



חזקים ביחד.

# 2024

## דוח רבעוני

### ליום 30 ביולי 2024

# חברי דירקטוריון

יו"ר דירקטוריון

**נתן חץ**

אבירם ורטדיים

דורית קדוש

ירום אריאב

נירה דרוך

המנהל הכללי

**שמעון אבודרהם**

רואי חשבון

**דלוייט ברייטמן אלמגור זהר ושות'**

גד פניני

יעל אנדורן

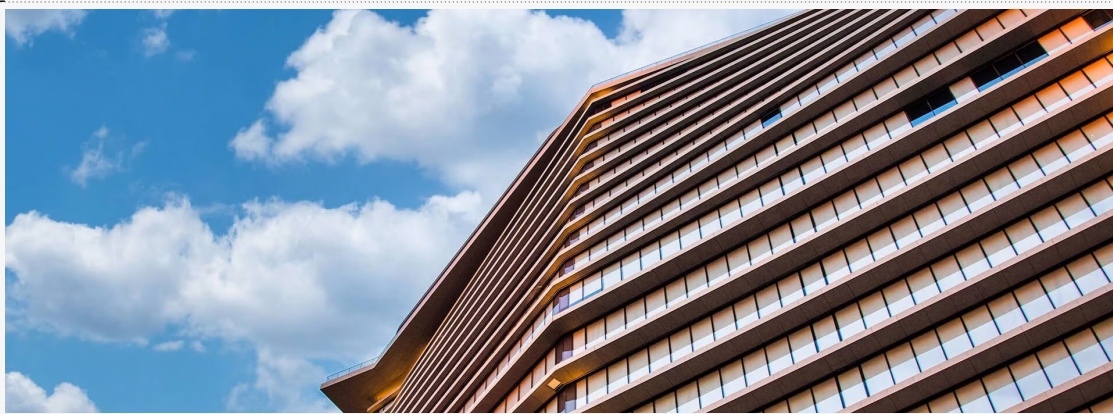
מוטי ברזילי

קרן טרנר

המשרד הרשום

**מגדל אמות אטריום**

רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501



# דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

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

## נתוני דוחות מאוחד מורחב ליום 30.06.2024

פרויקטים בהקמה וייזום  
(חלק החברה 257 אלף מ"ר)

**9 פרויקטים**

סך נדל"ן מניב

**16.9 מיליארד ש"ח**

עלות הקמה משוערת פרויקטים בהקמה וייזום  
(חלק החברה)

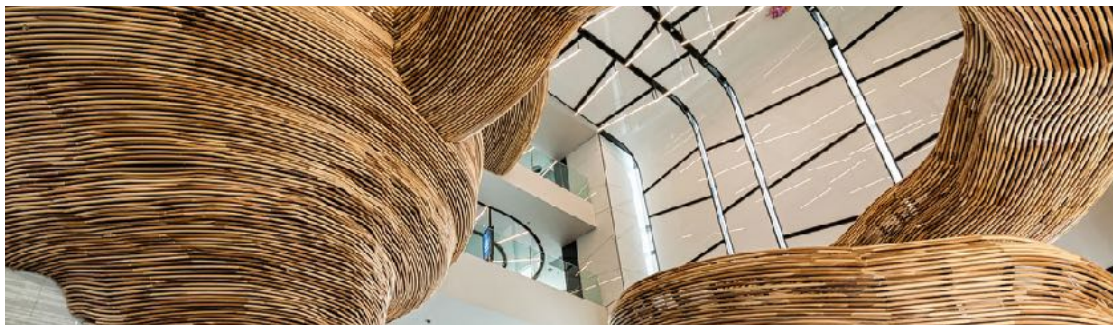
**4 מיליארד ש"ח**

סך נדל"ן בהקמה וייזום

**3.0 מיליארד ש"ח**

סך נדל"ן להשקעה

**19.9 מיליארד ש"ח**



מגדל אמות אטריום

נכסים שאינם  
משועבדים

**98%**

FFO למניה  
(אגורות)

**86.6**

FFO  
(מיליון ש"ח)

**408**

NOI  
(מיליון ש"ח)

**514**

מסגרות אשראי לא מנוצלות  
ליום פרסום הדוח

**1.05 מיליארד**

ריבית חוב משוקלת  
צמודת מדד

**1.8%**

מח"מ חוב

**4.9 שנים**

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

### לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2024

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה אמות ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "החברה") לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (להלן: "התקופה המדווחת").

### תיאור החברה וסביבתה העסקית

אמות, חברה ציבורית העוסקת, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום, פיתוח, הקמה ורכישת נדל"ן, לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 35, במדד ת"א-נדל"ן ובמדדי ה-EPRA. חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ-51% מההון).



אמות פארק אפק, ראש העין

## סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל (1)

התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר להתפתחות עתידית בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי ומתבסס על מקורות המידע אותם ציינה החברה.

שנת 2023 הייתה שנה מורכבת ומאתגרת עבור המשק הישראלי שנאלץ להתמודד עם השלכות האינפלציה הגואה, הריבית הגבוהה ומשבר האשראי, האטה בפעילות ענפי ההייטק והנדל"ן, קטרי הצמיחה של המשק וכן אי ודאות ואי יציבות חברתית על רקע הרפורמה המשפטית ושינויי החקיקה וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה. לכל אלה התווספה ברבעון הרביעי המלחמה שפרצה בעקבות האירועים הטראגיים של ה-7 באוקטובר 2023, אשר עודנה נמשכת בעצימות משתנה ואשר לה השפעה מהותית על הכלכלה ועל המשק, בשל הגידול המשמעותי בהוצאות הביטחון אשר מביא לעליה ניכרת בגירעון בתקציב המדינה בשנים 2024 ו-2025, בגיוס חיילי מילואים, האוכלוסייה המפונה בדרום ובצפון ומחסור בכוח אדם בענף הבינוי.

במהלך הרבעון הראשון של 2024 נדמה היה כי מגמות אלה התמתנו מעט והנתונים הראשוניים שלו הצביעו על מגמת התאוששות, תוך שנראה שהמשק חוזר לשגרה לצד המלחמה. אולם במסגרת התחזית המקרו כלכלית שפרסם בנק ישראל ב-8.7.2024<sup>(1)</sup> עדכן הבנק את תחזיתו כלפי מטה והוא מעריך עתה כי התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 1.5% בשנת 2024 ושל 4.2% בשנת 2025, בלבד (לעומת 2% בשנת 2024 ו-5% בשנת 2025, בתחזיתו מאפריל). התחזית המעודכנת מניחה שההשפעה הכלכלית הישירה של הלחימה, בכל החזיתות, תימשך עד תחילת 2025 וכי על רקע התמשכותה של הלחימה, התאוששות הפעילות במשק במהלך 2025 צפויה להיות הדרגתית יותר. הנחה זו משקפת לחימה ממושכת ועצימה יותר בהשוואה להנחה שעמדה בבסיס התחזית מאפריל. בנוסף, התחזית מאופיינת ברמה גבוהה של אי וודאות ועלייה בהסתברות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר כגון התארכות נוספת של המלחמה ו/או התעצמותה בזירות השונות.

מדד המחירים לצרכן עלה במהלך תקופת הדוח בשיעור של 1.9%. במסגרת תחזיתו הנ"ל מה-8.7.2024 עדכן בנק ישראל את תחזית האינפלציה השנתית כלפי מעלה והעריך כי שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 3%, לעומת 2.7% בתחזיתו מאפריל, ואילו בשנת 2025 מעריך הבנק אינפלציה של 2.8%, לעומת 2.3% בתחזיתו מאפריל, זאת כתוצאה מעדכון הנחות העבודה לגבי עוצמת ומשך הלחימה ולגבי העלאות המיסים העקיפים שצפויה הממשלה לבצע לצורך ייצוב החוב הציבורי. בנוסף, בעקבות עדכון ההנחה על משך הלחימה, בהחלטת הריבית האחרונה בחר בנק ישראל להותיר את הריבית ברמתה הנוכחית, 4.5%, בשל אי הוודאות הגבוהה שעדיין מאפיינת את המשק הישראלי. בנק ישראל מעריך כי פרמיית הסיכון של המשק, שעלתה בעקבות המלחמה, תרד באופן הדרגתי יותר בהשוואה להערכתנו מאפריל 2024, כך שתידרש ריבית גבוהה יותר על מנת לייצב את האינפלציה. בתחזיתו האחרונה מעריך בנק ישראל כי ברבעון השני של 2025 הריבית צפויה לעמוד על 4.25% (לעומת 3.75% בתחזיתו מאפריל).

לחברה אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית (הצמודה גם היא למדד). לפיכך, העלייה במדד בתקופת הדוח הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. מגד, הנדל"ן המניב של החברה, שמוערך למועד הדוח בכ-17 מיליארד ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד, כך שהעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסים ומבחינה כלכלית, החברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

1. מקורות מידע בסעיף זה:

מבוסס בין היתר, על נתונים הערכות ותחזיות שפורסמו על ידי בנק ישראל, בכתובת [WWW.BOI.ORG.IL](http://WWW.BOI.ORG.IL); על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת [WWW.CBS.ORG.IL](http://WWW.CBS.ORG.IL); על ידי משרד האוצר בכתובת [WWW.MOF.ORG.IL](http://WWW.MOF.ORG.IL); על ידי חברת מעלות S&P בכתובת [WWW.MAALOT.CO.IL](http://WWW.MAALOT.CO.IL); על ידי D&B בכתובת [WWW.DBISRAEL.CO.IL](http://WWW.DBISRAEL.CO.IL)

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

## סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל (1)

מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים עלה במהלך תקופת הדוח בשיעור של כ- 1%. העלייה במדד תשומות הבניה (אליו צמודים ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע) כמו גם ההתייקרות שחלה בעלויות חומרי הגלם ובעלויות ההעסקה של עובדי הבניין כתוצאה מהשפעות המלחמה ובעקבות חרם הייצוא הטורקי על ישראל, במסגרתו הופסק הייצוא של חומרי בנייה שונים כמו בטון, אבן וברזל, דבר שחייב את קבלני הבניין לחפש חלופות שלעיתים הינן יקרות יותר, גורמות להתייקרות עלויות הבניה בפרויקטים היזמיים של החברה.

כאמור, תרחישי הצמיחה העדכניים של בנק ישראל מניחים לחימה ממושכת ועצימה יותר בכל החזיתות, זאת בהשוואה להנחה שעמדה בבסיס תחזית הבנק מאפריל 2024 בדבר לחימה בעצימות שהולכת ופוחתת. בנוסף, לאור התקיפה הישירה שהתקיפה איראן את ישראל לראשונה בהיסטוריה, באפריל 2024, באמצעות שיגור מאות כטב"מים, טילים בליסטיים וטילי שיוט אשר יורטו בהצלחה על ידי מערכות ההגנה האווירית הישראלית בשיתוף עם מדינות נוספות, וכן התקיפות החוזרות ונשנות של החות'ים מתימן ומיליציות נוספות המבוצעות בהנחיה ישירה של איראן; והאימוץ מצד איראן וחיזבאללה, לא ניתן לשלול הסלמה בגזרה מול איראן ולכל התפתחות בלתי צפויה במלחמה, ובפרט הסלמה לכדי מלחמה כוללת בחזית הצפונית, עשויה להיות השפעה משמעותית על מדינת ישראל כמו גם על מדינות מעורבות נוספות במזרח ת"ת ובעולם ועלולה לגרום להשפעה שלילית מהותית על מצב המשק.

על רקע עובדה זו ובשל המשך הלחימה והשלכותיה, בפברואר 2024 הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's את דירוג האשראי של ישראל מ- 1A בתחזית יציבה ל- 2A בתחזית שלילית. באפריל 2024, על רקע החרפת העימות מול איראן, הורידה גם חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של ישראל מ- AA- ל- A+, בתחזית שלילית.

ההאטה בקצב ההשקעות בהייטק הישראלי המהווה את הקטר המרכזי של המשק, ממשיכה להשפיע לשלילה על סנטימנט השוק. בעקבות כך, תהליכי המו"מ להשכרת נכסים ממשיכים להיות ארוכים וקשים יותר, נדרשת עבודת שיווק מאומצת יותר ויש תחרות גדולה על כל לקוח. בנוסף קיימת מגמה של שוכרים המבקשים לחתום על הסכמים לתקופות שכירות קצרות יותר עד שתתבהר הסיבה העסקית, עת יוכלו לקבל החלטות ארוכות טווח. לצד זאת, ניכר כי מגמת ה- "flight to quality" קיימת גם בישראל, כאשר בניינים חדשים באזורי פריים בולטים לחיוב בהשוואה לבניינים ישנים או בניינים באזורים חלשים יותר, וההערכה היא כי מגמה זו תימשך וכי השטחים החדשים בשווקי הליבה ימשיכו להיות בתפוסה כמעט מלאה ואילו בשווקים משניים כמו פ"ת, בני ברק, חולון ועוד יהיה קושי מסוים להשכיר נכסים ולהדביק את דמי השכירות לקצב האינפלציה.

להערכת החברה, המשך הלחימה בעצימות גבוהה לאורך זמן ו/או עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות) יביאו לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק.

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

### 1. מקורות מידע בסעיף זה:

מבוסס בין היתר, על נתונים הערכות ותחזיות שפורסמו על ידי בנק ישראל, בכתובת [WWW.BOI.ORG.IL](http://WWW.BOI.ORG.IL); על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת [WWW.CBS.ORG.IL](http://WWW.CBS.ORG.IL); על ידי משרד האוצר בכתובת [WWW.MOF.ORG.IL](http://WWW.MOF.ORG.IL); על ידי חברת מעלות S&P בכתובת [WWW.MAALOT.CO.IL](http://WWW.MAALOT.CO.IL); על ידי D&B בכתובת [WWW.DBISRAEL.CO.IL](http://WWW.DBISRAEL.CO.IL)

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

## מידע בדבר הסכמי שכירות שנחתמו במהלך התקופה המדווחת

במהלך החציון הראשון של שנת 2024, נחתמו 236 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 94 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 95 מיליון ש"ח (עליה של 1% בממוצע משוקלל). השינוי ברמות הגמר בין החוזים משליכה על שיעור השינוי למחיר שכ"ד למ"ר.

שינוי בשכ"ד למ"ר ריאלי	שטחים שהושכרו - לתקופה 1-6.2024				שימוש
	שכ"ד למ"ר חדש	שכ"ד למ"ר קודם	שטח עילי מ"ר	מספר חוזים	
%	ש"ח	ש"ח	מ"ר		
(1%)	78	79	47,053	121	משרדים
9%	49	45	25,952	28	לוגיסטיקה ותעשייה
(1%)	138	140	15,289	82	מסחר
8%	143	133	5,985	5	סופרמרקטים
<b>1%</b>			<b>94,279</b>	<b>236</b>	<b>סה"כ</b>

- החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.
- הטבלה אינה כוללת שטחים חדשים, לעניין הסכם שכירות עם חברת גוגל בפרויקט ToHa2 ראה עמוד 19.

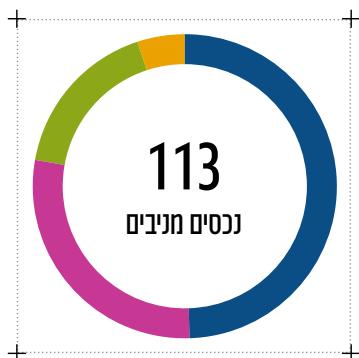
## פעילות החברה

נכון ליום 30 ביוני 2024, נכסי החברה בבעלות ובחכירה כוללים: 113 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 18,200 מ"ר (חלק החברה), 1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה (18,200 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,750 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 6 פרויקטים בהקמה בהיקף של 201 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) (בדבר נכס בבית שמש שהפך למניב, ראה להלן תחת פרק פרויקטים בהקמה). ו-3 פרויקטים בתכנון וייזום בהיקף של 56 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). נכון לתאריך פרסום הדוח, מתחילת שנת 2024, מומשו נכסים בתמורה לסך של כ-200 מ"ר.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום-30.06.2024 הינו כ-93.2%<sup>(1)</sup> וליום-31.12.2023 עמד על כ-93.4%. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים:

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



29%

20 נכסי תעשייה  
ולוגיסטיקה

49%

41 נכסי משרדים

5%

35 סופרמרקטים

17%

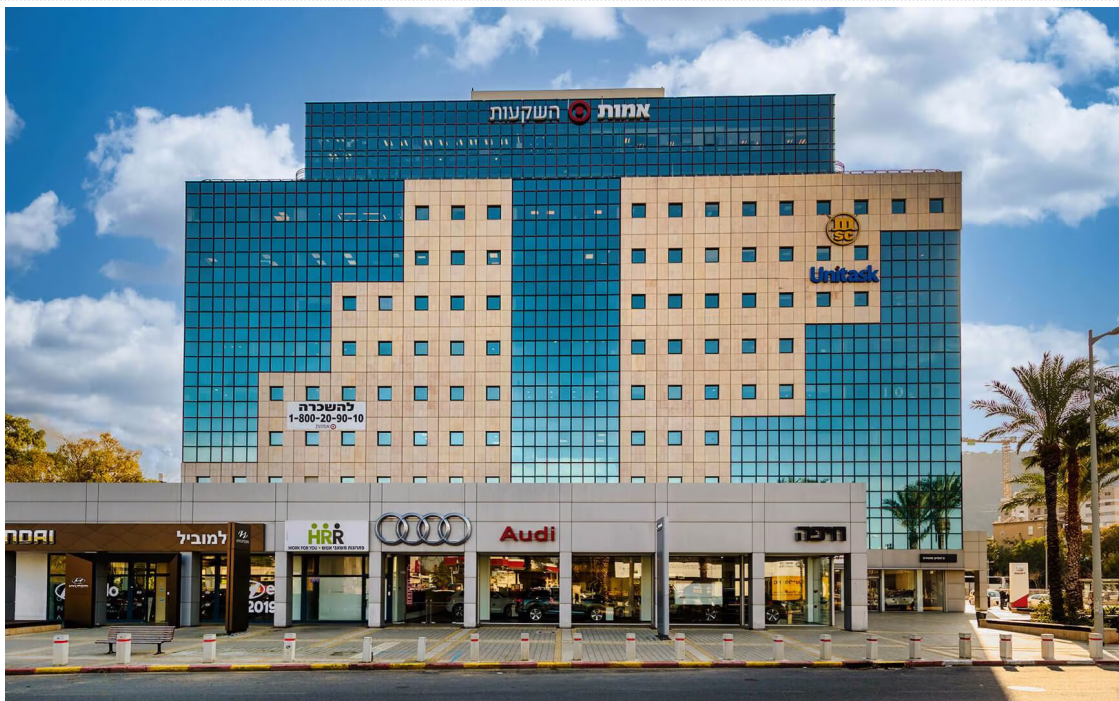
14 נכסי מסחר

1. שיעור התפוסה בנטרול נכסים שאוכלסו לראשונה הינו 95.9%.

## קיימות ואחריות חברתית

החברה משקיעה משאבים רבים בסוגיות החברתיות והסביבתיות הנוגעות לתחומי פעילותה תוך קידום היבטי קיימות, חברה וסביבה, אשר תורמים לחברה ולעובדיה, ללקוחות החברה, לציבור בכללותו ולסביבה בה אנו חיים. בנוסף, החברה חרטה על דגלה שמירה על ערכים של שקיפות וממשל תאגידי תקין, מגוון מגדרי ושמירת זכויות העובדים, כאחד מעמודי התווך שלה.

החברה מפרסמת דוחות ESG החל משנת הפעילות 2021. בחודש יוני 2024 פרסמה החברה את דוח ה-ESG בגין פעילות לשנים 2022-2023. כמו כן, החברה מתעתדת לעדכן את המידע ולפרסם דוחות ESG מעודכנים, אחת לתקופה, בהתאם למחויבותה בתחומים אלה ומחויבותה לשקיפות למול מחזיקי העניין שלה.



בית אמות חיפה

## אסטרטגיה עסקית

הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן מניב הוא פעילות עסקית ארוכת טווח ובהתאם לכך היא פועלת ומקבלת החלטות.

האסטרטגיה העסקית של החברה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל באמצעות ייזום, פיתוח, הקמה ורכישה של נכסים, לצד שמירה על חוסן פיננסי באמצעות הון עצמי משמעותי ומח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי (אשר בדרך כלל אינן מנוצלות) ונכסים בלתי משועבדים. כל אלו מאפשרים לחברה גמישות פיננסית מירבית, לרבות בעתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות בהיקפים כספיים משמעותיים ובמהירות.

החברה פועלת להשבחת פורטפוליו הנכסים שלה באמצעות השקעה בייזום ופיתוח של פרויקטים חדשים המאופיינים במיקומים מצוינים בסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים, בתכנון מיטבי ובבניה איכותית. במקביל, מתכוונת החברה לממש נכסים מניבים בהיקף שנתי של 2%-3% משווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה, גם זאת כחלק מתהליך טיוב פורטפוליו הנכסים באמצעות מכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או שהפכו פחות מתאימים למיקוד העסקי של החברה.

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד משרדים ותעסוקה הינו כ- 8.2 מיליארד ש"ח. החברה פועלת בייזום והשבחה בתחום המשרדים וברשותה 8 נכסים נוספים בהליכי הקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של 242 אלף מ"ר (חלק החברה) ובעלות הקמה כוללת של כ- 3.9 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד תעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 4.8 מיליארד ש"ח. בתאימות לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה. במהלך השנים האחרונות רכשה החברה 8 נכסים לוגיסטיים הכוללים קרקעות עליהן הוקמו ו/או יוקמו מבנים לוגיסטיים, בהשקעה כוללת של 2.9 מיליארד ש"ח.

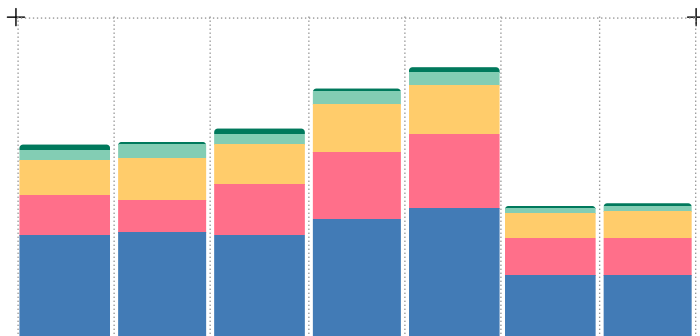
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה, מסחר וסופרמרקטים.
- פיתוח והקמת נכסים בייזום.
- רכישת נכסים מניבים.
- נוכחות במרכזי עסקים ראשיים ובסמיכות למרכזי הסעת המונים קיימים ומתוכננים.
- תמהיל שוכרים חזק ומגוון.
- הרחבת סל השירותים שהיא מספקת לאלפי לקוחותיה ועובדיהם.
- הקפדה על בניה ירוקה בסטנדרט גבוה למזעור הפגיעה בסביבה וליצירת סביבת עבודה בריאה, נעימה ופרודוקטיבית ללקוחותינו, התורמת לאיכות החיים בסביבת העבודה.



מקבצת אלני חץ

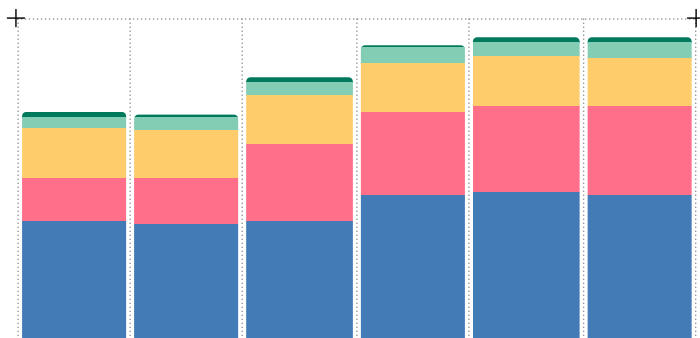
### פריסת NOI לפי שימושים (1) במיליוני ש"ח



2019	2020	2021	2022	2023	6.2023	6.2024	
391	407	390	449	494	245	247	משרדים
148	113	185	248	270	133	140	לוגיסטיקה ותעשייה
127	157	149	175	182	92	93	מסחר (3)
44	46	45	47	49	24	25	סופרמרקטים
16	13	13	16	18	9	9	אחר
<b>726</b>	<b>736</b>	<b>782</b>	<b>935</b>	<b>1,013</b>	<b>503</b>	<b>514</b>	

1. ה-NOI לשנת 2023 כולל השפעת מלחמת "חרבות ברזל", אשר הביאה לאובדן הכנסות של כ-6 מיליון ש"ח.
2. בתחילת רבעון ראשון של שנת 2024, נמכרו שני נכסים בתמורה לסך של 178 מיליון ש"ח.
3. בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה בסך מצטבר של 84 מיליון ש"ח.
4. היקף מסחר חיוני מסך המסחר הינו כ-33%.

### פריסת שווי נכסים לפי שימושים במיליוני ש"ח



2019	2020	2021	2022	2023	6.2024	
6,753	6,508	6,754	8,134	8,334	8,168	משרדים (1)
2,347	2,577	4,256	4,594	4,719	4,822	לוגיסטיקה ותעשייה
2,719	2,612	2,693	2,765	2,785	2,797	מסחר
723	718	737	771	806	806	סופרמרקטים
238	236	238	257	265	265	אחר
<b>12,780</b>	<b>12,651</b>	<b>14,678</b>	<b>16,521</b>	<b>16,909</b>	<b>16,858</b>	סך הכל נדל"ן מניב
<b>621</b>	<b>1,223</b>	<b>2,447</b>	<b>2,341</b>	<b>2,757</b>	<b>3,038</b>	סך הכל הקמה וייזום
<b>13,401</b>	<b>13,874</b>	<b>17,125</b>	<b>18,862</b>	<b>19,666</b>	<b>19,896</b>	סך הכל נדל"ן להשקעה

1. בשנת 2023, הטבלה שלטיל כוללת שווי נכסים מוחזקים למכירה, אשר נמכרו בתחילת שנת 2024 בתמורה לסך של 178 מיליון ש"ח.

## מבט על נתוני החברה

### דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

2023	4-6/23	4-6/24	% שינוי 2023/24	1-6/23	1-6/24	% שינוי 2023/24	
1,004	253	259	2%	499	514	3%	NOI
683	213	166	(22%)	323	315	(2%)	רווח נקי
530	91	66	(27%)	200	244	22%	FFO לפי הרשות לניירות ערך
803	204	206	1%	403	408	1%	FFO לפי גישת ההנהלה
170.7	43.4	43.7	1%	85.8	86.6	1%	FFO למניה (אגורות)
470,076	470,079	471,500	0%	469,943	471,101	0%	כמות מניות משוקלת (אלפי ע.נ.)
3.34%	1.38%	1.60%		2.46%	1.90%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

### NOI

העלייה ב-NOI מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת בעיקרה מגידול בהכנסות מנכסים זהים.

### FFO גישת ההנהלה ו-FFO למניה

העלייה ב-FFO מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת בעיקרה מעליה ב-NOI, אשר קוזזה מעליה בהוצאות הריבית הריאלית ומעליה בהוצאות המסים השוטפים.

### רווח נקי

הירידה ברווח הנקי אל מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת מהתאמת שווי הוגן, נטו אל מול תקופה מקבילה אשתקד אשר קוזזה מעליה ב-NOI ומקיטון בהוצאות המימון עקב עליית מדד נמוכה מעליית המדד אשתקד.

## מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי שימושים

שימושים	שטח עילי ליום 30.06.24	NOI לתקופה 1-6.24	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.24	שעור תפוסה ליום 30.06.24	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 30.06.24
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	
משרדים (*)	437,927	247,253	85.2% <sup>(1)</sup>	8,167,448	2,318,382
לוגיסטיקה ותעשייה (**)	522,833	140,209	98.4%	4,822,044	443,388
מרכזים מסחריים	131,584	92,596	96.3%	2,796,474	9,570
סופרמרקטים	37,694	25,364	100%	806,222	-
אחרות	23,553	9,095	100%	265,402	266,704
הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר	(894)				
<b>סך הכל<sup>(4)</sup></b>	<b>1,153,591</b>	<b>513,623<sup>(3)</sup></b>	<b>93.2%<sup>(2)</sup></b>	<b>16,857,590</b>	<b>3,038,044</b>
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	602,330				
<b>סך הכל שטחים</b>	<b>1,852,791</b>				

\* בתחילת שנת 2024 מומשו שני נכסים בתמורה לסך של כ- 178 מ"ר.

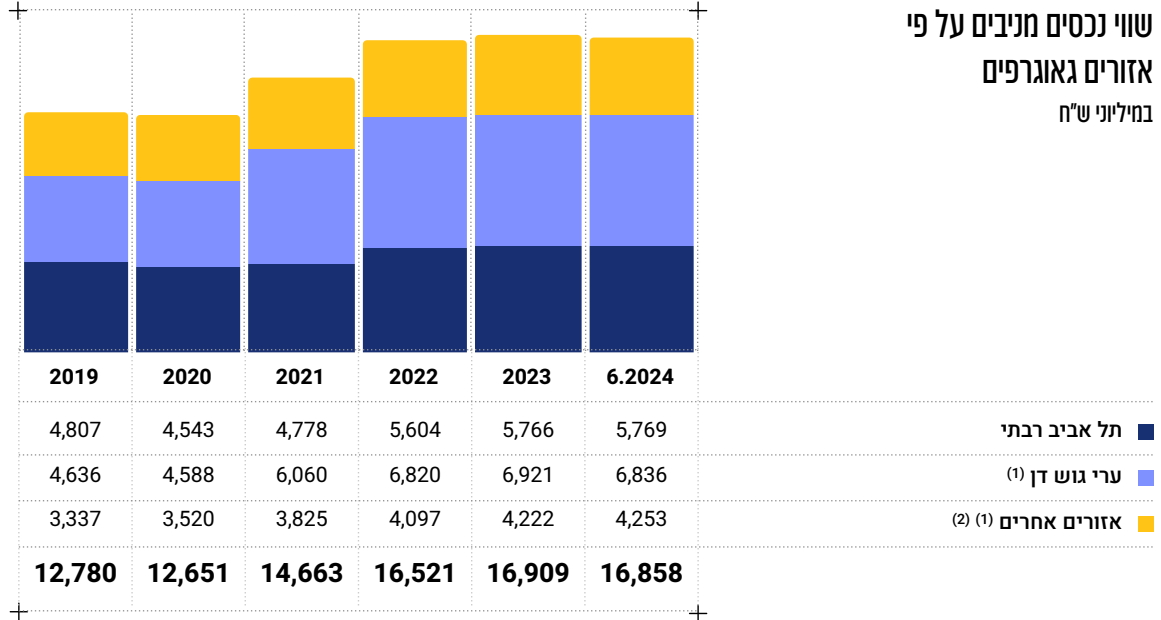
\*\* בסוף רבעון ראשון 2024, סווג נכס לוגיסטי בבית שמש מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, ראה להלן תחת פרק פרויקטים בהקמה.

1. שיעור התפוסה בשימוש משרדים, בנטרול נכסים שאוכלסו לראשונה הינו 92%.

2. שיעור התפוסה בנטרול נכסים שאוכלסו לראשונה הינו 95.9%.

3. כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

4. כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני. השטח לא כולל 18,200 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח של כ-602 אלף מ"ר.



- בתחילת שנת 2024 מומשו שני נכסים בתמורה לסך של כ- 178 מ"ח.
- בסוף רבעון ראשון 2024, סווג נכס לוגיסטי בבית שמש מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, ראה להלן תחת פרק פרויקטים בהקמה.

## תל אביב רבתי

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

## השבחת נכסים -תא/5000

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

## ריכוז נתונים אודות פרויקטים בהקמה ותכנון

לתאריך 30.06.24

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער לפרויקטים בהקמה	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	עלות מצטברת	שוי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באנלוס מלא	תשואה צפויה
<b>פרויקטים יזמיים בהקמה (1)</b>											
<b>חלק החברה - במיליוני ש"ח</b>											
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	2024	9,000	75%	6,750	56	56	70-80	5	6.7%
מתחם הלח"י (6)	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	547	547	750-780	57-61	7.7%
מתחם k ירושלים (3)	ירושלים	משרדים	2027	93,000	50%	46,500	144	144	700-740	49-53	7.1%
מרלוג"ג בית שמש- מרלוג"ג תחתון	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	25,400	60%	15,240	98	98	108-110	8	7.3%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	20	20	35-45	3	7.5%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	156,000	50%	78,000	588	943	1,600-1,700	150-165	9.5%
<b>סך הכל</b>				<b>391,800</b>		<b>200,690</b>	<b>1,453</b>	<b>1,808</b>	<b>3,263-3,455</b>	<b>272-295</b>	<b>8.4%</b>
<b>פרויקטים יזמיים בתכנון (2)</b>											
מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים		19,000	100%	19,000	36		260-280		
פלטינום שלב ב' (4)	פתח תקווה	משרדים		20,000	100%	20,000	37		210-230		
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים		35,000	50%	17,500	71		160-180		
<b>סך הכל</b>				<b>74,000</b>		<b>56,500</b>	<b>144</b>		<b>630-690</b>		
<b>סך הכל הקמה ותכנון</b>				<b>465,800</b>		<b>257,190</b>	<b>1,952</b>		<b>3,893-4,145</b>		
<b>פרויקטים בפיתוח (5)</b>											
מגרש 300, דרך השלום	תל אביב / מסחר	מגורים / מסחר			50%		133		טרם נקבע		
קרקע הסוללים	תל אביב	משרדים			100%		210		טרם נקבע		
זכויות בניה מרלוג"ג צריפין	צריפין				100%		250		טרם נקבע		
<b>אחרים</b>							493				
<b>סך הכל פרויקטים בפיתוח ואחרים</b>							<b>1,086</b>				
<b>סך הכל</b>							<b>3,038</b>				

- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.
- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.
- בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים.
- בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.
- פרויקטים בפיתוח אשר שויים בספרי החברה הינו מעל 200 מיליון ש"ח, לכל נכס.
- קומות המסחר בנכס צפויות להיפתח במהלך שנת 2024. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-8,500 מ"ר (חלק החברה 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ-14 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

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

## פרויקטים בהקמה

### אמות מודיעין

בנין המשרדים בהיקף של 9 אלף מ"ר (חלק החברה 75%), שהוקם כחלק ממתחם שופרסל אונליין, נמצא בשלבי סיום עבודות הגמר.

### מתחם הלח" (The Park)

המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לתחנת הרכבת בני ברק ולתחנת הקו הירוק. החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 100 אלף מ"ר עילי הכולל 45 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 1,530 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בסיום שלד המגדל ועבודות מערכות וגמר, קומות המסחר בהליך מסירה לשוכרים לעבודות התאמה. קומות המסחר בנכס צפויות להיפתח במהלך שנת 2024. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-8,500 מ"ר (חלק החברה 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ- 14 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

### מתחם k ירושלים

ביום ה-14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ-4.5 דונם (מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לעיר ירושלים. הפרויקט בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ-93 אלף מ"ר עיליים לפי תב"ע שהופקדה, וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם (חלק החברה 50%). הפרויקט מעורב שימושים וכולל תעסוקה, מלונאות ומגורים מיוחדים. ההשקעה בהקמת הפרויקט, כולל מרכיב הקרקע, מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,440 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בסיום עבודות הביסוס.

### מרלוג בית שמש - מרלוג עליון ומרלוג תחתון

ביוני 2021, רכשה החברה מחברת י.ד.ע מניבים בע"מ 60% ממגרש בשטח של 40 דונם בבית שמש להקמת מרכז לוגיסטי. במתחם הקימו השותפות, מרכז לוגיסטי מתקדם בהיקף של כ- 50 אלף מ"ר, בעלות כוללת של כ- 360 מיליון ש"ח כאשר חלקה של החברה 216 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, נמצא הפרויקט בעיצומן של עבודות גמר מרלוג תחתון כאשר מרלוג עליון נמסר ללקוח.

המרלוג העליון בשטח של כ-24 אלף מ"ר (חלק החברה 60%) החל להניב הכנסה. היקף שכ"ד שנתי הינו כ-14 מיליון ש"ח (חלק החברה 60%). לאור האמור סיווגה החברה את חלק המרלוג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן בהשקעה.

### קרקע ברחוב הסוללים בתל אביב

במרץ 2024, רכשה החברה קרקע ברחוב הסוללים בתל אביב בשטח של כ- 5.6 דונם להקמת מגדל משרדים, וזאת תמורת סך של 210 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה), הקרקע נמצאת במיקום מרכזי ובעל נגישות גבוהה. הקרקע הינה בחכירה מעיריית תל-אביב יפו עד שנת 2059. החברה מקדמת תכנון מתחמי ביחד עם בעלי קרקעות גובלות, על המקום מקודמת תוכנית מתאר ארצית מספר 70 (תגבור זכויות בניה בסמיכות לתחנות הסעת המונים).

## פרויקטים בהקמה (המשך)

### אמות דנישרא - פארק אפק

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

המבנה יכלול 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית קיימת בשטח כולל של 9,400 מ"ר. זכויות הבניה להקמת המבנה התקבלו במסגרת תב"ע שקידמו הצדדים ואשר קיבלה תוקף בשנת 2020. היקף ההשקעה להקמת הפרוייקט מוערך בסך של 80 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%). היתר בניה התקבל במהלך חודש ינואר 2023 והפרוייקט נמצא בשלב מתקדם של עבודות גמר ואלומיניום. צפי קבלת טופס 4, רבעון שלישי 2024.

### פרוייקט ToHa2 בתל אביב

במסגרת העסקה המשותפת של החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ, בעלות הזכויות במשותף ובחלקים שווים במקרקעין המצויים בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל אביב, מוקם מגדל ToHa2 בשטח עילי של כ-156 אלף מ"ר ("ToHa2"). ביום 25 ביוני 2024 התקשרו השותפים בהסכם שכירות עם גוגל ישראל בע"מ ("גוגל").

על פי ההסכם, תשכור גוגל מהשותפים כ-60 אלף מ"ר ברמת מעטפת בחלקו העליון של מגדל ToHa2 וכן כמה מאות מקומות חניה, לתקופת שכירות בת 10 שנים (עם זכות יציאה חד פעמית בתום 5 שנים), שתחל ברבעון הראשון של שנת 2027, עם השלמת הקמתו של ToHa2, בתמורה לדמי שכירות כוללים בסך של כ-115 מיליון ש"ח בשנה (ברמת מעטפת) הצמודים למדד חודש מאי 2024 (חלק החברה- 50%).

כמקובל בעסקאות כגון אלו, בנוסף להסכם השכירות, נחתמו הסכמי הקמה וניהול, תוך מתן ערבויות הדדיות לקיום התחייבות הצדדים.

בניית מגדל ToHa2 נמצאת בעיצומה ובימים אלו הושלמו כ-40% מעבודות השלד בהתאם ללוח המתוכנן. עבודות המעטפת והמערכות של ToHa2 מתקדמות גם הן לפי התכנון והצפי להשלמת הבנייה וקבלת טופס 4 הינו סוף שנת 2026.

**מובהר כי עיתוי מועדי השלמת הקמתו של ToHa2 ותחילת תקופת השכירות, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע המתואר לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה ביחס לסטטוס התקדמות בניית הפרוייקט. הערכות ותחזיות החברה בעניין זה תלויות וכפופות להתקיימותן של פעולות ונסיבות שאינן בשליטתה או להתממשות אילו מגורמי הסיכון הנכללים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.**

### קרקע בתל אביב - ToHa

בחודש פברואר, 2024 התקשרה החברה עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, השותפה בפרוייקט ToHa בתל-אביב, למכירת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם (מגרש 300) בסמוך לפרוייקט ToHa, לפי תנאי העסקה 50% מתמורת העסקה התקבלה ברבעון הראשון של שנת 2024 ו-50% הנותרים יתקבלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024. לאחר תאריך המאזן יתרת התמורה התקבלה במלואה. על פי התב"ע המאושרת, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט בשטח של כ-5,000 מ"ר לתעסוקה וכ-90 יח"ד, תמורת המכירה עומדת על סך של 155 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. במהלך השנתיים האחרונות השותפות השלימה רכישת נכסים גובלים במתחם ToHa, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם בהתאם לתוכניות המתאר העירוניות והארציות. היקף הרכישות עד כה מסתכם לסך של כ-500 מיליון ש"ח (כולל מגרש 300), חלק החברה הינו 50%.

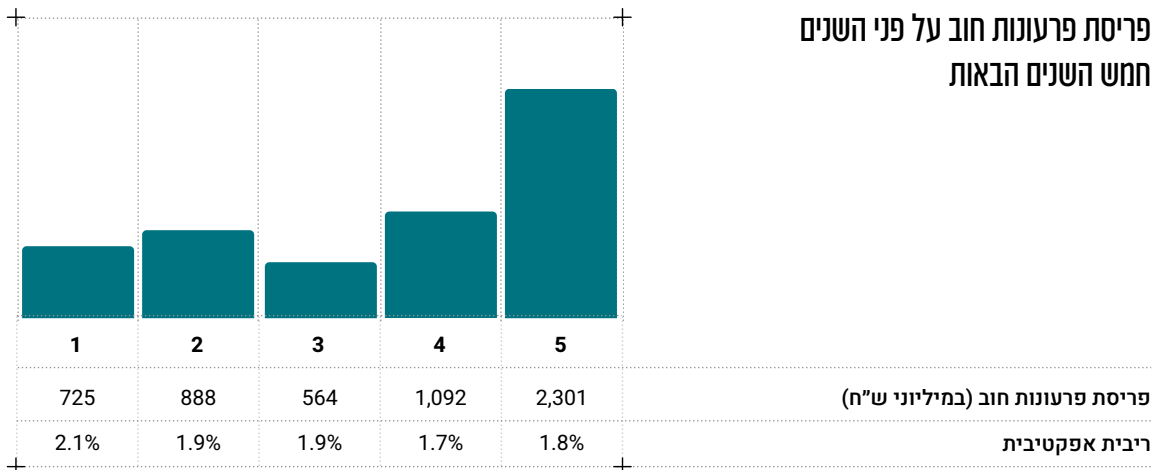
## ניהול מבנה חוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 ביוני, 2024 מסתכם ב-9.7 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.9 שנים והריבית האפקטיבית המשוקלת הינה 1.8% צמודת מדד. מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים.

**נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 400 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,055 מיליון ש"ח.**

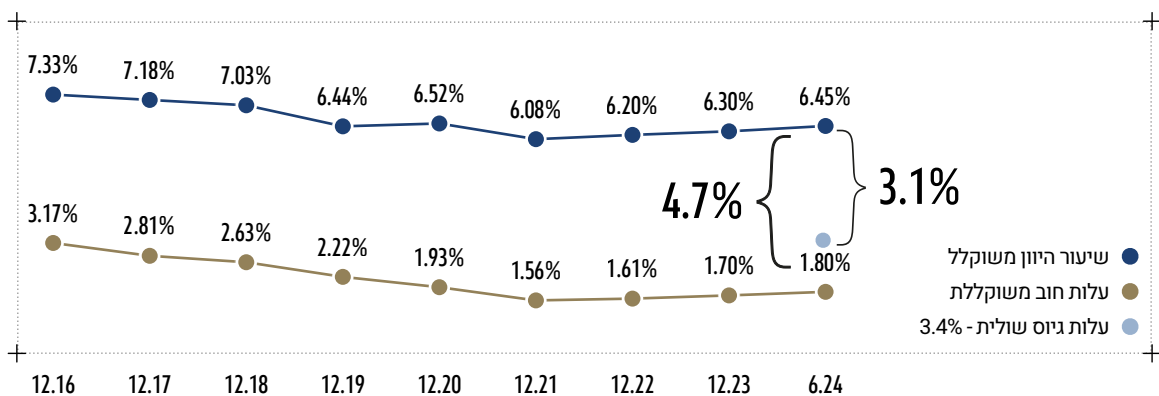
בחודש מרץ, 2024 הנפיקה החברה בהקצאה פרטית באמצעות הרחבת סדרה קיימת אגרות חוב בהיקף של 155 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של 151 מיליון ש"ח בריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 3.1% ומח"מ של כ-6 שנים. בנוסף בחודש מרץ 2024, הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב חדשות, אגרות חוב מסדרה ט' וסדרה י' בהיקף של 408 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של 404 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 3.3% והינן בעלות מח"מ של 9 שנים (כולל השפעת עסקת גידור).

### פריסת פרעונות חוב על פני השנים חמש השנים הבאות



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

### המרווח בין שיעור היוון משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת צמודת מדד



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 6 שנים, לפי מחיר שוק ליום 31 ביולי 2024.

## NOI

## NET OPERATING INCOME

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

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

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

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

## התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	
250,057	252,876	247,198	254,332	255,476	<b>נכסים זהים בתקופה</b>
-	-	-	627	2,960	<b>נכסים חדשים/שמוינו מנדל"ן בהקמה</b>
2,523	2,541	2,478	157	71	<b>נכסים שנמכרו</b>
<b>252,580</b>	<b>255,417</b>	<b>249,676</b>	<b>255,116</b>	<b>258,507</b>	<b>NOI - סך הכל</b>

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2024 הסתכם ה-NOI לכ-259 מיליון ש"ח לעומת כ-253 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 2.3%.

ה-NOI Same Property הנוכחי הסתכם לכ-255 מיליון ש"ח לעומת 250 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 2.2%.

## שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30 ביוני 2024

מיליוני ש"ח	
16,858	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני 2024
(4)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
16,854	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני 2024
(807)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
185	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון ואחרות
<b>16,232</b>	<b>נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני 2024</b>
<b>258</b>	<b>NOI רבעון שני 2024</b>
<b>1,032</b>	<b>NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2024</b>
15	NOI שנתי צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
<b>1,047</b>	<b>סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן<sup>(1)</sup></b>
<b>6.45%</b>	<b>שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)</b>

1. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 25 בדוח זה.

### ניתוח רגישות נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון המשוקלל (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות בהסדרים משותפים): בהתבסס על NOI של 1,047 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **630 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-484 מיליון ש"ח).

## FFO

### FUNDS FROM OPERATIONS

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

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

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

FFO ריאלי הינו מדד המחושב לפי גישת הנהלת החברה.

### חישובי FFO (באלפי ש"ח)

2023	4-6.23	4-6.24	שינוי 23/24	1-6.23	1-6.24	שינוי 23/24	
682,607	212,201	165,812		323,099	314,983		רווח נקי לתקופה
(254,637)	(144,305)	(99,704)		(144,305)	(122,338)		התאמת שווי הוגן
3,300	1,200			1,200	19,302		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
88,263	18,785	(2,776)		15,079	26,967		מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
6,757	1,863	2,061		3,402	3,875		הפחתת כתבי אופציה
3,663	834	593		1,637	1,389		פחת ושונות
<b>529,953</b>	<b>90,578</b>	<b>65,986</b>		<b>200,112</b>	<b>244,178</b>		<b>FFO נומינלי לפי הוראות הרשות לני"ע</b>
272,559	113,243	140,057		203,275	163,633		נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
<b>802,512</b>	<b>203,821</b>	<b>206,043</b>	<b>1%</b>	<b>403,387</b>	<b>407,811</b>	<b>1%</b>	<b>FFO ריאלי לפי גישת הנהלה</b>
470,076	470,079	471,501	0%	469,943	471,101	0%	מספר מניות משוקלל
<b>170.7</b>	<b>43.4</b>	<b>43.7</b>	<b>1%</b>	<b>85.8</b>	<b>86.6</b>	<b>1%</b>	<b>FFO למניה (אגורות)</b>
3.34%	1.38%	1.61%		2.46%	1.90%		שינוי בשיעור המדד בתקופה (1)

השינוי ב- FFO הריאלי לפי גישת הנהלה בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOI אשר קוזזה מעליה בהוצאות הריבית הריאלית ומעליה בהוצאות המסים השוטפים.

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

## EPRA

### EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION

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

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

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

31/12/2023	30/06/2024	
8,837,669	8,810,443	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,811,617	1,826,531	בתוספת עתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
10,649,286	10,636,974	EPRA NRV
2,263	2,256	EPRA NRV למניה (אגורות)
470,651	471,501	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

#### מדד EPRA NRV (באלפי ש"ח)

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

31/12/2023	30/06/2024	
8,837,669	8,810,443	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
905,809	913,266	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
9,743,478	9,723,709	EPRA NTA
2,070	2,062	EPRA NTA למניה (אגורות)
470,651	471,501	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 משערך נדל"ן להשקעה.

31/12/2023	30/06/2024	
8,837,669	8,810,443	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(581,915)	(595,779)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
8,255,754	8,214,664	EPRA NDV
1,754	1,742	EPRA NDV למניה (אגורות)
470,651	471,501	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

#### מדד EPRA NDV (באלפי ש"ח)

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

## עדכון תחזית לשנת 2024

במסגרת תוכנית העבודה של החברה לשנת 2024, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוכרים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2023. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2024, אשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 3%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2024.
- בהתאם לאסטרטגיית החברה, התחזית לשנת 2024 כוללת צפי מימוש נכסים בהיקף שנתי של 2%-3% משווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה, כחלק מתהליך טיוב פורטפוליו הנכסים.
- לא יחולו שינויים מהותיים במצב הביטחוני בארץ ובסביבה העסקית בה פועלת החברה. ראה פרק הסביבה העסקית בדוח זה לעיל.

בפועל 2023	תחזית מקורית 2024	תחזית מעודכנת 2024	בפועל 1-6.24	
1,004	1,000-1,040	1,020-1,040	514	NOI (במיליוני ש"ח)
803	775-805	800-820	408	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
170.7	165-171	170-174	86.6	FFO למניה (באגורות)



מגדל ToHa2, תל אביב

המידע בדבר התחזית לשנת 2024 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.

## תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לתקופה		
	1-6.2023	1-6.2024	
הגידול נובע מגידול הכנסות בנכסים זהים.	481	496	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים - NOI
ברבעון הנוכחי התאמת שווי הוגן כוללת שערך בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח בגין פרויקט ToHa2	139	122	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
בשנת 2024 עלויות עסקה בעיקר מרכישת קרקע סוללים בתל אביב.	(1)	(19)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
	31	31	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון נובע משינוי בהפרשי הצמדה, עליה של 1.90% בתקופה המדווחת לעומת עליה בשיעור 2.46% בתקופה המקבילה אשתקד.	252	220	הוצאות מימון, נטו
	24	40	הוצאות מיסים על ההכנסה
	323	315	רווח נקי

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	ליום		
	31.12.2023	30.06.2024	
הגידול נובע בעיקר מסיווג נכס בבית שמש מהקמה למניב	16,156	16,281	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,055 מיליון ש"ח.	(136)	(77)	הון חוזר
	8,534	8,814	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה, בקיזון חלוקות דיבידנד.	8,838	8,810	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

## מזומנים ומסגרות אשראי

### תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-438 מיליון ש"ח לעומת סך של 412 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### מסגרות אשראי מאושרות

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

1. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2024.
  2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 300 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2024.
  3. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ 2025.
  4. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-30 במאי 2025.
  5. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח ע ל-1 ביולי 2025.
- הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 1,055 מיליון ש"ח.

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

### תזרימי מזומנים

נכון ליום 30 ביוני 2024, לחברה גרעון בהון החוזר בהיקף של כ-77 מיליוני ש"ח, נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח, בנוסף לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים בסך של 1.1 מיליארד ש"ח, הניתנות למשיכה מיידית, לחברה צבר חוזים חתום בהיקף נרחב לשנים הבאות וכן מלוא נכסי החברה אינם משועבדים בסך של כ-19 מיליארד ש"ח. מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף מזומנים ופיקדונות.

לדעת דיקטוריון החברה לאור האמור לעיל, קיום גרעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות.

## מזומנים ומסגרות אשראי (המשך)

### מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-9.8 מיליארד ש"ח, מתוכן 9.5 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-17 מיליארד ש"ח, מושכר כולו בהסכמי שכירות צמודי מדד. החברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

### הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.06.24 הסתכם לסך של 8.81 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 18.69 ש"ח).  
 ההון העצמי ליום 31.12.23 הסתכם לסך של 8.84 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 18.78 ש"ח).

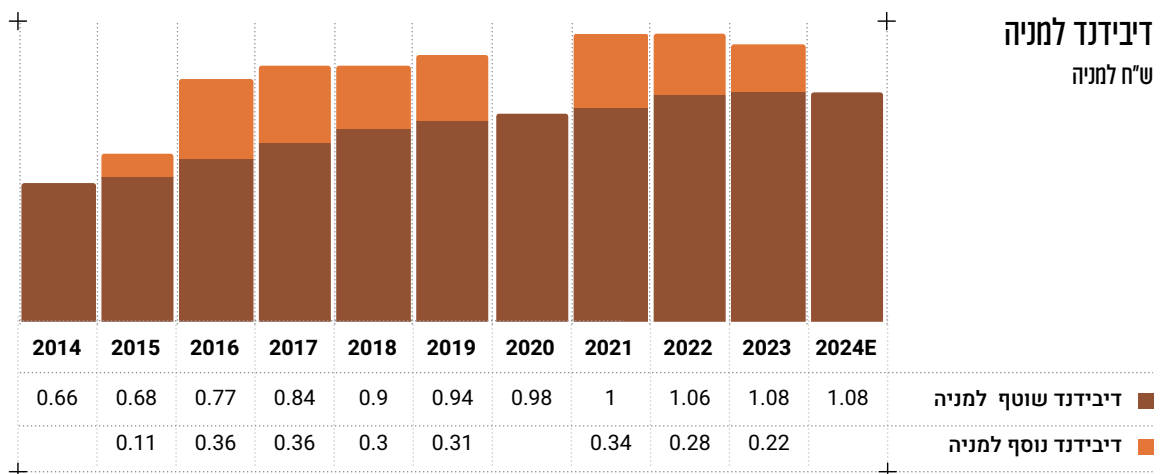
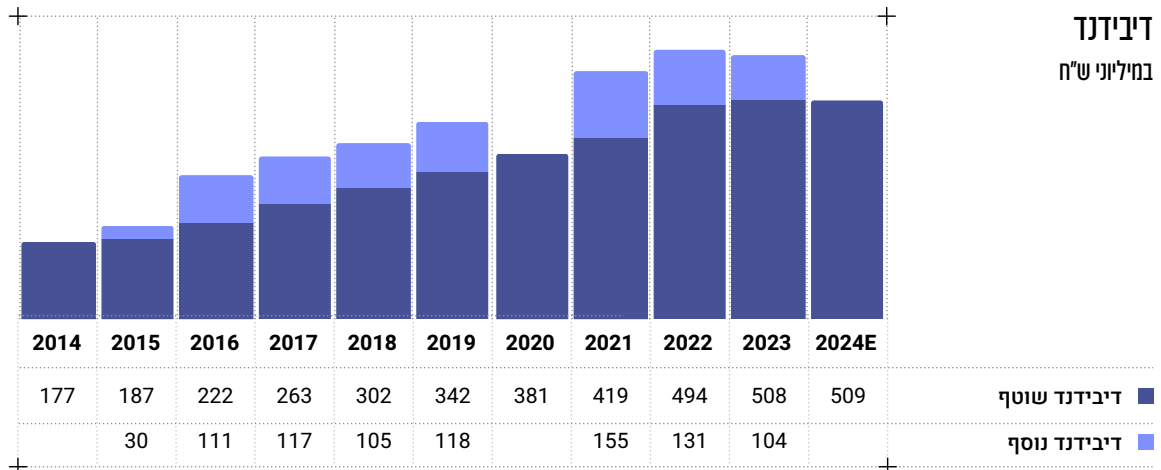


מגדל המאה, תל אביב

## מדיניות דיבידנד

בחודש פברואר 2024, החליט דירקטוריון החברה כי בשנת 2024 בכונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים שווים, בכפוף להחלטה ספיציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר ומאי, 2024, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2024 בסך כולל של 54 אגורות למניה (254 מיליון ש"ח). בנוסף בחודש פברואר 2024, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2023 בסך של 22 אגורות למניה (104 מיליון ש"ח) ששולם בפברואר 2024. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 358 מיליון ש"ח. בנוסף, בחודש אוגוסט 2024, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2024 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש אוגוסט 2024.



# במבט קדימה

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

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

שמעון אבודרהם  
מנכ"ל החברה

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

5 באוגוסט 2024

תאריך



## נספחים

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

# נספחים



33

ב. דוחות מאוחדים מורחבים

32

א. הערכת שווי מהותית

39

ד. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח  
הפיננסי של התאגיד

37

ג. היבטי ממשל תאגידי

44

ו. דוח בסיסי הצמדה

41

ה. גילוי ייעודי למחזיקי  
אגרות חוב

46

ז. דוחות נפרדים

## הערכת שווי מהותית - פרויקט ToHa2

### נכסים מהותיים בהקמה

להלן פרטים המתייחסים לנכס בהקמה מהותי של החברה ששווי ההוגן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2024 מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה.

ToHa2 (50% חלק החברה)	
אזור	תל אביב
שימוש עיקרי	משרדים
מועד רכישת הקרקע	הקרקע נרכשה בין השנים 2010-2015 וזכויות הבנייה נרכשו בשנת 2021
תאריך התחלת עבודות הקמה	בשנת 2019 החלו עבודות חפירה ודיפון של החניון
חלק החברה בשטח (מ"ר)	78,000
חלק החברה בשטח חניונים	22,500
מעריך השווי	רפאל קונפורטי
מודל ההערכה	גישת היוון תזרימי המזומנים
שיעבוד על הנכס	אין
<b>30.6.2024</b>	
שווי הוגן בתום תקופה באלפי ש"ח	943,200
רווחי שערך באלפי ש"ח	99,396
מועד השלמה צפוי	2026
שיעור היוון מייצג	6.00%-6.25%
NOI שנתי צפוי עם אכלוס מלא (ברמת מעטפת- במיליוני ש"ח)	130

מעריך השווי - מר קונפורטי הינו שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, בעל ניסיון של כ-20 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. שכר טרחתו של מר קונפורטי לא הותנה בתוצאות הערכת השווי או בביצועי החברה. החברה וחברת גב ים בחרו להתקשר עם מר קונפורטי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של הפרויקט.



## נספח ב' דוחות מאוחדים מורחבים

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

## מאזנים מאוחדים מורחבים

1.1

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>רכוש שוטף</b>			
534,154	600,913	738,899	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר
33,847	23,593	23,833	לקוחות
1,617	2,479	1,700	נכסי מס שוטפים, נטו
32,657	30,482	117,232	חייבים ויתרות חובה
177,825	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
<b>780,100</b>	<b>657,467</b>	<b>881,664</b>	
<b>רכוש בלתי שוטף</b>			
16,730,765	16,712,661	16,857,590	נדל"ן להשקעה
2,757,003	2,557,008	3,038,044	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
<b>19,487,768</b>	<b>19,269,669</b>	<b>19,895,634</b>	
116,576	80,441	132,390	יתרות חובה לזמן ארוך
47,665	48,505	46,540	רכוש קבוע, נטו
<b>19,652,009</b>	<b>19,398,615</b>	<b>20,074,564</b>	<b>סך-הכל רכוש בלתי שוטף</b>
<b>20,432,109</b>	<b>20,056,082</b>	<b>20,956,228</b>	<b>סך-הכל נכסים</b>
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
653,370	647,685	725,611	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
29,488	29,428	35,292	ספקים ונותני שירותים
36,885	27,353	43,594	התחייבויות מס שוטפות, נטו
161,033	183,119	180,104	זכאים ויתרות זכות
45,796	39,023	51,246	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
<b>926,572</b>	<b>926,608</b>	<b>1,035,847</b>	<b>סך-הכל התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>			
7,877,329	7,688,337	8,346,519	אגרות חוב
720,207	713,302	664,645	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
242,289	252,426	255,821	אחרות
1,811,617	1,738,437	1,826,531	מסים נדחים, נטו
<b>10,667,925</b>	<b>10,408,985</b>	<b>11,109,999</b>	<b>סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>הון</b>			
8,837,669	8,720,545	8,810,443	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(57)	(56)	(61)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>8,837,612</b>	<b>8,720,489</b>	<b>8,810,382</b>	<b>סך-הכל הון</b>
<b>20,432,109</b>	<b>20,056,082</b>	<b>20,956,228</b>	<b>סך-הכל התחייבויות והון</b>

## דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

1.2

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני			לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,150,579	287,665	302,130	570,050	591,510	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	
146,173	35,085	43,623	70,737	77,887	עלות השכרת הנכסים והפעלתם	
<b>1,004,406</b>	<b>252,580</b>	<b>258,507</b>	<b>499,313</b>	<b>513,623</b>	<b>רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם</b>	
254,637	144,305	99,704	144,305	122,338	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו ורווח הון ממימוש הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים	
(3,300)	(1,200)	-	(1,200)	(19,302)		
<b>1,255,743</b>	<b>395,685</b>	<b>358,211</b>	<b>642,418</b>	<b>616,659</b>		
68,627	16,673	17,746	33,487	34,246	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות	
(191)	60	(4)	(175)	29	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	
<b>1,187,307</b>	<b>378,952</b>	<b>340,469</b>	<b>609,106</b>	<b>582,384</b>	<b>רווח מפעולות רגילות</b>	
(272,559)	(113,243)	(140,057)	(203,275)	(163,633)	הוצאות הפרשי הצמדה ואחר	
(117,062)	(28,840)	(32,020)	(56,105)	(61,982)	הוצאות ריבית ריאלית <sup>(1)</sup>	
<b>797,686</b>	<b>236,869</b>	<b>168,392</b>	<b>349,726</b>	<b>356,769</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>	
(115,079)	(24,295)	(2,580)	(26,627)	(41,786)	מסים על ההכנסה	
<b>682,607</b>	<b>212,574</b>	<b>165,812</b>	<b>323,099</b>	<b>314,983</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>	
					<b>מיוחס ל:</b>	
682,611	212,576	165,814	323,102	314,986	בעלים של החברה האם	
(4)	(2)	(2)	(3)	(3)	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>	
<b>682,607</b>	<b>212,574</b>	<b>165,812</b>	<b>323,099</b>	<b>314,983</b>		

## מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	הלוואה בנקאית	אגרות חוב	
725,364	85,792	-	639,572	<b>חלויות שוטפות</b>
887,505	82,954	-	804,551	שנה שנייה
563,710	1,376	-	562,334	שנה שלישית
1,092,345	1,376	-	1,090,969	שנה רביעית
6,893,763	24,600	554,340	6,314,823	שנה חמישית ואילך
<b>10,162,687</b>	<b>196,098</b>	<b>554,340</b>	<b>9,412,249</b>	<b>סך הכל פירעונות</b>
(425,912)				<b>יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר</b>
<b>9,736,775</b>				<b>סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב</b>



בית אמות ביטוח מגדלי העיר, תל אביב



## נספח ג' היבטי ממשל תאגידי

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

## היבטי ממשל תאגידי

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בדוח התקופתי לשנת 2023, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



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

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

## אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

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

### שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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

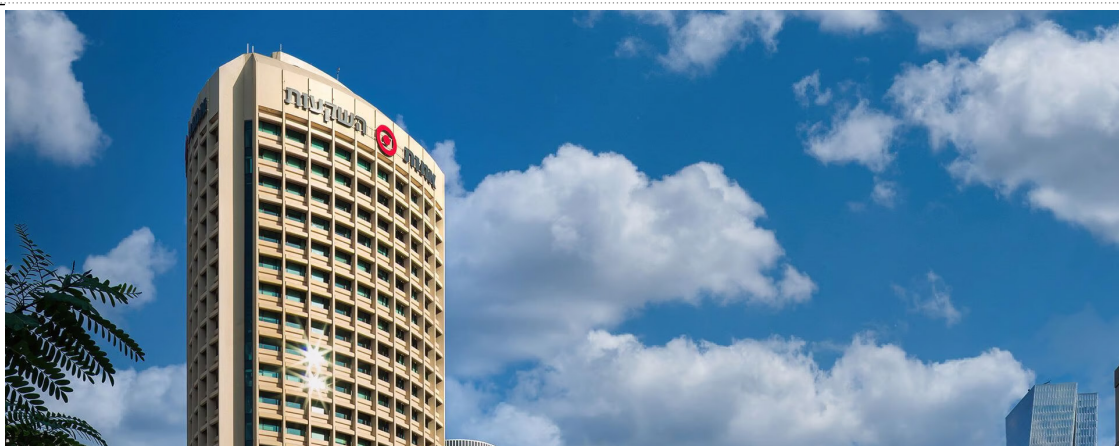


## נספח ה' גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור

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

## נתונים עדכניים ליום 30.06.2024 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סה"כ	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	(באלפים)
	21.3.24	21.3.24	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	מועד הנפקה
	שקלי	צמוד מדד	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	בסיס
								פרטי נאמן
								רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
								זכות לפדיון מוקדם
								במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת מסחר בשל ירידה בשווי הסדרה בהתאם להנחיות הבורסה או ביוזמת החברה בקרות ארועים מסויימים כמפורט בסעיף (2)6 בשטר הנאמנות
	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	3 באוקטובר	4 בינואר	2 ביולי	מועד תשלום קרן וריבית
	162,669	245,000	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	ערך נקוב במועד ההנפקה
<b>8,409,634</b>	162,669	245,000	2,586,713	1,215,338	2,362,983	434,085	1,402,846	ערך נקוב ליום 30.06.24
<b>9,236,286</b>	162,669	248,952	2,942,648	1,215,338	2,643,175	434,085	1,589,419	ערך נקוב צמוד ליום 30.06.24
<b>9,025,540</b>	161,143	246,367	2,793,828	1,156,867	2,610,643	436,203	1,620,489	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.24
<b>8,479,887</b>	157,854	237,748	2,550,240	1,010,189	2,485,149	434,693	1,604,014	שווי בורסאי ליום 30.06.24
<b>112,357</b>	2,606	2,204	13,120	14,321	22,311	7,075	50,720	ריבית שנצברה ליום 30.06.24
	5.79%	3.2%	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	שיעור ריבית נקובה לשנה



מגדל אמות השקעות, תל אביב

## נתונים עדכניים ליום 30.06.2024 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 4 באפריל, 2024 מספר אסמכתא 2024-01-038856.

לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ, ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 8 בינואר, 2024 מספר אסמכתא 2024-01-004425.

### סדרות ד', ה', ו', ז', ח', ט' ו- י'

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הד"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.8-1 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	8.8	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.4	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב הינו BBB - (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	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, כגבוה (לא חל בסדרות אגרות חוב ט ו-י).	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-19 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית <sup>(1)</sup> או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

נכון ליום 30 ביוני 2024 קיימת לחברה הלוואה מבנק בהיקף כספי של כ-554 מיליון ש"ח אשר אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור תניית הפרה צולבת עלולה להיות מועמדת לפירעון מידי בעת העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.

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



## נספח ו' דוח בסיסי הצמדה

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

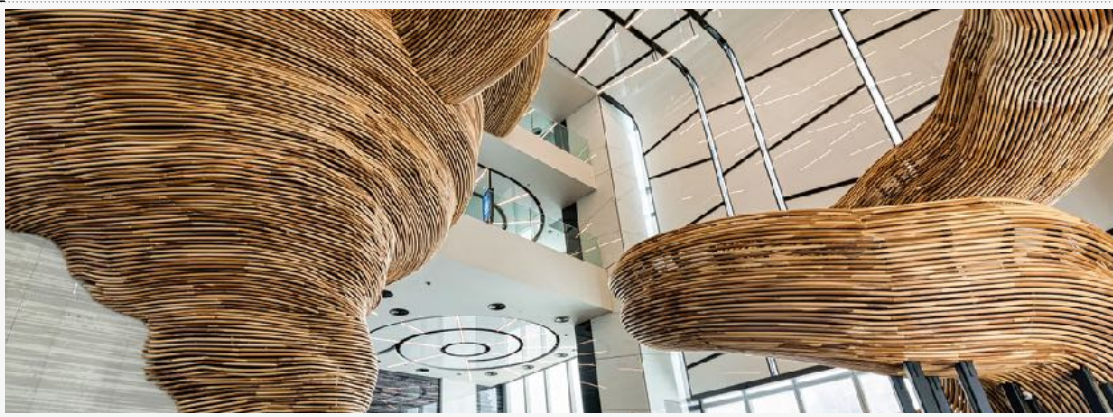
## דוח בסיסי הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 30 ביוני, 2024 (באלפי ש"ח)

הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
-	726,645	-	726,645
-	23,038	-	23,038
-	-	1,388	1,388
-	104,710	13,937	118,647
-	<b>854,393</b>	<b>15,325</b>	<b>869,718</b>
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
-	12,064	415,173	427,237
-	95,285	16,578	111,863
-	<b>961,742</b>	<b>447,076</b>	<b>1,408,818</b>
ייתרות חובה לזמן ארוך			
-	-	19,227,355	19,227,355
-	-	46,503	46,503
-	-	<b>19,273,858</b>	<b>19,273,858</b>
-	<b>961,742</b>	<b>19,720,934</b>	<b>20,682,676</b>
סך נכסים לא כספיים			
סך הנכסים			
התחייבויות שוטפות			
639,565	253	-	639,818
-	34,135	-	34,135
-	-	43,196	43,196
102,168	31,973	45,977	180,118
-	47,141	2,000	49,141
<b>741,733</b>	<b>113,502</b>	<b>91,173</b>	<b>946,408</b>
סך התחייבויות שוטפות			
התחייבויות שאינן שוטפות			
8,196,279	150,240	-	8,346,519
554,340	-	-	554,340
<b>8,750,619</b>	<b>150,240</b>	-	<b>8,900,859</b>
<b>9,492,352</b>	<b>263,742</b>	<b>91,173</b>	<b>9,847,267</b>
סך התחייבויות כספיות			
מיסים נדחים			
-	-	1,760,112	1,760,112
-	-	16,483	16,483
216,024	-	32,409	248,433
<b>216,024</b>	-	<b>1,809,004</b>	<b>2,025,028</b>
<b>9,708,376</b>	<b>263,742</b>	<b>1,900,177</b>	<b>11,872,295</b>
<b>(9,492,352)</b>	<b>698,000</b>	<b>355,903</b>	<b>(8,438,449)</b>
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים			



## נספח ז' דוחות נפרדים

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



# דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

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

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים**

**לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024**

**(בלתי מבוקרים)**

## אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024**

**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

### עמוד

50	דוח סקירה של רואי חשבון
	<b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b>
51	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
52	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
53	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
54-58	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
59-60	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
61-66	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
67-76	<b>דוחות כספיים נפרדים</b>
77-81	נספחים

## דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אמות השקעות בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה 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 אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-22% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-29% וכ-28% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 5 אוגוסט, 2024.**

#### תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

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

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

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
521,212	588,217	726,645	<b>רכוש שוטף</b>
32,494	21,982	23,038	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
1,383	2,164	1,388	נכסי מס שוטפים, נטו
35,396	29,968	118,646	חייבים ויתרות חובה (ראה באור 4'ח)
177,825	-	-	נכסים מוחזקים למכירה (ראה באור 4'ח)
768,310	642,331	869,717	סך-הכל רכוש שוטף
16,155,649	16,139,770	16,280,534	<b>רכוש בלתי שוטף</b>
2,672,553	2,477,585	2,946,821	נדל"ן להשקעה
18,828,202	18,617,355	19,227,355	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
419,816	411,928	427,237	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאוזני
96,231	60,115	111,863	יתרות חובה לזמן ארוך
47,629	48,463	46,503	רכוש קבוע, נטו
19,391,878	19,137,861	19,812,958	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
20,160,188	19,780,192	20,682,675	סך-הכל נכסים
634,223	625,051	639,818	<b>התחייבויות שוטפות</b>
28,493	28,287	34,135	נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
36,574	27,301	43,196	ספקים ונותני שירותים
160,868	179,150	180,116	התחייבויות מס שוטפות, נטו
44,013	36,708	49,141	זכאים ויתרות זכות
904,171	896,497	946,406	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
			סך-הכל התחייבויות שוטפות
7,877,329	7,688,337	8,346,519	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
543,977	539,306	554,340	אגרות חוב
16,483	16,483	16,483	הלוואות מתאגידים בנקאיים
234,949	244,767	248,433	הפרשות
1,745,667	1,674,313	1,760,112	אחרות
10,418,405	10,163,206	10,925,887	התחייבויות מסים נדחים
			סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
8,837,670	8,720,545	8,810,443	<b>הון</b>
(58)	(56)	(61)	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
8,837,612	8,720,489	8,810,382	זכויות שאינן מקנות שליטה
20,160,188	19,780,192	20,682,675	סך-הכל הון
			סך-הכל התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.  
5 באוגוסט, 2024

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,110,874	277,713	292,395	550,415	572,142
143,532	34,491	42,936	69,340	76,343
967,342	243,223	249,459	481,075	495,799
248,022	139,226	99,704	139,226	122,338
(3,300)	(1,200)	-	(1,200)	(19,302)
1,212,064	381,248	349,163	619,101	598,835
62,470	15,374	16,222	30,846	30,853
2,575	505	904	1,009	1,809
(5)	59	1	30	(28)
1,147,024	365,311	332,036	587,216	566,201
22,200	6,675	4,137	14,341	8,180
(400,827)	(144,853)	(172,049)	(266,207)	(227,887)
(378,627)	(138,178)	(167,912)	(251,866)	(219,707)
24,177	8,004	4,061	12,125	8,860
792,574	235,137	168,185	347,475	355,354
(109,967)	(22,563)	(2,373)	(24,376)	(40,371)
682,607	212,574	165,812	323,099	314,983
682,612	212,576	165,814	323,102	314,986
(5)	(2)	(2)	(3)	(3)
682,607	212,574	165,812	323,099	314,983
1.45	0.45	0.35	0.69	0.67
1.45	0.45	0.35	0.69	0.67
470,076	470,079	471,501	469,943	471,102
470,271	470,391	471,501	470,255	471,102

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה  
עלות השכרת הנכסים והפעלתם  
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם  
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש  
(ראה באור 4ח')

התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה (ראה באור 4ח')

הוצאות הנהלה וכלליות  
תרומות  
הכנסות אחרות, נטו

**רווח מפעולות רגילות**  
הכנסות מימון  
הוצאות מימון

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

מסים על ההכנסה

**רווח נקי לתקופה**

**מיוחס ל:**

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

**בסיסי**

סך-הכל

**בדילול מלא**

סך-הכל

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

בסיסי

בדילול מלא

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
<u>682,607</u>	<u>212,574</u>	<u>165,812</u>	<u>323,099</u>	<u>314,983</u>
682,612	212,576	165,814	323,102	314,986
(5)	(2)	(2)	(3)	(3)
<u>682,607</u>	<u>212,574</u>	<u>165,812</u>	<u>323,099</u>	<u>314,983</u>

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 השניונים בהון**  
 (בלתי מבוקר)

	סך-הכל	מיוחס לבעלי	סך-הכל	קרוז חיו בגין	עסקאות תשלום	מבוסס מניות	מניות	הון המניות
סך-הכל	זכויות שאינן	מקנות	מיוחס לבעלי	מניות	מניות	מניות	מניות	הון המניות
הון	שליטה	שליטה	של החברה	ואחרות	מניות	מניות	מניות	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,837,612	(58)	8,837,670	3,327,470	11,360	4,987,677	511,163		
314,983	(3)	314,986	314,986	-	-	-		
11,852	-	11,852	-	(2,748)	13,750	850		
3,707	-	3,707	-	3,707	-	-		
168	-	168	-	168	-	-		
(357,940)	-	(357,940)	(357,940)	-	-	-		
<u>8,810,382</u>	<u>(61)</u>	<u>8,810,443</u>	<u>3,284,516</u>	<u>12,487</u>	<u>5,001,427</u>	<u>512,013</u>		

יתרה ליום 1 בינואר 2024 רוח כולל לתקופה מיימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה זקיפת הטבה בגין תשלום מנוסים מניות לדירקטורים דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2024

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

סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל
מיוחדים לפעלי	מיוחדים לפעלי	מיוחדים לפעלי	מיוחדים לפעלי	מיוחדים לפעלי	מיוחדים לפעלי	מיוחדים לפעלי
מקנות	מקנות	מקנות	מקנות	מקנות	מקנות	מקנות
שליטה	שליטה	שליטה	שליטה	שליטה	שליטה	שליטה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,775,538	(53)	8,775,591	3,284,085	12,900	4,968,254	510,352
323,099	(3)	323,102	323,102	-	-	-
3,767	-	3,767	-	(6,549)	10,067	249
3,001	-	3,001	-	3,001	-	-
401	-	401	-	401	-	-
(385,317)	-	(385,317)	(385,317)	-	-	-
8,720,489	(56)	8,720,545	3,221,870	9,753	4,978,321	510,601

**יתרה ליום 1 בינואר 2023**  
 רווח כולל לתקופה

**יתרה ליום 30 ביוני 2023**  
 מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה  
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה  
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים  
 דיבידנד שהוכרז ושולם

**אמות השקעות בע"מ**  
**זיחות תמציתיים מאוזנים על השינויים בהון**  
 (בלתי מבוקר)

סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל
זכויות שאינן מקנות	זכויות שאינן מקנות	זכויות שאינן מקנות	זכויות שאינן מקנות	זכויות שאינן מקנות	זכויות שאינן מקנות	זכויות שאינן מקנות
מקנות	מקנות	מקנות	מקנות	מקנות	מקנות	מקנות
שלטיה	שלטיה	שלטיה	שלטיה	שלטיה	שלטיה	שלטיה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,768,400	(59)	8,768,459	3,246,003	10,396	5,000,146	511,914
165,812	(2)	165,814	165,814	-	-	-
1,380	-	1,380	-	-	1,281	99
2,001	-	2,001	-	2,001	-	-
90	-	90	-	90	-	-
(127,301)	-	(127,301)	(127,301)	-	-	-
8,810,382	(61)	8,810,443	3,284,516	12,487	5,001,427	512,013

**יתרה ליום 1 באפריל 2024**  
 רווח כולל לתקופה  
 מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא  
 משרה  
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה  
 זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניית לדירקטורים  
 דיבידנד שהוכרז ושולם  
**יתרה ליום 30 ביוני 2024**

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

סך-הכל הון עצמי	זכויות שאיון	סך-הכל מיוחס לפעלי המניות	עודפים	קרן הון בנין עסקאות תשלום מבוטס מניות		פרמיה על מניות	הון המניות
				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
8,631,892	(54)	8,631,946	3,136,199	13,890	4,971,327	510,529	
212,574	(2)	212,576	212,576	-	-	-	
1,065	-	1,065	-	(6,001)	6,994	72	
1,658	-	1,658	-	1,658	-	-	
206	-	206	-	206	-	-	
(126,905)	-	(126,905)	(126,905)	-	-	-	
8,720,489	(56)	8,720,545	3,221,870	9,753	4,978,321	510,601	

**יתרה ליום 1 באפריל 2023**  
 רווח כולל לתקופה  
 מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא  
 משרה

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

**יתרה ליום 30 ביוני 2023**

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

סד-הכל	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות	סד-הכל של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום	מבוסס מניות	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
8,775,538	(53)	8,775,591	3,284,085	12,900	4,968,254	510,352	
682,607	(5)	682,612	682,612	-	-	-	
11,938	-	11,938	-	(8,296)	19,423	811	
5,952	-	5,952	-	5,952	-	-	
804	-	804	-	804	-	-	
(639,227)	-	(639,227)	(639,227)	-	-	-	
<u>8,837,612</u>	<u>(58)</u>	<u>8,837,670</u>	<u>3,327,470</u>	<u>11,360</u>	<u>4,987,677</u>	<u>511,163</u>	

**יתרה ליום 1 בינואר 2023**  
רווח כולל לתקופה  
מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה  
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה  
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים  
דיבידנד שהוכרז ושולם

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2023**

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
682,607	212,574	165,812	323,099	314,983
107,215	9,850	100,271	88,595	123,235
789,822	222,424	266,083	411,694	438,218
(525,816)	(125,058)	(82,228)	(277,121)	(424,915)
-	-	21,000	-	254,825
-	-	-	-	(12,179)
(65,254)	-	(4,696)	-	(15,930)
3,950	1,885	732	2,550	416
400,000	400,000	-	400,000	-
(3,715)	(1,523)	(11)	(2,769)	42
(190,835)	275,304	(65,203)	122,660	(197,741)
(639,227)	(126,905)	(127,301)	(385,317)	(357,940)
496,896	-	-	-	555,078
10,681	2,899	10,012	2,899	11,852
(618,958)	-	-	(232,362)	(238,560)
100,000	-	-	-	-
(100,000)	-	-	-	-
(7,902)	-	-	(12,092)	(5,474)
(758,510)	(124,006)	(117,289)	(626,872)	(35,044)
(159,523)	373,722	83,591	(92,518)	205,433
680,735	214,495	643,054	680,735	521,212
521,212	588,217	726,645	588,217	726,645

**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 מס ערך מוסף, נדל"ן  
להשקעה בהקמה וזכויות בנייה  
תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה (ראה באור 4ח'  
מס שבח בגין מימוש נכסים  
הלוואה שניתנה לצורך השקעה  
פרעון (קבלת) הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת  
השווי המאזני  
מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר  
השקעה ברכוש קבוע ואחרות

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

דיבידנד ששולם  
הנפקת אגרות חוב, נטו  
מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה  
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך  
גיוס ניירות ערך מסחריים  
פרעון ניירות ערך מסחריים  
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	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(248,022)	(139,226)	(99,705)	(139,226)	(122,338)
3,300	1,200	-	1,200	19,302
(24,177)	(8,004)	(4,061)	(12,125)	(8,860)
(750)	(221)	(338)	(514)	(478)
4,500	1,500	1,500	1,500	1,500
268,112	103,278	143,047	197,095	169,989
6,756	1,863	2,091	3,402	3,875
84,614	17,205	(2,634)	13,260	26,624
6,654	1,532	512	3,036	1,307
100,987	(20,873)	40,411	67,628	90,921
(10,240)	115	4,407	272	9,456
(1,779)	6,126	4,342	2,754	(4,904)
2,502	774	(1,032)	369	77
2,514	(2,736)	8,240	1,816	2,375
(44)	36	3	48	34
13,275	26,408	43,900	15,708	25,276
6,228	30,723	59,860	20,967	32,314
107,215	9,850	100,271	88,595	123,235
16,878	9,157	11,871	9,157	11,871
-	-	-	-	79,000
1,257	868	-	868	-
154,307	1,308	1,018	60,850	60,292
24,591	5,590	8,418	12,338	12,205
17,219	3,903	4,440	10,761	26,357
4,765	3,272	7,334	3,309	7,359
4,500	1,500	1,500	1,500	1,500

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים 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 התחייבויות לזמן ארוך והפחתת פרמיה זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות מסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות הוצאות פחת ואחרות

**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 ז"ק, זכאים ז"א והתחייבויות מס שוטפות

**ב. עסקאות שלא במזומן**

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים מימוש השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד חייבים (ראה באור 4ח) מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

**ג. מידע נוסף**

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

(\*) ריבית ששולמה בשנת 2023 ו-2024 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.  
 (\*\*) מסים ששולמו בשנת 2024 כוללים מס שבח בגין מימוש נכסים.  
 (\*\*\*) ריבית שהתקבלה בשנת 2023 ו-2024 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2024**  
**(בלתי מבוקר)**

**ביאור 1 - כללי**

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2024 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 2023 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.

**תקני דיווח כספי חדשים**

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18") ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים וביאורים. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם, על הדוחות הכספיים.

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

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

**אמות השקעות בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
 לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2024  
 (בלתי מבוקר)

**ביאור 2**

**עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

- יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

**להלן פרטים על עליית (ירידת) מדד המחירים לצרכן ושינויים בשער החליפין של הדולר שלהלן מול הש"ח:**

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	תאריך הדוחות הכספיים
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
150.873	150.732	3.759	ליום 30 ביוני 2024
146.651	146.651	3.700	ליום 30 ביוני 2023
147.777	147.918	3.627	ליום 31 בדצמבר 2023
%	%	%	שיעורי השינוי:
2.10	1.90	3.64	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
2.17	2.46	5.14	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
1.13	1.61	2.12	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
0.97	1.36	2.35	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
2.96	3.34	3.07	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

**אמות השקעות בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
 לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2024  
 (בלתי מבוקר)

**ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן**

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

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 30 ביוני 2023		ליום 30 ביוני 2024	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
450,556	543,977	453,068	539,306	464,758	554,340
8,327,014	8,815,508	8,163,531	8,523,578	8,695,911	9,202,108
8,777,570	9,359,485	8,616,599	9,062,884	9,160,669	9,756,448

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

**ב. רמות שווי הוגן**

חישוב השווי הוגן של אגרות החוב, הינו בהתאם לרמה 1 (מחירים מצוטטים בשוק פעיל) ראה הגדרה בביאור 22 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

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

**א. דיבידנד שהוכרז**

בחודש פברואר 2024, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2024 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים פברואר ומאי 2024, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2024 בסך של 27 אגורות למניה (254 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש פברואר 2024, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2023 בסך של 22 אגורות למניה (104 מיליון ש"ח) שישולם בפברואר 2024. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 358 מיליון ש"ח.

בחודש אוגוסט 2024, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2024 בסך של 27 אגורות למניה, (כ- 127 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש אוגוסט 2024.

**ב. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים**

ביום 7 בפברואר 2024 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 2,040,955 כתבי אופציה, ל-120 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 15(ו) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

**ג. גיוס אגרות חוב – סדרה ח'**

בחודש מרץ 2024 הנפיקה החברה בהקצאה פרטית למשקיעים מסווגים, באמצעות הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב סדרה ח' בהיקף של 155 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של 151 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 3.1% והינן בעלות מח"מ של 6 שנים. לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב סדרה ח', ראה באור 10' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023.

**אמות השקעות בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2024  
(בלתי מבוקר)

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

**ד. גיוס אגרות חוב – סדרה ט'**

בחודש מרץ 2024, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 19 במרץ 2024, אגרות חוב (סדרה ט') סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט') צמודות מדד בהיקף של 245 מיליון ש"ח ע.נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 242 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ט') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 3.3% והינן בעלות מח"מ של כ-9 שנים.

קרן אגרות החוב (סדרה ט') תעמוד לפרעון בחמישה תשלומים שנתיים בשיעור של 20% מהקרן, כל אחד, ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2033 עד 2037 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ט') הינה בשיעור של 3.2% לשנה, תשולם בתשלומים שנתיים ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2037 (כולל).

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2.8 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי יעלה 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 בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ט') יהיה נמוך מדירוג - BBB (BBB מינוס) במשך שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן של החברה בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. "הלוואה מהותית" משמעה - סדרת אגרות חוב שאינה נסחרת בבורסה או הלוואה או חוב מהותי שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם או יתרתם, לפי העניין, במועד העמדתם לפירעון מיידי, מהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד או 200 מיליון ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת שטר הנאמנות, לפי הגבוה.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

בנוסף, אגרות החוב כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) הפסקת מסחר; (4) Cross Default וכיוצא בזה.

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

**אמות השקעות בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2024  
(בלתי מבוקר)

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

**ה. גיוס אגרות חוב – סדרה י'**

בחודש מרץ 2024, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 19 במרץ 2024, אגרות חוב (סדרה י') סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י') בהיקף של 162.7 מיליון ש"ח ע.נ.. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 161 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה י') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 3.3% (כולל עסקאות גידור) והינן בעלות מח"מ של כ-9 שנים.

קרן אגרות החוב (סדרה י') תעמוד לפרעון בחמישה תשלומים שנתיים בשיעור של 20% מהקרן, כל אחד, ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2033 עד 2037 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב (סדרה י') הינה בשיעור של 5.79% שקלית לשנה, תשולם בתשלומים שנתיים ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2037 (כולל). הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה י') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה י'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 5.79% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 3.23%, בהיקף קרן כולל של 160 מיליון ש"ח.

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2.8 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי יעלה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למסודות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה י') יהיה נמוך מדרוג - BBB (BBB מינוס) במשך שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן של החברה בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. "הלוואה מהותית" משמעה - סדרת אגרות חוב שאינה נסחרת בבורסה או הלוואה או חוב מהותי שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם או יתרתם, לפי העניין, במועד העמדתם לפירעון מיידי, מהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד או 200 מיליון ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת שטר הנאמנות, לפי הגבוה.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

בנוסף, אגרות החוב כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) הפסקת מסחר; (4) Cross Default וכיוצא בזה.

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

**אמות השקעות בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2024  
(בלתי מבוקר)

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

**1. מרלו"ג בית שמש**

ביוני 2021, רכשה החברה מחברת י.ד.ע מניבים בע"מ 60% ממגרש בשטח של 40 דונם בבית שמש להקמת מרכז לוגיסטי. במתחם הקימו השותפות, מרכז לוגיסטי מתקדם בהיקף של כ-50 אלף מ"ר, בעלות כוללת של כ-360 מיליון ש"ח כאשר חלקה של החברה 216 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, נמצא הפרויקט בעיצומן של עבודות גמר מרלו"ג תחתון כאשר מרלו"ג עליון נמסר ללקוח ומניב הכנסה. המרלו"ג העליון בשטח של כ-24 אלף מ"ר (חלק החברה 60%) החל להניב הכנסה. היקף שכ"ד שנתי הינו כ-14 מיליון ש"ח (חלק החברה 60%). לאור האמור סיווגה החברה את חלק המרלו"ג העליון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן בהשקעה.

**2. קרקע ברחוב הסוללים בתל אביב**

במרץ 2024, רכשה החברה קרקע ברחוב הסוללים בתל-אביב בשטח של כ-5.6 דונם מעיריית תל-אביב יפו להקמת מגדל משרדים, וזאת תמורת סך של 210 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה), הקרקע נמצאת במיקום מרכזי ובעל נגישות גבוהה. הקרקע הינה בחכירה מעיריית תל-אביב יפו עד שנת 2059. החברה מקדמת תכנון מתחמי ביחד עם בעלי קרקעות גובלות, על המקום מקודמת תוכנית מתאר ארצית מספר 70 (תגבור זכויות בניה בסמיכות לתחנות הסעת המונים), נכון לתאריך הדוח התמורה שולמה במלואה והחזקה בקרקע הועברה לידי החברה.

**ה. מימוש נכסים**

בתחילת שנת 2024 מומשו שני נכסים מניבים בתמורה לסך של כ-178 מ"ש"ח, נכון ליום 30 ביוני 2024 התמורה ממימוש נכסים אלו התקבלה במלואה.

בנוסף בחודש פברואר, 2024 התקשרה החברה עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, השותפה בפרויקט ToHa בתל-אביב, למכירת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם (מגרש 300) בסמוך לפרויקט ToHa בתמורה לסך של 155 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. לפי תנאי העסקה 50% מתמורת העסקה התקבלה ברבעון הראשון של שנת 2024 ו-50% הנותרים יתקבלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 ומוצגים במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה בדוח על המצב הכספי. כתוצאה מהעסקה נרשמו הכנסות מהתאמת שווי הוגן בדוחותיה הכספיים של החברה. לאחר תאריך המאזן יתרת התמורה התקבלה במלואה.

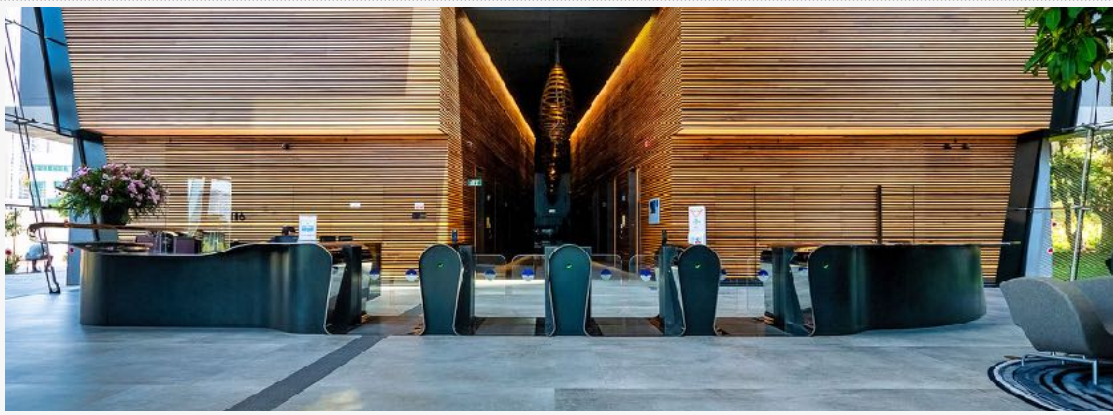
**ט. פרויקט ToHa2 בתל אביב**

ביום 25 ביוני 2024, במסגרת העסקה המשותפת של החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ, בעלות הזכויות במשותף ובחלקים שווים במקרקעין המצויים בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל אביב, עליהם מוקם מגדל ToHa2 בשטח עילי של כ-156 אלף מ"ר ("ToHa2"), התקשרו השותפים בהסכם שכירות עם גוגל ישראל בע"מ ("גוגל").

על פי ההסכם, תשכור גוגל מהשותפים כ-60 אלף מ"ר ברמת מעטפת בחלקו העליון של מגדל ToHa2 וכן כמה מאות מקומות חניה, לתקופת שכירות בת 10 שנים (עם זכות יציאה חד פעמית בתום 5 שנים), שתחל ברבעון הראשון של שנת 2027, עם השלמת הקמתו של ToHa2, בתמורה לדמי שכירות כוללים בסך של כ-115 מיליון ש"ח בשנה, הצמודים למדד חודש מאי 2024 (חלק החברה- 50%).

כמקובל בעסקאות כגון אלו, בנוסף להסכם השכירות, נחתמו הסכמי הקמה וניהול, תוך מתן ערבויות הדדיות לקיום התחייבות הצדדים.

בניית מגדל ToHa2 נמצאת בעיצומה ובימים אלו הושלמו כ-40% מעבודות השלד בהתאם ללוח המתוכנן. עבודות המעטפת והמערכות של ToHa2 מתקדמות גם הן לפי התכנון והצפי להשלמת הבנייה וקבלת טופס 4 הינו סוף שנת 2026.



# דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 ביוני 2024

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

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים**

**ליום 30 ביוני 2024**

**(בלתי מבוקר)**

**אמות השקעות בע"מ**

**מידע כספי ביניים נפרד  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024**

**(בלתי מבוקר)**

**תוכן העניינים**

**ע מ ו ד**

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

לכבוד  
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

ר'ח' זאב ז'בוטינסקי 2  
רמת גן

א.ג.נ.,

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

## מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2024, ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-2,303,695 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-71,709 אלפי ש"ח וכ-29,925 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

## היקף הסקירה

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

## מסקנה

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

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

תל אביב, 5 לאוגוסט, 2024.

## תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת  
מרכז אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455

[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

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

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628

[info-ailat@deloitte.co.il](mailto:info-ailat@deloitte.co.il)

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

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528

[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

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

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173

[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		<b>רכוש שוטף</b>
440,478	513,289	650,487	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
10,314	7,665	3,504	חייבים ויתרות חובה
102,186	68,866	176,591	נכס מוחזק למכירה
77,700	-	-	סך-הכל רכוש שוטף
630,678	589,821	830,582	<b>רכוש בלתי שוטף</b>
10,814,646	10,796,896	10,933,224	נדל"ן להשקעה
2,644,814	2,443,285	2,918,810	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה
13,459,460	13,240,181	13,852,034	הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
2,067,599	2,272,207	2,104,815	השקעה בחברות מוחזקות
3,325,751	3,160,985	3,317,910	יתרות חובה לזמן ארוך
92,006	55,193	108,267	רכוש קבוע, נטו
46,803	47,628	45,598	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
18,991,619	18,776,194	19,428,624	סך-הכל נכסים
19,622,297	19,366,015	20,259,207	<b>התחייבויות שוטפות</b>
634,223	625,051	639,818	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
7,700	8,433	10,015	ספקים ונותני שירותים
15,416	15,458	22,747	התחייבויות מס שוטפות, נטו
262,320	365,233	390,301	זכאים ויתרות זכות
43,068	35,522	47,483	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
962,727	1,049,697	1,110,364	סך-הכל התחייבויות שוטפות
7,877,329	7,688,337	8,346,519	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
543,977	539,306	554,340	אגרות חוב
16,483	16,483	16,483	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
10,104	11,224	11,668	הפרשות
222,003	231,444	236,048	השקעות בחברות מוחזקות
1,152,004	1,108,978	1,173,341	אחרות
9,821,900	9,595,772	10,338,399	מיסים נדחים, נטו
8,837,670	8,720,545	8,810,443	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
19,622,297	19,366,015	20,259,207	<b>הון</b>
			סך-הכל התחייבויות והון

5 באוגוסט, 2024

יהודית זינגר  
משנה למנכ"ל  
וסמנכ"ל כספים

שמעון אבודרהם  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על הרווח והפסד**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
661,361	164,716	176,126	326,457	341,491
44,319	10,624	13,640	20,355	21,509
617,042	154,092	162,486	306,102	319,982
166,927	133,150	103,522	133,150	126,155
(3,300)	(1,200)	-	(1,200)	(18,970)
780,669	286,042	266,008	438,052	427,167
50,832	12,622	13,201	24,799	23,886
2,556	500	900	1,000	1,800
(1,368)	(369)	(281)	(710)	(650)
728,649	273,289	252,188	412,963	402,131
158,768	62,803	57,802	99,038	84,119
(414,143)	(149,581)	(185,353)	(272,172)	(245,280)
473,274	186,511	124,637	239,829	240,970
266,825	45,961	42,414	97,734	98,328
740,099	232,472	167,051	337,563	339,298
57,487	19,896	1,237	14,461	24,312
682,612	212,576	165,814	323,102	314,986

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן  
להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם  
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח  
הון מממוש, נטו

התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה

הוצאות הנהלה וכלליות  
תרומות

הכנסות אחרות, נטו  
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון  
הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון  
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו  
ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה  
הוצאות מיסים על הכנסה  
רווח נקי לתקופה

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על הרווח הכולל**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
682,612	212,576	165,814	323,102	314,986
-	-	-	-	-
<u>682,612</u>	<u>212,576</u>	<u>165,814</u>	<u>323,102</u>	<u>314,986</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	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
682,612	212,576	165,814	323,102	314,986
(187,087)	(101,785)	117,163	(97,651)	104,253
495,525	110,791	282,977	225,451	419,239
(492,257)	(120,761)	(75,685)	(260,347)	(414,618)
-	-	13,000	-	154,700
-	-	-	-	(2,977)
272,626	137,070	(22,965)	185,788	104,479
(65,254)	-	(4,696)	-	(15,930)
400,000	400,000	-	400,000	-
(3,650)	(1,477)	5	(2,710)	160
111,465	414,832	(90,341)	322,731	(174,186)
(639,227)	(126,905)	(127,301)	(385,317)	(357,940)
496,896	-	-	-	555,078
10,681	2,899	10,012	2,899	11,852
(618,958)	-	-	(232,362)	(238,560)
100,000	-	-	-	-
(100,000)	-	-	-	-
(7,902)	-	-	(12,111)	(5,474)
(758,510)	(124,006)	(117,289)	(626,891)	(35,044)
(151,520)	401,617	75,347	(78,709)	210,009
591,998	111,672	575,140	591,998	440,478
440,478	513,289	650,487	513,289	650,487

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

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

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה  
וזכויות בנייה

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס

מס שבח בגין נכס שנמכר

גביית (מתן) הלוואות חברות מוחזקות, נטו

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר

השקעה ברכוש קבוע ואחרות

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

דיבידנד ששולם

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

גיוס ניירות ערך מסחריים

פרעון ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(166,927)	(133,150)	(103,522)	(133,150)	(126,155)
3,300	1,200	-	1,200	18,970
(266,825)	(45,961)	(42,414)	(97,734)	(98,328)
4,500	1,500	107,500	1,500	107,500
194,904	73,338	110,303	143,493	130,728
6,756	1,863	2,091	3,402	3,875
57,487	19,896	2,430	14,461	24,314
6,561	1,556	492	3,072	1,266
(160,244)	(79,758)	76,879	(63,756)	62,170
(4,780)	(2,315)	6,713	(2,131)	6,810
(11,357)	2,157	(2,818)	2,931	4,455
1,566	422	(1,347)	134	(553)
2,140	2,163	(754)	2,381	(952)
(14,412)	(24,454)	38,490	(37,210)	32,323
(26,843)	(22,027)	40,284	(33,895)	42,083
(187,087)	(101,785)	117,163	(97,651)	104,253
16,878	9,157	11,158	9,157	11,158
-	-	-	-	79,000
1,257	868	-	868	-
154,307	1,308	689	60,850	59,962
23,789	5,184	7,595	11,932	11,382
-	-	-	-	2,977
-	-	7,334	-	7,334
4,500	1,500	107,500	1,500	107,500

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

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות דיבידנד מחברות מוחזקות שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות מיסים נדחים נטו, מס שבח ומסים שנים קודמות הוצאות פחת ואחרות

**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) בזכאים ז"ק, זכאים ז"א והתחייבויות מס שוטפות

**ב. פעולות שלא במזומן**

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים מימוש השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד חייבים מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

**ג. מידע נוסף**

ריבית ששולמה (\*)

ריבית שהתקבלה (\*\*\*)

מיסים ששולמו (\*\*)

מיסים שנתקבלו

דיבידנד שנתקבל

(\*) ריבית ששולמה בשנת 2023 ו-2024 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

(\*\*) מיסים ששולמו בשנת 2024 כוללים מס שבח בגין מימוש נכס.

(\*\*\*) ריבית שהתקבלה בשנת 2023 ו-2024 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

## אמות השקעות בע"מ

### מידע נוסף

#### (1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 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 2023.

#### (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.

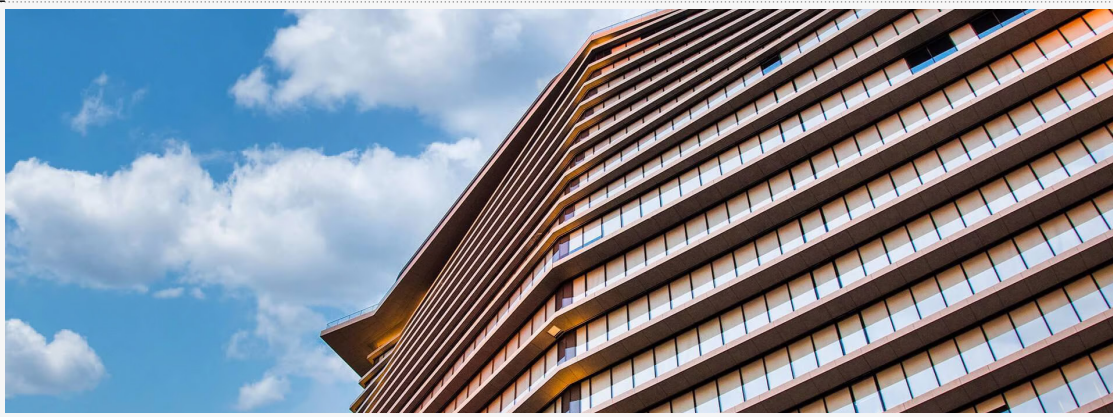
ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

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 2024.

**אמות**   
מקבוצת אלוני חץ



# נספחים

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



5 באוגוסט, 2024

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

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

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

- (1) דוח סקירה מיום 5 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 יוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 5 באוגוסט 2024 לסקירת תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2024 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, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

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

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

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

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 לרבעון השני של שנת 2024**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31/12/2023 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30/06/2024 היא **אפקטיבית**.

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

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

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

## הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שמעון אבודרהם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן- אמות) לרבעון השני של שנת 2024 (להלן- הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;  
א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-  
ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:  
א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-  
ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;  
ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של אמות.  
אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה  
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

5 באוגוסט, 2024

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

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות) לרבעון השני של שנת 2024 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של אמות.

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

חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

5 באוגוסט, 2024



חזקים ביחד.

## אמות השקעות בע"מ

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

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

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