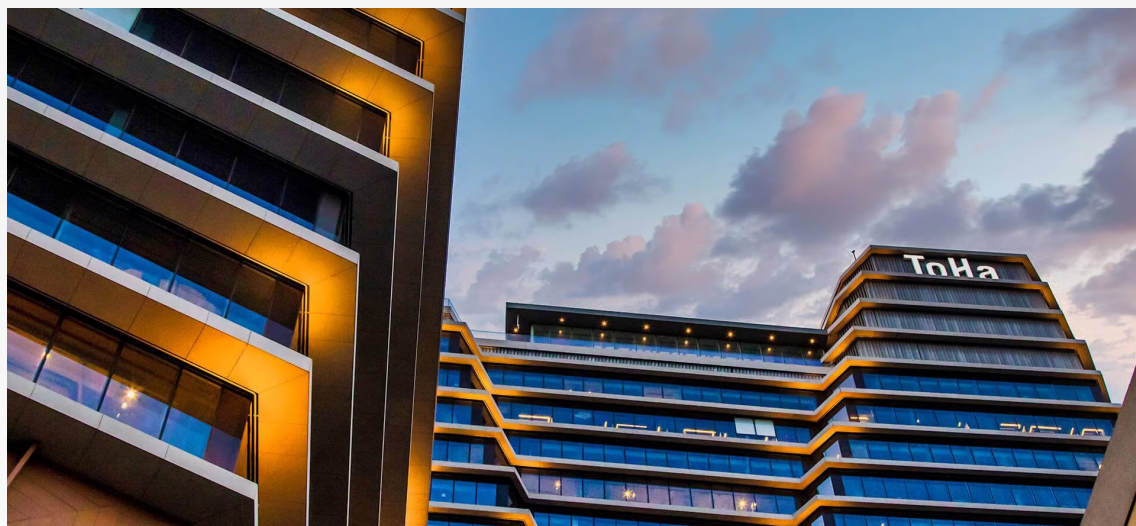




nr.

ליום 30
ביוני,
2025

דוח רבעוני



אמות
השקעות **2025**

אמות 
הקבוצה אלני חץ

אוגוסט 2025

דו"ח תקופתי ליום 30 ביוני 2025

חזקים ביחד.



חברי דירקטוריון



שמעון אבודרהם

המנהל הכללי



נתן חץ

יו"ר דירקטוריון

דלוייט ברייטמן אלמגור
זהר ושות'

רואי חשבון

אבירם ורטהים

דורית קדוש

ירום אריאב

יעל אנדורן

מוטי ברזילי

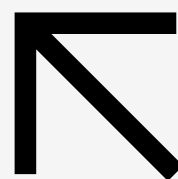
קרן טרנר

ראובן קפלן

שרית אהרון

אמות השקעות בע"מ
מגדל אמות אטריום

רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501



דוח

הדירקטוריון

על מצב ענייני התאגיד



נתוני דוחות מאוחד מורחב

ליום 30 ביוני,

2025

21.2 מיליארד ש"ח	17.7 מיליארד ש"ח	3.5 מיליארד ש"ח
סך שווי נדל"ן להשקעה	סך שווי נדל"ן מניב, כולל נכסים מוחזקים למכירה	סך שווי נדל"ן בהקמה, ייזום ותכנון

4 פרויקטים בהקמה	3.2 מיליארד ש"ח	4 פרויקטים נוספים בייזום
חלק החברה 183 אלף מ"ר	עלות הקמה משוערת של 4 הפרויקטים בהקמה (חלק החברה). נכון למועד הדוח עלות שהושקעה הינה כ-1.6 מיליארד ש"ח	חלק החברה 410 אלף מ"ר. נכון למועד הדוח עלות שהושקעה הינה כ-0.8 מיליארד ש"ח

527 NOI (מיליון ש"ח)	406 FFO לפי גישת ההנהלה (מיליון ש"ח)	86.2 FFO למניה לפי גישת ההנהלה (אגורות)	98% נכסים שאינם משועבדים
5.0 שנים מח"מ חוב	2.0% ריבית חוב משוקללת צמודת מדד	1.05 מיליארד ש"ח מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום פרסום הדוח	

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2025

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

תיאור החברה וסביבתה העסקית

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



אמות גבעתיים (בית similarweb)



סביבה עסקית

להלן תוצגנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו-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 הכלכלית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי ומתבסס על מקורות המידע אותם ציינה החברה.

ב- 13.6.2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד מטרות צבאיות באיראן. היתה זו מתקפת בזק מרשימה, שהביאה לפגיעה במתקני הגרעין של איראן וחיסולה שורה של בכירים ומדעני גרעין. החל ממועד זה החלה איראן לשגר טילים בליסטיים ואמצעי לחימה נוספים, בין היתר, כנגד ריכוזי אוכלוסייה בישראל. פיקוד העורף הכריז על מצב מיוחד בעורף לרבות הנהגת מדיניות של 'שמיים סגורים', איסור על התקהלויות, איסור על הגעה למקומות עבודה והשבתה של מערכת החינוך. בלילה שבין 21 ל- 22 ביוני הצטרפה ארה"ב למתקפה ותקפה אתרים אסטרטגיים בתוכנית הגרעין האירנית. ב- 24.6.2025 הושגה הפסקת אש בתיווך אמריקאי, שנשמרת ונאכפת נכון למועד זה. מדובר בהתפתחות דרמטית חסרת תקדים בזירה האזורית ויש להניח כי השלכותיה – כלכליות, מדיניות וביטחוניות – צפויות ללוות אותנו זמן רב.

אמנם קשה עדיין להעריך באופן מושכל את השפעותיו ארוכות הטווח של מבצע "עם כלביא", אך כבר בשלב זה הן ניכרות כמעט בכל מגזר. לאחר ירידות שערים בתחילת המבצע, ניכרת חזרה מהירה לעלויות במדדים ת"א 35 ות"א 125. תשואות האג"ח התמתנו, והדולר נחלש ונסחר כעת סביב 3.4 ש"ח. לאחר המלחמה צפויות הוצאות פיזיות בהיקף של כ- 4.5 מיליארד ש"ח, לצד לחצים גוברים על הגירעון ותקציב המדינה שיידרש לעבור התאמות ולהתמודד עם העלויות הכבדות, מבלי לפגוע ביציבות הכלכלית ומבלי להעמיק את הגירעון הממשלתי.

במסגרת התחזית המקרו כלכלית העדכנית שפרסם בנק ישראל ב- 7.7.2025⁽¹⁾ מצוין הבנק את העובדה כי היא מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי-ודאות, וחשופה להשפעות חיוביות ושליליות, הן כתוצאה מהמצב הגיאופוליטי והן בהקשר של תכנית המכסים של הממשל האמריקאי. כמו כן, עדיין קיימת גם אי-ודאות ניכרת לגבי החלטות הממשלה בנוגע לתקציב המדינה בשנים 2025 ו-2026 כאשר הגרעון בתקציב המדינה צפוי לעמוד על 4.9% ו-4.2% תוצר בשנים 2025 ו-2026, בהתאמה והחוב הציבורי צפוי לעמוד על 70% תוצר בשנת 2025, ועל 71% בשנת 2026.

הבנק מבסס את התחזית על תרחישי בסיס לפיהם הפסקת האש שהוכרזה במסגרת מבצע "עם כלביא" תישמר וכי הסכם אפשרי להפסקת אש בעזה יביא לכך שבאופן התחזית, החל מחודש יולי, לא תהיה בעזה לחימה עצימה. נכון למועד פרסום הדוח קיימת אי וודאות ממשית הן ביחס לסיכוי/לאפשרות של הגעה להסכם הפסקת אש עם חמאס בזמן הקרוב והן ביחס לגורל החטופים שלפי המידע שפורסם מצבם בכי רע.

1. מקורות מידע בסעיף זה: התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מיום 7.7.2025; <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

כמו כן, הנחת העבודה של בנק ישראל במסגרת התחזית לגבי השפעת המכסים עליהם הכריז הממשל האמריקאי היתה כי במרבית המדינות לא תהיה עלייה משמעותית ברמת המכסים ביחס לרמה הנוכחית, אך אי הוודאות סביב הנושא עודנה גבוהה, במיוחד לאור הפרסומים האחרונים בנוגע להחלטת הממשל האמריקאי להטיל מכסים הן על ישראל, בשיעור של 15% והן על מדינות באיחוד האירופי ועל קנדה, המשפיעה לרעה על הפעילות ובפרט על ההשקעות בעולם ובישראל.

לפי תחזית בנק ישראל התוצר המקומי צפוי לצמוח ב-3.3% בשנת 2025 וב-4.6% בשנת 2026 זאת בהנחה שההשפעה הישירה על הפעילות הכלכלית של מבצע "עם כלביא" תתמצה בהשפעה השלילית הישירה שנגרמה במהלך ימי הלחימה. עם זאת, מדגיש הבנק כי כתלות בהתפתחויות הגיאופוליטיות, יתכנו השפעות ארוכות טווח על המשק: על פרמיית הסיכון וההשקעות, על הביקוש ליצוא, על הצמיחה הפוטנציאלית ועוד. אמנם, ייסוף השקל ועליית מדדי המניות בבורסה בתל אביב משקפים אופטימיות של השווקים באשר להתפתחויות אלו, אך בשלב זה פרמיית הסיכון במשק עודנה גבוהה מרמתה ערב מלחמת "חרבות ברזל".

בהתייחס לשיעור האינפלציה מעריך בנק ישראל כי בשנת 2025 הוא צפוי להסתכם ב-2.6% ובשנת 2026 ב-2.0% וזאת בהתחשב בעובדה שמדדי המחירים שהתקבלו מאז התחזית הקודמת שלו מאפריל 2025 היו, במצטבר, דומים להערכות הבנק. הבנק מציין כי השיבושים בהיצע הדירות והגידול בביקוש לשכירות בשל הפגיעה במבנים במסגרת מבצע "עם כלביא" אמנם עלולים להיות בעלי השלכות אינפלציוניות בטווח התחזית, אולם השפעות אלו צפויות להיות מקוזזות במידה מסוימת על ידי מגמת הייסוף של השקל.

באשר לשיעור הריבית, מעריך בנק ישראל כי היא צפויה לעמוד על שיעור של 3.75% בממוצע ברבעון השני של 2026 והתחזית מגלמת ירידה הדרגתית של הריבית מרמתה הנוכחית בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה למרכז היעד על פי התרחיש שבבסיס התחזית.

כאמור, בנק ישראל מדגיש את הרמה הגבוהה של אי-הודאות במשק והסיכונים לתחזית, הן כלפי מעלה והן כלפי מטה. תוצאות הלחימה במבצע "עם כלביא" משקפות אפשרות להפחתה בסיכונים הביטחוניים לישראל ומסתמן גם פוטנציאל להסדר שיסיים את הלחימה בעזה ואולי יאפשר גם הסדרה רחבה יותר של היחסים הגיאופוליטיים באזור, בפרט אם הפסקת אש בעזה, ככל שתיכנס לתוקף, תוליך להסכם שיסיים את הלחימה ויסיר לאורך זמן את האיום שנשקף לישראל מחמאס. התממשות הסדרה בזירות השונות צפויה להפחית את רמת הסיכון של המשק, ולהקל על מגבלות ההיצע וגם עשויה להגדיל את הביקושים וההשקעות במשק במהלך השנים הקרובות.

מנגד, אי הוודאות ביחס להשפעות ארוכות הטווח של מבצע "עם כלביא" ולמצב הביטחוני מול איראן טומנת בחובה סיכונים שהשיפור יהיה מוגבל בזמן והשפעתו החיובית על המשק קצרה וכך גם בגזרת עזה, ככל שהפסקת אש לא תוביל להסדרה בת-קיימא וככל שהמלחמה תתעצם או תתארך. גם הסיכון לתחזית הגירעון והחוב נוטה, להערכת הבנק, כלפי מעלה, לנוכח חוסר הוודאות באשר לעלות התקציבית של מבצע "עם כלביא" ולנוכח הסיכון שהלחימה העצימה בעזה תתמשך ולפיכך תגדיל עוד את ההוצאות על המילואים.



סביבה עסקית (המשך)

ענף הנדל"ן

מסקירת דן אנד ברדסטריט בנושא ענף הנדל"ן בחציון הראשון של השנה עולה כי בחודשים ינואר-יוני 2025 ענף הנדל"ן, שגם כך היה מצוי במשבר מתמשך, נכנס לסחרור מסוים כתוצאה ממחסור בעובדים, עיכובים בקידום פרויקטים וזינוק בעלויות הבנייה. בנוסף, במהלך מבצע "עם כלביא" הוטלו הגבלות על אתרי הבנייה, שהובילו לכך שאתרים רבים נותרו בלי עובדים וללא פעילות. עיקר הקשיים נבעו ממדיניות השמיים הסגורים, חוסר היכולת להכניס סחורות לארץ וגיוס למילואים בצו 8. לנוכח כל אלה, ההערכות בשוק הן כי עלויות הבנייה עלולות לטפס עוד.

יחד עם זאת, ההערכה בשוק היא כי ככל שה"תרחיש האופטימי" יתממש, נראה יציבות או המשך עליות במחירי הנדל"ן. כמו כן מחירי השכירות ממשיכים לעלות, במיוחד באזורי הביקוש ובמיוחד בשוק המגורים, מה שעשוי להשפיע על מדד המחירים לצרכן ולגרום את האינפלציה כלפיי מעלה. שוק ההון אף הוא אופטימי לגביי ענף הבנייה וככל הנראה כבר מתמחר את התממשות התרחיש האופטימי, ולראיה הזינוק שחל בחודשיים האחרונים במדדי חברות הבנייה והנדל"ן.

השפעה על פעילות החברה

במהלך תקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 1.57%, 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-17.7 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 הבנייה (אליו 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 הבנייה בפרויקטים היזמיים של החברה.

החל מהמחצית השנייה של שנת 2024, ניכרת התאוששות הדרגתית בביקושים ובעסקאות גם מצד לקוחות אשר "ישבו על הגדר" וכן ניכרת הבעת אמון בשוק הישראלי בכלל ובביצועי החברה בפרט, מצד לקוחות בינלאומיים. גם בענף ההייטק המקומי נרשמה עלייה בהשקעות שהחלה כבר במחצית השנייה של 2024 והתעצמה לתוך 2025 – מגמה שבאה לידי ביטוי באקזיטים מוצלחים ועניין מחודש מצד משקיעים זרים, גיוסי הון ועסקאות מיזוגים ורכישות אך גם ריכוזיות גבוהה בענף ותלות מוגברת בסייבר. הענף המשיך להציג עמידות, עם גיוסי הון ועסקאות משמעותיות גם בעיצומו של מבצע "עם כלביא" והתחזקות תדמית הסייבר והחברות הביטחוניות בעקבותיו עשויה למשוך השקעות נוספות. אם יתבססו מגמות של יציבות אזורית וצמצום סיכונים גיאופוליטיים, בשילוב תמיכה ממשלתית ואקו-סיסטם בוגר, השנים הקרובות עשויות לסמן תקופת צמיחה מואצת ובניגוד לתקופות קודמות של הסלמה ביטחונית, נתוני השוק והעסקאות שבוצעו בתקופה האחרונה מעידים על המשך המגמה החיובית בענף ההייטק, מה שעשוי להביא לעלייה נוספת בביקושים של חברות בענף לנכסי החברה.

כמו כן, ההערכה היא כי מגמת ה-"flight to quality", כאשר בניינים חדשים באזורי פריים בולטים לחיוב בהשוואה לבניינים ישנים או בניינים באזורים חלשים יותר, תימשך וכי השטחים החדשים בשווקי הליבה ימשיכו להיות בתפוסה כמעט מלאה ואילו בשווקים משניים כמו פ"ת, בני ברק, חולון עדיין קיים קושי מסוים להשכיר נכסים ולהדביק את דמי השכירות לקצב האינפלציה.

הנהלת החברה מעריכה כי בהינתן שהמערכה בעזה תימשך בעצימות פוחתת והולכת 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.

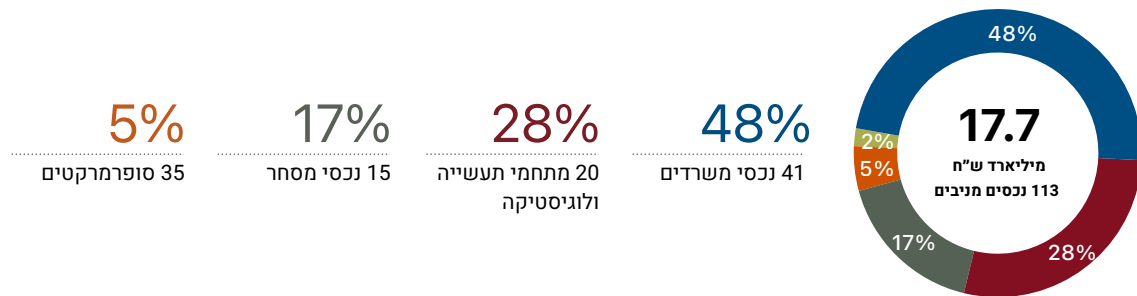
מאחר ולדעת הנהלת החברה, חברות נדל"ן מניב ישראליות מהוות בבואה של הכלכלה הישראלית, ככל שההערכות המתוארות לעיל או חלקן תתממשנה, עלולים להיפגע גם ביצועיה הכלכליים של החברה.

פעילות החברה

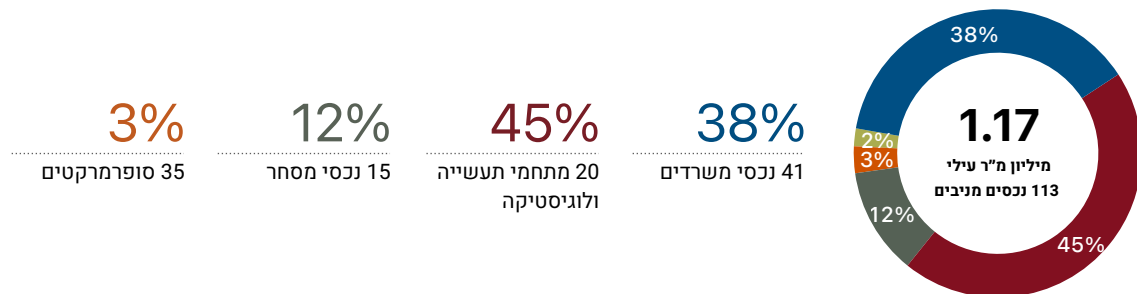
נכון ליום 30 ביוני 2025, נכסי החברה בבעלות ובחכירה כוללים: 113 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.87 מיליון מ"ר (חלק החברה), 1.17 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה (18,200 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,800 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 4 פרויקטים בהקמה בהיקף של 183 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). וכן לחברה 4 פרויקטים נוספים בייזום בהיקף של 410 אלף מ"ר ו-3 פרויקטים בתכנון בהיקף של 56 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום-30.06.2025 הינו 93.2% (בנטרול נכסים אשר מומשו 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.

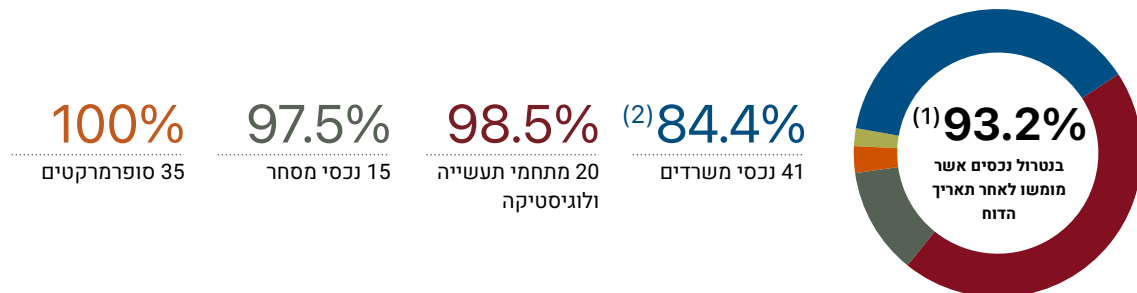
להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים לפי שווי נכסים, כולל נכסים שסווגו מוחזקים למכירה:



להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים לפי שטח בנוי, כולל נכסים שסווגו מוחזקים למכירה:



להלן פילוח שיעור התפוסה של נכסי החברה לפי שימושים, כולל נכסים שסווגו מוחזקים למכירה:



1. שיעור התפוסה המוזכר לעיל בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה (בנין משרדים בפארק אפק, בנין משרדים במודיעין וחלק המסחר בלח"י בני ברק), הינו 94.0%.

2. שיעור התפוסה בשימוש משרדים המוזכר לעיל, בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה (בנין משרדים בפארק אפק ובמודיעין), הינו 86.4%.

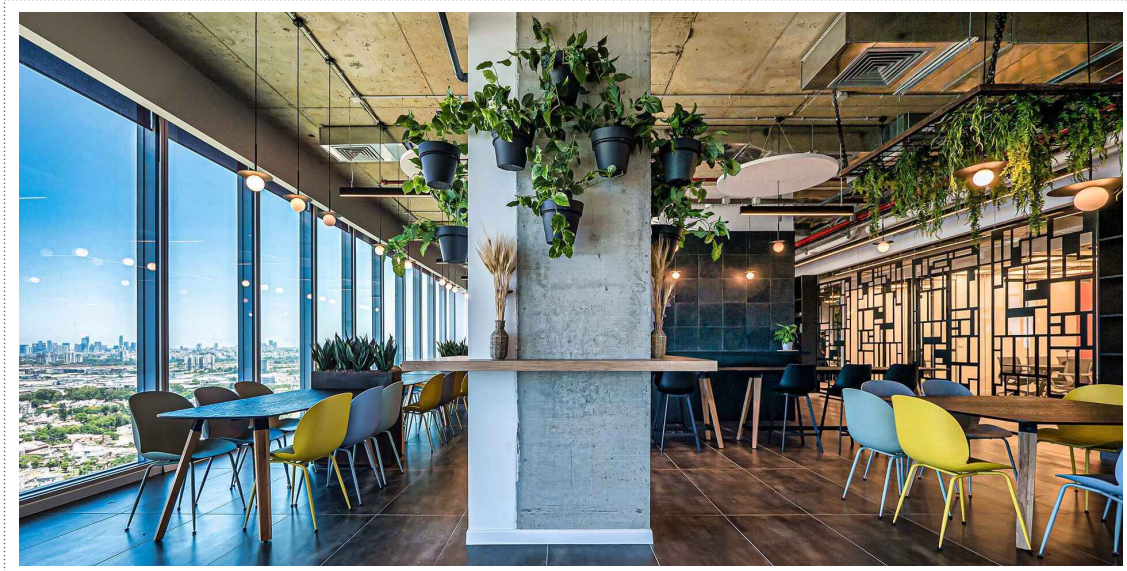
קיימות ואחריות חברתית

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

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



קמפוס אמות, חולון



אסטרטגיה עסקית

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

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

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

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

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד משרדים ותעסוקה הינו כ- 8.5 מיליארד ש"ח. החברה פועלת בייזום והשבחה בתחום המשרדים וברשות 6 נכסים נוספים בהליכי הקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של 225 אלף מ"ר (חלק החברה) ובעלות הקמה כוללת של כ- 3.8 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

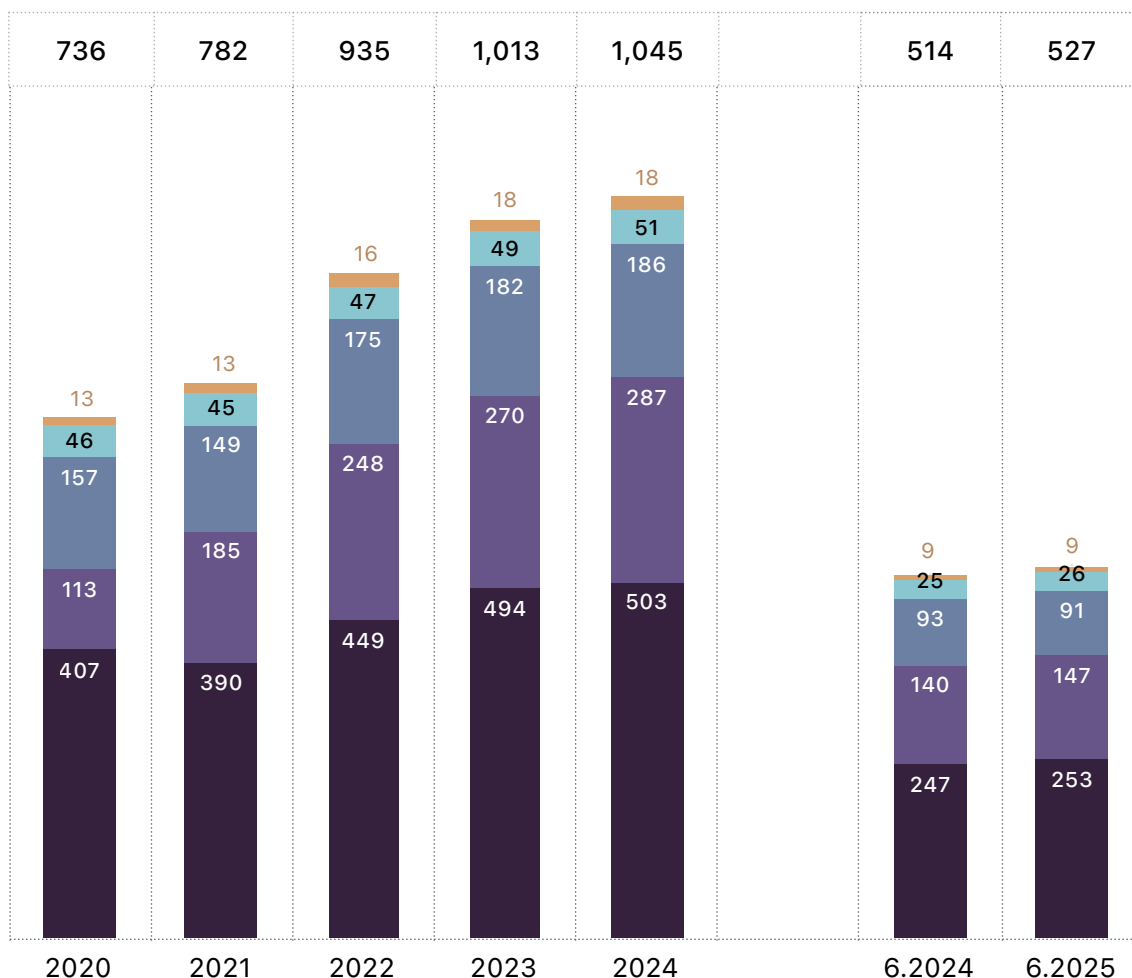
נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד תעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 5 מיליארד ש"ח. בתאימות לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה. במהלך השנים האחרונות רכשה החברה 8 מתחמים לוגיסטיים הכוללים קרקעות עליהן הוקמו ו/או יוקמו מבנים לוגיסטיים, בהשקעה כוללת של 2.9 מיליארד ש"ח.

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 ומכירת נכסים מניבים.
- נוכחות במרכזי עסקים ראשיים ובסמיכות למרכזי הסעת המונים קיימים ומתוכננים.
- תמהיל שוכרים חזק ומגוון.
- הרחבת סל השירותים שהיא מספקת לאלפי לקוחותיה ועובדיהם.
- הקפדה על בניה ירוקה בסטנדרט גבוה למזעור הפגיעה בסביבה וליצירת סביבת עבודה בריאה, נעימה ופרודוקטיבית ללקוחותינו, התורמת לאיכות החיים בסביבת העבודה ולאורך חיים כלכלי משופר לנכס.

פריסת NOI לפי שימושים (1)

במיליוני ש"ח



משכורות

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 1-6.25 הינו 527 מ"ח.

2. ברבעון השני בשנת 2025 כולל השפעת מלחמת "עם כלביא" אשר בגינה נרשמה הפרשה בגין אובדן הכנסות מוערך של כ-2 מיליון.

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

4. בהמשך לאמור לעיל בדבר השבחת פורטפוליו הנכסים, 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.

5. בשנת 2023 כולל השפעת הוצאה חד פעמית והשפעת מלחמת "חרבות ברזל", אשר הביאה לאובדן הכנסות של כ-6 מיליון ש"ח.

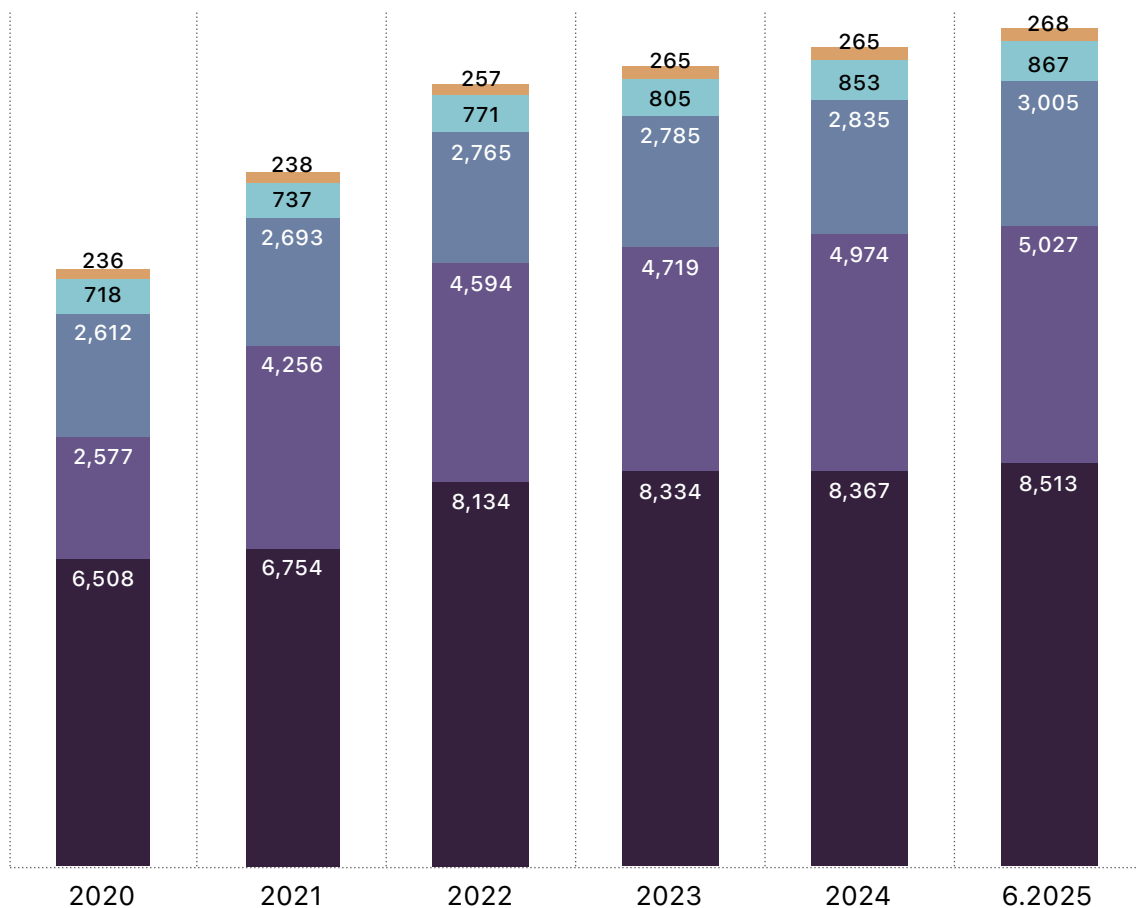
6. בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה בסך מצטבר של 84 מיליון ש"ח.

7. היקף מסחר חיוני מסך המסחר הינו כ-33%.



פריסת שווי נכסים לפי שימושים

במיליוני ש"ח



12,651	14,678	16,521	16,909	17,295	17,680	נדל"ן מניב, כולל מוחזק למכירה
1,223	2,447	2,341	2,757	3,316	3,547	בהקמה וייזום
13,874	17,125	18,862	19,666	20,611	21,227	נדל"ן להשקעה

- משרדים
- לוגיסטיקה ותעשייה
- מסחר
- סופרמרקטים
- אחר



מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

2024	4-6/24	4-6/25	% שינוי 2024/25	1-6/24	1-6/25	% שינוי 2024/25	
1,043	259	263	2%	514	527	3%	NOI
919	166	298	80%	315	457	45%	רווח נקי
526	63	97	54%	239	272	14%	FFO לפי הרשות לניירות ערך
823	206	204	(1%)	408	406	-	FFO לפי גישת ההנהלה
174.6	43.7	43.2	(1%)	86.6	86.2	-	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (אגורות)
471,304	471,501	471,648	-	471,101	471,590	-	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.נ.)
3.4%	1.60%	1.28%		1.90%	1.57%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

NOI

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

פילוח התאמת שווי הוגן

שווי הוגן נדל"ן להשקעה	30/06/2025	התאמת שווי 1-6/25	שינוי מהשווי ב-%
	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	%
סך הכל שווי נדל"ן מניב	17,680	148	0.8%
סך הכל שווי נדל"ן בהקמה	3,547	115	3.2%
סך הכל שווי נדל"ן מניב ובהקמה	21,227	263	1.2%

מידע עיקרי אודות נכסי החברה

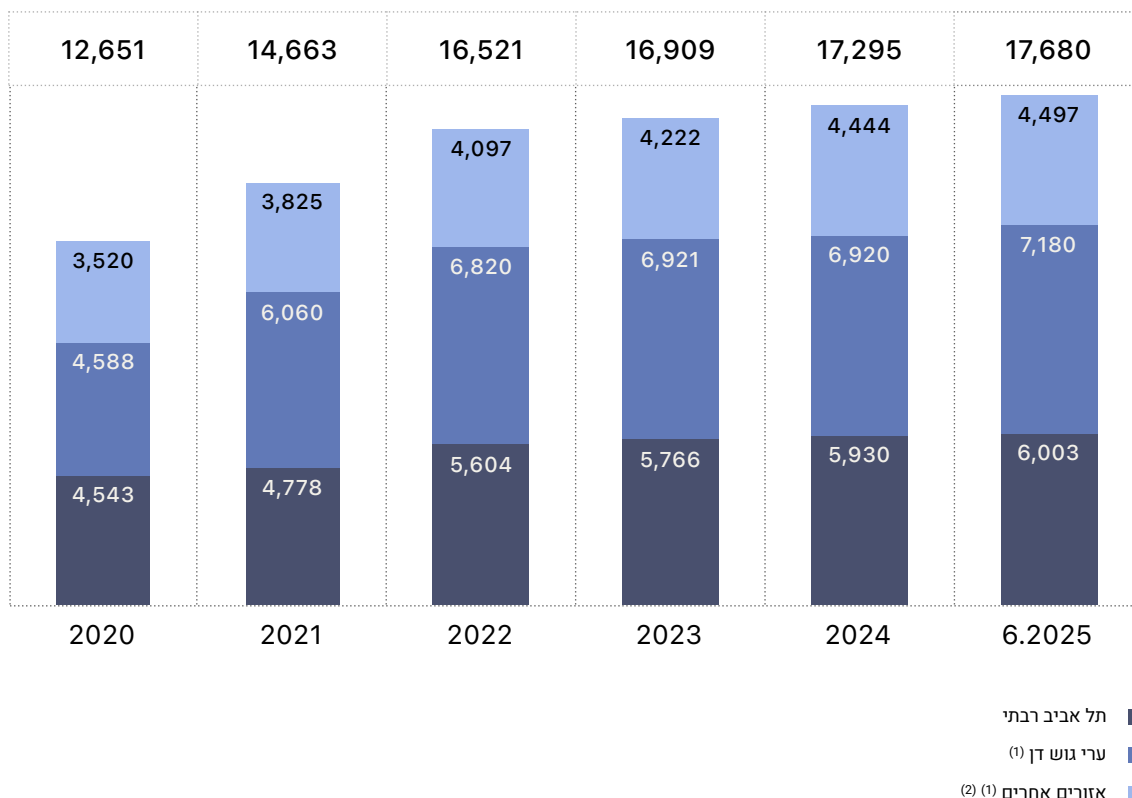
בחלוקה על פי שימושים

שימושים	שטח עילי ליום 30.06.2025	NOI לתקופה 1-6.25	שווי הוגן נדל"ן מניב, כולל מוחזק למכירה ליום 30.06.25	שעור תפוסה ליום 30.06.25	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 30.06.25
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	מ"ר
משרדים ⁽³⁾	449,209	252,937	8,513,231	84.4% ^{(1) (2)}	2,831,557
לוגיסטיקה ותעשייה	522,833	147,334	5,026,855	98.5%	438,273
מרכזים מסחריים ^{(3) (4)}	137,644	91,083	3,004,327	97.5%	9,570
סופרמרקטים	37,694	26,364	866,949	100%	-
אחרות	23,553	9,248	268,402	100%	267,532
הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר	208				
סך הכל ⁽⁵⁾	1,170,933	527,174	17,679,764	93.2% ⁽²⁾	3,546,932
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	602,330				
סך הכל שטחים	1,870,133				

1. בנטרול שני נכסים שמומשו לאחר תאריך הדוח.
2. בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה ונכסים אשר מומשו לאחר תאריך הדוח, שיעור התפוסה בשימוש משרדים הינו 86.4%. שיעור התפוסה הכולל הינו 94.0%.
3. ברבעון השני של שנת 2025 סווגו מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, חלק המסחר במתחם הלח"י בבני ברק בהיקף של 6.5 אלף מ"ר ובנין משרדים בפארק אפק בראש העין בהיקף של 4 אלף מ"ר (חלק החברה).
4. ברבעון שני של שנת 2025 כולל השפעת מלחמת "עם כלביא", אשר בגינה נרשמה הפרשה בגין אובדן הכנסות מוערך בסך של 2 מיליון ש"ח.
5. כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני. השטח לא כולל 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

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 הגבוהה ביותר במדינה. החברה רואה בתל אביב רבתי (תל אביב, רמת גן, גבעתיים) מטרופולין בעל מאפיינים של מעגל ביקוש ראשון. לחברה נכסים רבים במטרופולין זה ביניהם ניתן למנות את: מגדל ToHa בתל אביב, מגדל אטריום במתחם הסיטי רמת גן, מגדל אמות השקעות, בית אירופה, מתחם בית אמות משפט, מתחם בית אמות BDO, מגדל המאה, קמפוס אמות גבעתיים.

1. במהלך שנת 2024 מומשו נכסים מניבים ביעוד משרדים ומחוץ לגוש דן, בתמורה לסך של כ-200 מ"ח.
 2. בשנת 2025, סווגו נכסים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, ראה הערה בעמוד 15.



ערים בהם לחברה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייצום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 113 נכסים, בשטח כולל של 1.87 מיליון מ"ר, כ-1.17 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. 48% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 28% לוגיסטיקה ותעשייה, 17% מסחר 5% סופרמרקטים ו-2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של 21.2 מיליארד ש"ח. הנכסים מושכרים ל-1,800 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על כ-93.2% (בנטרול נכסים אשר מומשו לאחר תאריך המאזן). בנטרול נכסים אשר סווגו בשנת 2025 ובשנת 2024 מנדל"ן בהקמה ונכסים אשר מומשו לאחר תאריך הדוח, שיעור התפוסה הינו 94.0%. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

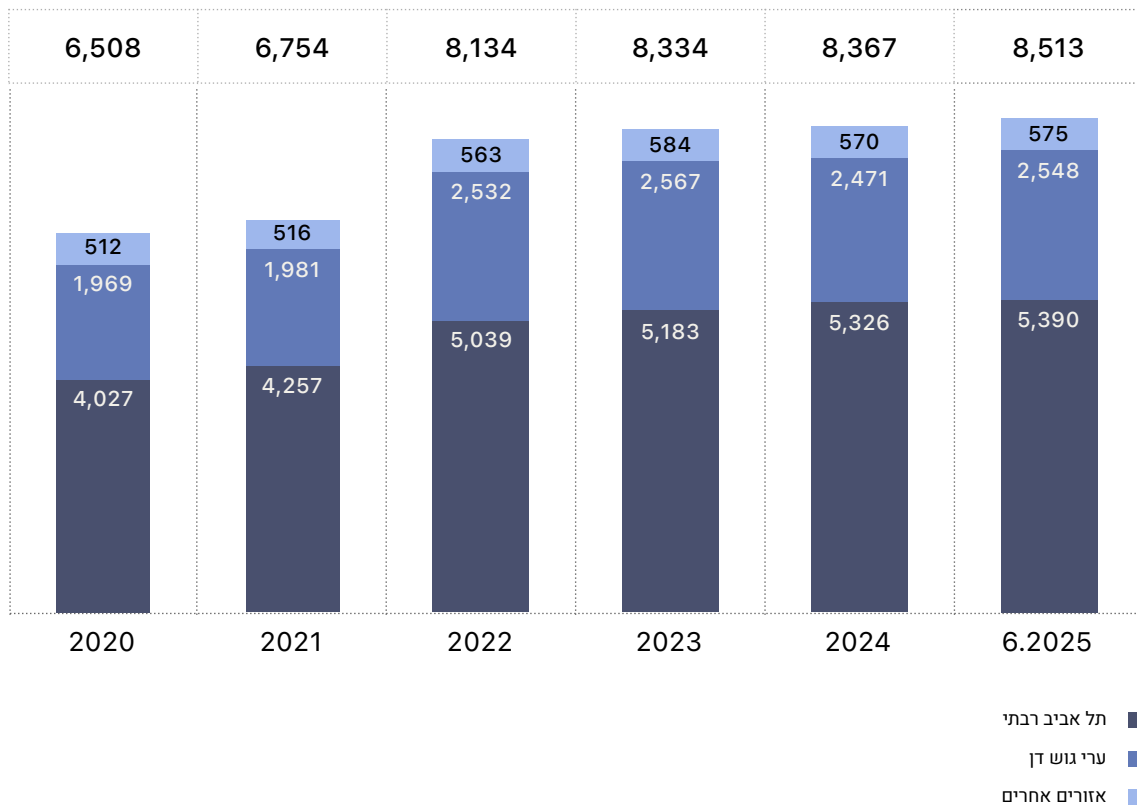
תל אביב רבתי	ערי גוש דן	אזורים אחרים
תל אביב	נתניה	חדרה
רמת גן	הרצליה	קיסריה
גבעתיים	כפר סבא	אור עקיבא
	רעננה	רחובות
	ראש העין	ירושלים
	פתח תקווה	מודיעין
	קריית אונו	שוהם
	חולון	אשדוד
	ראש"צ	ראש פינה
	בת ים	צפת
	לוד	קיבוץ אלונים
	בית דגן	מעלות
	צריפין	נהריה
	בני ברק	כרמיאל
		עכו
		קרית
		חיפה
		אשקלון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



מגורים תא/5000

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

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



מידע עיקרי אודות נכסי המשרדים של החברה

בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים

30.6.2025

שטח עילי ליום 30.6.25	NOI ל 1-6.25	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.6.25	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-6.25	אזור גיאוגרפי
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר	
199,604	166,175	5,390,049	63%	130	תל אביב רבתי
198,782	70,157	2,547,837	30%	79	ערי גוש דן
50,823	16,605	575,345	7%	68	אזורים אחרים
449,209	252,937	8,513,231	100%		סך הכל

30.6.2024

שטח עילי ליום 30.6.24	NOI ל 1-6.24	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.6.24	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-6.24	אזור גיאוגרפי
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר	
199,604	163,689	5,184,341	64%	124	תל אביב רבתי
193,049	66,380	2,477,320	30%	78	ערי גוש דן
45,274	17,184	505,787	6%	65	אזורים אחרים
437,927	247,253	8,167,448	100%		סך הכל

פרויקטים בהקמה ותכנון

ריכוז נתונים ליום 30 ביוני 2025

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער לפרויקטים בהקמה	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי חלק החברה	עלות מצטברת	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא	תשואה צפויה מעל העלות
פרויקטים יזמיים בהקמה (1)											
חלק החברה - במיליוני ש"ח											
מתחם הלח"י (5)	בני ברק	משרדים	2025	86,920	50%	43,460	495	495	660-700	45-49	7.0%
מתחם k ירושלים (3)	ירושלים	משרדים	2028	93,000	50%	46,500	159	159	750-800	49-53	6.6%
מרלוג"ג בית שמש- מרלוג"ג תחתון	בית שמש	לוגיסטיקה	2025	25,400	60%	15,240	103	103	104-106	7	6.7%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	156,000	50%	78,000	863	1,365	1,600-1,700	150-165	9.5%
סך הכל				361,320		183,200	1,620	2,122	3,114-3,306	251-274	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	3,744-3,996		
סך הכל				435,320		239,700	2,259				

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

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

פרויקטים בהקמה ותכנון

ריכוז נתונים ליום 30 ביוני 2025 (המשך)

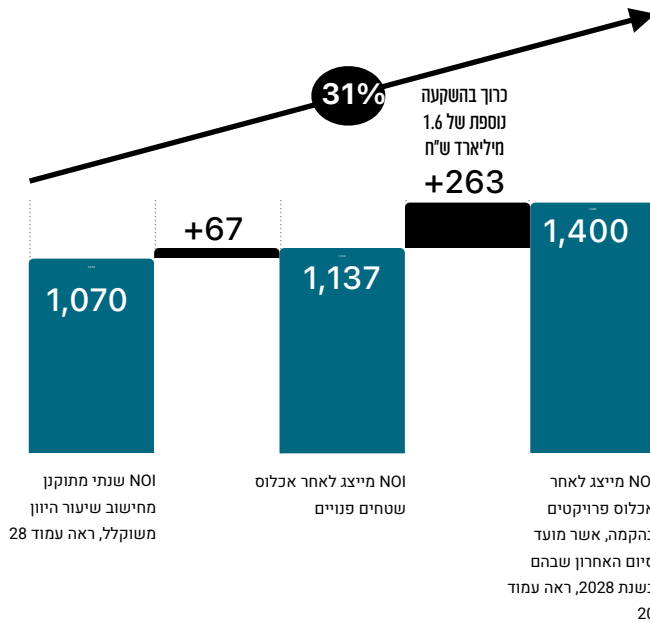
שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק החברה במ"ר	שווי הפרויקט בספרי החברה
פרויקטים לתכנון ורישוי					
זכויות בניה מרלו"ג צריפין ⁽¹⁾	צריפין	לוגיסטיקה	100%	200,000	251
קרקע הסוללים ⁽²⁾	תל אביב	משרדים	100%	110,000	210
ToHa3/ToHa4 ⁽²⁾	תל אביב	משרדים	50%	100,000	198
מגרש 300/301	תל אביב	מגורים/משרדים	50%	63 יח"ד	176
פרויקטים אחרים (ראה טבלה להלן פרויקטים עיקריים)					453
סך הכל פרויקטים לתכנון ורישוי					1,288

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

1. כפוף להשלמת רכישת זכויות בנייה נוספות. שווי הפרויקט 251 מיליון ש"ח כולל גם שלבים עתידיים.
2. בכפוף להשלמת זכויות נוספות, רח"ק מוערך 20.

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

פוטנציאל עתידי להגדלת ה- NOI במיליוני ש"ח



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

פרויקטים בהקמה ותכנון

מתחם הלח"י (The Park)

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

מרלוג"ג בית שמש - מרלוג"ג עליון ומרלוג"ג תחתון

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

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

בחודש אוגוסט 2025, לאחר תאריך המאזן, חתמו השותפות על הסכם שכירות עם חברת לוגיסטיקה בהיקף של כ-12.5 אלף מ"ר (חלק החברה 60%).

קרקע ברחוב הסוללים בתל אביב

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

פרויקטים בהקמה ותכנון

אמות דנישאר - פארק אפק

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

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

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

פרויקט ToHa2 בתל אביב

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

על פי ההסכם, תשכור גוגל מהשותפים כ-60 אלף מ"ר ברמת מעטפת בחלקו העליון של מגדל ToHa2 וכן כמה מאות מקומות חניה, לתקופת שכירות בת 10 שנים (עם זכות יציאה חד פעמית בתום 5 שנים), שתחל ברבעון הראשון של שנת 2027, עם השלמת הקמתו של ToHa2, בתמורה לדמי שכירות כוללים בסך של כ-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-75% מעבודות השלד בהתאם לל"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 הפרויקט. 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 גב-ים לקרקעות בע"מ, השותפה בפרוייקט ToHa בתל-אביב, למכירת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם (מגרש 300) בסמוך לפרוייקט ToHa, לפי תנאי העסקה 50% מתמורת העסקה התקבלה ברבעון הראשון של שנת 2024 ו-50% הנותרים התקבלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024. על פי התב"ע המאושרת, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט בשטח של כ-5,000 מ"ר לתעסוקה וכ-90 יח"ד, תמורת המכירה עומדת על סך של 155 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. במהלך השנתיים האחרונות השותפות השלימה רכישת נכסים הגובלים במתחם ToHa, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם בהתאם לתוכניות המתאר העירוניות והארציות. היקף הרכישות עד כה מסתכם לסך של כ-750 מיליון ש"ח (כולל מגרש 300/301 וכולל רכישות במהלך שנת 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, 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 30 ביוני, 2025 מסתכם ב-10.1 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.0 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 2.0% צמודת מדד. מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים.

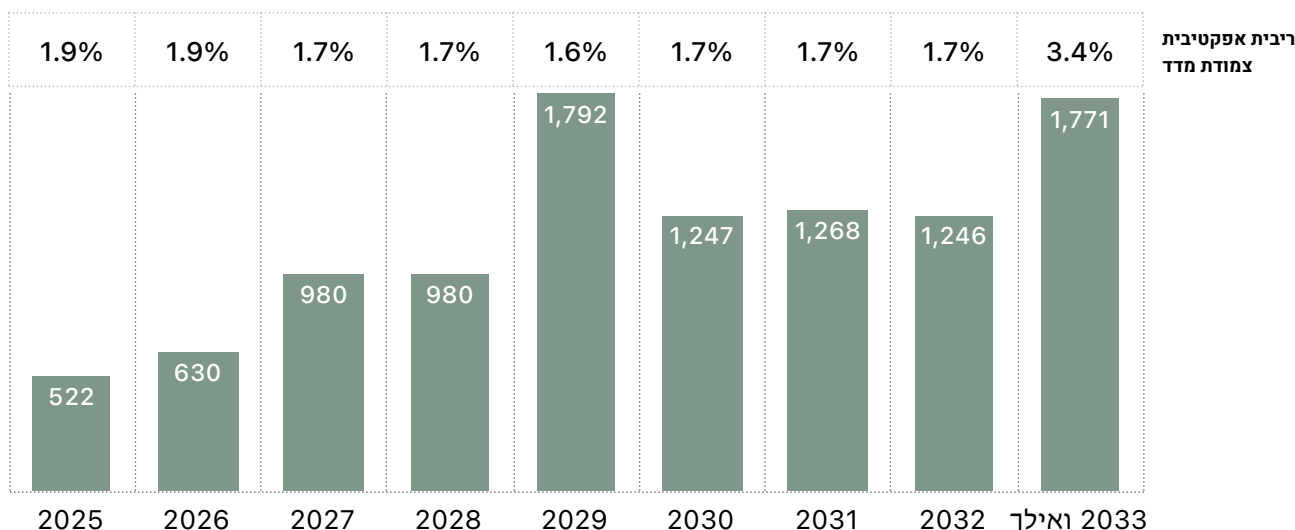
בחודש מאי 2025, הנפיקה החברה, באמצעות הרחבה סדרה קיימת (סדרה י'), אגרות חוב בהיקף של 636 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה נטו של 665 מיליון ש"ח, בריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 3.4% (כולל השפעת עסקת גידור) והינן בעלות מח"מ של כ-7.5 שנים.

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

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-1 מיליארד ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1.05 מיליארד ש"ח.

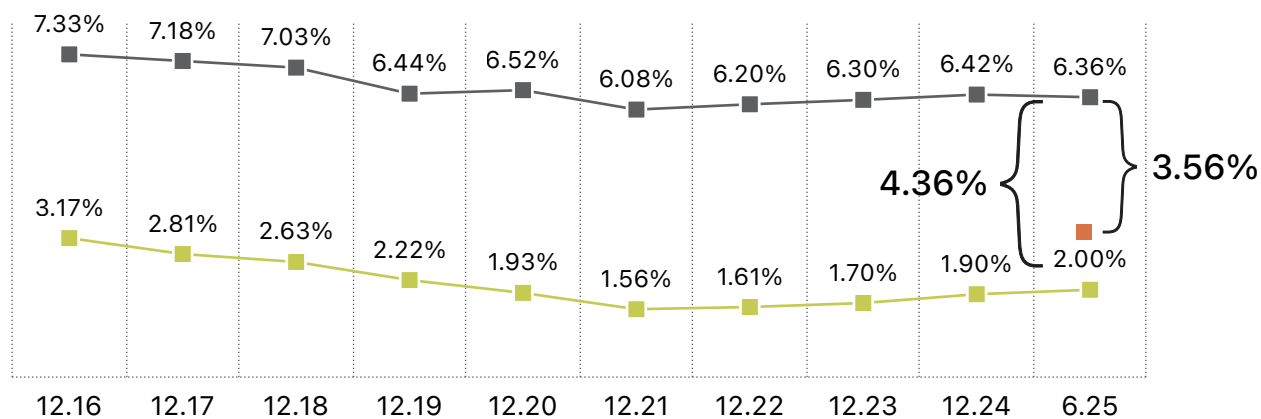
פריסת פרעונות חוב על פני השנים

במיליוני ש"ח



1. בשנת 2025, לא כולל הלוואה לזמן קצר בחברה בשליטה משותפת בהיקף של 82 מ"ח. אשר עתידה להפוך להלוואה לזמן ארוך.

המרווח בין שיעור היות משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת צמודת מדד



שיעור היות משוקלל
עלות חוב משוקללת

עלות גיוס חוב-2.8%, מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח'), מח"מ 4.8 שנים. לפי מחיר שוק ליום 10 באוגוסט 2025



בית זיואל, תל אביב



NOI NET OPERATING INCOME

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

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל ליעוד ולאזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד). בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי 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 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	
258,436	264,052	265,034	263,994	261,589	נכסים זהים בתקופה
-	-	-	328	1,253	נכסים חדשים/שמוינו מנדל"ן בהקמה
71	4	-	6	4	נכסים שנמכרו
258,507	264,056	265,034	264,328	262,846	NOI - סך הכל

ברבעון השני של שנת 2025 הסתכם ה-NOI לכ-263 מיליון ש"ח לעומת כ-259 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 1.7%. הרבעון השני של שנת 2025 כולל השפעה של מלחמת "עם כלביא" אשר בגינה נרשמה הפרשה בגין אובדן הכנסות מוערך של כ-2 מיליון ש"ח.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-262 מיליון ש"ח לעומת 258 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 1.2%. הרבעון השני של שנת 2025 כולל השפעה של מלחמת "עם כלביא" אשר בגינה נרשמה הפרשה בגין אובדן הכנסות מוערך של כ-2 מיליון ש"ח. בנטרול ההפרשה כאמור, הגידול הינו כ-2%.

שיעור התשואה המשוקלל

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

מיליוני ש"ח	
17,467	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני, 2025 ⁽¹⁾
(864)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
234	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון ואחרות
16,837	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2025
263	NOI רבעון שני 2025
1,052	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2025
18	התאמות NOI צפויות
1,070	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן ⁽¹⁾ ⁽²⁾
6.36%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

1. בנטרול שווי נכסים המוחזקים למכירה בסך של כ-213 מיליון ש"ח ותרומתם ל-NOI השנתי.

2. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 32 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 1,070 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **663 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-510 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.

חיסובי FFO

באלפי ש"ח

2024	4-6.24	4-6.25	שינוי 24/25	1-6.24	1-6.25	שינוי 24/25	
919,002	165,812	298,266		314,983	457,497		רווח לשנה
(570,485)	(99,704)	(250,623)		(122,338)	(267,420)		רווחים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ורווחים ממכירת נדל"ן להשקעה
23,053	-	750		19,302	4,260		עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
154,578	(2,776)	48,697		26,967	77,702		השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
526,148	63,332	97,090	53%	238,914	272,039	14%	FFO לפי גישת הרשות (1)
8,324	2,061	2,330		3,875	4,448		הפחתת כתבי אופציה
2,850	593	756		1,389	1,483		פחת והפחתות
285,863	140,057	103,791		163,633	128,325		הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
823,185	206,043	203,967	(1%)	407,811	406,295	-	FFO לפי גישת ההנהלה (3)
471,304	471,501	471,648	-	471,101	471,590	-	מספר מניות משוקלל
174.6	43.7	43.2	(1%)	86.6	86.2	-	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (אגורות)
3.4%	1.61%	1.28%		1.90%	1.57%		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 לשטר הנאמנות של החברה.



EPRA **EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION**

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

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

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

מדד EPRA NRV **באלפי ש"ח**

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

31/12/2024	30/06/2025	
9,164,829	9,274,171	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,955,163	2,032,865	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
11,119,992	11,307,036	EPRA NRV
2,358	2,395	EPRA NRV למניה (אגורות)
471,530	472,136	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NTA

באלפי ש"ח

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

31/12/2024	30/06/2025	
9,164,829	9,274,171	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
977,582	1,016,433	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
10,142,411	10,290,604	EPRA NTA
2,151	2,180	EPRA NTA למניה (אגורות)
471,530	472,136	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NDV

באלפי ש"ח

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

31/12/2024	30/06/2025	
9,164,829	9,274,171	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
452,337	317,487	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
9,617,166	9,591,658	EPRA NDV
2,040	2,032	EPRA NDV למניה (אגורות)
471,530	472,136	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

תחזית לשנת 2025

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

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

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

בפועל 2024	תחזית מקורית 2025	תחזית מעודכנת 2025	בפועל 1-6.25	
1,043	1,040-1,080	1,050-1,070	527	NOI (במיליוני ש"ח)
823	800-830	810-830	406	FFO לפי גישת ההנהלה (במיליוני ש"ח)
175	170-176	(1) 168-172	86.2	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (באגורות)

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

המידע בדבר התחזית לשנת 2025 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 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 ההנחות 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		
	1-6.2024	1-6.2025	
הגידול נובע מגידול הכנסות בנכסים זהים.	496	511	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים - NOI
הגידול נובע משערוך עקב השפעת המדד בתקופה על שווי הנכסים ושערוך נכס בהקמה.	122	264	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
	(19)	(4)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
	31	32	הוצאות הנהלה וכלליות
הקטון נובע בעיקר משינוי בהפרשי הצמדה, עליה של 1.57% בתקופה המדווחת לעומת עליה של 1.90% בתקופה המקבילה אשתקד.	220	198	הוצאות מימון, נטו
הגידול נובע בעיקר מהשפעת התאמת שווי הוגן והשפעת המדד בתקופה על הוצאות המסים הנדחים.	40	92	הוצאות מיסים על ההכנסה
	315	457	רווח נקי

טבלת סיכום פיננסי עסקי

במיליוני ש"ח

הערות והסברים לשינויים מהותיים	ליום		
	31.12.2024	30.06.2025	
הגידול נובע מסיווג נכסים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, המשך השקעות והתאמת שווי הוגן.	16,710	17,055	סך נדל"ן להשקעה מניב, כולל נכסים מוחזקים למכירה
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,050 מיליון ש"ח.	(541)	(363)	הון חוזר, ללא נכסים מוחזקים למכירה
	9,006	9,460	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה, בקיזוז חלוקות דיבידנד.	9,165	9,274	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-407 מיליון ש"ח לעומת סך של 438 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

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

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

נכון למועד הדוח ולתאריך פרסום הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של 1,050 מיליון ש"ח.

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

תזרימי מזומנים

נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה גרעון בהון החוזר בהיקף של כ-363 מיליון ש"ח, נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-1 מיליארד ש"ח, בנוסף לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים בסך של 1.05 מיליארד ש"ח, הניתנות למשיכה מיידית, לחברה צבר חוזים חתום בהיקף נרחב לשנים הבאות וכן נכסי החברה אינם משועבדים בסך של כ-21 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 ג'20 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 ג'4 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2025.

חזומנים ומסגרות אשראי

מאזן הצמדה

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

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.06.25 הסתכם לסך של 9.27 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 19.64 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



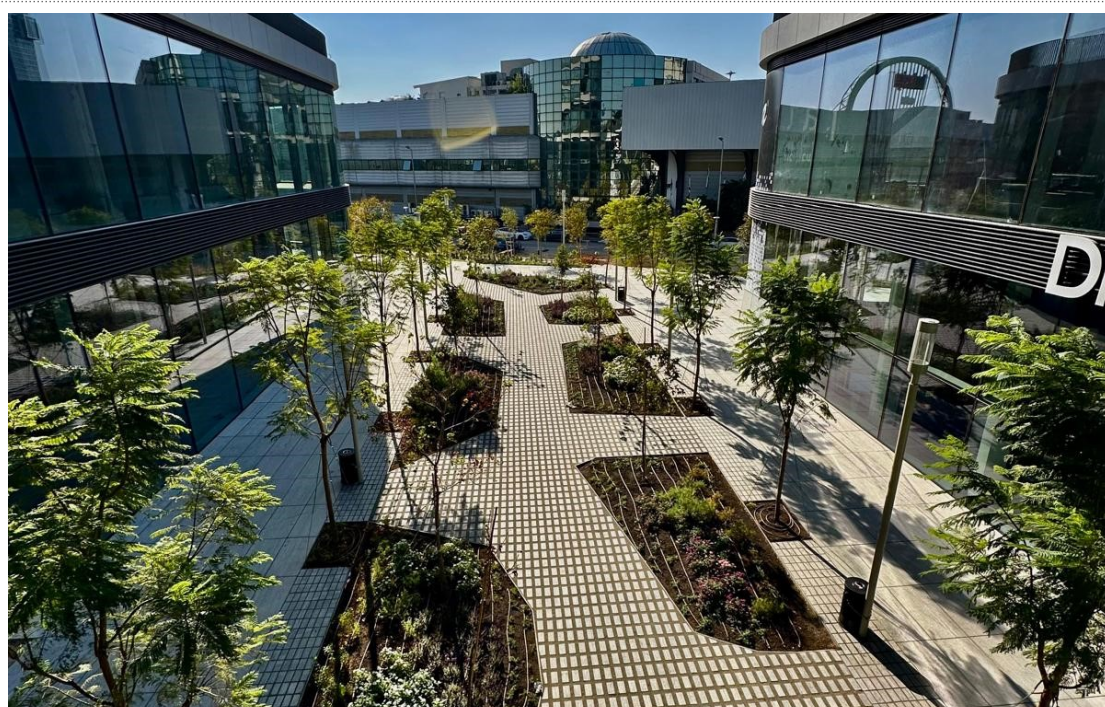
מדיניות דיבידנד

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 ספציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים פברואר ומאי, 2025, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2025 בסך כולל של 54 אגורות למניה (254 מיליון ש"ח). בנוסף בחודש פברואר 2025, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2024 בסך של 23 אגורות למניה (109 מיליון ש"ח) שישולם במרץ 2025. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 363 מיליון ש"ח. בנוסף, בחודש אוגוסט 2025, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2025 בסך של 27 אגורות למניה (133 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש ספטמבר 2025.



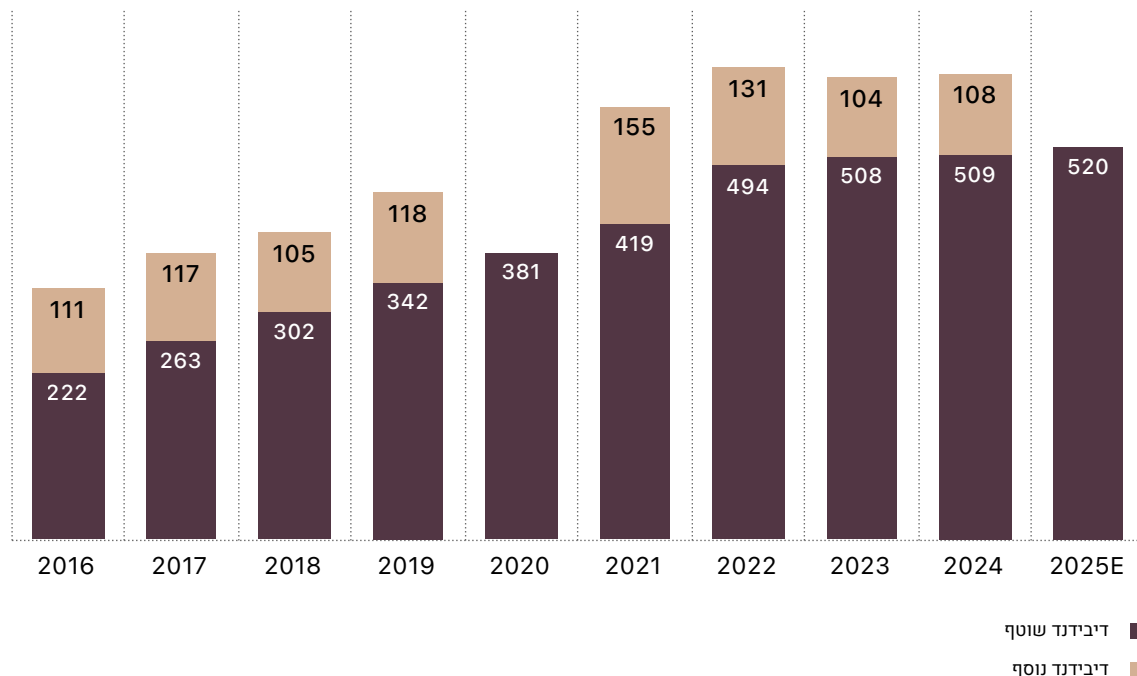
The Park, בני ברק





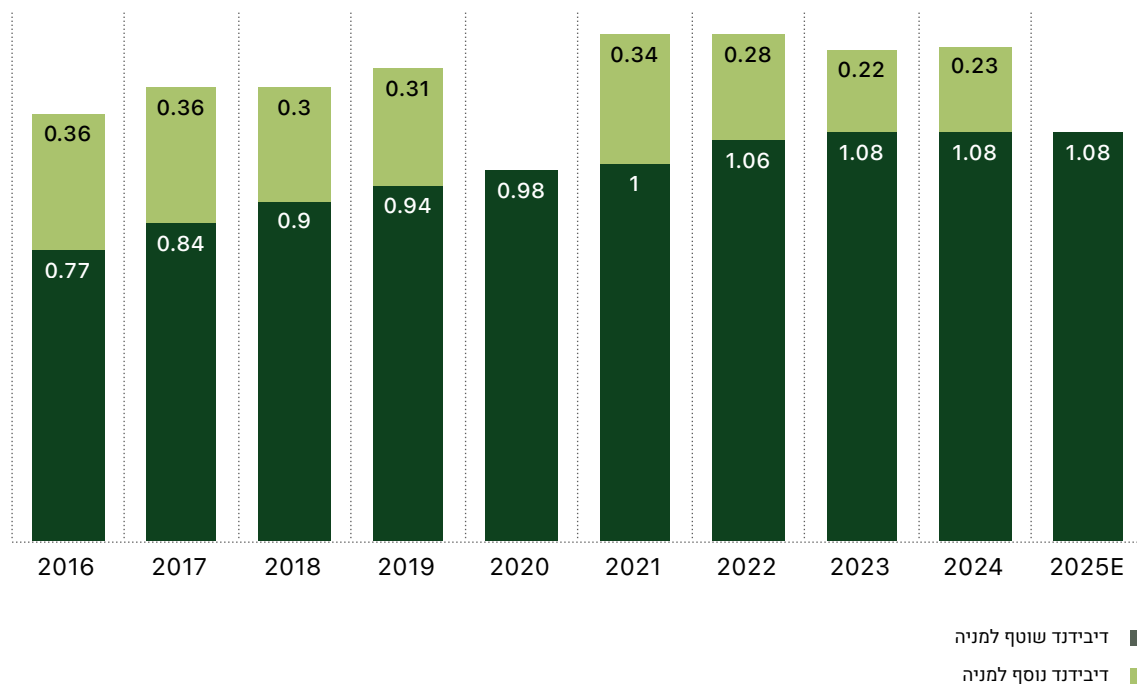
דיבידנד

במיליוני ש"ח



דיבידנד למניה

ש"ח למניה





במבט קדימה

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

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



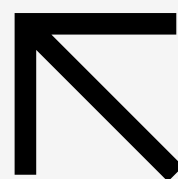
שמעון אבודרהם
מנכ"ל החברה



נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

נחתם בתאריך
11 באוגוסט, 2025





נספחים

נספחים

42
נספח ב'
דוחות מאוחדים מורחבים

41
נספח א'
הערכת שווי מהותית

48
נספח ד'
הוראות גילוי בקשר עם הדיווח
הפיננסי של התאגיד

46
נספח ג'
היבטי ממשל תאגידי

53
נספח ו'
דוח בסיסי הצמדה

50
נספח ה'
גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

55
נספח ז'
דוחות נפרדים

הערכת שווי מהותית - פרויקט ToHa2

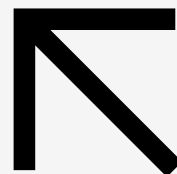
הצגת הנכס

החברה הינה בעלים במשותף, עם חברת גב ים לקרקעות בע"מ ("גב ים"), בחלקים שווים, בשלב השני של פרויקט תוה"א בתל-אביב, אשר יכלול כ-201 אלף מ"ר, מתוכם כ-156 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניונים תת קרקעיים (ב-100%). בינואר 2019 השלימו החברה וגב ים את הקמתו של השלב הראשון בפרויקט - תוה"א 1. במהלך שנת 2021, אושרה תב"ע לשלב השני - תוה"א 2, והחברה וגב ים רכשו את זכויות הבניה מעיריית תל-אביב והחלו בהקמתו של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2.5.2 לדוח הדירקטוריון. הערכת השווי מהותית בהתאם לתקנה 8 לתקנות נירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ToHa2 (50% - חלק החברה)	
אזור	תל אביב
שימוש עיקרי	משרדים
מועד רכישת הקרקע	הקרקע נרכשה בין השנים 2010-2015 וזכויות הבנייה נרכשו בשנת 2021
תאריך התחלת עבודות הקמה	בשנת 2019 החלו עבודות חפירה ודיפון של החניון
חלק החברה בשטח (מ"ר)	78,000
חלק החברה בשטח חניונים	22,500
מעריך השווי	רפאל קונפורטי
האם המעריך בלתי תלוי?	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי?	לא
מודל ההערכה	גישת היוון תזרימי המזומנים
שיעבוד על הנכס	אין
תאריך התקופה של הערכת השווי	30/06/2025
30.6.2025	
שווי הוגן בתום תקופה באלפי ש"ח	1,365,300
רווחי שערון באלפי ש"ח	105,800
מועד השלמה צפוי	2026
שיעור היוון מייצג	6.00%-6.25%
NOI שנתי צפוי עם אכלוס מלא (במיליוני ש"ח) ⁽¹⁾	144

1. מחצית מהשטחים שטרם הושכרו ישווקו ברמת מעטפת ומחצית ברמת גמר מלאה.

מעריך השווי - מר קונפורטי הינו שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, בעל ניסיון של כ-20 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. שכן טרחתו של מר קונפורטי לא הותנה בתוצאות הערכת השווי או בביצועי החברה. החברה וחברת גב ים בחרו להתקשר עם מר קונפורטי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של הפרויקט.



נספח ב'

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 במוחזקות המוצגות על בסיס אקוויטי שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי (בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת), מנוטרלות ומחושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף			
303,142	738,899	496,984	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר
22,285	23,833	22,387	לקוחות
5,607	1,700	8,808	נכסי מס שוטפים, נטו
53,235	117,232	53,360	חייבים ויתרות חובה
-	-	212,860	נכסים מוחזקים למכירה
384,269	881,664	794,399	
רכוש בלתי שוטף			
17,294,792	16,857,590	17,466,904	נדל"ן להשקעה
3,316,001	3,038,044	3,546,932	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
20,610,793	19,895,634	21,013,836	
133,431	132,390	144,021	יתרות חובה לזמן ארוך
46,412	46,540	45,255	רכוש קבוע, נטו
20,790,636	20,074,564	21,203,112	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
21,174,905	20,956,228	21,997,511	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות			
804,698	725,611	813,550	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
34,914	35,292	35,598	ספקים ונותני שירותים
36,314	43,594	31,383	התחייבויות מס שוטפות, נטו
151,658	180,104	159,615	זכאים ויתרות זכות
57,935	51,246	69,597	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,085,519	1,035,847	1,109,743	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
8,096,281	8,346,519	8,732,426	אגרות חוב
593,059	664,645	599,660	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
263,635	255,821	232,229	אחרות
1,955,163	1,826,531	2,032,865	מסים נדחים, נטו
10,924,621	11,109,999	11,613,663	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון			
9,164,829	8,810,443	9,274,171	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(64)	(61)	(66)	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,164,765	8,810,382	9,274,105	סך-הכל הון
21,174,905	20,956,228	21,997,511	סך-הכל התחייבויות והון



דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

1.2

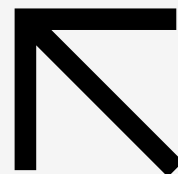
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני			לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,204,268	302,130	304,339	591,510	608,983		הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
161,555	43,623	41,493	77,887	81,809		עלות השכרת הנכסים והפעלתם
1,042,713	258,507	262,846	513,623	527,174		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
570,485	99,704	250,623	122,338	267,420		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(23,053)	-	(750)	(19,302)	(4,260)		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
1,590,145	358,211	512,719	616,659	790,334		
72,593	17,746	18,065	34,246	36,126		הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
246	(4)	123	29	237		הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,517,306	340,469	494,531	582,384	753,971		רווח מפעולות רגילות
(285,863)	(140,057)	(103,791)	(163,633)	(128,325)		הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
(129,122)	(32,020)	(38,878)	(61,982)	(74,189)		הוצאות ריבית ריאלית ⁽¹⁾
1,102,321	168,392	351,862	356,769	551,457		רווח לפני מסים על ההכנסה
(183,319)	(2,580)	(53,596)	(41,786)	(93,960)		מסים על ההכנסה
919,002	165,812	298,266	314,983	457,497		רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:						
919,007	165,814	298,268	314,986	457,500		בעלים של החברה האם
(5)	(2)	(2)	(3)	(3)		זכויות שאינן מקנות שליטה
919,002	165,812	298,266	314,983	457,497		



מידע נוסף

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

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	בנקים	אגרות חוב	
799,820	172,854	-	626,966	חלויות שוטפות
435,119	1,419	-	433,700	שנה שנייה
980,079	1,419	-	978,660	שנה שלישית
2,225,797	1,419	142,859	2,081,519	שנה רביעית
6,076,593	23,941	428,604	5,624,048	שנה חמישית ואילך
10,517,408	201,052	571,463	9,744,893	סך הכל פירעונות
(371,772)				יתרת ניכיון אגרות חוב ואחר
10,145,636				סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב



נספח ג'

היבטי מחשל תאגיד



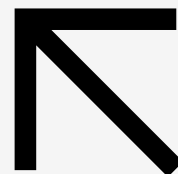
הדמיה ToHa2, תל אביב



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 ד'

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.

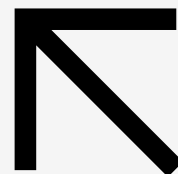
להלן מתוארים אומדנים חשבונאיים בעלי פוטנציאל להשפעה משמעותית במיוחד, להם נדרשת החברה בעת עריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים.

שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן מניב

החברה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 ו-IFRS 13. בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. ברבעונים הראשון והשלישי 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 ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר עסקאות השוואה בשוק, שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.

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



נספח ה'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור



הדמיה מתחם אמות משפט, תל אביב

נתונים עדכניים ליום 30.06.2025 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סה"כ	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	(באלפים)
	21.3.24	21.3.24	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	מועד הנפקה
	שקלי	צמוד מדד בגין פברואר 2022	צמוד מדד בגין ינואר 2021	שקלי	צמוד מדד בגין מאי 2019	שקלי	צמוד מדד בגין יוני 2014	בסיס
	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ - 1. מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב-יפו טלפון: 03-6389200; פקס 03-6389222; איש קשר: מיכל אבטליון - ראשוני; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il.							פרטי נאמן
	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת מסחר בשל ירידה בשווי הסדרה בהתאם להנחיות הבורסה או ביזמת החברה בקרות ארועים מסויימים כמפורט בסעיף 6(2) בשטר הנאמנות							זכות לפדיון מוקדם
	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	3 באוקטובר	4 בינואר	2 ביולי	מועד תשלום קרן וריבית
	לא	כן	כן	כן	כן	לא	כן ⁽¹⁾	האם מהותיות
	162,669	245,000	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	ערך נקוב במועד ההנפקה
8,603,405	903,858	819,000	2,586,713	1,215,338	2,362,983	163,379	552,134	ערך נקוב ליום 30.06.25
9,543,680	903,858	857,908	3,033,517	1,215,338	2,724,796	163,379	644,884	ערך נקוב צמוד ליום 30.06.25
9,347,695	918,248	841,522	2,903,370	1,165,519	2,700,150	163,905	654,981	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.25
9,206,588	985,206	885,830	2,778,130	1,109,604	2,633,072	165,160	649,586	שווי בורסאי ליום 30.06.25
112,392	25,235	13,238	13,457	14,240	22,983	2,663	20,576	ריבית שנצברה ליום 30.06.25
	5.79%	3.20%	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	שיעור ריבית נקובה לשנה

מגבלות על חלוקת דיבידנד

אגרות החוב כוללות מגבלות מסוימות על חלוקת דיבידנד:

- בסכום העולה על הסכום המותר במועד בו ההון העצמי של החברה, לרבות כתוצאה מחלוקת הדיבידנד, יהיה נמוך מ- 2.4 מיליארד ש"ח ("הסכום המותר" משמעו FFO בתוספת רווח מממוש נכסים ובניכוי דיבידנדים שהוכרוז, והכל מתחילת השנה הקלנדרית במצבר).
 - 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.

נתונים עדכניים ליום 30.06.2025 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

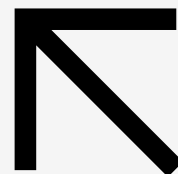
לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 4 באפריל, 2024 מספר אסמכתא 2024-01-038856.

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-2.8-1 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	9.3	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 כשווים 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, כגבוה (לא חל בסדרות אגרות חוב ט ו-י).	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-20.5 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית ⁽¹⁾ או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;		

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



נספח ו'

דוח בסיסי הצמדה



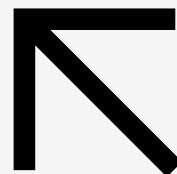
הדמיה מתחם א, ירושלים



דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 לתאריך 30.06.2025

באלפי ש"ח

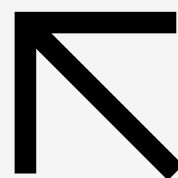
הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
-	484,107	-	484,107
-	21,261	-	21,261
-	-	8,692	8,692
-	35,967	20,290	56,257
-	-	212,860	212,860
-	541,335	241,842	783,177
-	8,428	429,552	437,980
-	105,742	17,697	123,439
-	655,505	689,091	1,344,596
סך נכסים כספיים			
-	-	20,328,123	20,328,123
-	-	45,222	45,222
-	-	20,373,345	20,373,345
-	655,505	21,062,436	21,717,941
סך הנכסים			
התחייבויות שוטפות			
640,697	-	-	640,697
-	35,061	-	35,061
-	-	30,946	30,946
86,309	29,098	44,396	159,803
-	67,160	-	67,160
727,006	131,319	75,342	933,667
סך התחייבויות שוטפות			
התחייבויות שאינן שוטפות			
8,670,609	61,818	-	8,732,427
571,463	-	-	571,463
9,242,072	61,818	-	9,303,890
9,969,078	193,137	75,342	10,237,557
סך התחייבויות כספיות			
-	-	1,965,295	1,965,295
-	-	16,483	16,483
191,411	3,019	30,072	224,502
191,411	3,019	2,011,850	2,206,280
10,160,489	193,137	2,087,192	12,443,837
(9,969,078)	462,368	613,749	(8,892,961)
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים			



נספח ז' דוחות נפרדים



הדמיה מתחם אמות משפט, תל אביב



דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

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

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

59	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
60	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
61	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
62	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
63-67	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
68-69	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
70-72	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
73-82	דוחות כספיים נפרדים
83-87	נספחים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אמות השקעות בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-21% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-28% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 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 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 זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 11 אוגוסט, 2025.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת

מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

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

משרד אילת

מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

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

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

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

משרד ירושלים

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

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

משרד ראש"צ - מתחם

מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראש"צ

משרד רעננה - מתחם

אינפניטי
הפינה 8,
רעננה

משרד בית שמש

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
288,358	726,645	484,107
21,327	23,038	21,261
5,230	1,388	8,692
53,460	118,646	56,256
-	-	212,860
368,375	869,717	783,176
16,710,175	16,280,534	16,842,305
3,227,134	2,946,821	3,485,818
19,937,309	19,227,355	20,328,123
429,863	427,237	437,980
112,865	111,863	123,438
46,376	46,503	45,222
20,526,413	19,812,958	20,934,763
20,894,788	20,682,675	21,717,939
635,181	639,818	640,697
33,636	34,135	35,061
35,484	43,196	30,946
151,092	180,116	159,803
54,164	49,141	67,160
909,557	946,406	933,667
8,096,281	8,346,519	8,732,426
562,609	554,340	571,463
16,483	16,483	16,483
256,089	248,433	224,500
1,889,004	1,760,112	1,965,295
10,820,466	10,925,887	11,510,167
9,164,828	8,810,443	9,274,171
(63)	(61)	(66)
9,164,765	8,810,382	9,274,105
20,894,788	20,682,675	21,717,939

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה

נכסים מוחזקים למכירה (ראה באור 4ט')

סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

יתרות חובה לזמן ארוך

רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות שאינן שוטפות

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

הון

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
11 באוגוסט, 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,166,416	292,395	295,272	572,142	590,895
158,037	42,936	40,678	76,343	79,901
1,008,379	249,459	254,594	495,799	510,994
575,125	99,704	246,886	122,338	263,683
(23,053)	-	(750)	(19,302)	(4,260)
1,560,451	349,163	500,730	598,835	770,417
65,765	16,222	16,158	30,853	32,378
3,618	904	1,010	1,809	2,032
160	1	124	(28)	236
1,490,908	332,036	483,438	566,201	735,771
26,897	4,137	5,683	8,180	8,918
(432,065)	(172,049)	(145,790)	(227,887)	(207,345)
(405,168)	(167,912)	(140,107)	(219,707)	(198,427)
14,513	4,061	7,109	8,860	11,683
1,100,253	168,185	350,440	355,354	549,027
(181,251)	(2,373)	(52,174)	(40,371)	(91,530)
919,002	165,812	298,266	314,983	457,497
919,007	165,814	298,268	314,986	457,500
(5)	(2)	(2)	(3)	(3)
919,002	165,812	298,266	314,983	457,497
1.95	0.35	0.63	0.67	0.97
1.95	0.35	0.63	0.67	0.97
471,306	471,501	471,648	471,102	471,590
471,337	471,501	471,778	471,102	472,042

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
(ראה באור 4ט')

התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

בסיסי

סך-הכל

בדילול מלא

סך-הכל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)

בסיסי

בדילול מלא

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה	
שנסתיימה	חודשים שנסתיימה		חודשים שנסתיימה	
ביום 31	ביום 30		ביום 30	
בדצמבר	ביוני		ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
919,002	165,812	298,266	314,983	457,497

רווח כולל לתקופה

919,007	165,814	298,268	314,986	457,500
(5)	(2)	(2)	(3)	(3)
919,002	165,812	298,266	314,983	457,497

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	קרוי הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,164,765	(63)	9,164,828	3,633,927	512,042
457,497	(3)	457,500	457,500	-
10,513	-	10,513	-	606
4,279	-	4,279	-	-
169	-	169	-	-
(363,118)	-	(363,118)	(363,118)	-
9,274,105	(66)	9,274,171	3,728,309	512,648

יתרה ליום 1 בינואר 2025
רווח כולל לתקופה
מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ונשולם
יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

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

סך-הכל	סך-הכל		קרן הון בגין		פרמיה על		הון המניות
	מיוחדים לבעלי	מניות	עסקאות תשלום	מבוסס מניות	מניות	אלפי ש"ח	
סך-הכל	מניות	של החברה	עודפים	ואחרות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון	מקורות	שלטיה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,837,612	(58)	8,837,670	3,327,470	11,360	4,987,677	511,163	
314,983	(3)	314,986	314,986	-	-	-	-
11,852	-	11,852	-	(2,748)	13,750	850	
3,707	-	3,707	-	3,707	-	-	-
168	-	168	-	168	-	-	-
(357,940)	-	(357,940)	(357,940)	-	-	-	-
8,810,382	(61)	8,810,443	3,284,516	12,487	5,001,427	512,013	

יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווח כולל לתקופה

מיומש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2024

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

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

סך-הכל	קרו הון בגין	פרמיה על	הון המניות			
מיוחד לבעלי	עסקאות תשלום					
המניות	מבוסס מניות	מניות				
של החברה	ואחרות		אלפי ש"ח			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
9,090,506	(64)	9,090,570	3,557,394	18,893	5,002,232	512,051
298,266	(2)	298,268		-	-	-
10,356	-	10,356	-	(9,742)	19,501	597
2,238	-	2,238	-	2,238	-	-
92	-	92	-	92	-	-
(127,353)	-	(127,353)	(127,353)	-	-	-
9,274,105	(66)	9,274,171	3,728,309	11,481	5,021,733	512,648

יתרה ליום 1 באפריל 2025
רווח כולל לתקופה

מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים
ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	סך-הכל זכויות שאינן מקונות שלטון	קדון הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	הון עצמי
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,768,400	(59)	3,246,003	5,000,146	511,914	8,768,400
165,812	(2)	165,814	-	-	165,812
1,380	-	-	1,281	99	1,380
2,001	-	2,001	-	-	2,001
90	-	90	-	-	90
(127,301)	-	(127,301)	-	-	(127,301)
8,810,382	(61)	3,284,516	5,001,427	512,013	8,810,382

יתרה ליום 1 באפריל 2024
רווח כולל לתקופה
מיומש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא
משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2024

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים ומועדי חלויות נוכחיים
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
919,002	165,812	298,266	314,983	457,497
(76,290)	100,271	(66,996)	123,235	(50,893)
842,712	266,083	231,270	438,218	406,604
(697,331)	(82,228)	(141,093)	(424,915)	(328,387)
350,312	21,000	18,475	254,825	26,725
-	-	-	-	6,057
(16,742)	-	(7,597)	(12,179)	(7,597)
(28,167)	(4,696)	(4,762)	(15,930)	(6,320)
4,000	732	254	416	2,077
(1,151)	(11)	39	42	(106)
(389,079)	(65,203)	(134,684)	(197,747)	(307,551)
(612,550)	(127,301)	(127,353)	(357,940)	(363,118)
555,078	-	651,487	555,078	651,487
12,377	10,012	2,567	11,852	2,724
(635,915)	-	-	(238,560)	(190,218)
(5,477)	-	(251,302)	(5,474)	(4,179)
(686,487)	(117,289)	275,399	(35,044)	96,696
(232,854)	83,591	371,985	205,433	195,749
521,212	643,054	112,122	521,212	288,358
288,358	726,645	484,107	726,645	484,107

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה כולל מס ערך מוסף, נדל"ן להשקעה
בהקמה וזכויות בנייה
תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה (ראה ביאור ט'
מס שבח שהתקבל בגין מימוש נכסים
מס שבח ששולם בגין מימוש נכסים
הלוואה שניתנה לצורך השקעה
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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(575,125)	(99,705)	(246,886)	(122,338)	(263,683)
23,053	-	750	19,302	4,260
(14,513)	(4,061)	(7,109)	(8,860)	(11,683)
(762)	(338)	(236)	(478)	(294)
1,500	1,500	2,250	1,500	2,250
305,765	143,047	113,972	169,989	145,258
8,324	2,091	2,330	3,875	4,448
154,004	(2,634)	47,817	26,624	76,291
(1,908)	512	(2,649)	1,307	(1,925)
(99,662)	40,411	(89,761)	90,921	(45,078)
13,667	4,407	1,543	9,456	66
3,131	4,342	(2,039)	(4,904)	(11,280)
1,616	(1,032)	857	77	(1,072)
3,820	8,240	910	2,375	3,141
39	3	(15)	34	(19)
1,099	43,900	21,509	25,276	3,349
23,372	59,860	22,765	32,314	(5,815)
(76,290)	100,271	(66,996)	123,235	(50,893)
13,871	11,871	3,621	11,871	3,621
-	-	-	79,000	-
-	-	7,789	-	7,789
8,250	-	-	-	-
709,006	-	-	-	-
143,141	1,018	3,244	60,292	84,049
36,865	8,418	16,780	12,205	18,390
52,378	4,440	23,755	26,357	29,809
8,006	7,334	4,978	7,359	11,135
1,500	1,500	2,250	1,500	2,250

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון מממוש, נטו
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
שערוך 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 בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
עליה בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
עליה בזכאים ז"ק, זכאים ז"א והתחייבויות מס שוטפות

עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
מימוש השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד חייבים
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
תמורה ממימוש נכסים
פירעון אגרות חוב כנגד ספקים באמצעות החלפת אגרות חוב

מידע נוסף

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

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

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

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

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

ג. **שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

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

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות		
155.840	155.387	3.372	תאריך הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 ליום 30 ביוני 2024 ליום 31 בדצמבר 2024
150.873	150.732	3.759	
152.562	152.984	3.647	
%	%	%	שיעורי השינוי:
2.15	1.57	(7.54)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
2.10	1.90	3.64	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
1.08	1.28	(9.31)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
1.13	1.61	2.12	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
3.24	3.43	0.55	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 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:

ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
572,169	508,181	554,340	464,758	563,329	488,038
9,460,086	9,206,588	9,137,894	8,479,887	8,850,878	8,414,415
10,032,256	9,714,769	9,692,233	8,944,645	9,414,207	8,902,453

התחייבויות פיננסיות

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

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

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

א. מלחמת "עם כלביא"

ב- 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במלחמת "עם כלביא" כנגד מטרות צבאיות באיראן. היתה זו מתקפת בזק מרשימה, שהביאה לפגיעה במתקני הגרעין של איראן וחסלה שורה של בכירים ומדעני גרעין. החל ממועד זה החלה איראן לשגר טילים בליסטיים ואמצעי לחימה נוספים, בין היתר, כנגד ריכוזי אוכלוסייה בישראל. פיקוד העורף הכריז על מצב מיוחד בעורף לרבות הנהגת מדיניות של "שמיים סגורים", איסור על התקהלויות, איסור על הגעה למקומות עבודה והשבתה של מערכת החינוך. בלילה שבין 21 ל- 22 ביוני הצטרפה ארה"ב למתקפה ותקפה אתרים אסטרטגיים בתוכנית הגרעין האירנית. ב-24 ביוני 2025 הושגה הפסקת אש בתיווך אמריקאי, שנשמרת ונאכפת נכון למועד זה. מדובר בהתפתחות דרמטית חסרת תקדים בזירה האזורית ויש להניח כי השלכותיה – כלכליות, מדיניות וביטחוניות – צפויות ללוות אותנו זמן רב. בהתאם לזאת, ברבעון השני של שנת 2025, נרשמה הפרשה בגין אובדן הכנסות מוערך בסך של 2 מיליון ש"ח.

ב. דיבידנד שהוכרז

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים פברואר ומאי 2025, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2024 בסך של 27 אגורות למניה (254 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש פברואר 2025, הכריזה החברה על 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 363 מיליון ש"ח.

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

ג. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

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

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

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

ד. הסכם ניהול עם חברה האם

בהמשך לאמור בביאור ג'1 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.

ה. גיוס ניירות ערך סחירים

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

ו. גיוס אגרות חוב – סדרה י'

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

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

ז. תשקיף מדף 2025:

ביום 13 במאי, 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 14 במאי 2025, להנפקת ניירות ערך אשר התקופה להצעת ניירות ערך על פיו הינה עד ליום 14 במאי, 2027.

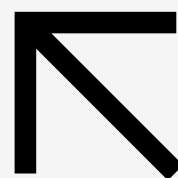
הנפקת ניירות ערך על פי התשקיף מותנית בין היתר במצב שוק ההון וכפופות לפרסום דוח הצעת מדף.

ח. הנפקת הון מניות

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

ט. מימוש נכסים

במהלך שנת 2025, לאחר תאריך המאזן, מומשו שני נכסים מניבים בתמורה לסך של כ-212 מ"מ. נכון לתאריך המאזן, נכסים אלו סווגו כנכסים מוחזקים למכירה. נכון ליום פרסום הדוח, התמורה ממימוש נכסים אלו התקבלה במלואה.



דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 ביוני 2025

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 ביוני 2025**

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

76	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
77	נתונים על המצב הכספי
78	נתונים על הרווח והפסד
79	נתונים על הרווח הכולל
80-81	נתונים על תזרימי המזומנים
82	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 30 ביוני 2025, ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-2,534,499 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-87,934 ו-41,899 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריתמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 11 באוגוסט, 2025.

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

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
216,198	650,487	402,886	רכוש שוטף
7,627	3,504	7,613	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
81,206	176,591	90,810	חייבים ויתרות חובה
305,031	830,582	501,309	סך-הכל רכוש שוטף
			רכוש בלתי שוטף
11,280,572	10,933,224	11,443,489	נדל"ן להשקעה
3,209,581	2,918,810	3,617,069	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה
14,490,153	13,852,034	15,060,558	
1,798,696	2,104,815	1,816,551	הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
3,502,360	3,317,910	3,626,907	השקעה בחברות מוחזקות
109,856	108,267	120,423	יתרות חובה לזמן ארוך
45,448	45,598	44,303	רכוש קבוע, נטו
19,946,512	19,428,624	20,668,741	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
20,251,543	20,259,207	21,170,051	סך-הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
635,181	639,818	640,697	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
7,964	10,015	12,134	ספקים ונותני שירותים
22,686	22,747	22,915	התחייבויות מס שוטפות, נטו
175,028	390,301	301,165	זכאים ויתרות זכות
50,902	47,483	45,385	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
891,761	1,110,364	1,022,296	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
8,096,281	8,346,519	8,732,426	אגרות חוב
562,609	554,340	571,463	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
12,444	11,668	13,395	השקעות בחברות מוחזקות
242,799	236,048	210,958	אחרות
1,264,339	1,173,341	1,328,859	מיסים נדחים, נטו
10,194,955	10,338,399	10,873,584	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
9,164,828	8,810,443	9,274,171	הון
20,251,543	20,259,207	21,170,051	סך-הכל התחייבויות והון

11 באוגוסט, 2025

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
696,182	176,126	177,269	341,491	354,912
38,721	13,640	8,679	21,509	17,966
657,461	162,486	168,590	319,982	336,946
503,590	103,522	239,726	126,155	256,523
(22,721)	-	(750)	(18,970)	(4,260)
1,138,329	266,008	407,566	427,167	589,209
51,895	13,201	13,954	23,886	25,666
3,600	900	1,010	1,800	2,032
(1,281)	(281)	(204)	(650)	(538)
1,084,115	252,188	392,806	402,131	562,049
136,854	57,802	30,667	84,119	49,363
(464,414)	(185,353)	(149,818)	(245,280)	(215,610)
756,555	124,637	273,655	240,970	395,802
282,361	42,414	65,697	98,328	126,218
1,038,916	167,051	339,352	339,298	522,020
119,909	1,237	41,084	24,312	64,520
919,007	165,814	298,268	314,986	457,500

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן
להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

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

התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הכנסות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
919,007	165,814	298,268	314,986	457,500
-	-	-	-	-
<u>919,007</u>	<u>165,814</u>	<u>298,268</u>	<u>314,986</u>	<u>457,500</u>

רווח נקי לתקופה
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו
ממס:
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
 פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
919,007	165,814	298,268	314,986	457,500
(258,886)	117,163	(131,380)	104,253	(171,492)
660,121	282,977	166,888	419,239	286,008
(675,613)	(75,685)	(124,371)	(414,618)	(301,566)
250,187	13,000	-	154,700	8,250
(7,541)	-	-	(2,977)	-
264,183	(22,965)	59,525	104,479	103,668
(28,167)	(4,696)	(4,762)	(15,930)	(6,320)
(965)	5	80	160	(49)
(197,916)	(90,341)	(69,528)	(174,186)	(196,017)
(612,550)	(127,301)	(127,353)	(357,940)	(363,118)
555,078	-	651,487	555,078	651,487
12,377	10,012	2,567	11,852	2,724
(635,915)	-	-	(238,560)	(190,218)
(5,475)	-	(251,302)	(5,474)	(4,179)
(686,485)	(117,289)	275,399	(35,044)	96,696
(224,280)	75,347	372,759	210,009	186,687
440,478	575,140	30,126	440,478	216,198
216,198	650,487	402,886	650,487	402,886

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו ממס

מס שבח בגין נכס שנמכר

גביית (מתן) 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(503,589)	(103,522)	(239,726)	(126,155)	(256,523)
22,721	-	750	18,970	4,260
(282,361)	(42,414)	(65,697)	(98,328)	(126,218)
107,500	107,500	2,250	107,500	2,250
254,186	110,303	98,376	130,728	125,589
8,324	2,091	2,330	3,875	4,448
119,875	2,430	43,920	24,314	64,520
(2,001)	492	(2,983)	1,266	(2,277)
(275,345)	76,879	(160,780)	62,170	(183,951)
5,187	6,713	218	6,810	14
5,557	(2,818)	(4,719)	4,455	(1,252)
407	(1,347)	1,396	(553)	(779)
(1,059)	(754)	4,481	(952)	5,886
6,367	38,490	28,024	32,323	8,590
16,459	40,284	29,400	42,083	12,459
(258,886)	117,163	(131,380)	104,253	(171,492)
11,273	11,158	1,724	11,158	1,724
-	-	-	79,000	-
-	-	7,789	-	7,789
8,250	-	-	-	-
709,006	-	-	-	-
142,811	689	3,244	59,962	84,049
36,865	7,595	16,770	11,382	18,380
7,541	-	-	2,977	-
7,334	7,334	-	7,334	-
107,500	107,500	2,250	107,500	2,250

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

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

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים
מימוש השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד חייבים
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
תמורה ממימוש נכסים
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 ו-2025 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.
(***) מיסים ששולמו בשנת 2024 כוללים מס שבח בגין מימוש נכס.

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

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

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

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

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

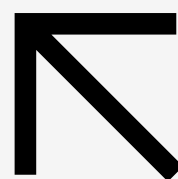
ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

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

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025.



נספחים



11 באוגוסט, 2025

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

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

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

(1) דוח סקירה מיום 11 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 11 באוגוסט 2025 לסקירת תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

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

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30/06/2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 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 השני 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של אמות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

11 באוגוסט, 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 השני 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

11 באוגוסט, 2025

דוח תקופתי לרבעון 2, 2025
אמות השקעות

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



אמות
חזקת אלומי חץ