



חזקים ביחד.

2024

דוח רבעוני

ליום 31 במרץ 2024

חברי דירקטוריון

יו"ר דירקטוריון

נתן חץ

אבירם ורטדיים

דורית קדוש

ירום אריאב

נירה דרוך

המנהל הכללי

שמעון אבודרהם

רואי חשבון

דלוייט ברייטמן אלמגור זהר ושות'

גד פניני

יעל אנדורן

מוטי ברזילי

קרן טרנר

המשרד הרשום

מגדל אמות אטריום

רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501

אמות 
 מקבוצת אלוני חץ



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

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

נתוני דוחות מאוחד מורחב ליום 31.03.24

פרויקטים בהקמה וייזום
(חלק החברה 260 אלף מ"ר)

9 פרויקטים

סך נדל"ן מניב

16.9 מיליארד ש"ח

עלות הקמה משוערת פרויקטים בהקמה וייזום
(חלק החברה)

4 מיליארד ש"ח

סך נדל"ן בהקמה וייזום

2.8 מיליארד ש"ח

סך נדל"ן להשקעה

19.7 מיליארד ש"ח



אמות View, מודיעין, הדמיה

נכסים שאינם
משועבדים

98%

FFO למניה
(אגורות)

42.9

FFO
(מיליון ש"ח)

202

NOI
(מיליון ש"ח)

255

מסגרות אשראי לא מנוצלות
ליום פרסום הדוח

1.1 מיליארד ש"ח

ריבית חוב משוקללת
צמודת מדד

1.8%

מח"מ חוב

5.2 שנים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2024

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה אמות ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2024 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור החברה וסביבתה העסקית

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



אמות פארק אפק, ראש העין

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל (1)

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

שנת 2023 הייתה שנה מורכבת ומאתגרת עבור המשק הישראלי שנאלץ להתמודד עם השלכות האינפלציה הגואה, הריבית הגבוהה ומשבר האשראי, האטה בפעילות ענפי ההייטק והנדל"ן, קטרי הצמיחה של המשק וכן אי ודאות ואי יציבות חברתית על רקע הרפורמה המשפטית ושינויי החקיקה וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה. לכל אלה התווספה ברבעון הרביעי המלחמה שפרצה בעקבות האירועים הטראגיים של ה-7 באוקטובר 2023, שיש לה כמובן השפעות מהותיות על החברה הישראלית כולה ועל הכלכלה.

המשק כולו צמח ב-2023 בשיעור של כ-2% תוצר בלבד, לעומת צמיחה של כ-6.5% בשנת 2022. הירידה בתוצר נבעה בעיקר מהשפעות המלחמה ברבעון האחרון של השנה, עקב הוצאות ביטחוניות חריגות, גיוס נרחב של חיילי המילואים, הוצאות עבור דיור חלופי למפונים וכן פגיעה בתוצר בשל היעדר כוח אדם בענף הבינוי.

על אף האתגרים, מגמות אלה התמתנו מעט במהלך הרבעון הראשון של 2024 והנתונים הראשוניים שלו מצביעים על מגמת התאוששות, תוך שנראה שהמשק חוזר לשגרה לצד המלחמה. במסגרת התחזית המקרו כלכלית שפרסם בנק ישראל ב-8.4.2024⁽¹⁾ מעריך בנק ישראל כי התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנת 2024 ושל 5% בשנת 2025, כפי שהעריך בתחזיתו מינואר 2024. זאת בהתבסס על ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה על המשק הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023 ושבהלך 2024 עצימותה פוחתת בהדרגה.

מגמת ההתמתנות בנתוני האינפלציה שהחלה לקראת תום 2023 המשיכה גם במהלך הרבעון הראשון של 2024, למרות שמדד חודש מרץ 2024 עלה בשיעור של כ-0.6%. בהתאם, במסגרת תחזיתו הנ"ל מה-8.4.2024 עדכן בנק ישראל את תחזית האינפלציה השנתית מ-2.4% ל-2.7%. בהחלטת הריבית האחרונה בחר בנק ישראל להותיר את הריבית ברמתה הנוכחית, 4.5%, בשל אי הוודאות הגבוהה שעדיין מאפיינת את המשק הישראלי בעקבות ההתפתחויות בלתי צפויות בהימשכות המלחמה ותוצאותיה. בתחזיתו הנ"ל מעריך בנק ישראל כי ברבעון הראשון של 2025 הריבית צפויה לעמוד על 3.75%.

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.

מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים עלה במהלך תקופת הדוח בשיעור של כ-0.2%. העלייה במדד תשומות הבניה (אליו צמודים ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע) כמו גם ההתייקרות שחלה לאחרונה בעלויות חומרי הגלם ובעלויות ההעסקה של עובדי הבניין כתוצאה מהשפעות המלחמה, גורמות להתייקרות עלויות הבניה בפרויקטים היזמיים של החברה. בנוסף, תיתכן התייקרות נוספת בעלויות הבניה בעקבות חרם הייצוא הטורקי על ישראל, במסגרתו הופסק הייצוא של חומרי בנייה שונים כמו בטון, אבן וברזל. התמשכות החרם תחייב את קבלני הבניין לחפש חלופות שעולות להיות יקרות יותר ולייקר בהתאם את עלויות הבניה.

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.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל (1)

תרחישי הצמיחה של בנק ישראל מניחים לחימה בעצימות פוחתת, וכן מניחים שלא תפתח חזית לחימה משמעותית בצפון. יחד עם זאת, תרחיש שכזה הוא בגדר הסביר, וצריך להילקח בחשבון. בנוסף, לאחר מועד הדוח, תקפה איראן ישירות את ישראל, לראשונה בהיסטוריה, באמצעות שיגור מאות כטב"מים, טילים בליסטיים וטילי שיוט אשר יורטו בהצלחה על ידי מערכות ההגנה האווירית הישראלית בשיתוף עם מדינות נוספות, בהן ארצות הברית ובריטניה. להסלמה בגזרה מול איראן ולכל התפתחות בלתי צפויה במלחמה 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 את דירוג האשראי של ישראל מ-1A בתחזית יציבה ל-2A בתחזית שלילית. לאחר תאריך הדוח ועל רקע החרפת העימות מול איראן, הורידה גם חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של ישראל מ-AA- ל-AA+.

ההאטה בקצב ההשקעות בהייטק הישראלי המהווה את הקטר המרכזי של המשק, משפיע לשלילה על הסנטימנט של השוק. בעקבות כך, תהליכי המו"מ להשכרת נכסים נהיים 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, הלחימה בעצימות גבוהה לאורך זמן ו/או עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות) יביאו לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק.

מאחר ולדעת הנהלת החברה, חברות נדל"ן מניב ישראליות מהוות בבואה של הכלכלה הישראלית, ככל שההערכות המתוארות לעיל או חלקן תתמשנה, 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 הרבעון הראשון של שנת 2024, נחתמו 104 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 41 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 38 מיליון ש"ח (עליה של 4% בממוצע משוקלל).

שינוי בשכ"ד למ"ר	שטחים שהושכרו - לתקופה 1-3.2024				שימוש
	שכ"ד למ"ר חדש	שכ"ד למ"ר קודם	שטח עילי מ"ר	מספר חוזים	
%	ש"ח	ש"ח			
3%	74	72	22,233	52	משרדים
14%	50	44	14,069	16	לוגיסטיקה ותעשייה
0%	163	163	4,983	36	מסחר
			41,285	104	סה"כ

- החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.
- הטבלה אינה כוללת שטחים חדשים.

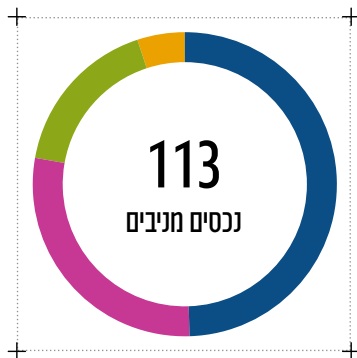
פעילות החברה

נכון ליום 31 במרץ 2024, נכסי החברה בבעלות ובחכירה כוללים: 113 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 18,200 מ"ר (חלק החברה), 1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.6 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 203 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). בתחילת שנת 2024 מומשו שני נכסים בתמורה לסך של כ-178 מ"ש"ח.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום-31.03.2024 הינו כ-93.2%⁽¹⁾ וליום-31.12.2023 עמד על כ-93.4%. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים:

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



29%

20 נכסי תעשייה
ולוגיסטיקה

49%

41 נכסי משרדים

5%

35 סופרמרקטים

17%

14 נכסי מסחר

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

קיימות ואחריות חברתית

ביוני 2022 פרסמה החברה דוח ESG ראשון ("דוח ה- ESG הראשון") במסגרתו נסקרה פעילותה העניפה של החברה בתחומי סביבה, חברה וממשל תאגידי, נכון לשנת הדיווח 2021, וכן הצהירה על מחויבותה להמשיך ולפעול בתחומים אלה.

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 מתעתדת לפרסם עדכון לדוח ה- ESG הראשון שיכלול מידע מעודכן לשנות הדיווח 2022-2023, בסמוך לאחר פרסום דוח זה. 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 עסק ארוך טווח ובהתאם לכך היא פועלת ומקבלת החלטות.

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

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד משרדים ותעסוקה הינו כ- 8.2 מיליארד ש"ח. החברה פועלת בייזום והשבחה בתחום המשרדים וברשותה 8 נכסים נוספים בהליכי הקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של 244 אלף מ"ר (חלק החברה) ובעלות הקמה כוללת של כ- 3.9 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

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

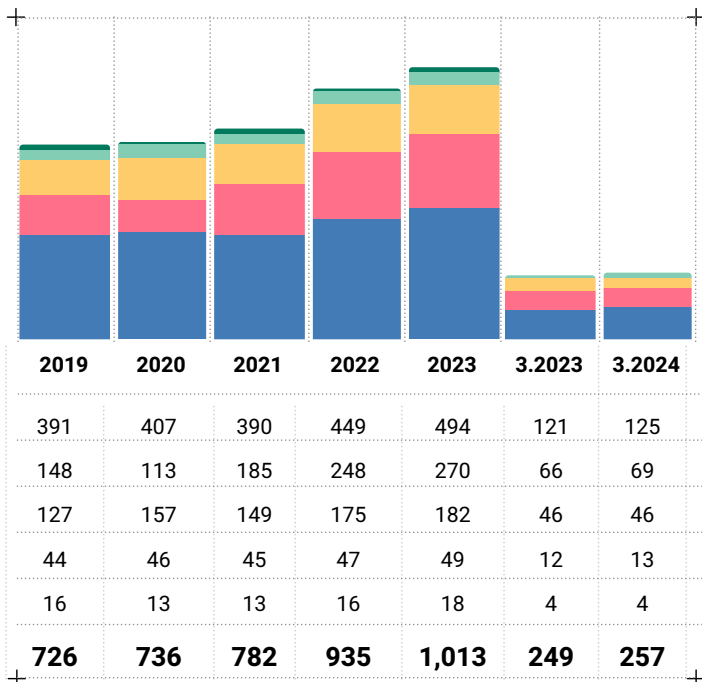
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה, מסחר וסופרמרקטים.
- רכישה, פיתוח והקמת נכסים בייזום.
- נוכחות במרכזי עסקים ראשיים ובצירי תחבורה מרכזיים.
- תמהיל שוכרים חזק ומגוון.
- יכולת ניהולית להשבחת פורטפוליו הנכסים הקיימים.
- 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.

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

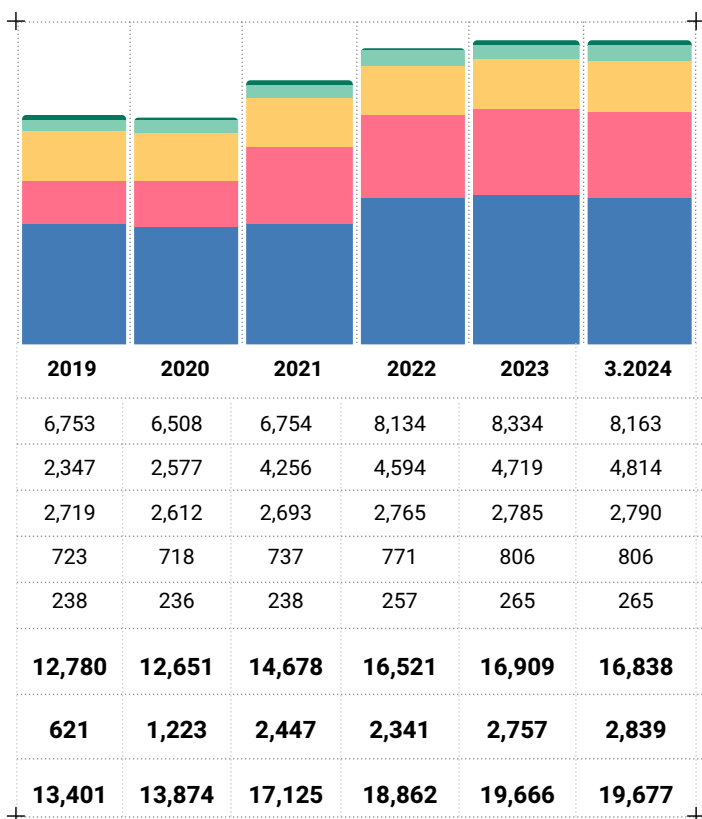


מקבצת אלני חץ



פריסת NOI לפי שימושים (1)
במיליוני ש"ח

1. נתוני ה- NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס, סך ה-NOI כולל הוצאות שאינן מיוחסות לתקופה 1-3.24 הינו 255 מ"ש"ח.
2. בשנת 2023 כולל השפעת הוצאה חד פעמית והשפעת הקלות מלחמת "חברות ברזל", אשר הביאו לאובדן הכנסות של כ-6 מיליון ש"ח.
3. בתחילת רבעון ראשון של שנת 2024, נמכרו שני נכסים בתמורה לסך של 178 מיליון ש"ח.
4. בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה בסך מצטבר של 84 מיליון ש"ח, אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר במרכזים המסחריים.
5. היקף מסחר חיוני מסך המסחר הינו כ-33%.



פריסת שווי נכסים לפי שימושים
במיליוני ש"ח

1. בשנת 2023, הטבלה שלטעל 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	1-3/23	1-3/24	% שינוי 2023/24	
1,004	247	255	3%	NOI
683	111	149	35%	רווח נקי
530	109	178	63%	FFO לפי הרשות לניירות ערך
803	199	202	1%	FFO לפי גישת ההנהלה
170.7	42.4	42.9	1%	FFO למניה (אגורות)
470,076	469,858	470,700	0%	כמות מניות משוקלת (אלפי ע.נ.)
3.34%	1.08%	0.29%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

NOI

העלייה ב-NOI מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת מגידול בהכנסות מנכסים זהים (בית היתר כתוצאה מאכלוסים, עליית מחירים ומעליית מדד המחירים לצרכן), עלייה זו קוזה מקיטון בהכנסות עקב מימוש שני נכסים בתחילת שנת 2024.

FFO גישת ההנהלה ו-FFO למניה

העלייה ב-FFO מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת בעיקרה מעלייה ב-NOI, אשר קוזה מעליה בהוצאות הריבית הריאלית ומעליה בהוצאות המסים השוטפים. ה-FFO למניה בתקופה המדווחת עלה ב-1%.

רווח נקי

העלייה ברווח הנקי אל מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת מעלייה ב-NOI, מקיטון בהוצאות המימון עקב עליית מדד נמוכה מעליית המדד אשתקד.

מידע עיקרי אודות נכסי החברה בחלוקה על פי שימושים (2)

שימושים	שטח עילי ליום 31.03.24	NOI לתקופה 1-3.24	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.24	שעור תפוסה ליום 31.03.24	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.03.24
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים (1)	437,927	124,863	8,163,476	85.3% (1)	2,124,067
לוגיסטיקה ותעשייה (2)	522,833	68,701	4,813,833	98.3%	439,391
מרכזים מסחריים	131,584	45,897	2,789,487	96.1%	9,570
סופרמרקטים	37,694	12,637	806,129	100%	-
אחרות	23,553	4,535	265,384	100%	266,079
הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר	(1,517)				
סך הכל שטח עילי	1,153,591	255,116 (2)	16,838,309	93.2% (1)	2,839,107
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חנייה	602,330				
סך הכל שטחים	1,852,791				

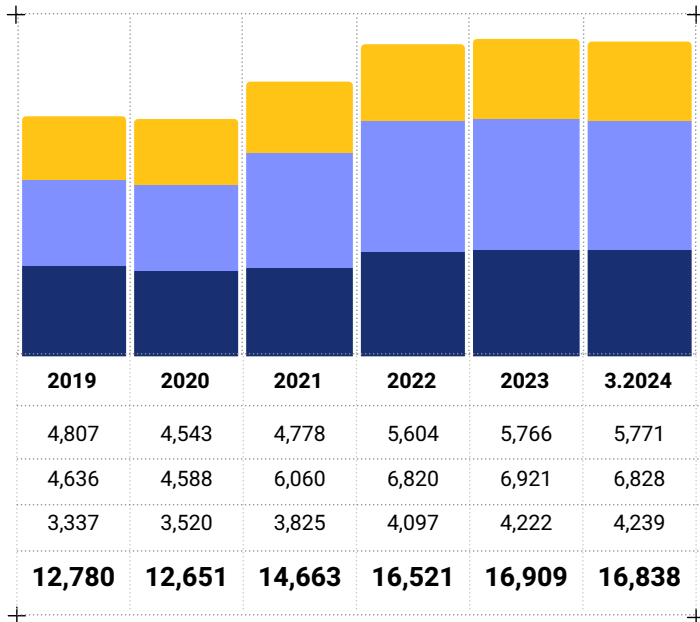
1. בתחילת שנת 2024 מומשו שני נכסים בתמורה לסך של כ- 178 מ"ש"ח.

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

1. שיעור התפוסה בנטרול נכסים שאוכלסו לראשונה הינו 95.9%. שיעור התפוסה בשימוש משרדים, בנטרול נכסים שאוכלסו לראשונה הינו 92%.

2. כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

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

תל אביב רבתי

האזור מהווה את ליבת הסביבה העסקית בישראל וככזה נהנה הן מחתך אוכלוסייה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה, נגישות מירבית, תחבורה מפותחת, מרכזי תרבות ובידור ולב ליבה של העשייה העסקית בישראל וכל זאת באזור עתיר אוכלוסייה בעל צפיפות האוכלוסין 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.

ערים בהם לחברה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

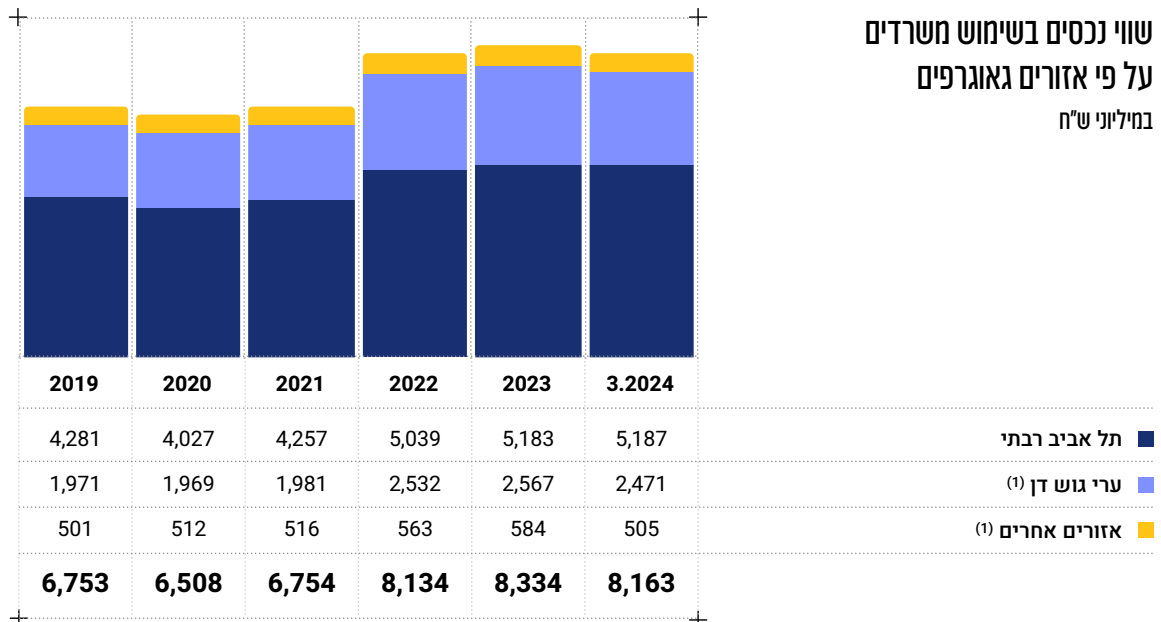
החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידי שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 113 נכסים, בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר, כ-1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ-0.6 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. 49% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 29% לוגיסטיקה ותעשייה, 17% מסחר 5% סופרמרקטים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של 20 מיליארד ש. הנכסים מושכרים ל-1,750 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על 93.2%. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

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

השבחת נכסים - תא/5000

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

נכסי הנדל"ן בחברה בפילוח משרדים מהווים 49% משווי נכסי החברה, נתח שווי נכסי המשרדים צמח מ- 6.8 מיליארד ש"ח בשנת 2019 ל- 8.2 מיליארד ש"ח נכון ל-31 במרץ 2024. נתח שווי המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ- 4.3 מיליארד ש"ח בשנת 2019 ל- 5.2 מיליארד ש"ח נכון ל- 31 במרץ 2024. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסי פריים- הנהנים מביקושים גוברים, נגישות תחבורתית וקירבה לגופי עוגן כגון בתי משפט/מרכזים רפואיים. על כן בחרה החברה להציג פילוח נוסף של נכסים בשימוש משרדים בתל אביב רבתי.



1. בתחילת שנת 2024 מומשו שני נכסים בשימוש משרדים בתמורה לסך של כ- 178 מ"ח.

מידע עיקרי אודות נכסי המשרדים של החברה

בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים

שכ"ד ממוצע חודשי 1-3.24	שיעור מסך הנדל"ן	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.24	NOI ל 1-3.24	שטח עילי ליום 31.03.24	אזור גיאוגרפי
בש"ח למ"ר	באחוזים	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
124	64%	5,186,921	80,970	199,604	תל אביב רבתי
78	30%	2,470,753	35,207	193,049	ערי גוש דן ⁽¹⁾
65	6%	505,648	8,686	45,274	אזורים אחרים ⁽¹⁾
	100%	8,163,322	124,863	437,927	סך הכל

1. בתחילת שנת 2024 מומשו שני נכסים בשימוש משרדים בתמורה לסך של כ- 178 מ"ש"ח.

שכ"ד ממוצע חודשי 1-3.23	שיעור מסך הנדל"ן	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.23	NOI ל 1-3.23	שטח עילי ליום 31.03.23	אזור גיאוגרפי
בש"ח למ"ר	באחוזים	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
118	62%	5,052,201	77,358	200,595	תל אביב רבתי
71	31%	2,536,560	35,185	198,275	ערי גוש דן
63	7%	564,134	8,198	48,272	אזורים אחרים
	100%	8,152,895	120,741	447,142	סך הכל

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בהקמה ותכנון

לתאריך 31.03.24

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער לפרויקטים בהקמה	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באנלוס מלא	תשואה צפויה
פרויקטים יזמיים בהקמה (1)										
חלק החברה - במיליוני ש"ח										
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	2024	9,000	75%	6,750	56	70-80	5	6.7%
מתחם הלח"י (6)	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	505	750-780	57-61	7.7%
מתחם k ירושלים (3)	ירושלים	משרדים	2027	93,000	50%	46,500	140	700-740	49-53	7.1%
מרלוג"ג בית שמש- מרלוג"ג תחתון	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	26,100	60%	15,660	94	108-110	8	7.5%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	16	35-45	3	7.6%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	804	1,600-1,700	130-150	8.5%
סך הכל				396,500		203,110	1,615	3,263-3,455	252-280	7.9%
פרויקטים יזמיים בתכנון (2)										
מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים		19,000	100%	19,000	36	260-280		
פלטינום שלב ב' (4)	פתח תקווה	משרדים		20,000	100%	20,000	37	210-230		
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים		35,000	50%	17,500	71	160-180		
סך הכל				74,000		56,500	144	630-690		
סך הכל הקמה ותכנון				470,500		259,610	1,759	3,893-4,145		
פרויקטים בפיתוח (5)										
מגרש 300, דרך השלום	תל אביב מסחר	מגורים/מסחר			50%		133	טרם נקבע		
קרקע הסוללים	תל אביב	משרדים			100%		210	טרם נקבע		
זכויות בניה מרלוג"ג צריפין	צריפין				100%		250	טרם נקבע		
אחרים							487			
סך הכל פרויקטים בפיתוח ואחרים							1,080			
סך הכל							2,839			

- 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 שוויים בספרי החברה הינו מעל 200 מיליון ש"ח, לכל נכס.
- קומות המסחר בנכס צפויות להיפתח במהלך שנת 2024. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-8,500 מ"ר (חלק החברה 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ-14 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

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

פרויקטים בהקמה

אמות מודיעין

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

מתחם הלח"י

המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 96 אלף מ"ר עילי הכולל 45 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 1,530 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בסיום שלד המגדל ועבודות מערכות וגמר, קומות המסחר בהליך מסירה לשוכרים לעבודות התאמה.

מתחם k ירושלים

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

מרלוג בית שמש - מרלוג עליון ומרלוג תחתון

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

המרלוג העליון בשטח של כ-24 אלף מ"ר (חלק החברה 60%) החל להניב הכנסה. היקף שכ"ד שנתי הינו כ-13 מיליון ש"ח (חלק החברה 60%). לאור האמור סיווגה החברה את חלק המרלוג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן בהשקעה.

קרקע ברחוב הסוללים בתל אביב

במרץ 2024, רכשה החברה קרקע ברחוב הסוללים בתל אביב בשטח של כ-5.6 דונם 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).

פרויקטים בהקמה (המשך)

אמות דנישרא - פארק אפק

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

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

פרוייקט ToHa2 בתל אביב - מגעים לעסקת שכירות

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

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

מובהר, כי הערכות החברה בדבר חתימת הסכם שכירות מחייב כאמור ולוחות הזמנים להקמת הפרוייקט הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע המתואר בדיווח זה לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה ביחס לעיקר תנאי הסכם השכירות, ככל שייחתם, ולסטטוס הפרוייקט. אולם, אין כל וודאות כי הסכם העקרונות יבשיל לכדי הסכם שכירות מחייב וביחס לעיתוי מועד השלמת הקמת הפרוייקט. הערכות ותחזיות החברה האמורות לעיל תלויות וכפופות להתקיימותן של פעולות ונסיבות שאינן בשליטתה וכן של תחזיות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה וודאית ואינם בשליטתה של החברה ולפיכך, עשויות שלא להתקיים, כולן או חלקן, או להתקיים באופן שונה מכפי שהוערך על ידה (לרבות באופן מהותי), ויכול שתושפענה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש לרבות בשל שינויים בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון הנכללים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

קרקע בתל אביב - ToHa

בחודש פברואר, 2024 התקשרה החברה עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, השותפה בפרוייקט ToHa בתל-אביב, למכירת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם (מגרש 300) בסמוך לפרוייקט ToHa, לפי תנאי העסקה 50% מתמורת העסקה התקבלה ברבעון הראשון של שנת 2024 ו-50% הנותרים יתקבלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024. 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%.

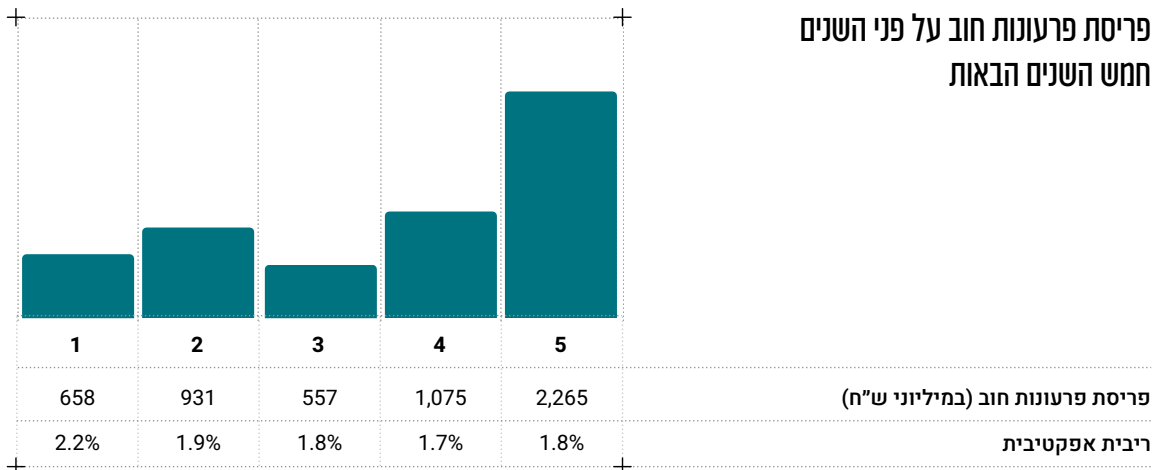
ניהול מבנה חוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 במרץ, 2024 מסתכם ב-9.6 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.2 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-700 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,050 מיליון ש"ח.

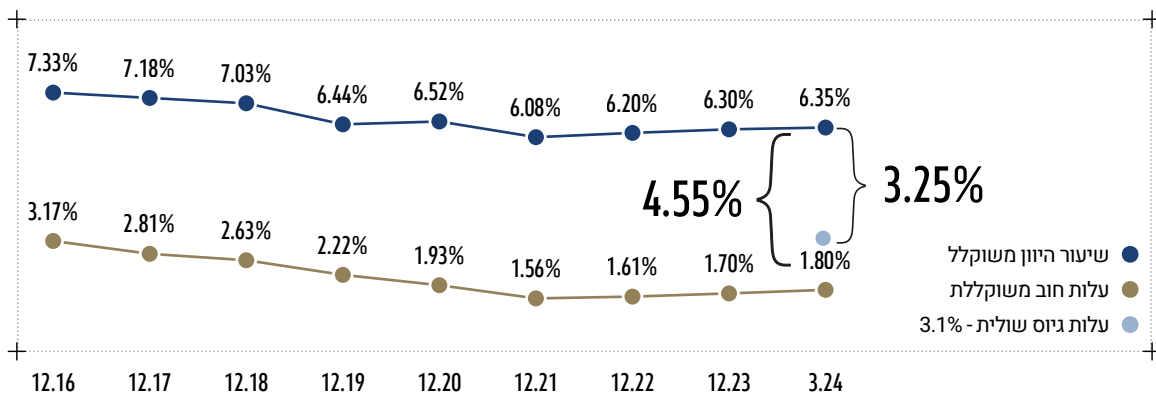
בחודש מרץ, 2024 הנפיקה החברה בהקצאה פרטית באמצעות הרחבת סדרה קיימת אגרות חוב בהיקף של 155 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של 151 מיליון ש"ח בריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 3.1% ומח"מ של כ-6 שנים. בנוסף בחודש מרץ 2024, הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב חדשות, אגרות חוב מסדרה ט' וסדרה י' בהיקף של 408 מיליון 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 חמש השנים הבאות



הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 באפריל ומסתיימת ב-31 במרץ, של השנה העוקבת.

המרווח בין שיעור היוון משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת צמודת מדד



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 6 שנים, לפי מחיר שוק ליום 30 באפריל 2024.

NOI

NET OPERATING INCOME

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

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

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

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	רבעון 1 2024	
244,298	250,057	252,876	247,198	254,332	נכסים זהים בתקופה
-	-	-	-	627	נכסים חדשים/שמוינו מנדל"ן בהקמה
2,435	2,523	2,541	2,478	157	נכסים שנמכרו
246,733	252,580	255,417	249,676	255,116	NOI - סך הכל

ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם ה-NOI לכ-255 מיליון ש"ח לעומת כ-247 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 3.4%. הגידול נובע מתוספת הכנסות מנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאכלוסים ומעליית מדד המחירים לצרכן).

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-254 מיליון ש"ח לעומת 244 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 4.1%.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 במרץ, 2024

מיליוני ש"ח	
16,838	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ, 2024
(4)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ושווי זכויות בנייה
16,834	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2024
(807)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים ⁽²⁾
182	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון ואחרות
16,209	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2024
255	NOI רבעון ראשון 2024
1,020	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2024
9	NOI שנתי צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
1,029	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן⁽³⁾
6.35%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

1. כולל שווי שטחים פנויים בגין קמפוס אמות חולון אשר סווג לנדל"ן מניב ברבעון הראשון של שנת 2022.
2. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 27 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 1.029 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **648 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-499 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	1-3.23	1-3.24	שינוי 23/24	
682,607	110,525	149,171		רווח נקי לתקופה
(254,637)	-	(22,633)		התאמת שווי הוגן
3,300	-	19,302		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
88,263	(3,706)	29,743		מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
6,757	1,539	1,814		הפחתת כתבי אופציה
3,663	803	795		פחת ושונות
529,953	109,161	178,192		FFO נומינלי לפי הוראות הרשות לני"ע
272,559	90,031	23,577		נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
802,512	199,192	201,769	1%	FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
470,076	469,858	470,700	0%	מספר מניות משוקלל
170.7	42.4	42.9	1%	FFO למניה (אגורות)
3.34%	1.08%	0.29%		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.

FFO למניה בתקופה המדווחת, הסתכם לכ-42.9 אגורות, לעומת 42.4 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה גידול של 1%.

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

EPRA

EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION

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

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

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

31/12/2023	31/03/2024	
8,837,669	8,768,459	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,811,617	1,829,346	בתוספת עתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
10,649,286	10,597,805	EPRA NRV
2,263	2,248	EPRA NRV למניה (אגורות)
470,651	471,402	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	31/03/2024	
8,837,669	8,768,459	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
905,809	914,673	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
9,743,478	9,683,132	EPRA NTA
2,070	2,054	EPRA NTA למניה (אגורות)
470,651	471,402	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	31/03/2024	
8,837,669	8,768,459	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(581,915)	(438,503)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
8,255,754	8,329,956	EPRA NDV
1,754	1,767	EPRA NDV למניה (אגורות)
470,651	471,402	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. יציין 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 2.5%.
- 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.

בפועל 2023	תחזית 2024	בפועל 1-3.24	
1,004	1,000-1,040	255	NOI (במיליוני ש"ח)
803	775-805	202	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
170.7	165-171	42.9	FFO למניה (באגורות)



מגדל ToHa2, תל אביב

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

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לתקופה		
	1-3.2023	1-3.2024	
הגידול נובע מגידול הכנסות בנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאכלוסים, עליית מחירים ומעליית מדד המחירים לצרכן), עלייה זו קוזה מקיטון בהכנסות עקב מימוש שני נכסים בתחילת שנת 2024.	238	246	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים NOI-
שערוך בגין עלויות עסקה ממימוש נכס.	-	23	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
עלויות עסקה בעיקר מרכישת קרקע סוללים בתל אביב.	-	(19)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
הקיטון נובע משינוי בהפרשי ההצמדה, עליה של 0.29% בתקופה המדווחת לעומת עליה בשיעור 1.08% בתקופה המקבילה אשתקד.	15	15	הוצאות הנהלה וכלליות
	114	52	הוצאות מימון, נטו
	2	38	הוצאות מיסים על ההכנסה
	111	149	רווח נקי

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לתקופה		
	31.12.2023	31.03.2024	
הגידול נובע בעיקר מסיווג נכס בבית שמש מהקמה למניב	16,156	16,263	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,050 מיליון ש"ח.	(136)	(44)	הון חוזר
	8,534	8,753	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה, בקיזוז חלוקות דיבידנד.	8,838	8,768	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-172 מיליון ש"ח לעומת סך של 189 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 150 מיליון ש"ח ע-ל-27 ביוני 2024.
 2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2024.
 3. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 300 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2024.
 4. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ 2025.
 5. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-30 במאי 2025.
- לתאריך הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 1,050 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 31 במרץ 2024, לחברה גרעון בהון החוזר בהיקף של כ-44 מיליוני ש"ח, נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-700 מיליון ש"ח, בנוסף לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים בסך של 1.1 מיליארד ש"ח, הניתנות למשיכה מיידית, לחברה צבר חוזים חתום בהיקף נרחב לשנים הבאות וכן מלוא נכסי החברה אינם משועבדים בסך של כ-19 מיליארד ש"ח. מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות 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-9.6 מיליארד ש"ח, מתוכן 9.3 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 31.03.24 הסתכם לסך של 8.77 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 18.60 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.23 הסתכם לסך של 8.84 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 18.78 ש"ח).

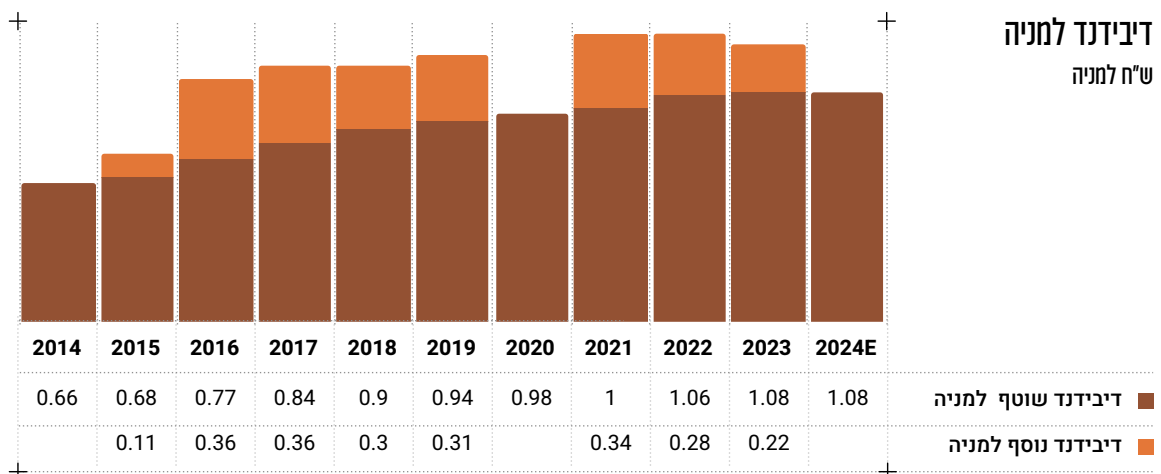
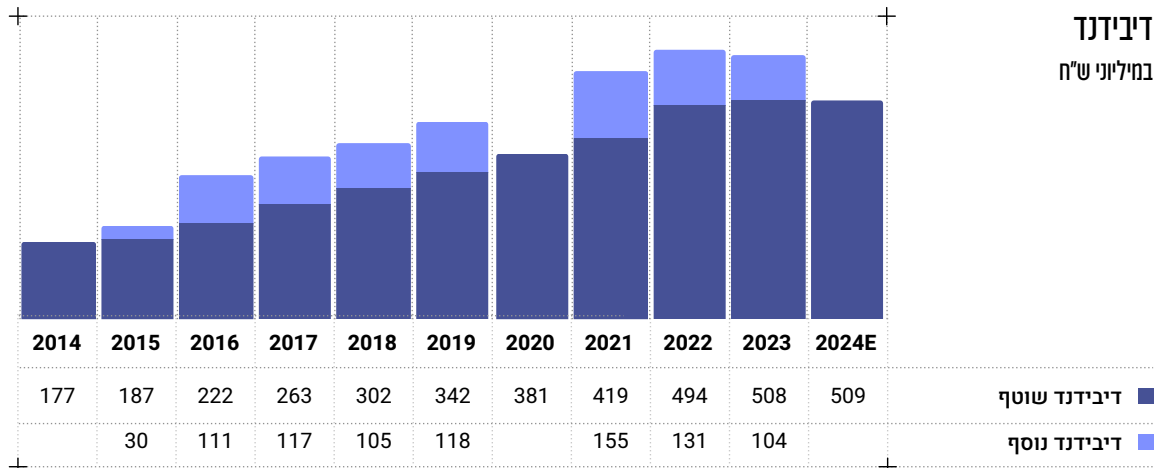


מגדל המאה, תל אביב

מדיניות דיבידנד

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר, 2024, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2024 בסך כולל של 27 אגורות למניה (127 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 231 מיליון ש"ח. בנוסף, בחודש מאי 2024, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2024 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש מאי 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

8 במאי 2024

תאריך



נספחים

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

נספחים



39

ב. היבטי ממשל תאגידי

35

א. דוחות מאוחדים מורחבים

43

ד. גילוי ייעודי למחזיקי
אגרות חוב

41

ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח
הפיננסי של התאגיד

48

ו. דוחות נפרדים

46

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 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 31 במרץ		
	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
534,154	628,792	657,629	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר
33,847	23,233	28,483	לקוחות
1,617	4,102	1,704	נכסי מס שוטפים, נטו
32,657	38,711	176,435	חייבים ויתרות חובה
177,825	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
780,100	694,838	864,251	
רכוש בלתי שוטף			
16,730,765	16,547,253	16,838,309	נדל"ן להשקעה
2,757,003	2,454,903	2,839,107	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
19,487,768	19,002,156	19,677,416	
116,576	64,966	126,635	יתרות חובה לזמן ארוך
47,665	47,674	46,930	רכוש קבוע, נטו
19,652,009	19,114,796	19,850,981	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
20,432,109	19,809,634	20,715,232	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות			
653,370	641,524	658,221	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
29,488	32,277	28,241	ספקים ונותני שירותים
36,885	24,603	35,270	התחייבויות מס שוטפות, נטו
161,033	154,000	144,832	זכאים ויתרות זכות
45,796	47,886	59,001	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
926,572	900,290	925,565	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
7,877,329	7,578,040	8,220,344	אגרות חוב
720,207	706,485	713,433	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
242,289	256,610	241,661	אחרות
1,811,617	1,719,834	1,829,346	מסים נדחים, נטו
10,667,925	10,277,452	11,021,267	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון			
8,837,669	8,631,946	8,768,459	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(57)	(54)	(59)	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,837,612	8,631,892	8,768,400	סך-הכל הון
20,432,109	19,809,634	20,715,232	סך-הכל התחייבויות והון

דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

1.2

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,150,579	282,385	289,380	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
146,173	35,652	34,264	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
1,004,406	246,733	255,116	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
254,637	-	22,633	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(3,300)	-	(19,302)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
1,255,743	246,733	258,447	
68,627	16,814	16,500	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
(191)	(233)	32	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,187,307	230,152	241,915	רווח מפעולות רגילות
(272,559)	(90,031)	(23,577)	הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
(117,062)	(27,264)	(29,961)	הוצאות ריבית ריאלית ⁽¹⁾
797,686	112,857	188,377	רווח לפני מסים על ההכנסה
(115,079)	(2,332)	(39,206)	מסים על ההכנסה
682,607	110,525	149,171	רווח נקי לתקופה
			מיוחס ל:
682,611	110,526	149,172	בעלים של החברה האם
(4)	(1)	(1)	זכויות שאינן מקנות שליטה
682,607	110,525	149,171	

מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	הלוואה בנקאית	אגרות חוב	
657,974	27,812	-	630,162	חלויות שוטפות
931,326	138,804	-	792,522	שנה שנייה
556,605	3,197	-	553,408	שנה שלישית
1,075,005	1,354	-	1,073,651	שנה רביעית
6,785,649	24,549	545,530	6,215,570	שנה חמישית ואילך
10,006,559	195,716	545,530	9,265,313	סך הכל פירעונות
(414,561)				יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
9,591,998				סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב



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



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 לסימם. במקרים מסוימים, התוצאה הסופית של נשוא האומדן יכולה להיות שונה באופן משמעותי במיוחד מהסכום הכמותי שנקבע לו במועד עריכת האומדן.

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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

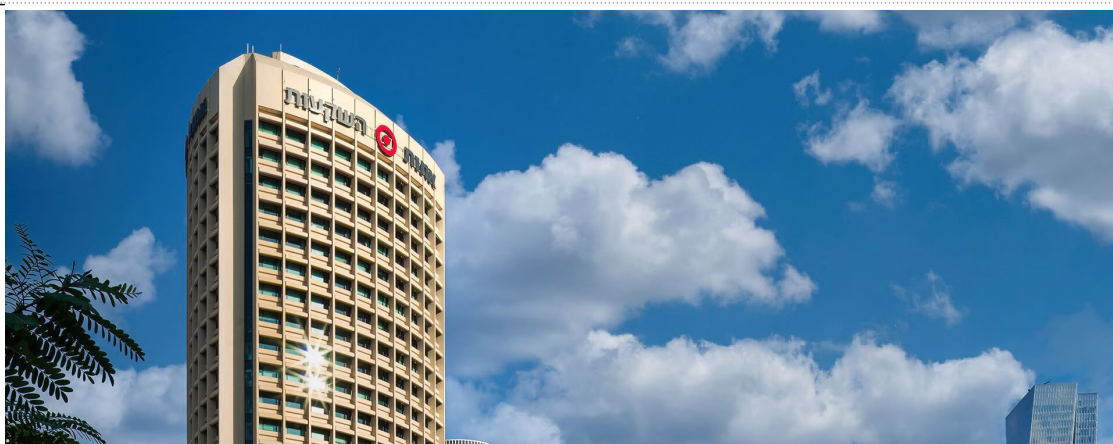


נספח ד' גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור

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

נתונים עדכניים ליום 31.03.2024 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סה"כ	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	(באלפים)
	21.3.24	21.3.24	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	מועד הנפקה
	שקלי	צמוד מדד	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	שקלי	צמוד מדד	בסיס
								פרטי נאמן
								רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
								זכות לפדיון מוקדם
								במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת מסחר בשל ירידה בשווי הסדרה בהתאם להנחיות הבורסה או ביוזמת החברה בקרות ארועים מסויימים כמפורט בסעיף (2)6 בשטר הנאמנות
	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	3 באוקטובר	4 בינואר	2 ביולי	מועד תשלום קרן וריבית
	162,669	245,000	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	ערך נקוב במועד ההנפקה
8,409,634	162,669	245,000	2,586,713	1,215,338	2,362,983	434,085	1,402,846	ערך נקוב ליום 31.03.24
9,118,440	162,669	245,000	2,895,939	1,215,338	2,601,219	434,085	1,564,190	ערך נקוב צמוד ליום 31.03.24
8,905,186	161,143	242,450	2,744,142	1,154,793	2,567,128	436,658	1,598,872	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.24
8,560,367	159,660	239,953	2,573,779	1,039,965	2,481,368	432,870	1,632,772	שווי בורסאי ליום 31.03.24
68,978	258	215	6,272	6,928	14,584	3,423	37,298	ריבית שנצברה ליום 31.03.24
	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 31.03.2024 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

לדוח דירוג עדכני של מדרוג 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. לדוח דירוג עדכני של מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ.

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-2.8-1 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	8.8	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	6.4	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב הינו BBB - (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב, כגבוה (לא חל בסדרות אגרות חוב ט ו-י).	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-19 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית ⁽¹⁾ 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 31 במרץ 2024 קיימת לחברה הלוואה מבנק בהיקף כספי של כ-546 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 ההתחייבותי 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.

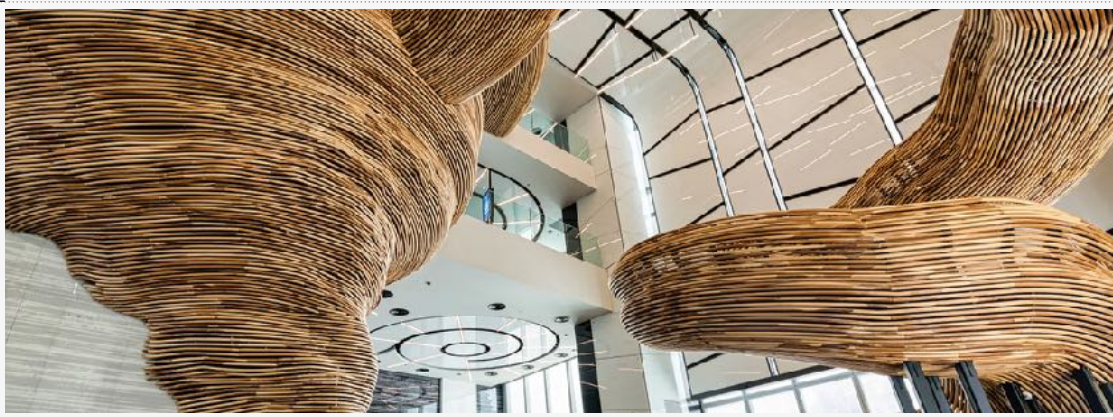
דוח בסיסי הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 31 במרץ, 2024 (באלפי ש"ח)

הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
-	643,054	-	643,054
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	27,445
לקוחות	27,445	-	-
נכסי מס שוטפים, נטו	-	1,423	1,423
חייבים ויתרות חובה	-	46,694	179,727
	803,532	48,117	851,649
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	13,814	409,756	423,570
יתרות חובה לזמן ארוך	90,239	16,006	106,245
סך נכסים כספיים	907,585	473,879	1,381,464
נדל"ן להשקעה	-	19,015,077	19,015,077
רכוש קבוע, נטו	-	46,892	46,892
סך נכסים לא כספיים	-	19,061,969	19,061,969
סך הנכסים	907,585	19,535,848	20,443,433
התחייבויות שוטפות			
630,156	253	-	630,409
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	3,277	-	27,444
ספקים ונותני שירותים	-	34,905	34,905
התחייבויות מס שוטפות	64,547	38,933	144,682
זכאים ויתרות זכות	-	-	58,176
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	697,980	73,838	895,616
התחייבויות שאינן שוטפות			
8,070,215	150,129	-	8,220,344
אגרות חוב	-	-	545,530
הלוואות בנקאיות	8,615,745	150,129	8,765,874
סך התחייבויות כספיות	9,313,725	73,838	9,661,490
מיסים נדחים	-	1,762,746	1,762,746
הפרשות	-	16,483	16,483
אחרות	202,082	32,231	234,313
סך התחייבויות לא כספיות	202,082	1,811,460	2,013,542
סך ההתחייבויות	9,515,807	1,885,298	11,675,032
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	(9,313,725)	400,041	(8,280,026)



נספח ו' דוחות נפרדים

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



דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

52	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
53	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
54	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
55	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
56-58	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
59-60	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
61-65	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
66-75	דוחות כספיים נפרדים

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 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-22% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-29% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 8 במאי, 2024.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
521,212	214,495	643,054	רכוש שוטף
-	400,000	-	מזומנים ושווי מזומנים
32,494	22,097	27,445	פקדונות לזמן קצר
1,383	3,329	1,423	לקוחות
35,396	39,224	179,727	נכסי מס שוטפים, נטו
177,825	-	-	חייבים ויתרות חובה (ראה באור 4'ח)
768,310	679,145	851,649	נכסים מוחזקים למכירה (ראה באור 4'ח)
			סך-הכל רכוש שוטף
			רכוש בלתי שוטף
16,155,649	15,979,988	16,262,999	נדל"ן להשקעה
2,672,553	2,379,284	2,752,078	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
18,828,202	18,359,272	19,015,077	
419,816	405,587	423,570	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
96,231	44,758	106,245	יתרות חובה לזמן ארוך
47,629	47,632	46,892	רכוש קבוע, נטו
19,391,878	18,857,249	19,591,784	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
20,160,188	19,536,394	20,443,433	סך-הכל נכסים
634,223	617,302	630,409	התחייבויות שוטפות
28,493	31,415	27,444	נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
36,574	24,558	34,905	ספקים ונותני שירותים
160,868	150,821	144,683	התחייבויות מס שוטפות, נטו
44,013	47,886	58,176	זכאים ויתרות זכות
904,171	871,982	895,617	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
			סך-הכל התחייבויות שוטפות
7,877,329	7,578,040	8,220,344	התחייבויות שאינן שוטפות
543,977	532,109	545,530	אגרות חוב
16,483	16,483	16,483	הלוואות מתאגידים בנקאיים
234,949	248,780	234,313	הפרשות
1,745,667	1,657,108	1,762,746	אחרות
10,418,405	10,032,520	10,779,416	התחייבויות מסים נדחים
			סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
8,837,670	8,631,946	8,768,459	הון
(58)	(54)	(59)	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
8,837,612	8,631,892	8,768,400	זכויות שאינן מקנות שליטה
20,160,188	19,536,394	20,443,433	סך-הכל הון
			סך-הכל התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
8 במאי, 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 ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,110,874	272,702	279,747	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
143,532	34,849	33,407	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
967,342	237,852	246,340	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
248,022	-	22,633	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (ראה באור 4'ח)
(3,300)	-	(19,302)	התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה (ראה באור 4'ח)
1,212,064	237,852	249,671	
62,470	15,472	14,631	הוצאות הנהלה וכלליות
2,575	505	905	תרומות
(5)	(29)	(30)	הכנסות אחרות, נטו
1,147,024	221,905	234,165	רווח מפעולות רגילות
22,200	7,666	4,043	הכנסות מימון
(400,827)	(121,354)	(55,838)	הוצאות מימון
(378,627)	(113,688)	(51,795)	הוצאות מימון, נטו
24,177	4,121	4,799	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
792,574	112,338	187,169	רווח לפני מסים על ההכנסה
(109,967)	(1,813)	(37,998)	מסים על ההכנסה
682,607	110,525	149,171	רווח נקי לתקופה
682,612	110,526	149,172	מיוחס ל:
(5)	(1)	(1)	בעלים של החברה
682,607	110,525	149,171	זכויות שאינן מקנות שליטה
1.45	0.24	0.32	רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
1.45	0.24	0.32	בסיסי
			סך-הכל
			בדילול מלא
			סך-הכל
			הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
			בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)
470,076	469,858	470,700	בסיסי
470,271	470,204	470,700	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 31 במרץ	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
682,607	110,525	149,171
682,612	110,526	149,172
(5)	(1)	(1)
682,607	110,525	149,171

רווח כולל לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

סך-הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	קרן הון בגין		פרמיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח	
		מיוחס לבעלי	עסקאות תשלום				
		המניות של החברה	מבוסס מניות ואחרות	מבוסס מניות ואחרות			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
8,837,612	(58)	8,837,670	3,327,470	11,360	4,987,677	511,163	יתרה ליום 1 בינואר 2024
149,171	(1)	149,172	149,172	-	-	-	רווח כולל לתקופה
10,472	-	10,472	-	(2,748)	12,469	751	מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
1,706	-	1,706	-	1,706	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
78	-	78	-	78	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
(230,639)	-	(230,639)	(230,639)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
<u>8,768,400</u>	<u>(59)</u>	<u>8,768,459</u>	<u>3,246,003</u>	<u>10,396</u>	<u>5,000,146</u>	<u>511,914</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2024

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

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

סך-הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה		קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות		הון המניות 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	יתרה ליום 1 בינואר 2023
110,525	(1)	110,526	110,526	-	-	-	רווח כולל לתקופה
2,702	-	2,702	-	(548)	3,073	177	מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
1,343	-	1,343	-	1,343	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
196	-	196	-	196	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
(258,412)	-	(258,412)	(258,412)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
<u>8,631,892</u>	<u>(54)</u>	<u>8,631,946</u>	<u>3,136,199</u>	<u>13,891</u>	<u>4,971,327</u>	<u>510,529</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2023

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

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

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

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

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
682,607	110,525	149,171
107,215	78,745	22,964
789,822	189,270	172,135
(525,816)	(152,063)	(342,687)
-	-	233,825
(65,254)	-	(12,179)
3,950	665	(11,234)
400,000	-	(316)
(3,715)	(1,246)	-
53		
(190,835)	(152,644)	(132,538)
(639,227)	(258,412)	(230,639)
496,896	-	555,078
10,681	-	1,840
(618,958)	(232,362)	(238,560)
100,000	-	-
(100,000)	-	-
(7,902)	(12,092)	(5,474)
(758,510)	(502,866)	82,245
(159,523)	(466,240)	121,842
680,735	680,735	521,212
521,212	214,495	643,054

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה כולל מס ערך מוסף, נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה (ראה באור 4ח')

מס שבח בגין מימוש נכסים

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

פרעון (קבלת) הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר

השקעה ברכוש קבוע ואחרות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

גיוס ניירות ערך מסחריים

פרעון ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)
(248,022)	-	(22,633)
3,300	-	19,302
(24,177)	(4,121)	(4,799)
(750)	(293)	(139)
4,500	-	-
268,112	93,817	26,941
6,756	1,539	1,784
84,614	(3,945)	29,258
6,654	1,504	795
<u>100,987</u>	<u>88,501</u>	<u>50,509</u>
(10,240)	157	5,049
(1,779)	(3,372)	(9,246)
2,502	(405)	1,109
2,514	4,552	(5,865)
(44)	12	31
13,275	(10,700)	(18,623)
6,228	(9,756)	(27,545)
<u>107,215</u>	<u>78,745</u>	<u>22,964</u>

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

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים חלק החברה ברווחי חברות 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 עליה בחייבים ויתרות חובה ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד עליה (ירידה) בזכאים ז"ק, זכאים ז"א והתחייבויות מס שוטפות

ב. עסקאות שלא במזומן

16,878	9,567	22,762
-	-	99,547
1,257	2,702	8,632
-	1,500	1,500

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד חייבים (ראה באור 4'ח)

מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

דיבידנד שטרם התקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ג. מידע נוסף

154,307	59,541	59,274
24,591	6,749	3,787
17,219	6,858	21,917
4,765	37	25
4,500	-	-

ריבית ששולמה (*)

ריבית שהתקבלה (***)

מסים ששולמו (**)

מסים שנתקבלו

דיבידנד שנתקבל

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

(**) מסים ששולמו בשנת 2024 כוללים מס שבח בגין מימוש נכסים.

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2024
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

תקני דיווח כספי חדשים

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

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות דוח רווח או הפסד. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים וביאורים.

הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

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

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה 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 משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי.

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 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	
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות		
149.184	148.340	3.681	תאריך הדוחות הכספיים
145.244	144.681	3.615	ליום 31 במרץ 2024
147.777	147.918	3.627	ליום 31 במרץ 2023
			ליום 31 בדצמבר 2023
%	%	%	שיעורי השינוי:
0.95	0.29	1.49	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024
1.19	1.08	2.73	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023
2.96	3.34	3.07	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

שווי הוגן		שווי הוגן		שווי הוגן		התחייבויות פיננסיות הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת) אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות ועסקאות גידור)
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	
ליום 31 בדצמבר 2023	אלפי ש"ח	ליום 31 במרץ 2023	אלפי ש"ח	ליום 31 במרץ 2024	אלפי ש"ח	
450,556	543,977	446,030	532,109	466,834	545,530	
8,327,014	8,815,508	7,977,745	8,411,471	8,762,449	9,122,256	
8,777,570	9,359,485	8,423,775	8,943,579	9,229,283	9,667,786	

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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2024
(בלתי מבוקר)

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 בחודש פברואר על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2024 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש פברואר 2024, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2023 בסך של 22 אגורות למניה (104 מיליון ש"ח). סך הדיבידנד אשר שולם במרץ 2024 הינו כ- 231 מיליון ש"ח.

בחודש מאי 2024, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2024 בסך של 27 אגורות למניה, (כ- 127 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש מאי 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 2,284,000 כתבי אופציה, ל-150 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(ו) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023.

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') בהיקף של 245 מיליון ש"ח ע.נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 242 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ט') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 3.3% והינן בעלות מח"מ של כ-9 שנים.

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

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

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2.8 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקנן שנתי יעלה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ט') יהיה נמוך מדירוג - BBB (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.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2024
(בלתי מבוקר)

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

ד. גיוס אגרות חוב – סדרה ט' (המשך)

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.

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.ג. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 161 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה י') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 3.3% (כולל עסקאות גידור) והינן בעלות מח"מ של כ-9 שנים.

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

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

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

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2.8 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקן 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 מדרוג - BBB (מיוס) 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.
- 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.

ו. 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, וזאת תמורת סך של 53 מיליון ש"ח. החברה הובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש להיקף של כ-50 אלף מ"ר. במסגרת ההתקשרות בין הצדדים החברות מקימות במשותף, מרכז לוגיסטי מתקדם בשני קומות גבוהות של כ-15 מטר כל אחת, בעלות כוללת של כ-360 מיליון 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 וברבעון הנוכחי נרשמה הכנסה בסך של 0.3 מיליון ש"ח (חלק החברה). לאור האמור סיווגה החברה את חלק המרלוי"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן בהשקעה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2024
(בלתי מבוקר)

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

ז. 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).

ח. מימוש נכסים

בתחילת שנת 2024 מומשו שני נכסים מניבים בתמורה לסך של כ-178 מ"ח. כחלק מתנאי ההסכם ישנן יתרות חייבים בגין פקדונות, אשר טרם נתקבלו נכון ליום 31 במרץ 2024 ומוצגים במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה בדוח על המצב הכספי.

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 יתקבלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 ומוצגים במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה בדוח על המצב הכספי. כתוצאה מהעסקה נרשמו הכנסות מהתאמת שווי הוגן בדוחותיה הכספיים של החברה.



דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 במרץ 2024

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

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 במרץ 2024**

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

רח' זאב ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2024, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-2,379,770 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2024 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-41,784 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 8 במאי, 2024.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג'י אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-ailat@deloitte.co.il

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

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

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

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
440,478	111,672	575,140
-	400,000	-
10,314	5,350	10,217
102,186	73,257	225,474
77,700	-	-
<u>630,678</u>	<u>590,279</u>	<u>810,831</u>
10,814,646	10,647,214	10,918,716
2,644,814	2,344,984	2,724,290
<u>13,459,460</u>	<u>12,992,198</u>	<u>13,643,006</u>
2,067,599	2,244,123	2,073,685
3,325,751	3,114,864	3,381,019
92,006	39,485	102,335
46,803	46,797	45,985
<u>18,991,619</u>	<u>18,437,467</u>	<u>19,246,030</u>
<u>19,622,297</u>	<u>19,027,746</u>	<u>20,056,861</u>
634,223	617,283	630,409
7,700	6,662	12,318
15,416	15,452	16,633
262,320	247,464	385,563
43,068	46,632	57,104
<u>962,727</u>	<u>933,493</u>	<u>1,102,027</u>
7,877,329	7,578,040	8,220,344
543,977	532,109	545,530
16,483	16,483	16,483
10,104	10,969	11,057
222,003	235,624	222,050
<u>1,152,004</u>	<u>1,089,082</u>	<u>1,170,911</u>
<u>9,821,900</u>	<u>9,462,307</u>	<u>10,186,375</u>
8,837,670	8,631,946	8,768,459
<u>19,622,297</u>	<u>19,027,746</u>	<u>20,056,861</u>

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות לזמן קצר

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

נכס מוחזק למכירה

סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה

הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות

השקעה בחברות מוחזקות

יתרות חובה לזמן ארוך

רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

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 ומאחרים

הפרשות

השקעות בחברות מוחזקות

אחרות

מיסים נדחים, נטו

סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון

סך-הכל התחייבויות והון

8 במאי, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל כספים

שמעון אבודרהם
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
661,361	161,741	165,365
44,319	9,731	7,869
617,042	152,010	157,496
166,927	-	22,633
(3,300)	-	(18,970)
780,669	152,010	161,159
50,832	12,177	10,685
2,556	500	900
(1,368)	(341)	(369)
728,649	139,674	149,943
158,768	36,235	26,318
(414,143)	(122,591)	(59,928)
473,274	53,318	116,333
266,825	51,773	55,914
740,099	105,091	172,247
57,487	(5,435)	23,075
682,612	110,526	149,172

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

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

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות
הכנסות אחרות, נטו
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
רווח מפעולות לאחר מימון
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
רווח לפני מיסים על ההכנסה
הוצאות (הכנסות) 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 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
682,612	110,526	149,172
-	-	-
<u>682,612</u>	<u>110,526</u>	<u>149,172</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 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
682,612	110,526	149,172
(187,087)	4,134	(12,910)
495,525	114,660	136,262
(492,257)	(139,586)	(338,933)
-	-	141,700
-	-	(2,977)
272,626	48,718	127,444
(65,254)	-	(11,234)
400,000	-	-
(3,650)	(1,233)	155
111,465	(92,101)	(83,845)
(639,227)	(258,412)	(230,639)
-	-	-
496,896	-	555,078
10,681	-	1,840
(618,958)	(232,362)	(238,560)
100,000	-	-
(100,000)	-	-
(7,902)	(12,111)	(5,474)
(758,510)	(502,885)	82,245
(151,520)	(480,326)	134,662
591,998	591,998	440,478
440,478	111,672	575,140

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס

מס שבח בגין כנס שנמכר

גביית (מתן) הלוואות חברות מוחזקות, נטו

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר

השקעה ברכוש קבוע ואחרות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

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 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
(166,927)	-	(22,633)
3,300	-	18,970
(266,825)	(51,773)	(55,914)
4,500	-	-
194,904	70,155	20,425
6,756	1,539	1,784
57,487	(5,435)	21,884
6,561	1,516	774
(160,244)	16,002	(14,709)
(4,780)	184	97
(11,357)	774	7,273
1,566	(288)	794
2,140	218	(198)
-	-	-
(14,412)	(12,756)	(6,167)
(26,843)	(11,868)	1,799
(187,087)	4,134	(12,910)
16,878	9,567	23,215
-	-	91,547
1,257	2,702	8,632
-	1,500	1,500
154,307	59,541	59,274
23,789	6,749	3,787
-	-	2,977
4,500	-	-

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
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 בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

ירידה בזכאים ז"ק, זכאים ז"א והתחייבויות מס שוטפות

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד חייבים
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
דיבידנד שטרם התקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה (*)
ריבית שהתקבלה (***)
מיסים ששולמו (**)
דיבידנד שנתקבל

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

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

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

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

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

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

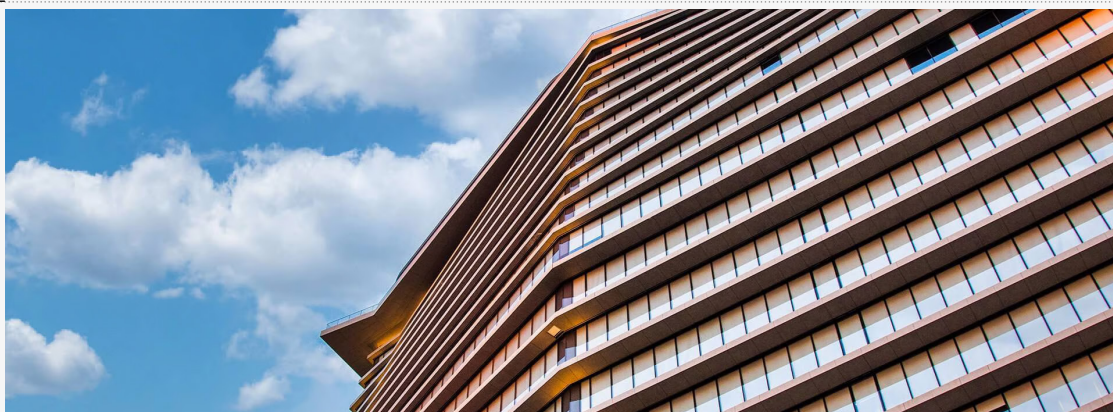
ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2024.

אמות 
מקבוצת אלוני חץ



נספחים

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



8 במאי, 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 8 במאי 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 8 במאי 2024 לסקירת תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

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

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

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 הראשון של שנת 2024

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31/12/2023 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31/03/2024 היא **אפקטיבית**.

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

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

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

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שמעון אבודרהם, מצהיר כי:

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

חתימה
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

8 במאי, 2024

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 הראשון 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

8 במאי, 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