

דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 2020



אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 2020

אמות השקעות מבית אלוני חץ



אמות השקעות חברי דירקטוריון



יו"ר דירקטוריון- חץ נתן

אבירם ורטהיים

איל גבאי

אמיר עמר

גד פניני

יחיאל גוטמן

יעל אנדרון

מוטי ברזילי

נירה דרור

המנהל הכללי
אבשלום מוסלר

רואי חשבון
ברייטמן אלמגור זהר ושות'

המשרד הרשום
מגדל אמות אטריום,
רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן
5250501

אמות השקעות. אנשים קודם.
דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 2020

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



אמות השקעות.
אנשים קודם.

תוכן העניינים

1-46	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
47-62	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2020
63-69	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 ביוני 2020
70-72	נספחים





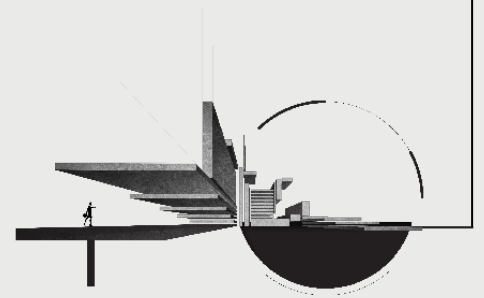
אמות אטריום, רמת גן

אמות השקעות.
אנשים קודם.

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אמות השקעות מבית אלוני חץ





אמות

במספרים



אמות השקעות מבית אלוני חץ

דו"ח דירקטוריון
מבט על

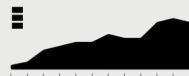
נתוני דוחות רבעוניים ליום

30 ביוני 2020 - מאוחד מורחב

המספרים הם במיליוני ₪

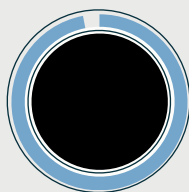
סך נדל"ן להשקעה

13,644



מיליון ש"ח

נכסים שאינם
משועבדים



98%

מיליון ש"ח מסגרות אשראי
לא מנוצלות

740

ריבית חוב משוקללת

צמודת מדד

2.04%

מח"מ 5.2 שנים

369

מיליון ש"ח

NOI

257

מיליון ש"ח

FFO

67.3

אגרות

FFO

למניה

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 2020

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני, 2020 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה ב-55% מההון).

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה

השלכות מגיפת הקורונה על הפעילות העסקית

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. אופן התפרצות והתפשטות המגיפה עד כה ואי הוודאות הקיימת באשר לאופן וקצב ההתפשטות של גלי התפרצות נוספים שלה, ובאשר להנחיות ולפעולות השונות שנקטו וינקטו על ידי הממשלה והגופים השונים שהוקמו מטעמה להתמודדות עימם, כמו גם משך הזמן שיידרש לתהליך ההסתגלות החברתית לשגרת חיים בצל הקורונה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים.

אי הוודאות האמורה והפעולות שנקטו על ידי הממשלות בארץ ובעולם עד כה במסגרת ההתמודדות כאמור, הביאו למשבר כלכלי בארץ ובעולם אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, גם בתנודות שערים חדות בבורסות העולם.

במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר הטילו מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי כאשר, בין היתר, הוחלט על סגירת מרכזים מסחריים ומקומות תרבות, ביולי ופנאי וכן הוטלו מגבלות על פעילות המגזר העסקי הציבורי והפרטי (להלן: "ההנחיות").

חלק מהמגבלות הללו הוסרו במהלך חודש מאי 2020 כחלק מצעדי החזרה לשגרה, אך לאחרונה, בעקבות מה שנחזה כהתפרצות גל שני/נוסף של הידבקות בנגיף, מוטלות מגבלות מסוימות על תנועה ועל התקהלות אנשים וצמצום הפעילות במרחב הציבורי, תוך פגיעה בהיקף ואופי הפעילות במגזר העסקי הציבורי והפרטי, כל זאת לטווח זמן שאינו ידוע.

לאור היות המשבר אירוע דינמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית העתידית במשק תלויה במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות הנגיף בארץ ובעולם ובהם, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף למול היכולת למציאת חיסון ו/או תרופה; היקף ומשך ההגבלות על הפעילות העסקית כתוצאה מכך; רמת התמיכה הממשלתית במשק; המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב.

כבר עתה ניתן לומר כי כחלק מהשלכות המגיפה צומצמה הפעילות העסקית במשק והוא נכנס למיתון אשר משכו אינו ברור. על פי פרסום של בנק ישראל לעדכון התחזית המקרו-כלכלית מיום 6 ביולי 2020, התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של 6% ולצמוח בשנת 2021 בשיעור של 7.5%.

על פי פרסום של משרד האוצר לעדכון התחזית מקרו-כלכלית מיום 4 באוגוסט 2020, קיים מנעד של תרחישים כלכליים לצד תרחישים בריאותיים. תרחיש הדרגתי לפיו התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של 5.9% ולצמוח בשנת 2021 בשיעור של 5.7% ותרחיש החמרה לפי התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של 7.2% ולצמוח בשנת 2021 בשיעור של 2.2%.

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

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

נכון למועד פרסום דוח זה, להערכת הנהלת החברה תמהיל פורטפוליו הנכסים המניבים של החברה המאוזן בין שימושים שונים: משרדים (53%), לוגיסטיקה ותעשייה (18%), סופרמרקטים (אשר פעלו ללא שינוי לאורך כל התקופה) (6%), מסחר חיוני אשר נותרו פתוחים לאורך כל תקופת הסגר כגון חנויות לממכר מזון, פארמה וכיו"ב (4%), ומסחר לא חיוני (17%) וכן הפיזור הגיאוגרפי הנרחב שלהם, עשויים לסייע לה להתמודד בצורה טובה עם השלכות אפשריות של המשבר על תוצאות פעילותה.

עם פרוץ המגפה קבלה החברה, פניות רבות מלקוחות החברה מתחומי המשרדים והמסחר בבקשות לדחיות, הפחתות, פריסות וביטולים של תשלומי שכירות וניהול בגין התקופה עליה חלו ההנחיות או חלקה. יובהר כי לעמדת החברה הסכמים יש לקיים והיא פועלת לאכוף את הסכמי השכירות החתומים עמה. במקרים פרטניים החברה אפשרה פריסת תשלומים לשוכרי משרדים. נכון למועד פרסום דוח זה, הגבייה של דמי השכירות והניהול משוכרי המשרדים, מתנהלת כסדרה בדומה לתקופה טרום התפשטות המגפה.

ביחס למרכזים המסחריים שלה גיבשה החברה תכנית הקלות מדורגת בנוגע לתשלומי דמי שכירות וניהול במהלך התקופה מיום 15 במרץ 2020 ועד 30 ביוני 2020, כאשר בגין התקופה שבין 15 במרץ 2020 ועד 30 באפריל 2020 לא נגבו על ידה דמי שכירות ודמי ניהול והחל מיום פתיחת המרכזים המסחריים ועד ליום 30 ביוני 2020 נשאו השוכרים בדמי שכירות בשיעור של % מהפדיון בהתאם לקבוע בהסכמי השכירות וכן ניתנו להם הנחות מסוימות בדמי הניהול **והכל בכפוף להפחתת/התאמת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתכנית סיוע ממשלתית**. היקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים מסתכם בסך של 32 מיליון ש"ח.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף שלה ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר, לרבות השפעות עתידיות, ככל שתתרחשנה. לחברה תזרים חזק ויציב, למעלה ממאה נכסים מניבים במגוון שימושים ופיזור ענפי של שוכרים (כ-1,700 שוכרים) המאכלסים את הנכסים בשיעורי תפוסה גבוהים. כמו כן, לחברה יתרות מזומנים גבוהות, מסגרות אשראי לניצול בהיקפים משמעותיים, נגישות גבוהה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, מח"מ חוב ארוך ונכסים לא משועבדים בהיקף של כ-13.3 מיליארד ש"ח אשר יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

החרפה במשבר עד כדי חזרתו של מיתון ארוך טווח בארץ, ככל שיקרה, עשויה להשפיע על הכנסותיה של החברה. השפעות אלה עשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או ירידה בביקושים, פגיעה בשוכרים שונים העלולה להביא לירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, ירידה בשיעורי התפוסה עם אפשרות לירידת מחירים ו/או ירידת שווי נכסי הנדל"ן המניב.

החברה תמשיך לבחון האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיית העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינוי אפשרי בטעמים ובצרכים של השוכרים ולשינויים באופי ובתחומי התעסוקה במשק וזאת לאור השפעות אפשריות של המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה ושל ההנחיות הניתנות לציבור בעטיו, על פעילותה של החברה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על אופן התממשותן של תחזיות שניתנו על ידי החברה במסגרת דיווחיה לגבי תוצאות פעילותה בשנת 2020, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא זה ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות, ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם, בין היתר, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף, ההנחה שלא צפוי גל התפרצות נוסף של הנגיף, ההנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם ועוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתפתח בארץ ובעולם.

מידע בדבר שטחים שהושכרו במהלך התקופה המדווחת

במהלך התקופה המדווחת נחתמו 182 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה בהיקף של 61 אלף מ"ר בדמי שכירות חודשיים בסך של 4.7 מיליון ש"ח.

שימושי	שטחים שהושכרו			מספר חוזים	שטח עילי מ"ר
	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם	ממוצע שכ"ד למ"ר ש"ח	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם		
משרדים	82	82	36,851	93	
מסחר	92	98	12,152	71	
תעשייה ולוגיסטיקה	35	39	11,640	18	
סה"כ			60,643	182	

(*) הטבלה שלעיל כוללת חוזי שכירות שנחתמו/חודשו/אופציות שמומשו וחוזים שהסתיימו במחצית הראשונה של שנת 2020.
 (**) החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.

אירועים במהלך התקופה המדווחת

שינויים פרסונליים בהנהלת החברה

ביום 5 ביולי 2020, הודיע מר אבשלום מוסלר, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, וזאת לאחר כ-15 שנות כהונה. בהתאם למוסכם, כהונתו של מר מוסלר כמנכ"ל החברה תבוא לכדי סיום ביום 31 באוגוסט 2020. מר מוסלר ימשיך ללוות לחפוף ולהעמיד את שירותיו לחברה ככל הנדרש, עד סוף שנת 2020.
 יו"ר הדירקטוריון, מר נתן חץ ודירקטוריון החברה מודים למר מוסלר על תרומתו רבת השנים לחברה, שהפכה בהובלתו לאחת מחברות הנדל"ן המניב המובילות בארץ ומאחלים לו הצלחה בהמשך דרכו.
 ביום 9 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, פה אחד, את מינויו של מר שמעון אבודרהם למנכ"ל החברה, החל מיום 1 בספטמבר 2020. מר אבודרהם המועסק בחברה למעלה מ-12 שנים, כיהן מינואר 2008 כמנכ"ל הנדסה בחברה והחל מינואר 2016 מכהן כמנכ"ל חברת הבת אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, המרכזת את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבנייה בחברה. תנאי הכהונה של המנכ"ל החדש יקבעו בהמשך.
 על פי המלצתו של מר אבודרהם, תמונה הגברת יהודית זינגר לתפקיד משנה למנכ"ל החברה, זאת בנוסף לתפקידה כמנכ"ל הכספים של החברה מזה למעלה מ-14 שנים.

זכייה במכרז - מתחם "שער העיר" 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 (המהווה את מתחם A) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לירושלים. בהתאם להצעת החברות במכרז, עלות הקרקע עומדת על כ-180 מיליון ש"ח. הוצאות הפיתוח שיתווספו עומדות על כ-30 מיליון ש"ח. סה"כ עלות הקרקע תעמוד על כ-210 מ"כ כשחלק החברה הוא 105 מיליון ש"ח.

משך החכירה הינו לתקופה של 98 שנה, עם אופציה ל-98 שנה נוספות. המגרש מיועד להקמת מתחם לתעסוקה ומסחר מלווה רחוב עם אופציה למלונאות ודיר מיוחד להשכרה, בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ-103 אלף מ"ר עיליים לפי תב"ע הנמצאת לקראת הפקדה וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם (חלק החברה 50%).

החברה ואלייד יפעלו במשותף לתכנן והקמה של הפרויקט על המגרש, וניהולו כנכס מניב, כאשר חלקו של כל צד בפרויקט הינו 50%. ההשקעה בהקמת הפרויקט, כולל מרכיב הקרקע, מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח, חלק החברה כ-550 מיליון ש"ח. לוח הזמנים המוערך הינו כשנה-שנתיים להליכי תכנון ורישוי עד לתחילת הקמה ועוד כ-6-5 שנים להקמתו של הפרויקט.

מבט על נתוני החברה - דוחות מאוחדים מורחבים

2019	4-6.19	4-6.20	% שינוי 2019/20	1-6.19	1-6.20	% שינוי 2019/20	
728	178	168	(6%)	353	369	5%	NOI
1,070	159	9	(94%)	263	98	(63%)	רווח נקי
(*) 520	135	114	(16%)	257	257	0%	FFO ריאלי
(*) 143.7	37.9	30.0	(21%)	72.8	67.3	(8%)	FFO למניה (אגורות)
362,016	357,424	381,490	7%	353,019	381,372	8%	כמות מניות משוקללת

(*) בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות עקב מימון מחדש/עמלת פירעון מוקדם.

NOI - עלייה מול תקופה מקבילה אשתקד וירידה מול רבעון מקביל אשתקד, נובעים מהכנסות מנכסים חדשים שנרכשו, תוספת הכנסות בגין שטחים שהחלו להניב בשנת 2019, בניכוי השפעת היקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים. הקיטון בהכנסות השכירות והניהול של שוכרי המרכזים המסחריים מסתכם בסך של 32 מיליון ש"ח, הוכר על ידי החברה באופן מיידי במהלך הרבעון השני של שנת 2020.

רווח נקי - הירידה ברווח הנקי לתקופה המדווחת נובעת בעיקרה מהפחתת שווי הוגן בסך 152 מיליון ש"ח, לעומת עליית שווי הוגן בסך 115 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמחצית מהפחתת השווי ההוגן בתקופה המדווחת נובעת מהשפעת ירידת המדד ב- 0.7% (לעומת עליית המדד ב- 1.2% בתקופה המקבילה אשתקד) והשפעת משבר הקורונה בעיקר על נכסים מסחריים.

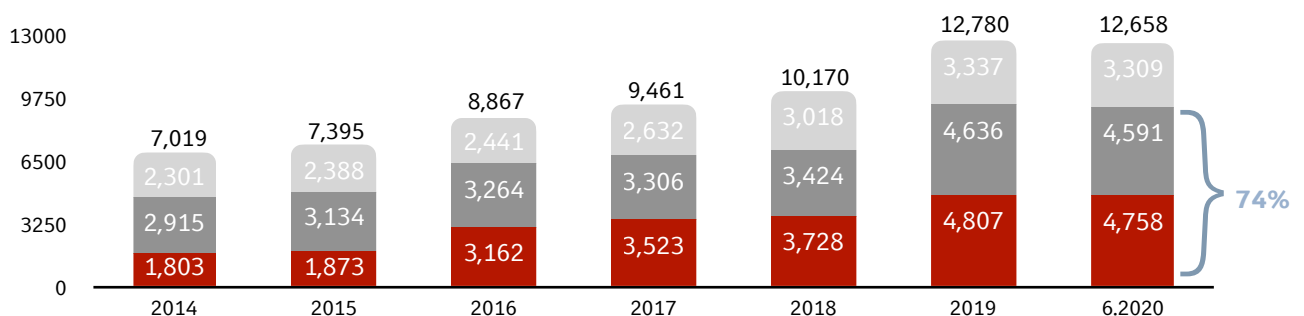
FFO ריאלי ו-FFO למניה - FFO בתקופה המדווחת זהה ל FFO בתקופה מקבילה אשתקד. FFO למניה בתקופה המדווחת ירד ב- 8% כתוצאה מגידול של 8% במספר המניות המשוקלל של החברה.

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

שימושים	שטח עילי ליום 30.6.20	NOI לתקופה 1-6/20	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.20	שווי נכסים להשבחה ליום 30.06.20	שעור תפוסה ליום 30.06.20	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.20
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	399,748	204,055	6,697,522		95.8%	660,529
מרכזים מסחריים	130,723	58,657	2,667,620		97.4%	11,498
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	348,786	74,621	2,333,664		99.3%	236,781
סופרמרקטים	38,889	23,734	722,584		100.0%	-
אחרים	23,554	8,259	237,025	67,150	100.0%	9,900
סך הכל	941,700 (**)	368,603 (*)	12,658,415	67,150	97.6%	918,708

(*) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן. (1) כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני. (***) השטח לא כולל כ-17,049 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח כולל של כ-567 אלף מ"ר.

להלן מידע אודות שווי כלל נכסי החברה, בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים (במיליוני ש"ח):

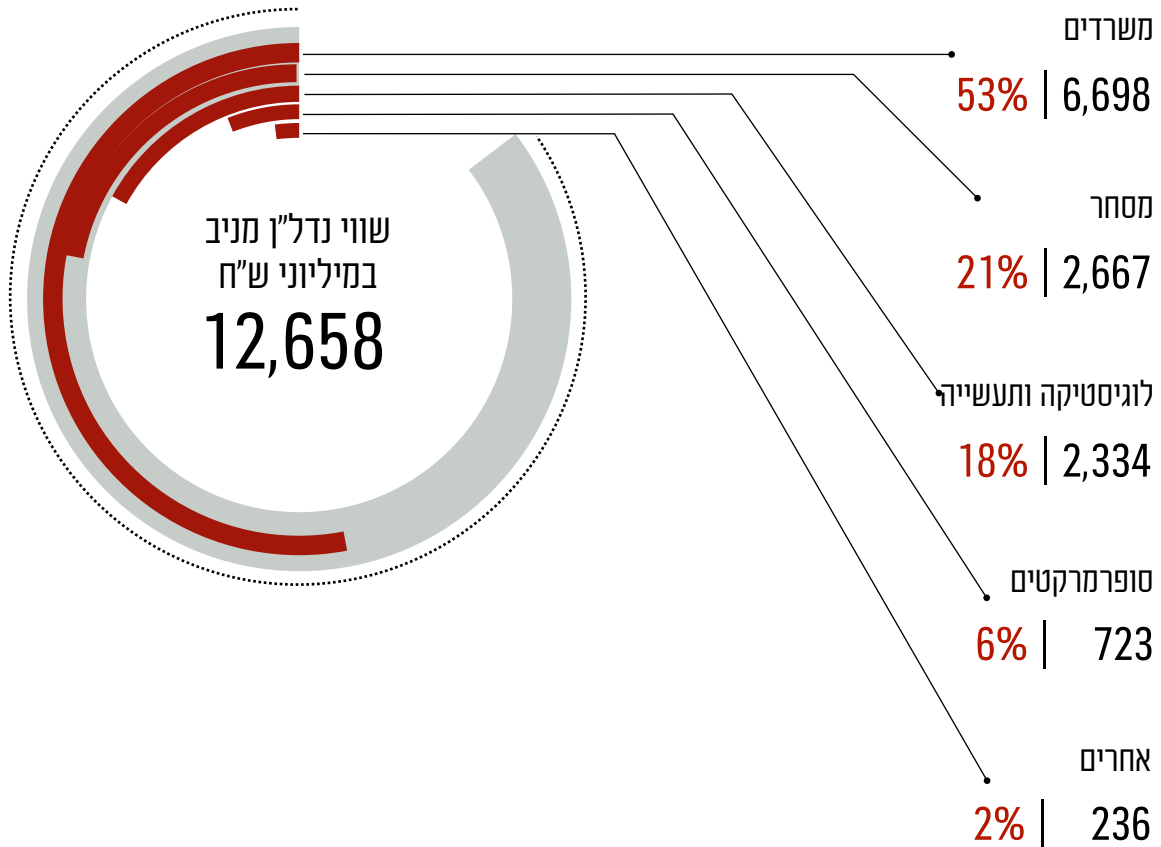


■ תל אביב רבתי ■ ערי גוש דן ■ אזורים אחרים

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 ביוני, 2020 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 104 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר חלק החברה, 942 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-567 אלפי מ"ר שטחי חניה. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,700 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 5 נכסים בהקמה בהיקף של 140 אלף מ"ר עילי ו-4 נכסים בתכנון וייזום בהיקף של 155 אלף מ"ר (חלק החברה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.6.2020 הינו 97.6% (ל-31.12.19 97.7%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם טרם אוכלסו.



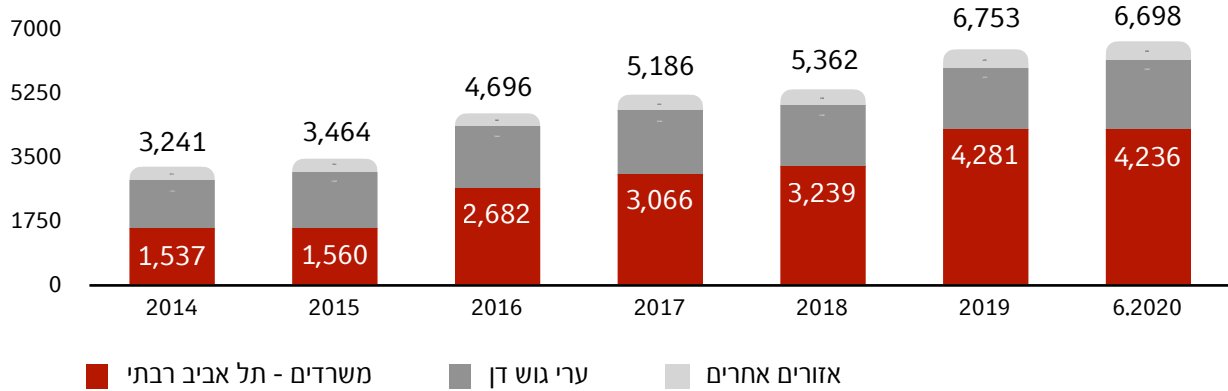
בעקבות ארוע הקורונה מובא לידיעתכם מידע בדבר נתוני גבייה שוטפים, עד כה, עבור חודשי שכירות 2020-6-4:

שימוש	אחוז גבייה %
סופרמרקטים	100%
משרדים	96%
תעשייה ולוגיסטיקה	99%
מסחר	76%
ממוצע	94%

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

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

נכסי הנדל"ן בפילוח משרדים מהווים כ 53% משווי נכסי החברה, נתח שווי נכסי המשרדים צמח מ- 3.2 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 6.7 מיליארד ש"ח נכון ל-30 ביוני 2020. נתח שווי המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ- 1.5 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 4.2 מיליארד ש"ח נכון ל- 30 ביוני 2020. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסי פריים-הנהנים מנגישות תחבורתית וקירבה לגופי עוגן כגון בתי משפט/מרכזים רפואיים. על כן בחרה החברה להציג פילוח נוסף של נכסים בשימוש משרדים בתל אביב רבתי.



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

שכ"ד ממוצע חודשי 1-6/20	שיעור מסך הנדל"ן באחוזים	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.20	ז"א לתקופה 1-6/20	שטח עילי ליום 30.6.20	אזור גיאוגרפי
בש"ח למ"ר		באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
101	63%	4,235,887	124,054	200,938	תל אביב רבתי
65	29%	1,961,989	64,178	151,595	ערי גוש דן
56	8%	499,646	15,823	47,215	אזורים אחרים
82	100%	6,697,522	204,055	399,748	סך הכל

שווי נכסי הנדל"ן של החברה

בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה, בהתאם להערכות אלו במועד זה אין נתוני שוק שמצדיקים שינוי מהותי בהנחות העבודה העומדות בבסיס הערכות השווי לסוף שנת 2019 ובכלל זה נושא שיעורי ההיוון. נכון למועד הדוח בצעה החברה התאמת שווי של נכסיה לירידת המדד בחציון בשיעור של 0.7% וכן נלקחו בחשבון במסגרת הנחות העבודה, התאמת ההכנסות הצפויות משכירות וניהול בנכסיה של החברה לטווח הקצר. למידע נוסף ראה באור 4ב' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020 ובעמוד 36 לדוח זה.

פרויקטים בשלבי בניה

לחברה 5 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 140 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הצפוי הכולל בפרויקטים הינו כ- 1.8 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפויה בהם במהלך 5 השנים הבאות הינה 1.1 מיליארד ש"ח. לעניין השפעת משבר הקורונה על פרויקטים בשלבי בניה, ראה עמוד 6 בדוח זה.

פרויקט משרדים חולון

בפרויקט הסתיימו עבודות השלד ומבוצעות עבודות המעטפת והמערכות. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2021. עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 311 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים על הפרויקט ראה פרויקטים בשלבי בניה בדוח הדירקטוריון לשנת 2019.

פרויקט לוגיסטיקה ובניין משרדים במודיעין

במבנה המרלוג' הסתיימו עבודות השלד ומבוצעות עבודות בידוד המעטפת והמערכות. המרלוג' ימסר לקבלן האוטומציה של השוכר בסוף חודש אוגוסט 2020. מבנה המשרדים נמצא בעבודות שלד. על פי ההסכם עם השוכר, תחילת תשלום שכ"ד החל מיולי 2020. עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 169 מיליון ש"ח (חלק החברה). לפרטים נוספים על הפרויקט ראה פרויקטים בשלבי בניה בדוח הדירקטוריון לשנת 2019.

מתחם הלח"י בני ברק

במהלך חודש מרץ 2020 השלימה החברה את יתרת התשלום בגין חלקה בקרקע ועלויות שנצברו בגין חלקה בפרויקט בהיקף של 113 מיליון ש"ח, עד לתאריך הדוח הושקעו בנכס 130 מיליון ש"ח (חלק החברה). לתאריך הדוח, הסתיימו בפרויקט עבודות הדיפון ומבוצעות עבודות חפירה וביסוס. לפרטים נוספים על הפרויקט ראה פרויקטים בשלבי בניה בדוח הדירקטוריון לשנת 2019.

מתחם ה-1000 ראשון לציון מערב

לפרטים נוספים על הפרויקט ראה פרויקטים בשלבי בניה בדוח הדירקטוריון לשנת 2019.

הקמת חניון ToHa2 (מתחם תוצרת הארץ)

השותפות מצויות בעבודות להקמת חניון במתחם תוצרת הארץ שלב ב'. נכון לתאריך הדוח הסתיימו עבודות דיפון החניון ומתחילות עבודות החפירה.

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 30.6.2020	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	יתרה להשלמה ליום 30.6.2020	NOI צפוי באכלוס הפרויקט
חלק החברה - במיליוני ש"ח										
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	56,000	2021	311	515	204	42
אמות מודיעין	מודיעין	לוגיסטיקה	75%	34	52,000	2020	169	300	131	24
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	50%	16	75,000	2024	130	550	420	49
מתחם ה-1000	ראשון לציון-מערב	משרדים	100%	3	19,000	2023	36	260	224	21
סך הכל				64	202,000		646	1,625	979	136
חניון ToHa2	תל אביב	חניון	50%				28	150	122	

פרויקטים בשלבי תכנון וייזום

לחברה 4 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקימם. חלק החברה בהם הינו 155 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 1.9 מיליארד ש"ח (חלק החברה, בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k), עלות הבניה כוללת את מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים. לפרטים נוספים על הפרויקטים ראה פרויקטים בשלבי תכנון וייזום בדוח הדירקטוריון לשנת 2019 וכן ראה ארועים במהלך התקופה המדווחת בעמוד 8 בדוח זה. לעניין השפעת משבר הקורונה על פרויקטים בשלבי תכנון וייזום, ראה עמוד 6 בדוח זה.

ניהול מבנה החוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל, באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך וללא מתן שעבודים. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 ביוני 2020 מסתכם ב- 7 מיליארד ש"ח, החוב הכולל נטו מיתרות מזומנים ושווי מזומנים מסתכם ב- 6.2 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.2 שנים והריבית המשוקללת הינה 2% צמודת מדד.

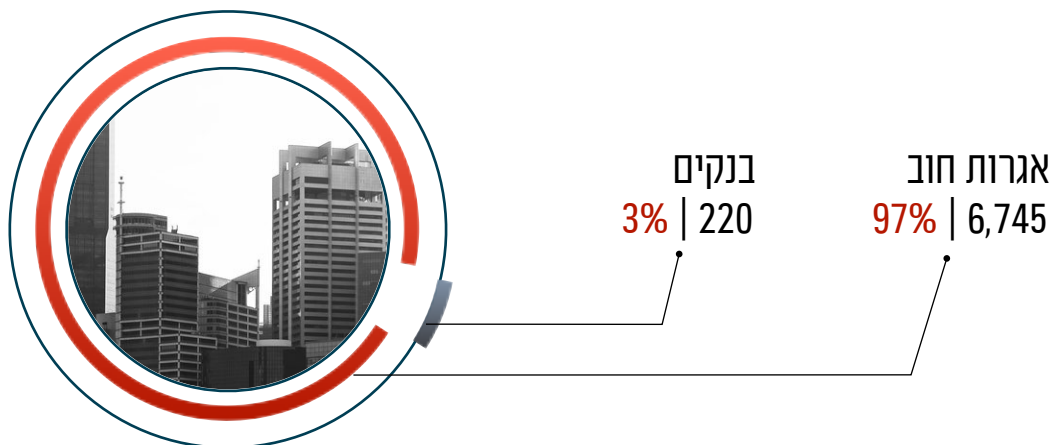
במהלך התקופה המדווחת, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ו' וסדרה ז' בהיקף כולל של 1,531 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 1,477 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של 1.6% (לאחר התחשבות בעסקאות גידור אגרות חוב סדרה ז') והינן בעלות מח"מ משוקלל של 8 שנים.

בחודש יולי 2020, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ז' וכתבי אופציה סדרה 10 תמורת סך של 84 מיליון ש"ח, במידה וימומשו כתבי האופציה במלואם תתקבל תמורה עתידית בסך 250 מיליון ש"ח.

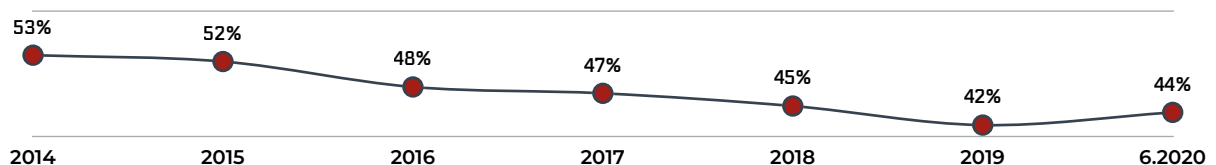
בנוסף בחודש יולי 2020, פרעה החברה קרן וריבית אגרות חוב סדרה ב' וסדרה ד' בסך של 530 מיליון ש"ח (מתוכם 416 מיליון ש"ח קרן).

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ- 370 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 740 מיליון ש"ח.

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

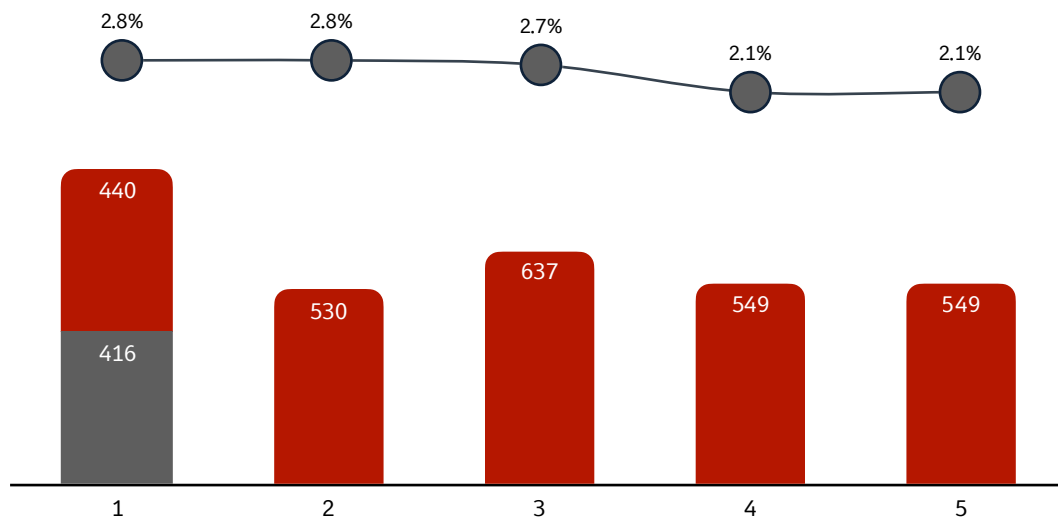


התפתחות שיעור המינוף על פני השנים



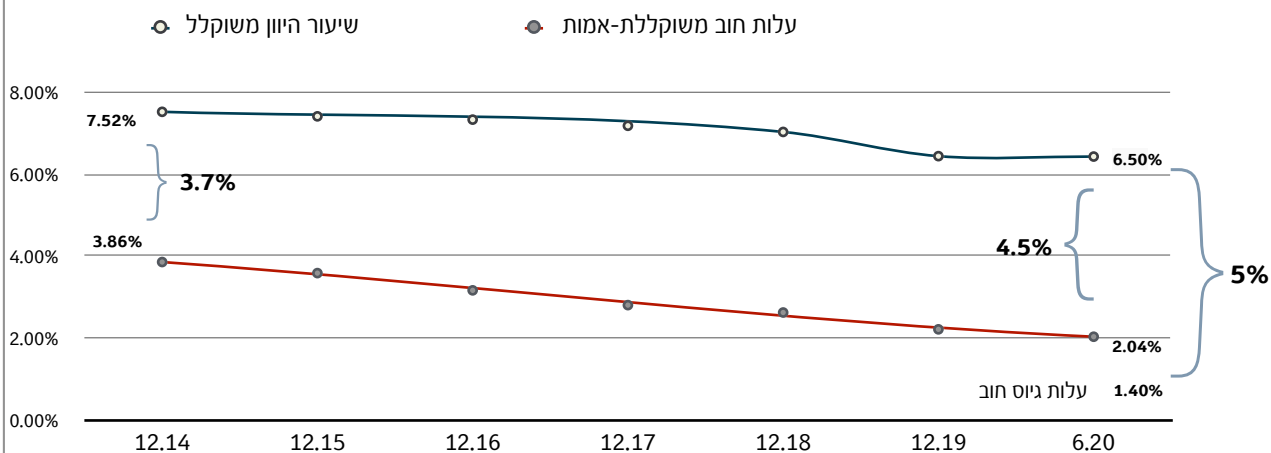
פריסת פרעונות חוב על פני חמש השנים הבאות (במיליון ש"ח)

- פרעון אגרות חוב והלוואות
- חוב נפרע ביולי 2020
- ריבית אפקטיבית חוב נפרע



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

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



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ו'), מח"מ כ 7.2 שנים, לפי מחיר שוק ליום 9 באוגוסט 2020.

NOI (Net Operating Income)

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

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

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

2019 רבעון 2	2019 רבעון 3	2019 רבעון 4	2020 רבעון 1	2020 רבעון 2	באלפי ש"ח
177,665	182,713	185,407	187,045	159,512	נכסים זהים בתקופה
401	-	6,176	13,765	8,281	נכסים שנרכשו/נמכרו
178,066	182,713	191,583	200,810	167,793	NOI - סך הכל

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2020 הסתכם לכ-168 מיליון ש"ח לעומת כ-178 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **קיטון של 6%**. הקיטון נובע בעיקר מהיקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר הוכרו במלואן ברבעון הנוכחי. הירידה ב-NOI הינה לאחר תוספת הכנסות מנכסים חדשים וכן מאכלוס נכס שהקמתו הושלמה בשנת 2019. למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 6 בדוח זה.

ה-NOI Same Property הנוכחי הסתכם לכ-160 מיליון ש"ח לעומת כ-178 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **קיטון של 10%**.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate), הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2020:

מיליוני ש"ח	
12,726	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני, 2020
(72)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
12,654	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2020
(278)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
27	השקעות צפויות ואחרות
12,403	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2020
168	NOI רבעון שני 2020
30	נוסף NOI שהופחת ברבעון השני בגין תוכנית הקלות מדורגת לשוכרים מסחריים (**)
198	NOI רבעון שני 2020 מנוטרל השפעת השלכות קורונה על המסחר
792	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2020, מנוטרל השלכות קורונה על המסחר
15	NOI צפוי בגין שכ"ד תזרימי על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
807	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
6.50%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

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

(**) למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 6 בדוח זה.

ניתוח רגישות נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות בהסדרים משותפים): בהתבסס על NOI של 807 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של **0.25%** בשיעור ההיוון (Cap Rate) על התאמת השווי ההוגן הינו **460 מיליון ש"ח** (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% כ - 354 מיליון ש"ח).

(Funds From Operations) FFO

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

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

- על פי FFO של חברות נדל"ן. יש להדגיש כי ה-FFO:
- א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
- ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

2019	4-6.19	4-6.20	שינוי	1-6.19	1-6.20	שינוי	להלן חישוב ה- FFO (באלפי ש"ח):
1,070,423	158,565	9,184		262,624	98,400		רווח נקי לתקופה
(890,768)	(115,203)	107,627		(115,203)	151,676		התאמת שווי הוגן
296,302	26,669	132		53,206	22,794		מיסים נדחים, מס שבח ואחרים
6,101	1,692	1,599		2,995	2,856		הפחתת כתבי אופציה
3,388	910	575		1,316	1,147		פחת ושונות
485,446	72,633	119,117		204,938	276,873		FFO נומינלי
16,497	62,787	(4,799)		52,100	(20,297)		הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
501,943	135,420	114,318	(16%)	257,038	256,576	-	FFO ריאלי
362,016	357,424	381,490	7%	353,019	381,372	8%	מספר מניות משוקלל
138.7	37.9	30.0	(21%)	72.8	67.3	(8%)	FFO למניה (אגורות)
520,270	135,420	114,318	(16%)	257,038	256,576	-	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס¹
362,016	357,424	381,490	7%	353,019	381,372	8%	מספר מניות משוקלל
143.7	37.9	30.0	(21%)	72.8	67.3	(8%)	FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
0.3%	1.5%	(0.2%)		1.2%	(0.7%)		שינוי בשיעור המדד בתקופה ²

השינוי ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת, לעומת תקופה מקבילה אשתקד מוסבר מעליה ב-101, חסכון בעלויות המימון הריאליות ועליה בהוצאות המסים שוטפים בעיקר מהשפעת המדד. FFO למניה בתקופה המדווחת, הסתכם לכ- 67.3 אגורות, לעומת 72.8 אגורות בתקופה המקבילה המהווה קיטון של 8% כתוצאה מגידול של 8% במספר המניות המשוקלל.



(1) הנתונים מוצגים בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס, כתוצאה מפרעון מוקדם יזום על ידי החברה, ראה עמוד 13 בדוח זה תחת פרק המימון.
 (2) לשינוי בשיעור מדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על הוצאות המסים השוטפים. כאשר ישנה עלייה/ירידה במדד המחירים לצרכן חלה עלייה/ירידה בהוצאות המימון בשל חוב צמוד מדד, הגרמת לירידה/עלייה בהפרשות למסים השוטפים.

מדדי EPRA (European Public Real Estate Association)

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

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

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

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

מדד EPRA NRV - (באלפי ש"ח)

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

31/12/2019	30/06/2020	
6,103,298	5,910,579	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,310,054	1,332,992	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
7,413,352	7,243,571	EPRA NRV
1,946	1,899	EPRA NRV למניה (אגורות)
380,974	381,490	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.

31/12/2019	30/06/2020	
6,103,298	5,910,579	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
655,027	666,496	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
6,758,325	6,577,075	EPRA NTA
1,774	1,724	EPRA NTA למניה (אגורות)
380,974	381,490	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדדי EPRA (European Public Real Estate Association) (המשך)

מדד EPRA NDV - (באלפי ש"ח)

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

31/12/2019	30/06/2020	
6,103,298	5,910,579	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(460,167)	(105,791)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
5,643,131	5,804,788	EPRA NDV
1,481	1,522	EPRA NDV למניה (אגורות)
380,974	381,490	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

תחזית לשנת 2020

במסגרת תכנית העבודה של הקבוצה לשנת 2020 טרום הקורונה, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוברים והסכמי השכירות והוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. התחזית המקורית לשנת 2020 נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים כפי שהיו ידועים בפועל בשנת 2019.

בעקבות אירועי הקורונה שהובילו להטלת הסגר הכללי בחודשים מרץ ואפריל 2020 והמגבלות על הפעילות העסקית וכפועל יוצא ממתן ההקלות לשוכרים במרכזים המסחריים, פירסמה החברה ברבעון הקודם תחזית מעודכנת לשנת 2020. לאחרונה, בעקבות המשך המגבלות על הפעילות העסקית, החברה שבה ומעדכנת את תחזיותיה, אך אין ביכולתה להעריך את מלוא ההשלכות של המשתנים המאקרו-כלכליים בשנת 2020. תחזית החברה המעודכנת מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד המחירים לצרכן- ירידה בשיעור שנתי של 0.7%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2020.
- לא נלקחה בחשבון פגיעה אפשרית כתוצאה מהטלת סגר נוסף.

למידע נוסף ראה תחת פרק "השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה" בעמוד 6 בדוח זה.

בפועל 2019 (*)	תחזית מקורית 2020	תחזית מעודכנת 2020	בפועל 1-6.20	
728	790-805	740-760	369	NOI (במיליוני ש"ח)
520	575-590	530-550	257	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
143.7	150-154	138-143	67.3	FFO למניה (באגורות) (*)
	5%	5%	8%	גידול בכמות המניות המשוקללת לעומת שנת 2019 (באחוזים)

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



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

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11:

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

הערות והסברים	לתקופה		
	1-6.2019	1-6.2020	
גידול של כ-22 מיליון ש"ח נובע מרכישת נכסים חדשים וכן ישנו גידול נוסף בגין הכנסות מנכס שהקמתו הושלמה בשנת 2019, גידול זה קוזז ע"י קיטון בגין תוכנית הקלות מדורגת שניתנה בנכסים המסחריים, למידע נוסף ראה תחת פרק השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה בעמוד 6 בדוח זה.	368	384	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	31	29	עלות השכרת הנכסים
הקיטון נובע בעיקר מהשפעת ירידת המדד בתקופה ומירידה בשווי עקב השפעת משבר הקורונה על נכסי החברה.	114	(148)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
	23	23	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון נובע משינוי בהפרשי הצמדה ושער ומחסכון בריבית הריאלית	115	41	הוצאות מימון, נטו
	58	47	הוצאות מיסים על ההכנסה
	263	98	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום 31.12.2019	ליום 30.6.2020	
	12,360	12,241	סך נדל"ן להשקעה מניב
	(1,060)	(253)	הון חוזר
העלייה נובעת בעיקרה מהנפקת אגרות חוב, נטו מירידה בשל פרעון אשראי לזמן קצר.	5,833	6,228	חוב פיננסי, נטו כולל ריבית לשלם
הקיטון נובע מחלוקות דיבידנד בקיזוז עלייה בגין הרווח הכולל לתקופה.	6,103	5,911	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-285 מיליון ש"ח ובנטרול עמלת פרעון מוקדם הסתכם ל-309 מיליון ש"ח לעומת סך של 278 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

לתאריך פרסום הדוח לחברה שלוש מסגרות אשראי מאושרות בסך של 800 מיליון ש"ח.

1. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח בתוקף עד ל 28 בדצמבר, 2020.
2. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בסך של 200 מיליון ש"ח עד מאי 2022.
3. מסגרת אשראי מבנק בסך של 200 מיליון ש"ח בתוקף עד 31 בדצמבר, 2023.

נכון לתאריך הדוח לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-740 מיליון ש"ח.

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.6 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר נכון ליום 30 ביוני 2020 הסתכם לסך של 253 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. נכון ליום 30.6.2020 לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של 740 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-7.1 מיליארד ש"ח, מתוכן 6.6 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-13 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.6.2020 הסתכם לסך של 5.9 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 15.50 ש"ח (*)).
ההון העצמי ליום 31.12.19 הסתכם לסך של 6.1 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 16.02 ש"ח).

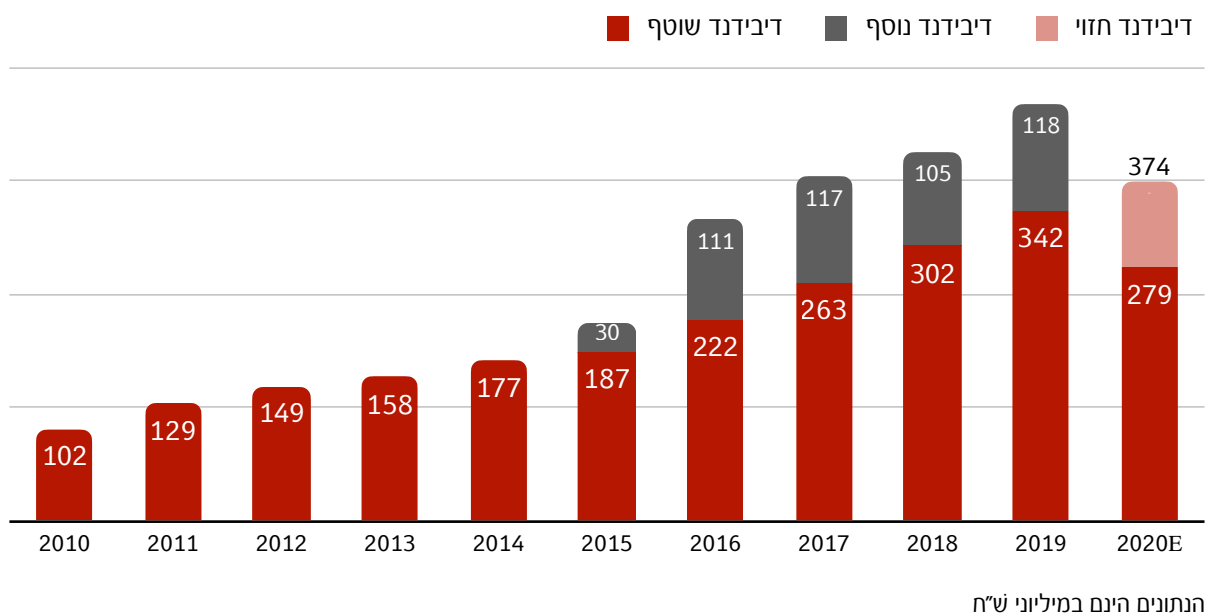
(* ראה הסבר לקיטון מול 12.2019 בעמוד 21.

מדיניות דיבידנד

בחודש מרץ 2020, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2020 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 98 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם סך של 24 אגורות למניה עבור כל רבעון וברבעונים השלישי והרביעי ישולם סך של 25 אגורות למניה עבור כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי 2020, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2020 בסך של 24 אגורות למניה, לכל רבעון. בנוסף, במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2019 בסך של 31 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח), סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו כ-301 מיליון ש"ח.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש אוגוסט, 2020 על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2020 בסך של 25 אגורות למניה, (95 מיליון ש"ח), אשר ישולם ביום ה-31 באוגוסט, 2020.



במבט קדימה

החברה פועלת לאורך שנים על פי אותה אסטרטגיה ארוכת טווח שעיקריה, חיזוק פורטפוליו הנכסים שלה על ידי רכישות נכסים חדשים ועל ידי הקמה וייזום של נכסים נוספים, זאת במקביל לשילוב מאוזן בין הקצאת הון והקצאת חוב על מנת לספק לחברה את המקורות הראויים לשרת את צרכיה תוך שאיפה מתמדת למצוינות.

בכוונת החברה לבחון במהלך החודשים הקרובים האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינוי אפשרי בטעמים ובצרכים של השוכרים ולשינויים באופי ובתחומי התעסוקה במשק וכן לבחון האם נדרשים שינויים בקשר לקצב ההתקדמות בפרויקטים בייזום ובבניה ולאסטרטגיות ומהלכי השיווק שלה, וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בלקוחות החברה.

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

דירקטוריון החברה מודה למר אבי מוסלר על תרומתו רבת השנים לחברה ומאחל לו הצלחה בהמשך דרכו. דירקטוריון החברה מאחל הצלחה רבה למר שמעון אבודרהם עם מינויו כמנכ"ל החברה.

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך:

9 באוגוסט, 2020



הדמיה - קמפוס אמות, חולון

אמות השקעות.
אנשים קודם.

נספחים

- נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים
- נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי
- נספח ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
- נספח ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
- נספח ה' - דוח בסיסי הצמדה
- נספח ו' - דוחות נפרדים

אמות השקעות מבית אלוני חץ



ד"ר הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



קניון קריית אונו, קריית אונו

סיכום

נספח א'

דוחות מאוחדים מורחבים

נספח א' - נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

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

1.1 מאזנים מאוחדים מורחבים		ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף				
מזומנים ושווי מזומנים	769,243	817,431	71,732	
לקוחות	32,763	18,661	21,439	
נכסי מס שוטפים, נטו	289	939	830	
חייבים ויתרות חובה	33,800	28,828	35,086	
רכוש בלתי שוטף	836,095	865,859	129,087	
נדל"ן להשקעה	12,725,565	10,986,802	12,847,643	
נדל"ן להשקעה בהקמה	918,708	446,299	620,954	
	13,644,273	11,433,101	13,468,597	
יתרות חובה לזמן ארוך	125,068	101,692	104,655	
רכוש קבוע, נטו	36,532	37,221	37,472	
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	13,805,873	11,572,014	13,610,724	
סך-הכל נכסים	14,641,968	12,437,873	13,739,811	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	862,503	849,773	932,172	
ספקים ונותני שירותים	17,221	28,754	20,050	
התחייבויות מס שוטפות, נטו	55,473	23,373	36,729	
זכאים ויתרות זכות	196,951	203,663	171,522	
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	72,959	94,429	115,610	
סך-הכל התחייבויות שוטפות	1,205,107	1,199,992	1,276,083	
התחייבויות שאינן שוטפות				
אגרות חוב	6,101,822	4,721,405	4,739,360	
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	264	269,910	204,911	
הפרשות	16,484	17,821	16,483	
אחרות	74,765	91,320	89,666	
מסים נדחים, נטו	1,332,992	1,066,669	1,310,054	
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	7,526,327	6,167,125	6,360,474	
הון				
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,910,579	5,070,800	6,103,298	
זכויות שאינן מקנות שליטה	(45)	(44)	(44)	
סך-הכל הון	5,910,534	5,070,756	6,103,254	
סך-הכל התחייבויות והון	14,641,968	12,437,873	13,739,811	

1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2019	2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
793,123	194,534	181,020	385,379	398,889	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
65,571	16,468	13,227	32,123	30,286	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
727,552	178,066	167,793	353,256	368,603	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
890,768	115,203	(107,627)	115,203	(151,676)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,618,320	293,269	60,166	468,459	216,927	
50,680	12,459	13,144	25,381	25,511	הוצאות הנהלה וכלליות
2,015	505	509	1,005	1,009	תרומות
1,252	411	73	623	61	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,564,373	279,894	46,440	441,450	190,346	רווח מפעולות רגילות
(23,801)	-	-	-	-	הוצאות מימון חד פעמיות מפרעון מוקדם
(146,617)	(98,351)	(28,293)	(118,401)	(42,770)	הוצאות מימון, נטו
1,393,955	181,543	18,147	323,049	147,576	רווח לפני מסים על ההכנסה
(323,532)	(22,978)	(8,963)	(60,425)	(49,176)	מסים על ההכנסה
1,070,423	158,565	9,184	262,624	98,400	רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
1,070,425	158,566	9,185	262,626	98,401	בעלים של החברה האם
(2)	(1)	(1)	(2)	(1)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,070,423	158,565	9,184	262,624	98,400	

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני 2020:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	אשראי לזמן קצר מבנקים	אגרות חוב	
856,839	124,441	4,485	95,080	632,833	חלויות שוטפות (*)
529,953	264	4,739	-	524,950	שנה שנייה
636,788	-	2,469	-	634,319	שנה שלישית
548,665	-	-	-	548,665	שנה רביעית
4,291,189	-	-	-	4,291,189	שנה חמישית ואילך
6,863,434	124,705	11,693	95,080	6,631,956	סך הכל פירעונות
101,155					יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
6,964,589					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

(*) מתוכן נפרעו ביולי 2020 סך של 416 מיליון ש"ח.

ד"ר הרקטוריון על מצב ענייני התאגיד



מגדל אמות השקעות, תל אביב

ת.ת.

נספח ב'

היבטי ממשל תאגידי

א. דירקטוריון החברה; דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

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

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, למועד הדוח מכהנים בחברה שבעה חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה נתן חץ, אבירם ורטהים, מוטי ברזילי, איל גבאי, גד פניני, נירה דרור ויעל אנדרון קרני). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2019.

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

ב. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

שם המבקר הפנימי	עופר אלקלעי, רואה חשבון
כישורי המבקר הפנימי	רו"ח מוסמך, כלכלן ומשפטן בוגר כלכלה וחשבונאות (B.A.), בוגר ומוסמך במשפטים (LL.B, LL.M), מבקר פנימי מוסמך (CIA) מהלשכה הבינלאומית של המבקרים הפנימיים (IIA). שותף במשרד רואי חשבון אלקלעי מונרוב ושות' - המתמחה בייעוץ עסקי, בקרה פנימית וניהול סיכונים.
תאריך סיום/תחילת כהונה	החל כהונתו בנובמבר 2019.
עמידה בתנאי חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות	למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, עומד המבקר הפנימי בהוראות ובתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב 1992 ובתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות וכן בתקנים המקצועיים הבינלאומיים של ה-IIA.
ייחוד פעולות	אינו עובד התאגיד, אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים בתאגיד וביצוע בדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, הוא אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד. בביצוע הביקורת הפנימית נעזר המבקר הפנימי בצוות עובדים מקצועי ממשרדו.
החזקה בניירות ערך של התאגיד	על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

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

שם המבקר הפנימי	עופר אלקלעי, רואה חשבון
עניין אישי	אינו בעל עניין בתאגיד, אינו נושא משרה בתאגיד ואינו קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו מכהן כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ואינו נותן שירותים חיצוניים לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים ובדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX.
קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. למעט ליווי הכנת הנהלים לכל תהליכי העבודה בחברה.
מינוי המבקר הפנימי	מינויו אושר על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 26 בספטמבר 2019 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 3 בנובמבר 2019, בהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר ומומחיותו בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות ובגופים ממשלתיים וכן לאור הממשק בינו לבין מבקר הפנים הפורש, מר אבנר אליאב בעקבות שילוב פעילות משרדו של רו"ח אבנר אליאב במשרד רוה"ח אלקלעי מונרוב.
מבקר חיצוני	המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רוה"ח "אלקלעי מונרוב - ייעוץ עסקי, בקרה פנימית וניהול סיכונים.
תקנים מקצועיים	על פי הודעתו, עורך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1996.
היקף העסקה	המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2019 בהיקף של כ-600 שעות.

תכנית הביקורת

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

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

קביעת תכנית עבודת הביקורת הפנימית בתאגיד נעשית בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו וההנהלה הבכירה של התאגיד.

תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות על ידי ועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנה ביחס לשנה השוטפת.

החזקות מהותיות בתאגידים

תכנית הביקורת הפנימית כוללת גם ביקורת על פעילות תאגידים המהווים החזקות מהותיות של התאגיד.

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

תגמול

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-220 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים. בשנת 2019 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-138 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

ג. הדירקטוריון

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

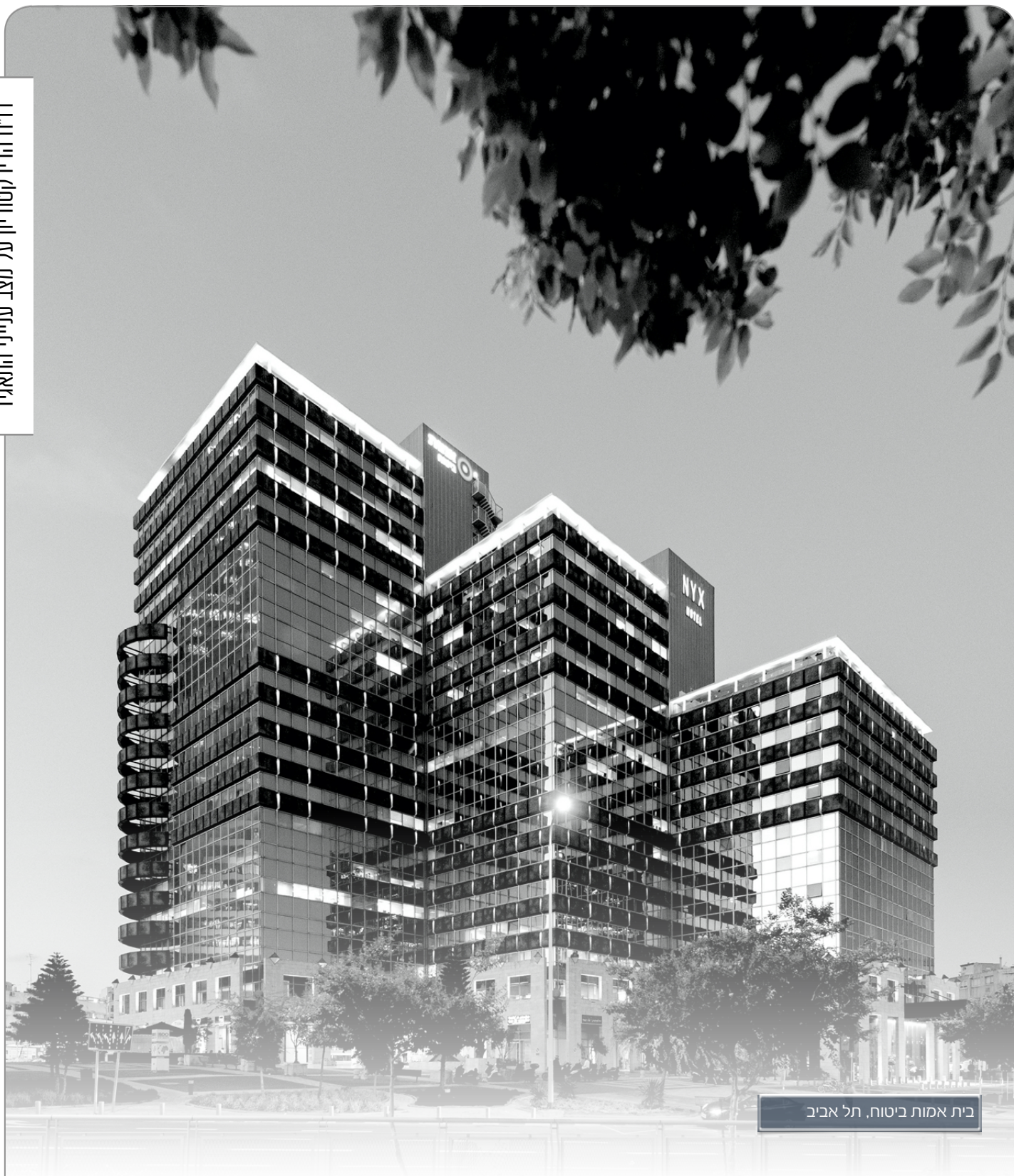
ד. תכנית אכיפה פנימית

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

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

ה. תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2019 תרמה החברה סך של 2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרותיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.



בית אמות ביטוח, תל אביב

נספח ג'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח
הפיננסי של התאגיד

אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת חברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הכמותי של האומדן, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. במקרים מסוימים, התוצאה הסופית של נשוא האומדן יכולה להיות שונה באופן משמעותי במיוחד מהסכום הכמותי שנקבע לו במועד עריכת האומדן.

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 ו-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. בעקבות משבר הקורונה, ברבעון הראשון הסתמכה החברה על אומדני שווי שנתקבלו ממעריכים מקצועיים חיצוניים, אשר בחנו את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, על נכסי החברה. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.

שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 (IFRS) ובהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית 1-18 של הרשות לניירות ערך מיום 30 בינואר 2018, החברה זוקפת לדוח רווח והפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

הליכים משפטיים

בהמשך למתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2019 בביאור 16א, נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 20 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ-54 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-49 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-17 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

לצורך אומדן הפרשות אלו מתקבלות אצל האחראי לעניינים המשפטיים של החברה, לגבי מרבית ההליכים, חוות דעת משפטית מיועצים משפטיים חיצוניים, אשר נבחנות על ידי הגורם המוסמך בחברה כמו גם על ידי הנהלתה. מטבע הדברים בנוגע להליכים משפטיים, הערכותיהם של היועצים החיצוניים, כמו גם התייחסותה של החברה להערכתם, מושפעים בשלב המשפטי בו מצוי ההליך, ניסיון משפטי נצבר במקרים דומים, וניסיונם של המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של כל הליך משפטי קיימת אי וודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של הברור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגבי.



הדמיה - מתחם ה-1000, ראשון לציון

נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב:
תעודות התחייבות שבידי הציבור

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

ד1': להלן נתונים עדכניים ליום 30.6.20 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

סה"כ	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	(באלפים)
	(סדרה ז')	(סדרה ו')	(סדרה ה')	(סדרה ד')	(סדרה ב')	(סדרה ג')	
	6.2.2020	30.6.2019	31.3.2016	31.7.2014	2.7.2012	31.12.2009	מועד הנפקה
	465,000	423,287	276,047	241,941	343,950	168,000	ערך נקוב במועד ההנפקה
6,591,455	465,000	2,068,983	1,085,213	1,649,616	1,223,591	99,052	ערך נקוב ליום 30.6.20
6,622,733	465,000	2,068,983	1,085,213	1,649,616	1,246,737	107,184	ערך נקוב צמוד ליום 30.6.20
6,696,929	460,193	2,021,423	1,100,510	1,738,805	1,268,114	107,884	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.20
6,419,856	456,212	2,000,707	1,166,278	1,806,494	878,375	111,790	שווי בורסאי ליום 30.6.20
154,539	4,507	17,455	17,687	52,641	59,676	2,573	ריבית שנצברה ליום 30.6.2020
	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	4.80%	4.90%	שיעור ריבית קבועה לשנה

ד2: להלן נתונים עדכניים ליום 31.3.20 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 23.7.2019 מספר אסמכתא 2019-01-063585. לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ, בקשר לאגרות חוב סדרה ז' ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 5.2.2020 מספר אסמכתא 2020-01-011458.
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 2.1.2020 מספר אסמכתא 2020-01-001207. לדוח דירוג עדכני של מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ, בקשר לאגרות חוב סדרה ז' ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 5.2.2020 מספר אסמכתא 2020-01-011410.

אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
• שינוי שליטה;	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	עומדים בתנאי
• יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- 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 כשוים במאזן המאוחד של החברה).	7.1	עומדים בתנאי
• דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו BBB- (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
• הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	52%	עומדים בתנאי
• שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13.3 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'.	עומדים בתנאי
• דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
• הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דן	עומדים בתנאי



אגרות החוב (סדרה ד) כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	5.9	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפית של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוים במאזן המאוחד של החברה).	7	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו BBB - (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13.1 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'.	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דגן	עומדים בתנאי

		אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	5.9	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	7	יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשויים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	53%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13.1 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ה'.	שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ה'), כגבוה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דגן	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

אגרות החוב (סדרה ו') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2 מיליארד ש"ח;	5.9	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- SOI מתוקן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה). חוב פיננסי נטו כולל ריבית שנצברה.	7	עומדים בתנאי
דרג אגרות החוב (סדרה ו') הינו BBB - (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13.1 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ו'	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דגן	עומדים בתנאי

אגרות החוב (סדרה ז) כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2 מיליארד ש"ח;	5.9	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- SOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה). חוב פיננסי נטו כולל ריבית שנצברה.	7	עומדים בתנאי
דרג אגרות החוב (סדרה ז) הינו BBB - (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ז), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-13.1 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ז	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי



בית זויאל, תל אביב

נספח ה' - דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 30 ביוני, 2020 (באלפי ש"ח):

סה"כ	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	הצמדה למדד	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
				רכוש שוטף
754,288	-	754,288	-	מזומנים ושווי מזומנים
28,637	-	28,637	-	לקוחות
57	57	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
40,141	19,452	15,431	5,258	חייבים ויתרות חובה
823,123	19,509	798,356	5,258	
				השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
447,079	322,399	2,847	121,833	יתרות חובה לזמן ארוך
52,291	28,752	581	22,958	סך נכסים כספיים
1,322,493	370,660	801,784	150,049	
				נדל"ן להשקעה
13,089,264	13,089,264	-	-	רכוש קבוע, נטו
36,540	36,540	-	-	סך נכסים לא כספיים
13,125,804	13,125,804	-	-	
14,448,297	13,496,464	801,784	150,049	סך הנכסים
				התחייבויות שוטפות
738,059	-	100,740	637,319	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
16,231	-	16,231	-	ספקים ונותני שירותים
55,183	55,183	-	-	התחייבויות מס שוטפות
193,396	21,071	30,283	142,042	זכאים ויתרות זכות
72,959	-	72,959	-	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,075,828	76,254	220,213	779,361	סך התחייבויות שוטפות
				התחייבויות שאינן שוטפות
6,101,822	-	253,151	5,848,671	אגרות חוב
6,101,822	-	253,151	5,848,671	
7,177,650	76,254	473,364	6,628,032	סך התחייבויות כספיות
				מיסים נדחים
1,273,875	1,273,875	-	-	הפרשות
16,483	16,483	-	-	אחרות
69,755	30,241	39,514	-	סך התחייבויות לא כספיות
1,360,113	1,320,599	39,514	-	
8,537,763	1,396,853	512,878	6,628,032	סך ההתחייבויות
(5,855,157)	294,406	328,420	(6,477,983)	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים



אמות פלטינום, פתח תקווה

נספח ו'

דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה



מגדל ToHa1, תל אביב

אמות השקעות.
אנשים קודם.

דוחות כספיים מאוחדים

אמות השקעות מבית אלוני חץ

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020**

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-46	דוח הדירקטוריון
47	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
48	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
49	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
50	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
51-55	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
56-57	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
58-62	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
63-69	דוחות כספיים נפרדים
70-72	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אמות השקעות בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות בנות ופעילויות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 27% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 33% וכ- 31% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-205,386 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 3,305 אלפי ש"ח ו- 1,466 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 9 באוגוסט 2020

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
מרכז אבן שאר 9
נצרת, 16100

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

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-يلات@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 חצבים
ירושלים, 914510
ח.נ. 45396

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
57,360	806,233	754,288
19,846	16,197	28,637
151	100	57
40,544	31,165	40,141
117,901	853,695	823,123
12,359,772	10,538,515	12,241,352
550,354	378,859	847,912
12,910,126	10,917,374	13,089,264
478,446	443,599	447,079
30,612	25,633	52,291
37,458	37,185	36,540
13,456,642	11,423,791	13,625,174
13,574,543	12,277,486	14,448,297
837,640	792,729	738,059
18,904	27,511	16,231
36,714	23,373	55,183
169,323	200,158	193,396
115,610	94,429	72,959
1,178,191	1,138,200	1,075,828
4,739,360	4,721,405	6,101,822
202,647	224,829	-
16,483	17,821	16,483
82,460	84,165	69,755
1,252,148	1,020,310	1,273,875
6,293,098	6,068,530	7,461,935
6,103,298	5,070,800	5,910,579
(44)	(44)	(45)
6,103,254	5,070,756	5,910,534
13,574,543	12,277,486	14,448,297

רכוש שוטף

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

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים
הפרשות
אחרות
התחייבויות מסים נדחים

סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סך-הכל הון

סך-הכל התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
9 באוגוסט, 2020

יהודית זינגר סמנכ"ל כספים	אבי מוסלר מנהל כללי	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------------	------------------------	----------------------------	----------------------------

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
759,064	185,848	173,797	367,799	383,547
62,882	15,723	12,880	30,745	29,179
696,182	170,125	160,917	337,054	354,368
847,259	113,862	(104,960)	113,862	(148,047)
1,543,441	283,987	55,957	450,916	206,321
45,150	11,207	11,836	22,591	23,048
2,015	505	509	1,005	1,009
962	273	77	331	65
1,495,314	272,002	43,535	426,989	182,199
6,314	3,682	1,344	4,708	1,966
(148,827)	(99,332)	(28,946)	(120,132)	(42,555)
(23,801)	-	-	-	-
(166,314)	(95,650)	(27,602)	(115,424)	(40,589)
50,030	4,616	1,136	9,299	3,859
1,379,030	180,968	17,069	320,864	145,469
(308,607)	(22,403)	(7,885)	(58,240)	(47,069)
1,070,423	158,565	9,184	262,624	98,400
1,070,425	158,566	9,185	262,626	98,401
(2)	(1)	(1)	(2)	(1)
1,070,423	158,565	9,184	262,624	98,400
2.96	0.44	0.02	0.74	0.26
2.95	0.44	0.02	0.74	0.26
362,016	357,424	381,490	353,019	381,372
363,219	360,395	381,660	354,553	382,078

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה, נטו
(ראה באור ב'ב')

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות
הוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם
הוצאות מימון, נטו

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

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

בסיסי

סך-הכל

בדילול מלא

סך-הכל

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

בסיסי

בדילול מלא

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
1,070,423	158,565	9,184	262,624	98,400
(37)	274	-	(37)	-
<u>1,070,386</u>	<u>158,839</u>	<u>9,184</u>	<u>262,587</u>	<u>98,400</u>
1,070,388	158,840	9,185	262,589	98,401
(2)	(1)	(1)	(2)	(1)
<u>1,070,386</u>	<u>158,839</u>	<u>9,184</u>	<u>262,587</u>	<u>98,400</u>

רווח נקי לתקופה
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות
 חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה
מיוחס ל:
 בעלים של החברה האם
 זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

סד-הכל	סד-הכל	קרוז הון בגין	קרוז הון בגין	קרוז הון בגין	קרוז הון בגין	קרוז הון בגין	קרוז הון בגין	קרוז הון בגין
מיוחדים לבעלי	מיוחדים לבעלי	עסקאות תשלום	עסקאות תשלום	עסקאות תשלום	עסקאות תשלום	עסקאות תשלום	עסקאות תשלום	עסקאות תשלום
מקנות	המניות	מבוסס מניות	מבוסס מניות	מבוסס מניות	מבוסס מניות	מבוסס מניות	מבוסס מניות	מבוסס מניות
שלטת	של החברה	ואחרות	ואחרות	ואחרות	ואחרות	ואחרות	ואחרות	ואחרות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,103,254	6,103,298	2,458,289	7,143	3,216,379	421,487	-	-	-
98,400	98,401	98,401	-	-	-	-	-	-
98,400	98,401	98,401	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(919)	7,805	516	-	-	-
7,402	7,402	-	2,699	-	-	-	-	-
2,699	2,699	-	157	-	-	-	-	-
157	157	-	-	-	-	-	-	-
(301,378)	(301,378)	(301,378)	-	-	-	-	-	-
5,910,534	5,910,579	2,255,312	9,080	3,224,184	422,003	-	-	-

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
זרות תמציתיים מאוחדים על השוויים בהון
 (בלתי מבוקר)

התאמות	התאמות	מיתוגם זרות של	עודפים	קרו הון בגין		הון המניות	הון אלפי ש"ח
				עסקאות תשלום	מנוסס מניות ואחרות		
הון עצמי	זכויות שאינן מקנות	מיוחס לבעלי המניות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,836,823	(42)	4,836,865	1,834,332	8,144	15,466	2,590,924	387,962
262,624	(2)	262,626	262,626	-	-	-	-
(37)	-	(37)	-	-	-	-	-
262,587	(2)	262,589	262,626	-	-	-	-
199,283	-	199,283	-	-	(1,780)	191,263	9,800
36,465	-	36,465	-	(4,003)	-	37,573	2,895
2,838	-	2,838	-	2,838	-	-	-
157	-	157	-	157	-	-	-
(267,397)	-	(267,397)	(267,397)	-	-	-	-
5,070,756	(44)	5,070,800	1,829,561	7,136	13,686	2,819,760	400,657

הביאורים המפורטים לזרות הכספיים המאוחדים התמציתיים בניינים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

יתרה ליום 1 בינואר 2019
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה

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

יתרה ליום 30 ביוני 2019

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

סד-הכל	זכויות שאינו	סד-הכל מיוחס לבעלי	סד-הכל	עודפים	קרו הון בנין עסקאות תשלום מבוטס מניות	פרימיה על מניות	הון המניות	סד-הכל	
								מניות	הון המניות
הון עצמי	שלטת אלפי ש"ח	של החברה אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ואחרות	מניות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סד-הכל	מקנות	המניות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מניות	מניות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,184	(1)	9,185	9,185	9,185	-	-	-	-	-
9,184	(1)	9,185	9,185	9,185	-	-	-	-	-
1,510	-	1,510	-	-	1,510	-	-	-	-
89	-	89	-	-	89	-	-	-	-
(91,558)	-	(91,558)	(91,558)	(91,558)	-	-	-	-	-
5,910,534	(45)	5,910,579	2,255,312	9,080	3,224,184	422,003			

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משורה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 ביוני 2020

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

סד-הכל	זכויות שאינן מקונות	סד-הכל מיוחס לפעילי המנויות	התאמות		עסקאות תשלום מבוטס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
			הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח				
סד-הכל	מקונות	מנויות	התאמות	התאמות	עסקאות תשלום מבוטס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
הון עצמי	שליטה	של החברה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ואחרות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,773,209	(43)	4,773,252	(274)	1,753,421	7,823	15,466	2,607,302	389,514
158,565	(1)	158,566	-	158,566	-	-	-	-
274	-	274	274	-	-	-	-	-
158,839	(1)	158,840	274	158,566	-	-	-	-
199,283	-	199,283	-	-	-	(1,780)	191,263	9,800
20,159	-	20,159	-	-	(2,379)	-	21,195	1,343
1,602	-	1,602	-	-	1,602	-	-	-
90	-	90	-	-	90	-	-	-
(82,426)	-	(82,426)	-	(82,426)	-	-	-	-
5,070,756	(44)	5,070,800	-	1,829,561	7,136	13,686	2,819,760	400,657

הביאורים המוצגים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בניגיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

יתרה ליום 1 באפריל 2019
 רוח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה

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

יתרה ליום 30 ביוני 2019

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

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות	סד-הכל מייחס לפעילי המניות	התאמות הנובעות מיתרונם דוחות כספיים של פעילות חוץ	עודפים	קרן הון בגין 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	אלפי ש"ח
4,836,823	(42)	4,836,865	37	1,834,332	8,144	15,466	2,590,924	387,962
1,070,423	(2)	1,070,425	-	1,070,425	-	-	-	-
(37)	-	(37)	(37)	-	-	-	-	-
1,070,386	(2)	1,070,388	(37)	1,070,425	-	-	-	-
576,535	-	576,535	-	-	-	(15,466)	562,974	29,027
59,877	-	59,877	-	-	(7,102)	-	62,481	4,498
5,767	-	5,767	-	-	5,767	-	-	-
334	-	334	-	-	334	-	-	-
(446,468)	-	(446,468)	-	(446,468)	-	-	-	-
6,103,254	(44)	6,103,298	-	2,458,289	7,143	-	3,216,379	421,487

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

יתרה ליום 1 בינואר 2019
רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה

הנפקת הון מניות וכתבי אופציות
מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא
משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,070,423	158,565	9,184	262,624	98,400
(609,109)	(7,306)	154,563	15,426	186,802
461,314	151,259	163,747	278,050	285,202
(1,375,472)	(51,628)	(116,103)	(140,465)	(363,794)
6,701	6,701	-	6,701	-
5,952	1,985	1,314	3,301	2,631
(2,439)	(326)	(30)	(358)	(164)
(1,365,258)	(43,268)	(114,819)	(130,821)	(361,327)
(38,349)	(9,609)	-	(18,975)	(242,613)
(446,468)	(267,397)	(91,558)	(267,397)	(301,378)
576,535	199,283	-	199,283	-
1,003,480	419,329	420,218	419,329	1,476,544
59,146	18,547	1,025	33,873	7,402
(408,588)	(2,068)	(2,151)	(2,068)	(2,151)
(82,155)	-	(737,244)	(2,744)	(164,751)
663,601	358,085	(409,710)	361,301	773,053
(240,343)	466,076	(360,782)	508,530	696,928
297,703	340,157	1,115,070	297,703	57,360
57,360	806,233	754,288	806,233	754,288

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה
 בהקמה), נטו
 תמורה ממימוש חברה המטופלת בשיטת השווי
 מאזני

פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת
 השווי המאזני

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים,
 נטו

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי
 הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא
 משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
 ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(847,259)	(113,862)	104,960	(113,862)	148,047
(50,030)	(4,616)	(1,136)	(9,299)	(3,859)
(873)	(2,387)	194	(1,998)	794
2,500	-	31,850	750	32,350
(29,086)	47,982	(13,644)	27,640	(40,641)
869	4,039	(679)	3,190	-
6,101	1,692	1,599	2,995	2,856
284,533	26,549	(317)	52,696	21,727
4,144	539	226	1,031	889
<u>(629,101)</u>	<u>(40,064)</u>	<u>123,053</u>	<u>(36,857)</u>	<u>162,163</u>
(1,106)	2,739	(4,396)	2,543	(8,791)
(3,495)	4,519	1,460	2,103	76
(10,667)	(5,160)	403	(6,318)	1,230
(4,549)	87	(5,415)	(355)	(4,936)
(22)	24	(210)	2	(113)
39,831	30,549	39,668	54,308	37,173
19,992	32,758	31,510	52,283	24,639
<u>(609,109)</u>	<u>(7,306)</u>	<u>154,563</u>	<u>15,426</u>	<u>186,802</u>
99,473	16,750	20,604	16,750	20,604
731	2,592	-	2,592	-
183,663	4,005	2,568	34,936	55,408
5,640	1,034	3,841	2,056	7,598
14,596	2,902	4,387	7,488	7,223
3,448	-	44	-	44
2,500	-	31,850	750	32,350

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת**

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:**
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
שערך הלוואות מחברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי
שווי מאזני
שערך אגרות חוב והפחתת פרמיה
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס
מניות
מסים נדחים, נטו
אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

עסקאות שלא במזומן

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

מידע נוסף

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2020
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א.** הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- ב.** בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שנתיימה באותו מועד, לרבות האמור להלן:

ויתור בגין תשלומי חכירה הנובעים מהסדרי חכירה תפעולית שמועד פירעונם החוזי חלף

- החברה מטפלת בויתורים שהוענקו לחוכרים בהסדרי חכירה תפעולית בגין תשלומי חכירה שמועד פירעונם החוזי חלף, המהווים תיקון חכירה, כגריעה של נכס פיננסי. בהתאם לכך ולאחר הבאה בחשבון של הפסדי אשראי חזויים ככל וישנם, החברה גורעת את יתרת החייבים בגין חכירה תפעולית לדוח על הרווח או הפסד במועד בו פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים. בגין גריעת יתרת החייבים רשמה החברה קיטון הכנסה בסך של כ- 15 מילוני שקלים.

הסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים

- בהסדרי חכירה המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים החברה מכירה בתשלומי החכירה הקבועים על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. בכל תקופה החברה מכירה בפער בין סך תשלומי החכירה בפועל לבין הסכום המתקבל על בסיס הקו הישר כתשלומי חכירה משתנים חיוביים או שליליים.

ג. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית

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

- התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.
 - כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.
- התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020. ליישום התיקון לא צפויה להיות השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2020
 (בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. 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		
132.501	132.634	3.466	ליום 30 ביוני 2020
133.960	134.754	3.566	ליום 30 ביוני 2019
133.561	133.561	3.456	ליום 31 בדצמבר 2019
%	%	%	שיעורי השינוי:
(0.79)	(0.69)	0.29	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020
0.90	1.20	(4.86)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019
(0.70)	(0.20)	(2.80)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020
0.40	1.50	(1.82)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019
0.60	0.30	(7.79)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

שווי הוגן		שווי הוגן		שווי הוגן	
ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 30 ביוני 2019		ליום 30 ביוני 2020	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
266,414	242,613	281,265	264,308	-	-
5,720,827	5,284,461	5,539,033	5,166,052	6,822,018	6,716,227
5,987,241	5,527,074	5,820,298	5,430,360	6,822,018	6,716,227

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

ב. רמות שווי הוגן

חישוב השווי ההוגן של ההלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה, הינו בהתאם לרמה 3.
 חישוב השווי ההוגן של אגרות החוב, הינו בהתאם לרמה 1.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2020
(בלתי מבוקר)

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

א. שינויים פרסונליים בהנהלת אמות

ביום 5 ביולי 2020, הודיע מר אבשלום מוסלר, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, וזאת לאחר כ-15 שנות כהונה. בהתאם למוסכם, כהונתו של מר מוסלר כמנכ"ל החברה תבוא לכדי סיום ביום 31 באוגוסט 2020. מר מוסלר ימשיך ללוות, לחפוף ולהעמיד את שירותיו לחברה ככל הנדרש, עד סוף שנת 2020. יו"ר הדירקטוריון, מר נתן חץ ודירקטוריון החברה מודים למר מוסלר על תרומתו רבת השנים לחברה, שהפכה בהובלתו לאחת מחברות הנדל"ן המניב המובילות בארץ ומאחלים לו הצלחה בהמשך דרכו. ביום 9 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, פה אחד, את מינויו של מר שמעון אבודרהם למנכ"ל החברה, החל מיום 1 בספטמבר 2020. מר אבודרהם המועסק בחברה למעלה מ-12 שנים, כיהן מינואר 2008 כסמנכ"ל הנדסה בחברה והחל מינואר 2016 מכהן כמנכ"ל חברת הבת אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, המרכזת את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבנייה בחברה. תנאי הכהונה של המנכ"ל החדש יקבעו בהמשך. על פי המלצתו של מר אבודרהם, תמונה הגברת יהודית זינגר לתפקיד משנה למנכ"ל החברה, זאת בנוסף לתפקידה כסמנכ"ל הכספים של החברה מזה למעלה מ-14 שנים.

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

בעקבות משבר הקורונה אשר הינו אירוע מתגלגל ואין וודאות ביחס למועד סיומו ולמידת השפעתו על נכסי החברה, גיבשה החברה תוכנית הקלות מדורגת לתשלום דמי שכירות וניהול ביחס למרכזים המסחריים, (למעט לעסקים שהותרה פעילותם דוגמת מרכולים/עסקי פארמה/בנקאות וכיוצ"ב).

במהלך התקופה מיום 15 במרץ 2020 ועד 30 ביוני 2020, כאשר בגין התקופה שבין 15 במרץ 2020 ועד 30 באפריל 2020 לא חויבו על ידי החברה דמי שכירות ודמי ניהול והחל מיום פתיחת המרכזים המסחריים ועד ליום 30 ביוני 2020 נשאו השוכרים בדמי שכירות בשיעור שנגזר כאחוזים מהפדיון בהתאם לקבוע בהסכמי השכירות (חלף דמי שכירות קבועים או אחוז מפדיון כגובה מבינהם) וכן ניתנו להם הנחות מסוימות בדמי הניהול והכל בכפוף להפחתת/התאמת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתכנית סיוע ממשלתית. היקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים בגין התקופה שמיום 15 במרץ 2020 ועד 30 ביוני 2020 כאמור לעיל, מסתכם בסך של 32 מיליון ש"ח.

בנוגע לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה ליום 30 ביוני 2020, בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה, בהתאם להערכות אלו במועד זה אין נתוני שוק שמצדיקים שינוי מהותי בהנחות העבודה העומדות בבסיס הערכות השווי לסוף שנת 2019 ובכלל זה נושא שיעורי ההיוון. נכון למועד הדוח בצעה החברה התאמת שווי של נכסיה לירידת המדד בחציון בשיעור של 0.7% וכן נלקחו בחשבון במסגרת הנחות העבודה, התאמת ההכנסות הצפויות משכירות וניהול בנכסיה של החברה לטווח הקצר.

ג. פרעון הלוואה ממוסד בנקאי

בחודש פברואר 2020, ביצעה החברה ביוזמתה פרעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של 268 מיליון ש"ח, ההלוואה נשאה ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור של 4.3% (כולל עמלת פרעון מוקדם). בעקבות הפרעון המוקדם רשמה החברה בשנת 2019 כ-24 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר שולמו במזומן במועד הפרעון.

ד. גיוס אגרות חוב – סדרה ו'

בחודש פברואר 2020, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 5 בפברואר 2020, אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת הסדרה הנסחרת בהיקף של 343 מיליון ש"ח ע.נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 350 מיליון ש"ח. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 0.9%.

בחודש מרץ 2020, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 26 במרץ 2020, אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת הסדרה הנסחרת בהיקף של 273 מיליון ש"ח ע.נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 246 מיליון ש"ח. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 2.53%.

בחודש אפריל 2020, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 23 באפריל 2020, אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת הסדרה הנסחרת בהיקף של 450 מיליון ש"ח ע.נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ-420 מיליון ש"ח. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 2.06%.

לפרטים נוספים ראו באור 12 ה' לדוחות הכספיים השנתיים.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2020
(בלתי מבוקר)

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

ה. גיוס אגרות חוב – סדרה ז'

בחודש פברואר 2020, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 5 בפברואר 2020, אגרות חוב (סדרה ז') סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של 465 מיליון ש"ח ע.נ.. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 460 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ז') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 2.55%.

קרן אגרות החוב (סדרה ז') תעמוד לפרעון בארבעה תשלומים שנתיים בשיעור של 25% מהקרן, כל אחד, ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2032 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') הינה בשיעור של 2.44% לשנה, תשולם בתשלומים שנתיים ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2032 (כולל). הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ז') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 1.025%, בהיקף קרן כולל של 450 מיליון ש"ח.

בחודש יולי 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 20 ביולי 2020, בדרך של הנפקת חבילת אגרות חוב סדרה ז' וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב סדרה ז', תמורת סך של 84 מיליון ש"ח (לעניין תמורה עתידית ממימוש כתבי אופציה, ראה להלן).

אגרות חוב (סדרה ז') אשר הונפקו הינן בהיקף של כ- 67 מיליון ש"ח ע.נ.. התמורה נטו עבור אגרות החוב שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה ויוחסה לאגרות החוב, מסתכמת בסך של כ- 66 מיליון ש"ח. הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 2.62%.

כמו כן, הונפקו כ- 2.7 מיליון כתבי אופציה (סדרה 10) הניתנים למימוש באופן שכל כתב אופציה ניתן למימוש ל- 100 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז'), התמורה המיידית שהתקבלה ע"י החברה ויוחסה לאופציות הינה כ- 17 מיליון ש"ח. בנוסף, התמורה העתידית ברוטו שתתקבל ע"י החברה בהינתן מימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 10) שהונפקו כאמור, לאגרות החוב סדרה ז', תסתכם בסך של 251.6 מיליון ש"ח (מחיר מימוש בסך של 94 ש"ח לכתב אופציה). האופציות ניתנות למימוש בכל יום מסחר החל מיום רישומן למסחר ועד ליום 24 בדצמבר 2020.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 1.36%, בהיקף קרן כולל של 67 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראו באור 12' לדוחות הכספיים השנתיים.

ו. דיבידנד שהוכרז

בחודש מרץ 2020, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2020 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 98 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 24 אגורות למניה בכל רבעון וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 25 אגורות למניה בכל רבעון, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי 2020, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2020 בסך של 24 אגורות למניה, לכל רבעון. בנוסף, במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2019 בסך של 31 אגורות למניה (118 מיליון ש"ח), סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו כ- 301 מיליון ש"ח.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש אוגוסט, 2020 על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2020 בסך של 25 אגורות למניה, (כ- 95 מיליון ש"ח), אשר ישולם ביום 31 באוגוסט, 2020.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2020
(בלתי מבוקר)

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

ז. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

ביום 8 במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 2,332,234 כתבי אופציה, ל-62 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).
בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 17(ו) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

ח. מתחם הלח"י בני ברק

בהמשך לאמור בביאור 7ד' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ל-31 בדצמבר, 2019, אודות העסקה עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, לרכישת מחצית מזכויות החכירה המהוונות במגרש ברחוב הלח"י בני ברק, במהלך הרבעון הראשון של השנה שילמה החברה את יתרת התשלום לאלייד בתוספת השתתפות בעלויות בסך של כ-113 מיליון ש"ח.

ט. השכרת משרד לצד קשור

ביום 10 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת, אשר סיווגה את ההתקשרות כ"עסקה שאינה חריגה" כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט 1999) את התקשרות החברה בתוספת להסכם שכירות עם אנרג'יקס-אנרג'יות מתחדשות בע"מ (חברה בעלות החברה האם, להלן: "אנרג'יקס"), לפיו משכירה החברה לאנרג'יקס בתנאי שוק ובמהלך עסקים הרגיל, משרדים בשטח של כ-576 מ"ר ברוטו בקומה ה-40 של "מגדל אמות אטריום" ברמת-גן (להלן: "המושכר הקיים" ו"הבניין") וכן מקומות חניה בחניון הבניין. על פי התוספת להסכם השכירות, תשכיר החברה לאנרג'יקס שטח נוסף של כ-480 מ"ר ברוטו בסמוך למושכר הקיים וכן תוארך תקופת השכירות במושכר הכולל עד ליום 2 ביוני, 2026. השכירות הינה בתנאי השכירות המקובלים החברה ביחס לשוכרים בבניין.

י. זכייה במכרז - מתחם "שער העיר" 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 (המהווה את מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לירושלים. בהתאם להצעת החברות במכרז, עלות הקרקע עומדת על כ-180 מיליון ש"ח. הוצאות הפיתוח שיתווספו עומדות על כ-30 מיליון ש"ח. סה"כ עלות הקרקע תעמוד על כ-210 מיליון ש"ח כשחלק החברה הוא 105 מיליון ש"ח.

משך החכירה הינו לתקופה של 98 שנה, עם אופציה ל-98 שנה נוספות. המגרש מיועד להקמת מתחם לתעסוקה ומסחר מלווה רחוב עם אופציה למלונאות ודוור מיוחד להשכרה, בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ-103 אלף מ"ר עיליים לפי תב"ע הנמצאת לקראת הפקדה וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם (חלק החברה 50%).

החברה ואלייד יפעלו במשותף לתכנון והקמה של הפרויקט על המגרש, וניהולו כנכס מניב, כאשר חלקו של כל צד בפרויקט הינו 50%. ההשקעה בהקמת הפרויקט, כולל מרכיב הקרקע, מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח, חלק החברה כ-550 מיליון ש"ח.

לוח הזמנים המוערך הינו כשנה-שנתיים להליכי תכנון ורישוי עד לתחילת הקמה ועוד כ-5-6 שנים להקמתו של הפרויקט.



הדמיה - אמות שופרסל מודיעין, מודיעין

אמות השקעות.
אנשים קודם.

דוחות כספיים נפרדים

אמות השקעות מבית אלוני חץ



דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 2020

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 ביוני 2020**

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

63	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
64	נתונים על המצב הכספי
65	נתונים על הרווח והפסד
66	נתונים על הרווח הכולל
67-68	נתונים על תזרימי המזומנים
69	מידע נוסף

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 ביוני 2020 הסתכם לסך של 1,562,652 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 56,138 אלפי ש"ח ו- 24,347 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 9 באוגוסט 2020

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
מרח' אבן עזר 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-ailat@deloitte.co.il

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2019	2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
34,201	778,916	722,846	רכוש שוטף	מזומנים ושווי מזומנים
11,807	9,570	14,272		לקוחות
60,696	34,017	86,441		חייבים ויתרות חובה
106,704	822,503	823,559		סך-הכל רכוש שוטף
			רכוש בלתי שוטף	נדל"ן להשקעה
7,719,930	6,703,278	7,649,246		נדל"ן להשקעה בהקמה
542,354	370,858	839,912		הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
8,262,284	7,074,136	8,489,158		השקעה בחברות מוחזקות
2,339,680	2,132,124	2,330,470		יתרות חובה לזמן ארוך
2,283,290	1,984,476	2,296,994		רכוש קבוע, נטו
27,090	21,975	49,300		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
36,388	36,150	35,524		סך-הכל נכסים
12,948,732	11,248,861	13,201,446		התחייבויות שוטפות
13,055,436	12,071,364	14,025,005		אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
837,599	792,729	738,059		ספקים ונותני שירותים
11,938	19,811	10,118		התחייבויות מס שוטפות, נטו
21,907	14,566	35,204		זכאים ויתרות זכות
153,368	384,505	254,620		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
82,448	93,161	72,459		סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,107,260	1,304,772	1,110,460		התחייבויות שאינן שוטפות
4,739,360	4,721,405	6,101,822		אגרות חוב
202,647	224,829	-		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	17,821	16,484		הפרשות
4,792	3,962	4,882		השקעות בחברות מוחזקות
64,695	68,943	52,363		אחרות
816,901	658,832	828,415		מיסים נדחים, נטו
5,844,878	5,695,792	7,003,966		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
6,103,298	5,070,800	5,910,579		הון
13,055,436	12,071,364	14,025,005		סך-הכל התחייבויות והון

9 באוגוסט, 2020

יהודית זינגר סמנכ"ל כספים	אבי מוסלר מנהל כללי	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים
------------------------------	------------------------	----------------------------	------------------------------------

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
451,085	110,300	109,025	216,576	231,633
23,875	6,281	4,920	12,100	10,771
427,210	104,019	104,105	204,476	220,862
613,537	85,912	(72,977)	85,912	(88,847)
1,040,747	189,931	31,128	290,388	132,015
33,069	8,426	8,693	16,177	16,738
2,000	500	500	1,000	1,000
(1,458)	(331)	(299)	(588)	(649)
1,007,136	181,336	22,234	273,799	114,926
39,266	35,314	6,932	47,795	9,710
(23,801)	-	-	-	-
(155,609)	(104,314)	(30,026)	(126,894)	(44,405)
866,992	112,336	(860)	194,700	80,231
403,097	59,761	12,384	102,836	45,697
1,270,089	172,097	11,524	297,536	125,928
199,664	13,531	2,339	34,910	27,527
1,070,425	158,566	9,185	262,626	98,401

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן
להשקעה (ראה באור 2 ב' בדוחות
התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2020)
עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון
מוקדם

הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
1,070,425	158,566	9,185	262,626	98,401
(37)	274	-	(37)	-
<u>1,070,388</u>	<u>158,840</u>	<u>9,185</u>	<u>262,589</u>	<u>98,401</u>

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,070,425	158,566	9,185	262,626	98,401
(839,720)	(59,019)	119,319	(83,699)	83,920
230,705	99,547	128,504	178,927	182,321
(788,274)	(43,454)	(111,549)	(123,294)	(319,669)
(345,550)	50,669	23,037	86,237	53,044
(2,398)	(400)	(59)	(413)	(145)
(1,136,222)	6,815	(88,571)	(37,470)	(266,770)
(446,468)	(267,397)	(91,558)	(267,397)	(301,378)
576,535	199,283	-	199,283	-
1,003,480	419,329	420,218	419,329	1,476,544
59,146	18,547	1,025	33,873	7,402
(38,349)	(9,609)	-	(18,975)	(242,613)
(408,588)	(2,068)	(2,151)	(2,068)	(2,151)
(82,196)	-	(737,006)	(2,744)	(164,710)
663,560	358,085	(409,472)	361,301	773,094
(241,957)	464,447	(369,539)	502,758	688,645
276,158	314,469	1,092,385	276,158	34,201
34,201	778,916	722,846	778,916	722,846

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(613,537)	(85,912)	72,977	(85,912)	88,847
(403,097)	(59,761)	(12,384)	(102,836)	(45,697)
2,500	-	31,850	750	32,350
(34,344)	28,137	(7,147)	11,257	(33,883)
869	4,040	(679)	3,190	-
6,101	1,692	1,599	2,995	2,856
193,478	20,135	(2,809)	35,409	11,514
474	384	143	874	674
<u>(847,556)</u>	<u>(91,285)</u>	<u>83,550</u>	<u>(134,273)</u>	<u>56,661</u>
(1,135)	(482)	(1,112)	1,102	(2,465)
(1,075)	4,968	(355)	2,739	(2,163)
(11,194)	(5,214)	176	(6,709)	699
(4,220)	999	(2,543)	(760)	(4,083)
463	60	(107)	3	(107)
24,997	31,935	39,710	54,199	35,378
7,836	32,266	35,769	50,574	27,259
<u>(839,720)</u>	<u>(59,019)</u>	<u>119,319</u>	<u>(83,699)</u>	<u>83,920</u>
<u>69,542</u>	<u>16,750</u>	<u>20,604</u>	<u>16,750</u>	<u>20,604</u>
<u>731</u>	<u>2,592</u>	<u>-</u>	<u>2,592</u>	<u>-</u>
<u>183,663</u>	<u>4,005</u>	<u>2,568</u>	<u>34,936</u>	<u>55,408</u>
<u>34,435</u>	<u>15,774</u>	<u>10,165</u>	<u>31,109</u>	<u>20,272</u>
<u>5,807</u>	<u>1,640</u>	<u>1,394</u>	<u>3,008</u>	<u>2,832</u>
<u>3,448</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>2,500</u>	<u>-</u>	<u>31,850</u>	<u>750</u>	<u>32,350</u>

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמות שווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות דיבידנד מחברות מוחזקות שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות מיסים נדחים, נטו אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדליין להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שנתקבלו
דיבידנד שנתקבל

(*) כולל עמלת פרעון מוקדם, ראו באור 4ב' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 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 2019 ולתקופה של שנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2020.



9 באוגוסט, 2020

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 2019

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

- (1) דוח סקירה מיום 9 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 9 באוגוסט 2020 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-ilat@deloitte.co.il

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

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

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

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il



אמות על הפארק, תל אביב

אמות השקעות.
אנשים קודם.

נספחים

אמות השקעות מבית אלוני חץ



דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 2020

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג' (א)
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל – 1970 לרבעון השני של שנת 2020**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי מוסלר, מנכ"ל.
2. יהודית זינגר, סמנכ"ל כספים.
3. אוהד ויס, חשב ראשי.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי תקופה שנסתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2019 (להלן-הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו דירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 ביוני 2020 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן-"החברה") לרבעון השני של שנת 2020 (להלן - "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי: א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה: א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים; ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2019) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להל-"החברה") לרבעון השני של שנת 2020 (להלן-"הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2019) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

טל: 03-5760503

פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

אמות השקעות מבית אלוני חץ

