



מסמך PDF נגיש

# 2023

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023

 **AMOT** נובמבר 2023  
AlonyHetzGroup

אמות השקעות

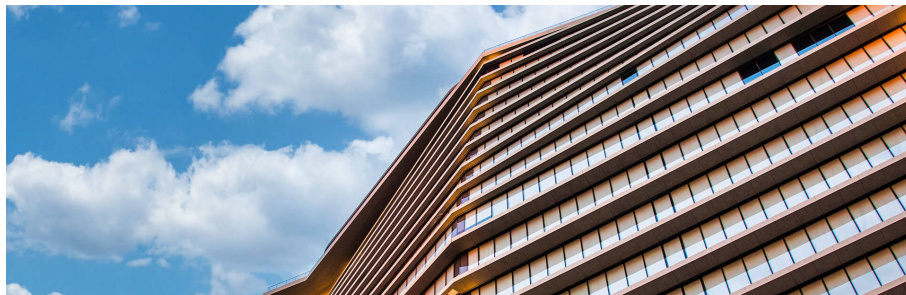
חברי  
דירקטוריון

נתן חץ	יו"ר דירקטוריון
אבירם ורטהים	
גד פניני	
דורית קדוש	
יעל אנדרון	
ירום אריאב	
מוטי ברזילי	
נירה דרור	
קרן טרנר	

שמעון אבודרהם	המנהל הכללי
דלוייט ברייטמן אלמגור זהר ושות'	רואי חשבון
מגדל אמות אטריום	המשרד הרשום
רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501	



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



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

# תוכן עניינים

4	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד	נספחים
32		
51	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.9.2023	
69	דוחות כספיים נפרדים ליום 30.9.2023	
79	נספחים	

# דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



נתוני דוחות  
מאוחד מורחב  
ליום 30.09.23

16.8 מיליארד ש"ח	סך נדל"ן מניב
2.7 מיליארד ש"ח	סך נדל"ן בהקמה וייזום
19.5 מיליארד ש"ח	סך נדל"ן להשקעה
9 פרויקטים	פרויקטים בהקמה וייזום (חלק החברה 274 אלף מ"ר)
3.9 מיליארד ש"ח	עלות הקמה משוערת פרויקטים בהקמה וייזום (חלק החברה)
755	NOI (מליון ש"ח)
605	FFO (מליון ש"ח)
128.7	FFO למניה (אגורות)
98%	נכסים שאינם משועבדים
1.61%	ריבית חוב משוקללת צמודת מדד
5.1 שנים	מח"מ חוב
1.1 מיליארד ש"ח	מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום פרסום הדוח

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה אמות ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "החברה") לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 (להלן: "התקופה המדווחת").

דוח הדירקטוריון  
על מצב ענייני  
התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30  
בספטמבר, 2023

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

תיאור החברה וסביבתה  
העסקית

## סביבה עסקית (1)

ביום 7 באוקטובר 2023, לאחר תום תקופת הדוח, התרחשה מתקפת פתע רצחנית וחסרת תקדים באכזריותה של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל, אשר כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לישראל. המתקפה גבתה את חייהם של למעלה מ-1,200 קורבנות שנרצחו או נהרגו, אלפי פצועים, כ-240 אנשים שנחטפו לעזה וכמה עשרות שעודם נעדרים. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), בוצע גיוס מילואים נרחב והחלה מתקפה על רצועת עזה. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

השפעת המלחמה על המשק הישראלי ועל הפעילות בשוק ההון ניכרת מאד ומתבטאת, בין היתר, בסגירה זמנית ו/או בקיצור שעות הפעילות של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הגבלות על מערכת החינוך ועוד. צעדים אלה כמו גם גיוס המילואים המסיבי ומצב הרוח הכללי הירוד, כבר הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות.

חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של ישראל מיציבה לשלילית ומודי'ס הודיעה לאחרונה כי היא ממשיכה להעריך את השפעת המצב הביטחוני הנוכחי על הדירוג ובשלב זה לא ביצעה כל שינוי בדירוג הנוכחי של ישראל.

בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה, אך לפי הערכות מערכת הביטחון נכון למועד דוח זה, צפויה המלחמה להימשך לפחות מספר שבועות נוספים ואולי אף מספר חודשים והמשק הישראלי מתחיל להיכנס לשגרה בצל לחימה. לאור זאת, לא ניתן להעריך בשלב זה את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית במשק.

טרם פרוץ המלחמה העריך בנק ישראל בתחזיתו כי האינפלציה השנתית ל-2023 תעמוד על כ-3.5%. יחד עם זאת, בתחזית המאקרו-כלכלית המעודכנת של בנק ישראל מחודש אוקטובר 2023<sup>(1)</sup>, שפורסמה לאחר פרוץ המלחמה, מעריך הבנק כי שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים המסתיימים ברבעון השלישי של 2024 צפוי לעמוד על 2.9% וכי התוצר צפוי לצמוח בשנת 2023 בשיעור של 2.3% ובשנת 2024 בשיעור כ-2.8% בלבד (בהשוואה לתחזית צמיחה קודמת בשיעור של 3% בכל אחת מהשנים).

החל מהרבעון השני של 2022 העלה בנק ישראל את שיעור הריבית במשק מ-0.1% ל-4.75%, כדי להתמודד עם האינפלציה העולה. לאחר תקופת הדוח החליטה הועדה המוניטרית להותיר את הריבית ללא שינוי למרות המלחמה ובהמשך למגמת ההתמתנות בשוק הריבית הישראלי והאמריקאי ועל מנת למנוע פיחות נוסף בערך השקל.

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. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, שמוערך למועד הדוח בכ-17 מיליארד ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסים.

[1] התחזית המקרו - כלכלית של חטיבת המחקר, מ-23 באוקטובר 2023, זמינה באתר בנק ישראל בקישור:

<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/a10-07-23>

## סביבה עסקית (1) (המשך)

גם בעליית מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים ניכרת התמתנות והוא ירד במהלך הרבעון השלישי של השנה בשיעור של כ- 0.1% בהשוואה לרבעונים מקבילים בשנים 2021-2022 ובמהלך תקופת הדוח עלה בשיעור של כ- 1.6%. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה בפרויקטים היזמיים של החברה, כיוון שההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע צמודים למדד זה.

אי הוודאות שהיתה קיימת בשוק הנדל"ן המניב בישראל עוד טרם פרוץ המלחמה ושהורגשה בהתמתנות בביקושים והתארכות שלב המשא ומתן לסגירת הסכמים, הועצמה בעקבות המלחמה.

הנהלת החברה מעריכה כי בהינתן שהמערכה תתמקד רק בחזית הדרום ומשך הלחימה בעצמות הנוכחית לא יעלה על חודשיים-שלושה, אזי השפעת המלחמה אינה מהותית על עסקי החברה. במצב כאמור, מעריכה הנהלת החברה כי למרות פגיעה בהכנסותיה, שטרם ניתן לאמוד אותה באופן מדויק, יוותרו ה- NOI וה- FFO השנתיים של החברה במסגרת התחזית.

להערכת החברה, הימשכות הלחימה לאורך זמן ו/או עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות) יביאו לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק ובכלל זה יגררו העמקת הפגיעה בצריכה הפרטית ובבתי העסק, לרבות בשוכרים של החברה וכפועל יוצא יגרמו לירידה בפידינות ושינויים בפרמטרים כלכליים נוספים. לכל שינוי במשך, בהיקף ובעצימות המלחמה תהיה כמובן השפעה מהותית על ההתפתחויות הכלכליות בפועל.

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

**הערכות החברה בדבר ההשפעות האפשריות של הגורמים האמורים לעיל על פעילותה של החברה, כאמור בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ומבוססות, בין היתר, על הערכות החברה על בסיס נתונים שנאספו ונותחו על ידי החברה ועל מידע ומחקרי שוק שפורסמו, ביחס לאירועים עתידיים שאינם בשליטתה של החברה, שהתממשותם או התרחשותם בפועל עלולה להיות שונה באופן מהותי מהערכות החברה כאמור לעיל, וזאת בין היתר עקב החלטות הממשלה וגופים רגולטוריים נוספים, גורמי מאקרו כלכליים וכן גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 3.18 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.**

מידע בדבר הסכמי  
שכירות שנחתמו  
במהלך התקופה  
המדווחת

במהלך התקופה המדווחת של שנת 2023, נחתמו 317 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 140 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 134 מיליון ש"ח (עליה של 5% בממוצע משוקלל).

שינוי בשכ"ד  
למ"ר

## שטחים שהושכרו - לתקופה 1-9.2023

שימוש	מספר חוזים	שטח עילי			שכ"ד למ"ר חדש	שינוי בשכ"ד למ"ר
		מ"ר	ש"ח	שכ"ד למ"ר קודם		
משרדים	133	57,314	88	93	6%	
לוגיסטיקה ותעשייה	31	50,359	46	50	9%	
מסחר	150	29,510	120	123	3%	
סופרמרקטים	3	2,465	89	93	4%	
<b>סה"כ</b>	<b>317</b>	<b>139,648</b>			<b>5%</b>	

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023, נחתמו מספר חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף לא מהותי של 14 אלף מ"ר בלבד ללא שינוי בדמי השכירות.

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

אסטרטגיה  
עסקית

הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן מניב הוא עסק ארוך 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.

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד משרדים ותעסוקה הינו כ- 8.3 מיליארד ש"ח. החברה פועלת בייזום והשבחה בתחום המשרדים וברשותה 8 נכסים נוספים בהליכי הקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של 244 אלף מ"ר (חלק החברה) ובעלות הקמה כוללת של כ- 3.7 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד תעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 4.7 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.

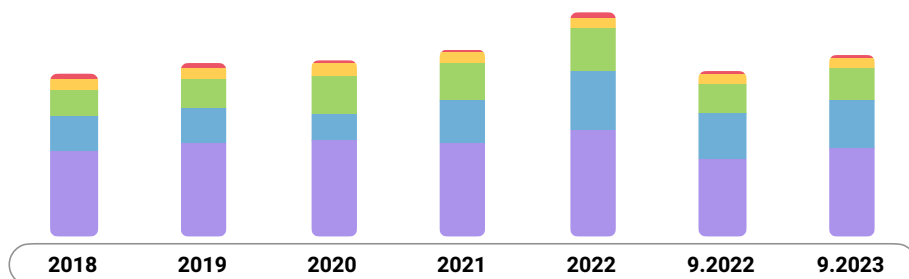
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה, מסחר וסופרמרקטים.
- רכישה, פיתוח והקמת נכסים בייזום.
- נוכחות במרכזי עסקים ראשיים ובצירי תחבורה מרכזיים.
- תמהיל שוברים חזק ומגוון.
- יכולת ניהולית להשבחת פורטפוליו הנכסים הקיימים.
- הקפדה על בניה ירוקה בסטנדרט גבוה, התורמת לאיכות החיים בסביבת העבודה.

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.

### פריסת NOI לפי שימושים

במיליוני ש"ח



במיליוני ש"ח

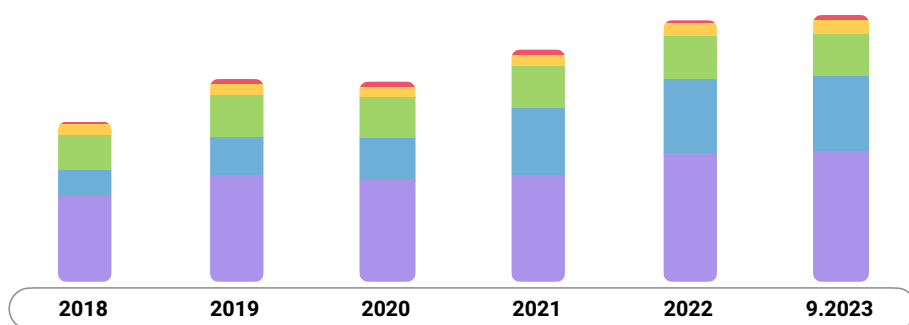
משרדים	355	391	407	390	449	331	371
לוגיסטיקה ותעשייה	114	127	157	185	248	184	201
מסחר <sup>3</sup>	152	148	113	149	175	129	138
סופרמרקטים	43	44	46	45	47	35	37
אחר	15	16	13	13	16	12	14
<b>סה"כ</b>	<b>679</b>	<b>726</b>	<b>736</b>	<b>782</b>	<b>935</b>	<b>691</b>	<b>761</b>

- משרדים
- לוגיסטיקה ותעשייה
- מסחר<sup>3</sup>
- סופרמרקטים
- אחר

1. נתוני ה- NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס, סך ה- NOI כולל הוצאות שאינן מיוחסות לתקופה 1-9.23 הינו 755 מ"ח.
2. בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה בסך מצטבר של 84 מיליון ש"ח, אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר במרכזים המסחריים.
3. היקף מסחר חיוני מסך המסחר הינו כ- 33%.

### פריסת שווי נכסים לפי שימושים

במיליוני ש"ח



במיליוני ש"ח

משרדים	5,403	6,753	6,508	6,754	8,143	8,293
לוגיסטיקה ותעשייה	1,691	2,347	2,577	4,256	4,665	4,713
מסחר	2,228	2,719	2,612	2,693	2,778	2,786
סופרמרקטים	639	723	718	737	780	798
אחר	208	238	236	238	257	261
<b>סה"כ</b>	<b>10,169</b>	<b>12,780</b>	<b>12,651</b>	<b>14,678</b>	<b>16,623</b>	<b>16,851</b>
סך הכל נדל"ן מניב	871	621	1,223	2,447	2,342	2,678
סך הכל הקמה וייזום	11,040	13,401	13,874	17,125	18,965	19,529

- משרדים
  - לוגיסטיקה ותעשייה
  - מסחר
  - סופרמרקטים
  - אחר
- סך הכל נדל"ן מניב
- סך הכל הקמה וייזום
- סך הכל נדל"ן להשקעה

## מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים  
במש"ח

2022	7-9/22	7-9/23	% שינוי	1-9/22	1-9/23	% שינוי	
			2023/22				2023/22
931	240	255	6%	688	755	10%	NOI
1,171	195	126		695	449		רווח נקי
372	116	141		238	341		FFO לפי הרשות לניירות ערך
743	196	201	3%	548	605	10%	FFO לפי גישת ההנהלה
160.4	41.7	42.8	3%	118.7	128.7	8%	FFO למניה (אגורות)
463,438	469,757	470,106	-	461,280	469,992	2%	כמות מניות משוקלת (אלפי ע.ג.)
5.28%	1.23%	0.79%		4.40%	3.25%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

**NOI** - העלייה מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת מגידול בהכנסות מנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאכלוסים, עליית מחירים ומעליית מדד המחירים לצרכן) ומנכסים שהקמתם הסתיימה.

**רווח נקי** - השינוי נובע מעלייה ב-NOI אל מול תקופה מקבילה אשתקד, מקיטון בהוצאות המימון עקב עליית מדד נמוכה מעלית המדד אשתקד ובניכוי התאמת שווי הוגן גבוהה יותר שהיתה בתקופה המקבילה אשתקד.

**FFO גישת ההנהלה ו-FFO למניה** - העלייה מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת בעיקרה מעליה ב-NOI. FFO למניה בתקופה המדווחת עלה ב-8% וזאת אגב גידול של 2% במספר המניות המשוקלת של החברה.

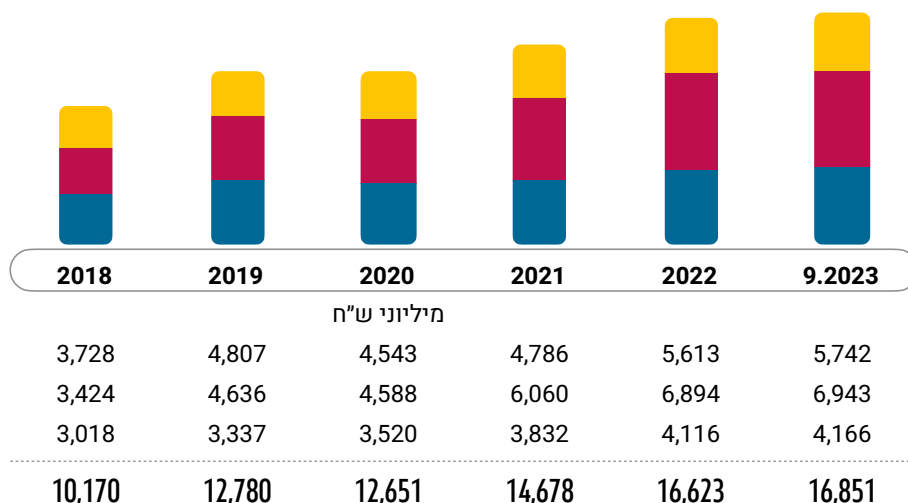
## מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה לפי שימושים

שימושים	שטח עילי ליום 30.09.2023	NOI לתקופה 1-9.23	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.2023	שעור תפוסה ליום 30.09.2023	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 30.09.2023
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	447,142	371,086	8,293,178	85.3%	1,771,231
לוגיסטיקה ותעשייה	503,034	201,186	4,712,271	99.2%	497,771
מרכזים מסחריים	130,012	137,689	2,786,226	96.8%	9,470
סופרמרקטים	37,694	36,769	797,611	100%	-
אחרות	23,553	13,616	261,467	100%	399,889
הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר	(5,616)				
<b>סך הכל שטח עילי</b>	<b>1,141,435</b>	<b>754,730</b>	<b>16,850,753</b>	<b>93.5%</b>	<b>2,678,361</b>
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	606,360				
<b>סך הכל שטחים</b>	<b>1,844,665</b>				

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

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

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



## תל-אביב רבתי

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

## ערים בהם לחברה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

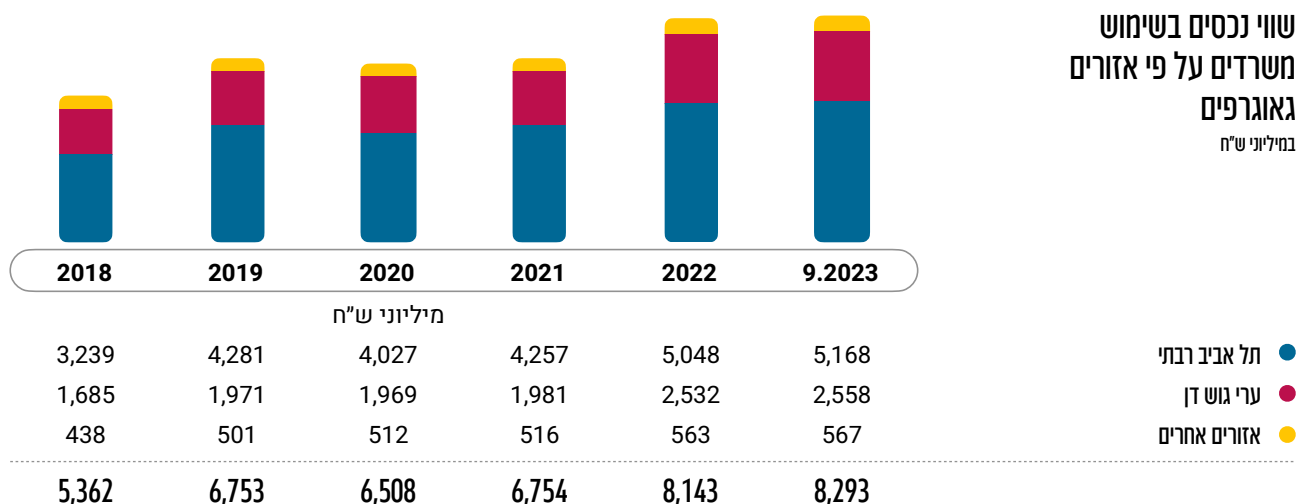
החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בהשכרה, ניהול, אחזקה, ייצום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 114 נכסים, בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר, כ-1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. 49% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 28% לוגיסטיקה ותעשייה, 17% מסחר 5% סופרמרקטים ו-1% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (91%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של 19.5 מיליארד ש"ח. הנכסים מושכרים ל-1,750 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על 93.5%. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכז הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

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

השבחת נכסים -  
תא/5000

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

נכסי הנדל"ן בחברה בפילוח משרדים מהווים 49% משווי נכסי החברה, נתח שוויו נכסי המשרדים צמח מ-4.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016 ל-8.3 מיליארד ש"ח נכון ל-30 בספטמבר 2023. נתח שווי המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ-2.7 מיליארד ש"ח בשנת 2016 ל-5.2 מיליארד ש"ח נכון ל-30 בספטמבר 2023. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסים הנהנים מביקושים גוברים, נגישות תחבורתית וקירבה לגופי עוגן כגון בתי משפט/מרכזים רפואיים. על כן בחרה החברה להציג פילוח נוסף של נכסים בשימוש משרדים בתל אביב רבתי.

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

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

שכ"ד ממוצע חודשי 1-9.23	שיעור מסך הנדל"ן	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.2023	NOI ל 1-9.2023	שטח עילי ליום 30.09.2023	2023
בש"ח למ"ר	באחוזים	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
124	62%	5,167,907	237,459	200,595	תל אביב רבתי
77	31%	2,557,681	106,187	198,275	ערי גוש דן
64	7%	567,590	27,440	48,272	אזורים אחרים
	<b>100%</b>	<b>8,293,178</b>	<b>371,086</b>	<b>447,142</b>	<b>סך הכל</b>
שכ"ד ממוצע חודשי 1-9.22	שיעור מסך הנדל"ן	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.2022	NOI ל 1-9.2022	שטח עילי ליום 30.09.2022	2022
בש"ח למ"ר	באחוזים	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
109	61%	4,832,013	202,491	200,595	תל אביב רבתי
70	32%	2,490,288	102,775	198,275	ערי גוש דן
61	7%	549,249	25,287	48,272	אזורים אחרים
	<b>100%</b>	<b>7,871,550</b>	<b>330,553</b>	<b>447,142</b>	<b>סך הכל</b>



הדמיה מתחם ToHa, תל אביב

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בהקמה ותכנון  
לתאריך 30.09.23

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער לפרויקטים בהקמה	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא	תשואה צפויה
<b>פרויקטים יזמיים בהקמה (1)</b>										
<b>חלק החברה - במיליוני ש"ח</b>										
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	2023	9,000	75%	6,750	70	70-80	5	6.7%
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	422	700-740	57-61	8.2%
מתחם k ירושלים (3)	ירושלים	משרדים	2027	93,000	50%	46,500	134	680-720	49-53	7.3%
מרלוג"ג בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	50,500	60%	30,300	146	205-210	15-17	7.7%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	11	30-35	3	9.4%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	734	1,500-1,600	130-150	9.0%
<b>סך הכל</b>				<b>420,900</b>		<b>217,750</b>	<b>1,517</b>	<b>3,185-3,385</b>	<b>259-289</b>	<b>8.3%</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>494,900</b>		<b>274,250</b>	<b>1,661</b>	<b>3,815-4,075</b>		
<b>פרויקטים בפיתוח (5)</b>										
מגרש 300, דרך השלום	תל אביב	מגורים/ מסחר			100%		267	טרם נקבע		
מרלוג"ג צריפין	צריפין				100%		250	טרם נקבע		
<b>אחרים</b>							500			
<b>סך הכל פרויקטים בפיתוח ואחרים</b>							<b>1,017</b>			
<b>סך הכל</b>							<b>2,678</b>			

1. עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.

2. עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

3. בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים.

4. בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.

5. פרויקטים בפיתוח אשר שוויים בספרי החברה הינו מעל 200 מיליון ש"ח, לכל נכס.

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

## פרויקטים בהקמה

## אמות מודיעין

הפרויקט כולל מרכז לוגיסטי בהיקף של 42.7 אלף מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 9 אלף מ"ר. המרכז הלוגיסטי מושכר במלואו לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה, בדמי שכירות שנתיים המחושבים לפי 8% תשואה על עלות ההשקעה הכוללת. המרכז הלוגיסטי החל להניב הכנסה החל מאמצע חודש יולי 2020. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב- 420 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב- 320 מיליון ש"ח, חלק שופרסל (25%). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב-25 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הסתיימו עבודות הקמת המרלוג והנכס נמסר לשוכר ובנין המשרדים נמצא בשלבי סיום עבודות הגמר.

## מתחם הלח"י

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

## מתחם k ירושלים

ביום ה-14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ-4.5 דונם (מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לעיר ירושלים. הפרויקט בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ-93 אלף מ"ר עיליים לפי תב"ע שהופקדה, וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנייים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם (חלק החברה 50%). ההשקעה בהקמת הפרויקט, כולל מרכיב הקרקע, מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,400 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). בשלב זה, הסתיימו עבודות החציבה והחלו עבודות הביסוס.

## מרלוג בית שמש

ביוני 2021, רכשה החברה מחברת י.ד.ע מניבים בע"מ 60% ממגרש בשטח של 40 דונם בבית שמש להקמת מרכז לוגיסטי, וזאת תמורת סך של 53 מיליון ש"ח. החברה הובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש להיקף של כ- 50 אלף מ"ר. במסגרת ההתקשרות בין הצדדים החברות מקימות במשותף, מרכז לוגיסטי מתקדם בשתי קומות גבוהות של כ- 15 מטר כל אחת, בעלות כוללת של כ- 345 מיליון ש"ח כאשר חלקה של החברה 207 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, נמצא הפרויקט בעיצומן של עבודות קונסטרוקציית הפלדה וקירווי הגג.

אמות דנישרא - פארק  
אפק

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

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

פרויקט ToHa2 בתל אביב -  
מגעים לעסקת שכירות

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

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

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

## ניהול מבנה החוב

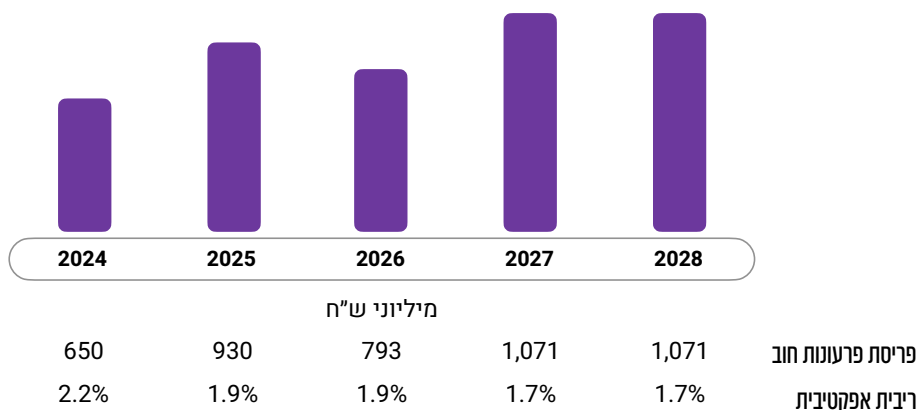
מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 מסתכם ב-8.8 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.1 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.61% צמודת מדד.

**נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 570 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,052 מיליון ש"ח.**

מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים.

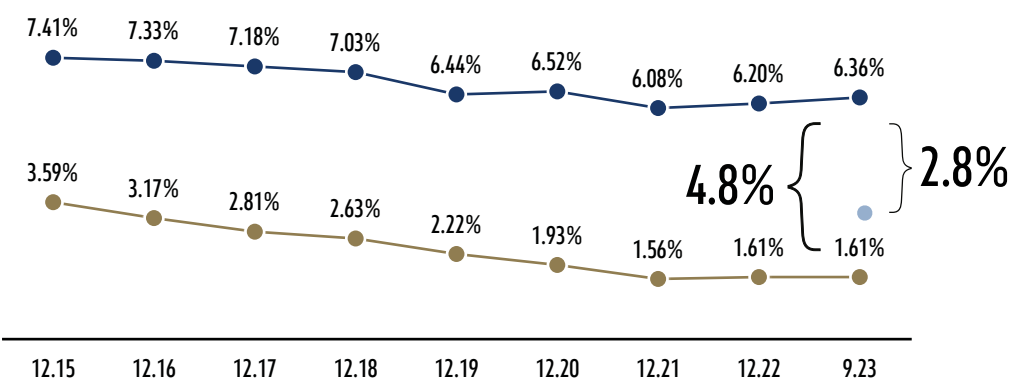
בחודש אוקטובר, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה באמצעות הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב סדרה ז' וסדרה ח' בהיקף של 547 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 503 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 3.63% והינן בעלות מח"מ של 6 שנים (כולל השפעת עסקת גידור).

### פריסת פרעונות חוב על פני חמש השנים הבאות במח"מ



הפירעונות אינם כוללים כ- 100 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים, אשר נפרעו לאחר תאריך המאזן.

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



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 6.4 שנים, לפי מחיר שוק ליום 7 בנובמבר 2023.

- שיעור היוון משוקלל
- עלות חוב משוקללת
- עלות גיוס שולית - 3.6%

NOI  
Net Operating  
Income

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

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

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

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

רבעון 3 2022	רבעון 4 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	התפתחות NOI (באלפי ש"ח)
240,439	242,715	245,054	250,618	253,135	<b>נכסים זהים בתקופה</b>
(488)	703	1,679	1,962	2,282	<b>נכסים חדשים</b>
<b>239,951</b>	<b>243,418</b>	<b>246,733</b>	<b>252,580</b>	<b>255,417</b>	<b>NOI - סך הכל</b>

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכם לכ-255 מיליון ש"ח לעומת כ-240 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 6.5%. הגידול נובע מתוספת הכנסות מנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאכלוסים ומעליית מדד המחירים לצרכן) ותוספת הכנסות מנכסים חדשים.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-253 מיליון ש"ח לעומת כ-240 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 5%.

שיעור התשואה  
המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023

## מיליוני ש"ח

16,851	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר, 2023
(14)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
16,837	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2023
(799)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים <sup>1</sup>
39	השקעות צפויות ואחרות
<b>16,077</b>	<b>נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2023</b>
<b>255</b>	<b>NOI רבעון שלישי 2023</b>
<b>1,020</b>	<b>NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2023</b>
3	NOI שנתי צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
<b>1,023</b>	<b>סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן<sup>2</sup></b>
<b>6.36%</b>	<b>שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)</b>

(1) כולל שווי שטחים פנויים בגין קמפוס אמות חולון אשר סווג לנדל"ן מניב ברבעון הראשון של שנת 2022.  
(2) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 25 בדוח זה.

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 1.023 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **687 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-530 מיליון ש"ח).

ניתוח רגישות נדל"ן  
להשקעה

FFO  
Funds From  
Operations

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

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

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

FFO ריאלי הינו מדד המחושב לפי גישת הנהלת החברה.

2022	7-9.22	7-9.23	שינוי	1-9.22	1-9.23	שינוי	חיסובי FFO (באלפי ש"ח)
1,171,146	195,355	126,368		695,466	449,467		רווח נקי לתקופה
(1,019,088)	(118,756)	-		(560,146)	(144,305)		התאמת שווי הוגן
18,248	15,821	-		18,248	1,200		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
192,257	20,818	11,053		77,977	26,132		מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
5,746	1,552	1,864		4,195	5,266		הפחתת כתבי אופציה
3,441	799	1,249		2,435	2,886		פחת ושונות
<b>371,750</b>	<b>115,589</b>	<b>140,534</b>		<b>238,175</b>	<b>340,646</b>		<b>FFO נומינלי לפי הוראות הרשות לני"ע</b>
371,461	80,293	60,864		309,329	264,139		נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
<b>743,211</b>	<b>195,882</b>	<b>201,398</b>	<b>3%</b>	<b>547,504</b>	<b>604,785</b>	<b>10%</b>	<b>FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה</b>
463,438	469,757	470,106	-	461,280	469,992	2%	מספר מניות משוקלל
<b>160.4</b>	<b>41.7</b>	<b>42.8</b>	<b>3%</b>	<b>118.7</b>	<b>128.7</b>	<b>8%</b>	<b>FFO למניה (אגורות)</b>
5.28%	1.23%	0.79%		4.40%	3.25%		שינוי בשיעור המדד בתקופה <sup>1</sup>

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

השינוי ב- FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOI.

FFO למניה בתקופה המדווחת, הסתכם לכ-128.7 אגורות, לעומת 118.7 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה גידול של 8% וזאת אגב גידול של 2% במספר המניות המשוקלל של החברה.

## EPRA European Public Real Estate Association

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

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

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

31/12/2022	30/09/2023	
8,775,592	8,722,522	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,723,540	1,749,487	בתוספת עתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
10,499,132	10,472,009	EPRA NRV
2,235	2,227	EPRA NRV למניה (אגורות)
469,840	470,134	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

### מדד EPRA NRV (באלפי ש"ח)

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

31/12/2022	30/09/2023	
8,775,592	8,722,522	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
861,770	874,744	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
9,637,362	9,597,266	EPRA NTA
2,051	2,041	EPRA NTA למניה (אגורות)
469,840	470,134	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

### מדד EPRA NTA (באלפי ש"ח)

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

31/12/2022	30/09/2023	
8,775,592	8,722,522	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
414,927	628,786	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
9,190,519	9,351,308	EPRA NDV
1,956	1,989	EPRA NDV למניה (אגורות)
469,840	470,134	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

### מדד EPRA NDV (באלפי ש"ח)

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

תחזית לשנת  
2023

במסגרת תוכנית העבודה של החברה לשנת 2023, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוכרים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2022. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

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

- עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 3.7%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2023.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בארץ.
- הנהלת החברה מעריכה כי בהינתן שהמערכה תתמקד רק בחזית הדרום ומשך הלחימה בעצימות הנוכחית לא יעלה על חודשיים-שלושה, אזי השפעת המלחמה אינה מהותית על עסקי החברה. במצב כאמור, מעריכה הנהלת החברה כי תחזיותיה יוותרו ללא שינוי.

בפועל 2022	תחזית מקורית 2023	תחזית שעודכנה ב-6/23 עבור 2023	בפועל 1-9/23	
931	970-1,000	980-1,000	755	NOI (במיליוני ש"ח)
743	770-800	780-800	605	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה (במיליוני ש"ח)
160.4	163-169	166-170	128.7	FFO למניה (באגורות)

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

## תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11

## טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לתקופה		
	1-9.2022	1-9.2023	
הגידול נובע מגידול הכנסות בנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאכלוסים, עליית מחירים ומעליית מדד המחירים לצרכן) ומנכסים שהקמתם הסתיימה.	663	727	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים NOI-
	527	138	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הגידול נובע ממספר גורמים רב.	43	48	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון נובע משינוי בהפרשי הצמדה, עליה של 3.25% בתקופה המדווחת לעומת עליה בשיעור 4.40% בתקופה המקבילה אשתקד.	382	342	הוצאות מימון, נטו
	87	42	הוצאות מיסים על ההכנסה
	695	449	רווח נקי

## טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	31.12.2022	30.09.2023	
	16,057	16,278	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,052 מיליון ש"ח.	254	(742)	הון חוזר
	7,824	8,455	חוב פיננסי, נטו
השינוי נובע מהרווח הכולל לתקופה, בקיזוז חלוקת דיבידנד.	8,776	8,722	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות  
אשראי

תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-584 מיליון ש"ח לעומת סך של 369 מיליון ש"ח<sup>1</sup> בתקופה המקבילה אשתקד.

## מסגרות אשראי מאושרות

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

1. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2023.
2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-31 בינואר 2024.
3. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 100 מיליון ש"ח עד ל-16 בפברואר 2024.
4. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח ע-ל-27 ביוני 2024.
5. אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ 2025.
6. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-30 במאי 2025. לתאריך הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 1,052 מיליון ש"ח.

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

## הון חוזר

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לחברה גרעון בהון החוזר בהיקף של כ-742 מיליון ש"ח, נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-570 מיליון ש"ח עקב גיוס חוב לאחר תאריך הדוח, בנוסף לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים, הניתנות למשיכה מיידי, לחברה צבר חוזים חתום בהיקף נרחב לשנים הבאות וכן מלוא נכסי החברה אינם משועבדים. מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלק מזומנים ופיקדונות.

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

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

## מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-8.8 מיליארד ש"ח, מתוכן 8.4 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-16 מיליארד ש"ח, מושכר כולו בהסכמי שכירות צמודי מדד. החברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

## הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.09.23 הסתכם לסך של 8.72 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 18.55 ש"ח).  
ההון העצמי ליום 31.12.22 הסתכם לסך של 8.77 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 18.67 ש"ח).

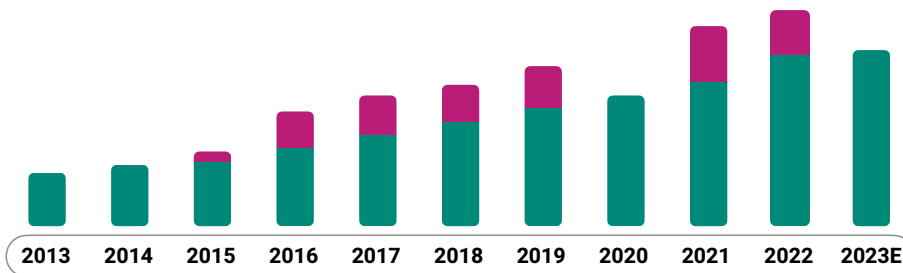
בית אמות ביטוח, תל אביב



## מדיניות דיבידנד

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

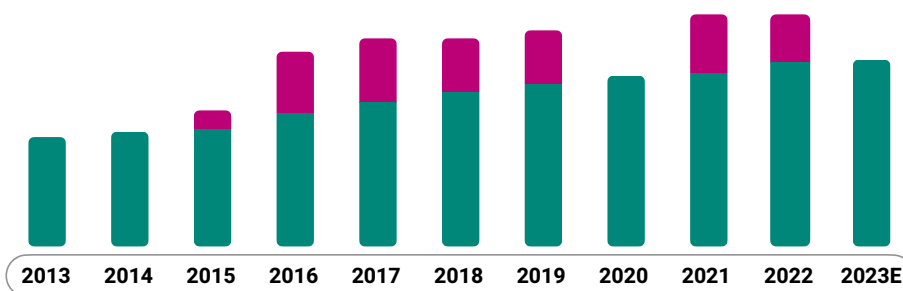
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים פברואר, מאי ואוגוסט 2023, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון, השני והשלישי של שנת 2023 בסך כולל של 81 אגורות למניה (381 מיליון ש"ח). בנוסף, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2022 בסך של 28 אגורות למניה (131 מיליון ש"ח) ששולם במהלך מרץ 2023. בנוסף בחודש נובמבר 2023, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2023 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש דצמבר 2023.



מיליוני ש"ח

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

● דיבידנד שוטף  
● דיבידנד נוסף



ש"ח למניה

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

● דיבידנד שוטף למניה  
● דיבידנד נוסף למניה

## במבט קדימה

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

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

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

שמעון אבודרהם  
מנכ"ל החברה

13 בנובמבר 2023

תאריך



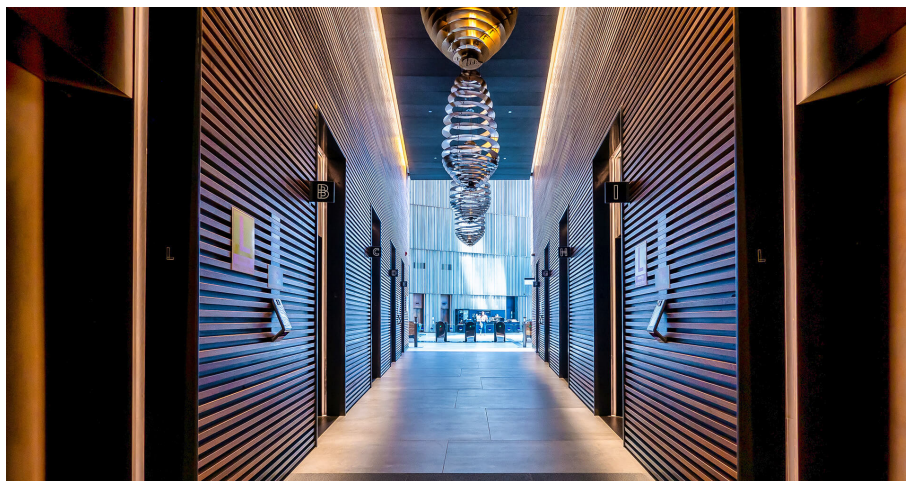


32  
דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023

# נספחים

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

מגדל ToHa1, תל אביב



## נספחים

- 34 א. דוחות מאוחדים מורחבים
- 39 ב. היבטי ממשל תאגידי
- 41 ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
- 44 ד. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
- 47 ה. דוח בסיסי הצמדה
- 49 ו. דוחות נפרדים



34

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023

# נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים

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

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

## דוחות כספיים מאוחדים

נתונים כספיים בדבר  
דוח מאוחד מורחב

הדמיה מתחם ToHa, תל אביב



1.1  
מאזנים מאוחדים מורחבים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<b>רכוש שוטף</b>				
1,096,491	107,534	191,228		מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר
23,504	25,896	26,714		לקוחות
5,441	5,574	1,569		נכסי מס שוטפים, נטו
28,800	109,253	34,760		חייבים ויתרות חובה
<b>1,154,236</b>	<b>248,257</b>	<b>254,271</b>		
<b>רכוש בלתי שוטף</b>				
16,623,086	16,200,779	16,850,753		נדל"ן להשקעה
2,341,725	2,201,897	2,678,361		נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
<b>18,964,811</b>	<b>18,402,676</b>	<b>19,529,114</b>		
54,100	51,493	100,011		יתרות חובה לזמן ארוך
47,090	46,368	47,877		רכוש קבוע, נטו
<b>19,066,001</b>	<b>18,500,537</b>	<b>19,677,002</b>		<b>סך-הכל רכוש בלתי שוטף</b>
<b>20,220,237</b>	<b>18,748,794</b>	<b>19,931,273</b>		<b>סך-הכל נכסים</b>
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
651,492	684,471	750,256		אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
28,508	29,435	34,237		ספקים ונותני שירותים
27,316	24,586	31,934		התחייבויות מס שוטפות, נטו
158,436	149,617	155,914		זכאים ויתרות זכות
47,147	46,967	37,985		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
<b>912,899</b>	<b>935,076</b>	<b>1,010,326</b>		<b>סך-הכל התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>				
7,754,788	6,730,790	7,362,297		אגרות חוב
701,503	698,191	716,075		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483		הפרשות
335,486	333,839	354,139		אחרות
1,723,540	1,609,251	1,749,487		מסים נדחים, נטו
<b>10,531,800</b>	<b>9,388,554</b>	<b>10,198,481</b>		<b>סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>הון</b>				
8,775,592	8,425,217	8,722,522		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(54)	(53)	(56)		זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>8,775,538</b>	<b>8,425,164</b>	<b>8,722,466</b>		<b>סך-הכל הון</b>
<b>20,220,237</b>	<b>18,748,794</b>	<b>19,931,273</b>		<b>סך-הכל התחייבויות והון</b>

## 1.2

## דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2022	2023	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,063,905	275,086	291,764	786,703	861,814	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
132,909	35,135	36,347	99,125	107,084	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
<b>930,996</b>	<b>239,951</b>	<b>255,417</b>	<b>687,578</b>	<b>754,730</b>	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
1,019,088	118,756	-	560,146	144,305	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(18,248)	(15,821)	-	(18,248)	(1,200)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
<b>1,931,836</b>	<b>342,886</b>	<b>255,417</b>	<b>1,229,476</b>	<b>897,835</b>	
63,600	15,642	18,055	46,705	51,542	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
181	62	(33)	144	(207)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
<b>1,868,055</b>	<b>327,182</b>	<b>237,395</b>	<b>1,182,627</b>	<b>846,500</b>	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(371,461)	(80,293)	(60,864)	(309,329)	(264,139)	הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
(115,350)	(26,124)	(31,683)	(87,324)	(87,787)	הוצאות ריבית ריאלית <sup>1</sup>
<b>1,381,244</b>	<b>220,765</b>	<b>144,848</b>	<b>785,974</b>	<b>494,574</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(210,098)	(25,410)	(18,480)	(90,508)	(45,107)	מסים על ההכנסה
<b>1,171,146</b>	<b>195,355</b>	<b>126,368</b>	<b>695,466</b>	<b>449,467</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
<b>מיוחס ל:</b>					
1,171,150	195,355	126,368	695,468	449,470	בעלים של החברה האם
(4)	-	-	(2)	(3)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>1,171,146</b>	<b>195,355</b>	<b>126,368</b>	<b>695,466</b>	<b>449,467</b>	

1. בשנת 2022 כולל הוצאות חד פעמיות בסך של 19 מיליון ש"ח.

## מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	ניירות ערך מסחריים	הלוואה בנקאית	אגרות חוב	
750,256	22,314	100,000	-	627,942	<b>חלויות שוטפות</b>
597,069	66,518	-	-	530,551	שנה שנייה
869,344	79,639	-	-	789,705	שנה שלישית
552,657	1,349	-	-	551,308	שנה רביעית
6,362,494	25,129	-	543,441	5,793,924	שנה חמישית ואילך
<b>9,131,820</b>	<b>194,949</b>	<b>100,000</b>	<b>543,441</b>	<b>8,293,430</b>	<b>סך הכל פירעונות</b>
(303,192)					<b>יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר</b>
<b>8,828,628</b>					<b>סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב</b>



39

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023

# נספח ב' היבטי מחש תאגידי

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

---

## היבטי ממשל תאגידי;

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



41

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023

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

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

אומדנים  
חשבונאיים  
קריטיים

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

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

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

מגדל אמות אטריום, רמת גן



שינויים בשווי הוגן של  
נדל"ן מניב

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

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

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



44

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023

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

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

## 4.1 נתונים עדכניים ליום 30.09.2023 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סה"כ	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	(באלפים)
	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	מועד הנפקה
	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	בסיס
	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	ערך נקוב במועד ההנפקה
<b>7,517,007</b>	2,001,512	1,098,538	2,362,983	651,128	1,402,846	ערך נקוב ליום 30.09.23
<b>8,131,547</b>	2,232,278	1,098,538	2,591,348	651,128	1,558,255	ערך נקוב צמוד ליום 30.09.23
<b>8,035,680</b>	2,172,311	1,054,480	2,553,228	654,817	1,600,844	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.23
<b>7,474,936</b>	1,931,659	929,583	2,385,668	649,825	1,578,201	שווי בורסאי ליום 30.09.23
<b>91,459</b>	15,079	19,661	28,217	16,196	12,306	ריבית שנצברה ליום 30.09.23
	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	שיעור ריבית נקובה לשנה

## 4.1

נתונים עדכניים ליום 30.09.2023 בקשר עם תעודות התחייבות  
שהונפקו על ידי החברה

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

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

## סדרות ד', ה', ו', ז' ו-ח'.

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2.2-1 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	8.7	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 כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	6.3	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.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-18.9 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 בספטמבר 2023 קיימת לחברה הלוואה מבנק ביהקף כספי של כ-543 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.



47

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023

# נספח ה' דוח בסיסי הצמדה

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

דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 30 בספטמבר, 2023 (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
-	178,964	-	178,964	מזומנים ושווי מזומנים
-	26,105	-	26,105	לקוחות
-	1,297	1,297	-	נכסי מס שוטפים, נטו
-	36,756	11,637	25,119	חייבים ויתרות חובה
-	<b>243,122</b>	<b>12,934</b>	<b>230,188</b>	
				השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	416,375	401,532	14,843	יתרות חובה לזמן ארוך
-	79,618	-	79,618	<b>סך נכסים כספיים</b>
-	<b>739,115</b>	<b>414,466</b>	<b>324,649</b>	
				נדל"ן להשקעה
-	18,873,988	18,873,988	-	רכוש קבוע, נטו
-	47,835	47,835	-	<b>סך נכסים לא כספיים</b>
-	<b>18,921,823</b>	<b>18,921,823</b>	-	<b>סך הנכסים</b>
-	<b>19,660,938</b>	<b>19,336,289</b>	<b>324,649</b>	
				התחייבויות שוטפות
627,942	-	-	100,000	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
-	-	-	33,460	ספקים ונותני שירותים
-	31,854	31,854	-	התחייבויות מס שוטפות
78,716	155,391	38,787	37,888	זכאים ויתרות זכות
-	36,538	-	36,538	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
<b>706,658</b>	<b>985,185</b>	<b>70,641</b>	<b>207,886</b>	<b>סך התחייבויות שוטפות</b>
				התחייבויות שאינן שוטפות
7,181,948	7,362,297	-	180,349	אגרות חוב
543,441	543,441	-	-	הלוואות בנקאיות
<b>7,725,389</b>	<b>7,905,738</b>	-	<b>180,349</b>	<b>סך התחייבויות כספיות</b>
<b>8,432,047</b>	<b>8,890,923</b>	<b>70,641</b>	<b>388,235</b>	
				מיסים נדחים
-	1,684,682	1,684,682	-	הפרשות
-	16,483	16,483	-	אחרות
209,382	346,383	32,541	104,460	<b>סך התחייבויות לא כספיות</b>
<b>209,382</b>	<b>2,047,548</b>	<b>1,733,706</b>	<b>104,460</b>	<b>סך ההתחייבויות</b>
<b>8,641,429</b>	<b>10,938,471</b>	<b>1,804,347</b>	<b>492,695</b>	<b>עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים</b>
<b>(8,432,047)</b>	<b>(8,151,808)</b>	<b>343,825</b>	<b>(63,586)</b>	

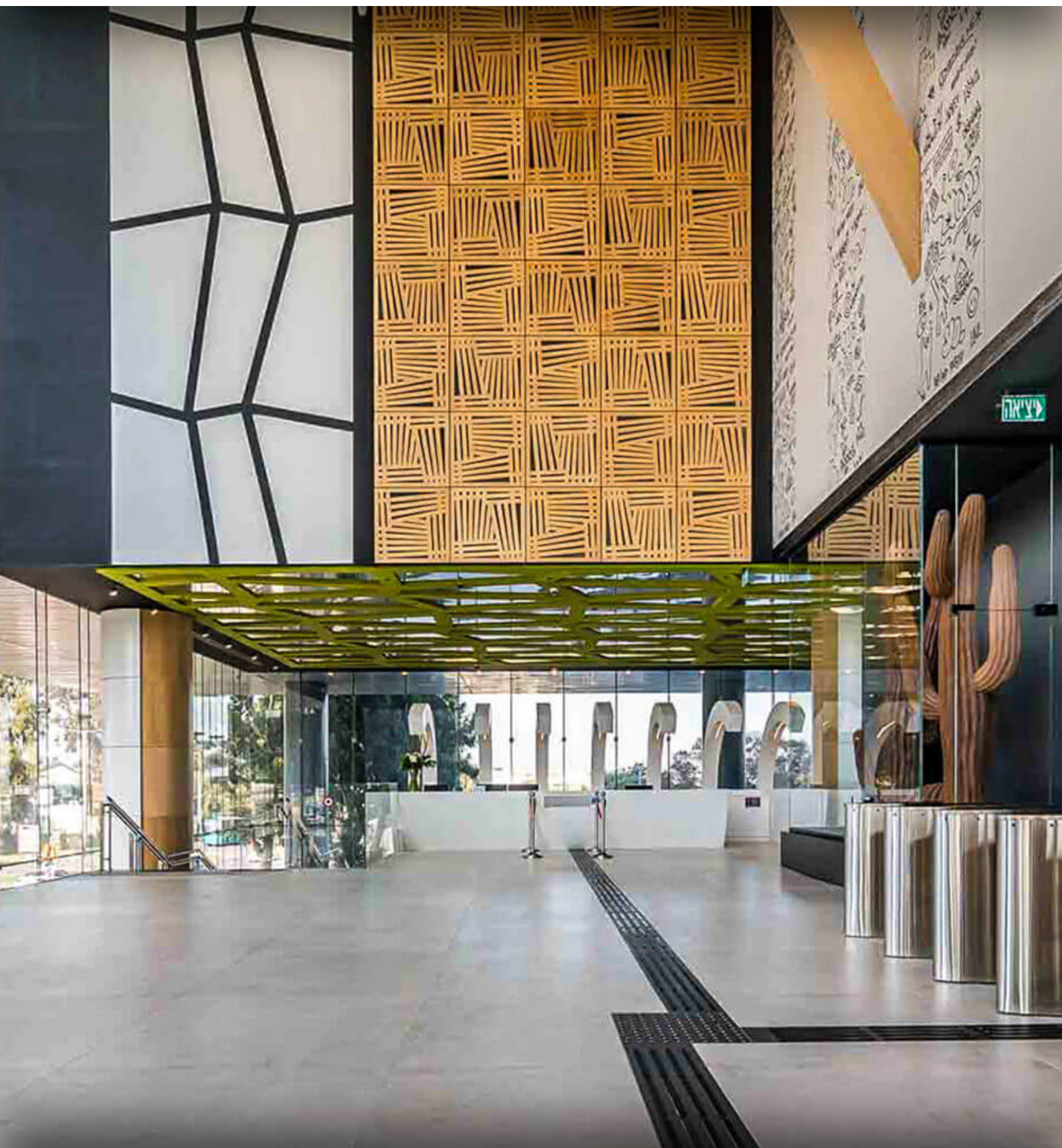


49

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023

## נספח ו' דוחות נפרדים

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



# דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2023

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



**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים**

**ליום 30 בספטמבר 2023**

**(בלתי מבוקרים)**

## אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

### עמוד

54	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
55	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
56	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
57	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
58-62	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
63-64	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
65-68	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
69-78	דוחות כספיים נפרדים
79-83	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 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-23% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-30% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-231,441 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ-7,121 ו-2,718 אלפי ש"ח, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 13 בנובמבר, 2023.

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)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
680,735	88,074	178,964
400,000	-	-
22,254	24,876	26,105
4,722	4,722	1,297
28,704	109,637	36,756
<b>1,136,415</b>	<b>227,309</b>	<b>243,122</b>
16,056,728	15,640,135	16,277,641
2,267,162	2,123,135	2,596,347
<b>18,323,890</b>	<b>17,763,270</b>	<b>18,873,988</b>
403,088	401,191	416,375
33,999	31,619	79,618
47,048	46,326	47,835
<b>18,808,025</b>	<b>18,242,406</b>	<b>19,417,816</b>
<b>19,944,440</b>	<b>18,469,715</b>	<b>19,660,938</b>
623,304	655,416	727,942
27,636	27,685	33,460
26,941	24,536	31,854
155,805	146,275	155,392
48,435	46,967	36,538
<b>882,121</b>	<b>900,879</b>	<b>985,186</b>
7,754,788	6,730,790	7,362,297
526,379	521,996	543,441
16,483	16,483	16,483
328,078	326,764	346,383
1,661,053	1,547,639	1,684,682
<b>10,286,781</b>	<b>9,143,672</b>	<b>9,953,286</b>
8,775,591	8,425,217	8,722,522
(53)	(53)	(56)
<b>8,775,538</b>	<b>8,425,164</b>	<b>8,722,466</b>
<b>19,944,440</b>	<b>18,469,715</b>	<b>19,660,938</b>

**רכוש שוטף**

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

**רכוש בלתי שוטף**

נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

השקעה בחברות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

יתרות חובה לזמן ארוך  
רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

**התחייבויות שוטפות**

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

**התחייבויות שאינן שוטפות**

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

**הון**

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.  
**13 בנובמבר, 2023**

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,028,138	265,707	281,597	759,899	832,012
129,599	34,343	35,966	96,503	105,306
898,539	231,364	245,631	663,396	726,706
1,002,533	114,378	-	545,378	139,226
(18,248)	(15,821)	-	(18,248)	(1,200)
1,882,824	329,921	245,631	1,190,526	864,732
58,330	14,216	16,717	42,821	47,563
2,019	501	506	1,510	1,515
193	60	(36)	149	(6)
1,822,282	315,144	228,444	1,146,046	815,660
10,374	912	1,975	7,236	16,316
(480,067)	(103,684)	(91,818)	(389,405)	(358,025)
(469,693)	(102,772)	(89,843)	(382,169)	(341,709)
24,208	7,292	5,174	18,749	17,299
1,376,797	219,664	143,775	782,626	491,250
(205,651)	(24,309)	(17,407)	(87,160)	(41,783)
1,171,146	195,355	126,368	695,466	449,467
1,171,150	195,357	126,368	695,470	449,470
(4)	(2)	-	(4)	(3)
1,171,146	195,355	126,368	695,466	449,467
2.53	0.42	0.27	1.51	0.96
2.52	0.42	0.27	1.51	0.96
463,438	469,757	470,106	461,280	469,992
464,078	470,567	470,413	461,948	470,299

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הוצאות אחרות, נטו

**רווח מפעולות רגילות**

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

מסים על ההכנסה

**רווח נקי לתקופה**

**מיוחס ל:**

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

**בסיסי**

סך-הכל

**בדילול מלא**

סך-הכל

**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש**

**בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)**

בסיסי

בדילול מלא

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
<u>1,171,146</u>	<u>195,355</u>	<u>126,368</u>	<u>695,466</u>	<u>449,467</u>
1,171,150	195,357	126,368	695,470	449,470
(4)	(2)	-	(4)	(3)
<u>1,171,146</u>	<u>195,355</u>	<u>126,368</u>	<u>695,466</u>	<u>449,467</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 השינויים בהון**  
 (בלתי מבוקר)

	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	קרן הון בנין	פרמיה על	הון המניות
	מיוחס לבעלי	מיוחס לבעלי	מיוחס לבעלי	עסקאות תשלום	מניה על	הון המניות
סך-הכל	מקנות	המניות	עודפים	מבוסס מניות	מניות	אלפי ש"ח
הון	שליטה	של החברה	אלפי ש"ח	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
8,775,538	(53)	8,775,591	3,284,085	12,900	4,968,254	510,352
449,467	(3)	449,470	449,470	-	-	-
4,441	-	4,441	-	(6,690)	10,837	294
4,660	-	4,660	-	4,660	-	-
606	-	606	-	606	-	-
(512,246)	-	(512,246)	(512,246)	-	-	-
8,722,466	(56)	8,722,522	3,221,309	11,476	4,979,091	510,646

יתרה ליום 1 בינואר 2023 רוח כולל לתקופה מיימוש 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 בספטמבר 2023**

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

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

סך-הכל	מזינות לפעלי	סך-הכל	קרו הון בגין	עסקאות תשלום	מבוסס מניות	מניות	הון המניות	מקנות	זכויות שאינן	סך-הכל	מניות	עודפים	קרו הון בגין	עסקאות תשלום	מבוסס מניות	מניות	הון המניות	מקנות	זכויות שאינן	סך-הכל				
																					מקנות	מניות	מקנות	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	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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
7,600,539	(49)	7,600,588	2,761,728	10,991	12,331	4,332,426	483,112	(49)	7,600,539	7,600,588	2,761,728	10,991	12,331	4,332,426	483,112	(49)	7,600,539	7,600,588	2,761,728	10,991	12,331	4,332,426	483,112	
695,466	(4)	695,470	695,470	-	-	-	-	(4)	695,466	695,470	695,470	-	-	-	-	(4)	695,466	695,470	695,470	-	-	-	-	(4)
610,745	-	610,745	-	-	6,790	578,685	25,270	-	-	610,745	-	-	-	6,790	578,685	25,270	-	-	-	-	-	-	-	-
35,559	-	35,559	-	(4,433)	-	38,022	1,970	-	-	35,559	-	-	(4,433)	-	38,022	1,970	-	-	-	-	-	-	-	-
4,284	-	4,284	-	4,284	-	-	-	-	-	4,284	-	-	4,284	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
507	-	507	-	507	-	-	-	-	-	507	-	-	507	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(521,936)	-	(521,936)	(521,936)	-	-	-	-	-	-	(521,936)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8,425,164	(53)	8,425,217	2,935,262	11,349	19,121	4,949,133	510,352	(53)	8,425,164	8,425,217	2,935,262	11,349	19,121	4,949,133	510,352	(53)	8,425,164	8,425,217	2,935,262	11,349	19,121	4,949,133	510,352	(53)

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

**יתרה ליום 1 בינואר 2022**  
 רווח כולל לתקופה  
 הנפקת הון מניות וכתבי אופציה, נטו  
 מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה  
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה  
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים  
 דיבידנד שהוכרז ושולם  
**יתרה ליום 30 בספטמבר 2022**

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות המצטיינים מאוחדים על השננויים בהון**  
 (בלתי מבוקר)

סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל
זכויות שאינן מקנות שליטה	מניות לבעלי המניות	מניות לבעלי המניות	עודפים	קרוז הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	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
8,720,489	(56)	8,720,545	3,221,870	9,753	4,978,321	510,601
126,368	-	126,368	126,368	-	-	-
674	-	674	-	(141)	770	45
1,659	-	1,659	-	1,659	-	-
205	-	205	-	205	-	-
(126,929)	-	(126,929)	(126,929)	-	-	-
<b>8,722,466</b>	<b>(56)</b>	<b>8,722,522</b>	<b>3,221,309</b>	<b>11,476</b>	<b>4,979,091</b>	<b>510,646</b>

**יתרה ליום 1 ביולי 2023**

רווח כולל לתקופה  
 מימוש ופיקעת 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 בספטמבר 2023**

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

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות	סד-הכל מיוחס לפעלי תמניית	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
הון עצמי	שלטה	של החברה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,351,655	(51)	8,351,706	2,866,759	10,264	19,121	4,945,371	510,191
195,355	(2)	195,357	195,357	-	-	-	-
3,456	-	3,456	-	(467)	-	3,762	161
1,347	-	1,347	-	1,347	-	-	-
205	-	205	-	205	-	-	-
(126,854)	-	(126,854)	(126,854)	-	-	-	-
<b>8,425,164</b>	<b>(53)</b>	<b>8,425,217</b>	<b>2,935,262</b>	<b>11,349</b>	<b>19,121</b>	<b>4,949,133</b>	<b>510,352</b>

**יתרה ליום 1 ביולי 2022**  
 רווח כולל לתקופה  
 מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה  
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה  
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים  
 דיבידנד שהוכרז ושולם  
**יתרה ליום 30 בספטמבר 2022**

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

סד-הכל	זכויות שאינו מקנות	מיוחדים לפעלי המנייה	של התבונה	עודפים	קרון הון בגין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המנייה
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
7,600,539	(49)	7,600,588	2,761,728	10,991	12,331	4,332,426	483,112	
1,171,146	(4)	1,171,150	1,171,150	-	-	-	-	
610,745	-	610,745	-	-	6,790	578,685	25,270	
35,559	-	35,559	-	(4,433)	-	38,022	1,970	
5,660	-	5,660	-	5,660	-	-	-	
682	-	682	-	682	-	-	-	
-	-	-	-	-	(19,121)	19,121	-	
(648,793)	-	(648,793)	(648,793)	-	-	-	-	
<u>8,775,538</u>	<u>(53)</u>	<u>8,775,591</u>	<u>3,284,085</u>	<u>12,900</u>	<u>(0)</u>	<u>4,968,254</u>	<u>510,352</u>	

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

**הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בנייים 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,171,146	195,355	126,368	695,466	449,467
(581,509)	(52,460)	46,353	(326,864)	134,948
589,637	142,895	172,721	368,602	584,415
(876,485)	(481,396)	(147,596)	(846,240)	(397,949)
-	-	(20,733)	-	(47,501)
112,886	400	900	111,986	3,450
(400,000)	-	-	-	400,000
(4,349)	(512)	(620)	(2,818)	(3,389)
(1,167,948)	(481,508)	(168,049)	(737,072)	(45,389)
(648,793)	(126,854)	(126,929)	(521,936)	(512,246)
610,745	-	-	610,745	-
1,384,357	-	-	396,182	-
35,559	3,456	1,138	35,559	4,037
(557,822)	(439,313)	(386,596)	(555,083)	(618,958)
	-	100,000	-	100,000
8,602	66,519	(1,538)	64,680	(13,630)
832,648	(496,192)	(413,925)	30,147	(1,040,797)
254,337	(834,805)	(409,253)	(338,324)	(501,771)
426,398	922,879	588,217	426,398	680,735
680,735	88,074	178,964	88,074	178,964

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

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

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

השקעות בנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה  
 וזכויות במקרקעין  
 הלוואה שניתנה לצורך השקעה  
 פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי  
 המאזני  
 מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר  
 אחרות, נטו

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

דיבידנד ששולם  
 הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות  
 הנפקה  
 הנפקת אגרות חוב, נטו  
 מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא  
 משרה  
 פרעון אגרות חוב  
 גיוס 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 שנתית ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(1,002,533)	(114,378)	-	(545,378)	(139,226)
18,248	15,821	-	18,248	1,200
(24,208)	(7,292)	(5,174)	(18,749)	(17,299)
(2,565)	(231)	(174)	(2,227)	(688)
4,750	-	-	1,750	1,500
381,526	91,588	59,922	317,503	257,017
6,342	1,552	1,864	4,791	5,266
188,583	19,937	10,369	75,169	23,629
6,317	1,326	2,074	4,533	5,110
(423,540)	8,323	68,880	(144,360)	136,508
132	(3,082)	(4,123)	(2,490)	(3,851)
8,632	(6,954)	(2,692)	5,151	62
(411)	(2,783)	1,109	(545)	1,478
9,540	(964)	6,422	6,595	8,238
1,505	-	(125)	1,492	(77)
(177,367)	(47,000)	(23,118)	(192,707)	(7,410)
(157,969)	(60,783)	(22,527)	(182,504)	(1,560)
(581,509)	(52,460)	46,353	(326,864)	134,948
8,727	9,249	7,908	9,249	7,908
-	-	404	-	404
179,085	77,476	62,841	149,882	123,691
21,627	494	1,204	7,872	13,542
174,822	3,235	3,896	172,449	14,657
2,831	-	1,456	2,831	4,765
4,750	-	-	1,750	1,500

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**  
 התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
 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, נטו  
 אחרות, נטו

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**  
 ירידה (עליה) בלקוחות  
 ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
 ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך  
 עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים  
 עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד  
 ירידה בזכאים ויתרות זכות אחרות

**ב עסקאות שלא במזומן**

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

**ג מידע נוסף**

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

(\*) מסים ששולמו בשנת 2022 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 17 ח'1 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2022).

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

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

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2023**  
**(בלתי מבוקר)**

**ביאור 1 - כללי**

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א.** הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הנהוגים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך למעט יישום מוקדם של התיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות) כמתואר להלן:

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "תיקון 2020"). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לישות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכויות אלו. התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר. כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הונניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים ההונניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הונני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: "תיקון 2022") אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפנייה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח. בנוסף, תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך. יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם.

מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. הקבוצה בחרה ליישם את התיקונים ביישום מוקדם החל מדוחותיה הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2023. ליישום המוקדם של התיקונים אין השפעה על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של הקבוצה.

**אמות השקעות בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
 לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2023  
 (בלתי מבוקר)

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

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

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

**ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

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

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	תאריך הדוחות הכספיים
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
147.636	147.777	3.824	ליום 30 בספטמבר 2023
142.202	141.936	3.543	ליום 30 בספטמבר 2022
143.531	143.132	3.519	ליום 31 בדצמבר 2022
%	%	%	<b>שיעורי השינוי:</b>
2.86	3.25	8.67	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
4.29	4.40	13.92	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
0.67	0.77	3.35	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
1.04	1.23	1.23	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
5.26	5.28	13.15	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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

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

שווי הוגן		שווי הוגן		שווי הוגן		התחייבויות פיננסיות הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת) אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות ועסקאות גידור)
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	
ליום 31 בדצמבר 2022	אלפי ש"ח	ליום 30 בספטמבר 2022	אלפי ש"ח	ליום 30 בספטמבר 2023	אלפי ש"ח	
450,662	526,379	452,987	521,995	429,957	543,441	
8,216,536	8,555,746	7,273,322	7,510,672	7,683,703	8,199,005	
8,667,198	9,082,125	7,726,309	8,032,667	8,113,660	8,742,446	

## **אמות השקעות בע"מ**

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקר)

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

#### **א. מלחמת "חרבות ברזל"**

ביום 7 באוקטובר 2023, לאחר תום תקופת הדוח, התרחשה מתקפת פתע רצחנית וחסרת תקדים באכזריותה של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל, אשר כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לישראל. המתקפה גבתה את חייהם של למעלה מ-1,200 קורבנות שנרצחו או נהרגו, אלפי פצועים, כ-240 אנשים שנחטפו לעזה וכמה עשרות שעודם נעדרים. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), בוצע גיוס מילואים נרחב מאד והחלה מתקפה על רצועת עזה. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

הנהלת החברה מעריכה כי בהינתן שהמערכה תתמקד רק בחזית הדרום ומשך הלחימה בעצימות הנוכחית לא יעלה על חודשיים-שלושה, אזי השפעת המלחמה אינה מהותית על עסקי החברה.

להערכת החברה, הימשכות הלחימה לאורך זמן ו/או עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות) יביאו לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק ובכלל זה יגררו העמקת הפגיעה בצריכה הפרטית ובבתי העסק, לרבות בשוכרים של החברה וכפועל יוצא יגרמו לירידה בפידינות ושינויים בפרמטרים כלכליים נוספים. לכל שינוי במשך, בהיקף ובעצימות המלחמה תהיה כמובן השפעה מהותית על ההתפתחויות הכלכליות בפועל.

#### **ב. דיבידנד שהוכרז**

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר, מאי ואוגוסט 2023 על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון, השני והשלישי של שנת 2023 בסך של 27 אגורות למניה, לכל רבעון. בנוסף, בחודש פברואר 2023, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2022 בסך של 28 אגורות למניה. סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו כ-512 מיליון ש"ח.

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

#### **ג. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים**

ביום 21 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 1,720,000 כתבי אופציה, ל-95 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 19(ו) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

ביום 15 במאי 2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת תגמול) לאשר הקצאה של 87,167 כתבי אופציה מתכנית המסגרת לנושא משרה בחברה, במסגרת התגמול ההוני לשנת 2023.

#### **ד. גיוס אגרות חוב סדרה ז' וסדרה ח'**

בחודש אוקטובר, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה באמצעות הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב סדרה ח' בהיקף של 430 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 404 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 3.74% והינן בעלות מח"מ של 6.5 שנים.

בנוסף הנפיקה החברה לציבור באמצעות הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב סדרה ז' בהיקף של 117 מיליון ע.ג. בתמורה לסך נטו של 99 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית שקלית בשיעור 5.67% והינן בעלות מח"מ של 6 שנים.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המיר ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 0.22%, בהיקף קרן כולל של 100 מיליון ₪.

**אמות השקעות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2023**  
**(בלתי מבוקר)**

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

**ה. גיוס ניירות ערך סחירים**

בתאריך 27 בספטמבר 2023 גייסה החברה ניירות ערך מסחריים בסך 100 מיליון ש"ח. ניירות ערך אלו נפרעו במלואם לאחר תאריך המאזן.



69

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023

# דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 בספטמבר 2023

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

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים**  
**ליום 30 בספטמבר 2023**

**(בלתי מבוקר)**

## אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

### ע מ ו ד

72	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
73	נתונים על המצב הכספי
74	נתונים על הרווח והפסד
75	נתונים על הרווח הכולל
76-77	נתונים על תזרימי המזומנים
78	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 ומיידיים), התש"ל-1970

## מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ ("להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2023, ולתקופות של תשעה ושלושה 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-2,245,149 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-106,390 אלפי ש"ח וכ-38,077 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

## היקף הסקירה

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

## מסקנה

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

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

תל אביב, 13 בנובמבר, 2023.

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)

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
591,998	21,202	104,375		<b>רכוש שוטף</b>
400,000	-	-		מזומנים ושווי מזומנים
5,534	7,487	7,512		פקדונות לזמן קצר
60,175	177,290	84,289		לקוחות
1,057,707	205,979	196,176		חייבים ויתרות חובה
				סך-הכל רכוש שוטף
10,731,720	10,395,416	10,919,395		<b>רכוש בלתי שוטף</b>
2,232,862	2,034,165	2,562,015		נדל"ן להשקעה
12,964,582	12,429,581	13,481,410		נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
2,220,711	2,325,083	2,288,796		הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
3,064,292	3,005,158	3,213,591		השקעה בחברות מוחזקות
28,842	26,915	75,079		יתרות חובה לזמן ארוך
46,188	45,448	46,991		רכוש קבוע, נטו
18,324,615	17,832,185	19,105,867		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
19,382,322	18,038,164	19,302,043		סך-הכל נכסים
623,304	655,411	727,942		<b>התחייבויות שוטפות</b>
7,217	9,200	13,602		אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
15,503	15,525	15,401		ספקים ונותני שירותים
204,008	311,873	406,556		התחייבויות מס שוטפות, נטו
45,280	45,035	35,334		זכאים ויתרות זכות
895,312	1,037,044	1,198,835		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
7,754,788	6,730,790	7,362,297		סך-הכל התחייבויות שוטפות
526,379	521,995	543,441		<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
16,483	16,483	16,483		אגרות חוב
10,571	9,418	11,156		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
308,681	309,340	330,591		הפרשות
1,094,517	987,877	1,116,718		השקעות בחברות מוחזקות
9,711,419	8,575,903	9,380,686		אחרות
8,775,591	8,425,217	8,722,522		מיסים נדחים, נטו
19,382,322	18,038,164	19,302,043		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
				<b>הון</b>
				סך-הכל התחייבויות והון

13 בנובמבר, 2023

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
605,697	155,299	167,324	447,018	493,781
37,643	8,587	11,196	28,633	31,551
568,054	146,712	156,128	418,385	462,230
812,514	98,726	-	363,747	133,150
(18,248)	(15,821)	-	(18,248)	(1,200)
1,362,320	229,617	156,128	763,884	594,180
47,391	11,485	13,802	34,437	38,601
2,000	500	500	1,500	1,500
(1,160)	(486)	(307)	(846)	(1,017)
1,314,089	218,118	142,133	728,793	555,096
143,565	34,182	35,361	115,997	134,399
(482,744)	(105,582)	(96,162)	(391,136)	(368,334)
974,910	146,718	81,332	453,654	321,161
340,175	63,054	52,776	279,111	150,510
1,315,085	209,772	134,108	732,765	471,671
143,935	14,415	7,740	37,295	22,201
1,171,150	195,357	126,368	695,470	449,470

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן  
להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם  
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

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

הוצאות הנהלה וכלליות  
תרומות

הכנסות אחרות, נטו  
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו  
ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,171,150	195,357	126,368	695,470	449,470
-	-	-	-	-
<u>1,171,150</u>	<u>195,357</u>	<u>126,368</u>	<u>695,470</u>	<u>449,470</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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,171,150	195,357	126,368	695,470	449,470
(875,720)	(124,404)	14,859	(546,671)	(82,792)
295,430	70,953	141,227	148,799	366,678
(709,435)	(455,612)	(135,129)	(695,199)	(368,708)
194,311	69,875	20,213	156,703	206,001
-	-	(20,733)	-	(47,501)
(400,000)	-	-	-	400,000
(4,326)	(510)	(586)	(2,812)	(3,296)
(919,450)	(386,247)	(136,235)	(541,308)	186,496
(648,793)	(126,854)	(126,929)	(521,936)	(512,246)
610,745	-	-	610,745	-
1,384,357	-	-	396,182	-
35,559	3,456	1,138	35,559	4,037
(557,822)	(439,313)	(386,596)	(555,083)	(618,958)
-	-	100,000	-	100,000
8,602	66,515	(1,519)	64,875	(13,630)
832,648	(496,196)	(413,906)	30,342	(1,040,797)
208,629	(811,490)	(408,914)	(362,167)	(487,623)
383,369	832,692	513,289	383,369	591,998
591,998	21,202	104,375	21,202	104,375

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

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

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

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

גביית הלוואות חברות מוחזקות, נטו  
הלוואה שניתנה לצורך השקעה

מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר  
אחרות, נטו

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי  
הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה  
פרעון אגרות חוב

גיוס 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 תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(812,514)	(98,726)	-	(363,747)	(133,150)
18,248	15,821	-	18,248	1,200
(340,175)	(63,054)	(52,776)	(279,111)	(150,510)
4,750	-	-	1,750	1,500
267,109	63,924	42,731	222,379	186,224
6,343	1,552	1,864	4,791	5,266
143,876	14,356	7,740	37,236	22,201
6,082	1,448	1,954	4,416	5,026
(706,281)	(64,679)	1,513	(354,038)	(62,243)
4,061	(778)	153	2,108	(1,978)
1,376	(2,261)	133	13,034	3,064
2,720	263	847	2,086	981
2,180	(1,277)	6,418	1,169	8,799
1,400	-	-	1,400	-
(181,177)	(55,672)	5,795	(212,430)	(31,415)
(169,440)	(59,725)	13,346	(192,633)	(20,549)
(875,720)	(124,404)	14,859	(546,671)	(82,792)
3,773	7,817	7,908	7,817	7,908
-	-	404	-	404
179,085	77,476	62,841	149,882	123,691
21,627	494	808	7,872	12,740
158,616	22	-	158,616	-
4,750	-	-	1,750	1,500

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

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

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות דיבידנד מחברות מוחזקות

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

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

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

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

**ב. פעולות שלא במזומן**

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

**ג. מידע נוסף**

ריבית ששולמה (\*\*\*)

ריבית שהתקבלה (\*\*)

מיסים ששולמו (\*)

דיבידנד שנתקבל

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

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

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

## אמות השקעות בע"מ

### מידע נוסף

#### (1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולתקופה של שנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

#### (2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

#### (3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.



79  
דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023

# נספחים

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



13 בנובמבר, 2023

לכבוד  
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ  
ז'בוטינסקי 2  
רמת גן

א.ג.ב.,

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

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

- (1) דוח סקירה מיום 13 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 13 בנובמבר 2023 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה 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 השלישי של שנת 2023**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31/12/2022 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30/09/2023 היא **אפקטיבית**.

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

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

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

## הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שמעון אבודרהם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן- אמות) לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן- הדוחות).
  2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
    - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
    - ב. כל תרמיית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
    - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
    - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
    - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של אמות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה  
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

13 בנובמבר, 2023

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

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות) לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של אמות.

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

חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

13 בנובמבר, 2023

# 2023

## אמות השקעות בע"מ

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

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

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

