

ליום 30
בספטמבר,
2025

דוח רבעוני



אמות
השקעות **2025**

אמות 
הקבוצת אלני חץ

חברי דירקטוריון



שמעון אבודרהם

המנהל הכללי



נתן חץ

יו"ר דירקטוריון

דלוייט ברייטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

אבירם ורטהים

דורית קדוש

ירום אריאב

יעל אנדורן

מוטי ברזילי

קרן טרנר

ראובן קפלן

שרית אהרון

אמות השקעות בע"מ מגדל אמות אטריום

רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501





דוח

הדירקטוריון

על מצב ענייני התאגיד





נתוני דוחות מאוחד מורחב

ליום 30 בספטמבר,

2025

<p>21.1 מיליארד ש"ח</p> <p>סך שווי נדל"ן להשקעה</p>	<p>17.6 מיליארד ש"ח</p> <p>סך שווי נדל"ן מניב</p>	<p>3.5 מיליארד ש"ח</p> <p>סך שווי נדל"ן בהקמה, ייזום ותכנון</p>
<p>3 פרויקטים בהקמה</p> <p>חלק החברה 168 אלף מ"ר</p>	<p>3.1 מיליארד ש"ח</p> <p>עלות הקמה משוערת של 3 הפרויקטים בהקמה (חלק החברה). נכון למועד הדוח עלות שהושקעה הינה כ-1.6 מיליארד ש"ח</p>	<p>4 פרויקטים נוספים בייזום</p> <p>חלק החברה 410 אלף מ"ר. נכון למועד הדוח עלות שהושקעה הינה כ-0.8 מיליארד ש"ח</p>

<p>98%</p> <p>נכסים שאינם משועבדים</p>	<p>128.4</p> <p>FFO למניה לפי גישת ההנהלה (אגורות)</p>	<p>614</p> <p>FFO לפי גישת ההנהלה (מיליון ש"ח)</p>	<p>792</p> <p>NOI (מיליון ש"ח)</p>
<p>1.04 מיליארד ש"ח</p> <p>מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום פרסום הדוח</p>	<p>2.0%</p> <p>ריבית חוב משוקללת צמודת מדד</p>	<p>4.9 שנים</p> <p>מח"מ חוב</p>	



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של חברת אמות ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "החברה") לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור החברה וסביבתה העסקית

אמות, חברה ציבורית העוסקת, בהשכרה וניהול של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום, פיתוח, הקמה ורכישת נדל"ן לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 35, במדד ת"א-נדל"ן ובמדדי ה-EPRA. אמות היא חברה בת של אלומי-חץ נכסים והשקעות בע"מ ("אלומי חץ"), המחזיקה בכ-50% מההון.



אמות גבעתיים (בית Similarweb)





סביבה עסקית

להלן תוצגנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, היתה להם או עשויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות שלה או על ההתפתחויות הצפויות בתחומי הפעילות שלה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחות העתידית בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי ומתבסס על מקורות המידע אותם ציינה החברה.

כללי

במהלך הרבעון השלישי של השנה החל מבצע קרקעי שמטרתו שחרור כלל החטופים והכרעת חמאס באמצעות כיתור וכיבוש העיר עזה. בשל הלחץ הצבאי על חמאס ובעקבות התערבות אמריקאית מסיבית בסיוע גורמים בינלאומיים נוספים, ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור החמאס להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים. בעקבות חתימת ההסכם שיחרר חמאס ביום 13 באוקטובר 2025 את כל החטופים החיים והשיב חלק מהחטופים החללים לקבר ישראל. ישראל מצידה שחררה מאות אסירים ביטחוניים פלסטינים, הפסיקה את הלחימה ברצועת עזה ונסוגה לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה. כמו כן, אפשרה ישראל הכנסת סיוע הומניטרי מוגבר לרצועה. בשלב ב' של ההסכם אמורים הצדדים לפעול להקמת גוף רב לאומי מוסכם לניהול שטחי הרצועה בשאיפה לפירוז החמאס מנשקו. במקביל לחתימת ההסכם, הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית במסגרתה יורחבו "הסכמי אברהם" למדינות ערביות נוספות.

הסכם הפסקת האש ושחרור החטופים כמו גם יוזמת השלום האזורית של הנשיא טראמפ הביאו, בין היתר, לעלויות שערים חדות בשוק ההון ולייסוס השקל. עם זאת, נכון למועד פרסום דוח זה חמאס עודו מפר את הסכם הפסקת האש, טרם השיב את מלוא החטופים החללים ומנסה להתבסס מחדש כח צבאי שלטוני ברצועה, מה שמקשה על קידום ההסכם. בנוסף, התארכות הלחימה, העלויות הכרוכות בניהולה והשיקום הארוך הצפוי, יגדילו משמעותית את הגרעון בתקציב המדינה באופן שעלול להביא להאטה נוספת במשק. כתוצאה מכך הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית במשק ללא שינוי, על אף הציפיות להפחתה בריבית.

לפי התחזית המקרו כלכלית העדכנית שפרסם בנק ישראל ב-29.9.2025 (1) אשר גובשה תחת הנחה שהלחימה תסתיים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026, התוצר המקומי צפוי לצמוח ב-2.5% בשנת 2025 (לעומת 3.3% כפי שחזה הבנק ביולי) וב-4.7% בשנת 2026, לאחר שברבעון השני של 2025 נרשמה ירידה של כ-4% בתוצר, במידה רבה בהשפעת הפגיעה בפעילות בזמן מבצע "עם כלביא" ובהמשך לצמיחה מתונה ברבעונים הקודמים. לפי בנק ישראל, על הפעילות במשק ממשיות להעיב מגבלות בצד ההיצע, בעיקר בשוק העבודה, עקב גיוסי מילואים ומחסור בעובדים שאינם ישראלים והסביבה הכלכלית עדיין מאופיינת באי-ודאות גבוהה הנובעת מהתמשכות המלחמה.

מדד המחירים לצרכן עלה בתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-3% ותחזית האינפלציה השנתית של בנק ישראל לשנת 2025 עומדת גם היא על כ-3%. מדד המחירים של חודש ספטמבר ירד בשיעור של 0.6%. הבנק מעריך כי בשנת 2026 תסתכם האינפלציה השנתית ב-2.2%.

באשר לשיעור הריבית, מעריך בנק ישראל כי היא צפויה לעמוד על שיעור של 3.75% בממוצע ברבעון השלישי של 2026 והתחזית מגלמת ירידה הדרגתית של הריבית מרמתה הנוכחית בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה למרכז היעד. בהמשך לאמור יצוין כי ביום 7 בנובמבר 2025 הודיעה חברת דירוג האשראי סטנדרד אנד פור (S&P), במסגרת הדוח החצי שנתי שלה, כי היא מותירה את דירוג האשראי של ישראל בדירוג A ללא שינוי. יחד עם זאת, העלתה חברת הדירוג את תחזית הדירוג מ"שליטת" ל"ציבה".

1. מקורות מידע בסעיף זה: התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מיום 29.9.25; <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast>

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



סביבה עסקית

ענף הנדל"ן

בחודשים ינואר-יוני 2025 ענף הנדל"ן, שגם כך היה מצוי במשבר מתמשך, נכנס לסחרור מסוים כתוצאה ממחסור בעובדים, עיכובים בקידום פרויקטים וזינוק בעלויות הבנייה. בנוסף, במהלך מבצע "עם כלביא" הוטלו הגבלות על אתרי הבנייה, שהובילו לכך שאתרים רבים נותרו בלי עובדים וללא פעילות. עיקר הקשיים נבעו ממדיניות השמיים הסגורים, חוסר היכולת להכניס סחורות לארץ וגיוס למילואים בצו 8.

יחד עם זאת, לאור החתימה לאחרונה על ההסכם עם חמאס להפסקת הלחימה, ההערכה בשוק היא כי ככל שהפסקת האש תישמר נראה יציבות או המשך עליות במחירי הנדל"ן. כמו כן מחירי השכירות ממשיכים לעלות, במיוחד באזורי הביקוש ובמיוחד בשוק המגורים, מה שעשוי להשפיע על מדד המחירים לצרכן ולגרור את האינפלציה כלפיי מעלה. שוק ההון אף הוא אופטימי לגבי ענף הבנייה וככל הנראה כבר מתמחר את התממשות התרחיש האופטימי, ולראיה הזינוק שחל בחודשים האחרונים במדדי חברות הבנייה והנדל"ן.

השפעה על פעילות החברה

במהלך תקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.95%, 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-17.6 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.

מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים עלה במהלך תקופת הדוח בשיעור של כ-1.7%. העלייה במדד תשומות הבנייה (אליו צמודים ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע) כמו גם ההתייקרות בעלויות חומרי הגלם ובעלויות ההעסקה של עובדי הבניין כתוצאה מהשפעות המלחמה, ממשיכות לגרום להתייקרות מסוימת בעלויות ההקמה של הפרויקטים היזמיים של החברה.

לאורך כל שנת 2025 ניכרת התאוששות דרגתית בביקושים ובעסקאות גם מצד לקוחות אשר "ישבו על הגדר" וכן ניכרת הבעת אמון בשוק הישראלי בכלל ובביצועי החברה בפרט, מצד לקוחות בינלאומיים. גם בענף ההייטק המקומי התעצמה מגמת העלייה בהשקעות – מגמה שבאה לידי ביטוי באקזיטים מוצלחים ועניין מחודש מצד משקיעים זרים, גיוסי הון ועסקאות מיזוגים ורכישות אך גם ריכוזיות גבוהה בענף ותלות מוגברת בסייבר. הענף ממשיך להציג עמידות, עם גיוסי הון ועסקאות משמעותיות והתחזקות תדמית הסייבר והחברות הביטחוניות בעקבות מבצע "עם כלביא" עשויה למשוך השקעות נוספות. אם יתבססו מגמות של יציבות אזורית וצמצום סיכונים גיאופוליטיים, בשילוב תמיכה ממשלתית ואקו-סיסטם בוגר, השנים הקרובות עשויות לסמן תקופת צמיחה מואצת בניגוד לתקופות קודמות של הסלמה ביטחונית. כמו כן, ההערכה היא כי מגמת ה- "flight to quality" בשוק הנדל"ן המניב, כאשר בניינים חדשים באזורי פריים בולטים לחיוב בהשוואה לבניינים ישנים או בניינים באזורים חלשים יותר, תישך וכי השטחים החדשים בשוקי הליבה ימשיכו להיות בתפוסה כמעט מלאה ואילו בשווקים משניים כמו פ"ת, בני ברק, חולון עדיין קיים קושי מסוים להשכיר נכסים ולהדביק את דמי השכירות לקצב האינפלציה.

למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המלחמה על תוצאות פעילותה של החברה בתשעת החודשים הראשונים של השנה אינן מהותיות. על אף האתגרים שלפנינו, הכלכלה הישראלית דינאמית ועמידה כפי שהראתה לאורך המשברים בשנים האחרונות. נכון למועד הדוח, המשק הישראלי מצביע על פעילות ערה עם התמתנות בתנוני הקצה ואינפלציה שעודנה גבוהה, אך מתקרבת ליעדה.

מאחר ולדעת הנהלת החברה, חברות נדל"ן מניב ישראליות מהוות בבואה של הכלכלה הישראלית, מעריכה הנהלת החברה כי בהינתן שההסכם עם חמאס להפסקת הלחימה בעזה יקוים ולא נחזור למצב של לחימה עצימה, אזי השפעות סיום המלחמה על המשק בכללותו ועל עסקי החברה בפרט, תהיינה חיוביות.



פעילות החברה

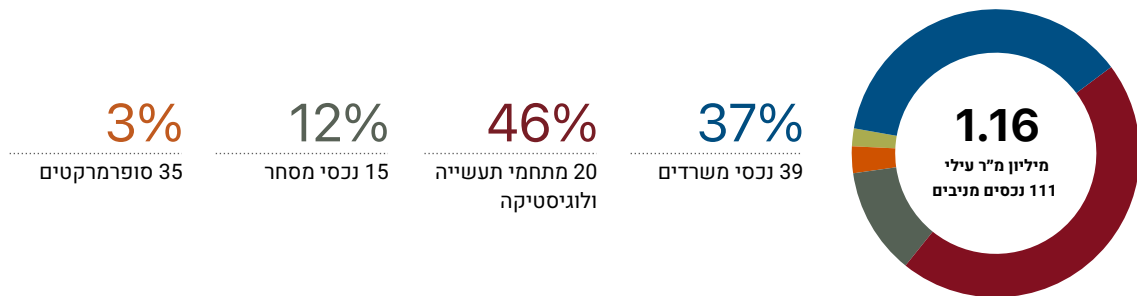
נכון ליום 30 בספטמבר 2025, נכסי החברה בבעלות ובחכירה כוללים: 111 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 17,960 מ"ר (חלק החברה), 1.16 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה (17,960 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,800 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 3 פרויקטים בהקמה בהיקף של 168 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). וכן לחברה 4 פרויקטים נוספים בייזום בהיקף של 410 אלף מ"ר ו-3 פרויקטים בתכנון בהיקף של 56 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום-30.09.2025 הינו 92.6%⁽¹⁾ וליום-31.12.2024 עמד על כ-92.3%. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים לפי שווי נכסים:



להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים לפי שטח בנוי:



להלן פילוח שיעור התפוסה של נכסי החברה לפי שימושים:



1. שיעור התפוסה המוזכר לעיל בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה (בנין משרדים בפארק אפק, בנין משרדים במודיעין, חלק המסחר בלח"י בני ברק ומרל"ג תחתון בית שמש), הינו 93.8%.
2. שיעור התפוסה בשימוש משרדים המוזכר לעיל, בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה (בנין משרדים בפארק אפק ובמודיעין), הינו 86.7%.
3. שיעור התפוסה בשימוש מתחמי תעשייה ולוגיסטיקה, בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה (מרל"ג תחתון בית שמש), הינו 97.8%.



קיימות ואחריות חברתית

החברה משקיעה משאבים רבים לקידום היבטי קיימות, חברה וסביבה, אשר תורמים לחברה ולעובדיה, ללקוחות החברה, לציבור בכללותו ולסביבה בה אנו חיים. החברה חרטה על דגלה שמירה על ערכים של שקיפות וגיוון מגדרי, כאחד מעמודי התווך שלה.

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



קמפוס אמות, חולון





אסטרטגיה עסקית

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

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

החברה פועלת להשבחת פורטפוליו הנכסים שלה באמצעות השקעה בייזום ופיתוח של פרויקטים חדשים המאופיינים במיקומים מצוינים בצמידות לתחנות קיימות ועתידיות להסעת המונים, 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. החל משנת 2023 ועד לתאריך הדוח מומשו נכסים בהיקף כולל של כ- 400 מיליון ש"ח שגורעים NOI של כ- 18 מיליון ש"ח לשנה.

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 6 נכסים נוספים בהליכי הקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של 224 אלף מ"ר (חלק החברה) ובעלות הקמה כוללת של כ- 3.8 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד תעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 5.1 מיליארד ש"ח. בתאימות לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה. במהלך השנים האחרונות רכשה החברה 8 מתחמים לוגיסטיים הכוללים קרקעות עליהן הוקמו ו/או יוקמו מבנים לוגיסטיים, בהשקעה כוללת של 3 מיליארד ש"ח.

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

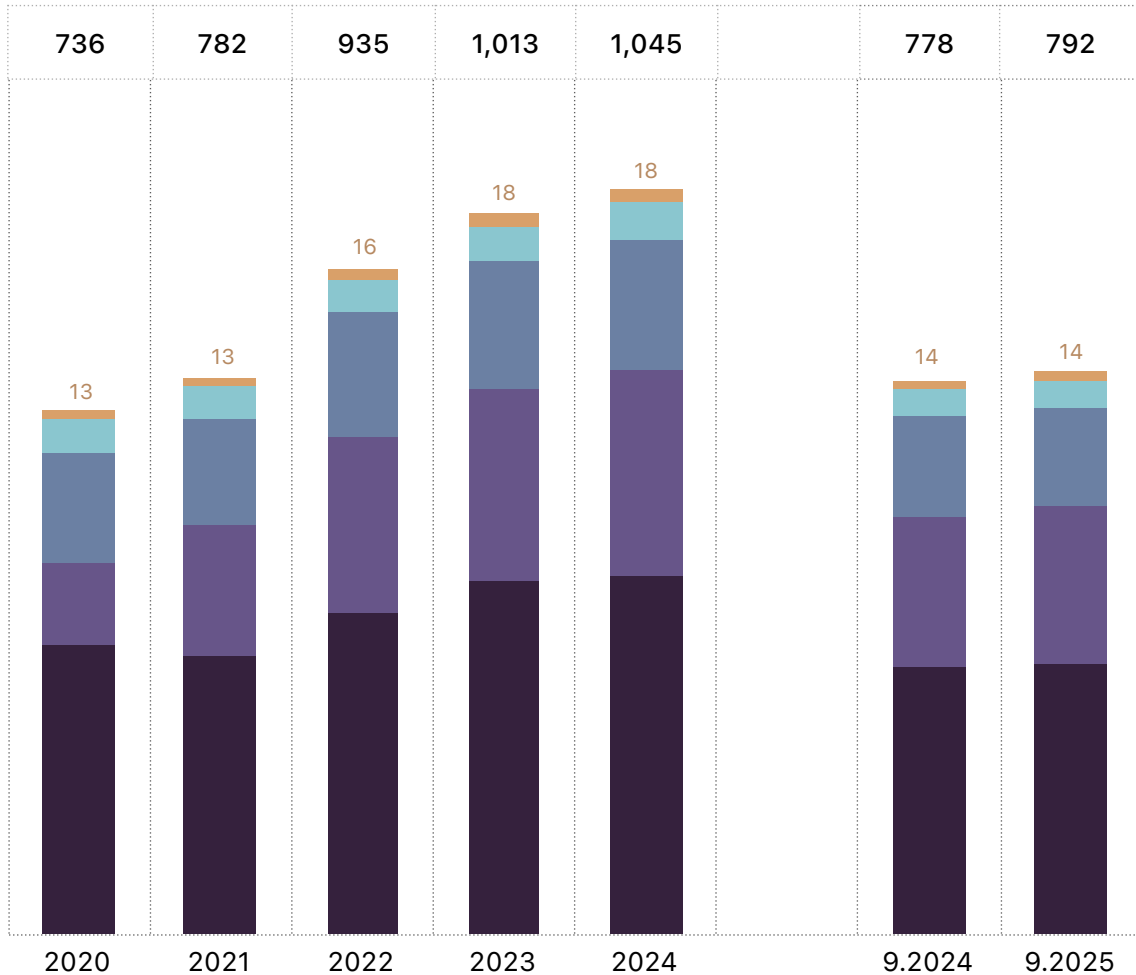
- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה, מסחר וסופרמרקטים.
- פיתוח והקמת נכסים בייזום.
- רכישת ומכירת נכסים מניבים.
- נוכחות במרכזי עסקים ראשיים ובסמיכות למרכזי הסעת המונים קיימים ומתוכננים.
- תמהיל שוכרים חזק ומגוון.
- הרחבת סל השירותים שהיא מספקת לאלפי לקוחותיה ועובדיהם.
- הקפדה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





פריסת וסא לפי שימושים (1)

במיליוני ש"ח



- משרדים
- לוגיסטיקה ותעשייה
- מסחר
- סופרמרקטים
- אחר

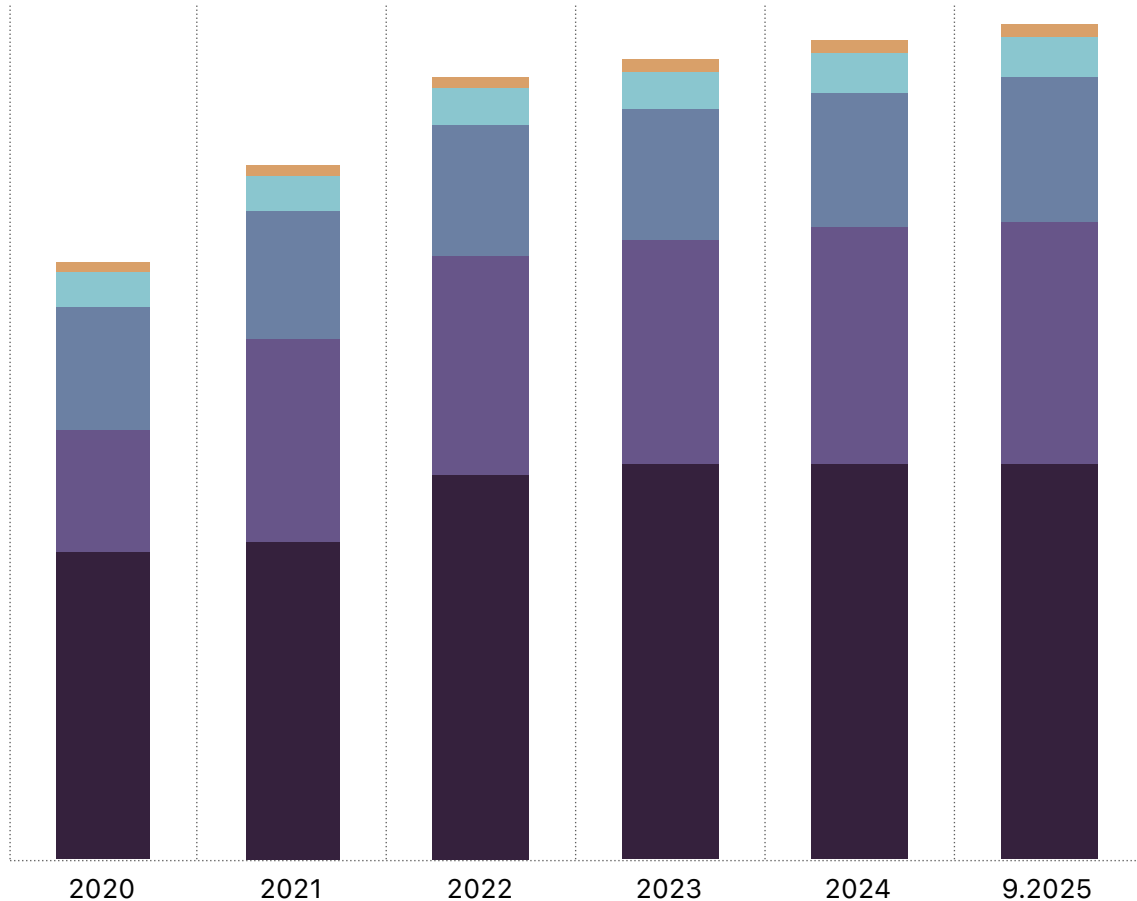
1. החברה נמצאת במהלך השבחת פורטפוליו, במסגרתו מממשת החברה נכסים ותיקים. החל משנת 2023 ועד לאחר תאריך הדוח מומשו נכסים בהיקף כולל של 400 מיליון ש"ח וגריעת NOI של כ-18 מיליון ש"ח לשנה.





פריסת שווי נכסים לפי שימושים

במיליוני ש"ח



12,651	14,678	16,521	16,909	17,295	17,619	נדל"ן מניב, כולל מוחזק למכירה בהקמה וייזום נדל"ן להשקעה
1,223	2,447	2,341	2,757	3,316	3,530	
13,874	17,125	18,862	19,666	20,611	21,149	

- משרדים
- לוגיסטיקה ותעשייה
- מסחר
- סופרמרקטים
- אחר





מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

2024	7-9/24	7-9/25	% שינוי 2024/25	1-9/24	1-9/25	% שינוי 2024/25	
1,043	264	265	-	778	792	2%	NOI
919	351	102	(71%)	666	560	(16%)	רווח נקי
526	72	86	19%	311	358	15%	FFO לפי הרשות לניירות ערך
823	209	208	-	616	614	-	FFO לפי גישת ההנהלה
174.6	44.2	42.3	(4%)	130.8	128.4	(2%)	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (אגורות)
471,304	471,501	491,378	4%	471,236	478,212	1%	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.ג.) ⁽¹⁾
3.4%	1.6%	1.4%		3.5%	2.9%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

1. בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה לציבור 20.7 מיליון מניות רגילות, לפרטים נוספים ראה עמוד 23 להלן.

NOI

העלייה ב-NOI מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת בעיקרה מגידול בהכנסות מנכסים זהים בניכוי קיטון הכנסות ממימוש נכסים.

רווח נקי

הירידה ברווח הנקי אל מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת בעיקרה מירידה בהתאמת שווי הוגן, נטו ובניכוי ירידה בהוצאות הפרשי הצמדה.



מידע עיקרי אודות נכסי החברה

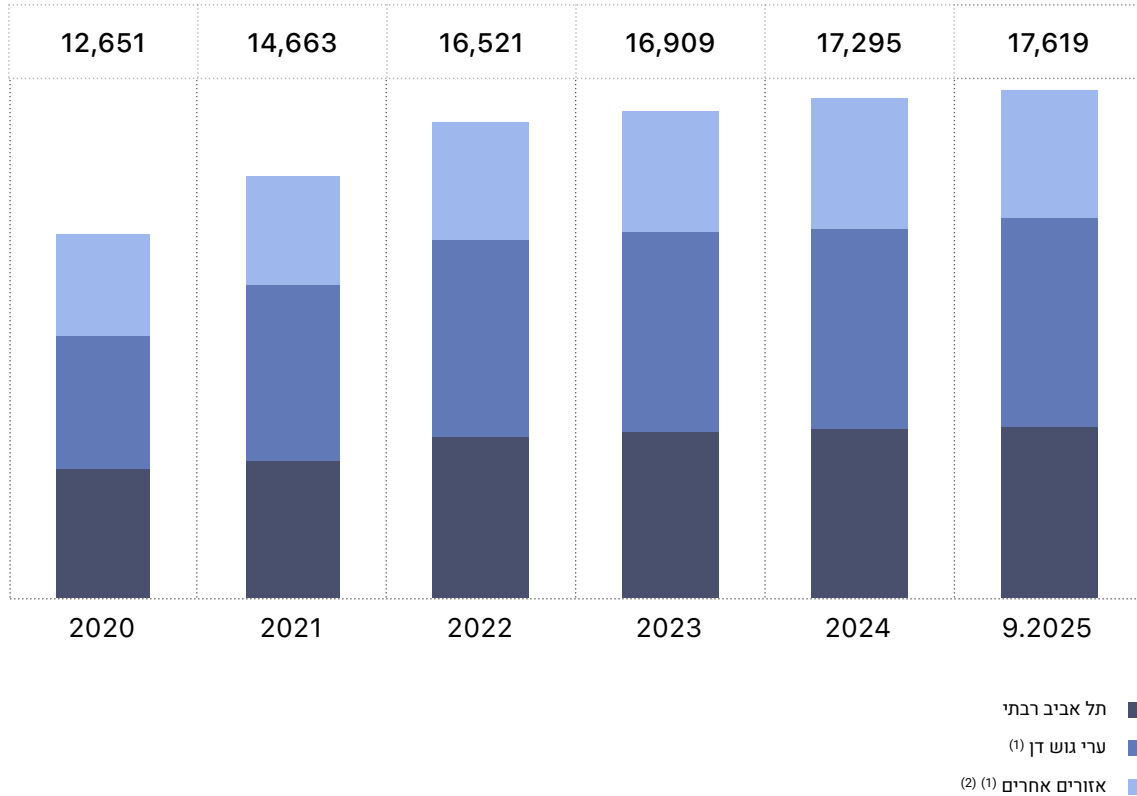
בחלוקה על פי שימושים

שימושים	שטח עילי ליום 30.09.2025	NOI לתקופה 1-9.25	שווי הוגן נדל"ן מניב, ליום 30.09.2025	שעור תפוסה ליום 30.09.2025	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 30.09.2025
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים ⁽³⁾	429,339	378,134	8,334,540	85.2% ⁽²⁾	2,915,632
לוגיסטיקה ותעשייה ⁽¹⁾	537,498	221,985	5,135,474	96.5% ⁽²⁾	337,033
מרכזים מסחריים ⁽³⁾ ⁽⁴⁾	137,644	138,082	3,014,192	97.4%	9,570
סופרמרקטים	37,694	39,765	866,748	100%	-
אחרות	23,553	13,926	268,527	100%	267,548
הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר	(92)				
סך הכל ⁽⁵⁾	1,165,728	791,800	17,619,481	92.6% ⁽²⁾	3,529,783
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	596,775				
סך הכל שטחים	1,859,373				

1. ביום 30 בספטמבר 2025, סווג מרלוג'ג תחתון בית שמש מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.
2. בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה, שיעור התפוסה בשימוש משרדים הינו 86.7% ובשימוש לוגיסטיקה ותעשייה 97.8%. שיעור התפוסה הכולל הינו 93.8%.
3. בתקופה המדווחת סווגו מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, חלק המסחר במתחם הלח"י בבני ברק בהיקף של 6.5 אלף מ"ר, בנין משרדים בפארק אפק בראש העין בהיקף של 4 אלף מ"ר ומרלוג'ג תחתון בית שמש בהיקף של כ- 15 אלף מ"ר (חלק החברה). כמו-כן במהלך התקופה המדווחת מומשו נכסים בהיקף של כ- 212 מיליון ש"ח.
4. ברבעון שני של שנת 2025 כולל השפעת מלחמת "עם כלביא", אשר בגינה נרשמה הפרשה בגין אובדן הכנסות מוערך בסך של 2 מיליון ש"ח.
5. כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני. השטח לא כולל 17,960 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח של כ-597 אלף מ"ר.



שווי נכסים מניבים על פי אזורים גאוגרפיים במיליוני ש"ח



תל-אביב רבתי

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

1. בשנים 2025 ו-2024 מומשו נכסים ביעוד משרדים בתמורה לסך של 212 מ"ח ו-200 מ"ח, בהתאמה.
 2. בשנת 2025, סווגו נכסים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, ראה הערה 3 בעמוד 14.





ערים בהם לחברה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 111 נכסים, בשטח כולל של 1.86 מיליון מ"ר, כ-1.16 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. 47% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 29% לוגיסטיקה ותעשייה, 17% מסחר 5% סופרמרקטים ו-2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) 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 21.1 מיליארד ש"ח. הנכסים מושכרים ל-1,800 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על כ-92.6%. בנטרול נכסים אשר סווגו בשנת 2025 ובשנת 2024 מנדל"ן בהקמה, שיעור התפוסה הינו 93.8%. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

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

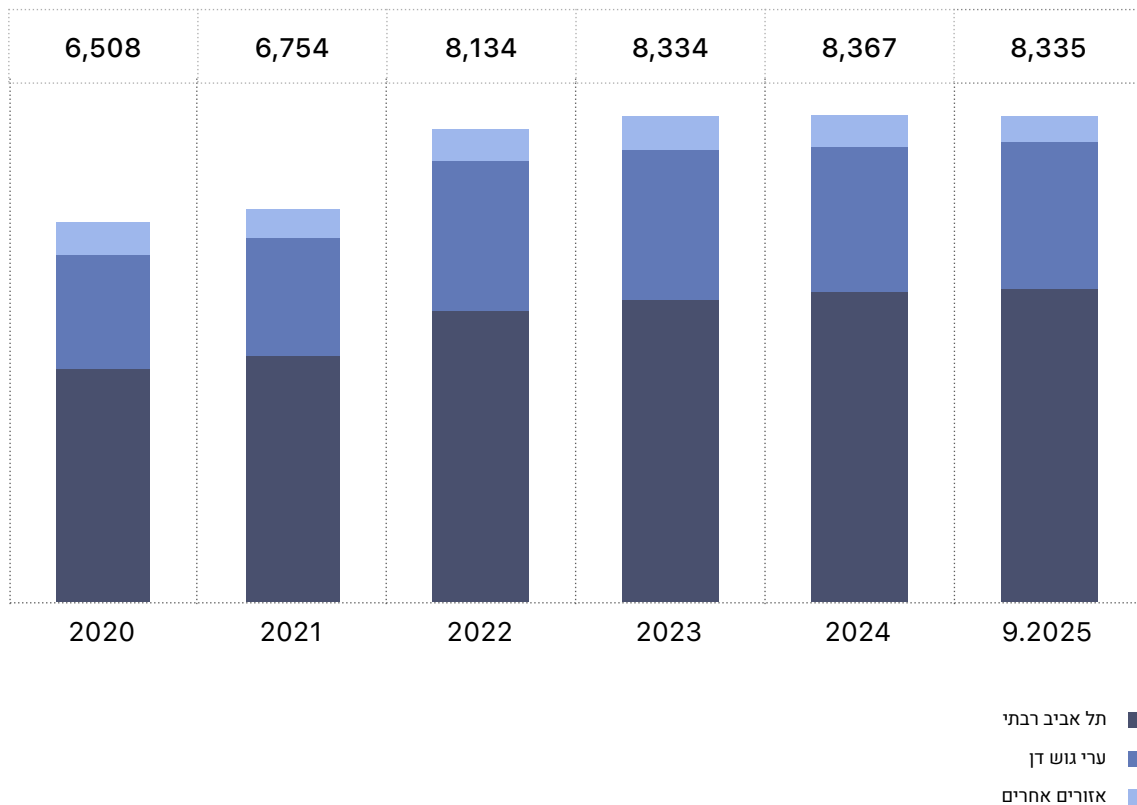


מגורים תא/5000

לחברה נכסי נדל"ן במיקומי פרימיום בעיר תל-אביב, על ארבעה מהם: מגדל המאה, מתחם אמות משפט (התב"ע קיבלה תוקף), בית אירופה ובית אמות ביטוח, מקדמת החברה תוכניות בינוי עיר מקומיות תואמות תוכנית תא/5000 (ראה להלן). מדובר בתוכנית מתאר מקומית כוללת תקפה החלה על כל שטחה המוניציפלי של העיר תל אביב-יפו. מטרתה הינה התוויית מדיניות תכנון עיר לטווח ארוך. תוכנית כוללת 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 כוללת לא ניתן להגיש בקשה להיתר. תכנית כוללת קובעת הוראות מנחות להכנת תכנית מתאר מקומית (תב"ע נקודתית בסמכות מקומית) שמכוחה ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה. תוכנית כוללת לא מקנה זכויות ואינה יוצרת חבות בהיטלי השבחה.

שווי נכסים בשימוש משרדים על פי אזורים גאוגרפים

במיליוני ש"ח



1. בשנים 2025 ו-2024 מומשו נכסים ביעוד משרדים בתמורה לסך של 212 מ"ח ו-200 מ"ח, בהתאמה



פרויקטים בהקמה ותכנון

ריכוז נתונים ליום 30 בספטמבר 2025

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער לפרויקטים בהקמה	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי חלק החברה	עלות מצטברת	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא	תשואה צפויה מעל העלות
פרויקטים יזמיים בהקמה (1)											
חלק החברה - במיליוני ש"ח											
מתחם הלח"י (5)	בני ברק	משרדים	2026	86,920	50%	43,460	507	507	660-700	45-49	7.0%
מתחם k ירושלים (3)	ירושלים	משרדים+ מלון	2028	93,000	50%	46,500	164	164	750-800	49-53	6.6%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	156,000	50%	78,000	913	1,416	1,600-1,700	150-165	9.5%
סך הכל				335,920		167,960	1,584	2,087	3,010-3,200	244-267	8.2%
פרויקטים להקמה תלוי שוכר (2)											
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		40	210-230		
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים		35,000	50%	17,500		61	160-180		
סך הכל				74,000		56,500		137	630-690		
סך הכל				409,920		224,460		2,224	3,640-3,890		

- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.
- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.
- בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים.
- בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.
- נכון למועד פרסום הדוח, קומות המסחר נפתחו לקהל. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-13,000 מ"ר (חלק החברה 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ-20 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). ברבעון השני של שנת 2025, סווג חלק המסחר מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ובעקבות זאת השתנה שיעור התשואה הצפוי לחלק המשרדים ל-7%.
- ביום 30 בספטמבר סווג מרלוג תחתון בית שמש מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר סיום משוער של פרויקטים בהקמה ובדבר התשואה הצפויה, ה-NOI המוערך ועלות הבניה המשוערת הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. 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, בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תקבלנה וכן גורמי הסיכון המשפיעים על פעילות החברה כמפורט בפרק א' של הדוח התקופתי וכיו"ב נתונים שאינם בשליטת החברה ולפיכך, אין וודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.



פרויקטים בהקמה ותכנון

ריכוז נתונים ליום 30 בספטמבר 2025 (המשך)

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק החברה במ"ר	שווי הפרויקט בספרי החברה
פרויקטים בייזום לתכנון ורישוי					
זכויות בניה מרלו"ג צריפין (1)	צריפין	לוגיסטיקה	100%	200,000	253
קרקע הסוללים (2)	תל אביב	משרדים	100%	110,000	211
ToHa3/ToHa4 (2)	תל אביב	משרדים	50%	100,000	216
מגרש 300/301	תל אביב	מגורים/משרדים	50%	63 יח"ד	176
פרויקטים אחרים (ראה טבלה להלן פרויקטים עיקריים)					
					450
					1,306

שם הפרויקט	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק החברה במ"ר
פירוט פרויקטים עיקריים תחת פרויקטים אחרים				
אמות משפט (תב"ע בתוקף)	תל אביב	משרדים	73%	20,000
אמות משפט (תב"ע בתוקף)	תל אביב	מגורים	73%	115 יח"ד
אמות ביטוח	תל אביב	משרדים	86%	60,200
מגדל המאה - אבן גבירול	תל אביב	משרדים	46%	27,600
בית אירופה	תל אביב	משרדים	100%	32,000
קרקע באזור	אזור	מגורים	100%	190 יח"ד

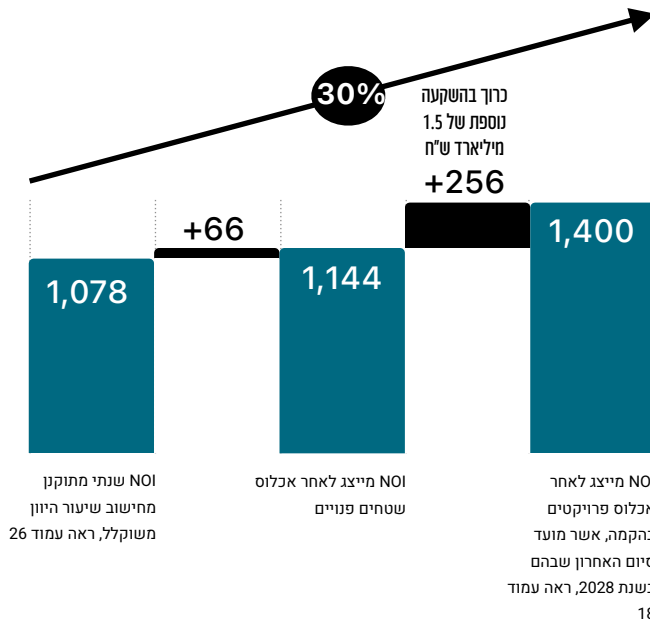
1. כפוף להשלמת רכישת זכויות בנייה נוספות. שווי הפרויקט 253 מיליון ש"ח כולל גם שלבים עתידיים.
2. בכפוף להשלמת זכויות נוספות, רח"ק מוערך 20.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר סיום משוער של פרויקטים בהקמה ובדבר התשואה הצפויה, ה-NOI המוערך ועלות הבניה המשוערת הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. 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, בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תתקבלנה וכן גורמי הסיכון המשפיעים על פעילות החברה כמפורט בפרק א' של הדוח התקופתי וכיו"ב נתונים שאינם בשליטת החברה ולפיכך, אין וודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.



פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI

במיליוני ש"ח



1. ה-NOI לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה אינו כולל אכלוס פרויקטים בייזום, בתכנון, פיתוח ורישוי.
2. ה-NOI מייצג לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה לא לוקח בחשבון שינויים עתידיים כתוצאה מהפרשי מדד ומחידושי החוזים, וכן אינו לוקח בחשבון פינויים עתידיים ו/או מימוש נכסים.
3. ה-NOI לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי.
4. המידע הכלול בסעיף זה בדבר NOI עתידי, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. המידע מבוסס על נתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה ועל הערכות החברה. המידע עלול להשתנות בשל גורמי הסיכון המשפיעים על פעילות החברה כמפורט בפרק א' של הדוח התקופתי וכי"ב נתונים שאינם בשליטת החברה ולפיכך, אין וודאות כי NOI זה אכן יצא לפועל.



פרויקטים בהקמה ותכנון

מתחם הלח"י (The Park)

המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לתחנת הרכבת בני ברק ולתחנת הקו הירוק. החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 100 אלף מ"ר עילי הכולל 45 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. לתאריך פרסום הדוח הפרויקט נמצא, בביצוע מתקדם של עבודות גמר ומערכות, קומות המסחר נמסרו לשוכרים והחנויות נפתחו לקהל. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-13,000 מ"ר (חלק החברה 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ-20 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). ברבעון השני של שנת 2025 סווג חלק המסחר מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.

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 היתר שהוגש, וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם וזאת בנוסף לחניות אשר קיימות במתחם (חלק החברה 50%). הפרויקט מעורב שימושים וכולל תעסוקה ומלונאות. לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בביצוע שלד.

מרלו"ג בית שמש - מרלו"ג עליון ומרלו"ג תחתון

לחברה מרכז לוגיסטי מתקדם בהיקף של 50 אלף מ"ר. נכון לתאריך פרסום הדוח קיימים חוזים על 75% משטח המרלו"ג. המרלו"ג העליון בשטח של כ-24 אלף מ"ר (חלק החברה 60%) החל להניב הכנסה בשנת 2024. לאור האמור סיווגה החברה בשנת 2024 את חלק המרלו"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב. בחודש אוגוסט 2025, חתמו השותפות על הסכם שכירות עם חברת לוגיסטיקה בהיקף של כ-12.5 אלף מ"ר (חלק החברה 60%). הנכס סווג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ביום 30 בספטמבר 2025.

קרקע ברחוב הסוללים בתל אביב

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



פרויקטים בהקמה ותכנון

אמות דנישרא - פארק אפק

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

המבנה כולל 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית קיימת בשטח כולל של 9,400 מ"ר. זכויות הבניה להקמת המבנה התקבלו במסגרת תב"ע שקידמו הצדדים ואשר קיבלה תוקף בשנת 2020. היקף ההשקעה להקמת הפרוייקט מוערך בסך של 80 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%). נכון לתאריך פרסום הדוח נחתמו חוזים על 48% משטח הבניין הרביעי.

במהלך הרבעון השני של שנת 2025 התקבל טופס 4 למבנה והנכס סווג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.

פרויקט ToHa2 בתל אביב

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

על פי ההסכם, תשכור גוגל מהשותפים כ-60 אלף מ"ר ברמת מעטפת בחלקו העליון של מגדל ToHa2 וכן כמה מאות מקומות חניה, לתקופת שכירות בת 10 שנים (עם זכות יציאה חד פעמית בתום 5 שנים), שתחל ברבעון הראשון של שנת 2027, עם השלמת הקמתו של ToHa2, בתמורה לדמי שכירות כוללים בסך של כ-120 מיליון ש"ח בשנה (ברמת מעטפת) צמוד מדד ליום תאריך הדוח (חלק החברה- 50%).

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

נכון לתאריך הדוח, מתקיימים משאים ומתנים בהיקפים משמעותיים להשכרת יתרת השטחים במגדל.

בניית מגדל ToHa2 נמצאת בעיצומה ובימים אלו הושלמו כ-85% מעבודות השלד בהתאם ללוח המתוכנן. עבודות המעטפת והמערכות של ToHa2 מתקדמות גם הן לפי התכנון והצפי להשלמת הבנייה וקבלת טופס 4 הינו סוף שנת 2026.

קרקע בתל אביב - ToHa

במהלך השנתיים האחרונות השותפות השלימה רכישת נכסים הגובלים במתחם ToHa, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם בהתאם לתוכניות המתאר העירוניות והארציות. היקף הרכישות עד כה מסתכם לסך של כ-785 מיליון ש"ח (כולל מגרש 300/301 וכולל רכישות במהלך שנת 2025), חלק החברה הינו 50%.

החברה מקדמת תב"ע להוספת כ-200 אלף מ"ר תעסוקה וכ-120 יח"ד למגורים (חלק החברה 50%).

מובהר כי עיתוי מועדי השלמת הקמתם הנכסים המתוארים לעיל ותחילת תקופת השכירות המתוארת לעיל, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרת בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע המתואר לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה ביחס לסטטוס התקדמות בניית הפרוייקט. הערכות ותחזיות החברה בעניין זה תלויות וכפופות להתקיימותן של פעולות ונסיבות שאינן בשליטתה או להתממשות אילו מגורמי הסיכון הנכללים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.



ניהול מבנה חוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 מסתכם ב-10.1 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.9 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 2.0% צמודת מדד. מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים.

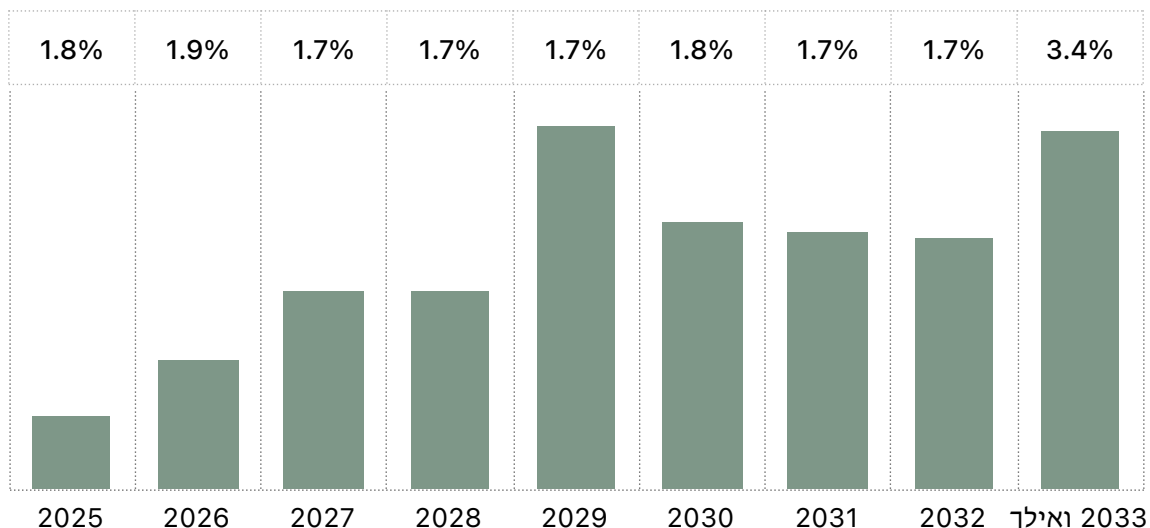
בחודש מאי 2025, הנפיקה החברה, באמצעות הרחבה סדרה קיימת (סדרה י'), אגרות חוב בהיקף של 636 מיליון ש"ח ע.נ בתמורה נטו של 665 מיליון ש"ח, בריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 3.4% (כולל השפעת עסקת גידור) והינן בעלות מח"מ של כ-7.5 שנים.

בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה לציבור כ-20.7 מיליון מניות רגילות וכ-10.3 מיליון כתבי אופציה (סדרה 12) הניתנות למימוש למניות רגילות עד ליום 31 בדצמבר 2026, כנגד תשלום מחיר מימוש (מתואם דיבידנד) בסך 28 ש"ח (ללא הצמדה למדד) לכל כתב אופציה. התמורה המיידית נטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-505 מיליון ש"ח. התמורה העתידית ברוטו שתתקבל על ידי החברה בהיתן מימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 12) שהונפקו כאמור למניות ובכפוף להתאמות, תסתכם לסך של כ-290 מיליון ש"ח.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-0.7 מיליארד ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1.04 מיליארד ש"ח.

פריסת פרעונות חוב על פני השנים

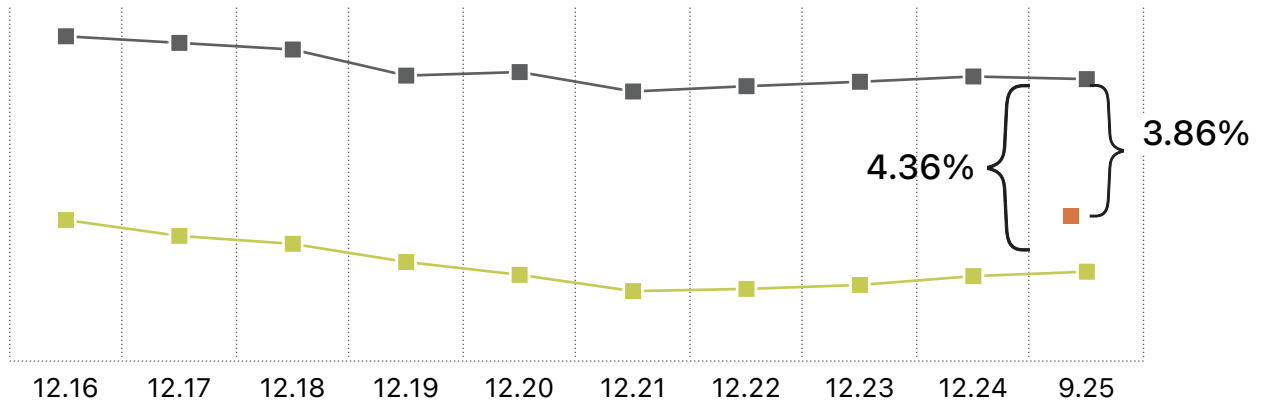
במיליוני ש"ח



ריבית אפקטיבית צמודת מדד



המרווח בין שיעור היוון משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת צמודת מדד



■ שיעור היוון משוקלל
 ■ עלות חוב משוקללת

■ עלות גיוס חוב-2.5%, מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח'), מח"מ 4.6 שנים. לפי מחיר שוק ליום 22 באוקטובר 2025



בית זיויאל, תל אביב





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 שלקח למימון רכישת הנכס. מודגש בזאת כי ה-NOI:

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

התפתחות NOI

באלפי ש"ח

רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	
261,839	263,555	262,425	259,695	263,056	נכסים זהים בתקופה
-	-	328	1,253	1,235	נכסים חדשים/שמינו מנדל"ן בהקמה
2,217	1,479	1,575	1,898	335	נכסים שנמכרו
264,056	265,034	264,328	262,846	264,626	NOI - סך הכל

ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכם ה-NOI לכ-265 מיליון ש"ח לעומת כ-264 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 0.2%. במהלך השנה האחרונה עובר קניון קרית אונו שיפוץ נרחב הן בחלק הציבורי והן במושכרים עצמם, אשר הביא לפגיעה זמנית בהכנסות הקניון. כמו-כן הרבעון השלישי לשנת 2025 כולל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בהיקף של כ-2 מיליון ש"ח.

ה-NOI Same Property הנוכחי הסתכם לכ-263 מיליון ש"ח לעומת 262 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 0.5%.



שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025.

מיליוני ש"ח	
17,619	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר, 2025
(905)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
228	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון ואחרות
16,942	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2025
265	NOI רבעון שלישי 2025
1,060	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2025
18	התאמות NOI צפויות
1,078	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן⁽¹⁾
6.36%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

1. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 30 בדוח זה.

ניתוח רגישות נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון המשוקלל (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות בהסדרים משותפים): בהתבסס על NOI של 1,078 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **667 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-514 מיליון ש"ח).



FFO

FUNDS FROM OPERATIONS

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

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

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

FFO הינו מדד המחושב לפי גישת הנהלת החברה.

חישובי FFO

באלפי ש"ח

2024	7-9.24	7-9.25	שינוי 24/25	1-9.24	1-9.25	שינוי 24/25	
919,002	351,115	102,034		666,098	559,531		רווח לשנה
(570,485)	(330,127)	-		(452,465)	(267,420)		רווחים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ורווחים ממכירת נדל"ן להשקעה
23,053	165	2,370		19,467	6,630		עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
154,578	51,179	(18,246)		78,145	59,456		השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
526,148	72,332	86,158	19%	311,245	358,197	15%	FFO לפי גישת הרשות (1)
8,324	2,054	2,330		5,929	6,778		הפחתת כתבי אופציה
2,850	727	739		2,116	2,222		פחת והפחתות
285,863	133,462	118,387		297,103	246,712		הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
823,185	208,575	207,614	-	616,393	613,909	-	FFO לפי גישת הנהלה (3)
471,304	471,501	491,378	4%	471,236	478,212	1%	מספר מניות משוקלל (4)
174.6	44.2	42.3	(4%)	130.8	128.4	(2%)	FFO למניה לפי גישת הנהלה (אגורות)
3.4%	1.6%	1.4%		3.5%	2.9%		שינוי בשיעור המדד בתקופה (2)

1. כולל עדכון מספרי השוואה בגין הפחתת כתבי אופציה ופחת והפחתות בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.
2. לשינוי בשיעור מדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על הוצאות המסים השוטפים. כאשר ישנה עלייה/ירידה במדד המחירים לצרכן חלה עלייה/ירידה בהוצאות המימון בשל חוב צמוד מדד, הגורמת לירידה/עלייה בהפרשות למסים השוטפים.
3. יצויין כי המדד האמור הינו מדד ה-FFO לפי גישת הנהלת החברה, והוא מהווה את ה-FFO לצרכי החישוב בהתאם לטשר הנאמנות של החברה.
4. בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה לציבור 20.7 מיליון מניות רגילות, לפרטים נוספים ראה עמוד 23 לעיל.



EPRA

EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION

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

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

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

מדד EPRA NRV

באלפי ש"ח

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

31/12/2024	30/09/2025	
9,164,829	9,758,975	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,955,163	1,984,416	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
11,119,992	11,743,391	EPRA NRV
2,358	2,380	EPRA NRV למניה (אגורות)
471,530	493,350	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.

31/12/2024	30/09/2025	
9,164,829	9,758,975	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
977,582	992,208	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
10,142,411	10,751,183	EPRA NTA
2,151	2,179	EPRA NTA למניה (אגורות)
471,530	493,350	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. יצוין כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה בפירוק, מאחר שבמקרים רבים השווי ההוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

31/12/2024	30/09/2025	
9,164,829	9,758,975	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
452,337	334,151	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
9,617,166	10,093,126	EPRA NDV
2,040	2,046	EPRA NDV למניה (אגורות)
471,530	493,350	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)



תחזית לשנת 2025

במסגרת תוכנית העבודה של החברה לשנת 2025, 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 2024. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2025, אשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של כ- 3%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2025.
- בהתאם לאסטרטגיית החברה, התחזית לשנת 2025 כוללת צפי מימוש נכסים בהיקף שנתי של 2%-3% משווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה, כחלק מתהליך טיוב פורטפוליו הנכסים.
- לא יחולו שינויים מהותיים במצב הביטחוני בארץ ובסביבה העסקית בה פועלת החברה. ראה פרק הסביבה העסקית בדוח זה לעיל.

בפועל 2024	תחזית מקורית 2025	תחזית מעודכנת 2025	בפועל 1-9.25	
1,043	1,040-1,080	1,050-1,070	792	NOI (במיליוני ש"ח)
823	800-830	810-830	614	FFO לפי גישת הנהלה (במיליוני ש"ח)
175	170-176	(1) 168-172	128.4	FFO למניה לפי גישת הנהלה (באגורות)

1. בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה לציבור כ- 20.7 מיליון מניות רגילות, בעקבות זאת גדל מספר המניות המשוקלל בשיעור של כ- 2% לעומת התחזית המקורית.

המידע בדבר התחזית לשנת 2025 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. התחזית מבוססת על הערכות החברה, לרבות הנחות המפורשות לעיל, שעלולות לא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, לאור התממשות גורמי הסיכון המפורטים בפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024.



תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים

טבלת תמצית התוצאות העסקיות

במיליוני ש"ח

הערות והסברים לשינויים מהותיים	לתקופה		
	1-9.2024	1-9.2025	
הגידול נובע מגידול הכנסות בנכסים זהים, בניכוי קיטון הכנסות ממימוש נכסים במהלך שנת 2025.	751	767	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים NOI-
	438	264	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
	(19)	(7)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
	47	49	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון נובע בעיקר משינוי בהפרשי הצמדה, עליה של 2.9% בתקופה המדווחת לעומת עליה של 3.5% בתקופה המקבילה אשתקד.	383	347	הוצאות מימון, נטו
הגידול נובע בעיקר מהשפעת המדד ומהתאמת השווי ההוגן בתקופה על הוצאות המסים הנדחים.	95	81	הוצאות מיסים על ההכנסה
	666	560	רווח נקי

טבלת סיכום פיננסי עסקי

במיליוני ש"ח

הערות והסברים לשינויים מהותיים	ליום		
	31.12.2024	30.09.2025	
הגידול נובע מסיווג נכסים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, המשך השקעות והתאמת שווי הוגן בניכוי מימוש נכסים.	16,710	16,993	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,040 מיליון ש"ח.	(541)	122	הון חוזר, ללא נכסים מוחזקים למכירה
	9,006	8,915	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה ומגיוס הון, בקיזוז חלוקות דיבידנד.	9,165	9,759	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות



מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-641 מיליון ש"ח לעומת סך של 633 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

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

1. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2025.
2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 300 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2025.
3. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-26 ביוני 2026.
4. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-1 ביולי 2026.
5. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ 2027.

נכון למועד הדוח ולתאריך פרסום הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 1,040 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. אלומי חץ בעלת שליטה בחברה.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

תזרימי מזומנים

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה גרעון בהון החוזר בדוח הנפרד, נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-0.7 מיליארד ש"ח, בנוסף לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים בסך של 1.04 מיליארד ש"ח, הניתנות למשיכה מיידי. כל נכסי החברה, בסך של כ-21 מיליארד ש"ח אינם משועבדים (למעט 2%, נכסים עם שותף). מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף מזומנים ופיקדונות.

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

הסכם ניהול עם החברה האם

בהתאם לאמור בבאור 20'ג' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2024, אישרה האסיפה הכללית בישיבתה מיום ה-1 באפריל 2025 את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2027, בתנאים דומים. לפרטים נוספים ראה באור 4' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.09.2025.



חזומנים ומסגרות אשראי

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פייננסיות בהיקף של כ-10.1 מיליארד ש"ח, מתוכן 10 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-17 מיליארד ש"ח, מושכר כולו בהסכמי שכירות צמודי מדד. החברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.09.25 הסתכם לסך של 9.76 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 19.78 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.24 הסתכם לסך של 9.16 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 19.44 ש"ח).



אמות BDO, תל אביב





מדיניות דיבידנד

בחודש פברואר 2025, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2025 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים שווים, בכפוף להחלטה ספיציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים פברואר, מאי ואוגוסט, 2025, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון, השני והשלישי של שנת 2025 בסך כולל של 81 אגורות למניה (387 מיליון ש"ח). בנוסף בחודש פברואר 2025, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2024 בסך של 23 אגורות למניה (109 מיליון ש"ח) ששולם במרץ 2025. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 496 מיליון ש"ח. בנוסף, בחודש נובמבר 2025, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2025 בסך של 27 אגורות למניה (133 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש נובמבר 2025.



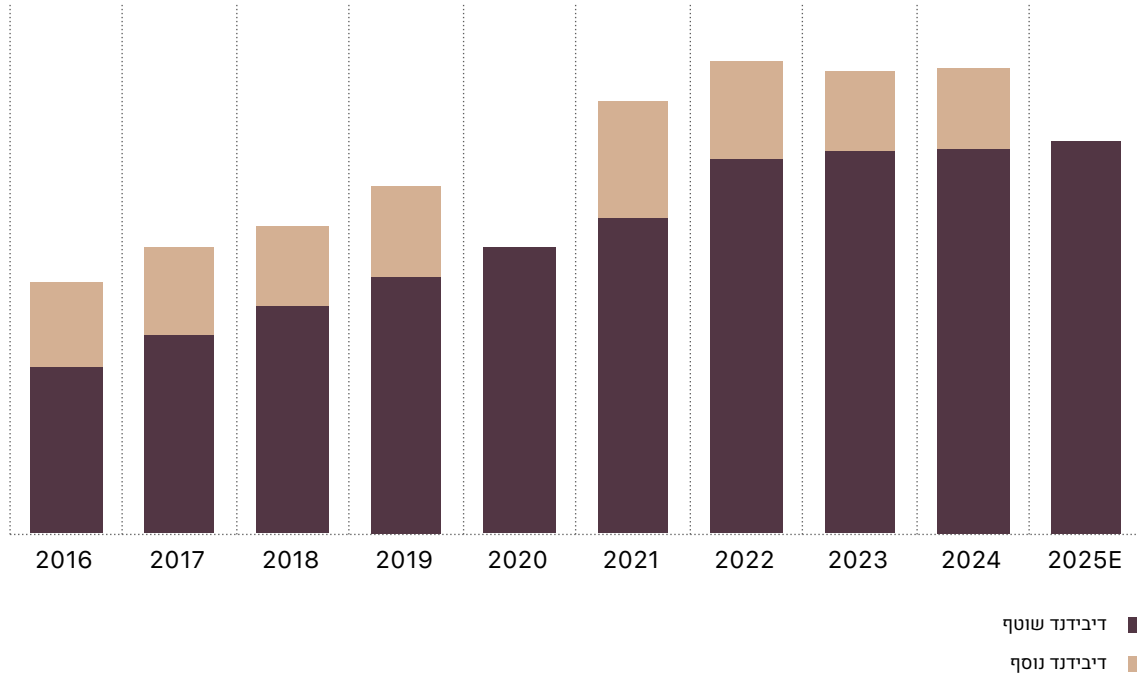
The Park, בני ברק





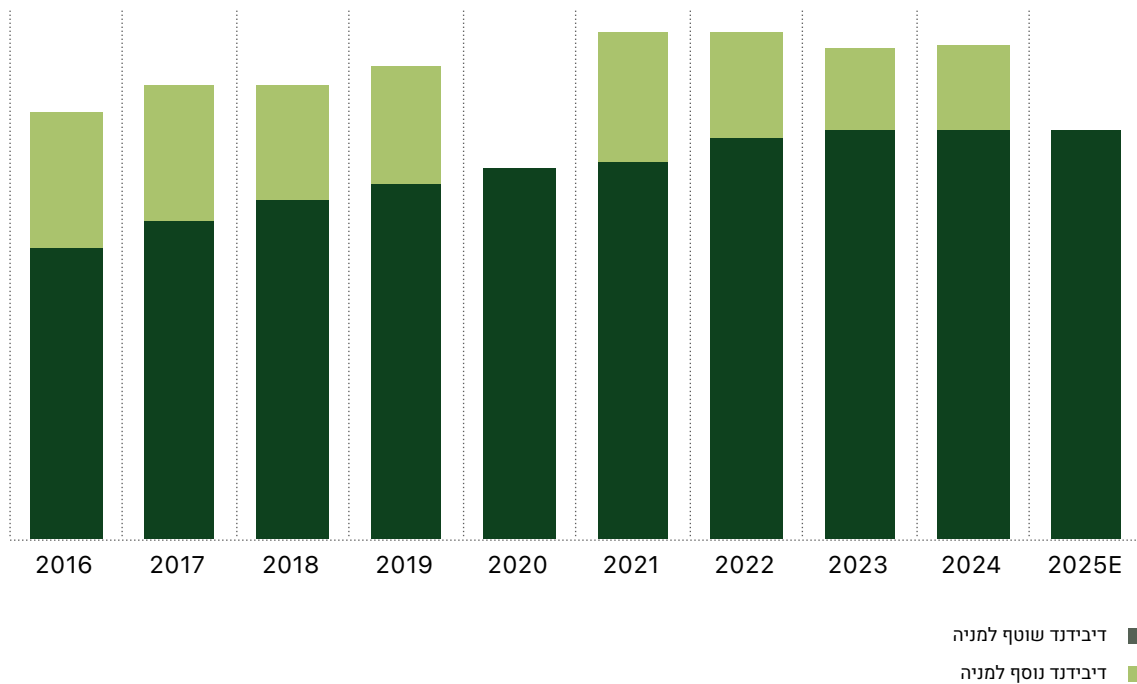
דיבידנד

במיליוני ש"ח



דיבידנד למניה

ש"ח 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 הנכסים 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, ללקוחות שלנו שבחרו באמות כבית לחברות שלהם ולעובדינו המסורים שעושים לילות כימים למען קידום עסקי החברה.



שמעון אבודרהם

מנכ"ל החברה

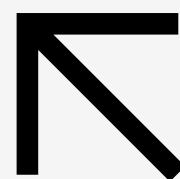


נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

נחתם בתאריך
10 בנובמבר, 2025





נספחים

נספחים

43
נספח ב'
היבטי ממשל תאגידי

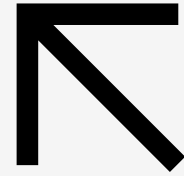
39
נספח א'
דוחות מאוחדים מורחבים

47
נספח ד'
גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

45
נספח ג'
הוראות גילוי בקשר עם הדיווח
הפיננסי של התאגיד

52
נספח ו'
דוחות נפרדים

50
נספח ה'
דוח בסיסי הצמדה



נספח א'
דוחות מאוחדים מורחבים



אמות על הפארק, תל אביב



מאזנים מאוחדים מורחבים

1.1

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף			
303,142	394,383	1,009,269	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר
22,285	27,580	25,079	לקוחות
5,607	986	4,115	נכסי מס שוטפים, נטו
53,235	32,629	45,754	חייבים ויתרות חובה
384,269	455,578	1,084,217	
רכוש בלתי שוטף			
17,294,792	17,162,555	17,619,481	נדל"ן להשקעה
3,316,001	3,168,237	3,529,783	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
20,610,793	20,330,792	21,149,264	
133,431	133,884	147,148	יתרות חובה לזמן ארוך
46,412	46,699	44,629	רכוש קבוע, נטו
20,790,636	20,511,375	21,341,041	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
21,174,905	20,966,953	22,425,258	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות			
804,698	738,582	741,752	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
34,914	39,563	36,626	ספקים ונותני שירותים
36,314	44,628	32,988	התחייבויות מס שוטפות, נטו
151,658	156,063	178,344	זכאים ויתרות זכות
57,935	45,385	53,514	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,085,519	1,024,221	1,043,224	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
8,096,281	8,058,327	8,680,461	אגרות חוב
593,059	673,086	691,322	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
263,635	283,258	250,444	אחרות
1,955,163	1,875,332	1,984,416	מסים נדחים, נטו
10,924,621	10,906,486	11,623,126	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון			
9,164,829	9,036,308	9,758,975	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(64)	(62)	(67)	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,164,765	9,036,246	9,758,908	סך-הכל הון
21,174,905	20,966,953	22,425,258	סך-הכל התחייבויות והון



דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

1.2

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר			לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	1,204,268	305,168	308,669	896,678	917,652	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
	161,555	41,112	44,043	118,999	125,852	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
	1,042,713	264,056	264,626	777,679	791,800	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
	570,485	330,127	-	452,465	267,420	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	(23,053)	(165)	(2,370)	(19,467)	(6,630)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
	1,590,145	594,018	262,256	1,210,677	1,052,590	
	72,593	18,064	18,866	52,310	54,992	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
	246	81	87	110	324	הוצאות אחרות, נטו
	1,517,306	575,873	243,303	1,158,257	997,274	רווח מפעולות רגילות
	(285,863)	(133,470)	(118,387)	(297,103)	(246,712)	הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
	(129,122)	(33,306)	(33,510)	(95,288)	(107,699)	הוצאות ריבית ריאלית
	1,102,321	409,097	91,406	765,866	642,863	רווח לפני מסים על ההכנסה
	(183,319)	(57,982)	10,628	(99,768)	(83,332)	מסים על ההכנסה
	919,002	351,115	102,034	666,098	559,531	רווח נקי לתקופה
						מיוחס ל:
	919,007	351,116	102,035	666,102	559,535	בעלים של החברה האם
	(5)	(1)	(1)	(4)	(4)	זכויות שאינן מקנות שליטה
	919,002	351,115	102,034	666,098	559,531	



מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	בנקים	אגרות חוב	
728,004	92,500	-	635,504	חלויות שוטפות
444,505	4,898	-	439,607	שנה שנייה
996,885	4,898	-	991,987	שנה שלישית
2,095,952	4,898	144,805	1,946,249	שנה רביעית
6,230,666	97,365	434,459	5,698,842	שנה חמישית ואילך
10,496,012	204,559	579,264	9,712,189	סך הכל פירעונות
(382,477)				יתרת ניכיון אגרות חוב ואחר
10,113,535				סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב



נספח ב' היבטי מחסל תאגידי



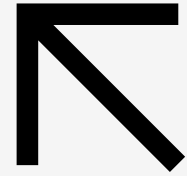
הדמיה ToHa2, תל אביב



היבטי ממשל תאגידי

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בדוח התקופתי לשנת 2024, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.





נספח ג'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד



הדמיה ToHa2, תל אביב



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 הנהלה, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. במקרים מסוימים, התוצאה הסופית של נשוא האומדן יכולה להיות שונה באופן משמעותי במיוחד מהסכום הכמותי שנקבע לו במועד עריכת האומדן.

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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



נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור



הדמיה מתחם אמות משפט, תל אביב



נתונים עדכניים ליום 30.09.2025 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

4.1

ס"ה כ	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	(באלפים)
	21.3.24	21.3.24	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	מועד הנפקה
	שקלי	צמוד מדד בגין פברואר 2022	צמוד מדד בגין ינואר 2021	שקלי	צמוד מדד בגין מאי 2019	שקלי	צמוד מדד בגין יוני 2014	בסיס
	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ - 1. מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב-יפו טלפון: 03-6389200; פקס 03-6389222; איש קשר: מיכל אבטליון - ראשוני; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il.							פרטי נאמן
	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת מסחר בשל ירידה בשווי הסדרה בהתאם להנחיות הבורסה או ביוזמת החברה בקרות ארועים מסויימים כמפורט בסעיף 6(2) בשטר הנאמנות							זכות לפדיון מוקדם
	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	3 באוקטובר	4 בינואר	2 ביולי	מועד תשלום קרן וריבית
	לא	כן	כן	כן	כן	לא	כן	האם מהותיות (1)
	162,669	245,000	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	ערך נקוב במועד ההנפקה
8,465,372	903,858	819,000	2,586,713	1,215,338	2,362,983	163,379	414,101	ערך נקוב ליום 30.09.25
9,479,147	903,858	869,592	3,074,828	1,215,338	2,761,903	163,379	490,249	ערך נקוב צמוד ליום 30.09.25
9,290,243	917,948	853,353	2,949,016	1,167,768	2,739,207	163,741	499,210	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.25
9,157,032	994,967	900,654	2,833,485	1,123,580	2,640,161	166,974	497,211	שווי בורסאי ליום 30.9.25
140,500	38,426	20,432	20,771	21,715	31,227	4,064	3,865	ריבית שנצברה ליום 30.09.25
	5.79%	3.20%	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	שיעור ריבית נקובה לשנה

מגבלות על חלוקת דיבידנד

אגרות החוב כוללות מגבלות מסוימות על חלוקת דיבידנד:

- בסכום העולה על הסכום המותר במועד בו ההון העצמי של החברה, לרבות כתוצאה מחלוקת דיבידנד, יהיה נמוך מ- 2.4 מיליארד ש"ח ("הסכום המותר" משמעו FFO בתוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי דיבידנדים שהוכרוזו, והכל מתחילת השנה הקלנדרית במצטבר).
 - חלוקת דיבידנד אשר כתוצאה ממנו יפחת ההון העצמי אל מתחת ל- 2.2 מיליארד ש"ח.
 - חלוקת דיבידנד אשר כתוצאה ממנו יופרו היחסים הפיננסיים "יחס חוב ל-NOI" ו-"יחס הון".
- נכון לתאריך הדוח לא מתקיימות מגבלה אלו.

1. מהותית בהתאם לתקנה 10ב(13) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, קרי, סדרה תיחשב מהותית אם סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים לפי תקנה 9, מהוות חמישה אחוזים או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.



4.1

תנאים עדכניים ליום 30.09.2025 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

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

לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ, ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 5 בינואר, 2025 מספר אסמכתא 2025-01-001236.

סדרות ד', ה', ו', ז', ח', ט' ו- י'

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2-2.8 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	9.8	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	5.6	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות; 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;	Aa2/Stable	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, כגובה (לא חל בסדרות אגרות חוב ט ו-י).	55%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-20.5 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית ⁽¹⁾ או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;		עומדים בתנאי

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



נספח ה' דוח בסיסי הצמדה



הדמיה מתחם א, ירושלים



דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 לתאריך 30.09.2025
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			
-	993,997	-	993,997
-	23,592	-	23,592
-	-	3,857	3,857
-	32,142	15,380	47,522
-	1,049,731	19,237	1,068,968
-	7,378	432,195	439,573
-	107,736	18,664	126,400
-	1,164,845	470,096	1,634,941
סך נכסים כספיים			
-	-	20,461,917	20,461,917
-	-	44,596	44,596
-	-	20,506,513	20,506,513
-	1,164,845	20,976,609	22,141,454
התחייבויות שוטפות			
649,252	-	-	649,252
-	35,093	-	35,093
-	-	32,574	32,574
105,303	32,225	41,510	179,038
-	51,280	-	51,280
754,555	118,598	74,084	947,237
התחייבויות שאינן שוטפות			
8,581,133	99,328	-	8,680,461
579,263	-	-	579,263
9,160,396	99,328	-	9,259,724
9,914,951	217,926	74,084	10,206,961
-	-	1,916,898	1,916,898
-	-	16,483	16,483
209,122	3,019	30,063	242,204
209,122	3,019	1,963,444	2,175,585
10,124,073	220,945	2,037,528	12,382,546
(9,914,951)	946,919	396,012	(8,572,020)



נספח ו' דוחות נפרדים



הדמיה מתחם אמות משפט, תל אביב



דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2025



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025**

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

56	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
57	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
58	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
59	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
60-64	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
65-66	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
67-69	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
70-79	דוחות כספיים נפרדים
80-84	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** וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 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-20% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-28% וכ-27% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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, 10 בנובמבר, 2025.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

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

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

טלפון: 399 4455 (73) +972
פקס: 637 4455 (73) +972
info-
nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 637 5676 (8) +972
פקס: 637 1628 (2) +972
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 860 7333 (4) +972
פקס: 867 2528 (2) +972
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 501 8888 (2) +972
פקס: 537 4173 (2) +972
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
288,358	379,112	993,997		רכוש שוטף
21,327	26,558	23,592		מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
5,230	688	3,857		נכסי מס שוטפים, נטו
53,460	34,109	47,522		חייבים ויתרות חובה
368,375	440,467	1,068,968		סך-הכל רכוש שוטף
16,710,175	16,570,482	16,993,248		רכוש בלתי שוטף
3,227,134	3,073,570	3,468,669		נדל"ן להשקעה
19,937,309	19,644,052	20,461,917		נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
429,863	440,521	439,573		השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
112,865	113,207	126,400		יתרות חובה לזמן ארוך
46,376	46,664	44,596		רכוש קבוע, נטו
20,526,413	20,244,444	21,072,486		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
20,894,788	20,684,911	22,141,454		סך-הכל נכסים
635,181	649,228	649,252		התחייבויות שוטפות
33,636	39,118	35,093		נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
35,484	44,077	32,574		ספקים ונותני שירותים
151,092	155,364	179,038		התחייבויות מס שוטפות, נטו
54,164	41,585	51,280		זכאים ויתרות זכות
909,557	929,372	947,237		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
				סך-הכל התחייבויות שוטפות
8,096,281	8,058,327	8,680,461		התחייבויות שאינן שוטפות
562,609	563,128	579,263		אגרות חוב
16,483	16,483	16,483		הלוואות מתאגידים בנקאיים
256,089	275,803	242,204		הפרשות
1,889,004	1,805,552	1,916,898		אחרות
10,820,466	10,719,293	11,435,309		התחייבויות מסים נדחים
				סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
9,164,828	9,036,308	9,758,975		הון
(63)	(62)	(67)		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
9,164,765	9,036,246	9,758,908		זכויות שאינן מקנות שליטה
20,894,788	20,684,911	22,141,454		סך-הכל הון
				סך-הכל התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
10 בנובמבר, 2025

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
זוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,166,416	296,006	299,471	868,148	890,366
158,037	40,481	43,247	116,824	123,148
1,008,379	255,525	256,224	751,324	767,218
575,125	315,237	-	437,575	263,683
(23,053)	(165)	(2,370)	(19,467)	(6,630)
1,560,451	570,597	253,854	1,169,432	1,024,271
65,765	16,207	16,864	47,060	49,242
3,618	905	1,012	2,714	3,044
160	45	88	17	324
1,490,908	553,440	235,890	1,119,641	971,661
26,897	4,547	13,101	17,145	22,019
(432,065)	(167,984)	(161,396)	(400,289)	(368,741)
(405,168)	(163,437)	(148,295)	(383,144)	(346,722)
14,513	15,342	3,857	24,202	15,540
1,100,253	405,345	91,452	760,699	640,479
(181,251)	(54,230)	10,582	(94,601)	(80,948)
919,002	351,115	102,034	666,098	559,531
919,007	351,116	102,035	666,102	559,535
(5)	(1)	(1)	(4)	(4)
919,002	351,115	102,034	666,098	559,531
1.95	0.74	0.21	1.41	1.17
1.95	0.74	0.21	1.41	1.17
471,306	471,501	491,378	471,236	478,212
471,337	471,501	492,218	471,236	478,773

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

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

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	
	2024	2025	2024	2025
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
919,002	351,115	102,034	666,098	559,531
919,007	351,116	102,035	666,102	559,535
(5)	(1)	(1)	(4)	(4)
919,002	351,115	102,034	666,098	559,531

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 הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	קרן הון בגין		פרמיה על מניות	הון המניות		
			עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות				
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,164,765	(63)	9,164,828	3,633,927	16,815	5,002,044	512,042	יתרה ליום 1 בינואר 2025	
559,531	(4)	559,535	559,535	-	-	-	רווח כולל לתקופה	
504,594	-	504,594	-	-	15,278	468,625	20,691	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה, נטו
19,567	-	19,567	-	(12,077)	-	30,515	1,129	מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
6,477	-	6,477	-	6,477	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
261	-	261	-	261	-	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
(496,287)	-	(496,287)	(496,287)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
<u>9,758,908</u>	<u>(67)</u>	<u>9,758,975</u>	<u>3,697,175</u>	<u>11,476</u>	<u>5,501,184</u>	<u>533,862</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	

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 הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל		קרן הון בגין עסקאות תשלום		הון המניות אלפי ש"ח	
		מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	מבוסס מניות ואחרות	פרמיה על מניות		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
8,837,612	(58)	8,837,670	3,327,470	11,360	4,987,677	511,163	יתרה ליום 1 בינואר 2024
666,098	(4)	666,102	666,102	-	-	-	רווח כולל לתקופה
11,852	-	11,852	-	(2,748)	13,750	850	מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
5,670	-	5,670	-	5,670	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
259	-	259	-	259	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
(485,245)	-	(485,245)	(485,245)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
<u>9,036,246</u>	<u>(62)</u>	<u>9,036,308</u>	<u>3,508,327</u>	<u>14,541</u>	<u>5,001,427</u>	<u>512,013</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

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 הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל		קרן הון בגין		פרמיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח	
		מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,274,105	(66)	9,274,171	3,728,309	11,481	-	5,021,733	512,648	יתרה ליום 1 ביולי 2025
102,034	(1)	102,035	102,035	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
504,594	-	504,594	-	-	15,278	468,625	20,691	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה, נטו
9,054	-	9,054	-	(2,295)	-	10,826	523	מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
2,198	-	2,198	-	2,198	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
92	-	92	-	92	-	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
(133,169)	-	(133,169)	(133,169)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
<u>9,758,908</u>	<u>(67)</u>	<u>9,758,975</u>	<u>3,697,175</u>	<u>11,476</u>	<u>15,278</u>	<u>5,501,184</u>	<u>533,862</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

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 הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	קרון הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על		הון המניות אלפי ש"ח
				מניות	ואחרות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,810,382	(61)	8,810,443	3,284,516	12,487	5,001,427	512,013
351,115	(1)	351,116	351,116	-	-	-
1,963	-	1,963	-	1,963	-	-
91	-	91	-	91	-	-
(127,305)	-	(127,305)	(127,305)	-	-	-
<u>9,036,246</u>	<u>(62)</u>	<u>9,036,308</u>	<u>3,508,327</u>	<u>14,541</u>	<u>5,001,427</u>	<u>512,013</u>

יתרה ליום 1 ביולי 2024
רווח כולל לתקופה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

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

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

סך-הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום		הון המניות אלפי ש"ח
				מבוסס מניות	פרמיה על מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,837,612	(58)	8,837,670	3,327,470	11,360	4,987,677	511,163
919,002	(5)	919,007	919,007	-	-	-
12,377	-	12,377	-	(2,869)	14,367	879
7,908	-	7,908	-	7,908	-	-
416	-	416	-	416	-	-
(612,550)	-	(612,550)	(612,550)	-	-	-
9,164,765	(63)	9,164,828	3,633,927	16,815	5,002,044	512,042

יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווח כולל לתקופה
מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
919,002	351,115	102,034	666,098	559,531
(76,290)	(156,809)	133,478	(33,574)	81,131
842,712	194,306	235,512	632,524	640,662
(697,331)	(107,998)	(120,618)	(532,913)	(449,005)
350,312	93,487	194,375	348,312	221,100
(16,742)	(2,324)	(26,834)	(14,503)	(34,431)
-	-	1,212	-	7,269
(28,167)	(2,121)	-	(18,051)	(4,866)
4,000	2,634	568	3,050	2,645
(1,151)	(857)	(8)	(815)	(114)
(389,079)	(17,179)	48,695	(214,920)	(257,402)
(612,550)	(127,305)	(133,169)	(485,245)	(496,287)
-	-	504,594	-	504,594
555,078	-	-	555,078	651,487
12,377	-	15,462	11,852	18,186
(635,915)	(397,355)	(161,221)	(635,915)	(351,439)
(5,477)	-	17	(5,474)	(4,162)
(686,487)	(524,660)	225,683	(559,704)	322,379
(232,854)	(347,533)	509,890	(142,100)	705,639
521,212	726,645	484,107	521,212	288,358
288,358	379,112	993,997	379,112	993,997

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה כולל מס ערך מוסף, נדל"ן
להשקעה בהקמה וזכויות בנייה
תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה (ראה באור
'ט4)

מס שבח ששולם בגין מימוש נכסים

מס שבח שהתקבל

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

פרעון הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי
המאזני

השקעה ברכוש קבוע ואחרות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות
הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא
משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

אמות השקעות בע"מ

נספח א' לדוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(575,125)	(315,237)	-	(437,575)	(263,683)
23,053	165	2,370	19,467	6,630
(14,513)	(15,342)	(3,857)	(24,202)	(15,540)
(762)	(304)	(304)	(781)	(598)
1,500	-	2,000	1,500	4,250
305,765	137,623	128,484	307,612	273,742
8,324	2,054	2,290	5,929	6,738
154,004	47,764	(17,948)	74,388	58,343
(1,908)	813	(2,284)	2,119	(5,664)
(99,662)	(142,464)	110,751	(51,544)	64,218
13,667	(1,194)	(2,331)	8,436	(2,265)
3,131	3,161	4,316	(1,917)	(6,964)
1,616	662	(43)	739	(1,114)
3,820	5,600	(71)	7,975	3,070
39	(3)	-	31	(19)
1,099	(22,570)	20,856	2,706	24,205
23,372	(14,344)	22,727	17,970	16,913
(76,290)	(156,809)	133,478	(33,574)	81,131
13,871	4,777	3,146	4,777	3,146
8,250	-	1,000	-	1,000
-	-	1,381	-	1,381
709,006	-	-	-	-
143,141	51,551	21,344	111,842	105,393
36,865	3,693	10,194	15,898	28,584
52,378	6,839	32,696	33,196	62,504
8,006	647	1,651	8,006	12,786
1,500	-	2,000	1,500	4,250

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון מממוש, נטו הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שערך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני שערך אגרות חוב התחייבויות לזמן ארוך והפחתת פרמיה זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות מסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות הוצאות פחת ואחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד עליה (ירידה) בזכאים ז"ק, זכאים ז"א והתחייבויות מס שוטפות

ב. עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים מימוש השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד חייבים (ראה באור 4ט')

מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים פירעון מוקדם אגרות חוב באמצעות החלפת אגרות חוב

ג. מידע נוסף

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

(*) ריבית ששולמה בשנת 2024 ו-2025 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.
(**) ריבית שהתקבלה בשנת 2024 ו-2025 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.
(***) מסים ששולמו ונתקבלו בשנת 2024 ו-2025 כוללים מס שבח בגין מימוש נכסים.

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 2025
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2025 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 2024 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

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 ידוע נקודות	מדד בגין נקודות		
156.596	157.503	3.306	ליום 30 בספטמבר 2025
152.844	153.125	3.710	ליום 30 בספטמבר 2024
152.562	152.984	3.647	ליום 31 בדצמבר 2024
%	%	%	שיעורי השינוי:
2.64	2.95	(9.35)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
3.43	3.52	2.29	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
0.48	1.36	(1.96)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
1.31	1.59	(1.30)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
3.24	3.43	0.55	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
 (בלתי מבוקר)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
488,038	563,329	477,858	563,848	519,530	579,971
8,414,415	8,850,878	8,296,357	8,845,844	9,157,032	9,430,742
8,902,453	9,414,207	8,774,215	9,409,692	9,676,562	10,010,713

התחייבויות פיננסיות
 הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
 (כולל חלויות שוטפת וריבית לשלם)
 אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)

ב. רמות שווי הוגן

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

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

א. מלחמת "עם כלביא"

ב- 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במלחמת "עם כלביא" כנגד מטרות צבאיות באיראן. היתה זו מתקפת בזק, שהביאה לפגיעה במתקני הגרעין של איראן במידה שאינה וודאית, להשמדה של מאגרי תחמושת ואמצעי לחימה ולחיסולם של שורה של בכירים ומדעני גרעין. המצב המיוחד שהוכרז בעורף בעקבות טילים בליסטיים ואמצעי לחימה נוספים ששיגרה איראן כנגד ריכוזי אוכלוסייה בישראל, השפיע לרעה על הפעילות הכלכלית במשק. ב- 24.6.2025 הושגה הפסקת לחימה עם איראן בתיווך אמריקאי, שנשמרת ונאכפת גם נכון למועד פרסום דוח זה. קשה עדיין להעריך באופן מושכל את השפעותיו ארוכות הטווח של מבצע "עם כלביא", בפרט לאחר שלאחרונה ניכרת התעצמות והתחמשות מחודשת של איראן בסיוען של סין ורוסיה. בהתאם לזאת, במהלך התקופה המדווחות, נרשמה הפרשה בגין אובדן הכנסות מוערך בסך של 2 מיליון ש"ח.

ב. דיבידנד שהוכרז

בחודש פברואר 2025, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2025 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים פברואר מאי ואוגוסט 2025, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון השני והשלישי של שנת 2025 בסך של 27 אגורות למניה (387 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש פברואר 2025, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2024 בסך של 23 אגורות למניה (109 מיליון ש"ח) ששולם במרץ 2025. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 496 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2025 בסך של 27 אגורות למניה, (כ- 133 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש נובמבר 2025.

ג. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

ביום 10 בפברואר 2025 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 1,976,860 כתבי אופציה, ל-140 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו- 6 דירקטורים). בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 14(ו) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה. בהתאם, ביום 6 באפריל 2025 הקצתה החברה 1,976,860 כתבי אופציה לדירקטורים, נושאי משרה ועובדים.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
(בלתי מבוקר)

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

ד. הסכם ניהול עם חברה האם

בהמשך לאמור בביאור 1'20 ג' דוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2024, אישרה האספה הכללית בישיבתה מיום 1 באפריל 2025 את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2027, תוך עדכון דמי הניהול השנתיים והעמדתם על סכום קבוע של 11 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין חודש נובמבר 2024), כאשר ככל שתשואת ה- FFO השנתית של החברה תהא נמוכה מ- 6% יופחתו דמי הניהול בגין אותה השנה בסך של 600 אלפי ש"ח. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בגין נובמבר 2024 אך לא נמוך ממדד הבסיס, וישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים (להלן "הסכם הניהול המוארך"). בהתאם להסכם הניהול המוארך היקף השירותים שניתנים לחברה נעשה בהתאם לצרכיה המשתנים של החברה, מעת לעת, וללא הגבלת שעות (מינימאלי או מקסימאלי). בהקשר זה יצוין כי החברה האם מתחייבת להעמיד לרשות החברה את מלוא התשומות שידרשו לצורך מתן שירותי הניהול, בהתאם לדרישת החברה.

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

כמו כן, על פי הסכם הניהול המוארך אלוני חץ תהיה רשאית להביא אותו לידי סיום בכל עת על ידי מתן הודעה בכתב לחברה של 120 יום מראש. בנוסף, כפי שהיה עד כה, יכול כל צד להביאו לכדי סיום בהודעה של 60 יום מראש ובכתב למשנהו במקרה בו תחדל אלוני חץ להיות בעלת השליטה בחברה.

ה. גיוס ניירות ערך סחירים

בתאריך 3 באפריל 2025, גייסה החברה ניירות ערך מסחריים סדרה 4 בסך 200 מיליון ש"ח, ניירות הערך המסחריים עומדים לפירעון אחת לשנה וניתנים להארכה עד ל-5 שנים, ניירות אלה ניתנים לפירעון תוך 7 ימים לפי בקשת אחד הצדדים. לתאריך הדוח, ניירות הערך נפרעו במלואם.

ו. גיוס אגרות חוב – סדרה י'

בחודש מאי 2025 הנפיקה החברה, באמצעות הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב סדרה י' בהיקף של 636 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של 665 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה המסווגת תחת אשראי לז"ק). אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 3.4% (לאחר השפעת עסקת גידור) והינן בעלות מח"מ של כ-7.5 שנים. לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב סדרה י', ראה באור 9' דוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2024.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה י'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 5.79% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה משוקללת בשיעור של 3.66%, בהיקף קרן כולל של 600 מיליון ש"ח.

ז. תשקיף מדף 2025:

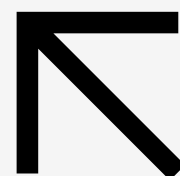
ביום 13 במאי, 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 14 במאי 2025, להנפקת ניירות ערך אשר התקופה להצעת ניירות ערך על פיה הינה עד ליום 14 במאי, 2027. הנפקת ניירות ערך על פי התשקיף מותנית בין היתר במצב שוק ההון וכפופות לפרסום דוח הצעת מדף.

ח. הנפקת הון מניות

בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה לציבור 20,691,400 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ו-10,345,700 כתבי אופציה (סדרה 12) הניתנות למימוש למניות רגילות עד ליום 31 בדצמבר, 2026 (כולל) כנגד תשלום מחיר מימוש (מתואם דיבידנד) בסך 28 ש"ח (ללא הצמדה למדד או למטבע כלשהו) לכל כתב אופציה. התמורה המיידית נטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-505 מיליון ש"ח. התמורה העתידית (ברוטו) שתתקבל על ידי החברה בהינתן מימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 12) שהונפקו כאמור למניות, בכפוף להתאמות, תסתכם לסך של כ-290 מיליון ש"ח.

ט. מימוש נכסים

במהלך שנת 2025 מומשו שני נכסים מניבים בתמורה לסך של כ-212 מ"ש"ח. במהלך תקופת הדוח, התמורה מממוש נכסים אלו התקבלה במלואה למעט סכום שאינו מהותי.



דוחות כספיים

נפרדים

ליום 30 בספטמבר 2025



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025**

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

73	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
74	נתונים על המצב הכספי
75	נתונים על הרווח והפסד
76	נתונים על הרווח הכולל
77-78	נתונים על תזרימי המזומנים
79	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

רח' זאב ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2025, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-2,574,414 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-127,850 וכ-39,916 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 לתקופת ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופת ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

תל אביב, 10 בנובמבר, 2025.

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

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.נ. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	משרד רעננה - מתחם אינפינטי הפנינה 8, רעננה	משרד ראשלי"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשלי"צ
---	---	---

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
216,198	289,643	907,062	רכוש שוטף
7,627	7,976	7,992	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
81,206	89,509	74,076	חייבים ויתרות חובה
305,031	387,128	989,130	סך-הכל רכוש שוטף
			רכוש בלתי שוטף
11,280,572	11,169,637	11,598,028	נדל"ן להשקעה
3,209,581	3,045,558	3,588,112	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה
14,490,153	14,215,195	15,186,140	
1,798,696	2,137,203	1,832,434	הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
3,502,360	3,407,882	3,679,503	השקעה בחברות מוחזקות
109,856	109,921	123,355	יתרות חובה לזמן ארוך
45,448	45,721	43,643	רכוש קבוע, נטו
19,946,512	19,915,922	20,865,075	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
20,251,543	20,303,050	21,854,205	סך-הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
635,181	649,228	649,235	נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
7,964	15,345	13,814	ספקים ונותני שירותים
22,686	22,746	22,905	התחייבויות מס שוטפות, נטו
175,028	410,634	534,068	זכאים ויתרות זכות
50,902	44,316	46,713	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
891,761	1,142,269	1,266,735	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
8,096,281	8,058,327	8,680,461	אגרות חוב
562,609	563,128	579,263	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
12,444	11,540	13,681	השקעות בחברות מוחזקות
242,799	262,451	228,836	אחרות
1,264,339	1,212,544	1,309,771	מיסים נדחים, נטו
10,194,955	10,124,473	10,828,495	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
9,164,828	9,036,308	9,758,975	
20,251,543	20,303,050	21,854,205	סך-הכל התחייבויות והון

10 בנובמבר, 2025

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		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
696,182	175,107	183,341	516,598	538,253	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
38,721	7,925	10,545	29,434	28,511	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
657,461	167,182	172,796	487,164	509,742	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
503,590	270,300	-	396,455	256,523	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו
(22,721)	(165)	-	(19,135)	(4,260)	התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה
1,138,329	437,317	172,796	864,484	762,005	
51,895	11,919	14,084	35,805	39,750	הוצאות הנהלה וכלליות
3,600	900	1,012	2,700	3,044	תרומות
(1,281)	(334)	(268)	(983)	(806)	הכנסות אחרות, נטו
1,084,115	424,831	157,968	826,962	720,017	רווח מפעולות רגילות
136,854	56,447	22,938	140,566	72,301	הכנסות מימון
(464,414)	(178,870)	(153,622)	(424,150)	(369,232)	הוצאות מימון
756,555	302,408	27,284	543,378	423,086	רווח מפעולות לאחר מימון
282,361	90,271	54,450	188,599	180,668	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,038,916	392,679	81,734	731,977	603,754	רווח לפני מיסים על ההכנסה
119,909	41,563	(20,301)	65,875	44,219	הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה
919,007	351,116	102,035	666,102	559,535	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	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
919,007	351,116	102,035	666,102	559,535
-	-	-	-	-
<u>919,007</u>	<u>351,116</u>	<u>102,035</u>	<u>666,102</u>	<u>559,535</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	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
919,007	351,116	102,035	666,102	559,535
(258,886)	(238,165)	58,848	(133,912)	(114,097)
660,121	112,951	160,883	532,190	445,438
(675,613)	(94,887)	(111,052)	(509,505)	(412,618)
250,187	93,487	-	248,187	8,250
(7,541)	(2,324)	1,213	(5,301)	1,213
264,183	57,510	227,512	161,989	331,180
(28,167)	(2,121)	-	(18,051)	(4,866)
(965)	(800)	(46)	(640)	(95)
(197,916)	50,865	117,627	(123,321)	(76,936)
(612,550)	(127,305)	(133,169)	(485,245)	(496,287)
-	-	504,594	-	504,594
555,078	-	-	555,078	651,487
12,377	-	15,462	11,852	18,186
(635,915)	(397,355)	(161,221)	(635,915)	(351,439)
(5,475)	-	-	(5,474)	(4,179)
(686,485)	(524,660)	225,666	(559,704)	322,362
(224,280)	(360,844)	504,176	(150,835)	690,864
440,478	650,487	402,886	440,478	216,198
216,198	289,643	907,062	289,643	907,062

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

מס שבח שהתקבל בגין מימוש נכסים

גביית הלוואות חברות מוחזקות, נטו

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

השקעה ברכוש קבוע ואחרות

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 לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(503,589)	(270,300)	-	(396,455)	(256,523)	התאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
22,721	165	-	19,135	4,260	
(282,361)	(90,271)	(54,450)	(188,599)	(180,668)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
107,500	-	2,000	107,500	4,250	דיבידנד מחברות מוחזקות
254,186	104,907	111,691	235,635	237,280	שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
8,324	2,054	2,290	5,929	6,738	מיסים נדחים נטו, מס שבח ומסים שנים קודמות
119,875	41,527	(19,088)	65,841	45,432	הוצאות פחת ואחרות
(2,001)	786	(1,038)	2,052	(4,768)	
(275,345)	(211,132)	41,405	(148,962)	(143,999)	
5,187	(2,146)	(379)	4,838	(365)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
5,557	1,200	3,698	5,481	2,446	ירידה (עליה) בלקוחות
407	359	(2,400)	(194)	(3,179)	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(1,059)	5,947	1,577	4,995	7,463	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
6,367	(32,393)	14,947	(70)	23,537	עליה (ירידה) בזכאים ז"ק, זכאים ז"א והתחייבויות מס שוטפות
16,459	(27,033)	17,443	15,050	29,902	
(258,886)	(238,165)	58,848	(133,912)	(114,097)	

ב. פעולות שלא במזומן

11,273	8,196	3,146	8,196	3,146	השקעות בנדליין להשקעה כנגד זכאים
8,250	-	1,000	-	1,000	תמורה ממימוש נכסים
-	-	1,381	-	1,381	מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
709,006	-	-	-	-	פירעון מוקדם אגרות חוב באמצעות החלפת אגרות חוב

ג. מידע נוסף

142,811	51,550	21,344	111,512	105,393	ריבית ששולמה (*)
36,865	3,693	10,157	15,898	28,537	ריבית שהתקבלה (**)
7,541	2,324	-	5,301	-	מיסים ששולמו (***)
7,334	-	1,213	7,334	1,213	מיסים שנתקבלו (***)
107,500	-	2,000	107,500	4,250	דיבידנד שנתקבל

(*) ריבית ששולמה בשנת 2024 ו-2025 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.
 (**) ריבית שהתקבלה בשנת 2024 ו-2025 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.
 (***) מיסים ששולמו ומיסים התקבלו בשנת 2025 כוללים מס שבח בגין מימוש נכסים.

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 2024 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 2024.

(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.

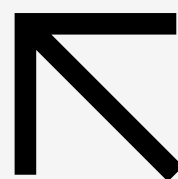
ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

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 2025.



נספחים





10 בנובמבר, 2025

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

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ מחודש מאי 2025

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

- (1) דוח סקירה מיום 10 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 10 בנובמבר 2025 לסקירת תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התשל"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

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il
משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשל"צ	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	

**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 2025**

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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30/09/2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית 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 הרבעוני 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 38(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 2025 (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

10 בנובמבר, 2025

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

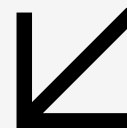
אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

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 2025 (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; וכך-
 - 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; וכך-
 - 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.

דוח תקופתי לרבעון 3, 2025
אמות השקעות

מגדל אטריום, רח' זבוטינסקי 2, רמת גן 5250501
טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501
WWW.AMOT.CO.IL



אמות
הקבוצה אלני חץ

אוגוסט 2025

דו"ח תקופתי ליום 30 בספטמבר 2025

חזקים ביחד.

