברבעון הראשון לשנת 2021 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברות מאוחדות (לפרטים נוספים ראה ביאור 17 ח' לדוחות השנתיים המאוחדים של החברה).

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

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2021
 (בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 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 (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

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.

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	תאריך הדוחות הכספיים
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
134.759	134.627	3.260	ליום 30 ביוני 2021
132.501	132.634	3.466	ליום 30 ביוני 2020
132.634	132.766	3.215	ליום 31 בדצמבר 2020
%	%	%	שיעורי השינוי:
1.60	1.40	1.40	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021
(0.79)	(0.69)	0.29	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020
0.80	1.30	(2.20)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021
(0.70)	(0.20)	(2.80)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020
(0.69)	(0.60)	(6.97)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2021
 (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		שווי הוגן		שווי הוגן		התחייבויות פיננסיות אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות ועסקאות גידור)
ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני 2020	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,794,591	6,509,551	6,822,018	6,716,227	7,501,740	6,890,545	
<u>6,794,591</u>	<u>6,509,551</u>	<u>6,822,018</u>	<u>6,716,227</u>	<u>7,501,740</u>	<u>6,890,545</u>	

ב. רמות שווי הוגן
 חישוב השווי ההוגן של אגרות החוב, הינו בהתאם לרמה 1 (מחירים מצוטטים בשוק פעיל) ראה הגדרה בביאור 26 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה

א. עדכון בגין משבר הקורונה - שווי נכסי הנדל"ן של החברה

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. ממשלת ישראל נקטה צעדים כדי לרסן את המגיפה באמצעות תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו על הציבור במהלך שנת 2020 מגבלות חמורות. ששיאן היה בהטלת סגרים מלאים או חלקיים, אשר שיתקו חלק ניכר מהפעילות והגבילו מאוד את חופש התנועה של הציבור. הסגר האחרון הוטל בסוף דצמבר 2020 ונמשך כחודשיים, כאשר רק החל מה- 21 בפברואר 2021 התאפשרה חזרה לפעילות באופן הדרגתי בכפיפות לתנאים מחמירים של התו הסגול. החל ממרץ 2021 לאחר היציאה מהסגר השלישי, ניכרה חזרה הדרגתית לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות על הפעילות והמשק הישראלי התאושש בקצב מהיר, זאת על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות. יחד עם זאת, ראוי לציין כי עד סוף מאי 2021 רק ציבור המתחסנים והמחלימים מקורונה היו רשאים להיכנס למתחמי התרבות, ההסעדה, הביילוי והפנאי, וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות. מגבלה זו בוטלה גם היא החל מיוני 2021.

ביחס למרכזים המסחריים שלה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים), גיבשה החברה תכנית הקלות מדורגת לתשלומי דמי שכירות וניהול כאשר בגין התקופות בהן המרכזים המסחריים היו סגורים לא נגבו על ידה דמי שכירות וכן ניתנו להם הנחות מסוימות בדמי הניהול (והכל בכפוף להפחתת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתכנית הסיוע ממשלתית). היקף ההקלות כאמור בעיקר לשוכרי המרכזים המסחריים בתקופה המדווחת, מסתכם בסך של 20 מיליון ש"ח.

ב. גיוס אגרות חוב – סדרה ח'

בחודש פברואר 2021, הנפיקה החברה לציבור, אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של 450 מיליון ש"ח ע"נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 446 מיליון ש"ח. אגרות חוב סדרה ח' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של כ- 1%.

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

לפרטים נוספים ראו באור 14 ח' לדוחות הכספיים השנתיים.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021
(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה (המשך)

ג. דיבידנד שהוכרז

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי 2021, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2021 בסך של 25 אגורות למניה, לכל רבעון. סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו כ-205 מיליון ש"ח.

בחודש אוגוסט, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2021 בסך של 25 אגורות למניה (כ-103 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש אוגוסט 2021.

ד. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

ביום 7 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) הקצאה של מנה שנתית בהיקף של 1,767,475 כתבי אופציה מכח תכנית המסגרת, ל-58 ניצעים מתוכם 10 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). ההקצאה בוצעה ב-13 במאי 2021. בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 19(ו) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

ה. רכישת מחצית ממתחם לוגיסטי באזור קיבוץ חפץ חיים

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

ו. רכישת קרקע באזור תעשייה בית שמש

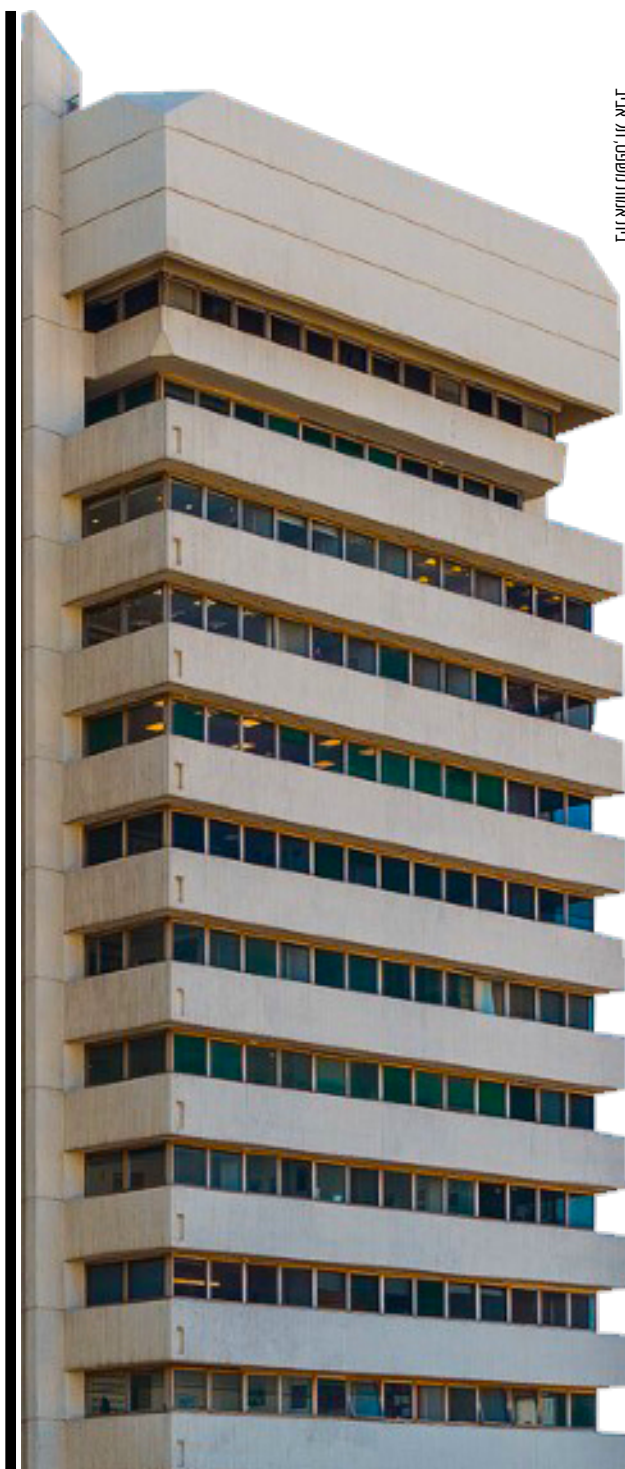
בחודש יוני 2021, חתמה החברה על הסכם לרכישת 60% מהזכויות בקרקע באזה"ת בית שמש בתמורה לסך של 53 מיליון ₪ (לא כולל עלויות עסקה). על המגרש בשטח של 40.5 דונם, מתכונות השותפות לתכנן ולהקים מרלויג דו-קומתי, בשטח כולל של כ-45 אלף מ"ר ברוטו.

ז. מסגרת אשראי

בחודש אוגוסט 2021, לאחר תאריך המאזן, הוארכה מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 במאי 2024.

30 דוחות כספיים נפרדים ליום 30 ביוני 2021

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



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 ביוני 2021**

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

65	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
66	נתונים על המצב הכספי
67	נתונים על הרווח והפסד
68	נתונים על הרווח הכולל
69-70	נתונים על תזרימי המזומנים
71	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 (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2021, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-1,815,877 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2021 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-87,047 וכ-53,193 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "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 של 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 (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 8 באוגוסט 2021

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת המרכז העירוני 583, ת.ד. אילת, 8810402	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648. חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
572,004	722,846	761,251	רכוש שוטף
50,160	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
18,568	14,272	14,016	השקעה בני"ע הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לקוחות
51,554	86,441	54,277	חייבים ויתרות חובה
692,286	823,559	829,544	סך-הכל רכוש שוטף
7,826,189	7,649,246	7,962,039	רכוש בלתי שוטף
933,141	839,912	1,078,263	נדל"ן להשקעה
8,759,330	8,489,158	9,040,302	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,257,023	2,330,470	2,282,503	הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
2,375,007	2,296,994	2,532,355	השקעה בחברות מוחזקות
46,979	49,300	23,229	יתרות חובה לזמן ארוך
35,750	35,524	35,584	רכוש קבוע, נטו
13,474,089	13,201,446	13,913,973	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
14,166,375	14,025,005	14,743,517	סך-הכל נכסים
631,600	738,059	537,296	התחייבויות שוטפות
7,155	10,118	7,228	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
46,848	35,204	73,424	ספקים ונותני שירותים
180,394	254,620	305,645	התחייבויות מס שוטפות, נטו
57,305	72,459	61,844	זכאים ויתרות זכות
923,302	1,110,460	985,437	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
5,998,148	6,101,822	6,281,532	סך-הכל התחייבויות שוטפות
16,483	16,484	16,483	התחייבויות שאינן שוטפות
5,140	4,882	5,424	אגרות חוב
55,266	52,363	128,525	הפרשות
851,943	828,415	876,903	השקעות בחברות מוחזקות
6,926,980	7,003,966	7,308,867	אחרות
6,316,093	5,910,579	6,449,213	מיסים נדחים, נטו
14,166,375	14,025,005	14,743,517	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
			סך-הכל התחייבויות והון

8 באוגוסט, 2021

יהודית זינגר
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל כספים

שמעון אבודרהם
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
455,915	109,025	119,951	231,633	235,606
23,350	4,920	6,389	10,771	13,266
432,565	104,105	113,562	220,862	222,340
(87,129)	(72,977)	81,805	(88,847)	81,805
345,436	31,128	195,367	132,015	304,145
37,629	8,693	10,330	16,738	18,271
2,000	500	500	1,000	1,000
(308)	(299)	(371)	(649)	(706)
306,115	22,234	184,908	114,926	285,580
36,479	6,932	21,153	9,710	30,096
(116,491)	(30,026)	(80,534)	(44,405)	(114,069)
226,103	(860)	125,527	80,231	201,607
126,069	12,384	85,586	45,697	128,940
352,172	11,524	211,113	125,928	330,547
62,715	2,339	14,826	27,527	32,517
289,457	9,185	196,287	98,401	298,030

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

הכנסות אחרות, נטו
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

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		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
289,457	9,185	196,287	98,401	298,030
-	-	-	-	-
<u>289,457</u>	<u>9,185</u>	<u>196,287</u>	<u>98,401</u>	<u>298,030</u>

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
289,457	9,185	196,287	98,401	298,030
(166)	119,319	(62,442)	83,920	(80,404)
289,291	128,504	133,845	182,321	217,626
(638,835)	(111,549)	(109,277)	(319,669)	(177,854)
152,375	23,037	52,999	53,044	74,654
(49,908)	-	-	-	50,547
(2,284)	(59)	(41,768)	(145)	(41,768)
(538,652)	(88,571)	(98,002)	(266,770)	(95,456)
(499,154)	(91,558)	(102,986)	(301,378)	(205,487)
397,404	-	-	-	-
1,804,876	420,218	-	1,476,544	447,889
17,800	1,025	31,656	7,402	37,998
(242,613)	-	-	(242,613)	-
(527,233)	(2,151)	(2,308)	(2,151)	(111,789)
(163,916)	737,006-	(2)	(164,710)	(101,534)
787,164	(409,472)	(73,640)	773,094	67,077
537,803	(369,539)	(37,797)	688,645	189,247
34,201	1,092,385	799,048	34,201	572,004
572,004	722,846	761,251	722,846	761,251

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
תמורה ממימוש (השקעה) ניירות ערך הנמדדים
בשווי הוגן דרך רווח והפסד

השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי
הוצאות הנפקה
הנפקת אגרות חוב, נטו
מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא
משרה

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
87,129	72,977	(81,805)	88,847	(81,805)
(126,069)	(12,384)	(85,586)	(45,697)	(128,940)
34,850	31,850	-	32,350	1,250
(47,957)	(7,147)	25,995	(33,883)	20,981
-	(679)	-	-	-
7,288	1,599	1,326	2,856	2,579
35,042	(2,809)	14,963	11,514	24,960
5,557	143	1,402	674	2,536
(4,160)	83,550	(123,705)	56,661	(158,439)
(6,761)	(1,112)	5,354	(2,465)	4,552
2,723	(355)	1,370	(2,163)	3,705
1,073	176	4,655	699	5,327
(1,630)	(2,543)	(5,042)	(4,083)	(1,483)
(396)	(107)	-	(107)	-
8,985	39,710	54,926	35,378	65,934
3,994	35,769	61,263	27,259	78,035
(166)	119,319	(62,442)	83,920	(80,404)
9,334	20,604	22,725	20,604	22,725
198,306	2,568	269	55,408	39,024
49,081	10,165	874	20,272	1,719
2,832	1,394	-	2,832	-
-	-	19,219	-	19,219
34,850	31,850	-	32,350	1,250

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

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

ג. מידע נוסף

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

(*) ריבית ששולמה ברבעון הראשון לשנת 2020 כוללת עמלת פרעון מוקדם (לפרטים נוספים ראה ביאור 23 ג' לדוחות השנתיים המאוחדים של החברה).

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 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 2020.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2021.

נספחים

אמות אסטרטגיה רמת גן

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



8 באוגוסט, 2021

לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטינסקי 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 8 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 8 באוגוסט 2021 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 לרבעון השני של שנת 2021

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שמעון אבודרהם, מנכ"ל.
2. יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים.
3. אוהד ויס, חשב ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל ולנושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31/12/2020 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30/06/2021 היא **אפקטיבית**.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה 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.

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שמעון אבודרהם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן- אמות) לרבעון השני של שנת 2021 (להלן- הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי 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 (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של אמות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

8 באוגוסט, 2021

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)2 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן- אמות) לרבעון השני של שנת 2021 (להלן- הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של אמות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

8 באוגוסט, 2021

אמות השקעות בע"מ

מגדל אטריום | רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5252007

טל: 03-5760503 | פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 יוני, 2021

אמות השקעות
סקבוצת אלפי חץ

אמות
היבנות אסטרטגיה