



אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

דוח תקופתי 2025

פברואר 2026

No Need To Imagine.
We Will Do It for You.

חברי < דירקטוריון

< שמעון אבודרהם
המנהל הכללי

< נתן חץ
יו"ר דירקטוריון

מוטי ברזילי

אבירם ורטהים

קרן טרנר

דורית קדוש

ראובן קפלן

ירום אריאב

שרית אהרון

יעל אנדורן

דלויט ברייטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

אמות השקעות בע"מ
מגדל אמות אטריום
רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501

תוכן < עניינים

71 

דוח הדירקטוריון על
מצב ענייני התאגיד

109 נספחים

04 

תיאור עסקי התאגיד

06 החברה, פעילותה ונכסיה

13 מידע אחר

44 עסקי החברה

196 

דוחות כספיים נפרדים
ליום 31.12.2025

127 

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31.12.2025

232 

נספחים

213 

פרטים נוספים על התאגיד



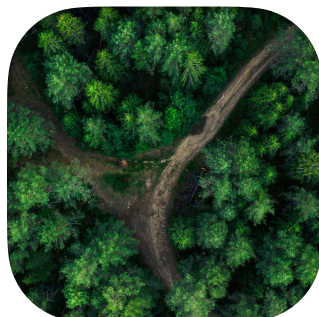
Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

תיאור עסקי התאגיד



No need to imagine.
You Can See It.



Your Perfect Form.
No need to imagine.

פרק 1

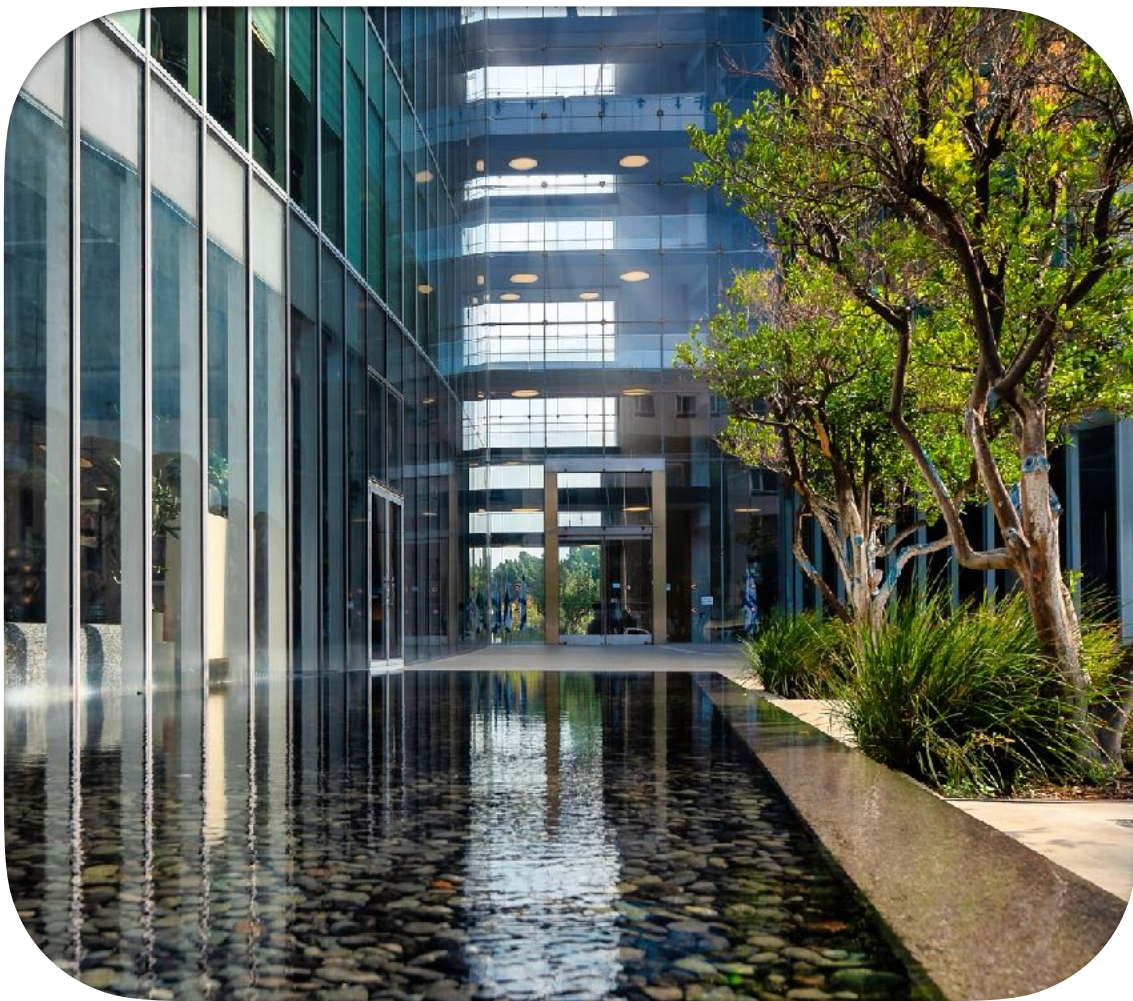
החברה, פעילותה ונכסיה

No need to imagine.
You Can Feel It.



תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

אמות השקעות בע"מ (להלן: "החברה" או "אמות") מתכבדת להגיש את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "מועד הדוח"), הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. החברה והתאגידים המוחזקים על ידה כמתואר בתרשים בעמוד 10, ייקראו בדוח זה להלן: "החברה".



אמות על הפארק, תל אביב



1.1 < פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

אמות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה, ניהול, ייצום, פיתוח והקמה של מקרקעין לצרכי השכרה.

החברה התאגדה ביום 27 בדצמבר 1964, כחברה ציבורית (שאינה רשומה למסחר). בעלי השליטה העיקריים בה היו חברת העובדים העבריים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ, קרנות פנסיה בשליטתה ובנק הפועלים בע"מ.

ביום 11 באוגוסט 2005 רכשה אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אלוני-חץ"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, 100% מההון ומזכויות ההצבעה בחברה בתמורה לסך של 956 מיליוני ש"ח, והחל ממועד זה אלוני-חץ היא בעלת השליטה בחברה.

במאי 2006 נרשמו מניותיה של אמות לראשונה למסחר בבורסה והחל ממועד זה הפכה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות"). מניית החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד נדל"ן ובמדדי EPRA. נכון לתאריך הדוח מחזיקה אלוני חץ בעלת השליטה בחברה בכ- 50% מהון מניות החברה.

1.2 < תחום הפעילות

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב וכן בייצום, פיתוח והקמה של מקרקעין לצרכי השכרה, בישראל.

ליום 31 בדצמבר, 2025 נכסיה המניבים של החברה, בבעלות או בחכירה, כוללים 111 נכסים בשטח של 1.86 מיליון מ"ר (חלק החברה) מתוכם 1.16 מיליון מ"ר שטחי השכרה עיליים ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. בנוסף, לחברה 3 פרויקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים בהיקף של 168 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

סה"כ שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה הכולל ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 21.5 מיליארד ש"ח, מתוכו שוויו ההוגן של הנדל"ן המניב ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו 17.7 מיליארד ש"ח ונדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין המיועדים לפיתוח, בשווי הוגן של 3.8 מיליארד ש"ח.

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו 93.3%¹.

בבעלות החברה, מבני משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה, קניונים ומרכזים מסחריים, סופרמרקטים עצמאיים ואחרים. מרבית נכסי החברה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ- 1,730 שוכרים בחוזים לטווחים שונים.

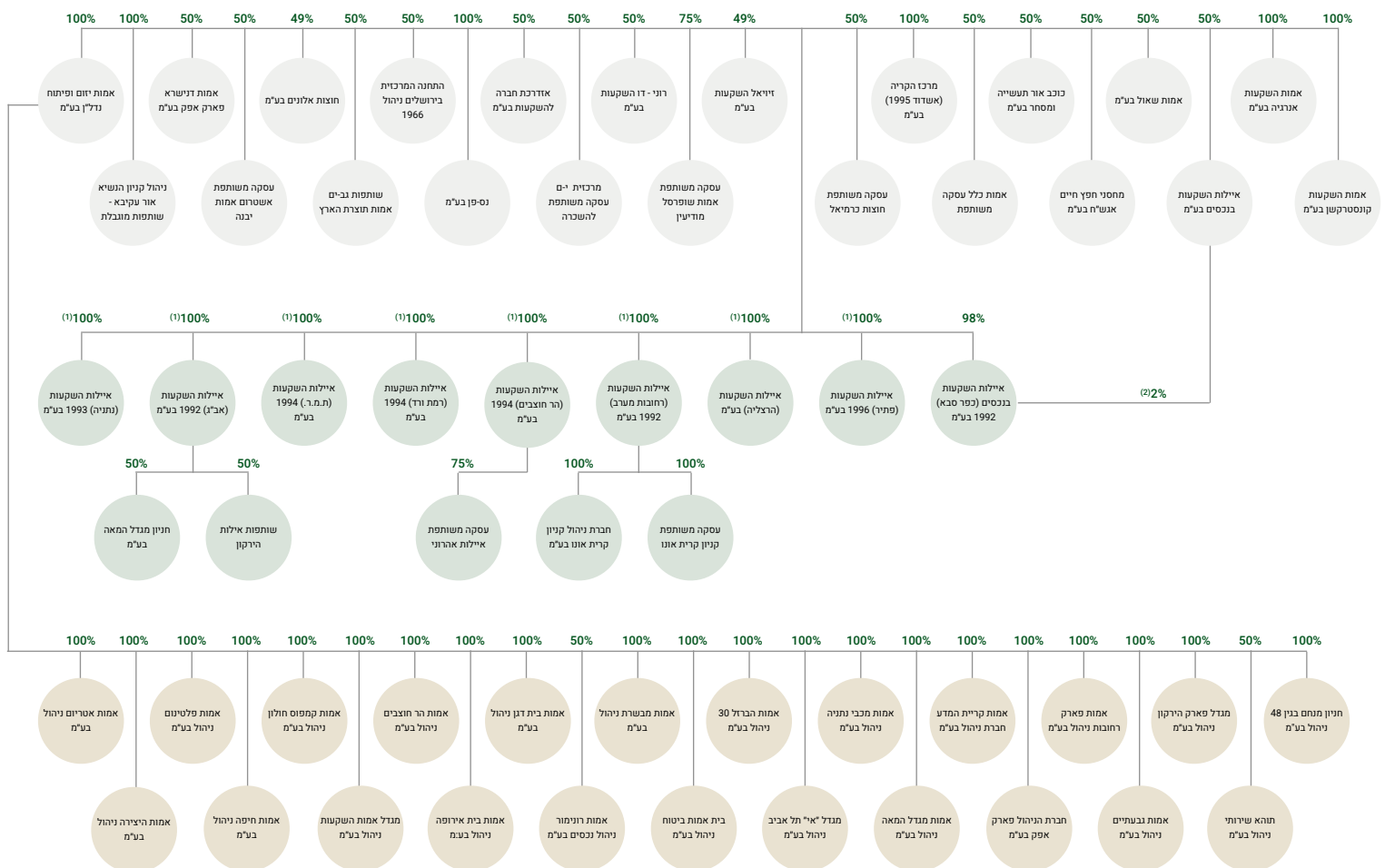
1. שיעור התפוסה בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה (בנין משרדים בפארק אפק, בניין משרדים במודיעין, חלק המסחר בבני ברק ומרל"ג תחתון בית שמש), הינו. 94.5%.



מבנה החברה

תרשים מבנה החזקות החברה בחברות מוחזקות
(לא כולל חברות שאינן פעילות)

אמות השקעות



1. החברה מחזיקה במישרין ב-99.9% מתוך מניות החברות, אילות השקעות בנכסים בע"מ מחזיקה במישרין ב-0.1%.

2. אילות השקעות בנכסים בע"מ מחזיקה במישרין ב-2% מתוך מניות החברה.



1.3 < **עסקאות** במניות החברה

השקעות בהון התאגיד שבוצעו במהלך התקופות המדווחות

תאריך	פרטים	ע.נ. באלפים	תמורה באלפי ש"ח	מחיר המניה בש"ח
מספר מניות ליום 31.12.2022		469,840		
דצמבר 2023	מימוש אופציות מנכ"ל	100	1,442	¹ 14.42
שנת 2023	מימוש אופציות עובדים	711	10,496	² 14.76
מרץ 2024	מימוש אופציות מנכ"ל	200	2,786	¹ 13.93
שנת 2024	מימוש אופציות עובדים	679	9,591	² 14.13
יולי 2025	הנפקה מניות לציבור	20,691	489,316	³ 23.65
שנת 2025	מימוש אופציות עובדים	1,193	19,473	² 17.31
סך ערך נקוב שהונפק בתקופות המדווחות		23,574		
מספר מניות ליום 31.12.2025		493,414		

1. תוספת מימוש בהתאם לתכנית התגמול למנכ"ל החברה.

2. תוספת מימוש בהתאם לתוכנית האופציות.

3. במסגרת הנפקת המניות לציבור הוקצו גם כתבי אופציה (סדרה 12), ללא תמורה.



1.4 < מדיניות חלוקת דיבידנד וחלוקת דיבידנדים

בחודש פברואר 2024, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2024 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בשנת 2024, על חלוקת דיבידנד בסך 108 אגורות למניה (508 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש פברואר 2024, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2023 בסך של 22 אגורות למניה (104 מיליון ש"ח).

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 של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בשנת 2025, על חלוקת דיבידנד בסך 108 אגורות למניה (521 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש פברואר 2025, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2024 בסך של 23 אגורות למניה (109 מיליון ש"ח).

מיום הנפקתה לציבור, במאי 2006, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד מצטבר של 6.5 מיליארד ש"ח.

יתרת רווחי החברה לתאריך 31.12.2025 הינה 3,786,259 אלפי ש"ח (בטרם חלוקת הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 9 בפברואר, 2026).

בחודש פברואר 2026, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2026 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר 2026, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון שנת 2026 בסך של 27 אגורות למניה (133 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש מרץ 2026. בנוסף, בחודש פברואר 2026, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2025 בסך של 23 אגורות למניה (114 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש מרץ 2026.

השנה בגינה שולם הדיבידנד	דיבידנד שוטף ש"ח למניה	דיבידנד נוסף ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ששולם בגין אותה שנה (ש"ח)
2021	1.00	0.34	1.34	574 מיליון
2022	1.06	0.28	1.34	626 מיליון
2023	1.08	0.22	1.30	612 מיליון
2024	1.08	0.23	1.31	617 מיליון
2025	1.08	0.23	1.31	635 מיליון



Your Perfect Form.
No need to imagine.

פרק 2 מידע אחר



No need to imagine.
You Can Touch It.



סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל⁽¹⁾

החברה העוסקת בתחום הנדל"ן בישראל, חשופה החברה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט.

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 בדוח תקופתי זה ובפרק זה להלן באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחויות העתידיות 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 מטבע הדברים אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי ומתבסס על מקורות המידע אותם ציינה החברה.

החברה אמדה חלק מההשפעות של האירועים וההתפתחויות המתוארות להלן במסגרת הדיון בגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 3.17 להלן.

השוק הישראלי

המשק הישראלי (כללי) - ביום 7 באוקטובר 2023 החלה מתקפה של ארגון הטרור "חמאס" על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמה במספר חזיתות. בחלוף כשנתיים מפרץ המלחמה, במהלך תקופת הדוח, בחודש אוקטובר 2025 הוכרזה הפסקת אש בעזה.

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, המסחר בשווקים הפיננסיים המשיך להתאפיין בתנודתיות, שהושפעה מאי-הוודאות המקומית והגלובלית, על רקע המשך מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומדיניות המכסים של ארה"ב. במהלך הרבעון הראשון של 2025 נמשכה היציבות היחסית בפרמיית הסיכון של המשק הישראלי, לאחר ירידה חדה שנרשמה ברבעון האחרון של שנת 2024. ברבעון השני של שנת 2025 פרמיית הסיכון של המשק הישראלי התאפיינה בתנודתיות ניכרת, כאשר לאחר סיומו של מבצע "עם כלביא" ניכרה ירידה משמעותית בפרמיית הסיכון של מדינת ישראל ובמקביל, השקל. פרמית הסיכון המשיכה לרדת בחציון הראשון של שנת 2025 בעיקר לאחר הכרזת הפסקת האש בעזה ובסוף שנת 2025 עמדה על רמה הגבוהה רק במקצת בהשוואה לרמתה ערב המלחמה.

חברת הדירוג סטנדרד אנד פור (S&P) עדכנה את תחזית הדירוג של ישראל משלילית ליציבה, מדדי המניות המקומיים בלטו לטובה ביחס לעולם, האשראי למגזר העסקי המשיך להתרחב בקצב גבוה, שיעורי הפיגורים בכל מגזרי הפעילות שמרו על רמה נמוכה. ביום 30 בינואר 2026 שינתה סוכנות הדירוג מודי'ס (Moody's) את תחזית הדירוג של ממשלת ישראל מדירוג שלילי ליציב.

הפעילות הריאלית בישראל ובשוק העבודה התאוששה בחדות במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025, הפסקת האש הובילה, בין היתר, לירידה בהוצאות הביטחון אשר יחד עם גורמים נוספים ובהם ייסוף השקל, תרמו להתמתנות סביבת האינפלציה, דבר שתמך בתהליך הורדת ריבית בנק ישראל שהחלה בנובמבר 2025.

1. האמור בסקירה זו להלן מבוסס על פרסומים רשמיים של בנק ישראל, של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ושל הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ובכלל זה הפרסומים הבאים: התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל, ינואר 2026; דוח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2025, דוח המדיניות המוניטרית המחצית ראשונה של 2025. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה -הודעה לתקשורת -מדד המחירים לצרכן-דצמבר 2025 וסיכום שנת 2025; סקירה שנתית 2025 חוסן וצמיחה- המחלקה הכלכלית של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ; סקירת שוק הנדל"ן בישראל H1 2025 שפורסם על ידי מחלקת המחקר של CBRE באוקטובר 2025; דוח חוצה סקטורים - מגמות ותחזיות שפורסם על ידי חברת דירוג האשראי סטנדרד אנד פור (S&P) בחודש דצמבר 2025.

2. יובהר כי הסקירה שלהלן אינה כוללת התייחסות לנושאים נוספים אשר הינם "מן המפורסמות" אשר למועד זה להערכת החברה אין להם השפעה מהותית דווקא על פעילות החברה או תחום פעילותה.

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



סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל

השוק הישראלי (המשך)

האינפלציה והריבית - שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים שהאחרון שבהם הרבעון הרביעי לשנת 2026 צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%.

האינפלציה במהלך שנת 2025 (מדד בגין)ד הסתכמה ב- 2.6%. כאמור בתחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026 שפרסם בנק ישראל ("תחזית בנק ישראל 2026"), התמתנות סביבת האינפלציה בישראל, מובילה לצפי להמשך תהליך הורדות ריבית שהחלה בהחלטת נובמבר 2025. הועדה המוניתרית הותירה את ריבית בנק ישראל ללא שינוי ברמה של 4.5% בכל החלטותיה עד חודש ספטמבר 2025 (כולל). בהחלטות נובמבר 2025 וינואר 2026 הפחיתה הוועדה את שיעור הריבית ב- 0.25% בכל אחת מהחלטותיה כך שבסיום שנת 2025 הריבית עמדה על רמה של 4%. על פי תחזית בנק ישראל 2026, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

שוק ההון בישראל - מדד המניות המובילים בבורסת תל אביב שנת 2025 הציגו ביצועים מרשימים כאשר מדד ת"א- 35 עלה בכ- 53% ומדד ת"א- 90 עלה בכ- 46% לעומת עליות בשיעורים של כ- 18% ו- 22% במדדי S&P500 ו- Nasdaq100 בהתאמה. הבורסה המקומית המשיכה למלא תפקיד מרכזי ומהותי כמקור למימון פעילות החברות הציבוריות והוצאות הממשלה והציגה גידול משמעותי בפעילותה ביחס לשנה הקודמת. על פי הדוח של המחלקה הכלכלית של הבורסה לסיכום שנת 2025 צוין כי המשקיעים הישראליים הפגינו עניין גבוה בבורסה והמשקיעים הזרים הביעו גם הם אמון בשוק המקומי.

הגירעון התקציבי - הגירעון המצטבר בתקציב המדינה ב- 12 בחודשים האחרונים ירד במהלך החציון השני לשנת 2025 והסתכם בחודש דצמבר 2025 ב- 4.7% תוצר (לעומת 5% תוצר בחודש יוני 2025).

שוק העבודה - נותר הדוק גם במהלך המחצית השנייה של שנת 2025 והתאפיין בשיעור אבטלה נמוך ועליית שכר מהירה במגזר העסקי.

נתוני מאקרו שהשפיעו על המגמות בשוק הישראלי לאורך השנה - כאמור בתחזית בנק ישראל מחודש ינואר 2026, התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של כ- 2.8% והוא צפוי לצמוח בכ- 5.2% ו- 4.3% בשנים 2026 ו- 2027 בהתאמה, כאשר הצריכה הפרטית צפויה לשוב למסלול צמיחה מתון, ההשקעות במשק צפויות לצמוח במהירות ולחצות את רמת המגמה המקורית, כשתהליך זה נתמך בהתאוששות בענף הבנייה עם חזרת מספר העובדים לרמתו ערב המלחמה וכן באמצעות השקעה מוגברת בציוד ובמכונות כתחליף למחסור בכוח אדם. מנגד, על פי תחזית בנק ישראל, הצריכה הציבורית צפויה להתמתן לאחר שנתיים של הוצאות מלחמה גבוהות תוך שינוי בתמהיל לטובת הוצאות אזרחיות.



סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל

השוק הישראלי (המשך)

מגמות והתפתחויות עיקריות בתחום הנדל"ן המניב

מדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים עלה במהלך תקופת הדוח בשיעור של כ- 2.5%.

הענף עדיין סובל ממחסור חמור בכוח אדם וההערכה כי ייקח זמן עד שנראה את חזרתם של הפועלים הפלסטיניים לאתרי הבנייה, אם בכלל, ובכל מקרה חזרתם לשוק העבודה תהיה בכפוף להסדרים ביטחוניים. בנוסף, עלות שכר העבודה עלתה משמעותית עם חסרונם של העובדים הפלסטיניים.

שוק המשרדים - על פי "דוח חוצה סקטורים - מגמות ותחזיות" שפורסם על ידי מעלות S&P בחודש דצמבר 2025 ("דוח מעלות") ניכרים סימנים להתאוששות בשוק המשרדים, בעיקר על רקע חזרה של גיוסים בענף היי-טק לאחר תקופה מאתגרת. יחד עם זאת, צוין בדוח מעלות כי השוק מאתגר והמו"מ מול השוכרים עדיין ארוך ומורכב, בעיקר באזורים פחות מרכזיים. עוד צוין בדוח מעלות כי גוברת השונות באיכות בין נכסי פריים במיקומים מרכזיים לבין נכסים באיכות נמוכה יותר ובמיקומים פריפריאליים כאשר במעגלים שמחוץ לתל-אביב ממשיכים להירשם קשיי איכלוס.

נכסים לוגיסטיים - על פי דוח מעלות, הביקוש לנכסים לוגיסטיים ממשיך להיות גבוה ועמיד, גם בתקופות של תנודתיות כלכלית. התחזקות המסחר המקוון והצורך בשרשראות אספקה יעילות ממשיכים לתמוך בשיעורי התפוסה הגבוהים בשווי נכסים יציב. פעילות נמלי הים החדשים יחד עם התמתנות הסכום הבטחוני, צפויות להגדיל את היקף התנועה וכניסת הסחורות לישראל ולהגביר את הביקוש לשטחי לוגיסטיקה.



סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים -
ישראל

מאפיינים מאקרו כלכליים ביחס לישראל

ישראל			
31.12.23	31.12.24	31.12.25	לשנה שנסתיימה ביום
			משתנים כלכליים
522	528	611	תוצר מקומי גולמי (מליארד \$)
2.0%	0.4%	2.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁽²⁾
0.1%	(1.6%)	0.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי לנפש (PPP) ⁽²⁾
3.3%	3.4%	2.6%	שיעור אינפלציה ⁽³⁾
4.6%	4.8%	4.4%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לא צמוד לטווח ארוך ⁽⁴⁾
AA-/Negative	A/Negative	A/Stable	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽⁵⁾
4.40%	3.50%	3.40%	שיעור אבטלה ⁽⁶⁾

1. נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פירסום של קרן המטבע הבינלאומית.

2. נתוני הצמיחה מבוססים על תחזיות

3. נתוני האינפלציה בישראל ליום האחרון לכל שנה מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה CBS.GOV.IL.

4. תשואה על חוב ממשלתי- לפי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה.

5. נתוני דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך הינו על פי פרסומי Moody's ו- Standard & poors.

6. נתוני שיעור האבטלה הרחב (גילאי 25-64) הינם על בסיס חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2026.

קיימות ואחריות חברתית

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

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

קיימות ואחריות חברתית

החברה מודעת לאחריותה להשפעות הסביבתיות הנובעות מפעילותה הישירה והעקיפה. ההכרה כי טיפול נכון בהשפעות הסביבתיות מניב גם יתרון עסקי, צמצום סיכונים ויצירת יחסי אמון עם הקהילה, הובילה לשילוב שיקולים סביבתיים במערך קבלת ההחלטות העסקיות והניהוליות של החברה. בנוסף, פועלת החברה לצמצום השפעות שליליות אפשריות על פעילותה הנובעות מההתפתחויות רגולטוריות, ובכלל זה בתחום הסיכונים הסביבתיים.

כחלק מהאמור, החברה משקיעה משאבים רבים בסוגיות החברתיות והסביבתיות הנוגעות לתחומי פעילותה תוך קידום היבטי קיימות, חברה וסביבה, אשר תורמים לחברה ולעובדיה, ללקוחות החברה, לציבור בכללותו ולסביבה בה אנו חיים. ניתן לאפיין את היבטי הקיימות והאחריות החברתית והסביבתית אותן מקדמת החברה למספר תחומים

בנייה ירוקה

אמות מובילה בייזום, הקמה וניהול מגדלי משרדים ומתחמי תעסוקה בדירוג LEED Platinum, ההסמכה הגבוהה בעולם לבנייה ירוקה. ההסמכה לתקן ניתנת על ידי USGBC (המועצה לבנייה ירוקה של ארצות הברית) והינו תקן בינלאומי וולונטרי להסמכת מבנים לבנייה ירוקה הפועל על פי עקרונות של אחריות סביבתית וחברתית. התקן בוחן קטגוריות שונות כמו חסכון באנרגיה ושימוש באנרגיות מתחדשות, ניצול יעיל של מים, איכות הסביבה בתוך המבנה ועוד. התקן מבוסס על מדרג של 110 נקודות ושקלול הציון הסופי מתחלק לארבע דרגות - Platinum שהינו הדירוג המקסימלי, Gold, Silver ו-Certified.

מתחמי התעסוקה של אמות מספקים ללקוחותיה תנאי עבודה אופטימליים, הנאה מקסימלית ממשאב הנוף והאור הטבעי, תחלופה גבוהה של אוויר צח ופרמטרים רבים נוספים המיטיבים עם בריאותם ומשפרים את החשיבה היצירתית והפריזון - והכל תוך חסכון אנרגטי ושמירה על הסביבה. **החזון נרקם מתוך שאיפה לתת מקום בריא, חדשני, חסכוני וירוק לחברות המעוניינות לשנות את העולם לטובה.**

חברת אמות היא חלוצה בתחום הבנייה הירוקה. ככזו, פעלה לייזום, תכנון ובניית נכסים בתקני בנייה ירוקה מאז 2010, בפרט מגדלי משרדים בהסמכה של LEED Platinum. מגדל "אמות אטריום" היה למגדל הראשון בארץ בתקן LEED Platinum ואחריו נבנה מגדל ToHa שקיבל גם הוא את התקן LEED Platinum. מגדלים אלו הצטרפו לחברה מצומצמת מאד של בניינים בעולם העומדים בדירוג המקסימלי.

בשנת 2021 הוסמכו שני מבנים נוספים בתקן ה-LEED - "קמפוס אמות חולון" בדירוג LEED Platinum ואמות מודיעין בדירוג LEED Gold. בשנת 2023 הוסמך "קמפוס אמות גבעתיים" בדירוג LEED Platinum. בשנת 2024 הוסמך "אמות בית אירופה" בדירוג LEED O&M ברמת GOLD.



קיימות ואחריות חברתית

בנייה מאופסת אנרגיה

כחלק מהיותה פורצת דרך בתחום הבנייה הירוקה, ועל-מנת לשמר את מובילותה בתחום הוחלט בחברה על ביצוע פרויקט "אמות בית הורד" בגבעתיים. הפרויקט הושלם וכלל שיפוץ נכס מיושן והפיכתו לחדשני, ירוק ומאופס אנרגיה. בניינים מאופסי אנרגיה הינם מבנים שמייצרים לעצמם את האנרגיה שהם צורכים. כלומר, הם אינם צורכים אנרגיה ממקורות חיצוניים או שסך האנרגיה שהם מייצרים שווה לסך האנרגיה שהם זקוקים לה. ככל שבניין גבוה יותר, כך האתגר לאפס אותו אנרגטית גדול יותר.

צמצום השפעות סביבתיות בחברה

אמות מכירה בחשיבות של צמצום ההשפעות הנגזרות מפעילות החברה על הסביבה ולכן, פועלת ותמשיך לפעול לצמצום אותן ההשפעות לצד עמידה בתקני איכות הסביבה ובדירוג גבוה מהמקובל בענף. החברה מקדמת ומחדירה לישראל טכנולוגיות בניה מתקדמות כדוגמת:

קירות מסך מסוג "Double Skin Facade" - טכנולוגיה לחיפוי חיצוני של מבנים, באמצעות קיר זכוכית כפול שעוביו הכולל מעל ל 25 ס"מ (המספק בידוד טרמי ואקוסטי) ומערכת הצללה אוטומטית אשר עוקבת אחרי מיקום השמש ומאפשרת כניסת אור טבעי מקסימלי למבנה ללא קרינה ישירה (המערכת נשלטת על-ידי מערכת בקרה אוטומטית).

מחזור מי עיבוי מזגנים – בפרויקטים המוקמים על-ידי החברה ממוחזרים מי העיבוי ומועברים לאחר טיפול למערכות ההשקיה ולמילוי מכלי הדחה.

מחזור מי השקיה ואגירת נגר עילי לצרכי השקיה – החברה מקדמת ביצוע מערכות גינון מנותקות מהקרקע. מערכות אלו חסכוניות במי השקיה ומונעות חלחול חומרי דשן אל מי התהום. חלק ממערכות המצע המנותק הם מאגרי מי עודפים. למאגרים קיבולת מוגדלת לטובת קליטת חלק מהנגר העילי.

שימוש בחומרים ממוחזרים - החברה מקפידה לעשות שימוש בחומרים בעלי תכולה ממוחזרת.

החברה מקפידה להשקיע באופן שוטף בנכסיה הקיימים, תוך מתן דגש רב על שימור איכות הסביבה, במגוון דרכים: החלפת מערכות מיזוג אוויר ליעילות אנרגטית וידידותיות לסביבה (גזי קירור); החלפת התאורה לתאורת LED חסכונית; התקנת מערכות מתקדמות לטיפול באוויר הצח; טיפול בשפכים ובפסולת - אמות מעמידה בכל נכסיה מתקני מחזור קרטון ובחלק מהנכסים הרלוונטיים אף, מתקני איסוף פסולת אלקטרונית; בנוסף, אמות מצמצמת את השימוש במוצרים חד-פעמיים ושימוש במוצרי נייר במטה החברה.

קיימות ואחריות חברתית

תחבורה בת קיימא

כחלוצה בכל הנוגע לבנייה ירוקה, אמות שמה דגש מהותי על תחבורה בת-קיימא. הדבר בא לידי ביטוי כבר בשלב הייצום, הן בהיבט של בחירת המיקומים של הפרויקטים בסמיכות לתחנות רכבת כבדה וקלה ותחנות אוטובוסים, והן בהיבט התכנוני של הפרויקטים השונים. כך למשל, אמות משקיעה מחשבה ומשאבים בהצבת חדרי אופניים בכל בניין חדש או מחודש, מלתחות מאובזרות, אמצעי גישה נוחים לנסיעה באופניים ובקורקינטים והקצאת מקומות חניה ועמדות טעינה לרכבים חשמליים. כל זאת על מנת ליצור מעטפת שירותים רלוונטית לסביבת עבודה אופטימלית, איכותית ובריאה.

עידוד השימוש בתחבורה בת-קיימא הוא נושא משמעותי ומובנה בפעילותה של אמות, ונמצא בסדר עדיפות עליון בסט השיקולים הנלקחים בחשבון בייצום פרויקטים ובתכנונם.

קידום תשתיות תחבורה חשמלית ואלטרנטיבית

אמות הקימה רשת עמדות טעינה למכוניות חשמליות בנכסיה ברחבי הארץ. מבחינת אמות, הדבר מהווה הרחבה חשובה לסל השירותים שהיא מספקת לאלפי לקוחותיה ועובדיהם שכעת ייהנו מנגישות גבוהה לעמדות טעינה ומעלויות טעינה אטרקטיביות. יתרה מכך, מתוך הכרה בחשיבות הנושא, עמדות הטעינה יהיו זמינות לשימוש עבור כלל הציבור במחיר מוזל, ולא רק לדיירי המגדלים. נכון לסוף שנת 2025, קיימות 243 עמדות טעינה בנכסיה השונים של אמות. אמות מתחייבת לעמוד באספקת 100% מהביקוש העתידי להקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים.

התייעלות אנרגטית

אמות מייצרת חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות ועושה בהן שימוש לצורכי לקוחותיה. כמו כן, אמות רוכשת חשמל מחברות המייצרות חשמל באמצעות טורבינות רוח ואנרגיית שמש. אמות הציבה לעצמה יעד לשפר את ביצועי המערכות האלקטרו-מכניות בנכסיה – משדרוג והחלפת מערכות מיזוג האוויר שהן צרכן האנרגיה המשמעותי בנכסים, הצללת גגות הנכסים לצורך שיפור הבידוד התרמי וכלה בהתקנת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות הנכסים. כל זאת, מתוך כוונה להרחיב את השימוש באנרגיה מתחדשת ולאפשר התייעלות אנרגטית.

כחלק מחזונה של אמות ויצירת התשתית עבור לקוחותיה, מאפשרת החברה התייעלות אנרגטית על בסיס האופן בו נבנים המבנים והמערכות המותקנות בהם. מדד העצימות האנרגטית בוחר את צריכת החשמל בנכס ביחס להיקף השטח העילי במ"ר.

תרומה לקהילה

מדיניות התרומות של החברה תואמת את הערכים המרכזיים שלאורם היא פועלת. החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במכלול פעילויותיה, ולכן, לאמות יש מדיניות לתרומות מאושרת ורציפה משנת 2006. החברה תורמת לקהילה בשתי דרכים – תרומה כספית והתנדבות לפרויקטים שונים. היקף הסכום הכספי המועבר לתרומות הינו בסך של כ-4 מיליון ש"ח לשנה.



קיימות ואחריות חברתית

אחריות חברתית וערכי ליבה

החברה חרטת על דגלה שמירה על ערכים של שקיפות וממשל תאגידי תקין, מגוון מגדרי ושמירת זכויות העובדים, כאחד מעמודי התווך שלה.

עובדי החברה נהנים מתגמול הוני, כאשר מידי שנה מקצה החברה לעובדים, ללא תמורה, כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות החברה בתנאים מועדפים.

במהלך משבר הקורונה וכן במהלך מלחמת "חרבות ברזל", כחלק מהאחריות החברתית, ראתה החברה לנכון לשמור על מצבת כל האדם שלה ונמנעה מהוצאת עובדים לחל"ת ו/או מפיטורים.

בכוונת החברה להמשיך ולפעול תחת מחויבות לעקרונות הקיימות והאחריות החברתית והסביבתית, על מנת להיטיב עם החברה והסביבה בכללותה, באמצעות המשך ניהול ההשפעות הסביבתיות והחברתיות של פעילותה העסקית, ובכלל זה המשך השקעת משאבים באימוץ תכניות להטמעת אחריות סביבתית וחברתית, בהטמעת תהליכי מדידה ובקרה של ביצועיה בתחומי הסביבה, החברה והממשל התאגידי, יצירת שיתופי פעולה בנושאים סביבתיים ועוד.



קמפוס אמות, גבעתיים



2.1 < מידע כספי לגבי פעילות החברה על בסיס דוחות מאוחדים מורחבים

בפרק זה, מסעיף זה ואילך כל הנתונים המוצגים בטבלאות הינם על בסיס נתוני דוחות מאוחדים מורחבים של החברה. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של החברה הינם דוחות המוצגים על בסיס כללי ה- IFRS למעט יישומו של "IFRS11 הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2013, דהיינו, השקעות בישויות מוחזקות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני, שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי (בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת), מנוטרלות ומחושבות על ידי איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

2.1.1

נתונים מאזניים עיקריים מתוך המאזן ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים

2024	2025	
303,142	554,977	מזומנים, שווה מזומנים ופקדונות לזמן קצר
81,127	186,322	יתרת נכסים שוטפים
17,294,792	17,726,465	נדל"ן להשקעה
3,316,001	3,781,206	נדל"ן להשקעה בהקמה
179,843	86,455	יתרת רכוש בלתי שוטף
21,174,905	22,335,425	סך נכסים
804,698	628,602	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
8,096,281	8,413,421	אגרות חוב
593,059	782,770	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,955,163	2,026,768	מסים נדחים
560,939	632,440	יתרת התחייבויות אחרות
12,010,140	12,484,001	סך התחייבויות
9,164,765	9,851,424	סך הון
21,174,905	22,335,425	סה"כ התחייבויות והון



2.1.2

נתונים תוצאתיים עקריים של החברה (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025	
1,150,579	1,204,268	1,229,269	סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות
146,173	161,555	169,562	סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם
1,004,406	1,042,713	1,059,707	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם (NOI)
254,637	570,485	347,387	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(3,300)	(23,053)	(14,930)	התאמת שווי הוגן- עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
68,627	72,593	73,918	הוצאות הנהלה כלליות ותרומות
(191)	246	352	(הכנסות) הוצאות אחרות
1,187,307	1,517,306	1,317,894	רווח מפעולות רגילות
117,062	129,122	148,802	הוצאות מימון, נטו - ריבית ריאלית
272,559	285,863	202,249	הוצאות מימון, נטו - הצמדה, הפרשי שער ואחר
115,079	183,319	185,010	הוצאות מסים על ההכנסה
682,607	919,002	781,833	רווח נקי לשנה
1,004,406	1,042,713	1,059,707	NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת
984,868	1,025,004	1,038,824	NOI מנכסים זהים ⁽¹⁾
19,538	17,709	20,883	NOI מנכסים חדשים ונכסים שבנייתם נסתיימה ובניכוי נכסים אשר מומשו

1. תוצאות שנת 2023 כוללות השפעת הוצאה חד פעמית והשפעת הקלות מלחמת "חרבות ברזל", אשר הביאו לאובדן הכנסות בסך של כ-6 מיליון ש"ח.



2.1.3

התאמה לרווחי FFO בהתאם להנחיית גילוי של רשות ניירות ערך בישראל (באלפי ש"ח)

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
682,607	919,002	781,833	רווח לשנה
(254,637)	(570,485)	(347,387)	רווחים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווחים ממכירת נדל"ן להשקעה
3,300	23,053	14,930	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
88,263	154,578	100,375	מיסים נדחים ומס שבח בגין מכירת נכסים
519,533	526,148	549,751	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך (1)
(12,776)	-	45,564	הוצאות מסים ומימון שנים קודמות בגין הסכם שומות (1) (5)
6,757	8,324	9,108	הפחתת כתבי אופציה
3,664	2,850	3,023	פחת והפחתות
272,559	285,863	196,242	הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
789,737	823,185	803,688	FFO גישת ההנהלה (3)
470,076	471,304	482,073	מס' מניות משוקלל (4)
1.680	1.746	1.667	FFO למניה לפי גישת ההנהלה

1. כולל עדכון מספרי השוואה בגין התאמת הפחתת אופציות/הוצאות מימון ומסים שנים קודמות, 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. יציגין כי המדד האמור הינו מדד ה-FFO לפי גישת הנהלת החברה, והוא מהווה את ה-FFO לצרכי החישוב בהתאם לשיטת הנאמנות של החברה.
4. בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה לציבור 20.7 מיליון מניות רגילות, לפרטים נוספים ראה עמוד 91 לעיל.
5. כולל התאמה של הוצאות מסים שנים קודמות והוצאות מימון בגין הסכם שומות לשנים 2020-2023 בסך 46 מיליון ש"ח, למידע נוסף ראה באור 12' בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025. בגישת ההנהלה בוצעה פריסה ועדכון מספרי השוואה בהתאם לשנות השומה בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.
6. בדבר גילוי אודות השקעות הוניות (CAPEX), ראה פרק 3.6 בדוח תאור עסקי התאגיד בעמוד 54.

FFO

FUNDS FROM OPERATIONS

רווח נקי, בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממסים נדחים וכן הכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

2.2 < מידע אודות נכסי החברה בישראל

הגורמים העיקריים המשפיעים על שוויים של נכסים מניבים ועל הביקוש ושיעורי תפוסה הם:

מיקום הנכס; גובה דמי השכירות; קרבה לתחבורה ציבורית; היצע החניה; איכות הנכס; איכות השוכרים העיקריים ויצבותם; סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור לסוג המבנה); קירבה לקהל יעד (מהותי לחברות המקבלות קהל), לגופי עוגן (כגון בית משפט או מרכזים רפואיים) ולמקורות כוח אדם (בעיקר בלוגסטיקה ותעשייה).

נכסי פריים

לחברה מספר רב של נכסים הנהנים מיתרון תחרותי על פני נכסים אחרים. הסיבות המרכזיות להגדרת נכס כנכס פריים: האזור מהווה אזור תעסוקה ראשי ונהנה מנגישות תחבורתית גבוהה להסעות המונים וככזה יהיה לו ביקוש יחסי עודף גם במצבי שוק קשים.

יזום, הקמה וניהול הנכסים בדירוג LEED Platinum, ההסמכה הגבוהה בעולם לבנייה ירוקה. הנכס מושכר במלואו לשוכר מוביל בשוק בתחומו עם מח"מ שכירות ארוך. הנכס נותן מענה לביקוש גובר לשימוש ייעודי.

החברה בוחנת את כלל נכסיה בין היתר על בסיס מכלול השיקולים אשר הובאו לעיל. יחד עם זאת לאור היקף הנכסים הנרחב ומתוך רצון להציג פילוח מיטבי של פורטפוליו הנכסים, בחרה החברה להציג את נכסיה בפילוח לפי שימושים.

לעניין פילוח נוסף של נכסי החברה בשימוש משרדים, ראה בדוח הדירקטוריון של החברה.



אמות אטריום, רמת גן



01.

ניתוח מידע אודות סך השטחים העיליים המניבים של החברה במ"ר

2025	2024	אחוז מסך השטח	אחוז מסך השטח
מ"ר	מ"ר		
428,325	445,009	37%	38%
537,498	522,833	46%	45%
137,644	131,104	12%	11%
37,694	37,694	3%	3%
23,553	23,553	2%	2%
1,164,714	1,160,193	100%	100%
96,870	96,870		
596,775	602,330		
1,858,359	1,859,393	100%	100%

1. השטחים המפורטים לעיל כוללים בשנים 2025 ו-2024 44 אלף מ"ר של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.
2. במהלך שנת 2025 נמכרו נכסים מניבים בהיקף של כ- 20 אלף מ"ר.
3. במהלך שנת 2025 סווגו נכסים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב - בנין משרדים בפארק אפק 4 אלף מ"ר, חלק המסחר בלח"י בני ברק 7 אלף מ"ר ומרלוג תחתון בית שמש 15 אלף מ"ר (חלק החברה).

02.

ניתוח מידע אודות שווי הוגן של הנכסים המניבים של החברה בישראל באלפי ש"ח

2025	2024	אחוז מסך השווי	אחוז מסך השווי
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
8,352,663	8,367,448	47%	48%
5,152,524	4,974,197	29%	29%
3,072,538	2,834,774	17%	17%
882,804	853,394	5%	5%
265,936	264,979	1%	1%
17,726,465	17,294,792	100%	100%

1. מתוך הנ"ל בשנים 2025 ו- 2024 נכסים בשווי של 617 מ"ח ו 584 מ"ח, בהתאמה שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.
2. בשנת 2025 מומשו נכסים ביעוד משרדים בתמורה לסך של 212 מיליון ש"ח.



03.

ניתוח מידע אודות פילוח ה- NOI הנובע מהנכסים המניבים של החברה באלפי ש"ח

2025	אחוז מסך ה-NOI	2024	אחוז מסך ה-NOI	2023	אחוז מסך ה-NOI
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
503,344	47%	503,297	48%	493,863	49%
298,879	28%	286,606	26%	270,235	26%
186,141	18%	186,074	18%	181,566	18%
53,345	5%	51,378	5%	49,271	5%
18,641	2%	18,391	2%	18,055	2%
1,060,350	100%	1,045,746	100%	1,012,990	100%
סה"כ					

1. במהלך השנים 2025 ו- 2024 , נמכרו נכסים מניבים בתמורה לסך של 212 ו- 200 מיליון ש"ח, בהתאמה אשר בגינם חל קיטון ב-NOI בסך של כ- 4 ו-10 מיליון ש"ח בשנת 2025 ושנת 2024 בהתאמה.
2. לא כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס ואחר בסך של 10 מיליון ש"ח בשנת 2025 ו- 11 מיליון ש"ח ו- 9 מיליון ש"ח בשנים 2024 ו- 2023 בהתאמה.
3. מתוך הנ"ל NOI בסך של 33 מיליון ש"ח ו- 35 מיליון ש"ח בשנים 2025 ו- 2024 בהתאמה, שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

04.

ניתוח מידע אודות פילוח רווחי/הפסדי שערך מהנכסים המניבים של החברה בישראל באלפי ש"ח

2025	אלפי ש"ח	2024	אלפי ש"ח	2023	אלפי ש"ח
משרדים	70,321	124,863	119,908		
לוגיסטיקה ותעשייה	57,721	130,455	100,431		
מרכזים מסחריים	17,535	41,626	9,261		
סופרמרקטים	26,528	47,514	19,219		
אחרות	298	292	7,454		
עלויות עסקה בגין רכישת נכסים חדשים	-	(1,732)	(3,000)		
סה"כ	172,403	343,018	253,273		
התאמת שווי נכסים בהקמה ואחר	160,054	204,414	(1,936)		
סה"כ	332,457	547,432	251,337		

מתוך הנ"ל הפסדי שיערוך, נטו בסך של 6 מיליון ש"ח בשנת 2025, ורווחי שערך בסך של 6 מיליון ש"ח בשנת 2024 ו- 7 מ"ש"ח בשנת 2023, שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.



05.

פירוט דמי שכירות חודשיים ממוצעים של החברה מהנכסים המניבים של החברה (בש"ח למ"ר)

2024	2025	
ש"ח/מ"ר	ש"ח/מ"ר	
103	103	משרדים
45	47	לוגיסטיקה ותעשייה
122	123	מרכזים מסחריים
114	118	סופרמרקטים
65	66	אחרות

1. חושב על בסיס הכנסות שכ"ד בלבד ללא דמי חניה וניהול.
2. חושב על בסיס מלוא שטחי הנכסים בניכוי שטחים פנויים ממוצעים.
3. חושב על בסיס תקנון דמי שכירות ממוצעים מנכסים שנרכשו במהלך השנה.

06.

ניתוח מידע אודות שיעורי תפוסה ממוצעים בנכסי נדל"ן המניבים של החברה (באחוזים)

2024	2025	
%	%	
82.3	86.7	משרדים ⁽¹⁾
99.0	97.0	לוגיסטיקה ותעשייה
96.6	96.9	מרכזים מסחריים
100	100	סופרמרקטים
100	100	אחרות
92.3	93.3	סך הכל ⁽¹⁾

1. שיעור התפוסה הכולל בנטרול נכס שסווג מנדל"ן בהקמה בשנת 2025 הינו 94.5%.
שיעור התפוסה בשימוש משרדים, בנטרול נכס שסווג מנדל"ן בהקמה הינו 88.2% ובשימוש לוגיסטיקה ותעשייה 98.3%.



07.

מידע אודות מספר נכסיה המניבים של החברה

2024	2025	
41	39	משרדים
20	20	לוגיסטיקה ותעשייה
13	14	מרכזים מסחריים
35	35	סופרמרקטים
3	3	אחרות
112	111	סך הכל

1. מתוך הנ"ל 6 נכסים מניבים שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

08.

ניתוח מידע אודות שיעורי תשואה ממוצעים (על פי שווי בסוף שנה) מנכסיה המניבים של החברה באחוזים

2024	2025	
6.4	6.2	משרדים
5.7	5.7	לוגיסטיקה ותעשייה
6.5	6.3	מרכזים מסחריים
6.0	6.0	סופרמרקטים
6.9	7.0	אחרות
6.2	6.1	סך הכל

1. שיעורי התשואה הנגזרים מתזרים ה- NOI בפועל מוטים כלפי מטה עקב שטחים פנויים אשר אינם מניבים כיום תזרים בפועל, עקב תזרים בפועל אשר אינו משקף בהכרח את חוזי השכירות המעודכנים ו- NOI בגין נכסים אשר הניבו חלקית במהלך התקופה המדווחת. נתון זה שונה משיעור ההיוון המשוקלל של החברה המוצג בעמוד 94 בשל אופן חישוב שיעור ההיוון המשוקלל אשר אינו לוקח בחשבון שווי שטחים פנויים.
2. שיעור ההיוון ששימש להיוון נכסי החברה הינו שיעור היוון "נטו" - כלומר, לשם השוואה לשיעור היוון של עסקאות בנכסי נדל"ן בעלי מאפיינים דומים יש להוסיף לשיעור היוון זה בין 0.25% ל- 0.5%, בגין עלויות עסקה, בהתאם לסוג העסקה וגובה דמי ההיוון.
3. ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים בקשר לטווח שיעורי ההיוון של הנכסים ליום 31.12.2025.

שיעור ההיוון הפרטני לכל נכס בכל ענף משקף את רמת הסיכון של הנכס ותלוי במספר גורמים:

1. מיקום הנכס והפוטנציאל העתידי של הנכס.
2. דמי השכירות ביחס לסביבת הנכס בנכסים ברי השוואה.
3. דרוג השוכר, אורך חוזה השכירות, הבטחונות בגין דמי השכירות בנכס, רמת התחרות בענף השוכר ורמת התחרות באיזור הכלכלי של הנכס וסוג המבנה.



2.2.1

מידע אודות הכנסותיה הצפויות של החברה מדמי שכירות בגין הסכמי שכירות חתומים בנכסי החברה ליום 31.12.25, בהתפלגות לפי מועד סיומם

בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			
הכנסות (שכירות) מרכיבים קבועים	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	
תקופת ההכרה בהכנסה	במליוני ש"ח	באלפי מ"ר	
רבעון ראשון 2026	257	104	31
רבעון שני 2026	249	99	27
רבעון שלישי 2026	239	141	40
רבעון רביעי 2026	228	87	37
2026	973	431	135
2027	767	433	212
2028	583	333	215
2029	441	192	153
2030 ואילך	1,054	334	440
סה"כ	3,818	1,723	1,155

הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

1. הסכומים כוללים את חלק החברה בנכסים באיחוד יחסי.
2. הטבלה אינה כוללת הכנסות מנכסים מוחזקים למכירה.
3. הטבלה אינה כוללת הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים בפרויקטים שבהקמה.

המידע הכלול בטבלאות שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך (ראה הערה בתחילת פרק 2 של דוח זה לעיל). המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה ביחס למועדי הפקיעה של הסכמי השכירות הנוכחיים. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון סיום הסכמי שכירות בשל הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העשויים לגרום להפרה או להפסקה של הסכמי השכירות.

2.2.2

מידע אודות שוכרים עיקריים לחברה

לחברה אין שוכר אשר הכנסות דמי השכירות והניהול ממנו מהווה לפחות 10% מסך הכנסות החברה מדמי שכירות וניהול נכסים.



2.2.3

מידע אודות נכסיה העיקריים של החברה - משרדים

לחברה זכויות בעלות/חכירה במספר מבני משרדים ברחבי הארץ (חלקם בבעלות מלאה וחלקם עם שותפים). המבנים מושכרים לחברות היי-טק, חברות מסחריות ובעלי מקצועות חופשיים. בין נכסיה הבולטים ניתן למנות את הנכסים להלן. החברה מנהלת את בנייני המשרדים בניהול עצמי או באמצעות נציגויות הבתים המשותפים.

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
ToHa1 (מתחם תוצרת הארץ) חלק החברה 50%	צומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל אביב.	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, נושא את תו התקן LEED PLATINUM ונהנה מנגישות תחבורתית גבוהה.
מגדל אמות אטריום	מתחם הסיטי של רמת גן, רחוב ז'בוטינסקי	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, נושא את תו התקן LEED PLATINUM ונהנה מנגישות תחבורתית גבוהה.
מגדל קמפוס חולון חלק החברה 77.8%	שדרות ירושלים פינת רחוב המלאכה, א.ת. חולון	מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, נושא את תו התקן LEED PLATINUM. המגדל בנוי על שטח של 11 דונם. נכון למועד פרסום הדוח, הנכס מושכר בשיעור של כ-55%.
מגדל אמות השקעות, בית אירופה	רחוב שאול המלך, מרכז תל אביב בלב מתחם בתי המשפט בעיר וסמוך למוזיאון תל אביב והמשכן לאומנויות הבמה	בשל סמיכותם למתחם בתי המשפט, מהווים הבניינים נכסי פריים נהנים מביקוש עודף מצד בעלי מקצועות חופשיים המעוניינים לשכור שטחים באזור המתחם. המגדל הוסמך ל-LEED OEM.
מתחם אמות משפט (בית אמות משפט, אמות הקריה ודובנוב 10)		במתחם אמות משפט קודמה תב"ע מקומית מכח תוכנית תא/5000. התב"ע בתוקף והיא כוללת אפשרות למרכיב מגורים.
אמות BDO (בניינים A B ו- C)	רח' דרך מנחם בגין, תל אביב	מתחם הכולל 3 בנייני משרדים, השוכר העיקרי במתחם הינו משרד רואי החשבון BDO ובניין C מושכר במלואו לרשת מלונות פתאל. המתחם נהנה מנגישות תחבורתית גבוהה, על ציר מנחם בגין בתל אביב. במתחם זה מקדמת החברה תב"ע מקומית מכח תוכנית תא/5000.



2.2.3

מידע אודות נכסיה העיקריים של החברה - לוגיסטיקה ותעשייה

החברה בעלים ו/או שותפה בבעלות עם אחרים במספר פארקי לוגיסטיקה ותעשייה. הפארקים מנוהלים ע"י חברות ניהול בבעלות החברה או על ידי חברות ניהול חיצוניות או על ידי השוכרים.

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
פארק אמות-צריפין	בצדו המזרחי של כביש 44 (רמלה- בית דגן) בסמיכות למושב ניר צבי ובקרבת בית החולים אסף הרופא וצומת צריפין	מתחם בשטח כולל כ- 274 דונם, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ- 113 אלפי מ"ר. למתחם זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף משמעותי.
פארק שיאים נתניה	א.ת פולג נתניה דרום	הנכסים נותנים מענה באזור בו קיים ביקוש גובר לשילוב שימושים הן לצרכי תעשייה עתירת ידע, לוגיסטיקה ואחסנה. מתחם בשטח של כ- 80 דונם.
פארק פולג נתניה		
מרכז לוגיסטי - שוהם	א.ת חבל מודיעין בשוהם	הנכס מושכר במלואו לחברת ס.ל.א-סולומון ליון אלשטיין בע"מ (חברה בת של טבע) ומשמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית של חומרי גלם לתעשיית התרופות, לאחסנה ולהפצת תרופות.
פארק קרגל	א.ת לוד צפון	מתחם בשטח של כ- 100 דונם ובשטח בנוי של כ- 47 אלף מ"ר המושכר ל- 27 שוכרים. למתחם זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף משמעותי.
פארק רחובות	א.ת רחובות	פארק תעשייה הכולל מבנה בן 3 אגפים הפרוש על שטח בנוי של 33 אלף מ"ר, המשמש מעבדות פיתוח, ייצור ואחסנה.
מקבץ מבנים לוגיסטיים מודיעין	ליגד, מודיעין	מספר מרכזים לוגיסטיים המושכרים לשוכרים איכותיים, כדוגמת שופרסל, פוקס, נובולוג.
מרכז הפצה שופרסל on-line חלק החברה 75%	ליגד, מודיעין	נכס המושכר במלואו לחברת שופרסל בע"מ לפעילות ה- on line שלה. מרלוג בשטח בנוי של כ- 43,000 מ"ר.
מרלוג בית שמש- חלק החברה 60%	א.ת ברוש, בית שמש	מרלוג לוגיסטי מתקדם בהיקף של 50 אלף מ"ר. נכון למועד פרסום הדוח, הנכס מושכר בשיעור של כ-75%.



2.2.3

מידע אודות נכסיה העיקריים של החברה - מסחר

לחברה זכויות במספר קניונים ומרכזים מסחריים. הקניונים והמרכזים המסחריים מנוהלים ע"י חברות ניהול בבעלות החברה או בבעלות משותפת של החברה ושותפיה.

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
קניון קרית אונו	מרכז העיר קרית אונו	הקניון ממוקם בלב העיר, באזור הנהנה מתנופת בנייה למגורים ובעקבות כך יש גידול ניכר בכמות האוכלוסיה אותה משרת הקניון. הקניון משלב מרכז מסחרי עם שני בנייני משרדים. במהלך השנה האחרונה קניון קרית אונו משתדרג ועובר שיפוץ נרחב הן בחלק הציבורי והן במושכרים עצמם.
קניון ערים כפר סבא	מרכז העיר כפר סבא	הקניון פתוח בחלקו ומורכב משני חלקים המחוברים ביניהם בגשרים עיליים. ממוקם במרכז העיר ומהווה חלק מהמרקם האורבני של העיר.
מרכז מסחרי B7	באר שבע	מרכז קניות פתוח, הממוקם באזור מסחר בעיר.
קניון מרכזית ירושלים חלק החברה 50%	תחנה מרכזית ירושלים	מתחם הכולל תחנה מרכזית, מרכז מסחרי ובניין משרדים, בכניסה לעיר ירושלים.

35 סופרמרקטים עצמאיים

בבעלות החברה 35 נכסים המשמשים כסופרמרקטים בפריסה ארצית המושכרים לקבוצת "שופרסל בע"מ", ל"קרפור בע"מ/מגה קמעונאות בע"מ", ל"קואופ ירושלים", ל"ויקטורי" ולאחרים. אחוז התפוסה נכון ליום 31.12.2025 הינו 100%.

ייזום ופיתוח

החברה פעילה בייזום ופיתוח ורכישה של מקרקעין לצורך ייזום, פיתוח והקמה של נכסים מניבים לצרכי השכרה, להרחבה בעניין זה ראה עמוד 86 ו-87 לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.



2.2.4 נכסים מהותיים

להלן פרטים המתייחסים לנכסים העיקריים של החברה ששויים ההוגן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025 מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה או שסך הכנסות התאגיד המיוחסות לנכס מהוות 5% או יותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח

Toha1 (50% - חלק החברה)			
אזור			תל אביב
שימוש עיקרי			משרדים
חלק החברה בשטח הבנוי (מ"ר)			28,500
חלק החברה בשטח חניונים			16,000
עלות מקורית באש"ח			479,302
מעריך השווי			רפאל קונפורטי, מעריך השווי הינו בלתי תלוי
מודל ההערכה			היוון תזרים עתידי מייצג
שיעבוד על הנכס			אין
2023	2024	2025	
971,257	1,001,150	1,026,258	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
51,057	52,543	54,324	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (אלפי ש"ח)
51,608	52,533	54,718	NOI בפועל בתקופה (אלפי ש"ח)
56,430	58,395	59,628	NOI מייצג (אלפי ש"ח)
5.31%	5.25%	5.33%	שיעור תשואה בפועל %
5.75%	5.75%	5.75%	שיעור תשואה מותאם % ⁽¹⁾
28,118	30,055	24,436	רווחי שיערוך (אלפי ש"ח)
96.5%	96.5%	96.5%	שיעור התפוסה לתום תקופה %
141	146	151	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח) ⁽²⁾
הסבר NOI מייצג אל מול NOI בפועל			הפער נובע מתוספת NOI בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל גרייסים שניתנו לשוכרים בתחילת תקופת השכירות.

1. שיעור תשואה מותאם – לוקח בחשבון NOI מייצג ולכן מהווה אומדן מהימן לשיעור ההיוון בו נעשה שימוש בהערכת שווי הנכס.

2. שכ"ד/NOI בפועל למ"ר/לשווי, בנטרול הכנסות בגין חניות ובנטרול שטחים פנויים/שווי שטחים פנויים ליום 31.12.2025.



2.2.4 נכסים מהותיים

להלן פרטים המתייחסים לנכסים העיקריים של החברה ששויים בהוגן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025 מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה או שסך הכנסות התאגיד המיוחסות לנכס מהוות 5% או יותר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח

פארק לוגיסטי צריפין			קניון קרית אונו			אזור
א.ת צריפין			קרית אונו			שימוש עיקרי
לוגיסטיקה ותעשייה			מסחר/משרדים			חלק החברה בשטח הבנוי (מ"ר)
113,000			41,505			חלק החברה בשטח חניונים
14,000			70,000			עלות מקורית באש"ח
1,518,181			1,053,710			זכויות בניה
למתחם זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף משמעותי			עודד האושנר ושות', מעריך השווי הינו בלתי תלוי			מעריך השווי
אינ' יוסף זרניצקי, מעריך השווי הינו בלתי תלוי			היוון תזרים עתידי מייצג			מודל ההערכה
היוון תזרים עתידי מייצג + שימוש מיטבי בתום תקופת שכירות			היוון תזרים עתידי מייצג			שיעבוד על הנכס
אין			אין			
2023	2024	2025	2023	2024	2025	שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסוף תקופה (אלפי ש"ח) ^{(1) (6)}
1,105,700	1,126,400	1,142,800	1,596,900	1,604,000	1,607,000	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (אלפי ש"ח)
72,194	73,872	73,670	65,410	66,784	70,457	NOI בפועל בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
71,880	73,775	70,983	63,771	65,389	68,989	NOI מייצג (אלפי ש"ח)
74,728	74,978	75,252	ל.ר	ל.ר	ל.ר	פדיון ממוצע למ"ר (ש"ח) ⁽²⁾
2,341	2,527	2,612	-	-	-	שיעור תשואה בפועל % ⁽⁴⁾
6.50%	6.55%	6.21%	4.74%	4.82%	5.08%	שיעור תשואה מותאם % ⁽³⁾
6.5%	6.50%	6.50%	5.25%	5.25%	5.25%	רווחי שיערוך (אלפי ש"ח)
9,115	8,544	(10,993)	17,254	6,203	(3,147)	שיעור התפוסה לתום תקופה % ⁽⁵⁾
93.2%	91.1%	92.7%	100%	100%	100%	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח) ⁽⁶⁾
148	152	151	48	50	52	הסבר NOI מייצג אל מול NOI בפועל
שילוב של שיטת היוון תזרים עתידי וגישת השוואה לגבי שטחים בפיתוח עתידי. לגבי גישת ההשוואה נסקרו 18 עסקאות בטווחי מחירים של 4.5-10 מיליון ש"ח לדונם.			הפער בין NOI מייצג ל NOI בפועל נובע מצפי איכלוס שטחים פנויים. במהלך השנה האחרונה משתדרג קניון קרית אונו ועובר שיפוץ נרחב הן בחלק הציבורי והן במושכרים עצמם, אשר הביא לפגיעה זמנית בהכנסות הקניון.			

1. ביום 30 בספטמבר, 2021 הושלמה רכישת פארק לוגיסטי צריפין והוא החל להניב הכנסה ב- 1 באוקטובר 2021.
2. הנתון מתייחס למרכזים מסחריים, למיטב ידיעת החברה וניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים ואין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון. הנתון הינו ללא פדיון מחנייות עתירות שטח וחנייות שהיו בשיפוץ במהלך השנה.
3. שיעור תשואה מותאם – לוקח בחשבון NOI מייצג ולכן מהווה אומדן מהימן לשיעור ההיוון בו נעשה שימוש בהערכת שווי הנכס.
4. ש"ח/ד' בפועל למ"ר/לשווי, בנטרול הכנסות בגין חניות ובנטרול שטחים פנויים/שווי שטחים פנויים ליום 31.12.2025. בפארק לוגיסטי צריפין כולל דמי ניהול..
5. שיעור התפוסה הינו נכון ל-31.12 של כל שנה.
6. שיעור תשואה בפועל מחושב ביחס לשווי הנדל"ן המניב. ביחס לפארק לוגיסטי צריפין לא כולל שווי זכויות בניה בהיקף של כ- 253 מיליון ש"ח.



2.2.5 נדל"ן להשקעה בהקמה

להלן ריכוז נתונים עיקריים על נכסים בייזום תכנון ובפיתוח ע"פ שימושים (באלפי ש"ח) - חלק החברה

אזור ושימוש	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
משרדים (Toha2/מתחם הלח"י בני ברק/מתחם k ירושלים)	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	5	4	3
	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה- מ"ר	187,450	180,700	167,960
	סה"כ שטחי מרתפי חניה- מ"ר	62,198	54,000	54,000
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (כולל עלויות עסקה)- אש"ח	331,943	364,369	385,242
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים- אש"ח	1,440,204	1,885,063	2,224,152
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)- אש"ח	419,075	575,271	648,718
	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)- אש"ח	3,303,892	3,259,192	3,261,513
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות נכון ל 31.12. (1)	8%	18%	18%
	הכנסה שנתית ממוצעת צפויה מפרייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת (במש"ח) (1)	7	8	-
לוגיסטיקה (בית שמש)	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1	1	-
	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה- מ"ר	30,300	15,150	-
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (כולל עלויות עסקה)- אש"ח	96,674	33,333	-
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים- אש"ח	173,187	90,830	-
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)- אש"ח	43,872	10,540	-
	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)- אש"ח	217,059	105,698	-
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות ו/או נמצאים בשלבי חתימה סופיים	50%	0%	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת (במיליוני ש"ח)	8.5	-	-

1. פרויקט ToHa2 - בחודש 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 של כ- 120 מיליון ש"ח בשנה (ברמת מעטפת) צמוד מדד ליום תאריך הדוח(חלק החברה 50%).

2. מובהר, כי עיתוי מועד 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 המפורטים בסעיף 3.17 להלן.



2.2.5.1

קרקעות וזכויות בניה נוספות שסווגו כנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

להלן ריכוז נתונים עיקריים על קרקעות אלו ע"פ שימושים (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025	
סכום בו מוצג בדוחות הכספיים	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			קרקעות וזכויות בנייה קיימות שטרם נוצלו:
432,268	703,254	904,977	משרדים
285,590	275,404	280,948	לוגיסטיקה ותעשייה
19,670	19,970	19,071	מסחר
390,198	323,243	354,489	מגורים
1,127,726	1,321,871	1,559,485	סך הכל

למידע נוסף ראה עמוד 86 ו-87 בדוח הדירקטוריון שלהלן.

ככלל, ניצול זכויות בנייה מותנה בכדאיות כלכלית. בחינת הכדאיות כאמור על ידי החברה משקללת בין היתר, את נתוני סביבת הנכס, רמת הביקושים הרלוונטית למטרה התכנונית של הזכויות התקפות, השימושים בפועל בנכס, העלויות הכרוכות במימוש הזכויות ובכלל זה היטלי השבחה ותשלומים למנהל מקרקעי ישראל. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות להשבחת נכסיה השונים ופיתוחם בדרך של שינוי מצב תכנוני, לרבות שינוי ייעוד או הגדלת הזכויות בנכסים. ההחלטה בדבר השבחת נכסים משקללת בין היתר, שיקולים בדבר היתכנות השינוי התכנוני והכדאיות הכלכלית של השינוי כאמור. יישום ההחלטה לפועל להשבחת נכס כרוך על פי רוב, בהליכים תכנוניים מורכבים וממושכים, ועשוי להיות כרוך גם בעריכת הסדרים עם בעלי זכויות צדדים שלישיים.

האמור בסעיף זה לעיל בקשר להערכות החברה על ניצול זכויות הבנייה הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בידי הנהלת החברה, נכון למועד הדוח וכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים אשר עשויים לא להתממש, כולם או חלקם, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים, ובעיקר ברשויות השונות, בהבשלת התהליכים הנוגעים לאפשרות ההשבחה שמטבע הדברים אינם בשליטת החברה.



2.2.5.2
נכסים מהותיים בהקמה

להלן פרטים המתייחסים לנכס בהקמה מהותי של החברה ששווי ההוגן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024 מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה.

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	
מערך השווי	רפאל קונפורטי	
שיעבוד על הנכס	אין	
	2024	2025
	אש"ח	אש"ח
עלות מצטברת לסוף שנה	705,000	1,004,000
שווי הוגן בתום שנה	1,101,971	1,583,918
ערך בספרים בתום שנה	1,101,971	1,583,918
רווחי שערור (ללא הפחתת עלויות עסקה)	136,195	174,063
מועד השלמה צפוי	2026	2026
עלות השקעה כוללת צפויה	1,650,000	1,734,000
עלות השקעה שטרם הושקעה	945,000	730,000
מודל הערכת השווי	גישת היוון תזרימי מזומנים	גישת היוון תזרימי מזומנים
שיעור היוון מייצג	6.00%-6.25%	6.00%-6.25%
NOI שנתי צפוי עם איכלוס מלא ⁽¹⁾	130,000	150,000
שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו הסכמי שכירות מחייבים לסוף השנה	38%	39%

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



2.2.5.3

נכס מניב מהותי מאוד



מגדל אטריום

שטח הנכס (מפוצל לפי שימושים)

משרדים (1) – 54,164 מ"ר
מסחר - 265 מ"ר
מחסנים-218 מ"ר

מיקום הנכס

רחוב ז'בוטינסקי 2, מתחם הסיטי ברמת גן

תאריך רכישת הקרקע

2007

מבנה ההחזקה בנכס

100% החזקה ישירות בנכס

פירוט זכויות משפטיות בנכס

בעלות פרטית

תאריך התחלת עבודות הקמה

דיפון: 2009
תחילת בנייה: 2011

שיטת הצגה בדוחות הכספיים

איחוד מלא

מצב רישום זכויות משפטיות

רשומה בטאבו

1. השטח לא כולל את קומת משרדי החברה אשר מוצגים תחת סעיף רכוש קבוע.



ריכוז נתונים עיקריים על הנכס המהותי מאוד - מגדל אמות אטריום (באלפי ש"ח)

הערכת השווי של הנכס אינה עולה כדי הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם לתקנה 8ב לתקנות הדוחות.

פרמטרים			לשנה שנסתיימה ביום
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
שווי הוגן/ערך בספרים בסוף שנה ⁽¹⁾	1,701,065	1,773,625	1,815,358
רווחי או הפסדי שערך	65,237	70,070	24,782
שיעור תפוסה (%) ל- 31.12	100%	100.0%	100.0%
שטחים מושכרים בפועל (במ"ר) ל- 31.12	54,429	54,429	54,429
מקומות חניה	495	495	495
סך הכל הכנסות לאחר מיצוע חשבונאי	101,728	108,053	111,307
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	143	148	152
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה	150	155	153
NOI לאחר מיצוע חשבונאי	102,699	109,643	113,413
שיעור תשואה בפועל	6.04%	6.18%	6.25%
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	35	35	31
עלות מצטברת לתחילת השנה ⁽²⁾	850,872	856,426	858,917
עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה	5,554	2,491	16,952
סך הכל עלות הקמה מצטברת לסוף שנה	856,426	858,917	875,869

1. השווי לא כולל את קומת משרדי החברה אשר מוצגים ברכוש קבוע. שווי קומת משרדי החברה הינו 65 מיליון ש"ח.

2. סך עלות ההקמה כוללת את עלות קומת משרדי החברה בהיקף של כ-40 מיליון ש"ח אשר מוצגים ברכוש קבוע.

פרמטרים			לשנה שנסתיימה ביום
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
הכנסות:			
מדמי שכירות	101,728	108,053	111,307
עלויות (הכנסות):			
ניהול, אחזקה ותפעול	(971)	(1,590)	(2,106)
NOI	102,699	109,643	113,413



פירוט הכנסות לאחר מיצוע חשבונאי צפויות בשל חוזי שכירות חתומים (אלפי ש"ח)

2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	
52,444	34,436	53,049	67,819	101,959	דמי שכירות

המידע הכלול בטבלאות שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך (ראה הערה בתחילת פרק 2 של דוח זה לעיל). המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה ביחס למועדי הפקיעה של הסכמי השכירות הנוכחיים. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון סיום הסכמי שכירות בשל הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העשויים לגרום להפרה או להפסקה של הסכמי השכירות.



קמפוס אמות, חולון



פירוט בדבר הערכת השווי של הנכס - מגדל אמות אטריום (אלפי ש"ח)

הנתונים המוצגים להלן אינם כוללים את קומת משרדי החברה אשר מוצגים בדוחות הכספיים תחת סעיף רכוש קבוע.

פרמטרים			לשנה שנסתיימה ביום
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
השווי שנקבע	1,701,065	1,773,625	1,815,358
זהות מעריך השווי	קונפורטי רפאל שמאי מקרקעין	קונפורטי רפאל שמאי מקרקעין	קונפורטי רפאל שמאי מקרקעין
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן, שיפוי לגבי אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי החברה, בלבד	כן, שיפוי לגבי אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי החברה, בלבד	כן, שיפוי לגבי אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי החברה, בלבד
תאריך התוקף של הערכת השווי	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
מודל הערכת השווי	היוון תזרימי מזומנים	היוון תזרימי מזומנים	היוון תזרימי מזומנים
שטח בר השכרה (מ"ר)	54,647	54,647	54,647
שטחי חניה	22,600	22,600	22,600
שיעור תפוסה (%)	100%	100%	100%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)	143	148	152
NOI מייצג (אלפי ש"ח)	101,957	106,759	110,349
שיעור היוון	6%	6%	6%
ניתוח רגישות			
דמי שכירות ממוצעים למ"ר			
160 ש"ח/למ"ר (155 ש"ח/מ"ר לשנת 2023-2024)	1,779,221	1,853,791	1,898,631
144 ש"ח/למ"ר (141 ש"ח/מ"ר לשנת 2024 ו-136 ש"ח/מ"ר לשנת 2023)	1,622,909	1,693,460	1,732,205
שיעור היוון			
עלייה של 0.25%	1,633,685	1,703,323	1,742,723
ירידה של 0.25%	1,774,282	1,770,620	1,894,404



2.2.6

מכירת זכויות בנכסים מניבים לפי שימושים עיקריים (במליוני ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	שימוש
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
-	3	2	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	משרדים
-	190	213	שווי נכסים שנמכרו בתקופה	
-	10.4	8	NOI של נכסים שנמכרו בתקופה	
-	9	20	שטח בנוי של נכסים שנמכרו בתקופה (אלפי מ"ר)	
-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	מסחר
-	10	-	שווי נכסים שנמכרו בתקופה	
-	0.3	-	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
-	0.5	-	שטח בנוי של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	

רכישת ומכירת קרקעות לפי שימושים עיקריים (במליוני ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	שימוש
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
-	1	-	מספר קרקעות שנמכרו בתקופה (2)	משרדים
-	159	-	עלות קרקע שנמכרה בתקופה	
-	1.5	-	שטח קרקעות שנמכרו בתקופה (בדונם)	
-	3	3	מספר קרקעות שנרכשו בתקופה	משרדים
-	267	216	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (1)	
-	7	2.5	שטח קרקעות שנרכשו בתקופה (בדונם)	

1. לא כולל עלויות עסקה.

2. נמכר 50% מהקרקע לשותף בפרוייקט ToHa



2.2.7

התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

בדוח תאור עסקי התאגיד הנתונים המוצגים בטבלאות הינם על בסיס נתוני דוחות מאוחדים מורחבים של החברה. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של החברה הינם דוחות המוצגים על בסיס כללי ה- IFRS למעט יישומו של "IFRS11 הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2013, דהיינו, השקעות בישויות מוחזקות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני, שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי (בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת), מנוטרלות ומחושבות על ידי איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

מאוחד (באלפי ש"ח) ליום			
31.12.2024	31.12.2025		
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה לערכים בדו"ח על המצב הכספי			
טבלה 2			
17,294,792	17,726,465	סך שווי נדל"ן להשקעה מנכסים מניבים בישראל	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(584,617)	(617,956)	מיון נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת להשקעה על בסיס שווי מאזני	
-	-	מיון נכסים המוחזקים למכירה	
16,710,175	17,108,509	סעיף "נדל"ן להשקעה" בדוח על המצב הכספי	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
התאמת רווחי NOI הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל			
טבלה 3			
1,045,746	1,060,350	סך רווחי NOI מנכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(10,684)	(10,170)	הוצאות תפעול שלא ניתן לייחס ישירות לנכס מסוים	התאמות
7,651	9,911	NOI בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה	
(34,334)	(33,449)	מיון NOI בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)	
1,008,379	1,026,642	סעיף "רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם" בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדו"ח על הרווח הכולל
התאמת רווחי שיערוך הנובע מנכסים מניבים לערכים בדו"ח על הרווח הכולל -			
טבלה 4			
547,432	332,457	סך רווחי שיערוך מנכסים מניבים, רווח הון ממימוש והפחתת עלויות עסקה	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
4,640	5,820	מיון הפסדי שיערוך בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)	
552,072	338,277	סעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש" בדוח על	הצגה בדו"ח על המצב הכספי



2.2.8

אירועים לאחר תאריך המאזן

לא היו אירועים לאחר תאריך המאזן.

2.2.9

ניהול ותפעול נכסים

בשנת 2021 החלה החברה לנהל באופן עצמאי, באמצעות חברת ניהול בבעלותה את כלל הנכסים הרלוונטיים בהם לחברה בעלות מלאה. בשנת 2022 החלה החברה להעמיק את סל השירותים המוצע ללקוחותיה גם אל השטחים הפרטיים. בחלק מהנכסים הניהול מבוצע על בסיס עלות קבועה ובחלקם, על בסיס מרווח קבוע (עד $COST+15\%$). ניהול התפעול כולל בין השאר את הכנת תקציבי הפעילות ומעקב אחר ביצועם, הפעלת הנהלת הבית, שמירה, ניקיון, תחזוקה מונעת, מעקב אחר תקלות, ביטוח, ארנונה ושאר הנושאים המטופלים על ידי חברת הניהול מול הרשויות השונות. הפעילות כוללת משלוח הודעות חיוב ללקוחות, גבייה, הכנת מאזנים, ניהול מערך החשבונות בין החברה לספקיה וללקוחותיה, מכרזים, טיפול משפטי, יחסי ציבור ופרסום.

2.2.10

פוטנציאל פיתוח נכסים

לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח - לעניין זה ראה עמוד 86 ו-87 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

תוכנית תא/5000

תוכנית מתאר מקומית כוללנית תקפה החלה על כל שטחה המוניציפלי של העיר תל אביב-יפו, שמטרתה - התוויית מדיניות תכנון עיר לטווח ארוך. תוכנית כוללנית 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 כוללנית לא ניתן להגיש בקשה להיתר. תוכנית כוללנית קובעת הוראות מנחות להכנת תוכנית מתאר מקומית (תב"ע נקודתית בסמכות מקומית) שמכוחה ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה. תוכנית כוללנית לא מקנה זכויות ואינה יוצרת חבות בהיטלי השבחה. בחלק מנכסי החברה המצויים בתחום התוכנית מקדמת החברה תב"ע מקומית תואמת תא/5000.



Your Perfect Form.
No need to imagine.

פרק 3 עסקי החברה

No need to imagine.
We Will Do It For You.



3.1 < מידע כללי על תחום הפעילות

3.1.1

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ראה סעיף 2 לעיל.

3.1.2

מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן, כפופה לדיני המקרקעין ולדינים העוסקים בתכנון ובניה, דיני תחרות, דיני הגנת הפרטיות, רישוי, מיסוי מקרקעין, מיסוי עירוני, דיני הבטיחות בעבודה, נגישות ודיני איכות הסביבה (ראה גם סעיף 3.11 לדוח).

3.1.3

שינויים והתפתחויות בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ראה סעיף 2 לעיל.



3.1.4

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

החברה סבורה כי גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב בהיקף פעילות דומה להיקף פעילות החברה הינם בעיקר:

1. ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול הנכסים.
2. איתנות השוכרים וטיב הבטוחות.
3. איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי נדרש.
4. ידע וניסיון בייזום, תכנון והקמת נכסים.
5. איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה.
6. פיזור גיאוגרפי נכון של ההשקעות.

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בבחינת הזדמנויות השקעה, הינם שקלול של קריטריונים רלוונטיים כמפורט להלן:

1. מיקום הנכס, לרבות דרכי הגישה לנכס, נראותו ופוטנציאל ההשבחה שלו.
2. היבטים כלכליים, דמוגרפיים, רגולטוריים ותנאים נוספים, הן ברמה המקומית והן ברמה האזורית.
3. היבטי תחרות מצד נכסים דומים, לרבות צפי לתחרות עתידית.
4. רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה, תנאי חוזה השכירות, ובכלל זאת דמי השכירות הנוכחיים למול תנאי השוק והפוטנציאל להגדלת דמי השכירות.
5. מבנה ההוצאות הנוכחי של הנכס והפוטנציאל להגדלת הרווח התפעולי.

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בפעילות לייזום ופיתוח של מקרקעין, הינם בעיקר:

1. עלות וזמינות תשומות הבניה, לרבות עלויות מימון.
2. מחויבות קבלני ביצוע כלפי היזם.
3. משך זמן הבניה.
4. כפיפות לדרישות חוקיות בסוגיות שונות הקשורות בתכנון ובניה, בטיחות בעבודה ובאיכות סביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכד') ועמידה בעלויות הכרוכות בעמידה בהן.
5. שימוש בטכנולוגיות מיוחדות/בניה ירוקה.



3.1.5

מחסומי כניסה ויציאה

בתחום פעילות זה לא קיימים חסמי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, ככלל שוק זה נתון ומושפע מתנאי היצע וביקוש בתקופות המעבר בין עודפי היצע או עודפי ביקוש. בנוסף, נוכח אופיו המיוחד של תחום פעילות זה יש צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון. כמו כן, דרוש ידע וניסיון בגורמי ההצלחה הקריטיים לתחום פעילות זה. היציאה מהתחום אינה גמישה ומימוש ההשקעות יכול לארוך זמן ממושך וזאת מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק, וכן מצבו הכלכלי של המשק והמצב הבטחוני. ראה בהקשר זה האמור בסעיף 2 לעניין תיאור הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.

3.1.6

מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלו בו

ראה סעיף 3.3 להלן.

3.2 < שיווק

השיווק מתבצע במספר ערוצים עיקריים וממוקדי אזור הכוללים פעילות במדיות השונות: מדיית הדיגיטל תוך ניהול סגמנטלי ואפקטיבי, המדיה הכתובה בעיתונות לרבות שימוש ביח"צ וכתבות תוכן, שילטי חוצות, שימוש בנכסי החברה לצורך פרסום וכדומה. חשוב לציין כי בטרם שימוש בערוץ תקשורת שיווקית כלשהו מתבצע ניתוח אפקטיביות אותו ערוץ וכדאיות לפעילות השיווקית המתוכננת. בנוסף, במחלקת השיווק מועסקים מספר מנהלי שיווק ונכסים אשר בתחום אחריותם ניהול ושיווק נכסי החברה תוך איתור לקוחות חדשים ו/או שימור והעמקת הפעילות מול לקוחות קיימים אשר מעוניינים להמשיך ולגדול בתוך נכסי החברה. כמו-כן, מפעילה החברה מתווכים שונים בפריסה ארצית וכן ברוקרים הפעילים מול קונצרנים בינלאומיים. מגוון ערוצי השיווק השונים והרחבים- מעניקים לחברה חוסן ואי תלות בצינור שיווק בודד כלשהו ואובדנו של מי מהם לא ישפיע לרעה על הפעילות העסקית של החברה.



3.3 < תחרות

שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות ברכישה, בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן.

החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות בישראל העוסקות ברכישה, בייזום ופיתוח נכסי נדל"ן להשכרה למשרדים, ללוגיסטיקה ותעשייה ולמסחר וכן חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן למשרדים, ללוגיסטיקה ותעשייה ומסחר, וכן מצד בעלים אחרים של נדל"ן באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה. לא ניתן להצביע במדויק על חברות המתחרות בחברה, שכן התחרות בתחום הנדל"ן מאופיינת בתחרות ספציפית בהתאם לסוג הנכס, למיקומו של כל נכס ולרמת התפוסה. בנוסף, התחרות מתמקדת בתחומים של איתור מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח, הקמה והשכרה ובהשכרת מקרקעין לשוכרים פוטנציאליים.

החברה מעריכה כי בהשוואה לחברות אחרות מסוגה הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל, היקף פעילותה של החברה הינו רחב ומגוון.

להערכת החברה, הגורמים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי של החברה הינם:

1. לחברה תיק נכסים במגוון שימושים הכולל: משרדים (47%), לוגיסטיקה ותעשייה (29%), מסחר (17%), 35 סופרמרקטים (5%). גיוון השימושים מקטין את חשיפת החברה לתנודתיות בשווקים השונים.
2. נכסיה העיקריים של החברה ממוקמים במרכז הארץ.
3. מרבית נכסיה של החברה הם נכסים גדולים, באופן יחסי, המאפשרים לתת מענה לצרכי השוכרים הגדולים, תוך התאמת המושכר לצרכיהם.
4. Plug and Play - תכנון וביצוע עבודות הגמר ללקוח, באמצעות חברת הגמר אמות קונסטרוקציה.
5. לחברה מוניטין חיובי בשוק כחברה אמינה במתן שירות הן בעמידתה בלוחות הזמנים למסירת המושכר לשוכר והן בהתאמת היחידות ו/או המבנים בהתאם לצרכים ולמפרטים, בכל רמה הנדרשת על ידי השוכר.
6. שוכריה הגדולים של החברה הינם בעלי מוניטין חיובי ואיתנות פיננסית ונוהגים לשכור נכסים לתקופות ארוכות.
7. רמת התחזוקה והניהול של נכסי החברה הינה גבוהה ונותנת מענה רחב והוליסטי לצרכי הדייר ועובדיו לרווחתם, הכוללים בין השאר שירות תיקונים, שיפוצים וניקיון פנים, שירותי כביסה ודיוור, חדרי כושר, מרכז כנסים ועוד, היוצרים הנאה כוללת מחוויית לקוח חיובית.
8. איתנות פיננסית ויכולת להשיג מימון בנקאי.
9. יכולותיה בתחומי הייזום והפיתוח מקנים לחברה יתרון באיתור מקרקעין לפיתוח והקמה ובאיתור נכסים להשבחה שהינם בעלי פוטנציאל להשכרה ומאפשרים לה לעמוד בביקושי השוק.
10. נכסי הנדל"ן בהקמה ממוקמים באזורים נגישים להסעת המונים, מתפתחים ועתירי ביקושים הכוללים בנייני משרדים ומסחר נוספים.
11. היתרונות הנזכרים לעיל כמכלול, מסייעים לחברה בהתמודדותה עם תנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנכסים המניבים.

3.4 < רכוש קבוע

הרכוש הקבוע של החברה כולל שטח משרדי החברה, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים, כלי רכב ושיפורים במושכר, אשר העלות המופחתת שלהם לתאריך 31.12.2025 היתה 47 מיליון ש"ח.



3.5 < **הון אנושי**

3.5.1

מבנה ארגוני ומצבת עובדים

החברה מעסיקה נכון למועד דוח זה 198 עובדים, כמפורט להלן:

מחלקה	מספר עובדים נכון ליום 31	מספר עובדים נכון ליום 31
	בדצמבר 2024	בדצמבר 2025
הנהלה ומטה החברה	58	57
ניהול פרויקטים וביצוע עבודות גמר	43	52
חברות ניהול ותפעול נכסים וקניונים	84	89
סך הכל	185	198

כמו כן, מקבלת החברה שירותי ניהול מאלוני-חץ על פי הסכם ניהול (לעניין זה ראה ביאור 20 ג' (1) לדוחות הכספיים).
ככלל בעלי התפקידים בחברה מועסקים בהסכמי עבודה אישיים.
על פי תנאי ההסכמים, זכאים חלק מבעלי התפקידים הנ"ל למענקים ולאופציות, בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. לחברה לא קיימת תלות מהותית בעובד מסוים.

3.5.2

אופציות לבעלי תפקידים

לפירוט בנושא זה ראה סעיף 21.2.3 בפרק ד': פרטים נוספים על התאגיד.



3.6 < עלות הנית (CAPEX)

היקף העלות ההנית (CAPEX) לשמירת הקיים- הסתכם בשנת 2025 לסך של 31 מיליון ש"ח (כולל שדרוג Facing שטחים ציבוריים). בשנת 2024 לסך של 26 מיליון ש"ח. בשנת 2023 סך של 16 מיליון ש"ח.

בתחום הייזום והפיתוח מושפעת החברה מעלות העסקת הקבלנים המבצעים בפרוייקטים שיוזמת החברה ומשינויים במחירי חומרי גלם (כגון ברזל לבניין, בטון ומלט) ומשינויים בעלויות כח האדם. לזמינותם של עובדים זרים ולמחירי בטון ומלט עשויה להיות השפעה על עסקי החברה. בנוסף, מחסור בחומרי גלם ובכח אדם עלול לעכב בניית פרויקטים ולגרום למסירה באיחור של נכסים לשוכרים. לחברה אין תלות בספקים ונותני שירותים מסויימים.

החברה מבצעת בנכסיה שיפוצים והתאמות לשוכרים באמצעות חברת הבת אמות קונסטרוקשיין בע"מ ובאמצעות נותני שירותים חיצוניים, וזאת מעבר לתפעול השוטף של הנכסים.

בנוסף לאמור לעיל ראה לעניין זה האמור בסעיף 2 לעניין תיאור הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

3.7 < הון חוזר

ככלל, החברה אינה נותנת אשראי לשוכריה, אלא גובה את דמי השכירות בדרך כלל מראש לתקופה שבין חודש לשלושה חודשים. רוב הדיירים מעמידים, טרם חתימת החוזה, בטחונות לדמי השכירות ולקיום חוזה השכירות והסכם הניהול, כגון: ערבויות בנקאיות, שטרי חוב, פקדונות וכדומה. הטיפול בשוכרים המפגרים בתשלום מועבר למחלקת השיווק ונעשה בעזרת היועצים המשפטיים של החברה.

לפי הדוחות הכספיים המאוחדים מורחבים והנפרדים ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה קיים גרעון בהון החוזר בהיקף של 300 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 200 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים (ראה עמוד 100 להלן), הניתנות למשיכה מיידית, צבר חוזים חתום בהיקף נרחב לשנים הבאות וכן מלוא נכסי החברה אינם משועבדים. מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף מזומנים ופיקדונות. לדעת דירקטוריון החברה לאור האמור לעיל, קיום גרעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות.

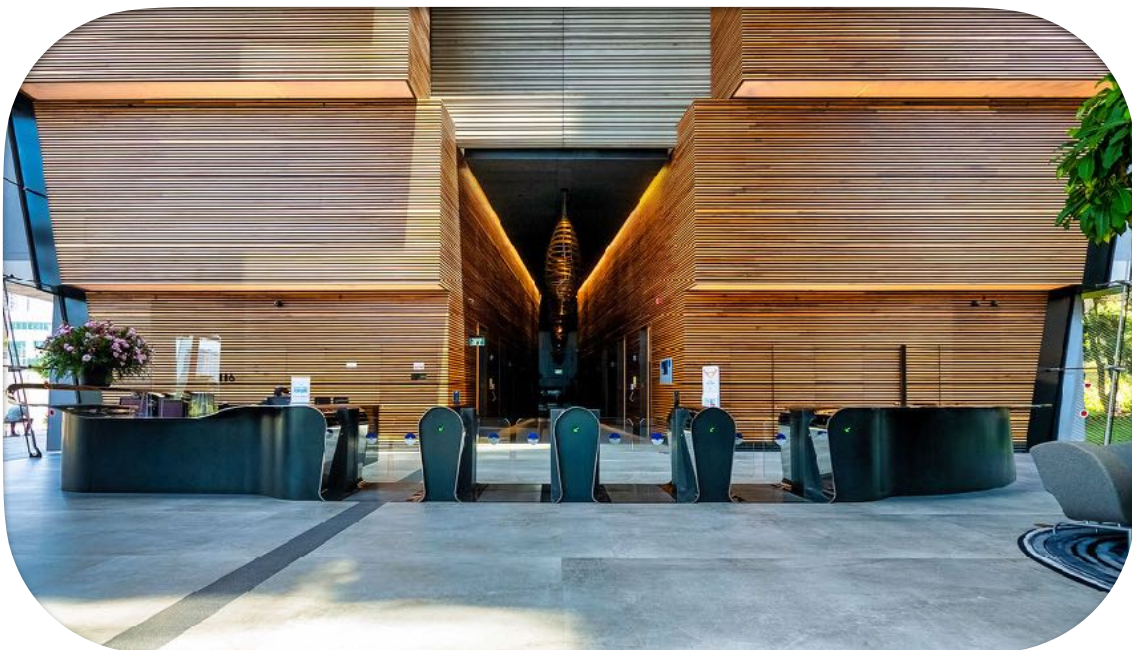


3.8 < מימון

החברה מממנת את פעילותה מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, מהנפקות הון ואגרות חוב שמגיסת החברה מהציבור במסגרת תשקיפים ודוחות הצעת מדף ומאשראי בנקאי. בשנת 2025 גייסה החברה סך של 1,360 מיליון ש"ח באמצעות הרחבת סדרות של אגרות חוב הנסחרות בבורסה, הנפקת הון והלוואות בנקאיות, במקביל פרעה החברה סך של 771 מיליון ש"ח אגרות חוב והלוואות בנקאיות.

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

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



ToHa, תל אביב



3.8.1

להלן פירוט יתרת ההלוואות של החברה נכון ליום 31.12.2025

ריבית אפקטיבית משוקללת ליום 31.12.2025	ריבית נקובה משוקללת ליום 31.12.2025	יתרה ליום 31.12.2025	
%	%	באלפי ש"ח	
			מקורות בנקאיים
1.3	1.3	794,874	צמודי מדד
-	-	-	לא צמודי מדד
2.2+	2.2+	3,684	צמודי דולר
1.3	1.3	798,558	סה"כ מקורות בנקאיים
2.1	1.6	9,292,796	מקורות לא בנקאיים-צמודי מדד (1)
3.9	3.9	103,195	מקורות לא בנקאיים-לא צמודי מדד- אגרות חוב בריבית שקלית
		10,194,549	
		(369,756)	יתרת פרמיה אג"ח ואחר
2.0	1.6	9,824,793	סה"כ
		(554,977)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים
		9,269,816	חוב פיננסי, נטו

להלן לוח פרעונות צפויים לפי שנים

שנת פירעון	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ואילך	סה"כ
יתרת קרן לפירעון	647,541	996,777	996,777	1,815,000	1,408,777	3,959,921	9,824,793

3.8.2

דירוג אשראי

יכולת הפירעון של החברה ואגרות החוב של החברה מדורגים על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") בדירוג אשראי Aa2 עם אופק יציב ועל ידי מעלות S&P החברה הישראלית לדירוג בע"מ (להלן: "מעלות") בדירוג ilAA עם אופק יציב. בשלוש השנים האחרונות לא חלו שינויים בדירוג החברה ואגרות החוב של החברה מטעם שתי חברות הדירוג, מידרוג ומעלות.

1. כולל עסקאות גידור.



3.8.3

מסגרות אשראי וליווי בנקאי

לענין זה ראה ביאור 10 ג' (1) לדוחות הכספיים.

3.8.4

מערך השעבודים

לענין זה ראה ביאור 13 ב' לדוחות הכספיים.

3.8.5

מעריך השווי החיצוני (1)

משרד השמאות אינג' יוסף זרניצקי הינו ממשרדי השמאות המובילים והותיקים בארץ והוא נהנה מניסיון נצבר של למעלה מ-60 שנה בתחומי השמאות והערכות השווי. המשרד מונה כיום צוות של כ-15 שמאים כשבראשם עומדים אינג' יוסף זרניצקי ורון זרניצקי.

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי משרד זרניצקי מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 55% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה, על כן הוא עונה על הגדרת מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015. שכר הטרחה של משרד זרניצקי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה.

למעריך השווי ניתנה התחייבות לשיפוי המוגבלת לנתונים שנמסרו לו על ידי החברה. החברה בחרה להתקשר עם משרד זרניצקי בשל נסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

אינג' יוסף זרניצקי, בעל תואר מוסמך למדעים בהנדסה בנאית מהטכניון חיפה (1960), תואר אינג'ינר בהנדסת בניין (1963), שמאי מקרקעין מוסמך (1970), מגשר מוסמך (2002), יו"ר האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל. שימש חבר במועצת השמאים ויו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1983-1990). ממייסדי התכנית ללימודי תעודה לשמאי מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב. כיהן כמרצה וחבר בצוות ההיגוי. החל משנת 2003 מכהן כיו"ר האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל תעודה מס' 001.

רון זרניצקי בעל תואר ראשון ושני במשפטים, אנגליה. רישיון עריכת דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי הדין. החל משנת 1998 שמאי מקרקעין מוסמך מס' 696 חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל. החל משנת 1999 מנהל בפועל את משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי.

משרד קונפורטי רביב גולדנברג מונה כיום צוות של 10 שמאים. המשרד קיים משנת 2010.

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי משרד קונפורטי מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 29% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה, על כן הוא עונה על הגדרת מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל מספטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

שכר הטרחה של משרד קונפורטי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. למעריך השווי ניתנה התחייבות לשיפוי המוגבלת לנתונים שנמסרו לו על ידי החברה.

רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר. תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין.

1. פרטים לפי סעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות - ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970



3.8.6 אשראי בר דיווח

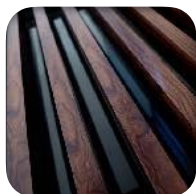
- לפרטים אודות הלוואות ומסגרות אשראי של החברה ראו עמוד 100 בדוח הדירקטוריון וכן באור 10 בדוחות הכספיים.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה לא קיים הסכם הלוואה או אשראי מהותי המהווה אשראי בר דיווח, כמובנו בעמדה המשפטית 104-15 של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011, כפי שעודכנה מעת לעת ("עמדת אשראי בר דיווח"), וזאת למעט כדלהלן:
- אגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה ח') המהוות הלוואות מהותיות בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח.
 - כל סדרות החוב של החברה שבמחזור וכן הלוואה מבנק בהיקף כספי של כ-576 מיליון ש"ח, מהוות הלוואות עם תניית הפרה צולבת מהותית (כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח).
- לפרטים נוספים, אודות אגרות החוב מהסדרות הנ"ל של החברה וכן אודות ההלוואה מהבנק, ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון ובאורים 9 ו-10 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

3.8.7 השלכות רגולטוריות

ראה סעיף 3.11.



מגדל אמות השקעות, תל אביב



3.9 < מיסוי

3.9.1

תמצית דיני המס החלים על החברה

לענין זה ראה ביאור 12 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.2

שומות מס

לענין הסכם שומות המס של החברה לשנים 2020-2023 וחברות מאוחדות לשנים 2019-2022 ראה ביאור 12 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.3

דיוני שומות מהותיות

אין.



3.10 < סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים, המתייחס לאירועים ו/או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והוא מבוסס רק על נקודת ראותה והערכתה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, המתבססת, בין השאר, על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה, ובכלל זאת, הערכות שוק של מתחריה, נתונים סטטיסטיים שפרסמו גופים ורשויות שונות, פרסומים מקצועיים, פרסומים ציבוריים, פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים לחיזוי מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, הערכות החברה עשויות שלא להתממש, במידה ויחול שינוי בפרמטרים ובהערכות עליהן התבססה החברה.

3.10.1

1. החברה, בהיותה הבעלים ו/או החוכר ו/או היזם ו/או המנהל של נכסי מקרקעין, עלולה להימצא, אחראית, על פי דין, להפרות הדין, לרבות תחת דיני המקרקעין, דיני התכנון והבניה, דיני איכות הסביבה, דיני רישוי עסקים, דיני הבטיחות בעבודה, דיני התחרות ודיני הנזיקין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת.
2. במסגרת פעילותה נדרשת החברה, בין היתר, לעמוד בתנאים ודרישות של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לרבות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל - 1970, תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג-2003 וכו', וזאת בין היתר, במסגרת אישור תוכניות מתאר, היתרי בניה, הליכי רישוי שונים על-פי דיני התכנון והבניה וביצוע עבודות בניה והקמה. חברות הקבוצה אחראיות מכוח היותן בעלים או חוכרים של מקרקעין, בנסיבות מסוימות, על פי דין, לקיום הוראות דיני הגנת הסביבה, לרבות על פי חוק המים, התשי"ט-1959 חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 על תקנותיו ועוד. להחמרה ניכרת ברגולציה המתוארת לעיל יכול שתהיה השלכה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה והיקף ההוצאות שיידרש בשל כך.
3. יצוין, כי במהלך השנים האחרונות חלה עליה משמעותית בפעילות בתחום איכות הסביבה בארץ ובעולם, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בפיקוח ואכיפה על ידי גופים ממשלתיים ובפעילות ארגוני סביבה. מגמה זו צפויה להימשך בשנים הבאות. החברה משקיעה משאבים רבים בהבטחת עמידתה בהוראות דיני איכות הסביבה החלים עליה ופועלת למנוע ולמזער את הסיכונים הסביבתיים העלולים לנבוע מפעילותה ומפעילות שוכריה. מדיניות החברה הינה לעמוד בהוראות ובדרישות הדין, בכלל זה הדינים הסביבתיים וכן בדרישות הגופים המפקחים השונים. לשם כך החברה מסתייעת ביועצים סביבתיים מקצועיים המסייעים לה ומלווים אותה הן בתהליכי הבניה בפרייקטים בייזום והן בניהול נכסיה הקיימים. במסגרת תכנית האחראיות התאגידית פועלת החברה גם באופן וולונטרי, ומעבר לדרישות הדין, ביחס להיבטים מגוונים הקשורים באיכות הסביבה. לפרטים נוספים ראו את כל המפורט בהקשר זה בעמוד 19 וכן בדוח "קיימות, חברה וסביבה - ESG" שפרסמה החברה.
4. התייעלות אנרגטית, בנייה ירוקה ותקן LEED - החברה מבצעת מכלול פעולות להפחתת פליטות גזי חממה (מיטיגציה) ומיישמת תקנים לניהול הגנת הסביבה, בכלל זה יישום תקני בניה מחמירים כגון LEED ו-BREEM לניהול תחום הגנת הסביבה והיא פועלת כיום בכל פרויקטי הייזום שלה בהתאם למדיניות זו. החברה פועלת לקידום היבטי איכות סביבה גם באמצעות פרויקטים להתייעלות אנרגטית ושימוש באנרגיה מתחדשת באתרים שברשותה, הן בנכסים הקיימים והן בפרייקטים שבייזום. לפרטים נוספים ראו את כל המפורט בהקשר זה בעמוד 19 וכן בדוח "קיימות, חברה וסביבה - ESG" שפרסמה החברה.



3.10 < סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

3.10.1

5. יישום טכנולוגיות מתקדמות וחדשנות סביבתית בבנייה ותפעול הנכסים - החברה מכירה בחשיבות של צמצום ההשפעות הנגזרות מפעילות החברה על הסביבה ולכן, פועלת, מקדמת ומחדירה לישראל טכנולוגיות בניה מתקדמות וכן חדשנות סביבתית בבנייה ותפעול המתבטאת במערכות טכנולוגיות המאפשרות, בין היתר, בידוד טרמי ואקוסטי בבניינים, כניסת אור טבעי מקסימלי למבנה ללא קרינה ישירה, מחזור מי עיבוי מזגנים ושימוש חוזר בהם למערכות ההשקיה ולמילוי מכלי הדחה, מחזור מי השקיה ואגירת נגר עילי לצרכי השקיה, עידוד שימוש בחומרים ממוחזרים, התקנת מערכות מתקדמות לטיפול באוויר החצ ו עוד, כמפורט בעמ' 68 בדוח הדירקטוריון של התאגיד וכן בדוח "קיימות, חברה וסביבה - ESG" שפרסמה החברה.

6. החברה מכירה בחשיבות הקריטית של זיהוי, הערכה וניהול סיכונים סביבה ואקלים מהותיים, ככל וקיימים, כחלק מתהליך ניהול הסיכונים הכולל של החברה. בהמשך ישיר לפעילות החברה בתחום זה עד כה וכחלק מהתמודדות המגזר העסקי בישראל עם משבר האקלים והצורך הגובר בפיתוח ממשק ניהול משוכלל לניהול סיכונים סביבה ואקלים, החליטה החברה לגבש תכנית אכיפה פנימית, רוחבית, בתחום ניהול סיכונים סביבה ואקלים באמצעות יועציה המשפטית של החברה אשר מומחיותם בתחום דיני איכות הסביבה ובליווי יועצים סביבתיים. התכנית נועדה להבטיח כי פעילות החברה מתבצעת בהתאם לדרישות הרגולציה הסביבתית ולצמצם את החשיפה לסיכונים סביבתיים. תוכנית זו תכלול, בין היתר, זיהוי של סיכונים סביבתיים וסיכונים אשר החברה חשופה אליהם עקב שינויי אקלים, אשר עלולה להיות להם השפעה מהותית על החברה (ככל וקיימים), מנגנוני פיקוח על יישום התכנית, נהלים אופרטיביים למניעת סיכונים אלו או לטיפול בסיכון שהתממש. החברה מאמינה כי הבנה מעמיקה של סיכונים אקלים וסביבה מהותיים לחברה וניהולם, תאפשר לה לפתח אסטרטגיה מתאימה להיערכות מתאימה, תוך זיהוי הזדמנויות עסקיות פוטנציאליות בתחומים אלו, זאת בהמשך ישיר לפעילותה הרחבה של החברה בתחום הקיימות הכוללת פרויקטי התייעלות אנרגטית, אנרגיות מתחדשות ובנייה ירוקה.

3.10.2

1. שטחי השכרה לסלולר - החברה משכירה לחברות הסלולר שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים. על פי ההסכמים שנחתמו בין החברה לבין חברות הסלולר, האחריות בגין קבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשדרים הזעירים, מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף מתחייבות חברות הסלולר לעמוד בהוראות הבטיחות על פי כל דין ואחריות לשאת בחבות המוטלת עליהן על פי דין ולשפות את החברה בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מפעילותן במושכר, למעט נזק שנגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר לבטח, בין היתר, את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר, כאשר הביטוח מורחב לשפות את החברה וחברות הניהול. לעניין אחריות החברה על פי דין כבעלים או כחוכרת של המקרקעין בהם מותקנים האנטנות ו/או המשדרים הזעירים, ראה סעיף 3.10.1 (א) לעיל.



3.10 < סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

3.10.2

2. שטחי השכרה למערכות פוטו וולטאיות - החברה משכירה שטחי גגות שבבעלותה למספר חברות לצורך התקנה והפעלה של מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל. על פי ההסכמים שנחתמו בינה לבין החברות, האחריות בגין קבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין לשם הקמת והפעלת המערכות מוטלת על החברות. בנוסף, מתחייבות החברות לעמוד בהוראות הבטיחות על פי כל דין ואחריות לשאת בחבות המוטלת עליהן על פי דין ולשפות את החברה בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מפעילותן במושכר, למעט נזק שנגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה. בנוסף, מתחייבות החברות לבטח, בין היתר, את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר, כאשר הביטוח מורחב לשפות את החברה וחברות הניהול. לעניין אחריות החברה על פי דין כבעלים או כחוכרת של המקרקעין בהם מותקנות המערכות, ראה סעיף 3.10.1 (א) לעיל.

הקמה ותפעול של מערכות פוטו וולטאיות - החברה מקימה ומפעילה מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל של שטחי גגות שבבעלותה באמצעות קבלני הקמה ותפעול. על פי ההסכמים בהם התקשרה עם קבלני ההקמה והתפעול האחריות לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין להקמת המערכות חלה על קבלני הביצוע. בנוסף, אחראים הקבלנים לביצוע מלא עבודות ההקמה וההשלמה, אחריות מלאה ובלעדית לטיב העבודות והחומרים, לתפוקות המערכות, לתפעול השוטף שלהן ולתיקון כל אי התאמה או נזק למערכות. בנוסף מתחייבים הקבלנים לעמוד בהוראות הבטיחות ובכל החובות המוטלות עליהם על פי דין וכן לשפות את החברה בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מפעילותן להקמת, תחזוקת ותפעול המערכות.

3. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים מתנהלת במסגרת מדיניותה הכללית בניהול סיכונים ומתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הפעילות של החברה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות הרגולטוריות הנוגעות לפעילותה של החברה, ובכלל זה גם בתחום הסיכונים הסביבתיים. לאור העובדה כי מרבית נכסי החברה מושכרים לעסקי משרדים ו/או מסחר (שאינו בתחומי המזון ו/או התעשייה) אין הנהלת החברה צופה חשיפה משמעותית לחברה בתחום איכות הסביבה בגין נכסים אלה.

4. למועד דוח זה, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות מהותיות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על החברה. למידע נוסף ראה עמוד 19 בפרק תיאור עסקי התאגיד, קיימות חברה וסביבה - ESG.

3.10.3

למועד דוח זה החברה אינה צד להליך משפטי או מינהלי מהותי הקשור עם איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו. כמו כן, להערכת החברה, למועד דוח זה לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות בחברה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה או השלכה מהותית על החברה.

3.10.4

למועד דוח זה, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות מהותיות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על החברה. למידע נוסף ראה עמוד 19 בפרק תיאור עסקי התאגיד, קיימות חברה וסביבה - ESG.



3.11 < מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

3.11.1

כפיפות לחוקים שונים

החברה ככזו, כפופה להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, ולתקנות שהוצאו מכוחו, ובשל היותה "תאגיד מדווח" החברה כפופה גם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ולתקנות מכוחו. על פעילות החברה בתחום הנדל"ן חלות בנוסף הוראות דיני המקרקעין, מיסוי מקרקעין, מיסוי עירוני, רישוי עסקים, דיני התכנון והבניה, דיני איכות הסביבה, נגישות לאנשים עם מוגבלות, אכיפת דיני עבודה לרבות בקשר עם העסקת קבלני שירות בתחומי השמירה והניקיון, דיני הגנת הפרטיות ואבטחת מידע, דיני תחרות, דיני בטיחות בעבודה וכיו"ב.

3.11.2

מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים מתנהלת במסגרת מדיניותה הכללית בניהול סיכונים ומתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הפעילות של החברה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות הרגולטוריות הנוגעות לפעילותה של החברה, ובכלל זה גם בתחום הסיכונים הסביבתיים. לאור העובדה כי מרבית נכסי החברה מושכרים לעסקי משרדים ו/או מסחר (שאינו בתחומי המזון ו/או התעשייה) אין הנהלת החברה צופה חשיפה משמעותית לחברה בתחום איכות הסביבה בגין נכסים אלה.

3.11.3

החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות

ביום 11 בדצמבר 2013, פורסם ברשומות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ג-2013 (בסעיף זה "חוק הריכוזיות" או "החוק") מכוחו פרסמה לראשונה בחודש דצמבר 2014 הועדה לצמצום הריכוזיות את רשימת הגופים הריכוזיים, רשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ואת רשימת הגופים הפיננסיים המשמעותיים. במסגרת יישום חוק הריכוזיות מתפרסמות הרשימות האמורות מעת לעת. שמה של החברה, והחברות הבנות אשר בבעלותה, מופיע הן ברשימת הגופים הריכוזיים והן ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים, וזאת מתוקף היותה חברה בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (בסעיף זה: "אלוני חץ"). החל מיום 26 בנובמבר 2019 בעלת השליטה בחברה, אלוני חץ, הינה חברה ללא גרעין שליטה ומשכך, החל ממועד זה חדלה החברה מלהיות "חברה שכבה שניה", כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות.



3.12 < הסכמים מהותיים

לעניין זה ראה באור 6 לדוחות הכספיים.

3.13 < הליכים משפטיים

לענין זה ראה באור 13 לדוחות הכספיים. לצורך סעיף 3.13 זה בלבד נחשב הליך משפטי כמהותי, בין אם הוגש על ידי החברה ובין אם הוגש כנגדה, במידה והסכום הנתבע, ללא ריבית והוצאות, עולה על 10% מהרכוש השוטף של החברה על בסיס מאוחד ליום 31 בדצמבר 2025. נכון למועד דוח זה לא קיימים בחברה הליכים משפטיים מהותיים.

3.14 < יעדים ואסטרטגיה עסקית

ראה עמוד 77 בדוח הדירקטוריון להלן.

3.15 < צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה פועלת לפיתוח תחומים משלימים בתחומי האנרגיה והדאטה סנטרים. לצד פעילותה בנדל"ן מניב לתעסוקה, מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה. החברה מינתה סמנכ"ל אנרגיה וחדשנות לקידום התחום.

החברה מזהה מגמות צמיחה עולמיות בתחום האנרגיה ובתחום הדאטה סנטרים, המושפעות מהתרחבות השימוש בטכנולוגיות מבוססות AI. תחומים אלו מצויים, להערכת החברה, בשלבי התפתחות מוקדמים, כאשר אנרגיה ותשתיות מחשוב מהוות רכיבים מרכזיים בפעילותם. החברה מעריכה כי פורטפוליו הנכסים שברשותה בתחומי הלוגיסטיקה והתעשייה, לצד יכולותיה הפיננסיות וההנדסיות, מקנים לה יתרון יחסי בפיתוח תחומים אלו, ובכוונתה לפעול להשתלבות משמעותית בהם. למידע נוסף ראו פרק אסטרטגיה עסקית בדוח הדירקטוריון עמוד 77.

החברה תמשיך בפעילות ייזום, פיתוח ובניה מואצת למשרדים במע"ר השלום ובתחום המרכזים הלוגיסטיים.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בתחילת סעיף זה לעיל).



3.16 < אירועים מהותיים בחברה

ראה פרק 2.2.8 בדוח זה.

3.17 < גורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה למספר גורמי סיכון עיקריים הנובעים מהסביבה הכלכלית וממאפייני החברה.

המידע בדבר גורמי הסיכון להם חשופה החברה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ציפיות החברה בנושא זה מתבססות, בין היתר, על ניסיון העבר, היכרות החברה את השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה ביחס להתפתחות הכלכלית והמשקית של המשק בכלל והחברה בפרט. הערכות החברה בדבר גורמי הסיכון שלהלן ובכלל זה מידת השפעתן על עסקי החברה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח וכוללות הערכה של החברה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות לעומת הערכות החברה, בין היתר בשל גורמים שאינם בהכרח בשליטתה. כמו כן, החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, והשפעתו של כל גורם סיכון כאמור, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכת החברה. על אף האמור לעיל, יצוין כי פעילות החברה מתאפיינת בכמות גדולה של שוכרים ובפיזור גיאוגרפי, מאפיינים המאפשרים לחברה להקטין את חשיפתה לשינויים באזור מסוים או לפעילות שוכר ספציפי.



3.17.1

גורמי סיכון מקרו-כלכליים ופיננסיים - דיון בגורמי סיכון

סיכונים מאקרו כלכליים וסיכונים פיננסיים

לפרטים אודות הסביבה הכלכלית של פעילות החברה ראה פרק סביבה כללית לעיל.

א. מצב ביטחוני

לפרטים אודות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה, ראה בפרק סביבה כלכלית בדוח זה לעיל, וכן האמור בסעיף "הסביבה העסקית" בדוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד. לשינויים והחמרה במצב הביטחוני והמדיני עשויה להיות השפעה על פעילות החברה ופגיעה בתוצאותיה העסקיות, כתוצאה מפגיעה בביקוש לשטחי השכרה, מחסור בכח אדם בענף הבנייה, התייקרויות בעלויות הבנייה וכו'.

ב. מצב המשק הישראלי

עיסוק החברה בתחום הנדל"ן בישראל מושפע, בין היתר, משיעורי הצמיחה במשק הישראלי ובשיעורי הצריכה לנפש, אשר משפיעים על הביקוש לשטחי הנדל"ן המניב של החברה ועל איתנותם של שוכריה ויכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפיה. בהקשר זה ראה גם האמור בפרק "סביבה כללית" בדוח זה לעיל.

הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, לרבות אפשרות מימון במשק, ככל שיתרחש, עלולה להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ ולפיכך עלולה להשפיע על תוצאות פעילותה של החברה.

ג. סיכונים ריבית

שינויים בשיעורי הריבית בישראל ועליה לטווח ארוך בשיעורי הריבית במשק ובתנאי הגופים המממנים למתן אשראי, עשויים להשפיע על הוצאות המימון של החברה ועל התחייבויותיה הקיימות. תחום פעילות החברה בנדל"ן דורש מקורות מימון בהיקפים גדולים ויכולת מחזור חוב מעט לעת. עלייה בעלות גיוס החוב ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) עלולים להוביל להרעה בעלות מימון הפעילות השוטפת של החברה ולהוביל לפגיעה בתוצאותיה הכספיות. כמו כן, שווי נכסי החברה עשוי להיות מושפע משינויים בשיעורי הריבית, כך שאם שיעורי הריבית יעלו, התשואה הנדרשת על הנכסים תעלה ושווי הנכס עלול לפחות ולהיפך. שינויים בשיעור הריבית המשתנה בישראל עשויים להשפיע על תוצאות החברה (רווח והפסד)/רווחיות החברה.

ד. שינויים בשיעורי האינפלציה

1. לחברה הלוואות ואג"ח הצמודות למדד המחירים לצרכן בישראל אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב של החברה. לחברה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.
2. הכנסות החברה מדמי שכירות וניהול צמודות למדד המחירים לצרכן.
3. נוכח העובדה שרובן המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה, עלייה באינפלציה תגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ובהיקף התחייבויותיה, אך מנגד ירשם גידול בהכנסותיה שיכול שיביא לשערוך חיובי בנכסי החברה באופן שיצמצם את ההשפעה לרעה על תוצאות החברה. 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.
4. שינויים במדד תשומות הבניה - להתייקרות תשומות הבניה עשויה להיות השפעה מהותית על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני משנה ועל עלויות חומרי הגלם לבניה. לפיכך עלולה החברה להיות חשופה להשפעות שליליות במקרים של שינוי במדד זה.

ה. שינויים בתנאי ובעלויות המימון

פעילות החברה ממומנת גם ממקורות חיצוניים. שינוי לרעה בתנאי העמדת אשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים, עשויה להביא לפגיעה בתוצאות החברה וביכולת הפיתוח שלה. התייקרות מקורות המימון של החברה עלולה להשפיע גם על ההשקעה בנכסים חדשים.



3.17.1

גורמי סיכון מקרו-כלכליים ופיננסיים - דיון בגורמי סיכון

סיכונים מאקרו כלכליים וסיכונים פיננסיים

1. סיכוני סייבר

במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים לצורך ניהול שוטף. בנוסף, בנכסי החברה פועלות מערכות תפעול ובקרה ממוחשבות (להלן יחד: "המערכות הטכנולוגיות"). מאגרי המידע הממוחשבים מכילים הן מידע סודי ונתונים על פעילות העסקית של החברה והן מידע אישי ביחס לעובדיה ו/או ללקוחותיה ו/או המבקרים בנכסיה. מטבע הדברים, המערכות הטכנולוגיות עלולות להיות חשופות לאירועי אבטחת מידע ותקריות קיברנטיות (סייבר) הכוללים חדירה או פגיעה בתפקוד המערכות ובשימוש התקין בהן, חדירה למידע ותפיסתו, הצפנתו או גילוי וכדומה, לצורך שימוש שאינו מורשה במידע ו/או לצורך כופרה וזאת, במסגרת של התקפות ממוקדות, התקפות מבוזרות רשתיות ואפליקטיביות, "קוד זדוני" ועוד. אירוע אבטחת מידע, לרבות ניסיון לבצע אירוע כאמור, ביחס למערכות הטכנולוגיות ו/או ביחס למידע האגור בהן, עלולים לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה. ההשלכות העיקריות הצפויות בתרחיש זה תהיינה הפרעה לפעילותה השוטפת של החברה ומתן השירותים בנכסיה, אובדן מידע אשר עשוי לפגוע בניהול ההתקשרויות, גבייה וכדומה; דליפת מידע סודי; דליפת מידע אישי, אשר עשויים לחשוף את החברה להליכים משפטיים ו/או רגולטוריים וכן תשלום פיצויים ו/או קנסות, פגיעה במוניטין החברה ונזקים כספיים (לרבות משאבים לצורך טיפול באירועי אבטחה מידע, וכדומה).

בשנים האחרונות בצעה החברה הליך מקיף הכולל מיפוי המערכות הטכנולוגיות ומאגרי המידע של החברה והערכה של מידת החשיפה שלה לאירועי אבטחת מידע ותקריות קיברנטיות ושל הסיכונים העלולים להיגרם לה כתוצאה מאירועים כאלה. כמו כן, ערכה החברה נהלים המפרטים את דרכי הפעולה וההתמודדות עם אירועים כאמור. לצורך קיום ההליך וכן לצורך עדכון השוטף של הנהלים, לרבות תרגול, הסתייעה החברה ביועצים חיצוניים לענייני אבטחת מידע והגנה על פרטיות. כמו כן, בוצעו על ידי מבקר הפנים של החברה עבודות ביקורת לצורך בחינת הסיכונים הקיברנטים וסיכוני אבטחת המידע להם חשופה החברה ומידת יכולתה להתמודד עימם. במהלך השנה החולפת, החברה ביצעה הליך מיפוי פערים וציות לעניין דרישות חוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981 לרבות תיקון 13 אשר נכנס לתוקף בחודש אוגוסט 2025.

בעקבות ההליכים שנעשו, מעריכה החברה כי מידת הנזק היכול להיגרם לה מאירועי אבטחת מידע ו/או מתקפת סייבר אינה גבוהה, עם זאת, בנתה החברה בסיוע יועציה בתחום, תכנית עבודה מערכתית רב שנתית הקובעת מתודולוגיה להתמודדות עם סיכוני סייבר ואירועי אבטחת מידע, על פיה פעלה ופועלת החברה באופן שוטף, במסגרת ניהול שגרות עבודה אשר החל להתבצע בתום ההליך, להטמעת אמצעים טכנולוגיים וארגוניים המיועדים להפחית את הסיכונים לאירועי אבטחת מידע ו/או להשפעתם, לחזק את מערך האבטחה ו/או לאפשר לחברה להתמודד עימם במינימום פגיעה. תהליכים ונהלים אלו הינם הן ברמת היישום בפועל והטמעה של אמצעי אבטחה והן ברמת המודעות של כלל כח האדם בארגון על מנת לוודא כי הנהלים והתהליכים מבוצעים וכן על מנת לנסות ולמנוע תקריות קיברנטיות הנובעות מפעולותיהם של עובדי הארגון (טעויות אנוש וכדומה) או צדדים שלישיים תהליכים אלו כוללים בין היתר:

- אומץ ועודכן נוהל לטיפול באירועי אבטחת מידע הקובע באופן מפורט את אופן התנהלות הגורמים השונים בחברה, בסיוע יועציה החיצוניים בתחום, לטיפול באירוע סייבר שונים על סוגיהם, לרבות נהלי התאוששות וכן עודכנו מסמכי המיפוי של מאגרי מידע אישי של החברה, לרבות רישומם.
- מונה מנהל אבטחת מידע (CISO) שהינו יועץ חיצוני המומחה בתחום אבטחת המידע. מנהל אבטחת המידע בשיתוף עם מנהל מערכות המידע של החברה ובפיקוח הנהלת החברה, אחראים ליישום המדיניות בתחום אבטחת המידע שאמצאה החברה.

3.17.1

גורמי סיכון מקרו-כלכליים ופיננסיים - דיון בגורמי סיכון

סיכונים מקרו כלכליים וסיכונים פיננסיים (המשך)

1. סיכוני סייבר (המשך)

- מתקיימים בקרה ופיקוח שוטפים על איכות ניהול הסיכונים תוך חתירה לשיפור ועדכונים ככל ונדרשים
- מבוצע זיהוי והערכה של הסיכונים הגלומים בפעילות חדשה מהותית ובמוצרים חדשים, לרבות בהתקשרות עם ספקי מערכות טכנולוגיות חדשות.
- החברה פועלת לבדיקה מוקדמת של ספקיה אשר מעורבים בעיבוד המידע ו/או בגישה למערכות ולמאגרי המידע שלה וכן החתמתם על נספחי סודיות ואבטחת מידע מתאימים, וכדומה.
- הקשחת אמצעי אבטחת המידע הטכנולוגיים של החברה ושימוש במערכות טכנולוגיות המאפשרות הגנה מוגברת וכן התאוששות מאסון, הוטמעו מערכות המנטרות אנומליות במערכות הטכנולוגיות והקשחת הנהלים לעניין גיבויים וכן הורחבה הטמעת אמצעי האבטחה האמורים למערכות טכנולוגיות וציוד קצה נוסף אשר נעשה בו שימוש בארגון וזאת, הן פנימית והן במסגרת מערכות טכנולוגיות בנכסי החברה, על מנת לאפשר ככל הניתן רציפות תפעולית במקרה של אירוע קיברנטי ביחס למערכות בנכסים.
- מבוצעות הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע, ולמערכות הטכנולוגיות וכן תרגילי פתע ממוקדים לצורך איתור תקלות, חידוד נהלים ויצירת תרגולת שוטפת להתנהלות נכונה בקורות אירועי אבטחת מידע.
- מתבצעים דיווחים ועדכונים עיתיים לחברי ועדת הביקורת ולמבקר הפנימי של החברה אודות פעילות החברה בתחום.
- הנהלת החברה מעריכה כי מדיניות ניהול הסיכונים בתחום הסייבר בה נקטה החברה הינה אפקטיבית ומאפשרת לה, מחד, להפחית את סיכוני הסייבר, ומנגד, להתמודד באופן ראוי מול סיכונים כאלה, ככל שיקרו.
- במהלך שנת הדיווח לא אירעו אירועי אבטחת מידע ו/או מתקפת סייבר בחברה.



ToHa, תל אביב



3.17.2 גורמי סיכון ענפיים

סיכונים ענפיים

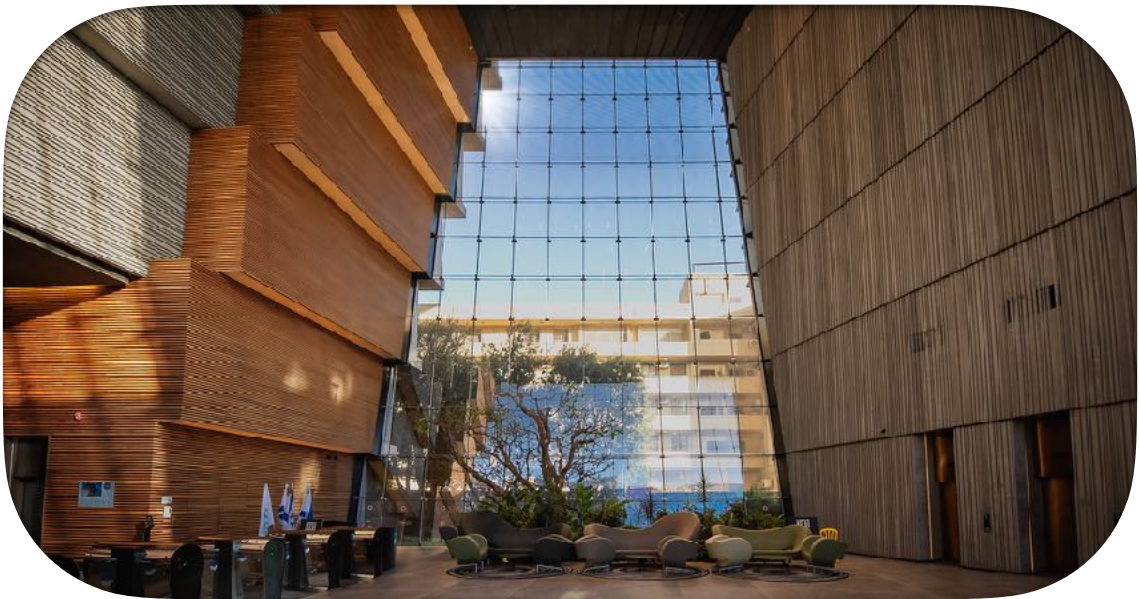
1. שינוי בביקוש לשטחים להשכרה - החברה, הפועלת בעיקר בשוק הנדל"ן המניב בישראל, חשופה לסיכונים הכוללים: שינוי בביקוש לשטחים להשכרה (התלוי בין היתר גם במדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות), החרפת התחרות בענף, ירידה במחירי השכירות, גידול בהיצע שטחי משרדים ומסחר באזורי הפעילות של החברה וכן ירידה בקצב הצמיחה במשק ובנתונים המאקרו כלכליים במשק, עלולים להוביל לירידה בביקוש לשטחים להשכרה בנכסי החברה.
2. פגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים - פגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרי החברה לאור הרעה בתנאי השוק באופן כללי ו/או במגזר פעילות מסויים, עלולה להשפיע לרעה על יכולת ועיתוי תשלום דמי השכירות לחברה, להוביל לגידול בהפרשות לחובות מסופקים ו/או לסיום הסכמי שכירות ופינוי שוכרים מנכסי החברה. השילוב של סיכונים אלה עלול להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכסי החברה, לירידה בהכנסות מדמי שכירות, לירידה בשווי הנכסים ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות של החברה.
3. אישורי רשומות ושינויים רגולטוריים - פעילות החברה חשופה לעיכובים אפשריים בקבלת אישורים מרשומות שונות כגון היתרי בניה, רשיונות עסק וכיו"ב, ולדרישות חוקיות ורגולטוריות בהיבטים שונים הקשורים לפעילותה, כמו דיני ניירות ערך, דיני תחרות, דיני חברות, דיני תכנון ובניה וכן בסוגיות הקשורות בשמירה על איכות הסביבה. ראה גם המפורט בסעיף 3.11 בפרק זה לעיל.
4. עלייה במחירי התשומות בבנייה - מעבר לשינויים משמעותיים במדד המחירים לצרכן ו/או במדד תשומות הבניה, שצוינו לעיל, תיתכן עליה במחירי תשומות הבנייה כתוצאה מפגיעה בשרשרת האספקה של חומרי גלם ו/או השפעות גיאופוליטיות אשר יובילו לעלייה במחירי חומרי הגלם (עקב היצע נמוך של חומרי גלם מסיבות שונות, תנודתיות קיצונית של מחירי חומרי הגלם בשווקים השונים) ו/או פגיעה בזמינות ציוד וכח אדם כתוצאה ממשבר מקומי ו/או עולמי. הללו עלולים להשפיע לרעה על עלויות הבנייה ורווחיות פרויקטים בבניה של החברה וכפועל יוצא, על תוצאותיה הכספיות של החברה.
5. סיכוני יזמות ופרויקטים - לחברה פרויקטים בתחום הנדל"ן אשר חלקם מאופיינים ברמת מורכבות תכנונית גבוהה. פעילות זו כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מאי השלמת הפרויקט במועד שתוכנן ו/או אי קבלת אישורים ע"י מוסדות התכנון כפי שצפתה החברה ו/או ששיווקו לא יהיה תואם ללוח הזמנים המתוכנן ו/או שעלויות הקמתו יעלו על הערכותיה המוקדמות של החברה. דחיה במועד השלמת הקמת הפרויקטים (אשר עלולה להביא, בין היתר, להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולה להתרחש מסיבות שונות, ובכללן אי קבלת היתרי בנייה במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבנייה על ידי הקבלן המבצע במועד וכיו"ב. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים בשל גורמים שונים ובניהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, תחרות מצד פרויקטים אחרים באזור ושינויים כלליים במגמות וביקושים לנדל"ן.



3.17.2
גורמי סיכון ענפיים

להלן גורמי הסיכון שתוארו לעיל והשפעתם, על-פי הערכת הנהלת החברה, על תוצאות עסקיה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה			
נמוכה	בינונית	גדולה	גורמי הסיכון
גורמי סיכון מקרו כלכליים ופיננסיים:			
	X		מצב ביטחוני
	X		מצב המשק הישראלי
		X	סיכוני ריבית
		X	שינויים בשיעורי האינפלציה
		X	שינויים בתנאי ובעלויות המימון
	X		סיכוני סייבר
גורמי סיכון ענפיים:			
		X	שינוי בביקוש לשטחים להשכרה
	X		פגיעה באיתנות פיננסית של שוכרים עיקריים
X			אישורים מרשויות ושינויים רגולטוריים
	X		עליה במחירי התשומות בבניה



ToHa 2, תל אביב



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

דוח הדירקטוריון

על מצב ענייני התאגיד

No need to imagine.
You Can Hear It



נתוני דוחות מאוחד מורחב לשנת

2025

סך שווי (במיליארד ש"ח)
נדל"ן בהקמה, ייזום ותכנון

3.8

סך שווי (במיליארד ש"ח)
נדל"ן מניב

17.7

סך שווי (במיליארד ש"ח)
נדל"ן להשקעה

21.5

עלות הקמה

3.2
מיליארד ש"ח

עלות הקמה משוערת של 3 הפרויקטים בהקמה (חלק החברה). נכון למועד הדוח עלות שהושקעה הינה כ-1.7 מיליארד ש"ח

פרוייקטים

5
בייזום

חלק החברה 440 אלף מ"ר. נכון למועד הדוח עלות שהושקעה הינה כ-1 מיליארד ש"ח

3
בהקמה

חלק החברה 168 אלף מ"ר

NOI

1,060
מיליון ש"ח

FFO גישת ההנהלה

804
מיליון ש"ח
166.7
אגורת למניה

2.02%

ריבית חוב משוקללת
צמודת מדד

98%

נכסים שאינם
משועבדים

1.05
מיליארד ש"ח

מסגרות אשראי לא מנוצלות
ליום פרסום הדוח

4.8
שנים

מח"מ חוב



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה אמות ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "החברה") לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור החברה וסביבתה העסקית

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



אמות BDO, תל אביב



סביבה עסקית

כאמור בסעיף 1 לפרק א' לעיל, במהלך תקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.36%. 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 ברובו על פי הסכמי שכירות שדמי השכירות הקבועים בהם 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-2.5%. העלייה במדד תשומות הבניה (אליו צמודים ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע) כמו גם ההתייקרות בעלויות חומרי הגלם ובעלויות ההעסקה של עובדי הבניין, לרבות כתוצאה מהשפעות המלחמה, ממשיכות לגרום להתייקרות מסוימת בעלויות ההקמה של הפרויקטים היזמיים של החברה.

לאורך כל שנת 2025 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 התעצמה מגמת העלייה בהשקעות – מגמה שבאה לידי ביטוי באקזיטים מוצלחים ועניין מחודש מצד משקיעים זרים, גיוסי הון ועסקאות מיזוגים ורכישות אך גם ריכוזיות גבוהה בענף ותלות מוגברת בסייבר. הענף ממשיך להציג עמידות, עם גיוסי הון ועסקאות משמעותיות והתחזקות תדמית הסייבר והחברות הביטחוניות בעקבות מבצע "עם כלביא" עשויה למשוך השקעות נוספות. אם יתבססו מגמות של יציבות אזורית וצמצום סיכונים גיאופוליטיים, בשילוב תמיכה ממשלתית ואקו-סיסטם בוגר, השנים הקרובות עשויות לסמן תקופת צמיחה מואצת בניגוד לתקופות קודמות של הסלמה ביטחונית.

כמו כן, ההערכה היא כי מגמת ה-"Flight to Quality" בשוק הנדל"ן המניב, הבאה לידי ביטוי בביקוש גובר לבניינים חדישים ואיכותיים באזורי פריים בולטים, 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 יהא קושי מסוים להשכיר נכסים "ולהדביק" את דמי השכירות לקצב האינפלציה.

למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המלחמה על תוצאות פעילותה של החברה בתקופת הדוח אינן מהותיות. על אף האתגרים שלפנינו, הכלכלה הישראלית דינאמית ועמידה כפי שהראתה לאורך המשברים בשנים האחרונות. נכון למועד הדוח, המשק הישראלי מצביע על פעילות ערה עם התמתנות בנתוני הקצה ואינפלציה שגם היא התמתנה במהלך תקופת הדוח ולאחריה.

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

המידע שהובא לעיל, מבוסס על פרסומים ממשלתיים, וסקירות גורמים מקצועיים בשוק כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד, ועל ניתוחים סובייקטיביים של החברה. ההערכות הנכללות בו הינן בגדר "מידע צופה פני עתיד" כמשמעו בחוק ניירות ערך. התממשותן אינה בשליטת החברה, והן עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית, או במועדים שונים מהצפוי, בין היתר בשל שינויים שעשויים לחול באירועים גיאופוליטיים, נתונים מאקרו כלכליים שונים, מצב המשק, מצב ביטחוני, שינויים בענף הנדל"ן המניב ובעדף הנדל"ן בכלל, שינויים בחקיקה או בהוראות הרגולטוריות ועוד.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד.

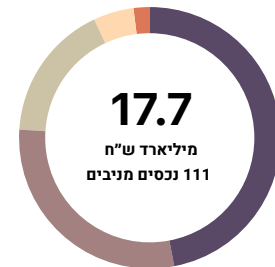


פעילות החברה

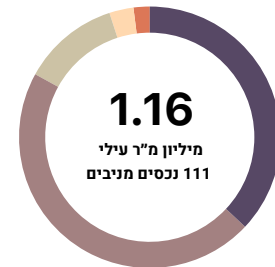
נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נכסי החברה בבעלות ובחכירה כוללים: 111 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.86 מיליון מ"ר (חלק החברה), 1.16 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה (17,960 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים במרכז הארץ. הנכסים מושכרים לכ-1,730 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 3 פרויקטים בהקמה בהיקף של 168 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.12.2025 הינו 93.3%⁽¹⁾ וליום 31.12.2024 עמד על כ-92.3%. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

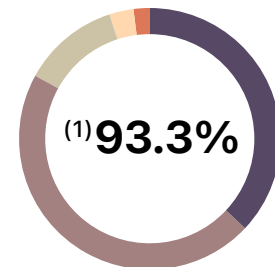
להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים לפי שווי נכסים:



להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים לפי שטח בנוי:



להלן פילוח שיעור התפוסה של נכסי החברה לפי שימושים:



1. שיעור התפוסה המוזכר לעיל בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה (בנין משרדים בפארק אפק, בנין משרדים במודיעין, חלק המסחר בלח"י בני ברק ומרלו"ג תחתון בית שמש), הינו 94.5%.
2. שיעור התפוסה בשימוש משרדים המוזכר לעיל, בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה (בנין משרדים בפארק אפק ובמודיעין), הינו 88.2%.
3. שיעור התפוסה בשימוש מתחמי תעשייה ולוגיסטיקה, בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה (מרלו"ג תחתון בית שמש), הינו 98.3%.



אסטרטגיה עסקית

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

האסטרטגיה העסקית של החברה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל באמצעות ייזום, פיתוח, הקמה ורכישה של נכסים, לצד שמירה על חוסן פיננסי באמצעות הון עצמי משמעותי ומח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי ונכסים בלתי משועבדים. כל אלו מאפשרים לחברה גמישות פיננסית מירבית, לרבות בעתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות בהיקפים כספיים משמעותיים ובמהירות. החברה פועלת להשבחת פורטפוליו הנכסים שלה באמצעות השקעה בייזום ופיתוח של פרויקטים חדשים המאופיינים במיקומים מצוינים בצמידות לתחנות קיימות ועתידיות להסעת המונים, בתכנון מיטבי ובבניה איכותית. במקביל, מתכוונת החברה לממש נכסים מניבים בהיקף שנתי של 2%-3% משווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה, גם זאת כחלק מתהליך טיוב פורטפוליו הנכסים באמצעות מכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או שהפכו פחות מתאימים למיקוד העסקי של החברה. החל משנת 2023 ועד לתאריך הדוח מומשו נכסים בהיקף כולל של כ- 412 מיליון ש"ח שגורעים NOI של כ- 18 מיליון ש"ח לשנה.

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד משרדים ותעסוקה הינו כ- 8.4 מיליארד ש"ח. החברה פועלת בייזום והשבחה בתחום המשרדים וברשותה 3 נכסים נוספים בהליכי הקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של 168 אלף מ"ר (חלק החברה) ובעלות הקמה כוללת של כ- 3.2 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד תעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 5.2 מיליארד ש"ח. בתאימות לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה. במהלך השנים האחרונות רכשה החברה 8 מתחמים לוגיסטיים הכוללים קרקעות עליהן הוקמו ו/או יוקמו מבנים לוגיסטיים, בהשקעה כוללת של 3 מיליארד ש"ח.

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

- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה, מסחר וסופרמרקטים.
- פיתוח והקמת נכסים בייזום.
- רכישת ומכירת נכסים מניבים.
- נוכחות במרכזי עסקים ראשיים ובסמיכות למרכזי הסעת המונים קיימים ומתוכננים.
- תמהיל שוכרים חזק ומגוון.
- Plug and Play - תכנון וביצוע עבודות הגמר ללקוח, באמצעות חברת הגמר אמות קונסטרקשין.
- חברת ניהול בבעלות החברה, המתפעלת את השטחים הציבוריים של הפרוייקט.
- אופציה לקבלת שירותי פנים בשטחי הלקוח, כדוגמת ניקיון, תחזוקת מערכות, תפעול מטבחונים וכו'.
- הקפדה על בניה ירוקה בסטנדרט גבוה למזעור הפגיעה בסביבה וליצירת סביבת עבודה בריאה, נעימה ופרודוקטיבית, התורמת לאיכות החיים בסביבת העבודה ולאורך חיים כלכלי משופר לנכס.

מהפכת AI- נמצאת בראשית דרכה ומובילה להתפתחות מואצת של תחומים נדל"ניים חדשים, ובראשם דאטה סנטרים ומתקני אנרגיה. לחברה פורטפוליו לוגיסטיקה ותעשייה בהיקף של כ- 500 אלף מ"ר בנוי על שטח של כ- 1,000 דונם, אשר להערכת החברה מהווה פוטנציאל משמעותי לפיתוח תחומים אלה. יכולותיה הפיננסיות וההנדסיות של החברה מהוות בסיס לפעילות זו.

תחנת כוח גזית:

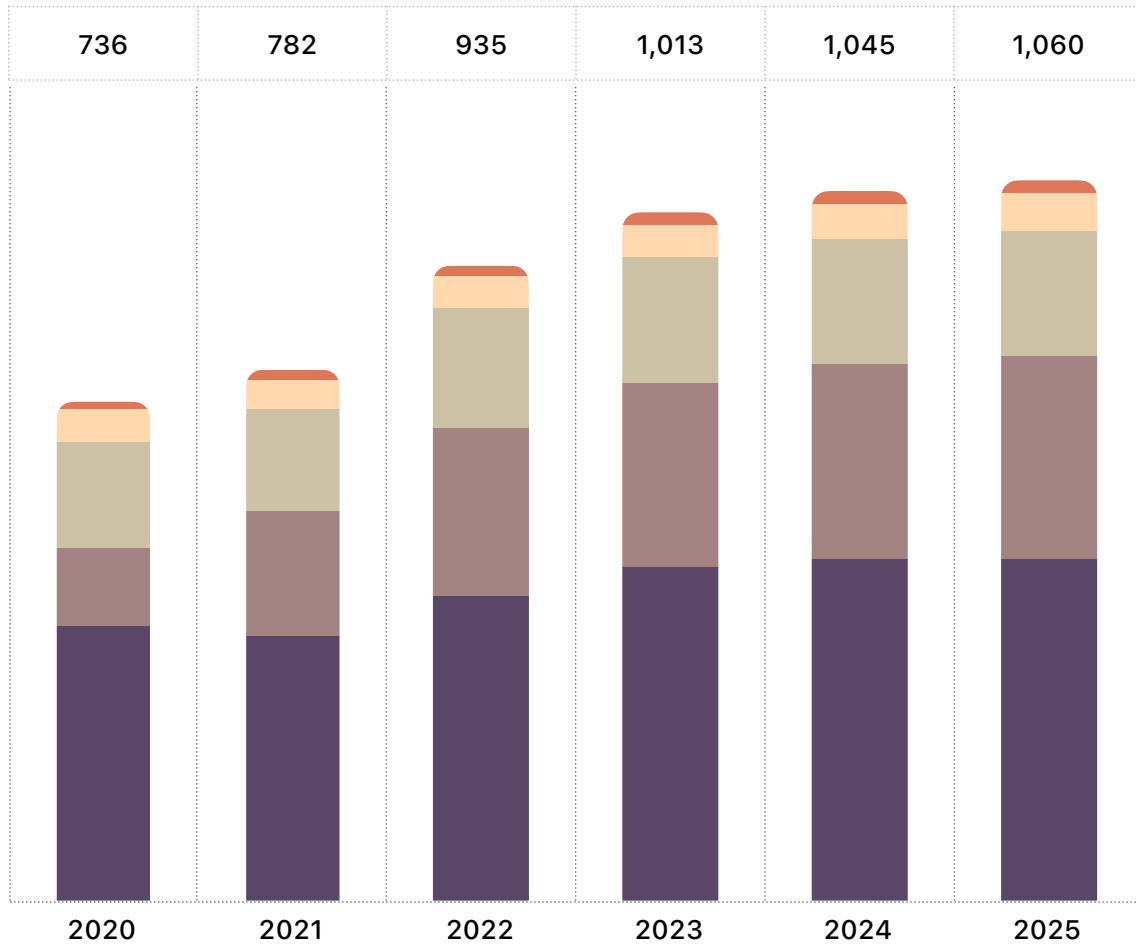
בהתאם להחלטת ממשלה 2282, בחודש מרץ 2025 פרסמה רמ"י מכרז להקמת שמונה תחנות כוח חדשות מבוססות גז טבעי. החברה ביצעה סקרי התאמה במתחמי תעשייה ולוגיסטיקה שבבעלותה. בעקבות הבדיקות, החליטה החברה לפעול להסמכת חטיבת קרקע בהיקף של כ- 100 דונם, שבניצול מלא עשויה לאפשר הקמת מתקני ייצור חשמל בהספק של עד כ- 1,200 MW. החברה צפויה להגיש בקשה לממשלה להקמת תחנת כוח גזית במהלך החודשים הקרובים.

דאטה סנטרס:

הגידול בביקוש למחשוב מתקדם, ובפרט לעיבוד AI, הוביל לעלייה משמעותית בהספקי הדאטה סנטרים הנדרשים. החברה ביצעה סקרי התאמה בקרקעות שבבעלותה וכן בחנה רכישת קרקעות ייעודיות במטרה לפתח מתקני דאטה סנטר בהספקים גבוהים. להערכת החברה, בחלק מהקרקעות ניתן יהיה לפתח תשתיות חשמל שיאפשרו הקמת מתקנים מסוג זה.



פריסת NOI לפי שימושים⁽¹⁾ במיליוני ש"ח

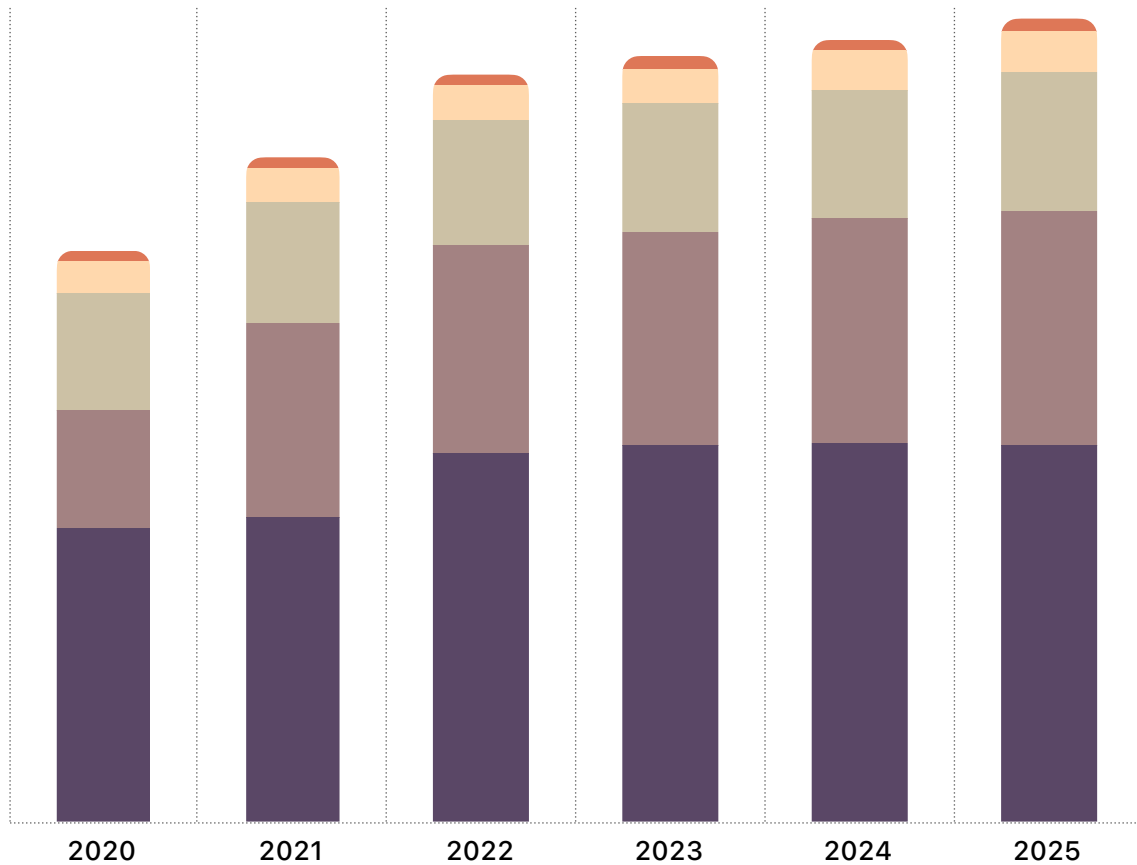


- משרדים
- לוגיסטיקה ותעשייה
- מסחר
- סופרמרקטים
- אחר

1. החברה נמצאת במהלך השבחת פורטפוליו, במסגרתו מממשת החברה נכסים ותיקים. החל משנת 2023 ועד לאחר תאריך הדוח מומשו נכסים בהיקף כולל של 412 מיליון ש"ח וגרעת NOI של כ-18 מיליון ש"ח לשנה.



פריסת שווי נכסים לפי שימושים במיליוני ש"ח



12,651	14,678	16,521	16,909	17,295	17,726	נדל"ן מניב
1,223	2,447	2,341	2,757	3,316	3,781	בהקמה וייצום
13,874	17,125	18,862	19,666	20,611	21,507	נדל"ן להשקעה

- משרדים
- לוגיסטיקה ותעשייה
- מסחר
- סופרמרקטים
- אחר

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



מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

2023	2024	2025	% שינוי 2024/25	
1,004	1,043	1,060	2%	NOI
683	919	782	(15%)	רווח נקי
520	526	550	5%	FFO לפי רשות ניירות ערך
790	823	804	(2%)	FFO לפי גישת ההנהלה ⁽¹⁾
168.0	174.6	166.7	(5%)	FFO למניה (אגורות)
470,076	471,304	482,073	2%	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.נ.) ⁽¹⁾
3.3%	3.4%	2.4%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

NOI

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

רווח נקי

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

1. בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה לציבור 20.7 מיליון מניות רגילות, לפרטים נוספים ראה עמוד 91 להלן.



מידע עיקרי אודות נכסי החברה

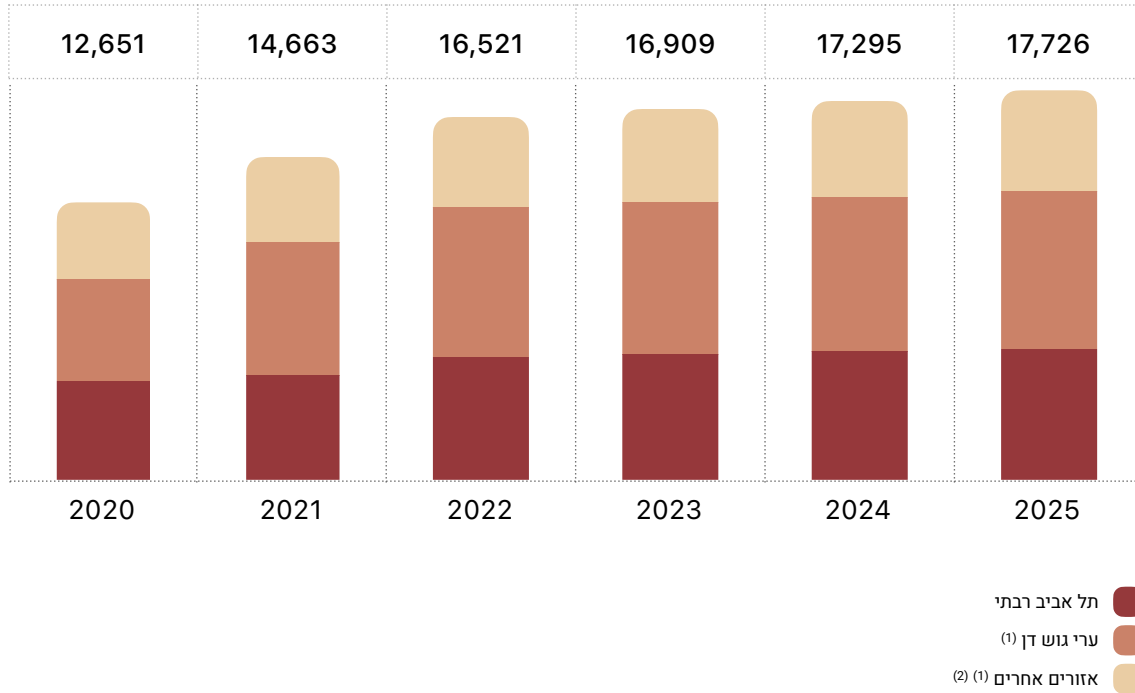
בחלוקה על פי שימושים

שימושים	שטח עילי ליום 31.12.25	NOI לתקופה 1-12.25	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.25	שעור תפוסה ליום 31.12.25	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.12.25
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים ⁽³⁾	428,325	503,344	8,352,662	86.7% ⁽¹⁾	3,162,929
לוגיסטיקה ותעשייה	537,498	298,879	5,152,524	97.0% ⁽¹⁾	342,823
מרכזים מסחריים ⁽²⁾	137,644	186,141	3,072,538	96.9%	8,671
סופרמרקטים	37,694	53,345	882,804	100%	-
אחרות	23,553	18,641	265,937	100%	266,783
הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר		(643)			
סך הכל ⁽³⁾	1,164,714	1,059,707	17,726,465	93.3% ⁽²⁾	3,781,206
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	596,775				
סך הכל שטחים	1,858,359				

1. בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה, שיעור התפוסה בשימוש משרדים הינו 88.2% ובשימוש לוגיסטיקה ותעשייה 98.3%. שיעור התפוסה הכולל הינו 94.5%.
2. בתקופה המדווחת סווגו מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, חלק המסחר במתחם הלח"י בבני ברק בהיקף של 6.5 אלף מ"ר, בנין משרדים בפארק אפק בראש העין בהיקף של 4 אלף מ"ר ומרלוג תחתון בית שמש בהיקף של כ- 15 אלף מ"ר (חלק החברה). כמו-כן במהלך התקופה המדווחת מומשו נכסים בהיקף של כ- 212 מיליון ש"ח.
3. כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני. השטח לא כולל 17,960 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח של כ-597 אלף מ"ר.



שווי נכסים מניבים על פי אזורים גאוגרפיים במיליוני ש"ח



תל-אביב רבתי

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

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

2. בשנת 2025, סווגו נכסים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, ראה הערה 1 בעמוד 76.



ערים בהם לחברה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 111 נכסים, בשטח כולל של 1.86 מיליון מ"ר, כ-1.16 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. 47% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 29% לוגיסטיקה ותעשייה, 17% מסחר 5% סופרמרקטים ו-2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים במרכז הארץ. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של 21.5 מיליארד ש"ח. הנכסים מושכרים ל-1,730 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על כ-93.3%. בנטרול נכסים אשר סווגו בשנת 2025 ובשנת 2024 מנדל"ן בהקמה, שיעור התפוסה הינו 94.5%. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

אזורים אחרים

חדרה
קיסריה
אור עקיבא
רחובות
ירושלים
מודיעין
שוהם
אשדוד
ראש פינה
צפת
קיבוץ אלונים
מעלות
נהריה
כרמיאל
עכו
קרית
חיפה
אשקלון
דימונה
באר שבע
בית שמש
חפץ חיים

ערי גוש דן

נתניה
הרצליה
כפר סבא
רעננה
ראש העין
פתח תקווה
קריית אונו
חולון
ראש"צ
בת ים
לוד
בית דגן
צריפין
בני ברק

תל אביב רבתי

תל אביב
רמת גן
גבעתיים





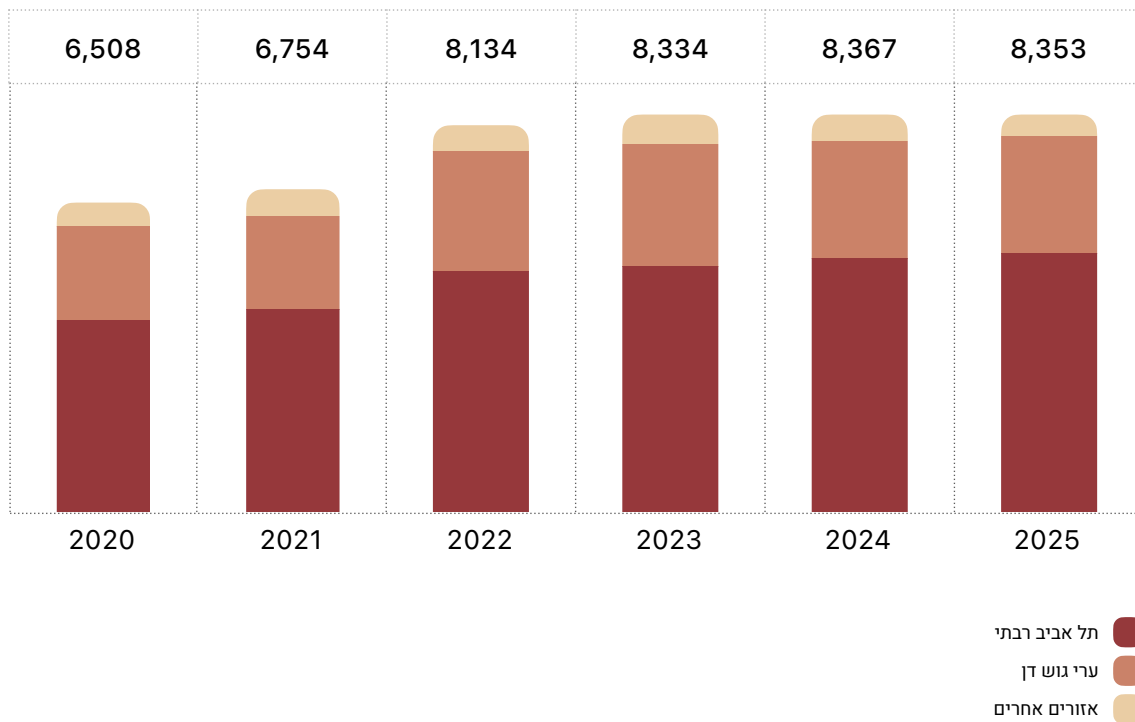
מגורים

תא/5000

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

שווי נכסים בשימוש משרדים על פי אזורים גאוגרפים

במיליוני ש"ח



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



מידע עיקרי אודות נכסי המשרדים

בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.12.25	NOI ל 1-12.25	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.25	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-12.25
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר
תל אביב רבתי	199,604	334,358	5,416,653	65%	130
ערי גוש דן	187,769	138,480	2,493,765	30%	80
אזורים אחרים	40,952	30,506	442,244	5%	66
סך הכל	428,325	503,344	8,352,662	100%	

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



פרויקטים בהקמה ותכנון

ריכוז נתונים לשנת 2025

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער לפרויקטים בהקמה	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי חלק החברה	עלות מצטברת	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא	תשואה צפויה מעל העלות
פרויקטים יזמיים בהקמה ⁽¹⁾											
חלק החברה - במיליוני ש"ח											
מתחם הלח"י ⁽⁵⁾	בני ברק	משרדים	2026	86,920	50%	43,460	490	470	630-670	44-48	7.1%
מתחם k ירושלים ⁽³⁾	ירושלים + מלון	משרדים	2028	93,000	50%	46,500	170	170	750-800	49-53	6.6%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	156,000	50%	78,000	1,004	1,584	1,700-1,750	150-165	9.2%
סך הכל				335,920		167,960	1,664	2,224	3,080-3,220	243-267	7.9%
פרויקטים להקמה תלוי שוכר ⁽²⁾											
מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים		19,000	100%	19,000		36	260-280		
פליטנום שלב ב' ⁽⁴⁾	פתח תקווה	משרדים		20,000	100%	20,000		40	210-230		
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים		35,000	50%	17,500		61	160-180		
סך הכל				74,000		56,500		137	630-690		
סך הכל				409,920		224,460		2,361	3,710-3,910		

- 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 לפליטנום 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-22 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-7.1%.

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



פרויקטים בהקמה ותכנון

ריכוז נתונים לשנת 2025

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק החברה במ"ר	שווי הפרויקט בספרי החברה
פרויקטים בייזום לתכנון ורישוי					
זכויות בניה מרל"ג צריפין	צריפין	לוגיסטיקה	100%	200,000	253
בית אמות-רבד	תל אביב	משרדים	50%	30,000	130
קרקע הסוללים	תל אביב	משרדים	100%	110,000	211
ToHa3/ToHa4	תל אביב	משרדים	50%	100,000	217
מגרש 300/301	תל אביב	מגורים/משרדים	50%	63 יח"ד	176
פרויקטים אחרים (ראה טבלה להלן פרויקטים עיקריים)					433
סך הכל פרויקטים לתכנון ורישוי					1,420

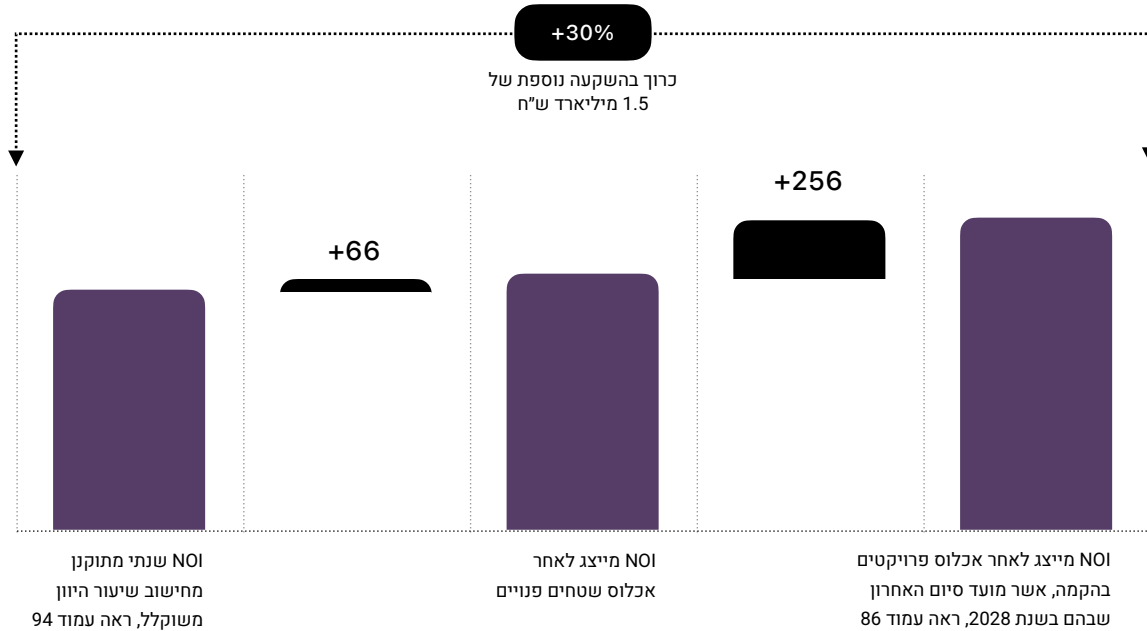
שם הפרויקט	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק החברה במ"ר
פירוט פרויקטים עיקריים תחת פרויקטים אחרים				
אמות משפט (תב"ע בתוקף)	תל אביב	משרדים	73%	20,000
אמות משפט (תב"ע בתוקף)	תל אביב	מגורים	73%	115 יח"ד
אמות ביטוח	תל אביב	משרדים	86%	60,200
מגדל המאה - אבן גבירול	תל אביב	משרדים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

הנתונים בטבלה זו לעיל, מבוססים על הערכות החברה בנוגע לניצול זכויות הבנייה בחלק מהפרויקטים הנ"ל, ובהתאם, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32 א' לחוק ניירות ערך. הערכות חברה אלו נסמכות, בין היתר, על מידע הקיים בידי הנהלת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, הכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים, אשר עלולים לא להתממש, או להתממש באופן שונה מזה שהעריכה החברה, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים, ובעיקר ברשויות השונות, בהבשלת התהליכים הנוגעים לאפשרויות ההשבחה והתכנון, שמטבע הדברים אינם בשליטת החברה ובכך להביא לשינוי (ואף לשינוי מהותי), בנתונים הנזכרים בטבלה לעיל, כך שאין וודאות כי פרויקטים אלו אכן יצאו לפועל.



פוטנציאל עתידי להגדלת ה- NOI

במיליוני ש"ח



אמות פלטינום, פתח תקווה

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 ומחירושי החוזים, וכן אינו לוקח בחשבון פינייים 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

פרויקט ToHa2 בתל אביב

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

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

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

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

בניית מגדל ToHa2 נמצאת בעיצומה ובימים אלו הושלמו כ-98% 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.

קרקע בתל אביב - ToHa

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

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

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. השותפות הקימו פרויקט למשרדים ומסחר, הכולל 100 אלף מ"ר עילי. לתאריך פרסום הדוח הפרויקט נמצא בשלבי גמר סופיים של מגדל המשרדים ובשלבי שיווק.

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-22 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). ברבעון השני של שנת 2025 סווג חלק המסחר מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.

מובהר כי עיתוי מועדי השלמת הקמתם הנכסים המתוארים לעיל ותחילת תקופת השכירות המתוארת לעיל, 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 2025.



פרויקטים בהקמה ותכנון

מתחם K ירושלים

ביום ה-14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ-4.5 דונם (מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לעיר ירושלים. הפרויקט בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ-93 אלף מ"ר עיליים לפי היתר שהוגש, וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם וזאת בנוסף לחניות אשר קיימות במתחם (חלק החברה 50%). הפרויקט מעורב שימושים וכולל תעסוקה ומלונאות. לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בביצוע שלד חניון.

מרלוג בית שמש - מרלוג עליון ומרלוג תחתון

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

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 הפרויקט הינו כ-80 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%). נכון לתאריך פרסום הדוח נחתמו חוזים על 48% משטח הבניין הרביעי.
במהלך הרבעון השני של שנת 2025 התקבל טופס 4 למבנה והנכס סווג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.

בית אמות-רבד

בחודש דצמבר 2025, רכשה החברה 50% מהזכויות במבנה אגיש-רבד, מבנה משרדים קיים הממוקם בחזית לנתיבי איילון וגשר נח מוזס, בסמוך למתחם תוצרת הארץ, תחנת רכבת השלום ותחנת הקו האדום של הרכבת הקלה. הזכויות נרכשו מבעלים פרטיים. תמורת הרכישה הינה כ-130 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה), המחיר מייצג מחצית מזכויות הבנייה הבנויות במגרש בתוספת זכויות בנייה, בהיקף של כ-12 אלף מ"ר. הקרקע הינה קרקע בבעלות פרטית ולכן על יתרת זכויות הבניה שינבעו מהתב"ע החדשה ישולם היטל השבחה בגובה 65% משווי הזכויות (50% השבחה בתוספת 15% היטל השבחה מטר).
על המגרש מקודמת תב"ע חדשה במסגרתה יתבצעו איחוד וחלוקה של המגרש עם הקרקע הצמודה ממזרח, הנמצאת בבעלות המדינה, וזאת לצורך הקמת שני מגדלי תעסוקה חדשים עם חזית ישירה לנתיבי איילון. מגדל אמות-רבד העתיד, יוקם על גבי מגרש בשותפות שווה של אמות ורבד, יהיה בהיקף של כ-65,000 מ"ר עילי ברוטו (חלק החברה 50%). המגדל הצפוני יוקם על ידי המדינה וישמש את קריית הממשלה החדשה.



ניהול מבנה חוב והון

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 מסתכם ב-9.8 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.8 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 2.02% צמודת מדד. מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים.

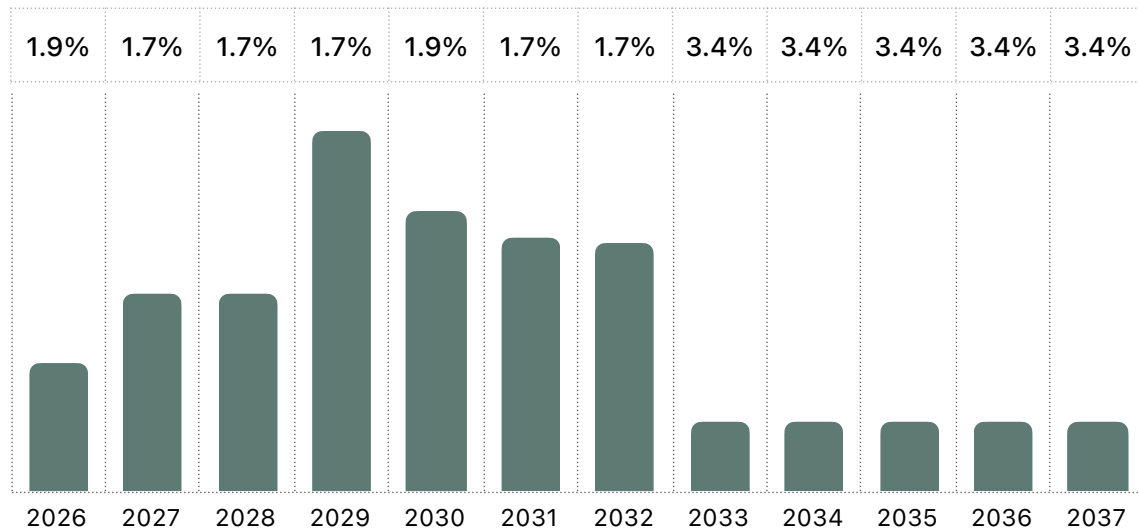
בחודש מאי 2025, הנפיקה החברה, באמצעות הרחבה סדרה קיימת (סדרה י'), אגרות חוב בהיקף של 636 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה נטו של 665 מיליון ש"ח, בריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 3.4% (כולל השפעת עסקת גידור) והינן בעלות מח"מ של כ-7.5 שנים.

בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה לציבור כ-20.7 מיליון מניות רגילות וכ-10.3 מיליון כתבי אופציה (סדרה 12) הניתנות למימוש למניות רגילות עד ליום 31 בדצמבר 2026, כנגד תשלום מחיר מימוש (מתואם דיבידנד) בסך 28 ש"ח (ללא הצמדה למדד) לכל כתב אופציה. התמורה המיידית נטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-505 מיליון ש"ח. התמורה העתידית ברוטו שתתקבל על ידי החברה 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-0.2 מיליארד ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1.05 מיליארד ש"ח.

פריסת פרעונות חוב על פני השנים

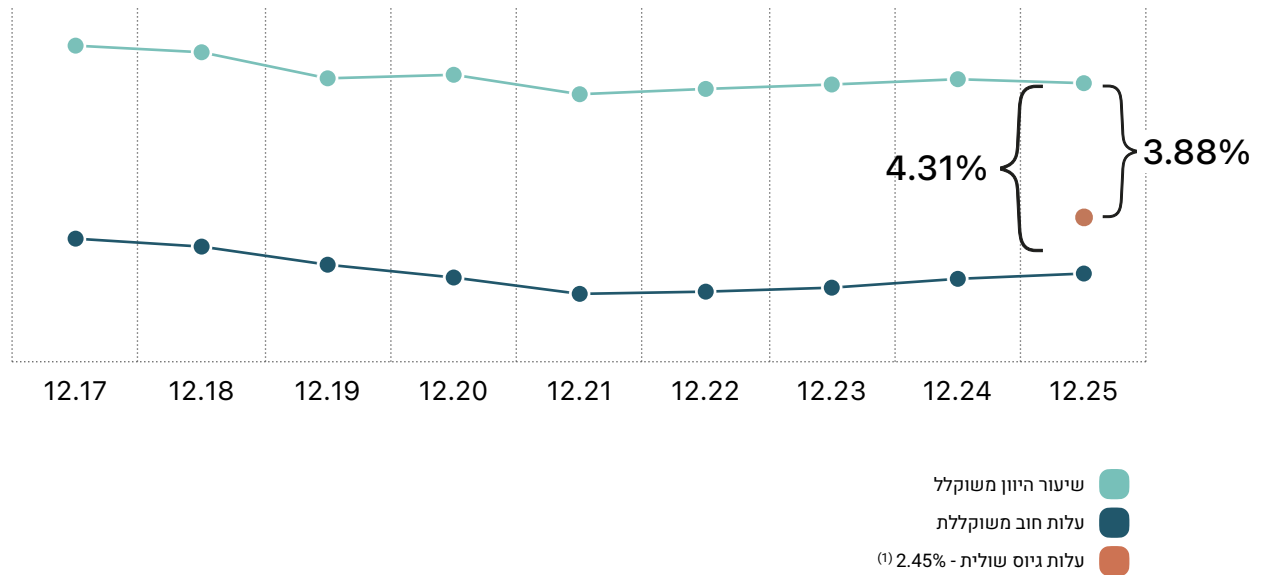
במיליוני ש"ח



ריבית אפקטיבית
צמודת מדד



המרווח בין שיעור היותון משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת צמודת מדד



מגדל משה אביב, רמת גן

1. שיעור עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 4.3 שנים, לפי מחיר שוק ליום 9 בפברואר 2026.



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.

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

התפתחות NOI

באלפי ש"ח

רבעון 4 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	רבעון 4 2025	
263,555	262,392	259,728	263,052	266,204	נכסים זהים בתקופה
-	361	1,220	1,235	1,509	נכסים חדשים/שמוינו מנדל"ן בהקמה
1,479	1,575	1,898	339	194	נכסים שנמכרו
265,034	264,328	262,846	264,626	267,907	NOI - סך הכל

ברבעון הרביעי של שנת 2025 הסתכם ה-NOI לכ-268 מיליון ש"ח לעומת כ-265 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 1.1%.

ה- NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ- 266 מיליון ש"ח לעומת 264 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 1.0%.

במהלך השנה האחרונה עובר קניון קרית אונו שיפוץ נרחב הן בחלק הציבורי והן במושכרים עצמם, אשר הביא לפגיעה זמנית בהכנסות הקניון.



שיעור התשואה המשוקלל

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

מיליוני ש"ח	
17,726	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר, 2025
(740)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
209	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון ואחרות
17,195	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר, 2025
268	NOI רבעון רביעי 2025
1,072	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון רביעי 2025
17	התאמות NOI צפויות
1,089	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן ⁽¹⁾
6.33%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

1. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 98 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 1,089 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **680 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-524 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:

- אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
 - אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
 - אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות פעילות החברה.
- FFO הינו מדד המחושב לפי גישת הנהלת החברה.

חישובי FFO באלפי ש"ח

2023	2024	2025	שינוי 25/24	
682,607	919,002	781,833		רווח לשנה
(254,637)	(570,485)	(347,387)		רווחים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ורווחים ממכירת נדל"ן להשקעה
3,300	23,053	14,930		עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
88,263	154,578	100,375		מיסים נדחים ומס שבח בגין מכירת נכסים
519,533	526,148	549,751	4%	FFO לפי גישת הרשות (1)
(12,776)	-	45,564		הוצאות מיסים ומימון שנים קודמות בגין הסכם שומות (1) (5)
6,757	8,324	9,108		הפחתת כתבי אופציה
3,664	2,850	3,023		פחת והפחתות
272,559	285,863	196,242		הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
789,737	823,185	803,688	(2%)	FFO לפי גישת הנהלה (3)
470,076	471,304	482,073	2%	מספר מניות משוקלל (4)
168.0	174.6	166.7	(5%)	FFO למניה (אגורות)
3.3%	3.4%	2.4%		שינוי בשיעור המדד בתקופה (2)

השינוי ב- FFO בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOI אשר קוזה בחלקה מעליה בהוצאות הריבית הריאלית.

- כולל עדכון מספרי השוואה בגין התאמת הפחתת אופציות/הוצאות מימון ומסים שנים קודמות בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.
- 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.
- יצוין כי המדד האמור הינו מדד ה-FFO לפי גישת הנהלת החברה, והוא מהווה את ה-FFO לצרכי החישוב בהתאם לשיטת הנאמנות של החברה.
- בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה לציבור 20.7 מיליון מניות רגילות, לפרטים נוספים ראה עמוד 91 לעיל.
- כולל התאמה של הוצאות מיסים שנים קודמות והוצאות מימון בגין הסכם שומות לשנים 2020-2023 בסך 46 מיליון ש"ח, למידע נוסף ראה באור 12' בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025. בגישת הנהלה בוצעה פריסה ועדכון מספרי השוואה לשנות השומה בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.
- בדבר גילוי אודות השקעות הוניות (CAPEX), ראה פרק 3.6 בדוח תאור עסקי התאגיד בעמוד 54.



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	31/12/2025	
9,164,829	9,851,492	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,955,163	2,026,768	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
11,119,992	11,878,260	EPRA NRV
2,358	2,407	EPRA NRV למניה (אגורות)
471,530	493,412	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)



מדד EPRA NTA

באלפי ש"ח

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

31/12/2024	31/12/2025	
9,164,829	9,851,492	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
977,582	1,013,384	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
10,142,411	10,864,876	EPRA NTA
2,151	2,202	EPRA NTA למניה (אגורות)
471,530	493,412	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 פנינסיות. יצוין כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה בפירוק, מאחר שבמקרים רבים השווי ההוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

31/12/2024	31/12/2025	
9,164,829	9,851,492	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
452,337	276,808	התאמת ערך התחייבויות פנינסיות לשווי הוגן
9,617,166	10,128,300	EPRA NDV
2,040	2,053	EPRA NDV למניה (אגורות)
471,530	493,412	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)



תחזית לשנת 2026

במסגרת תוכנית העבודה של החברה לשנת 2026, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוכרים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2025. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2026, אשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של כ-2%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2026.
- בהתאם לאסטרטגיית החברה, התחזית לשנת 2026 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.

תחזית מעודכנת 2025	בפועל 2025	תחזית 2026	
1,050-1,070	1,060	1,070-1,100	NOI (במיליוני ש"ח)
810-830	804	790-810	FFO לפי גישת ההנהלה (במיליוני ש"ח)
168-172	166.7	160-164	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (באגורות)

המידע בדבר התחזית לשנת 2026 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. התחזית מבוססת על הערכות החברה, לרבות הנחות המפורשות לעיל, שעלולות לא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, לאור התממשות גורמי הסיכון המפורטים בפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.



תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים

טבלת תמצית התוצאות העסקיות

במיליוני ש"ח

הערות והסברים לשינויים מהותיים	לתקופה		
	1-12.2024	1-12.2025	
הגידול נובע מגידול הכנסות בנכסים זהים, בניכוי קיטון הכנסות ממימוש נכסים במהלך שנת 2025.	1,008	1,027	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים NOI-
	575	353	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
	(23)	(15)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
	66	66	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון נובע בעיקר משינוי בהפרשי הצמדה, עליה של 2.4% בתקופה המדווחת לעומת עליה של 3.4% בתקופה המקבילה אשתקד.	405	343	הוצאות מימון, נטו
הגידול נובע בעיקר מהשפעת המדד ומהתאמת השווי ההוגן בתקופה על הוצאות המסים הנדחים.	181	183	הוצאות מיסים על ההכנסה
	919	782	רווח נקי

טבלת סיכום פיננסי עסקי

במיליוני ש"ח

הערות והסברים לשינויים מהותיים	ליום		
	31.12.2024	31.12.2025	
הגידול נובע מסיווג נכסים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, המשך השקעות והתאמת שווי הוגן בניכוי מימוש נכסים.	16,710	17,109	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,050 מיליון ש"ח.	(541)	(269)	הון חוזר
	9,006	9,064	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה ומגיוס הון, בקיזוז חלוקות דיבידנד.	9,165	9,851	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות



מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-875 מיליון ש"ח לעומת סך של 843 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 300 מיליון ש"ח עד ל-28 בפברואר 2026.
2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-26 ביוני 2026.
3. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-1 ביולי 2026.
4. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 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. אלוני חץ בעלת שליטה בחברה.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות. לתוצאות החישוב ראה נספח ד' להלן.

תזרימי מזומנים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה גרעון בהון החוזר בהיקף של כ-269 מיליון ש"ח בדוח המאוחד וכ-357 מיליון ש"ח בדוח הנפרד, נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-0.2 מיליארד ש"ח, בנוסף לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים בסך של 1.05 מיליארד ש"ח, הניתנות למשיכה מידי. כל נכסי החברה, בסך של כ-21 מיליארד ש"ח אינם משועבדים (למעט 2%, נכסים עם שותפים). מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלק מזומנים ופיקדונות.

לדעת דירקטוריון החברה לאור האמור לעיל ולאחר שבחן את תזרימי המזומנים החזוי של החברה, קיום גרעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות.



מזומנים ומסגרות אשראי

הסכם ניהול עם החברה האם

בהתאם לאמור בבאור 1'20 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2025, 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 14' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-9.8 מיליארד ש"ח, מתוכן 9.6 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-17 מיליארד ש"ח, מושכר כולו בהסכמי שכירות צמודי מדד. החברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31.12.2025 הסתכם לסך של 9.85 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 19.96 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.2024 הסתכם לסך של 9.16 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 19.44 ש"ח).



מגדל המאה, תל אביב

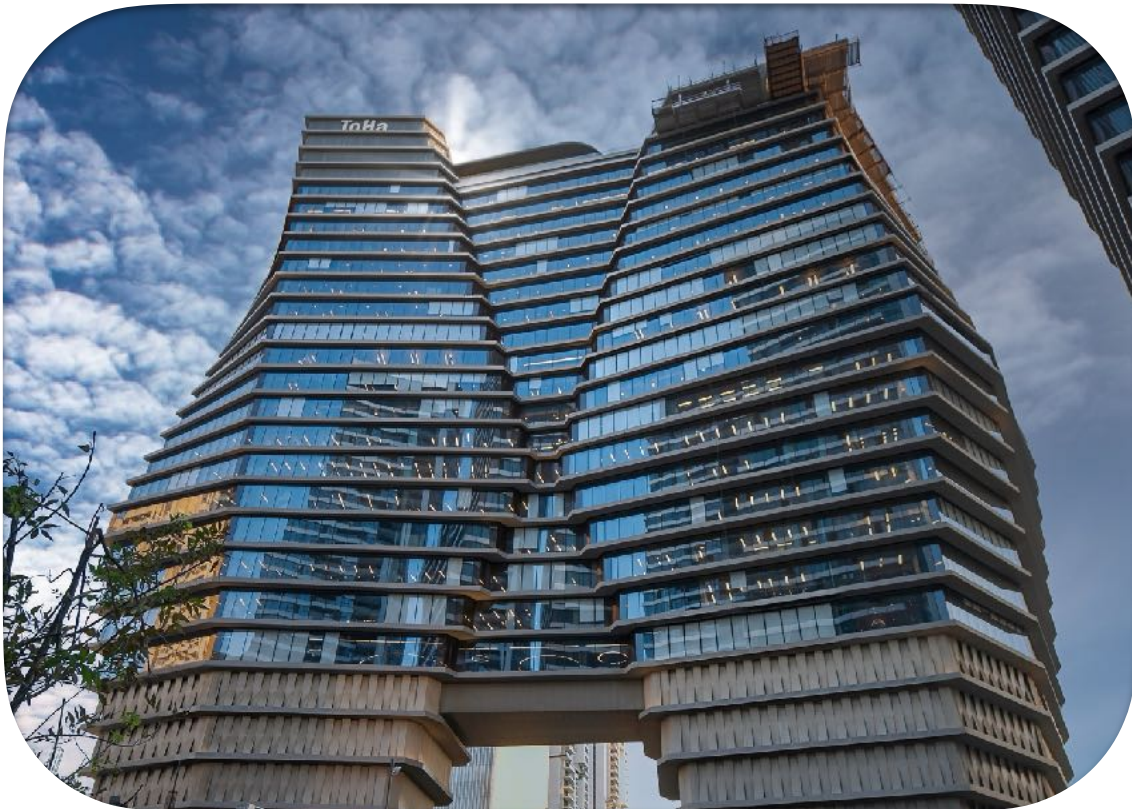


מדיניות דיבידנד

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, מאי, אוגוסט ונובמבר 2025, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון, השני, השלישי והרביעי של שנת 2025 בסך כולל של 108 אגורות למניה (521 מיליון ש"ח). בנוסף בחודש פברואר 2025, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2024 בסך של 23 אגורות למניה (109 מיליון ש"ח) ששולם במרץ 2025. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 630 מיליון ש"ח.

בחודש פברואר 2026, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2026 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר 2026, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2026 בסך של 27 אגורות למניה (133 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש מרץ 2026. בנוסף, בחודש פברואר 2026, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2025 בסך של 23 אגורות למניה (114 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש מרץ 2026.

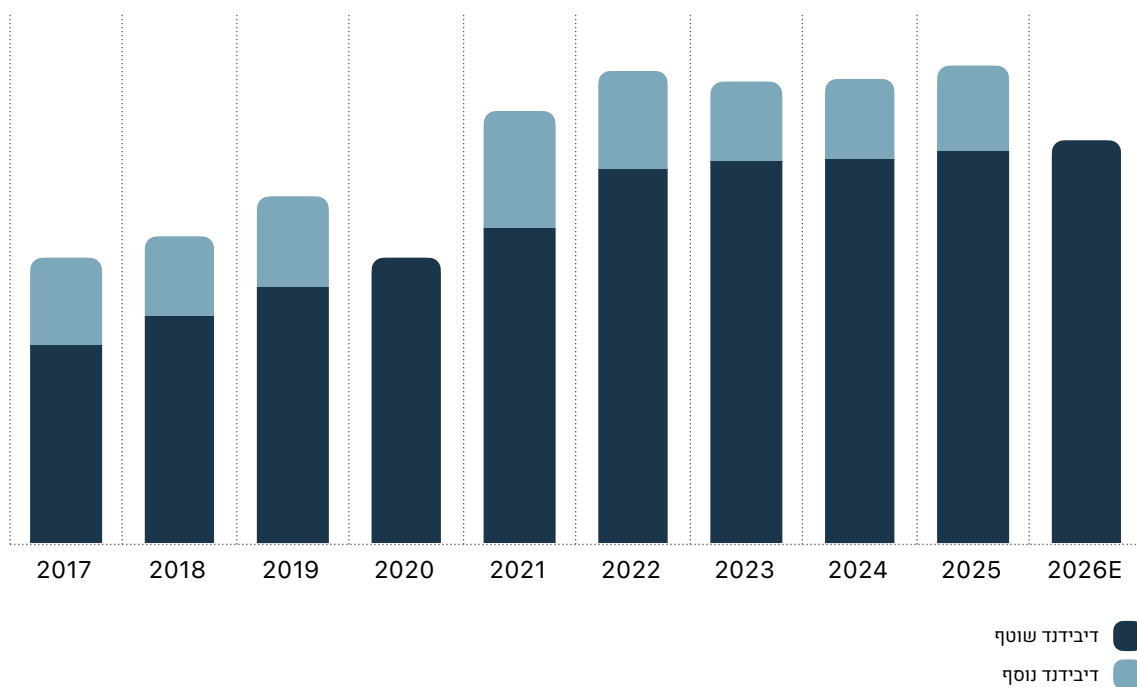


ToHa 2, תל אביב



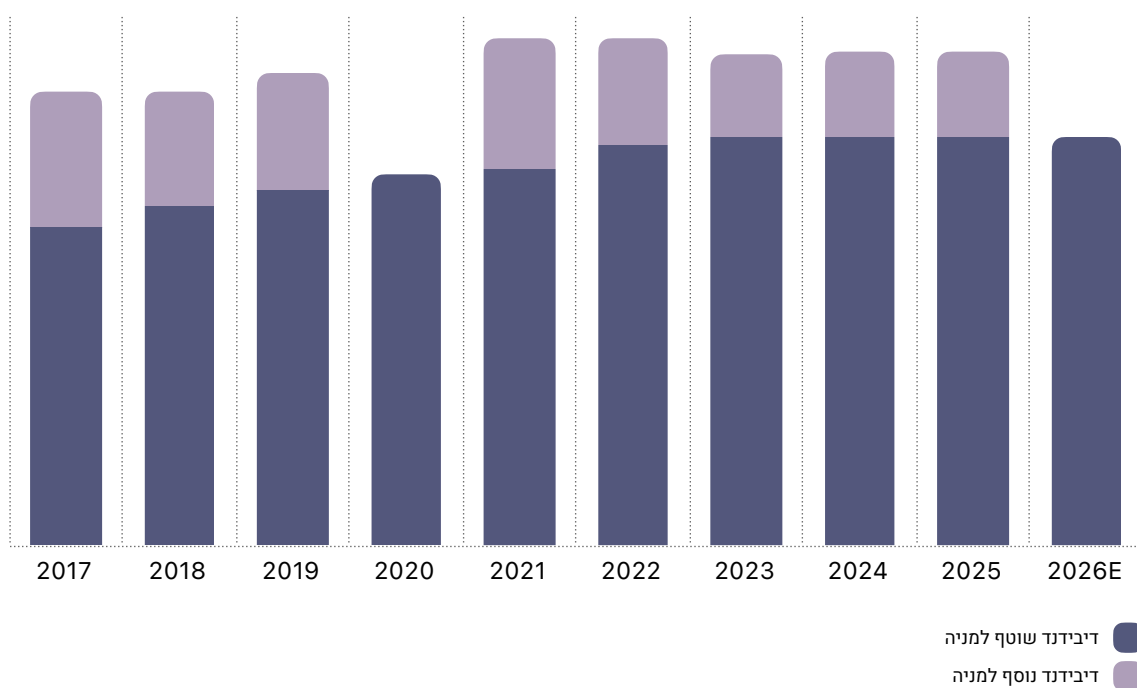
דיבידנד

במיליוני ש"ח



דיבידנד למניה

ש"ח למניה





במבט קדימה

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

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 יזום 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.

שמעון אבודרהם
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון



נחתם בתאריך
9 בפברואר, 2026



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

נספחים



No need to imagine.
We Build Your Vision.

< תוכן עניינים נספחים

112 

נספח ב'
 היבטי ממשל תאגידי

108 

נספח א'
 דוחות מאוחדים מורחבים

121 

נספח ד'
 גילוי ייעודי למחזיקי
 אגרות חוב

119 

נספח ג'
 הוראות גילוי בקשר עם הדיווח
 הפיננסי של התאגיד

126 

נספח ו'
 דוחות נפרדים

124 

נספח ה'
 דוח בסיסי הצמדה



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים



1.1 < דוחות מאזנים מאוחדים מורחבים

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

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף		
303,142	554,977	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר
22,285	25,498	לקוחות
5,607	5,258	נכסי מס שוטפים, נטו
53,235	155,566	חייבים ויתרות חובה
384,269	741,299	
רכוש בלתי שוטף		
17,294,792	17,726,465	נדל"ן להשקעה
3,316,001	3,781,206	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
20,610,793	21,507,671	
133,431	39,880	יתרות חובה לזמן ארוך
46,412	46,575	רכוש קבוע, נטו
20,790,636	21,594,126	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
21,174,905	22,335,425	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות		
804,698	628,602	חלויות שוטפות ונותני אשראי אחרים
34,914	34,573	ספקים ונותני שירותים
36,314	101,295	התחייבויות מס שוטפות, נטו
151,658	182,689	זכאים ויתרות זכות
57,935	63,264	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,085,519	1,010,423	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות		
8,096,281	8,413,421	אגרות חוב
593,059	782,770	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	הפרשות
263,635	234,136	אחרות
1,955,163	2,026,768	מסים נדחים, נטו
10,924,621	11,473,578	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון		
9,164,829	9,851,492	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(64)	(68)	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,164,765	9,851,424	סך-הכל הון
21,174,905	22,335,425	סך-הכל התחייבויות והון



1.2 < דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,150,579	1,204,268	1,229,269	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
146,173	161,555	169,562	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
1,004,406	1,042,713	1,059,707	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
254,637	570,485	347,387	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(3,300)	(23,053)	(14,930)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
1,255,743	1,590,145	1,392,164	
68,627	72,593	73,918	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
(191)	246	352	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,187,307	1,517,306	1,317,894	רווח מפעולות רגילות
(272,559)	(285,863)	(202,249)	הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
(117,062)	(129,122)	(148,802)	הוצאות ריבית ריאלית
797,686	1,102,321	966,843	רווח לפני מסים על ההכנסה
(115,079)	(183,319)	(185,010)	מסים על ההכנסה
682,607	919,002	781,833	רווח נקי לתקופה
			מיוחד ל:
682,611	919,007	781,838	בעלים של החברה האם
(4)	(5)	(5)	זכויות שאינן מקנות שליטה
682,607	919,002	781,833	

מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפרעון לאחר 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	הלוואה בנקאית	אגרות חוב	
647,541	15,696	-	631,845	חלויות שוטפות
996,777	10,502	-	986,275	שנה שנייה
996,777	10,502	-	986,275	שנה שלישית
1,815,000	10,502	143,971	1,660,527	שנה רביעית
5,724,724	175,462	431,922	5,117,340	שנה חמישית ואילך
10,180,819	222,664	575,893	9,382,262	סך הכל פירעונות
(356,026)				יתרת ניכיון אגרות חוב ואחר
9,824,793				סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ב' היבטי ממשל תאגידי



היבטי ממשל תאגידי

דירקטוריון החברה;

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום 31.12.2025 ונכון למועד פרסום דוח זה, מונה דירקטוריון החברה 9 דירקטורים, כולם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 6 מחברי הדירקטוריון (מתוכם 3 דח"צים) הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")⁽¹⁾.

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי וחשבונאי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה והליווי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה.

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, למועד הדוח כל חברי הדירקטוריון אושרו על ידי דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים המכהנים, שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2025.

בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון עשר ישיבות והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים קיימה ארבע ישיבות.

1. לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו - דירקטור חיצוני או שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.



דירקטוריון החברה (המשך)

בשנת הדיווח קיים דירקטוריון החברה דיון לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם.

להלן שיעור ההשתתפות של חברי הדירקטוריון בישיבות הדירקטוריון וועדותיו במהלך השנה:

שם הדירקטור	שיעור ההשתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו			
	דירקטוריון	ועדת ביקורת	ועדת תגמול	ועדה לבחינת הדוחות הכספיים
נתן חץ	100%	-	-	-
אבירם ורטהים	100%	-	-	-
מוטי ברזילי	100%	-	-	-
יעל אנדורן קרני	100%	-	100%	75%
דורית קדוש	100%	100%	-	100%
קרן טרנר	100%	100%	100%	-
ירום אריאב	100%	100%	100%	100%
ראובן קפלן	100%	100%	100%	100%
שרית אהרון	100%	100%	100%	100%



2.1 < גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

שם המבקר הפנימי	עופר אלקלעי, רואה חשבון
כישורי המבקר הפנימי	רו"ח מוסמך, כלכלן ומשפטן בוגר כלכלה וחשבונאות (B.A), בוגר ומוסמך במשפטים (LL.B, LL.M), מבקר פנימי מוסמך (CIA) מהלשכה הבינלאומית של המבקרים הפנימיים (IIA). היה עד סוף 2020 שותף במשרד רואי החשבון אלקלעי מונרוב ושות' והחל מינואר 2021 בעליו של משרד ע. אלקלעי ושות' המתמחה בביקורת חקירתית, בקרה פנימית, ניהול סיכונים ואיתור ובמניעת מעילות.
תאריך תחילת כהונה	החל כהונתו בנובמבר 2019.
עמידה בתנאי חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות	למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, עומד המבקר הפנימי בהוראות ובתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב 1992 ובתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות וכן בתקנים המקצועיים הבינלאומיים של ה-IIA.
ייחוד פעולות	אינו עובד התאגיד, אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים בתאגיד וביצוע בדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, הוא אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד. בביצוע הביקורת הפנימית נעזר המבקר הפנימי בצוות עובדים מקצועי ממשרדו.
החזקה בניירות ערך של התאגיד	על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.
עניין אישי	אינו בעל עניין בתאגיד, אינו נושא משרה בתאגיד ואינו קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו מכהן כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ואינו נותן שירותים חיצוניים לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים ובדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX.
קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. למעט ליווי הכנת הנהלים לכל תהליכי העבודה בחברה.
מינוי המבקר הפנימי	מינויו אושר על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 26 בספטמבר 2019 ודירקטוריון החברה בישיבתו מיום 3 בנובמבר 2019, בהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר ומומחיותו בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות ובגופים ממשלתיים וכן לאור הממשק בינו לבין מבקר הפנים הקודם של החברה, רו"ח אבנר אליאב, בעקבות שילוב פעילות משרדו של רו"ח אבנר אליאב במשרד המבקר.
מבקר חיצוני	המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רואה"ח ע. אלקלעי ושות'.
תקנים מקצועיים	על פי הודעתו, עורך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1996.
היקף העסקה	המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2025 בהיקף של כ-640 שעות.



תכנית הביקורת

תכנית הביקורת הינה תכנית שנתית הנגזרת מתכנית הביקורת הרב-שנתית של החברה. התכנון הרב-שנתי והשנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים:

החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות החברה שנקבעת, בין היתר, על בסיס סקר סיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים במהלך שנת 2023, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, ממצאים של ביקורות קודמות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות והצורך בשמירה על מחזוריות.

קביעת תכנית עבודת הביקורת הפנימית בתאגיד נעשית בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו וההנהלה הבכירה של התאגיד. תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות על ידי ועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנה ביחס לשנה השוטפת.

בשנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח, הוגשו לחברה ולוועדת הביקורת 5 דוחות ביקורת פנים:

שם הדוח ונושא	מועד הדיון בדוח בוועדת הביקורת
דוח ביקורת בנושא: שכר	29 באפריל, 2025
דוח ביקורת בנושא: תפעול חברות ניהול	7 ביולי, 2025
דוח ביקורת בנושא: מעקב אחר יישום המלצות הביקורת הפנימית	20 בנובמבר, 2025
דוח ביקורת בנושא: סקירת מערך הביקורת הפנימית באמות על ידי מבקר הפנים של אלוני חץ	20 בנובמבר, 2025
דוח ביקורת בנושא: ניהול סיכוני ציות ואכיפה פנימית ועבודת הדירקטוריון (חלק ב')	20 בנובמבר, 2025

תקנים מקצועיים

המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1996.

המחמנה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

למיטב ידיעת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.



גישה חופשית למבקר הפנימי

למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית לתאגיד כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1992, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות לנתונים כספיים.

דין וחשבון המבקר הפנימי

המבקר הפנימי מגיש את דוחות הביקורת באופן שוטף במהלך שנת הדיווח ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל, ליו"ר ועדת הביקורת ולחברי הוועדה. ועדת הביקורת דנה בקביעות בדוחות הביקורת.

שכר טרחה המבקר הפנימי

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-323 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים.

בשנת 2025 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-205 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

2.1 < תכנית אכיפה פנימית

ביום 20 בנובמבר 2025 אימצה החברה תכנית אכיפה פנימית עדכנית בתחום ניירות ערך, לאחר שבוצע על ידי יועציה המשפטיים של החברה סקר ציות עדכני לעניין זה. תוכנית האכיפה העדכנית המותאמת לאמות המידה העדכניות ולשינויים שחלו בדין בכל הנושאים הרלבנטיים עליהם חולשת תכנית האכיפה. תוכנית האכיפה העדכנית החליפה את התוכנית הקודמת שאומצה ב-9 במאי, 2021 והיא התכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון אופן פרסומם של דיווחים מידיים, איתור, אישור ודיווח על עסקאות המעוררות חשש לעניין אישי של נושאי משרה או בעלי שליטה, איסור שימוש במידע פנים, מניעת תרמית ומניפולציה, קיום מנגנוני פיקוח, דיווח ובקרה וכן קביעת כללי פעילות והתנהגות לצד תהליכי עבודה שמטרתם ליצור בקרות על תהליכים מרכזיים בנושאים המוסדרים במסגרתם, דרכי טיפול והפקת לקחים.

דירקטוריון החברה מינה את היועצת המשפטית ומזכירת החברה, כממונה על האכיפה הפנימית בתחום ניירות ערך. תפקידה הינו, בין היתר, לדאוג להטמעת התכנית בקרב עובדי החברה, לדאוג לביצועה היעיל והאפקטיבי, לרבות בדרך של קיום הדרכות, בקורות, סקרי ציות ומעקבים ולפעול לעדכונה מעת לעת לפי הצורך.



2.3 < שכר רואי חשבון

יצוין כי רואי החשבון זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ, המספק שירותים מקצועיים כרואי חשבון מבקר לחברות בנות של החברה, שוכר נכס מקרקעין בבעלות החברה לצורך פעילות משרדיו הראשיים של משרד רואי החשבון. בין הצדדים קיים הסכם שכירות ארוך טווח, המתחדש מעת לעת, זה שנים רבות.

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה נדון בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ומובא לאישור דירקטוריון החברה. גובה שכר הטרחה נקבע בהתבסס, בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף פעילותה. שכר הטרחה נקבע בשיטה גלובלית.

התקשרות זו בין הצדדים נעשתה ומקיימת את כל ההוראות והתנאים הקבועים בהחלטה שפרסמה רשות ניירות ערך - "החלטה בבקשה לפרה-רולינג בעניין אי תלות המבקר" (ראו החלטת רשות ניירות ערך מס' 105-7).

להלן שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל חברות מאוחדות מהותיות בקבוצה (באלפי ש"ח):

שם החברה	שם רואי חשבון	שנת 2025		שנת 2024	
		שירותי ביקורת ומס	שירותים אחרים	שירותי ביקורת ומס	שירותים אחרים
אמות השקעות בע"מ	ברייטמן אלמגור זוהר ושות' (אש"ח)	763	260	763	77
קבוצת חברות אילות וחברות ניהול	זיו האפט רואי חשבון (אש"ח)	714	192	673	115

2.4 < תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה.

בשנת 2025 תרמה החברה סך של 4 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרתיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ג'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד



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.



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב:
תעודות התחייבות שבידי הציבור



4.1 < נתונים עדכניים ליום 31.12.2025 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 ביוזמת החברה בקרות ארועים מסויימים כמפורט בסעיף 6(2) בשטר הנאמנות							זכות לפדיון מוקדם
	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	3 באוקטובר	4 בינואר	2 ביולי	מועד תשלום קרן וריבית
	לא	כן	כן	כן	כן	לא	כן	האם מהותיות ⁽¹⁾
	162,669	245,000	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	ערך נקוב במועד ההנפקה
8,229,074	903,858	819,000	2,586,713	1,215,338	2,126,685	163,379	414,101	ערך נקוב ליום 31.12.25
9,163,109	903,858	864,584	3,057,123	1,215,338	2,471,400	163,379	487,427	ערך נקוב צמוד ליום 31.12.25
8,984,257	917,648	848,809	2,938,195	1,170,050	2,450,931	163,573	495,051	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.25
8,922,337	978,969	897,051	2,854,438	1,121,028	2,402,728	168,800	499,323	שווי בורסאי ליום 31.12.25
155,941	51,617	27,288	27,740	29,189	6,870	5,477	7,760	ריבית שנצברה ליום 31.12.25
	5.79%	3.20%	0.92%	2.44%	1.14%	3.39%	3.20%	שיעור ריבית נקובה לשנה

מגבלות על חלוקת דיבידנד

אגרות החוב כוללות מגבלות מסוימות על חלוקת דיבידנד:

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

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



4.1 < **נתונים עדכניים** ליום 31.12.2025 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 13 באפריל, 2025 מספר אסמכתא 2025-01-027184.

לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ, ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 8 בינואר, 2026 מספר אסמכתא 2026-15-004129.

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 הד"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2-2.8 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	9.9	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).	5.5	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	55%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב, כגבוה (לא חל בסדרות אגרות חוב ט ו-י).	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 20.9 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית ⁽¹⁾ או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

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.



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ה' דוח בסיסי הצמדה



דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 לתאריך 31.12.2025

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			
-	537,683	-	537,683
-	24,154	-	24,154
-	-	5,256	5,256
106,555	33,890	15,333	155,778
106,555	595,727	20,589	722,871
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
-	7,607	411,785	419,392
-	1,570	17,817	19,387
106,555	604,904	450,191	1,161,650
סך נכסים כספיים			
-	-	20,827,574	20,827,574
-	-	46,545	46,545
-	-	20,874,119	20,874,119
106,555	604,904	21,324,310	22,035,769
סך הנכסים			
התחייבויות שוטפות			
612,815	-	-	612,815
-	33,652	-	33,652
-	-	100,611	100,611
111,347	37,380	35,183	183,910
-	61,081	-	61,081
724,162	132,113	135,794	992,069
סך התחייבויות שוטפות			
התחייבויות שאינן שוטפות			
8,313,859	99,562	-	8,413,421
575,893	-	-	575,893
8,889,752	99,562	-	8,989,314
9,613,914	231,675	135,794	9,981,383
סך התחייבויות כספיות			
-	-	1,960,218	1,960,218
-	-	16,483	16,483
192,608	3,019	30,635	226,262
192,608	3,019	2,007,336	2,202,963
9,806,522	234,694	2,143,130	12,184,346
(9,613,914)	373,229	314,397	(8,819,733)
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים			



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ו' דוחות נפרדים



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025



No need to imagine.
Just Experience It.

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2025**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
131	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
132-134	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
135	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
136	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
137	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
138 -140	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
141-142	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
143-195	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אמות השקעות בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אמות השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על נדל"ן להשקעה; (3) בקורות על הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 9 בפברואר 2026, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 9 בפברואר 2026

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

טלפון: 02 501 8888
פקס: 02 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04 860 7333
פקס: 02 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת

מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: 08 637 5676
פקס: 02 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת

מר' אבן עמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 03 399 4455
פקס: 03 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד ראש"צ - מתחם

מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראש"צ

משרד רעננה - מתחם

אינפיניטי
הפינה 8,
רעננה

משרד בית שמש

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכוללים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ- 15% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיהן הכוללות בדוח המאוחד על הרווח או הפסד מהוות כ- 19% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 283,099 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיהן לשנה שהסתיימה באותו תאריך הסתכם לרווח בסך של כ- 10,219 אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (חשבונאיים IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדיקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025.

שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בבאורים 2 ג', 6 ו-21, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ- 20,828 מיליון ש"ח, ובשנת 2025 החברה הכירה ברווח מעלייה בשוויים ההוגן בסך של כ- 338 מיליון ש"ח. כמפורט בבאור 2, לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. בנוסף, עבור נדל"ן להשקעה בהקמה נכללות הנחות בקשר עם התקציב להשלמת הפרויקט ומשך הקמתו וניכוי רווח יזמי. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בבאור 6. בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שווי ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי ההוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי שוק/מחירי התשואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע, אומדן התקציב להשלמה, רווח יזמי וגישת השמאות שננקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות.

חובות של הדירקטוריון והנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון והנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון והנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון והנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, תוך מתן גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי תוך יישום הנחת העסק החי, אלא אם הדירקטוריון והנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והדוח שלנו מיום 9 בפברואר 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אוריה קווה.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 9 בפברואר 2026.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | טלפון: 03-6085555 | info@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 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 אילת

מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: +972 (8) 637 5676

פקס: +972 (2) 637 1628

info-eilat@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 ראשל"צ - מתחם

מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם

אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
רכוש שוטף			
288,358	537,683	4	מזומנים ושווי מזומנים
21,327	24,154		לקוחות
5,230	5,256	12	נכסי מס שוטפים, נטו
53,460	155,778		חייבים ויתרות חובה (ראה ביאור 5)
368,375	722,871		סך-הכל רכוש שוטף
רכוש בלתי שוטף			
16,710,175	17,108,509	6	נדל"ן להשקעה
3,227,134	3,719,065	6	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
19,937,309	20,827,574		
429,863	419,392	7	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
112,865	19,387	5	יתרות חובה לזמן ארוך
46,376	46,545		רכוש קבוע, נטו
20,526,413	21,312,898		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
20,894,788	22,035,769		סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות			
635,181	612,815		חלויות שוטפות ונותני אשראי אחרים
33,636	33,652		ספקים ונותני שירותים
35,484	100,611	12	התחייבויות מס שוטפות, נטו
151,092	183,910	8	זכאים ויתרות זכות
54,164	61,081	8	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
909,557	992,069		סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
8,096,281	8,413,421	9	אגרות חוב
562,609	575,893	10	הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,483	16,483	13	הפרשות
256,089	226,261	11	אחרות
1,889,004	1,960,218	12	התחייבויות מסים נדחים
10,820,466	11,192,276		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
		14	הון
9,164,828	9,851,492		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(63)	(68)		זכויות שאינן מקנות שליטה
9,164,765	9,851,424		סך-הכל הון
20,894,788	22,035,769		סך-הכל התחייבויות והון

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

9 בפברואר, 2026			
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 מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	באור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,110,874	1,166,416	1,192,588	15 הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
143,532	158,037	165,946	16 עלות השכרת הנכסים והפעלתם
967,342	1,008,379	1,026,642	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
248,022	575,125	353,207	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו (ראה ביאור 6)
(3,300)	(23,053)	(14,930)	התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה
1,212,064	1,560,451	1,364,919	
62,470	65,765	66,423	17 הוצאות הנהלה וכלליות
2,575	3,618	4,055	תרומות
(5)	160	351	הוצאות (הכנסות) אחרות
1,147,024	1,490,908	1,294,090	רווח מפעולות רגילות
22,200	26,897	30,101	18 הכנסות מימון
(400,827)	(432,065)	(372,930)	18 הוצאות מימון
(378,627)	(405,168)	(342,829)	הוצאות מימון, נטו
24,177	14,513	13,365	7 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
792,574	1,100,253	964,626	רווח לפני מסים על ההכנסה
(109,967)	(181,251)	(182,793)	12 מסים על ההכנסה
682,607	919,002	781,833	רווח נקי לתקופה
			מיוחס ל:
682,612	919,007	781,838	בעלים של החברה
(5)	(5)	(5)	זכויות שאינן מקנות שליטה
682,607	919,002	781,833	
			רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח) (ראה באור 19):
			בסיסי
1.45	1.95	1.62	סך-הכל
			בדילול מלא
1.45	1.95	1.62	סך-הכל
			הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
			בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)
470,076	471,306	482,051	בסיסי
470,271	471,337	482,764	בדילול מלא

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
682,607	919,002	781,833
-	-	-
<u>682,607</u>	<u>919,002</u>	<u>781,833</u>
682,612	919,007	781,838
(5)	(5)	(5)
<u>682,607</u>	<u>919,002</u>	<u>781,833</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 לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השוניים בהון

סך-הכל		קרן הון בגין		תקבולים על		פרמיה על		הון המניות	
סך-הכל	זכויות שאינן	מיוחס לבעלי	עסקאות תשלום	חשבון כתבי	מנויות	מנויות	מנויות	הון המניות	
מקנות	שלטת	של התבה	עודפים	אחרות	אופציות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הון המניות
הון עצמי	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
9,164,765	(63)	9,164,828	3,633,927	16,815	-	5,002,044	512,042	-	
781,833	(5)	781,838	781,838	-	-	-	-	-	
781,833	(5)	781,838	781,838	-	-	-	-	-	
504,594	-	504,594	-	-	15,278	468,625	20,691		הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
20,629	-	20,629	-	(12,366)	-	31,801	1,194		מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה
8,755	-	8,755	-	8,755	-	-	-		זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
353	-	353	-	353	-	-	-		זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
(629,505)	-	(629,505)	(629,505)	-	-	-	-		דיבידנד שהוכרז ושולם
9,851,424	(68)	9,851,492	3,786,260	13,557	15,278	5,502,470	533,927		

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השוניים בחן

סך-הכל		מיוחדס לפעלי		קורן חון בגין		עסקאות תשלום		פרמיה על		חון המניית	
סך-הכל	זכויות שאינן	תמניית	של החברה	עודפים	אלפי ש"ח	מבוסס מניית	ואחרית	מניית	אלפי ש"ח	חון המניית	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	-	-	-	-	-
919,002	(5)	919,007	919,007	-	-	-	-	-	-	-	-
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 31 בדצמבר 2024

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השוניים בהון

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

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יתרה ליום 1 בינואר 2023
רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל לתקופה

מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
682,607	919,002	781,833
107,215	(76,290)	92,705
789,822	842,712	874,538
(525,816)	(697,331)	(728,842)
-	350,312	221,100
-	(16,742)	(34,431)
(65,254)	(28,167)	(5,141)
3,950	4,000	2,401
-	-	7,269
400,000	-	-
(3,715)	(1,151)	(2,750)
(190,835)	(389,079)	(540,394)
(639,227)	(612,550)	(629,505)
-	-	504,594
496,896	555,078	651,487
10,681	12,377	20,413
(618,958)	(635,915)	(627,629)
100,000	-	-
(100,000)	-	-
(7,902)	(5,477)	(4,179)
(758,510)	(686,487)	(84,819)
(159,523)	(232,854)	249,325
680,735	521,212	288,358
521,212	288,358	537,683

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

מס שבח בגין מימוש נכסים

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מס שבח שהתקבל

מימוש בפקדונות לזמן קצר

השקעה ברכוש קבוע ואחרות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

גיוס ניירות ערך מסחריים

פרעון ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

			א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(248,022)	(575,125)	(353,207)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
3,300	23,053	14,930	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
(24,177)	(14,513)	(13,365)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(750)	(762)	(499)	שערוך הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,500	1,500	22,400	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
268,112	305,765	232,806	שערוך אגרות חוב התחייבויות לזמן ארוך והפחתת פרמיה
6,756	8,324	9,108	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
84,614	154,004	131,759	מסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
6,654	(1,908)	10,877	הוצאות פחת ואחרות
100,987	(99,662)	54,809	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(10,240)	13,667	(2,827)	ירידה (עליה) בלקוחות
(1,779)	3,131	(9,573)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
2,502	1,616	(2,464)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
2,514	3,820	641	עליה בספקים ונותני שירותים
(44)	39	(19)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
13,275	1,099	52,138	עליה בזכאים ז"ק, זכאים ז"א והתחייבויות מס שוטפות
6,228	23,372	37,896	
107,215	(76,290)	92,705	
			ב. עסקאות שלא במזומן
16,878	13,871	12,202	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
1,257	-	216	מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
-	8,250	1,000	תמורה ממימוש נכסים
-	709,006	-	פירעון מוקדם אגרות חוב באמצעות החלפת אגרות חוב (ראה באור ט9)
			ג. מידע נוסף
154,307	143,141	137,618	ריבית ששולמה (*)
24,591	36,865	35,903	ריבית שהתקבלה (**)
17,219	52,378	67,924	מסים ששולמו (***)
4,765	8,006	12,800	מסים שנתקבלו
4,500	1,500	22,400	דיבידנד שנתקבל

(*) ריבית ששולמה בשנים 2023-2025 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח שבוצעו בשנים 2022-2024.

(**) ריבית שהתקבלה בשנת 2023, 2024 ו-2025 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

(***) מסים ששולמו 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 המאוחדים

באור 1 - כללי

א. עסקיה של הקבוצה:

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים בישראל, וכן בייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה. בבעלות הקבוצה, במישרין ובעקיפין, נכסים הכוללים משרדים, פארקי תעשייה ולוגיסטיקה, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים ואחרות (תחנות מרכזיות ומלונאות).

החברה מוחזקת ע"י חברת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ בשיעור של כ - 50%. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בת"א.

ב. הגדרות:

החברה	- אמות השקעות בע"מ.
החברה האם	- אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
הקבוצה	- החברה והחברות המאוחדות שלה כהגדרתן להלן. רשימת חברות הקבוצה מוצגת בנספח לדוחות הכספיים.
חברות מאוחדות	- חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-IFRS10) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
הסדרים משותפים	- חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר חוזי לשליטה משותפת.
חברות מוחזקות	- חברות מאוחדות והסדרים משותפים. לרשימת חברות מאוחדות והסדרים משותפים ראה באורים 7 ו-25.
חברה, או תאגיד	- לענין ההגדרות דלעיל - לרבות שותפות.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב- IAS 24.
בעלי עניין	- כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
מדד	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	- דולר של ארה"ב.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כל לי (המשך)

ג. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום ה-7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת הפתע הרצחנית וחסרת התקדים באכזריותה של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל". עם הכרזת המלחמה בוצע גיוס מילואים נרחב והחלה מתקפה על רצועת עזה שהתרחבה בהמשך גם לתמרון קרקעי רחב היקף בכל רחבי הרצועה ולמערכה רב זירתית מול חמאס ברצועת עזה, ארגון הטרור חיזבאללה על נגזרותיו בלבנון ובסוריה ומול איראן על כל שלוחותיה לרבות החותיים בתימן.

בחלוף כשנתיים מפרוץ המלחמה, במהלך תקופת הדוח, בחודש אוקטובר 2025, הוכרזה הפסקת אש ברצועת עזה ובכך הסתיימה מלחמת חרבות ברזל בכלל חזיתותיה.

ההשפעה של מלחמת "חרבות ברזל" על תוצאותיה הכספיים של החברה נכון לתאריך הדוח, אינה מהותית.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים:

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה. בדבר תקנים חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים ראה באור 3.

בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ך להשקעה, נגזרים הנמדדים בשוויים ההוגן, תשלום מבוסס מניות, ומכשירים פיננסיים מסוימים, נכסי מסים נדחים, התחייבויות מסים נדחים והפרשות הנמדדים בהתאם לאומדנים והנחות.

דוח על תזרימי המזומנים:

דוח על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת מוצג על פי השיטה העקיפה; ריבית ששולמה והתקבלה על ידי הקבוצה מסווגת בדוח על תזרימי המזומנים במסגרת פעילות שוטפת, למעט עלויות אשראי המהוות לנכס כשיר אשר ההשקעה בו ובהקמתו מסווגת כפעילות השקעה; תזרימי המזומנים הנובעים ממסים על ההכנסה ומסים עקיפים מסווגים במסגרת פעילות שוטפת, אלא אם כן ניתן לזהותם ספציפית עם פעילות השקעה או פעילות מימון; דיבידנד ששולם נכלל במסגרת פעילות מימון; דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות ואחרות, נכללים במסגרת פעילות שוטפת.

יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ב. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה אינה עולה על 12 חודשים.

ג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים: (המשך)

אומדנים והנחות (המשך)

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך הדוח על המצב הכספי ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות כספיים אלה או בשנת הדיווח הבאה:

- נדל"ן להשקעה

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר עסקאות השוואה בשוק, שיעורי ההיוון המשמשים לנכוח את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות של הנכסים ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק או מתחת למחירי השוק, 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. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר IFRS 13, החברה זקפה לדוח רווח או הפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן.

- נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין מחושב לפי אחת משתי השיטות, בהתאם לרלוונטיות:

- אמידת השווי ההוגן של מרכיב הקרקע וזכויות הבניה (בעיקר בגישת ההשוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות) בתוספת עלויות ההקמה שנצברו ורווח יזמי המיוחס לאותן עלויות, כאשר רלוונטי.
- אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הצפוי לאחר השלמת הקמתו בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, תוך התחשבות בסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

ד. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת. קיימים שני סוגי הסדרים משותפים.

סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר, בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני (שיטת השווי המאזני הינה שיטה בה מוצג בדוח על המצב הכספי חלק החברה בנכסים נטו בשורת חשבון ההשקעה ובדוח הרווח והפסד בשורת חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות).

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר, בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף. עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

ה. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס להקמה של נכסי נדל"ן להשקעה, אשר הכנתם לשימוש המיועד להם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד כנדל"ן להשקעה. עיקר העלויות הינן עלויות אשראי אשר אינו ספציפי לפרויקט מסוים לפיכך, הסכום שהוון בגינן חושב כמכפלה של שיעור הריבית הממוצעת (הכוללת גם מרכיב של הצמדה למדד המחירים לצרכן) של החברה בעלות הנכס שהושקעה בפועל. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

ו. אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן אשר הונפקו על ידי החברה:

אגרות החוב מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. בתקופות שלאחר המדידה הראשונית נמדדות אגרות החוב, על בסיס עלות מופחתת, כאשר עלויות המימון נזקפות ככלל לדוח הרווח או הפסד בהתבסס על שיטת הריבית האפקטיבית. הריבית האפקטיבית נקבעת כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

לעניין הטיפול בהחלפת של סדרות אגרות חוב, ראה באור 9ט'.

ז. הכרה בהכנסה:

לחברה הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה אשר נזקפות לדוח רווח או הפסד עם הצטברותן על פני תקופת השכירות בקו ישר. החברה מכירה בהכנסות בגין מתן שירותי ניהול נכסים (תחזוקה, ניקיון וכו') על בסיס ברוטו מאחר והיא פועלת כספק עיקרי בהתייחס לשירותים אלה.

ח. מסים על הכנסה:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנוקפות ישירות להון.

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן. אחד ההפרשים הזמניים המהותיים בחברה נובע ממדידת הנדל"ן בשווי הוגן בדוחות הכספיים, כאשר ערכם לצרכי מס הינו עלות מופחתת צמודה למדד.

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור:

לחברה שלוש סדרות אגח שהינן שקליות (סדרה ה, סדרה ז וסדרה י), החברה ביצעה עסקאות הגנה לסדרות כאמור לעסקאות צמודות מדד באמצעות עסקאות גידור, ראה באור 9 ובאור 23 להלן.

הגידור הינו גידור שווי הוגן, המרה של תזרימי קרן וריבית קבועים למשתנים כפונקציה של השינויים במדד. השינויים בערכם של מכשירים פיננסיים המיועדים לגידור סיכון שווי הוגן מוכרים מיידית ברווח או הפסד במקביל לשינויים בשווי ההוגן של הפריט המגודר המיוחסים לסיכון המגודר (השינוי במדד המחירים לצרכן).

הקבוצה מיישמת את מודל חשבונאות הגידור של IFRS9.

י. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין היצג של הדולר	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
156.596	156.596	3.190	תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 ליום 31 בדצמבר 2024
152.562	152.984	3.647	
%	%	%	שיעורי השינוי:
2.64	2.36	(12.53)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
3.24	3.43	0.55	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
2.96	3.34	3.07	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

תקני דיווח כספי חדשים:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18"):

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

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2024	2025	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2025
		%
79,854	70,800	
208,504	466,883	3.71-4.70
288,358	537,683	

מטבע ישראלי:
מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר

באור 5 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,518	17,997
97,347	1,390
112,865	19,387

דמי שכירות לקבל לזמן ארוך
יתרות שותפים ואחרים

הקטטון ביתרת השותפים נובע מסיווג הלוואה לשותף בפרויקט בית שמש לזמן קצר (מוצג בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של 106 מיליון ₪) לפרטים נוספים ראה ביאור 23.א.

באור 6 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

א. הרכב ותנועה:

נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות		נדל"ן להשקעה
סך-הכל	במקרקעין	נדל"ן להשקעה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,828,202	2,672,553	16,155,649
290,988	287,788	3,200
(180,737)	(158,987)	(21,750)
-	(180,378)	180,378
393,850	342,144	51,706
52,934	52,934	-
552,072	211,080	340,992
19,937,309	3,227,134	16,710,175
225,366	225,366	-
(212,860)	-	(212,860)
-	(277,825)	277,825
480,383	323,577	156,806
59,099	59,099	-
338,277	161,715	176,562
20,827,574	3,719,066	17,108,508

יתרה ליום 1 בינואר 2024
תוספות הנובעות מרכישות
מימוש נכסים
העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
השקעות ואחר
עלויות אשראי שהוונו

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

תוספות הנובעות מרכישות
מימוש נכסים
העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
השקעות ואחר
עלויות אשראי שהוונו

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ב. למידע בדבר הכנסות מדמי שכירות שמקורן בנדל"ן להשקעה, ראה באור 15.

ג. שיעור היוון:
ראה שיעורי היוון בבאור 321.3.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ד. עסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר לנדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה ונדל"ן בייזום ופיתוח:

מימוש נכסים

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

ה. פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום:

ToHa2 (תוצרת הארץ)

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

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

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

נכון לתאריך הדוח, מתקיימים משאים ומתנים בהיקפים משמעותיים להשכרת יתרת השטחים במגדל. הבניה מתנהלת בהתאם לתכנון והצפי להשלמת הבנייה וקבלת טופס 4 הינו סוף שנת 2026.

קרקע בתל אביב – ToHa

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

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

מתחם הלח"י

המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לתחנת הרכבת בני ברק ולתחנת הקו הירוק. השותפות בקימו פרויקט למשרד ומסחר הכולל 100 אלף מ"ר עילי. לתאריך פרסום הדוח הפרויקט נמצא בשלבי גמר סופיים של מגדל המשרדים ובשלבי שיווק.

קומות המסחר נמסרו לשוכרים והחניות נפתחו לקהל. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-13,000 מ"ר (חלק החברה 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ-22 מיליון ₪ (חלק החברה 50%). ברבעון השני של שנת 2025 סווג חלק המסחר מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.

מתחם K ירושלים

ביום ה-14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ-4.5 דונם (מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לעיר ירושלים. הפרויקט בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף וכ-93 אלף מ"ר עיליים לפי היתר שהוגש, וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם וזאת בנוסף לחניות אשר קיימות במתחם (חלק החברה 50%). הפרויקט מעורב שימושים וכולל תעסוקה ומלונאות. לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בביצוע שלד חניון.

אמות השקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 6 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין (המשד)

ה. פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום (המשד):

מרלו"ג בית שמש

לחברה ולשותף מרכז לוגיסטי מתקדם בהיקף של 50 אלף מ"ר. נכון לתאריך פרסום הדוח קיימים חוזים על 75% משטח המרלו"ג.

המרלו"ג העליון בשטח של כ-24 אלף מ"ר (חלק החברה 60%) החל להניב הכנסה בשנת 2024. לאור האמור סיווגה החברה בשנת 2024 את חלק המרלו"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.

בחודש אוגוסט 2025, חתמו השותפות על הסכם שכירות עם חברת לוגיסטיקה בהיקף של כ-12.5 אלף מ"ר (חלק החברה 60%). הנכס סווג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ביום 30 בספטמבר 2025.

אמות דנישורא - פארק אפק

פרויקט משותף לחברה ולחברת דנישורא אינטרנשיונל בע"מ (חלקו של כל צד 50%) להקמת מבנה משרדים רביעי מעל קומה מסחרית קיימת במתחם אמות פארק אפק שבראש העין. המתחם כולו 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 הפרויקט הינו כ-80 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%). נכון לתאריך פרסום הדוח נחתמו חוזים על 48% משטח הבניין הרביעי.

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

בית אמות-רבד

בחודש דצמבר 2025, רכשה החברה 50% מהזכויות במבנה אגיש-רבד, מבנה משרדים קיים הממוקם בחזית לנתיבי איילון וגשר נח מוזס, בסמוך למתחם תוצרת הארץ, תחת רכבת השלום ותחנת הקו האדום של הרכבת הקלה. הזכויות נרכשו מבעלים פרטיים. תמורת הרכישה הינה כ-130 מיליון ₪ (לא כולל עלויות עסקה), המחיר מייצג מחצית מזכויות הבנייה הבנויות במגרש בתוספת זכויות בנייה בהיקף של כ-12 אחף מ"ר. הקרקע הינה קרקע בבעלות פרטית ולכן על יתרת זכויות הבניה שינבעו מהתב"ע החדשה ישולם היטל השבחה בגובה 65% משווי הזכויות (50% השבחה בתוספת 15% היטל השבחה מטר).

על המגרש מקודמת תב"ע חדשה במסגרתה יתבצעו איחוד וחלוקה של המגרש עם הקרקע הצמודה ממזרח, הנמצאת בבעלות המדינה, וזאת לצורך הקמת שני מגדלי תעסוקה חדשים עם חזית ישירה לנתיבי איילון. מגדל אמות-רבד העתידי, יוקם על גבי מגרש בשותפות שווה של אמות ורבד, יהיה בהיקף של 65,000 מ"ר עילי ברוטו (חלק החברה 50%). המגדל הצפוני יוקם על ידי המדינה וישמש את קריית הממשלה החדשה.

ו. מידע נוסף:

למידע בדבר שעבודים ראה באור 13ב'.

ז. ניתוח רגישות:

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקן (כולל הסדרים משותפים):

בהתבסס על NOI שנתי בסך של כ-1,089 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) יביא לשינוי בשווי ההוון בסך של כ-678 מיליון ש"ח, בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% כ-522 מיליון ש"ח (שינוי ממוצע של עליה וירידה בשיעור ההיוון).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות
(1) פירוט החברות המוחזקות של הקבוצה

היקף ההשקעה (בחברה מוחזקת *)		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת		מדינת התאגדות	שם החברה המאוחדת
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2024	2025	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%		
באיחוד מלא					
(573)	(616)	90%	90%	ישראל	אילות השקעות בנכסים בע"מ
119,085	138,612	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
192,793	207,537	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
577,709	610,210	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
72,026	72,645	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
149,812	164,658	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ
106,299	112,810	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (תתיר) 1996 בע"מ
404,633	430,148	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
678,232	735,044	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
146,613	149,376	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
(2,623)	(3,186)	100%	100%	ישראל	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
656,368	708,888	100%	100%	ישראל	נס פן בע"מ
(68)	(68)	100%	100%	ישראל	אמות השקעות קונסטרקשן בע"מ
(2,396)	(3,723)	100%	100%	ישראל	אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ
פעילויות משותפות					
(3,795)	(3,795)	50%	50%	ישראל	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
17,117	19,697	50%	50%	ישראל	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
-	-	50%	50%	ישראל	אמות-כלל עסקה משותפת
-	-	50%	50%	ישראל	אשטרום נכסים בע"מ - אמות השקעות בע"מ (עסקה משותפת)
-	-	50%	50%	ישראל	שותפות - אילות הירקון
-	-	50%	50%	ישראל	חניון מגדל המאה בע"מ
-	-	50%	50%	ישראל	המרכזית ירושלים - עסקה משותפת להשכרה
-	-	50%	50%	ישראל	אמות השקעות וגביראלים חוצות כרמיאל
-	-	50%	50%	ישראל	אמות רונימור ניהול נכסים בע"מ
-	-	50%	50%	ישראל	מרכזים 2001
-	-	50%	50%	ישראל	עסקה משותפת גב ים אמות תוצרת הארץ
-	-	50%	50%	ישראל	עסקה משותפת אלייד אמות שער הכניסה לירושלים
-	-	50%	50%	ישראל	עסקה משותפת אלייד אמות הלח"י בני ברק
עסקאות משותפות					
33,825	34,045	50%	50%	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
27,807	28,910	49%	49%	ישראל	חוצות אלונים בע"מ (**)
26,308	25,504	50%	50%	ישראל	אמות שאול בע"מ (***)
70,661	70,776	50%	50%	ישראל	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ
85,320	70,239	49%	49%	ישראל	זיואל בע"מ (**)
83,149	83,597	50%	50%	ישראל	רוני דו בע"מ
46,328	51,480	50%	50%	ישראל	מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ

(*) היקף ההשקעה בחברות מוחזקות ובעסקאות משותפות, המוחזקות במישרין מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי מניות החברה האם, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברה המוחזקת.

(**) החברה מחזיקה ב-49% מהמניות הרגילות של חברת חוצות אלונים בע"מ, וחברת זיואל בע"מ, ובמחצית מזכויות הצבעה. לחברה קיימת הזכות למינוי/להדחת מחצית מחברי הדירקטוריון. לחברה שליטה משותפת במדיניות הפיננסית והתפעולית של חברות אלו וכוללת אותן בדוחותיה הכספיים המאוחדים בשיטת השווי המאזני.

(***) חלק מהמניות מוחזקות בנאמנות עבור החברה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

(2) פירוט הלוואות שניתנו על ידי החברה לחברות מוחזקות :

יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר		ריבית	שם החברה לה ניתנה הלוואה	תנאי הצמדה
2024	2025	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
			עסקאות משותפות	
8,393	7,607	5.02	חוצות אלונים בע"מ	ללא הצמדה
27,967	29,085	4.00	אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה
21,210	21,711	-	אמות שאול בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן
2,688	2,752	-	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה
(6,014)	(6,314)	2.62	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן
2,221	-	-	מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ	ללא הצמדה (ראה 1)
<u>56,465</u>	<u>54,841</u>			

(1) שטר הון.

(3) פירוט הערבויות שניתנו על ידי החברה לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר		זיויאל בע"מ
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
83,938	102,407	
<u>83,938</u>	<u>102,407</u>	

(4) דיבידנדים שהתקבלו מעסקאות משותפות

בשנת 2025 התקבלו דיבידנדים בסך 22,400 אלפי ש"ח מעסקאות משותפות.

באור 8 - זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר		א. זכאים ויתרות זכות
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
78,629	111,347	ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך
1,532	916	התחייבויות לשותפים
35,128	32,310	הכנסות מראש
4,838	2,874	מוסדות
16,951	18,582	עובדים ומוסדות בגין שכר
13,359	16,589	התחייבויות לשלם
-	595	זכאים חברות מאוחדות באיחוד יחסי
330	269	צדדים קשורים
325	428	אחרים
<u>151,092</u>	<u>183,910</u>	סך הכל

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה (המשך)

ליום 31 בדצמבר		ב. זכאים בגין נדל"ן להשקעה
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
784	784	התחייבות לשלם כלפי מוכרי נדל"ן להשקעה התחייבות לרשויות וזכאים בגין עסקאות נדל"ן להשקעה
53,380	60,297	
54,164	61,081	

באור 9 - אגרות חוב

א. אגרות חוב:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית נקובה	הרכב הסעיף
2024	2025	ליום 31 בדצמבר 2025 %	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
648,169	495,051	3.20	אגרות חוב (סדרה ד') - ב. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
158,728	162,476		
489,441	332,575		
323,557	162,009	3.39	אגרות חוב (סדרה ה') - ג. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
190,277	162,009		
133,280	-		
2,654,028	2,450,931	1.14	אגרות חוב (סדרה ו') - ד. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
268,266	274,600		
2,385,762	2,176,331		
1,145,094	1,185,056	2.44	אגרות חוב (סדרה ז') - ה. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
1,145,094	1,185,056		
2,847,092	2,938,195	0.92	אגרות חוב (סדרה ח') - ו. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
2,847,092	2,938,195		
827,749	848,809	3.20	אגרות חוב (סדרה ט') - ז. להלן בניכוי - חלויות שוטפות
-	-		
827,749	848,809		
267,864	932,455	5.79	אגרות חוב (סדרה י') - ח. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
267,864	932,455		
8,096,281	8,413,421		

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - אגרות חוב (המשך)

ב. אגרות חוב (סדרה ד'):

החל מיולי 2014 ועד דצמבר 2022 הנפיקה החברה 1,754 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') צמודות מדד (בגין יולי, 2014) ונושאות ריבית שנתית בשיעור 3.2% לשנה וניתנות לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) כדלקמן: (א) שני תשלומים בשיעור 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 (כולל). (ב) ארבעה תשלומים בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2025-2028 (כולל). תשלומי הריבית ישולמו ב-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2028 (כולל). הריבית האפקטיבית על אגרות החוב, היא 2.09%.

בחודש דצמבר 2024, ביצעה החברה החלפה של 500 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') (המהוות 48% מסך אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור) בתמורה ל- 574 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט'), בדרך של הצעת רכש חליפין. יחס ההחלפה של אגרות החוב (סדרה ד') שנקבע במקרו הוא 1.148. סכום ערך נקוב לתאריך ההחלפה הינו 552 מיליון ע"ג, לפרטים נוספים בדבר ההחלפה, ראה באור 9ט' להלן.

אגרות החוב כוללות התחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים על רכוש החברה (שיעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב או התחייבות כלשהי, אלא בכפוף ליצירת שעבוד שוטף כאמור באותה דרגה פרי פסו לטובת מחזיקי אגרות החוב. התחייבות זו לא תחול בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב.

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

- הונה העצמי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, פחת במשך שני רבעונים רצופים מסך השווה ל- 1 מיליארד ש"ח.
- 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).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו BBB- (סדרה ד') BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות, על בסיס מאוחד, במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית (הלוואה המהווה 7.5% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה או בסך של 180 מיליון ש"ח, צמוד, לפי הגבוה) או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- אגרות החוב (סדרה ד') כוללות הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;
- בנוסף, אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) שינוי שליטה; (4) הפסקת מסחר; (5) Cross Default וכיוצא בזה.

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב (סדרה ה'):

החל ממרץ 2016 ועד מאי 2018 הנפיקה החברה 1,085 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'). קרן אגרות החוב (סדרה ה') תעמוד לפירעון בשישה תשלומים שנתיים: 2 תשלומים בשיעור של 10% מהקרן, כל אחד, ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל), 4 תשלומים בשיעור של 20% מהקרן, כל אחד, ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') הינה בשיעור של 3.39% לשנה, תשולם בתשלומים שנתיים ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל). הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.

בחודש דצמבר 2024, ביצעה החברה החלפה של 107 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') (המהוות 25% מסך אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור) בתמורה ל- 105 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'), בדרך של הצעת רכש חליפין. יחס ההחלפה של אגרות החוב (סדרה ה') שנקבע במכרז הוא 0.976. סכום ערך נקוב לתאריך ההחלפה הינו 163.4 מיליון ע.נ., לפרטים נוספים בדבר ההחלפה, ראה באור 9ט' להלן.

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסויימים הדומים במהותם לתנאים להעמדה לפירעון מידי הקבועים באגרות החוב של החברה הנסחרות במחזור מסדרה ד' הכוללים, בין היתר, אירועים הקשורים בהעברת שליטה בנסיבות מיוחדות; עמידה בתניות פיננסיות לרבות שמירה על הון עצמי שלא יפחת במשך שני רבעונים רצופים, מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ה'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 3.39% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור שבין 2.125%-2.49%, בהיקף קרן כולל של 875 מיליון ש"ח. נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות. נכון לתאריך פרסום הדוח, אגרות החוב סדרה ה' נפרעו במלואן.

ד. אגרות חוב (סדרה ו'):

החל מיוני 2019 ועד מאי 2022, הנפיקה החברה לציבור, אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף של 2,363 מיליון ש"ח ע"נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 2,324 מיליון ש"ח. אגרות חוב סדרה ו' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 1.6%.

אגרות החוב (סדרה ו') צמודות מדד (בגין מאי, 2019) ונושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 1.14% לשנה. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים, שני תשלומים בשיעור של 10% כל אחד אשר ישולמו, ביום 3 באוקטובר 2025 וביום 3 באוקטובר 2026, שני תשלומים בשיעור של 30% כל אחד, אשר ישולמו ביום 3 באוקטובר 2027 וביום 3 באוקטובר 2028. תשלום חמישי ואחרון בשיעור של 20% אשר ישולם ביום 3 באוקטובר 2029. תשלומי הריבית ישולמו ב- 3 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2029 (כולל).

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

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי יעלה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ו') יהיה נמוך מדירוג - BBB (BBB מינוס) במשך שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן של החברה בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו') כגבוה.
- דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה ז') (המשך):

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ה. אגרות חוב (סדרה ז''):

החל מפברואר 2020 ועד דצמבר 2023, הנפיקה החברה לציבור בדרך של הנפקה ודרך של מימוש כתבי אופציה לאגרות חוב (ראו להלן מידע בדבר הנפקת אופציות סדרה 10), אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של 1,215 מיליון ש"ח ע"י. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 1,148 מיליון ש"ח.

קרן אגרות החוב (סדרה ז') תעמוד לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים בשיעור של 25% מהקרן, כל אחד, ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2032 (כולל).

הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') הינה בשיעור של 2.44% לשנה, תשולם בתשלומים שנתיים ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2032 (כולל). הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ז') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 0.09%-1.365%, בהיקף קרן כולל של 1,156 מיליון ש"ח.

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

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2.2 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי יעלה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ז') יהיה נמוך מדירוג - BBB (BBB מינוס) במשך שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן של החברה בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ז') כגבוה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - אגרות חוב (המשך)

1. אגרות חוב (סדרה ח'):

החל מפברואר 2021 ועד מרץ 2024, הנפיקה החברה לציבור, אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של 2,587 מיליון ש"ח ע"נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 2,592 מיליון ש"ח. אגרות חוב סדרה ח' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של כ- 1.81%.

אגרות החוב (סדרה ח') צמודות מדד (בגין ינואר, 2021) ונושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 0.92% לשנה. אגרות החוב (סדרה ח') תעמודנה לפירעון (קרך) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2032 (כולל) באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 25% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ח'). תשלומי הריבית ישולמו ב- 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2032 (כולל).

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

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים ;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2.2 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי יעלה על 14 במשך שני רבעונים רצופים ; (חוב פיננסי נטו : חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ח') יהיה נמוך מדירוג - BBB (BBB מינוס) במשך שני רבעונים ברציפות ;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן של החברה בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים ;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ח') כגבוה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים ;

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - אגרות חוב (המשך)

ז. אגרות חוב (סדרה ט'):

בחודש מרץ ובחודש דצמבר 2024, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 19 במרץ 2024 ובאמצעות החלפת סדרה (לפרטים נוספים ראה באור ט'9), אגרות חוב (סדרה ט') סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט') צמודות מדד בהיקף של 819 מיליון ש"ח ע.נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 822 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ט') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 3.4% והינן בעלות מח"מ של כ-8 שנים.

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

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

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

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - אגרות חוב (המשך)

ח. אגרות חוב (סדרה י'):

החל ממרץ 2024 ועד מאי 2025 (כולל הרחבת אגרות חוב סדרה י' כמפורט להלן), הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה י' בהיקף של 904 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 931 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-8 שנים.

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

בחודש מאי 2025 הנפיקה החברה, באמצעות הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב סדרה י' בהיקף של 636 מיליון ש"ח ע.ג. 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.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה י'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתי בשיעור של 5.79% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה משוקללת בשיעור של 3.53%, בהיקף קרן כולל של 860 מיליון ש"ח.

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - אגרות חוב (המשך)

ט. החלפת אגרות חוב

בחודש דצמבר 2024, ביצעה החברה החלפה של 500 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') (המהוות 48% מסך אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור) בתמורה ל- 574 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט'), בדרך של הצעת רכש חליפין. יחס ההחלפה של אגרות החוב (סדרה ד') שנקבע במכרז הוא 1.148. אגרות החוב (סדרה ט') נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 3.5% והינן בעלות מח"מ של כ- 8.8 שנים. כן, ביצעה החברה באותו מועד החלפה של 107 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') (המהוות 25% מסך אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור) בתמורה ל- 105 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'), בדרך של הצעת רכש חליפין. יחס ההחלפה של אגרות החוב (סדרה ה') שנקבע במכרז הוא 0.976. אגרות החוב (סדרה י') נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 3.2% (לאחר השפעת עסקת גידור) והינן בעלות מח"מ של כ- 7.9 שנים.

החברה בחנה את האם החלפת האג"ח מהווה שינוי תנאים מהותי בהתאם לתנאי IFRS 9 ומצאה כי מדובר בשינוי מהותי כמותי ועל כן שינוי התנאים מטופל כהנפקת חוב חדש באמצעותו נפרעה יתרת האג"ח שהוחלפה למועד השינוי. ההפרש בין הערך בספרים של יתרת הספרים ערב השינוי לבין השווי ההוגן של אגרות החוב הוכר כרווח במסגרת הוצאות המימון ברווח והפסד.

י. היתרה (כולל החלויות השוטפות) ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי להלן:

אלפי ש"ח	
599,084	שנה ראשונה - 2026
986,275	שנה שנייה - 2027
986,275	שנה שלישית - 2028
1,660,527	שנה רביעית - 2029
1,111,327	שנה חמישית - 2030
3,992,282	שנה שישית ואילך
(356,025)	יתרת ניכיון אגרות חוב ואחר
<u>8,979,745</u>	

יא. שעבודים - ראה באור 13ב'.

יב. מגבלה על חלוקת דיבידנד

על פי שטרי הנאמנות בהם התקשרה החברה בקשר עם אגרות החוב, 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 ₪ ("הסכום המותר" משמעו FFO בתוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי דיבידנדים שהוכרוזו, והכל מתחילת השנה הקלנדרית במצטבר) או על חלוקת דיבידנד אשר כתוצאה ממנו יפחת ההון העצמי אל מתחת ל- 2.2 מיליארד ₪ או אשר כתוצאה ממנו יופרו היחסים הפיננסיים "יחס חוב ל- NOI" ו-"יחס הון". נכון לתאריך הדוח לא מתקיימות מגבלה אלו.

שעבוד שלילי

על פי שטרי הנאמנות בהם התקשרה החברה בקשר עם אגרות החוב, התחייבה החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם תודיע על כך לנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד, וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו לטובת בעלי אגרות החוב להבטחת מלוא החוב כלפיהם בהתאם ליחס החובות כלפי הצד השלישי וכלפי מחזיקי אגרות החוב.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. הרכב הסעיף:

שיעורי ריבית		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
562,609	575,893	0.6
-	-	
562,609	575,893	

הלוואות מתאגידים בנקאיים

בש"ח בהצמדה למדד

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. הסכם הלוואה עם מוסד בנקאי

בחודש אוקטובר 2021, חתמה החברה על הסכם עם מוסד בנקאי על פיו העמיד הבנק לחברה הלוואה בסכום של כ-500 מיליון ש"ח, במח"מ של 8.5 שנים. ההלוואה, שאינה מובטחת בשעבודים כלשהם, הינה צמודת מדד ונושאת ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור של 0.6%. קרן ההלוואה תיפרע על ידי החברה בארבעה תשלומים שנתיים שווים, במהלך השנים 2029 עד 2032. במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות הדומות לאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסדרת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה הנסחרת לניירות ערך בתל אביב. מח"מ ההלוואה ומועדי פירעון הקרן מקבילים לאלו של אגרות החוב. לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות ראה באור 9'.

ג. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר

(1) קווי אשראי - לקבוצה חמש מסגרות אשראי מבנקים מסחריים וגופים מוסדיים בישראל בסך כולל של 1,080 מיליון ש"ח.

- א. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 300 מיליון ש"ח עד ל-28 בפברואר, 2026.
- ב. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-26 ביוני, 2026.
- ג. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-1 ביולי, 2026.
- ד. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר, 2026.
- ה. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ, 2027.

לצורך ניצול מסגרות אשראי אלו על החברה לעמוד בתנאים הבאים:

- שיעור ההון העצמי מסך הדוח על המצב הכספי של החברה (בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, בניכוי השקעות לזמן קצר ובניכוי ניירות ערך בקשר עם פעילות שהופסקה) על בסיס מאוחד מורחב לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו (בניכוי נדל"ן להשקעה בהקמה) של החברה לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על יחס של 10.
- היחס שבין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-CAP, לא יעלה על 70% ;
- אלוני חץ בעלת שליטה בחברה.

בנוסף, התחייבה החברה לשמור על התניות פיננסיות ונוספות שהעיקריות שבהן הינן: שינויי שליטה בחברה בתנאים מסוימים; הון עצמי מינימאלי של החברה - 1.2 מיליארד ש"ח; יחסים פיננסיים תזרימיים ותפעוליים שונים; "Cross Default"; התחייבות של החברה לא ליצור כל שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה לטובת צד שלישי (למעט שעבוד שוטף שהינו נלווה לשעבוד קבוע). ההסכמים כוללים עילות מקובלות להעמדת האשראי לפירעון מיידי כגון הליכים משפטיים מהותיים (פירוק, כינוס נכסים, מיזוג ועוד).

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 1,050 מיליון ש"ח. בנוסף, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

ד. שעבודים - ראה באור 13'.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,704	2,686
30,733	30,635
222,157	192,608
495	332
<u>256,089</u>	<u>226,261</u>

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
הכנסות מראש ופיקדונות משוכרי מבנים
מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 9)
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

באור 12 - מיסים על ההכנסה

א. להלן הרכב יתרות המיסים הנדחים המוצגות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 והתנועה בהן בשנים שנסתיימו באותם מועדים :

2024			2025		
יתרה ליום 31 בדצמבר	הוכר ברווח	יתרה ליום 1 בינואר	יתרה ליום 31 בדצמבר	הוכר ברווח	יתרה ליום 1 בינואר
2024	והפסד	2024	2025	והפסד	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,956,309	126,754	1,829,555	2,067,209	110,900	1,956,309
(64,221)	16,804	(81,025)	(103,585)	(39,364)	(64,221)
(3,084)	(221)	(2,863)	(3,406)	(322)	(3,084)
<u>1,889,004</u>	<u>143,337</u>	<u>1,745,667</u>	<u>1,960,218</u>	<u>71,214</u>	<u>1,889,004</u>

תנועה בשנת

נדל"ן להשקעה
בגין הפסדי מס מועברים
סוציאליות וחומ"ס

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - מיסים על ההכנסה (המשד)

ב. המיסים הנדחים מוצגים כלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,889,004	1,960,218

בהתחייבויות שאינן שוטפות

ג. מיסים נדחים - מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,771	5,860

הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)

(1) הטבות מס לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 בגין לא נרשמו נכסי מיסים נדחים לקבל, נטו בשל הערכת הנהלת הקבוצה כי מימושם בעתיד הנראה לעין אינו צפוי. הטבות מס אלו נובעות מהפסדים לצרכי מס של חברות מאוחדות.

ד. הפרשים זמניים במונחי מס בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם מסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
690,400	739,992
70,394	66,448
760,794	806,440

חברות מאוחדות
ישויות בשליטה משותפת

הקבוצה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מאוחדות וכן חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן דיבידנדים מחברות מאוחדות אינם חייבים במס.

ה. הוצאות מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,168	26,847	51,017
-	10,667	28,768
185	400	31,794
25,353	37,914	111,579
84,614	143,337	71,214
109,967	181,251	182,793

מסים שוטפים, מיסים שנים קודמות ומס שבח
הוצאות מיסים שוטפים
הוצאות מס שבח בגין מכירת נכסים, נטו
הוצאות מיסים בגין שנים קודמות
סה"כ מיסים שוטפים

מסים נדחים
סה"כ מיסים נדחים

סה"כ הוצאות מס שהוכרו ברווח או הפסד

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ו. המס האפקטיבי:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
792,574	1,100,253	964,626	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(24,177)	(14,513)	(13,365)	בניכוי רווחי חברות מוחזקות
768,397	1,085,740	951,261	
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
176,731	249,720	218,790	הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(69,118)	(69,288)	(42,203)	הפרשים בקשר לנדל"ן להשקעה
2,448	3,494	6,189	הוצאות לא מוכרות, נטו
(94)	(2,675)	17	מיסים שנים קודמות ואחרים
109,967	181,251	182,793	סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד
14%	17%	19%	שיעור המס האפקטיבי

ז. יתרות מיסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,230	5,256	נכסי מיסים שוטפים
35,484	100,611	התחייבויות מיסים שוטפים

ח. מידע נוסף:

- בחודש דצמבר 2025, חתמה החברה על הסכם שומות מס סופיות עם מס הכנסה לשנים 2020-2023 בעקבותיו שילמה החברה בחודש ינואר 2026, מיסים בסך של כ- 47 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית והצמדה בסך של 13.8 מיליון ש"ח). לחברה הפרשות מלאות. כחלק מההסכם הוכרו לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 258 מיליון ש"ח לניצול על פני השנים 2024 ואילך.
- בחודש דצמבר 2024, חתמו 10 חברות מאוחדות על הסכם שומות מס סופיות עם מס הכנסה לשנים 2019-2022 בעקבותיו שילמה החברה מיסים בסך של כ- 2 מיליון ש"ח (אשר בגינה היו לחברה הפרשות מלאות). כחלק מההסכם הוכרו לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 27 מיליון ש"ח לניצול על פני השנים הבאות.
- לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2023, ל-10 חברות מאוחדות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2022, לחברה מאוחדת הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2020, ל-15 חברות מאוחדות ול-8 חברות המטופלת בשיטת השווי המאזני הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2020.
- החל מיום 1 בינואר 2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים

להלן הרכב יתרת ההפרשות והתנועה בהן ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ולשנים שהסתיימו באותם מועדים :

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,483	16,483

יתרת הפרשות לסוף השנה

א. הליכים משפטיים ומיסויים :

נגד חלק מחברות הקבוצה תלויים ועומדים נכון למועד הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים תביעות משפטיות, הליכים מיסויים ודרישות לחיובי ארנונה אגרות והיטלים בקשר לנדל"ן להשקעה, הכל במהלך העסקים הרגיל בסכומים שאינם מהותיים, ובהיקף כולל של כ-40 מיליוני ש"ח. להערכת הנהלת החברה בהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים ההפרשות שנרשמו בקשר עם ההליכים האמורים, הינן נאותות.

ב. שעבודים :

למועד פרסום הדוח, חלק לא מהותי מנכסי החברה (בעיקר נכסים שהזכויות בהן מוחזקות יחד עם שותפים) משועבדים לגורמים מממנים במסגרת הסכמי מימון בהם התקשרו הצדדים. בחלק מהסכמי השעבוד כאמור, בהם התקשרה החברה (כמו גם במסמכי ההלוואה) כלולים תנאים מקובלים להעמדת אשראי לפירעון מיידי, ובהם בין היתר : שינוי מבנה ומיזוג ; חדלות פירעון, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל ; שינוי שליטה ; Cross Default ; הורדה בדירוג ; הפסקת פעילות והפסקת מסחר בניירות הערך של החברה.

ג. ערבויות :

ליום 31 בדצמבר, 2025 ו- 2024 קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן :

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
63,562	68,449

ערבויות שניתנו על ידי הקבוצה (1)

(1) בעיקר ערבויות שניתנו לרשויות מקומיות בקשר להשקעות בנכסים ובקשר לערבויות מכרזים וכן ערבות שניתנה בקשר לעסקת גוגל. לפרטים אודות ערבויות שניתנו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ראה באור 7 (3).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - הון עצמי

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

מונפק ונפרע	רשום	מספר מניות
471,529,756	1,000,000,000	
20,691,400	-	
1,193,987	-	
493,415,143	1,000,000,000	
470,651,069	1,000,000,000	
878,687	-	
471,529,756	1,000,000,000	
469,839,877	1,000,000,000	
811,192	-	
470,651,069	1,000,000,000	

יתרה ליום 1 בינואר 2025

הנפקת מניות לציבור (ראה ד. להלן)
מימוש אופציות על ידי עובדים, נושאי משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

יתרה ליום 1 בינואר 2024

מימוש אופציות על ידי עובדים, נושאי משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

יתרה ליום 1 בינואר 2023

מימוש אופציות על ידי עובדים, נושאי משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ב. הזכויות הנלוות למניות:

המניות הרגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב, מקנות למחזיקים בהן את הזכות לקבלת הזמנות לאסיפות כלליות של החברה, להשתתף ולהצביע בהן, ואת הזכות להשתתף בחלוקת רווחי החברה. כל מניה רגילה מזכה את בעליה הנוכח באסיפה ומשתתף בהצבעה לקול אחד בגין כל מניה רגילה המוחזקת על ידו. במקרה של פירוק החברה, ישמשו נכסי החברה העומדים לחלוקה בין בעלי מניותיה, באופן יחסי לשיעור הסכום שנפרע או שנחשב כנפרע על ידי בעל המניה לגבי כל מניה מתוך הסכום שנדרש לשלמו.

ג. תשקיף מדף:

ביום 18 במאי, 2022 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 18 במאי 2022, להנפקת ניירות ערך אשר התקופה להצעת ניירות ערך על פיו הוארכה הינה עד ליום 17 במאי, 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 13 במאי, 2027, עם אפשרות להארכת התקופה בשנה נוספת. הנפקת ניירות ערך על פי התשקיף מותנית בין היתר במצב שוק ההון וכפופות לפרסום דוח הצעת מדף.

ד. הנפקת מניות ואופציות למניות:

הנפקת הון מניות

בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה לציבור 20,691,400 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ו- 10,345,700 כתבי אופציה (סדרה 12) הניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 31 בדצמבר, 2026 (כולל) כנגד תשלום מחיר מימוש (מתואם לדיבידנד, הטבות וזכויות) בסך 28 ש"ח (ללא הצמדה למדד או למטבע כלשהו) לכל כתב אופציה. התמורה המיידית הכוללת ברוטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 515 מיליון ש"ח.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - הון עצמי (המשך)

ה. מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז:

בחודש ינואר 2007 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד, לפיה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה קלנדרית תודיע החברה על סכום חלוקת הדיבידנד המינימלי לאותה שנה. הדיבידנד יחולק בסוף כל רבעון (החלק היחסי) בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה, כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של החברה להשקעות, כפי שתהיינה מדי פעם ובכפוף לכל דין. במסגרת החלטתו הנ"ל קבע דירקטוריון החברה כי יהיה רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל, ולשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל. בהתאם להחלטה זו מודיעה החברה מידי שנה על הדיבידנד המינימלי שישולם באותה שנה.

בהתאם להחלטות שקיבל דירקטוריון החברה לגבי השנים 2023-2025, חילקה החברה לבעלי מניותיה בשנת 2023 דיבידנד שוטף בסך 108 אגורות למניה (כ- 508 מיליון ש"ח) וכן דיבידנד מיוחד בגין שנת 2023 בסך של 22 אגורות למניה (כ- 104 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך 2024, בשנת 2024 דיבידנד שוטף בסך 108 אגורות למניה (כ- 508 מיליון ש"ח) וכן דיבידנד מיוחד בגין שנת 2024 בסך של 23 אגורות למניה (כ- 109 מיליון ש"ח) ובשנת 2025 דיבידנד שוטף בסך 108 אגורות למניה (כ- 521 מיליון ש"ח).

בחודש פברואר 2026, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2026 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר 2026, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2026 בסך של 27 אגורות למניה (כ- 133 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש מרץ 2026. בנוסף בחודש פברואר 2026, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2025 בסך של 23 אגורות למניה (כ- 114 מיליון ש"ח) שישולם במהלך חודש מרץ 2026.

ו. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים:

1. ביום 28 באוגוסט 2013, אישרה האסיפה הכללית של החברה לראשונה מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה, אשר כוללת בחובה, בין היתר, את האפשרות להעניק כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה ולרבות לדירקטורים (על פי תיקון למדיניות שאושר באסיפה כללית מיום 18 באוגוסט 2015). ב- 28 בספטמבר 2016, ב- 27 באוגוסט 2018, ב- 15 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקונים נוספים למדיניות התגמול הנוגעים, בין היתר, גם לרכיבי התגמול ההוני (להלן: "מדיניות התגמול"). ביום 17 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחרונה את מדיניות התגמול בתוקף לשלוש שנים שתחילתן ביום 1 בינואר, 2024.

בהתאם למדיניות התגמול, ביום 13 בנובמבר 2013 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת תגמול) לאמץ תכנית מסגרת ("תכנית מסגרת האופציות") להצעה פרטית של עד 20,000,000 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות החברה, אשר תתבצע מעת לעת לעובדים ונושאי משרה של החברה ו/או של חברות קשורות. ביום 9 במרץ 2016 אישר דירקטוריון החברה את הגדלת פול כתבי האופציה הכלול בתכנית מסגרת האופציות ב- 20,000,000 כתבי אופציה נוספים שאינם רשומים למסחר.

לדירקטוריון/ועדת התגמול הסמכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט, להחליט מעת לעת ביחס להענקת כתבי אופציה שטרם הוענקו לרבות על כמות כתבי האופציה שתונפק לניצעים על פי תכנית המסגרת ועל הניצעים שייכללו בהנפקה ולרבות ביחס להאצת הבשלתם של כתבי אופציה שהוקצו וטרם הבשילו עד למועד סיום ההעסקה. כתבי האופציה יוקצו במסלול הוני לצרכי מס הכנסה.

ביום 25 בדצמבר 2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול) לאמץ תכנית אופציות חדשה בתוקף ל- 10 שנים, המבוססת על עקרונות תכנית מסגרת האופציות הקודמת של החברה (להלן: "התכנית החדשה"). התכנית החדשה אינה כוללת מגבלות לכמות האופציות שהחברה יכולה להעניק מכוחה ומאפשרת גמישות לאורגנים המוסמכים בחברה להפעלת שיקול דעתם במועד ההקצאות האופציות, בין היתר, בקביעת התנאים המסחריים וזאת בכפוף להוראות מדיניות התגמול שאמצה החברה ביחס לנושאי המשרה. כתבי האופציה שיוקצו מכח התכנית החדשה יוקצו במסלול הוני לצרכי מס הכנסה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - הון עצמי (המשך)

- ו. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים: (המשך)
2. ביום 18 באוגוסט 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור והמלצת ועדת התגמול והדירקטוריון) הענקת תגמול הוני לדירקטורים שאינם בעלי עניין ו/או נושאי משרה בחברה האם, בדרך של הענקה שנתית של אופציות בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים (לא כולל גמול בגין השתתפות בשיבות הדירקטוריון וועדותיו).
3. ביום 7 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית של אופציות על פי תכנית בהיקף של 1,564,581 כתבי אופציה 03/22, ל-82 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). נכון למועד פרסום הדוח פקעו מלוא כתבי האופציה 03/22 מבלי שמומשו.
4. ביום 21 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית של אופציות על פי תכנית האופציות בהיקף של 1,720,000 כתבי אופציה, ל-95 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). נכון למועד פרסום הדוח פקעו 81,659 כתבי אופציה 02/23 בעקבות פרישת עובד ומומשו 1,450,772 כתבי אופציה 02/23.
5. ביום 15 במאי 2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת תגמול) לאשר הקצאה של 87,167 כתבי אופציה על פי תכנית האופציות לנושא משרה בחברה, במסגרת התגמול ההוני לשנת 2023. נכון למועד פרסום הדוח מומשו מלוא כתבי האופציה 05/23.
6. ביום 7 בפברואר 2024 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית של אופציות על פי תכנית האופציות בהיקף של עד 2,040,955 כתבי אופציה, ל-120 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). נכון למועד פרסום הדוח מומשו 30,534 כתבי אופציה.
7. ביום 5 באוגוסט 2024 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול) לאשר הקצאה של מנה נוספת של כתבי אופציה על פי תכנית האופציות, למנכ"ל החברה, בהיקף של 301,791 כתבי אופציה. ההקצאה אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה בהחלטתה מיום 17 בספטמבר 2024, במסגרת אישור חבילת תגמול עדכנית למנכ"ל בתוקף מיום 1 בינואר 2024.
8. ביום 10 בפברואר 2025 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית של אופציות על פי תכנית האופציות בהיקף של 1,976,860 כתבי אופציה, ל-140 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).
9. ביום 9 בפברואר 2026 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית של אופציות על פי תכנית האופציות בהיקף של עד 2,300,000 כתבי אופציה, ל-150 ניצעים מתוכם 13 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - הון עצמי (המשד)

10. הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה :

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכל כתבי האופציה אשר היו בתוקף ליום 31 בדצמבר 2025, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, נאמדה בסך כולל של כ- 23 מיליון ש"ח, מתוכו הופחת עד ליום 31 בדצמבר 2025 סך של כ-14 מיליון ש"ח. סכום זה מופחת לדוח רווח או הפסד על פני תקופת ההבשלה כנגד יצירת קרן הון. השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל, נאמד תוך יישום מודל בלק ושולס (Black and Scholes).

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן :

מרץ 2023 (*)	פברואר 2024 (*)	פברואר 2025 (*)	פברואר 2026 (*)	
19.81	18.73	21.64	24.02	מחיר מניה (בש"ח)
20.71	19.48	22.51	25.06	מחיר מימוש (בש"ח)
29.75%	27.38%	28.81%	27.51%	תנודתיות צפויה משוקללת (**)
2.83	2.83	2.83	2.83	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (***)
3.95%	3.74%	4.16%	3.45%	שיעור ריבית חסרת סיכון
8,053	8,012	7,628	8,887	הטבה כוללת (אלפי ש"ח)
סכום ההפחתה (באלפי ש"ח)				
2,388	2,671	2,257	-	בשנת 2025
2,395	2,400	-	-	בשנת 2024
2,300	-	-	-	בשנת 2023

(*) לעניין הענקה למנכ"ל החברה וסכומי הפחתת אופציות, ראה באור 20 ג' (2).
 (**) התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של החברה.
 (***) אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של מקבלי כתבי האופציה, בכתבי האופציה שהוענקו להם, בהתחשב בתפקידם בחברה ובנסיון העבר של החברה בדבר עזיבתם של העובדים.

11. באור זה כולל את כתבי האופציה לדירקטורים בחברה וסכומי הפחתת האופציות. למידע נוסף ראה באור 20 ג' (3) להלן.

באור 15 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
995,340	1,034,847	1,059,166	מדמי שכירות (ב. להלן)
115,534	131,569	133,422	מניהול נכסים
1,110,874	1,166,416	1,192,588	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2025, שאינם ניתנים לביטול, (לא כולל הסכמים חתומים בנכסים שמסווגים בנדל"ן בהקמה) הנו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
917,657	950,314	בשנה הראשונה
733,142	748,308	בשנה השניה
524,122	567,895	בשנה השלישית
358,687	429,630	בשנה הרביעית
265,140	325,899	בשנה החמישית
756,951	719,190	בשנה השישית ואילך
<u>3,555,699</u>	<u>3,741,236</u>	

באור 16 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
104,497	117,682	119,613	הוצאות אחזקה וניהול נכסים
25,276	26,774	27,534	שכר ונלוות
11,470	11,530	17,028	מסים ואגרות
822	869	846	שירותים מקצועיים
1,467	1,182	925	אחרות
<u>143,532</u>	<u>158,037</u>	<u>165,946</u>	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,086	11,429	11,197
22,923	21,331	23,215
6,757	8,323	9,108
1,047	1,133	1,171
8,097	7,173	6,769
1,120	4,160	2,245
3,379	3,596	3,547
3,658	2,845	3,016
4,404	5,775	6,155
62,470	65,765	66,423

דמי ניהול לחברה האם (ראה באור 20 ג (1))

שכר עבודה ונלוות

הטבה בקשר לכתבי אופציה

שכר דירקטורים

שירותים מקצועיים

חובות מסופקים ואבודים

הוצאות שיווק

פחת והפחתות

אחרות

באור 18 - הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,928	5,972	8,221
3,243	3,329	3,436
140,939	161,894	182,686
150,110	171,195	194,343
20,492	19,564	14,715
269,874	294,241	209,200
290,366	313,805	223,915
440,476	485,000	418,258
-	-	13,770
(39,648)	(52,935)	(59,098)
400,827	432,065	372,930

ריבית בגין אשראי לזמן קצר ואחרות

ריבית בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך

ריבית בגין אגרות חוב

סה"כ הוצאות ריבית

הפרשי הצמדה בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך ואחרות

הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב ואחרות

סה"כ הפרשי הצמדה

הוצאות מימון חד פעמיות (ראה באור 12 ח'1)

בניכוי - מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה

ב. הכנסות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,273	18,509	21,557
2,927	8,388	8,544
22,200	26,897	30,101

ריבית על פקדונות בבנקים

ריבית בגין הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

ואחרות

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - רווח למניה

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

מפעילות נמשכת

682,612	919,007	781,838
---------	---------	---------

הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת

אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
------------	------------	------------

470,076	471,306	482,051
---------	---------	---------

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת

195	30	714
-----	----	-----

התאמות בגין כתבי אופציה

470,271	471,337	482,765
---------	---------	---------

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת

מספר ניירות הערך שלא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי-מדללת:

3,419	5,264	10,346
-------	-------	--------

כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 12)

באור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. עסקאות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,086	11,429	11,197
4,186	5,181	5,744
1,047	1,133	1,171
388	367	284
804	416	353
9	9	9
6,186	3,654	1,446

דמי ניהול לחברה האם (ראה סעיף ג' להלן)

הכנסות מצדדים קשורים (ראה באור ג' (6) להלן)

שכר דירקטורים (6 מקבלים)
הוצאות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (ראה באור ג' (4) להלן)

סכום הפחתה של תשלום מבוסס מניות לדירקטורים

מספר הדירקטורים

מוצג במסגרת חייבים ויתרות חובה

בדבר עסקאות נוספות, ראה האמור בבאור 20 להלן.

ב. הטבות למנכ"ל החברה: (לעניין שכר דירקטורים ראה א. לעיל):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,496	4,315	4,081
835	1,110	1,630
4,331	5,425	5,711

הטבות לזמן קצר (1 מקבלים)

סכום ההפחתה של תשלום מבוסס מניות (1 מקבלים)

אמות השקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(1) הסכם ניהול עם החברה האם

בישיבתה מיום 12 באפריל 2022, אישרה האספה הכללית של החברה את הארכת תוקף הסכם הניהול בין החברה האם, אלוני חץ, לבין החברה, למתן שירותי ניהול על ידי אלוני חץ לחברה (להלן: "הסכם הניהול"), לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2024, תוך העמדת דמי הניהול השנתיים על סכום קבוע של 10.3 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין חודש דצמבר 2021), 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 דצמבר 2021 אך לא נמוך ממדד הבסיס, וישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים.

במסגרת הסכם הניהול מעניקה אלוני חץ לחברה שירותי ניהול באמצעות נושאי משרה ועובדים של אלוני חץ ובאמצעות איש משרת יו"ר דירקטוריון אמות על ידי מר נתן חץ, מנכ"ל אלוני חץ וחברי דירקטוריון נוספים מטעם אלוני חץ (ללא שכר דירקטורים). 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 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), כפי שיבחן על ידי ועדת הביקורת אחת לשנה, לחברה תהיה הזכות לבטל את הסכם הניהול. החלטה בעניין ביטול ההסכם תתקבל בוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

כמו כן, על פי הסכם הניהול 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 להביא לכדי סיום בהודעה של 60 יום מראש ובכתב למשנהו במקרה בו תחדל אלוני חץ להיות בעלת השליטה בחברה.

יצוין כי בשנים 2023 ו- 2024 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים דמי ניהול לחברה האם בסך של בסך של כ- 11.1 מיליון ש"ח בשנת 2023 ובסך של כ- 11.4 מיליון ש"ח בשנת 2024.

הארכת תוקף הסכם הניהול

בישיבתה מיום 1 באפריל 2025, אישרה האספה הכללית של החברה (לאחר שנתקבלו אישורם והמלצתם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 19 בינואר 2025 ו- 10 בפברואר 2025, בהתאמה) את הארכת תוקף הסכם הניהול לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2027, תוך הפחתת גובה דמי הניהול השנתיים והעמדתם על סך 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. שאר תנאי הסכם הניהול יותרו ללא שינוי (להלן: "הסכם הניהול העדכני"). כמו כן, על מתן השירותים על פי הסכם הניהול העדכני יחולו כל התנאים המפורטים לעיל בהרחבה, אשר החלו על הצדדים במסגרת הסכם הניהול.

יצוין כי בשנת 2025 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים דמי ניהול לחברה האם בסך של 11.2 מיליון ₪

ראו בסעיפים ג' (5) ו- ג' (6) להלן לגבי התקשרויות נוספות עם החברה האם.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(2) התקשרות עם המנכ"ל

תנאי הכהונה של מר שמעון אבודרהם, מנכ"ל החברה ("המנכ"ל")

מר שמעון אבודרהם מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בספטמבר 2020.

מר אבודרהם מועסק בחברה למעלה מ-18 שנים, כאשר החל את כהונתו בינואר 2008 כסמנכ"ל הנדסה בחברה ומינואר 2016 כמנכ"ל חברת הבת אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ (אשר ריכזה את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבנייה בחברה). עד למועד מינויו כמנכ"ל החברה.

ביום 15 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבלו אישורים והמלצתם של ועדת התגמול והדירקטוריון), לעדכן את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה וכן את תנאי הכהונה והעסקה של מר אבודרהם כמנכ"ל החברה החל מיום 1.1.2021 ולמשך תקופה של 3 שנים, קרי עד 31.12.2023, כפי שיפורטו להלן.

ביום 25 בדצמבר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 2ב1(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את הארכת ההסכם הקיים עם המנכ"ל ובכלל זאת את תנאי הכהונה של המנכ"ל, באותה עת, ללא שינוי, לתקופה שאינה קצובה.

ביום 17 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבלו אישורים והמלצתם של ועדת התגמול והדירקטוריון בישיבותיהם מהימים 16 ביולי 2024 ו-5 באוגוסט 2024, בהתאמה), מדיניות תגמול עדכנית לנושאי משרה בחברה, לתקופה של שלוש שנים, שתחילתה ביום 1 בינואר 2024 וסיומה ביום 31.12.2026 והיא תכונה בסעיף ג זה להלן: "מדיניות התגמול". כמו כן, אשרה האסיפה הכללית בישיבתה הנ"ל תנאי כהונה והעסקה עדכניים למר אבודרהם כמנכ"ל החברה רטרואקטיבית מיום 1.1.2024 ולמשך תקופה של 3 שנים, קרי עד 31.12.2026. ההסכם יוארך אוטומטית מידי שנה כל עוד לא יוסכם אחרת. תנאי הכהונה וההעסקה העדכניים של המנכ"ל תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(2) התקשרות עם המנכ"ל (המשך)

להלן יפורטו תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל ובגין התקופה שהחל מ- 1 בינואר 2024 :

רכיב התגמול	תנאי הכהונה הנוכחיים של המנכ"ל החל מה- 1 בינואר 2024 (כל הסכומים צמודים למדד בגין חודש מאי 2024)
תגמול חודשי קבוע	עלות שכר בסיס חודשית – כ-217 אלפי ש"ח
הטבות ותשלומים	כולל הטבות ותשלומי חובה כמקובל בחברה. ¹
היקף משרה	מלאה
תגמול משתנה	תקרת מענק כוללת של 2 מיליון ש"ח: המענק מחושב על פי עמידה בשלושה יעדי/מדדי חברה: יעד NOI - פרמטר תפעולי המתבסס על עמידה ביעד ה- NOI שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה. לצורך חישוב העמידה ביעד תבוצע התאמה של יעד ה- NOI למדד בפועל ככל שההפרש בין המדד החזוי (קרי המדד ששימש בסיס לתכנית העבודה השנתית) לבין המדד בפועל עלה על 0.5% (בין בעליה ובין בירידה). כמו כן, לא יובאו בחשבון לצורך חישוב העמידה ביעד זה רכישות או מימושים של נכסים, שלא נכללו במסגרת יעדי תכנית העבודה השנתית של החברה. טווח סכום המענק בגין עמידה ביעד NOI - 600-900 אלפי ש"ח; משקלו במענק יעמוד על 45%. יעד FFO - פרמטר תפעולי המתבסס על עמידה ביעד FFO שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה. לצורך חישוב העמידה ביעד לא תבוצע התאמת ריבית בקשר לעלויות גיוס ו/או פקדונות וכיו"ב אך תבוצע התאמה של יעד ה- FFO למדד בפועל, ככל שההפרש בין המדד החזוי (קרי המדד ששימש בסיס לתכנית העבודה השנתית) לבין המדד בפועל עלה על 0.5% (בין בעליה ובין בירידה). כמו כן, לא יובאו בחשבון לצורך חישוב העמידה ביעד רכישות או מימושים של נכסים שלא נכללו במסגרת יעדי תכנית העבודה השנתית של החברה. טווח סכום המענק בגין עמידה ביעד FFO - 400-700 אלפי ש"ח; משקלו במענק יעמוד על 35%. יעדי ביצוע – פרמטר מאזני המתבסס על עמידה ביעדי ביצוע (לרבות הקמה של נכסים בייזום ומימוש נכסים) שנקבעו בתכנית העבודה השנתית של החברה. טווח סכום המענק בגין עמידה ביעדי ביצוע: 100-400 אלפי ש"ח. משקלם במענק יעמוד על 20%. בנוסף קיים מנגנון המאפשר הענקת מענק המיוחס לביצוע עודף במדד מסוים (בחישוב לינארי) (להלן: "הסכום הנוסף"), כולו או חלקו, למענק חסר בגין ביצוע חלקי במדד אחר, ובלבד שגובה הסכום הנוסף לא יעלה על היקף של שלושה חודשי עלות שכר ובכפוף לתקרה הכוללת של 2 מיליון ש"ח לשנה.
	המנכ"ל רשאי להמיר את המענק השנתי במזומן, כולו או חלקו, בתגמול הוני באמצעות הקצאת אופציות, בשווי המענק השנתי, כולו או חלקו, במסגרת תכנית התגמול ההוני של החברה.
הודעה מוקדמת לסיום ההתקשרות	הודעה הדדית מוקדמת בת 4 חודשים למעט בנסיבות מיוחדות.
תגמול הוני	הענקה שנתית של כתבי אופציה במסגרת מסלול רווחי הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, בשווי של 2 מיליון ש"ח לשנה. תנאי ההקצאה יקבעו בהתאם לתנאי מדיניות התגמול, כפי שיהיו מעת לעת. לחלופין, החברה רשאית להעניק לו תגמול הוני באמצעות מנגנונים דומים להקצאת ניירות ערך בתנאים המפורטים לעיל. מחיר המימוש לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו. מחיר המימוש ו/או כמות מניות המימוש יותאמו במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות או במקרה של שינויים במבנה או בהון החברה, בהתאם להוראות תכנית האופציות של החברה כפי שתהיה מעת לעת. במקרה של סיום העסקה, יהיה המנכ"ל זכאי למימוש כתבי האופציה שהוקצו לו בהתאם להוראות תכנית האופציות מכוחה הוענקו לו כתבי האופציה. עם זאת, דירקטוריון החברה יהיה רשאי, מבלי להידרש לאישור נוסף של האסיפה, לפעול בהתאם לסמכות שהוקנתה לו בתכנית האופציות להאיץ את הבשלתם של כתבי אופציה שהוקצו וטרם הבשילו עד למועד סיום ההעסקה, והם יהיו ניתנים למימוש עד תום תקופת המימוש.

¹ "עלות מעביד" או "עלות שכר" משמעו: עלות העסקה לחברה בפועל, כולל תנאים נלווים ותשלומי חובה כאמור בסעיף 5.2 למדיניות התגמול המעודכנת, אך למעט תנאים נלווים בהיקפים שאינם מהותיים, אשר יש להם נגיעה גם לביצוע העבודה (כגון: הוצאות תקשורת, ביטוחים, דמי חבר לאגודות מקצועיות, בדיקות רפואיות, רווחה, חוזר הוצאות כנגד קבלות) ולמעט הפרשות חשבונאיות בגין עדכוני הפרשות ועודדות עקב עדכוני שכר, בין אם נושא המשרה מקבל תלוש שכר ובין אם עובד כנגד חשבונות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

היחס בין המרכיבים המשתנים המוענקים למנכ"ל בשנה מסוימת לבין המרכיב הקבוע לא יעלה על 1.55.	יחס בין מרכיבים משתנים וקבועים
המנכ"ל יהיה זכאי לכתבי פטור ושיפוי כמקובל בחברה. נוסף על כך, המנכ"ל יהיה זכאי להיכלל תחת הסדרי הביטוח המקובלים לנושאי המשרה בחברה.	פטור, שיפוי וביטוח
המנכ"ל יהיה זכאי לפיצויים בגין סיום העסקה או כהונה בסך השווה למכפלה של שנות ההעסקה או הכהונה שלו במשכורתו האחרונה. במקרה של סיום כהונת המנכ"ל במהלך שנה קלנדרית - עקב אובדן כושר עבודה או מוות (חוי"ח), התפטרות או פיטורין, אך למעט בנסיבות בהן מתקיים האמור בסעיפים 16 ו-17 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963, המנכ"ל (או שאריו/יורשיו החוקיים) יהיה זכאי לחלק יחסי של המענק השנתי במזומן בגין תקופת כהונה אשר הסתיימה במהלך שנה קלנדרית, רק ככל שבמהלך התקופה בה כיהן בפועל עמד ביעדים שנקבעו לו במסגרת תכנית המענקים השנתית (על בסיס נתוני הרבעון הסמוך למועד סיום היחסים ואם אין נתונים כאמור, אזי על בסיס נתוני השנה). המענק יחושב על בסיס החלק היחסי מתקרת סכום המענק השנתי של המנכ"ל, שיקבע בהתאם לחלקה היחסי של תקופת הכהונה מתוך השנה בה סיים כהונתו, וישולם לאחר פרסום הדוחות הכספיים של החברה בגין השנה בה הסתיימה תקופת הכהונה.	תנאי פרישה
ככל שיתברר כי שולמו למנכ"ל תשלומים על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה, הוא יחויב להשיב לחברה, תוך זמן סביר, את ההפרש בין הסכום שקיבל לבין הסכום שהיה מתקבל לפי הנתונים הכספיים המתוקנים אשר הוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה. בהתאם למדיניות התגמול המועדכנת, המנכ"ל לא יידרש להחזיר לחברה כספים ששולמו לגבי תקופות שקדמו ל-3 שנים ממועד הדרישה, וכן מועד ההשבה ותנאיה יקבעו על ידי דירקטוריון החברה.	השבה
לדירקטוריון נתון שיקול הדעת להפחית מהתגמול על פי שיקול דעתו המלא והבלעדי אם יימצא שהנסיבות מצדיקות הפחתה כאמור; כלל התגמול למנכ"ל כפוף להוראות מדיניות התגמול.	כללי

המענק השנתי לשנת 2025

ביום 9 בפברואר 2026, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת תגמול, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2025 בסך כולל של 1,400 אלפי ש"ח וזאת בגין עמידה ביעדים המדידים שנקבעו לו לשנת 2025, כדלקמן:

סך של 813 אלפי ש"ח בגין עמידה ביעד NOI המהווה מחצית טווח תחזית ה-NOI המקורית שפרסמה החברה לשנת 2025.

סך של 587 אלפי ש"ח בגין עמידה ביעד FFO המהווה מחצית טווח תחזית ה-FFO המקורית שפרסמה החברה לשנת 2025.

מלוא סכום המענק ישולם במזומן. בדוחותיה הכספיים של החברה קיימת הפרשה מלאה בגין המענק.

יישום התגמול ההוני

ביום 7 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למנכ"ל של 184,990 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 25.95 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל ונכון למועד הדוח פקעו מבלי שמומשו.

ביום 21 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למנכ"ל של 194,274 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 20.71 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל ונכון למועד פרסום הדוח מומשו במלואם.

ביום 7 בפברואר 2024 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למנכ"ל של 245,409 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 19.48 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל.

ביום 5 באוגוסט 2024 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למנכ"ל של 301,791 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 15.92 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). ההקצאה אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה בהחלטתה מיום 17 בספטמבר 2024, במסגרת אישור חבילת תגמול עדכנית למנכ"ל בתוקף מיום 1 בינואר 2024. כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל.

ביום 10 בפברואר 2025 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למנכ"ל של 400,802 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 22.51 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה הוקצו בתנאים דלעיל.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(2) התקשרויות עם המנכ"ל (המשך)

יישום התגמול ההוני (המשך)

ביום 9 בפברואר 2026 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול, לאשר הענקה למנכ"ל של 421,053 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 25.6 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה יוקצו בתנאים דלעיל.

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו ויוקצו בכל אחת מהשנים 2024 - 2026 כאמור לעיל, בהתאמה, בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושוולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 2,000 אלפי ש"ח.

(3) גמול דירקטורים

בהתאם למדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, זכאים הדירקטורים בחברה לגמול כדלקמן:

א. גמול שנתי וגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון ועדותיו ("גמול השתתפות")

כל הדירקטורים בחברה לרבות הדירקטורים החיצוניים (אך למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה ו/או מועסקים או מכהנים בנושאי משרה בחברה האם) (להלן: "הדירקטורים הזכאים"), יהיו זכאים לגמול שנתי ולגמול בגין השתתפות בישיבות, אשר יקבע בהתאם להחלטות ועדת התגמול והדירקטוריון מעת לעת, על בסיס עקרונות מדיניות התגמול המפורטים להלן:

- שיעורי הגמול השנתי וגמול ההשתתפות יהיו בסכומים שבין הסכום הקבוע לבין הסכום המרבי, בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיהיו מעת לעת, והוא ייקבע על ידי הגורמים הרלוונטיים בחברה על פי דין.
- גמול ההשתתפות עבור השתתפות בישיבות של הדירקטוריון ו/או ועדות הדירקטוריון באמצעות אמצעי תקשורת ועבור השתתפות בהחלטות של הדירקטוריון או ועדות הדירקטוריון בלא התכנסות בפועל, יהיה בשיעור חלקי מהסכום הקבוע הכל כפי שנקבע בתקנות הגמול.

ב. תגמול הוני

ביום 18 באוגוסט, 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה החלטת מסגרת להענקת גמול הוני לדירקטורים הזכאים, כהגדרתם לעיל, באמצעות הענקה שנתית של כתבי אופציה (לא סחירים), בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לדירקטורים (ללא גמול השתתפות בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו). כתבי האופציה יוענקו בהתאם לתכנית האופציות של החברה כפי שתהיה בתוקף במועד ההענקה בפועל (להלן: "החלטת המסגרת" ו-"תכנית האופציות", בהתאמה), במסגרת מסלול רווח הון של סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961. הענקת האופציות תבוצע מידי שנה קלנדרית, במועד אישור הדוח התקופתי של החברה, לדירקטורים הזכאים המכהנים באותה עת. תנאי ההענקה ומחיר המימוש של כתבי האופציה ייקבע בהתאם לתנאי מדיניות התגמול ותכנית האופציות, כפי שיהיו מעת לעת. מחיר המימוש ו/או כמות מניות המימוש יותאמו במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות או במקרה של שינויים במבנה או בהון החברה, הכל בהתאם להוראות תכנית האופציות של החברה כפי שתהיה בתוקף במועד ההענקה. היחס בין התגמול המשתנה כאמור בסעיף ג (3) בין המרכיב הקבוע כאמור בסעיף ג (3) אי לעיל לא יעלה על 0.5. הענקת האופציות לדירקטורים החיצוניים תעשה בתנאים זהים לתנאי האופציות שיוענקו ליתר הדירקטורים בחברה ובהתאם להוראות תקנות הגמול.

עוד קובעת מדיניות התגמול כי דירקטור אשר סיים את כהונתו בחברה שלא בנסיבות של הפרת אמונים, פגיעה באינטרסים של החברה או פעולה אגב ניגוד עניינים, זכאי למלוא כתבי האופציה שהוקצו לו, גם ככל שזכויותו למימוש טרם נתגבשה במועד סיום ההתקשרות. במקרה כאמור, כתבי האופציה שלא הבשילו עד מועד סיום הכהונה יבשילו בעת סיום הכהונה ולא יפקעו והדירקטור יהיה רשאי לממשם עד תום שנה ממועד סיום כהונתו.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(3) גמול דירקטורים (המשך)

יישום מדיניות התגמול:

גמול שנתי וגמול השתתפות

בהתאם לסמכות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כי הדירקטורים הזכאים, כהגדרת מונח זה בסעיף ג (3) א' לעיל, יהיו זכאים לגמול שנתי בגובה הסכום המרבי הנקוב בתקנות הגמול ולגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו בגובה הסכום הקבוע הנקוב בתקנות הגמול, והכל בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול. דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2025, הינה דרגה ה'.

נכון ליום פרסום דו"ח זה גובה הגמול השנתי המרבי בהתחשב בדרגת החברה הינו 127,685 ש"ח וגמול ההשתתפות בישיבה הינו כ- 3,842 ש"ח (סכומים אלה מתעדכנים מעת לעת בהתאם למנגנון העדכון המדדי הקיים בתקנות הגמול). סך התשלומים שקיבלו הדירקטורים הזכאים בשנת 2025, הסתכם בסך של כ- 1,171 אלפי ש"ח (ראה באור 20א).

תגמול הוני

בהתאם להחלטת המסגרת ולעקרונות מדיניות התגמול כפי שפורטו בסעיף ג (3) ב' לעיל, הוענקו לדירקטורים הזכאים בשנים 2023-2026 כתבי אופציה על פי תנאי תכנית האופציות, כמפורט להלן:

מועד ההחלטת דירקטוריון	הדירקטורים הניצעים (דירקטורים זכאים המכהנים במועד קבלת החלטת ההענקה)	מספר מקבלים	סך כמות כתבי אופציה שהוענקה (מגלמת שווי 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל (ללא גמול השתתפות)	מחיר המימוש לכתב אופציה במועד ההקצאה בש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות)	עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות" בש"ח
החלטת דירקטוריון מיום 21 בפברואר, 2023	ה"ה: ירום אריאב, נירה דרור, גד פניני, יעל אנדורן, דורית קדוש וקרן טרנר	6	82,254	20.71	336,853
החלטת דירקטוריון מיום 7 בפברואר, 2024	ה"ה: ירום אריאב, נירה דרור, גד פניני, יעל אנדורן, דורית קדוש וקרן טרנר	6	91,603	19.48	360,000
החלטת דירקטוריון מיום 10 בפברואר, 2025	ה"ה: ירום אריאב, יעל אנדורן, דורית קדוש, קרן טרנר שרית אהרון וראובן קפלן	6	76,860	22.51	372,000
החלטת דירקטוריון מיום 9 בפברואר, 2026	ה"ה: ירום אריאב, יעל אנדורן, דורית קדוש, קרן טרנר שרית אהרון וראובן קפלן	6	81,184	25.6	384,000

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך):

(4) פטור, שיפוי וביטוח

הצטרפות להסדר מסגרת לביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בישיבתה מיום 2 במאי, 2018 (להלן: "אסיפת מאי 2018") אישרה האסיפה הכללית של החברה (ביחס לנושאי משרה ודירקטורים שאינם בעלי שליטה או קרוביהם) (לאחר שנתקבלו אישור דירקטוריון החברה ואישורי ועדת התגמול וועדת הביקורת), את הצטרפות החברה להסדר מסגרת לביטוח דירקטורים ונושאי משרה שאומץ בקבוצת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ("אלוני חץ"), אשר הסתיים ביום 30.6.2024. הסדר המסגרת היה לתקופה של שש שנים מיום 1.7.2018 ועד 30.6.2024 והינו הסדר מטריה, באמצעות פוליסת מטריית ביטוח נושאי משרה הנרכשת על ידי אלוני חץ מידי שנה, הנותן כיסוי ביטוחי לדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה, באלוני חץ ובאנג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנג'יקס") (גם היא חברה בשליטת אלוני-חץ ובכל חברת בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת ההסדר) (להלן: "הסדר המסגרת" ו-"הפוליסה הקבוצתית" או "פוליסת המטריה"). כן אישרה האסיפה את הכיסוי הביטוחי שיוענק מכוח הסדר המסגרת הנ"ל לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה וכפי שיכהנו מעת לעת. הסדר המסגרת אושר כנדרש על פי הדין גם על ידי כל חברות הקבוצה, בהתאם ובכפוף לעקרונות הבאים:

- א. סך כל דמי הביטוח השנתיים שישולמו על ידי כל חברות הקבוצה בעד שנת ביטוח כלשהי במסגרת פוליסת המטריה, לא יעלה על 112,500 דולר ("הפרמיה השנתית"). ככל שתקופת הביטוח תהיה קצרה משנה, דמי הביטוח ייקבעו באופן יחסי לסך הנ"ל. אם בשנים הבאות תתייקר פרמיית הביטוח הפרמיה שתשולם ביחס לשנת הביטוח לא תעלה ביותר מ- 50% לכל שנה מעל לסכום הפרמיה השנתית ובלבד שגידול בפרמיה במעל ל- 25% לשנה יהיה מותנה בקיומם של שינויים משמעותיים בשוק הביטוח לדירקטורים ולנושאי משרה. חריגה מגבולות אלו, בהתאמה, תהיה טעונה אישור האסיפה הכללית.
- ב. רכישת הפוליסות כאמור תיעשה למספר תקופות ביטוח אשר לא תעלינה במצטבר על שש שנים שתחילתן ביום 1.7.2018.
- ג. גבול האחריות לביטוח אחריות נושאי משרה יהיה עד 75 (שבעים וחמישה) מיליון דולר לתביעה ובמצטבר בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות.
- ד. לדירקטוריון כל חברה נתונה האפשרות להחליט, לפי שיקול דעתו, לרכוש רובד ביטוחי נוסף לנושאי המשרה בחברה, בפוליסה נפרדת ועצמאית, בגבול אחריות של עד 25 (עשרים וחמישה) מיליון דולר נוספים לתביעה ובמצטבר, לבדה או ביחד עם מי מחברות הקבוצה, בתוספת פרמיה שלא תעלה על 37,500 דולר לשנה (להלן: "הפוליסה הנוספת").
- ה. הפוליסות תבטחנה את אחריות נושאי המשרה בחברה, נושאי משרה בחברות בנות של החברה, נושאי משרה של החברה המכהנים כדירקטורים מטעם החברה בחברות בנות ובחברות שלחברה החזקה בהן שאינה בעלות או שליטה מלאות.
- ו. הפוליסות שתרכשנה תבטחנה, ככל הניתן, גם בגין אירועים אותם ניתן לבטח על פי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, על פי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 (להלן: "חוק התחרות") ו/או כל דין אחר בענין ביטוח נושאי משרה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56 לחוק ניירות ערך ו/או להוראות סעיף 50 לחוק התחרות.
- ז. הפרמיה בגין כל פוליסה תשולם בחלוקה בין החברה לבין אלוני חץ ולבין אנרג'יקס (ולכל חברה בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת ההסדר) בהתאם ליחס ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב של החברות עפ"י הדו"חות הכספיים (המאוחדים) השנתיים האחרונים שפורסמו לפני חידוש ההתקשרות בכל פוליסה ופוליסה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 11 במרץ, 2018 (לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול) אישר כי החלת החלטות דלעיל בדבר הצטרפות החברה להסדר המסגרת ובדבר הענקת הכיסוי הביטוחי מכוח הביטוחים שרכשו במסגרתו, גם לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה או קרוביהם, עומדת בתנאי תקנה 1ב(א)(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס 2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), וביחס למנכ"ל החברה, עומדת בתנאי תקנה 1א1 לתקנות ההקלות. בהתאם, כל עוד עסקת המסגרת הנה בתנאי תקנות ההקלות האמורות, לא נדרש אישור האסיפה הכללית לצורך החלת עסקת המסגרת על דירקטורים ונושאי המשרה שהינם בעלי השליטה או קרוביהם, וכן על מנכ"ל החברה, כפי שאלה יכהנו מעת לעת. החלטות ועדת התגמול והדירקטוריון הסתמכו על העובדה כי הפוליסות שתרכשנה תחולנה באותם תנאים וללא כל הבחנה, הן על נושאי המשרה שאינם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה והן על נושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה אשר מכהנים כעת ואשר יכהנו מעת לעת, כך שתנאי ההתקשרות עם חברות הביטוח ביחס לכל נושאי המשרה הינם זהים.

עוד קבעו ועדת התגמול והדירקטוריון כי עסקת ההתקשרות עם חברת הביטוח הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה וכן הסמיכו את ההנהלה הפעילה בחברה לבחון ולקבוע את עמידת תנאי פוליסת ביטוח המטריה כפי שתרכש מדי שנה (ופוליסת הביטוח הנוספת ככל שתרכש כזו), בתנאי תקנות 1א1 (ביחס למנכ"ל) ו- 1ב(א)(5) (ביחס לבעלי שליטה וקרוביהם) לתקנות ההקלות.

עדכון תנאי הסדר המסגרת

על רקע השינויים המשמעותיים שחלו בשנים האחרונות בשוק ביטוח נושאי המשרה והדירקטורים הגלובלי, המתבטאים בעלייה מהותית של פרמיות הביטוח, בהרחבת ההשתתפות העצמית בפוליסות, בצמצום היקף הכיסוי בפוליסות ובקיטון מספר המבטחים הבינלאומיים בתחום והמשפיעים על יכולתן של חברות לשמר את היקף הכיסוי הביטוחי לנושאי המשרה והדירקטורים, החליטה האסיפה הכללית של החברה בישיבתה מיום 15 בדצמבר 2020 (לאחר שנתקבלו אישור והמלצת ועדת התגמול והדירקטוריון) לאשר כי בכפוף לכך שהפרמיה לפוליסות ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה שתרכשנה בשנים הבאות ע"י קבוצת אלוני חץ, במסגרת פוליסת ביטוח המטריה לקבוצה (הן הפוליסה הקבוצתית והן הפוליסה הנוספת, כהגדרתן לעיל), תיקבע במסגרת משא ומתן בין הקבוצה לחברות הביטוח ומבטחי המשנה (שאינם צדדים קשורים), ושעלותה לא תהיה מהותית לחברה אותה עת, התקרות לעניין גובה הפרמיה שנקבעו בהחלטת אסיפת מאי 2018 לא תחולנה ביחס לפוליסות ביטוח אלה.

בהתחשב בכך שכל חברות הקבוצה נהנות מהכיסוי הביטוחי באופן שווה בכך שההתקשרות במסגרת עסקת המסגרת מביאה לחיסכון בעבור כל אחת מחברות הקבוצה וכן בשים לב לשינויים בשווי השוק של החברות והחשיפות שנובעות כתוצאה מכך, ובהתאם להמלצת יועץ הביטוח של הקבוצה ולאחר משא ומתן בין הנהלות חברות הקבוצה, אשרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי תשלום הפרמיה החדשה וכן כל פרמיה שתשולם בעתיד לצורך רכישת פוליסה מכוח עסקת המסגרת על פי הסדר המסגרת, יחולק באופן שווה בין שלוש חברות הקבוצה (ולבין כל חברה בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת עסקת המסגרת) וכי מתייטר הצורך בהליך תחרותי נוסף במהלך תקופת עסקת המסגרת.

עוד הוחלט כי במקרה שבו בעת חידוש הפוליסה בתום תקופת הביטוח תגדל הפרמיה עקב הגשת תביעה או הודעה למבטח בגין אחת מהחברות בקבוצה, תותאם חלוקת החבות בתשלום הפרמיה בין החברה לבין החברות הנ"ל, באופן שבשנה העוקבת לשנה בה הוגשה התביעה/ההודעה, חלק החברה בגינה הוגשה התביעה או ההודעה יגדל בהתאם. בנוסף, היה ובמהלך תקופת הביטוח יידרשו המבטחים או מי מהם להשיב את גבולות האחריות של הפוליסה עקב תביעה שהוגשה כנגד מי מבין החברות, תישא אותה חברה, שבעקבות הגשת התביעה נגדה נדרשה הקבוצה להשיב את גבולות האחריות, כאמור לעיל, בעלות השבת גבולות האחריות של הפוליסה.

בהתחשב בכך שהביטוח למנכ"ל החברה נעשה במסגרת הפוליסה ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה ובאותם תנאים, החליטו ועדת התגמול והדירקטוריון בישיבותיהם הנ"ל להחיל את הסדר המסגרת הקיים כפי תיקונו, גם על מנכ"ל החברה מכח תקנה 1א1 לתקנות ההקלות. יצוין כי האורגנים המוסמכים של אנרג'יקס ואלוני חץ קיבלו החלטות במתכונת דומה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

הצטרפות להסדר מסגרת חדש לביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בישיבתה מיום 17 ביוני 2024 (להלן: "אסיפת יוני 2024") אישרה האסיפה הכללית של החברה (ביחס לנושאי משרה ודירקטורים שאינם בעלי שליטה או קרוביהם) (לאחר שנתקבלו אישור דירקטוריון החברה ואישור ועדת התגמול ועדת הביקורת בישיבותיהם מיום 31.3.2024 ו- 8.5.2024, בהתאמה), את הצטרפות החברה להסדר מסגרת חדש לביטוח דירקטורים ונושאי משרה שאומץ בקבוצת אלוני חץ (אשר מחליף את ההסדר הביטוחי שהיה בתוקף עד 30 ביוני 2024). הסדר המסגרת החדש, כקודמו, הינו הסדר מטריה, הכולל את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, בחבי אלוני חץ ובחבי אנרג'יקס (ובכל חברת בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת ההסדר (להלן: "הסדר המסגרת החדש" או "ההסדר החדש"). כן אישרה האסיפה את הכיסוי הביטוחי שיוענק מכוח הביטוחים הנ"ל לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה וכפי שיכהנו מעת לעת.

עקרונות ההסדר החדש זהים לעקרונות העומדים בבסיס הסדר המסגרת הקיים, למעט השינויים הבאים:

- ההסדר החדש יהיה בתוקף החל מיום 1.7.2024 וישאר בתוקף כל עוד לא יוחלף בהסדר אחר.
- לא נקבעה בהסדר החדש מגבלה על גובה הפרמיה. מגבלה כזו הייתה קיימת בהסדר הקיים עד שהוסרה בהחלטת האסיפה הכללית של החברה בישיבתה מיום 15 בדצמבר, 2020, בין היתר מהטעם שהפרמיה אינה מהותית לחברות הקבוצה, והיא נקבעת במו"מ עם חברות הביטוח שאינן צדדים קשורים. לפיכך, גובה הפרמיה השנתית וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק המקובלים במועד רכישת כל פוליסת ביטוח וההתקשרות לרכישת פוליסת ביטוח תתבצע מול חברת ביטוח שאינה צד קשור לחברה או למי מחברות הקבוצה.
- הפרמיה לרכישת הפוליסה הנוספת, כהגדרתה לעיל, שונתה מתקרה של 37,500 דולר ל-50% מהפרמיה הכוללת בה נושאת הקבוצה בפוליסת המטריה של הקבוצה. עוד הובהר כי ככל והפוליסה הנוספת תירכש עבור החברה לבדה (ולא יחד עם חברות אחרות בקבוצה), תישא החברה במלוא תוספת הפרמיה ובמקרה של רכישה משותפת, תחולק הפרמיה בהתאם לעקרונות שיפורטו להלן.
- הפוליסות שתירכשנה מעת לעת, תבטחנה את אחריות נושאי המשרה בחברה, נושאי משרה בחברות בנות ובתאגידים נשלטים אחרים של החברה, נושאי משרה של החברה המכהנים כדירקטורים מטעם החברה בחברות בנות ובתאגידים נשלטים אחרים וכן בחברות ובתאגידים אחרים שלחברה החזקות בהם שאינן בעלות או שליטה מלאות, כפי שיהיו מעת לעת.
- החברה תשמור על תוקף הביטוח (במתכונת לעיל ואם בעקבות החלטות האורגנים המוסמכים של החברה תוחלף מתכונת הביטוח במתכונת חדשה - במתכונת החדשה) בכל תקופת כהונת נושא המשרה וכן לתקופה של 7 שנים מיום הפסקת הכהונה, תחדש את פוליסת הביטוח במועד ותישא בכל הוצאות הפרמיה ובכל הוצאה נלווית או קשורה אחרת.

בהתחשב בכך שהביטוח למנכ"ל החברה נעשה במסגרת הפוליסה ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה ובאותם תנאים, החליטו ועדת התגמול והדירקטוריון בישיבותיהם הנ"ל להחיל את הסדר המסגרת הקיים כפי תיקונו, גם על מנכ"ל החברה מכח תקנה 1א1 לתקנות ההקלות. בהתאם, כל עוד הפוליסות שתירכשנה במסגרת ההסדר החדש תהיינה בתנאי תקנות ההקלות האמורות (כפי שייבחן וייקבע על ידי ההנהלה הפעילה של החברה בהתאם להסמכת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), לא נדרש אישור האסיפה הכללית לצורך החלת ההסדר החדש על מנכ"ל החברה.

בנוסף, שב ואישר דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 8.5.2024, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה בישיבתה מיום 31.3.2024, כי הפרמיה בגין כל פוליסה שתירכש במסגרת ההסדר החדש, כאמור לעיל, תשולם בחלקים שווים בין החברה לבין אלוני חץ ולבין אנרג'יקס (ולבין כל חברה בת ציבורית נוספת של אלוני חץ, ככל שתהיה כזו בתקופת עסקת המסגרת החדשה).

במקרה של אירוע ביטוחי או אירועים ביטוחיים באחת או יותר מחברות הקבוצה ואשר כתוצאה ממנו או מהם יהיה צורך לכונן את סכום הביטוח לקדמותו במהלך תקופת הביטוח, ו/או שבמועד חידוש הביטוח תתייקר הפרמיה עקב אותו אירוע או אותם אירועים, תפעלנה בעלות הפוליסה (אלוני חץ, אמות, אנרג'יקס וכל חברה ציבורית נוספת של אלוני חץ ככל שתהיה כזו) כדי לזהות את תוספת הפרמיה הנובעת מכך ועל מי היא תושט. היה והצדדים לא יגיעו להסכמה יחליט בדבר אדם עליו יוסכם.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(4) פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

כתב שיפוי

ביום 2 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית (לאחר שנתקבלו אישור והמלצת ועדת התגמול והדירקטוריון) אימוץ כתב שיפוי חדש אשר החליף את כתב השיפוי שהיה נוהג בחברה עד אותה עת והינו כתב השיפוי הנוהג בחברה החל מיום 2 במאי, 2018 (להלן: "כתב השיפוי" או "כתב השיפוי החדש"). כתב השיפוי מוענק על ידי החברה לנושאי המשרה המכהנים של החברה ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה המכהנים בחברות בנות ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה ולרבות לנושאי משרה מכהנים ו/או שיכחנו בחברה בעתיד, שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה ו/או יהיו בעלי שליטה בחברה מעת לעת (ולרבות למר נתן חץ, יו"ר דירקטוריון החברה, שהיה אותה עת גם בעל שליטה בחברה).

כתב השיפוי החדש נחשב כבר תוקף מתחילת כהונת נושאי המשרה בחברה והאסיפה הכללית בהחלטתה הנ"ל אישרה את החלפת כתבי השיפוי שהוענקו על ידי החברה עד אותה עת, לנושאי המשרה המכהנים בחברה עובר למועד קבלת ההחלטה הנ"ל, למעט ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ולא כהנו עוד במועד אימוץ כתבי השיפוי החדשים (מאי 2018).

כתב השיפוי מותאם לשינויים שחלו בחקיקה ובמיוחד לתיקונים בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 וכולל גם הרחבות של רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי. בהתאם לכתב השיפוי, סכום השיפוי המירבי לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.

כתב פטור

עוד אישרה האסיפה הכללית בישיבתה הנ"ל מיום 2 במאי, 2018 (לאחר שנתקבלו אישור והמלצת ועדת התגמול והדירקטוריון), כדלקמן:

א. לתקן את סעיף 143 לתקנון ההתאגדות של החברה, בנושא פטור לנושאי משרה, באופן שהחל מיום אישור האסיפה הכללית להחלטה (קרי החל מיום 2 במאי, 2018), כתבי הפטור המוענקים על ידי החברה לא יחולו על החלטות ו/או עסקאות שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי, ובלבד שכתבי הפטור שהוענקו על ידי החברה עובר ליום אישור האסיפה ושעודם בתוקף ימשיכו לחול במלואם, ללא שינוי, ביחס לכל האירועים המכוסים על ידם שארעו עד ליום אישור האסיפה.

ב. לאשר הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר הינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם ולרבות מנכ"ל החברה, שכיחנו אותה עת וכפי שיכחנו בה מעת לעת, כאשר כתבי הפטור שיוענקו על ידי החברה לא יחולו על החלטות ו/או עסקאות שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי, ובלבד שכתבי הפטור שהוענקו על ידי החברה עובר ליום אישור האסיפה ושעודם בתוקף ימשיכו לחול במלואם, ללא שינוי, ביחס לכל האירועים המכוסים על ידם שאירעו עד ליום אישור האסיפה ושהפטור שהוענק על ידי החברה לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם (קרי ליו"ר הדירקטוריון, מר נתן חץ, שהיה אותה עת גם בעל שליטה בחברה), ימשיך לחול במלואו, ללא שינוי, ביחס לכל העילות המכוסות על ידו אשר אירעו עד ליום 22.11.2011.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(5) עסקאות זניחות:

דירקטוריון החברה קבע כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37א (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"א – 1970 ולעניין תקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

1. העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה.
2. העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, ההתקשרות הינם בתנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.
3. תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסק במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח או הפסד אינו עולה על הסך של 0.125% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים שפורסמו ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת למועד בו מדווחת העסקה או על 0.5% מהרווח או ההפסד הממוצע של החברה בערכים מוחלטים בשלושת השנים הקלנדריות האחרונות שקדמו למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה; הנמוך מבין השניים, בין אם בהתקשרות אחת או סדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה.
- לעניין זה במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.
4. העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח, התקשרה החברה בעסקאות הבאות, אשר הינן בגדר עסקאות זניחות:

1. **השכרת גגות לאנגריקס** - בתקופת הדוח הקבוצה הינה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה הקבוצה לשותפות מוגבלת רשומה בבעלותה המלאה של אנגריקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנגריקס") גגות שהינם בבעלות החברה על מנת שיותקנו עליהם מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל ("הסכמי שכירות הגגות"). לפי תנאי הסכמי שכירות הגגות, דמי השכירות אותם משלמת אנגריקס לחברה הינם בשיעור של 10% מהתקבולים שמקבלת אנגריקס בפועל מחברת החשמל/ספק השירות החיוני בגין ייצור חשמל במערכת הרלבנטית.

לעניין התקשרות החברה בהסכמים עם אלוני חץ ואנגריקס בעניין מנגנון ההשתתפות בפרמיה של פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי משרה ראה האמור בבאור זה לעיל בסעיף ג' (4).

2. **התקשרות עם חב' ווליו ביס חיתום וניהול הנפקות בע"מ** (חברה אשר למיטב ידיעת החברה בין המחזיקים בחברת האם שלה נמנים, ביו היתר, יו"ר דירקטוריון החברה מר נתן חץ ורעייתו (כ-15.76%)) לצורך קבלת שירותי ייעוץ, ניהול והפצה במסגרת גיוס חוב מהציבור מכח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 19 במאי 2025 ובמסגרת גיוס הון מהציבור מכח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 8 ביולי 2025. ההתקשרות נעשתה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל לעניין עמלת הייעוץ והניהול ובתנאים זהים לשאר המפיצים, לעניין עמלת ההפצה.

3. **התקשרות עם אנגריקס אנרגיות מתחדשות בע"מ לצורך חלוקה בתשומות לקבלת שירותי קצין בטיחות בתעבורה** - החברה הגיעה להסכמות עם אנגריקס, שהינן בתוקף מיום 15 באוקטובר 2024 ולמשך שלוש שנים (בלתי אם תבוטלה על ידי מי מהצדדים בתנאים שנקבעו) לפיהן תשומות ההעסקה של עובד מחלקת התפעול בחברה, המשמש כקצין בטיחות בתעבורה, תחולקנה בין אמות לבין אנגריקס, כך שהעובד יקדישו 33.3% מזמנו למתן שירות לאנגריקס ו-66.6% לעבודתו בחברה. לאור העובדה שהיקף העבודה המירבי מצוי אצל החברה, הוסכם בין הצדדים כי החברה תהיה הגוף המעסיק של העובד באופן בלעדי ולה הסמכות ושיקול הדעת הבלעדיים לקבוע כל החלטה בנוגע לתנאי העסקתו של העובד על פי שיקול דעתה הבלעדי. אנגריקס תשפה את החברה בגין התשומות שמיוחסות לשירותים הניתנים לה, אשר נאמדו על ידי הצדדים בסך של 15,000 ש"ח לחודש בצירוף מע"מ כדן. הוסכם בין הצדדים כי ככל שיחול שינוי באומדן עלות התשומות, ידונו הצדדים בעדכון אומדן עלות התשומות בהתאם.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(5) עסקאות זניחות: (המשך)

4. התקשרות עם אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ לצורך חלוקה בתשומות לקבלת שירותי מנהל ביטחון וחירום - החברה הגיעה להסכמות עם אנרג'יקס, שהיו בתוקף מיום 1 בפברואר 2025 ועד 30 באוקטובר 2025 לפיהן תשומות ההעסקה של עובד מחלקת התפעול בחברה המשמש כמנהל ביטחון וחירום, תחולקנה בין אמות לבין אנרג'יקס, כך שהעובד יקדישו 25% מזמנו למתן שירות לאנרג'יקס ו-75% לעבודתו בחברה. לאור העובדה שהיקף העבודה המירבי מצוי אצל החברה, הוסכם בין הצדדים כי החברה תהיה הגוף המעסיק של העובד באופן בלעדי ולה הסמכות ושיקול הדעת הבלעדיים לקבוע כל החלטה בנוגע לתנאי העסקתו של העובד על פי שיקול דעתה הבלעדי. אנרג'יקס תשפה את החברה בגין התשומות שמיוחסות לשירותים הניתנים לה, אשר נאמדו על ידי הצדדים בסך של 15,600 ש"ח לחודש בצירוף מע"מ כדין.

(6) עסקאות אחרות (עסקאות שאינן במסגרת סעיף 270 (4) לחוק החברות וכן עסקאות שאינן עסקאות זניחות):

בתקופת הדוח החברה היתה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל, לחברה האם (אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) ולאנרג'יקס (חברה בבעלות החברה האם), (בהסכמי שכירות נפרדים) משרדים בשטח של כ-772 מ"ר (לאלוני חץ) וכ-1,056 מ"ר לאנרג'יקס, בקומה ה-40 של "מגדל אמות אטריום" ברמת גן ("הבניין") וכן מקומות חניה בחניון הבניין. השכירות הינה בתנאי השכירות המקובלים בחברה ביחס לשוכרים בבניין ולאחר תקופה של 5 שנים מומשה אופציה הנתונה לאלוני חץ ולאנרג'יקס להאריך התקופה ב-5 שנים נוספות. אישור הדיסקטוריון להתקשרויות הנ"ל ניתן ביום 13 באוגוסט, 2015 וביום 10 במאי, 2020 לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרויות בהסכמי השכירות כאמור כעסקה שאינה בגדר "עסקה חריגה" כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט 1999 ("חוק החברות"). ההתקשרות אושרה על פי הדין גם באורגנים המוסמכים של אלוני חץ ואנרג'יקס. ההכנסות השנתיות של החברה בגין הסכמי השכירות הנ"ל ובגין מרכיב הניהול מסתכמות לכ-1,985 אלפי ש"ח מהחברה האם וכ-2,409 אלפי ש"ח מאנרג'יקס.

ביום 25 בדצמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרות כעסקה זניחה ומקל וחומר, כעסקה שאינה בגדר "עסקה חריגה") את התקשרות החברה בהסכם עם אנרג'יקס לשכירות שטח נוסף של כ-840 מ"ר ברוטו בקומה ה-18 ב"קמפוס אמות חולון" וכן מקומות חניה בחניון הבניין, לתקופה של 10 שנים (עם זכות יציאה לאחר 7.5 שנים כנגד תשלום פיצוי מוסכם). ביום 16 בדצמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרות כעסקה זניחה ומקל וחומר, כעסקה שאינה בגדר "עסקה חריגה") את התקשרות החברה בתוספת להסכם השכירות עם אנרג'יקס להגדלת השטח המושכר לה ב"קמפוס אמות חולון" ב-230 מ"ר, באותם התנאים של השכירות המקורית. השכירות הינה בתנאי השכירות המקובלים בחברה ביחס לשוכרים בבניין. ההכנסות השנתיות של החברה בגין הסכם השכירות בחולון ובגין מרכיב הניהול עומדת על כ-1,351 אלפי ש"ח. ההתקשרות אושרה על פי הדין גם באורגנים המוסמכים של אנרג'יקס.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן
לצורך מדידת שוויים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:
רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.
סיווג הנכסים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס בכללותו.

להלן פירוט של נכסי החברה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

רמה 3	
אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה	נדל"ן בהקמה
7,969,931	3,100,892
5,070,363	342,762
2,993,874	8,671
842,404	-
231,937	266,740
17,108,509	3,719,065

ליום 31 בדצמבר 2025

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי
משרדים
פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
אחרות (תחנות מרכזיות ומלונאות)
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 3	
אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה	נדל"ן בהקמה
8,020,094	2,522,926
4,893,998	427,386
2,754,585	9,570
814,128	-
227,370	267,252
16,710,175	3,227,134

ליום 31 בדצמבר 2024

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי
משרדים
פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
אחרות (תחנות מרכזיות ומלונאות)
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 2	
2025	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

(192,608)	(222,157)
------------------	------------------

התחייבות בגין מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים (ראה באור 9)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3

1. תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הוגן

נדל"ן בישראל						
משרדים	מסחריים	מרכזים	סופרמרקטים	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה	אחרות	נדל"ן בהקמה
סה"כ						
אלפי ש"ח						
7,816,136	2,703,629	767,816	4,641,152	226,916	2,672,553	18,828,202
3,200	-	-	-	-	287,788	290,988
(21,750)	-	-	-	-	(158,987)	(180,737)
60,419	-	-	119,959	-	(180,378)	-
47,710	6,204	(311)	(1,896)	-	395,078	446,785
114,379	44,752	46,623	134,784	454	211,080	552,071
<u>8,020,094</u>	<u>2,754,585</u>	<u>814,128</u>	<u>4,893,999</u>	<u>227,370</u>	<u>3,227,134</u>	<u>19,937,309</u>
-	-	-	-	-	225,366	225,366
(212,860)	-	-	-	-	-	(212,860)
-	171,658	-	106,167	-	(277,825)	-
94,218	46,956	7,707	7,925	-	382,676	539,482
68,479	20,675	20,569	62,272	4,567	161,715	338,277
<u>7,969,931</u>	<u>2,993,874</u>	<u>842,404</u>	<u>5,070,363</u>	<u>231,937</u>	<u>3,719,065</u>	<u>20,827,574</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2024

תוספות הנובעות מרכישות

נכסים שנמכרו במהלך התקופה

העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה

השקעות ואחר

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו (*)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

תוספות הנובעות מרכישות

נכסים שנמכרו במהלך התקופה

העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה

השקעות ואחר

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו (*)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(*) כולל עלויות עסקה

2. פירוט של הרווחים הוכרו ברווח או הפסד

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

רווחים מנדל"ן להשקעה מנכסים שמומשו

רווחים מנדל"ן להשקעה מנכסים שטרם מומשו

רווחים מנדל"ן להשקעה מסך הנכסים

רמה 3	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
36,834	5,485
515,238	332,792
<u>552,072</u>	<u>338,277</u>

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך)

3. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן נכון ל-31.12.2025:

שטח (מ"ר)	טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025	השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל
400,594	105 5.75%-7.00% 87.3%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	7,969,931	משרדים
528,276	47 5.25%-7.00% 96.9%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	5,070,363	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
131,711	124 6.25%-7.25% 96.9%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,993,874	מרכזים מסחריים
35,038	121 6.25%-6.75% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	842,404	סופרמרקטים
20,988	66 6.25%-7.00% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	231,937	אחרות
-	-	-	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	3,719,065	נדל"ן בהקמה וזכויות במקרקעין

תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן נכון ל-31.12.2024:

שטח (מ"ר)	טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל
421,478	104 5.75%-7.00% 82.3%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	8,020,094	משרדים
513,610	45 5.25%-7.00% 99%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	4,893,998	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
125,172	123 6.25%-7.25% 97.1%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,754,585	מרכזים מסחריים
35,038	117 6.25%-6.75% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	814,128	סופרמרקטים
20,988	65 6.25%-7.00% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	227,370	אחרות
-	-	-	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	3,227,134	נדל"ן בהקמה וזכויות במקרקעין

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך)

4. ניתוחי רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן
ראה באור 6'ז'.

5. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן
הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו ההנהלה הבכירה של החברה. הנהלת החברה מדווחת לועדה לבחינת הדוחות הכספיים את ממצאי השווי ההוגן בגין נדל"ן להשקעה, והן בוחנות את נאותות הנתונים ומתודולוגיית ההערכה אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן. הערכות השווי של החברה נבחנות אחת לרבעון ובמידת הצורך מבוצעות התאמות על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המדויקת ביותר האפשרית לדעת החברה.

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על טכניקות הערכה, כגון: גישת ההשוואה- גישה המשתמשת במחירים ובמידע רלוונטי אשר נוצר על ידי עסקאות בשוק הניתנות להשוואה ולהן מבוצעות התאמות. גישת ההכנסה- גישה הממירה סכומים עתידיים (לדוגמה, תזרימי מזומנים עתידיים) לסכום נוכחי (מהווה) כגון: שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF).

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 של הנכסים, ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים או מתחת למחירי השוק, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק 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.

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שווי ההוגן מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עליות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה.

באור 22 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה והתחייבויות כספיות לזמן ארוך.

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב (סדרות ד'- י') – רמה 1. מכשיר פיננסי נגזר אשר יועד כפריט מגדר - מסווג ברמה 2.

(1) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף - (מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה ויתרות חייבים לזמן ארוך) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(2) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות - (אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(3) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות - השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב סדרות ד'- י') באותו מועד.

הלואה מתאגיד בנקאי – השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר, 2025 ו- 2024 נקבעה על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים מהווים בריבית המשקפת להערכת ההנהלה את השינוי במרווחי האשראי שהתרחשו בתקופה ורמת הסיכון הגלומה בהם.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן:

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
488,038	563,329	517,655	576,601
8,414,415	8,850,878	8,922,336	9,140,198
8,902,453	9,414,207	9,439,991	9,716,799

התחייבויות פיננסיות

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

ג. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2025		
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד
537,683	537,683	-
166,695	60,140	106,555
54,840	39,444	15,396
759,218	637,267	121,951
856,528	132,366	724,162
192,608	-	192,608
8,992,333	102,580	8,889,753
10,041,469	234,946	9,806,522

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך

נכסים לא שוטפים:

הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בשווי הוגן

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

ליום 31 בדצמבר 2024		
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד
288,358	288,358	-
153,638	58,124	95,515
56,465	41,269	15,195
498,461	387,751	110,710
834,109	138,209	695,900
222,157	-	222,157
8,662,089	64,554	8,597,535
9,718,355	202,765	9,515,591

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

לקוחות, חייבים וחייבים לזמן ארוך

נכסים לא שוטפים:

הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בשווי הוגן

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

ניהול סיכונים הון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח שחברות הקבוצה יוכלו להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות עם דגש על אופטימיזציה של יתרונות החוב וההון העצמי של החברה.

מבנה ההון של החברה כולל מכשירי חוב (בעיקר אגרות חוב והלוואות), מכשירים פיננסיים (בעיקר מזומנים ושווי מזומנים) ואת ההון העצמי של בעלי מניות הרוב בחברה. מנכ"ל החברה, מבצע מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף ולפחות אחת לחצי שנה. מעקב זה כולל, בין היתר, בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון. על בסיס המלצות הדירקטוריון של החברה, הקבוצה מנהלת את מבנה ההון שלה בדרך של תשלומי דיבידנד, הנפקות הון, גיוסי חוב ופרעונות חוב. מדיניות ניהול ההון של החברה כמתואר לעיל הינה עקבית עם זו שנקטה בשנה הקודמת.

ראה באור 10 ג' בנוגע למסגרות אשראי של החברה.

עיקרי המדיניות חשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון העצמי, לרבות קריטריונים להכרה בהם, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח רווח או הפסד מוצגים בבאור 2.

יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
288,358	537,683
153,638	166,695
56,465	54,840
<u>498,461</u>	<u>759,218</u>
9,432,440	9,848,861
222,157	192,608
<u>9,654,597</u>	<u>10,041,469</u>

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות, פקדונות, חייבים וחייבים לזמן ארוך
הלוואות לחברות המוצגות בשווי מאזני

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד - מכשירים מגדרים

ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית וסיכון בגין שינויים בממדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה העוקב, ביחד עם יו"ר הדירקטוריון, באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת החברה לשם בחינת הצורך בקבלת החלטות מתאימות כמענה לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

א. סיכון אשראי:

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. מזומנים ושווי מזומנים מוחזקים בפקדונות קצרי מועד, אשר להערכת הנהלת החברה, הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה. לקבוצה מדיניות המבטיחה כי ההכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם לקוחות להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים. בחלק מהמקרים מתקבלים דמי השכירות מראש.

הלוואה לשותף בפרויקט בית שמש (ראה השקעה במרלוג"ג בית שמש בבאור 6ה), אשר מוצגת בסעיף חייבים ויתרות חובה לזמן קצר בסך של כ-106 מ"ח- לשם הבטחת זכויותיה של אמות על פי הסכם ההלוואה, יצר השותף לטובת אמות שעבודים ראשוניים בדרגה, קבועים ושוטפים, על כל זכויותיו במקרקעין בסכום אשר עולה על גובה ההלוואה, בפרויקט ובעסקה המשותפת וכן על נכסים וזכויות הקשורים לפרויקט וכן התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת אמות על כל זכויות השותף בקשר עם המקרקעין והפרויקט, בספרי רשות מקרקעי ישראל.

ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. לקבוצה אין חשיפה משמעותית לסיכון אשראי בגין לקוח מסוים או קבוצת לקוחות בעלת מאפיינים דומים. הקבוצה מגדירה לקוחות כבעלי מאפיינים דומים אם הם ישויות קשורות. ריכוז סיכון האשראי מוגבל בשל העובדה כי בסיס הלקוחות הינו גדול ואינו קשור זה לזה. לא חל שינוי בטכניקות האמידה או בהנחות מהותיות שבוצעו בתקופת הדיווח השוטפת. הקבוצה מוחקת חובות לקוחות כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלקוח נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת החוב. למשל, כאשר הלקוח נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל.

ב. סיכון ריבית:

• סיכון תזרימי מזומנים

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינם מלווים בשינוי מקביל בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים. נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה. להשפעת שינוי בשיעור הריבית בשוק על שווי ההוגן של התחייבויות הפיננסיות, ראה באור 22 ב'.

• גידור שווי הוגן

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ה'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 3.39% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור שבין 2.49% - 2.125%, בהיקף יתרת קרן כולל של 163 מיליון ש"ח. אגרות החוב המגודרות מוצגות כאגרות חוב צמודות מדד.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור שבין 1.365% - 0.09%, בהיקף קרן כולל של 1,156 מיליון ש"ח. אגרות החוב המגודרות מוצגות כאגרות חוב צמודות מדד.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה י'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 5.79% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור שבין 3.66% - 3.23%, בהיקף קרן כולל של 860 מיליון ש"ח. אגרות החוב המגודרות מוצגות כאגרות חוב צמודות מדד.

הטבלה שלהלן מפרטת את החוזים להחלפת שיעורי ריבית שיועדו כמכשירים מגדרים הקיימים לתום תקופת הדיווח:

הערך בספרים של				החווה:	
המכשירים המגדרים				תשלום ריבית משתנה קבלת ריבית קבועה	
נכסים \ (התחייבויות)		סכום קרן נקוב		על פי חווה	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		%	
(222,157)	(192,608)	1,742,936	2,179,379	0.09%-3.25%	0.09%-3.66%

עסקאות גידור

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות:

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים.

נכון לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים בהיקף כספי של כ- 1,080 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 1,050 מיליון ש"ח מסגרות שאינן מנוצלות. כאמור בבאור 14 ה', לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד על בסיס רבעוני. בטרם מחליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד הרבעוני בוחנת החברה את יכולת הפירעון של התחייבויותיה.

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר הריבית, כמוקדם שבהם. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן:

ליום 31 בדצמבר 2025:

שיעור ריבית (*)	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מל 5 שנים
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	3,455	3,455	3,455	145,486	145,486	290,972
אגרות חוב בריבית קבועה צמודת מדד ספקים ונותני שירותים	781,706	1,132,373	1,117,782	1,777,444	1,214,951	4,375,572
	33,652	-	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	151,601	-	-	-	-	-
	970,414	1,135,828	1,121,237	1,922,930	1,360,437	4,666,544

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2024:

שיעור ריבית (*)	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מל 5 שנים
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	3,374	3,376	3,376	3,378	143,393	425,129
אגרות חוב בריבית קבועה צמודת מדד ספקים ונותני שירותים	757,701	748,886	1,082,648	1,068,394	1,713,178	4,683,072
	33,636	-	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	115,964	-	-	-	-	-
	910,675	752,262	1,086,024	1,071,772	1,856,571	5,108,201

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ד. סיכוני הצמדה:

סיכון מדד המחירים לצרכן

נוכח העובדה שרובן המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה, עלייה באינפלציה תגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ובהיקף התחייבויותיה, אך מגד ירשם גידול בהכנסותיה שיכול שיביא לשערוך חיובי בנכסי החברה באופן שיצמצם את ההשפעה לרעה על תוצאות החברה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

תזרים מזומנים					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	שינויי שווי הוגן אלפי ש"ח	שינויים אחרים * אלפי ש"ח	מפעילויות מימון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2025	
13,730	-	-	(4,179)	17,910	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
9,012,506	29,549	245,547	23,858	8,713,552	אחרים
575,893	-	13,284	-	562,609	אגרות חוב
9,602,129	29,549	258,831	19,679	9,294,071	הלוואות מתאגידים בנקאיים

תזרים מזומנים					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	שינויי שווי הוגן אלפי ש"ח	שינויים אחרים * אלפי ש"ח	מפעילויות מימון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2024	
17,910	-	17,658	(5,476)	5,728	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
8,713,552	(20,177)	308,742	(80,837)	8,505,824	אחרים
562,609	-	18,632	-	543,977	אגרות חוב
9,294,071	(20,177)	345,032	(86,313)	9,055,529	הלוואות מתאגידים בנקאיים

* שינויים אחרים כוללים בעיקר הצמדה למדד והפחתת ניכיון. בדוח תזרים המזומנים נוטרלו מסכום זה הפרשי הצמדה מהוונים ופעילות שאינה במזומן.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - רשימת חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר 2025		
הצבעה ומינוי	שיעור	
דירקטורים	ההחזקה	
%	%	
100	100	<u>חברות מאוחדות</u>
100	100	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
100	100	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
100	100	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
100	100	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
90	90	אילות השקעות בנכסים בע"מ
100	100	נס-פן בע"מ
100	100	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
100	100	חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ
100	100	ניהול קניון הנשיא אור עקיבא (שותפות מוגבלת)
100	100	אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ
100	100	אמות אטריום ניהול בע"מ
100	100	אמות פלטינוס ניהול בע"מ
100	100	קמפוס אמות קמפוס חולון ניהול בע"מ
100	100	אמות הר חוצבים, ניהול בע"מ
100	100	אמות בית דגן, ניהול בע"מ
100	100	אמות מבשרת, ניהול בע"מ
100	100	אמות הברזל 30, ניהול בע"מ
100	100	אמות מכבי נתניה, ניהול בע"מ
100	100	אמות קריית המדע, חברת ניהול בע"מ
100	100	אמות פארק רחובות, ניהול בע"מ
100	100	אמות היצירה ניהול בע"מ
100	100	אמות חיפה, ניהול בע"מ
100	100	אמות השקעות קונסטרקשן בע"מ
100	100	בית אמות ביטוח ניהול בע"מ
100	100	מגדל "איי" תל אביב, ניהול בע"מ
100	100	אמות השקעות אנרגיה בע"מ
100	100	מגדל אמות השקעות ניהול בע"מ
100	100	אמות בית אירופה ניהול בע"מ
100	100	אמות גבעתיים ניהול בע"מ
100	100	חברת הניהול פארק אפק בע"מ
100	100	אמות מגדל המאה ניהול בע"מ
100	100	מגדל פארק הירקון ניהול בע"מ
100	100	חניון מנחם בגין 48 ניהול בע"מ
50	50	<u>פעילויות משותפות</u>
50	50	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
50	50	אמות-כלל עסקה משותפת
50	50	אשטרום נכסים בע"מ - אמות השקעות בע"מ (עסקה משותפת)
50	50	שותפות - אילות הירקון
50	50	חניון מגדל המאה בע"מ
50	50	המרכזית ירושלים - עסקה משותפת להשכרה
50	50	אמות השקעות וגבריאלים חוצות כרמיאל
50	50	אמות רונימור ניהול נכסים בע"מ
50	50	מרכזים 2001
50	50	עסקה משותפת גב ים אמות תוצרת הארץ

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025	
הצבעה ומינוי	שיעור
דירקטורים	ההחזקה
%	%
50	50
50	50
50	50
49	49
50	50
50	50
49	49
50	50
50	50
50	50

עסקה משותפת אלייד אמות שער הכניסה לירושלים
עסקה משותפת אלייד אמות הלח"י בני ברק

עסקאות משותפות

אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
חוצות אלונים בע"מ
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ
רוני דו השקעות בע"מ
זיואל השקעות בע"מ
אמות שאול בע"מ (*)
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ

(*) חלק מהמניות מוחזקות בנאמנות עבור החברה.



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 בדצמבר 2025

No need to imagine.
The Search Ends Here.



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2025**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
200-201	דוח מיוחד של רואה חשבון המבקר
202	נתונים על המצב הכספי
203	נתונים על הרווח או הפסד
204	נתונים על הרווח הכולל
205-206	נתונים על תזרימי המזומנים
207-212	ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן – "המידע הכספי הנפרד").

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 1,775,402 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיהן לשנה שהסתיימה באותו תאריך הסתכם לסך של כ- 114,828 אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקונוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.

- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים במידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

בְּרִיטְמַן אֶלְמְגוֹר זֶהר וְשׁוֹת'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 9 בפברואר 2026.

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 אינפיניטי הפנינה 8, רעננה	משרד ראש"ל"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"ל"צ	

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר				
2024	2025			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף		
216,198	455,523	2	רכוש שוטף	
7,627	6,574		מזומנים ושווי מזומנים לקוחות	
81,206	194,523		חייבים ויתרות חובה (ראה באור 6(8))	
305,031	656,620		סך-הכל רכוש שוטף	
			רכוש בלתי שוטף	
11,280,572	11,835,078		נדל"ן להשקעה	
3,209,581	3,687,220		נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין	
14,490,153	15,522,298			
1,798,696	1,474,871		הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות	
3,502,360	3,720,213	4	השקעה בחברות מוחזקות	
109,856	16,810		יתרות חובה לזמן ארוך (ראה באור 6(8))	
45,448	43,691		רכוש קבוע, נטו	
19,946,513	20,777,883		סך-הכל רכוש בלתי שוטף	
20,251,544	21,434,503		סך-הכל נכסים	
			התחייבויות שוטפות	
635,181	612,815	3	חלויות שוטפות ונותני אשראי אחרים	
7,964	8,953		ספקים ונותני שירותים	
22,686	87,255		התחייבויות מס שוטפות, נטו	
175,028	249,787		זכאים ויתרות זכות	
50,902	54,720		זכאים בגין נדל"ן להשקעה	
891,761	1,013,530		סך-הכל התחייבויות שוטפות	
			התחייבויות שאינן שוטפות	
8,096,281	8,413,421	3	אגרות חוב	
562,609	575,893	3	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	
16,483	16,483		הפרשות	
12,444	14,376		עודף התחייבויות על נכסים בחברות מוחזקות	
242,799	213,075		אחרות	
1,264,339	1,336,233	5	מיסים נדחים, נטו	
10,194,955	10,569,481		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	
9,164,828	9,851,492		הון	
20,251,544	21,434,503		סך-הכל התחייבויות והון	

9 בפברואר, 2026			
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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
661,361	696,182	723,419		הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
44,319	38,721	40,866		עלות השכרת הנכסים והפעלתם
617,042	657,461	682,553		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
166,927	503,590	332,982		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
(3,300)	(22,722)	(12,560)		התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה
780,669	1,138,329	1,002,975		
50,832	51,895	53,847		הוצאות הנהלה וכלליות
2,556	3,600	4,055		תרומות
(1,368)	(1,281)	(1,142)		הכנסות אחרות, נטו
728,649	1,084,115	946,214		רווח מפעולות רגילות
158,768	136,854	110,174		הכנסות מימון
(414,143)	(464,414)	(392,315)		הוצאות מימון (ראה באור 5(3))
473,274	756,555	664,074		רווח מפעולות לאחר מימון
266,825	282,361	239,023	4	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
740,099	1,038,916	903,097		רווח לפני מיסים על ההכנסה
57,487	119,909	121,259	5	הוצאות מיסים על ההכנסה (ראה באור 5(3))
682,612	919,007	781,838		רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
682,612	919,007	781,838
-	-	-
<u>682,612</u>	<u>919,007</u>	<u>781,838</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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
682,612	919,007	781,838
(187,087)	(258,886)	(165,214)
495,525	660,121	616,624
(492,257)	(675,613)	(677,393)
272,626	264,183	381,238
-	250,187	8,250
(65,254)	(28,167)	(5,141)
-	(7,541)	1,213
400,000	-	-
(3,650)	(965)	(647)
111,465	(197,916)	(292,480)
(639,227)	(612,550)	(629,505)
-	-	504,594
496,896	555,078	651,487
10,681	12,377	20,413
(618,958)	(635,915)	(627,629)
100,000	-	-
(100,000)	-	-
(7,902)	(5,475)	(4,179)
(758,510)	(686,485)	(84,819)
(151,520)	(224,280)	239,325
591,998	440,478	216,198
440,478	216,198	455,523

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

גביית הלוואות חברות מוחזקות, נטו

תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

מס שבח בגין מימוש נכסים

מימוש בפקדונות לזמן קצר

השקעה ברכוש קבוע ואחרות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

גיוס ניירות ערך מסחריים

פרעון ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(166,927)	(503,589)	(332,982)
3,300	22,721	12,560
(266,825)	(282,361)	(239,023)
4,500	107,500	22,400
194,904	254,186	197,861
6,756	8,324	9,108
57,487	119,875	102,458
6,561	(2,001)	10,698
(160,244)	(275,345)	(216,920)
(4,780)	5,187	1,053
(11,357)	5,557	(344)
1,566	407	(2,894)
2,140	(1,059)	1,614
(14,412)	6,367	52,277
(26,843)	16,459	51,706
(187,087)	(258,886)	(165,214)
16,878	11,273	6,632
-	8,250	-
1,257	-	216
-	709,006	-
154,307	142,811	137,618
23,789	36,865	35,856
-	7,541	-
-	7,334	1,213
4,500	107,500	22,400

א. 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 מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
הוצאות פחת ואחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ז"ק, זכאים ז"א והתחייבויות מס שוטפות

ב. פעולות שלא במזומן

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

ג. מידע נוסף

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

(*) ריבית ששולמה בשנים 2023-2025 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח שבוצעו בשנים 2022-2024.

(**) ריבית שהתקבלה בשנים 2023-2025 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

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

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

1. כללי:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

(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.

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.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

2. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2024	2025	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2025
		%
36,334	24,388	
179,864	431,135	3.71-4.70
216,198	455,523	

מטבע ישראלי:
מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה

ליום 31 בדצמבר			
2024		2025	
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
216,198	-	455,523	-
75,247	-	85,447	106,555
14,341	95,515	16,810	-
651,243	1,147,453	572,790	902,081
957,029	1,793,968	1,130,570	1,008,636
138,633	713,810	186,295	724,162
61,355	8,597,535	99,562	8,889,752
-	222,157	-	192,608
199,988	9,533,502	285,857	9,806,522

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ולקוחות

נכסים שאינם שוטפים:

יתרות חובה לזמן ארוך
אגרות חוב, שטרי הון והלוואות שניתנו

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
התחייבויות אחרות בשווי הוגן

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים : המשך

(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכונים מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעדכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים.

נכון לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים בהיקף כספי של כ- 1,080 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, כ- 1,050 מיליון ש"ח מסגרות שאינן מנוצלות. כאמור בביאור 14' בדוחות המאוחדים, לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד על בסיס רבעוני. בטרם מחליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד הרבעוני בוחנת החברה את יכולת הפירעון של התחייבויותיה.

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים :

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפירוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

שיעור ריבית	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מעל 5 שנים
%	אלפי ש"ח					
2025						
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	0.60	3,455	3,455	3,455	145,486	290,972
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	2.08	781,706	1,132,373	1,117,782	1,777,444	1,214,951
ספקים ונותני שירותים		8,953	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות		249,787	-	-	-	-
		<u>1,043,901</u>	<u>1,135,828</u>	<u>1,121,237</u>	<u>1,922,930</u>	<u>1,360,437</u>
<u>4,666,544</u>						
2024						
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	0.60	3,374	3,376	3,376	3,378	143,393
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	2.01	757,701	748,886	1,082,648	1,068,394	1,713,178
ספקים ונותני שירותים		7,964	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות		156,896	-	-	-	-
		<u>925,935</u>	<u>752,262</u>	<u>1,086,024</u>	<u>1,071,772</u>	<u>1,856,571</u>
<u>5,108,201</u>						

4. פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות :

לצורך מידע בדבר השקעות בחברות מוחזקות ראה ביאור 7 בדוחות הכספיים המאוחדים.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. מסים על ההכנסה:

(1) יתרונות מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

תנועה בשנת			2025			2024		
יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום
1 בינואר 2025	ברווז	31 בדצמבר 2025	1 בינואר 2024	ברווז	31 בדצמבר 2024	1 בינואר 2024	ברווז	31 בדצמבר 2024
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
1,308,649	121,277	1,429,927	1,308,649	104,828	1,413,477	1,308,649	104,828	1,413,477
(41,227)	(49,058)	(90,285)	(41,227)	7,712	(33,515)	(41,227)	7,712	(33,515)
(3,084)	(325)	(3,409)	(3,084)	(206)	(3,288)	(3,084)	(206)	(3,288)
<u>1,264,338</u>	<u>71,894</u>	<u>1,336,233</u>	<u>1,264,338</u>	<u>112,334</u>	<u>1,152,004</u>	<u>1,264,338</u>	<u>112,334</u>	<u>1,152,004</u>

נדל"ן להשקעה
בגין הפסדי מס מועברים
הפרשות לזכויות עובדים

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2025	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>1,336,233</u>	<u>1,264,339</u>

בהתחייבויות שאינן שוטפות

(2) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

הרכב הסעיף:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2025	2024	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,801	-	-
71,894	112,334	57,487
(1,213)	7,541	-
31,777	34	-
<u>121,259</u>	<u>119,909</u>	<u>57,487</u>

מיסים שוטפים
מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו והיפוכם
הוצאות (הכנסות) מס שבח בגין מכירת נכסים
מיסים בגין שנים קודמות, נטו

ליום 31 בדצמבר	
2025	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>87,255</u>	<u>22,686</u>

התחייבויות מיסים שוטפים

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. מסים על ההכנסה: (המשך)

(3) מידע נוסף:

1. בחודש דצמבר 2025, חתמה החברה על הסכם שומות מס סופיות עם מס הכנסה לשנים 2020-2023 בעקבותיו שילמה החברה בחודש ינואר 2026, מסים בסך של כ- 47 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית והצמדה בסך של 13.8 מיליון ש"ח) לחברה הפרשות מלאות. כחלק מההסכם הוכרו לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 258 מיליון ש"ח לניצול על פני השנים 2024 ואילך.

2. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2023.

3. החל מיום 1 בינואר 2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

6. מידע נוסף

(1) אגרות חוב שהונפקו לחברה על ידי חברות בנות

בהתאם להסדר מימון אליו הגיעה החברה עם חברות הבנות שלה (בנוגע לאגרות חוב שהונפקו לחברה בעבר על ידי החברות הבנות והומרו לאחר מכן לשטרי הון) החל מינואר 2021 הומרו כל שטרי ההון לאגרות חוב צמודות מדד בשיעור של 1% (ואשר לא תפחת מריבית 3%) המתחדשות מדי שנה. החל מינואר 2023 עודכנה הריבית שנושאות אגרות החוב כך שתעמוד על שיעור של 3% (ואשר לא תפחת מריבית 3%). בהתאם לתוספת להסכם משנת 2024, הומרו חלק מאגרות החוב לשטרי הון. שטרי ההון אינם נושאים ריבית, אינם צמודים למדד ואינם עומדים לפירעון לפני ינואר 2029. בשנת 2025 חלק מאגרות החוב שהומרו לשטרי הון בשנת 2024, הומרו חזרה לאגרות חוב והשפעת ההמרה הוכרה בדוח רווח והפסד.

(2) דמי ניהול

בינואר 2011 התקשרה החברה בהסכם ניהול עם חברות הבנות שלה. גובה דמי הניהול נקבע לאחר בחינה פרטנית של אופי נכסי חברות הבנות, תשומות הזמן המושקעות ע"י מטה אמות במתן שירותים לחברות הבנות ועוד. בינואר 2014, בהמשך להסכם מתן השירותים עודכנו סכומי דמי הניהול המחויבים ע"י החברה. בפברואר 2015, חתמה החברה על הסכם עם מס הכנסה בנוגע לסוגיית דמי הניהול.

(3) הסכם ניהול עם החברה האם

בנוגע להסכם הניהול עם החברה האם, ראו באור 20'ג1 (לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).

(4) הסכם הלוואה עם מוסד בנקאי

בחודש אוקטובר 2021, חתמה החברה על הסכם עם מוסד בנקאי על פיו העמיד הבנק לחברה הלוואה בסכום של כ- 500 מיליון ש"ח, במח"מ של 8.5 שנים. ההלוואה, שאינה מובטחת בשעבודים כלשהם, הינה צמודת מדד ונושאת ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור של 0.6%. קרן ההלוואה תיפרע על ידי החברה בארבעה תשלומים שנתיים שווים, במהלך השנים 2029 עד 2032. במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות הדומות לאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסדרת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה הנסחרת לניירות ערך בתל אביב. מח"מ ההלוואה ומועדי פירעון הקרן מקבילים לאלו של אגרות החוב. לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות ראו באור 9' לדוחות המאוחדים של החברה.

(5) הנפקת הון

בנוגע להנפקת הון של החברה בחודש יולי 2025 ראו באור 14'ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

(6) הרחבת אגרות חוב

בנוגע להרחבת אגרות החוב של החברה, ראו באור 9'ח) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(7) עסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר לנדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה ונדל"ן בייזום ופיתוח

בנוגע לעסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר לנדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה ונדל"ן בייזום ופיתוח, ראו באור 6' ו-6' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(8) חייבים ויתרות חובה

הקיטון ביתרת השותפים נובע מסיווג הלוואה לשותף בפרויקט בית שמש לזמן קצר (מוצג בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של 106 מיליון ₪) לפרטים נוספים ראה ביאור 23א בדוחות המאוחדים.



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

פרטים נוספים על התאגיד



No need to imagine.
The Standard Is Set.

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2025

שם החברה:	אמות השקעות בע"מ
מס' חברה ברשם:	52-002668-3
כתובת:	ז'בוטינסקי 2, רמת-גן (מגדל אמות אטריום)
טלפון:	03-5760500
פקסימיליה:	03-5760501
דואר אלקטרוני:	amot@amot.co.il
תאריך המאזן:	31 דצמבר, 2025
תאריך הדוח:	9 בפברואר, 2026
תקופת הדוח:	השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

כל הנתונים בדו"ח זה מובאים בש"ח מדווח כמשמעו בביאור 2 לדוחות הכספיים אלא אם נאמר אחרת.

תקנה 9ד' – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה ת-126 אשר פורסם במקביל לדוחות הכספיים.

תקנה 10א' – תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2025

2025	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
1,192,588	302,222	299,471	295,272	295,623	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן
166,946	42,798	43,247	40,678	39,223	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
1,026,642	259,424	256,224	254,594	256,400	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
353,207	89,524	0	246,886	16,797	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(14,930)	(8,300)	(2,370)	(750)	(3,510)	התאמת שווי הוגן- הפחתת עלויות עסקה
1,364,919	340,648	253,854	500,730	269,687	הוצאות הנהלה וכלליות תרומות
66,423	17,181	16,864	16,158	16,220	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
4,055	1,011	1,012	1,010	1,022	רווח מפעולות רגילות
352	28	88	124	112	הכנסות מימון
1,294,090	322,428	235,890	483,438	252,333	הוצאות מימון
30,101	8,082	13,101	5,683	3,235	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(372,930)	(4,189)	(161,396)	(145,790)	(61,555)	רווח לפני מיסים על הכנסה
13,365	(2,175)	3,857	7,109	4,574	מיסים על הכנסה
781,832	222,301	102,034	298,266	159,231	רווח נקי לתקופה
781,837	222,302	102,035	298,268	159,232	מיוחס ל:
(5)	(1)	(1)	(2)	(1)	בעלים של החברה
781,832	222,301	102,034	298,266	159,231	זכויות שאינן מקנות שליטה

תקנה 10ג' – שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י תשקיף

התמורה שקיבלה החברה בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה הרשומה למסחר, על פי דוח הצעת מדף מיום 20 במאי 2025 מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 14 במאי 2025 ("תשקיף המדף"), ובגין הנפקת מניות רגילות של החברה וכתבי אופציה (סדרה 12) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, על פי דוח הצעת מדף מיום 8 ביולי 2025 מכוח תשקיף המדף, משמשת את החברה למימון פעילותה השוטפת בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה ו/או הנהלת החברה כפי שתקבלנה מעת לעת.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות לתאריך המאזן¹

שם החברה	ע.נ. למניה ש"ח	סוג ומס' מניות ע.נ.	עלות ליום אלפי ש"ח	שווי מאזני ליום 31.12.25 אלפי ש"ח	בעלות ושליטה בתאריך המאזן	זכות למנות דירקטורים
אילות השקעות בנכסים בע"מ	1	51,000 רג' א' 39,200 רג' ב'	1	(616)	² 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ		1,000,000 רג'	1	72,645	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	164,658	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	1	100,000 רג'	1	138,612	⁴ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	430,148	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	610,210	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	149,376	³ 100%	100%
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	207,537	³ 100%	100%
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	735,044	³ 100%	100%
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	112,810	³ 100%	100%
נס-פן בע"מ	1	200 רג'	1	708,888	100%	100%
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	1	4 הנהלה 7,281 רג'	-	34,045	50%	50%
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	1	2,000 רג'	200	(3,186)	100%	100%
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	1	1 הנהלה 1 רג'	-	(3,795)	50%	50%
חוצות אלונים בע"מ	1	4 הנהלה 490 רג'	-	28,910	⁶ 50%	50%
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	1	1,000 רג'	1,000	70,776	50%	50%
אמות שאול בע"מ	1	100 רג'	100	25,504	⁷ 50%	50%
רוני דו השקעות בע"מ	1	50 רג'		83,597	50%	50%
זיויאל השקעות בע"מ	1	1,470 רג'		70,239	49%	49%
חברת ניהול קניון קרית אוננו בע"מ	1	200 רג'		-	100%	100%
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	0.0001 0.0001	6 יסוד 7,500 רג'		19,697	50%	50%
חניון מגדל המאה בע"מ	1	50 רג'		-	50%	50%
מחסיני חפץ חיים אגש"ח בע"מ		500 רג'		51,480	50%	50%
אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ	1	100 רג'		(3,723)	100%	100%
אמות השקעות קונסטרקשן בע"מ	1	100 רג'		(68)	100%	100%

¹ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

² החברה מחזיקה 90% מהזכויות בבעלות ו-100% מהזכויות בשליטה.

³ החברה מחזיקה 99.9% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב-0.1% מהזכויות.

⁴ החברה מחזיקה 98% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב-2% מהזכויות.

⁶ החברה מחזיקה 49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהזכויות בשליטה.

⁷ 28 מניות מוחזקות בנאמנות בידי עו"ד בעבור החברה.

ב. הלוואות שניתנו (התקבלו) על ידי החברה לחברות בנות ולחברות קשורות מהותיות⁸

<u>שם החברה לה ניתנה הלוואה</u>	<u>תנאי הצמדה</u>	<u>ריבית</u>	<u>יתרת ההלוואה ליום</u> <u>31.12.25</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>
חוצות אלונים בע"מ	ללא צמדה	5.02	7,607
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	2,000
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	10,540
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	25,330
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	ללא הצמדה ⁹	-	66,000
אילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	414,250
אילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ	ללא הצמדה ⁹	-	332,000
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	23,000
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	ללא הצמדה ⁹	-	76,000
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	50,150
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	317,000
אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה	4	29,085
אמות שאול בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	-	21,711
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.62	(6,314)
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה	-	2,752
נס-פן בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	85,950
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	5.02	26,610
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	5.02	3,449

תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות בתקופת הדו"ח

- אין.

תקנה 13 – הכנסות של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)¹⁰

<u>שם החברה</u>	<u>רווח (הפסד) לפני מס</u>	<u>רווח (הפסד) לאחר מס</u>	<u>דיבידנד</u>	<u>דמי ניהול והשתתפות בהוצאות</u>	<u>(הוצאות) הכנסות ריבית</u>
חוצות אלונים בע"מ	1,370	1,104	-	672	395
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(47)	(47)	-	-	39
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	545	620	-	214	1,948
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	18,973	14,846	-	475	(467)
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	25,100	19,527	-	1,174	1,592
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	28,854	25,515	-	2,719	22,648
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	41,635	32,501	-	1,481	(2,243)
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	6,204	2,764	-	384	6,323
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	18,726	14,744	-	94	3,058
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	71,235	56,812	-	821	17,795
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	8,019	6,512	-	368	-
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	3,208	2,470	2,250	325	-
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	(562)	(562)	-	237	48
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	2,230	2,046	3,000	1,048	(237)
אמות שאול בע"מ	80	80	-	-	866
חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ	-	-	-	-	-
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	-	-	17,150	-	409
זיואל השקעות בע"מ	2,602	2,069	-	239	1,349
רוני דו השקעות בע"מ	493	448	-	762	-
נס פן בע"מ	68,190	52,520	-	2,270	4,669
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	2,976	2,581	-	-	1,463
מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ	5,603	5,151	-	-	-
אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ	(1,310)	(1,327)	-	-	-
חניון מנחם בגין בע"מ	0	0	-	-	-
אמות קונסטרקשיין	-	-	-	-	-

⁸ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

⁹ שטר הון.

¹⁰ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

תקנה 20 – מסחר בבורסה – ני"ע שנרשמו למסחר – מועדי וסיבות הפסקת מסחר

במהלך שנת 2025 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ניירות הערך של החברה המפורטים להלן:

- 1,193,987 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, שהונפקו במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- 636,439,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י') שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה רשומה למסחר, על פי דוח הצעת מדף מיום 20 במאי 2025.
- 20,691,400 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, שהונפקו על פי דוח הצעת מדף מיום 8 ביולי 2025.
- 10,345,700 כתבי אופציה (סדרה 12) הניתנים למימוש, על פי תנאיהם, למניות רגילות של החברה, שהונפקו על פי דוח הצעת מדף מיום 8 ביולי 2025.
- בתקופת הדוח לא חלה הפסקת מסחר.

תקנה 21 – תשלומים לנושאי משרה בכירה

21.1 להלן פירוט התגמולים ששולמו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, בגין שנת 2025 (הנתונים בש"ח):

					פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	היקף משרה	החזקה בהון החברה (נכון ל-31.12.25)	שכר	מענק	סה"כ	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ¹²	סה"כ
מר שמעון אבודרה	מנכ"ל החברה	מלאה	0.19%	2,681,006	1,400,000	4,081,006	1,630,815	5,711,821
גב' יהודית זינגר	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	מלאה	0.04%	1,521,377	650,000	2,171,377	724,882	2,896,259
מר אודי (יהודה) ממן	סמנכ"ל הנדסה	מלאה	----	1,118,768	340,000	1,458,768	434,804	1,893,572
מר ישי שמרלינג	סמנכ"ל תפעול	מלאה	----	1,091,924	340,000	1,431,924	383,151	1,815,075
מר אלון (אלן) מרמלשטיין	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מלאה	----	1,139,122	180,000	1,319,122	342,099	1,661,221

21.2 פרטים נוספים על תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה

21.2.1 מנכ"ל החברה

(א) מר שמעון אבודרהם החל לכהן כמנכ"ל החברה ביום 1.9.2020. עד למועד זה כיהן כמנכ"ל חברת הבת, אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, אשר ריכזה את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבניה בחברה. ביום 15 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר שנתקבלו אישורם והמלצתם של ועדת התגמול והדירקטוריון), את תנאי הכהונה והעסקה של מר אבודרהם כמנכ"ל החברה לתקופה שהחל מיום 1.1.2021 ולמשך תקופה של 3 שנים, קרי עד 31.12.2023. ביום 17 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר שנתקבלו אישורם והמלצתם של ועדת התגמול והדירקטוריון), תנאי כהונה והעסקה מעודכנים למר אבודרהם כמנכ"ל החברה, רטרואקטיבית לתקופה שהחל מיום 1.1.2024 ולמשך תקופה של 3 שנים. ההסכם יוארך אוטומטית מידי שנה כל עוד לא יוסכם אחרת. תנאי הכהונה וההעסקה העדכניים של המנכ"ל תואמים את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה. לפירוט תנאי הכהונה וההעסקה של מר אבודרהם כמנכ"ל החברה, לרבות תנאי התגמול ההוני, נעשית בזה הפניה לבאור 20 ג'(2)(א') בדוחות הכספיים. בנוגע להחלטת דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9.2.2026 (לאחר המלצת ועדת התגמול בישיבתה מיום 8.2.2026), להקצות למנכ"ל 421,053 כתבי אופציה לא סחירים בגין שנת 2026 על פי תנאי תכנית האופציות של החברה, ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 2,080,000 אלפי ש"ח, נעשית בזה הפניה לבאור 20 ג'(2)(א) לדוחות הכספיים.

21.2.2 נושאי משרה בכירה אחרים

ביום 8 בפברואר 2023 אשרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבלו אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2023. ביום 17 בספטמבר 2024 אשרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבלו אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) מדיניות תגמול עדכנית לנושאי המשרה בחברה, המחליפה את מדיניות התגמול הקודמת, לתקופה של 3 שנים שתחילתה רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2024 ועד 31.12.2026 (לעיל ולהלן: "מדיניות התגמול"). לפרטים נוספים על מדיניות התגמול נעשית בזה הפניה לדוח המייד לזימון האסיפה הכללית מיום 17 בספטמבר 2024 כפי שפורסם ביום 12 באוגוסט 2024 (אסמכתא מס' 081813-01-2024) (המידע המובא בדוחות האמורים מובא כאן על דרך ההפניה).

לפרטים על מדיניות התגמול ההוני של החברה ראו באור 14 ו' לדוחות הכספיים וסעיף 21.2.2 להלן.

(א) **גב' יהודית זינגר**, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים – גב' זינגר מכהנת כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. בהסכם ההעסקה של גב' זינגר היא זכאית למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת במסגרת מדיניות התגמול. עלות שכרה החודשי של גב' זינגר עומד על סך של 126 אלפי ש"ח בתוקף מיום 1.4.2021.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9.2.2026 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להקצות לגב' זינגר מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2026 ששווים הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 760 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לגב' זינגר ראו סעיף 21.2.2 להלן.

(ב) **מר אודי ממן**, סמנכ"ל הנדסה – תנאי העסקתו של מר ממן אושרו ע"י דירקטוריון החברה ביום 7.3.2022, בתוקף מיום 1.3.2022 ועודכנו באישור הדירקטוריון בפברואר 2023 ולאחרונה בפברואר 2025 (לאחר שנתקבלו אישור ועדת תגמול). רכיב השכר כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל הנדסה יהא זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9.2.2026 החליט (לאחר אישור ועדת תגמול), להקצות למר ממן מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2026 ששווים הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 480 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למר ממן ראו סעיף 21.2.2 להלן.

(ג) **מר ישי שמרלינג**, סמנכ"ל תפעול – תנאי העסקתו של מר שמרלינג אושרו ע"י דירקטוריון החברה ביום 20.2.2023 בתוקף מיום 1.9.2022 (לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול) ועודכנו באישור דירקטוריון החברה בפברואר 2025 (לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול). רכיב השכר כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל התפעול זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9.2.2026 החליט (לאחר אישור ועדת תגמול), להקצות למר שמרלינג מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2025 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 480 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למר שמרלינג ראו סעיף 21.2.2 להלן.

(ד) **מר אלון מרמלשטיין**, סמנכ"ל פיתוח עסקי – תנאי העסקתו של מר מרמלשטיין, אושרו ע"י דירקטוריון החברה ביום 21.2.2023 בתוקף מיום 1.5.2023 (לאחר שנתקבל אישור ועדת תגמול). רכיב השכר כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל פיתוח עסקי זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול.

21.2.2 תכניות אופציות לעובדים

ביום 13 בנובמבר, 2013 אימץ דירקטוריון החברה תכנית מסגרת אופציות לעובדים, נותני שירותים ונושאי משרה של החברה, בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול של החברה. תכנית המסגרת תוקנה מעת לעת בהתאמה לשינויים שחלו במדיניות התגמול של החברה ואושרו כדין על ידי האורגנים המוסמכים של החברה. ביום 25 בדצמבר, 2023 אימץ דירקטוריון החברה תכנית אופציות חדשה בתוקף ל-10 שנים, המבוססת על עקרונות תכנית מסגרת האופציות הקודמת. מכח תכניות האופציות הוענקו לנושאי משרה ועובדים בחברה כתבי אופציה לא סחירים במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, הניתנים למימוש כל אחד למניה רגילה אחת של החברה, כפוף להתאמות, כמפורט בטבלה להלן:

שם התכנית	הנהלים על פי התכנית	תאריך החלטת הדירקטוריון על ההענקת	סה"כ כמות כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו/מומשו נכון ל-31.12.25	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.25	מועד מימוש
תכנית 2022 כתבי אופציה 03/22	82 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	7.3.22	1,564,581 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	מלוא כתבי אופציה פקעו ביום 31.3.2025 מבלי שמומשו.	20.58 ש"ח ¹⁴	100% 8.3.24-31.3.25
תכנית 2023 כתבי אופציה 02/23	95 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	21.2.2023	1,720,000 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	1,105,269 כתבי אופציה מומשו ו-81,659 כתבי אופציה פקעו עד 31.12.2025.	16.74 ש"ח ¹⁵	100% 22.2.25-31.3.26
תכנית 2023 כתבי אופציה 5/23	ניצע אחד שהינו נושא משרה.	15.5.2023	87,167 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	כל כתבי האופציה מומשו במלואם עד 31.12.2025.	16.86 ש"ח ¹⁶	100% 15.5.25-15.6.26

¹⁴ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2022.

¹⁵ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש פברואר 2023.

¹⁶ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מאי 2023.

תכנית 2024 כתבי אופציה 02/24	114 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 5 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	7.2.2024	2,040,955 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	30,534 כתבי אופציה מומשו עד 31.12.2025	16.87 ש"ח ¹⁷	100% 16.4.26-25.4.27
תכנית 2024 כתבי אופציה 08/24	מנכ"ל החברה.	5.8.2024	301,791	-	14.07 ש"ח ¹⁸	100% 5.8.26-5.11.27
תכנית 2025 כתבי אופציה 02/25	עד 140 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 4 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	10.2.2025	1,976,860 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁹	-	21.20 ש"ח ²⁰	100% 10.2.27-10.5.28
תכנית 2026 כתבי אופציה 02/26	עד 150 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 6 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	9.2.2026	2,300,000 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	-	25.60 ש"ח ²⁰	100% 9.2.28-9.5.29

תכניות האופציות כוללות הוראות שונות למקרה של סיום ההתקשרות בין העובד/נושא המשרה/נותן השירותים לחברה והיכולת לממש את יתרת כתבי האופציה שהבשילו ו/או מומשו עד לאותו מועד.

במסגרת תכנית 2022 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
לגב' זינגר 150,924 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 735 אלפי ש"ח ולמר ממן 84,189 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 410 אלפי ש"ח.

במסגרת תכניות 2023 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
לגב' זינגר 168,161 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 750 אלפי ש"ח; למר שמרלינג -67,265 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 300 אלפי ש"ח; למר ממן 100,897 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח ולמר מרמלשטיין 87,167 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 360 ש"ח.

במסגרת תכנית 2024 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
לגב' זינגר 190,840 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 750 אלפי ש"ח; למר ממן 114,504 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח; למר שמרלינג 114,504 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח ולמר מרמלשטיין 101,781 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 400 ש"ח.

במסגרת תכנית 2025 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
לגב' זינגר 154,959 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 750 אלפי ש"ח; למר ממן 92,975 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח; למר שמרלינג 92,975 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 אלפי ש"ח ולמר מרמלשטיין 61,983 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 300 אלפי ש"ח.

במסגרת תכנית 2026 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:
לגב' זינגר 160,676 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 760 אלפי ש"ח; למר ממן 101,480 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 480 אלפי ש"ח; למר שמרלינג 101,480 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 480 אלפי ש"ח.

¹⁷ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש פברואר 2024.

¹⁸ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש אוגוסט 2024.

¹⁹ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש פברואר 2025.

²⁰ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש פברואר 2026.

בהתאם למדיניות התגמול, כל נושא משרה (מנכ"ל וסמנכ"לים) יהיה רשאי להמיר את המענק השנתי במזומן, כולו או חלקו, בתגמול הוני באמצעות הקצאת אופציות במסגרת תכנית האופציות של החברה, בשווי המענק השנתי. האופציות אשר יוענקו לנושא המשרה חלף קבלת מזומן בגין המענק השנתי, כולו או חלקו, יוקצו בהתאם לתנאי תכנית האופציות ואולם יהיו ניתנות למימוש מיידי.

21.2.3 פירוט התגמולים שניתנו לבעלי ענין בחברה שאינם נמנים בסעיף 1 לעיל ע"י החברה או ע"י תאגיד בשליטה

א. גמול דירקטורים

לפרטים בעניין גמול דירקטורים נעשית בזה הפניה לבאור 20 ג'(3) לדוחות הכספיים.

ב. כתבי פטור ושיפוי

לעניין כתבי פטור וכתבי שיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה נעשית בזה הפניה לבאור 20 ג'(4) לדוחות הכספיים.

ג. ביטוח אחריות נושאי משרה

לעניין ביטוח אחריות נושאי משרה לרבות ביטוח אחריות דירקטורים, נעשית בזה הפניה לבאור 20 ג'(4) לדוחות הכספיים.

תקנה 21א – השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אלוני חץ"). נכון למועד פרסום דוח זה מחזיקה אלוני חץ בשיעור של כ-50.03% בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא 48.54%). אלוני חץ הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. למיטב ידיעת החברה, החל מיום 26 בנובמבר 2019 אלוני חץ הינה חברה ללא גרעין שליטה.

תקנה 22 – עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

לעניין פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלי השליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי באישורה (להלן: "עסקה עם בעל השליטה") אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה התקשרו בהן בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2025 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד פרסום דו"ח זה:

(א) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות-

(1) הפטר ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם - לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 20 ג'(4) לדוחות כספיים.

(2) הסכם ניהול עם אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 20 ג'(1) לדוחות הכספיים.

(3) ביטוח דירקטורים ונושאי משרה – לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 20 ג'(4) לדוחות הכספיים.

(ב) עסקאות זניחות

לפרטים בדבר נוהל עסקאות זניחות וכן עסקאות זניחות שבוצעו על ידי החברה ו/או שהחברה היתה צד להן במהלך שנת 2025, נעשית בזה הפניה לבאור 20 ג'(5) לדוחות הכספיים.

(ג) עסקאות אחרות (עסקאות שאינן במסגרת סעיף 270 (4) לחוק החברות וכן עסקאות שאינן עסקאות זניחות).

לפרטים בדבר עסקאות אחרות שבוצעו על ידי החברה ו/או שהחברה היתה צד להן במהלך שנת 2025 נעשית בזה הפניה לבאור 20 ג' (6) לדוחות הכספיים.

תקנה 24 – מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על ידי בעלי עניין בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי המשרה בחברה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דווח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2026 (אסמכתא מס' 2026-01-002836). המידע המובא בדוח המיידי האמור מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24א' – הון רשום, מונפק וניירות ערך המורים, נכון ליום 9 בפברואר, 2026

מספר מניות	
1,000,000,000	הון רשום
493,774,117	הון מונפק
-	הון מונפק בבעלות החברה
-	הון מונפק בבעלות חברה בת
414,100,650	אג"ח (סדרה ד')
2,126,684,700	אג"ח (סדרה ו')
1,215,338,000	אג"ח (סדרה ז')
2,586,713,000	אג"ח (סדרה ח')
819,000,000	אג"ח (סדרה ט')
903,858,362	אג"ח (סדרה י')
10,345,700	כתבי אופציה (סדרה 12)
-	מניות רדומות
948,002	אופציות לא סחירות למנכ"ל
4,463,177	אופציות לא סחירות לנושאי משרה (לרבות דירקטורים) ולעובדים ונותני שירותים

* יצוין כי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, נפרעו במלואן על פי תנאיהן, לאחר תקופת הדוח.

תקנה 24ב' – מרשם בעלי המניות של התאגיד

מניות רגילות אמות (מס' נייר 1097278)

שם המחזיק	ח.פ.	כתובת	כמות
החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	515736817	אחוזת בית 2, תל אביב	493,774,117

למרשם ניירות הערך של החברה נכון למועד פרסום דוח זה, ראה דווח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בפברואר, 2026 (אסמכתא מס' 2026-01-012811).

תקנה 25א – המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

ראה בפתיח לפרק זה.

תקנה 26 - הדיקטורים של התאגיד

ת.ז.	נ"ר הדיקטוריון	אברים ורטהים	מוטי ברזלי	ראובן קפלין	שרית אהרון	ירום אריאב	זורית קזיטש	קרו טורנר	יעל אנדרון קרני
ת.ז.	51673192	055585277	022939276	022645287	031874803	052340726	024110447	036249647	027897958
תאריך/שנת לידה	7.10.1952	25.10.1958	13.9.1967	20.9.1966	10.11.1974	15.6.1954	8.11.1968	3.5.1979	3.10.1970
מען	ליטוניסקי 12, רמת גן	חתרבות 8, רמת השרון	נחל הפשור 20, הוד השרון	הקוצר 4, כפר חסד	ש"ד בן גוריון 46, תל אביב	מירון 32/5, מבשרת ציון	זלמן שניאור 32, ראשון לציון	החרשי 12, חדר עס	העלייה 6, רמת השרון
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדיקטוריון	לא	לא	לא	י"ר ועדת תגמול, חבר ועדת בקורות והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	י"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חברת ועדת בקורות ועדת תגמול.	י"ר ועדת בקורות, חבר ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חברת וועדת בקורות והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חברת וועדת בקורות וועדת תגמול.	חברת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול.
האם דיקטור בלתי תלוי/דח"צ	לא	לא	לא	דח"צ	דח"צ	דח"צ	בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המצעיר קבע הדיקטוריון	לא	לדעת החברה מר אבירים ורטרום הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לדעת החברה מר מוטי ברגזיל הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לדעת החברה מר ראובן קפלין הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לדעת החברה גבי' שרית אהרון הינה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לדעת החברה גבי' דורית קדוש הינה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לדעת החברה גבי' קרו טרנר הינה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	לדעת החברה גבי' אנדרון קרני הינה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשא זה נדון, נבחן ואושר על ידי הדיקטוריון	יעל
האם עובד של התאגיד, חברת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	י"ר דיקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, דיקטור באנרגיקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות נוספות מקבוצת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, כמפורט להלן.	דיקטור ומנהל אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ.	דיקטוריון סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	לא	לא	לא	לא	לא
התאריך בו החלה כהונתו	11.8.2005	11.8.2005	16.5.2006	1.9.2024	1.9.2024	18.8.2021	1.11.2021	10.3.2019	

ייעל אנדורן קרני	קורן טרנר	דורית קדיש	ירום אריאב	שרית אהרון	ראובן קפלין	מוטי ברזילי	אבירום ורטהים	נתן חץ י"ר דירקטוריון	השכלה:
בוגרת כלכלה וסוציולוגיה ומוסמכת במנהל עסקים MBA (התמחות במימון וחשבונאות), האוניברסיטה העברית;	בוגרת כלכלה ומנהל עסקים ומוסמכת במנהל עסקים (מימון וחשבונאות) האוניברסיטה העברית.	בוגרת חשבונאות וכלכלה (בהצטיינות) אוניברסיטת בר-אילן רואת חשבון מוסמכת.	בוגר כלכלה ויחסים בינלאומיים (בהצטיינות) ומוסמך בכלכלה (בהצטיינות) מהאוניברסיטה העברית.	בוגרת מנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל. רואת חשבון מוסמכת.	בוגר מנהל עסקים (התמחות במימון) מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל, מוסמך MBA מוסמך במנהל עסקים (התמחות בניהול אסטרטגיה) מהאוניברסיטה העברית.	בוגר BA כלכלה וחשבונאות, מוסמך MBA מוסמך במנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב. רואת חשבון מוסמך.	בוגר במנהל עסקים וחשבונאות-המסלול האקדמי של המכללה למנהל; רואת חשבון מוסמך.	בוגר BA כלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת בר אילן, בוגר BA בחשבונאות – אוניברסיטת תל-אביב, רואת חשבון מוסמך.	
מנכ"ל ובעלים של חב"י א. קרני יעוצ' כלכלי בע"מ; יעוצ' ויעוצ' של חברות גלובליות וקרנות חשקעה; מבכנת כדירקטורית בחברות ציבוריות; י"ר מנהלת ע"ר עולם ותעודות - עמותת עירונית (עד 2025).	שותפה תפעולית בכירה בקורן חון סיכון "ויטג" מנובמבר 2021; מנכ"לית משדד האוצר (וגי עד אוקטובר 2020); מנכ"לית משדד חברות גלובליות וקרנות בע"מ (עד 2016 עד יוני 2020).	מנהלת מחלקת תאגידים ברשות יירות עד בן מאי 2018 ועד אוקטובר 2020; דירקטורית במחלקת המקצועית של Deloitte בין השנים 1990 – 2018. חברה גלובלית וקרנות בע"מ WEPOWER עד 1.12.2024.	בעלים ומנכ"ל בח"י ירום אריאב בע"מ (יעוצ' אסטרטגי וכלכלי); דירקטור בחברות כמפורט בהמשך; י"ר ועדת חשקעות של קורן הפנסיה של חסוכנות היהודית (מ-2019 עד 2025); י"ר ועדת חשקעות של הקרן לארצות ישראל (מ-2022 עד 2025); י"ר חו"ד המנהל של אוני בר גוריון (ללא שכר) (מ-2019 עד 2024);	עוסקת במותן יעוצ' וליווי עסקי ופיננסי למשקיעים פרטיים בתחום הנדל"ן מ-2012 ועד היום; דח"צית בקוולטאון בע"מ (בין 2015 ל-2024); דח"צית בצמח המרמן בע"מ (בין 2016 ל-2025).	מלווה ויעוצ' עסקי לחברות פרטיות (משנת 2021); מנכ"ל פסגות בית חשקעות בין השנים 2019 עד 2021; נציג בוועדת סל התרופות של מדינת ישראל לשנת 2021.	סמנכ"ל לפיתוח עסקים באזורי חץ נכסים והשקעות בע"מ.	י"ר דירקטוריון אלוגי-חץ נכסים והשקעות בע"מ.	דירקטור ומנכ"ל אלוגי-חץ נכסים והשקעות בע"מ מ-1.1.1993, י"ר מאונסט 2005, י"ר דירקטוריון מנהליות אנרג'יקס - בע"מ, י"ר דירקטוריון בע"מ Cat בחברות מאונדוריון של אלוגי חץ ושל אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ.	התעסקותו בחמש השנים האחרונות:

תקנה 26א' - נושאי מעשרה בכירה של התאגיד

פרטים אישיים											
שם	תאריך לידה	ענף	יחידת זיגור	אודי ממן	ישי שמואל	אלון מרשלסטיין	אלינור אבירם ²¹	הגר גורי גרינבום ²²	אורח ויס	בת אל לחמי כהן	ענף שביט
ת.ז.:	023538945	024369340	013150586	032875379	025278326	016101429	33460445	034395160	017165309	036551927	033058736
תאריך לידה:											
19.7.1976	22.3.1968	12.4.1969	11.3.1965	9.6.1978	30.5.1973	10.11.1972	12.2.1977	9.1.1978	16.1.1978	19.1.1985	19.7.1976
תאריך תחילת כהונה:											
ינואר 2006 ²³	נובמבר 2019	מספטמבר 2020 -	מספטמבר 2020 -	7 מרץ 2022	1 ספטמבר 2022	1 במאי 2023	אוקטובר 2025	פברואר 2026	יולי 2010	ספטמבר 2017	ינואר 2026
סמנכ"ל אנרגיה, חדשנות וסחר	מנכ"ל תפקיד שיווא ממלא בתאגיד:	מנכ"ל אחראי על ניהול סיכוני חשיק בחברה.	מנכ"ל משנה למנכ"ל רסמנכ"ל כספים	סמנכ"ל חנדסה	סמנכ"ל תפעול	סמנכ"ל עסקי	סמנכ"ל שיווק יועצת משפטית ומאגירת החברה	חשב ראשי חשבת			

[illegible]

²¹ מר חנדל לופר כיהן כסמנכ"ל שיווק עד 30 ביולי 2025..
²² גבי אסנת הובמן גרהרד כיהנה כיועצת המטפסות ומזכירת החברה עד פברואר 2026.

התעסקות במשך השנים האחרונות:	עד 31.8.20 חברת בתי, אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ.	1.1.2021 בעל משרד עצמאי לביקורות פיגים וניהול בקורות וסיכונים - אלקלעי ושות'; עד 31.12.2020 שותף במשרד אלקלעי מוגרב ושות' – ביקורות פיגים.	חול מ- 2020 מכרת גם כמשנה למנכ"ל; סמנכ"ל כספים בחברה.	חול מספטמבר 2020 מנהל ראשי בחברה; עד נובמבר 2020 מנהל אזור באלקטרה בנייה;	משת 2020 ועד ספטמבר 2022 סמנכ"ל משאבים וחבר הנהלה בקבוצת שיכון ובניני. בין 2012 ל-2018 סמנכ"ל פתוח עסקי בקבוצת משולם לוינשטיין לוגיסטיקה ותפעול בהפניקס חברה לביטוח.	חול מנובמבר 2018 ועד אפריל 2023 מנכ"ל חטיבת הנדל"ן בקבוצת כלמוביל; בין 2012 ל-2018 סמנכ"ל פתוח עסקי בקבוצת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות.	חול מנובמבר 2016 מנהלת שינוק פרויקטים ומנהלת תחום המשרדים בחברה.	סמנכ"לית, יעצת משפטית ראשית בחב' רבוע כחול נדל"ן בע"מ (בין 2022 ל-2025); שותפה במשרד עוה"ד ארדינסט בן נתן טולדנו (במשך 5 שנים).	עד ספטמבר 2017 חשב החברה.	חול מאפריל 2014 חשב החברה.	מנהל אזור נכסים מניבים בקבוצת עזריאלי (12 שנים).

תקנה 26ב' – מורשי חתימה עצמאיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ונכון למועד אישור הדוח, בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 – רואה החשבון של התאגיד

Deloitte ברייטמן אלמגור זהר ושות', מרכז עזריאלי 1, תל אביב

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

אין.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטוריון

(א) החלטות הדירקטוריון שאינן טעונות אסיפה כללית והמלצותיו בפני האסיפה הכללית:

1. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 10 בפברואר 2025 לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2025 לפיה יחולק דיבידנד בשיעור של 108 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים בסך של 27 אגורות למניה. בנוסף החליט בדירקטוריון בישיבתו הנ"ל על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2024, בסך של 23 אגורות למניה, אשר ישולם ביום 11 במרץ 2025.
2. בהתאם להחלטתו בסעיף 1 דלעיל, בחודשים פברואר, מאי, אוגוסט ונובמבר 2025 הכריז דירקטוריון החברה על דיבידנד רבעוני בסך של 27 אגורות למניה, בהתאמה, ובסה"כ 108 אגורות למניה.
3. לעניין עסקאות של החברה עם בעלי עניין בה נעשית בזה הפניה לבאור 25 ג' לדוחות הכספיים.
- 4.

א. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 20 במאי 2025 לאשר הנפקה לציבור של עד 720 מיליון ש"ח. אגורות חוב (סדרה י'), בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, בתמורה מיידית ברוטו בסך של כ-671 מיליון ש"ח. לעניין זה נעשית בזה הפנייה לדוח הצעת המדף ולדוח בדבר תוצאות הנפקה לציבור שפרסמה החברה בימים 20 ו-21 במאי 2025, בהתאמה (אסמכתאות מס' 2025-01-035510 ו-2025-01-036009, בהתאמה).

ב. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 7 ביולי 2025 לאשר הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף, של עד 24 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח. כל אחת של החברה ושל עד 12 מיליון כתבי אופציה (סדרה 12) הניתנים למימוש למניות רגילות. לעניין זה נעשית בזה הפנייה לדוח הצעת המדף ולדוח בדבר תוצאות הנפקה לציבור שפרסמה החברה ביום 8 ביולי 2025 (אסמכתאות מס' 2025-01-050125 ו-2025-01-050440).

5. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 9 בפברואר 2026:

- 5.1 לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2026 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור של 108 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים, בסך של 27 אגורות למניה. ראו דוח מידי מיום 10 בפברואר 2026.
- 5.2 לאשר חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון של שנת 2026 בסך של 27 אגורות למניה, אשר ישולם ביום 10 במרץ 2026.
- 5.3 לאשר חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2025, בסך של 23 אגורות למניה, אשר ישולם ביום 10 במרץ 2026.

(ב) במהלך שנת 2025 לא קיבלה האסיפה הכללית החלטות שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בהתאם לתקנה 29 (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

(ג) ביום 1 באפריל 2025 אישרה אסיפה כללית מיוחדת את הארכת תוקף ההסכם לקבלת שירותי ניהול מהחברה האם, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, ביחס לתקופה שמיום 1.1.2025 ועד 31.12.2027. בעניין זה נעשית בזה הפניה לבאור 20 ג'(1) לדוחות הכספיים ולדוח המידי לזימון האסיפה הכללית מיום 24 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-012731) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 29א' - החלטות החברה

- (1) לעניין החלטות החברה בנושא כתבי פטור וכתבי שיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה נעשית בזה הפניה לבאור 20 ג'(4) לדוחות הכספיים.
- (2) לעניין החלטות החברה בנושא ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ראה באור 20 ג'(4) לדוחות הכספיים.

שמעון אבודרהם
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 9 בפברואר, 2026



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

נספחים

No need to imagine.
We've Thought Of Everything.



לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.ב.,

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

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

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 9 בפברואר 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו יום.
- (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 9 בפברואר 2026 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 9 בפברואר 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970, ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו יום.

בכבוד רב,

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

9 בפברואר, 2026

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב' (א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 לשנת 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 תוכנו 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 שתוכנו 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון בוצעה תוך יישום העקרונות המנחים שפרסמה רשות ניירות ערך בחודש נובמבר 2010 בקשר ליישום הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי על ידי הדירקטוריון וההנהלה, בהתאם לתקנה 9ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: תהליך אשר התבסס על הערכת הסיכונים של התאגיד הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי. הנהלת החברה, בפיקוח הדירקטוריון, בחנה את הסיכונים הפוטנציאליים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בהתבסס על היכרותה את התאגיד, פעילותו, מבנהו הארגוני והתהליכים השונים בו, וכן בהתבסס על הבנתה את סיכוני הדיווח והגילוי בתאגיד. הנהלת החברה התמקדה בסעיפי הדיווח הכספי ובפריטי גילוי אשר עשויה להיות בהם סבירות גבוהה יותר לטעות מהותית. הנהלה החברה בפיקוח הדירקטוריון את התכנון ואת האפקטיביות התפעולית של הבקורות והנהלים אשר נותנים מענה ראוי לסיכונים אלה.

הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה, הושתתה על ארבעת הרכיבים שלהלן :

1. בקורות ברמת הארגון ;
2. בקורות כלליות במערכות המידע ;
3. בקורות בתהליכים עסקיים מהותיים מאוד :
 - 3.1 תהליך עסקי מהותי מאוד – נדל"ן להשקעה.
 - 3.2 תהליך עסקי מאוד – הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה.
4. בקורות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכת והכנת הדוחות הכספיים והגילויים.

הערכת האפקטיביות כללה, בין היתר :

- עדכון מסמך "מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים" ביחס לתהליכים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.
- עדכון התהליכים והבקורות, בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות בהקשר לרכיבי הבקרה הפנימית.
- ביצוע תהליך תיקוף (טסטינג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שמעון אבודרהם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות) לשנת 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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

9 בפברואר, 2026

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(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 והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן- אמות) לשנת 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 ש אליהם 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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

9 בפברואר, 2026

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

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

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

דוח תקופתי 2025

