



2023

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2023

 **AMOT** חאי 2023
AlonyHetzGroup

אמות השקעות

חברי
דירקטוריון

יו"ר דירקטוריון

נתן חץ

אבירים ורטהים

גד פניני

דורית קדוש

יעל אנדרון

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 5250501



אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.



אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

תוכן עניינים

4	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד	
33		נספחים
52	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.3.2023	
66	דוחות כספיים נפרדים ליום 31.3.2023	
76		נספחים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



נתוני דוחות
מאוחד מורחב
ליום 31.03.2023

סך נדל"ן מניב	16.6 מיליארד ש"ח
סך נדל"ן בהקמה וייזום	2.5 מיליארד ש"ח
סך נדל"ן להשקעה	19.1 מיליארד ש"ח
פרויקטים בהקמה וייזום (חלק החברה 274 אלף מ"ר)	9 פרויקטים
עלות הקמה משוערת פרויקטים בהקמה וייזום (חלק החברה)	3.9 מיליארד ש"ח
NSI (מליון ש"ח)	247
FFO (מליון ש"ח)	199
FFO למניה (אגורות)	42.4
נכסים שאינם משועבדים	98%
ריבית חוב משוקללת צמודת מדד	1.6%
מח"מ חוב	5.4 שנים
מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום פרסום הדוח	1.1 מיליארד ש"ח

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה אמות ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2023 (להלן: "התקופה המדווחת").

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני
התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31
במרץ, 2023

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

תיאור החברה וסביבתה
העסקית

סביבה עסקית (1)

מגמת הצמיחה המרשימה שאפיינה את המשק הישראלי החל מהמחצית הראשונה של שנת 2021, ואשר אופיינה בעודף תקציבי של ממשלת ישראל ובגידול בשיעור התעסוקה במשק, התהפכה החל מהרבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח התרחשותם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים שעיקרם פרוץ המלחמה באוקראינה, התייקרות במחירי התובלה הבינלאומית וחילופי הממשלות בישראל. כתוצאה מגורמים אלו ובמיוחד כתוצאה מהיצע משרות הגבוה משמעותית ממספר מחפשי העבודה ומהתייקרות במחירי האנרגיה, עלו רמות המחירים בעולם באופן משמעותי והובילו לעלייה חדה בשיעורי האינפלציה ולהאטה בקצב הצמיחה, כאמור. עדיין קיימת פעילות כלכלית ערה יחסית, אם כי תוך סימנים מסוימים להתמתנות.

במהלך השנים האחרונות (2014 עד 2021) שיעורי האינפלציה בישראל היו נמוכים ביותר ונעו כמעט בכל השנים בטווח של עד 1%. החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה כאשר בשנת 2022 לבדה עלה מדד המחירים לצרכן בישראל ("המדד") בשיעור של כ-5.3%. על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש אפריל 2023¹ ("תחזית בנק ישראל"), שיעור האינפלציה ב-2023 צפוי לעמוד על 3.9% ובשנת 2024 על 2.3%.² ברבעון הראשון של שנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן עלייה חדה בשיעור של כ-1.1%.

בניסיון לרסן את עליית המחירים ובהמשך להעלאות הריבית של הבנקים המרכזיים באירופה ובארה"ב, החל מאפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית בישראל והיא הועלתה במספר פעימות, משיעור אפסי (שבו שררה במשך כ-7 שנים) עד לרמתה הנוכחית העומדת על 4.5%.

במהלך שנת 2022, צמח התוצר המקומי הגולמי בישראל בכ-6.5%. על פי תחזית בנק ישראל, התוצר המקומי הגולמי צפוי לצמוח בשנת 2023 בכ-2.5% ובשנת 2024 בכ-3.5%. בין הסיבות להאטת קצב הצמיחה מונה בנק ישראל את ההאטה הצפויה בצמיחת הסחר העולמי ואת המשך העלאות הריבית בארץ ובעולם. העלאת הריבית צפויה למתן את הביקוש לצריכה והשקעות. כמו כן, ישנן אינדיקציות שזמינות ההון למגזר העסקי ולהיי-טק, בפרט, נמוכה ביחס להערכות קודמות.

יחד עם זאת, שוק העבודה המשיך להיות הדוק בסביבת תעסוקה מלאה במחצית השנייה של שנת 2022, עם היחלשות מסוימת בסוף 2022 ותחילת 2023, שכללה עלייה מתונה בשיעור האבטלה וירידה קלה בשיעור התעסוקה.

לחברה הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד. לפיכך, העלייה במדד הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. הנדל"ן המניב של החברה, שהיקפו הנוכחי כ-17 מיליארד ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד המהווים הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים.

השווי ההוגן של נכסי החברה נקבע, בין היתר, על ידי קביעת שיעורי היוון המשמשים להיוון תזרימי המזומנים העתידיים בנכסיה. לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ההיוון, המושפעים, בין היתר, מהריבית חסרת הסיכון במשק. בהקשר זה יצוין כי המרווח בין שיעור ההיוון המשוקלל אל מול עלות החוב המשוקללת ואל מול עלות הגיוס השולית הנוכחית של החברה, נותר גבוה.

1. מקורות מידע בסעיף זה:

התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2023, זמינה באתר בנק ישראל בקישור: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/61249>

2. זאת בהנחה שהמחלוקת סביב שינויי החקיקה לגבי מערכת המשפט מיושבת באופן שאינו משפיע על הפעילות הכלכלית במשק.

3. במסגרת פרק זה, נכללו נתונים שונים המבוססים על מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. יצוין כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי האתרים כאמור, לצורך הכללת מידע כאמור בדוח ומידע כאמור הינו מידע אשר מפורסם ולמיטב ידיעת החברה הינו מידע פומבי. כמו כן, לא נערכה בדיקה על ידי החברה באשר לנכונותם ומידת דיוקם.

סביבה עסקית (1) (המשך)

מדד תשומות הבניה עלה במהלך 12 החודשים האחרונים (מרץ 2023 לעומת למרץ 2022) בכ-3.6% ובמהלך הרבעון הראשון של 2023 בשיעור של 1%, בעיקר בשל עליית מחירי החומרים והמוצרים, התייקרות התובלה ועליית מחירי האנרגיה. העלייה במדד תשומות הבניה גורמת להתייקרות עלויות הבניה בפרויקטים היזמיים של החברה, כיוון שההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע וספקים, צמודים למדד זה.

במהלך הרבעון הראשון של 2023 פעלה ממשלת ישראל לקידום שינויי חקיקה שמטרתם החלת שינויים במערכת המשפט בישראל. השינויים המוצעים מעוררים מחלוקות וביקורות נרחבות, אשר על פי פרסומים בתקשורת, עוצמתן, כמו גם התנהלות הצדדים השונים בקשר אליהן, עלולים לדעת גופים כלכליים, כלכלנים בכירים במשק, ראשי אקדמיה ומומחים בתחומי המשפט, החברה והכלכלה בארץ, להשפיע על איתנות המשק והכלכלה בישראל, לפגיעה בדרוג האשראי של מדינת ישראל, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי ולהוצאת כספים והשקעות מישראל, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט.

להערכת בנק ישראל בתחזית שפרסם, בתרחיש שבו מתרחשים שינויי חקיקה משמעותיים המשפיעים על הכלכלה ומתבטאים בעלייה בפרמיית הסיכון, פגיעה בייצוא, ירידה בהשקעות המקומיות ופגיעה בביקושים ובשווקים, הפגיעה בתוצר מוערכת על ידי בנק ישראל בירידה בין 0.8 עד 2.8 אחוזי תוצר בכל שנה כפונקציה של עוצמת הפגיעה ומשך השפעתה.

בחודש אפריל 2023, בהמשך ישיר לתהליך שינויי החקיקה שמקדמת הממשלה במערכת המשפט ("שינויי החקיקה"), הורידה סוכנות הדירוג הבינלאומית מודי'ס (Moody's) את תחזית הדירוג של ישראל מ"חיובית" ל"יציבה". בנוסף, בחודש מאי 2023, הורידה קרן המטבע את תחזית שיעור הצמיחה של המשק הישראלי לשנת 2023 מ-2.9% ל-2.5% תוך ציון כי המשבר סביב שינויי החקיקה מהווה גורם לחוסר יציבות, והיעדר פתרון עלול לגרום לעלייה בסיכון של כלכלת ישראל. סוכנות הדירוג הבינלאומית S&P אמנם הותירה הדירוג של ישראל ללא שינוי, אך צופה כי אי הוודאות הפוליטית הנוכחית, בצירוף האטה הכלכלית שממנה סובלות שותפות הסחר המרכזיות של ישראל, אירופה וארה"ב, ובשילוב העלאת הריבית, תאט את הצמיחה בתוצר המקומי הגולמי של ישראל מ-2.5% (לפי תחזית בנק ישראל) ל-1.5% בלבד השנה, לעומת 6.5% ב-2022.

נכון למועד פרסום דוח זה השהתה הממשלה את קידום תהליך שינויי החקיקה לצורך קיום ניסיון הידברות בנושא, אך אין לדעת האם וכיצד יחודש התהליך בשבועות הקרובים.

לסביבה העסקית כפי שתוארה לעיל, השפעות גם על ענף הנדל"ן המניב בישראל בו פועלת החברה ומתחילתה של שנת 2023 מורגשת התמתנות בביקושים והתארכות שלב המשא ומתן לסגירת הסכמים. פעילות המשרדים במע"ר תל אביב ממשיכה להציג תוצאות טובות, אולם ביתר האזורים מורגשת האטה. בתחומי הלוגיסטיקה והמסחר המחירים יציבים והתפוסה מלאה.

מאחר ולדעת הנהלת החברה, חברות נדל"ן מניב ישראליות מהוות בבואה של הכלכלה הישראלית, ככל שההערכות המתוארת לעיל או חלקן תתממשנה, עלולים להיפגע גם ביצועיה הכלכליים של החברה.

הערכות החברה בדבר ההשפעות האפשריות של הגורמים האמורים לעיל על פעילותה של החברה, כאמור בסעיף זה לעיל מבוססות על נתונים שנאספו ונותחו על ידי החברה ועל מידע ומחקרי שוק שפורסמו, ביחס לאירועים עתידיים, שהתממשותם או התרחשותם בפועל עלולה להיות שונה באופן מהותי מהערכות החברה כאמור לעיל והן מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, נחתמו 168 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 94 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 91 מיליון ש"ח (עליה של 5% בממוצע משוקלל).

מידע בדבר הסכמי שכירות שנחתמו במהלך התקופה המדווחת

שימוש	שטחים שהושכרו - לתקופה 1-3.2023					שינוי בשכ"ד למ"ר
	מספר חוזים	שטח עילי	שכ"ד למ"ר קודם	שכ"ד למ"ר חדש		
	מ"ר	ש"ח	ש"ח	ש"ח	%	
משרדים	62	31,793	85	91	7%	
לוגיסטיקה ותעשייה	17	40,067	47	49	4%	
מסחר	89	22,123	117	122	4%	
סופרמרקטים	-	-	-	-	-	
סה"כ	168	93,983			5%	

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.

פעילות החברה

נכון ליום 31 במרץ 2023, נכסי החברה בבעלות ובחכירה כוללים: 114 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר (חלק החברה), 1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחינה (18,300 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (91%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,750 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 6 פרויקטים בהקמה בהיקף של 218 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ו-3 פרויקטים בתכנון וייזום בהיקף של 56 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום-31.03.2023 הינו כ-94.2% וליום-31.12.2022 עמד על כ-94.4%. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים:

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

אסטרטגיה
עסקית

הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן הוא עסק לטווח ארוך ובהתאם לכך מקבלת החלטות. האסטרטגיה העסקית של החברה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות ייזום, פיתוח, הקמה ורכישת נכסים לצד שמירה על חוסן פיננסי באמצעות הון עצמי משמעותי ומח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי (אשר בדרכן כלל אינן מנוצלות) ונכסים בלתי משועבדים. כל אלו מאפשרים לחברה גמישות פיננסית מירבית לרבות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה בפורטפוליו נכסי החברה, רכשה החברה בשבע השנים האחרונות 8 נכסים לוגיסטיים וקרקעות אשר ישמשו להקמת מבנים לוגיסטיים וכן השקיעה בהקמת מרכז לוגיסטי במודיעין, בסך כולל של 2.9 מיליארד ש"ח. שווי נכסי הלוגיסטיקה והתעשייה המניבים ליום 31 במרץ 2023 הינו 4.7 מיליארד ש"ח לעומת 1.2 מיליארד ש"ח בשנת 2016. בנוסף לחברה נכס נוסף בהקמה וייזום לשימוש לוגיסטיקה, בהיקף של כ-30 אלף מ"ר (חלק החברה), בעלות הקמה כוללת של כ-0.2 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

החברה ממשיכה בייזום והשבחה בתחום המשרדים כך שנכון ליום 31 במרץ 2023, שווי המשרדים המניבים הינו 8.2 מיליארד ש"ח לעומת 4.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016. בנוסף לחברה 8 נכסים נוספים בהקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של כ-244 אלף מ"ר (חלק החברה), בעלות הקמה כוללת של כ-3.7 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

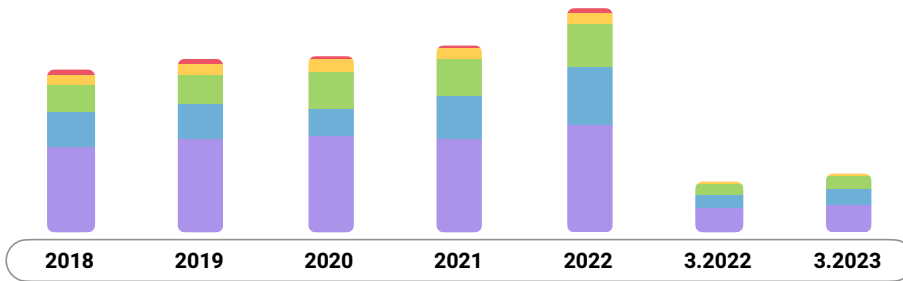
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה, מסחר וסופרמרקטים.
- הקמה ופיתוח נכסים בייזום אשר מהווים את מנוע הצמיחה בחברה (עד כ-15% מסך שווי הנדל"ן) ורכישת נכסים. בדגש על מיקומי פריים בתל אביב רבתי.
- נוכחות במרכזי עסקים ראשיים ובצירי תחבורה מרכזיים.
- תמהיל שוכרים חזק ומגוון.
- יכולת ניהולית להשבחת פורטפוליו הנכסים הקיימים.
- הקפדה על בניה ירוקה בסטנדרט גבוה, התורמת לאיכות החיים בסביבת העבודה של הדיירים וכן מחזקת את האחריות הסביבתית כחברה.

כחלק מהצורך במתן פתרון איכותי וכולל ללקוחות החברה, החלה החברה בשנת 2021 לנהל את נכסיה אשר בבעלות מלאה, בניהול עצמי.

פריסת NOI לפי שימושים

במיליוני ש"ח



במיליוני ש"ח

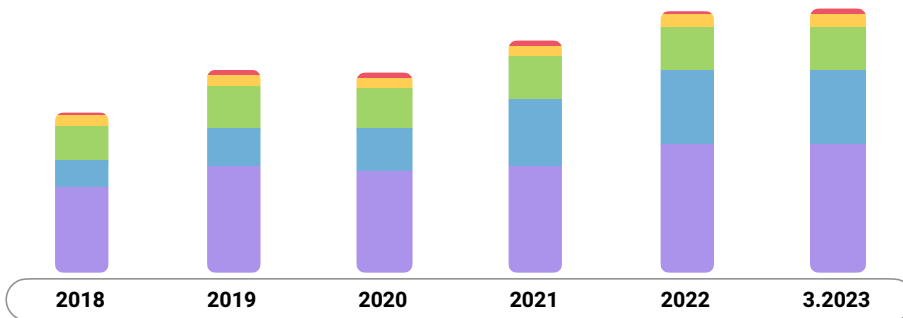
משרדים	355	391	407	390	449	102	121
לוגיסטיקה ותעשייה	114	127	157	185	248	59	66
מסחר	152	148	113	149	175	45	46
סופרמרקטים	43	44	46	45	47	11	12
אחר	15	16	13	13	16	3	4
סה"כ	679	726	736	782	935	220	249

- משרדים
- לוגיסטיקה ותעשייה
- מסחר
- סופרמרקטים
- אחר

- נתוני ה- NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס, סך ה- NOI כולל הוצאות שאינן מיוחסות לתקופה 1-3.23 הינו 247 מ"ח.
- החל מרבעון ראשון של שנת 2022 סווג הנכס אמות קמפוס חולון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ובמהלך רבעון שני של שנת 2022 סווג בנין משרדים בגבעתיים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.
- בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר במרכזים המסחריים.

פריסת שווי נכסים לפי שימושים

במיליוני ש"ח



במיליוני ש"ח

משרדים	5,403	6,753	6,508	6,754	8,143	8,162
לוגיסטיקה ותעשייה	1,691	2,347	2,577	4,256	4,665	4,669
מסחר	2,228	2,719	2,612	2,693	2,778	2,780
סופרמרקטים	639	723	718	737	780	780
אחר	208	238	236	238	257	258
סה"כ	10,169	12,780	12,651	14,678	16,623	16,649
סך הכל נדל"ן מניב	871	621	1,223	2,447	2,342	2,456
סך הכל הקמה וייזום						
סה"כ	11,040	13,401	13,874	17,125	18,965	19,105

- משרדים
- לוגיסטיקה ותעשייה
- מסחר
- סופרמרקטים
- אחר

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

מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים
במש"ח

2022	1-3/22	1-3/23	% שינוי 2023/22	
931	219	247	13%	NOI
1,171	195	110		רווח נקי
372	88	109		FFO לפי הרשות לניירות ערך
743	172	199	16%	FFO לפי גישת ההנהלה
160.4	38.0	42.4	12%	FFO למניה (אגורות)
463,438	453,322	469,858	4%	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.ג.)
5.28%	1.17%	1.08%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

NOI - העלייה מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת מנכסים שהסתיימה הקמתם, מגידול בהכנסות בנכסים קיימים כתוצאה מעליה בשיעורי תפוסה, עליית מחירים ועליית המדד.

רווח נקי - השינוי נובע מעלייה ב-NOI אל מול תקופה מקבילה אשתקד ובניכוי התאמת שווי הוגן שהיתה בתקופה המקבילה אשתקד.

FFO גישת ההנהלה ו-FFO למניה - העלייה מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת בעיקרה מעליה ב-NOI ומירידה בהוצאות המימון הריאלי. FFO למניה בתקופה המדווחת עלה ב-12% וזאת אגב גידול של 4% במספר המניות המשוקלל של החברה.

מידע עיקרי אודות נכסי החברה
בחלוקה על פי שימושים¹

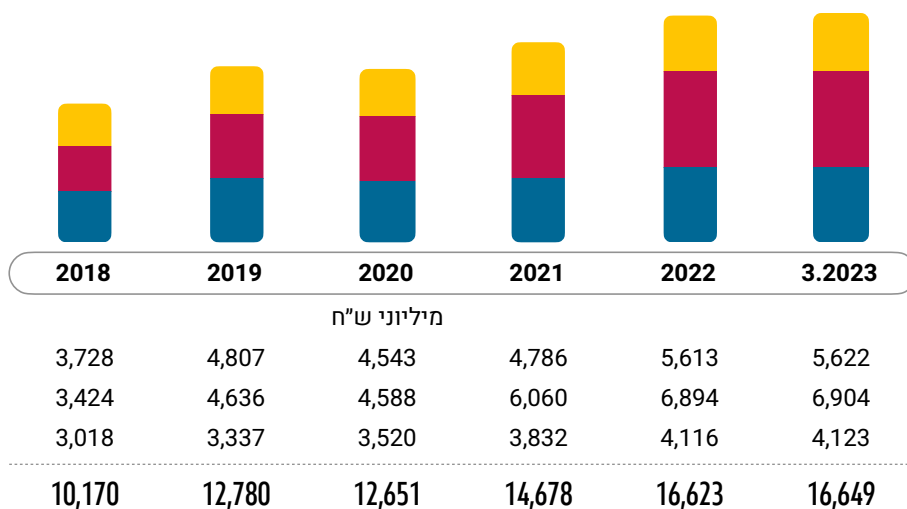
שימושים	שטח עילי ליום	NOI לתקופה	שווי הוגן נדל"ן	שעור תפוסה ליום	שווי הוגן נדל"ן
	31.03.23	1-3.23	מניב ליום 31.03.23	31.03.23	בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.03.23
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	447,142	120,741	8,161,795	86.5%	1,604,723
לוגיסטיקה ותעשייה	503,034	65,740	4,669,124	99.5%	443,401
מרכזים מסחריים	130,012	45,626	2,780,285	97.3%	9,470
סופרמרקטים	37,694	12,157	780,292	100%	-
אחרות	23,553	4,479	257,662	100%	398,464
הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר		(2,009)			
סך הכל שטח עילי	1,141,435	246,733	16,649,158	94.2%	2,456,058
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	606,360				
סך הכל שטחים	1,844,665				

1. שיעור התפוסה כולל את קמפוס אמות חולון אשר סווג לנדל"ן מניב ברבעון הראשון של שנת 2022.

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

2. השטח לא כולל 18,300 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח של כ-606 אלף מ"ר.

מידע אודות כלל נכסי
החברה המניבים,
בחלוקה על פי אזורים
גאוגרפיים
במיליוני ש"ח



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

תל-אביב רבתי

האזור מהווה את ליבת הסביבה העסקית בישראל וככזה נהנה הן מחתך אוכלוסיה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה, נגישות מירבית, תחבורה מפותחת, מרכזי תרבות ובידור ולב ליבה של העשייה העסקית בישראל וכל זאת באזור עתיר אוכלוסיה בעל צפיפות האוכלוסין הגבוה ביותר במדינה. החברה רואה בתל אביב רבתי (תל אביב, רמת גן, גבעתיים) כערים בעלות מאפיינים של מעגל ביקוש ראשון. לחברה נכסים רבים במעגל זה ביניהם ניתן למנות את: מגדל ToHa בתל אביב, מגדל אטריום במתחם הסיטי רמת גן, מגדל אמות השקעות, בית אירופה, מתחם בית אמות משפט, בית אמות ביטוח, מגדל המאה, בית הורד גבעתיים, הברזל 30 ובית זיואל ברמת החייל וכן נכסים שונים נוספים.

ערים בהם לחברה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

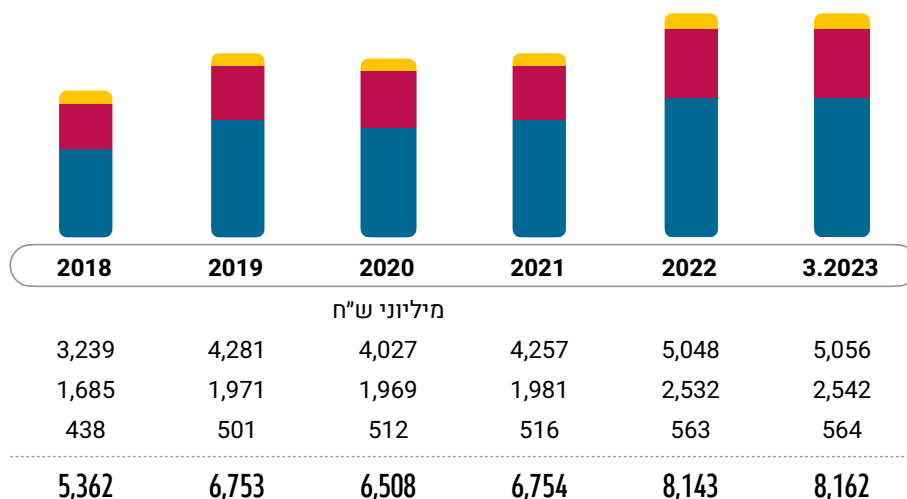
החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייצום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 114 נכסים, בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר, כ-1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. 49% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 28% לוגיסטיקה ותעשייה, 17% מסחר 5% סופרמרקטים ו-1% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (91%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של מעל-19 מיליארד ש. הנכסים מושכרים ל-1,750 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על 94.2%. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

תל אביב רבתי	ערי גוש דן	אזורים אחרים
תל אביב	נתניה	חדרה
רמת גן	הרצליה	קיסריה
גבעתיים	כפר סבא	אור עקיבא
	רעננה	רחובות
	ראש העין	ירושלים
	פתח תקווה	מודיעין
	קריית אונו	שוהם
	חולון	אשדוד
	ראש"צ	ראש פינה
	בת ים	צפת
	לוד	קיבוץ אלונים
	בית דגן	מעלות
	צריפין	נהריה
		כרמיאל
		עכו
		קריות
		חיפה
		אשקלון
		דימונה
		באר שבע
		חפץ חיים

השבחת נכסים -
תא/5000

לחברה נכסי נדל"ן במיקומי פרימיום בעיר תל-אביב, על ארבעה מהם: מגדל המאה, מתחם אמות משפט, בית אירופה ובית אמות ביטוח, פועלת החברה לקידום מספר תוכניות בינוי עיר מקומיות תואמות תוכנית תא/5000 (ראה להלן). מדובר בתוכנית מתאר מקומית כוללתית תקפה החלה על כל שטחה המוניציפלי של העיר תל אביב-יפו. מטרתה הינה התוויית מדיניות תכנון עיר לטווח ארוך. תוכנית כוללתית קובעת את אופן פיתוח העיר, חלוקה לאזורים בעלי ייעודי קרקע שונים, נפחי בנייה מקסימאליים, מגבלות בנייה לגובה, אזורים לשימור ואזורים לפיתוח מתוגבר. התוכנית ממליצה על היקפי פיתוח עתידיים התואמים לצפי גידול האוכלוסייה ולגידול בשוק התעסוקה לשנת 2025. מכוחה של תוכנית כוללתית לא ניתן להגיש בקשה להיתר. תכנית כוללתית קובעת הוראות מנחות להכנת תכנית מתאר מקומית (תב"ע נקודתית בסמכות מקומית) שמכוחה ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה. תוכנית כוללתית לא מקנה זכויות ואינה יוצרת חבות בהיטלי השבחה.

נכסי הנדל"ן בחברה בפילוח משרדים מהווים 49% משווי נכסי החברה, נתח שוויו נכסי המשרדים צמח מ- 4.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016 ל- 8.2 מיליארד ש"ח נכון ל-31 במרץ 2023. נתח שוויו המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ- 2.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016 ל- 5.1 מיליארד ש"ח נכון ל-31 במרץ 2023. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסים הנהנים מביקושים גוברים, נגישות תחבורתית וקירבה לגופי עוגן כגון בתי משפט/מרכזים רפואיים. על כן בחרה החברה להציג פילוח נוסף של נכסים בשימוש משרדים בתל אביב רבתי.

שווי נכסים בשימוש
משרדים על פי אזורים
גאוגרפיים
במיליוני ש"ח

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

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

שכ"ד ממוצע חודשי 1-3.23	שיעור מסך הנדל"ן	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.23	NOI ל 1-3.23	שטח עילי ליום 31.03.23	אזור גיאוגרפי
בש"ח למ"ר	באחוזים	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
118	62%	5,056,206	77,358	200,595	תל אביב רבתי
71	31%	2,541,455	35,185	198,275	ערי גוש דן
63	7%	564,134	8,198	48,272	אזורים אחרים
	100%	8,161,795	120,741	447,142	סך הכל

שכ"ד ממוצע חודשי 1-3.22	שיעור מסך הנדל"ן	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.22	NOI ל 1-3.22	שטח עילי ליום 31.03.22	אזור גיאוגרפי
בש"ח למ"ר	באחוזים	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
61	7%	536,893	8,247	49,296	אזורים אחרים
	100%	7,325,886	102,257	430,666	סך הכל



הדמיה מתחם ToHa, תל אביב

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בהקמה ותכנון לתאריך 31.03.23

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר עילי לשיווק	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא	תשואה צפויה
פרויקטים יזמיים בהקמה (1)										
חלק החברה - במיליוני ש"ח										
אמות מודיעין (3)	מודיעין	משרדים	2023	9,000	75%	6,750	66	70-80	5	6.7%
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	338	700-740	57-61	8.2%
מתחם k ירושלים (4)	ירושלים	משרדים	2027	93,000	50%	46,500	126	680-720	49-53	7.3%
מרלוג"ג בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	50,500	60%	30,300	92	205-210	15-17	7.7%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	4	30-35	3	9.4%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	683	1,500-1,600	130-150	9.0%
סך הכל				420,900		217,750	1,309	3,185-3,385	259-289	8.3%
פרויקטים יזמיים בתכנון (2)										
מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים	טרם נקבע	19,000	100%	19,000	36	260-280		
פלטינום שלב ב' (5)	פתח תקווה	משרדים	טרם נקבע	20,000	100%	20,000	35	210-230		
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים	טרם נקבע	35,000	50%	17,500	71	160-180		
סך הכל				74,000		56,500	142	630-690		
סך הכל הקמה ותכנון (6) (7)				494,900		274,250	1,451	3,815-4,075		
פרויקטים בפיתוח (8)										
מגרש 300, דרך השלום	תל אביב	מגורים/ מסחר	טרם נקבע		100%		267			טרם נקבע
מרלוג"ג צריפין	צריפין		טרם נקבע		100%		250			טרם נקבע
אחרים							488			
סך הכל פרויקטים בפיתוח ואחרים							1,005			
סך הכל							2,456			

- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרפתי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.
- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרפתי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.
- במהלך שנת 2020, סיווגה החברה את חלק המרלוג"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך מיליון ש"ח (חלק החברה).
- בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים.
- בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.
- החל מהרבעון הראשון של שנת 2022 נסתיימה בנייתו של קמפוס אמות - חולון והנכס סווג לנדל"ן מניב.
- החל מהרבעון השני של שנת 2022 נסתיים שדרוג בנין אמות גבעתיים והנכס החל להניב הכנסה, כתוצאה מכך סווג הנכס לנדל"ן מניב.
- פרויקטים בפיתוח אשר שוויים בספרי החברה היו מעל 200 מיליון ש"ח, לכל נכס.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר סיום משוער של פרויקטים בהקמה, הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מבוסס על נתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה ועל הערכות החברה. המידע עלול להשתנות אף באופן מהותי כתוצאה מגורמים הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינוי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תתקבלנה וכן גורמי הסיכון המשפיעים על פעילות החברה כמפורט בפרק א' של הדוח התקופתי וכיו"ב נתונים שאינם בשליטת החברה ולפיכך, אין ודאות כי פרויקטים אלה יצאו לפועל.

פרויקטים בהקמה

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 לקראת סיום עבודות הגמר במרלוג בדגש על עבודות קבלן האוטומציה וכן בעיצומן של עבודות הגמר - במבנה המשרדים.

מתחם הלח"י

המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 100 אלף מ"ר עילי הכולל 45 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 1,450 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע שלד עילי ועבודות גמר ומערכות בחניון וקומות המסחר.

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-93 אלף מ"ר עיליים לפי תב"ע שהופקדה, וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנייים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם (חלק החברה 50%). ההשקעה בהקמת הפרויקט, כולל מרכיב הקרקע, מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,400 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). בשלב זה, נמצא הפרויקט בסוף ביצוע עבודות חפירה וחציבה ולקראת עבודות ביסוס.

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, היתר התקבל ברבעון ראשון 2023. 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- 345 מיליון ש"ח כאשר חלקה של החברה 207 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, נמצא הפרויקט בעיצומן של עבודות שלד.

אמות דנישאר - פארק
אפק

פרויקט משותף לחברה ולחברת דנישאר אינטרנשיונל בע"מ (חלקו של כל צד 50%) להקמת מבנה משרדים רביעי מעל קומה מסחרית קיימת במתחם אמות פארק אפק שבראש העין. המתחם כולו בבעלות משותפת של הצדדים.

המבנה יכלול 6 קומות מעל קומת הקרקע בשטח כולל של 8,400 מ"ר. זכויות הבניה להקמת המבנה התקבלו במסגרת תב"ע שקידמו הצדדים ואשר קיבלה תוקף בשנת 2020. היקף ההשקעה להקמת הפרוייקט מוערך בסך של 65 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%). היתר בניה התקבל במהלך חודש ינואר 2023.

פרויקט ToHa2 בתל אביב -
מגעים לעסקת שכירות

ב-9 בנובמבר 2022, במסגרת העסקה המשותפת של החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ, בעלות הזכויות במשותף בפרוייקט ToHa2 ("הפרוייקט"), התקשרו השותפים במכתב כוונות מפורט (Letter of intent) עם צד שלישי בלתי קשור (להלן: "מכתב הכוונות"), לפיו, במהלך החודשים הקרובים יפעלו הצדדים במשותף ובתום לב להתקשר בהסכם שכירות ארוך טווח ומחייב על פי העקרונות שנקבעו במכתב הכוונות, אשר יהיה כפוף לאישור הדירקטוריונים/האורגנים המוסמכים של הצדדים כולם.

הסכם השכירות המחייב, ככל שייחתם, יהיה לשכירות שטח של כ-55 אלף מ"ר ובתוספת כמה מאות מקומות חניה (עם אופציה להגדלת שטח המושכר בכ-20 אלפי מ"ר נוספים), לתקופה של 10 שנים אשר תחל בינואר 2027, לאחר השלמת בניית הפרוייקט, בתמורה לדמי שכירות, ברמת מעטפת, בסך של כ-105 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה - 50%).

מובהר, כי הערכות החברה בדבר חתימת הסכם שכירות מחייב כאמור ולוחות הזמנים להקמת הפרוייקט הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע המתואר בדיווח זה לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה ביחס לעיקר תנאי הסכם השכירות, ככל שייחתם, ולסטטוס הפרוייקט. אולם, אין כל וודאות כי הסכם העקרונות יבשיל לכדי הסכם שכירות מחייב וביחס לעיתוי מועד השלמת הקמת הפרוייקט. הערכות ותחזיות החברה האמורות לעיל תלויות וכפופות להתקיימותן של פעולות ונסיבות שאינן בשליטתה וכן של תחזיות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה וודאית ואינם בשליטתה של החברה ולפיכך, עשויות שלא להתקיים, כולן או חלקן, או להתקיים באופן שונה מכפי שהוערך על ידה (לרבות באופן מהותי), ויכול שתושפענה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש לרבות בשל שינויים בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון הנכללים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

אמות קמפוס חולון -
נכס באיכלוס

בתחילת שנת 2022 הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל כ-60 אלף מ"ר ברוטו עילי לשינוע (חלק החברה 47 אלף מ"ר) וחניון תת קרקעי בן 5 קומות (חלק החברה 77.8%). המגדל נמצא בשלב האכלוס. לאור האמור סיווגה החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 את מבנה המשרדים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, בסך של 470 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח נחתמו חוזים בהיקף של כ-14,800 מ"ר, אשר צפויים להניב כ-15.1 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה 77.8%).

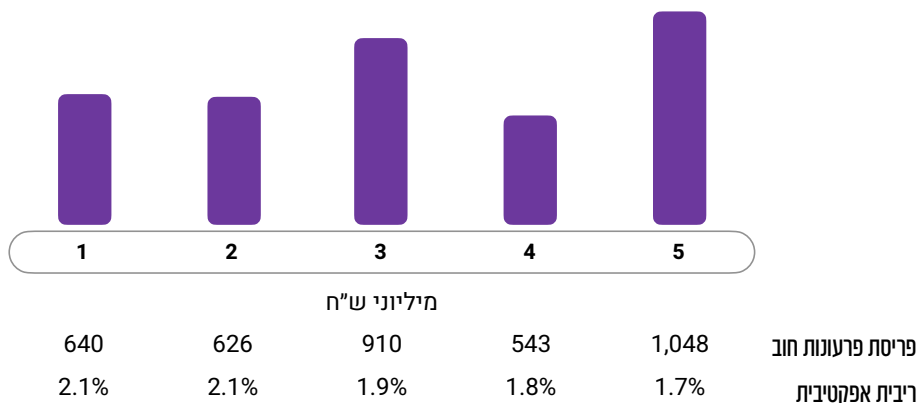
ניהול מבנה החוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 במרץ, 2023 מסתכם ב-8.9 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.4 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.6% צמודת מדד.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 680 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,055 מיליון ש"ח.

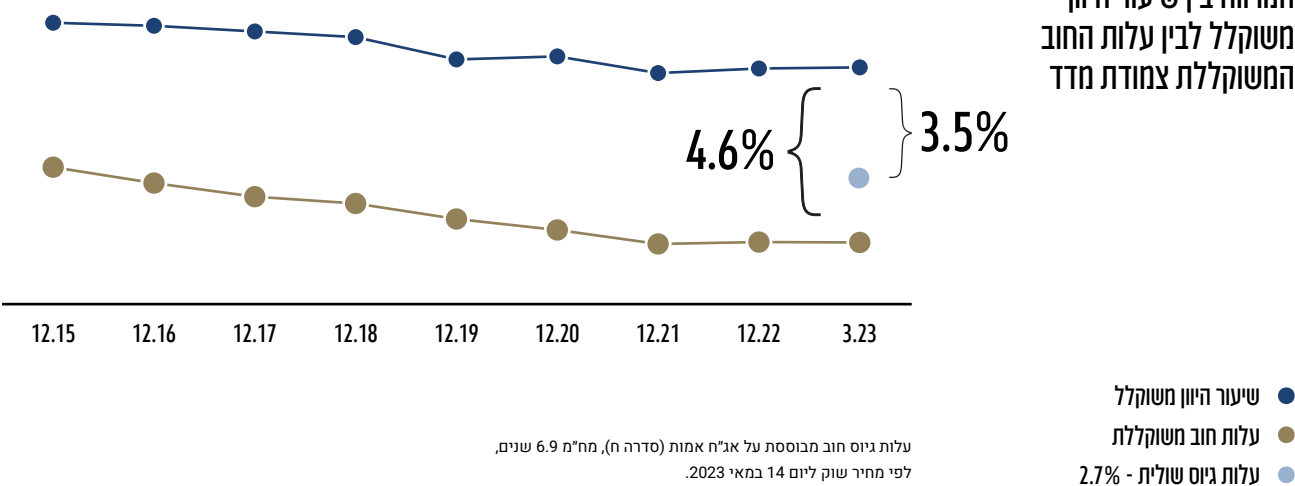
מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים ומאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

פריסת פרעונות חוב על פני השנים במח"מ



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

המרווח בין שיעור היוון משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת צמודת מדד



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 6.9 שנים, לפי מחיר שוק ליום 14 במאי 2023.

NOI Net Operating Income

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

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל ליעוד ולאזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת 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:

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

רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	רבעון 4 2022	רבעון 1 2023	התפתחות NOI (באלפי ש"ח)
218,593	222,939	230,979	234,224	236,338	נכסים זהים בתקופה
840	5,255	8,972	9,194	10,395	נכסים חדשים/שמויני מנדל"ן בהקמה
219,433	228,194	239,951	243,418	246,733	NOI - סך הכל

ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכם לכ-247 מיליון ש"ח לעומת כ-219 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 13%. הגידול נובע מתוספת הכנסות מנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאכלוסים ומעליית מדד המחירים לצרכן) ותוספת הכנסות מנכסים חדשים.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-236 מיליון ש"ח לעומת כ-219 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 8%.

שיעור התשואה
המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 במרץ, 2023

מיליוני ש"ח

16,649	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ, 2023
(14)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
16,635	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2023
(681)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים ¹
40	השקעות צפויות ואחרות
15,994	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2023
247	NOI רבעון ראשון 2023
988	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2023
9	NOI שנתי צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
997	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן ²
6.23%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(1) כולל שווי שטחים פנויים בגין קמפוס אמות חולון אשר סווג לנדל"ן מניב ברבעון הראשון של שנת 2022.
(2) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 26 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 997 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **688 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-530 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:

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

FFO ריאלי הינו מדד המחושב לפי גישת הנהלת החברה.

2022	1-3.22	1-3.23	שינוי	
1,171,146	194,964	110,525		רווח נקי לתקופה
(1,019,088)	(134,588)	-		התאמת שווי הוגן
18,248	2,427	-		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
192,257	22,817	(3,706)		מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
5,746	1,092	1,539		הפחתת כתבי אופציה
3,441	897	803		פחת ושונות
371,750	87,609	109,161		FFO נומינלי לפי הוראות הרשות לני"ע
371,461	84,558	90,031		נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
743,211	172,167	199,192	16%	FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
463,438	453,322	469,858	4%	מספר מניות משוקלל
160.4	38.0	42.4	12%	FFO למניה (אגורות)
5.28%	1.17%	1.08%		שינוי בשיעור המדד בתקופה ¹

חישובי FFO
(באלפי ש"ח)

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

השינוי ב- FFO ריאלי לפי גישת הנהלה בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOI ומירידה בהוצאות המימון הריאליות.

FFO למניה בתקופה המדווחת, הסתכם לכ-42.4 אגורות, לעומת 38.0 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה גידול של 12% וזאת אגב גידול של 4% במספר המניות המשוקלל של החברה.

EPRA European Public Real Estate Association

מדד ה- EPRA הינו מדד המאגד את חברות הנדל"ן המניבי 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.

31/12/2022	31/03/2023	
8,775,592	8,631,946	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,723,540	1,719,834	בתוספת עתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
10,499,132	10,351,780	EPRA NRV
2,235	2,202	EPRA NRV למניה (אגורות)
469,840	470,017	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NRV (באלפי ש"ח)

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

31/12/2022	31/03/2023	
8,775,592	8,631,946	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
861,770	859,917	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
9,637,362	9,491,863	EPRA NTA
2,051	2,019	EPRA NTA למניה (אגורות)
469,840	470,017	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NTA (באלפי ש"ח)

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

31/12/2022	31/03/2023	
8,775,592	8,631,946	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
414,927	519,804	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
9,190,519	9,151,750	EPRA NDV
1,956	1,947	EPRA NDV למניה (אגורות)
469,840	470,017	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NDV (באלפי ש"ח)

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

תחזית לשנת
2023

במסגרת תוכנית העבודה של החברה לשנת 2023, 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 2022. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2023, אשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 3%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2023.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בארץ.

בפועל 2022	תחזית 2023	בפועל 1-3.23	
931	970-1,000	247	NOI (במיליוני ש"ח)
743	770-800	199	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה (במיליוני ש"ח)
160.4	163-169	42.4	FFO למניה (באגורות)

המידע בדבר התחזית לשנת 2023 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתמשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לתקופה		
	1-3.2022	1-3.2023	
הגידול נובע מגידול הכנסות בנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאכלוסים, עליית מחירים ומעליית מדד המחירים לצרכן) ומנכסים שהקמתם הסתיימה.	212	238	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים NOI-
	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.	14	15	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול נובע משינוי בהפרשי הצמדה, עליה של 1.08% בתקופה המדווחת לעומת עליה בשיעור 1.17% בתקופה המקבילה אשתקד.	111	114	הוצאות מימון, נטו
	26	2	הוצאות מיסים על ההכנסה
	195	111	רווח נקי

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	31.12.2022		31.03.2023		
	16,057		16,082		סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,055 מיליון ש"ח.	254		(193)		הון חוזר
	7,824		8,113		חוב פיננסי, נטו
השינוי נובע מהרווח הכולל לתקופה, בקיזוז חלוקת דיבידנד.	8,776		8,632		הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות
אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-189 מיליון ש"ח לעומת סך של 6 מיליון ש"ח¹ בתקופה המקבילה אשתקד .

מסגרות אשראי מאושרות

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

1. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-27 ביוני 2023.
2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-13 בנובמבר 2023.
3. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2023.
4. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 100 מיליון ש"ח עד ל-16 בפברואר 2024.
5. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 במאי 2024.
6. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ 2025.

לתאריך הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 1,055 מיליון ש"ח.

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

הון חוזר

נכון ליום 31 במרץ 2023, לחברה גרעון בהון החוזר בהיקף של כ-193 מיליון ש"ח, נכון למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים, הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ-1,055 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.

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

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-9.2 מיליארד ש"ח, מתוכן 8.8 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-17 מיליארד ש"ח, מושכר כולו בהסכמי שכירות צמודי מדד. החברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31.03.23 הסתכם לסך של 8.63 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 18.36 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.22 הסתכם לסך של 8.77 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 18.68 ש"ח).

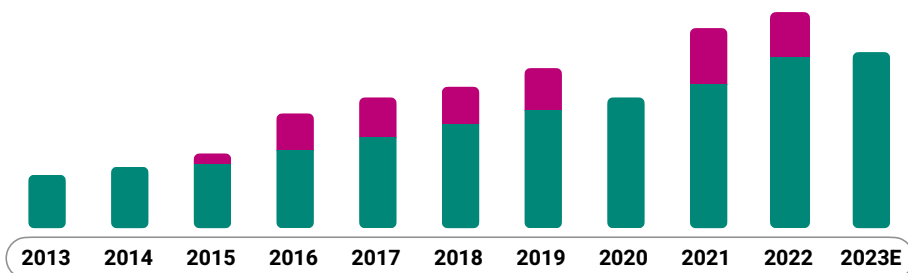
בית אמות ביטוח, תל אביב



מדיניות דיבידנד

בחודש פברואר 2023, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2023 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספיציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.

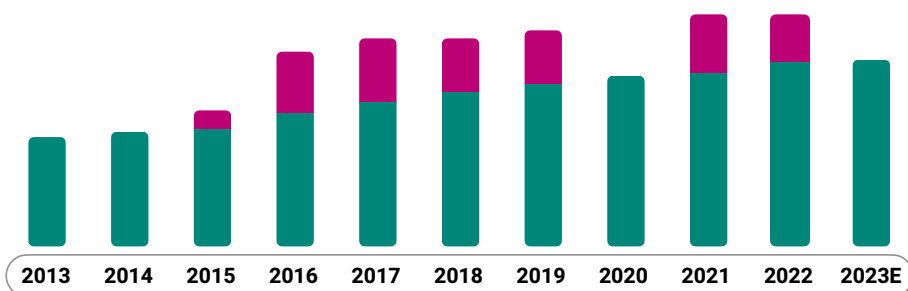
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר 2023, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2023 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך מרץ 2023. בנוסף, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2022 בסך של 28 אגורות למניה (131 מיליון ש"ח) ששולם במהלך מרץ 2023, סך הכל שולם במרץ 2023 סך של 258 מיליון ש"ח. בנוסף בחודש מאי 2023, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2023 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש יוני 2023.



מיליוני ש"ח

158	177	187	222	263	302	342	381	419	494	508
		30	111	117	105	118		155	131	

● דיבידנד שוטף
● דיבידנד נוסף



ש"ח למניה

0.64	0.66	0.68	0.77	0.84	0.90	0.94	0.98	1.00	1.06	1.08
		0.11	0.36	0.36	0.30	0.31		0.34	0.28	

● דיבידנד שוטף למניה
● דיבידנד נוסף למניה

במבט קדימה

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

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

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

שמעון אבודרהם
מנכ"ל החברה

15 במאי 2023

תאריך



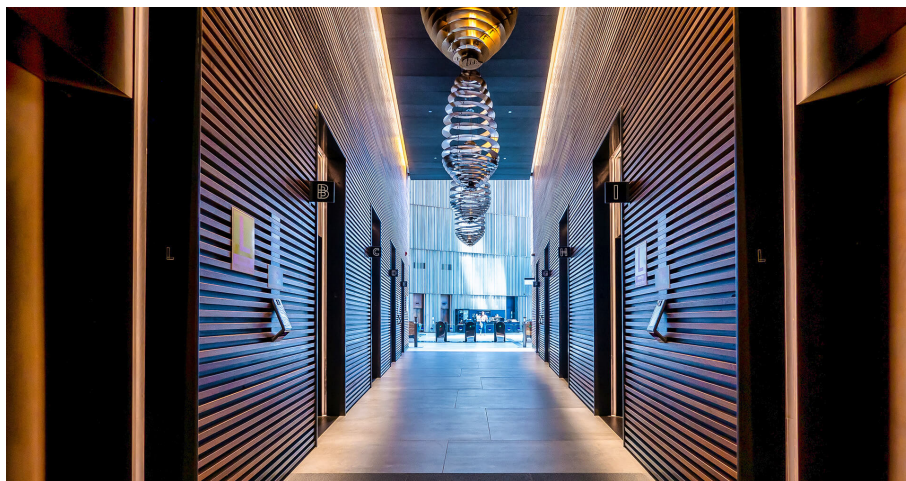


33
דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2023

נספחים

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

מגדל ToHa1, תל אביב



נספחים

- 35 א. דוחות מאוחדים מורחבים
- 40 ב. היבטי ממשל תאגידי
- 42 ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
- 45 ד. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
- 48 ה. דוח בסיסי הצמדה
- 50 ו. דוחות נפרדים



35

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2023

נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

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.

דוחות כספיים מאוחדים

נתונים כספיים בדבר
דוח מאוחד מורחב

הדמיה מתחם ToHa, תל אביב



1.1 מאזנים מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
			רכוש שוטף
1,096,491	160,257	628,792	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר
23,504	24,550	23,233	לקוחות
5,441	8,818	4,102	נכסי מס שוטפים, נטו
28,800	91,577	38,711	חייבים ויתרות חובה
1,154,236	285,202	694,838	
			רכוש בלתי שוטף
16,623,086	15,380,400	16,649,158	נדל"ן להשקעה
2,341,725	2,082,753	2,456,058	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
18,964,811	17,463,153	19,105,216	
54,100	40,856	64,966	יתרות חובה לזמן ארוך
47,090	45,322	47,674	רכוש קבוע, נטו
19,066,001	17,549,331	19,217,856	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
20,220,237	17,834,533	19,912,694	סך-הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
651,492	690,245	641,524	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
28,508	28,575	32,277	ספקים ונותני שירותים
27,316	25,255	24,603	התחייבויות מס שוטפות, נטו
158,436	172,674	154,000	זכאים ויתרות זכות
47,147	92,944	47,886	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
912,899	1,009,693	900,290	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
7,754,788	6,477,715	7,578,040	אגרות חוב
701,503	623,472	706,485	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
335,486	314,676	359,670	אחרות
1,723,540	1,554,200	1,719,834	מסים נדחים, נטו
10,531,800	8,986,546	10,380,512	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
8,775,592	7,838,344	8,631,946	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(54)	(50)	(54)	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,775,538	7,838,294	8,631,892	סך-הכל הון
20,220,237	17,834,533	19,912,694	סך-הכל התחייבויות והון

1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
2022	2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,063,905	249,881	282,385		הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
132,909	30,448	35,652		עלות השכרת הנכסים והפעלתם
930,996	219,433	246,733		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
1,019,088	134,588	-		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(18,248)	(2,427)	-		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
1,931,836	351,594	246,733		
63,600	14,910	16,814		הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
181	147	(233)		הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,868,055	336,537	230,152		רווח מפעולות רגילות
(371,461)	(84,558)	(90,031)		הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
(115,350)	(29,891)	(27,264)		הוצאות ריבית ריאלית ¹
1,381,244	222,088	112,857		רווח לפני מסים על ההכנסה
(210,098)	(27,124)	(2,332)		מסים על ההכנסה
1,171,146	194,964	110,525		רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:				
1,171,150	194,965	110,526		בעלים של החברה האם
(4)	(1)	(1)		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,171,146	194,964	110,525		

(1) בשנת 2022 כולל הוצאות מימון חד פעמיות בסך של כ-19 מיליוני ש"ח.

מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ 2023 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	הלוואה בנקאית	אגרות חוב	
640,063	24,299	-	615,764	חלויות שוטפות
626,324	10,560	-	615,764	שנה שנייה
909,495	135,357	-	774,138	שנה שלישית
542,874	3,118	-	539,756	שנה רביעית
6,516,844	25,265	532,109	5,959,470	שנה חמישית ואילך
9,235,600	198,599	532,109	8,504,892	סך הכל פירעונות
(309,551)				יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
8,926,049				סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב



40

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2023

נספח ב' היבטי מחש תאגידי

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

היבטי ממשל תאגידי;

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בדוח התקופתי לשנת 2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



42

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2023

נספח ג' הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

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.

מגדל אמות אטריום, רמת גן



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 משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי. הנהלת החברה מסתמכת על מכתבים ממעריכים חיצוניים.

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

שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נקפים 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.



45

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2023

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

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

4.1 נתונים עדכניים ליום 31.03.2023 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')	(באלפים)
	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	מועד הנפקה
	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	בסיס
	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	ערך נקוב במועד ההנפקה
7,867,718	2,001,512	1,098,538	2,362,983	651,128	1,753,557	ערך נקוב ליום 31.03.23
8,379,232	2,185,506	1,098,538	2,537,053	651,128	1,907,007	ערך נקוב צמוד ליום 31.03.23
8,284,204	2,123,003	1,051,691	2,495,742	656,176	1,957,592	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.23
7,760,079	1,881,822	907,283	2,358,257	634,003	1,978,714	שווי בורסאי ליום 31.03.23
73,718	4,682	6,222	13,774	5,134	43,906	ריבית שנצברה ליום 31.03.23
	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	שיעור ריבית נקובה לשנה

4.1

נתונים עדכניים ליום 31.03.23 בקשר עם תעודות התחייבות
שהונפקו על ידי החברה

לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 4.4.2023 מספר אסמכתא 2023-01-038970.

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

סדרות ד', ה', ו', ז' ו-ח.

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2-1 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	8.6	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.4	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב, כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-18.5 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית ⁽¹⁾ או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

נכון ליום 31 במרץ 2023 קיימת לחברה הלוואה מבנק בהיקף כספי של כ-532 מיליון ש"ח אשר אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור תניית הפרה צולבת עלולה להיות מועמדת לפירעון מידי בעת העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.

1. "הלוואה מהותית" משמעה: סדרת אגרות חוב שאינה נסחרת בבורסה או הלוואה או חוב מהותי שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם או יתרתם, לפי העניין, במועד העמדתם לפירעון מידי, מהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד או 200 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת שטר הנאמנות, לפי הגבוה.



48

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2023

נספח ה' דוח בסיסי הצמדה

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

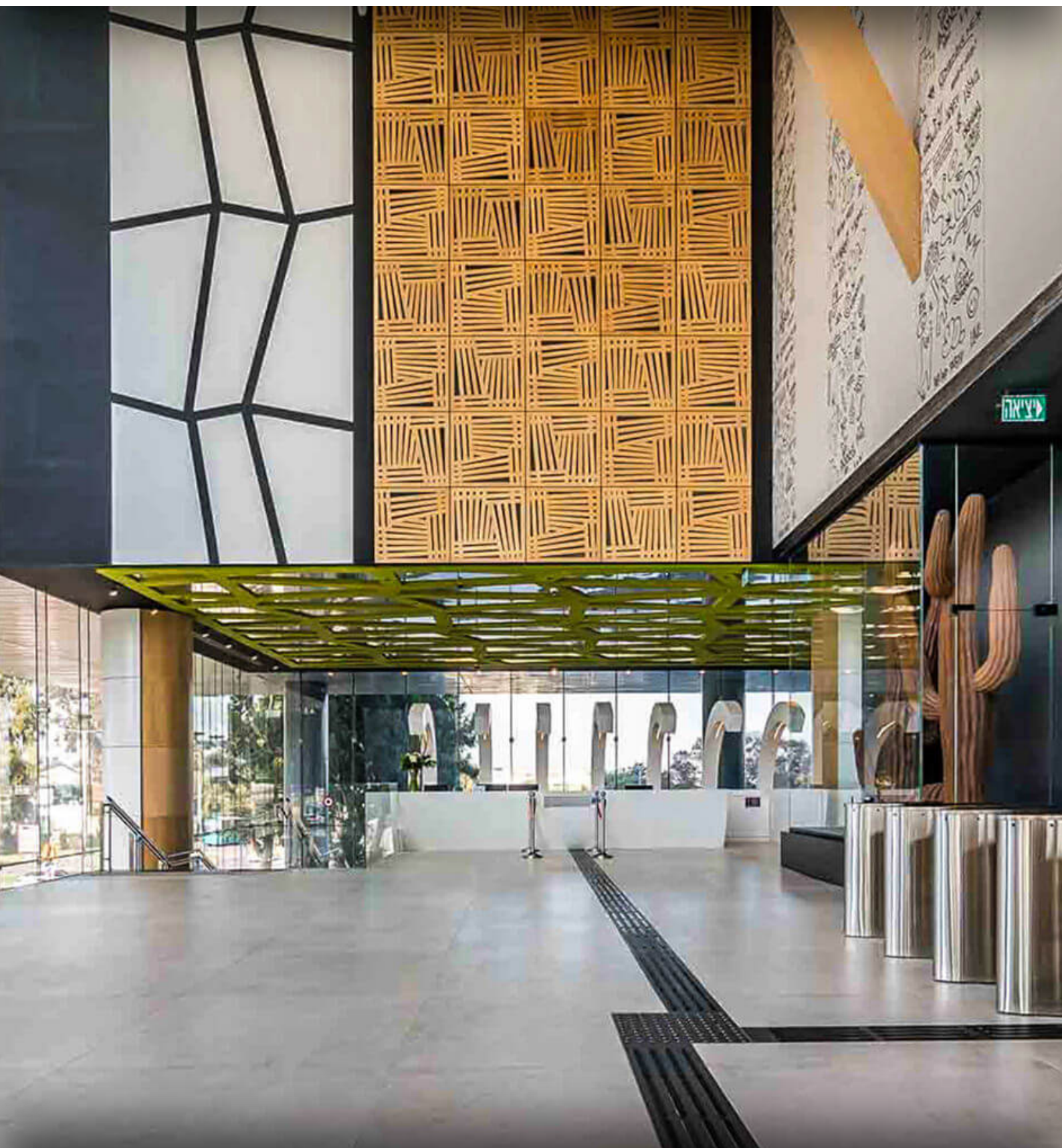


50

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2023

נספח ו' דוחות נפרדים

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.



דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2023

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

55	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
56	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
57	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
58	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
59-61	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
62-63	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
64-65	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
66-75	דוחות כספיים נפרדים

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 2023 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 לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-30% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-226,737 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2023, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ-2,260 אלפי ש"ח, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (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 מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 15 במאי, 2023.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
2022	2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
680,735	143,375	214,495	רכוש שוטף	מזומנים ושווי מזומנים
400,000	-	400,000		פקדונות לזמן קצר
22,254	23,083	22,097		לקוחות
4,722	8,263	3,329		נכסי מס שוטפים, נטו
28,704	38,919	39,224		חייבים ויתרות חובה
-	109,076	-		הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,136,415	322,716	679,145		סך-הכל רכוש שוטף
16,056,728	14,833,199	16,081,893	רכוש בלתי שוטף	נדל"ן להשקעה
2,267,162	2,005,097	2,380,439		נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
18,323,890	16,838,296	18,462,332		
403,088	388,436	405,587		השקעה בחברות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
33,999	21,393	44,758		יתרות חובה לזמן ארוך
47,048	45,280	47,632		רכוש קבוע, נטו
18,808,025	17,293,405	18,960,309		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
19,944,440	17,616,121	19,639,454		סך-הכל נכסים
623,304	664,545	617,302	התחייבויות שוטפות	אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
27,636	26,827	31,415		ספקים ונותני שירותים
26,941	25,152	24,558		התחייבויות מס שוטפות, נטו
155,805	168,995	150,821		זכאים ויתרות זכות
48,435	89,719	47,886		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
882,121	975,238	871,982		סך-הכל התחייבויות שוטפות
7,754,788	6,477,715	7,578,040	התחייבויות שאינן שוטפות	אגרות חוב
526,379	505,851	532,109		הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,483	16,483	16,483		הפרשות
328,078	308,012	351,840		אחרות
1,661,053	1,494,528	1,657,108		התחייבויות מסים נדחים
10,286,781	8,802,589	10,135,580		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
8,775,591	7,838,344	8,631,946	הון	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(53)	(50)	(54)		זכויות שאינן מקנות שליטה
8,775,538	7,838,294	8,631,892		סך-הכל הון
19,944,440	17,616,121	19,639,454		סך-הכל התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
15 במאי, 2023

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	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,028,138	241,485	272,702
129,599	29,322	34,849
898,539	212,163	237,852
1,002,533	130,667	-
(18,248)	(2,427)	-
1,882,824	340,403	237,852
58,330	13,602	15,472
2,019	505	505
193	153	(29)
1,822,282	326,143	221,905
10,374	2,717	7,666
(480,067)	(113,349)	(121,354)
(469,693)	(110,632)	(113,688)
24,208	5,554	4,121
1,376,797	221,065	112,338
(205,651)	(26,101)	(1,813)
1,171,146	194,964	110,525
1,171,150	194,965	110,526
(4)	(1)	(1)
1,171,146	194,964	110,525
2.53	0.43	0.24
2.52	0.43	0.24
463,438	453,322	469,858
464,078	454,524	470,204

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	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,171,146	194,964	110,525
1,171,150	194,965	110,526
(4)	(1)	(1)
1,171,146	194,964	110,525

רווח כולל לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

סד-הכל	מיוחס לפעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
סד-הכל	מיוחס לפעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,600,539	7,600,588	2,761,728	10,991	12,331	4,332,426	483,112
194,964	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	7,838,344	2,683,728	10,456	12,331	4,636,373	495,456

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

יתרה ליום 1 בינואר 2022
 רווח כולל לתקופה
 הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
 מיימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 במרץ 2022

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

סד-הכל	זכויות שאיון מקנות	סד-הכל מיוחס לפעלי המניית	עודפים	קרן הון בנין עסקאות חשלים	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניית	הון המניית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,600,539	(49)	7,600,588	2,761,728	10,991	12,331	4,332,426	483,112
1,171,146	(4)	1,171,150	1,171,150	-	-	-	-
610,745	-	610,745	-	-	6,790	578,685	25,270
35,559	-	35,559	-	(4,433)	-	38,022	1,970
5,660	-	5,660	-	5,660	-	-	-
682	-	682	-	682	-	-	-
-	-	-	-	-	(19,121)	19,121	-
(648,793)	-	(648,793)	(648,793)	-	-	-	-
<u>8,775,538</u>	<u>(53)</u>	<u>8,775,591</u>	<u>3,284,085</u>	<u>12,900</u>	<u>(0)</u>	<u>4,968,254</u>	<u>510,352</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2022
רווח כולל לתקופה
הנפקת הון מניית וכתבי אופציה
מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
פקיעת אופציות סדרה 11
דביבנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בניגים 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	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,171,146	194,964	110,525
(581,509)	(189,145)	78,745
589,637	5,819	189,270
(876,485)	(214,824)	(152,063)
112,886	1,760	665
(400,000)	-	-
(4,349)	(518)	(1,246)
(1,167,948)	(213,582)	(152,644)
(648,793)	(272,965)	(258,412)
610,745	301,029	-
1,384,357	-	-
35,559	13,635	-
(557,822)	(111,731)	(232,362)
8,602	(5,228)	(12,092)
832,648	(75,260)	(502,866)
254,337	(283,023)	(466,240)
426,398	426,398	680,735
680,735	143,375	214,495

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, נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
 פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 השקעה בפקדונות לזמן קצר
 אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(1,002,533)	(130,667)	-
18,248	2,427	-
(24,208)	(5,554)	(4,121)
(2,565)	(1,518)	(293)
4,750	750	-
381,526	82,331	93,817
6,342	1,092	1,539
188,583	22,058	(3,945)
6,317	1,640	1,504
<u>(423,540)</u>	<u>(27,441)</u>	<u>88,501</u>
132	(697)	157
8,632	8,640	(3,372)
(411)	1,130	(405)
9,540	9,550	4,552
1,505	1,400	12
<u>(177,367)</u>	<u>(181,727)</u>	<u>(10,700)</u>
<u>(157,969)</u>	<u>(161,704)</u>	<u>(9,756)</u>
<u>(581,509)</u>	<u>(189,145)</u>	<u>78,745</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 ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
שערוך אגרות חוב התחייבויות לזמן ארוך והפחתת פרמיה
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 (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
עליה בספקים ונותני שירותים
עליה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
ירידה בזכאים ויתרות זכות אחרות

ב. עסקאות שלא במזומן

8,727	32,225	9,567
-	-	2,702
-	-	1,500

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

179,085	71,524	59,541
21,627	821	6,749
174,822	164,470	6,858
2,831	-	37
4,750	750	-

ג. מידע נוסף

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

(*) מסים ששולמו בשנת 2022 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 17'ח1 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2022).

(**) ריבית ששולמה בשנת 2022 כוללת ריבית ששולמה בגין הסכם שומות. ריבית ששולמה בשנת 2023 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

(***) ריבית שהתקבלה בשנת 2022 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

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 2023
 (בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2023 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 2022 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		
145.244	144.681	3.615	ליום 31 במרץ 2023
138.348	137.550	3.176	ליום 31 במרץ 2022
143.531	143.132	3.519	ליום 31 בדצמבר 2022
%	%	%	שיעורי השינוי:
1.19	1.08	2.73	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023
1.46	1.17	2.12	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022
5.26	5.28	13.15	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2023
 (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 2022	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 במרץ 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
450,662	526,379	450,043	505,851	446,030	532,109
8,216,536	8,555,746	7,789,523	7,338,813	7,977,745	8,411,471
8,667,198	9,082,125	8,239,567	7,844,664	8,423,775	8,943,579

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. דיבידנד שהוכרז

בחודש פברואר 2023, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2023 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2023 בסך של 27 אגורות למניה. בנוסף, בחודש פברואר 2023, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2022 בסך של 28 אגורות למניה. סך הדיבידנד אשר שולם במרץ 2023 הינו כ- 258 מיליון ש"ח.

בחודש מאי, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2023 בסך של 27 אגורות למניה, (כ- 127 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש יוני 2023.

ב. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

ביום 21 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 2,000,000 כתבי אופציה, ל-120 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.



66

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2023

דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 במרץ 2023

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 במרץ 2023**

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023

(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

רח' זאב ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2023, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו 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-2,177,241 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2023 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-38,481 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו 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 מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 15 במאי, 2023.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
591,998	70,857	111,672
400,000	-	400,000
5,534	8,431	5,350
60,175	68,272	73,257
-	109,076	-
<u>1,057,707</u>	<u>256,635</u>	<u>590,279</u>
10,731,720	10,077,371	10,746,309
2,232,862	1,626,912	2,346,139
<u>12,964,582</u>	<u>11,704,283</u>	<u>13,092,448</u>
2,220,711	2,257,303	2,244,123
3,064,292	2,806,182	3,114,864
28,842	19,494	39,485
46,188	44,229	46,797
<u>18,324,615</u>	<u>16,831,492</u>	<u>18,537,717</u>
<u>19,382,322</u>	<u>17,088,127</u>	<u>19,127,996</u>
623,304	664,545	617,283
7,217	7,439	6,662
15,503	15,403	15,452
204,008	225,094	247,464
45,280	78,796	46,632
<u>895,312</u>	<u>991,277</u>	<u>933,493</u>
7,754,788	6,477,715	7,578,040
526,379	505,851	532,109
16,483	16,483	16,483
10,571	6,978	10,969
308,681	290,168	335,874
<u>1,094,517</u>	<u>961,311</u>	<u>1,089,082</u>
<u>9,711,419</u>	<u>8,258,506</u>	<u>9,562,557</u>
8,775,591	7,838,344	8,631,946
<u>19,382,322</u>	<u>17,088,127</u>	<u>19,127,996</u>

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הלוואה לחברה מוחזקת
סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
השקעה בחברות מוחזקות
יתרות חובה לזמן ארוך

רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים

התחייבויות מס שוטפות, נטו

זכאים ויתרות זכות

זכאים בגין נדל"ן להשקעה

סך-הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
הפרשות

השקעות בחברות מוחזקות

אחרות

מיסים נדחים, נטו

סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון

סך-הכל התחייבויות והון

15 במאי, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל כספים

שמעון אבודרהם
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
605,697	142,895	161,741
37,643	9,474	9,731
568,054	133,421	152,010
812,514	83,886	-
(18,248)	(2,427)	-
1,362,320	214,880	152,010
47,391	10,481	12,177
2,000	500	500
(1,160)	(137)	(341)
1,314,089	204,036	139,674
143,565	32,665	36,235
(482,744)	(113,649)	(122,591)
974,910	123,052	53,318
340,175	82,583	51,773
1,315,085	205,635	105,091
143,935	10,670	(5,435)
1,171,150	194,965	110,526

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 (הכנסות) מיסים על הכנסה
רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
1,171,150	194,965	110,526
-	-	-
<u>1,171,150</u>	<u>194,965</u>	<u>110,526</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	
	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,171,150	194,965	110,526
(875,720)	(306,648)	4,134
295,430	(111,683)	114,660
(709,435)	(137,598)	(139,586)
194,311	12,180	48,718
(400,000)	-	-
(4,326)	(351)	(1,233)
(919,450)	(125,769)	(92,101)
(648,793)	(272,965)	(258,412)
610,745	301,029	-
1,384,357	-	-
35,559	13,635	-
-	-	-
-	-	-
(557,822)	(111,731)	(232,362)
8,602	(5,028)	(12,111)
832,648	(75,060)	(502,885)
208,629	(312,512)	(480,326)
383,369	383,369	591,998
591,998	70,857	111,672

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

השקעה בפקדונות לזמן קצר

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	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
(812,514)	(83,886)	-
18,248	2,427	-
(340,175)	(82,583)	(51,773)
4,750	750	-
267,109	4,144	70,155
6,343	1,092	1,539
143,876	10,670	(5,435)
6,082	1,455	1,516
(706,281)	(145,931)	16,002
4,061	1,164	184
1,376	21,688	774
2,720	867	(288)
2,180	3,221	218
1,400	1,400	-
(181,177)	(189,057)	(12,756)
(169,440)	(160,717)	(11,868)
(875,720)	(306,648)	4,134
3,773	21,802	9,567
-	-	2,702
-	-	1,500
179,085	71,524	59,541
21,627	821	6,749
158,616	158,594	-
-	-	-
4,750	750	-

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

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
שערוך (שחיקת) אגרות חוב, הלוואות והלוואות מחברות בנות
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו ומסים שנים קודמות
אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה בלקוחות
ירידה בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
עליה בספקים ונותני שירותים
עליה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
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 בשנת 2022 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 1'ח17 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2022).

(**) ריבית שהתקבלה בשנת 2022 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

(***) ריבית ששולמה בשנת 2022 כוללת ריבית ששולמה בגין הסכם שומות. ריבית ששולמה בשנת 2023 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

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 2022 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 2022.

(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 2023.



76

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2023

נספחים

אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.



15 במאי, 2023

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

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

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

- (1) דוח סקירה מיום 15 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 15 במאי 2023 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת מרגי אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ailat@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 לרבעון הראשון של שנת 2023

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31/12/2022 (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 31/03/2023 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 2023 (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 תרמיית, 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

15 במאי, 2023

(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 2023 (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

15 במאי, 2023

2023

אמות השקעות בע"מ

מגדל אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

