

ליום 31
במרץ,
2025

דוח רבעוני



אמות
השקעות **2025**

אמות 
הקבוצת אלני חץ





חברי דירקטוריון



שמעון אבודרהם

המנהל הכללי



נתן חץ

יו"ר דירקטוריון

דלוייט ברייטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

אבירם ורטהים

דורית קדוש

ירום אריאב

יעל אנדורן

מוטי ברזילי

קרן טרנר

ראובן קפלן

שרית אהרון

אמות השקעות בע"מ מגדל אמות אטריום

רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501





דוח

הדירקטוריון

על מצב ענייני התאגיד



נתוני דוחות מאוחד מורחב ליום

ליום 31 במרץ,

2025

3.5 מיליארד ש"ח

סך שווי נדל"ן בהקמה וייזום

17.3 מיליארד ש"ח

סך שווי נדל"ן מניב

20.8 מיליארד ש"ח

סך שווי נדל"ן להשקעה

3.4 מיליארד ש"ח

עלות הקמה משוערת פרויקטים בהקמה וייזום (חלק החברה). נכון למועד הדוח עלות שהושקעה הינה כ-1.7 מיליארד ש"ח

5 פרויקטים בהקמה וייזום

חלק החברה 194 אלף מ"ר

98%

נכסים שאינם משועבדים

42.9

FFO למניה לפי גישת ההנהלה (אגורות)

202

FFO לפי גישת ההנהלה (מיליון ש"ח)

264

NOI (מיליון ש"ח)

1.00 מיליארד ש"ח

מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום פרסום הדוח

1.9%

ריבית חוב משוקללת צמודת מדד. ללא ניצול מסגרות אשראי לז"ק

5.0 שנים

מח"מ חוב



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2025

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, 2025 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור החברה וסביבתה העסקית

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



אמות גבעתיים (בית Similarweb)





סביבה עסקית

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

במסגרת התחזית המקרו כלכלית שפרסם בנק ישראל ב-7.4.2025 מצוין בנק ישראל את העובדה כי אי-הוודאות במשק בתקופה הנוכחית גבוהה ביחס לרגיל. להערכת הבנק, מכלול הסיכונים משקף אפשרות להעמקת הפגיעה בפעילות ולפיחות של השקל, ולכן מאזן הסיכונים לאינפלציה נוסף על כלי מעלה, ועבור הצמיחה הוא נוסף על כלי מטה. הבנק מבסס את התחזית על תרחיש בסיסי לפיו התחדשות הלחימה בעזה לא תגלוש מעבר לרבעון השני של 2025 ובתוך תקופה זו לא תתבטא במגבלות פעילות חמורות על העורף. כמו כן, הנחת העבודה שבבסיס התחזית היא שהעלאת המכסים בעולם תוביל לירידה של 4% בהיקף הסחר העולמי עד סוף שנת 2026 (ביחס למצב ללא מכסים).

לפי תחזית בנק ישראל התוצר המקומי צפוי לצמוח ב-3.5% בשנת 2025 וב-4.0% בשנת 2026 בהנחה שבמרבית טווח התחזית לא תהיה השפעה מקרו-כלכלית משמעותית של המלחמה, ובפרט שהלחימה שהתחדשה לאחרונה בגזרת עזה לא תתארך מעבר לרבעון השני ולא תתרחב לחזיתות נוספות. התחזית כוללת את הערכת הבנק כי השפעתם הצפויה של המכסים עליהם הכריז הממשל האמריקאי עד ה-2 באפריל 2025 ושל העלאות מכסים במדינות נוספות שצפויות בתגובה לכך, תמתן את צמיחת התוצר בכ-0.5 נקודות אחוז בכל אחת מהשנים 2025 ו-2026. בהתייחס לשיעור האינפלציה מעריך בנק ישראל כי בשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.6% ובשנת 2026 על 2.2% וזאת בהתחשב בעובדה שמדדי המחירים שהתקבלו מאז פורסמה התחזית הקודמת של הבנק בינואר היו, במצטבר, נמוכים מהערכות הבנק. באשר לשיעור הריבית, מעריך בנק ישראל כי היא צפויה לעמוד על 4.0% בממוצע ברבעון הראשון של 2026 והתחזית מגלמת ירידה הדרגתית של הריבית מרמתה הנוכחית במטרה לתמוך בהתכנסות האינפלציה ליעד, תוך התאמה של הביקוש המצרפי להיצע שצפוי להתאושש בהדרגה.

בהתייחס לתחזיות הבנק לעיל, מצוין הבנק כי התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי-ודאות, על רקע אי-הוודאות לגבי היקף וההשפעות של מלחמת הסחר המתפתחת בעולם ועל רקע האפשרות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר מאלו שמגולמים בתחזית.

הבנק מצוין כי בתרחיש חלופי הכולל את התרחבות הלחימה בגזרת עזה וגיוס מילואים נרחב למשך כשני רבעונים, תיתכן פגיעה של כ-0.5% בתוצר בשנת 2025, בעיקר כתוצאה מפגיעה בהיצע העבודה ועלייה של כ-2% תוצר בגירעון כך שהחוב הציבורי יסתכם ב-71% תוצר בסוף אותה שנה. התפתחויות אלו צפויות להיות מלוות גם בעלייה בפרמיית הסיכון ובפיחות של השקל. לצד הפגיעה בצד ההיצע, התפתחויות אלו יביאו אף לעליית האינפלציה כך שתוואי הריבית יהיה גבוה יותר.

1. מקורות מידע בסעיף זה: התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מיום 7.4.2025; <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast>

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



סביבה עסקית (המשך)

ענף הנדל"ן

בהנחה שחלקה העצים של המלחמה מאחורינו, ניתן היום לומר שענף הנדל"ן התנהל, באופן יציב במהלך המלחמה. יחד עם זאת, הענף עדיין סובל ממחסור חמור בכח אדם וההערכה היא כי ייקח זמן עד שנראה את חזרתם של הפועלים הפלסטיניים לאתרי הבניה, אם בכלל, ובכל מקרה חזרתם לשוק העבודה תהיה בכפוף להסדרים ביטחוניים. בנוסף, עלות שכר העבודה עלתה משמעותית עם חסרונם של העובדים הפלסטיניים.

השפעה על פעילות החברה

במהלך תקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 0.29%. לחברה אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית (הצמודה גם היא למדד). לפיכך, העלייה במדד בתקופת הדוח הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, שמוערך למועד הדוח בכ-17 מיליארד ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסים.

מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים עלה במהלך תקופת הדוח בשיעור של כ-1.5%. העלייה במדד תשומות הבניה (אלו צמודים ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע) כמו גם ההתייקרות בעלויות חומרי הגלם ובעלויות ההעסקה של עובדי הבניין כתוצאה מהשפעות המלחמה, גורמות להתייקרות עלויות הבניה בפרויקטים היזמיים של החברה.

החל מהמחצית השנייה של שנת 2024, ניכרת התאוששות דרגתית בביקושים ובעסקאות גם מצד לקוחות אשר יישבו על הגדר" וכן ניכרת הבעת אמון בשוק הישראלי בכלל ובביצועי החברה בפרט, מצד לקוחות בינלאומיים. גם בענף ההיי טק המקומי נרשמה עלייה בהשקעות במהלך שנת 2024 ובמהלך הרבעון הראשון של 2025, אך גם ריכוזיות גבוהה בענף ותלות מוגברת בסייבר. 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.

הנהלת החברה מעריכה כי בהינתן שהמערכה תימשך בעצימות פוחתת למשך מספר חודשים נוספים, אזי השפעת המלחמה על עסקי החברה לא תהיה מהותית. על אף האתגרים שלפנינו, הכלכלה הישראלית דינאמית ועמידה כפי שהראתה לאורך המשברים בשנים האחרונות. נכון למועד הדוח, המשק הישראלי מצביע על פעילות ערה עם התמתנות בנתוני הקצה ואינפלציה שעודנה גבוהה, אך מתקרבת ליעדה.

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

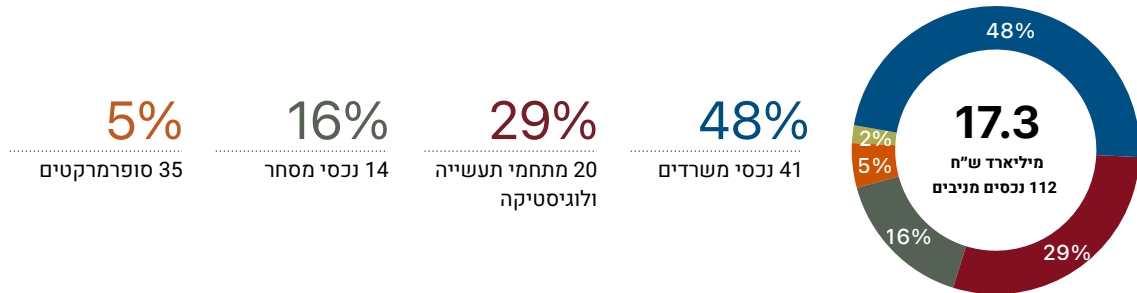


פעילות החברה

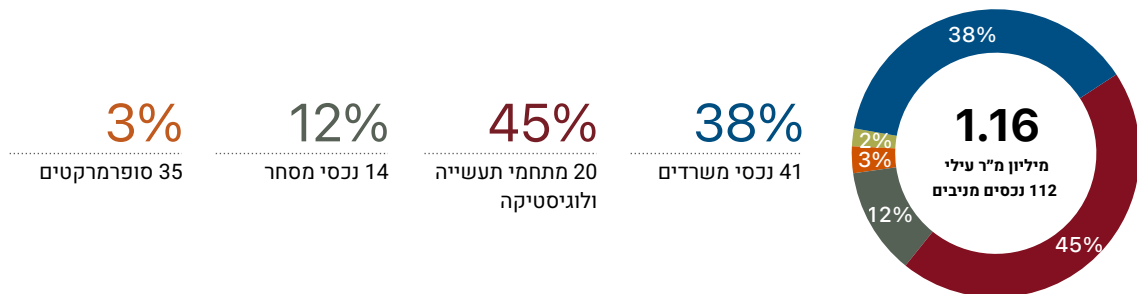
נכון ליום 31 במרץ 2025, נכסי החברה בבעלות ובחכירה כוללים: 112 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 18,200 מיליון מ"ר (חלק החברה), 1.16 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה (18,200 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,790 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 5 פרויקטים בהקמה בהיקף של 194 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). ו-3 פרויקטים בתכנון וייזום בהיקף של 56 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום-31.03.2025 הינו כ-93.2% (בנטרול נכס אשר מומש לאחר תאריך הדוח)⁽¹⁾ וליום-31.12.2024 עמד על כ-92.3%. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

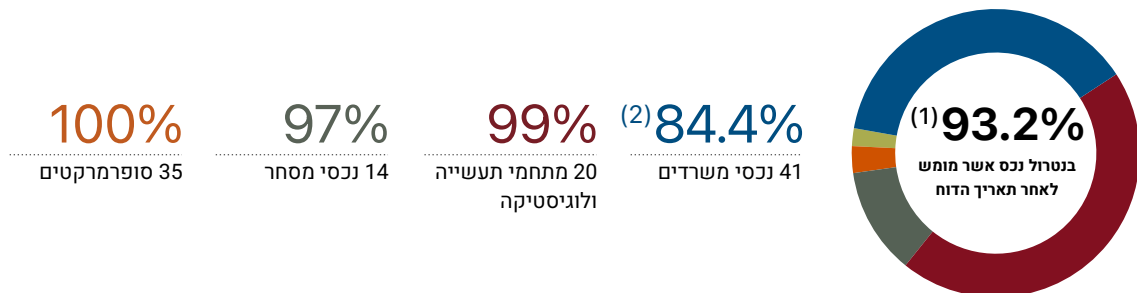
להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים לפי שווי נכסים:



להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים לפי שטח בנוי:



להלן פילוח שיעור התפוסה של נכסי החברה לפי שימושים:



1. שיעור התפוסה בנטרול נכס אשר מומש לאחר תאריך הדוח ונכס אשר סווג מנדל"ן בהקמה, הינו 93.7%.
2. שיעור התפוסה בשימוש משרדים, בנטרול נכס אשר מומש לאחר תאריך הדוח ונכס אשר סווג מנדל"ן בהקמה, הינו 85.7%.



קיימות ואחריות חברתית

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

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



קמפוס אמות, חולון





אסטרטגיה עסקית

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

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

החברה פועלת להשבחת פורטפוליו הנכסים שלה באמצעות השקעה בייזום ופיתוח של פרויקטים חדשים המאופיינים במיקומים מצוינים בצמידות לתחנות קיימות ועתידיות להסעת המונים, בתכנון מיטבי ובבניה איכותית.

במקביל, מתכוונת החברה לממש נכסים מניבים בהיקף שנתי של 2%-3% משווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה, גם זאת כחלק מתהליך טיוב פורטפוליו הנכסים באמצעות מכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או שהפכו פחות מתאימים למיקוד העסקי של החברה.

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד משרדים ותעסוקה הינו כ- 8.4 מיליארד ש"ח. החברה פועלת בייזום והשבחה בתחום המשרדים וברשותה 7 נכסים נוספים בהליכי הקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של 235 אלף מ"ר (חלק החברה) ובעלות הקמה כוללת של כ- 4 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד תעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 5 מיליארד ש"ח. בתאימות לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה. במהלך השנים האחרונות רכשה החברה 8 מתחמים לוגיסטיים הכוללים קרקעות עליהן הוקמו ו/או יוקמו מבנים לוגיסטיים, בהשקעה כוללת של 2.9 מיליארד ש"ח.

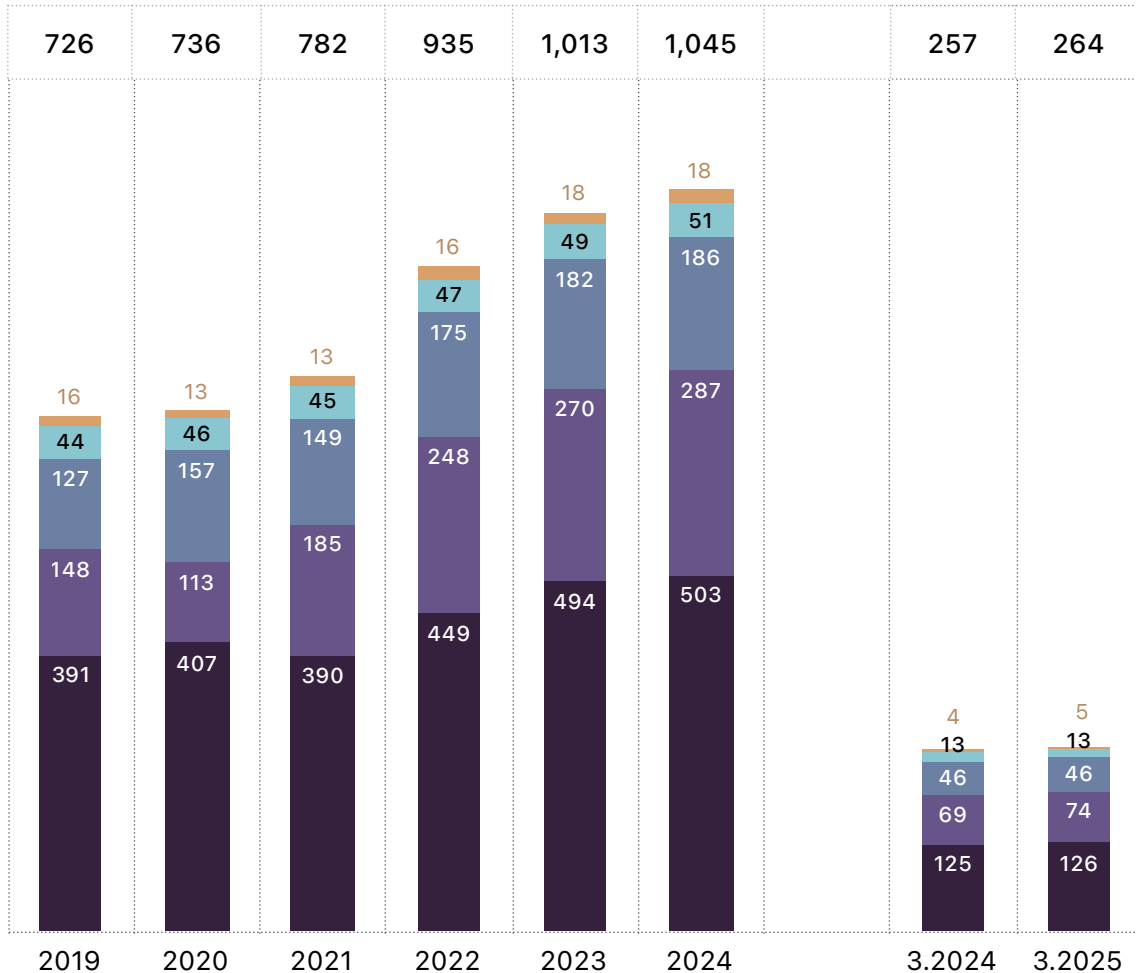
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

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



פריסת וסל לפי שימושים (1)

במיליוני ש"ח



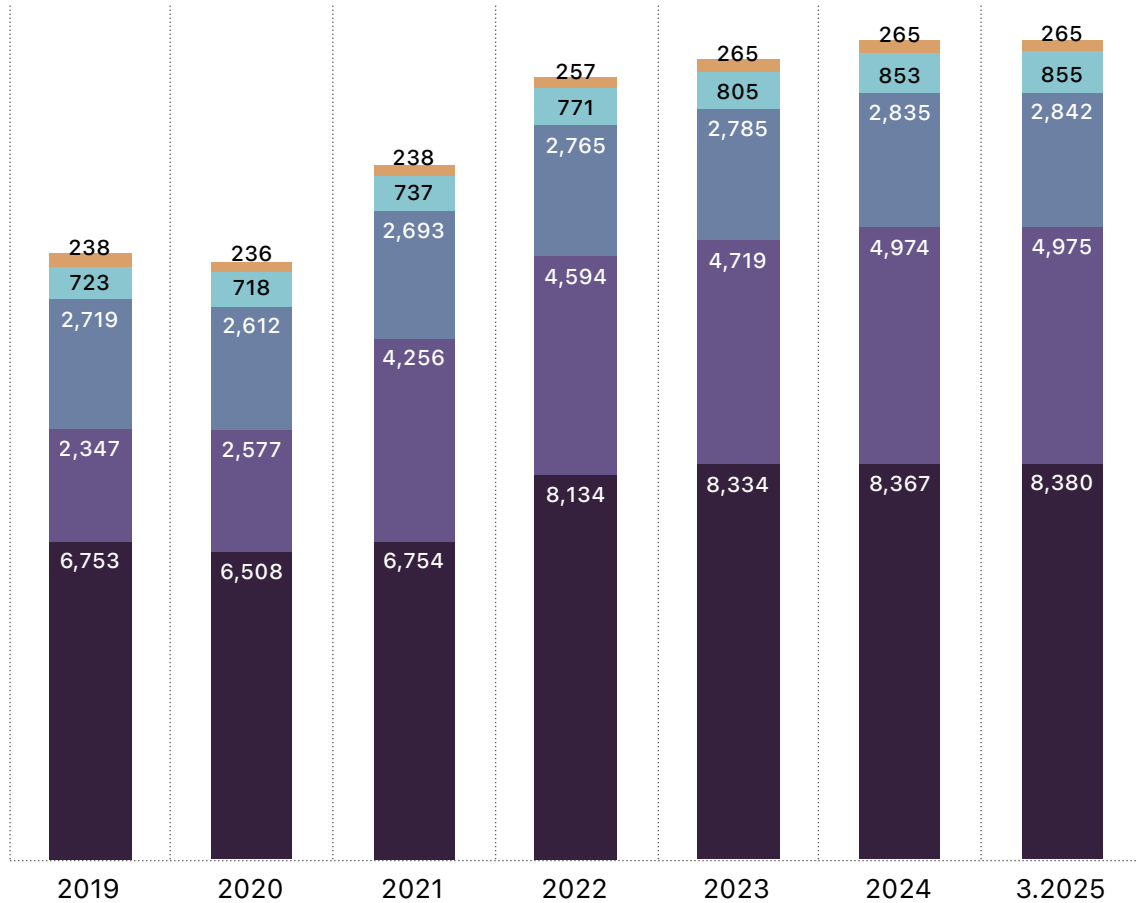
- משרדים
- לוגיסטיקה ותעשייה
- מסחר (4)
- סופרמרקטים
- אחר

1. נתוני ה-NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס, סך ה-NOI כולל הוצאות שאינן ניתנות לייחוס לתקופה 1-3.25 הינו 264 מ"ח.
2. בשנת 2023 כולל השפעת הוצאה חד פעמית והשפעת מלחמת "חרבות ברזל", אשר הביאה לאובדן הכנסות של כ-6 מיליון ש"ח.
3. במהלך שנת 2024, נמכרו נכסים מניבים בתמורה לסך של כ-200 מיליון ש"ח, גריעה מה-NOI בסך של כ-10 מיליון ש"ח בשנת 2024 לעומת שנת 2023.
4. בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה בסך מצטבר של 84 מיליון ש"ח.



פריסת שווי נכסים לפי שימושים

במיליוני ש"ח



12,780	12,651	14,678	16,521	16,909	17,295	17,317	נדל"ן מניב
621	1,223	2,447	2,341	2,757	3,316	3,507	בהקמה וייזום
13,401	13,874	17,125	18,862	19,666	20,611	20,824	נדל"ן להשקעה

- משרדים
- לוגיסטיקה ותעשייה
- מסחר
- סופרמרקטים
- אחר



מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

2024	1-3/24	1-3/25	% שינוי 2024/25	
1,043	255	264	4%	NOI
919	149	159	7%	רווח נקי
526	176	175	(1%)	FFO לפי הרשות לניירות ערך
823	202	202	-	FFO לפי גישת ההנהלה
174.6	42.9	42.9	-	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (אגורות)
471,304	470,700	471,532	-	כמות מניות משוקלת (אלפי ע.נ.)
3.4%	0.29%	0.29%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

NOI

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





מידע עיקרי אודות נכסי החברה

בחלוקה על פי שימושים

שימושים	שטח עילי ליום 31.03.2025	NOI לתקופה 1-3.25	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.25	שעור תפוסה ליום 31.03.25	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.03.25
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	445,009	126,384	8,380,110	84.4% (1) (2)	2,794,922
לוגיסטיקה ותעשייה (*)	522,833	73,592	4,974,737	99.0%	435,116
מרכזים מסחריים	131,104	45,859	2,841,722	97.0%	9,570
סופרמרקטים	37,694	13,103	854,786	100%	-
אחרות	23,553	4,602	265,396	100%	267,377
הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר	788				
סך הכל (4)	1,160,193	264,328 (3)	17,316,751	93.2% (2)	3,506,985
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	602,330				
סך הכל שטחים	1,859,393				

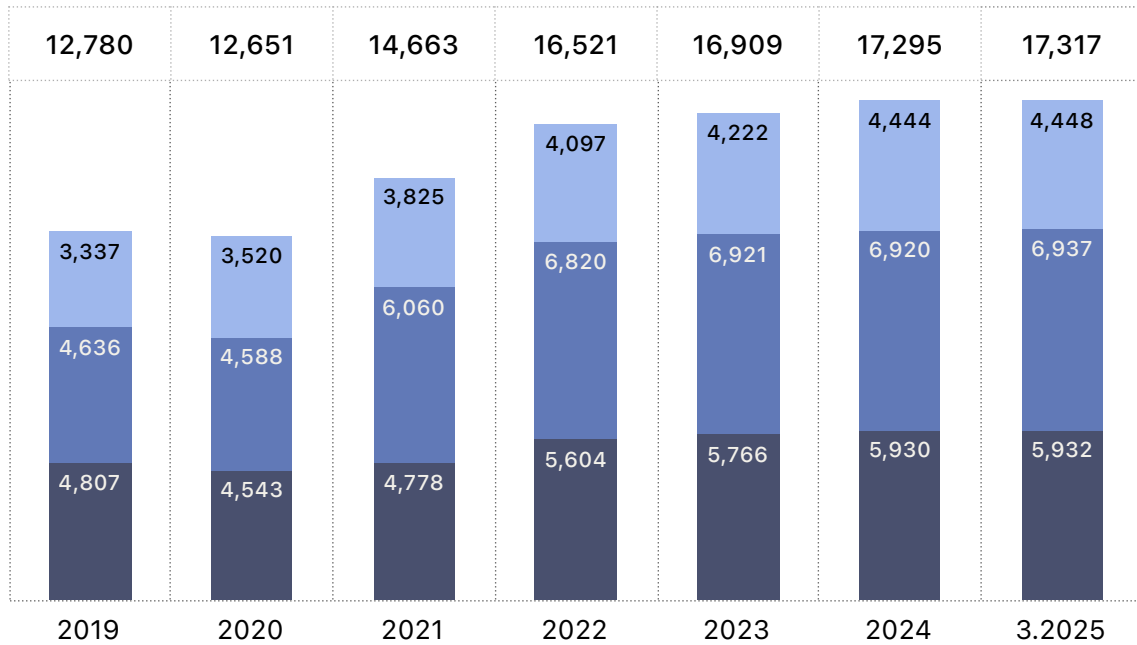
* בשנת 2024, סווגו נכס לוגיסטי בבית שמש ונכס במודיעין מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.

1. בנטרול נכס שמומש לאחר תאריך הדוח.
2. בנטרול נכס אשר סווג מנדל"ן בהקמה ונכס שמומש לאחר תאריך הדוח, שיעור התפוסה בשימוש משרדים הינו 85.7%. שיעור התפוסה הכולל הינו 93.7%.
3. כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.
4. כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני. השטח לא כולל 18,200 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח של כ-602 אלף מ"ר.



שווי נכסים מניבים על פי אזורים גאוגרפיים

במיליוני ש"ח



■ תל אביב רבתי
■ ערי גוש דן (1)
■ אזורים אחרים (1) (2)

תל-אביב רבתי

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

1. במהלך שנת 2024 מומשו נכסים מניבים ביעוד משרדים ומחוץ לגוש דן, בתמורה לסך של כ-200 מ"ח.
2. בשנת 2024, סווגו נכס לוגיסטי בבית שמש ונכס במודיעין מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.



ערים בהם לחברה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בנייהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 112 נכסים, בשטח כולל של 1.86 מיליון מ"ר, כ-1.16 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. 48% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 29% לוגיסטיקה ותעשייה, 16% מסחר 5% סופרמרקטים ו-2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של 20.8 מיליארד ש. הנכסים מושכרים ל-1,790 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על כ-93.2% (בנטרול נכס אשר מומש לאחר תאריך המאזן). בנטרול נכס אשר סווג בשנת 2024 מנדל"ן בהקמה ונכס אשר מומש לאחר תאריך הדוח, שיעור התפוסה הינו 93.7%. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

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

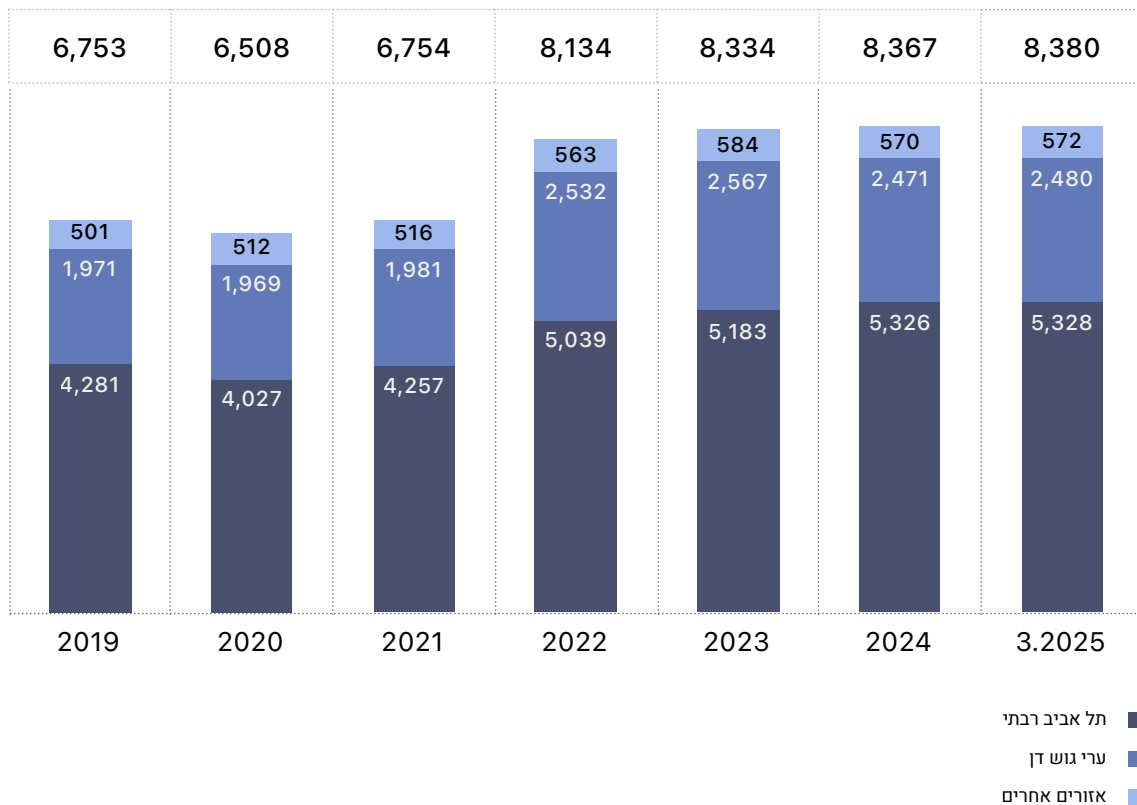


מגורים תא/5000

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

שווי נכסים בשימוש משרדים על פי אזורים גאוגרפים

במיליוני ש"ח





מידע עיקרי אודות נכסי המשרדים של החברה

בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים

31.3.2025

שכ"ד ממוצע חודשי 1-3.25	שיעור מסך הנדל"ן	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.25	NOI ל 1-3.25	שטח עילי ליום 31.03.25	אזור גיאוגרפי
בש"ח למ"ר	באחוזים	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
130	64%	5,328,457	83,176	199,604	תל אביב רבתי
79	30%	2,480,416	35,106	194,582	ערי גוש דן
66	6%	571,237	8,102	50,823	אזורים אחרים
	100%	8,380,110	126,384	445,009	סך הכל

31.3.2024

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
65	6%	505,648	8,686	45,274	אזורים אחרים
	100%	8,163,322	124,863	437,927	סך הכל





פרויקטים בהקמה ותכנון

ריכוז נתונים ליום 31 במרץ 2025

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער לפרויקטים בהקמה	מ"ר לשיווק עליו 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עליו חלק החברה	עלות מצטברת	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא	תשואה צפויה
פרויקטים יזמיים בהקמה (1)											
חלק החברה - במיליוני ש"ח											
מתחם הלח"י (5)	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	622	622	800-830	57-61	7.3%
מתחם k ירושלים (3)	ירושלים	משרדים	2028	93,000	50%	46,500	154	154	750-800	49-53	6.6%
מרלוג'ג בית שמש - מרלוג'ג תחתון	בית שמש	לוגיסטיקה	2025	25,400	60%	15,240	97	97	104-106	7	6.7%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2025	8,400	50%	4,200	34	34	35-45	3	7.5%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	156,000	50%	78,000	787	1,201	1,600-1,700	150-165	9.5%
סך הכל				382,800		193,940	1,694	2,108	3,289-3,481	266-289	8.2%
פרויקטים להקמה תלוי שוכר (2)											
מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים		19,000	100%	19,000	36		260-280		
פלטינום שלב ב' (4)	פתח תקווה	משרדים		20,000	100%	20,000	40		210-230		
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים		35,000	50%	17,500	61		160-180		
סך הכל				74,000		56,500	137		630-690		
סך הכל				456,800		250,440	2,245		3,989-4,251		

- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.
- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.
- בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים.
- בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.
- נכון למועד פרסום הדוח, קומות המסחר נמסרו לשוכרים לעבודות התאמה ומספר חנויות נפתחו לקהל. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-13,000 מ"ר (חלק החברה 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ- 21 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר סיום משוער של פרויקטים בהקמה ובדבר התשואה הצפויה, ה-NOI המוערך ועלות הבניה המשוערת הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. המידע מבוסס על נתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה ועל הערכות החברה. המידע עלול להשתנות אף באופן מהותי כתוצאה מגורמים הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תתקבלנה וכן גורמי הסיכון המשפיעים על פעילות החברה כמפורט בפרק א' של הדוח התקופתי וכיו"ב נתונים שאינם בשליטת החברה ולפיכך, אין וודאות כי פרויקטים אלה יצאו לפועל.



פרויקטים בהקמה ותכנון

ריכוז נתונים ליום 31 במרץ 2025 (המשך)

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק החברה במ"ר	שווי הפרויקט בספרי החברה
פרויקטים לתכנון ורישוי					
זכויות בניה מרלו"ג צריפין (1)	צריפין	לוגיסטיקה	100%	200,000	250
קרקע הסוללים (2)	תל אביב	משרדים	100%	80,000	210
ToHa3/ToHa4 (2)	תל אביב	משרדים	50%	100,000	192
מגרש 300/301	תל אביב	מגורים/משרדים	50%	63 יח"ד	176
פרויקטים אחרים (ראה טבלה להלן פרויקטים עיקריים)					
סך הכל פרויקטים לתכנון ורישוי					
					1,262
					3,507
סך הכל					

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

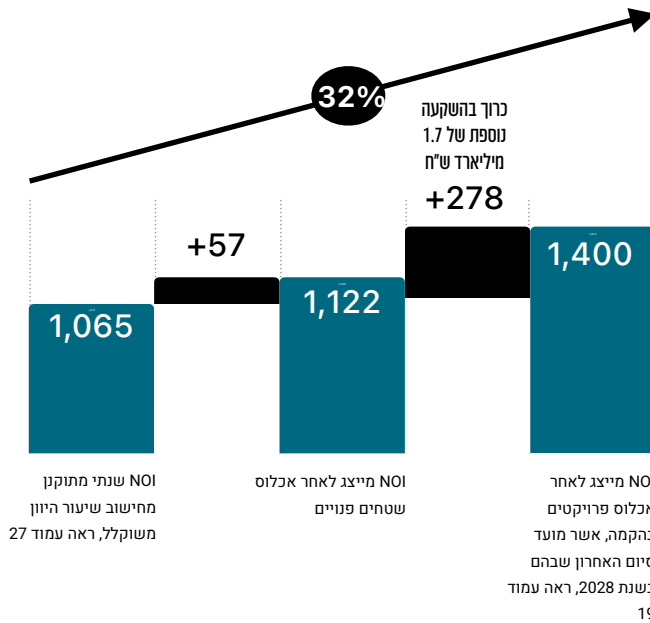
1. כפוף להשלמת רכישת זכויות בנייה נוספות. שווי הפרויקט 250 מיליון ש"ח כולל גם שלבים עתידיים.
2. בכפוף להשלמת זכויות נוספות.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר סיום משוער של פרויקטים בהקמה ובדבר התשואה הצפויה, ה-NOI המוערך ועלות הבניה המשוערת הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. המידע מבוסס על נתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה ועל הערכות החברה. המידע עלול להשתנות אף באופן מהותי כתוצאה מגורמים הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תתקבלנה וכן גורמי הסיכון המשפיעים על פעילות החברה כמפורט בפרק א' של הדוח התקופתי וכיו"ב נתונים שאינם בשליטת החברה ולפיכך, אין וודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.



פוטנציאל עתידי להגדלת ה- NOI

במיליוני ש"ח



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



פרויקטים בהקמה ותכנון

מתחם הלח"י (The Park)

המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לתחנת הרכבת בני ברק ולתחנת הקו הירוק. החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 100 אלף מ"ר עילי הכולל 45 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,630 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך פרסום הדוח הפרויקט נמצא, בביצוע מתקדם של עבודות גמר ומערכות, קומות המסחר נמסרו לשוכרים לעבודות התאמה ומספר חנויות נפתחו לקהל. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-13,000 מ"ר (חלק החברה 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ-21 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). צפי טופס 4 למגדל המשרדים ברבעון רביעי של שנת 2025.

מתחם K ירושלים

ביום ה-14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ-4.5 דונם (מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לעיר ירושלים. הפרויקט בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ-93 אלף מ"ר עיליים לפי תב"ע שהופקדה, וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם וזאת בנוסף לחנויות אשר קיימות במתחם (חלק החברה 50%). הפרויקט מעורב שימושים וכולל תעסוקה, מלונאות ומגורים מיוחדים. ההשקעה בהקמת הפרויקט, כולל מרכיב הקרקע והתאמות לשוכרים והיוונים, מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,600 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בסיום עבודות הביסוס.

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

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

המרלו"ג העליון בשטח של כ-24 אלף מ"ר (חלק החברה 60%) החל להניב הכנסה בשנת 2024. היקף שכ"ד שנתי הינו כ-14 מיליון ש"ח (חלק החברה 60%). לאור האמור סיווגה החברה בשנת 2024 את חלק המרלו"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן בהשקעה.

קרקע ברחוב הסוללים בתל אביב

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



פרויקטים בהקמה ותכנון

אמות דנישורא - פארק אפק

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

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

פרוייקט ToHa2 בתל אביב

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

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

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

בניית מגדל ToHa2 נמצאת בעיצומה ובימים אלו הושלמו כ-65% מעבודות השלד בהתאם ללו"ז המתוכנן. עבודות המעטפת והמערכות של ToHa2 מתקדמות גם הן לפי התכנון והצפי להשלמת הבנייה וקבלת טופס 4 הינו סוף שנת 2026.

מובהר כי עיתוי מועדי השלמת הקמתו של ToHa2 ותחילת תקופת השכירות, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע המתואר לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה ביחס לסטטוס התקדמות בניית הפרוייקט. הערכות ותחזיות החברה בעניין זה תלויות וכפופות להתקיימותן של פעולות ונסיבות שאינן בשליטתה או להתממשות אילו מגורמי הסיכון הנכללים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

קרקע בתל אביב - ToHa

בחודש פברואר, 2024 התקשרה החברה עם חברת גבי-ים לקרקעות בע"מ, השותפה בפרוייקט ToHa בתל-אביב, למכירת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם (מגרש 300) בסמוך לפרוייקט ToHa, לפי תנאי העסקה 50% מתמורת העסקה התקבלה ברבעון הראשון של שנת 2024 ו-50% הנותרים התקבלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024. על פי התב"ע המאושרת, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט בשטח של כ-5,000 מ"ר לתעסוקה וכ-90 יח"ד, תמורת המכירה עומדת על סך של 155 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. במהלך השנתיים האחרונות השותפות השלימה רכישת נכסים הגובלים במתחם ToHa, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם בהתאם לתוכניות המתאר העירוניות והארציות. היקף הרכישות עד כה מסתכם לסך של כ-738 מיליון ש"ח (כולל מגרש 300/301 וכולל רכישה מינואר 2025), חלק החברה הינו 50%.

בחודש ינואר, 2025, התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור לרכישת מחצית חטיבת קרקע בשטח של כדונם בסמוך לפרוייקט ToHa, עליו ניתן יהיה להקים כ-2,000 מ"ר תעסוקה וכ-33 יח"ד מגורים, בתמורה לתשלום בסך של 41.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק (חלק החברה).



ניהול מבנה חוב

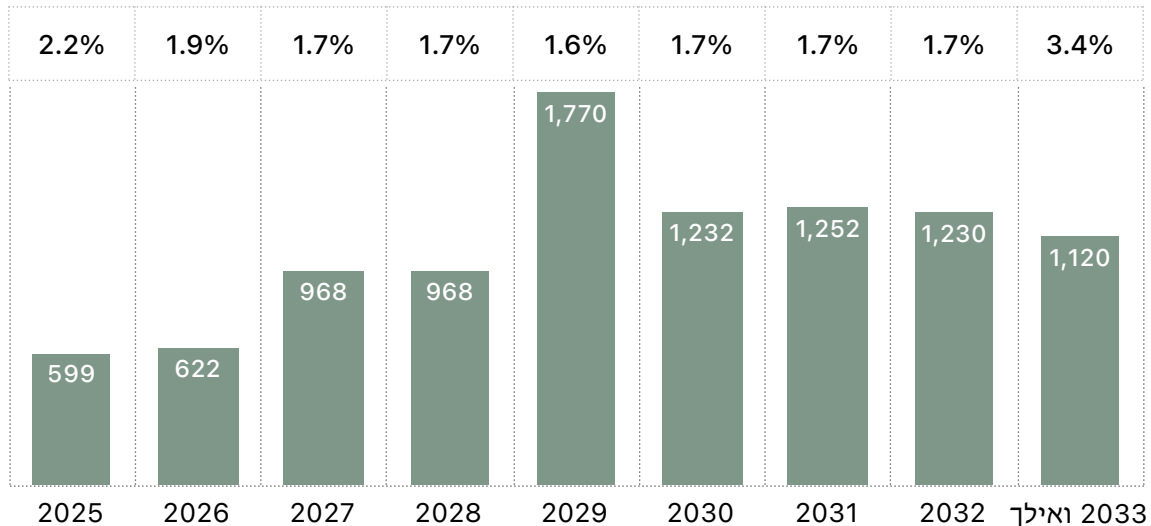
מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 במרץ, 2025 מסתכם ב-9.6 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.0 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.9% צמודת מדד. מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 150 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 985 מיליון ש"ח.

בתאריך 3 באפריל 2025, לאחר תקופת הדוח, גייסה החברה ניירות ערך מסחריים סדרה 4 בסך 200 מיליון ש"ח. ניירות הערך עומדים לפירעון אחת לשנה וניתנים להארכה לעד 5 שנים.

פריסת פרעונות חוב על פני השנים

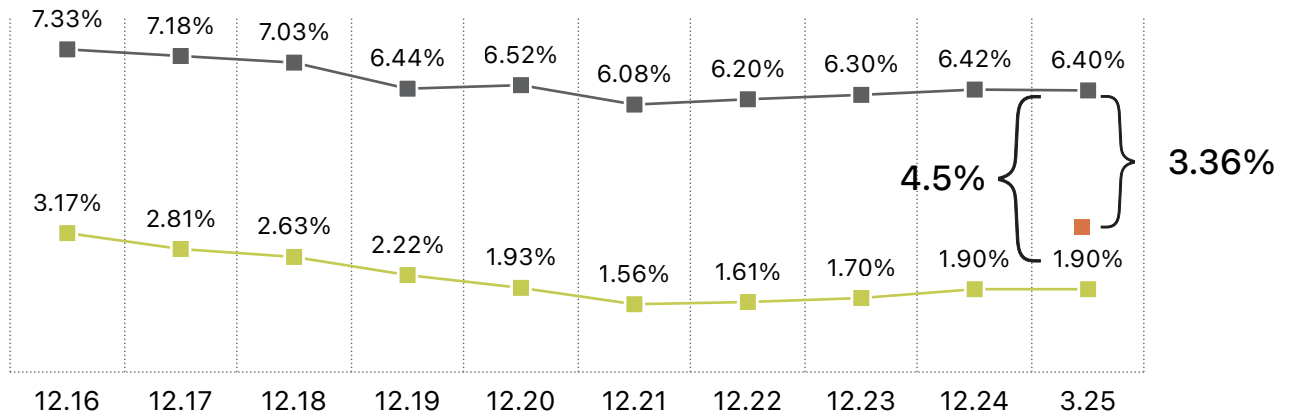
במיליוני ש"ח - ללא ניצול מסגרות אשראי לז"ק



ריבית אפקטיבית צמודת מדד



המרווח בין שיעור היוון משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת צמודת מדד



■ שיעור היוון משוקלל
 ■ עלות חוב משוקללת

■ עלות גיוס חוב-3.04%, מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח'), מח"מ 5 שנים. לפי מחיר שוק ליום 5 במאי 2025



בית זיויאל, תל אביב





NOI **NET OPERATING INCOME**

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

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל ליעוד ולאזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שוויו 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 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	רבעון 1 2025	
254,678	256,283	261,917	262,787	261,765	נכסים זהים בתקופה
281	2,153	2,135	2,247	2,563	נכסים חדשים/שמוינו מנדל"ן בהקמה
157	71	4	-	-	נכסים שנמכרו
255,116	258,507	264,056	265,034	264,328	NOI - סך הכל

ברבעון הראשון של שנת 2025 הסתכם ה-NOI לכ-264 מיליון ש"ח לעומת כ-255 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 3.6%.

ה-NOI Same Property הנוכחי הסתכם לכ-262 מיליון ש"ח לעומת 255 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 2.8%.



שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 במרץ, 2025.

מיליוני ש"ח	
17,317	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ, 2025
(910)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
245	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון ואחרות
16,652	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2025
264	NOI רבעון ראשון 2025
1,056	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2025
9	התאמות NOI צפויות
1,065	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן⁽¹⁾
6.40%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

1. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 31 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 1,065 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **652 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-502 מיליון ש"ח).



FFO

FUNDS FROM OPERATIONS

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

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

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

FFO הינו מדד המחושב לפי גישת הנהלת החברה.

חישובי FFO

באלפי ש"ח

2024	1-3.24	1-3.25	שינוי 24/25	
919,002	149,171	159,231		רווח לשנה
(570,485)	(22,633)	(16,797)		רווחים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ורווחים ממכירת נדל"ן להשקעה
23,053	19,302	3,510		עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
154,578	29,743	29,005		השפעות המס השוטף והנדחה בשל התאמות לעיל
526,148	175,583	174,949		FFO לפי גישת הרשות (1)
8,324	1,814	2,118		הפחתת כתבי אופציה
2,850	795	726		פחת והפחתות
285,863	23,577	24,534		הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
823,185	201,769	202,327	-	FFO לפי גישת הנהלה (3)
471,304	470,700	471,532	-	מספר מניות משוקלל
174.6	42.9	42.9	-	FFO למניה לפי גישת הנהלה (אגורות)
3.4%	0.29%	0.29%		שינוי בשיעור המדד בתקופה (2)

1. כולל עדכון מספרי השוואה בגין הפחתת כתבי אופציה ופחת והפחתות בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.
2. לשינוי בשיעור מדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על הוצאות המסים השוטפים. כאשר ישנה עלייה/ירידה במדד המחירים לצרכן חלה עלייה/ירידה בהוצאות המימון בשל חוב צמוד מדד, הגורמת לירידה/עלייה בהפרשות למסים השוטפים.
3. יצוין כי המדד האמור הינו מדד ה-FFO לפי גישת הנהלת החברה, והוא מהווה את ה-FFO לצרכי החישוב בהתאם לשיטת הנאמנות של החברה.



EPRA **EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION**

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

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

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

מדד EPRA NRV

באלפי ש"ח

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

31/12/2024	31/03/2025	
9,164,829	9,090,570	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,955,163	1,984,167	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
11,119,992	11,074,737	EPRA NRV
2,358	2,349	EPRA NRV למניה (אגורות)
471,530	471,539	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)





מדד EPRA NTA

באלפי ש"ח

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

31/12/2024	31/03/2025	
9,164,829	9,090,570	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
977,582	992,084	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
10,142,411	10,082,654	EPRA NTA
2,151	2,138	EPRA NTA למניה (אגורות)
471,530	471,539	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NDV

באלפי ש"ח

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

31/12/2024	31/03/2025	
9,164,829	9,090,570	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
452,337	391,157	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
9,617,166	9,481,727	EPRA NDV
2,040	2,011	EPRA NDV למניה (אגורות)
471,530	471,539	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)



תחזית לשנת 2025

במסגרת תוכנית העבודה של החברה לשנת 2025, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוכרים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2024. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

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

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

בפועל 2024	תחזית 2025	בפועל 1-3.25	
1,043	1,040-1,080	264	NOI (במיליוני ש"ח)
823	800-830	202	FFO לפי גישת הנהלה (במיליוני ש"ח)
175	170-176	42.9	FFO למניה לפי גישת הנהלה (באגורות)

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



תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים

טבלת תמצית התוצאות העסקיות

במיליוני ש"ח

הערות והסברים לשינויים מהותיים	לתקופה		
	1-3.2024	1-3.2025	
הגידול נובע מגידול הכנסות בנכסים זהים.	246	256	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים - NOI
ברבעון 1 2025 נובע משערוך נכס בהקמה.	23	17	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו
בשנת 2024 עלויות עסקה בעיקר מרכישת קרקע סוללים בתל אביב.	(19)	(4)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
ממספר גורמים רב.	15	16	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול נובע משינוי בריבית גיוס לעומת פרעון חוב.	52	58	הוצאות מימון, נטו
	38	39	הוצאות מיסים על ההכנסה
	149	159	רווח נקי

טבלת סיכום פיננסי עסקי

במיליוני ש"ח

הערות והסברים לשינויים מהותיים	ליום		
	31.12.2024	31.03.2025	
	16,710	16,732	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 985 מיליון ש"ח. הגידול נובע מניצול מסגרות אשראי לז"ק.	(541)	(960)	הון חוזר
	9,006	9,297	חוב פיננסי, נטו
הקיטון נובע מהרווח הכולל לתקופה, בקיטון חלוקות דיבידנד.	9,165	9,091	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות



מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-175 מיליון ש"ח לעומת סך של 172 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 מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-30 ביוני 2025.
2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח ע-ל-1 ביולי 2025.
3. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2025.
4. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 300 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2025.
5. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ 2027.

נכון למועד הדוח ולתאריך פרסום הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 985 מיליון ש"ח.

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

תזרימי מזומנים

נכון ליום 31 במרץ 2025, לחברה גרעון בהון החוזר בהיקף של כ-960 מיליוני ש"ח, נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-150 מיליון ש"ח, בנוסף לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים בסך של 1 מיליארד ש"ח, הניתנות למשיכה מיידית, לחברה צבר חוזים חתום בהיקף נרחב לשנים הבאות וכן נכסי החברה אינם משועבדים בסך של כ-20 מיליארד ש"ח. מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלק מזומנים ופיקדונות.

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

הסכם ניהול עם החברה האם

בהתאם לאמור בבאור 20ג' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2024, אישרה האסיפה הכללית בישיבתה מיום ה-1 באפריל 2025 את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2027, בתנאים דומים. לפרטים נוספים ראה באור 14ג' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.3.2025.



חזומנים ומסגרות אשראי

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-9.6 מיליארד ש"ח, מתוכן 9.1 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 31.03.25 הסתכם לסך של 9.09 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 19.28 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.24 הסתכם לסך של 9.16 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 19.44 ש"ח).



אמות BDO, תל אביב





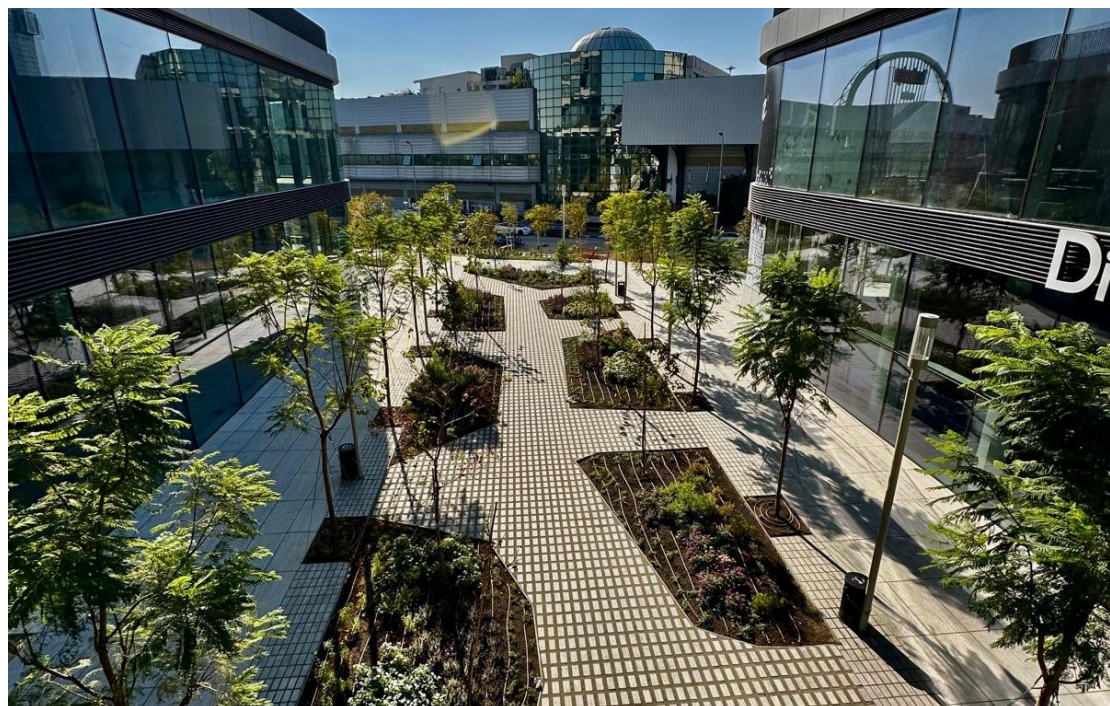
מדיניות דיבידנד

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר, 2025, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2025 בסך כולל של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח). בנוסף בחודש פברואר 2024, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2024 בסך של 23 אגורות למניה (109 מיליון ש"ח) שישולם במרץ 2025. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 236 מיליון ש"ח. בנוסף, בחודש מאי 2025, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2025 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש יוני 2025.



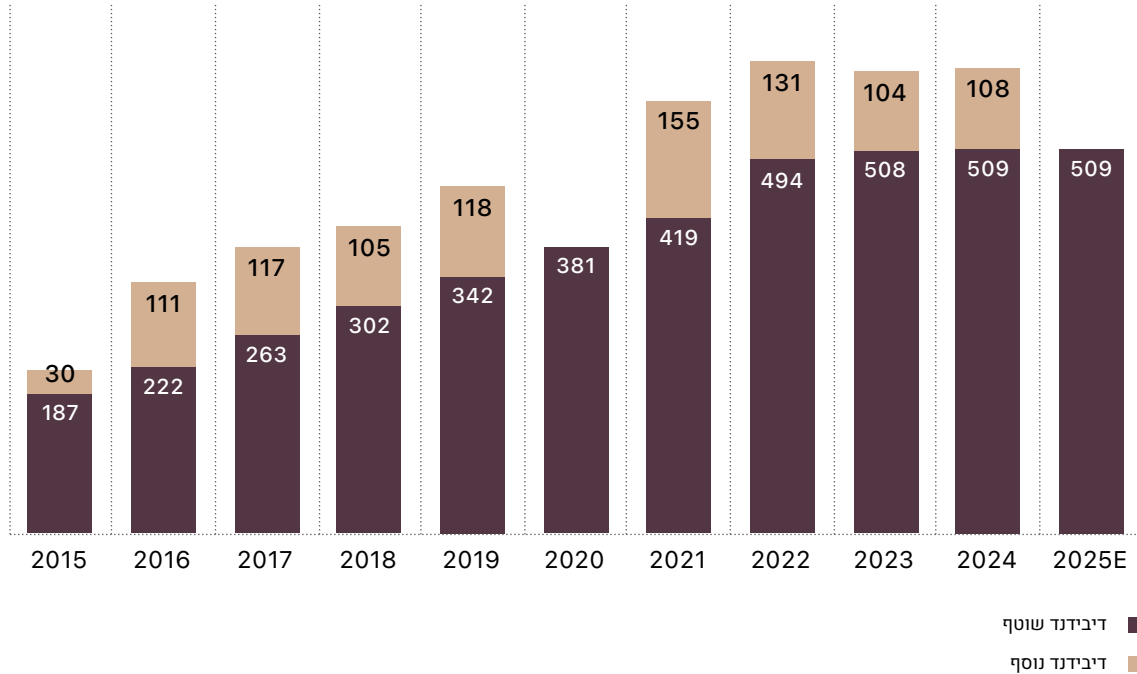
The Park, בני ברק





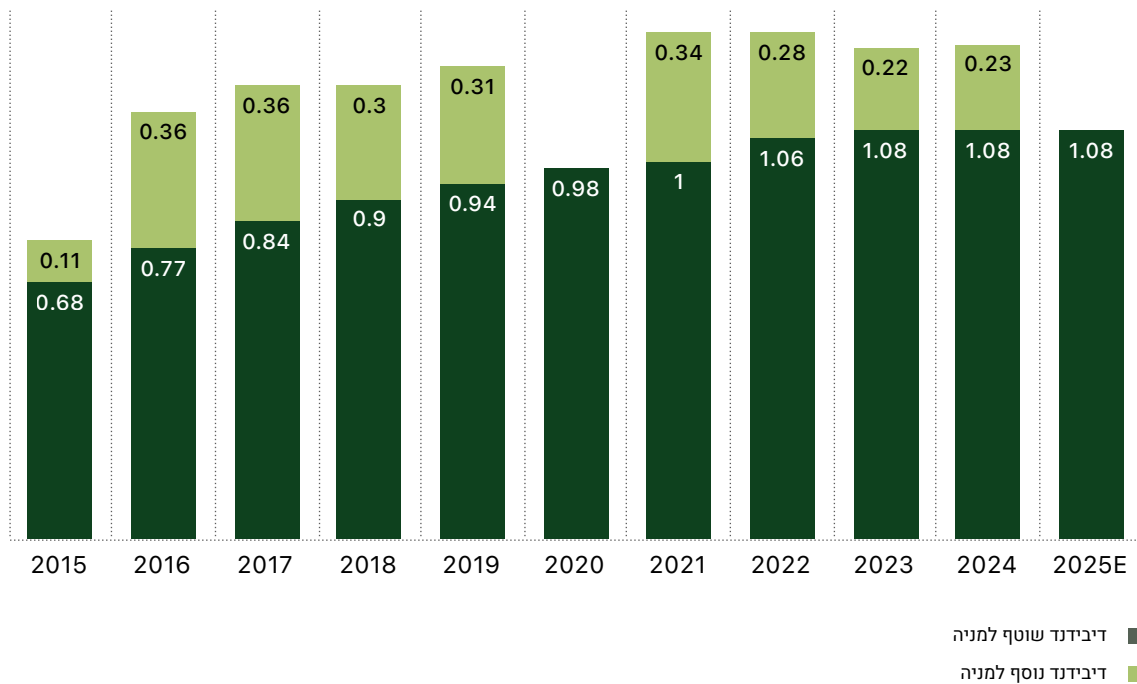
דיבידנד

במיליוני ש"ח



דיבידנד למניה

ש"ח למניה





במבט קדימה

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

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



שמעון אבודרהם

מנכ"ל החברה

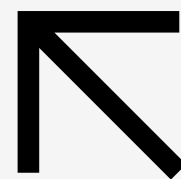


נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

נחתם בתאריך
12 במאי, 2025





נספחים



נספחים



44

נספח ב'
היבטי ממשל תאגידי



40

נספח א'
דוחות מאוחדים מורחבים



48

נספח ד'
גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב



46

נספח ג'
הוראות גילוי בקשר עם הדיווח
הפיננסי של התאגיד



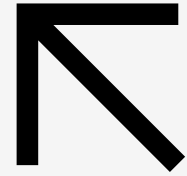
53

נספח ו'
דוחות נפרדים



51

נספח ה'
דוח בסיסי הצמדה



נספח א'
דוחות מאוחדים מורחבים



אמות על הפארק, תל אביב



מאזנים מאוחדים מורחבים

1.1

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף			
303,142	657,629	124,295	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר
22,285	28,483	23,656	לקוחות
5,607	1,704	989	נכסי מס שוטפים, נטו
53,235	176,435	55,125	חייבים ויתרות חובה
384,269	864,251	204,065	
רכוש בלתי שוטף			
17,294,792	16,838,309	17,316,751	נדל"ן להשקעה
3,316,001	2,839,107	3,506,985	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
20,610,793	19,677,416	20,823,736	
133,431	126,635	139,925	יתרות חובה לזמן ארוך
46,412	46,930	45,941	רכוש קבוע, נטו
20,790,636	19,850,981	21,009,602	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
21,174,905	20,715,232	21,213,667	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות			
804,698	658,221	1,055,590	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
34,914	28,241	36,994	ספקים ונותני שירותים
36,314	35,270	37,854	התחייבויות מס שוטפות, נטו
151,658	144,832	132,995	זכאים ויתרות זכות
57,935	59,001	65,287	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,085,519	925,565	1,328,720	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
8,096,281	8,220,344	7,961,100	אגרות חוב
593,059	713,433	594,317	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
263,635	241,661	238,374	אחרות
1,955,163	1,829,346	1,984,167	מסים נדחים, נטו
10,924,621	11,021,267	10,794,441	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון			
9,164,829	8,768,459	9,090,570	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(64)	(59)	(64)	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,164,765	8,768,400	9,090,506	סך-הכל הון
21,174,905	20,715,232	21,213,667	סך-הכל התחייבויות והון



דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

1.2

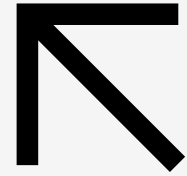
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ			
	2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,204,268	289,380	304,644	304,644	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
161,555	34,264	40,316	40,316	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
1,042,713	255,116	264,328	264,328	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
570,485	22,633	16,797	16,797	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(23,053)	(19,302)	(3,510)	(3,510)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
1,590,145	258,447	277,615	277,615	
72,593	16,500	18,061	18,061	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
246	32	114	114	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,517,306	241,915	259,440	259,440	רווח מפעולות רגילות
(285,863)	(23,577)	(24,534)	(24,534)	הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
(129,122)	(29,961)	(35,311)	(35,311)	הוצאות ריבית ריאלית ⁽¹⁾
1,102,321	188,377	199,595	199,595	רווח לפני מסים על ההכנסה
(183,319)	(39,206)	(40,364)	(40,364)	מסים על ההכנסה
919,002	149,171	159,231	159,231	רווח נקי לתקופה
				מיוחד:
919,007	149,172	159,232	159,232	בעלים של החברה האם
(5)	(1)	(1)	(1)	זכויות שאינן מקנות שליטה
919,002	149,171	159,231	159,231	



מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח)

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	בנקים	אגרות חוב	
1,055,590	171,520	265,032	619,038	חלויות שוטפות
431,523	3,307	-	428,216	שנה שנייה
967,685	1,401	-	966,284	שנה שלישית
2,197,836	1,401	141,053	2,055,382	שנה רביעית
5,372,432	23,989	423,167	4,925,276	שנה חמישית ואילך
10,025,066	201,618	829,252	8,994,196	סך הכל פירעונות
(414,059)				יתרת ניכיון אגרות חוב ואחר
9,611,007				סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב



נספח ב' היבטי מחסל תאגידי

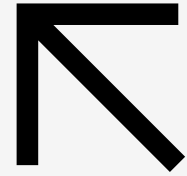


הדמיה ToHa2, תל אביב



היבטי ממשל תאגידי

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



נספח ג'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד



הדמיה ToHa2, תל אביב



אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

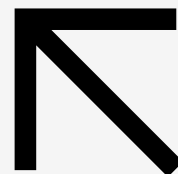
להלן מתוארים אומדנים חשבונאיים בעלי פוטנציאל להשפעה משמעותית במיוחד, להם נדרשת החברה בעת עריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים.

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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



נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור



הדמיה מתחם אמות משפט, תל אביב



נתונים עדכניים ליום 31.03.2025 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

4.1

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 בגין פברואר 2022	צמוד מדד בגין ינואר 2021	שקלי	צמוד מדד בגין מאי 2019	שקלי	צמוד מדד בגין יוני 2014	בסיס
	פרטי נאמן: רזניק פז נבו נאמניות בע"מ - 1. מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב-יפו טלפון: 03-6389200; פקס 03-6389222; איש קשר: מיכל אבטליון - ראשוני; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il.							זכות לפדיון מוקדם
	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת מסחר בשל ירידה בשווי הסדרה בהתאם להנחיות הבורסה או ביוזמת החברה בקרות ארועים מסוימים כמפורט בסעיף 6(2) בשטר הנאמנות							מועד תשלום קרן וריבית האם מהותיות ⁽¹⁾
	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	3 באוקטובר	4 בינואר	2 ביולי	ערך נקוב במועד ההנפקה
	לא	כן	כן	כן	כן	לא	כן	ערך נקוב ליום 31.03.25
7,966,966	162,669	245,000	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	ערך נקוב צמוד ליום 31.03.25
8,815,417	267,419	819,000	2,586,713	1,215,338	2,362,983	163,379	552,134	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.25
8,597,762	267,419	847,059	2,995,155	1,215,338	2,690,338	163,379	636,729	שווי בורסאי ליום 31.03.25
8,308,052	266,861	830,471	2,860,855	1,163,327	2,663,801	164,067	648,380	ריבית שנצברה ליום 31.03.25
54,716	279,373	845,126	2,705,702	1,074,116	2,583,686	163,396	656,653	שיעור ריבית נקובה לשנה
	3,622	6,312	6,417	6,847	15,051	1,288	15,179	
	5.79%	3.20%	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	

מגבלות על חלוקת דיבידנד

אגרות החוב כוללות מגבלות מסוימות על חלוקת דיבידנד:

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

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



4.1

תנאים עדכניים ליום 31.03.2025 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

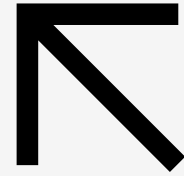
לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 4 באפריל, 2024 מספר אסמכתא 2024-01-038856.

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

סדרות ד', ה', ו', ז', ח', ט' ו- י'

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2-2.8 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	9.1	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).	6.0	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב, כגובה (לא חל בסדרות אגרות חוב ט ו-י).	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-20.1 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית ⁽¹⁾ או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים; הנאמנות, לפי הגובה.		עומדים בתנאי

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



נספח ה' דוח בסיסי הצמדה



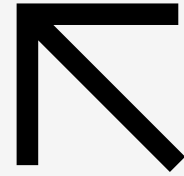
הדמיה מתחם א, ירושלים



דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 לתאריך 31.03.2025

באלפי ש"ח

סה"כ	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	הצמדה למדד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף				
112,122	-	112,122	-	מזומנים ושווי מזומנים
22,804	-	22,804	-	לקוחות
779	779	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
57,379	29,704	27,675	-	חייבים ויתרות חובה
193,084	30,483	162,601	-	
430,887	421,959	8,928	-	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
119,426	17,257	102,169	-	יתרות חובה לזמן ארוך
743,397	469,699	273,698	-	סך נכסים כספיים
20,144,218	20,144,218	-	-	נדל"ן להשקעה
45,907	45,907	-	-	רכוש קבוע, נטו
20,190,125	20,190,125	-	-	סך נכסים לא כספיים
20,933,522	20,659,824	273,698	-	סך הנכסים
התחייבויות שוטפות				
884,070	-	265,032	619,038	אשראי מתאגידי בנקאיים וחלויות שוטפות
36,570	-	36,570	-	ספקים ונותני שירותים
37,587	37,587	-	-	התחייבויות מס שוטפות
132,443	48,936	31,012	52,495	זכאים ויתרות זכות
62,311	-	62,311	-	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,152,981	86,523	394,925	671,533	סך התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות				
7,961,100	-	61,318	7,899,782	אגרות חוב
564,220	-	-	564,220	הלוואות בנקאיות
8,525,320	-	61,318	8,464,002	
9,678,301	86,523	456,243	9,135,535	סך התחייבויות כספיות
1,917,478	1,917,478	-	-	מיסים נדחים
16,483	16,483	-	-	הפרשות
230,754	29,291	3,024	198,439	אחרות
2,164,715	1,963,252	3,024	198,439	סך התחייבויות לא כספיות
11,843,016	2,049,775	456,243	9,333,974	סך ההתחייבויות
(8,934,904)	383,176	(182,545)	(9,135,535)	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים



נספח ו' דוחות נפרדים



הדמיה מתחם אמות משפט, תל אביב



דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2025

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

57	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
58	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
59	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
60	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
61-63	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
64-65	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
66-68	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
69-78	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** וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה 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 ומידיים), 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 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-28% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 12 במאי, 2025.

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
5648, ת.ד.
חיפה, 3105502

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנדל 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		
	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
288,358	643,054	112,122	רכוש שוטף
21,327	27,445	22,804	מזומנים ושווי מזומנים
5,230	1,423	779	לקוחות
53,460	179,727	57,379	נכסי מס שוטפים, נטו
368,375	851,649	193,084	חייבים ויתרות חובה
			סך-הכל רכוש שוטף
16,710,175	16,262,999	16,732,115	רכוש בלתי שוטף
3,227,134	2,752,078	3,412,103	נדל"ן להשקעה
19,937,309	19,015,077	20,144,218	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
429,863	423,570	430,887	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאוזני
112,865	106,245	119,426	יתרות חובה לזמן ארוך
46,376	46,892	45,907	רכוש קבוע, נטו
20,526,413	19,591,784	20,740,438	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
20,894,788	20,443,433	20,933,522	סך-הכל נכסים
635,181	630,409	884,070	התחייבויות שוטפות
33,636	27,444	36,570	נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
35,484	34,905	37,587	ספקים ונותני שירותים
151,092	144,683	132,443	התחייבויות מס שוטפות, נטו
54,164	58,176	62,311	זכאים ויתרות זכות
909,557	895,617	1,152,981	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
			סך-הכל התחייבויות שוטפות
8,096,281	8,220,344	7,961,100	התחייבויות שאינן שוטפות
562,609	545,530	564,220	אגרות חוב
16,483	16,483	16,483	הלוואות מתאגידים בנקאיים
256,089	234,313	230,754	הפרשות
1,889,004	1,762,746	1,917,478	אחרות
10,820,466	10,779,416	10,690,035	התחייבויות מסים נדחים
			סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
9,164,828	8,768,459	9,090,570	הון
(63)	(59)	(64)	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
9,164,765	8,768,400	9,090,506	זכויות שאינן מקנות שליטה
20,894,788	20,443,433	20,933,522	סך-הכל הון
			סך-הכל התחייבויות והון

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

12 במאי, 2025

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2024	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,166,416	279,747	295,623	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
158,037	33,407	39,223	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
1,008,379	246,340	256,400	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
575,125	22,633	16,797	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
(23,053)	(19,302)	(3,510)	התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה
1,560,451	249,671	269,687	
65,765	14,631	16,220	הוצאות הנהלה וכלליות
3,618	905	1,022	תרומות
160	(30)	112	הוצאות (הכנסות) אחרות
1,490,908	234,165	252,333	רווח מפעולות רגילות
26,897	4,043	3,235	הכנסות מימון
(432,065)	(55,838)	(61,555)	הוצאות מימון
(405,168)	(51,795)	(58,320)	הוצאות מימון, נטו
14,513	4,799	4,574	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,100,253	187,169	198,587	רווח לפני מסים על ההכנסה
(181,251)	(37,998)	(39,356)	מסים על ההכנסה
919,002	149,171	159,231	רווח נקי לתקופה
919,007	149,172	159,232	מיוחס ל:
(5)	(1)	(1)	בעלים של החברה
919,002	149,171	159,231	זכויות שאינן מקנות שליטה
1.95	0.32	0.34	רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
1.95	0.32	0.34	בסיסי
			סך-הכל
			בדילול מלא
			סך-הכל
			הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
			בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)
471,306	470,700	471,532	בסיסי
471,337	470,700	472,024	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	
	2024	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
919,002	149,171	159,231
919,007	149,172	159,232
(5)	(1)	(1)
919,002	149,171	159,231

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 מאוזנים על השינויים בהון
 (בלתי מבוקר)

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מיוחד לפעילי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בנין		הון המניות
				עסקאות תשלום מבוטס מניות	והחרות	
סד-הכל	מקנות שליטה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
149,171	(1)	149,172	149,172	-	-	-
8,837,612	(58)	8,837,670	3,327,470	11,360	4,987,677	511,163
10,472	-	10,472	-	(2,748)	12,469	751
1,706	-	1,706	-	1,706	-	-
78	-	78	-	78	-	-
(230,639)	-	(230,639)	(230,639)	-	-	-
8,768,400	(59)	8,768,459	3,246,003	10,396	5,000,146	511,914

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוזנים התמציתיים בניניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

יתרה ליום 1 בינואר 2024
 רווח כולל לתקופה

מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונשא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונשא משרה
 זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות לדירקטורים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 במרץ 2024

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

סד-הכל	סד-הכל מיוחדס לבעלי המניות	סד-הכל מיוחדס לבעלי המניות	קרוז הון בגין עסקאות תשלום	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,837,612	(58)	8,837,670	11,360	4,987,677	511,163
919,002	(5)	919,007	-	-	-
12,377	-	12,377	(2,869)	14,367	879
7,908	-	7,908	7,908	-	-
416	-	416	416	-	-
(612,550)	-	(612,550)	-	-	-
<u>9,164,765</u>	<u>(63)</u>	<u>9,164,828</u>	<u>16,815</u>	<u>5,002,044</u>	<u>512,042</u>

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
919,002	149,171	159,231
(76,290)	22,964	16,103
842,712	172,135	175,334
(697,331)	(342,687)	(187,294)
350,312	233,825	8,250
(16,742)	(12,179)	6,057
(28,167)	(11,234)	(1,558)
4,000	(316)	1,823
(1,151)	53	(145)
(389,079)	(132,538)	(172,867)
(612,550)	(230,639)	(235,765)
555,078	555,078	-
12,377	1,840	157
(635,915)	(238,560)	(190,218)
(5,477)	(5,474)	247,123
(686,487)	82,245	(178,703)
(232,854)	121,842	(176,236)
521,212	521,212	288,358
288,358	643,054	112,122

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 ממימוש נדל"ן להשקעה

מס שבח בגין מימוש נכסים

הלוואה שניתנה לצורך השקעה, נטו

פרעון (קבלת) הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

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	
	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(575,125)	(22,633)	(16,797)
23,053	19,302	3,510
(14,513)	(4,799)	(4,574)
(762)	(139)	(59)
1,500	-	-
305,765	26,941	31,286
8,324	1,784	2,118
154,004	29,258	28,474
(1,908)	795	724
(99,662)	50,509	44,682
13,667	5,049	(1,477)
3,131	(9,246)	(9,241)
1,616	1,109	(1,929)
3,820	(5,865)	2,231
39	31	(4)
1,099	(18,623)	(18,159)
23,372	(27,545)	(28,579)
(76,290)	22,964	16,103
13,871	22,762	14,308
-	99,547	-
-	8,632	-
-	1,500	2,250
8,250	-	-
709,006	-	-
143,141	59,274	80,805
36,865	3,787	1,610
52,378	21,917	6,053
8,006	25	6,157
1,500	-	-

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

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
 השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד חייבים
 מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
 דיבידנד שטרם התקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני תמורה ממימוש נכסים
 פירעון מוקדם אגרות חוב באמצעות החלפת אגרות חוב

ג. מידע נוסף

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

(*) ריבית ששולמה בשנת 2024 ו-2025 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

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

(***) מסים ששולמו בשנת 2024 ונתקבלו בשנת 2025 כוללים מס שבח בגין מימוש נכסים.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2025
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2025 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 2024 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
154.178	153.422	3.718	תאריך הדוחות הכספיים
149.184	148.340	3.681	ליום 31 במרץ 2025
152.562	152.984	3.647	ליום 31 במרץ 2024
			ליום 31 בדצמבר 2024
%	%	%	שיעורי השינוי:
1.06	0.29	1.95	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025
0.95	0.29	1.49	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024
3.24	3.43	0.55	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2025
 (בלתי מבוקר)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ 2024	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
488,038	563,329	466,834	545,530	494,886	564,925
8,636,572	9,013,618	8,762,449	9,122,256	8,506,491	8,827,609
9,124,610	9,576,947	9,229,283	9,667,786	9,001,377	9,392,534

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

ב. רמות שווי הוגן

חישוב השווי ההוגן של אגרות החוב, הינו בהתאם לרמה 1 (מחירים מצוטטים בשוק פעיל) ראה הגדרה בביאור 21 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

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

א. דיבידנד שהוכרז

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2025 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש פברואר 2025, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2024 בסך של 23 אגורות למניה (109 מיליון ש"ח). סך הדיבידנד אשר שולם במרץ 2025 הינו כ- 236 מיליון ש"ח.

בחדש מאי 2025, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2025 בסך של 27 אגורות למניה, (כ- 127 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש יוני 2025.

ב. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2025
(בלתי מבוקר)

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

ג. הסכם ניהול עם חברה האם

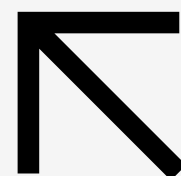
בהמשך לאמור בביאור 1'20 ג' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2024, אישרה האספה הכללית בישיבתה מיום 1 באפריל 2025 את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2027, תוך עדכון דמי הניהול השנתיים והעמדתם על סכום קבוע של 11 מיליון ש"ח לשנה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

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

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

ד. גיוס ניירות ערך סחירים

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



דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 במרץ 2025

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

רח' זאב ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2025, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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-2,492,599 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2025 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-46,035 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 לתקופת ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופת ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

תל אביב, 12 במאי, 2025.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני 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		
	2024	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
216,198	575,140	30,126	רכוש שוטף
7,627	10,217	7,831	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
81,206	225,474	91,009	חייבים ויתרות חובה
305,031	810,831	128,966	סך-הכל רכוש שוטף
11,280,572	10,918,716	11,291,761	רכוש בלתי שוטף
3,209,581	2,724,290	3,393,788	נדל"ן להשקעה
14,490,153	13,643,006	14,685,549	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
1,798,696	2,073,685	1,801,266	הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
3,502,360	3,381,019	3,560,960	השקעה בחברות מוחזקות
109,856	102,335	116,664	יתרות חובה לזמן ארוך
45,448	45,985	44,982	רכוש קבוע, נטו
19,946,512	19,246,030	20,209,420	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
20,251,543	20,056,861	20,338,386	סך-הכל נכסים
635,181	630,409	884,070	התחייבויות שוטפות
7,964	12,318	10,072	נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
22,686	16,633	25,756	ספקים ונותני שירותים
175,028	385,563	213,001	התחייבויות מס שוטפות, נטו
50,902	57,104	57,787	זכאים ויתרות זכות
891,761	1,102,027	1,190,686	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
8,096,281	8,220,344	7,961,100	סך-הכל התחייבויות שוטפות
562,609	545,530	564,220	התחייבויות שאינן שוטפות
16,483	16,483	16,483	אגרות חוב
12,444	11,057	12,957	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
242,799	222,050	217,431	הפרשות
1,264,339	1,170,911	1,284,939	השקעות בחברות מוחזקות
10,194,955	10,186,375	10,057,130	אחרות
9,164,828	8,768,459	9,090,570	מיסים נדחים, נטו
20,251,543	20,056,861	20,338,386	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
			סך-הכל התחייבויות והון

12 במאי, 2025

יהודית זינגר
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל כספים

שמעון אבודרהם
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
696,182	165,365	177,643
38,721	7,869	9,287
657,461	157,496	168,356
503,590	22,633	16,797
(22,721)	(18,970)	(3,510)
1,138,329	161,159	181,643
51,895	10,685	11,712
3,600	900	1,022
(1,281)	(369)	(334)
1,084,115	149,943	169,243
136,854	26,318	18,696
(464,414)	(59,928)	(65,792)
756,555	116,333	122,147
282,361	55,914	60,521
1,038,916	172,247	182,668
119,909	23,075	23,436
919,007	149,172	159,232

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

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות
הכנסות אחרות, נטו
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
רווח מפעולות לאחר מימון
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
רווח לפני מיסים על ההכנסה
הוצאות מיסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
919,007	149,172	159,232
-	-	-
<u>919,007</u>	<u>149,172</u>	<u>159,232</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	
	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
919,007 (258,886) 660,121	149,172 (12,910) 136,262	159,232 (40,112) 119,120
(675,613) 250,187 (7,541) 264,183 (28,167) (965) (197,916)	(338,933) 141,700 (2,977) 127,444 (11,234) 155 (83,845)	(177,195) 8,250 - 44,143 (1,558) (129) (126,489)
(612,550) 555,078 12,377 (635,915) (5,475)	(230,639) 555,078 1,840 (238,560) (5,474)	(235,765) - 157 (190,218) 247,123
(686,485) (224,280)	82,245 134,662	(178,703) (186,072)
440,478 216,198	440,478 575,140	216,198 30,126

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 ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס

מס שבח בגין מימוש נכסים

גביית הלוואות חברות מוחזקות, נטו

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

השקעה ברכוש קבוע ואחרות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
(503,589)	(22,633)	(16,797)
22,721	18,970	3,510
(282,361)	(55,914)	(60,521)
107,500	-	-
254,186	20,425	27,213
8,324	1,784	2,118
119,875	21,884	20,600
(2,001)	774	706
(275,345)	(14,709)	(23,171)
5,187	97	(204)
5,557	7,273	3,467
407	794	(2,175)
(1,059)	(198)	1,405
6,367	(6,167)	(19,434)
16,459	1,799	(16,941)
(258,886)	(12,910)	(40,112)
11,273	23,215	11,027
-	91,547	-
-	8,632	-
8,250	-	-
-	1,500	2,250
709,006	-	-
142,811	59,274	80,805
36,865	3,787	1,610
7,541	2,977	-
7,334	-	-
107,500	-	-

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

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

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

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד חייבים
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
תמורה ממימוש נכסים
דיבידנד שטרם התקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני
פירעון מוקדם אגרות חוב באמצעות החלפת אגרות חוב

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה (*)

ריבית שהתקבלה (**)

מיסים ששולמו (***)

מיסים שנתקבלו

דיבידנד שנתקבל

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

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולתקופה של שנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

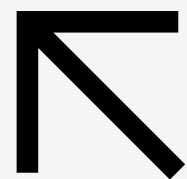
ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

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

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025.



נספחים



12 במאי, 2025

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 12 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 12 במאי 2025 לסקירת תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

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

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

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 לרבעון הראשון של שנת 2025

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31/12/2024 (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 31/03/2025 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 2025 (להלן- הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל 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

12 במאי, 2025

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות) לרבעון הראשון של שנת 2025 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; 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.

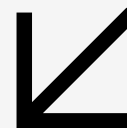
חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

12 במאי, 2025

דוח תקופתי לרבעון 1, 2025
אמות השקעות

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



אמות
הקבוצה אלני חץ