

מאי 2022  
**דוח רבעוני ליום 31 במרץ**  
**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

4-28	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
29-53	נספחים
54-67	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2022
68-75	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרץ 2022
76-79	נספחים



# דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

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

# נתוני דוחות מאוחד מורחב

## 31.03.2022

15.4 מיליארד ש"ח	סך נדל"ן מניב
2.1 מיליארד ש"ח	נדל"ן בהקמה וייזום
17.5 מיליארד ש"ח	סך נדל"ן להשקעה
10	פרויקטים בהקמה וייזום (בהיקף של 290 אלף מ"ר חלק החברה) <sup>(1)</sup>
3.9 מיליארד ש"ח	עלות הקמה משוערת של פרויקטים בהקמה וייזום (חלק החברה)
219	NOI (מליון ש"ח)
172	FFO (מליון ש"ח)
38.0	FFO למניה (אגורות)
98%	נכסים שאינם משועבדים
1.55%	ריבית חוב משוקללת צמודת מדד
5.7 שנים	מח"מ
1.1 מיליארד ש"ח	מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום פרסום הדוח

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2022

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "החברה") לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 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 והקמה של מקרקעין, ורכישת נדל"ן לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ-54% מהון).

1. החל מרבעון ראשון של שנת 2022 סווג הנכס אמות חולון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה.

# משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של החברה

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

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

בחודש מרץ 2021 החלה חזרה הדרגתית לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות על הפעילות, המשק הישראלי התאושש בקצב מהיר על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות באמצעות הצגת "תו ירוק" למתחסנים ולמחלימים המונפק על ידי משרד הבריאות. החל מיולי 2021 החלו להתפשט זנים נוספים של הנגיף אשר הביאו להתפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב בישראל ובעולם ("הגל הרביעי"). בעקבות כך, הוחלט לחסן האוכלוסייה במנה שלישית נוספת (מנת בוסטר) ומגזרים מסוימים אף חוסנו במנה רביעית וחל חיוב מחודש בהצגת "תו ירוק" עדכני בכניסה למתחמי תרבות, הסעדה, בילוי ופנאי. 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.

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

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

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

# מידע בדבר הסכמי שכירות שנחתמו במהלך התקופה המדווחת

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022, נחתמו 106 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחיידושי חוזים בהיקף של 45 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 44 מיליון ש"ח.

שינוי בשכ"ד למ"ר	שטחים שהושכרו - לתקופה 1-3.2022				שימוש
	שכ"ד למ"ר חדש	שכ"ד למ"ר קודם	שטח עילי	מספר חוזים	
%	ש"ח	ש"ח	מ"ר		
23%	102	83	22,728	58	משרדים
13%	43	38	16,276	13	לוגיסטיקה ותעשייה
4%	109	105	5,552	34	מסחר
-	42	42	676	1	סופרמרקטים
			<b>45,232</b>	<b>106</b>	<b>סה"כ</b>

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

# אירועים במהלך התקופה ולאחריה

## אמות קמפוס חולון

בתחילת שנת 2022 הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל 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 בשלבי אכלוס ראשוניים. לאור האמור סיווג 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- 10,300 מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 10 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 ברוטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 302 מיליון ש"ח.

## 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 התשומות שיידרשו לצורך מתן שירותי הניהול, בהתאם לדרישת החברה (להלן: "הסכם הניהול המוארך").

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

כמו כן, על פי הסכם הניהול המוארך, 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

בתחילת חודש מאי 2022, לאחר תאריך המאזן, 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) במתחם בשטח של כ-3.2 דונם ברח' דרך השלום 15, תל אביב, תמורת סכום של כ-261 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לאחר תום המועד להגשת ההצעות במסגרת המכרז, בוצע הליך פומבי של פתיחת מעטפות במסגרתו עלה כי הצעת החברה הינה ההצעה הגבוהה ביותר. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם התקבלה בידי החברה הודעה מטעם העירייה על זכייתה במכרז.

המתחם 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.

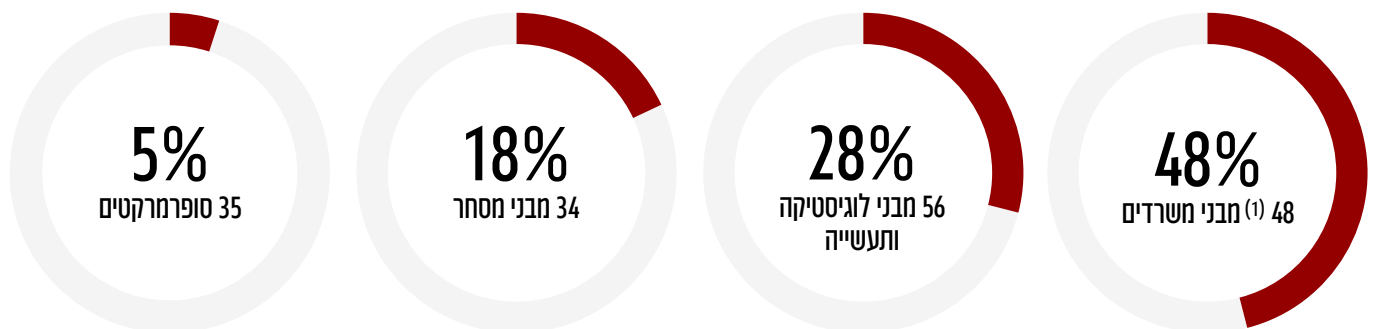
# פעילות החברה

ליום 31 במרץ, 2022 נכסי החברה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 176 נכסים מניבים <sup>(1)</sup> הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.8 מיליון מ"ר חלק החברה, 1.1 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה (18,300 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,750 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 7 <sup>(1)</sup> פרויקטים בהקמה בהיקף של 230 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ו-3 פרויקטים בתכנון וייזום בהיקף של 64 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

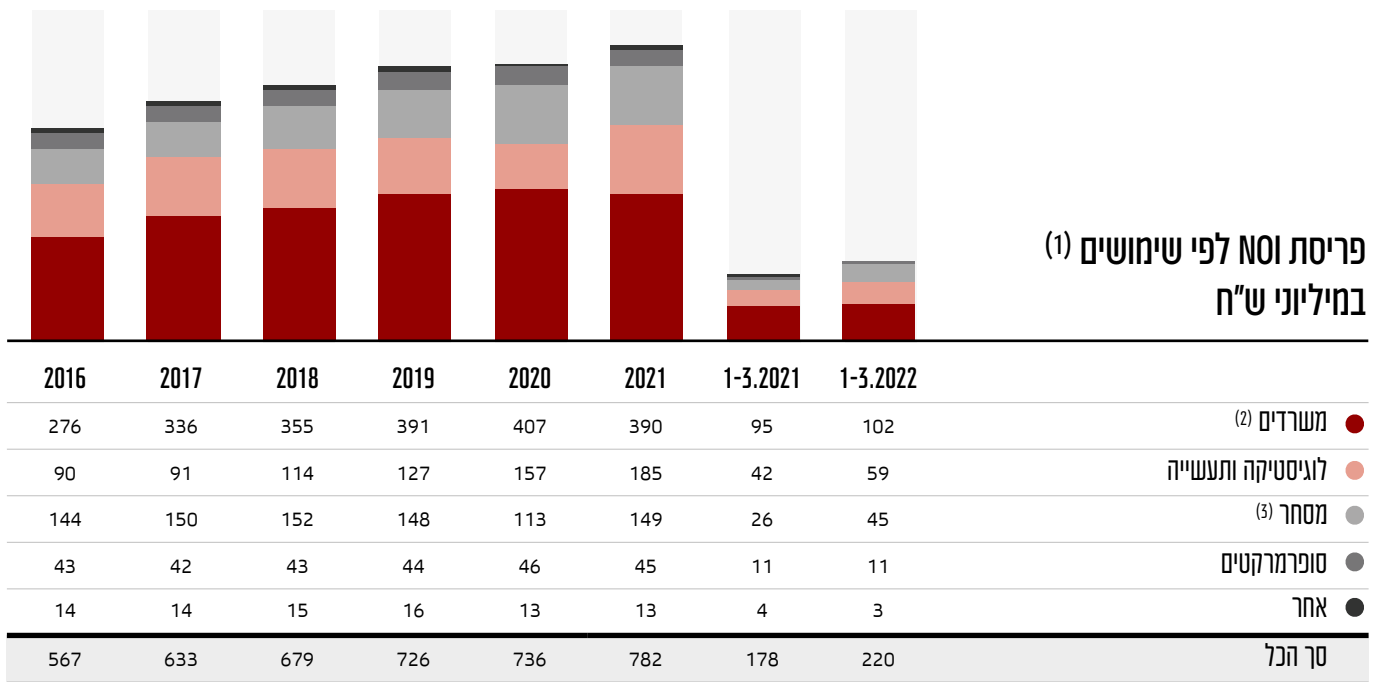
במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 קמפוס אמות חולון סווג לנדל"ן מניב, בהיקף של 47 אלף מ"ר חלק החברה (ראה לעיל בארועים במהלך התקופה ולאחריה).

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום- 31.3.2022 הינו 94.9% (בנטרול קמפוס אמות חולון 98.3%). ליום-31.12.2021 הינו 98%. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

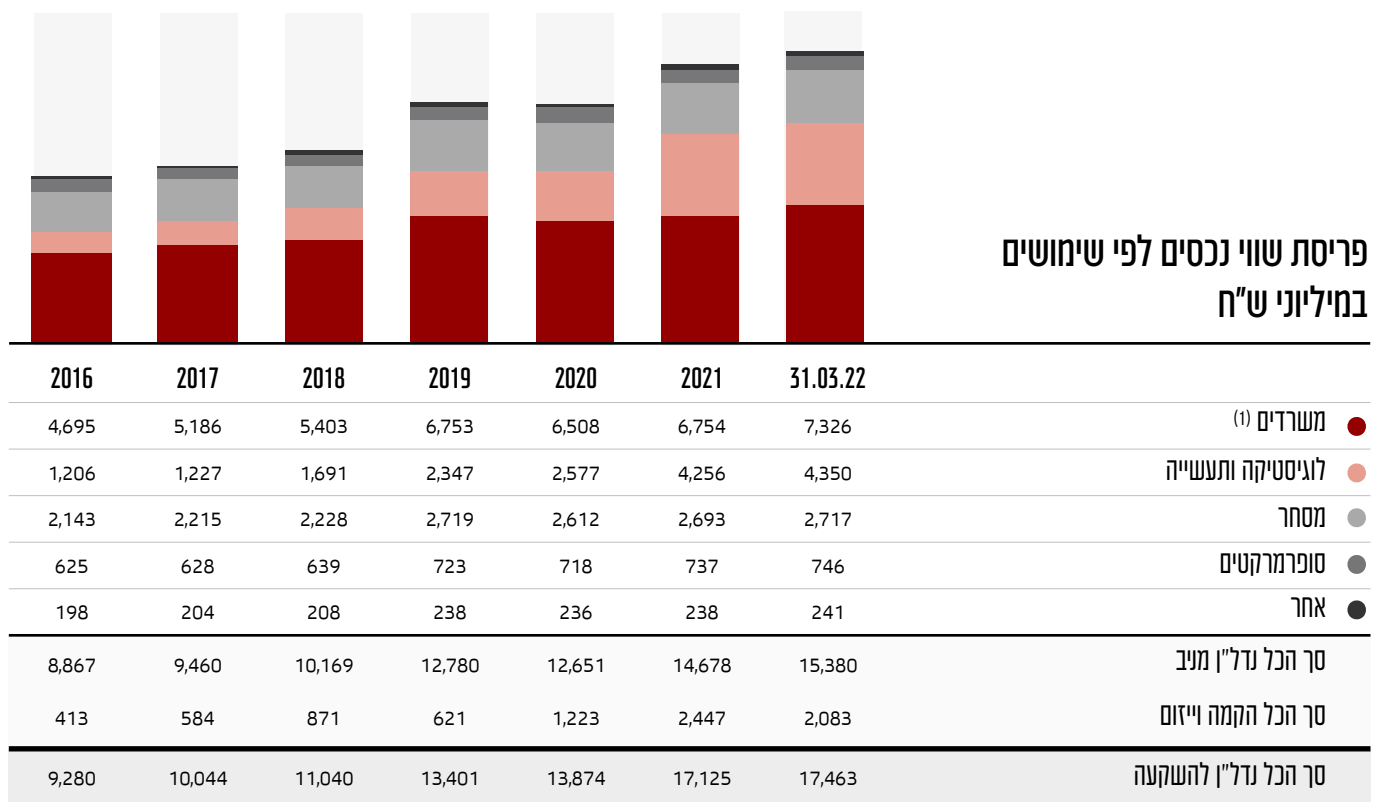
## פילוח נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת אמות לפי שווי נכסים



1. החל מרבעון ראשון של שנת 2022 סווג הנכס אמות קמפוס חולון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה.



- 1. נתוני ה-NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס
- 2. בדצמבר 2020 סווג נכס בגבעתיים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה
- 3. ברבעון 1-3.2021 הקלות קורונה בסך 20 מיליון ש"ח



1. החל מרבעון ראשון של שנת 2022 סווג הנכס אמות קמפוס חולון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה בהיקף של 470 מיליון ש"ח.

# מבט על נתוני החברה

## דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

2021	1-3/21	1-3/22	% שינוי 2021/22	
780	177	219	24%	NOI
932	102	195		רווח נקי
<sup>(1)</sup> 583	126	172	36%	FFO ריאלי
<sup>(1)</sup> 138.9	30.8	38.0	23%	FFO למניה (אגורות)
419,750	409,902	453,322	11%	כמות מניות משוקלת (אלפי ע.ג.)
2.4%	0.1%	1.17%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

1. בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות.

**NOI** - העלייה מול רבעון מקביל אשתקד, נובעת מנכסים חדשים שנרכשו, מהקלות אשר ניתנו לשוכרי המרכזים המסחריים ברבעון המקביל אשתקד ומגידול הכנסות בגין שטחים שהסתיימה הקמתם.

**רווח נקי** - העלייה ברווח הנקי מול רבעון מקביל נובעת מעליית השווי ההוגן בסך 132 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי (מהשפעת עליית המדד ברבעון הנוכחי) אשר קוזזה בגין העליה בהוצאות הפרשי ההצמדה על חוב החברה.

**FFO ריאלי ו-FFO למניה** - העלייה מול רבעון מקביל אשתקד, נובעת בעיקרה מעליה ב NOI, ומירידה במיסים השוטפים (הירידה במסים השוטפים נובעת בחלקה מעליית המדד בתקופה המדווחת בשיעור של כ- 1.17% אל מול עליה בשיעור 0.1% ברבעון המקביל אשתקד). FFO למניה בתקופה המדווחת עלה ב- 23% וזאת אגב גידול של 11% במספר המניות המשוקלת של החברה.

# מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי שימושים

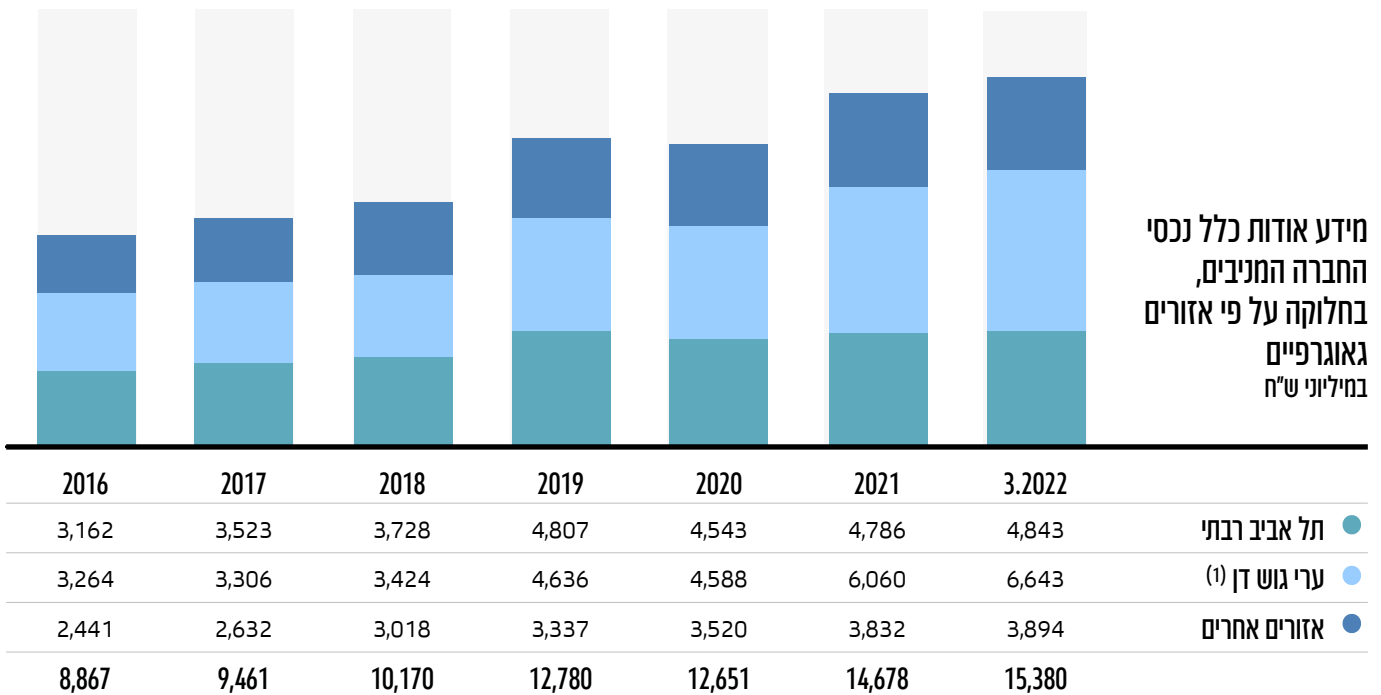
שימושים	שטח עילי ליום 31.03.22	NOI לתקופה 1-3.22	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.22	שעור תפוסה ליום 31.03.22	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.03.22
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	430,666 <sup>(1)</sup>	102,257	7,325,886	87.5% <sup>(2)</sup>	1,540,763
לוגיסטיקה ותעשייה	503,034	58,643	4,350,353	100%	403,889
מרכזים מסחריים	130,012	44,653	2,716,867	97.6%	9,539
סופרמרקטים	37,694	11,506	745,685	100%	-
אחרות	23,553	3,411	241,609	100%	128,562
<b>סך הכל שטח עילי</b>	<b>1,124,959</b>	<b>219,433<sup>(3)</sup></b>	<b>15,380,400</b>	<b>94.9%</b>	<b>2,082,753</b>
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	606,360				
<b>סך הכל שטחים</b>	<b>1,828,189</b>				

1. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022, סווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן להשקעה בשטח של 47 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).
2. בנטרול אמות קמפוס חולון, אשר סווג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה ברבעון הראשון של שנת 2022, 96.3%.
3. כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

שימושים	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.22	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.03.22	סך הכל נדל"ן מניב ובהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.03.22	שווי הוגן נדל"ן מניב ובהקמה לרבות זכויות במקרקעין לפי שימושים 31.03.22
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%
משרדים	7,325,886	1,540,763	8,866,649	51%
לוגיסטיקה ותעשייה	4,350,353	403,889	4,754,242	27%
מרכזים מסחריים	2,716,867	9,539	2,726,406	16%
סופרמרקטים	745,685	-	745,685	4%
אחרות	241,609	128,562	370,171	2%
<b>סך הכל</b>	<b>15,380,400</b>	<b>2,082,753</b>	<b>17,463,153</b>	<b>100%</b>

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).

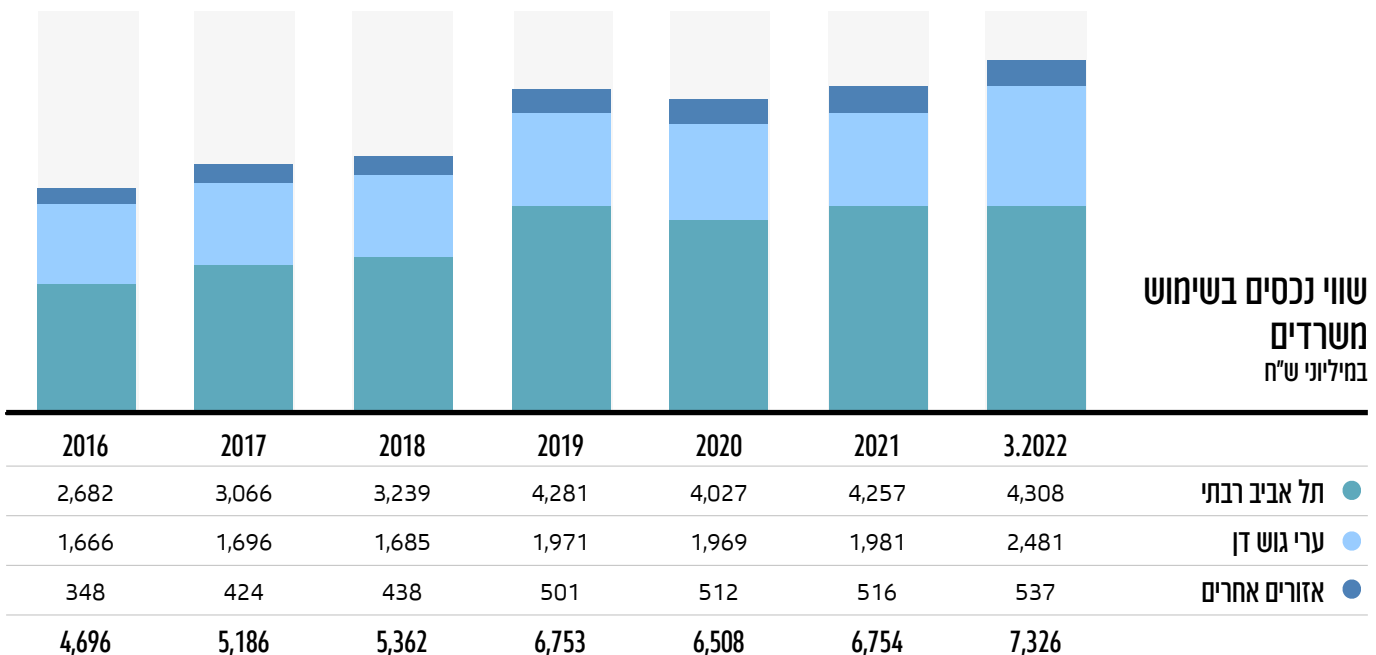


# מידע עיקרי אודות נכסי המשרדים של החברה, בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים ושימושים

שכ"ד ממוצע חודשי 1-3.2022	שיעור מסך הנדל"ן באחוזים	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.3.2022	NOI ל 1-3.2022	שטח עילי ליום 31.3.2022	אזור גיאוגרפי
בש"ח למ"ר		באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
108	59%	4,307,731	60,742	183,095	תל אביב רבתי
68	34%	2,481,262	33,268	198,275	ערי גוש דן <sup>(1)</sup>
61	7%	536,893	8,247	49,296	אזורים אחרים
<b>86</b>	<b>100%</b>	<b>7,325,886</b>	<b>102,257</b>	<b>430,666</b>	<b>סך הכל</b>

שכ"ד ממוצע חודשי 1-3.2021	שיעור מסך הנדל"ן באחוזים	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.21	NOI ל 1-3.21	שטח עילי ליום 31.03.21	אזור גיאוגרפי
בש"ח למ"ר		באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
104	62%	4,028,940	55,335	183,587	תל אביב רבתי
65	30%	1,971,695	31,582	151,595	ערי גוש דן
61	8%	513,249	8,144	47,216	אזורים אחרים
<b>83</b>	<b>100%</b>	<b>6,513,884</b>	<b>95,061</b>	<b>382,398</b>	<b>סך הכל</b>

1. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022, סווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן להשקעה בשטח של 47 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).



שווי נכסים בשימוש משרדים במיליוני ש"ח

# ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום

31.03.2022

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									
5	60-70	51	6,750	75%	9,000	2022	משרדים	מודיעין	אמות מודיעין (3)
48-52	610-630	200	41,000	50%	82,000	2025	משרדים	בני ברק	מתחם הלח"י
46-50	540-570	112	51,500	50%	103,000	2026	משרדים	ירושלים	מתחם k ירושלים (4)
25-26	305-315	289	17,500	100%	17,500	2022	משרדים	גבעתיים	בית הורד, גבעתיים
12-14	175-185	57	27,000	60%	45,000	2024	לוגיסטיקה	בית שמש	מרלו"ג בית שמש
3	30-35	6	5,500	50%	11,000	2023	משרדים	ראש העין	פארק אפק
130-150	1,450-1,550	465	80,000	50%	160,000	2026	משרדים	תל אביב	ToHa2
<b>269-300</b>	<b>3,170-3,355</b>	<b>1,180</b>	<b>229,250</b>		<b>427,500</b>				<b>סך הכל</b>

## פרויקטים בייזום (2)

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

	<b>3,800-4,045</b>		<b>292,750</b>		<b>508,500</b>				<b>סך הכל (6)</b>
--	--------------------	--	----------------	--	----------------	--	--	--	-------------------

1. עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.
2. עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.
3. במהלך שנת 2020, סיווגה החברה את חלק המרלו"ג סנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך 187 מיליון ש"ח (חלק החברה).
4. בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k ירושלים.
5. בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.
6. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022 נסתיימה בנייתו של קמפוס אמות - חולון והנכס סווג 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 וכיו"ב נתונים שאינם בשליטת החברה ולפיכך, אין וודאות כי פרויקטים אלה אכן 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 בתחילתן של עבודות הגמר - במבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 405 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%).

## מתחם הלח"י

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

## 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 חציבה.

## 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 בתחילת עבודות החפירה והחציבה.

# 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 11,000 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 הפרויקט ToHa2 וחכרו את המקרקעין לתקופה שתסתיים בשנת 2108 (לרבות הארכת תקופת החכירה בגין מקרקעי פרויקט ToHa1 עד לאותו מועד).

באוקטובר 2021, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על הקמתו ושיווקו של פרויקט ToHa2 בתל אביב. הפרויקט יוקם על ידי החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ בעלות הזכויות במשותף, בחלקים שווים, במקרקעין אשר בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל-אביב ("השותפים"). הפרויקט הינו בהמשך ובצמוד לפרויקט ToHa1, המוחזק גם הוא על ידי השותפים. פרויקט ToHa2 כולל כ- 160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ- 45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים - TI) תסתכם בסך של כ- 3 מיליארד ש"ח (חלק החברה 1.5 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ- 690 מיליון ש"ח (חלק החברה 345 מיליון ש"ח).

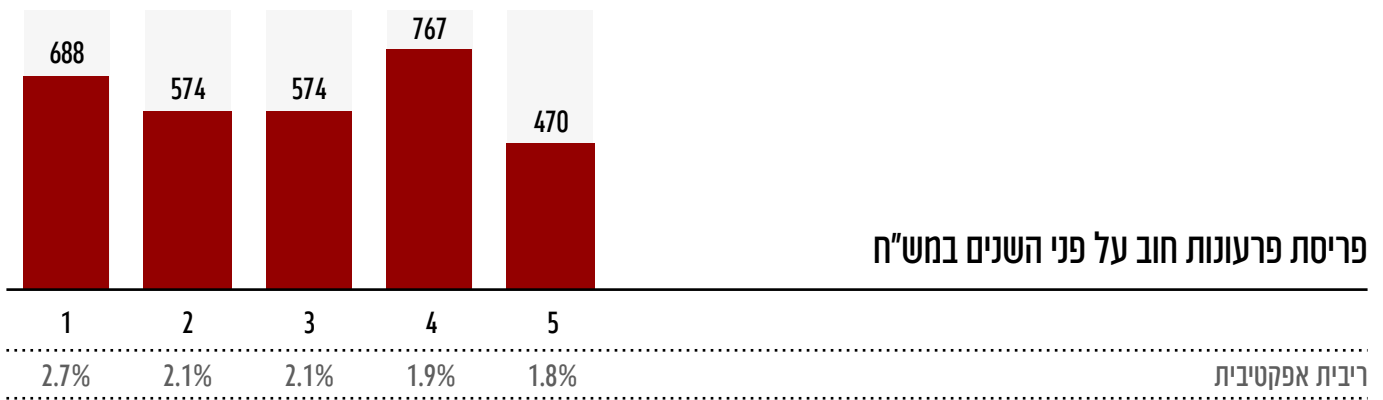
הקמתו של ToHa2 תחל בחודשים הקרובים, בהמשך להשלמת הקמתו של החניון התת-קרקעי החלקי, והיא צפויה להסתיים במהלך שנת 2026. ההכנסות הצפויות מ-ToHa2 עם השלמתו ואכלוסו המלא, על בסיס מחירי השכירות הנהוגים היום באזור, נאמדות בכ- 280 מיליון ש"ח (חלק החברה 140 מיליון ש"ח).

# ניהול מבנה החוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך וללא מתן שעבודים. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 במרץ, 2022 מסתכם ב 7.8 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.7 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.55% צמודת מדד.

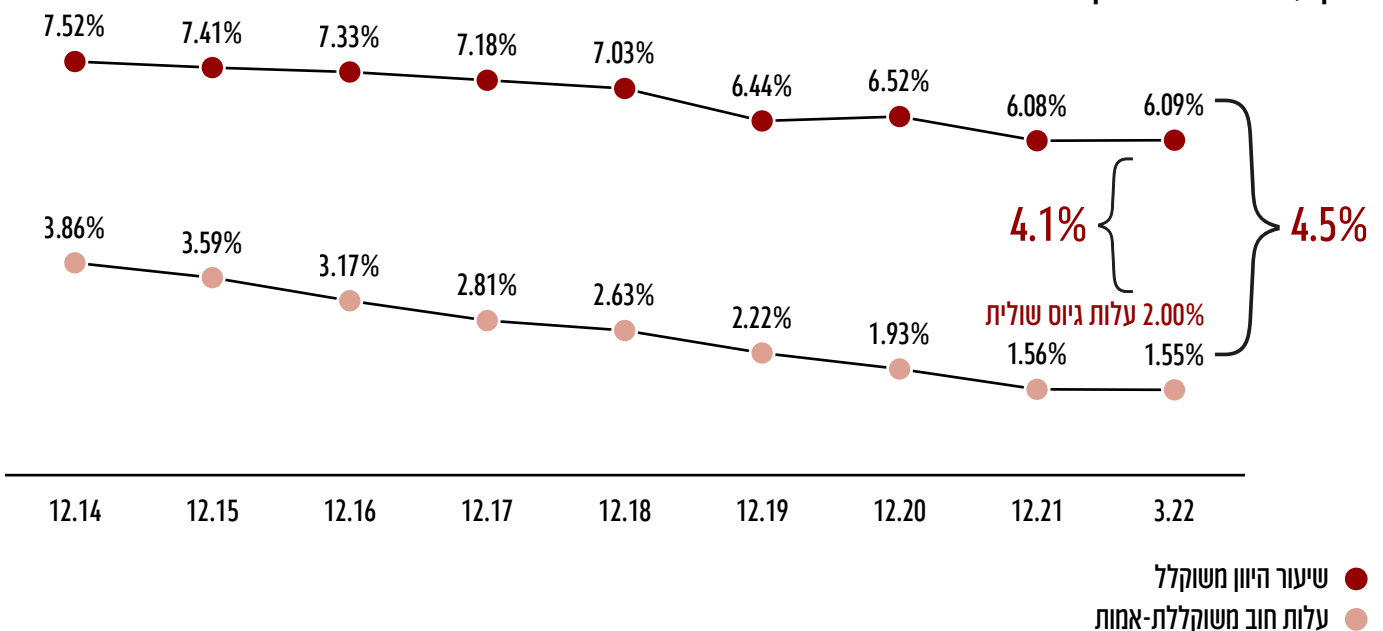
**נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 300 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,100 מיליון ש"ח.**

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



הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 באפריל ומסתיימת ב-31 במרץ, 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 8 שנים, לפי מחיר שוק ליום 15 במאי 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 באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד). בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס. מודגש בזאת כי ה-NOI:

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

### התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	רבעון 1 2022	
177,186	192,391	195,932	199,148	204,599	<b>נכסים זהים בתקופה</b>
-	155	1,303	13,703	14,834	<b>נכסים חדשים/שמויני לנדל"ן בהקמה</b>
177,186	192,546	197,235	212,851	219,433	<b>NOI - סך הכל</b>

ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכם לכ-219 מיליון ש"ח לעומת כ-177 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 24%. הגידול נובע מהקלות שניתנו ברבעון המקביל אשתקד לשוכרי המרכזים המסחריים, תוספת הכנסות מנכסים חדשים וכן מנכסים שהקמתם הסתיימה והחלו להניב הכנסה. ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2022 כולל הכנסה חד פעמית בסך 2.3 מיליון ש"ח.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-205 מיליון ש"ח לעומת כ-177 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 15%, העלייה נובעת מהקלות שניתנו בעקבות הסגר לשוכרי המרכזים המסחריים ברבעון המקביל אשתקד ומתוספת הכנסות מנכסים קיימים. בנטרול השפעות קורונה בין התקופות הגידול ב-NOI Same Property הינו כ-4%.

## שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 במרץ, 2022

מיליוני ש"ח	
15,380	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ, 2022
(9)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
15,371	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2022
(617)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
37	השקעות צפויות ואחרות
<b>14,791</b>	<b>נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2022</b>
<b>219</b>	<b>NOI רבעון ראשון 2022</b>
<b>876</b>	<b>NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2022</b>
25	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
<b>901</b>	<b>סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן</b>
<b>6.09%</b>	<b>שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)</b>

1. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 24 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 901 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **608 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-468 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:

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

### חישובי FFO (באלפי ש"ח)

2021	1-3.21	1-3.22	שינוי	
932,154	101,742	194,964		רווח נקי לתקופה
(868,597)	-	(134,588)		התאמת שווי הוגן
120,583	-	2,427		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
258,168	18,990	22,817		מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
4,826	1,035	1,092		הפחתת כתבי אופציה
4,506	363	897		פחת ושונות
<b>451,640</b>	<b>122,130</b>	<b>87,609</b>		<b>FFO נומינלי</b>
112,327	4,216	84,558		נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
<b>563,967</b>	<b>126,346</b>	<b>172,167</b>	<b>36%</b>	<b>FFO ריאלי (1)</b>
419,750	409,902	453,322	11%	מספר מניות משוקלל
<b>134.4</b>	<b>30.8</b>	<b>38.0</b>	<b>23%</b>	<b>FFO למניה (אגורות)</b>
<b>582,965</b>	<b>126,346</b>	<b>172,167</b>	<b>36%</b>	<b>FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות</b>
419,750	409,902	453,322	11%	מספר מניות משוקלל
<b>138.9</b>	<b>30.8</b>	<b>38.0</b>	<b>23%</b>	<b>FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות</b>
2.4%	0.1%	1.2%		שינוי בשיעור המדד בתקופה (2)

1. FFO ריאלי בשנת 2021 לא כולל מסים 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 ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOI, ומירידה במיסים השוטפים כתוצאה מהשפעת המדד.

FFO למניה ברבעון הנוכחי, הסתכם לכ- 38.0 אגורות, לעומת 30.8 אגורות ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 23% 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)

31/12/2021	31/03/2022	
7,600,588	7,838,344	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,531,385	1,554,200	בתוספת עתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
9,131,973	9,392,544	EPRA NRV
2,063	2,065	EPRA NRV למניה (אגורות)
442,599	454,952	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

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 משערך נדל"ן להשקעה.

### מדד EPRA NTA (באלפי ש"ח)

31/12/2021	31/03/2022	
7,600,588	7,838,344	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
765,693	777,100	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
8,366,281	8,615,444	EPRA NTA
1,890	1,894	EPRA NTA למניה (אגורות)
442,599	454,952	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

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 משערך נדל"ן להשקעה.

### מדד EPRA NDV (באלפי ש"ח)

31/12/2021	31/03/2022	
7,600,588	7,838,344	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(788,681)	(394,903)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
6,811,907	7,443,441	EPRA NDV
1,539	1,636	EPRA NDV למניה (אגורות)
442,599	454,952	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

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.

## תחזית לשנת 2022

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

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

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

בפועל 2021	תחזית 2022	בפועל 1-3.22	
780	860-890	219	<b>NOI (במיליוני ש"ח)</b>
583	675-695	172	<b>FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)</b>
138.9	149-153	38.0	<b>FFO למניה (באגורות)</b>

המידע בדבר התחזית לשנת 2022 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 33א 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		
	1-3.2021	1-3.2022	
הגידול נובע בעיקר מקיטון בהקלות אשר ניתנו לשוכרי המרכזים המסחריים אל מול רבעון מקביל אשתקד, תוספת הכנסות מרכישת נכסים חדשים ומנכסים שהקמתם הסתיימה.	170	212	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים (NOI)
בתקופה המדווחת עליה בהתאמת שווי הוגן עקב עליית המדד בשיעור 1.17%.	-	131	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים.	-	(2)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
הגידול נובע ממספר גורמים רב.	11	14	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול נובע משינוי בהפרשי הצמדה, עליה של 1.17% ברבעון הנוכחי לעומת עליה בשיעור 0.1% ברבעון המקביל אשתקד.	31	111	הוצאות מימון, נטו
הקיטון בעיקר ממסים שוטפים עקב עליית המדד.	30	26	הוצאות מיסים על ההכנסה
	102	195	רווח נקי

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

הערות והסברים	31.12.2021	31.03.2022	
הגידול נובע בעיקר מסיווג אמות קמפוס חולון לנדל"ן מניב ומהתאמת שווי נדל"ן להשקעה.	14,136	14,833	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,100 מיליון ש"ח.	(526)	(653)	הון חוזר
	7,321	7,505	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה, מהנפקת הון ואופציות ובקיזוז חלוקות דיבידנד.	7,600	7,838	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

# מזומנים ומסגרות אשראי

## תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-6 מיליון ש"ח (1) לעומת סך של 109 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-30 ביוני 2022.
  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 200 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2023.
  6. 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

הגרעון בהון החוזר נכון ליום 31 במרץ 2022 הסתכם לסך של 653 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. 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. לדעת דירקטוריון החברה לאור האמור לעיל, קיום גרעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות.

## מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-7.9 מיליארד ש"ח, מתוכן 7.5 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-14.8 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

## הון עצמי

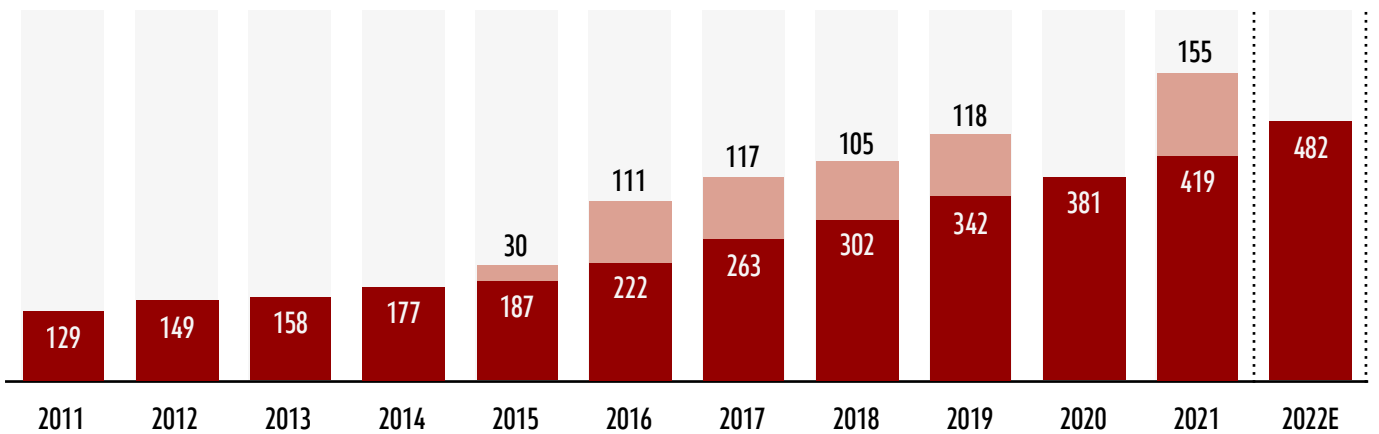
ההון העצמי ליום 31.03.22 הסתכם לסך של 7.84 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 17.23 ש"ח).  
 ההון העצמי ליום 31.12.21 הסתכם לסך של 7.60 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 17.17 ש"ח).

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 ח.17(1) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2021.

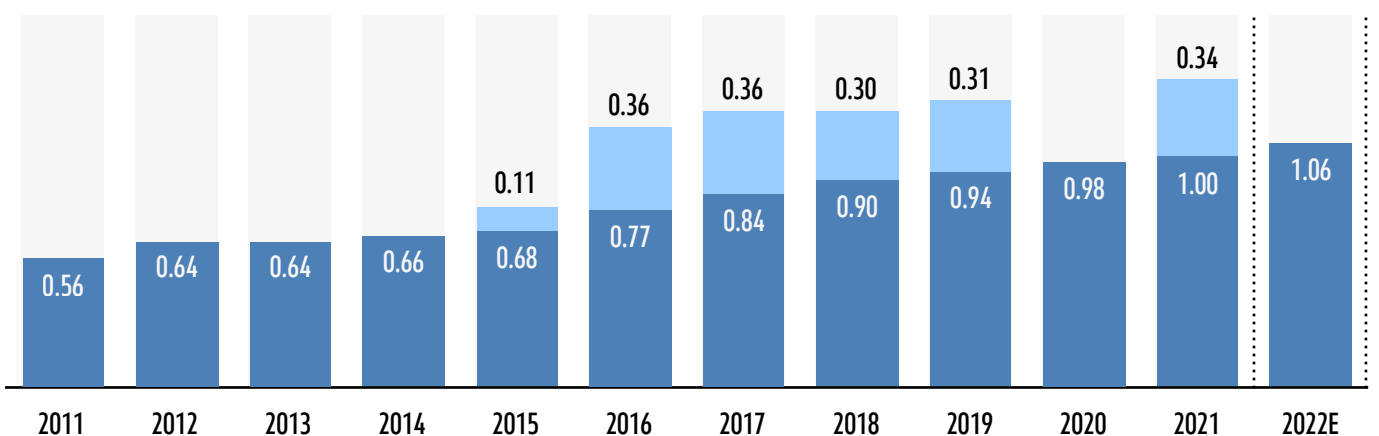
# מדיניות דיבידנד

בחודש מרץ 2022, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2022 בכונת 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 בחודש מרץ 2022, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2022 בסך של 26 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח) אשר שולם במרץ 2022. בנוסף בחודש מרץ 2022, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה (155 מיליון ש"ח) ששולם במרץ 2022, סך הכל שולם במרץ 2022 סך של 273 מיליון ש"ח. בנוסף, בחודש מאי 2022, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני בסך של 26 אגורות למניה (118.5 מיליון ש"ח), אשר ישולם בחודש יוני 2022.



● דיבידנד שוטף  
● דיבידנד נוסף



● דיבידנד שוטף למניה  
● דיבידנד נוסף למניה

# במבט קדימה

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

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

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

שמעון אבודרהם  
מנכ"ל החברה

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

**תאריך:**

**16 במאי 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 עוסקת 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 31 במרץ		
	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>רכוש שוטף</b>			
442,177	845,415	160,257	מזומנים ושווי מזומנים
23,831	37,338	24,550	לקוחות
8,979	973	8,818	נכסי מס שוטפים, נטו
48,902	24,155	91,577	חייבים ויתרות חובה
<b>523,889</b>	<b>907,881</b>	<b>285,202</b>	
<b>רכוש בלתי שוטף</b>			
14,678,447	12,743,267	15,380,400	נדל"ן להשקעה
2,447,443	1,270,555	2,082,753	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
<b>17,125,890</b>	<b>14,013,822</b>	<b>17,463,153</b>	
93,926	101,641	40,856	יתרות חובה לזמן ארוך
45,413	37,205	45,322	רכוש קבוע, נטו
<b>17,265,229</b>	<b>14,152,668</b>	<b>17,549,331</b>	<b>סך-הכל רכוש בלתי שוטף</b>
<b>17,789,118</b>	<b>15,060,549</b>	<b>17,834,533</b>	<b>סך-הכל נכסים</b>
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
578,299	560,456	690,245	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
22,464	22,786	28,575	ספקים ונותני שירותים
209,417	70,319	25,255	התחייבויות מס שוטפות, נטו
157,049	153,887	172,674	זכאים ויתרות זכות
100,042	54,748	92,944	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
<b>1,067,271</b>	<b>862,196</b>	<b>1,009,693</b>	<b>סך-הכל התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>			
6,694,298	6,264,113	6,477,715	אגרות חוב
617,880	88,749	623,472	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
261,262	129,938	314,676	אחרות
1,531,385	1,375,351	1,554,200	מסים נדחים, נטו
<b>9,121,308</b>	<b>7,874,634</b>	<b>8,986,546</b>	<b>סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>הון</b>			
7,600,588	6,323,766	7,838,344	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(49)	(47)	(50)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>7,600,539</b>	<b>6,323,719</b>	<b>7,838,294</b>	<b>סך-הכל הון</b>
<b>17,789,118</b>	<b>15,060,549</b>	<b>17,834,533</b>	<b>סך-הכל התחייבויות והון</b>

## 1.2

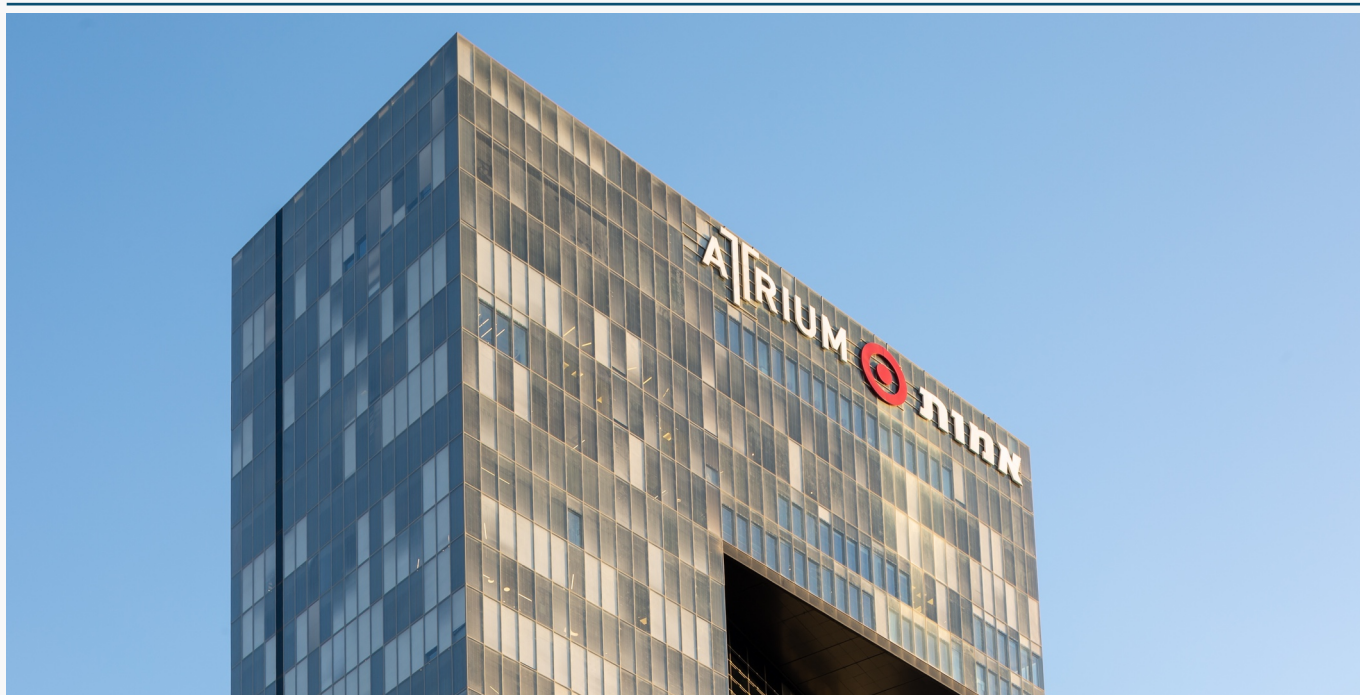
## דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
873,827	193,553	249,881	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
94,009	16,367	30,448	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
<b>779,818</b>	<b>177,186</b>	<b>219,433</b>	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
868,597	-	134,588	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(120,583)	-	(2,427)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
<b>1,527,832</b>	<b>177,186</b>	<b>351,594</b>	
56,518	12,048	14,910	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
1,860	(529)	147	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
<b>1,469,454</b>	<b>165,667</b>	<b>336,537</b>	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(112,327)	(4,216)	(84,558)	הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
(136,054)	(29,157)	(29,891)	הוצאות ריבית ריאלית
<b>1,221,073</b>	<b>132,294</b>	<b>222,088</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(288,887)	(30,552)	(27,124)	מסים על ההכנסה
<b>932,186</b>	<b>101,742</b>	<b>194,964</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
<b>מיוחס ל:</b>			
932,189	101,743	194,965	בעלים של החברה
(3)	(1)	(1)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>932,186</b>	<b>101,742</b>	<b>194,964</b>	

## מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ 2022 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואה בנקאית	אגרות חוב	
688,352	25,700	6,552	-	656,100	חלויות שוטפות
573,767	7,539	-	-	566,228	שנה שנייה
573,767	7,539	-	-	566,228	שנה שלישית
767,732	75,561	-	-	692,171	שנה רביעית
5,323,904	26,981	-	505,851	4,791,072	שנה חמישית ואילך
<b>7,927,522</b>	<b>143,320</b>	<b>6,552</b>	<b>505,851</b>	<b>7,271,799</b>	<b>סך הכל פירעונות</b>
<b>(136,090)</b>					<b>יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר</b>
<b>7,791,432</b>					<b>סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב</b>



# נספח ב' היבטי ממשל תאגידי

סה"כ. מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של כ-17 מיליארד ₪. 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")<sup>(1)</sup>. 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 וכן הדוחות המידיים בדבר מינויים של הדירקטורים החדשים כפי שפורסמו ביום 18.8.2021.

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

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-220 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים.

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

## 2.2

## הדירקטוריון

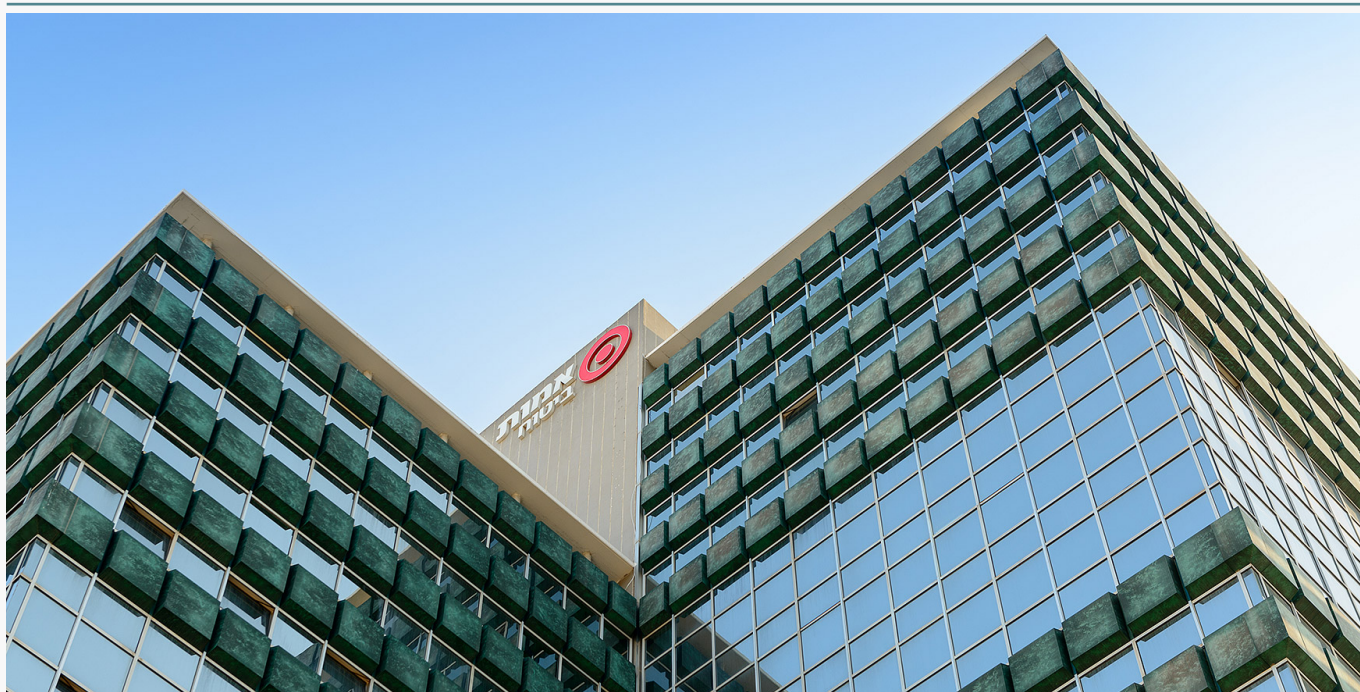
בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון ארבע ישיבות והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים קיימה ישיבה אחת.

## 2.3

## תכנית אכיפה פנימית

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

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



# נספח ג' הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

## אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

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



## שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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

## הליכים משפטיים

בהמשך למתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2021 בביאור 18א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 18 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ-64 מיליון ש"ח, שחלקה של החברה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-59 מיליון ש"ח, בגין נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-17 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

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

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



# 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 31.3.2022 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
<b>7,044,188</b>	1,250,000	799,555	2,068,983	868,170	1,649,616	407,864	ערך נקוב ליום 31.03.22
<b>7,213,827</b>	1,297,642	799,555	2,111,918	868,170	1,705,558	430,984	ערך נקוב צמוד ליום 31.03.22
<b>7,272,341</b>	1,329,044	792,058	2,073,726	876,548	1,768,089	432,876	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.22
<b>7,586,178</b>	1,288,250	746,944	2,214,846	897,254	1,980,364	458,520	שווי בורסאי ליום 31.03.22
<b>78,281</b>	2,780	2,262	11,867	5,332	40,659	15,381	ריבית שנצברה ליום 31.03.22
	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	4.80%	שיעור ריבית נקובה לשנה

## 4.1

# נתונים עדכניים ליום 31.3.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי 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 מידי 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 מידי 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	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 ב') הינו BBB- (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	53%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-17 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 מידי, 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 31.3.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סדרה ד'

אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	7.8	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.8	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	53%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-16.8 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 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 31.3.2022 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	7.8	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.8	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	53%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-16.8 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 31.3.2022 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	7.8	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.8	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	53%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-16.8 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 31.3.2022 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	7.8	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.8	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	53%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-16.8 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 31.3.2022 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	7.8	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.8	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	53%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-16.8 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 סרלוג'ים חכמים הכוללים מערכות מחשוב מתקדמות, השכרת האנגרים ומחסנים מתקדמים מבחינה טכנולוגית ותפעולית.

## דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 31 במרץ, 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
-	143,375	-	143,375	מזומנים ושווי מזומנים
-	23,083	-	23,083	לקוחות
-	8,263	8,263	-	נכסי מס שוטפים, נטו
-	38,919	21,880	17,039	חייבים ויתרות חובה
109,076	-	-	-	הלוואה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
<b>109,076</b>	<b>183,497</b>	<b>30,143</b>	<b>322,716</b>	
				השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	20,091	368,345	388,436	יתרות חובה לזמן ארוך
-	3,298	18,095	21,393	
<b>109,076</b>	<b>206,886</b>	<b>416,583</b>	<b>732,545</b>	<b>סך נכסים כספיים</b>
				נדל"ן להשקעה
-	-	16,838,296	16,838,296	רכוש קבוע, נטו
-	-	45,280	45,280	
-	-	<b>16,883,576</b>	<b>16,883,576</b>	<b>סך נכסים לא כספיים</b>
<b>109,076</b>	<b>206,886</b>	<b>17,300,159</b>	<b>17,616,121</b>	<b>סך הנכסים</b>
				התחייבויות שוטפות
664,545	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
-	-	-	26,827	ספקים ונותני שירותים
-	-	25,152	25,152	התחייבויות מס שוטפות
95,328	41,179	32,488	168,995	זכאים ויתרות זכות
-	89,719	-	89,719	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
<b>759,873</b>	<b>157,725</b>	<b>57,640</b>	<b>975,238</b>	<b>סך התחייבויות שוטפות</b>
				התחייבויות שאינן שוטפות
6,272,786	204,929	-	6,477,715	אגרות חוב
505,851	-	-	505,851	הלוואות בנקאיות
<b>6,778,637</b>	<b>204,929</b>	<b>-</b>	<b>6,983,566</b>	<b>סך התחייבויות כספיות</b>
<b>7,538,510</b>	<b>362,654</b>	<b>57,640</b>	<b>7,958,804</b>	
				מיסים נדחים
-	-	1,494,528	1,494,528	הפרשות
-	-	16,483	16,483	אחרות
182,907	93,655	31,450	308,012	
<b>182,907</b>	<b>93,655</b>	<b>1,542,461</b>	<b>1,819,023</b>	<b>סך התחייבויות לא כספיות</b>
<b>7,721,417</b>	<b>456,309</b>	<b>1,600,101</b>	<b>9,777,827</b>	<b>סך ההתחייבויות</b>
<b>(7,429,434)</b>	<b>(155,768)</b>	<b>358,943</b>	<b>(7,226,259)</b>	<b>עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים</b>



# נספח ו' דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות  
הכספיים המאוחדים של החברה



**אמות**  
אמות השקעות בע"מ

# דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 2022**

**(בלתי מבוקרים)**

## אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2022**

**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

### עמוד

55	דוח סקירה של רואי חשבון
	<b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b>
56	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
57	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
58	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
59-61	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
62-63	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
64-67	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
68-75	<b>דוחות כספיים נפרדים</b>
76-79	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 31 במרץ 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-23% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-30% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותה תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-214,174 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2022, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ-2,201 אלפי ש"ח, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותה תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 16 במאי, 2022.**

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

משרד נצרת  
מרכז אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
2021	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
426,398	828,123	143,375		<b>רכוש שוטף</b>
22,386	34,583	23,083		מזומנים ושווי מזומנים
8,276	497	8,263		לקוחות
54,035	31,397	38,919		נכסי מס שוטפים, נטו
-	-	109,076		חייבים ויתרות חובה
511,095	894,600	322,716		הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
14,136,478	12,276,954	14,833,199		סך-הכל רכוש שוטף
2,373,050	1,197,211	2,005,097		<b>רכוש בלתי שוטף</b>
16,509,528	13,474,165	16,838,296		נדל"ן להשקעה
				נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
486,566	438,162	388,436		השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
22,695	30,674	21,393		יתרות חובה לזמן ארוך
45,365	37,231	45,280		רכוש קבוע, נטו
17,064,154	13,980,232	17,293,405		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
17,575,249	14,874,832	17,616,121		סך-הכל נכסים
552,900	530,574	664,545		<b>התחייבויות שוטפות</b>
21,354	21,618	26,827		אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
208,695	70,187	25,152		ספקים ונותני שירותים
153,853	151,331	168,995		התחייבויות מס שוטפות, נטו
100,042	54,748	89,719		זכאים ויתרות זכות
1,036,844	828,458	975,238		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
				סך-הכל התחייבויות שוטפות
6,694,298	6,264,113	6,477,715		<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
499,978	-	505,851		אגרות חוב
16,483	16,483	16,483		הלוואות מתאגידים בנקאיים
254,637	123,750	308,012		הפרשות
1,472,470	1,318,309	1,494,528		אחרות
8,937,866	7,722,655	8,802,589		התחייבויות מסים נדחים
				סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
7,600,588	6,323,766	7,838,344		<b>הון</b>
(49)	(47)	(50)		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
7,600,539	6,323,719	7,838,294		זכויות שאינן מקנות שליטה
17,575,249	14,874,832	17,616,121		סך-הכל הון
				סך-הכל התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.  
16 במאי, 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 ביום 31 במרץ	
	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
841,602	186,493	241,485
90,750	15,728	29,322
750,852	170,765	212,163
863,224	-	130,667
(120,583)	-	(2,427)
1,493,493	170,765	340,403
50,943	10,659	13,602
2,019	500	505
1,847	22	153
1,438,684	159,584	326,143
8,812	1,992	2,717
(248,686)	(33,195)	(113,349)
(239,874)	(31,203)	(110,632)
18,112	3,040	5,554
1,216,922	131,421	221,065
(284,736)	(29,679)	(26,101)
932,186	101,742	194,964
932,189	101,743	194,965
(3)	(1)	(1)
932,186	101,742	194,964
2.22	0.25	0.43
2.22	0.25	0.43
419,750	409,902	453,322
420,375	410,149	454,524

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל**

לשנה שנסתיימה	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
932,186	101,742	194,964
932,189	101,743	194,965
(3)	(1)	(1)
932,186	101,742	194,964

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 השניונים בהון**  
 (בלתי מבוקר)

	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	קוד הון בנין	תקבולים על	פרמיה על	הון המניות
	מיוחס לבעלי	של התברה	עודפים	עסקאות תשלום	חשבון כתבי	מניות	אלפי ש"ח
סך-הכל	מקנות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מבוסס מניות	אופציות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון	שליטה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ואחרות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,600,539	(49)	7,600,588	2,761,728	10,991	12,331	4,332,426	483,112
194,964	(1)	194,965	194,965	-	-	-	-
301,029	-	301,029	-	-	-	289,431	11,598
13,635	-	13,635	-	(1,627)	-	14,516	746
994	-	994	-	994	-	-	-
98	-	98	-	98	-	-	-
(272,965)	-	(272,965)	(272,965)	-	-	-	-
7,838,294	(50)	7,838,344	2,683,728	10,456	12,331	4,636,373	495,456

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

**יתרה ליום 1 בינואר 2022**  
 רווח כולל לתקופה  
 הנפקת הון מניות, נטו  
 מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה  
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא  
 משרה  
 זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות  
 לדיקטורים  
 דיבידנד שהוכרז ושולם  
**יתרה ליום 31 במרץ 2022**

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

סד-הכל	סד-הכל	קרן הון בגין	פרמיה על	הון המניות		
מיוחדים לפעלי	מניית	עסקאות תשלום	מנייה על	הון המניות		
מקנות	המניית	מבוסס מניות	מניות	אלפי ש"ח		
של	של	ואחרות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
שליטה	החברה	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
101,742	(1)	101,743	101,743	-	-	-
7,178	-	7,178	-	(847)	7,586	439
1,186	-	1,186	-	1,186	-	-
67	-	67	-	67	-	-
(102,501)	-	(102,501)	(102,501)	-	-	-
<u>6,323,719</u>	<u>(47)</u>	<u>6,323,766</u>	<u>2,247,834</u>	<u>12,637</u>	<u>3,612,728</u>	<u>450,567</u>

**יתרה ליום 1 בינואר 2021**  
 ריוח כולל לתקופה  
 מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה  
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה  
 זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים  
 דיבידנד שהוכרז ושולם

**יתרה ליום 31 במרץ 2021**

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השנתיים בהן**  
**(מבוקר)**

סד-הכל	זכויות שאיון מקנות	סד-הכל מיוחד לבעלי המניות	עודפים	קרן הון בנין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
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)	-	-	-	-
7,600,539	(49)	7,600,588	2,761,728	10,991	12,331	4,332,426	483,112

**יתרה ליום 1 בינואר 2021**  
רווח כולל לתקופה  
הנפקת הון מניות ומניית כתבי אופציה  
מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משורה  
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משורה  
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים  
דיבידנד שהוכרז ושולם

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2021**

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
932,186 (337,131) 595,055	101,742 6,988 108,730	194,964 (189,145) 5,819
(2,299,020) (41,768) 6,981 50,547 (2,347) (2,285,607)	(73,795) - 1,248 50,547 (1,085) (23,085)	(214,824) - 1,760 - (518) (213,582)
1,029,000 (530,000) (419,053) 714,813 1,304,931 47,289 (535,085) (96,709)	- - (102,501) - 447,889 6,342 (109,481) (101,535)	- - (272,965) 301,029 - 13,635 (111,731) (5,228)
1,515,186 (175,366)	140,714 226,359	(75,260) (283,023)
601,764	601,764	426,398
426,398	828,123	143,375

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

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

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

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(863,224)	-	(130,667)
120,583	-	2,427
(18,112)	(3,040)	(5,554)
(3,131)	35	(1,518)
5,250	1,250	750
94,688	(3,552)	76,458
-	(1,157)	5,873
5,043	1,253	1,092
255,341	18,010	22,058
7,721	1,467	1,640
<u>(395,841)</u>	<u>14,266</u>	<u>(27,441)</u>
9,584	(2,613)	(697)
(8,778)	956	8,640
9,188	1,678	1,130
3,001	5,464	9,550
(582)	-	1,400
46,297	(12,763)	(181,727)
58,710	(7,278)	(161,704)
<u>(337,131)</u>	<u>6,988</u>	<u>(189,145)</u>

**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 בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני  
שערוך 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 (עליה) בלקוחות  
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
ירידה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך  
עליה בספקים ונותני שירותים  
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד  
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

**ב. עסקאות שלא במזומן**

50,202	5,248	32,225
4,214	836	-
1,750	-	-

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

158,203	38,755	71,524
8,284	845	821
40,394	29,434	164,470
19,258	-	-
5,250	1,250	750

**ג. מידע נוסף**

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

(\*) מסים ששולמו בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2022 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 31 במרץ 2022  
 (בלתי מבוקר)

**ביאור 1 - כללי**

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה 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		
138.348	137.550	3.176	ליום 31 במרץ 2022
133.696	132.899	3.334	ליום 31 במרץ 2021
136.354	135.956	3.110	ליום 31 בדצמבר 2021
%	%	%	<b>שיעורי השינוי:</b>
1.46	1.17	2.12	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022
0.80	0.10	3.70	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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 31 במרץ 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 31 במרץ 2021	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2021	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
499,978	499,978	-	-	450,043	505,851
8,162,767	7,374,086	7,384,005	6,844,407	7,789,523	7,338,813
8,662,745	7,874,064	7,384,005	6,844,407	8,239,567	7,844,664

**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. ממשלת ישראל נקטה צעדים כדי לרסן את המגיפה באמצעות תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו על הציבור במהלך שנת 2020 מגבלות חמורות, ששיאן בהטלת סגרים מלאים או חלקיים, אשר שיתקו חלק ניכר מהפעילות והגבילו מאוד את חופש התנועה של הציבור. הסגר האחרון הוטל בסוף דצמבר 2020 ונמשך כחודשיים, כאשר רק החל מה- 21 בפברואר 2021 התאפשרה חזרה לפעילות באופן הדרגתי בכפיפות לתנאים מחמירים של התו הסגול. החל ממרץ 2021 לאחר היציאה מהסגר השלישי, ניכרה חזרה הדרגתית לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות על הפעילות והמשק הישראלי התאושש בקצב מהיר, זאת על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות. יחד עם זאת, ראוי לציין כי עד סוף מאי 2021 רק ציבור המתחסנים והמחלימים מקורונה היו רשאים להיכנס למתחמי התרבות, ההסעדה, הבילוי והפנאי וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות. מגבלה זו בוטלה גם היא החל מיוני 2021. החל מיולי 2021 החלו להתפשט זנים נוספים של הנגיף אשר הביאו להתפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב בישראל ובעולם ("הגל הרביעי"). בעקבות כך, הוחלט לחסן האוכלוסייה במנה שלישית נוספת (מנת בוסטר) ומגזרים מסוימים אף חוסנו במנה רביעית וחל חיוב מחודש בהצגת "תו ירוק" עדכני בכניסה למתחמי תרבות, הסעדה, בילוי ופנאי. 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.

**אמות השקעות בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2022  
(בלתי מבוקר)

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

**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.

**ד. דיבידנד שהוכרז**

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2022 בסך של 26 אגורות למניה. בנוסף, בחודש מרץ 2022, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 34 אגורות למניה. סך הדיבידנד אשר שולם במרץ 2022 הינו כ-273 מיליון ש"ח.

בחודש מאי, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2022 בסך של 26 אגורות למניה, (כ-118.5 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש יוני 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' 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 31 במרץ 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 מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 470 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח נחתמו חוזים בהיקף של כ- 10,300 מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 10 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, לאחר תאריך המאזן, 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 תום המועד להגשת ההצעות במסגרת המכרז, בוצע הליך פומבי של פתיחת מעטפות במסגרתו עלה כי הצעת החברה הינה ההצעה הגבוהה ביותר. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם התקבלה בידי החברה הודעה מטעם העירייה על זכייתה במכרז.

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.



**אמות**  
אמות השקעות בע"מ

# דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 2022**

**(בלתי מבוקר)**

## אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

### ע מ ד

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

לכבוד  
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

ר' 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 31 במרץ 2022, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-1,928,865 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2022 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-62,446 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותה תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

## היקף הסקירה

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

## מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 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, 16 במאי, 2022.

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

משרד נצרת  
מרכז אבן עאמר 9  
נצרת, 16100  
טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

משרד אילת  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402  
טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

משרד חיפה  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502  
טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מנדר הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ד. 45396  
טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
383,369	799,048	70,857	<b>רכוש שוטף</b>
9,595	19,370	8,431	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
59,872	60,662	68,272	חייבים ויתרות חובה
-	-	109,076	הלוואה לחברה מוחזקת
452,836	879,080	256,635	סך-הכל רכוש שוטף
9,485,596	7,847,365	10,077,371	<b>רכוש בלתי שוטף</b>
2,026,680	978,683	1,626,912	נדל"ן להשקעה
11,512,276	8,826,048	11,704,283	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
2,284,372	2,257,545	2,257,303	הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
2,722,947	2,417,129	2,806,182	השקעה בחברות מוחזקות
20,570	27,884	19,494	יתרות חובה לזמן ארוך
44,374	36,282	44,229	רכוש קבוע, נטו
16,584,539	13,564,889	16,831,492	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
17,037,375	14,443,968	17,088,127	סך-הכל נכסים
552,900	530,574	664,545	<b>התחייבויות שוטפות</b>
8,295	10,916	7,439	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
196,507	54,338	15,403	ספקים ונותני שירותים
172,540	216,912	225,094	התחייבויות מס שוטפות, נטו
101,874	53,832	78,796	זכאים ויתרות זכות
1,032,116	866,572	991,277	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
6,694,298	6,264,113	6,477,715	סך-הכל התחייבויות שוטפות
499,978	-	505,851	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
16,483	16,483	16,483	אגרות חוב
6,344	5,266	6,978	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
236,927	105,828	290,168	הפרשות
950,641	861,940	961,311	השקעות בחברות מוחזקות
8,404,671	7,253,630	8,258,506	אחרות
7,600,588	6,323,766	7,838,344	מיסים נדחים, נטו
17,037,375	14,443,968	17,088,127	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			<b>הון</b>
			סך-הכל התחייבויות והון

16 במאי, 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 31 במרץ	
	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
493,948	115,655	142,895
28,174	6,877	9,474
465,774	108,778	133,421
555,389	-	83,886
(120,538)	-	(2,427)
900,625	108,778	214,880
40,483	7,941	10,481
2,000	500	500
(1,264)	(335)	(137)
859,406	100,672	204,036
208,589	8,943	32,665
(253,264)	(33,535)	(113,649)
814,731	76,080	123,052
324,253	43,354	82,583
1,138,984	119,434	205,635
206,795	17,691	10,670
932,189	101,743	194,965

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 ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
932,189	101,743	194,965
-	-	-
<u>932,189</u>	<u>101,743</u>	<u>194,965</u>

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
932,189 (428,566)	101,743 (17,962)	194,965 (306,648)
503,623	83,781	(111,683)
(2,249,933)	(68,577)	(137,598)
35,741	21,655	12,180
50,547	50,547	-
(41,768)	-	-
(2,234)	(1,079)	(351)
(2,207,647)	2,546	(125,769)
(419,053)	(102,501)	(272,965)
714,813	-	301,029
1,304,931	447,889	-
47,289	6,342	13,635
1,029,000	-	-
(530,000)	-	-
(535,085)	(109,481)	(111,731)
(96,506)	(101,532)	(5,028)
1,515,389	140,717	(75,060)
(188,635)	227,044	(312,512)
572,004	572,004	383,369
383,369	799,048	70,857

**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 ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
(555,389)	-	(83,886)
120,538	-	2,427
(324,253)	(43,354)	(82,583)
5,250	1,250	750
36,505	(5,014)	4,144
5,043	1,253	1,092
191,797	9,997	10,670
8,493	1,134	1,455
(512,016)	(34,734)	(145,931)
8,973	(802)	1,164
4,419	2,335	21,688
7,537	672	867
(1,261)	3,559	3,221
(490)	-	1,400
64,272	11,008	(189,057)
83,450	16,772	(160,717)
(428,566)	(17,962)	(306,648)
52,534	5,248	21,802
4,214	836	-
1,750	-	-
158,203	38,755	71,524
153,216	845	821
-	-	158,594
19,219	-	-
5,250	1,250	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 (עליה) בלקוחות  
ירידה 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2022 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 17'ח'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 31 במרץ 2022.



**אמות**  
אמות השקעות בע"מ

# נספחים

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31/12/2021 (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 31/03/2022 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 הראשון 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

16 במאי, 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:

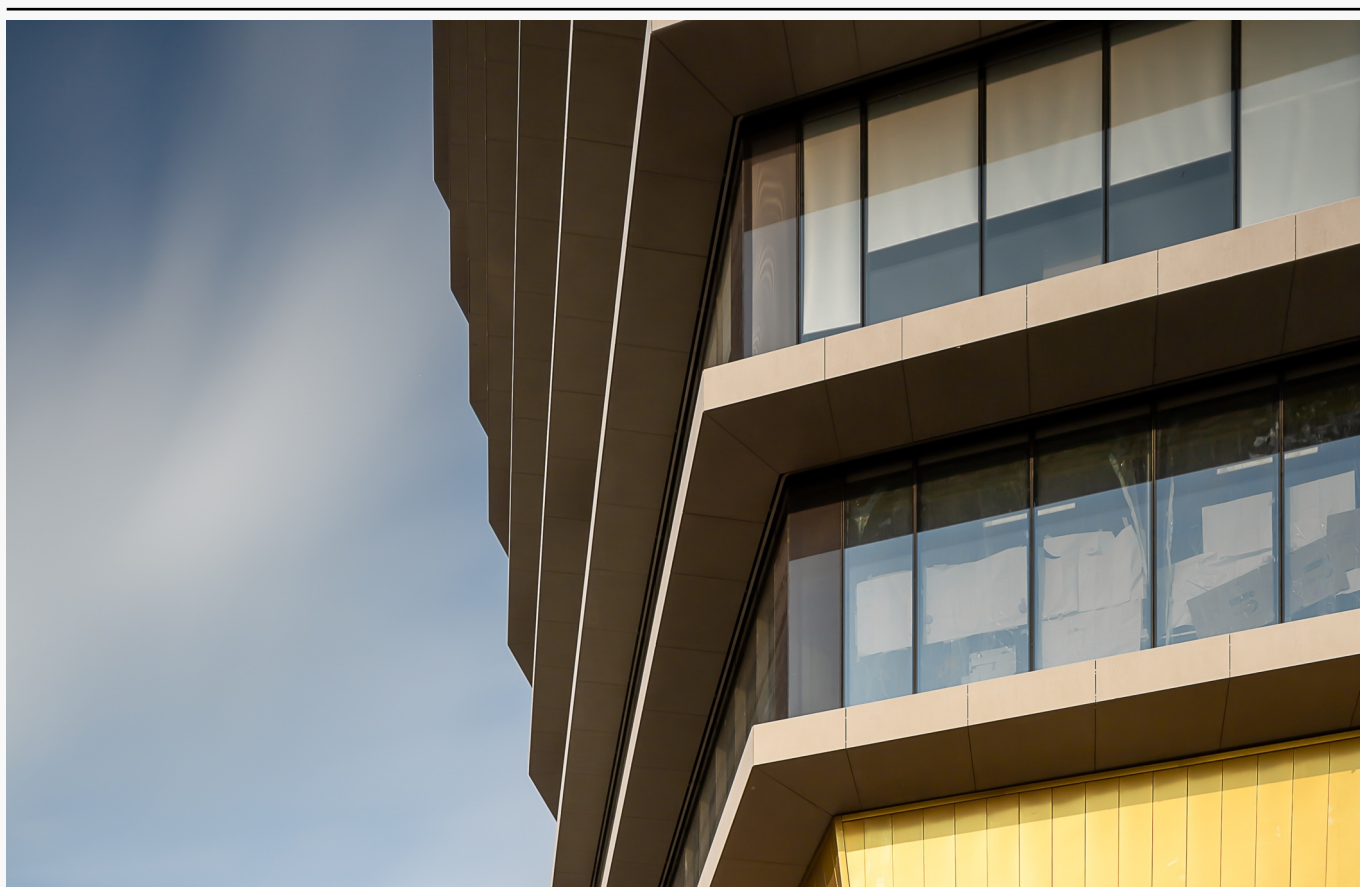
1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות) לרבעון הראשון של שנת 2022 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית 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.

חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

16 במאי, 2022



אמות השקעות. אנשים קודם.



# אמות השקעות בע"מ

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

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

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