

אמות השקעות. אנשים קודם.



אוגוסט 2022
דוח רבעוני ליום 30 ביוני
2022



חברי דירקטוריון

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



תוכן עניינים

1-28	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
29-53	נספחים
54-69	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2022
70-77	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 ביוני 2022
78-82	נספחים



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כרוע ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל, המחזיקה בה כ- 54%.

נתוני דוחות מאוחד מורחב

30.06.2022

16.0 מיליארד ש"ח	סך נדל"ן מניב
1.9 מיליארד ש"ח	סך נדל"ן בהקמה וייזום
17.9 מיליארד ש"ח	סך נדל"ן להשקעה
9 פרויקטים	מספר פרויקטים בהקמה וייזום (בהיקף של 274 אלף מ"ר חלק החברה) ⁽¹⁾
3.6 מיליארד ש"ח	עלות הקמה משוערת של פרויקטים בהקמה וייזום (חלק החברה)
448	NOI (מליון ש"ח)
352	FFO (מליון ש"ח)
77	FFO למניה (אגורות)
98%	נכסים שאינם משועבדים
1.62%	ריבית חוב משוקללת צמודת מדד
5.5 שנים	מח"מ
1.1 מיליארד ש"ח	מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום פרסום הדוח

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2022

דירקטוריון אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "החברה") לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור החברה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום, פיתוח, הקמה ורכישת נדל"ן, לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ-54% מהון).

1. החל מרבעון ראשון של שנת 2022 סווג הנכס אמות קמפוס חולון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה ובמהלך רבעון שני של שנת 2022 סווג בנין משרדים בגבעתיים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.

סביבה עסקית (1)

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק בארץ החל מהמחצית הראשונה של שנת 2021, אופיינה בצמיחה חזקה בעקבות הפתיחה המחודשת של הכלכלה אחרי מגיפת הקורונה, בעודף תקציבי של ממשלת ישראל ובגידול בשיעור התעסוקה במשק. מגמה זו אשר הגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, התהפכה ברבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח התרחשותם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים כגון: התפרצות המחודשת של נגיף הקורונה בסין וכתוצאה מכך עצירת חלק מהפעילות הכלכלית בה ופרוץ המלחמה באוקראינה. כתוצאה מגורמים אלו ובמיוחד כתוצאה מהתייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט ועליית מחירי האנרגיה, עלו רמות המחירים בעולם באופן משמעותי והם הובילו לעלייה חדה באינפלציה ולהאטה בקצב הצמיחה כאמור.

מאז שנת 2009 האינפלציה בישראל הייתה במגמת ירידה ובשבע השנים האחרונות (2014 עד 2021) שיעורי האינפלציה היו נמוכים ביותר ונעו כמעט בכל השנים בטווח של עד 1%. החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל - כאשר בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל ("המדד") בשיעור של 2.8% וכאשר עליית המדד במחצית הראשונה של השנה, עד יוני 2022, משקפת גידול שנתי צפוי במדד בשיעור של כ-4.4%.

על פי תחזית בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2022 בשיעור של כ-5% ושיעור האבטלה צפוי לרדת ל-3.3%.

בתגובה לעליית המחירים ובהמשך להעלאות הריבית של הבנקים המרכזיים באירופה ובארה"ב, החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית והיא עלתה במספר פעימות משיעור אפסי (שבו שררה במשך כ-7 שנים) לרמתה הנוכחית העומדת על 1.25% ובהתאם לתחזיות מחלקת המחקר של בנק ישראל, עד לרבעון השני לשנת 2023, אמורה ריבית בנק ישראל לעלות ב-1.5% ולהגיע ל-2.75%.

לחברה הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד. לפיכך, העליה במדד הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, שהיקפו הנוכחי כ-16 מיליארד ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים ולעלייה בשווי ההוגן של נכסים אלו, בהתאם.

החברה קובעת את השווי ההוגן של נכסיה בין היתר על ידי קביעת שיעורי היוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים בנכסיה. לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי היוון המושפעים, בין היתר, מהריבית חסרת הסיכון במשק. בהקשר זה יצוין כי המרווח בין שיעור היוון המשוקלל אל מול עלות החוב המשוקללת ואל מול עלות הגיוס השולית הנוכחית של החברה, נותר גבוה, גם בהשוואה לתקופות קודמות.

מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא עלייה חדה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022, בשיעור של 4%, זאת בהמשך לעלויות מדד זה בשנת 2021. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה.

על אף האינפלציה והאטת הצמיחה, לאורך המחצית הראשונה של השנה ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה ומסחר במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים ואף בעלייה בדמי השכירות בחלק מאזורי הביקוש ובשמירה על שיעור תפוסה גבוה של כ-95%.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של כלל הגורמים האמורים לעיל, ככל שתהיינה, על המשק הישראלי, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. יחד עם זאת, לעת הזו החברה מעריכה כי לא תהיה להם השפעה מהותית על תוצאות פעילותה.

הערכות החברה בדבר ההשפעות האפשריות של הגורמים האמורים לעיל על פעילותה של החברה, כאמור בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה נכון למועד פרסום דוח זה

1. מקורות מידע בסעיף זה -

- עמדת סגל חשבונאית מספר 8-99: השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי, מחלקת תאגידים, רשות ניירות ערך.

- דוח בנק ישראל בנושא המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה של 2022.

מידע בדבר הסכמי שכירות שנחתמו במהלך התקופה המדווחת

במהלך **התקופה המדווחת**, נחתמו 205 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 79 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 81 מיליון ש"ח.

שימוש	שטחים שהושכרו - לתקופה 1-6.2022				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	109	42,074	86	101	18%
לוגיסטיקה ותעשייה	23	23,828	37	42	14%
מסחר	71	10,946	119	122	3%
סופרמרקטים	2	2,414	63	65	3%
סה"כ	205	79,262			

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

במהלך **הרבעון השני של שנת 2022**, נחתמו 99 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 34 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 37 מיליון ש"ח.

שימוש	שטחים שהושכרו - לתקופה 4-6.2022				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	51	19,346	90	101	12%
לוגיסטיקה ותעשייה	10	7,552	35	39	11%
מסחר	37	5,393	134	135	1%
סופרמרקטים	1	1,738	71	74	4%
סה"כ	99	34,029			

אירועים במהלך התקופה ולאחריה

אמות קמפוס חולון

בתחילת שנת 2022 הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל כ-60 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק (חלק החברה 47 אלף מ"ר) וחניון תת קרקעי בן 5 קומות (חלק החברה 77.8%). המגדל נמצא בשלב האכלוס. לאור האמור סיווגה החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 את מבנה המשרדים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 470 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח נחתמו חוזים בהיקף של כ-14,100 מ"ר, אשר צפויים להניב כ-14.2 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה 77.8%).

הנפקת הון מניות

בחודש ינואר 2022, הנפיקה החברה בדרך של הקצאה פרטית 11.6 מיליון מניות. התמורה נטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של 301 מיליון ש"ח.

בחודש מאי 2022, הנפיקה החברה 13.7 מיליון מניות ו-13.7 כתבי אופציה (סדרה 11) למימוש עד ליום 22 בדצמבר 2022. התמורה נטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של 310 מיליון ש"ח.

התמורה העתידית שתתקבל על ידי החברה בהינתן מימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 11) המונפקות למניות רגילות, מסתכמת לסך של 538 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות).

הסכם ניהול עם החברה האם

בהמשך לאמור בביאור 1'25 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2021, אישרה האספה הכללית בישיבתה מיום 12 באפריל 2022 את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2024, תוך עדכון דמי הניהול השנתיים והעמדתם על סכום קבוע של 10.3 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין חודש דצמבר 2021), כאשר ככל שתשואת ה-FFO השנתית של החברה תהא נמוכה מ-6% יופחתו דמי הניהול בגין אותה השנה בסך של 600 אלפי ש"ח. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בגין דצמבר 2021 אך לא נמוך ממדד הבסיס, וישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים. מובהר כי היקף השירותים שניתנים לחברה נעשה בהתאם לצרכיה המשתנים של החברה, מעת לעת, וללא הגבלת שעות (מינימאלי או מקסימאלי). בהקשר זה יצוין כי החברה האם מתחייבת להעמיד לרשות החברה את מלוא התשלומים שיידרשו לצורך מתן שירותי הניהול, בהתאם לדרישת החברה (להלן: "הסכם הניהול המוארך").

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

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

אירועים במהלך התקופה ולאחריה

מרכז לוגיסטי קרגל

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

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

דרך השלום 15

בחודש מאי 2022, הגישה החברה הצעה במרכז פומבי של עיריית תל אביב לרכישה (AS IS) של מלוא זכויות החכירה (49 שנים עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות) במתחם בשטח של כ-3.2 דונם ברח' דרך השלום 15, תל אביב, תמורת סכום של כ-261 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח, בתאריך ה-3 באוגוסט 2022, קיבלה החברה הודעת זכיה רשמית.

המתחם, בשטח של כ- 3.2 דונם הינו ביעוד למגורים, תעסוקה ומסחר וממוקם ברח' דרך השלום בתל אביב בסמוך לפרויקט TOHA. למתחם תב"ע מאושרת לבניית 15,845 מ"ר ברוטו עילי, בהם 9,507 מ"ר ברוטו עילי למגורים ל-94 יח"ד, 4,754 מ"ר ברוטו עילי לתעסוקה ו-1,584 מ"ר ברוטו עילי למסחר וכן שטחי שירות תת קרקעיים בשטח כולל זהה.

הנפקת אגרות חוב

בחודש מאי 2022 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב סדרה ו' בהיקף של 294 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 298 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 1.65% והינן בעלות מח"מ של 5.6 שנים.

בנוסף, הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה אגרות חוב סדרה ז' בהיקף של 115 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 102 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית שקלית בשיעור 4.35% והינן בעלות מח"מ של 7.3 שנים.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המיר ריבית שקלית שנתית בשיעור 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 0.2%, בהיקף קרן כולל של 110 מיליון ש"ח.

מרלוג בית שמש

בחודש יוני 2022 חתמה החברה ושותפתה בנכס על הסכם שכירות בנכס עם חברת לוגיסטיקה (להלן "השוכרת"), בשטח של 24,500 מ"ר לתקופה של 10 שנים, עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. החברה רכשה 60% מהמגרש בחודש יוני 2021 בשטח של 40 דונם להקמת מרכז לוגיסטי. החברה מובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש, להיקף של כ- 50 אלף מ"ר.

פעילות החברה

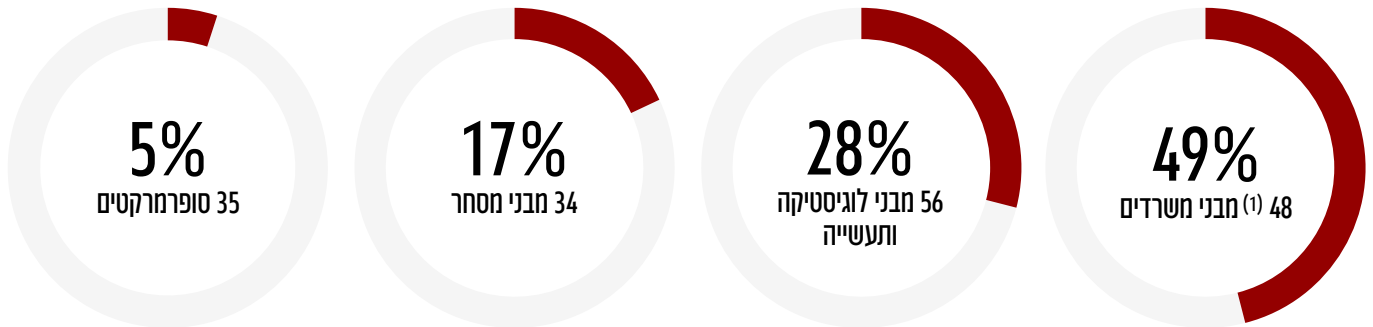
ליום 30 ביוני 2022 נכסי החברה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 176 נכסים מניבים ⁽¹⁾ הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר חלק החברה, 1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה (18,300 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (91%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,750 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 6 ⁽¹⁾ פרויקטים בהקמה בהיקף של 211 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ו-3 פרויקטים בתכנון וייזום בהיקף של 64 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 קמפוס אמות חולון סווג לנדל"ן מניב, בהיקף של 47 אלף מ"ר חלק החברה, בנוסף במהלך הרבעון השני סווג בנין משרדים בגבעתיים לנדל"ן מניב, בהיקף של 17.5 אלף מ"ר (ראה לעיל בארועים במהלך התקופה ולאחריה).

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום-30.06.2022 הינו 95.0% וליום-31.12.2021 הינו 98%. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

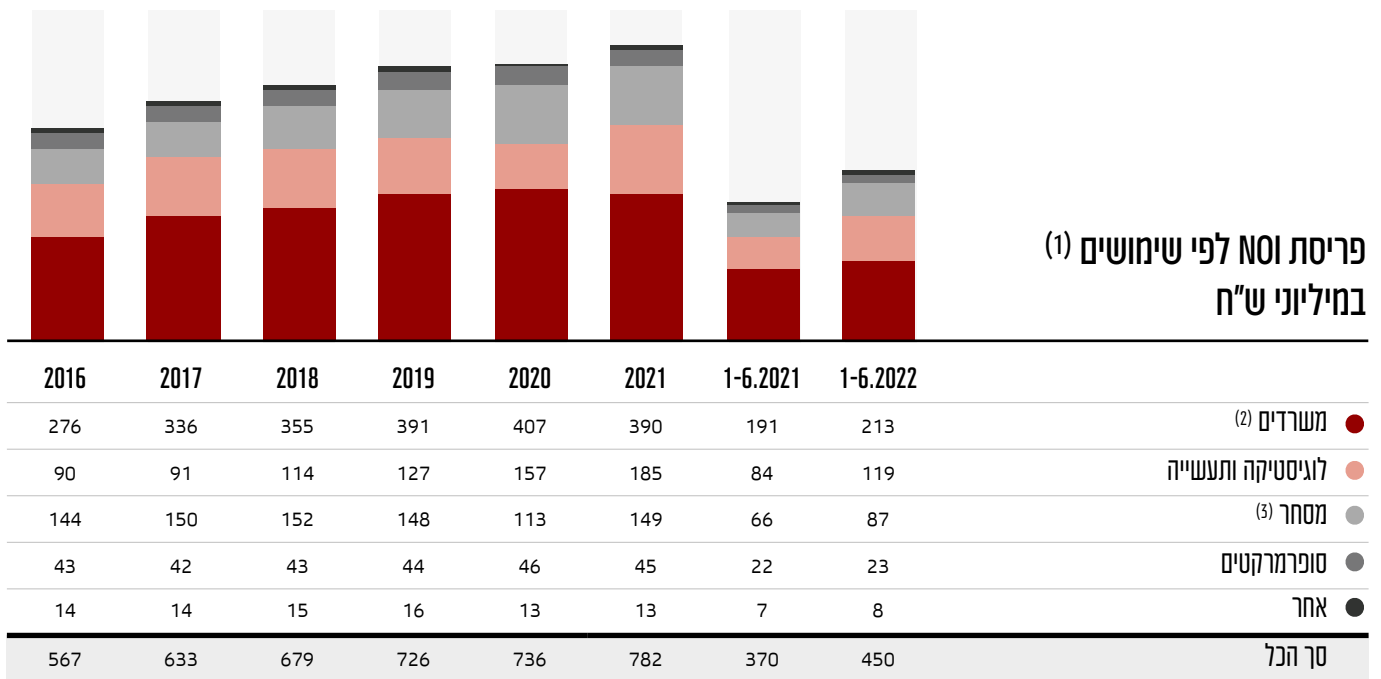
להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים:

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

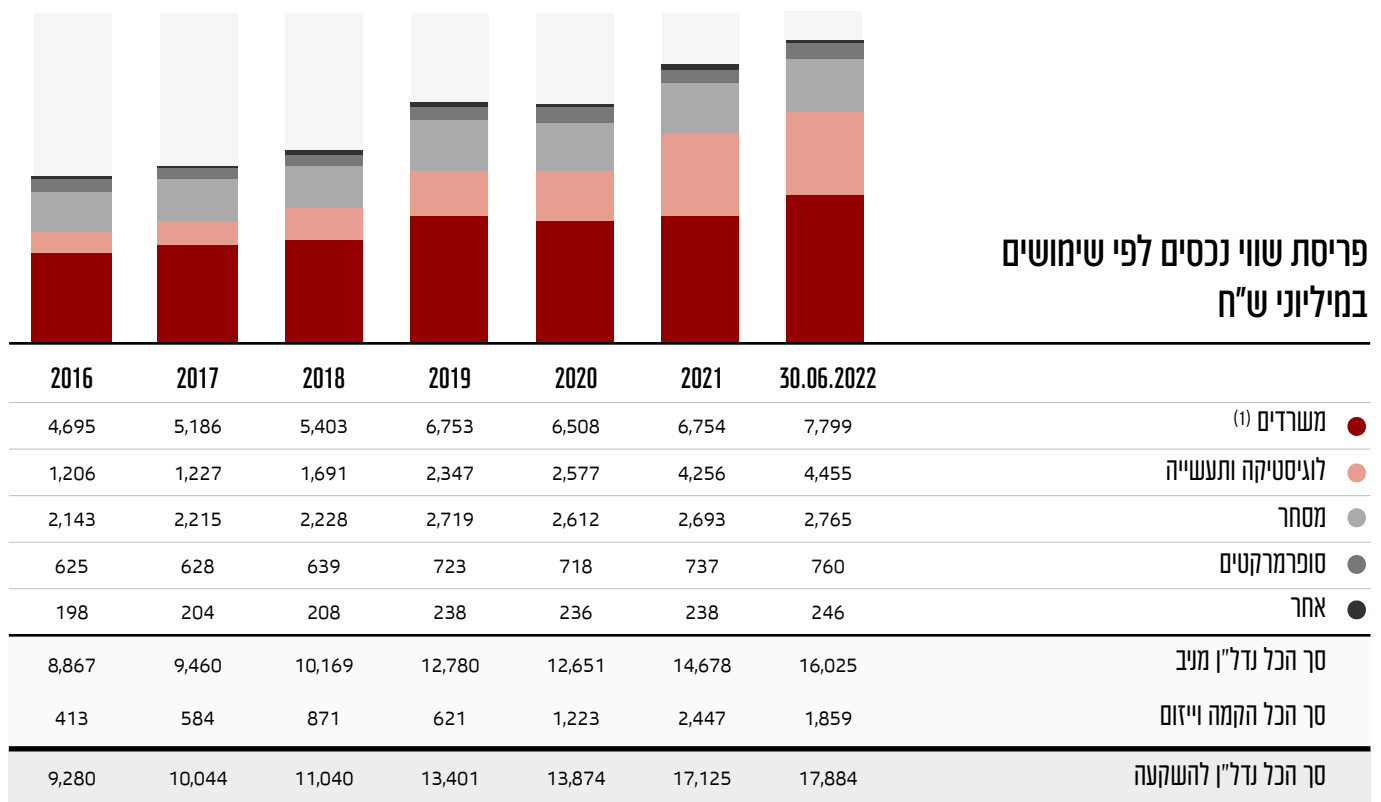


1. החל מרבעון ראשון של שנת 2022 סווג הנכס אמות קמפוס חולון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה ובמהלך רבעון שני של שנת 2022 סווג בנין משרדים בגבעתיים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.





1. נתוני ה-NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס.
2. בדצמבר 2020 סווג נכס בגבעתיים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה וברבעון השני של שנת 2022 מוין לנדל"ן מניב.
3. בתקופה 1-6.21 הקלות קורונה בסך 20 מיליון ש"ח (בגין חודשי הסגר ינואר ופברואר 2021).



1. החל מרבעון ראשון של שנת 2022 סווג הנכס אמות קמפוס חולון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה בהיקף של 470 מיליון ש"ח ובמהלך רבעון שני של שנת 2022 סווג בנין משרדים בגבעתיים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.

מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

2021	4-6/21	4-6/22	% שינוי 2021/22	1-6/21	1-6/22	% שינוי 2021/22	
780	193	228	19%	370	448	21%	NOI
932	196	305		298	500		רווח נקי
(1) 583	145	180	24%	271	352	30%	FFO ריאלי
(1) 138.9	35.2	39.0	11%	66.0	77.0	17%	FFO למניה (אגורות)
419,750	411,680	460,645	12%	410,798	456,972	11%	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.ג.)
2.40%	1.30%	1.96%		1.40%	3.13%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

1. בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות.

NOI - העלייה מול אשתקד, נובעת מנכסים חדשים שנרכשו, מהקלות אשר ניתנו לשוכרי המרכזים המסחריים ברבעון הראשון אשתקד, מגידול בהכנסות בנכסים קיימים ומגידול הכנסות בגין שטחים שהסתיימה הקמתם.

רווח נקי - העלייה ברווח הנקי מול תקופה מקבילה נובעת מעליית השווי ההוגן בסך 439 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת (נובעת בעיקר מעליית המדד בתקופה המדווחת) לעומת 128 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד אשר קוזזה בגין העלייה בהוצאות הפרשי ההצמדה על חוב החברה.

FFO ריאלי ו-FFO למניה - העלייה מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת בעיקרה מעלייה ב- NOI, ומירידה במיסים השוטפים (הירידה במסים השוטפים נובעת בחלקה מעליית המדד בתקופה המדווחת בשיעור של כ- 3.13% אל מול עלייה בשיעור 1.4% בתקופה המקבילה אשתקד). FFO למניה בתקופה המדווחת עלה ב- 17% וזאת אגב גידול של 11% במספר המניות המשוקלל של החברה.

מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי שימושים

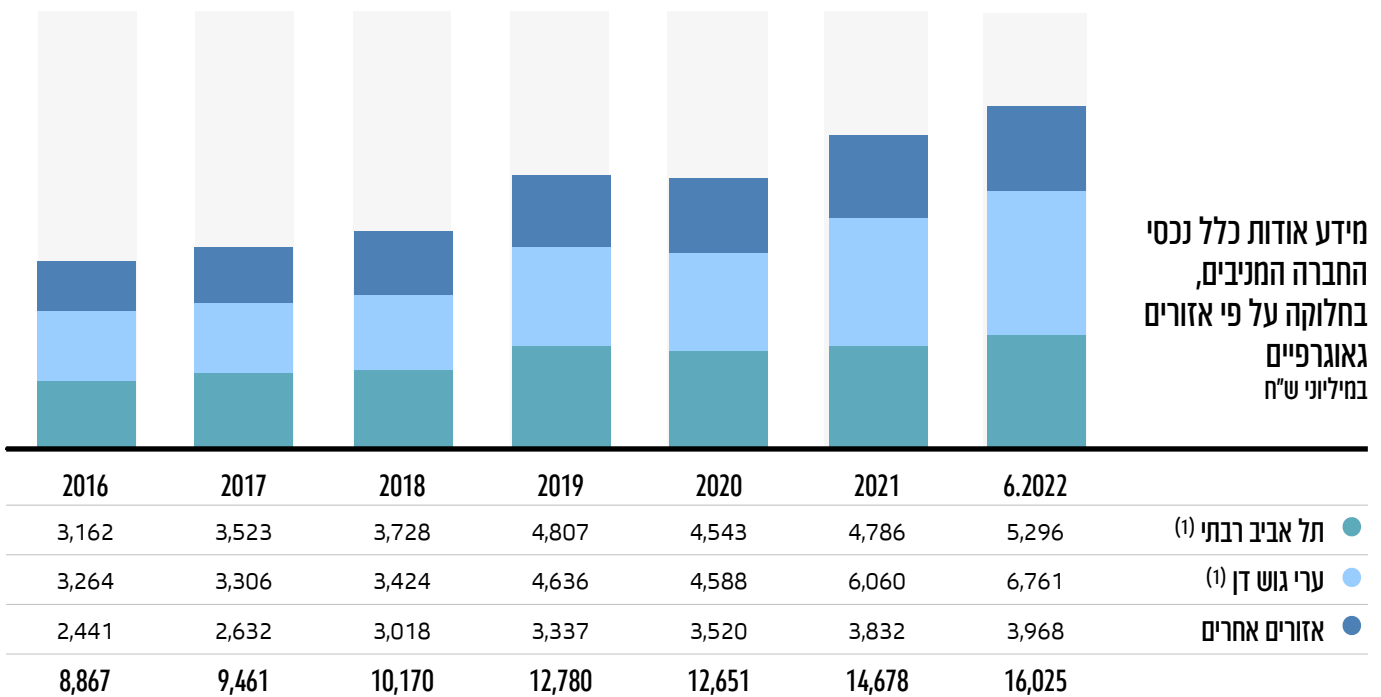
שימושים	שטח עילי ליום 30.06.22	NOI לתקופה 1-6.22	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.22	שעור תפוסה ליום 30.06.22	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 30.06.22
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	447,142 ⁽¹⁾	213,058	7,798,978	88.6%	1,300,657
לוגיסטיקה ותעשייה	503,034	119,386	4,454,836	100%	420,135
מרכזים מסחריים	130,012	86,602	2,764,631	98.0%	9,539
סופרמרקטים	37,694	23,126	760,145	100%	-
אחרות	23,553	7,695	246,187	100%	128,656
סך הכל שטח עילי	1,141,435	447,627⁽²⁾	16,024,777	95.0%	1,858,987
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	606,360				
סך הכל שטחים	1,844,665				

1. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022, סווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן להשקעה בשטח של 47 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) וברבעון השני סווג בנין משרדים בגבעתיים בהיקף של 17.5 אלף מ"ר.
2. כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

שימושים	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.22	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 30.06.22	סך הכל נדל"ן מניב ובהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 30.06.22	לפי שימושים 30.06.22
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%
משרדים	7,798,978	1,300,657	9,099,635	51%
לוגיסטיקה ותעשייה	4,454,836	420,135	4,874,971	27%
מרכזים מסחריים	2,764,631	9,539	2,774,170	16%
סופרמרקטים	760,145	-	760,145	4%
אחרות	246,187	128,656	374,843	2%
סך הכל	16,024,777	1,858,987	17,883,764	100%

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

מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים



1. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022, סווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן להשקעה בשטח של 47 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) וברבעון השני סווג בניין משרדים בגבעתיים לנדל"ן בהשקעה בהיקף של 17.5 אלף מ"ר.

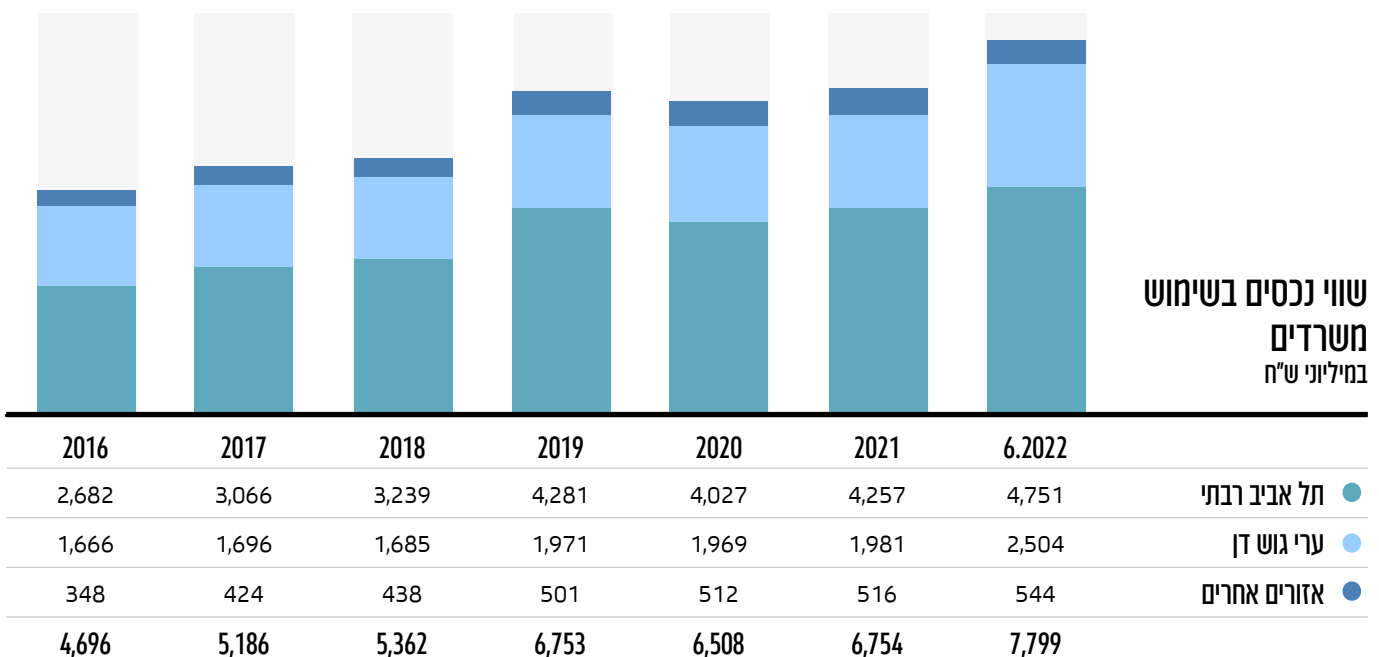


מידע עיקרי אודות נכסי המשרדים של החברה, בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים ושימושים

שכ"ד ממוצע חודשי 1-6.2022	שיעור מסך הנדל"ן בשימוש משרדים	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.22	NOI ל 1-6.2022	שטח עילי ליום 30.06.22	אזור גיאוגרפי 1-6.2022
בש"ח למ"ר	באחוזים	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
109	61%	4,750,208	126,644	200,595	תל אביב רבתי ⁽¹⁾
70	32%	2,504,433	69,923	198,275	ערי גוש דן ⁽¹⁾
61	7%	544,337	16,491	48,272	אזורים אחרים
	100%	7,798,978	213,058	447,142	סך הכל

שכ"ד ממוצע חודשי 1-6.2021	שיעור מסך הנדל"ן בשימוש משרדים	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.21	NOI ל 1-6.21	שטח עילי ליום 30.06.21	אזור גיאוגרפי 1-6.2021
בש"ח למ"ר	באחוזים	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
108	62%	4,055,850	111,348	183,587	תל אביב רבתי
68	30%	1,987,749	63,274	151,595	ערי גוש דן
61	8%	516,334	16,591	47,216	אזורים אחרים
	100%	6,559,933	191,213	382,398	סך הכל

1. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022, סווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן להשקעה בשטח של 47 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) וברבעון השני סווג בנין משרדים בגבעתיים לנדל"ן בהשקעה בהיקף של 17.5 אלף מ"ר.



ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום

30.06.2022

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	שוי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא
---------	-------	-------------	-----------------	----------------------	-------------	-----------------	-------------------------	------------------	----------------------

פרויקטים בהקמה (1)

חלק החברה - במיליוני ש"ח									
אמות מודיעין (3)	מודיעין	משרדים	2022	9,000	75%	6,750	55	60-70	5
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	2025	82,000	50%	41,000	224	610-630	48-52
מתחם k ירושלים (4)	ירושלים	משרדים	2026	103,000	50%	51,500	117	540-570	46-50
מרלו"ג בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	45,000	60%	27,000	73	175-185	12-14
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	7	30-35	3
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	478	1,450-1,550	130-150
סך הכל				407,400		210,450	954	2,865-3,040	244-274

פרויקטים בייזום (2)

מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים	TBD	19,000	100%	19,000		260-280	
פלטינום שלב ב' (5)	פתח תקווה	משרדים	TBD	27,000	100%	27,000		210-230	
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים	TBD	35,000	50%	17,500		160-180	
סך הכל				81,000		63,500		630-690	

סך הכל (6)				488,400		273,950		3,495-3,730	
-------------------	--	--	--	----------------	--	----------------	--	--------------------	--

- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרפעי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.
- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרפעי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.
- במהלך שנת 2020, סיווגה החברה את חלק המרלו"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך 187 מיליון ש"ח (חלק החברה).
- בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים.
- בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.
- החל מהרבעון הראשון של שנת 2022 נסתיימה בנייתו של קמפוס אמות - חולון והנכס סווג לנדל"ן להשקעה.
- החל מהרבעון השני של שנת 2022 נסתיים שדרוג בנין אמות גבעתיים והנכס החל להניב הכנסה, כתוצאה מכך סווג הנכס לנדל"ן להשקעה.

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

פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום

אמות מודיעין

הפרויקט כולל מרכז לוגיסטי בהיקף של 42.7 אלף מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 9 אלף מ"ר. המרכז הלוגיסטי מושכר במלואו לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה, בדמי שכירות שנתיים המחושבים לפי 8% תשואה על עלות ההשקעה הכוללת. המרכז הלוגיסטי החל להניב הכנסה החל מאמצע חודש יולי 2020. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב-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 בעיצומן של עבודות הגמר - במבנה המשרדים.

מתחם הלח"י

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

מתחם k ירושלים

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

מרלוג בית שמש

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

ראה לעיל בארועים במהלך התקופה ולאחריה - חתימה על הסכם שכירות עם חברת לוגיסטיק.

פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום

אמות דנישרא - פארק אפק

פרויקט משותף לחברה ולחברת דנישרא אינטרנשיונל בע"מ (חלקו של כל צד 50%) להקמת מבנה משרדים רביעי מעל קומה מסחרית קיימת במתחם אמות פארק אפק שבראש העין. המתחם כולו בבעלות משותפת של הצדדים. המבנה יכלול 6 קומות מעל קומת הקרקע בשטח כולל של 8,400 מ"ר. זכויות הבניה להקמת המבנה התקבלו במסגרת תב"ע שקידמו הצדדים ואשר קיבלה תוקף בשנת 2020. היקף ההשקעה להקמת הפרוייקט מוערך בסך של 65 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%).

ToHa2 (תוצרת הארץ)

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

באוקטובר 2021, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על הקמתו ושיווקו של פרויקט ToHa2 בתל אביב. הפרוייקט יוקם על ידי החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ בעלות הזכויות במשותף, בחלקים שווים, במקרקעין אשר בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל-אביב ("השותפים"). הפרוייקט הינו בהמשך ובצמוד לפרוייקט ToHa1, המוחזק גם הוא על ידי השותפים. פרויקט ToHa2 כולל כ-160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים - TI) תסתכם בסך של כ-3 מיליארד ש"ח (חלק החברה 1.5 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-715 מיליון ש"ח (חלק החברה 357 מיליון ש"ח).

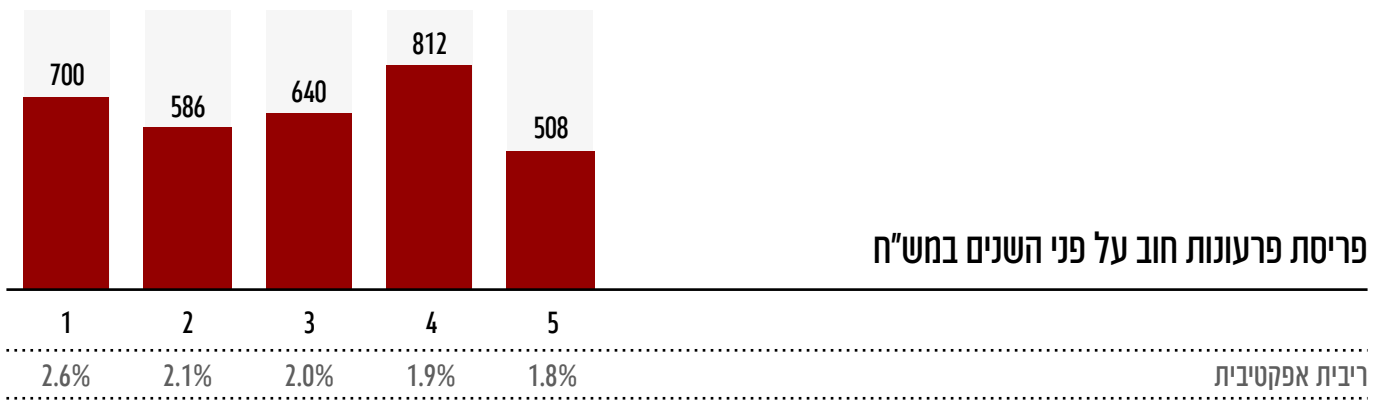
הקמתו של ToHa2 החלה בהמשך להשלמת הקמתו של החניון התת-קרקעי החלקי, והיא צפויה להסתיים במהלך שנת 2026. ההכנסות הצפויות מ-ToHa2 עם השלמתו ואכלוסו המלא, על בסיס מחירי השכירות הנהוגים היום באזור, נאמדות בכ-280 מיליון ש"ח (חלק החברה 140 מיליון ש"ח).

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, 2022 מסתכם ב 8.4 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.5 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.62% צמודת מדד.

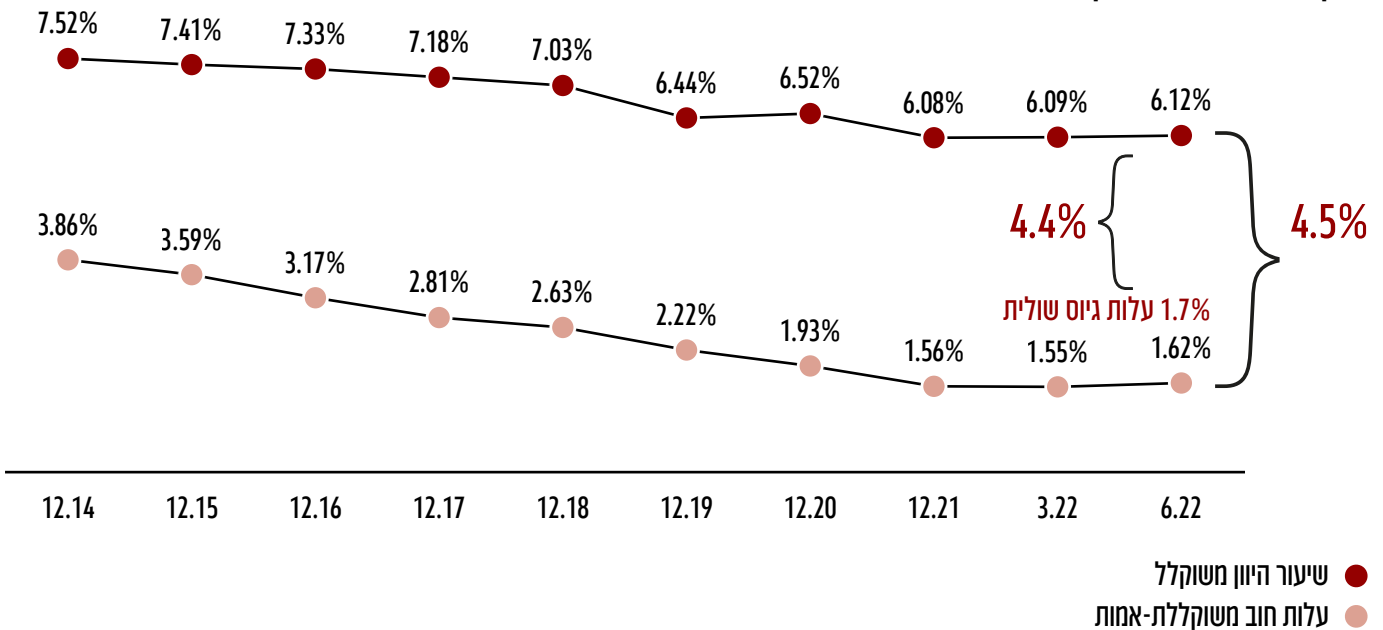
נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 450 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,100 מיליון ש"ח.

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



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

המרווח בין תשואה ריאלית גולמית על הנכסים המניבים לבין עלות החוב המשוקללת צמודת מדד



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 7.6 שנים, לפי מחיר שוק ליום 8 באוגוסט 2022.

NOI

Net Operating Income

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

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

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	
192,391	195,932	199,148	204,148	207,978	נכסים זהים בתקופה
155	1,303	13,703	15,285	20,216	נכסים חדשים/שמויני לנדל"ן בהקמה
192,546	197,235	212,851	219,433	228,194	NOI - סך הכל

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2022 הסתכם לכ-228 מיליון ש"ח לעומת כ-193 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 19%. הגידול נובע מתוספת מנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן) ותוספת הכנסות מנכסים חדשים. ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2022 כלל הכנסה חד פעמית בסך 2.3 מיליון ש"ח.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-208 מיליון ש"ח לעומת כ-192 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 8%, העליה נובעת בעיקרה מתוספת הכנסות מנכסים קיימים.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30 ביוני, 2022

מיליוני ש"ח	
16,025	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני, 2022
(9)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
16,016	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2022
(577)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
74	השקעות צפויות ואחרות
15,513	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2022
228	NOI רבעון שני 2022
912	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2022
38	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
950	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
6.12%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

1. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לענין תחזית החברה ראה עמוד 25 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 950 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **635 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-489 מיליון ש"ח).

FFO

Funds From Operations

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

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

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

2021	מול רבעון מקביל			מול חציון מקביל			שינוי	חיסובי FFO (באלפי ש"ח)
	4-6.21	4-6.22	שינוי	1-6.21	1-6.22	שינוי		
932,154	196,286	305,147		298,028	500,111			רווח נקי לתקופה
(868,597)	(136,728)	(306,802)		(136,728)	(441,390)			התאמת שווי הוגן
120,583	8,281	-		8,281	2,427			הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
258,168	26,747	34,342		45,737	57,159			מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
4,826	1,326	1,551		2,361	2,643			הפחתת כתבי אופציה
4,506	1,111	739		1,474	1,636			פחת ושונות
451,640	97,023	34,977		219,153	122,586			FFO נומינלי
112,327	47,672	144,478		51,887	229,036			נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
563,967	144,695	179,455	24%	271,040	351,622	30%		FFO ריאלי (1)
419,750	411,680	460,645	12%	410,798	456,972	11%		מספר מניות משוקלל
134.4	35.2	39.0	11%	66.0	77.0	17%		FFO למניה (אגורות)
582,965	144,695	179,455	24%	271,040	351,622	30%		FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
419,750	411,680	460,645	12%	410,798	456,972	11%		מספר מניות משוקלל
138.9	35.2	39.0	11%	66.0	77.0	17%		FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
2.4%	1.3%	1.96%		1.4%	3.13%			שינוי בשיעור המדד בתקופה (2)

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

השינוי ב- FFO הריאלי בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOI, ומירידה במיסי השוטפים כתוצאה מהשפעת המדד.

FFO למניה בתקופה המדווחת, הסתכם לכ- 77.0 אגורות, לעומת 66.0 אגורות בתקופה המקבילה, המהווה גידול של 17% וזאת אגב גידול של 11% במספר המניות המשוקלל של החברה.

EPRA

European Public Real Estate Association

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

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

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

מדד EPRA NRV (באלפי ש"ח)

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

31/12/2021	30/06/2022	
7,600,588	8,351,706	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,531,385	1,588,540	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
9,131,973	9,940,246	EPRA NRV
2,063	2,116	EPRA NRV למניה (אגורות)
442,599	469,679	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.

31/12/2021	30/06/2022	
7,600,588	8,351,706	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
765,693	794,270	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
8,366,281	9,145,976	EPRA NTA
1,890	1,947	EPRA NTA למניה (אגורות)
442,599	469,679	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NDV (באלפי ש"ח)

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

31/12/2021	30/06/2022	
7,600,588	8,351,706	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(788,681)	(26,523)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
6,811,907	8,325,183	EPRA NDV
1,539	1,773	EPRA NDV למניה (אגורות)
442,599	469,679	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

תחזית לשנת 2022

במסגרת תוכנית העבודה של החברה לשנת 2022, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוכרים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2021. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

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

- מדד המחירים לצרכן- עליה במדד בשיעור של 4.6%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2022.

בפועל 2021	תחזית מקורית 2022	תחזית מעודכנת 2022	בפועל 1-6.22	
780	860-890	905-915	448	NOI (במיליוני ש"ח)
583	675-695	713-723	352	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
138.9	149-153	154-156	77.0	FFO למניה (באגורות)

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

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לתקופה		
	1-6.2021	1-6.2022	
הגידול נובע מתוספת הכנסות מרכישת נכסים חדשים, מקיטון בהקלות אשר ניתנו לשוכרי המרכזים המסחריים אל מול תקופה מקבילה אשתקד, גידול הכנסות בנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן) ומנכסים שהקמתם הסתיימה.	357	432	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים (NOI)
בתקופה המדווחת עליה בהתאמת שווי הוגן בעיקר מהשפעת עליית המדד בתקופה.	127	429	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הגידול נובע ממספר גורמים רב.	24	29	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול נובע משינוי בהפרשי הצמדה, עליה של 3.13% בתקופה המדווחת לעומת עליה בשיעור 1.4% בתקופה המקבילה אשתקד.	107	279	הוצאות מימון, נטו
הקיטון בעיקר ממסים שוטפים עקב עליית המדד.	61	63	הוצאות מיסים על ההכנסה
	298	500	רווח נקי

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

הערות והסברים	31.12.2021	30.06.2022	
הגידול נובע בעיקר מסיווג אמות קמפוס חולון ובניין משרדים בגבעתיים לנדל"ן מניב ומהתאמת שווי נדל"ן להשקעה.	14,136	15,470	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,100 מיליון ש"ח.	(526)	24	הון חוזר
	7,321	7,280	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה, מהנפקת הון ואופציות ובקיצוז חלוקות דיבידנד.	7,600	8,352	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-226 מיליון ש"ח (1) לעומת סך של 305 מיליון ש"ח בשנת 2021.

מסגרות אשראי מאושרות

- לתאריך פרסום הדוח לחברה שש מסגרות אשראי מאושרות בסך של 1,230 מיליון ש"ח.
1. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-27 ביוני 2023.
 2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 400 מיליון ש"ח עד ל-31 באוקטובר 2022.
 3. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 100 מיליון ש"ח עד ל-28 בדצמבר 2022.
 4. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 180 מיליון ש"ח עד ל-7 במרץ 2023.
 5. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-27 ביוני 2023.
 6. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2023.
 7. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 במאי 2024.
- נכון לתאריך הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 1,100 מיליון ש"ח.

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

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

הון חוזר

נכון ל-30 ביוני 2022, לחברה עודף בהון החוזר וכן נכון למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים, הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ-1,100 מיליון ש"ח, לחברה צבר חוזים חתום בהיקף נרחב לשנים הבאות וכן מלוא נכסי החברה אינם משועבדים. מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופיקדונות.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-8.5 מיליארד ש"ח, מתוכן 8.1 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-16 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

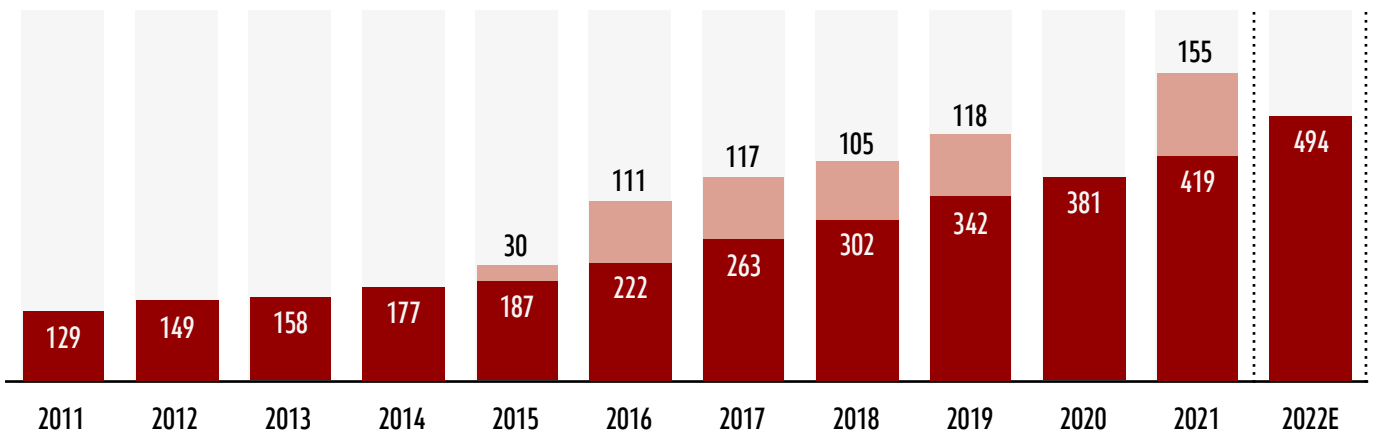
ההון העצמי ליום 30.06.22 הסתכם לסך של 8.35 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 17.78 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.21 הסתכם לסך של 7.60 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 17.17 ש"ח).

1. במהלך ינואר 2022, שילמה החברה סך של 134 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית והצמדה) כחלק מהסכם שומות מס סופיות לשנים 2019-2016 אשר נחתם בדצמבר 2021. לפרטים ראה ביאור 17.ח(1) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2021.

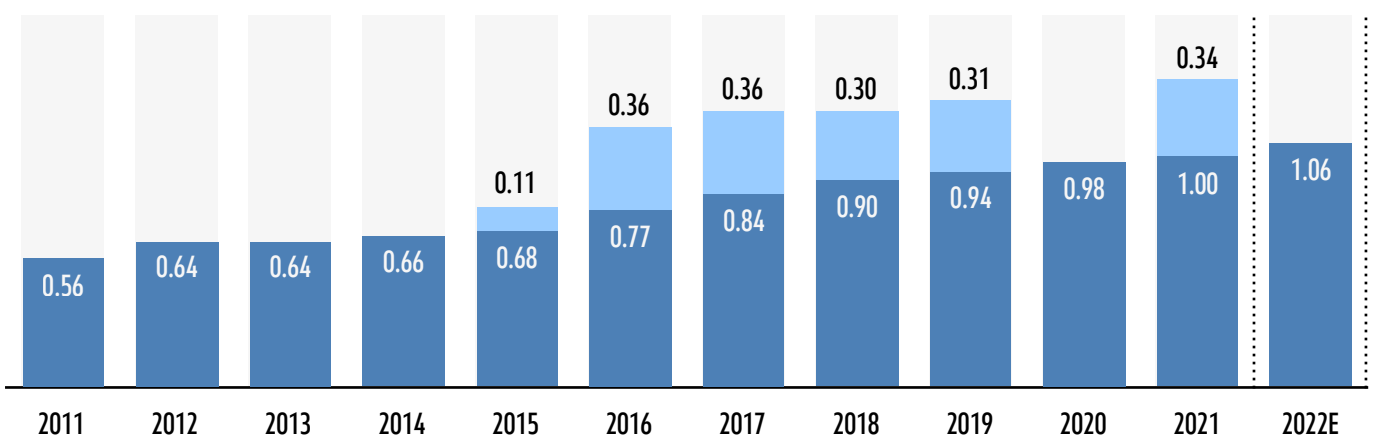
מדיניות דיבידנד

בחודש מרץ 2022, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2022 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 106 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם סך של 26 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי יוכרז סך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי 2022, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2022 בסך כולל של 52 אגורות למניה (240 מיליון ש"ח). בנוסף בחודש מרץ 2022, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה (155 מיליון ש"ח) שישולם במרץ 2022. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 395 מיליון ש"ח. בנוסף, בחודש אוגוסט 2022, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח), אשר ישולם בחודש אוגוסט 2022.



● דיבידנד שוטף
● דיבידנד נוסף



● דיבידנד שוטף למניה
● דיבידנד נוסף למניה

במבט קדימה

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

דירקטוריון החברה מודה למחזיקים בניירות הערך של החברה על האמון שנתנו בחברה. כמו תמיד, תודה לבעלי המניות שלנו על התמיכה, לנותני השירות על 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 2022

נספחים

30-34	א. דוחות מאוחדים מורחבים
35-39	ב. היבטי ממשל תאגידי
40-42	ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
43-50	ד. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
51-52	ה. דוח בסיסי הצמדה
53	ו. דוחות נפרדים





נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים

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

דוחות כספיים מאוחדים

נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

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



1.1

מאזנים מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף			
442,177	810,204	941,663	מזומנים ושווי מזומנים
23,831	28,228	23,224	לקוחות
8,979	1,823	5,978	נכסי מס שוטפים, נטו
48,902	21,162	52,168	חייבים ויתרות חובה
523,889	861,417	1,023,033	
רכוש בלתי שוטף			
14,678,447	12,978,168	16,024,777	נדל"ן להשקעה
2,447,443	1,371,660	1,858,987	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
17,125,890	14,349,828	17,883,764	
93,926	96,988	39,831	יתרות חובה לזמן ארוך
45,413	36,477	46,448	רכוש קבוע, נטו
17,265,229	14,483,293	17,970,043	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
17,789,118	15,344,710	18,993,076	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות			
578,299	593,008	703,417	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
22,464	18,384	29,029	ספקים ונותני שירותים
209,417	89,565	23,824	התחייבויות מס שוטפות, נטו
157,049	187,501	199,196	זכאים ויתרות זכות
100,042	62,344	57,993	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,067,271	950,802	1,013,459	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
6,694,298	6,281,532	7,013,876	אגרות חוב
617,880	91,311	692,210	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
261,262	153,285	316,853	אחרות
1,531,385	1,402,132	1,588,540	מסים נדחים, נטו
9,121,308	7,944,743	9,627,962	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון			
7,600,588	6,449,213	8,351,706	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(49)	(48)	(51)	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,600,539	6,449,165	8,351,655	סך-הכל הון
17,789,118	15,344,710	18,993,076	סך-הכל התחייבויות והון

1.2

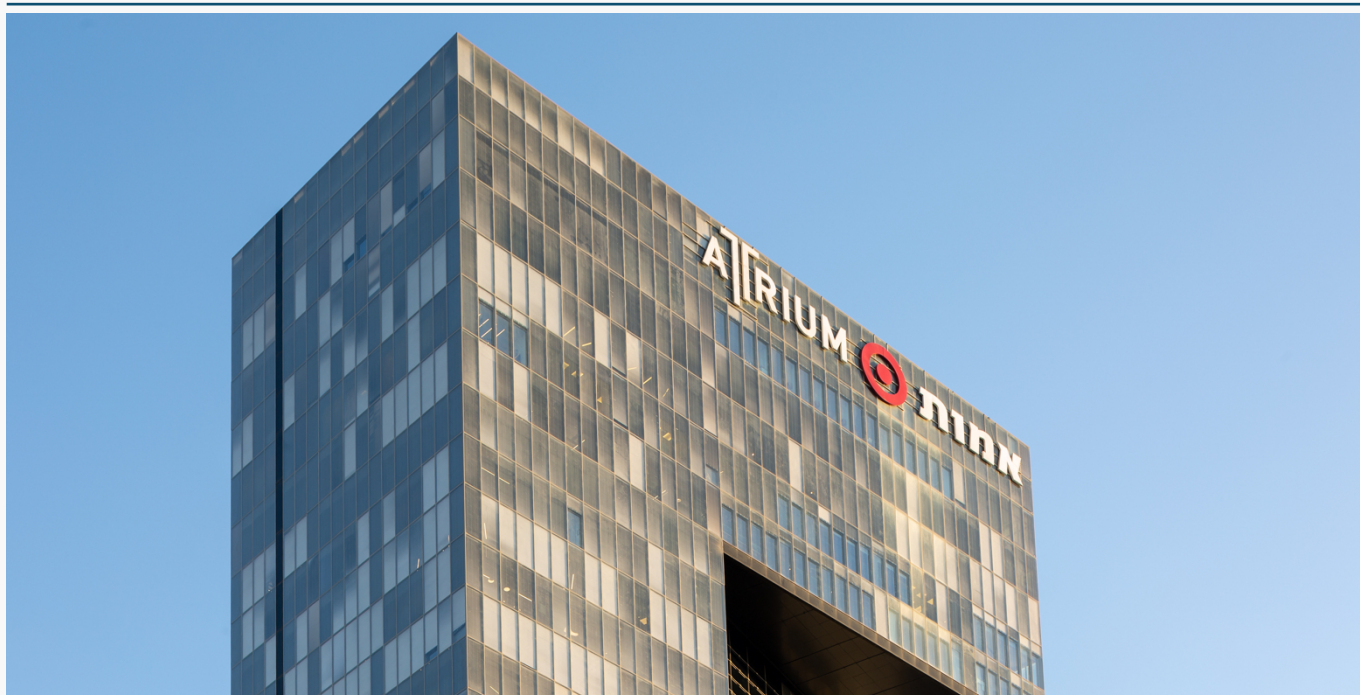
דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2021	2022	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
873,827	213,409	261,736	406,962	511,617	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
94,009	20,863	33,542	37,230	63,990	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
779,818	192,546	228,194	369,732	447,627	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
868,597	136,728	306,802	136,728	441,390	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(120,583)	(8,281)	-	(8,281)	(2,427)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
1,527,832	320,993	534,996	498,179	886,590	
56,518	14,329	16,153	26,377	31,063	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
1,860	739	(66)	210	82	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,469,454	305,925	518,909	471,592	855,445	רווח מפעולות רגילות
(112,327)	(47,672)	(144,478)	(51,887)	(229,036)	הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
(136,054)	(30,804)	(31,310)	(59,962)	(61,200)	הוצאות ריבית ריאלית
1,221,073	227,449	343,121	359,743	565,209	רווח לפני מסים על ההכנסה
(288,887)	(31,163)	(37,974)	(61,715)	(65,098)	מסים על ההכנסה
932,186	196,286	305,147	298,028	500,111	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
932,189	196,287	305,148	298,030	500,113	בעלים של החברה
(3)	(1)	(1)	(2)	(2)	זכויות שאינן מקנות שליטה
932,186	196,286	305,147	298,028	500,111	

מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני 2022 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואה בנקאית	אגרות חוב	
699,961	29,476	2,610	-	667,875	חלויות שוטפות
586,500	10,233	-	-	576,267	שנה שנייה
640,014	63,747	-	-	576,267	שנה שלישית
812,390	77,161	-	-	735,229	שנה רביעית
5,815,622	25,443	-	515,626	5,274,553	שנה חמישית ואילך
8,554,487	206,060	2,610	515,626	7,830,191	סך הכל פירעונות
(144,984)					יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
8,409,503					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב



נספח ב' היבטי ממשל תאגידי

סה"כ. מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של כ-18 מיליארד ש"ח. מרבית נכסי החברה מסוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

דירקטוריון החברה;

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

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

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

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

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

2.1

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 ממשרדו.
החזקה בניירות ערך של התאגיד	על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.
עניין אישי	אינו בעל עניין בתאגיד, אינו נושא משרה בתאגיד ואינו קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו מכהן כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ואינו נותן שירותים חיצוניים לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים ובדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX.
קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. למעט ליווי הכנת הנהלים לכל תהליכי העבודה בחברה.
מינוי המבקר הפנימי	מינויו אושר על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 26 בספטמבר 2019 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 3 בנובמבר 2019, בהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר ומומחיותו בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות ובגופים ממשלתיים וכן לאור הממשק בינו לבין מבקר הפנים הקודם של החברה, רו"ח אבנר אליאב, בעקבות שילוב פעילות משרדו של רו"ח אבנר אליאב במשרד המבקר.
מבקר חיצוני	המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רוה"ח "אלקלעי מונרוב - ייעוץ עסקי, בקרה פנימית וניהול סיכונים" עד ליום 31 בדצמבר 2020 ומאותו מועד באמצעות "ע. אלקלעי ושות'".
תקנים מקצועיים	על פי הודעתו, עורך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1996.
היקף העסקה	המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2021 בהיקף של כ-620 שעות.

תכנית הביקורת

תכנית הביקורת הינה תכנית 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-250 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים.

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

2.2

הדירקטוריון

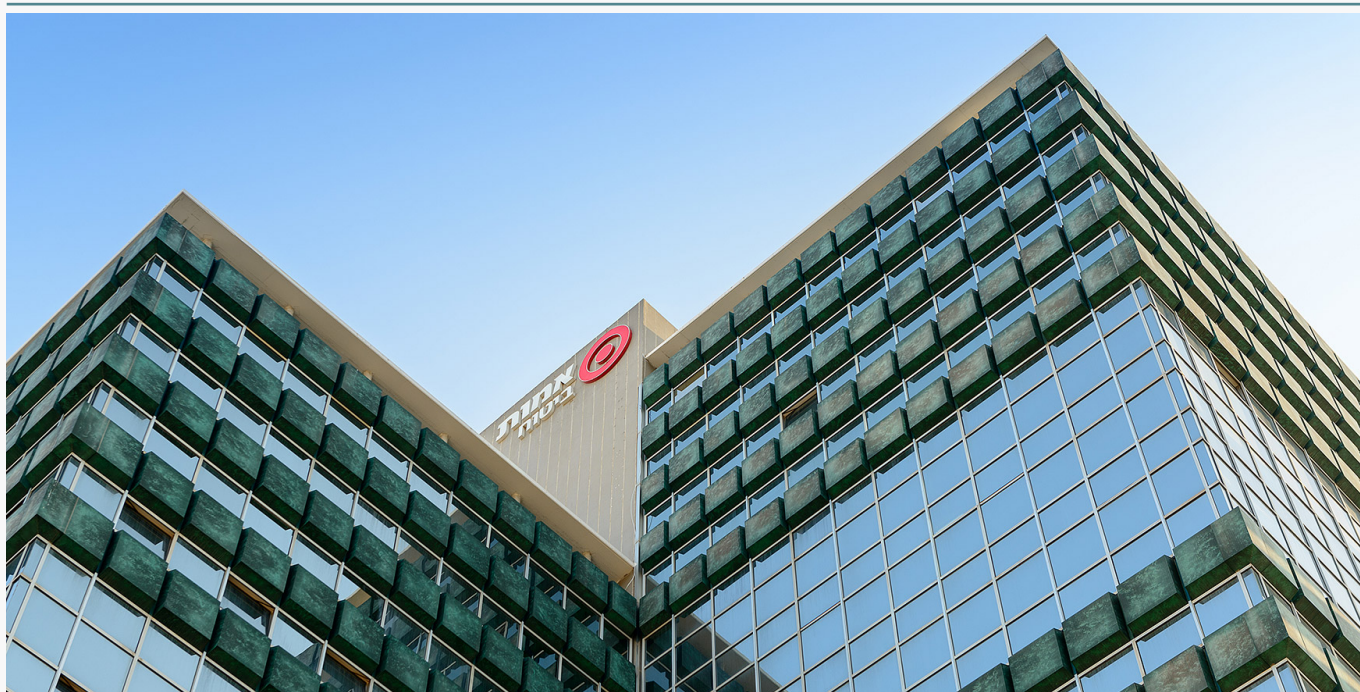
בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון שמונה ישיבות והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים קיימה שתי ישיבות.

2.3

תכנית אכיפה פנימית

ביום 17 במאי 2012, אימצה החברה לראשונה 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 אימצה 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 פרסום 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, בקרות, סקרי ציות ומעקבים ולפעול לעדכונה מעת לעת לפי הצורך.



נספח ג' הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של כ-18 מיליארד ש"ח. מרבית נכסי החברה מסוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

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



שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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

הליכים משפטיים

בהמשך למתואר בדוח התקופתי לשנת 2021 (בביאור 18א'), נגד החברה וצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות, נכון למועד אישור דוח זה, 18 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ-66 מיליון ש"ח, (חלקה של החברה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-59 מיליון ש"ח), בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-17 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

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

מטבע הדברים בנוגע להליכים משפטיים, הערכותיהם של היועצים החיצוניים, כמו גם התייחסותה של החברה להערכתם, מושפעים מהשלב המשפטי בו מצוי כל הליך, 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 הברור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית המשפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של כל הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגביו.



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

בבעלות אמות השקעות 176 נכסים, כולל סניפי סופרמרקטים בתוך הקניונים, בפריסה ארצית בשטח מושכר כולל של כ- 1.8 מיליארד מ"ר.

4.1

נתונים עדכניים ליום 30.06.2022 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
	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	צמוד מדד	אופן ההצמדה
	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	343,950	ערך נקוב במועד ההנפקה
7,453,447	1,250,000	914,814	2,362,983	868,170	1,649,616	407,864	ערך נקוב ליום 30.06.22
7,742,159	1,322,718	914,814	2,458,629	868,170	1,738,516	439,312	ערך נקוב צמוד ליום 30.06.22
7,772,264	1,353,769	892,872	2,412,848	875,662	1,797,810	439,303	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.22
7,752,782	1,230,000	827,815	2,450,413	896,212	1,887,986	460,356	שווי בורסאי ליום 30.06.22
116,901	5,868	4,845	18,542	11,140	55,478	21,028	ריבית שנצברה ליום 30.06.22
	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	4.80%	שיעור ריבית נקובה לשנה

4.1

נתונים עדכניים ליום 30.06.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידני שפרסמה החברה ביום 24.3.2022 מספר אסמכתא 034678-01-2022.

לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ, ראה דוח מיידני שפרסמה החברה ביום 09.01.2022 מספר אסמכתא 004723-01-2022. לדוח דירוג עדכני של מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ.

סדרה ב'

אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידני עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	שינוי שליטה;
עומדים בתנאי	7	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).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו BBB- (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	55%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-17.5 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	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.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	דרישה לפירעון מיידני, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דנן	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

4.1

נתונים עדכניים ליום 30.06.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ד'

אגרות החוב (סדרה ד) כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידים עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	8.4	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.9	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).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו BBB - BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	55%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-17.2 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	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.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	דרישה לפירעון מייד, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דנן	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

4.1

נתונים עדכניים ליום 30.06.2022 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:		
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	8.4	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.9	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).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	55%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-17.2 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ה'), כגבוה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דנן	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

4.1

נתונים עדכניים ליום 30.06.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ו'

אגרות החוב (סדרה ו') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידים עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	8.4	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.9	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).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ו') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	55%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-17.2 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	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.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	דרישה לפירעון מייד, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דנן	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

4.1

נתונים עדכניים ליום 30.06.2022 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:		
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	8.4	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.9	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).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ז') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	55%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-17.2 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	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.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	דרישה לפירעון מייד, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דנן	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

4.1

נתונים עדכניים ליום 30.06.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ח'

אגרות החוב (סדרה ח') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	8.4	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.9	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).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ח') הינו BBB - BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	55%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-17.2 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ח'), כגבוה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דנן	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;



נספח ה' דוח בסיסי הצמדה

חברת אמות עוסקת בניהול סרלוגים חכמים הכוללים מערכות מחשוב מתקדמות, השכרת האנגרים ומחסנים מתקדמים מבחינה טכנולוגית ותפעולית.

דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 30 ביוני, 2022 (באלפי ש"ח)

הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
				רכוש שוטף
-	922,879	-	922,879	מזומנים ושווי מזומנים
-	21,794	-	21,794	לקוחות
-	-	5,221	5,221	נכסי מס שוטפים, נטו
-	44,861	7,970	52,831	חייבים ויתרות חובה
-	989,534	13,191	1,002,725	
				השקעה והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	19,342	374,726	394,068	יתרות חובה לזמן ארוך
-	3,130	16,987	20,117	
-	1,012,006	404,904	1,416,910	סך נכסים כספיים
				נדל"ן להשקעה
-	-	17,250,652	17,250,652	רכוש קבוע, נטו
-	-	46,406	46,406	
-	-	17,297,058	17,297,058	סך נכסים לא כספיים
-	-	17,701,962	18,713,968	סך הנכסים
				התחייבויות שוטפות
673,939	-	-	673,939	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
-	26,821	-	26,821	ספקים ונותני שירותים
-	-	23,791	23,791	התחייבויות מס שוטפות
126,299	36,389	33,398	196,086	זכאים ויתרות זכות
-	57,918	-	57,918	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
800,238	121,128	57,189	978,555	סך התחייבויות שוטפות
				התחייבויות שאינן שוטפות
6,809,206	204,670	-	7,013,876	אגרות חוב
515,627	-	-	515,627	הלוואות בנקאיות
7,324,833	204,670	-	7,529,503	סך התחייבויות כספיות
8,125,071	325,798	57,189	8,508,058	
				מיסים נדחים
-	-	1,527,702	1,527,702	הפרשות
-	-	16,483	16,483	אחרות
180,339	98,045	31,686	310,070	
180,339	98,045	1,575,871	1,854,255	סך התחייבויות לא כספיות
8,305,410	423,843	1,633,060	10,362,313	סך ההתחייבויות
(8,125,071)	686,208	347,715	(7,091,148)	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים



נספח ו' דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות
הכספיים המאוחדים של החברה



דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2022

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום השקעות בנדל"ן סניב ומשמשת כרוע ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל, המחזיקה בה כ- 54%.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

55	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
56	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
57	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
58	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
59-63	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
64-65	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
66-69	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
70-77	דוחות כספיים נפרדים
78-82	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח 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 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה 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-23% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-30% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותה תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-216,670 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2022, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ-4,730 וכ-2,529 אלפי ש"ח, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותה 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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, 2022.

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

משרד נצרת
מרכז אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
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	
	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
426,398	797,039	922,879
22,386	25,816	21,794
8,276	575	5,221
54,035	23,686	52,831
511,095	847,116	1,002,725
14,136,478	12,439,801	15,469,613
2,373,050	1,298,199	1,781,039
16,509,528	13,738,000	17,250,652
486,566	483,077	394,068
22,695	25,776	20,117
45,365	36,503	46,406
17,064,154	14,283,356	17,711,243
17,575,249	15,130,472	18,713,968
552,900	537,296	673,939
21,354	17,281	26,821
208,695	89,374	23,791
153,853	184,895	196,086
100,042	62,344	57,918
1,036,844	891,190	978,555
6,694,298	6,281,532	7,013,876
499,978	-	515,627
16,483	16,483	16,483
254,637	147,020	310,070
1,472,470	1,345,082	1,527,702
8,937,866	7,790,117	9,383,758
7,600,588	6,449,213	8,351,706
(49)	(48)	(51)
7,600,539	6,449,165	8,351,655
17,575,249	15,130,472	18,713,968

רכוש שוטף

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

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

השקעה בחברות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות שאינן שוטפות

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

הון

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
8 באוגוסט, 2022

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	
	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
841,602	206,750	252,707	393,243	494,192
90,750	20,111	32,838	35,839	62,160
750,852	186,639	219,869	357,404	432,032
863,224	135,656	300,333	135,656	431,000
(120,583)	(8,281)	-	(8,281)	(2,427)
1,493,493	314,014	520,202	484,779	860,605
50,943	12,954	15,003	23,613	28,605
2,019	509	504	1,009	1,009
1,847	434	(64)	456	89
1,438,684	300,117	504,759	459,701	830,902
8,812	3,105	3,608	5,096	6,324
(248,686)	(78,927)	(172,373)	(112,121)	(285,721)
(239,874)	(75,822)	(168,765)	(107,025)	(279,397)
18,112	2,871	5,903	5,911	11,457
1,216,922	227,166	341,897	358,587	562,962
(284,736)	(30,880)	(36,750)	(60,559)	(62,851)
932,186	196,286	305,147	298,028	500,111
932,189	196,287	305,148	298,030	500,113
(3)	(1)	(1)	(2)	(2)
932,186	196,286	305,147	298,028	500,111
2.22	0.48	0.66	0.73	1.09
2.22	0.48	0.66	0.72	1.09
419,750	411,680	460,645	410,798	456,972
420,375	412,284	461,386	411,097	457,655

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
 עלות השכרת הנכסים והפעלתם
 רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
 התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה
 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 המוצגים 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	
	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
932,186	196,286	305,147	298,028	500,111
932,189	196,287	305,148	298,030	500,113
(3)	(1)	(1)	(2)	(2)
932,186	196,286	305,147	298,028	500,111

רווח נקי 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 השנתיים בהון
 (בלתי מבוקר)

סך-הכל	מיוחס לבעלי המניות	סך-הכל	קודו הון בנין	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,600,539	(49)	7,600,588	10,991	12,331	4,332,426	483,112
500,111	(2)	500,113	-	-	-	-
610,745	-	610,745	-	6,790	578,685	25,270
32,103	-	32,103	(3,966)	-	34,260	1,809
2,937	-	2,937	2,937	-	-	-
302	-	302	302	-	-	-
(395,082)	-	(395,082)	-	-	-	-
8,351,655	(51)	8,351,706	10,264	19,121	4,945,371	510,191

יתרה ליום 1 בינואר 2022 רוחח כולל לתקופה הנפקת הון מניות וכתבי אופציות, נטו מיוחס כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונשא משורה זקיפת הטבה בגין כותבי אופציה לעובדים ונשא משורה זקיפת הטבה בגין תשלום מנוסים מניות לדירקטורים דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2022

אמנות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השיוניים בהון
 (בלתי מבוקר)

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

יתרה ליום 1 בינואר 2021
 רווח כולל לתקופה
 מניחש 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 2021

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

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

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות סך-הכל הון עצמי	סך-הכל מיוחד לפעילי המניות של החברה	עודמים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,838,294	(50)	7,838,344	2,683,728	10,456	12,331	4,636,373	495,456
305,147	(1)	305,148	305,148	-	-	-	-
309,716	-	309,716	-	6,790	289,254	13,672	-
18,468	-	18,468	-	(2,339)	19,744	1,063	-
1,943	-	1,943	-	1,943	-	-	-
204	-	204	-	204	-	-	-
(122,117)	-	(122,117)	(122,117)	-	-	-	-
8,351,655	(51)	8,351,706	2,866,759	10,264	19,121	4,945,371	510,191

יתרה ליום 1 באפריל 2022

רווח כולל לתקופה
 הנפקת הון מניית וכתבי אופציות, נטו
 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 2022

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

סך-הכל	מיוחס לבעלי המניות	סך-הכל	קרן הון בגין עסקאות תשלום	מנוחה על פרמיה על מניות	הון המניות
סך-הכל	מניות שאינו זכויות שאינו	מניות	מנוחה מניות	מניות	הון המניות
הון עצמי	שליטה	של החברה	עודפים	ואחרות	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,323,719	(47)	6,323,766	2,247,834	12,637	450,567
196,286	(1)	196,287	196,287	-	-
30,820	-	30,820	-	(3,815)	1,907
1,236	-	1,236	-	1,236	-
90	-	90	-	90	-
(102,986)	-	(102,986)	(102,986)	-	-
6,449,165	(48)	6,449,213	2,341,135	10,148	452,474

יתרה ליום 1 באפריל 2021
 רווח כולל לתקופה

מימוש 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 2021

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

סך-הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,316,047	(46)	6,316,093	2,248,592	12,231	-	3,605,142	450,128
932,186	(3)	932,189	932,189	-	-	-	-
714,813	-	714,813	-	-	12,331	672,582	29,900
51,503	-	51,503	-	(6,283)	-	54,702	3,084
4,715	-	4,715	-	4,715	-	-	-
328	-	328	-	328	-	-	-
(419,053)	-	(419,053)	(419,053)	-	-	-	-
<u>7,600,539</u>	<u>(49)</u>	<u>7,600,588</u>	<u>2,761,728</u>	<u>10,991</u>	<u>12,331</u>	<u>4,332,426</u>	<u>483,112</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח כולל לתקופה

הנפקת הון מניות וכתבי אופציות, נטו

מימוש 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 31 בדצמבר 2021

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
932,186	196,286	305,147	298,028	500,111
(337,131)	11	(85,259)	6,998	(274,404)
595,055	196,297	219,888	305,026	225,707
(2,299,020)	(113,480)	(150,021)	(187,276)	(364,845)
(41,768)	(41,768)	-	(41,768)	-
6,981	1,464	109,826	2,712	111,586
50,547	-	-	50,547	-
(2,347)	44	(1,788)	(1,040)	(2,306)
(2,285,607)	(153,741)	(41,983)	(176,825)	(255,565)
1,029,000	-	-	-	-
(530,000)	-	-	-	-
(419,053)	(102,986)	(122,117)	(205,487)	(395,082)
714,813	-	309,716	-	610,745
1,304,931	-	396,182	447,889	396,182
47,289	31,656	18,468	37,998	32,103
(535,085)	(2,308)	(4,039)	(111,789)	(115,770)
(96,709)	(2)	3,389	(101,537)	(1,839)
1,515,186	(73,640)	601,599	67,074	526,339
(175,366)	(31,084)	779,504	195,275	496,481
601,764	828,123	143,375	601,764	426,398
426,398	797,039	922,879	797,039	922,879

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

השקעות בנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה
 וזכויות במקרקעין
 השקעה בחברה אשר מוצגת בשווי מאזני
 פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
 המאזני (ראה ביאור 4 ח')

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

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(863,224)	(135,656)	(300,333)	(135,656)	(431,000)
120,583	8,281	-	8,281	2,427
(18,112)	(2,871)	(5,903)	(5,911)	(11,457)
(3,131)	(1,806)	(478)	(1,772)	(1,996)
5,250	-	1,000	1,250	1,750
94,688	40,032	133,809	36,480	210,267
-	111	9,775	(1,046)	15,648
5,043	1,326	2,147	2,579	3,239
255,341	26,773	33,174	44,783	55,232
7,721	1,186	1,567	2,653	3,207
<u>(395,841)</u>	<u>(62,624)</u>	<u>(125,242)</u>	<u>(48,359)</u>	<u>(152,683)</u>
9,584	8,767	1,289	6,154	592
(8,778)	5,058	3,465	6,014	12,105
9,188	4,787	1,108	6,465	2,238
3,001	(5,691)	(1,991)	(227)	7,559
(582)	(17)	92	(17)	1,492
46,297	49,731	36,020	36,968	(145,707)
58,710	62,635	39,983	55,357	(121,721)
<u>(337,131)</u>	<u>11</u>	<u>(85,259)</u>	<u>6,998</u>	<u>(274,404)</u>
50,202	22,725	11,178	22,725	11,178
4,214	-	-	-	-
1,750	-	-	-	-
158,203	269	882	39,024	72,407
8,284	874	2,757	1,719	3,578
40,394	6,366	4,744	35,800	169,214
19,258	19,258	2,831	19,258	2,831
5,250	-	1,000	1,250	1,750

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים חלק החברה בהפסדי (רווחי) 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 הצמדה בגין התחייבויות לזמן ארוך זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות מסים נדחים, נטו אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים דיבידנד ששטרם התקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מידע נוסף

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

(*) מסים ששולמו בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2022 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 17'ח1 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2021). מסים ששולמו בשנת 2021 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברות מאוחדות (לפרטים נוספים ראה ביאור 17'ח2 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2021).

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 2022
 (בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2022 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 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		
140.740	140.208	3.500	ליום 30 ביוני 2022
134.759	134.627	3.260	ליום 30 ביוני 2021
136.354	135.956	3.110	ליום 31 בדצמבר 2021
%	%	%	שיעורי השינוי:
3.22	3.13	12.54	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
1.60	1.40	1.40	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021
1.73	1.96	10.20	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
0.80	1.30	(2.20)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021
2.81	2.40	(3.27)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2022
 (בלתי מבוקר)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
499,978	499,978	-	-	471,227	515,627
8,162,767	7,374,086	7,501,740	6,890,545	7,935,688	7,864,765
8,662,745	7,874,064	7,501,740	6,890,545	8,406,915	8,380,392

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

ב. רמות שווי הוגן

חישוב השווי ההוגן של 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 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

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. במהלך הרבעון הראשון של 2022, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסייה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית בהיקפי התחלואה עד כדי דעיכת הגל הרביעי, במקביל בוטלה החובה להציג "תו ירוק" והמשק חזר לשגרת פעילות מלאה.

ביחס למרכזים המסחריים שלה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים), גיבשה החברה תכנית הקלות מדורגת לתשלומי דמי שכירות וניהול במהלך שנת 2020 וברבעון הראשון של שנת 2021, 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 הסתכם בשנת 2021 בסך של 20 מיליון ש"ח (בגין חודשי הסגר ינואר ופברואר 2021).

ב. מרכז לוגיסטי קרגל

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

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

ג. הנפקת הון מניות

בחודש ינואר 2022, הנפיקה החברה, בהצעה פרטית, כ-11.6 מיליון מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, תמורת סך, נטו, של כ-301 מיליון ש"ח, למספר משקיעים מוסדיים אשר שלושה מתוכם נמנים על קבוצות הדיווח כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ שהינן בעלות עניין בחברה מכוח אחזקותיהן במניות החברה עובר להקצאה הפרטית.

בחודש מאי 2022, הנפיקה החברה 13.7 מיליון מניות ו-13.7 מיליון כתבי אופציה למניות (סדרה 11). התמורה נטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-310 מיליון ש"ח. התמורה העתידית שתתקבל על ידי החברה בהינתן מימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 11) המונפקות למניות רגילות, מסתכמת לסך של כ-538 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקר)

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

ד. דיבידנד שהוכרז

בחדש מרץ 2022, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2022 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 106 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני יוכרו סך של 26 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי יוכרו סך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי 2022 על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2022 בסך של 26 אגורות למניה, לכל רבעון. בנוסף, בחודש מרץ 2022, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה. סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו כ-395 מיליון ש"ח.

בחדש אוגוסט, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2022 בסך של 27 אגורות למניה, (כ-127 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש אוגוסט 2022.

ה. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

ביום 7 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 1,450,000 כתבי אופציה, ל-100 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 19(ו) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

ו. הסכם ניהול עם חברה האם

בהמשך לאמור בביאור 25ג'1 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2021, אישרה האספה הכללית בישיבתה מיום 12 באפריל 2022 את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2024, תוך עדכון דמי הניהול השנתיים והעמדתם על סכום קבוע של 10.3 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין חודש דצמבר 2021), כאשר ככל שתשואת ה-FFO השנתית של החברה תהא נמוכה מ-6% יופחתו דמי הניהול בגין אותה השנה בסך של 600 אלפי ש"ח. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בגין דצמבר 2021 אך לא נמוך ממדד הבסיס, וישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים (להלן "הסכם הניהול המוארך"). בהתאם להסכם הניהול המוארך היקף השירותים שניתנים לחברה נעשה בהתאם לצרכיה המשתנים של החברה, מעת לעת, וללא הגבלת שעות (מינימאלי או מקסימאלי). בהקשר זה יצוין כי החברה האם מתחייבת להעמיד לרשות החברה את מלוא התשומות שיידרשו לצורך מתן שירותי הניהול, בהתאם לדרישת החברה.

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקר)

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

ז. אמות קמפוס חולון

בתחילת שנת 2022 הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל 60 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק וחניון תת קרקעי בן 5 קומות (חלק החברה 77.8%). המגדל נמצא בשלבי אכלוס ראשוניים. לאור האמור סיווגה החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 את מבנה המשרדים מנדלי"ן בהקמה לנדלי"ן להשקעה, בסך של 470 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח נחתמו חוזים בהיקף של כ- 14,100 מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 14.2 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה 77.8%).

ח. הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

במהלך אפריל 2022, פרעה חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הלוואה לחברה בסך של כ-110 מיליון ש"ח.

ט. דרך השלום 15

בתחילת חודש מאי 2022 הגישה החברה הצעה במכרז פומבי של עיריית תל אביב לרכישה (AS IS) של מלוא זכויות החכירה (49 שנים עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות) תמורת סכום של כ-261 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לאחר תקופת הדוח, בתאריך ה-3 באוגוסט 2022, קיבלה החברה הודעת זכיה רשמית.

המתחם, בשטח של כ- 3.2 דונם הינו ביעוד למגורים תעסוקה ומסחר, ממוקם ברח' דרך השלום בתל אביב בסמוך לפרויקט TOHA. למתחם תב"ע מאושרת לבניית 15,845 מ"ר ברוטו עילי, בהם 9,507 מ"ר ברוטו עילי למגורים ל- 94 יח"ד, 4,754 מ"ר ברוטו עילי לתעסוקה ו- 1,584 מ"ר ברוטו עילי למסחר וכן שטחי שירות תת קרקעיים בשטח כולל זהה.

י. גיוס אגרות חוב סדרה ו' וסדרה ז'

בחודש מאי 2022 הנפיקה החברה באמצעות הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב סדרה ו' בהיקף של 294 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של 298 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 1.65% והינן בעלות מח"מ של 5.6 שנים.

בחודש מאי 2022 הנפיקה החברה לציבור באמצעות הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב סדרה ז' בהיקף של 115 מיליון ע.נ. בתמורה לסך נטו של 102 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית שקלית בשיעור 4.35% והינן בעלות מח"מ של 7.3 שנים.

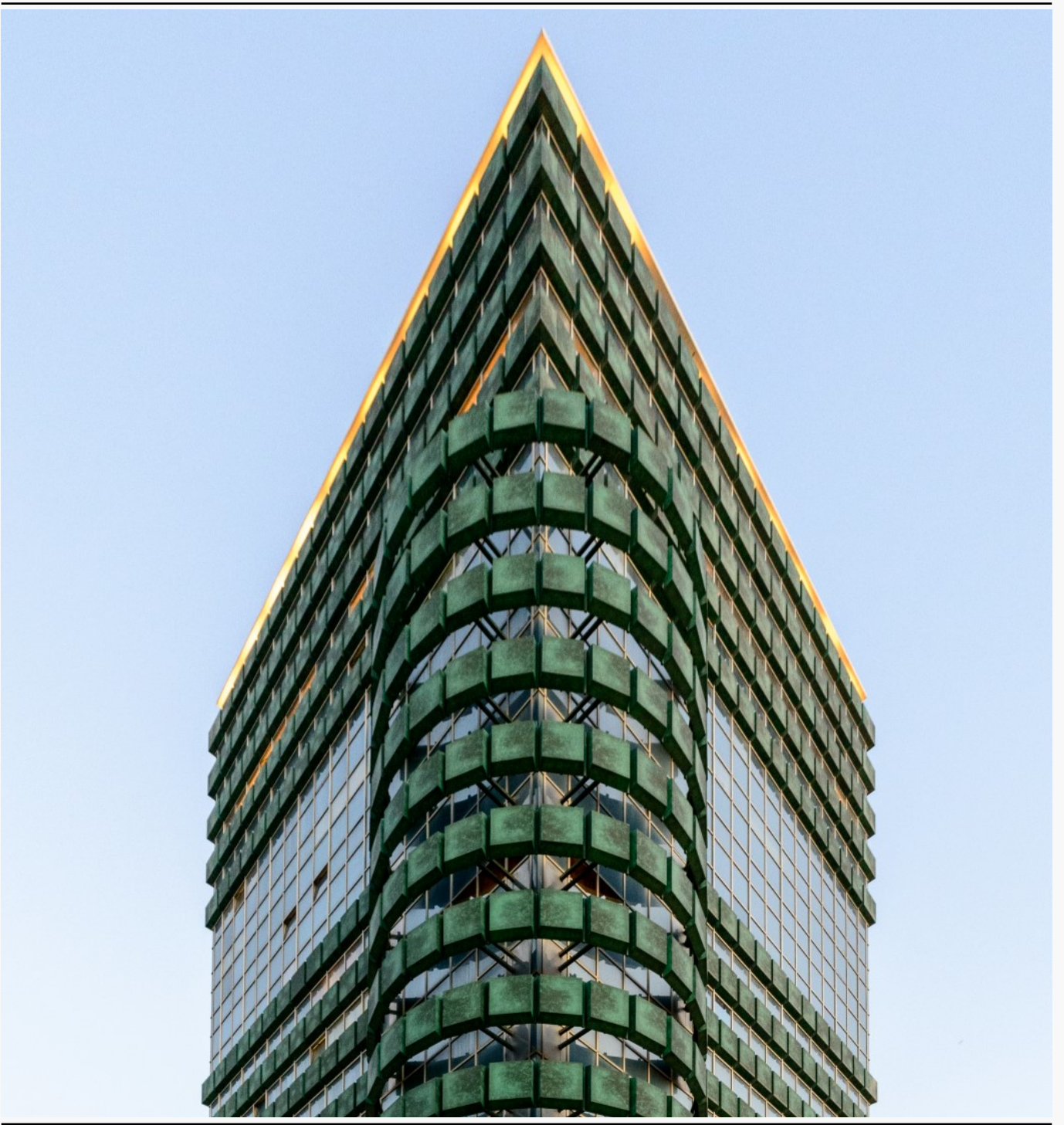
בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המיר ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 0.2%, בהיקף קרן כולל של 110 מיליון ש"ח.

יא. מרלו"ג בית שמש

בחודש יוני 2022 חתמה החברה ושותפתה בנכס על הסכם שכירות עם חברת לוגיסטיקה (להלן "השוכרת") בשטח של 24,500 מ"ר לתקופה של 10 שנים, עם אופציה ל 5 שנים נוספות. החברה רכשה 60% מהמגרש בחודש יוני 2021 בשטח של 40 דונם להקמת מרכז לוגיסטי. החברה מובילה תב"ע להגדלת שטחי הבנייה במגרש, להיקף של כ-50 אלף מ"ר.

יב. בית הורד גבעתיים

במהלך הרבעון השני של שנת 2022 הנכס החל להניב הכנסה והחברה סיווגה את מבנה המשרדים מנדלי"ן בהקמה לנדלי"ן להשקעה.



דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 ביוני 2022

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום השקעות בנדל"ן סניב ומשמשת כרוע ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל, המחזיקה בה כ- 54%.

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 ביוני 2022**

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

71	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
72	נתונים על המצב הכספי
73	נתונים על הרווח והפסד
74	נתונים על הרווח הכולל
75-76	נתונים על תזרימי המזומנים
77	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

רח' זאב ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

הנדון: **דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2022, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותה תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות 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-2,017,242 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2022 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-150,822 וכ-88,376 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 מברורים, 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 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 הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות 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, 2022.

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 עימאר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
תנ"ל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ד. 45396

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
383,369	761,251	832,692	רכוש שוטף
9,595	14,016	6,709	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
59,872	54,277	110,623	חייבים ויתרות חובה
452,836	829,544	950,024	סך-הכל רכוש שוטף
9,485,596	7,962,039	10,265,240	רכוש בלתי שוטף
2,026,680	1,078,263	1,692,069	נדל"ן להשקעה
11,512,276	9,040,302	11,957,309	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
2,284,372	2,282,503	2,297,826	הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
2,722,947	2,532,355	2,940,264	השקעה בחברות מוחזקות
20,570	23,229	18,461	יתרות חובה לזמן ארוך
44,374	35,584	45,492	רכוש קבוע, נטו
16,584,539	13,913,973	17,259,352	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
17,037,375	14,743,517	18,209,376	סך-הכל נכסים
552,900	537,296	673,938	התחייבויות שוטפות
8,295	7,228	8,649	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
196,507	73,424	15,364	ספקים ונותני שירותים
172,540	305,645	285,613	התחייבויות מס שוטפות, נטו
101,874	61,844	54,894	זכאים ויתרות זכות
1,032,116	985,437	1,038,458	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
6,694,298	6,281,532	7,013,876	סך-הכל התחייבויות שוטפות
499,978	-	515,626	התחייבויות שאינן שוטפות
16,483	16,483	16,483	אגרות חוב
6,344	5,424	7,586	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
236,927	128,525	292,120	הפרשות
950,641	876,903	973,521	השקעות בחברות מוחזקות
8,404,671	7,308,867	8,819,212	אחרות
7,600,588	6,449,213	8,351,706	מיסים נדחים, נטו
17,037,375	14,743,517	18,209,376	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
			סך-הכל התחייבויות והון

8 באוגוסט, 2022

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	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
493,948	119,951	148,824	235,606	291,719
28,174	6,389	10,572	13,266	20,046
465,774	113,562	138,252	222,340	271,673
555,389	90,086	181,135	90,086	265,021
(120,538)	(8,281)	-	(8,281)	(2,427)
900,625	195,367	319,387	304,145	534,267
40,483	10,330	12,471	18,271	22,952
2,000	500	500	1,000	1,000
(1,264)	(371)	(223)	(706)	(360)
859,406	184,908	306,639	285,580	510,675
208,589	21,153	49,150	30,096	81,815
(253,264)	(80,534)	(171,905)	(114,069)	(285,554)
814,731	125,527	183,884	201,607	306,936
324,253	85,586	133,474	128,940	216,057
1,138,984	211,113	317,358	330,547	522,993
206,795	14,826	12,210	32,517	22,880
932,189	196,287	305,148	298,030	500,113

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן
להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה,
נטו
התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות
עסקה

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
הוצאות 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	
	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
932,189	196,287	305,148	298,030	500,113
-	-	-	-	-
<u>932,189</u>	<u>196,287</u>	<u>305,148</u>	<u>298,030</u>	<u>500,113</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	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
932,189	196,287	305,148	298,030	500,113
(428,566)	(62,442)	(167,619)	(80,404)	(422,267)
503,623	133,845	137,529	217,626	77,846
(2,249,933)	(109,277)	(101,989)	(177,854)	(239,587)
35,741	52,999	126,648	74,654	86,828
50,547	-	-	50,547	-
(41,768)	(41,768)	-	(41,768)	-
(2,234)	44	(1,951)	(1,035)	(2,302)
(2,207,647)	(98,002)	22,708	(95,456)	(155,061)
(419,053)	(102,986)	(122,117)	(205,487)	(395,082)
714,813	-	309,716	-	610,745
1,304,931	-	396,182	447,889	396,182
47,289	31,656	18,468	37,998	32,103
1,029,000	-	-	-	-
(530,000)	-	-	-	-
(535,085)	(2,308)	(4,039)	(111,789)	(115,770)
(96,506)	(2)	3,388	(101,534)	(1,640)
1,515,389	(73,640)	601,598	67,077	526,538
(188,635)	(37,797)	761,835	189,247	449,323
572,004	799,048	70,857	572,004	383,369
383,369	761,251	832,692	761,251	832,692

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
וזכויות במקרקעין
גביית (מתן) הלוואות חברות מוחזקות, נטו
תמורה ממימוש ני"ע הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
והפסד

השקעה בחברה אשר מוצגת בשווי מאזני
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
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(555,389)	(90,086)	(181,135)	(90,086)	(265,021)
120,538	8,281	-	8,281	2,427
(324,253)	(85,586)	(133,474)	(128,940)	(216,057)
5,250	-	1,000	1,250	1,750
36,505	25,995	102,311	20,981	158,455
5,043	1,326	2,147	2,579	3,239
191,797	14,963	12,210	24,960	22,880
8,493	1,402	1,513	2,536	2,968
(512,016)	(123,705)	(195,428)	(158,439)	(289,359)
8,973	5,354	1,722	4,552	2,886
4,419	1,370	(6,393)	3,705	15,295
7,537	4,655	956	5,327	1,823
(1,261)	(5,042)	(775)	(1,483)	2,446
(490)	-	-	-	1,400
64,272	54,926	32,299	65,934	(156,758)
83,450	61,263	27,809	78,035	(132,908)
(428,566)	(62,442)	(167,619)	(80,404)	(422,267)
52,534	22,725	8,654	22,725	8,654
4,214	-	-	-	-
1,750	-	-	-	-
158,203	269	882	39,024	72,407
153,216	874	2,757	1,719	3,578
-	-	-	-	158,594
19,219	19,219	23	19,219	23
5,250	-	1,000	1,250	1,750

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

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
שערוך (שחיקת) אגרות חוב, הלוואות והלוואות מחברות בנות
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו ומסים שנים קודמות
אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

ב. פעולות שלא במזומן

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

ג. מידע נוסף

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

(*) מיסים ששולמו בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2022 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה
(לפרטים נוספים ראה ביאור 17ח'1 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2021).

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 2021 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 2021.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, 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 2022.



נספחים

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מיב ומשמשת כרוע ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל, המחזיקה בה כ- 54%.

08 באוגוסט, 2022

לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטינסקי 2
רמת גן
א.ג.ב.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ מחודש מאי 2022

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

- (1) דוח סקירה מיום 8 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 8 באוגוסט 2022 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת מרגי אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 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-tilat@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 לרבעון השני של שנת 2022

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 המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31/12/2021 (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 30/06/2022 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 38ג(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 2022 (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, 2022

(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 2022 (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.



אמות השקעות. אנשים קודם.



אמות השקעות בע"מ

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

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL