

חזקים ביחד.

# 2024

# דוח רבעוני

# ליום 30 בספטמבר 2024



+ נובמבר 2024

# חברי דירקטוריון

יו"ר דירקטוריון

**נתן חץ**

אבירם ורטדיים

דורית קדוש

ירום אריאב

יעל אנדורן

המנהל הכללי

**שמעון אבודרהם**

רואי חשבון

**דלוייט ברייטמן אלמגור זהר ושות'**

מוטי ברזילי

קרן טרנר

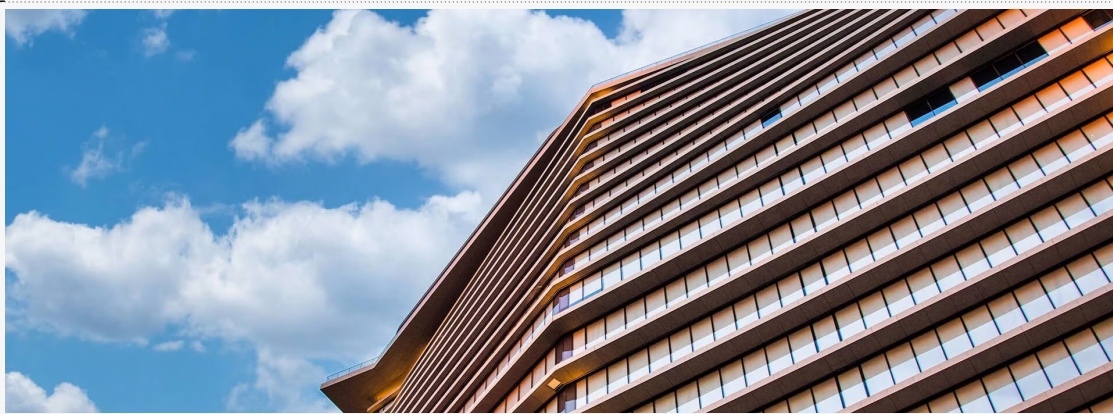
ראובן קפלן

שרית אהרון

המשרד הרשום

**מגדל אמות אטריום**

רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501



# דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

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

## נתוני דוחות מאוחד מורחב ליום 30.09.2024

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

**9 פרויקטים**

סך נדל"ן להשקעה

**20.3 מיליארד ש"ח**

עלות הקמה משוערת פרויקטים בהקמה וייזום  
(חלק החברה)

**4 מיליארד ש"ח**

סך נדל"ן מניב

**17.1 מיליארד ש"ח**

סך נדל"ן בהקמה וייזום

**3.2 מיליארד ש"ח**



מגדל אמות אטריום

נכסים שאינם  
משועבדים

**98%**

FFO למניה  
(אגורות)

**131**

FFO  
(מיליון ש"ח)

**616**

NOI  
(מיליון ש"ח)

**778**

מסגרות אשראי לא מנוצלות  
ליום פרסום הדוח

**1.05 מיליארד**

ריבית חוב משוקללת  
צמודת מדד

**1.8%**

מח"מ חוב

**4.8 שנים**

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

### לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024

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

### תיאור החברה וסביבתה העסקית

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



אמות פארק אפק, ראש העין

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

התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר להתפתחות עתידית בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 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.

שנת 2023 הייתה שנה מורכבת ומאתגרת עבור המשק הישראלי שנאלץ להתמודד עם השלכות האינפלציה הגואה, הריבית הגבוהה ומשבר האשראי, האטה בפעילות ענפי ההייטק והנדל"ן, קטרי הצמיחה של המשק וכן אי ודאות ואי יציבות חברתית על רקע הרפורמה המשפטית ושינויי החקיקה וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה. לכל אלה התווספה ברבעון הרביעי המלחמה שפרצה בעקבות האירועים הטראגיים של ה-7 באוקטובר 2023, אשר גם בחלוף שנה, עודנה נמשכת בעצימות גבוהה בכל החזיתות ואף התעצמה בגבול הצפוני, עם פתיחת תמרון קרקעי של צה"ל בלבנון. בעקבות חיסולים ממוקדים של בכירים בחיזבאללה ובחמאס שהגיעה לשיא עם חיסולם הדרמטי של חסן נסראללה ויחיא סינוואר, חלה גם הסלמה בזירה מול איראן שבאה לידי ביטוי במתקפות אוויריות הדדיות.

להימשכות המלחמה הרב זירתית וחוסר הוודאות הקיימת בעקבות כך השפעות כלכליות משמעותיות המציבות בפני הכלכלה הישראלית אתגרים משמעותיים עקב המשך הגיוס הרחב של חיילי מילואים, האוכלוסייה שעדיין מפונה בדרום ובצפון ומחסור בכוח אדם בענף הבינוי. על פי הערכות בנק ישראל, בתקציב המדינה ידרשו התאמות פרמנטיות בהיקף של כ-30 מיליארד ש"ח כדי להתמודד עם הגירעון בתקציב המדינה בשל הגידול המשמעותי בהוצאות הביטחון. עם זאת, ברמת המאקרו המשק הישראלי מוסיף לגלות עמידות בהתמודדות עם אתגרי התקופה, והאינדיקטורים השוטפים למצב הפעילות הכלכלית במשק מלמדים על המשך הגידול המתון של הפעילות ברבעון השלישי.

במסגרת התחזית המקרו כלכלית שפרסם בנק ישראל ב-9.10.2024 עדכן הבנק את תחזית הצמיחה של המשק כלפי מטה והוא מעריך עתה כי התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 0.5% בשנת 2024 ושל 3.8% בשנת 2025, בלבד (לעומת 1.5% בשנת 2024 ו-4.2% בשנת 2025, בתחזיתו מיולי 2024). התחזית המעודכנת מניחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תמשיך להיות משמעותית אל תוך תחילת שנת 2025, תוך שיבוש רחב יותר של הפעילות הכלכלית בעורף, בעיקר בצפון הארץ ודחיית ההתאוששות ההדרגתית בפעילות למחציתה השנייה של 2025. בנוסף, התחזית מאופיינת ברמה גבוהה של אי וודאות ועלייה בהסתברות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר כגון התארכות נוספת של המלחמה ו/או התעצמותה בזירות השונות, שאם יתממשו, צפויים להתבטא בפגיעה נוספת בפעילות.

מדד המחירים לצרכן עלה במהלך תקופת הדוח בשיעור של 3.52%. בנק ישראל, בתחזיתו מה-9.10.2024, עדכן את תחזית האינפלציה השנתית כלפי מעלה והעריך כי שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 3.8% (לעומת 3% בתחזיתו מיולי) ואילו בשנת 2025 מעריך הבנק אינפלציה של 2.8% (ללא שינוי לעומת תחזיתו מיולי 2024) כתוצאה מעדכון הנחות העבודה לגבי עוצמת ומשך הלחימה ולגבי העלאות המיסים העקיפים שצפויה הממשלה לבצע לצורך ייצוב החוב הציבורי. בנוסף, בהחלטת הריבית האחרונה בחר בנק ישראל להותיר את הריבית ברמתה הנוכחית, 4.5%, בשל אי הוודאות הגבוהה שעדיין מאפיינת את המשק הישראלי ועל מנת לייצב את האינפלציה. בתחזיתו האחרונה מעריך בנק ישראל כי ברבעון השלישי של 2025 הריבית צפויה לעמוד על 4.5% (לעומת 4.25% בתחזיתו מיולי).

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

### 1. מקורות מידע בסעיף זה:

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

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

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

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

כאמור, תרחישי הצמיחה העדכניים של בנק ישראל מניחים המשך לחימה עצימה בכל החזיתות אל תוך שנת 2025 ודחיית ההתאוששות ההדרגתית בפעילות למחציתה השנייה של 2025. בנוסף, לאור התחממות הגזרה מול איראן, לא ניתן לשלול הסלמה נוספת בגזרה מול איראן או בגזרות נוספות הנתונות למרותה. לכל התפתחות בלתי צפויה במלחמה או בתנאים הגיאופוליטיים העולמיים, עשויה להיות השפעה משמעותית על מדינת ישראל כמו גם על מדינות מעורבות נוספות במזה"ת ובעולם ועלולה לגרום להשפעה שלילית מהותית על מצב המשק.

על רקע עובדה זו ובשל המשך הלחימה והשלכותיה, בפברואר 2024 הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's לראשונה את דירוג האשראי של ישראל מ- A1 בתחזית יציבה ל- A2 בתחזית שלילית ובסוף ספטמבר 2024 שבה והורידה את הדירוג בשתי דרגות, מרמה של A2 לרמה של Baa1 כשתחזית הדירוג נותרה שלילית. הסיבה העיקרית שצינינה להורדת הדירוג היא הסיכון הגיאופוליטי שמחריף עקב הסלמת הסכסוך מול החיזבאללה בצפון והפחתת הסיכויים להפסקת אש בדרום. לצד אלה, העריכה מודלס כי בהעדר תכנית כלכלית סדורה ההתאוששות הכלכלית של המשק הישראלי לא תהא מהירה כמו בעבר. על רקע החרפת העימות מול איראן, באפריל 2024 הורידה גם חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של ישראל מ- AA- ל- A+, בתחזית שלילית ובתחילת אוקטובר 2024 הודיעה על הורדה מיידידת נוספת בדירוג האשראי בדרגה אחת, מ- A+ ל- A- בתחזית שלילית, כתוצאה מהחרפת הסכסוך שלהערכתם עלול, בסבירות גבוהה, להפוך לאינטנסיבי וממושך.

ההאטה בקצב ההשקעות בהייטק הישראלי המהווה את הקטר המרכזי של המשק, שהחלה עוד ב- 2023 והתעצמה בעקבות המלחמה, ממשיכה להשפיע לשלילה על סנטימנט השוק. בעקבות כך, תהליכי המו"מ להשכרת נכסים ממשיכים להיות ארוכים וקשים יותר, נדרשת עבודת שיווק מאומצת יותר ויש תחרות גדולה על כל לקוח. בנוסף קיימת מגמה של שוכרים המבקשים לחתום על הסכמים לתקופות שכירות קצרות יותר עד שתתבהר הסביבה העסקית, עת יוכלו לקבל החלטות ארוכות טווח. לצד זאת, ניכר כי מגמת ה- "flight to quality" קיימת גם בישראל, כאשר בניינים חדשים באזורי פריים בולטים לחיוב בהשוואה לבניינים ישנים או בניינים באזורים חלשים יותר, וההערכה היא כי מגמה זו תימשך וכי השטחים החדשים בשווקי הליבה ימשיכו להיות בתפוסה כמעט מלאה ואילו בשווקים משניים כמו פ"ת, בני ברק, חולון ועוד יהיה קושי מסוים להשכיר נכסים ולהדביק את דמי השכירות לקצב האינפלציה.

להערכת החברה, המשך הלחימה בעצימות גבוהה לאורך זמן ו/או המשך העימות העצים בחזית גבול הצפון (א) בחזיתות נוספות ובפרט בחזית ישירה מול איראן) יביאו לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק.

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

1. מקורות מידע בסעיף זה:

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

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

## מידע בדבר הסכמי שכירות שנחתמו במהלך התקופה המדווחת

במהלך התקופה המדווחת של שנת 2024, נחתמו 351 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 143 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 142 מיליון ש"ח (עליה של 1% בממוצע משוקלל). השינוי ברמות הגמר בין החוזים משליכה על שיעור השינוי למחיר שכ"ד למ"ר. השינוי בשכ"ד למ"ר הינו על פי מחירי הסכמים בפועל (ברמת גמר, ללא נטרולים).

שינוי בשכ"ד למ"ר ריאלי	שטחים שהושכרו - לתקופה 1-9.2024				שימוש
	שכ"ד למ"ר חדש	שכ"ד למ"ר קודם	שטח עילי	מספר חוזים	
%	ש"ח	ש"ח	מ"ר		
(1%)	85	86	69,130	187	משרדים
9%	47	43	44,637	39	לוגיסטיקה ותעשייה
-	133	133	21,662	119	מסחר
7%	144	135	7,310	6	סופרמרקטים
<b>1%</b>			<b>142,739</b>	<b>351</b>	<b>סה"כ</b>

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

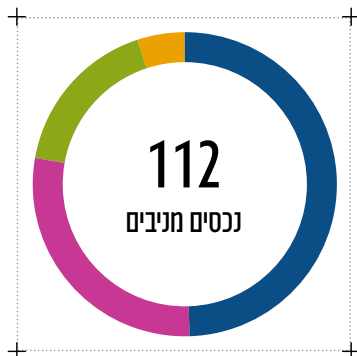
## פעילות החברה

נכון ליום 30 בספטמבר 2024, נכסי החברה בבעלות ובחכירה כוללים: 112 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר (חלק החברה), 1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה (18,200 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,750 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 6 פרויקטים בהקמה בהיקף של 201 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) (בדבר נכס בבית שמש שהפך למניב, ראה להלן תחת פרק פרויקטים בהקמה). ו-3 פרויקטים בתכנון וייזום בהיקף של 56 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). נכון לתאריך פרסום הדוח, מתחילת שנת 2024, מומשו נכסים בתמורה לסך של כ-200 מ"ח.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום-30.09.2024 הינו כ-93.2%<sup>(1)</sup> וליום-31.12.2023 עמד על כ-93.4%. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים:

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



**29%**  
+ מתחמי תעשייה ולוגיסטיקה  
20

**49%**  
+ נכסי משרדים  
40

**5%**  
+ סופרמרקטים  
35

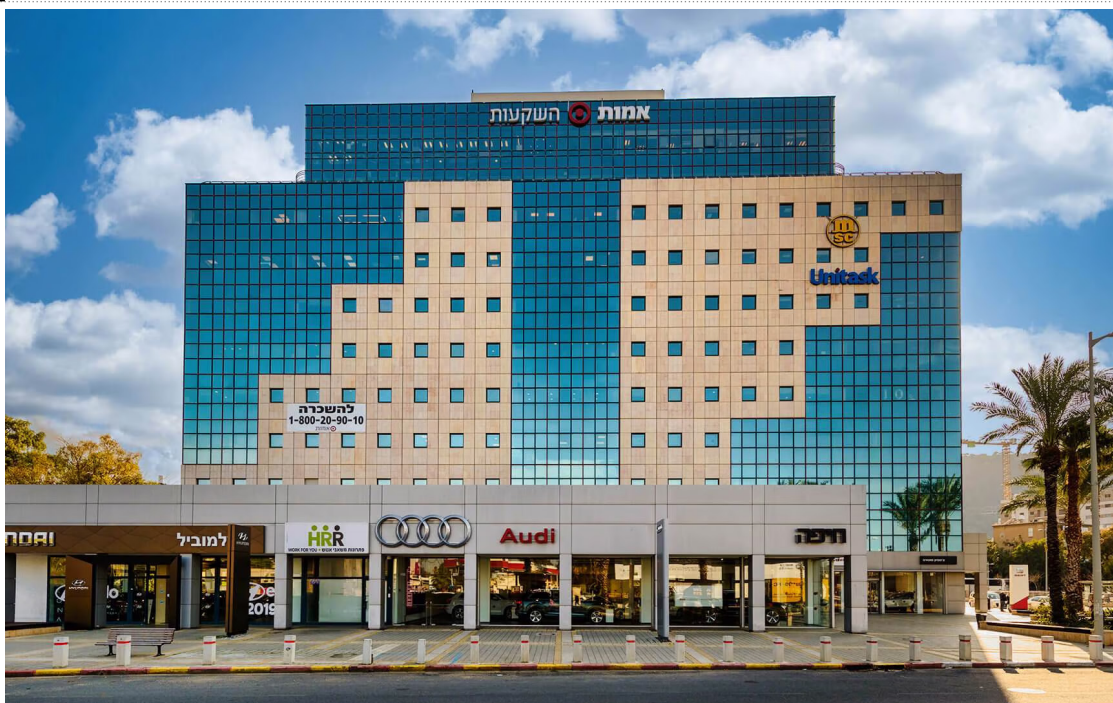
**17%**  
+ נכסי מסחר  
14

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

## קיימות ואחריות חברתית

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

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



בית אמות חיפה

## אסטרטגיה עסקית

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

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

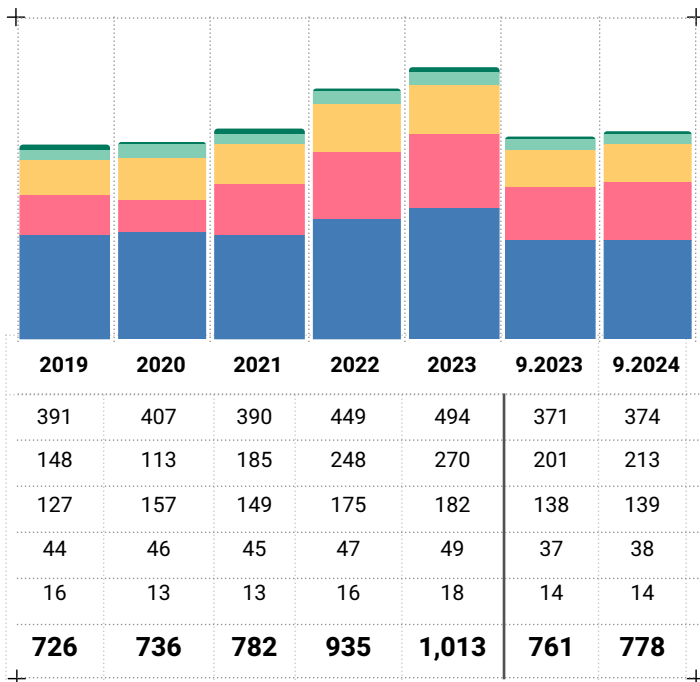
החברה פועלת להשבחת פורטפוליו הנכסים שלה באמצעות השקעה בייזום ופיתוח של פרויקטים חדשים המאופיינים במיקומים מצוינים בסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים, בתכנון מיטבי ובבניה איכותית. במקביל, מתכוונת החברה לממש נכסים מניבים בהיקף שנתי של 2%-3% משווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה, גם זאת כחלק מתהליך טיוב פורטפוליו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

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד משרדים ותעסוקה הינו כ-8.3 מיליארד ש"ח. החברה פועלת בייזום והשבחה בתחום המשרדים וברשותה 8 נכסים נוספים בהליכי הקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של 242 אלף מ"ר (חלק החברה) ובעלות הקמה כוללת של כ-3.9 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד תעשייה ולוגיסטיקה הינו כ-4.9 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 2.9 מיליארד ש"ח.

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

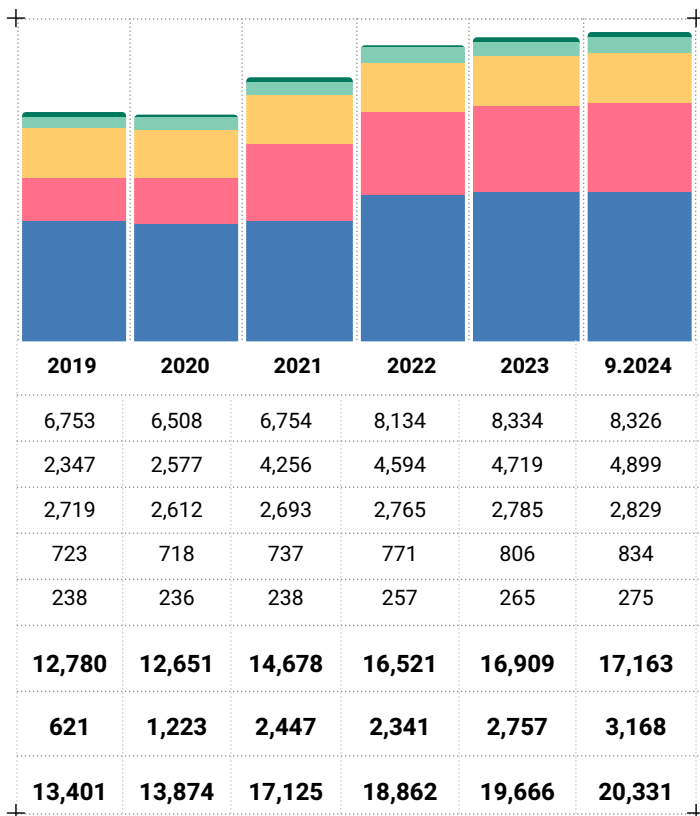
- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה, מסחר וסופרמרקטים.
- פיתוח והקמת נכסים בייזום.
- רכישת נכסים מניבים.
- נוכחות במרכזי עסקים ראשיים ובסמיכות למרכזי הסעת המונים קיימים ומתוכננים.
- תמהיל שוכרים חזק ומגוון.
- הרחבת סל השירותים שהיא מספקת לאלפי לקוחותיה ועובדיהם.
- הקפדה על בניה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



### פריסת NOI לפי שימושים (1)

במיליוני ש"ח

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



### פריסת שווי נכסים לפי שימושים

במיליוני ש"ח

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

## מבט על נתוני החברה

### דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

2023	7-9/23	7-9/24	% שינוי 2023/24	1-9/23	1-9/24	% שינוי 2023/24	
1,004	255	264	4%	755	778	3%	NOI
683	126	351	179%	449	666	48%	רווח נקי
530	141	75	(47%)	341	319	(6%)	FFO לפי הרשות לניירות ערך
803	201	209	4%	605	616	2%	FFO לפי גישת ההנהלה
170.7	42.8	44.2	3%	128.7	130.8	2%	FFO למניה (אגורות)
470,076	470,106	471,501	-	469,992	471,236	-	כמות מניות משוקלת (אלפי ע.נ.)
3.3%	0.8%	1.6%		3.3%	3.5%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

### NOI

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

### FFO גישת ההנהלה ו-FFO למניה

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

### רווח נקי

העלייה ברווח הנקי אל מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת מהתאמת שווי הוגן, נטו אל מול תקופה מקבילה אשתקד ומעלייה ב-NOI.

## מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי שימושים

שימושים	שטח עילי ליום 30.09.24	NOI לתקופה 1-9.24	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.24	שעור תפוסה ליום 30.09.24	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 30.09.24
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים (*)	438,259	374,477	8,325,539	84.8% <sup>(1)</sup>	2,446,485
לוגיסטיקה ותעשייה (**)	522,833	213,129	4,898,769	98.9%	445,318
מרכזים מסחריים	131,584	139,067	2,829,227	95.0%	9,570
סופרמרקטים	37,694	38,321	834,332	100%	-
אחרות	23,553	13,712	274,688	100%	266,864
הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר	(741)				
<b>סך הכל<sup>(4)</sup></b>	<b>1,153,923</b>	<b>777,965<sup>(3)</sup></b>	<b>17,162,555</b>	<b>93.2%<sup>(2)</sup></b>	<b>3,168,237</b>
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	602,330				
<b>סך הכל שטחים</b>	<b>1,853,123</b>				

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

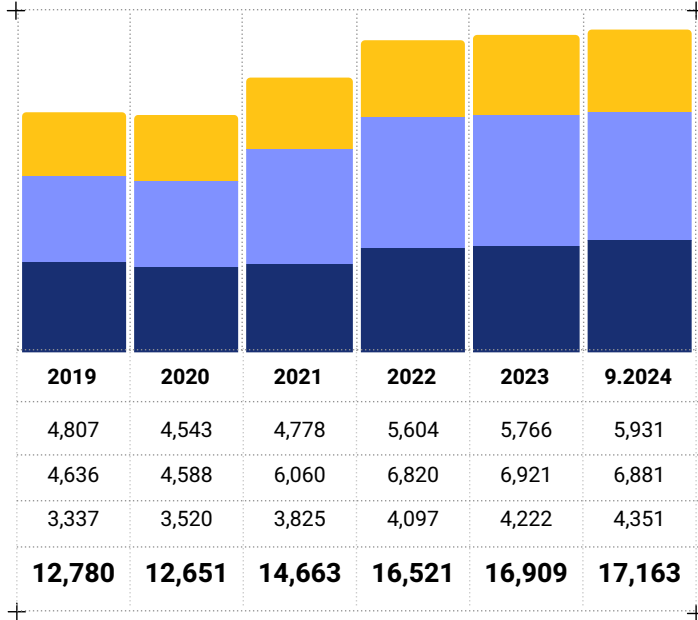
\*\* בסוף רבעון ראשון 2024, סווג נכס לוגיסטי בבית שמש מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, ראה להלן תחת פרק פרויקטים בהקמה.

1. שיעור התפוסה בשימוש משרדים, בנטרול נכסים שאוכלסו לראשונה הינו 91%.

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

3. כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

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



### שווי נכסים מניבים על פי אזורים גאוגרפיים במיליוני ש"ח

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

## תל אביב רבתי

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

## השבחת נכסים -תא/5000

לחברה נכסי נדל"ן במיקומי פרימיום בעיר תל-אביב, על ארבעה מהם: מגדל המאה, מתחם אמות משפט (התב"ע קיבלה תוקף), בית אירופה ובית אמות ביטוח, מקדמת החברה תוכניות בינוי עיר מקומיות תואמות תוכנית תא/5000 (ראה להלן). מדובר בתוכנית מתאר מקומית 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 מגבלות בנייה לגובה, אזורים לשימור ואזורים לפיתוח מתוגבר. התוכנית ממליצה על היקפי פיתוח עתידיים התואמים לצפי גידול האוכלוסיה ולגידול בשוק התעסוקה לשנת 2025. מכוחה של תוכנית כוללת לא ניתן להגיש בקשה להיתר. תוכנית כוללת קובעת הוראות מנחות להכנת תוכנית מתאר מקומית (תב"ע נקודתית בסמכות מקומית) שמכוחה ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה. תוכנית כוללת לא מקנה זכויות ואינה יוצרת חבות בהיטלי השבחה.

## ריכוז נתונים אודות פרויקטים בהקמה ותכנון

לתאריך 30.09.24

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	שוי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא	תשואה צפויה
<b>פרויקטים יזמיים בהקמה (1)</b>											
<b>חלק החברה - במיליוני ש"ח</b>											
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	2024	9,000	75%	6,750	56	56	70-80	5	6.7%
מתחם הלח"י (6)	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	576	576	750-780	57-61	7.7%
מתחם k ירושלים (3)	ירושלים	משרדים	2028	93,000	50%	46,500	149	149	700-740	49-53	7.1%
מרלוג"ג בית שמש- מרלוג"ג תחתון	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	25,400	60%	15,240	100	100	108-110	8	7.3%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	23	23	35-45	3	7.5%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	156,000	50%	78,000	646	1,030	1,600-1,700	150-165	9.5%
<b>סך הכל</b>				<b>391,800</b>		<b>200,690</b>	<b>1,550</b>	<b>1,934</b>	<b>3,263-3,455</b>	<b>272-295</b>	<b>8.4%</b>
<b>פרויקטים יזמיים בתכנון (2)</b>											
מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים		19,000	100%	19,000	36	36	260-280		
פלטינום שלב ב' (4)	פתח תקווה	משרדים		20,000	100%	20,000	37	37	210-230		
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים		35,000	50%	17,500	71	71	160-180		
<b>סך הכל</b>				<b>74,000</b>		<b>56,500</b>	<b>144</b>	<b>144</b>	<b>630-690</b>		
<b>סך הכל הקמה ותכנון</b>				<b>465,800</b>		<b>257,190</b>	<b>2,078</b>	<b>2,078</b>	<b>3,893-4,145</b>		
<b>פרויקטים בפיתוח (5)</b>											
מגרש 300, דרך השלום	תל אביב	מגורים/ מסחר			50%		251	251	טרם נקבע		
קרקע הסוללים	תל אביב	משרדים			100%		210	210	טרם נקבע		
זכויות בניה מרלוג"ג צריפין	צריפין				100%		250	250	טרם נקבע		
אחרים							380	380			
<b>סך הכל פרויקטים בפיתוח ואחרים</b>							<b>1,091</b>	<b>1,091</b>			
<b>סך הכל</b>							<b>3,169</b>	<b>3,169</b>			

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

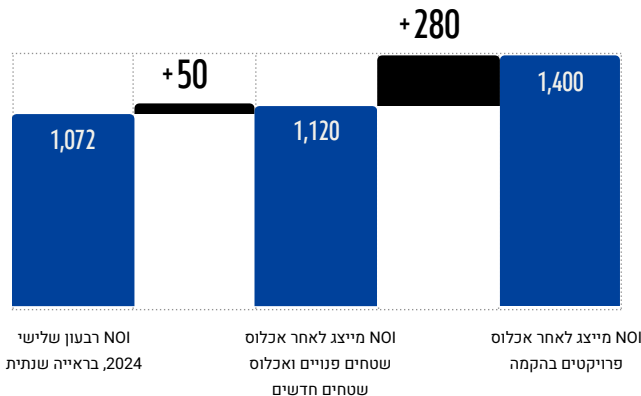
המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר סיום משוער של פרויקטים בהקמה, הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מבוסס על נתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה ועל הערכות החברה. המידע עלול להשתנות אף באופן מהותי כתוצאה מגורמים הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינוי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת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

## פרויקטים לתכנון רישוי ופיתוח

מידע זה הינו בכפוף להשלמת זכויות נוספות בפרויקטים להלן.

שם הפרויקט	מיקום	שימוש עיקרי	תוספת שטח עילי לשיזוק (100%) במ"ר	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיזוק - חלק החברה במ"ר
<b>פרויקטים בהליכי תכנון ורישוי<sup>(1)</sup></b>					
מגדלי ToHa3 ו- ToHa4	תל - אביב	משרדים	200,000	50%	100,000
צריפין	צריפין - שדות דן	לוגיסטיקה	80,000	100%	80,000
אמות משפט (תב"ע בתוקף)	תל - אביב	משרדים	44,000	73%	32,120
הסוללים	תל - אביב	משרדים	80,000	100%	80,000
אמות ביטוח	תל - אביב	משרדים	70,000	86%	60,200
מגדל המאה - אבן גבירול	תל - אביב	משרדים	60,000	46%	27,600
מגרש 300 (תב"ע בתוקף)	תל - אביב	מגורים	94 יח"ד	50%	47 יח"ד
בית אירופה	תל - אביב	משרדים	32,000	100%	32,000
<b>סך הכל</b>					<b>411,920</b>

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



### פוטנציאל עתידי להגדלת ה- NOI במיליוני ש"ח

1. ה-NOI לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה אינו כולל אכלוס פרויקטים 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.

## פרויקטים בהקמה ותכנון (המשך)

### אמות מודיעין

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

### מתחם הלח"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. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 1,530 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך פרסום הדוח הפרויקט נמצא, בביצוע מתקדם של עבודות גמר ומערכות, קומות המסחר נמסרו לשוכרים לעבודות התאמה ומספר חנויות נפתחו לקהל. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ- 8,500 מ"ר (חלק החברה 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ- 14 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

### מתחם K ירושלים

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

### מרלוג'ג בית שמש - מרלוג'ג עליון ומרלוג'ג תחתון

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

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

### קרקע ברחוב הסוללים בתל אביב

במרץ 2024, רכשה החברה קרקע ברחוב הסוללים בתל אביב בשטח של כ- 5.6 דונם להקמת מגדל משרדים, וזאת תמורת סך של 210 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה), הקרקע נמצאת במיקום מרכזי ובעל נגישות גבוהה. הקרקע הינה בחכירה מערייית 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 (המשך)

### אמות דנישאר - פארק אפק

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

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

### 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-115 מיליון ש"ח בשנה (ברמת מעטפת) הצמודים למדד חודש מאי 2024 (חלק החברה- 50%).

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

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

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

### קרקע בתל אביב - ToHa

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

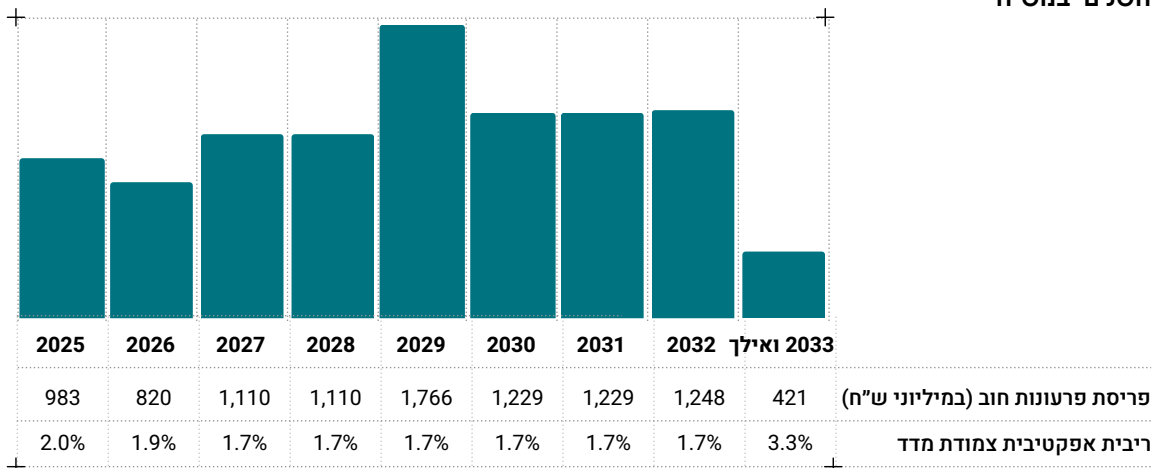
## ניהול מבנה חוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024 מסתכם ב-9.5 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.8 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.8% צמודת מדד. מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים.

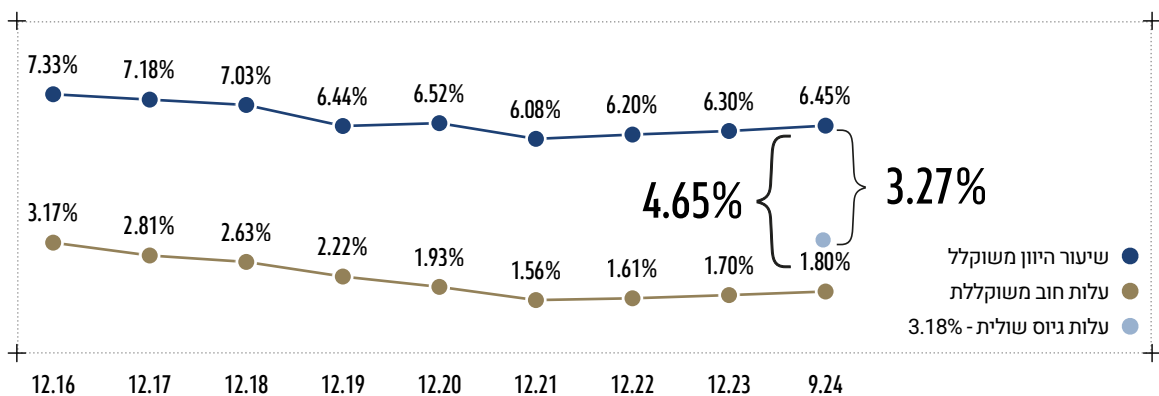
**נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 400 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,050 מיליון ש"ח.**

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

### פריסת פרעונות חוב על פני השנים במש"ח



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



## NOI

### NET OPERATING INCOME

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

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

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

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

### התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	
252,876	247,198	254,332	255,476	261,119	<b>נכסים זהים בתקופה</b>
-	-	627	2,960	2,933	<b>נכסים חדשים/שמינו מנדל"ן בהקמה</b>
2,541	2,478	157	71	4	<b>נכסים שנמכרו</b>
<b>255,417</b>	<b>249,676</b>	<b>255,116</b>	<b>258,507</b>	<b>264,056</b>	<b>NOI - סך הכל</b>

ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכם ה-NOI לכ-264 מיליון ש"ח לעומת כ-255 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 3.5%.

ה-NOI Same Property הנוכחי הסתכם לכ-261 מיליון ש"ח לעומת 253 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 3.4%.

## שיעור התשואה המשוקלל

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

מיליוני ש"ח	
17,163	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר, 2024
(782)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
241	בתוספת השקעות צפויים, דמי היוון ואחרות
<b>16,622</b>	<b>נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2024</b>
<b>264</b>	<b>NOI רבעון שלישי 2024</b>
<b>1,056</b>	<b>NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2024</b>
16	NOI שנתי צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
<b>1,072</b>	<b>סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן<sup>(1)</sup></b>
<b>6.45%</b>	<b>שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)</b>

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

### ניתוח רגישות נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון המשוקלל (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות בהסדרים משותפים): בהתבסס על NOI של 1,072 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **645 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-497 מיליון ש"ח).

## FFO

### FUNDS FROM OPERATIONS

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

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

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

FFO ריאלי הינו מדד המחושב לפי גישת הנהלת החברה.

### חישובי FFO (באלפי ש"ח)

2023	7-9.23	7-9.24	שינוי 23/24	1-9.23	1-9.24	שינוי 23/24	
682,607	126,367	351,115		449,466	666,098		רווח נקי לתקופה
(254,637)	-	(330,127)		(144,305)	(452,465)		התאמת שווי הוגן
3,300	-	165		1,200	19,467		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
88,263	11,053	51,179		26,132	78,145		מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
6,757	1,864	2,054		5,266	5,929		הפחתת כתבי אופציה
3,664	1,249	727		2,886	2,116		פחת ושונות
<b>529,954</b>	<b>140,533</b>	<b>75,113</b>		<b>340,645</b>	<b>319,290</b>		<b>FFO נומינלי לפי הוראות הרשות לני"ע</b>
272,559	60,864	133,462		264,139	297,103		נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
<b>802,513</b>	<b>201,397</b>	<b>208,575</b>	<b>4%</b>	<b>604,784</b>	<b>616,393</b>	<b>2%</b>	<b>FFO ריאלי לפי גישת הנהלה</b>
470,076	470,106	471,501	-	469,992	471,236	-	מספר מניות משוקלל
<b>170.7</b>	<b>42.8</b>	<b>44.2</b>	<b>3%</b>	<b>128.7</b>	<b>130.8</b>	<b>2%</b>	<b>FFO למניה (אגורות)</b>
3.3%	0.8%	1.6%		3.3%	3.5%		שינוי בשיעור המדד בתקופה (1)

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

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

## EPRA

### EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION

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

31/12/2023	30/09/2024	
8,837,669	9,036,308	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,811,617	1,875,332	בתוספת עתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
10,649,286	10,911,640	EPRA NRV
2,263	2,314	EPRA NRV למניה (אגורות)
470,651	471,501	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

#### מדד EPRA NRV (באלפי ש"ח)

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

31/12/2023	30/09/2024	
8,837,669	9,036,308	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
905,809	937,666	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
9,743,478	9,973,974	EPRA NTA
2,070	2,115	EPRA NTA למניה (אגורות)
470,651	471,501	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

#### מדד EPRA NTA (באלפי ש"ח)

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

31/12/2023	30/09/2024	
8,837,669	9,036,308	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
581,915	598,950	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
9,419,584	9,635,258	EPRA NDV
2,001	2,044	EPRA NDV למניה (אגורות)
470,651	471,501	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

#### מדד EPRA NDV (באלפי ש"ח)

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

## תחזית לשנת 2024

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

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

- עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של כ-3.5%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2024.
- בהתאם לאסטרטגיית החברה, התחזית לשנת 2024 כוללת צפי מימוש נכסים בהיקף שנתי של 2%-3% משווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה, כחלק מתהליך טיוב פורטפוליו הנכסים.
- לא יחולו שינויים מהותיים במצב הביטחוני בארץ ובסביבה העסקית בה פועלת החברה. ראה פרק הסביבה העסקית בדוח זה לעיל.

החברה מעריכה כי תסיים את השנה בחלק העליון של התחזית.

בפועל 2023	תחזית מקורית 2024	תחזית מעודכנת 2024	בפועל 1-9.24	
1,004	1,000-1,040	1,020-1,040	778	NOI (במיליוני ש"ח)
803	775-805	800-820	616	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
170.7	165-171	170-174	130.8	FFO למניה (באגורות)



מגדל ToHa2, תל אביב

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

## תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לתקופה		
	1-9.2023	1-9.2024	
הגידול נובע מגידול הכנסות בנכסים זהים.	727	751	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים - NOI
השינוי נובע בעיקרו מעליית מדד בתקופה ושערוך נכס מהותי בהקמה	139	438	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
בשנת 2024 עלויות עסקה בעיקר מרכישת קרקע סוללים בתל אביב.	(1)	(19)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
	48	47	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול נובע משינוי בהפרשי ההצמדה, עליה של 3.52% בתקופה המדווחת לעומת עליה בשיעור 3.25% בתקופה המקבילה אשתקד.	342	383	הוצאות מימון, נטו
	42	95	הוצאות מיסים על ההכנסה
	449	666	רווח נקי

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	ליום		
	31.12.2023	30.09.2024	
הגידול נובע בעיקר מהתאמת שווי הוגן, השקעות נוספות וסיווג נכס בבית שמש מהקמה למניב	16,156	16,570	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,050 מיליון ש"ח.	(136)	(489)	הון חוזר
	8,534	8,891	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה, בקיזוז חלוקות דיבידנד.	8,838	9,036	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

## מזומנים ומסגרות אשראי

### תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-633 מיליון ש"ח לעומת סך של 584 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### מסגרות אשראי מאושרות

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

1. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2024.
  2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 300 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2024.
  3. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ 2025.
  4. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-30 במאי 2025.
  5. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח ע-ל-1 ביולי 2025.
- הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 1,050 מיליון ש"ח.

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

### תזרימי מזומנים

נכון ליום 30 בספטמבר 2024, לחברה גרעון בהון החוזר בהיקף של כ-489 מיליוני ש"ח, נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח, בנוסף לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים בסך של 1.1 מיליארד ש"ח, הניתנות למשיכה מיידית, לחברה צבר חוזים חתום בהיקף נרחב לשנים הבאות וכן מלוא נכסי החברה אינם משועבדים בסך של כ-20 מיליארד ש"ח. מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלק מזומנים ופיקדונות.

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

## מזומנים ומסגרות אשראי (המשך)

### מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-9.5 מיליארד ש"ח, מתוכן 9.2 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 30.09.24 הסתכם לסך של 9.04 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 19.21 ש"ח).  
 ההון העצמי ליום 31.12.23 הסתכם לסך של 8.84 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 18.78 ש"ח).

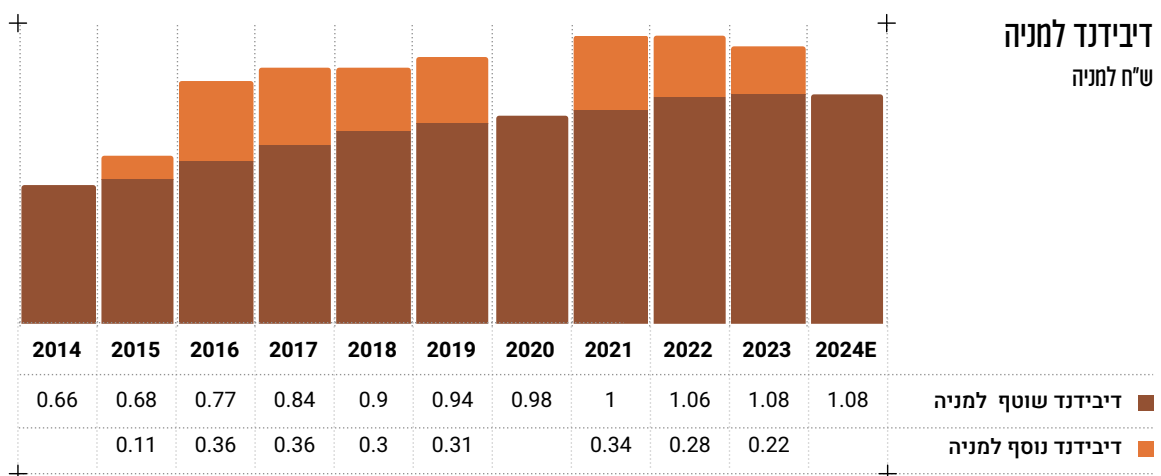
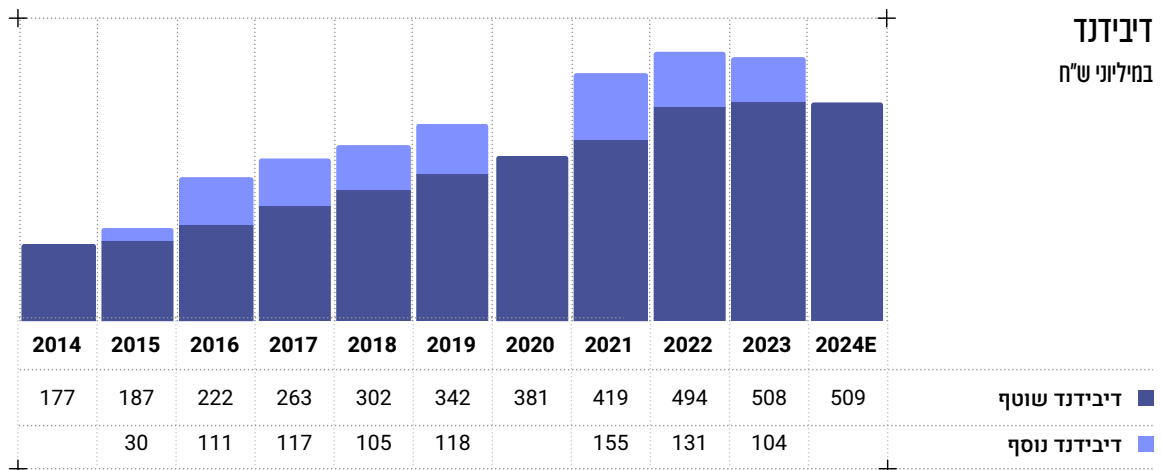


מגדל המאה, תל אביב

## מדיניות דיבידנד

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים פברואר, מאי ואוגוסט, 2024, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון, השני והשלישי של שנת 2024 בסך כולל של 81 אגורות למניה (381 מיליון ש"ח). בנוסף בחודש פברואר 2024, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2023 בסך של 22 אגורות למניה (104 מיליון ש"ח) ששולם בפברואר 2024. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 485 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר 2024, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2024 בסך של 27 אגורות למניה, (כ-127 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש דצמבר 2024.



# במבט קדימה

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

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

שמעון אבודרהם  
מנכ"ל החברה

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

11 בנובמבר 2024

תאריך



## נספחים

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

# נספחים



37

ב. היבטי ממשל תאגידי

33

א. דוחות מאוחדים מורחבים

41

ד. גילוי ייעודי למחזיקי  
אגרות חוב

39

ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח  
הפיננסי של התאגיד

46

ו. דוחות נפרדים

44

ה. דוח בסיסי הצמדה



## נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים

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

## מאזנים מאוחדים מורחבים

1.1

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>רכוש שוטף</b>			
534,154	191,228	394,383	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר
33,847	26,714	27,580	לקוחות
1,617	1,569	986	נכסי מס שוטפים, נטו
32,657	34,760	32,629	חייבים ויתרות חובה
177,825	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
<b>780,100</b>	<b>254,271</b>	<b>455,578</b>	
<b>רכוש בלתי שוטף</b>			
16,730,765	16,748,148	17,162,555	נדל"ן להשקעה
2,757,003	2,677,206	3,168,237	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
<b>19,487,768</b>	<b>19,425,354</b>	<b>20,330,792</b>	
116,576	100,011	133,884	יתרות חובה לזמן ארוך
47,665	47,877	46,699	רכוש קבוע, נטו
<b>19,652,009</b>	<b>19,573,242</b>	<b>20,511,375</b>	<b>סך-הכל רכוש בלתי שוטף</b>
<b>20,432,109</b>	<b>19,827,513</b>	<b>20,966,953</b>	<b>סך-הכל נכסים</b>
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
653,370	750,256	738,582	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
29,488	34,237	39,563	ספקים ונותני שירותים
36,885	31,934	44,628	התחייבויות מס שוטפות, נטו
161,033	155,914	156,063	זכאים ויתרות זכות
45,796	37,985	45,385	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
<b>926,572</b>	<b>1,010,326</b>	<b>1,024,221</b>	<b>סך-הכל התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>			
7,877,329	7,362,297	8,058,327	אגרות חוב
720,207	716,075	673,086	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
242,289	250,379	283,258	אחרות
1,811,617	1,749,487	1,875,332	מסים נדחים, נטו
<b>10,667,925</b>	<b>10,094,721</b>	<b>10,906,486</b>	<b>סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>הון</b>			
8,837,669	8,722,522	9,036,308	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(57)	(56)	(62)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>8,837,612</b>	<b>8,722,466</b>	<b>9,036,246</b>	<b>סך-הכל הון</b>
<b>20,432,109</b>	<b>19,827,513</b>	<b>20,966,953</b>	<b>סך-הכל התחייבויות והון</b>

## דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

1.2

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר			לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,150,579	291,764	305,168	861,814	896,678		הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
146,173	36,347	41,112	107,084	118,999		עלות השכרת הנכסים והפעלתם
<b>1,004,406</b>	<b>255,417</b>	<b>264,056</b>	<b>754,730</b>	<b>777,679</b>		<b>רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם</b>
254,637	-	330,127	144,305	452,465		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו ורווח הון ממימוש הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
<b>1,255,743</b>	<b>255,417</b>	<b>594,018</b>	<b>897,835</b>	<b>1,210,677</b>		
68,627	18,055	18,064	51,542	52,310		הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
(191)	(32)	81	(207)	110		הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
<b>1,187,307</b>	<b>237,394</b>	<b>575,873</b>	<b>846,500</b>	<b>1,158,257</b>		<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(272,559)	(60,864)	(133,470)	(264,163)	(297,103)		הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
(117,062)	(31,683)	(33,306)	(87,763)	(95,288)		הוצאות ריבית ריאלית <sup>(1)</sup>
<b>797,686</b>	<b>144,848</b>	<b>409,097</b>	<b>494,574</b>	<b>765,866</b>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(115,079)	(18,480)	(57,982)	(45,107)	(99,768)		מסים על ההכנסה
<b>682,607</b>	<b>126,368</b>	<b>351,115</b>	<b>449,467</b>	<b>666,098</b>		<b>רווח נקי לתקופה</b>
						<b>מיוחס ל:</b>
682,611	126,368	351,116	449,470	666,102		בעלים של החברה האם
(4)	-	(1)	(3)	(4)		<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<b>682,607</b>	<b>126,368</b>	<b>351,115</b>	<b>449,467</b>	<b>666,098</b>		

## מידע נוסף

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

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	הלוואה בנקאית	אגרות חוב	
637,413	89,353	-	548,060	<b>חלויות שוטפות</b>
899,095	82,522	-	816,573	שנה שנייה
572,658	1,398	-	571,260	שנה שלישית
1,109,684	1,398	-	1,108,286	שנה רביעית
6,699,106	24,641	563,128	6,111,337	שנה חמישית ואילך
<b>9,917,956</b>	<b>199,312</b>	<b>563,128</b>	<b>9,155,516</b>	<b>סך הכל פירעונות</b>
(447,961)				<b>יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר</b>
<b>9,469,995</b>				<b>סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב</b>



בית אמות ביטוח מגדלי העיר, תל אביב



## נספח ב' היבטי ממשל תאגידי

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

## היבטי ממשל תאגידי

בתקופת הדוח, ביום 31 באוגוסט 2024, סיימו את כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה ה"ה נירה דרור וגד פניני.

ביום 15 באוגוסט 2024 אשרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים של ה"ה שרית אהרון וראובן קפלן כדירקטורים חיצוניים בחברה החל מיום 1 בספטמבר 2024.



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

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

## אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

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

### שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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.

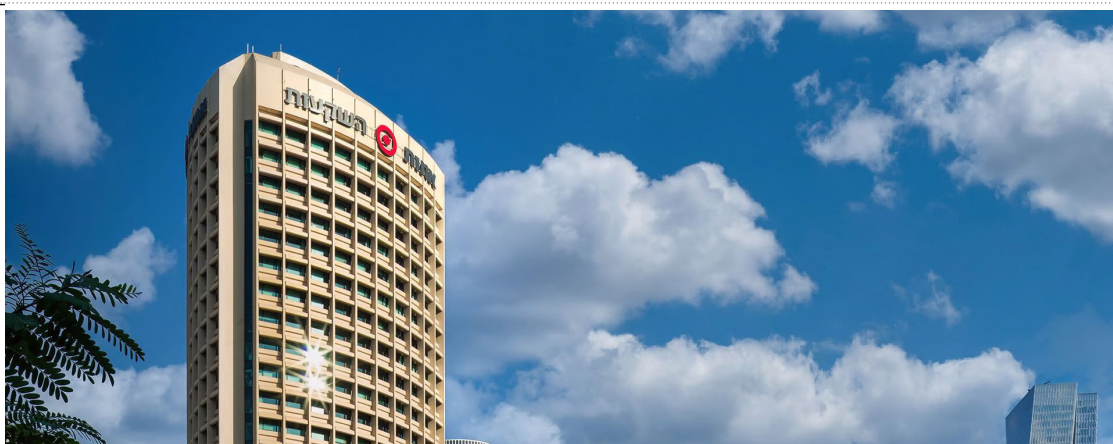


## נספח ד' גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור

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

## נתונים עדכניים ליום 30.09.2024 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סה"כ	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	(באלפים)
	21.3.24	21.3.24	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	מועד הנפקה
	שקלי	צמוד מדד	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	בסיס
								פרטי נאמן
								רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
								זכות לפדיון מוקדם
								במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת מסחר בשל ירידה בשווי הסדרה בהתאם להנחיות הבורסה או ביוזמת החברה בקרות ארועים מסויימים כמפורט בסעיף 6(2) בשטר הנאמנות
	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	3 באוקטובר	4 בינואר	2 ביולי	מועד תשלום קרן וריבית
	162,669	245,000	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	ערך נקוב במועד ההנפקה
<b>8,058,922</b>	162,669	245,000	2,586,713	1,215,338	2,362,983	434,085	1,052,134	ערך נקוב ליום 30.09.24
<b>8,950,468</b>	162,669	252,903	2,989,357	1,215,338	2,685,130	434,085	1,210,986	ערך נקוב צמוד ליום 30.09.24
<b>8,743,827</b>	161,165	250,326	2,843,901	1,159,014	2,654,249	435,740	1,239,432	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.24
<b>8,296,358</b>	163,434	247,891	2,641,551	1,037,048	2,533,118	438,426	1,234,890	שווי בורסאי ליום 30.09.24
<b>102,015</b>	4,980	4,279	20,255	21,796	30,360	10,797	9,548	ריבית שנצברה ליום 30.09.24
	5.79%	3.2%	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	שיעור ריבית נקובה לשנה



מגדל אמות השקעות, תל אביב

## נתונים עדכניים ליום 30.09.2024 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

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

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

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

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2-2.8 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	9	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	6.3	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב הינו BBB - (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב, כגבוה (לא חל בסדרות אגרות חוב ט ו-י).	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-19.6 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית <sup>(1)</sup> או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

נכון ליום 30 בספטמבר 2024 קיימת לחברה הלוואה מבנק בהיקף כספי של כ-563 מיליון ש"ח אשר אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור תניית הפרה צולבת עלולה להיות מועמדת לפירעון מידי בעת העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.

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



## נספח ה' דוח בסיסי הצמדה

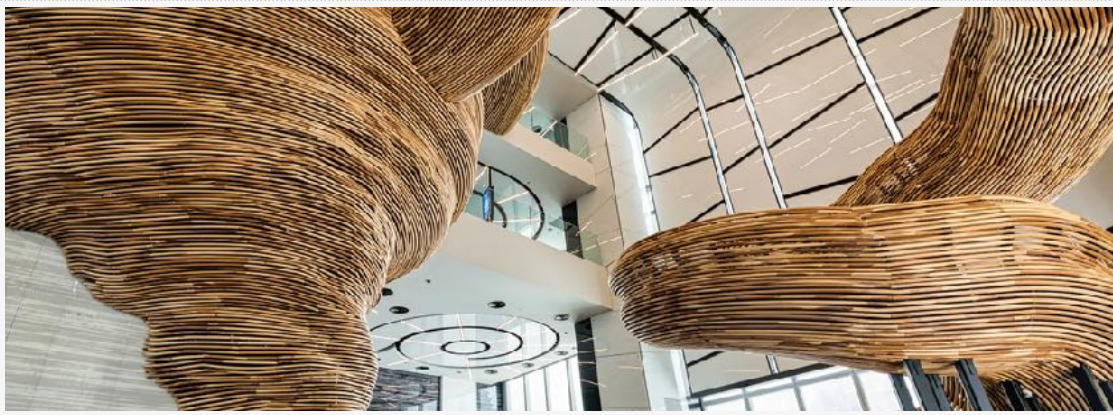
אמות השקעות בע"מ הינה חברה  
 ציבורית מהמובילות בישראל  
 בתחום הנדל"ן המניב.





## נספח ו' דוחות נפרדים

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



# דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2024

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

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2024**

**(בלתי מבוקרים)**

## אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

### עמוד

50	דוח סקירה של רואי חשבון
	<b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b>
51	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
52	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
53	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
54-58	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
59-60	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
61-68	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
69-78	<b>דוחות כספיים נפרדים</b>
79-83	נספחים

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמות השקעות בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2024 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 הכוללים באיחוד מהווים כ-22% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024, והכנסותיהן הכוללות באיחוד מהוות כ-29% וכ-28% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 11 בנובמבר, 2024.**

#### תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת  
מנ"י אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מנדלי הר חוצבים  
ירושלים, 9145110  
ת.ח. 45396

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

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
521,212	178,964	379,112
34,994	26,105	26,558
1,383	1,297	688
32,896	36,756	34,109
177,825	-	-
768,310	243,122	440,467
16,155,649	16,175,036	16,570,482
2,672,553	2,595,192	3,073,570
18,828,202	18,770,228	19,644,052
419,816	416,375	440,521
96,231	79,618	113,207
47,629	47,835	46,664
19,391,878	19,314,056	20,244,444
20,160,188	19,557,178	20,684,911
634,223	727,942	649,228
28,493	33,460	39,118
36,574	31,854	44,077
160,868	155,392	155,364
44,013	36,538	41,585
904,171	985,186	929,372
7,877,329	7,362,297	8,058,327
543,977	543,441	563,128
16,483	16,483	16,483
234,949	242,623	275,803
1,745,667	1,684,682	1,805,552
10,418,405	9,849,526	10,719,293
8,837,670	8,722,522	9,036,308
(58)	(56)	(62)
8,837,612	8,722,466	9,036,246
20,160,188	19,557,178	20,684,911

**רכוש שוטף**  
 מזומנים ושווי מזומנים לקוחות  
 נכסי מס שוטפים, נטו  
 חייבים ויתרות חובה (ראה באור 4'ח)  
 נכסים מוחזקים למכירה (ראה באור 4'ח)  
 סך-הכל רכוש שוטף

**רכוש בלתי שוטף**  
 נדל"ן להשקעה  
 נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאוזני  
 יתרות חובה לזמן ארוך  
 רכוש קבוע, נטו  
 סך-הכל רכוש בלתי שוטף  
 סך-הכל נכסים

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

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

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

**הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם. 11 בנובמבר, 2024**

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,110,874	281,597	296,006	832,012	868,148
143,532	35,966	40,481	105,306	116,824
967,342	245,631	255,525	726,706	751,324
248,022	-	315,237	139,226	437,575
(3,300)	-	(165)	(1,200)	(19,467)
1,212,064	245,631	570,597	864,732	1,169,432
62,470	16,717	16,207	47,563	47,060
2,575	506	905	1,515	2,714
(5)	(36)	45	(6)	17
1,147,024	228,444	553,440	815,660	1,119,641
22,200	1,975	4,547	16,316	17,145
(400,827)	(91,818)	(167,984)	(358,025)	(400,289)
(378,627)	(89,843)	(163,437)	(341,709)	(383,144)
24,177	5,174	15,342	17,299	24,202
792,574	143,775	405,345	491,250	760,699
(109,967)	(17,407)	(54,230)	(41,783)	(94,601)
682,607	126,368	351,115	449,467	666,098
682,612	126,368	351,116	449,470	666,102
(5)	-	(1)	(3)	(4)
682,607	126,368	351,115	449,467	666,098
1.45	0.27	0.74	0.96	1.41
1.45	0.27	0.74	0.96	1.41
470,076	470,106	471,501	469,992	471,236
470,271	470,413	471,501	470,299	471,236

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה  
 עלות השכרת הנכסים והפעלתם  
 רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם  
 התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש  
 (ראה באור 4ח)  
 התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה (ראה באור 4ח)  
 הוצאות הנהלה וכלליות  
 תרומות  
 הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו  
**רווח מפעולות רגילות**  
 הכנסות מימון  
 הוצאות מימון  
 הוצאות מימון, נטו  
 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס  
**רווח לפני מסים על ההכנסה**  
 מסים על ההכנסה  
**רווח נקי לתקופה**

**מיוחס ל:**  
 בעלים של החברה  
 זכויות שאינן מקנות שליטה  
**רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):**  
**בסיסי**  
 סך-הכל  
**בדילול מלא**  
 סך-הכל  
**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש**  
**בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)**  
 בסיסי  
 בדילול מלא

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
682,607	126,368	351,115	449,467	666,098
682,612	126,368	351,116	449,470	666,102
(5)	-	(1)	(3)	(4)
682,607	126,368	351,115	449,467	666,098

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 השעינויים בהון**  
**(בלתי מבוקר)**

סד-הכל	סד-הכל	מיוחס לבעלי מניות של החברה	מניות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		פרמיה על מניות		הון המניות אלפי ש"ח
				עודפים אלפי ש"ח	ואחרות אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הון	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,837,612	8,837,670	3,327,470	11,360	4,987,677	511,163			
666,098	666,102	666,102	-	-	-			
11,852	11,852	-	(2,748)	13,750	850			
5,670	5,670	-	5,670	-	-			
259	259	-	259	-	-			
(485,245)	(485,245)	(485,245)	-	-	-			
9,036,246	9,036,308	3,508,327	14,541	5,001,427	512,013			

**יתרה ליום 1 בינואר 2024**  
רווח כולל לתקופה

מיומש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה  
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה  
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים  
דיבידנדי שהוכרז ושולם

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2024**

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

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

סד-הכל	זכויות שאינו מקונות	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	פרמיה על מניות	הון המניות	2023	
							אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2023	2023
8,775,538	(53)	8,775,591	3,284,085	12,900	4,968,254	510,352	יתרה ליום 1 בינואר	יתרה ליום 30 בספטמבר
449,467	(3)	449,470	449,470	-	-	-	רווח כולל לתקופה	
4,441	-	4,441	-	(6,690)	10,837	294	מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה	
4,660	-	4,660	-	4,660	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה	
606	-	606	-	606	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים	
(512,246)	-	(512,246)	(512,246)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם	
8,722,466	(56)	8,722,522	3,221,309	11,476	4,979,091	510,646	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023	

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





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

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

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

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2023**

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
682,607	126,368	351,115	449,467	666,098
107,215	46,353	(156,809)	134,948	(33,574)
789,822	172,721	194,306	584,415	632,524
(525,816)	(147,596)	(107,998)	(397,949)	(532,913)
-	-	93,487	-	348,312
-	-	(2,324)	-	(14,503)
(65,254)	(20,733)	(2,121)	(47,501)	(18,051)
3,950	900	2,634	3,450	3,050
400,000	-	-	400,000	-
(3,715)	(620)	(857)	(3,389)	(815)
(190,835)	(168,049)	(17,179)	(45,389)	(214,920)
(639,227)	(126,929)	(127,305)	(512,246)	(485,245)
496,896	-	-	-	555,078
10,681	1,138	-	4,037	11,852
(618,958)	(386,596)	(397,355)	(618,958)	(635,915)
100,000	100,000	-	100,000	-
(100,000)	-	-	-	-
(7,902)	(1,538)	-	(13,630)	(5,474)
(758,510)	(413,925)	(524,660)	(1,040,797)	(559,704)
(159,523)	(409,253)	(347,533)	(501,771)	(142,100)
680,735	588,217	726,645	680,735	521,212
521,212	178,964	379,112	178,964	379,112

**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 4'ח)  
מס שבח בגין מימוש נכסים  
הלוואה שניתנה לצורך השקעה  
פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני

מימוש פקדונות לזמן קצר  
השקעה ברכוש קבוע ואחרות

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

דיבידנד ששולם  
הנפקת אגרות חוב, נטו  
מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה  
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך  
גיוס ניירות ערך מסחריים  
פרעון ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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

## אמות השקעות בע"מ

נספח א' לדוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(248,022)	-	(315,237)	(139,226)	(437,575)
3,300	-	165	1,200	19,467
(24,177)	(5,174)	(15,342)	(17,299)	(24,202)
(750)	(174)	(304)	(688)	(781)
4,500	-	-	1,500	1,500
268,112	59,922	137,623	257,017	307,612
6,756	1,864	2,054	5,266	5,929
84,614	10,369	47,764	23,629	74,388
6,654	2,074	813	5,110	2,119
<u>100,987</u>	<u>68,880</u>	<u>(142,464)</u>	<u>136,508</u>	<u>(51,544)</u>
(12,740)	(4,123)	(1,194)	(3,851)	8,436
721	(2,692)	3,161	62	(1,917)
2,502	1,109	662	1,478	739
2,514	6,422	5,600	8,238	7,975
(44)	(125)	(3)	(77)	31
13,275	(23,118)	(22,570)	(7,410)	2,706
6,228	(22,527)	(14,344)	(1,560)	17,970
<u>107,215</u>	<u>46,353</u>	<u>(156,809)</u>	<u>134,948</u>	<u>(33,574)</u>
16,878	7,908	4,777	7,908	4,777
<u>1,257</u>	<u>404</u>	<u>-</u>	<u>404</u>	<u>-</u>
154,307	62,841	51,551	123,691	111,842
24,591	1,204	3,693	13,542	15,898
17,219	3,896	6,839	14,657	33,196
4,765	1,456	647	4,765	8,006
<u>4,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,500</u>	<u>1,500</u>

### התאמות הדרושות להצגת תזרימי

#### המזומנים מפעילות שוטפת

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

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

#### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות  
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
ירידה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך  
עליה 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 אופציות עובדים כנגד חייבים

### ג. מידע נוסף

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

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

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

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

**ביאור 1 - כללי**

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2024 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 2023 ולשנה שנסתיימה באותו התאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

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

**תקני דיווח כספי חדשים**

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18") ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

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

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

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי. אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025). החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומן, על הדוחות הכספיים.

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

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

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

**ביאור 2**

**עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

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

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	תאריך הדוחות הכספיים
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
152.844	153.125	3.710	ליום 30 בספטמבר 2024
147.636	147.777	3.824	ליום 30 בספטמבר 2023
147.777	147.918	3.627	ליום 31 בדצמבר 2023
%	%	%	<b>שיעורי השינוי:</b>
3.43	3.52	2.29	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
2.86	3.25	8.67	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
1.31	1.59	(1.30)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
0.67	0.77	3.35	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
2.96	3.34	3.07	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

### ביאור 3 -

#### מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 30 בספטמבר 2023		ליום 30 בספטמבר 2024	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
450,556	543,977	429,957	543,441	477,858	563,848
8,327,014	8,815,508	7,683,703	8,199,005	8,538,454	9,051,414
8,777,570	9,359,485	8,113,660	8,742,446	9,016,312	9,615,262

#### התחייבויות פיננסיות

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

### ב. רמות שווי הוגן

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

### ביאור 4 -

#### מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

#### א. דיבידנד שהוכרז

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים פברואר, מאי ואוגוסט 2024, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון, השני והשלישי של שנת 2024 בסך של 27 אגורות למניה (381 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש פברואר 2024, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2023 בסך של 22 אגורות למניה (104 מיליון ש"ח) שישולם בפברואר 2024. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 485 מיליון ש"ח.

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

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

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

#### ג. גיוס אגרות חוב – סדרה ח'

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

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

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

**ד. גיוס אגרות חוב – סדרה ט'**

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

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

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

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

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

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

ה. גיוס אגרות חוב – סדרה י'

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

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

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

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

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

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

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

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

**1. מרלוי"ג בית שמש**

ביוני 2021, רכשה החברה מחברת י.ד.ע מניבים בע"מ 60% ממגרש בשטח של 40 דונם בבית שמש להקמת מרכז לוגיסטי. במתחם הקימו השותפות, מרכז לוגיסטי מתקדם בהיקף של כ-50 אלף מ"ר, בעלות כוללת של כ-360 מליון ש"ח כאשר חלקה של החברה 216 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, נמצא הפרויקט בעיצומן של עבודות גמר מרלוי"ג תחתון כאשר מרלוי"ג עליון נמסר ללקוח ומניב הכנסה. המרלוי"ג העליון בשטח של כ-24 אלף מ"ר (חלק החברה 60%) החל להניב הכנסה. היקף שכ"ד שנתי הינו כ-14 מיליון ש"ח (חלק החברה 60%). לאור האמור סיווגה החברה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024 את חלק המרלוי"ג העליון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן בהשקעה.

**2. קרקע ברחוב הסוללים בתל אביב**

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

**3. מימוש נכסים**

במהלך תקופת הדוח מומשו שלושה נכסים מניבים בתמורה לסך של כ-190 מ"ש"ח, נכון ליום 30 בספטמבר 2024 התמורה ממימוש נכסים אלו התקבלה במלואה. בנוסף בחודש פברואר, 2024 התקשרה החברה עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, השותפה בפרוייקט ToHa בתל-אביב, למכירת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם (מגרש 300) בסמוך לפרוייקט ToHa, בתמורה לסך של 155 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. לפי תנאי העסקה 50% מתמורת העסקה התקבלה ברבעון הראשון של שנת 2024 ו 50% הנותרים התקבלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024. כתוצאה מהעסקה נרשמו הכנסות מהתאמת שווי הוגן בדוחותיה הכספיים של החברה.

**4. פרויקט ToHa2 בתל אביב**

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

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

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

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

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

1. **עדכון תנאי הכהונה של מר שמעון אבודרהם, מנכ"ל החברה**

ביום 17 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבלו אישורים והמלצתם של ועדת התגמול והדירקטוריון בישיבותיהם מיום 21.7.2024 ו-5.8.2024, בהתאמה), מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה (להלן: "מדיניות התגמול המעודכנת") וכן אישרה תנאי כהונה והעסקה מעודכנים למנכ"ל החברה, מר שמעון אבודרהם, אשר יהיו בתוקף החל מיום 1 בינואר 2024, לתקופה של 3 שנים. ההסכם יוארך אוטומטית מידי שנה כל עוד לא יוסכם אחרת.

תנאי הכהונה וההעסקה המעודכנים של המנכ"ל כוללים את הרכיבים הבאים:

1. **שכר בסיס ותנאים נלווים** - עלות שכר הבסיס החודשית של המנכ"ל תעמוד על כ- 217 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש מאי 2024.
2. **מענק שנתי (רכיב משתנה לטווח בינוני/קצר) שייקבע לפי שלושה מדדי ביצוע הניתנים למדידה, במצטבר (כל הסכומים בסעיף זה להלן צמודים למדד מאי 2024):**

ממד/יעד*	משקלו במענק	טווח סכום המענק (אלפי ש"ח)**	הסכום לו היה זכאי המנכ"ל בהתבסס על נתוני שנים קודמות (אלפי ש"ח)	
			2023	2022
<b>יעד NOI</b>	45%	600 - 900	874	816
<b>יעד FFO</b>	35%	400 - 700	682	628
<b>יעדי ביצוע</b>	20%	100 - 400	300	300

\* **יעד NOI** – פרמטר תפעולי כהגדרתו בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המורחבים של החברה (המתבסס על עמידה ביעד ה- NOI שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה, כפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון במהלך הרבעון הראשון של כל שנה).

**יעד FFO** – פרמטר תפעולי המחושב לפי גישת ההנהלה, כמפורט בדוחות הכספיים המאוחדים, המתבסס על עמידה ביעד ה- FFO שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה, כפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון במהלך הרבעון הראשון של כל שנה.

**יעדי ביצוע** – פרמטר מאזני המתבסס על עמידה ביעדי ביצוע (לרבות הקמה של נכסים בייזום ומימוש נכסים) שנקבעו בתכנית העבודה השנתית של החברה, כפי שיאושרו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון במהלך הרבעון הראשון של כל שנה.

\*\* הסכום הגבוה מהווה תקרה לכל מדד עבור רף ביצוע של 105%. שיטת החישוב בתוך הטווחים הינה לינארית.

- i. תקרת המענק השנתי המדיד הכוללת למנכ"ל תעמוד על 2,000,000 ש"ח.
- ii. במקרה בו במדד מסוים יהיה רף הביצוע בפועל גבוה מרף הביצוע העליון ביחס לאותו המדד (קרי, מעל 105%) (להלן: "עודף ביצוע") ובה בעת, במדד אחר יהיה רף הביצוע בפועל נמוך מרף הביצוע העליון (קרי, נמוך מ-105%) (להלן: "ביצוע חלקי"), כך שהמנכ"ל לא יהיה זכאי למלוא סכום המענק בגין המדד האחר, יהיו ועדת התגמול והדירקטוריון רשאים, לפי שיקול דעתם, להעניק למנכ"ל את סכום המענק המיוחס לעודף הביצוע (בחישוב ליניארי), כולו או חלקו (ובלבד שלא יעלה על היקף של שלושה חודשי עלות שכר), וזאת בנוסף למענק המגיע לו עבור הביצוע החלקי במדד האחר, ובלבד שסכום המענק השנתי לא יעלה על תקרת המענק השנתי למנכ"ל.
- iii. המנכ"ל יהיה רשאי להמיר את המענק השנתי המדיד במזומן, כולו או חלקו, בתגמול הוני באמצעות הקצאת אופציות בשווי המענק השנתי, כולו או חלקו, במסגרת תכנית הגמול ההוני של החברה.
- iv. בכל שנה, במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה, תחושב מידת העמידה ביעדים של המנכ"ל, כאמור לעיל, וסכום המענק הכולל המגיע לו בהתאם לכך.

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

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

1. **עדכון תנאי הכהונה של מר שמעון אבודרהם, מנכ"ל החברה (המשך)**

3. **תגמול הוני (רכיב משתנה לטווח ארוך)** - המנכ"ל זכאי להענקה שנתית של כתבי אופציה, במסגרת תכנית האופציות של החברה כפי שתהיה מעת לעת, במסגרת מסלול רווחי הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, בשווי של 2 מיליון ש"ח (צמוד למדד בגין חודש מאי 2024). מחיר מימוש כתבי האופציה וכן תנאי ההבשלה והפקיעה שלהם ייקבעו בהתאם לתנאי מדיניות התגמול, כפי שיהיו מעת לעת. לחלופין, החברה תהיה רשאית להעניק למנכ"ל תגמול הוני באמצעות מנגנונים דומים להקצאת ניירות ערך דוגמת יחידות פאנטום, PSU וכיו"ב. מחיר המימוש לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו. מחיר המימוש ו/או כמות מניות המימוש יותאמו במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות או במקרה של שינויים במבנה או בהון החברה, בהתאם להוראות תכנית מסגרת האופציות של החברה כפי שתהיה מעת לעת.

במקרה של סיום העסקה, יהיה המנכ"ל זכאי למימוש כתבי האופציה שהוקצו לו בהתאם להוראות תכנית האופציות מכוחה הוענקו לו כתבי האופציה. עם זאת, דירקטוריון החברה יהיה רשאי, מבלי להידרש לאישור נוסף של האסיפה, לפעול בהתאם לסמכות שהוקנתה לו בתכנית האופציות להאיץ את הבשלתם של כתבי אופציה שהוקצו וטרם הבשילו עד למועד סיום ההעסקה, והם יהיו ניתנים למימוש עד תום תקופת המימוש.

4. **תקרת התגמול השנתי**: תקרת התגמול השנתי למנכ"ל, קרי, עלות השכר השנתית בתוספת המענק השנתי ורכיב התגמול ההוני, לא תעלה על 6,600,000 ש"ח (צמוד למדד בגין חודש מאי 2024).

5. **פטור, שיפוי וביטוח**: המנכ"ל יהיה זכאי לכתבי פטור ושיפוי כמקובל בחברה. נוסף על כך, המנכ"ל יהיה זכאי להיכלל תחת הסדרי הביטוח המקובלים לנושאי המשרה בחברה.

6. **תנאי פרישה**: המנכ"ל יהיה זכאי לפיצויים בגין סיום העסקה או כהונה בסך השווה למכפלה של שנות ההעסקה או הכהונה שלו במשכורתו האחרונה. במקרה של סיום כהונת המנכ"ל במהלך שנה קלנדרית - עקב אובדן כושר עבודה או מוות (ח"ח), התפטרות או פיטורין, אך למעט בנסיבות בהן מתקיים האמור בסעיפים 16 ו-17 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963, המנכ"ל (או שאריו/יורשיו החוקיים) יהיה זכאי לחלק יחסי של המענק השנתי במזומן בגין תקופת כהונה אשר הסתיימה במהלך שנה קלנדרית, רק ככל שבמהלך התקופה בה כיהן בפועל עמד ביעדים שנקבעו לו במסגרת תכנית המענקים השנתית (על בסיס נתוני הרבעון הסמוך למועד סיום היחסים ואם אין נתונים כאמור, אזי על בסיס נתוני השנה). המענק יחושב על בסיס החלק היחסי מתקרת סכום המענק השנתי של המנכ"ל, שיקבע בהתאם לחלקה היחסי של תקופת הכהונה מתוך השנה בה סיים כהונתו, וישולם לאחר פרסום הדוחות הכספיים של החברה בגין השנה בה הסתיימה תקופת הכהונה.

7. **השבה**: ככל שיתברר כי שולמו למנכ"ל תשלומים על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה, הוא יחויב להשיב לחברה, תוך זמן סביר, את ההפרש בין הסכום שקיבל לבין הסכום שהיה מתקבל לפי הנתונים הכספיים המתוקנים אשר הוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה ובלבד שלא יידרש להחזיר לחברה כספים ששולמו לגבי תקופות שקדמו ל-3 שנים ממועד הדרישה. מועד ההשבה ותנאיה יקבעו על ידי דירקטוריון החברה.

8. **סיום העסקה**: כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא את קשר העבודה לכלל סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת של 4 חודשים, למעט בנסיבות מיוחדות.

9. **הוראות נוספות בתנאי ההעסקה**:

לדירקטוריון נתון שיקול הדעת להפחית מהתגמול שלעיל על פי שיקול דעתו המלא והבלעדי אם ימצא שהנסיבות מצדיקות הפחתה כאמור ויהיה רשאי לקבוע תקרה לשווי המימוש של התגמול ההוני שלעיל.

### **יישום התגמול ההוני**

ביום 17 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבלו אישורם והמלצתם של ועדת התגמול והדירקטוריון) גם הקצאה למנכ"ל של 301,791 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-301,791 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("כתבי האופציה"). ביום 15 באוקטובר 2024 הקצתה החברה למנכ"ל את כתבי האופציה כאמור. שווי כתבי האופציה שהוקצו כאמור ביחד עם שווי כתבי האופציה אשר הוענקו למנכ"ל בחודש פברואר 2024, הינו 2 מיליון ש"ח.



# דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 בספטמבר 2024

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

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים**  
**ליום 30 בספטמבר 2024**

**(בלתי מבוקר)**

## אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

### ע מ ו ד

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

לכבוד  
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

רח' זאב ז'בוטינסקי 2  
רמת גן

א.ג.נ.,

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

## מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ ("החברה") ליום 30 בספטמבר 2024, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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-2,348,277 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-116,291 וכ-44,583 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

## היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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 הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 11 בנובמבר, 2024.

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

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
440,478	104,375	289,643	<b>רכוש שוטף</b>	מזומנים ושווי מזומנים
12,814	7,512	7,976		לקוחות
99,686	84,289	89,509		חייבים ויתרות חובה
77,700	-	-		נכס מוחזק למכירה
630,678	196,176	387,128		סך-הכל רכוש שוטף
10,814,646	10,819,550	11,169,637	<b>רכוש בלתי שוטף</b>	נדל"ן להשקעה
2,644,814	2,560,860	3,045,558		נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה
13,459,460	13,380,410	14,215,195		
2,067,599	2,288,796	2,137,203		הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
3,325,751	3,213,591	3,407,882		השקעה בחברות מוחזקות
92,006	75,079	109,921		יתרות חובה לזמן ארוך
46,803	46,991	45,721		רכוש קבוע, נטו
18,991,619	19,004,867	19,915,922		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
19,622,297	19,201,043	20,303,050		סך-הכל נכסים
634,223	727,942	649,228	<b>התחייבויות שוטפות</b>	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
7,700	13,602	15,345		ספקים ונותני שירותים
15,416	15,401	22,746		התחייבויות מס שוטפות, נטו
262,320	406,556	410,634		זכאים ויתרות זכות
43,068	35,334	44,316		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
962,727	1,198,835	1,142,269		סך-הכל התחייבויות שוטפות
7,877,329	7,362,297	8,058,327	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>	אגרות חוב
543,977	543,441	563,128		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483		הפרשות
10,104	11,156	11,540		השקעות בחברות מוחזקות
222,003	229,591	262,451		אחרות
1,152,004	1,116,718	1,212,544		מיסים נדחים, נטו
9,821,900	9,279,686	10,124,473		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
8,837,670	8,722,522	9,036,308	<b>הון</b>	
19,622,297	19,201,043	20,303,050		סך-הכל התחייבויות והון

11 בנובמבר, 2024

יהודית זינגר  
משנה למנכ"ל  
וסמנכ"ל כספים

שמעון אבודרהם  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
661,361	167,324	175,107	493,781	516,598
44,319	11,196	7,925	31,551	29,434
617,042	156,128	167,182	462,230	487,164
166,927	-	270,300	133,150	396,455
(3,300)	-	(165)	(1,200)	(19,135)
780,669	156,128	437,317	594,180	864,484
50,832	13,802	11,919	38,601	35,805
2,556	500	900	1,500	2,700
(1,368)	(307)	(334)	(1,017)	(983)
728,649	142,133	424,831	555,096	826,962
158,768	35,361	56,447	134,399	140,566
(414,143)	(96,162)	(178,870)	(368,334)	(424,150)
473,274	81,332	302,408	321,161	543,378
266,825	52,776	90,271	150,510	188,599
740,099	134,108	392,679	471,671	731,977
57,487	7,740	41,563	22,201	65,875
682,612	126,368	351,116	449,470	666,102

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן  
להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם  
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

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

התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה

הוצאות הנהלה וכלליות  
תרומות

הכנסות אחרות, נטו  
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון  
הוצאות מימון

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

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
682,612	126,368	351,116	449,470	666,102
-	-	-	-	-
<u>682,612</u>	<u>126,368</u>	<u>351,116</u>	<u>449,470</u>	<u>666,102</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	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
682,612	126,368	351,116	449,470	666,102
(187,087)	14,859	(238,165)	(82,792)	(133,912)
495,525	141,227	112,951	366,678	532,190
(492,257)	(135,129)	(94,887)	(368,708)	(509,505)
-	-	93,487	-	248,187
-	-	(2,324)	-	(5,301)
272,626	20,213	57,510	206,001	161,989
(65,254)	(20,733)	(2,121)	(47,501)	(18,051)
400,000	-	-	400,000	-
(3,650)	(586)	(800)	(3,296)	(640)
111,465	(136,235)	50,865	186,496	(123,321)
(639,227)	(126,929)	(127,305)	(512,246)	(485,245)
496,896	-	-	-	555,078
10,681	1,138	-	4,037	11,852
(618,958)	(386,596)	(397,355)	(618,958)	(635,915)
100,000	100,000	-	100,000	-
(100,000)	-	-	-	-
(7,902)	(1,519)	-	(13,630)	(5,474)
(758,510)	(413,906)	(524,660)	(1,040,797)	(559,704)
(151,520)	(408,914)	(360,844)	(487,623)	(150,835)
591,998	513,289	650,487	591,998	440,478
440,478	104,375	289,643	104,375	289,643

**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 בגין מימוש נכסים

גביית הלוואות חברות מוחזקות, נטו

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר

השקעה ברכוש קבוע ואחרות

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

דיבידנד ששולם

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

גיוס ניירות ערך מסחריים

פרעון ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(166,927)	-	(270,300)	(133,150)	(396,455)
3,300	-	165	1,200	19,135
(266,825)	(52,776)	(90,271)	(150,510)	(188,599)
4,500	-	-	1,500	107,500
194,904	42,731	104,907	186,224	235,635
6,756	1,864	2,054	5,266	5,929
57,487	7,740	41,527	22,201	65,841
6,561	1,954	786	5,026	2,052
(160,244)	1,513	(211,132)	(62,243)	(148,962)
(7,280)	153	(2,146)	(1,978)	4,838
(8,857)	133	1,200	3,064	5,481
1,566	847	359	981	(194)
2,140	6,418	5,947	8,799	4,995
(14,412)	5,795	(32,393)	(31,415)	(70)
(26,843)	13,346	(27,033)	(20,549)	15,050
(187,087)	14,859	(238,165)	(82,792)	(133,912)
16,878	7,908	8,196	7,908	8,196
1,257	404	-	404	-
154,307	62,841	51,550	123,691	111,512
23,789	808	3,693	12,740	15,898
-	-	2,324	-	5,301
-	-	-	-	7,334
4,500	-	-	1,500	107,500

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

התאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

דיבידנד מחברות מוחזקות

שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות

זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות

מיסים נדחים נטו, מס שבח ומסים שנים קודמות

הוצאות פחת ואחרות

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

ירידה (עליה) בלקוחות

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

עליה בספקים ונותני שירותים

עליה (ירידה) בזכאים ז"ק, זכאים ז"א והתחייבויות מס שוטפות

**ב. פעולות שלא במזומן**

השקעות בנדליין להשקעה כנגד זכאים

מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

**ג. מידע נוסף**

ריבית ששולמה (\*)

ריבית שהתקבלה (\*\*\*)

מיסים ששולמו (\*\*)

מיסים שנתקבלו

דיבידנד שנתקבל

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

## אמות השקעות בע"מ

### מידע נוסף

#### (1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולתקופה של שנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

#### (2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

#### (3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

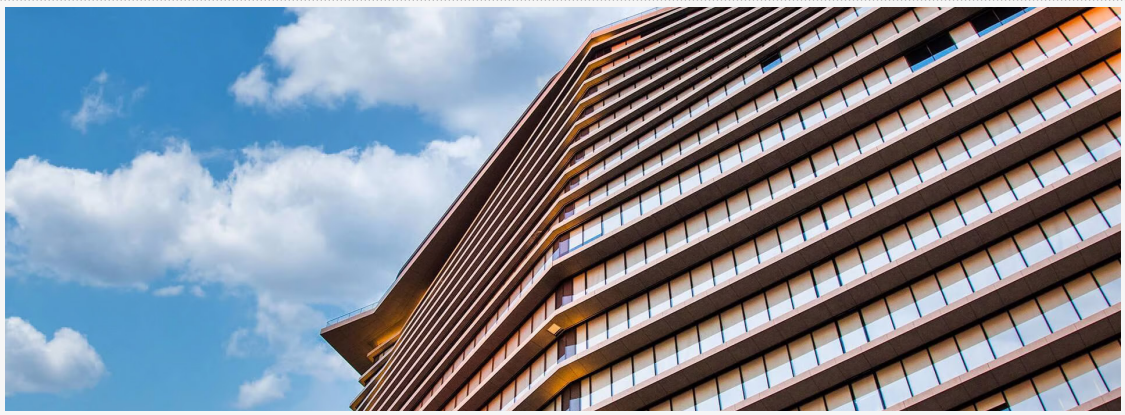
ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024.

**אמות**   
מקבצת אלוני חץ



# נספחים

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



11 בנובמבר, 2024

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

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

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

- (1) דוח סקירה מיום 11 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 11 בנובמבר 2024 לסקירת תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

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

**תל אביב - משרד ראשי**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31/12/2023 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30/09/2024 היא **אפקטיבית**.

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

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

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 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 2024 (להלן- הדוחות).
  2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
    - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
    - ב. כל 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

11 בנובמבר, 2024

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)2 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 2024 (להלן- הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של אמות.

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

חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

11 בנובמבר, 2024



חזקים ביחד.

## אמות השקעות בע"מ

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

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

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