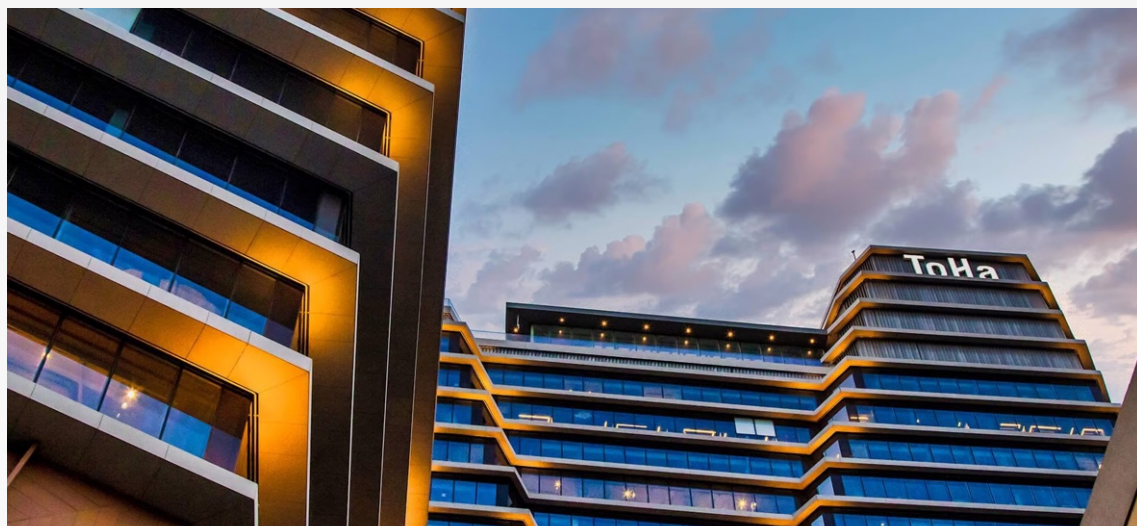




nr.

דוח תקופתי



אמות
השקעות

2024

אמות
מקבוצת אלומי חץ

חברי דירקטוריון



שמעון אבודרהם

המנהל הכללי



נתן חץ

יו"ר דירקטוריון

דלוייט ברייטמן אלמגור
זהר ושות'

רואי חשבון

אבירם ורטהים

דורית קדוש

ירום אריאב

יעל אנדורן

מוטי ברזילי

קרן טרנר

ראובן קפלן

שרית אהרון

מגדל אמות אטריום

רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501

המשרד הרשום

תוכן עניינים

↘	62
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד	
	96 נספחים

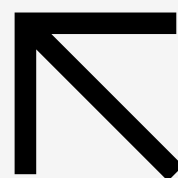
↘	04
תיאור עסקי התאגיד	
05	החברה, פעילותה ונכסיה
11	מידע אחר
40	עסקי החברה

↘	190
דוחות כספיים נפרדים ליום 31.12.2024	

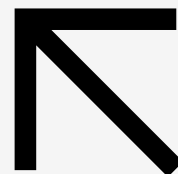
↘	121
דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2024	

↘	222
נספחים	

↘	204
פרטים נוספים על התאגיד	



תיאור עסקי התאגיד



פרק 1

החברה, פעילותה ונכסיה





תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

אמות השקעות בע"מ (להלן: "החברה" או "אמות") מתכבדת להגיש את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "מועד הדוח"), הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. החברה והתאגידים המוחזקים על ידה כמתואר בתרשים בעמוד 8, ייקראו בדוח זה להלן: "החברה".



מגדל אמות השקעות, 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 אלומי-חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אלומי-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 אלומי-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 ת"א-נדל"ן ובמדדי EPRA. נכון לתאריך הדוח מחזיקה אלומי חץ בעלת השליטה בחברה בכ- 51% 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, 2024 נכסיה המניבים של החברה, בבעלות או בחכירה, כוללים 112 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 5 פרויקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים בהיקף של 194 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ו-3 פרויקטים בשלבי תכנון וייצום בהיקף של 56 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

סה"כ שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הכולל ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 20.6 מיליארד ש"ח. שווי ההוגן של הנדל"ן המניב ליום 31 בדצמבר, 2024 הינו 17.3 מיליארד ש"ח.

כמו כן מחזיקה החברה בנדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין המיועדים לפיתוח, בשווי הוגן של 3.3 מיליארד ש"ח. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 הינו 92.3%¹.

בבעלות החברה, מבני משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה, קניונים ומרכזים מסחריים, סופרמרקטים עצמאיים ואחרים. מרבית נכסי החברה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים ל-1,790 שוכרים בחוזים לטווחים שונים.

1. שיעור התפוסה בנטרול נכס אשר סווג בשנת 2024 מנדל"ן בהקמה הינו 92.8%.

עסקאות במניות החברה

השקעות בהון התאגיד שבוצעו במהלך התקופות המדווחות

1.3

תאריך	פרטים	ע.נ. באלפים	תמורה באלפי ש"ח	מחיר המניה בש"ח
מספר מניות ליום 31.12.2021		442,599		
ינואר 2022	הנפקה לציבור	11,598	301,029	25.96
אפריל 2022	מימוש אופציות מנכ"ל	298	5,218	¹ 17.50
מאי 2022	הנפקה לציבור	13,374	³ 297,708	³ 22.26
שנת 2022	מימוש אופציות עובדים	1,971	35,559	² 18.04
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
סך ערך נקוב שהונפק בתקופות המדווחות		28,931		
מספר מניות ליום 31.12.2024		471,530		

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

2. תוספת מימוש בהתאם לתוכנית האופציות.

3. ללא תמורה בגין אופציות סדרה 11 אשר פקעו ביום 22 בדצמבר, 2022 מבלי שמומשו למניות.

מדיניות חלוקת דיבידנד וחלוקת דיבידנדים

1.4

בחודש פברואר 2023, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2023 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 2023, על חלוקת דיבידנד בסך 108 אגורות למניה (508 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש פברואר 2023, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2022 בסך של 28 אגורות למניה (131 מיליון ש"ח).

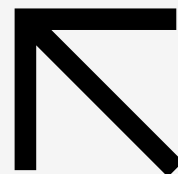
בחודש פברואר 2024, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2024 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בשנת 2024, על חלוקת דיבידנד בסך 108 אגורות למניה (508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

מיום הנפקתה לציבור, במאי 2006, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד מצטבר של 5.9 מיליארד ש"ח.

יתרת רווחי החברה לתאריך 31.12.2024 הינה 3,633,927 אלפי ש"ח (בטרם חלוקת הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 10 פברואר, 2025).

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 בחודש פברואר 2025, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון שנת 2025 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש מרץ 2025. בנוסף, בחודש פברואר 2025, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2024 בסך של 0.23 אגורות למניה (108 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש מרץ 2025.

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)
2020	0.98	-	0.98	381 מיליון
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



פרק 2 מידע אחר





סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים -

ישראל⁽¹⁾

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

השוק הישראלי

המגמות הכלכליות המרכזיות הללו היו דומות ברחבי העולם ובתוך כך גם בישראל. אולם, המשק המקומי חווה בשנתיים האחרונות אירועים מקומיים בעלי השפעה מהותית מטלטלת. שנת 2023 וכמוה גם שנת 2024 היו שנים מורכבות ומאתגרות ביותר עבור המשק הישראלי. המאבקים הפוליטיים סביב ניסיון הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט בישראל ("רפורמה משפטית"), שהובילו לשסע עמוק בחברה הישראלית ותרמו לעלייה משמעותית בחוסר הוודאות במשק הישראלי, בדגש על הפעילות העסקית וסקטור ההיי טק המשיכו באירועי הטבח האכזרי והנורא של ארגון הטרור חמאס שהתרחשו ב-7 באוקטובר 2023 ובמלחמה הקשה שפרצה בעקבותיהם ואשר טרם הסתיימה גם בימים אלו. האירועים האחרונים יצרו זעזוע משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי והסיטו את תשומת הלב מהאירועים שהתרחשו במדינה ובכלכלה טרם להם, אך יש לזכור שעוד טרם פרוץ המלחמה, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית גבוהה שהגיעה לשיעור שיא של 4.75%, משבר אשראי והאטה בשוק בנדל"ן ובמיוחד בשוק ההייטק, מנוע הצמיחה של המשק. כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגלי המחאה החברתית שפרצו בעקבותיה.

המלחמה התדרדרה במהירות למערכה רב זירתית מול חמאס ברצועת עזה, חיזבאללה בלבנון ושלוחות נוספות של איראן. האווירה הכללית בקרב הציבור הייתה של חשש גדול מפני התדרדרות בזירה הצפונית שתביא להסלמה מהותית ולהתגברות מטחי הטילים על ישראל, מכל הזירות. בנוסף, הייתה הערכה כי תיתכן פגיעה בתשתיות מהותיות. בחודשים הראשונים של השנה התנהלה מלחמה עצימה ברצועת עזה אולם, החל מיולי 2024 החלה ישראל לנקוט גישה אקטיבית להתמודדות עם הלחימה בצפון וליזום פעולות צבאיות מול לבנון, איראן ותימן במסגרתן חוסלו אף ראשי הארגונים (איסמעיל הנייה, יחיא סינוואר וחסן נסראללה) ונפגעו רבים מלוחמי החיזבאללה ב"מתקפת הביפרים"; ישראל תקפה בתימן ונכנסה קרקעית ללבנון ובסוף אוקטובר 2024 אף תקפה ישראל לראשונה באופן משמעותי באיראן. הגישה האקטיבית של ישראל והפעולות היוזמות במסגרת הלחימה בזירות השונות, חיזקה את אמון האזרחים ואת תחושת הבטחון והחל ממועד זה, ניתן להבחין בשינוי חיובי בשוק המקומי שהתעצם בעקבות החתימה על הסכמי הפסקת אש אל מול חמאס וחיזבאללה ובפרט עם ההגעה לאחרונה למתווה מוסכם (חלקי) מול חמאס להשבת החטופים השבויים ברצועת עזה, שכולנו תקווה שאכן יביא להשבת החטופים כולם.

1. מקורות מידע בסעיף זה: d&b סיכום שנת 2024 ותחזית ל-2025; התחזית המאקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מיום 6.1.2025; סקירה שנתי 2024 – המחלקה הכלכלית של הבורסה לני"ע; סקירה שנתי 2024 ותחזית לשנת 2025 – המחלקה הכלכלית מבית מגדל שוקי הון 14.1.2025;

2. במסגרת פרק זה, נכללו נתונים שונים המבוססים על מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. יצוין כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי האתרים כאמור, לצורך הכללת מידע כאמור בדוח ומידע 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)

בעוד שמתחילת 2024 ועד סוף יולי, התאפיין המסחר בתל אביב בתשואות חסר אל מול המדדים המרכזיים בשוק האמריקאי ובתשואות דומות למדדים המרכזיים בבורסות האירופאיות, הרי שמתחילת אוגוסט ובעקבות ההתנשקות בבכירי ארגוני הטרור וההצלחות הצבאיות שהתרחשו לאחר מכן ובפרט לאחר החתימה על הסכמי הפסקת האש, נראה שהשוק העריך שישיראל השיגה שליטה במלחמה הרב זירתית שנכפתה עליה. בסה"כ, במהלך שנת 2024 עלה מדד ת"א 125 בשיעור של 27.2% בהשוואה לעליה בשיעור של 23% במדד ה-S&P 500. בנוסף, המסחר בשנת 2024 בשוקי ההון בעולם וגם בתל-אביב התנהל על רקע ההתמתנות האינפלציונית אשר אפשרה הורדות ריבית על ידי הבנקים המרכזיים בארץ ובעולם.

נתוני מאקרו שהשפיעו על המגמות בשוק הישראלי לאורך השנה:

שיעור האינפלציה השנתית - ירד לכ- 3% בסוף שנת 2023, לעומת כ- 5.3% בשנת 2022. לאור זאת, בנק ישראל הפתיע והוריד את הריבית כבר בתחילת השנה, לראשונה מאז אפריל 2020, ברבע אחוז לשיעור של 4.5%. שיעור האינפלציה בישראל המשיך לרדת והגיע לכ- 2.5% בפברואר 2024, אך בעקבות המשך הלחימה התורמת לעלייה בהוצאות הביטחון ולגל התייקרויות, בעיקר בתחום המזון, החלה האינפלציה לעלות בהדרגה והגיעה לכ- 2.9% בסוף המחצית הראשונה של השנה והמשיכה לעלות לכ- 3.5% באוקטובר ורק בנובמבר התמתנה לכ- 3.4%. אולם לאור ירידת מדד המחירים לצרכן לחודש דצמבר 2024 ב- 0.3%, מעבר לתחזיות, האטה האינפלציה השנתית לשיעור של 3.2%. בנק ישראל מעריך בתחזיתו הנ"ל כי שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על שיעור של 2.6% ב- 2025 ועל שיעור של 2.3% ב- 2026.

לאור זאת, ממועד הורדת הריבית כאמור לעיל ועד היום, בנק ישראל הותיר את הריבית על כנה, בשיעור של כ- 4.5% בכל החלטות הריבית. יצוין כי בהתאם לתחזית בנק ישראל ברבעון הרביעי של 2025 צפויה הריבית לעמוד בממוצע על 4% - 4.25%.

שיעור הצמיחה - בהתאם לתחזית בנק ישראל הנ"ל התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ- 0.6% בשנת 2024 ובשיעורים של כ- 4% ו- 4.5% בשנים 2025 ו- 2026, בהתאמה. התחזית מבוססת על ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025 ולאחר מכן יתכנס התוצר בהדרגה אל מגמתו אך יישאר מתחת לה בשנים הקרובות. עוד מניח הבנק כי בשנת 2025 המגבלות הקיימות בצד ההיצע ידענו בהדרגה, אולם במקביל יתאוששו הביקושים המקומיים בקצב מעט מהיר יותר לאור המצב הגיאופוליטי שהתהווה לאחר הפסקת האש. יחד עם זאת, מעריך בנק ישראל כי ההשקעה בנכסים קבועים תצמח לאט יותר ב- 2025 בשל הימשכות המחסור בעובדים בענף הבניה. תחזית הצמיחה לתוצר ב- 2026 משקפת את המשך התאוששות המשק מהשפעות המלחמה. הערכת בנק ישראל היא כי המחסור בעובדים בענף הבינוי ייפתר רק במהלך 2026 אך כבר במהלך 2025 צופה הבנק צמצום במספר המשרתים במילואים שיקל את מגבלות ההיצע בשוק העבודה.



סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל

השוק הישראלי (המשך)

הגירעון התקציבי - שנת 2024 הסתיימה עם גירעון של 6.9% תוצר בעקבות גידול בהכנסות ממיסים. בהתאם לתחזית בנק ישראל הגירעון בתקציב הממשלה צפוי להסתכם ב- 4.7% תוצר וב- 3.2% תוצר בשנים 2025 ו- 2026, בהתאמה. במקביל, שיעור הבלתי מועסקים ירד לאורך השנה וכן ניכרת עליה בביקוש לעובדים לרמה דומה למצב טרם המלחמה.

יחד עם זאת, המשך הלחימה והשלכותיה הכלכליות במהלך השנה הביאו להורדת דירוג האשראי של ישראל, לראשונה בתולדותיה, ע"י שלוש הסוכנויות הבינלאומיות המדרגות אותה: חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's הייתה הראשונה להודיע על הפחתת דירוג, כאשר ביום 9.2.24 הורידה את דירוג האשראי של ישראל מ-"A1" בתחזית "יציבה" ל-"A2" בתחזית "שלילית" וביום 27.9.24 הודיעה באופן מפתיע על הורדה נוספת של הדירוג, בשתי דרגות, מ-"A2" ל-"Baa1" והותירה את תחזית הדירוג "שלילית". חברת דירוג האשראי S&P הורידה אף היא, ביום 19.4.24, את דירוג האשראי של ישראל מדירוג "AA-" לדירוג "A+" כשהתחזית נותרה "שלילית" וביום 1.10.24 הודיעה על הורדה נוספת של הדירוג מ-"A+" ל-"A" והותירה את תחזית הדירוג ה"שלילית". חברת הדירוג הבינלאומית Fitch הורידה אף היא ביום 13.8.24 את דירוג האשראי של ישראל מ-"A+" ל-"A" והותירה את תחזית הדירוג ה"שלילית".

אי הודאות עדיין גדולה מאד וכל התפתחות, כגון הפרת ההסכם להשבת החטופים על ידי חמאס ו/או סיום הסכם הפסקת האש וחזרה לחימה באיזו מהגזרות, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות נכון למועד דוח זה. בנוסף, יש לקחת בחשבון שהערכות בנק ישראל מתבססות על ההנחה שהשפעתה הישירה של המלחמה על המשק הולכת ופוחתת בד בבד עם השיפור במצב הגיאופוליטי וכי במהלך 2026 תמשיך התאוששות המשק מהשפעות המלחמה. אמנם לחזרה למצב של לחימה בעצימות גבוהה ישנה כרגע הסתברות נמוכה יותר, אולם ההסתברות קיימת ובמידה ותתממש יהיו לכך השפעות על כל המשתנים המאקרו כלכליים. כמו כן, אין להתעלם גם מהליכי ה"רפורמה המשפטית" שעודם מתנהלים על ידי הממשלה וגלי המחאה החברתית שטרם דעכו.

ענף הנדל"ן

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

השפעה על פעילות החברה

בשנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.43% בדומה שיעור של 3.34% בשנת 2023. לחברה אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית (הצמודה גם היא למדד). לפיכך, העלייה במדד בתקופת הדוח הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, שמוערך למועד הדוח בכ-17 מיליארד ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא מהעלייה במדד חל גידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסים.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל

השפעה על פעילות החברה (המשך)

מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים עלה במהלך תקופת הדוח בשיעור של כ- 3%. העלייה במדד תשומות הבניה (אליו צמודים הסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע) כמו גם ההתייקרות שחלה לאחרונה בעלויות חומרי הגלם ובעלויות ההעסקה של עובדי הבניין כתוצאה מהשפעות המלחמה, גורמות להתייקרות עלויות הבניה בפרויקטים היזמיים של החברה.

מאז פרצה המלחמה החברה ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייצום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של נכסיה וממשיכה להציג תוצאות חיוביות הכוללות צמיחה במכלול פרמטרים התפעוליים. אי הוודאות שהיתה קיימת בשוק הנדל"ן המניב בישראל עוד טרם פרוץ המלחמה ושהורגשה בהתמתנות בביקושים והתארכות שלב המשא ומתן לסגירת הסכמים, בעיקר עקב הירידה בהשקעות בענף ההיי טק המקומי ועל רקע האקלים הכלכלי ואי השקט הפוליטי, הועצמה בעקבות המלחמה. יחד עם זאת, החל מהמחצית השנייה של השנה, ניכרת התאוששות דרגתית בביקושים ובעסקאות גם מצד לקוחות אשר "ישבו על הגדר" וכן ניכרת הבעת אמון בשוק הישראלי בכלל ובביצועי החברה בפרט, מצד לקוחות בינלאומיים. גם בענף ההיי טק המקומי נרשמה עלייה בהשקעות במהלך השנה לעומת 2023 אך גם ריכוזיות גבוהה בענף ותלות מוגברת בסייבר.

על אף האתגרים שלפנינו, הכלכלה הישראלית דינאמית ועמידה כפי שהראתה לאורך המשברים בשנים האחרונות. נכון לסוף 2024, המשק הישראלי מצביע על פעילות ערה עם התמתנות בנתוני הקצה ואינפלציה שעודנה גבוהה, אך מתקרבת ליעדה.

אנו נכנסים אל שנת 2025 כאשר ברקע קיימים עדיין גורמים אשר יוצרים אי ודאות, בראש ובראשונה בקשר לסיום המלחמה ותוצאותיה. להערכת גורמים כלכליים במשך שנת 2025 עשויה להיות שנה של התאוששות זהירה, בהינתן שנגיע ליציבות ביטחונית ויישום צעדי מדיניות כלכלית מותאמים. יחד עם זאת, אי הוודאות בתקופה הנוכחית היא עדיין גבוהה ביחס לרגיל. התחזיות שצוינו לעיל מבוססות על ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך אל תוך תחילת שנת 2025, למרות שההתפתחויות הגיאופוליטיות האחרונות בעולם ובאזור, עשויות להביא להתמתנות בהסתברות להתממשותם של תרחישים חמורים יותר.

נכון למועד דוח זה ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינאמי המאופיין באי וודאות רבה, להערכת החברה, תרחיש של חזרה ללחימה בעצימות גבוהה או בינונית לאורך זמן בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות) עלול לפגוע בהתאוששות המשק, להעמיק הפגיעה בצריכה הפרטית וכפועל יוצא גם בבתי העסק, לרבות בשוכרים של החברה וכפועל יוצא יגרמו לירידה בפידיונות ושינויים בפרמטרים כלכליים נוספים. לכל שינוי במצב הגיאופוליטי הנוכחי ו/או בהמשך, בהיקף ובעצימות המלחמה תהיה כמובן השפעה מהותית על ההתפתחויות הכלכליות בפועל.

הנהלת החברה מעריכה כי בהינתן שהמערכה תימשך בעצימות פוחתת למשך מספר חודשים נוספים, אזי השפעת המלחמה על עסקי החברה לא תהיה מהותית.

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

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים - ישראל

מאפיינים מאקרו כלכליים ביחס לישראל

ישראל			
31.12.22	31.12.23	31.12.24	לשנה שנסתיימה ביום
			משתנים כלכליים
497	525	541	תוצר מקומי גולמי (מליארד \$)
52,000	53,810	54,446	תוצר לנפש (PPP) \$
14.0%	5.7%	3.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
11.8%	3.5%	1.2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי לנפש (PPP)
5.3%	3.0%	3.2%	שיעור אינפלציה
2.6%	4.0%	4.5%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
AA-/A1	AA-/A1	A/Baa1	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
4.10%	3.10%	2.60%	שיעור אבטלה ⁽³⁾

1. בטבלה זו, אלא אם צוין אחרת, מקור הנתונים הינו IMF - World Economic Outlook Database מחודש אוקטובר 2024 נתונים לשנת 2024 הינם נתונים משוערים.
2. נתוני האינפלציה בישראל ליום האחרון לכל שנה מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה CBS.GOV.IL.
3. נתוני שיעור התשואה הנומינאלי של חוב ממשלתי ארוך טווח ישראל מתייחסים לאג"ח ל-10 שנים. stats.oecd.org על בסיס נתונים המועברים מבנק ישראל.
4. נתוני דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך הינו על פי פרסומי Moody's ו- Standard & poors.
5. נתוני שיעור האבטלה הינם על בסיס אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (שיעור הבלתי מועסקים מתוך כלל האוכלוסיה בני 15 ומעלה, מנוכה עונתיות).



מידע כספי לגבי פעילות החברה

2.1

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

2023	2024	
534,154	303,142	מזומנים, שווה מזומנים ופקדונות לזמן קצר
68,121	81,127	יתרת נכסים שוטפים
177,825	-	נכסים מוחזקים למכירה
16,730,765	17,294,792	נדל"ן להשקעה
2,757,003	3,316,001	נדל"ן להשקעה בהקמה
164,241	179,843	יתרת רכוש בלתי שוטף
20,432,109	21,174,905	סך נכסים
653,370	804,698	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
7,877,329	8,096,281	אגרות חוב
720,207	593,059	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,811,617	1,955,163	מסים נדחים
531,974	560,939	יתרת התחייבויות אחרות
11,594,497	12,010,140	סך התחייבויות
8,837,612	9,164,765	סך הון
20,432,109	21,174,905	סה"כ התחייבויות והון



2.1.2

נתונים תוצאתיים עקריים של החברה (באלפי ש"ח)

2022	2023	2024	
1,063,905	1,150,579	1,204,268	סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות
132,909	146,173	161,555	סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם
930,996	1,004,406	1,042,713	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם (NOI)
1,019,088	254,637	570,485	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(18,248)	(3,300)	(23,053)	התאמת שווי הוגן- עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
63,600	68,627	72,593	הוצאות הנהלה כלליות ותרומות
181	(191)	246	(הכנסות) הוצאות אחרות
1,868,055	1,187,307	1,517,306	רווח מפעולות רגילות
115,350	117,062	129,122	הוצאות מימון, נטו – ריבית ריאלית
371,461	272,559	285,863	הוצאות מימון, נטו – הצמדה, הפרשי שער ואחר
210,098	115,079	183,319	הוצאות מסים על ההכנסה
1,171,146	682,607	919,002	רווח נקי לשנה
930,996	1,004,406	1,042,713	NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
			בנטרול פחת
900,192	954,715	986,549	NOI מנכסים זהים ⁽¹⁾
30,804	49,691	56,164	NOI מנכסים חדשים ונכסים שבנייתם נסתיימה

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 הרשות לניירות ערך בישראל (באלפי ש"ח)

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
1,171,146	682,607	919,002	רווח לשנה
3,441	3,664	2,850	פחת והפחתות
(1,019,088)	(254,637)	(570,485)	רווחים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווחים ממכירת נדל"ן להשקעה
18,248	3,300	23,053	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
192,257	88,263	154,578	השפעת המס השוטף הנדחה בשל ההתאמות לעיל
366,004	523,197	528,998	FFO לפי גישת הרשות (1)
5,746	6,757	8,324	הפחתת כתבי אופציה
371,461	272,559	285,863	הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
743,211	802,513	823,185	FFO-AFFO גישת ההנהלה (2)
463,438	470,076	471,304	מס' מניות משוקלל
1.604	1.707	1.746	AFFO למניה לפי גישת ההנהלה

1. כולל עדכון מספרי השוואה בגין התאמת הפחתת אופציות בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.

2. יצויין כי המדד האמור הינו מדד ה-FFO לפי גישת הנהלת החברה, והוא מהווה את ה-FFO לצרכי החישוב בהתאם לשיטת הנאמנות של החברה.

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.

מידע אודות נכסי החברה בישראל

2.2

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 ויציבותם; סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור לסוג המבנה); קרבה 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.

ייזום, הקמה וניהול הנכסים בדירוג LEED Platinum, ההסמכה הגבוהה בעולם לבנייה ירוקה.

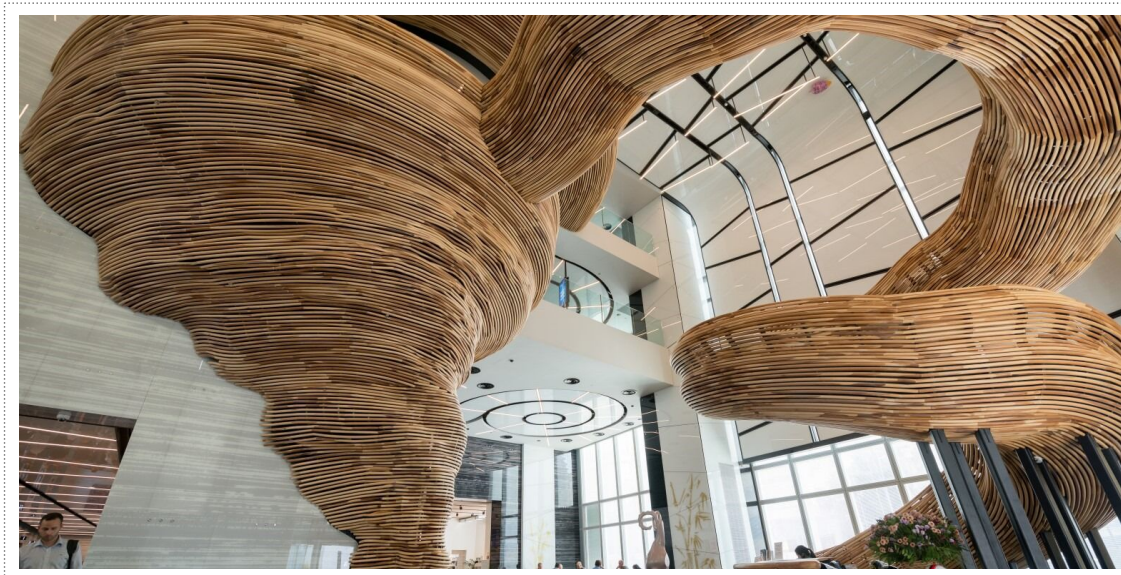
הנכס מושכר במלואו לשוכר מוביל בשוק בתחומו עם מח"מ שכירות ארוך. הנכס נותן מענה לביקוש גובר לשימוש ייעודי.

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.



מגדל אמות אטריום, רמת גן





01.

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

2024	אחוז מסך השטח	2023	אחוז מסך השטח	אחוז מסך השטח
מ"ר		מ"ר		
משרדים	445,009	38%	447,142	39%
לוגיסטיקה ותעשייה	522,833	45%	503,034	44%
מרכזים מסחריים	131,104	11%	130,012	11%
סופרמרקטים	37,694	3%	37,694	3%
אחרות	23,553	2%	23,553	2%
סך הכל שטח עילי	1,160,193	100%	1,141,435	100%
שטחי אחסנה פתוחה	96,870		96,870	
שטחי חניה	602,330		606,360	
סך הכל שטח	1,859,393	100%	1,844,665	100%

1. בשנת 2023 הטבלה כוללת נתונים בגין נכסים אשר סווגו כמוחזקים למכירה, בשימוש משרדים.

2. השטחים המפורטים לעיל כוללים בשנים 2023 ו-2024 44 אלף מ"ר של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

02.

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

2024	אחוז מסך השווי	2023	אחוז מסך השווי	אחוז מסך השווי
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
משרדים	8,367,448	48%	8,333,620	49%
לוגיסטיקה ותעשייה	4,974,197	29%	4,718,648	28%
מרכזים מסחריים	2,834,774	17%	2,785,325	17%
סופרמרקטים	853,394	5%	805,650	5%
אחרות	264,979	1%	265,347	1%
סה"כ	17,294,792	100%	16,908,590	100%

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

2. מתוך הנ"ל בשנים 2023 ו-2024 נכסים בשווי של 584 מ"ח ו 575 מ"ח, בהתאמה שייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני בדוח הכספי.

03.

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

2024	אחוז מסך ה-NOI	אלפי ש"ח	2023	אחוז מסך ה-NOI	אלפי ש"ח	2022	אחוז מסך ה-NOI	אלפי ש"ח
משרדים	48%	503,297	48%	493,863	49%	449,221	48%	449,221
לוגיסטיקה ותעשייה	27%	286,606	27%	270,235	26%	248,044	26%	248,044
מרכזים מסחריים	18%	186,074	18%	181,566	18%	174,749	19%	174,749
סופרמרקטים	5%	51,378	5%	49,271	5%	47,070	5%	47,070
אחרות	2%	18,391	2%	18,055	2%	16,499	2%	16,499
סה"כ	100%	1,045,746	100%	1,012,990	100%	935,583	100%	935,583

1. במהלך שנת 2024, נמכרו נכסים מניבים בתמורה לסך של כ-200 מיליון ש"ח (כולל נכסים שבשנת 2023 סווגו מוחזקים למכירה ונכללים בטבלה), אשר בגינם חל קיטון ב-NOI בסך של כ-10 מיליון ש"ח בשנת 2024 לעומת 2023.
2. לא כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס ואחר בסך של 11 מיליון ש"ח בשנת 2024 ו-9 מיליון ש"ח ו-5 מיליון ש"ח בשנים 2023 ו-2022 בהתאמה.
3. מתוך הנ"ל NOI בסך של 35 מיליון ש"ח ו-37 מיליון ש"ח בשנים 2024 ו-2023 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

2024	אלפי ש"ח	2023	אלפי ש"ח	2022	אלפי ש"ח
משרדים	124,863	119,908	468,569		
לוגיסטיקה ותעשייה	130,455	100,431	279,935		
מרכזים מסחריים	41,626	9,261	72,827		
סופרמרקטים	47,514	19,219	42,417		
אחרות	292	7,454	19,615		
עלויות עסקה בגין רכישת נכסים חדשים	(1,732)	(3,000)	-		
סה"כ	343,018	253,273	883,363		
התאמת שווי נכסים בהקמה ואחר	204,414	(1,936)	117,477		
סה"כ	547,432	251,337	1,000,840		

מתוך הנ"ל רווחי שיערוך בסך של 6 מיליון ש"ח בשנת 2024, בסך של 7 מיליון ש"ח בשנת 2023, בסך של 20 מיליון ש"ח בשנת 2022, 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)

2023	2024	
ש"ח/מ"ר	ש"ח/מ"ר	
100	103	משרדים
44	45	לוגיסטיקה ותעשייה
120	122	מרכזים מסחריים
109	114	סופרמרקטים
64	65	אחרות

1. הטבלה כוללת נתונים בגין נכסים מוחזקים למכירה.
2. חושב על בסיס הכנסות שכ"ד בלבד ללא דמי חניה וניהול.
3. חושב על בסיס מלוא שטחי הנכסים בניכוי שטחים פנויים ממוצעים.
4. חושב על בסיס תקנון דמי שכירות ממוצעים מנכסים שנרכשו במהלך השנה.
5. תוצאות שנת 2023 כוללות השפעת הקלות מלחמת "חרבות ברזל", אשר הביאו לאובדן הכנסות בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

06.

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

2023	2024	
%	%	
85.3	82.3	משרדים ⁽¹⁾
99.0	99.0	לוגיסטיקה ותעשייה
96.3	96.6	מרכזים מסחריים
100	100	סופרמרקטים
100	100	אחרות
93.4	92.3	סך הכל ⁽¹⁾

1. שיעור התפוסה הכולל בנטרול נכס שסווג מנדל"ן בהקמה בשנת 2024 הינו 92.8%.
- שיעור התפוסה בשימוש משרדים, בנטרול נכס שסווג מנדל"ן בהקמה הינו 83.6%.



07.

מידע אודות מספר נכסיה המניבים של החברה

2023	2024	
43	41	משרדים
19	20	לוגיסטיקה ותעשייה
14	13	מרכזים מסחריים
35	35	סופרמרקטים
3	3	אחרות
114	112	סך הכל

1. הטבלה כוללת נתונים בגין נכסים מוחזקים למכירה.

2. 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

2023	2024	
6.3	6.4	משרדים
5.6	5.7	לוגיסטיקה ותעשייה
6.5	6.5	מרכזים מסחריים
6.1	6.0	סופרמרקטים
6.8	6.9	אחרות
6.1	6.2	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 89 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 31.12.2024.

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 שיעור הכנסותיה הצפויות של החברה מדמי שכירות בגין הסכמי שכירות חתומים
בנכסי החברה ליום 31.12.24, 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 2025	249	124	23
רבעון שני 2025	242	93	26
רבעון שלישי 2025	229	148	61
רבעון רביעי 2025	222	83	26
2025	942	448	136
2026	752	488	240
2027	540	321	202
2028	370	219	169
2029 ואילך	1,052	315	411
סה"כ	3,656	1,791	1,158

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 וניהול 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 בעיקר 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.
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.
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-40%.
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 ומשרדי ממשלה 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 B A 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 לוין 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- 28 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 ואחסנה.
מקבץ מבנים לוגיסטיים מודיעין	ליגד, מודיעין	מספר מרכזים לוגיסטיים המושכרים לשוכרים איכותיים, כדוגמת שופרסל, פוקס, נובלוג.
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.



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.
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 31.12.2024 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 81 לדוח הדיסקטוריון על מצב עניני התאגיד.



2.2.4 נכסים מהותיים

להלן פרטים המתייחסים לנכסים העיקריים של החברה ששויים ההוגן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024 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)			
תל אביב			אזור
משרדים			שימוש עיקרי
28,500			חלק החברה בשטח הבנוי (מ"ר)
16,000			חלק החברה בשטח חניונים
479,302			עלות מקורית באש"ח
רפאל קונפורטי, מעריך השווי הינו בלתי תלוי			מעריך השווי
היוון תזרים עתידי מייצג			מודל ההערכה
אין			שיעבוד על הנכס
2022	2023	2024	
944,820	971,257	1,001,150	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
48,505	51,057	52,543	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (אלפי ש"ח)
48,019	51,608	52,533	NOI בפועל בתקופה (אלפי ש"ח)
54,792	56,430	58,395	NOI מייצג (אלפי ש"ח)
5.08%	5.31%	5.25%	שיעור תשואה בפועל %
5.75%	5.75%	5.75%	שיעור תשואה מותאם % ⁽¹⁾
36,173	28,118	30,055	רווחי שיערוך (אלפי ש"ח)
96.5%	96.5%	96.5%	שיעור התפוסה לתום תקופה %
136	141	146	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח) ⁽²⁾
הפער נובע מתוספת NOI בגין שטחי מסחר פנויים בגג המגדל ובתוספת השפעות על מיצוע הכנסות בשל גרייסים שניתנו לשוכרים בתחילת תקופת השכירות.			הסבר NOI מייצג אל מול NOI בפועל

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 31.12.2024



2.2.4

נכסים מהותיים

להלן פרטים המתייחסים לנכסים העיקריים של החברה ששויים ההוגן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024 מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה או שסך הכנסות התאגיד המיוחסות לנכס מהוות 5% או יתר מסך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח

קניין קרית אונו			פארק לוגיסטי צריפין			אזור
קרית אונו			א.ת. צריפין			שימוש עיקרי
מסחר/משרדים			לוגיסטיקה ותעשייה			חלק החברה בשטח הבנוי (מ"ר)
41,505			113,000			חלק החברה בשטח חניונים
70,000			14,000			עלות מקורית באש"ח
1,053,710			1,268,181			זכויות בניה
			למתחם זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף משמעותי			מעריך השווי
עודד האושנר ושות', מעריך השווי הינו בלתי תלוי			אינג' יוסף זרניצקי, מעריך השווי הינו בלתי תלוי			מודל ההערכה
היוון תזרים עתידי מייצג			היוון תזרים עתידי מייצג + שימוש מיטבי בתום תקופת שכירות			שיעבוד על הנכס
אין			אין			
2022	2023	2024	2022	2023	2024	
1,095,900	1,105,700	1,126,400	1,578,900	1,596,900	1,604,400	שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסוף תקופה (אלפי ש"ח) ^{(1) (6)}
71,830	72,194	73,872	61,025	65,410	66,784	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (אלפי ש"ח)
72,762	71,880	73,775	56,896	63,771	65,389	NOI בפועל בתקופה (אלפי ש"ח) ^{(1) (2)}
70,829	74,278	74,978	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI מייצג (אלפי ש"ח)
2,277	2,341	2,527	-	-	-	פדיון ממוצע למ"ר (ש"ח) ⁽³⁾
6.64%	6.50%	6.55%	4.28%	4.74%	4.82%	שיעור תשואה בפועל % ⁽⁸⁾
6.25%	6.50%	6.50%	5.00%	5.25%	5.25%	שיעור תשואה מותאם % ⁽⁴⁾
38,127	9,115	8,544	59,746	17,254	6,203	רווחי שיערוך (אלפי ש"ח)
99.4%	93.2%	91.1%	100%	100%	100%	שיעור התפוסה לתום תקופה % ⁽⁷⁾
138	148	152	45	48	50	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח) ⁽⁵⁾
הפער בין NOI מייצג ל NOI בפועל נובע מצפי איכלוס שטחים פנויים ומהשפעת מלחמת חרבות ברזל על ה-NOI בשנת 2023. בשנת 2022 הכנסה חד פעמית 2 מיליון ש"ח.			שילוב של שיטת היוון תזרים עתידי וגישת השוואה לגבי שטחים בפיתוח עתידי. לגבי גישת השוואה נסקרו 10 עסקאות בטווחי מחירים של 8-10 מיליון ש"ח לדונם.			הסבר NOI מייצג אל מול NOI בפועל

- ביום 30 בספטמבר, 2021 הושלמה רכישת פארק לוגיסטי צריפין והוא החל להניב הכנסה ב-1 באוקטובר 2021. הגידול ב-NOI בפארק לוגיסטי צריפין בשנת 2023 לעומת שנת 2022, מעבר לגידול בדמי השכירות נובע מסיום מחויבות במסגרת הסכם הרכישה במהלך 2022.
- 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 מחנניות עתירות שטח.
- הנתון מתייחס לתקופה בה היו המרכזים המסחריים פתוחים.
- שיעור תשואה מותאם – לוקח בחשבון NOI מייצג ולכן מהווה אומדן מהימן לשיעור ההיוון בו נעשה שימוש בהערכת שווי הנכס.
- שכ"ד/NOI בפועל למ"ר/לשווי, בנטרול הכנסות בגין חניות ובנטרול שטחים פנויים/שווי שטחים פנויים ליום 31.12.2024. בפארק לוגיסטי צריפין כולל דמי ניהול.
- לא כולל התחייבות בגין חכירה.
- שיעור התפוסה הינו נכון ל-31.12 של כל שנה.
- שיעור תשואה בפועל מחושב ביחס לשווי הנדל"ן המניב.



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		
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
משרדים (Toha2/מתחם הלח"י בני ברק/מתחם k ירושלים/פארק אפק)	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	5	5	4
	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה- מ"ר	187,450	187,450	180,700
	סה"כ שטחי מרתפי חניה- מ"ר	62,198	62,198	54,000
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (כולל עלויות עסקה)- אש"ח	214,510	331,943	364,369
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים- אש"ח	1,122,079	1,440,204	1,885,063
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)- אש"ח	222,010	419,075	575,271
	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)- אש"ח	3,077,000	3,303,892	3,259,192
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות נכון ל 31.12 (1)	-	8%	18%
	הכנסה שנתית ממוצעת צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת (במש"ח) (1)	-	7	8
	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1	1	1
לוגיסטיקה (בית שמש)	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה- מ"ר	30,300	30,300	15,150
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (כולל עלויות עסקה)- אש"ח	21,822	96,674	33,333
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים- אש"ח	75,512	173,187	90,830
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)- אש"ח	93,221	43,872	10,540
	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)- אש"ח	207,000	217,059	105,698
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות ו/או נמצאים בשלבי חתימה סופיים	50%	50%	0%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת (במיליוני ש"ח)	8.5	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- 115 מיליון ש"ח בשנה (ברמת מעטפת) הצמודים למדד חודש מאי 2024 (חלק החברה 50%).

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 3.18 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)

2022	2023	2024	
סכום בו מוצג בדוחות הכספיים	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים	סכום בו מוצג בדוחות הכספיים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			זכויות בנייה קיימות שטרם נוצלו:
317,943	324,872	395,664	משרדים
266,200	266,051	264,651	לוגיסטיקה ותעשייה
9,470	9,570	9,570	מסחר
2,403	2,740	67,206	מגורים
			קרקעות:
107,372	107,396	307,590	משרדים
26,100	19,539	10,753	לוגיסטיקה ותעשייה
10,100	10,100	10,400	מסחר
120,500	387,458	256,037	מגורים
860,088	1,127,726	1,321,871	סך הכל



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	
מעריך השווי	רפאל קונפורטי	
שיעבוד על הנכס	אין	
	2023	2024
	אש"ח	אש"ח
עלות מצטברת לסוף שנה	512,110	705,000
שווי הוגן בתום שנה	768,000	1,101,971
ערך בספרים בתום שנה	768,000	1,101,971
רווחי שערור (ללא הפחתת עלויות עסקה)	5,604	136,195
מועד השלמה צפוי	2026	2026
עלות השקעה כוללת צפויה	1,650,000	1,650,000
עלות השקעה שטרם הושקעה	1,137,890	945,000
מודל הערכת השווי	גישת ההשוואה	גישת הוון תזרימי מזומנים
שיעור הוון מייצג	-	6.00%-6.25%
NOI צפוי עם אכלוס מלא (ברמת מעטפת)	-	130,000
שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו הסכמי שכירות מחייבים לסוף השנה	-	38%

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
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
שווי הוגן/ערך בספרים בסוף שנה ⁽¹⁾	1,644,958	1,701,065	1,773,625
רווחי או הפסדי שערור	148,578	65,237	70,070
שיעור תפוסה (%) ל- 31.12	100%	100%	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	92,713	101,728	108,053
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	131	143	148
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה	188	150	155
NOI לאחר מיצוע חשבונאי	93,489	102,699	109,643
שיעור תשואה מותאם	5.68%	6.04%	6.18%
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	32	35	35
עלות מצטברת לתחילת השנה ⁽²⁾	842,436	850,872	856,426
עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה	8,436	5,554	2,491
סך הכל עלות הקמה מצטברת לסוף שנה	850,872	856,426	858,917

1. השווי לא כולל את קומת משרדי החברה אשר מוצגים ברכוש קבוע. שווי קומת משרדי החברה הינו 63 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
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
הכנסות:			
מדמי שכירות	92,713	101,728	108,053
עלויות (הכנסות):			
ניהול, אחזקה ותפעול	(776)	(971)	(1,590)
NOI	93,489	102,699	109,643

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

דמי שכירות	2025	2026	2027	2028	2029 ואילך
	97,041	79,271	37,169	17,207	9,830

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.



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
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
השווי שנקבע	1,644,958	1,701,065	1,773,625
זהות מעריך השווי	קונפורטי רביב שמאי מקרקעין	קונפורטי רביב שמאי מקרקעין	קונפורטי רביב 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	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
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 (%)	1	1	1
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)	131	143	148
NOI מייצג (אלפי ש"ח)	98,242	101,957	106,759
שיעור היוון	0.06	6%	6%
ניתוח רגישות			
דמי שכירות ממוצעים למ"ר			
155 ש"ח/מ"ר (150 ש"ח/מ"ר לשנת 2023-137 ש"ח/מ"ר לשנת 2022)	1,720,925	1,779,221	1,853,791
141 ש"ח/מ"ר (136 ש"ח/מ"ר לשנת 2023 ו-124 ש"ח/מ"ר לשנת 2022)	1,566,243	1,622,909	1,693,460
שיעור היוון			
עלייה של 0.25%	1,579,705	1,633,685	1,703,323
ירידה של 0.25%	1,715,875	1,774,282	1,770,620



2.2.6

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

שימוש	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
משרדים	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	3
	שווי נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	190
	NOI של נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	10.4
	שטח בנוי של נכסים שנמכרו בתקופה (אלפי מ"ר)	-	-	9
מסחר	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	1
	שווי נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	10
	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	0.3
	שטח בנוי של נכסים שנרכשו בתקופה (אלפי מ"ר)	-	-	0.5

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

שימוש	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
משרדים	מספר קרקעות שנמכרו בתקופה ⁽²⁾	-	-	1
	עלות קרקע שנמכרה בתקופה	-	-	159
	שטח קרקעות שנמכרו בתקופה (בדונם)	-	-	1.5
משרדים	מספר קרקעות שנרכשו בתקופה	-	-	3
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה ⁽¹⁾	-	-	267
	שטח קרקעות שנרכשו בתקופה (בדונם)	-	-	7

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			
31.12.2023	31.12.2024		
		התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה לערכים בדו"ח על המצב הכספי	
		טבלה 2	
16,908,590	17,294,792	סך שווי נדל"ן להשקעה מנכסים מניבים בישראל	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(575,116)	(584,617)	מיון נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת להשקעה על בסיס שווי מאזני	
(177,825)	-	מיון נכסים המוחזקים למכירה	
16,155,649	16,710,175	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	
1,012,989	1,045,746	סך רווחי NOI מנכסים מניבים	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(13,468)	(10,684)	הוצאות תפעול שלא ניתן לייחס ישירות לנכס מסוים	התאמות
4,885	7,651	NOI בגין נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ועדיין מניבים הכנסה	
(37,064)	(34,569)	מיון NOI בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)	
967,342	1,008,379	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	
251,337	547,432	סך רווחי שיערוך מנכסים מניבים, רווח הון ממימוש והפחתת עלויות עסקה	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(6,615)	4,640	מיון רווחי שיערוך בגין נכסים מניבים השייכים לחברות בשליטה משותפת המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (עובר לרווחי אקויטי)	
244,722	552,072	סעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש" בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדו"ח על המצב הכספי



2.2.8

אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה עמוד 85 בדוח הדירקטוריון.

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 ולקוחותיה, מכרזים, טיפול משפטי, יחסי ציבור ופרסום.

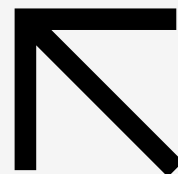
2.2.10

ניהול ותפעול נכסים

לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח - לעניין זה ראה עמוד 84 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. תכנית כוללנית קובעת הוראות מנחות להכנת תכנית 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.



פרק 3 עסקי החברה





מידע כללי על תחום הפעילות

3.1

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.

שיווק

3.2

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.



תחרות

3.3

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 (48%), לוגיסטיקה ותעשייה (29%), מסחר (16%), 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. 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.
5. שוכריה הגדולים של החברה הינם בעלי מוניטין חיובי ואיתנות פיננסית ונוהגים לשכור נכסים לתקופות ארוכות.
6. 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.
7. איתנות פיננסית ויכולת להשיג מימון בנקאי.
8. יכולותיה בתחומי הייזום והפיתוח מקנים לחברה יתרון באיתור מקרקעין לפיתוח והקמה ובאיתור נכסים להשבחה שהינם בעלי פוטנציאל להשכרה ומאפשרים לה לעמוד בביקושי השוק.
9. נכסי הנדל"ן בהקמה ממוקמים באזורים נגישים להסעת המונים, מתפתחים ועתירי ביקושים הכוללים בנייני משרדים ומסחר נוספים.
10. היתרונות הנזכרים לעיל כמכלול, מסייעים לחברה בהתמודדותה עם תנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנכסים המניבים.

רכוש קבוע

3.4

הרכוש הקבוע של החברה כולל שטח משרדי החברה, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים, כלי רכב ושיפורים במושכר, אשר העלות המופחתת שלהם לתאריך 31.12.2024 היתה 46 מיליון ש"ח.

הון אנושי

3.5

3.5.1

מבנה ארגוני ומצבת עובדים

החברה מעסיקה נכון למועד דוח זה 179 עובדים, כמפורט להלן:

מחלקה	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2024	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2023
הנהלה ומטה החברה	56	52
ניהול פרויקטים וביצוע עבודות גמר	41	26
חברות ניהול ותפעול נכסים וקניונים	82	72
סך הכל	179	150

כמו כן, מקבלת החברה שירותי ניהול מאלוני-חץ על פי הסכם ניהול (לעניין זה ראה ביאור 20 ג' (1) לדוחות הכספיים).

כל בעלי התפקידים בחברה מועסקים בהסכמי עבודה אישיים. מלוא התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד מעביד מכוסות על ידי ההפרשות לפוליסות ביטוח מנהלים ועל ידי עתודה לפיצויים.

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.



התאמות במושכר

3.6

החברה מבצעת בנכסיה, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים באמצעות חברת הבת אמות קונסטרוקשיין בע"מ ובאמצעות נותני שירותים חיצוניים, וזאת מעבר לתפעול השוטף של הנכסים. היקף העלות ההונית (CAPEX) לשמירת הקיים- הסתכם בשנת 2024 לסך של 26 מיליון ש"ח (כולל שדרוג Facing שטחים ציבוריים, התאמות לשוכרים בנכסים אשר אוכלסו). בשנת 2023 לסך של 16 מיליון ש"ח. בשנת 2022 סך של 20 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 פרוייקטים ולגרום למסירה באיחור של נכסים לשוכרים. לחברה אין תלות בספקים ונותני שירותים מסויימים.

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

הון חוזר

3.7

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 2024 לחברה קיים גרעון בהון החוזר בהיקף של 701 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 95 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 חלק מזומנים ופיקדונות. לדעת דירקטוריון החברה לאור האמור לעיל, קיום גרעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות.

חינון

3.8

החברה מממנת את פעילותה מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, מהנפקות הון ואגרות חוב שמגיסת החברה מהציבור במסגרת תשקיפים ודוחות הצעת מדף ומאשראי בנקאי. בשנת 2024 גייסה החברה סך של 555 מיליון ש"ח באמצעות הרחבת סדרות של אגרות חוב הנסחרות בבורסה והלוואות בנקאיות, במקביל פרעה החברה סך של 647 מיליון ש"ח אגרות חוב והלוואות בנקאיות.

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.



3.8.1

להלן פירוט יתרת ההלוואות של החברה נכון ליום 31.12.2024

ריבית אפקטיבית משוקללת ליום 31.12.2024	ריבית נקובה משוקללת ליום 31.12.2024	יתרה ליום 31.12.2024	
%	%	באלפי ש"ח	
			מקורות בנקאיים
0.79	0.79	738,537	צמודי מדד
p+1.2%	p+1.2%	15,599	לא צמודי מדד
ליבור + 2.80	ליבור + 2.80	8,440	צמודי דולר
1.0	1.0	762,576	סה"כ מקורות בנקאיים
2.0	1.5	9,097,927	מקורות לא בנקאיים-צמודי מדד ⁽¹⁾
2.9	2.9	61,355	מקורות לא בנקאיים -לא צמודי מדד- אגרות חוב בריבית שקלית
		9,921,858	
		(427,820)	יתרת פרמיה אג"ח ואחר
1.9	1.5	9,494,038	סה"כ
		(303,142)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים
		9,190,896	חוב פיננסי, נטו

להלן לוח פרעונות צפויים לפי שנים

שנת פירעון	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ואילך	סה"כ
יתרת קרן לפירעון	786,787	620,658	964,923	964,923	1,764,612	4,819,955	9,921,858

1. כולל עסקאות גידור.

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.

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

מערך 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 כשבאשם עומדים אינג' יוסף זרניצקי ורון זרניצקי.

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי משרד זרניצקי מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 57% 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 (1990-1983). 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 בע"מ.

משרד קונפורטי רביב גולדנברג מונה כיום צוות של 9 שמאים. המשרד קיים משנת 2010.

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי משרד קונפורטי מהווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 26% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח המצב הכספי של החברה, על כן הוא עונה על הגדרת מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל מספית 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 המגבלות 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), תשל"ו-1970

3.8.6

אשראי בר דיווח

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 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 אגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה ח') המהוות הלוואות מהותיות בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח ולמעט אגרות החוב (סדרה ד'), אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ט'), אגרות החוב (סדרה י') והלוואה מבנק ביהקף כספי של כ-563 מיליון ש"ח, המהוות הלוואות עם תניית הפרה צולבת מהותית (כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח). לפרטים נוספים, לרבות אודות עמידת החברה בעילות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב הסחירות של החברה וכן של ההלוואה מהבנק (אשר כוללת עילות זהות), ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון ובאור 14 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

לפרטים אודות הלוואות ומסגרות אשראי של החברה שאינן מהוות אשראי בר דיווח, ראו סעיף 3.8.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

3.8.7

השלכות רגולטוריות

ראה סעיף 3.11.



אמות גבעתיים





מיסוי

3.9

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 2016-2019 וחברות מאוחדות לשנים 2019-2022 ראה ביאור 12 ח' לדוחות הכספיים.

3.9.3

דיוני שומות מהותיות

אין.



סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

3.10

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 והבנייה, 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 בפרויקטים בייזום והן בניבול נכסיה הקיימים. במסגרת תכנית האחריות התאגידית פועלת החברה גם באופן וולונטרי, ומעבר לדרישות הדין, ביחס להיבטים מגוונים הקשורים באיכות הסביבה. לפרטים נוספים ראו את כל המפורט בהקשר זה בעמוד 68 בדוח הדירקטוריון של התאגיד 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 בפרויקטים שבייזום. לפרטים נוספים ראו את כל המפורט בהקשר זה בעמ' 68 בדוח הדירקטוריון של התאגיד וכן בדוח "קיימות, חברה וסביבה - ESG" שפרסמה החברה.

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם (המשך)

3.10

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 תרמי 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 הצח ועוד, 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.



סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם (המשך)

3.10

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.

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.

4. 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.

5. למועד דוח זה, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות מהותיות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על החברה. למידע נוסף ראה עמוד 67 בדוח הדירקטוריון של 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

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.

3.10.5

למועד דוח זה, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות מהותיות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על החברה. למידע נוסף ראה עמוד 67 בדוח הדירקטוריון של התאגיד, קיימות חברה וסביבה - ESG.

מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

3.11

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. בפרסום האחרון של הועדה מיום 23.2.2020, 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.



הסכמים מהותיים

3.12

לעניין זה ראה באור 6 לדוחות הכספיים.

הליכים משפטיים

3.13

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 2024. נכון למועד דוח זה לא קיימים בחברה הליכים משפטיים מהותיים.

יעדים ואסטרטגיה עסקית

3.14

ראה עמוד 71 בדוח הדירקטוריון להלן.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

3.15

החברה תמשיך לפתח את עסקיה, לאתר הזדמנויות לרכישת נכסים מניבים לצרכי השכרה בדגש על תחום הלוגיסטיקה, ותמשיך בפעילות ייזום, פיתוח ובניה בתחום הנכסים המניבים בישראל. בקשר לכוונת החברה לממש נכסים מניבים כחלק מתהליך טיוב פורטפוליו הנכסים ראה לעיל.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בתחילת סעיף זה לעיל). לחברה אין שליטה בנוגע להצעות ויזמות עסקיות חדשות שיוצעו לחברה להצטרף אליהן.



אירועים מהותיים בחברה

3.16

ראה פרק 2.2.8 בדוח זה.

מגזרים גיאוגרפיים

3.17

אין.

גורמי סיכון

3.18

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.

3.18.1

גורמי סיכון מקרו-כלכליים ופיננסיים - דיון בגורמי סיכון

סיכונים מאקרו כלכליים

לפרטים אודות השפעה אפשרית של הסביבה הכלכלית ואירועים גיאופוליטיים על פעילות החברה, ראה פרק סביבה כללית לעיל.

מצב ביטחוני – לפרטים אודות השפעתה של 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'.

סיכונים פיננסיים

א. סיכונים משקיים

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, בין היתר בגלל הימשכותה של המלחמה, הסלמתה לחזיתות נוספות, מעורבות של מדינות נוספות בה, והשפעתם האפשרית על השווקים הפיננסיים ובנוסף השפעות גלובליות אפשריות, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ ולפיכך עלולים להשפיע על תוצאות פעילותה של החברה.

ב. 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 מעת 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.

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

1. לחברה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל אשר מימנו 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.
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.

3.18.1

גורמי סיכון מקרו-כלכליים ופיננסיים - דיון בגורמי סיכון

סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. 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 פעילותה 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 ודכומה, 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 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 עדכוןם 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 הקיברנטיים וסיכוני אבטחת המידע להם חשופה החברה ומידת יכולתה להתמודד עימם. במהלך החודשים האחרונים, החברה ביצעה הליך מיפוי פערים לעניין דרישות תקן 13 לחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981 אשר יכנס 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 למנוע את הסיכונים, 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). 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 (כאשר החברה בוחנת את ביטול הרישום ו/או הצורך במתן הודעה על פי הוראות תיקון 13 לחוק הגנת הפרטיות).
- 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 שאמצה החברה.

3.18.1

גורמי סיכון מקרו-כלכליים ופיננסיים - דיון בגורמי סיכון

סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. 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.
- הוקשחו אמצעי אבטחת המידע הטכנולוגיים של החברה ומעבר למערכות 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.



בית אמות חיפה



3.18.2 גורמי סיכון ענפיים

סיכונים ענפיים

1. 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, עליה בעלות גיוס החוב, פגיעה באיתנותם של שוכרים עיקריים ובכוש התשלום ועליה במחירי תשומות הבניה. 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. גם פגיעה באיתנותם הפיננסית של שוכרי החברה לאור הרעה בתנאי השוק באופן כללי ו/או במגזר פעילות מסוים, 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.
2. שינויים רגולטוריים - כמו כן, חשופה החברה לעיכובים אפשריים בקבלת אישורים מרשויות שונות כגון היתרי בניה, רישיונות 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.
3. 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.
4. 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.



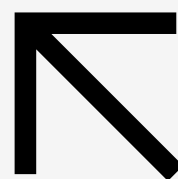
3.18.2

גורמי סיכון ענפיים

סיכונים ענפיים (המשך)

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	סיכוני ריבית
		X	שינויים בשיעורי האינפלציה
	X		סיכוני סייבר
גורמי סיכון ענפיים:			
		X	שינוי בביקוש לשטחים להשכרה
		X	שינויים במחירי השכירות
		X	עליה בעלות גיוס החוב
	X		איתנות פיננסית של שוכרים עיקריים
	X		עליה במחירי התשומות בבניה
X			אישורים מרשויות



דוח

הדירקטוריון

על מצב ענייני התאגיד



נתוני דוחות מאוחד מורחב לשנת 2024

3.3 מיליארד ש"ח	17.3 מיליארד ש"ח	20.6 מיליארד ש"ח
סך נדל"ן בהקמה וייזום	סך נדל"ן מניב	סך נדל"ן להשקעה

4 מיליארד ש"ח	8 פרויקטים בהקמה וייזום
עלות הקמה משוערת פרויקטים בהקמה וייזום (חלק החברה)	חלק החברה 250 אלף מ"ר

98%	174.6	823	1,043
נכסים שאינם משועבדים	FFO למניה (אגורות)	AFFO (מיליון ש"ח)	NOI (מיליון ש"ח)

1.05 מיליארד ש"ח	1.9%	5.1 שנים
מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום פרסום הדוח	ריבית חוב משוקללת צמודת מדד	מח"מ חוב

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

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

תיאור החברה וסביבתה העסקית

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

סביבה עסקית

ראה פרק הסביבה הכללית בדוח תאור עסקי התאגיד - פרק א לדוח התקופתי.



אמות גבעתיים



מידע בדבר הסכמי שכירות שנחתמו במהלך התקופה המדווחת

במהלך התקופה המדווחת של שנת 2024, נחתמו 474 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 192 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 197 מיליון ש"ח (עליה של 1% בממוצע משוקלל). השינוי ברמות הגמר בין החוזים משליכה על שיעור השינוי למחיר שכ"ד למ"ר.

שימוש	שטחים שהושכרו - לתקופה 1-12.2024				שינוי בשכ"ד למ"ר ריאלי
	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	שכ"ד למ"ר קודם ש"ח	שכ"ד למ"ר חדש ש"ח	
משרדים	252	96,182	90	89	1%
לוגיסטיקה ותעשייה	42	49,815	44	47	8%
מסחר	173	37,173	117	118	1%
סופרמרקטים	7	8,505	122	129	6%
סה"כ	474	191,675			1%



קמפוס אמות, חולון



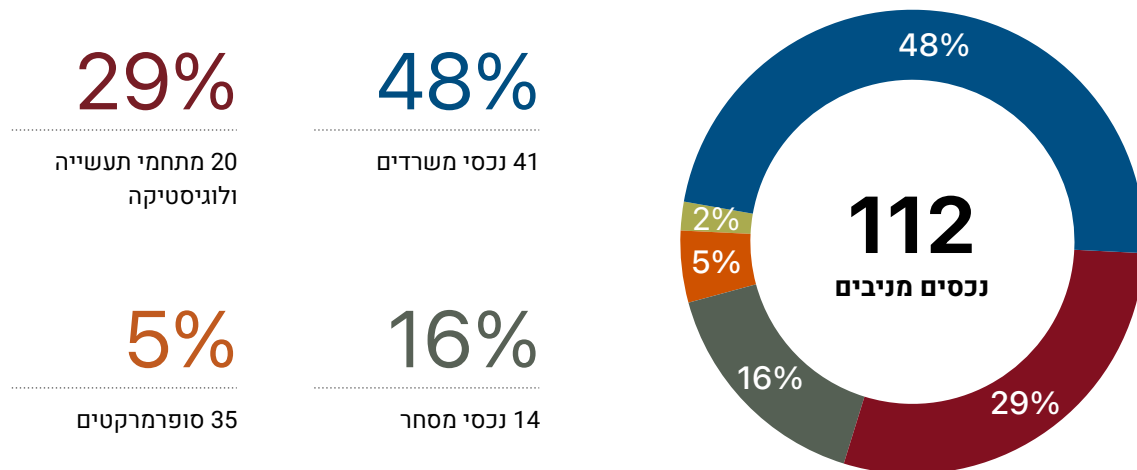
- החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.
- הטבלה אינה כוללת שטחים חדשים, לעניין הסכם שכירות עם חברת גוגל בפרויקט ToHa2 ראה עמוד 85.

פעילות החברה

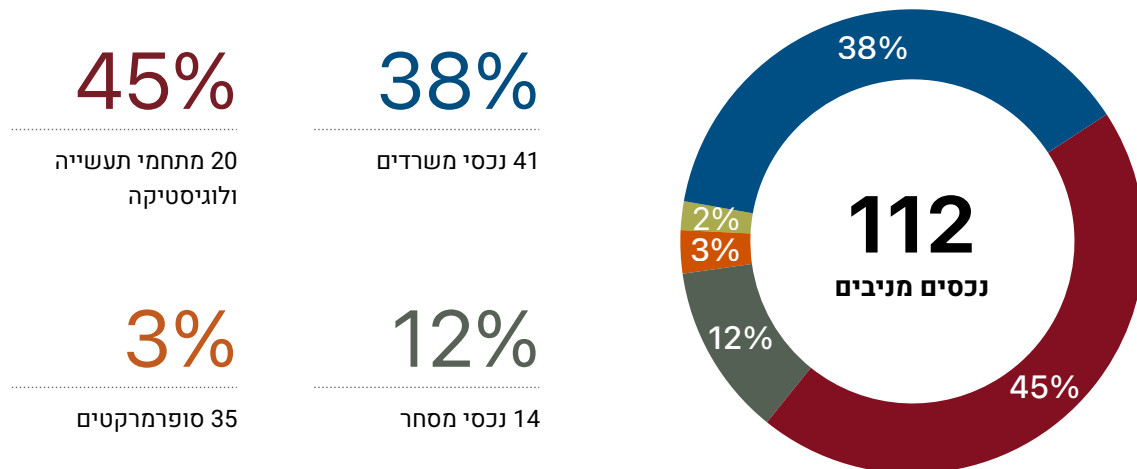
נכון ליום 31 בדצמבר 2024, נכסי החברה בבעלות ובחכירה כוללים: 112 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.86 מיליון מ"ר (חלק החברה), 1.16 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחנויה (18,200 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,790 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 5 פרויקטים בהקמה בהיקף של 194 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) (בדבר נכס בבית שמש ונכס במודיעין שהפכו למניבים, ראה להלן תחת פרק פרויקטים בהקמה). ו-3 פרויקטים בתכנון וייזום בהיקף של 56 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). נכון לתאריך פרסום הדוח, מתחילת שנת 2024, מומשו נכסים בתמורה לסך של כ-200 מ"ח.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום-31.12.2024 הינו כ-92.3%⁽¹⁾ וליום-31.12.2023 עמד על כ-93.4%. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים לפי שווי נכסים:



להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים לפי שטח בנוי:



1. שיעור התפוסה בנטרול נכס אשר סווג מנדל"ן בהקמה הינו 92.8%.

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 לבניה 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 והפריון - 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. בנוסף, בימים אלו משלימה החברה את הקמתו של מבנה משרדים נוסף מאופס אנרגיה, בסמוך למרלוג"ג שהקימה בשותפות עם חברת שופרסל, הממוקם באזור התעשייה מודיעין. מבנה זה, נבחר על-ידי משרד האנרגיה כמקרה בוחן לבניין מאופס 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 ומחזירה 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 מגישות 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 2024, קיימות 210 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 בוחן 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. החל משנת 2024 קבלה החברה החלטה בדבר הגדלת הסכום הכספי המועבר לתרומות לסך של 3.6 מיליון ש"ח.

קיימות ואחריות חברתית

אחריות חברתית וערכי ליבה

החברה חרטה 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.



אמות גבעתיים



אסטרטגיה עסקית

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

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

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

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד משרדים ותעסוקה הינו כ-8.3 מיליארד ש"ח. החברה פועלת בייזום והשבחה בתחום המשרדים וברשות 7 נכסים נוספים בהליכי הקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של 235 אלף מ"ר (חלק החברה) ובעלות הקמה כוללת של כ-3.9 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

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

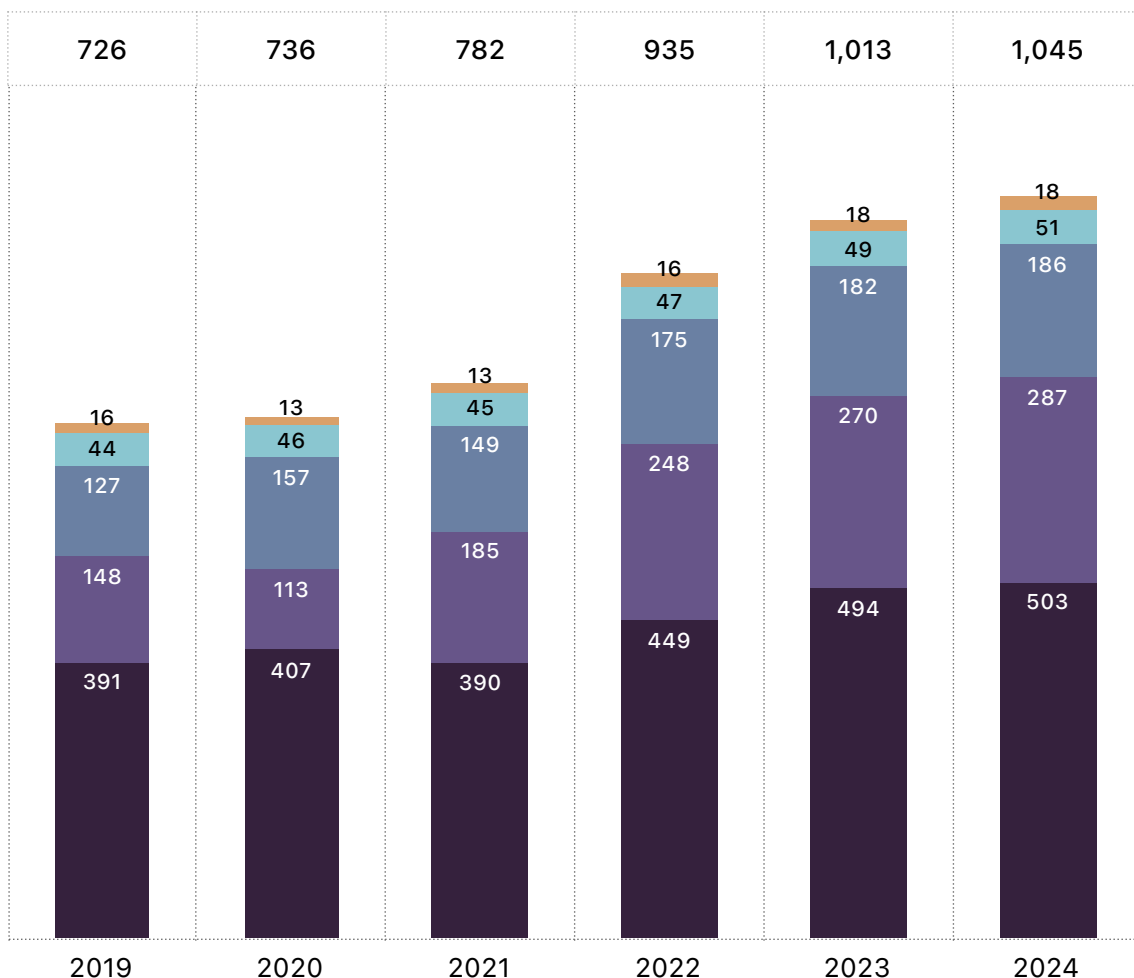
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

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



פריסת וסל לפי שימושים (1)

במיליוני ש"ח



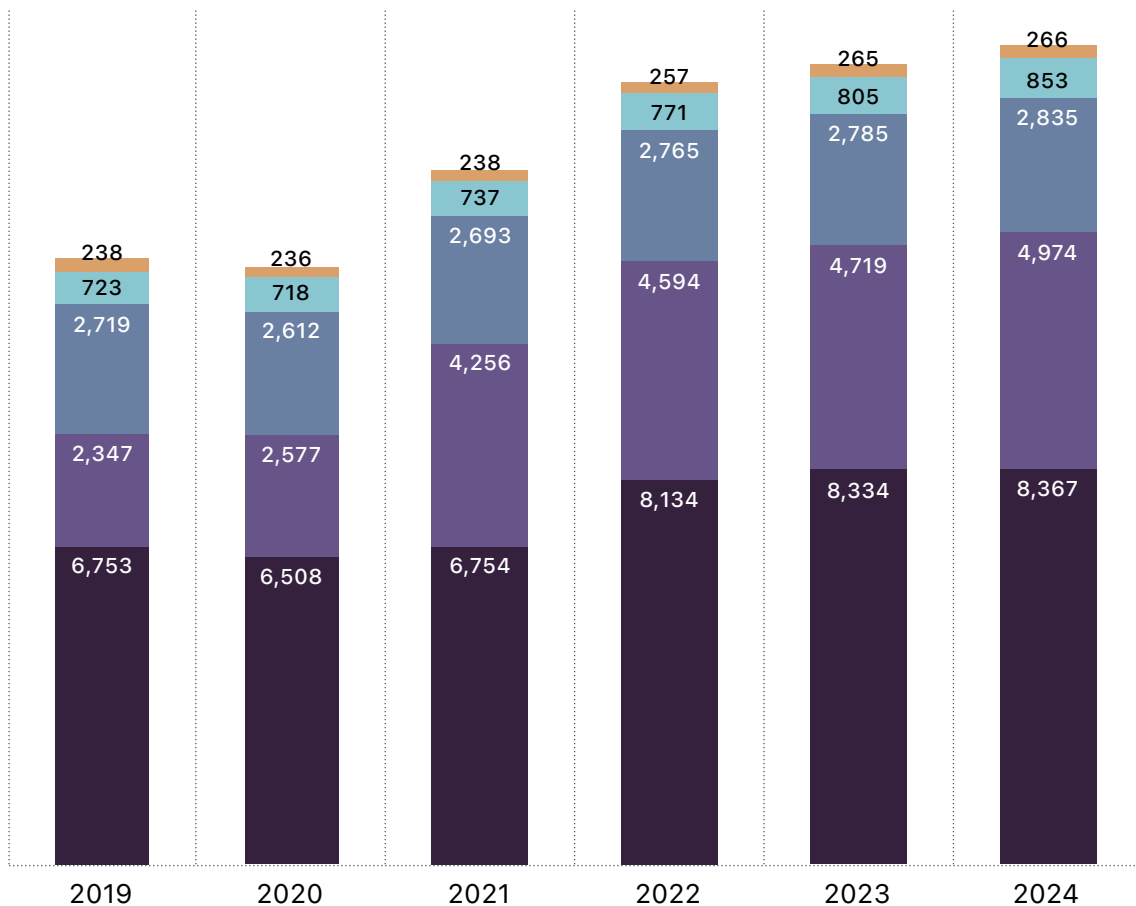
■ משרדים
 ■ לוגיסטיקה ותעשייה
 ■ מסחר⁽⁴⁾
 ■ סופרמרקטים
 ■ אחר

1. נתוני ה-NOI אינם כוללים הוצאות שאינן ניתנות לייחוס, סך ה-NOI כולל הוצאות שאינן ניתנות לייחוס הינו 1,043 מ"ח.
2. בשנת 2023 כולל השפעת הוצאה חד פעמית והשפעת מלחמת "חרבות ברזל", אשר הביאה לאובדן הכנסות של כ-6 מיליון ש"ח.
3. במהלך שנת 2024, נמכרו נכסים מניבים בתמורה לסך של כ-200 מיליון ש"ח, גריעה מה-NOI בסך של כ-10 מיליון ש"ח בשנת 2024 לעומת שנת 2023.
4. בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה בסך מצטבר של 84 מיליון ש"ח.
5. היקף מסחר חיוני מסך המסחר הינו כ-33%.



פריסת שווי נכסים לפי שימושים

במיליוני ש"ח



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

■ משרדים
■ לוגיסטיקה ותעשייה
■ מסחר
■ סופרמרקטים
■ אחר

1. בשנת 2023, הטבלה שלעיל כוללת שווי נכסים מניבים, אשר נמכרו במהלך שנת 2024 בתמורה לסך של 200 מיליון ש"ח.



מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

2022	2023	2024	% שינוי 2023/24	
931	1,004	1,043	4%	NOI
1,171	683	919	35%	רווח נקי
366	523	529	1%	FFO לפי הרשות לניירות ערך ⁽¹⁾
743	803	823	2%	FFO - AFFO לפי גישת ההנהלה
160.4	170.7	174.6	2%	FFO למניה (אגורות)
463,438	470,076	471,304	0%	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.נ.)
5.3%	3.3%	3.4%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

NOI

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

AFFO גישת ההנהלה ו-AFFO למניה

העלייה ב-AFFO מול תקופה מקבילה אשתקד, נובעת בעיקרה מעליה ב-NOI, אשר קוזה בחלקה מעליה בהוצאות הריבית הריאלית.

רווח נקי

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

1. כולל עדכון מספרי השוואה בגין התאמת הפחתת אופציות בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.



מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

פילוח התאמת שווי הוגן

התאמת השווי ההוגן מושפעת משינויים ב-NOI המייצג, כולל השפעת המדד על ה-NOI המייצג ומשינויים בשיעור ההיוון. ראו להלן פילוח של התאמת השווי ההוגן בשנת 2024 לפי שווי הנכסים, בחלוקה של נכסים שירדו, נכסים שעלו מתחת למדד ונכסים שעלו מעל למדד.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה	31.12.2024	התאמת שווי 2024	שינוי מהשווי ב-%
	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	%
שווי נכסים בהם ישנה ירידה בשווי ההוגן ⁽¹⁾	2,483	(98)	(3.9%)
שווי נכסים בהם ישנה עליה בשווי ההוגן - עליה אשר הינה מתחת לעליית המדד ⁽²⁾	9,568	203	2.1%
שווי נכסים בהם ישנה עליה בשווי ההוגן - עליה אשר הינה מעל לעליית המדד ⁽³⁾	5,338	245	4.6%
התאמות שווי אחרות	(94)		
סך הכל שווי נדל"ן מניב	17,295	350	2.0%

1. הירידה הינה כתוצאה מעלייה בשיעור ההיוון/ירידה ב-NOI המייצג

2. העליה ב-NOI המייצג שקווצה חלקית מעלייה בשיעור ההיוון

3. העלייה הינה כתוצאה מעליה ב-NOI המייצג מעבר לעלייה במדד המחירים לצרכן

מידע עיקרי אודות נכסי החברה

בחלוקה על פי שימושים

שימושים	שטח עילי ליום 31.12.24	NOI לתקופה 1-12.24	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.24	שעור תפוסה ליום 31.12.24	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.12.24
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	משרדים (*)
445,009	503,297	8,367,448	82.3% (1)	2,611,794	לוגיסטיקה ותעשייה (**)
522,833	286,606	4,974,197	99.0%	427,386	מרכזים מסחריים
131,104	186,074	2,834,774	96.0%	9,570	סופרמרקטים
37,694	51,378	853,394	100%	-	אחרות
23,553	18,391	264,979	100%	267,251	הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר
	(3,033)				
1,160,193	1,042,713 (3)	17,294,792	92.3% (2)	3,316,001	סך הכל (4)
96,870					סך הכל שטחי אחסנה פתוחה
602,330					סך הכל שטחי חניה
1,859,393					סך הכל שטחים

* במהלך שנת 2024 מומשו נכסים בתמורה לסך של כ- 200 מ"ח.

** בשנת 2024, סווגו נכס לוגיסטי בבית שמש ונכס במודיעין מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, ראה להלן תחת פרק פרויקטים בהקמה.

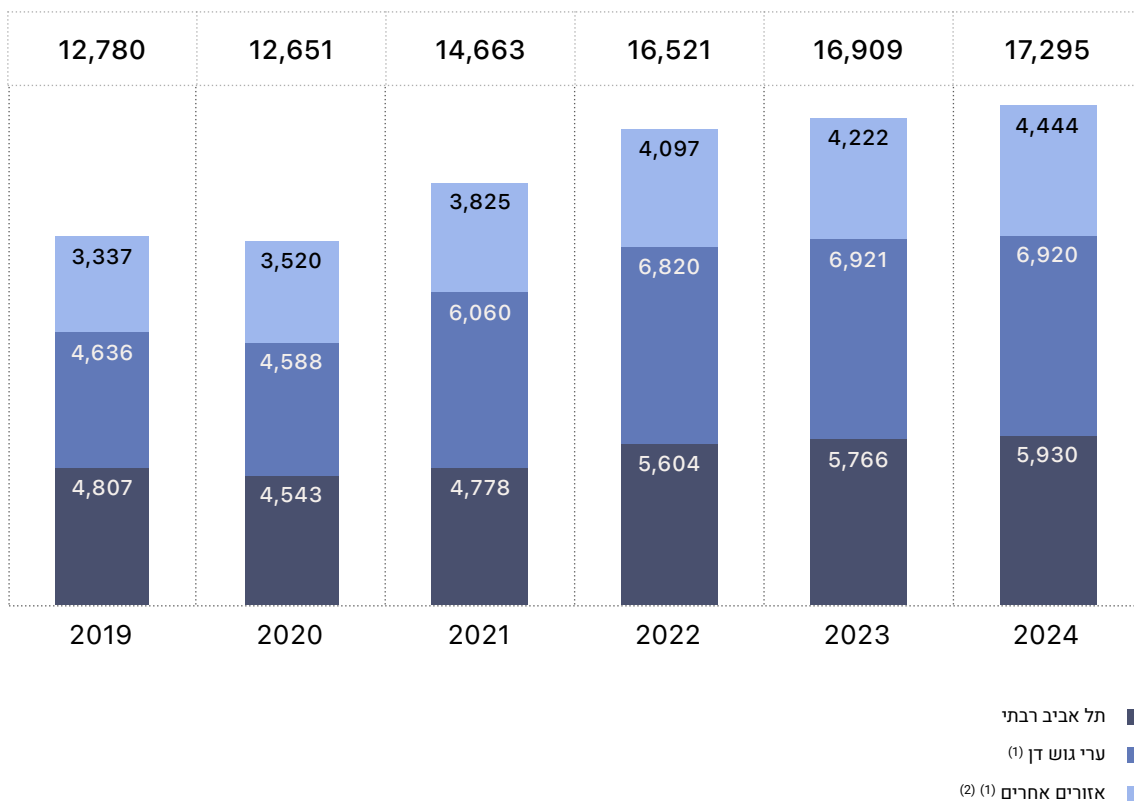
1. שיעור התפוסה בשימוש משרדים, בנטרול נכס אשר סווג מנדל"ן בהקמה הינו 83.6%.

2. שיעור התפוסה הכולל בנטרול נכס אשר סווג מנדל"ן בהקמה הינו 92.8%.

3. כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

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

שווי נכסים מניבים על פי אזורים גאוגרפיים במיליוני ש"ח



תל-אביב רבתי

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

1. במהלך שנת 2024 מומשו נכסים מניבים בתמורה לסך של כ-200 מ"ח.

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

ערים בהם לחברה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייצום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 112 נכסים, בשטח כולל של 1.86 מיליון מ"ר, כ-1.16 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. 48% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 29% לוגיסטיקה ותעשייה, 16% מסחר 5% סופרמרקטים ו-2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של 20.6 מיליארד ₪. הנכסים מושכרים ל-1,790 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על 92.3% (בנטרול נכס אשר סווג בשנת 2024 מנדל"ן בהקמה שיעור התפוסה הינו 92.8%). מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

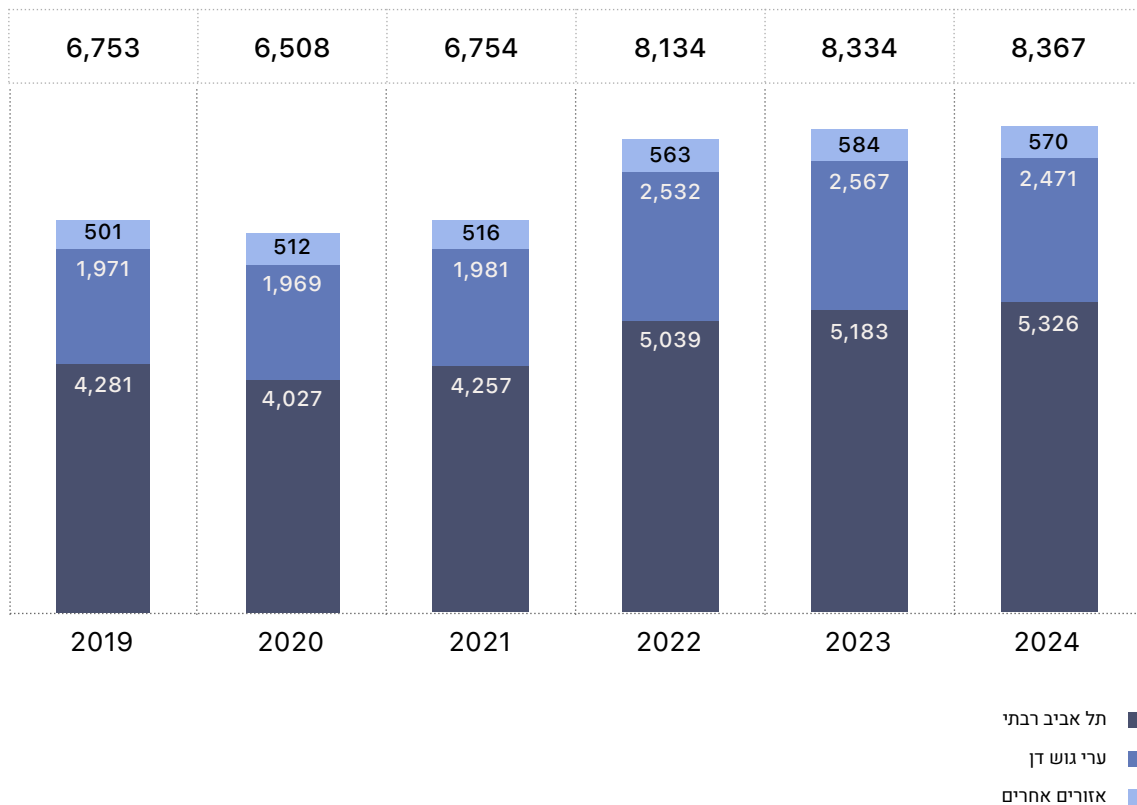
תל אביב רבתי	ערי גוש דן	אזורים אחרים
תל אביב	נתניה	חדרה
רמת גן	הרצליה	קיסריה
גבעתיים	כפר סבא	אור עקיבא
	רעננה	רחובות
	ראש העין	ירושלים
	פתח תקווה	מודיעין
	קריית אונו	שוהם
	חולון	אשדוד
	ראש"צ	ראש פינה
	בת ים	צפת
	לוד	קיבוץ אלונים
	בית דגן	מעלות
	צריפין	נהריה
		כרמיאל
		עכו
		קריות
		חיפה
		אשקלון
		דימונה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



מגורים תא/5000

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

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



מידע עיקרי אודות נכסי המשרדים של החברה

בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים

שטח עילי ליום 31.12.24	NOI ל 1-12.24	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.24	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-12.24	אזור גיאוגרפי
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר	
199,604	331,987	5,325,707	64%	130	תל אביב רבתי
194,582	137,010	2,471,118	30%	79	ערי גוש דן
50,823	34,300	570,623	7%	66	אזורים אחרים
445,009	503,297	8,367,448	100%		סך הכל

שטח עילי ליום 31.12.23	NOI ל 1-12.23	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.23	שיעור מסך הנדל"ן	שכ"ד ממוצע חודשי 1-12.23	אזור גיאוגרפי
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר	
200,595	319,103	5,182,741	62%	124	תל אביב רבתי
198,275	139,131	2,567,035	31%	78	ערי גוש דן
48,272	35,629	583,844	7%	65	אזורים אחרים
447,142	493,863	8,333,620	100%		סך הכל

פרויקטים בהקמה ותכנון

ריכוז נתונים לשנת 2024

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
פרויקטים יזמיים בהקמה ⁽¹⁾											
חלק החברה - במיליוני ש"ח											
מתחם הלח"י ⁽⁵⁾	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	604	604	750-780	57-61	7.7%
מתחם k ירושלים ⁽³⁾	ירושלים	משרדים	2028	93,000	50%	46,500	152	152	750-800	49-53	6.6%
מרלוג"ג בית שמש- מרלוג"ג תחתון	בית שמש	לוגיסטיקה	2025	25,400	60%	15,240	91	91	104-106	7	6.7%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2025	8,400	50%	4,200	28	28	35-45	3	7.5%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	156,000	50%	78,000	705	1,102	1,600-1,700	150-165	9.5%
סך הכל				382,800		193,940	1,580	1,977	3,239-3,431	266-289	8.3%
פרויקטים להקמה תלוי שוכר ⁽²⁾											
מתחם 1000	ראשון לציון	משרדים		19,000	100%	19,000		36	260-280		
פלטינום שלב ב' ⁽⁴⁾	פתח תקווה	משרדים		20,000	100%	20,000		40	210-230		
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים		35,000	50%	17,500		61	160-180		
סך הכל				74,000		56,500		137	630-690		
סך הכל				456,800		250,440		2,114	3,939-4,201		

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

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

פרויקטים בהקמה ותכנון

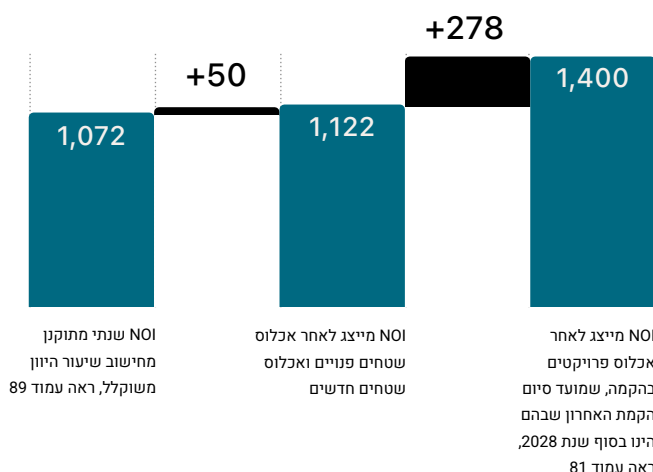
ריכוז נתונים לשנת 2024 (המשך)

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק החברה במ"ר	שווי הפרויקט בספרי החברה
פרויקטים לתכנון ורישוי					
זכויות בניה מרלו"ג צריפין (1)	צריפין	לוגיסטיקה	100%	200,000	250
קרקע הסוללים (2)	תל אביב	משרדים	100%	80,000	210
ToHa3/ToHa4 (2)	תל אביב	משרדים	50%	100,000	174
מגרש 300	תל אביב	מגורים/משרדים	50%	47 יח"ד	134
פרויקטים אחרים (ראה טבלה להלן פרויקטים עיקריים)					434
סך הכל פרויקטים לתכנון ורישוי					1,202
סך הכל					3,316

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
BDO	תל אביב	משרדים	86%	60,200
מגדל המאה - אבן גבירול	תל אביב	משרדים	46%	27,600
בית אירופה	תל אביב	משרדים	100%	32,000
קרקע באזור	אזור	מגורים	100%	190 יח"ד

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

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



פוטנציאל עתידי להגדלת ה- NOI במיליוני ש"ח

1. ה- NOI לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה אינו כולל אכלוס פרויקטים בתכנון, פיתוח ורישוי.
2. ה- NOI מייצג לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה לא לוקח בחשבון שינויים עתידיים כתוצאה מהפרשי מדד ומחידושי החוזים, וכן אינו לוקח בחשבון פינויים עתידיים ו/או מימוש נכסים.
3. ה- NOI לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי.
4. המידע הכלול בסעיף זה בדבר 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

אמות מודיעין

בנין המשרדים בהיקף של 9 אלף מ"ר (חלק החברה 75%), שהוקם כחלק ממתחם שופרסל אונליין. בסוף שנת 2024 סווג הנכס לנדל"ן מניב.

מתחם הלח"י (The Park)

המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לתחנת הרכבת בני ברק ולתחנת הקו הירוק. החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 100 אלף מ"ר עילי הכולל 45 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 1,530 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך פרסום הדוח הפרויקט נמצא, בביצוע מתקדם של עבודות גמר ומערכות, קומות המסחר נמסרו לשוכרים לעבודות התאמה ומספר חנויות נפתחו לקהל. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ- 8,500 מ"ר (חלק החברה 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ- 14 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

מתחם K ירושלים

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

מרלוג בית שמש - מרלוג עליון ומרלוג תחתון

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

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

קרקע ברחוב הסוללים בתל אביב

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

פרויקטים בהקמה ותכנון

אמות דנישאר - פארק אפק

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

המבנה יכלול 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית קיימת בשטח כולל של 9,400 מ"ר. זכויות הבניה להקמת המבנה התקבלו במסגרת תב"ע שקידמו הצדדים ואשר קיבלה תוקף בשנת 2020. היקף ההשקעה להקמת הפרויקט מוערך בסך של 80 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%). היתר בניה התקבל במהלך חודש ינואר 2023 והפרויקט נמצא בשלב סופי של עבודות גמר. צפי קבלת טופס 4, במהלך רבעון ראשון בשנת 2025.

פרויקט ToHa2 בתל אביב

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

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

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

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

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

קרקע בתל אביב - ToHa

בחודש פברואר, 2024 התקשרה החברה עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, השותפה בפרויקט ToHa בתל-אביב, למכירת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם (מגרש 300) בסמוך לפרויקט ToHa, לפי תנאי העסקה 50% מתמורת העסקה התקבלה ברבעון הראשון של שנת 2024 ו-50% הנותרים התקבלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024. על פי התב"ע המאושרת, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט בשטח של כ-5,000 מ"ר לתעסוקה וכ-90 יח"ד, תמורת המכירה עומדת על סך של 155 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. במהלך השנתיים האחרונות השותפות השלימה רכישת נכסים גובלים במתחם ToHa, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם בהתאם לתוכניות המתאר העירוניות והארציות. היקף הרכישות עד כה מסתכם לסך של כ-696 מיליון ש"ח (כולל מגרש 300 וכולל רכישה לאחר תאריך הדוח שפורטה להלן), חלק החברה הינו 50%.

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



ניהול מבנה חוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 מסתכם ב-9.5 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 5.1 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 1.9% צמודת מדד. מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים.

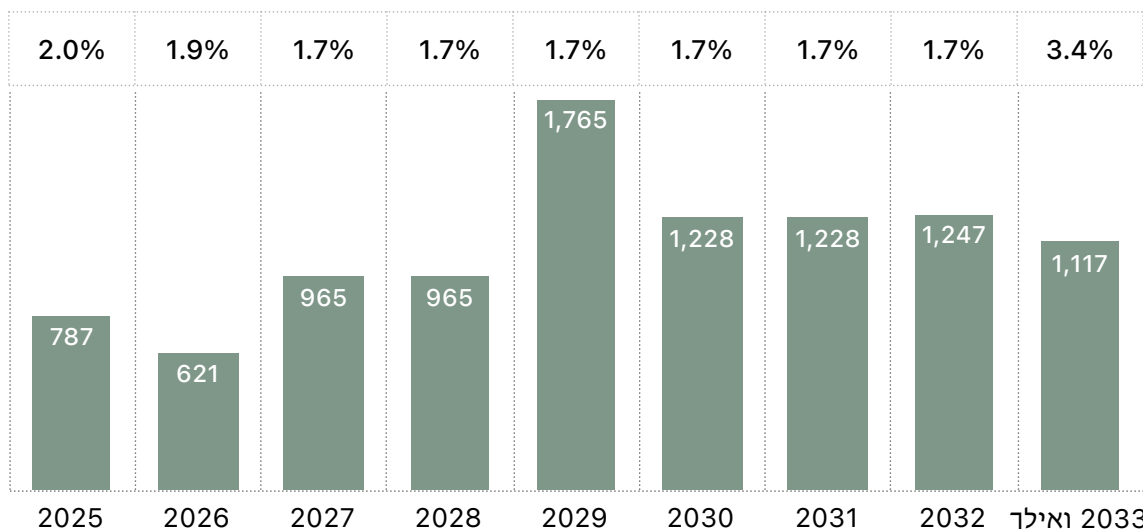
נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 200 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,050 מיליון ש"ח.

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

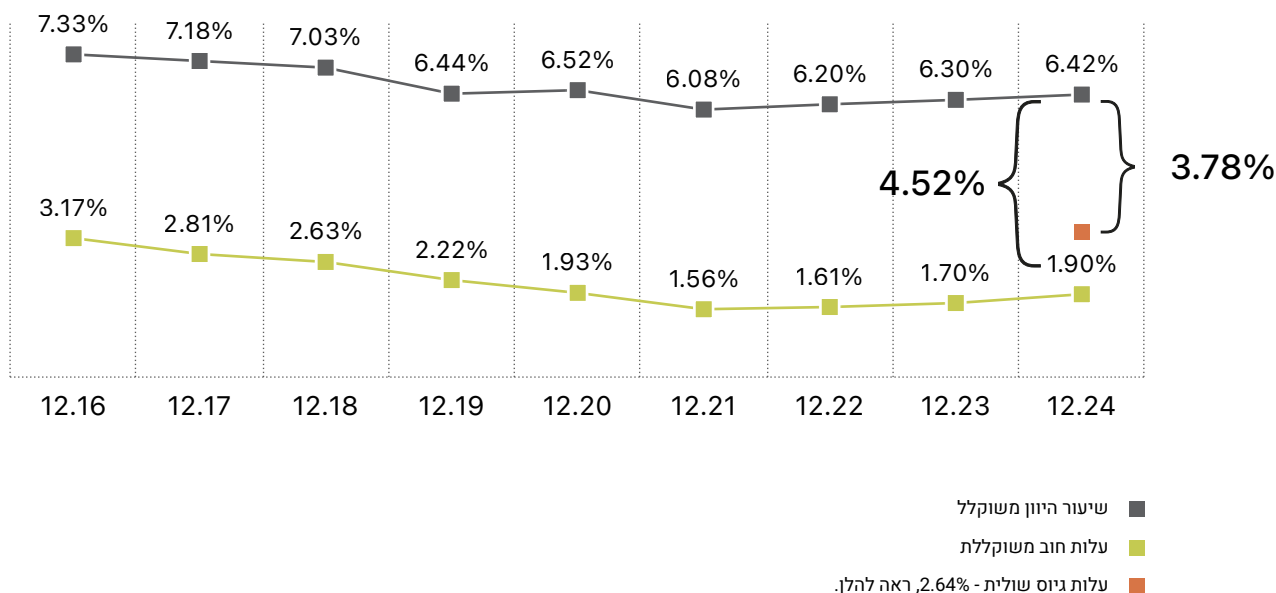
בחודש דצמבר 2024, ביצעה החברה החלפה של סדרות אגרות חוב, לפרטים נוספים ראה פרק 3.8 בדוח תאור עסקי התאגיד שלעיל.

פריסת פרעונות חוב על פני השנים

במיליוני ש"ח



המרווח בין שיעור היוון משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת צמודת מדד



בית זיויאל, תל אביב



שיעור עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 5.3 שנים, לפי מחיר שוק ליום 10 בפברואר 2025.



NOI

NET OPERATING INCOME

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

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל ליעוד ולאזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שוויו של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד). בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס. מודגש בזאת כי ה-NOI:

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

התפתחות NOI

באלפי ש"ח

רבעון 4 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	
247,198	254,332	255,476	261,119	262,477	נכסים זהים בתקופה
-	627	2,960	2,933	2,557	נכסים חדשים/שמוינו מנדל"ן בהקמה
2,478	157	71	4	-	נכסים שנמכרו
249,676	255,116	258,507	264,056	265,034	NOI - סך הכל

ברבעון הרביעי של שנת 2024 הסתכם ה-NOI לכ-265 מיליון ש"ח לעומת כ-250 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 6%. הגידול כאמור הינו לאחר השפעת הוצאה חד פעמית והשפעת הקלות מלחמת "חרבות ברזל", אשר הביאו ברבעון רביעי של שנת 2023 לאובדן הכנסות בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

ה- NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-262 מיליון ש"ח לעומת 247 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 6%.

שיעור התשואה המשוקלל

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

מיליוני ש"ח	
17,295	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר, 2024
(853)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
257	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון ואחרות
16,699	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר, 2024
265	NOI רבעון רביעי 2024
1,060	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון רביעי 2024
12	NOI שנתי צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
1,072	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן ⁽¹⁾
6.42%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

1. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 93 בדוח זה.

ניתוח רגישות נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון המשוקלל (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות בהסדרים משותפים): בהתבסס על NOI של 1,072 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **635 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-489 מיליון ש"ח).

FFO

FUNDS FROM OPERATIONS

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

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

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

FFO הינו מדד המחושב לפי גישת הנהלת החברה.

חישובי FFO

באלפי ש"ח

2022	2023	2024	שינוי 23/24	
1,171,146	682,607	919,002		רווח לשנה
3,441	3,664	2,850		פחת והפחתות
(1,019,088)	(254,637)	(570,485)		רווחים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ורווחים ממכירת נדל"ן להשקעה
18,248	3,300	23,053		עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
192,257	88,263	154,578		השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
366,004	523,197	528,998		FFO לפי גישת הרשות (1)
5,746	6,757	8,324		הפחתת כתבי אופציה
371,461	272,559	285,863		הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
743,211	802,513	823,185	3%	FFO - AFFO לפי גישת ההנהלה (3)
463,438	470,076	471,304	0%	מספר מניות משוקלל
160.4	170.7	174.6	2%	AFFO למניה (אגורות)
5.3%	3.3%	3.4%		שינוי בשיעור המדד בתקופה (2)

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

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

EPRA **EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION**

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

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

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

מדד EPRA NRV באלפי ש"ח

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

31/12/2023	31/12/2024	
8,837,669	9,164,829	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,811,617	1,955,163	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
10,649,286	11,119,992	EPRA NRV
2,263	2,358	EPRA NRV למניה (אגורות)
470,651	471,530	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.

31/12/2023	31/12/2024	
8,837,669	9,164,829	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
905,809	977,582	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
9,743,478	10,142,411	EPRA NTA
2,070	2,151	EPRA NTA למניה (אגורות)
470,651	471,530	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NDV

באלפי ש"ח

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

31/12/2023	31/12/2024	
8,837,669	9,164,829	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
581,915	452,337	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
9,419,584	9,617,166	EPRA NDV
2,001	2,040	EPRA NDV למניה (אגורות)
470,651	471,530	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

תחזית לשנת 2025

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

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

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

תחזית מעודכנת 2024	בפועל 2024	תחזית 2025	
1,020-1,040	1,043	1,040-1,080	NOI (במיליוני ש"ח)
800-820	823	800-830	AFFO (במיליוני ש"ח)
170-174	175	170-176	AFFO למניה (באגורות)

1. המידע בדבר התחזית לשנת 2025 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 ההנחות המפורשות לעיל, שעלולות לא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, לאור התממשות גורמי הסיכון המפורטים בפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024.

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים

טבלת תמצית התוצאות העסקיות

במיליוני ש"ח

הערות והסברים לשינויים מהותיים	לתקופה		
	1-12.2023	1-12.2024	
הגידול נובע מגידול הכנסות בנכסים זהים.	967	1,008	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים - NOI
השינוי נובע בעיקרו מעליית מדד בתקופה ושערוך נכס מהותי בהקמה.	248	575	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
בשנת 2024 עלויות עסקה בעיקר מרכישת קרקע סוללים בתל אביב וקרקעות ברחוב תוצרת הארץ.	(3)	(23)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
ממספר גורמים רב.	62	66	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול נובע משינוי בהפרשי ההצמדה, עליה של 3.43% בתקופה המדווחת לעומת עליה בשיעור 3.34% בתקופה המקבילה אשתקד.	379	405	הוצאות מימון, נטו
	110	181	הוצאות מיסים על ההכנסה
	683	919	רווח נקי

טבלת סיכום פיננסי עסקי

במיליוני ש"ח

הערות והסברים לשינויים מהותיים	ליום		
	31.12.2023	31.12.2024	
הגידול נובע בעיקר מהתאמת שווי הוגן, השקעות נוספות וסיווג נכס בבית שמש ובמודיעין מהקמה למניב	16,156	16,710	סך נדל"ן להשקעה מניב
למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 1,050 מיליון ש"ח.	(136)	(541)	הון חוזר
	8,534	9,006	חוב פיננסי, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל לתקופה, בקיזוז חלוקות דיבידנד.	8,838	9,165	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-843 מיליון ש"ח לעומת סך של 790 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

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

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

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

תזרימי מזומנים

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה גרעון בהון החוזר בהיקף של כ-541 מיליוני 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 בסך של 1.1 מיליארד ש"ח, הניתנות למשיכה מיידית, לחברה צבר חוזים חתום בהיקף נרחב לשנים הבאות וכן נכסי החברה אינם משועבדים בסך של כ-19.9 מיליארד ש"ח. מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלק מזומנים ופיקדונות.

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

חזומנים ומסגרות אשראי

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-9.5 מיליארד ש"ח, מתוכן 9.3 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-17 מיליארד ש"ח, מושכר כולו בהסכמי שכירות צמודי מדד. החברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31.12.24 הסתכם לסך של 9.16 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 19.44 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.23 הסתכם לסך של 8.84 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 18.78 ש"ח).



אמות BDO, תל אביב



מדיניות דיבידנד

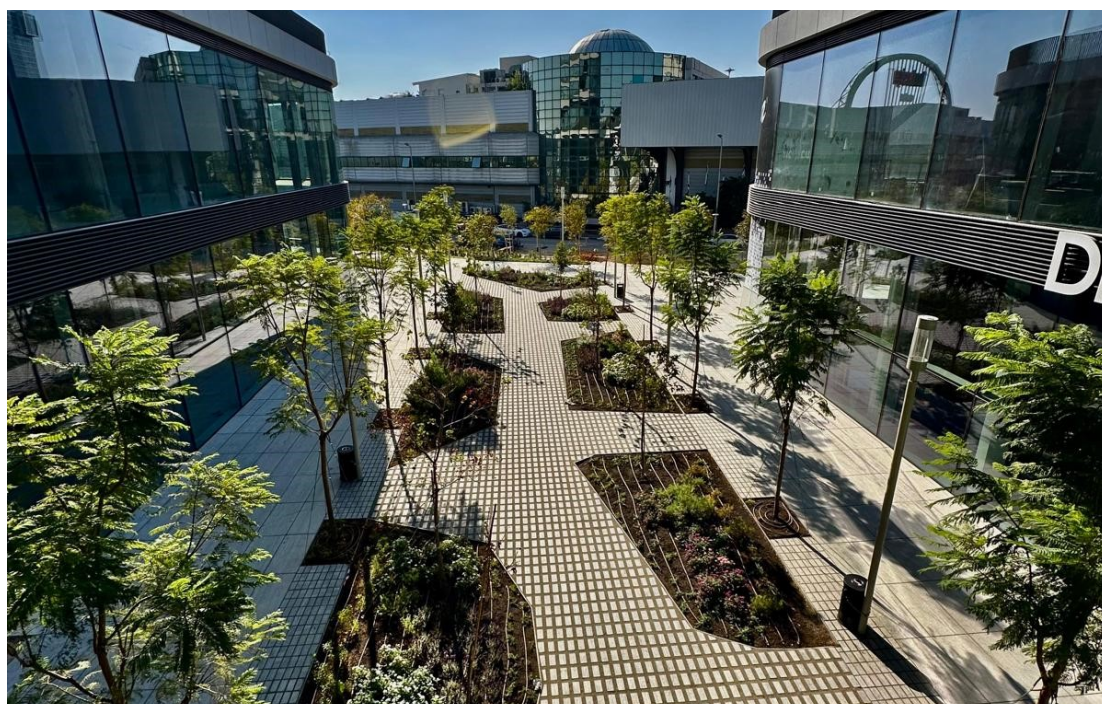
בחודש פברואר 2024, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2024 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים שווים, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים פברואר, מאי, אוגוסט ונובמבר 2024, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון השני, השלישי והרביעי של שנת 2024 בסך כולל של 108 אגורות למניה (509 מיליון ש"ח). בנוסף בחודש פברואר 2024, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2023 בסך של 22 אגורות למניה (104 מיליון ש"ח) ששולם בפברואר 2024. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 613 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 בחודש פברואר 2025, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2025 בסך של 27 אגורות למניה (127 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש מרץ 2025. בנוסף, בחודש פברואר 2025, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2024 בסך של 23 אגורות למניה (108 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש מרץ 2025.



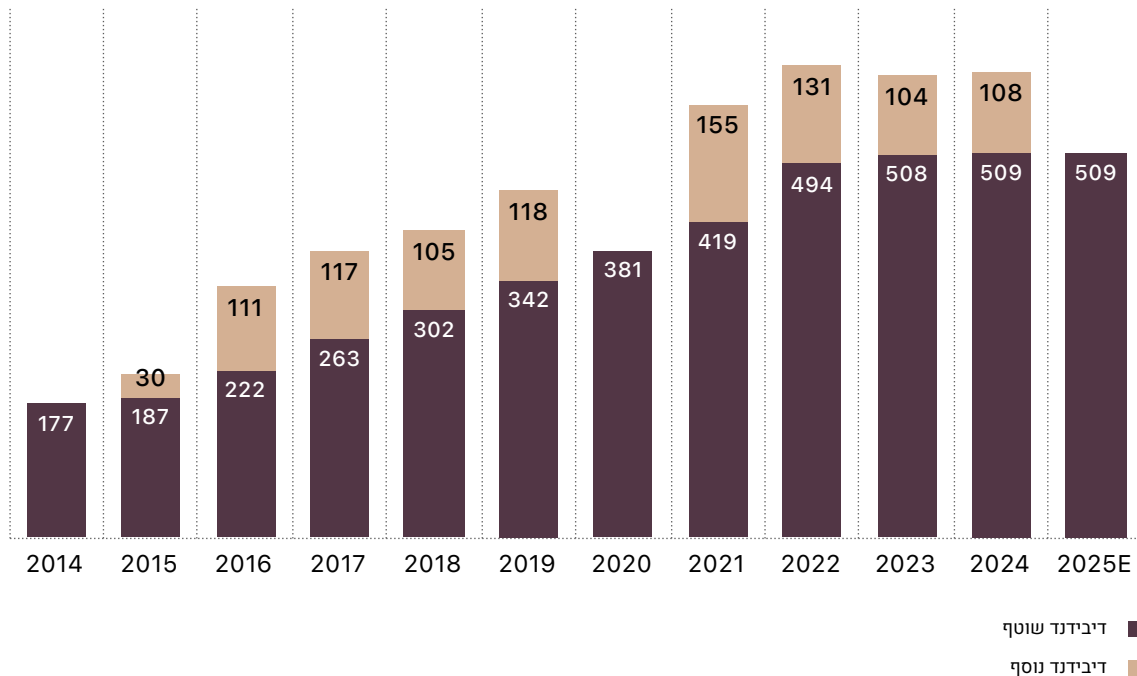
אמות על הפארק, בני ברק





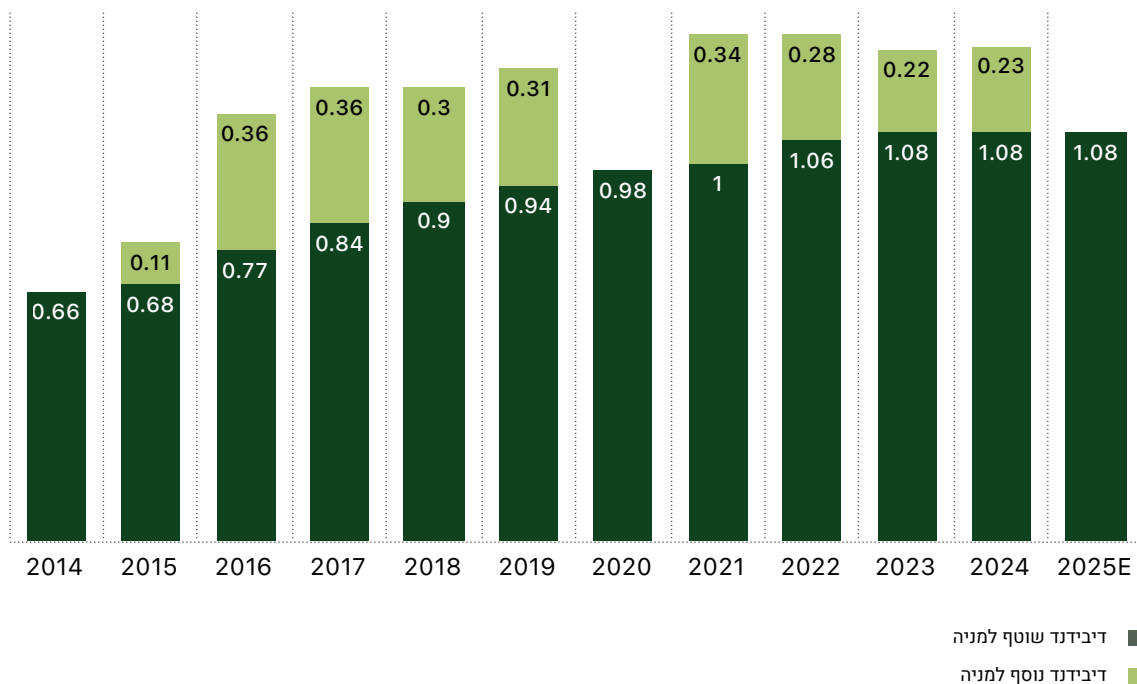
דיבידנד

במיליוני ש"ח



דיבידנד למניה

ש"ח למניה





במבט קדימה

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

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



שמעון אבודרהם

מנכ"ל החברה

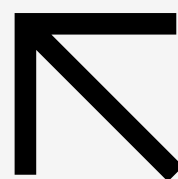


נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

נחתם בתאריך

10 בפברואר, 2025



נספחים

נספחים

106
נספח ב'
היבטי ממשל תאגידי

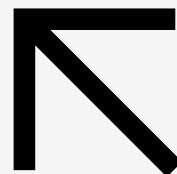
102
נספח א'
דוחות מאוחדים מורחבים

115
נספח ד'
גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

113
נספח ג'
הוראות גילוי בקשר עם הדיווח
הפיננסי של התאגיד

120
נספח ו'
דוחות נפרדים

118
נספח ה'
דוח בסיסי הצמדה



נספח א'

דוחות מאוחדים מורחבים



מאזנים מאוחדים מורחבים

1.1

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף		
534,154	303,142	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר
36,347	22,285	לקוחות
1,617	5,607	נכסי מס שוטפים, נטו
30,157	53,235	חייבים ויתרות חובה
177,825	-	נכסים מוחזקים למכירה
780,100	384,269	
רכוש בלתי שוטף		
16,730,765	17,294,792	נדל"ן להשקעה
2,757,003	3,316,001	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
19,487,768	20,610,793	
116,576	133,431	יתרות חובה לזמן ארוך
47,665	46,412	רכוש קבוע, נטו
19,652,009	20,790,636	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
20,432,109	21,174,905	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות		
653,370	804,698	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
29,488	34,914	ספקים ונותני שירותים
36,885	36,314	התחייבויות מס שוטפות, נטו
161,033	151,658	זכאים ויתרות זכות
45,796	57,935	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
926,572	1,085,519	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות		
7,877,329	8,096,281	אגרות חוב
720,207	593,059	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	הפרשות
242,289	263,635	אחרות
1,811,617	1,955,163	מסים נדחים, נטו
10,667,925	10,924,621	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון		
8,837,669	9,164,829	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(57)	(64)	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,837,612	9,164,765	סך-הכל הון
20,432,109	21,174,905	סך-הכל התחייבויות והון



דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

1.2

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,063,905	1,150,579	1,204,268	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
132,909	146,173	161,555	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
930,996	1,004,406	1,042,713	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
1,019,088	254,637	570,485	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(18,248)	(3,300)	(23,053)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
1,931,836	1,255,743	1,590,145	
63,600	68,627	72,593	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
181	(191)	246	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,868,055	1,187,307	1,517,306	רווח מפעולות רגילות
(371,461)	(272,559)	(285,863)	הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
(115,350)	(117,062)	(129,122)	הוצאות ריבית ריאלית ⁽¹⁾
1,381,244	797,686	1,102,321	רווח לפני מסים על ההכנסה
(210,098)	(115,079)	(183,319)	מסים על ההכנסה
1,171,146	682,607	919,002	רווח נקי לתקופה
			מיוחד ל:
1,171,150	682,611	919,007	בעלים של החברה האם
(4)	(4)	(5)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,171,146	682,607	919,002	

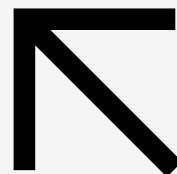


מידע נוסף

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

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	הלוואה בנקאית	אגרות חוב	
786,787	169,516	-	617,271	חלויות שוטפות
620,658	3,387	-	617,271	שנה שנייה
964,923	1,397	-	963,526	שנה שלישית
964,923	1,397	-	963,526	שנה רביעית
6,584,567	24,269	562,609	5,997,689	שנה חמישית ואילך
9,921,858	199,966	562,609	9,159,283	סך הכל פירעונות
(427,820)				יתרת ניכיון אגרות חוב ואחר
9,494,038				סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב





נספח ב' היבטי מחשל תאגידי



היבטי ממשל תאגידי

בתקופת הדוח, ביום 31 באוגוסט 2024, סיימו ה"ה נירה דרור וגד פניני את כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה. ביום 15 באוגוסט 2024 אשרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים של ה"ה שרית אהרון וראובן קפלן כדירקטורים חיצוניים בחברה החל מיום 1 בספטמבר 2024.

דירקטוריון החברה;

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום 31.12.2024 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.

להלן שינויים שחלו בדירקטוריון החברה במהלך שנת 2024:

- ביום 31 באוגוסט 2024 סיימו ה"ה נירה דרור וגד פניני את כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה.
- ביום 1 בספטמבר 2024 החלו ה"ה שרית אהרון וראובן קפלן לכהן כדירקטורים חיצוניים בחברה. דירקטוריון החברה קבע כי ה"ה שרית אהרון וראובן קפלן הינם בגדר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית וכן כי שניהם עונים על תנאי הכשירות של דירקטור חיצוני.
- 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 2024.
- 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);

דירקטורים בעלי מוחחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

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	90%	-	-	-
מוטי ברזילי	90% (1)	-	-	-
יעל אנדורן קרני	90%	-	100%	100%
דורית קדוש	100%	100%	-	100%
קרן טרנר	100%	80%	100%	-
ירום אריאב	100%	100%	100%	100%
ראובן קפלן (2)	100%	100%	לא רלוונטי	100%
שרית אהרון (3)	100%	100%	לא רלוונטי	100%
נירה דרור (4)	100%	100%	100%	100%
גד פניני (5)	100%	100%	100%	100%

1. מר מוטי ברזילי נעדר מחלק מישיבות דירקטוריון עקב שירות מילואים פעיל במסגרת מלחמת "חרבות ברזל".
2. מר ראובן קפלן החל לכהן כדירקטור חיצוני בחברה ביום 1.9.2024.
3. גב' שרית אהרון החלה לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה ביום 1.9.2024.
4. גב' נירה דרור כינה כדירקטורית חיצונית בחברה עד 31.8.2024.
5. מר גד פניני כיהן כדירקטור חיצוני בחברה עד 31.8.2024.

גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

2.1

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 ובמינעת 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 ומדיים), 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 ומדיים), 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 רו"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 2024 בהיקף של כ-620 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. תכנית עבודת הביקורת הפנימית מאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנה ביחס לשנה השוטפת.

בשנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח, הוגשו לחברה ולוועדת הביקורת 3 דוחות ביקורת פנים:

שם הדוח ונושאו	מועד הדיון בדוח בוועדת הביקורת
דוח ביקורת בנושא: סקר סיכונים מעילות והונאות	31 במרץ, 2024
דוח ביקורת בנושא: רכש ותפעול	21 ביולי, 2024
דוח ביקורת בנושא: ניהול סיכונים ציות ואכיפה פנימית ועבודת הדירקטוריון (חלק א')	22 בדצמבר, 2024

תקנים מקצועיים

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

הממונה 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 2024 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-200 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.

תכנית אכיפה פנימית

2.2

ביום 9 במאי 2021 אימצה החברה תכנית אכיפה פנימית עדכנית בתחום ניירות ערך המותאמת לאמות המידה העדכניות ולשינויים שחלו בדיון בכל הנושאים הרלבנטיים עליהם חולשת תכנית האכיפה. 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 בקורות 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.

החברה פועלת בימים אלה לבצוע סקר ציות עדכני ולעדכון תכנית האכיפה הפנימית.



שכר רואי חשבון

2.3

יצויין 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).

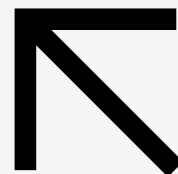
להלן שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל חברות מאוחדות מהותיות בקבוצה (באלפי ש"ח):

שם החברה	שם רואי חשבון	שנת 2024		שנת 2023	
		שירותי ביקורת ומס	שירותים אחרים	שירותי ביקורת ומס	שירותים אחרים
אמות השקעות בע"מ	ברייטמן אלמגור זוהר ושות' (אש"ח)	763	77	763	389
קבוצת חברות אילות וחברות ניהול	זיו האפט רואי חשבון (אש"ח)	673	115	634	43

תרומות

2.4

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2024 תרמה החברה סך של 3.6 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרתיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.



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.

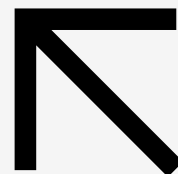
להלן מתוארים אומדנים חשבונאיים בעלי פוטנציאל להשפעה משמעותית במיוחד, להם נדרשת החברה בעת עריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים.

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 מנהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.

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



נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור



נתונים עדכניים ליום 31.12.2024 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סה"כ	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	(באלפים)
	21.3.24	21.3.24	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.3.16	31.7.14	מועד הנפקה
	שקלי	צמוד מדד 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 בקורות ארועים מסויימים כמפורט בסעיף 6(2) בשטר הנאמנות							זכות לפדיון מוקדם
	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	3 באוקטובר	4 בינואר	2 ביולי	מועד תשלום קרן וריבית
	לא	כן	כן	כן	כן	לא	כן ⁽¹⁾	האם מהותיות ⁽¹⁾
	162,669	245,000	450,000	465,000	423,287	276,047	241,941	ערך נקוב במועד ההנפקה
8,130,346	267,419	819,000	2,586,713	1,215,338	2,362,983	326,759	552,134	ערך נקוב ליום 31.12.24
8,958,339	267,419	844,642	2,986,608	1,215,338	2,682,661	326,759	634,912	ערך נקוב צמוד ליום 31.12.24
8,732,695	266,867	827,749	2,847,092	1,161,194	2,654,028	327,596	648,169	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.24
8,414,416	275,977	841,277	2,689,923	1,065,730	2,563,837	323,393	654,279	שווי בורסאי ליום 31.12.24
118,184	12,090	21,102	27,162	29,270	7,457	10,954	10,149	ריבית שנצברה ליום 31.12.24
	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.

נתונים עדכניים ליום 31.12.2024 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

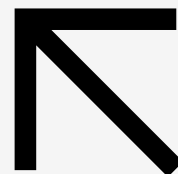
לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 4 באפריל, 2024 מספר אסמכתא 2024-01-038856.

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

סדרות ד', ה', ו', ז', ח', ט' ו- י'

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2-2.8 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	9.2	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.1	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב, כגבוה (לא חל בסדרות אגרות חוב ט ו-י).	53%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-20 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית ¹⁾ או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;		

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



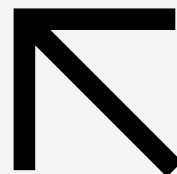
נספח ה' דוח בסיסי הצמדה



דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 לתאריך 31.12.2024

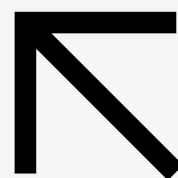
באלפי ש"ח

הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
-	288,358	-	288,358
-	21,327	-	21,327
-	-	5,230	5,230
-	34,775	18,685	53,460
-	344,460	23,915	368,375
15,195	41,269	373,398	429,862
-	97,536	15,329	112,865
15,195	483,265	412,642	911,102
-	-	-	19,937,309
-	-	46,376	46,376
-	-	19,983,685	19,983,685
15,195	483,265	20,396,327	20,894,787
התחייבויות שוטפות			
617,271	17,910	-	635,181
-	33,636	-	33,636
-	-	35,484	35,484
78,629	32,499	39,965	151,093
-	54,164	-	54,164
695,900	138,209	75,449	909,558
התחייבויות שאינן שוטפות			
8,034,926	61,355	-	8,096,281
562,609	-	-	562,609
8,597,535	61,355	-	8,658,890
9,293,435	199,564	75,449	9,568,448
-	-	1,895,028	1,895,028
-	-	16,483	16,483
222,157	-	33,932	256,089
222,157	-	1,945,443	2,167,600
9,515,592	199,564	2,020,892	11,736,048
(9,278,240)	283,701	337,193	(8,657,346)



נספח ו' דוחות נפרדים





דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

לשנת 2024

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
124	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
125-126	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
127	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
128	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
129	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
130 -132	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
133-134	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
135-189	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 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אמות השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. 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 שחשבנו 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 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 10 בפברואר 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריטמן אלמגור זרר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 10 בפברואר 2025

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

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **אמות השקעות בע"מ** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות ופעילויות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-22% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-28%, כ-30% וכ-30%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 הסתכמה לסך של כ-292,464 אלפי ש"ח וכ-280,529 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק ברווחיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 הסתכם לסך של כ-13,604 אלפי ש"ח, כ-20,223 אלפי ש"ח וכ-19,750 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון, ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו מיום 10 בפברואר 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון 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 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 2024.

שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בבאורים 2 ג', 6 ו-21, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2024 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 2024 מסתכם לסך של כ-19,937 מיליון ש"ח, ובשנת 2024 החברה הכירה ברווח מעלייה בשוויים ההוגן בסך של כ-552 מיליון ש"ח.

כמפורט בבאור 2 ג' 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 2024, 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. 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 2024 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 הוודאויות 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 שוויים ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, 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 השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע 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.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 10 בפברואר 2025

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | 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-ellat@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
אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
521,212	288,358	4	רכוש שוטף
34,994	21,327		מזומנים ושווי מזומנים
1,383	5,230	12	לקוחות
32,896	53,460		נכסי מס שוטפים, נטו
177,825	-	6	חייבים ויתרות חובה
768,310	368,375		נכסים מוחזקים למכירה
			סך-הכל רכוש שוטף
16,155,649	16,710,175	6	רכוש בלתי שוטף
2,672,553	3,227,134	6	נדל"ן להשקעה
18,828,202	19,937,309		נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
419,816	429,863	7	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
96,231	112,865	5	יתרות חובה לזמן ארוך
47,629	46,376		רכוש קבוע, נטו
19,391,878	20,526,413		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
20,160,188	20,894,788		סך-הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
634,223	635,181		נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
28,493	33,636		ספקים ונותני שירותים
36,574	35,484	12	התחייבויות מס שוטפות, נטו
160,868	151,092	8	זכאים ויתרות זכות
44,013	54,164	8	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
904,171	909,557		סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
7,877,329	8,096,281	9	אגרות חוב
543,977	562,609	10	הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,483	16,483	13	הפרשות
234,949	256,089	11	אחרות
1,745,667	1,889,004	12	התחייבויות מסים נדחים
10,418,405	10,820,466	14	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
8,837,670	9,164,828		הון
(58)	(63)		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
8,837,612	9,164,765		זכויות שאינן מקנות שליטה
20,160,188	20,894,788		סך-הכל הון
			סך-הכל התחייבויות והון

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

10 בפברואר, 2025			
יהודית זינגר משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	שמעון אבודרהם מנהל כללי	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
1,028,138	1,110,874	1,166,416	15	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
129,599	143,532	158,037	16	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
898,539	967,342	1,008,379		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
1,002,533	248,022	575,125		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
(18,248)	(3,300)	(23,053)		התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה
1,882,824	1,212,064	1,560,451		
58,330	62,470	65,765	17	הוצאות הנהלה וכלליות
2,019	2,575	3,618		תרומות
193	(5)	160		הוצאות (הכנסות) אחרות
1,822,282	1,147,024	1,490,908		רווח מפעולות רגילות
10,374	22,200	26,897	18	הכנסות מימון
(480,067)	(400,827)	(432,065)	18	הוצאות מימון
(469,693)	(378,627)	(405,168)		הוצאות מימון, נטו
24,208	24,177	14,513	7	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,376,797	792,574	1,100,253		רווח לפני מסים על ההכנסה
(205,651)	(109,967)	(181,251)	12	מסים על ההכנסה
1,171,146	682,607	919,002		רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:				
1,171,150	682,612	919,007		בעלים של החברה
(4)	(5)	(5)		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,171,146	682,607	919,002		
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח) (ראה באור 19):				
בסיסי				
2.53	1.45	1.95		סך-הכל
בדילול מלא				
2.52	1.45	1.95		סך-הכל
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)				
463,438	470,076	471,306		בסיסי
464,078	470,271	471,337		בדילול מלא

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,171,146	682,607	919,002
-	-	-
1,171,146	682,607	919,002
1,171,150	682,612	919,007
(4)	(5)	(5)
1,171,146	682,607	919,002

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 השינויים בהון

סד-הכל	מיוחס לבעלי המניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,837,612	(58)	8,837,670	3,327,470	11,360	4,987,677	511,163	יתרה ליום 1 בינואר 2024
919,002	(5)	919,007	919,007	-	-	-	רווח נקי לתקופה
919,002	(5)	919,007	919,007	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
12,377	-	12,377	-	(2,869)	14,367	879	מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה
7,908	-	7,908	-	7,908	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
416	-	416	-	416	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
(612,550)	-	(612,550)	(612,550)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
<u>9,164,765</u>	<u>(63)</u>	<u>9,164,828</u>	<u>3,633,927</u>	<u>16,815</u>	<u>5,002,044</u>	<u>512,042</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השוניים בחו

סך-הכל		מיוחד לבניין		קורר הון בנין		עסקאות תשלום		פרמיה על		הון המניות	
סך-הכל	זכויות שאין מקנות	תמנויות	של התברר	עודפים	ואחרות	מבוסס מניות	מניות	מניות	אלפי ש"ח	הון המניות	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
8,775,538	(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 המפורטים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ

סך-הכל	מיוחד לבעלי תמנויות	של החברה	אלפי ש"ח	עודפים	אלפי ש"ח	קרו הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	אלפי ש"ח	הון המניות	אלפי ש"ח
סך-הכל	מקורות	שליטה	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
7,600,539	(49)	7,600,588	(49)	2,761,728	10,991	12,331	4,332,426	483,112	-	-	-	-	-
1,171,146	(4)	1,171,150	(4)	1,171,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,171,146	(4)	1,171,150	(4)	1,171,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-
610,745	-	610,745	-	-	-	6,790	578,685	25,270	-	-	-	-	-
35,559	-	35,559	-	-	(4,433)	-	38,022	1,970	-	-	-	-	-
5,660	-	5,660	-	-	5,660	-	-	-	-	-	-	-	-
682	-	682	-	-	682	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(19,121)	19,121	-	-	-	-	-	-
(648,793)	-	(648,793)	-	(648,793)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8,775,538	(53)	8,775,591	(53)	3,284,085	12,900	(0)	4,968,254	510,352	-	-	-	-	-

הנפקת הון מניות וכתבי אופציה

מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים

פקיעת אופציות סדרה 11

דיבידנד שהוכרז וישולם

רווח נקי לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 1 בינואר 2022

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,171,146	682,607	919,002
(581,509)	107,215	(76,290)
589,637	789,822	842,712
(876,485)	(525,816)	(697,331)
-	-	350,312
-	-	(16,742)
-	(65,254)	(28,167)
112,886	3,950	4,000
(400,000)	400,000	-
(4,349)	(3,715)	(1,151)
(1,167,948)	(190,835)	(389,079)
(648,793)	(639,227)	(612,550)
610,745	-	-
1,384,357	496,896	555,078
35,559	10,681	12,377
(557,822)	(618,958)	(635,915)
-	100,000	-
-	(100,000)	-
8,602	(7,902)	(5,477)
832,648	(758,510)	(686,487)
254,337	(159,523)	(232,854)
426,398	680,735	521,212
680,735	521,212	288,358

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

מימוש (השקעה) 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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			א.
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
(1,002,533)	(248,022)	(575,125)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
18,248	3,300	23,053	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
(24,208)	(24,177)	(14,513)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,565)	(750)	(762)	שערוך הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,750	4,500	1,500	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
381,526	268,112	305,765	שערוך אגרות חוב התחייבויות לזמן ארוך והפחתת פרמיה
6,342	6,756	8,324	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
188,583	84,614	154,004	מסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות
6,317	6,654	(1,908)	הוצאות פחת ואחרות
<u>(423,540)</u>	<u>100,987</u>	<u>(99,662)</u>	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
132	(10,240)	13,667	ירידה (עליה) בלקוחות
8,632	(1,779)	3,131	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(411)	2,502	1,616	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
9,540	2,514	3,820	עליה בספקים ונותני שירותים
1,505	(44)	39	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(177,367)	13,275	1,099	עליה (ירידה) בזכאים ז"ק, זכאים ז"א והתחייבויות מס שוטפות
<u>(157,969)</u>	<u>6,228</u>	<u>23,372</u>	
<u>(581,509)</u>	<u>107,215</u>	<u>(76,290)</u>	

עסקאות שלא במזומן			ב.
8,727	16,878	13,871	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
-	1,257	-	מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
-	-	8,250	תמורה ממימוש נכסים
-	-	709,006	פירעון מוקדם אגרות חוב באמצעות החלפת אגרות חוב (ראה באור ט9)

מידע נוסף			ג.
179,085	154,307	143,141	ריבית ששולמה (**)
21,627	24,591	36,865	ריבית שהתקבלה (***)
174,822	17,219	52,378	מסים ששולמו (*)
2,831	4,765	8,006	מסים שנתקבלו
4,750	4,500	1,500	דיבידנד שנתקבל

(*) מסים ששולמו בשנת 2022 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה באור 1'ח12 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2024).
מסים ששולמו בשנת 2024 כוללים מס שבח בגין מימוש נכסים.

(**) ריבית ששולמה בשנת 2022 כוללת ריבית ששולמה בגין הסכם שומות.
ריבית ששולמה בשנת 2023 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח שבוצעו בשנת 2022.
ריבית ששולמה בשנת 2024 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח שבוצעו בשנת 2023.

(***) ריבית שהתקבלה בשנת 2022, 2023 ו-2024 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים 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, מרכזים מסחריים, מכולים, תחנות אוטובוס מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה ולוגיסטיקה. החברה מוחזקת ע"י חברת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ בשיעור של כ - 51%. 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.
בעל שליטה	- כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
מדד	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	- דולר של ארה"ב.

ג. מלחמת "חברות ברזל"

זה כשנה וארבעה חודשים מצויה מדינת ישראל בעיצומה של מלחמה במספר חזיתות, מלחמה שפרצה ביום ה-7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת הפתע הרצחנית וחסרת התקדים באכזריותה של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל. המתקפה האכזרית של חמאס והמלחמה המתנהלת מאז בעצימות משתנה, כבר גבו את חייהם של למעלה מ-2,000 אזרחים וחיילים שנרצחו או נהרגו, הותירו אלפי פצועים וכ-90 אזרחים וחיילים שעודם שבויים וחסופים ברצועת עזה (חלקם, לצערנו, כבר אינו בין החיים) ובימים אלה מתנהל מו"מ אינטנסיבי עם חמאס לשחרורם בשלבים וכולנו מתפללים כי אכן ישוחררו בקרוב.

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.

בחודשיים הראשונים השפעתה הישירה של המלחמה על המשק הישראלי ועל הפעילות בשוק ההון היתה ניכרת מאוד והביאה לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות. אולם לקראת מחצית הרבעון הרביעי של 2023 החל המשק הישראלי להיכנס לשגרה בצל לחימה והוסרו המגבלות על הפעילות, למעט באזורים הסמוכים לגבול הצפון. יחד עם זאת, בענפי הבניה והחקלאות ניכרה פגיעה משמעותית בהיצע העבודה, בשל הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון, הפסקה מוחלטת של העסקת של עובדים מעזה ובשל עזיבתם של עובדים זרים. החל מיולי 2024 החלה ישראל לנקוט גישה אקטיבית להתמודדות עם הלחימה בצפון וליזום פעולות צבאיות מול לבנון, איראן ותימן במסגרתן חוסלו אף ראשי הארגונים (איסמעיל הנייה, יחיא סינוואר וחסן נסראללה) ונפגעו רבים מלוחמי החיזבאללה ב"מתקפת הביפרים"; ישראל תקפה בתימן ונכנסה קרקעית ללבנון ובסוף אוקטובר 2024 אף תקפה לראשונה באופן משמעותי באיראן.

יחד עם זאת, המשך הלחימה והשלכותיה הכלכליות במהלך השנה הביאו להורדת דירוג האשראי של ישראל, לראשונה בתולדותיה, ע"י שלוש הסוכנויות הבינלאומיות המדרגות אותה.

בחודשים האחרונים ניתן להבחין בשינוי חיובי בשוק המקומי שהתעצם בעקבות החתימה על הסכמי הפסקת אש אל מול חמאס וחיזבאללה ובפרט עם ההגעה לאחרונה למתווה מוסכם (חלקי) מול חמאס להשבת החטופים השבויים ברצועת עזה, שכולנו תקווה שאכן יביא להשבת החטופים כולם.

בהנחה שחלקה העצים של המלחמה מאחורינו, להערכת גורמים כלכליים במשך שנת 2025 עשויה להיות שנה של התאוששות זהירה, בהינתן שנגיע ליציבות ביטחונית ויישום צעדי מדיניות כלכלית מותאמים. ההנחה הרווחת הינה שהשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך אל תוך תחילת שנת 2025, למרות שההתפתחויות הגיאו-פוליטיות האחרונות בעולם ובאזור, עשויות להביא להתמתנות בהסתברות להתממשותם של תרחישים חמורים יותר. יחד עם זאת, אי הודאות בתקופה הנוכחית היא עדיין גבוהה ביחס לרגיל וכל התפתחות, כגון הפרת ההסכם להשבת החטופים על ידי חמאס ו/או הפרה של הסכמי הפסקת האש וחזרה ללחימה באיזו מהגזרות, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות באופן מהותי.

בגין מלחמת "חברות ברזל" כמתואר בהרחבה לעיל, ההשפעה על תוצאותיה הכספיים של החברה נכון לתאריך הדוח, זניחה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים:

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (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"ן 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.

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.

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

- נדל"ן להשקעה (המשך)

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, (Vacancy) ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים או מתחת למחירי השוק, (Over-rented) 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, (Under-rented) מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, 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 זכויות במקרקעין נדל"ן להשקעה בהקמה 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.
- לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.
- 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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס להקמה של נכסי נדל"ן להשקעה, אשר הכנתם לשימוש המיועד להם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהווות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד כנדל"ן להשקעה. עיקר העלויות הינן עלויות אשראי 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.

ט. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור:

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

הגידור הינו גידור שווי הוגן, המרה בין 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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות		
152.562	152.984	3.647	תאריך הדוחות הכספיים
147.777	147.918	3.627	ליום 31 בדצמבר 2024
			ליום 31 בדצמבר 2023
%	%	%	שיעורי השינוי:
3.24	3.43	0.55	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
2.96	3.34	3.07	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
5.26	5.28	13.15	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

תקני דיווח כספי חדשים:

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

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים וביאורים. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים. בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

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

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר	
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2024	
		%	
64,460	79,854		מטבע ישראלי:
456,752	208,504	4.20-4.24	מזומנים ויתרות בבנקים
521,212	288,358		פקדונות לזמן קצר

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,134	15,518
79,097	97,347
<u>96,231</u>	<u>112,865</u>

דמי שכירות לקבל לזמן ארוך
יתרות שותפים ואחרים

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	להשקעה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,221,530	2,266,008	15,955,522
54,985	5,491	49,494
(177,825)	-	(177,825)
445,142	363,217	81,925
39,648	39,648	-
<u>244,722</u>	<u>(1,811)</u>	<u>246,534</u>
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	-
<u>552,072</u>	<u>211,080</u>	<u>340,992</u>
<u>19,937,309</u>	<u>3,227,134</u>	<u>16,710,175</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2023

תוספות הנובעות מרכישות
מיון למוחזק למכירה
השקעות ואחר
עלויות אשראי שהונו

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

תוספות הנובעות מרכישות
מימוש נכסים

העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
השקעות ואחר
עלויות אשראי שהונו

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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

ג. שיעור היוון:

ראה שיעורי היוון בבאור 3ב21.

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 תקופת הדוח מומשו ארבעה נכסים מניבים בתמורה לסך של כ-200 מ"מ, חלק מהנכסים סווגו כמוחזקים למכירה בדוחות 2023.

רכישת עתודות קרקע

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור לרכישת מחצית חטיבת קרקע בשטח של כדונם בסמוך לפרויקט ToHa, עליו ניתן יהיה להקים כ-2,000 מ"ר תעסוקה וכ-33 יח"ד מגורים, בתמורה לתשלום בסך של 41.5 מיליון ₪, בתוספת מע"מ כחוק.

ה. פרויקטים בשלבי בניה, תכנון וייזום:

אמות מודיעין

בניין המשרדים בהיקף של 9 אלף מ"ר (חלק החברה 75%), שהוקם כחלק ממתחם שופרסל אונליין. בסוף שנת 2024 סווג הנכס לנדל"ן מניב.

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. החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר, שיכלול 100 אלף מ"ר עילי הכולל 45 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחר. ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,530 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לתאריך פרסום הדוח הפרויקט נמצא בביצוע מתקדם של עבודות גמר ומערכות, קומות המסחר נמסרו לשוכרים לעבודות התאמה ומספר חנויות נפתחו לקהל. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-8,500 מ"ר (חלק החברה 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ-14 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

מתחם K ירושלים

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

מרלוי"ג בית שמש

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

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

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

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

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

קרקע ברחוב הסוללים בתל אביב

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

אמות דניש-רא - פארק אפק

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

המבנה יכלול 6 קומות מעל קומת הקרקע בשטח כולל של 9,400 מ"ר. זכויות הבניה להקמת המבנה התקבלו במסגרת תב"ע שקידמו הצדדים ואשר קיבלה תוקף בשנת 2020. היקף ההשקעה להקמת הפרויקט מוערך בסך של 80 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%). היתר בניה התקבל במהלך חודש ינואר 2023 והפרויקט נמצא בשלבי סיום של עבודות גמר. צפי קבלת טופס 4, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025.

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

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

קרקע בתל אביב – ToHa

בחודש פברואר, 2024 התקשרה החברה עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, השותפה בפרויקט ToHa בתל-אביב, למכירת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם (מגרש 300) בסמוך לפרויקט ToHa, לפי תנאי העסקה 50% מתמורת העסקה התקבלה ברבעון הראשון של שנת 2024 ו-50% הנותרים התקבלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024. על פי התב"ע המאושרת, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט בשטח של כ-5,000 מ"ר לתעסוקה וכ-90 יח"ד, תמורת המכירה עומדת על סך של 155 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. במהלך השנתיים האחרונות השותפות השלימה רכישת נכסים הגובלים במתחם ToHa, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם בהתאם לתוכניות המתאר העירוניות והארציות. היקף הרכישות עד כה מסתכם לסך של כ-613 מיליון ש"ח (כולל מגרש 300), חלק החברה הינו 50%.

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-1,072 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) יביא לשינוי בשווי ההוון בסך של כ-652 מיליון ש"ח, בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% כ-502 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 (חברה מוחזקת *)		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת		מדינת התאגדות	שם החברה המאוחדת
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%		
באיחוד מלא					
(527)	(573)	90%	90%	ישראל	אילות השקעות בנכסים בע"מ אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
110,089	119,085	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
175,756	192,793	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
638,383	577,709	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
67,630	72,026	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ
128,996	149,812	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
106,178	106,299	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
352,428	404,633	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
611,994	678,232	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
147,115	146,613	100%	100%	ישראל	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
(2,272)	(2,623)	100%	100%	ישראל	נס פן בע"מ
602,502	656,368	100%	100%	ישראל	אמות השקעות קונסטרקשן בע"מ
(58)	(68)	100%	100%	ישראל	אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ
(930)	(2,396)	100%	100%	ישראל	
פעילויות משותפות					
(3,795)	(3,795)	50%	50%	ישראל	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
14,536	17,117	50%	50%	ישראל	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
-	-	50%	50%	ישראל	אמות-כלל עסקה משותפת 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					
32,693	33,825	50%	50%	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
26,059	27,807	49%	49%	ישראל	חוצות אלונים בע"מ (**)
34,924	26,308	50%	50%	ישראל	אמות שאול בע"מ (***)
63,681	70,661	50%	50%	ישראל	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ
82,521	85,320	49%	49%	ישראל	זיואל בע"מ (**)
80,206	83,149	50%	50%	ישראל	רוני דו בע"מ
41,066	46,328	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. יחד עם זאת, לחברה קיימת הזכות למינוי/להדחת מחצית מחברי הדירקטוריון. כתוצאה מכך, שולטת הקבוצה בשליטה 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 ואגרות חוב שהונפקו לחברה:

יתרת הלוואה		ריבית	שם החברה לה ניתנה הלוואה	תנאי הצמדה
ליום 31 בדצמבר				
2023	2024	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
			באיחוד מלא	
			אילות השקעות בנכסים (הרצליה)	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
70,200	4,500	3.00	בע"מ	ללא הצמדה (ראה 1)
-	58,000	-	אילות השקעות בנכסים (הרצליה)	
			בע"מ	
			אילות השקעות בנכסים (אב"ג)	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
28,800	21,100	3.00	בע"מ	
			אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא)	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
121,000	34,050	3.00	בע"מ	ללא הצמדה (ראה 1)
-	66,000	-	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא)	
			בע"מ	
			אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
792,100	428,650	3.00	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ	ללא הצמדה (ראה 1)
-	332,000	-	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
333,200	133,500	3.00	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ	ללא הצמדה (ראה 1)
-	95,000	-	אילות השקעות (ת.מ.ר) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
66,600	61,600	3.00	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
406,000	362,700	3.00	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן (ראה 2)
11,500	4,350	3.00	נס פן בע"מ	
127,600	85,950	3.00		
			עסקאות משותפות	
			חוצות אלונים בע"מ	ללא הצמדה
9,372	8,393	5.18	אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה
26,888	27,967	4.00	אמות שאול בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן
20,507	21,210	-	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה
2,599	2,688	-	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן
(5,672)	(6,014)	2.62	מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ	ללא הצמדה (ראה 1)
4,971	2,221	-		
<u>2,015,665</u>	<u>1,743,865</u>			

(1) שטר הון.

(2) החל מיום 1 בינואר 2023, נושאת קרן החוב ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור 3%. שיעור הריבית, כולל הפרשי הצמדה על מרכיב הקרן, לא יפחת משיעור הריבית שנקבעה לעניין סעיף 3 לפקודת מס הכנסה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
87,645	83,938
<u>87,645</u>	<u>83,938</u>

זיואל בע"מ

(4) דיבידנדים שהתקבלו מעסקאות משותפות

בשנת 2024 התקבלו דיבידנדים בסך 1,500 אלפי ש"ח מעסקאות משותפות.

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

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
82,639	78,629
1,511	1,532
30,152	35,128
4,502	4,838
17,326	16,951
23,491	13,689
1,247	325
<u>160,868</u>	<u>151,092</u>

א. זכאים ויתרות זכות

ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך
התחייבויות לשותפים
הכנסות מראש
מוסדות
עובדים ומוסדות בגין שכר
התחייבויות לשלם
אחרים
סך הכל

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
784	784
43,229	53,380
<u>44,013</u>	<u>54,164</u>

ב. זכאים בגין נדל"ן להשקעה

התחייבות לשלם כלפי מוכרי נדל"ן להשקעה
התחייבות לרשויות וזכאים בגין עסקאות נדל"ן להשקעה

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - אגרות חוב

א. אגרות חוב:

שיעורי ריבית נקובה		הרכב הסעיף	
ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,598,325	648,169	3.20	אגרות חוב (סדרה ד') - ב. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
389,935	158,728		
1,208,390	489,441		
648,392	323,557	3.39	אגרות חוב (סדרה ה') - ג. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
238,560	190,277		
409,832	133,280		
2,557,750	2,654,028	1.14	אגרות חוב (סדרה ו') - ד. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	268,266		
2,557,750	2,385,762		
1,121,518	1,145,094	2.44	אגרות חוב (סדרה ז') - ה. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
1,121,518	1,145,094		
2,579,838	2,847,092	0.92	אגרות חוב (סדרה ח') - ו. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
2,579,838	2,847,092		
-	827,749	3.20	אגרות חוב (סדרה ט') - ז. להלן בניכוי - חלויות שוטפות
-	-		
-	827,749		
-	267,864	5.79	אגרות חוב (סדרה י') - ח. להלן בניכוי- חלויות שוטפות
-	-		
-	267,864		
7,877,329	8,096,281		

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 שעבדים 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 מתוקן 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).
- 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"ג, לפרטים נוספים בדבר ההחלפה, ראה באור 9ט' להלן.

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הדומים במהותם לתנאים להעמדה לפירעון מיידי הקבועים באגרות החוב של החברה הנסחרות במחזור מסדרות ב' ו- 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 להיום יתרת הקרן עומדת על 327 מיליון ש"ח.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

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"ג. 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 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 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 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 מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים 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 ובדרך 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.

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.

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.

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)

ו. 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"י. 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 (קרן) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2032 (כולל) באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 25% מקרן ערכן 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 2024, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 19 במרץ 2024, אגרות חוב (סדרה ט') סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט') צמודות מדד בהיקף של 245 מיליון ש"ח ע.ג. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 242 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ט') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 3.3% והינן בעלות מח"מ של כ-9 שנים.

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 של 3.5% והינן בעלות מח"מ של כ-8.8 שנים.

לאחר ההחלפה כאמור, ערך נקוב אגרות החוב (סדרה ט') הינם בהיקף של 819 מיליון ש"ח ע.ג. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה וההחלפה מסתכמת בסך של 822 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ט') מגלמת ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של 3.4% והינן בעלות מח"מ של כ-9 שנים.

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

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

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

בחודש מרץ 2024, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 19 במרץ 2024, אגרות חוב (סדרה י') סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י') בהיקף של 162 מיליון ש"ח ע.ג. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 161 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה י') מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 3.3% (כולל עסקאות גידור) והינן בעלות מח"מ של כ-9 שנים.

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. 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.

לאחר ההחלפה כאמור, ערך נקוב אגרות החוב (סדרה י') הינם בהיקף של 267 מיליון ש"ח ע.ג. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה וההחלפה מסתכמת בסך של 267 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה י') מגלמת ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של 3.3% (כולל עסקאות 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.

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

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

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2.8 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקנן שנתי יעלה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה י') יהיה נמוך מדרוג - 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 2024 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי להלן:

אלפי ש"ח	
617,271	שנה ראשונה - 2025
617,271	שנה שניה - 2026
963,526	שנה שלישית - 2027
963,526	שנה רביעית - 2028
1,622,565	שנה חמישית - 2029
4,357,214	שנה שישית ואילך
(427,821)	יתרת ניכיון אגרות חוב ואחר
<u>8,713,552</u>	

יא. שעבודים - ראה באור 13ב'.

יב. מגבלה על חלוקת דיבידנד

אגרות החוב כוללות מגבלות מסוימות על חלוקת דיבידנד בסכום העולה על הסכום המותר במועד בו ההון העצמי של החברה, לרבות כתוצאה מחלוקת הדיבידנד, יהיה נמוך מ- 2.4 מיליארד ₪ ("הסכום המותר" משמעו FFO בתוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי דיבידנדים שהוכרזו, 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

החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (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	
2023	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
543,977	562,609	0.6
543,977	562,609	
-	-	
543,977	562,609	

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 19.

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 מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ, 2025.
- ב. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-30 ביוני, 2025.
- ג. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-1 ביולי, 2025.
- ד. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר, 2025.
- ה. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 300 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר, 2025.

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 2024 לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 1,050 מיליון ש"ח. בנוסף, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

ד. שעבודים - ראה באור 13ב'.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
2,665	2,704		
2,665	2,704		
29,766	30,733		
201,980	222,157		
538	495		
234,949	256,089		
		התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	
		הכנסות מראש ופיקדונות משוכרי מבנים	
		מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו כפריטים ממדרים (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 2024 ו- 2023 והתנועה בהן בשנים שנסתיימו באותם מועדים :

תנועה בשנה			
2023		2024	
יתרה ליום 31 בדצמבר	הוכר בריוח	יתרה ליום 31 בדצמבר	הוכר בריוח
2023	והפסד	2024	והפסד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,829,555	69,084	1,956,309	126,754
(81,025)	15,712	(64,221)	16,804
(2,863)	(182)	(3,084)	(221)
1,745,667	84,614	1,889,004	143,337
		נדלי"ן להשקעה	
		בנין 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	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,745,667	1,889,004

בהתחייבויות שאינן שוטפות

ג. מיסים נדחים - מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,753	5,771

הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)

(1) הטבות מס לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 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	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
649,368	690,400
65,665	70,394
715,033	760,794

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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,967	25,168	26,847
-	-	10,667
101	185	399
17,068	25,353	37,914
188,583	84,614	143,337
205,651	109,967	181,251

מיסים שוטפים

הוצאות מיסים שוטפים
הוצאות מס שבח בגין מכירת נכסים

הוצאות מיסים בגין שנים קודמות, נטו
(ראה באור 12 ח')

סה"כ מיסים שוטפים

מיסים 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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,376,797	792,574	1,100,253	רווח לפני מיסים על ההכנסה בניכוי רווחי חברות מוחזקות
(24,208)	(24,177)	(14,513)	
1,352,589	768,397	1,085,740	
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
311,095	176,731	249,720	
(108,283)	(69,118)	(69,288)	עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים: הפרשים בקשר לנדל"ן להשקעה
2,326	2,448	3,494	
513	(94)	(2,675)	הוצאות לא מוכרות (הכנסות שאינן חייבות במס), נטו מיסים שנים קודמות ואחרים
205,651	109,967	181,251	
15%	14%	17%	סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד
			שיעור המס האפקטיבי

ז. יתרות מיסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,383	5,230	נכסי מיסים שוטפים
36,574	35,484	
		התחייבויות מיסים שוטפים

ח. מידע נוסף:

1. בחודש דצמבר 2021, חתמה החברה על הסכם שומות מס סופיות עם מס הכנסה לשנים 2016-2019 בעקבותיו שילמה החברה בחודש ינואר 2022, מיסים בסך של כ- 134 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית והצמדה, לחברה הפרשות מלאות למעט 37 מיליון ש"ח שנרשמו בהוצאות מיסים שנים קודמות). כחלק מההסכם הוכרו לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 255 מיליון ש"ח לניצול על פני השנים 2020 ואילך.

2. 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.

3. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019, ל-10 חברות מאוחדות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2022, לחברה מאוחדת הוצאו שומות מס 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 2019.

4. 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 2024 ו- 2023 ולשנים שהסתיימו באותם מועדים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,483	16,483

יתרת הפרשות לסוף השנה

א. הליכים משפטיים ומיסויים:

נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים 13 תביעות משפטיות, הליכים מיסויים ודרישות לחיובי ארנונה, אגרות והיטלים בקשר לנדל"ן להשקעה בסכום כספי כולל של כ- 44 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ- 41 מיליון ש"ח. בגין התביעות המתנהלות נגד הקבוצה ובגין חשיפות להיטלי מס נרשמו בדוחות הכספיים הפרשות בסכום כולל של כ- 17 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 (תחת סעיף הפרשות וסעיף הוצאות לשלם). לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות הנ"ל הינן מתאימות בנסיבות כל ענין.

נכון למועד דוח זה לא קיימים בחברה הליכים משפטיים מהותיים.

ב. שעבודים:

בחלק מהסכמי השעבוד 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, 2024 ו- 2023 קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,414	29,950

ערבויות שניתנו על ידי הקבוצה (1)

(1) בעיקר ערבויות שניתנו לרשויות מקומיות בקשר להשקעות בנכסים וכן בקשר לערבויות מכרזים. 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		
470,651,069	1,000,000,000	יתרה ליום 1 בינואר 2024
878,687	-	מימוש אופציות על ידי עובדים, נושאי משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)
471,529,756	1,000,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
469,839,877	1,000,000,000	יתרה ליום 1 בינואר 2023
811,192	-	מימוש אופציות על ידי עובדים, נושאי משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)
470,651,069	1,000,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
442,599,195	1,000,000,000	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,970,365	-	מימוש אופציות על ידי עובדים, נושאי משרה ודירקטורים (ראה ו. להלן)
25,270,317	-	הנפקת מניות לציבור (ראה ד. להלן)
469,839,877	1,000,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

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 2022:

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. 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 מאי 2022, הנפיקה החברה לציבור 13,672,200 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ו- 13,672,200 כתבי אופציה (סדרה 11) הניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 22 בדצמבר, 2022 (כולל) כנגד תשלום מחיר מימוש (מתואם לדיבידנד, הטבות וזכויות) בסך 27 ש"ח (ללא הצמדה למדד או למטבע כלשהו) לכל כתב אופציה. התמורה המיידית הכוללת ברוטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 317 מיליון ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 11) פקעו ביום 22 בדצמבר, 2022 מבלי שמומשו למניות.

בחודש ינואר 2022, הנפיקה החברה בהצעה פרטית מהותית שאינה חריגה, 11,598,117 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, תמורת סך, ברוטו, של כ-301 מיליון ש"ח, למספר משקיעים מוסדיים אשר שלושה מתוכם נמנים על קבוצות הדיווח כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ ומגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ שהינן בעלות עניין בחברה מכוח אחזקותיהן במניות החברה עובר להקצאה הפרטית.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - הון עצמי (המשד)

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 2022-2024, חילקה החברה לבעלי מניותיה בשנת 2022 דיבידנד שוטף בסך של 106 אגורות למניה (כ-494 מיליון ש"ח) וכן דיבידנד מיוחד בגין שנת 2022 בסך של 28 אגורות למניה (כ-131 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך 2023, 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 ובשנת 2024 דיבידנד שוטף בסך 108 אגורות למניה (כ-508 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 בסך של 27 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר 2025, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2025 בסך של 27 אגורות למניה (כ-127 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש מרץ 2025. בנוסף בחודש פברואר 2025, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2024 בסך של 23 אגורות למניה (כ-108 מיליון ש"ח) שישולם במהלך חודש מרץ 2025.

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 2021 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 1,767,475 כתבי אופציה 03/21, ל-59 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). נכון למועד הדוח מומשו כתבי האופציה 03/21 שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים כאמור, למעט 52,203 כתבי אופציה אשר פקעו בעקבות פרישת עובדים.
4. ביום 8 באוגוסט 2021 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצע שהינו נושא משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 46,863 כתבי אופציה 08/21, ל-6 ניצעים ובהם נושא משרה בחברה. נכון למועד הדוח פקעו מלוא כתבי האופציה 08/21 מבלי שמומשו.
5. ביום 7 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 1,564,581 כתבי אופציה 03/22, ל-82 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). נכון למועד הדוח 37,629 כתבי אופציה 03/22 פקעו בעקבות פרישת עובד.
6. ביום 21 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 1,720,000 כתבי אופציה, ל-95 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).
7. ביום 15 במאי 2023 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת תגמול) לאשר הקצאה של 87,167 כתבי אופציה מתכנית המסגרת לנושא משרה בחברה, במסגרת התגמול ההוני לשנת 2023.
8. ביום 7 בפברואר 2024 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 2,040,955 כתבי אופציה, ל-120 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).
9. ביום 5 באוגוסט 2024 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול) לאשר הקצאה של מנה נוספת של כתבי אופציה מתכנית המסגרת, 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.
10. ביום 10 בפברואר 2025 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 1,976,860 כתבי אופציה, ל-140 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - הון עצמי (המשך)

11. הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה:

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכל כתבי האופציה אשר היו בתוקף ליום 31 בדצמבר 2024, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, נאמדה בסך כולל של כ- 24 מיליון ש"ח, מתוכם הופחת עד ליום 31 בדצמבר 2024 סך של כ-13 מיליון ש"ח. סכום זה מופחת לדוח רווח או הפסד על פני תקופת ההבשלה. השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל, נאמד תוך יישום מודל בלק ושולס (Black and Scholes).

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

פברואר (*) 2025	פברואר (*) 2024	מרץ 2023 (*)	מרץ 2022 (*)	
21.64	18.73	19.81	24.95	מחיר מניה (בש"ח)
22.51	19.48	20.71	25.95	מחיר מימוש (בש"ח)
28.81%	27.38%	29.75%	30.05%	תנודתיות צפויה משוקללת (**)
2.83	2.83	2.83	2.83	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (***)
4.16%	3.74%	3.95%	1.01%	שיעור ריבית חסרת סיכון
7,628	8,012	8,053	6,160	הטבה כוללת (אלפי ש"ח)
סכום ההפחתה (באלפי ש"ח)				
-	2,400	2,395	2,182	בשנת 2024
-	-	2,300	2,176	בשנת 2023
-	-	-	1,783	בשנת 2022

(*) 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.

12. 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			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
923,047	995,340	1,034,847	מדמי שכירות (ב. להלן)
105,091	115,534	131,569	מניהול נכסים
1,028,138	1,110,874	1,166,416	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2024, שאינם ניתנים לביטול, הנו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
872,228	917,657	בשנה הראשונה
701,514	733,142	בשנה השנייה
533,367	524,122	בשנה השלישית
361,534	358,687	בשנה הרביעית
233,688	265,140	בשנה החמישית
695,549	756,951	בשנה השישית ואילך
3,397,880	3,555,699	

באור 16 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם

א. ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
98,721	104,497	117,682	הוצאות אחזקה וניהול נכסים
21,587	25,276	26,774	שכר ונלוות
6,603	11,470	11,530	מסים ואגרות
689	822	869	שירותים מקצועיים
1,999	1,467	1,182	אחרות
129,599	143,532	158,037	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,629	11,086	11,429
21,909	22,923	21,331
5,746	6,757	8,323
1,051	1,047	1,133
6,969	8,097	7,173
573	1,120	4,160
3,593	3,379	3,596
3,237	3,658	2,845
4,623	4,404	5,775
58,330	62,470	65,765

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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,711	5,928	5,972
3,105	3,243	3,329
121,827	140,939	161,894
130,643	150,110	171,195
30,247	20,492	19,564
374,227	269,874	294,241
404,474	290,366	313,805
535,118	440,476	484,999
(55,049)	(39,648)	(52,934)
480,068	400,827	432,065

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

בניכוי - מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה

ב. הכנסות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,906	19,273	18,509
6,468	2,927	8,388
10,374	22,200	26,897

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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,171,150	682,612	919,007
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
463,438	470,076	471,306
640	195	30
464,078	470,271	471,337
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
1,565	3,419	5,264

מפעילות נמשכת

הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת

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

התאמות בגין כתבי אופציה 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 : כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 11)

באור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. עסקאות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,629	11,086	11,429
3,989	4,186	5,181
1,051	1,047	1,133
412	388	367
682	804	416
9	9	9
2,967	6,186	3,654

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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,373	3,496	4,315
784	835	1,110
4,157	4,331	5,425

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 2022, 2023 ו- 2024 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים דמי ניהול לחברה האם בסך של כ- 10.6 מיליון ש"ח בשנת 2022, בסך של כ- 11.1 מיליון ש"ח בשנת 2023 ובסך של כ- 11.4 מיליון ש"ח בשנת 2024.

הארכת תוקף הסכם הניהול

בישיבותיהם מהימים 19 בינואר 2025 ו- 10 בפברואר 2025, אישורו ועדת הביקורת והדירקטוריון והמליצו לאסיפה הכללית לאשר את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2027, וזאת 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, החלים על הצדדים במסגרת הסכם הניהול הקיים.

ההתקשרות כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה אשר צפויה להתכנס במהלך מרץ 2025.

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-14 שנים, מינואר 2008 כסמנכ"ל הנדסה בחברה והחל מינואר 2016 כמנכ"ל חברת הבת אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ (אשר ריכזה את ניהול תחום הייזום, הפיתוח והבנייה בחברה).

ביום 15 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבלו אישורים והמלצתם של ועדת התגמול והדירקטוריון), לעדכן את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה (להלן: "מדיניות התגמול") וכן אישרה 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 הנוכחיים של המנכ"ל, 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 המעודכנת". כמו כן, אישרה 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 המעודכנת 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 כפי שהיו בתוקף עד 31 בדצמבר 2023 ובגין התקופה שהחל מ- 1 בינואר 2024 :

רכיב התגמול	תנאי הכהונה של המנכ"ל עד 31 בדצמבר 2023 (כל הסכומים הוצמדו למדד בגין חודש דצמבר 2020 ועד למדד בגין חודש מאי 2024)	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- 170 אלפי ש"ח כולל הטבות ותשלומי חובה כמקובל בחברה. ¹	עלות שכר בסיס חודשית – כ- 217 אלפי ש"ח כולל הטבות ותשלומי חובה כמקובל בחברה. ²
הטבות ותשלומים		
היקף משרה	מלאה	
תגמול משתנה	תקרת מענק כוללת של כ- 2.3 מיליון ש"ח המענק מחושב על פי ארבעה רכיבים מדידים: • טווח סכום המענק בגין שיעור תשואה להון - 114-680 אלפי ש"ח; • טווח סכום המענק בגין תשואת FFO למניה - 114-680 אלפי ש"ח; • טווח סכום המענק בגין עמידה בתקציב FFO - 114-680 אלפי ש"ח; • טווח סכום המענק בגין TSR 0-340 אלפי ש"ח. מענק בשיקול דעת הדירקטוריון: ככל שהמענק הכולל המחושב על פי הרכיבים המדידים כאמור לעיל יפחת מ-1.5 מיליון ש"ח, דירקטוריון החברה יהיה רשאי להגדיל את סכום המענק בסכום של עד שלושה חודשי עלות שכר ובכפוף לתקרה הכוללת של 2.3 מיליון ש"ח לשנה. (TSR - בחינת ביצועי מנית החברה על פני שלוש שנים לעומת קבוצת התייחסות של חברות דומות (Pear Group)).	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

¹ הטבות ותשלומי חובה כמקובל בחברה, לרבות רכב צמוד כולל הוצאות החזקה מלאות; טלפון סלולארי; החזר הוצאות במסגרת התפקיד; קרן השתלמות ועוד.

² "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, החזר הוצאות כנגד קבלות) ולמעט הפרשות חשבונאיות בגין עדכוני הפרשות ועדויות עקב עדכוני שכר, בין אם נושא המשרה מקבל תלוש שכר ובין אם עובד כנגד חשבונות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

- 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 הדדית מוקדמת בת 4 חודשים למעט בנסיבות מיוחדות.	הודעה מוקדמת לסיום ההתקשרות	
הענקה שנתית של כתבי אופציה במסגרת מסלול רווחי הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, בשווי של 50% מעלות השכר השנתית (שווי הוגן של כ-1,023 אלפי ש"ח נכון למדד בגין מאי 2024). מחירם נקבע בהתאם למדיניות התגמול. 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.	הענקה שנתית של כתבי אופציה במסגרת מסלול רווחי הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, בשווי של 50% מעלות השכר השנתית (שווי הוגן של כ-1,023 אלפי ש"ח נכון למדד בגין מאי 2024). מחירם נקבע בהתאם למדיניות התגמול. 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.	תגמול הוני
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 (חו"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 שישתבר 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 המעודכנת, 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

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)

המענק השנתי לשנת 2024

ביום 10 בפברואר 2025, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת תגמול, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2024 בסך כולל של 1,700 אלפי ש"ח וזאת בגין עמידה ביעדים המדידים שנקבעו לו לשנת 2024, כדלקמן:

סך של 819 אלפי ש"ח בגין עמידה ביעד NOI המהווה מחצית טווח תחזית ה-NOI המקורית שפרסמה החברה לשנת 2024.

סך של 682 אלפי ש"ח בגין עמידה ביעד FFO המהווה מחצית טווח תחזית ה-FFO המקורית שפרסמה החברה לשנת 2024.

יתרת סכום המענק הינה בגין עמידה ביעדי ביצוע אחרים שנקבעו לו. 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.

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.

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 יוקצו בתנאים דלעיל.

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו ויוקצו בכל אחת מהשנים כאמור לעיל, בהתאמה, 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", הסתכמה לסך כולל של 2,000 אלפי ש"ח.

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

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

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

כל הדירקטורים בחברה לרבות הדירקטורים החיצוניים (אך למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה ו/או מועסקים או מכהנים כנושאי 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) ב' לבין המרכיב הקבוע כאמור בסעיף ג (3) א' 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 נהנה 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 שזכאותו 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, 2023 ו- 31 בדצמבר, 2024, הינה דרגה ה'.

נכון ליום פרסום דו"ח זה גובה הגמול השנתי המרבי בהתחשב בדרגת החברה הינו 123,680 ש"ח וגמול ההשתתפות בישיבה הינו כ- 3,721 ש"ח (סכומים אלה מתעדכנים מעת לעת בהתאם למנגנון העדכון המדדי הקיים בתקנות הגמול). סך התשלומים שקיבלו הדירקטורים הזכאים בשנת 2024, הסתכם בסך של כ- 1,133 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 2022-2025 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 7 במרץ, 2022	ה"ה: ירום אריאב, נירה דרור, גד פניני, יעל אנדורן, דורית קדוש וקרן טרנר	6	68,994	25.95	336,000
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

- בעקבות סיום כהונתם של 2 דח"צים ביום 31.8.2024 (ה"ה גד פניני ונירה דרור) ובהתאם לתנאי מדיניות התגמול, הואצה הבשלתם של כתבי האופציה שהוקצו להם בשנים 2023 ו-2024 וטרם הבשילו במועד סיום כהונתם ועליהם לממש את מלוא כתבי האופציה שהוקצו להם בשנים הנ"ל עד תום שנה ממועד סיום כהונתם, קרי עד 31.8.2025.

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 ואישור 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 ובאנגריקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנגריקס") (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 שיכנונו 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 אנרגיקס (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 שליטה 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 שליטה 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 והדירקטוריון 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 מתייתר הצורך בהליך תחרותי נוסף במהלך תקופת עסקת המסגרת.

עוד הוחלט כי במקרה שבו בעת חידוש הפוליסה בתום תקופת הביטוח תגדל הפרמיה עקב 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' אנרגיקס (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 אנרגיקס (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, אנרגיקס 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 שיכנהו 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, שכינה אותה עת וכפי שיכנהו 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 עניין 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 2024 ועד למועד פרסום הדוח, התקשרה החברה בעסקאות הבאות, אשר הינן בגדר עסקאות זניחות:

1. **השכרת גגות לאנג'יקס** - בתקופת הדוח הקבוצה הינה צד להסכמי שכירות לפיהם משכירה הקבוצה לשותפות מוגבלת רשומה בבעלותה המלאה של אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנג'יקס") 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 אנרג'יקס לחברה הינם בשיעור של 10% מהתקבולים שמקבלת אנרג'יקס בפועל מחברת החשמל/ספק השירות החיוני בגין ייצור חשמל במערכת הרלבנטית.
2. **הצטרפות לביטוח CRIME של החברה האם** - החברה היתה מבוטחת עד ליום 30 ביוני 2024 בפוליסת ביטוח CRIME שנרכשה על ידי החברה האם כפוליסה משותפת לאלוני חץ, לחברה ולאנג'יקס. פוליסת ה-CRIME לא הווארכה על ידי הקבוצה. הפרמיה בגין פוליסות ביטוח ה-CRIME שולמה על ידי שלוש החברות, כאשר כל חברה נשאה ב-33.3% מעלות הפרמיה, בנוסף, זאת לאור העובדה שבמקרה של רכישת פוליסה נפרדת על ידי כל אחת מחברות הקבוצה, צפויה היתה כל אחת מהחברות לשאת בפרמיה בסכום שאינו נופל מסכום הפרמיה הכוללת. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה את שסוכם בין החברות כי במקרה של קרות אירוע ביטוחי באחת מחברות הקבוצה, אשר כתוצאה ממנו יוקטן הכיסוי הביטוחי ליתר חברות הקבוצה - החברה בגינה צומצם הכיסוי הביטוחי ליתר חברות הקבוצה תישא, לבדה, בעלות רכישת תוספת כיסוי ביטוחי כך שיעמוד על היקף הכיסוי הביטוחי המקורי.

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)

3. 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).

4. התקשרות עם חב' ווליו בייס 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 בהנפקה פרטית של אגרות חוב לגופים מוסדיים מיום 5 במרץ 2024 ובמסגרת גיוסי חוב מהציבור מכח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2024 ומכח דוח הצעת מדף (המהווה גם מפרט הצעת רכש חליפין) בדרך של הצעת רכש חליפין שפרסמה החברה ביום 24 בנובמבר 2024. ההתקשרות נעשתה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל לעניין עמלת הייעוץ והניהול ובתנאים זהים לשאר המפיצים, לעניין עמלת ההפצה.

5. התקשרות עם אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ לצורך חלוקה בתשומות לקבלת שירותי קצין בטיחות בתעבורה - החברה הגיעה להסכמות עם אנרג'יקס, שהינן בתוקף מיום 15 באוקטובר 2024 ולמשך שלוש שנים (בלתי אם תבוטלנה על ידי מי מהצדדים בתנאים שנקבעו) לפיהן תשומות ההעסקה של עובד מחלקת התפעול בחברה, המשמש כקצין בטיחות בתעבורה, תחולקנה בין אמות לבין אנרג'יקס, כך שהעובד יקדישו 33.3% מזמנו למתן שירות לאנרג'יקס 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 הבלעדי 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 15,000 ש"ח לחודש בצירוף מע"מ כדין. הוסכם בין הצדדים כי ככל שיחול שינוי באומדן עלות התשומות, ידונו הצדדים בעדכון אומדן עלות התשומות בהתאם.

(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) ולאנגריקס (חברה בבעלות החברה האם), (בהסכמי שכירות נפרדים) משרדים בשטח של כ-772 מ"ר (לאלוני חץ) וכ-1,056 מ"ר לאנגריקס, 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 ולאנגריקס להאריך התקופה ב-5 שנים נוספות. אישור הדירקטוריון 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 ואנגריקס.

ההכנסות השנתיות של החברה בגין הסכמי השכירות הנ"ל ובגין מרכיב הניהול מסתכמות לכ-1,930 אלפי ש"ח מהחברה האם וכ-2,347 אלפי ש"ח מאנגריקס.

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. ההכנסה השנתית של החברה בגין הסכמי השכירות בחולון ובגין מרכיב הניהול עומדת על כ-1,050 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 2024 ו- 2023 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

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	-
<u>227,370</u>	<u>267,252</u>
<u>16,710,175</u>	<u>3,227,134</u>

ליום 31 בדצמבר 2024

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

משרדים
פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
אחרות
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 3	
אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה	נדל"ן בהקמה
7,816,136	1,743,759
4,641,152	518,925
2,703,629	9,570
767,816	-
226,916	400,298
<u>16,155,649</u>	<u>2,672,553</u>

ליום 31 בדצמבר 2023

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

משרדים
פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
מרכזים מסחריים
סופרמרקטים
אחרות
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

רמה 2	
2024	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	177,825
<u>(222,157)</u>	<u>(201,980)</u>

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

נכסים מוחזקים למכירה
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	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה	אחרות	נדל"ן בהקמה	סה"כ
אלפי ש"ח						
7,798,706	2,683,074	734,733	4,518,446	220,563	2,266,008	18,221,530
38,494	1,000	10,000	-	-	5,491	54,985
(177,825)	-	-	-	-	-	(177,825)
42,275	9,826	5,309	24,795	(281)	402,865	484,790
114,486	9,729	17,773	97,912	6,634	(1,811)	244,722
<u>7,816,136</u>	<u>2,703,629</u>	<u>767,816</u>	<u>4,641,152</u>	<u>226,916</u>	<u>2,672,553</u>	<u>18,828,202</u>
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	552,072
<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>

יתרה ליום 1 בינואר 2023

תוספות הנובעות מרכישות

מיון למוחזק למכירה

השקעות ואחר

רווח מהתאמה לשווי הוגן, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

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

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	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,395	36,834
222,327	515,238
<u>244,722</u>	<u>552,072</u>

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 21 - שווי הוגן (המשך)

ג. 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-31.12.2024:

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	5.75%-7.00% 82.3%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	8,020,094	משרדים
513,610	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	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	6.25%-6.75% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	814,128	סופרמרקטים
20,988	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

תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן נכון ל-31.12.2023:

שטח (מ"ר)	טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל
423,611	5.75%-7.00% 84.8%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	7,816,136	משרדים
493,811	5.25%-7.00% 99%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	4,641,152	פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
124,080	6.25%-7.25% 96.5%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,703,629	מרכזים מסחריים
35,038	6.25%-6.75% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	767,816	סופרמרקטים
20,988	6.25%-7.00% 100%	דמי שכירות למ"ר שיעור ההיוון שיעור התפוסה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	226,916	אחרות
-	-	-	השוואה, עלויות, היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,672,553	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 16.

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 מזווחת 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 השוק- גישה המשתמשת במחירים ובמידע רלוונטי אשר נוצר על ידי עסקאות בשוק הניתנות להשוואה ולהן מבוצעות התאמות כגון: שיטת ההשוואה. גישת ההכנסה- גישה הממירה סכומים עתידיים (לדוגמה, תזרימי מזומנים עתידיים) לסכום נוכחי (מהוון) 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 (Vacancy), ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים או מתחת למחירי השוק (Over-rented), 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 (Under-rented), 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 2023 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 2023 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 2023 ו-2024 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב סדרות ד'-י) באותו מועד.

הלוואה מתאגיד בנקאי – השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר, 2023 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 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
450,556	543,977	488,038	563,329
8,327,014	8,815,508	8,636,572	9,013,618
8,777,570	9,359,485	9,124,610	9,576,947

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

ג. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2024		
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד
288,358	288,358	-
153,638	153,638	-
56,465	41,269	15,195
498,461	483,266	15,195
834,109	138,209	695,900
222,157	-	222,157
8,598,331	796	8,597,535
9,654,597	139,005	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

ליום 31 בדצמבר 2023		
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד
521,212	521,212	-
150,955	150,955	-
58,665	43,829	14,836
730,832	715,997	14,836
832,942	121,807	711,135
201,980	-	201,980
8,421,307	194,150	8,227,157
9,456,228	315,957	9,140,271

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	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
521,212	288,358
150,955	153,638
58,665	56,465
<u>730,832</u>	<u>498,461</u>
9,254,248	9,432,440
201,980	222,157
<u>9,456,228</u>	<u>9,654,597</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 במדד 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 לזמן ארוך בסך של כ-95 מ"ח- לשם הבטחת זכויותיה של אמות על פי הסכם ההלוואה, יצר השותף לטובת אמות שעבודים ראשונים 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 ההון של המכשירים הפיננסיים. נכון לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה. להשפעת ניתוח רגישות בשיעור הריבית על שווי ההון של ההתחייבויות הפיננסיות, ראה באור 22 ב'.

• גידור שווי הון

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 327 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 3.25% - 3.23%, בהיקף קרן כולל של 260 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	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		%	
(201,980)	(222,157)	1,666,860	1,742,936	0.09%-2.49%	0.09%-3.25%

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 מהכספים 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 2024, 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 2024 ו- 2023 אשר חשופות לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, 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 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	0.60	3,374	3,376	3,376	3,378	143,393
אגרות חוב בריבית קבועה צמודת מדד ספקים ונותני שירותים	2.01	757,701	748,886	1,082,648	1,068,394	1,713,178
		33,636	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות		115,964	-	-	-	-
		910,675	752,262	1,086,024	1,071,772	1,856,571
		5,108,201				5,108,201

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2023:

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	0.60	3,266	3,257	3,264	3,270	3,270
אגרות חוב בריבית קבועה צמודת מדד ספקים ונותני שירותים	1.79	763,107	910,548	892,270	1,154,188	1,135,959
		28,493	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות		130,716	-	-	-	-
		925,582	913,805	895,534	1,157,452	1,139,229
		5,208,201				5,208,201

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

ד. סיכונים 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 מנגד 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 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

תזרים מזומנים					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	שינויי שווי הוגן אלפי ש"ח	שינויים אחרים * אלפי ש"ח	מפעילויות מימון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2023	
5,728	-	-	(7,902)	13,630	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
8,505,824	(10,696)	274,120	(122,062)	8,364,462	אחרים
543,977	-	17,598	-	526,379	אגרות חוב
9,055,529	(10,696)	291,718	(129,964)	8,904,471	הלוואות מתאגידים בנקאיים

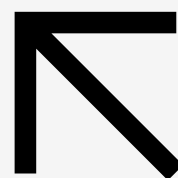
* שינויים אחרים כוללים בעיקר הצמדה למדד והפחתת ניכיון בנטרול הפרשי הצמדה מהוונים ופעילות שאינה במזומן.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - רשימת חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר 2024		
הצבעה ומינוי	שיעור	
דירקטורים	ההחזקה	
%	%	
100	100	חברות מאוחדות
100	100	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (אבי"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 פלטינום ניהול בע"מ
100	100	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 קונסטרוקשן 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
		פעילויות משותפות
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 וגבריאליים חוצות כרמיאל
50	50	אמות רונימור ניהול נכסים בע"מ
50	50	מרכזים 2001
50	50	עסקה משותפת גב ים אמות תוצרת הארץ
50	50	עסקה משותפת אלייד אמות שער הכניסה לירושלים
50	50	עסקה משותפת אלייד אמות הלח"י בני ברק
		עסקאות משותפות
50	50	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
49	49	חוצות אלונים בע"מ
50	50	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
50	50	רוני דו השקעות בע"מ
49	49	זיויאל השקעות בע"מ
50	50	אמות שאול בע"מ (*)
50	50	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
50	50	מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ

(*) חלק מהמניות מוחזקות בנאמנות עבור החברה.



דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 בדצמבר 2024

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2024**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
193	דוח רואה חשבון המבקר
194	דוחות על המצב הכספי
195	דוחות על הרווח או הפסד
196	דוחות על הרווח הכולל
197-198	דוחות על תזרימי המזומנים
199-203	ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

רח' זאב ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **אמות השקעות בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-2,452,094 אלפי ש"ח וכ-2,341,478 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2024 ו-2023, בהתאמה, ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-220,102 אלפי ש"ח, כ-202,719 אלפי ש"ח וכ-297,710 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

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

תל אביב, 10 בפברואר 2025.

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

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100 טלפון: 399 4455 (73) 972+ פקס: 637 4455 (73) 972+ info-nazareth@deloitte.co.il	משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002 טלפון: 637 5676 (8) 972+ פקס: 637 1628 (2) 972+ info-eilat@deloitte.co.il	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 טלפון: 860 7333 (4) 972+ פקס: 867 2528 (2) 972+ info-haifa@deloitte.co.il	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396 טלפון: 501 8888 (2) 972+ פקס: 537 4173 (2) 972+ info-jer@deloitte.co.il
--	---	--	--

משרד ראשון-צ' - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשון-צ'	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201
---	--	--

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר				
2023	2024			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף		
440,478	216,198	2	רכוש שוטף	
10,314	7,627		מזומנים ושווי מזומנים לקוחות	
102,186	81,206		חייבים ויתרות חובה	
77,700	-		נכס מוחזק למכירה	
630,678	305,031		סך-הכל רכוש שוטף	
			רכוש בלתי שוטף	
10,814,646	11,280,572		נדל"ן להשקעה	
2,644,814	3,209,581		נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין	
13,459,460	14,490,153			
2,067,599	1,798,696		הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות	
3,325,751	3,502,360	4	השקעה בחברות מוחזקות	
92,006	109,856		יתרות חובה לזמן ארוך	
46,803	45,448		רכוש קבוע, נטו	
18,991,619	19,946,512		סך-הכל רכוש בלתי שוטף	
19,622,297	20,251,543		סך-הכל נכסים	
			התחייבויות שוטפות	
634,223	635,181	3	נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות	
7,700	7,964		ספקים ונותני שירותים	
15,416	22,686		התחייבויות מס שוטפות, נטו	
262,320	175,028		זכאים ויתרות זכות	
43,068	50,902		זכאים בגין נדל"ן להשקעה	
962,727	891,761		סך-הכל התחייבויות שוטפות	
			התחייבויות שאינן שוטפות	
7,877,329	8,096,281	3	אגרות חוב	
543,977	562,609	3	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	
16,483	16,483		הפרשות	
10,104	12,444		השקעות בחברות מוחזקות	
222,003	242,799		אחרות	
1,152,004	1,264,339	5	מיסים נדחים, נטו	
9,821,900	10,194,955		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	
8,837,670	9,164,828		הון	
19,622,297	20,251,543		סך-הכל התחייבויות והון	

10 בפברואר, 2025

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
605,697	661,361	696,182		הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
37,643	44,319	38,721		עלות השכרת הנכסים והפעלתם
568,054	617,042	657,461		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
812,514	166,927	503,590		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
(18,248)	(3,300)	(22,721)		התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה
1,362,320	780,669	1,138,329		
47,391	50,832	51,895		הוצאות הנהלה וכלליות
2,000	2,556	3,600		תרומות
(1,160)	(1,368)	(1,281)		הכנסות אחרות, נטו
1,314,089	728,649	1,084,115		רווח מפעולות רגילות
143,565	158,768	136,854		הכנסות מימון (ראה באור 5(3))
(482,744)	(414,143)	(464,414)		הוצאות מימון
974,910	473,274	756,555		רווח מפעולות לאחר מימון
340,175	266,825	282,361	4	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,315,085	740,099	1,038,916		רווח לפני מיסים על ההכנסה
143,935	57,487	119,909	5	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,171,150	682,612	919,007		רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,171,150	682,612	919,007
-	-	-
<u>1,171,150</u>	<u>682,612</u>	<u>919,007</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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,171,150	682,612	919,007
(875,720)	(187,087)	(258,886)
295,430	495,525	660,121
(709,435)	(492,257)	(675,613)
194,311	272,626	264,183
-	-	250,187
-	(65,254)	(28,167)
-	-	(7,541)
(400,000)	400,000	-
(4,326)	(3,650)	(965)
(919,450)	111,465	(197,916)
(648,793)	(639,227)	(612,550)
610,745	-	-
1,384,357	496,896	555,078
35,559	10,681	12,377
(557,822)	(618,958)	(635,915)
-	100,000	-
-	(100,000)	-
8,602	(7,902)	(5,475)
832,648	(758,510)	(686,485)
208,629	(151,520)	(224,280)
383,369	591,998	440,478
591,998	440,478	216,198

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 (השקעה) בפקדונות לזמן קצר

השקעה ברכוש קבוע ואחרות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

גיוס ניירות ערך מסחריים

פרעון ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(812,514)	(166,927)	(503,589)
18,248	3,300	22,721
(340,175)	(266,825)	(282,361)
4,750	4,500	107,500
267,109	194,904	254,186
6,343	6,756	8,324
143,876	57,487	119,875
6,082	6,561	(2,001)
(706,281)	(160,244)	(275,345)

4,061	(4,780)	5,187
1,376	(11,357)	5,557
2,720	1,566	407
2,180	2,140	(1,059)
1,400	-	-
(181,177)	(14,412)	6,367
(169,440)	(26,843)	16,459
(875,720)	(187,087)	(258,886)

3,773	16,878	11,273
-	-	8,250
-	1,257	-
-	-	709,006

179,085	154,307	142,811
21,627	23,789	36,865
158,616	-	7,541
-	-	7,334
4,750	4,500	107,500

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון 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 בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
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 שנתקבלו

(*) מיסים ששולמו בשנת 2022 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה באור 1'ח1 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2024).
מסים ששולמו בשנת 2024 כוללים מס שבח בגין מימוש נכסים.

(**) ריבית ששולמה בשנת 2022 כוללת ריבית ששולמה בגין הסכם שומות.
ריבית ששולמה בשנת 2023 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח שבוצעו בשנת 2022.
ריבית ששולמה בשנת 2024 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח שבוצעו בשנת 2023.

(***) ריבית שהתקבלה בשנת 2022, 2023 ו-2024 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

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 11 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות.

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
2023	2024	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2024
		%
26,738	36,334	
413,740	179,864	4.20-4.24
440,478	216,198	

מטבע ישראלי:
מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה

ליום 31 בדצמבר			
2023		2024	
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
440,478	-	216,198	-
102,237	-	75,247	-
92,006	-	109,856	-
100,243	1,967,356	100,243	1,698,453
734,964	1,967,356	501,544	1,698,453
220,482	711,134	138,633	713,810
194,150	8,227,156	61,355	8,597,535
-	201,980	-	222,157
414,632	9,140,270	199,988	9,533,502

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 2024, כ- 1,050 מיליון ש"ח מסגרות שאינן מנוצלות. כאמור בבאור 14' הדוחות 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 הנוגעים 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 לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מעל 5 שנים
%	אלפי ש"ח					
2024						
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	0.60	3,374	3,376	3,376	3,378	143,393
425,129						
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	2.01	757,701	748,886	1,082,648	1,068,394	1,713,178
4,683,072						
ספקים ונותני שירותים		7,964	-	-	-	-
-						
זכאים ויתרות זכות		156,896	-	-	-	-
-						
<u>5,108,201</u>	<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>
2023						
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	0.60	3,266	3,257	3,264	3,264	3,270
551,326						
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	1.79	763,107	910,548	892,270	1,154,188	1,135,959
4,656,875						
ספקים ונותני שירותים		7,700	-	-	-	-
-						
זכאים ויתרות זכות		246,625	-	-	-	-
-						
<u>5,208,201</u>	<u>1,020,698</u>	<u>913,805</u>	<u>895,534</u>	<u>1,157,452</u>	<u>1,139,229</u>	<u>5,208,201</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			2024			2023		
יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום	יתרה ליום	הוכר	יתרה ליום
1 בינואר 2024	ברווח	31 בדצמבר 2024	1 בינואר 2023	ברווח	31 בדצמבר 2023	1 בינואר 2023	ברווח	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,203,821	104,828	1,308,649	1,203,821	40,823	1,244,644	1,203,821	40,823	1,244,644
(48,939)	7,712	(41,227)	(48,939)	16,861	(32,078)	(48,939)	16,861	(32,078)
(2,878)	(206)	(3,084)	(2,878)	(197)	(3,075)	(2,878)	(197)	(3,075)
<u>1,152,004</u>	<u>112,334</u>	<u>1,264,338</u>	<u>1,152,004</u>	<u>57,487</u>	<u>1,209,491</u>	<u>1,152,004</u>	<u>57,487</u>	<u>1,209,491</u>

נדל"ן להשקעה
בגין הפסדי מס מועברים
הפרשות לזכויות עובדים

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>1,152,004</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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
143,876	57,487	112,334
-	-	7,541
59	-	34
<u>143,935</u>	<u>57,487</u>	<u>119,909</u>

מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו והיפוכם
הוצאות מס שבח בגין מכירת נכסים
מיסים בגין שנים קודמות, נטו

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>15,416</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 2021, חתמה החברה על הסכם שומות מס סופיות עם מס הכנסה לשנים 2016-2019 בעקבותיו שילמה החברה בחודש ינואר 2022, מסים בסך של כ- 134 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית והצמדה, לחברה הפרשות מלאות למעט 37 מיליון ש"ח שנרשמו בהוצאות מסים שנים קודמות). כחלק מההסכם הוכרו לחברה הפסדים להעברה בסך של כ- 255 מיליון ש"ח לניצול על פני השנים 2020 ואילך.
2. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.
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.

(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'ג'1 (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

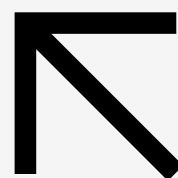
בנוגע להנפקת הון של החברה בחודש ינואר 2022 ובמאי 2022 ראו באור 14'ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

(6) הנפקת אגרות חוב

בנוגע להנפקת אגרות החוב של החברה, ראו באור 9 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'ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.



פרטים נוספים על התאגיד

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2024

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, 2024
תאריך הדוח:	10 בפברואר, 2025
תקופת הדוח:	השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

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 2024

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	2024	
279,747	292,395	296,006	298,268	1,166,416	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן
33,407	42,936	40,481	41,213	158,037	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
246,340	249,459	255,525	257,055	1,008,379	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
22,633	99,704	315,237	137,550	575,125	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(19,302)	-	(165)	(3,586)	(23,053)	התאמת שווי הוגן- הפחתת עלויות עסקה
249,671	349,163	570,597	391,019	1,560,451	הוצאות הנהלה וכלליות תרומות
14,631	16,222	16,207	18,705	65,765	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
905	904	905	904	3,618	רווח מפעולות רגילות
(30)	2	45	143	160	הכנסות מימון
234,165	332,036	553,440	371,267	1,490,908	הוצאות מימון
4,043	8,554	4,547	9,752	26,897	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(55,838)	(176,466)	(167,984)	(31,776)	(432,065)	רווח לפני מיסים על הכנסה
4,799	4,061	15,342	(9,689)	14,513	מיסים על הכנסה
187,169	168,185	405,345	339,554	1,100,253	רווח נקי לתקופה
(37,998)	(2,373)	(54,230)	(86,650)	(181,251)	מיוחס ל:
149,171	165,812	351,115	252,904	919,002	בעלים של החברה
149,172	165,814	351,116	252,905	919,007	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1)	(2)	(1)	(1)	(5)	
149,171	165,812	351,115	252,904	919,002	

תקנה 10ג' – שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י תשקיף

התמורה שקיבלה החברה בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ח'), בדרך של הרחבת סדרה קיימת, במסגרת הנפקה פרטית למוסדיים מיום 5 במרץ 2024 ובגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ט') ואגרות חוב (סדרה י') בדרך של הנפקה לראשונה של סדרות חדשות, על פי דוח הצעת מדף מיום 19 במרץ 2024 ובדרך של הרחבת סדרות על פי דוח הצעת מדף (המהווה גם מפרט הצעת רכש חליפין) בדרך של הצעת רכש חליפין מיום 24 בנובמבר 2024, משמשת את החברה למימון פעילותה העסקית או על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות לתאריך המאזן¹

א.

שם החברה	ע.נ. למניה ש"ח	סוג ומס' מניות ע.נ.	עלות ליום 31.12.24 אלפי ש"ח	שווי מאזני ליום 31.12.24 אלפי ש"ח	בעלות ושליטה בתאריך המאזן	זכות למנות דירקטורים
אילות השקעות בנכסים בע"מ	1 1	51,000 רג' א' 39,200 רג' ב'	1	(573)	² 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ		1,000,000 רג'	1	72,026	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	149,812	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	1	100,000 רג'	1	119,085	⁴ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	404,633	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	577,709	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	146,613	³ 100%	100%
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	192,793	³ 100%	100%
אילות השקעות (רמת-ויד) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	678,232	³ 100%	100%
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	106,299	³ 100%	100%
נס-פן בע"מ	1	200 רג'	1	656,368	100%	100%
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	1 1	4 הנהלה 7,281 רג'	-	33,825	50%	50%
מרכז הקריה (אשדוד) 1995 בע"מ	1	2,000 רג'	200	(2,623)	100%	100%
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	1 1	1 הנהלה 1 רג'	-	(3,795)	50%	50%
חוצות אלונים בע"מ	1	4 הנהלה 490 רג'	-	27,807	⁶ 50%	50%
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	1	1,000 רג'	1,000	70,661	50%	50%
אמות שאול בע"מ	1	100 רג'	100	26,308	⁷ 50%	50%
רוני דו השקעות בע"מ	1	50 רג'		83,149	50%	50%
זיויאל השקעות בע"מ	1	1,470 רג'		85,320	49%	49%
חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ	1	200 רג'		-	100%	100%
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	0.0001 0.0001	6 יסוד 7,500 רג'		17,117	50%	50%
חניון מגדל המאה בע"מ	1	50 רג'		-	50%	50%
מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ		500 רג'		46,328	50%	50%
אמות ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ	1	100 רג'		(2,396)	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

שם החברה לה ניתנה הלוואה	תנאי הצמדה	ריבית %	יתרת ההלוואה ליום 31.12.24 אלפי ש"ח
חוצות אלונים בע"מ	ללא צמדה	5.18	8,393
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	4,500
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	ללא הצמדה ⁹	-	58,000
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	21,100
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	34,050
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	428,650
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	133,500
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	ללא הצמדה ⁹	-	95,000
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	61,600
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	362,700
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	4,350
אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה	4	27,967
אמות שאול בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	-	21,210
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	2.62	(6,014)
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה	-	2,688
נס-פן בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	3	85,950
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.9	25,315
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ	ללא הצמדה	2.9	3,280

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

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	דיבידנד	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות	(הוצאות) הכנסות ריבית
חוצות אלונים בע"מ	2,016	1,747	-	672	464
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(52)	(52)	-	-	39
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	5,305	4,396	-	214	575
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	26,038	20,816	-	475	19
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	11,617	8,995	-	1,174	3,193
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	59,719	52,205	-	2,719	27,646
אילות השקעות בנכסים (נתיניה) 1993 בע"מ	57,685	45,325	106,000	1,481	(4,129)
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	(2,470)	(508)	-	384	9,032
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	21,301	17,035	-	94	4,330
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	81,758	66,239	-	821	24,017
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	(221)	121	-	368	455
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	3,417	2,632	1,500	315	-

43	229	-	(351)	(351)	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
(343)	1,015	-	6,980	8,496	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ
1,078	-	-	(35)	(35)	אמות שאול בע"מ
			-		חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ
	-	-	-	-	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
1,276	235	-	2,799	3,338	זיויאל השקעות בע"מ
-	832	-	2,944	3,619	רוני דו השקעות בע"מ
8,037	2,270	-	53,867	68,890	נס פנ בע"מ
1,435	-		2,580	2,756	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ
			5,263	5,855	מחסני חפץ חיים אגש"ח בע"מ
			(1,465)	(1,430)	אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ
			0	0	חניון מנחם בגין בע"מ
			(10)	(10)	אמות קונסטרקשין

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 2024 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ניירות הערך של החברה המפורטים להלן:

- 811,192 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. שהונפקו במסגרת מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי עובדים.
- 155,000,000 ש"ח ע.ב. של אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו בדרך של הקצאה פרטית לגופים מוסדיים, מיום 5 במרץ 2024.
- 245,000,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ט') שהונפקו בדרך של הקצאה לראשונה על פי דוח הצעת מדף מיום 19 במרץ 2024.
- 574,000,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ט') שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה על פי דוח הצעת מדף (המהווה גם מפרט הצעת רכש חליפין) בדרך של הצעת רכש חליפין, מיום 24 בנובמבר 2024.
- 162,669,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה י') שהונפקו בדרך של הקצאה לראשונה על פי דוח הצעת מדף מיום 19 במרץ 2024.
- 104,750,362 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ט') שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה על פי דוח הצעת מדף (המהווה גם מפרט הצעת רכש חליפין) בדרך של הצעת רכש חליפין, מיום 24 בנובמבר 2024.
- 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 2024 (הנתונים בש"ח):

					פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	היקף משרה	החזקה בהון החברה (נכון ל-31.12.24)	שכר	מענק	סה"כ	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ¹²	סה"כ
מר שמעון אבודרהם	מנכ"ל החברה	מלאה	0.19%	2,615,375	1,700,000	4,315,375	1,109,713	5,425,088
גב' יהודית זינגר	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	מלאה		1,514,714	750,000	2,264,714	735,725	3,000,439
מר אודי (יהודה) ממן	סמנכ"ל הנדסה	מלאה		1,020,408	385,000	1,405,408	430,454	1,835,862
מר אלון (אלן) מרמלשטיין	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מלאה		1,137,009	325,000	1,462,009	240,146	1,702,155
מר ישי שמרלינג	סמנכ"ל תפעול	מלאה		1,031,680	385,000	1,416,680	235,069	1,651,749

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 10.2.2025 (לאחר המלצת ועדת התגמול בישיבתה מיום 6.2.2025), להקצות למנכ"ל מנה שנתית של 400,802 כתבי אופציה לא סחירים בגין שנת 2025 על פי תנאי תכנית המסגרת, ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 2,000,000 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 (להלן: "מדיניות התגמול העדכנית"). לפרטים נוספים על מדיניות התגמול העדכנית נעשית בזה הפניה לדוח המידי לזימון האסיפה הכללית מיום 17 בספטמבר 2024 כפי שפורסם ביום 12 באוגוסט 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-081813) (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 10.2.2025 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול), להקצות לגב' זינגר מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2025 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 750 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 מיום 21.2.2023, 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 הנדסה יהא זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.2.2025 החליט (לאחר אישור ועדת תגמול), להקצות למר ממן מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים לשנת 2025 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 450 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 21.12.2022, בתוקף מיום 1.9.2022 (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 10.2.2025 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 450 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 השיווק זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת, במסגרת מדיניות התגמול.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.2.2025 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 300 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למר שמרלינג ראו סעיף 21.2.2 להלן.

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	הנהנים 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-31.12.24	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.24	מועד מימוש
תכנית 2021 כתבי אופציה 03/21	59 ניצעים מתוכם 6 דירקטורים, מנכ"ל החברה, 4 נושאי משרה, עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	7.3.21	1,767,475 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	כל כתבי האופציה, למעט 52,302 כתבי אופציה שפקעו עקב פרישת עובדים, מומשו עד 31.03.2024.	14.42 ש"ח ¹⁴	100% 8.3.23-31.3.24
תכנית 2021 ב' כתבי אופציה 08/21	6 ניצעים מתוכם נושא משרה וחמישה עובדים ובעלי תפקידים בחברה.	8.8.21	46,863 ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) ¹⁶	מלוא כתבי האופציה שהוקצו פקעו ביום 31.8.2024 מבלי שמומשו.	18.90 ש"ח ¹⁵	100% 8.8.23-31.8.24
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	37,629 כתבי אופציה פקעו עד 31.12.2024.	21.83 ש"ח ¹⁶	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	13,709 כתבי אופציה מומשו ו-81,659 כתבי אופציה פקעו עד 31.12.2024.	17.99 ש"ח ¹⁷	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)	-	18.11 ש"ח ¹⁸	100% 15.5.25-15.6.26
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	15,267 כתבי אופציה מומשו עד 31.12.2024.	18.67 ש"ח ¹⁹	100% 16.4.26-25.4.27
תכנית 2024 כתבי אופציה 08/24	מנכ"ל החברה.	5.8.2024	301,791	-	15.38 ש"ח ²⁰	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) ²¹	-	22.51 ש"ח ²⁰	100% 10.2.27-10.5.28

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 תכניות 2021 הנ"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה כתבי אופציה כדלקמן:

- ¹⁴ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2021.
- ¹⁵ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש אוגוסט 2021.
- ¹⁶ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מרץ 2022.
- ¹⁷ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש פברואר 2023.
- ¹⁸ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש מאי 2023.
- ¹⁹ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש פברואר 2024.
- ²⁰ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש אוגוסט 2024.
- ²¹ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שהוכרזו החל מחודש פברואר 2025.

לגב' זינגר 230,892 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 725 אלפי ש"ח ולמר ממן 24,272 ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 75 אלפי ש"ח.

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 תכנית 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.

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 בשליטתה

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-51.05% בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא 50.69%). אלוני חץ הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

החל מיום 26 בנובמבר 2019 אלוני חץ הינה חברה ללא גרעין שליטה. לפרטים נוספים ראו דוחים מידיים של החברה מיום 27 בנובמבר 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-115843) ומיום 28 בנובמבר 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-116878), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

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 1.1.2024 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 לדיקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם - לפרטים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לבאור 20 ג' (4) לדוחות הכספיים.

(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 2024, 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 2024 נעשית בזה הפניה לבאור 20 ג' (6) לדוחות הכספיים.

תקנה 24 – מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על ידי בעלי ענין בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי המשרה בחברה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים נכון ליום 31 בדצמבר 2024 במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 5 בינואר 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-001473) וכן דוח מידי שפרסמה החברה ביום 28 בינואר 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-007350). המידע המובא בדוחות המידיים האמור מובאים כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24א' – הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים, נכון ליום 10 בפברואר, 2025

מספר מניות	
1,000,000,000	הון רשום
471,529,756	הון מונפק
-	הון מונפק בבעלות החברה
-	הון מונפק בבעלות חברה בת
552,134,200	אג"ח (סדרה ד')
163,379,484	אג"ח (סדרה ה')
2,362,983,000	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')
267,419,362	אג"ח (סדרה י')
-	מניות רדומות
991,474	אופציות לא סחירות למנכ"ל
4,574,756	אופציות לא סחירות לנושאי משרה (לרבות דירקטורים) ולעובדים ונותני שירותים

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	471,529,756

למרשם ניירות הערך של החברה נכון למועד פרסום דוח זה, ראה דווח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בינואר, 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-001295).

תקנה 25א – המען הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

ראה בפתיח לפרק זה.

תקנה 26

י"ר היסקריפציות									
ת.י.	אמצעים ורשומים	מוסטי בריזלי	ראובן קפלן	שריית אהרון	יורם אריאב	זוריית קדוש	קרון טורנר	יעל אנדרון קרני	
ת.י.	055585277	022939276	022645287	031874803	052340726	024110447	036249647	02787958	
תאריך/שנת לידה	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	חתיבות 8, רמת השרון	נחל הבשור 20, הוד השרון	הקוצר 4, כפר חסד	שד' בן גוריון 46, תל אביב	מורין 32/5, מבשרת ציון	זלמן שניאור 32, ראשון לציון	החריש 12, חדר עים	העליה 6, רמת השרון	
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	
חברות בוועדות היסקריפציות	לא	לא	י"ר ועדת תגמול, חבר ועדת בקורות חבר ועדת תגמול, חבר ועדת לבחינת והועדה לבחינת חוזרות הכספיים, חוזרות הכספיים.	י"ר הועדה לבחינת חוזרות הכספיים, חברת ועדת בקורות חוזרות הכספיים.	י"ר ועדת בקורות, חבר ועדת תגמול, חבר ועדת לבחינת חוזרות הכספיים.	חברת וועדת בקורות חוזרות לבחינת חוזרות הכספיים.	חברת וועדת בקורות חוזרות לבחינת חוזרות הכספיים.	חברת הועדה לבחינת חוזרות הכספיים.	
האם דיסקרטור בלתי תלוי/ח"צ	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	
האם ההברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המצויי קבע היסקריפציות	לדעת החברה מר נתן חץ הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשאל זה דין, נכון, ואישר על ידי היסקריפציות	לדעת החברה מר מוטי ברזיל הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשאל זה דין, נכון, ואישר על ידי היסקריפציות	לדעת החברה מר ראובן קפלן הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשאל זה דין, נכון, ואישר על ידי היסקריפציות	לדעת החברה ג'י שרית אהרון הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשאל זה דין, נכון, ואישר על ידי היסקריפציות	לדעת החברה מר אריאב הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשאל זה דין, נכון, ואישר על ידי היסקריפציות	לדעת החברה ג'י דורית קדוש הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשאל זה דין, נכון, ואישר על ידי היסקריפציות	לדעת החברה ג'י קרן טורנר הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשאל זה דין, נכון, ואישר על ידי היסקריפציות	לדעת החברה ג'י יעל אנדרון קרני הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נשאל זה דין, נכון, ואישר על ידי היסקריפציות	
האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	דיסקרטור מונפ"ל אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, דיסקרטור באנגריקס - ארגון מותדשות בע"מ ובחברות נוספות מקבוצת אלוני-חץ נכסים, והשקעות בע"מ, כמפורט להלן.	סמנ"ל לפיתוח עסקים באלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	לא	לא	לא	לא	לא	לא	
התאריך בו החלה כהונתו	11.8.2005	16.5.2006	1.9.2024	1.9.2024	18.8.2021	1.11.2021	10.3.2019		

²² ביום 31 באוגוסט 2024 הסתיימה כהונתם של שני דירקטורים חיצוניים בחברה, ה"ח גד פניני וגרנד דרור. חלף הדירקטוריון האחרון של שני דירקטורים חיצוניים שסיימו כהונתם אשר האסיפה הכללית בשיבתה מיום 15 באוגוסט 2024, את מנייתם של שני דירקטורים חיצוניים חדשים, ה"ח שרית אהרון ואבנר קפלן, לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בספטמבר 2024. כמו כן, אשר האסיפה הכללית בשיבתה הני"ל את מינוי מחדש של מר ירום ארלבא, המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה שנה נוספת בת שלוש שנים החל מיום 18 באוגוסט 2024.

[illegible]

תאגידים בהם משמש כדירקטור:	נמן חץ יו"ר הדירקטוריון	אביבם ורטהיים	מוטי ברזילי	ראובן קפלן	שרית אהרון	ירום אריאב	דורית קדוש	קורן טרניר	יעל אנדוורן קריני
	יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור באלני חץ נכסים והשקעות בע"מ ובכל השקעות בע"מ ובכל החברות המאוחדות של; יו"ר דירקטוריון אנרגיסק - אנרגיות מתחדשות בע"מ ודירקטור בתורות מאוחדות של; יו"ר מאוחדות של; יו"ר דירקטוריון Car properties Corporation (וועגטון די סי) ארה"ב) וכן דירקטור בתורות משותפות לאלני חץ ושל Car; דירקטור בתורות מאוחדות של; יו"ר דירקטוריון OXFORD PROPERTIES (בוסטון ארה"ב); וכן בתורות פרטיות בבעלותו ובבעלות בני משפחתו.	יו"ר דירקטוריון אלני- חץ נכסים והשקעות בע"מ; דירקטור באנרגיסק - אנרגיות מתחדשות בע"מ; דירקטור ב-Car Properties Corporation (וועגטון די סי, ארה"ב); בתורות משותפות לאלני חץ נכסים והשקעות בע"מ ו-OXFORD PROPERTIES (בוסטון ארה"ב); דירקטור ב-Brockton Everlast Inc וחבר ועדת חינוך של Brockton Capital Funds (לונדון, בריטניה) וכן דירקטור בתורות מאוחדות של אלני חץ נכסים והשקעות בע"מ.	דירקטור ב-Car Properties Corporation (וועגטון די סי, ארה"ב); בתורות משותפות לאלני חץ נכסים והשקעות בע"מ ו-OXFORD PROPERTIES (בוסטון ארה"ב); דירקטור ב-Brockton Everlast Inc וחבר ועדת חינוך של Brockton Capital Funds (לונדון, בריטניה) וכן דירקטור בתורות מאוחדות של אלני חץ נכסים והשקעות בע"מ.	דח"צ באלומה קרן חשקעות בתשתיות בע"מ; דירקטור במיכמן מימון בע"מ; דח"צ באי.ד.אי חברה לביטוח בע"מ; דירקטור במכבי שירותי בריאות א.ש.; דירקטור בבית כלב בע"מ (מקבוצת מכבי); חבר תהלה בקרן והאגף לחילים משוחררים.	דח"צית בלטיכו בע"מ; דח"צית בצ.מ.ח. המרמן בע"מ	דבי"ת בצור שמיר; אחזקות בע"מ; דירקטור בסנוול בע"מ; במשקי חגב - אגודה שיתופית מרכזית לחקלאות בע"מ; בקרן ון – לר, קרן פילטרופית; יו"ר חקרן לפיתוח לוד (ללא שכר); דירקטור בספרייה הלאומית בע"מ (חברה לתועלת הציבור).	יו"ר ועדת הביקורת בעמותת פורום IVS ישראל; דירקטורית והברה בוועדת הכספים וניהול סיכונים ובעודת הביקורת בשירותי בריאות כללית.	אין	מכי"ל ובעלים; קמטסק בע"מ (דח"צ); משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ (דח"צ); סקטורה בע"מ (דח"צ); יו"ר עיר עולם ותחירות, עמותה עירונית.
	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26א' - נושאי משרה בבירה של התאגיד

שמוען אגודתם	עופר אלקלעי	יהודית זינגר	אחרי מנען	ישי שמורלינג	מרמלשטיין	אסנת הובמן-גורחד	אוהד ויס	בת אל לחמי כהן	חנוך לופי
023538945	024369340	013150586	032875379	025278326	016101429	022911408	017165309	036551927	029303450
ת.ז.:									
תאריך לידה:	22.3.1968	12.4.1969	11.3.1965	9.6.1978	30.5.1973	10.11.1972	12.1.1967	16.1.1978	19.1.1985
תאריך תחילת כהונה:	1 ספטמבר 2020	נובמבר 2019	ינואר 2006 ; מסיפטמבר 2020 - משנה למנכ"ל	7 מרץ 2022	1 ספטמבר 2022	1 במאי 2023	דצמבר 2005	יולי 2010	ספטמבר 2017
תפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	מנכ"ל אחראי על ניהול סיכוני חשוק בחברה.	מנכ"ל משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל תפעול	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יועצת משפטית ומזכירת החברה	חשב ראשי	חשבת	סמנכ"ל שיווק
תפקיד שמולא בחברה בת	כיהן כמנכ"ל חברת בת עד 31.8.2020	דירקטור בחברה/ות מאחדות של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאחדות של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאחדות של החברה.	דירקטור בחברה/ות מאחדות של החברה.	אין	דירקטור בחברה/ות מאחדות של החברה.	אין	דירקטור בחברה/ות מאחדות של החברה.
האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בבירה או בתאגיד או של בעל עניין:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון בניהול ארגון ותואר שני בניהול	תואר ראשון בניהול וראיית חשבון ותואר שני במנהל עסקים (MBA)	תואר ראשון בניהול וראיית חשבון ותואר שני במנהל עסקים (MBA)	תואר ראשון בשמאות מקרקעין	תואר ראשון בניהול ותואר שני במנהל עסקים (התמחות בממון)	עורכת דין, בוגרת משפטים – LL.B מאוניברסיטת תל אביב; תואר שני במינהל עסקים (MBA) אוניברסיטת הרייט-וואט.	תואר ראשון בכלכלה ובחשבונאות וניהול וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בחשבונאות וניהול וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בכלכלה וניהול וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב.
	אוניברסיטת בר-אילן.	אוניברסיטת בר-אילן.	אוניברסיטת בר-אילן.	אוניברסיטת בר-אילן.	אוניברסיטת בר-אילן.	אוניברסיטת בר-אילן.	אוניברסיטת בר-אילן.	אוניברסיטת בר-אילן.	אוניברסיטת בר-אילן.

התעסקות במשך השנים האחרונות:	עד 31.8.20 חברת בת, אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ.	1.1.2021 בעל משרד עצמאי לביקורות פנים וניהול בקורות וסיכונים - אלקלעי ושות'; עד 31.12.2020 שותף במשרד אלקלעי מונרב ושות' – ביקורות פנים.	חל מ- 1.1.2021 בעל משרד עצמאי לביקורות פנים וניהול בקורות וסיכונים - אלקלעי ושות'; עד 31.12.2020 שותף במשרד אלקלעי מונרב ושות' – ביקורות פנים.	חל מספטמבר 2020 מכרת גם כמושנה למכ"ל; סמנכ"ל כספים בחברה.	חל מנובמבר 2020 מהנדס ראשי בחברה; עד נובמבר 2020 אחז באלקטרה בנייה;	מספטמבר 2020 ועד ספטמבר 2022 סמנכ"ל משאבים וחבר הנהלה בקבוצת שיכון ובנייני. בין השנים 2015 ל-2020 סמנכ"ל רכש, לוגיסטיקה והפעול בחהיסק חברה לביטוח.	חל מנובמבר 2018 ועד אפריל 2023 מנכ"ל חטיבת הנדל"ן בקבוצת כלמוביל; בין 2018 ל-2012 סמנכ"ל פתוח עסקי בקבוצת משולם לווישטיין הנדסה וקבלנות.	יועצת משפטית ומוכרות החברה. חל מנובמבר 2020 ועד אפריל 2023 מנכ"ל חטיבת הנדל"ן בקבוצת כלמוביל; בין 2018 ל-2012 סמנכ"ל פתוח עסקי בקבוצת משולם לווישטיין הנדסה וקבלנות.	עד ספטמבר 2017 חשב החברה.	חל מאפריל 2014 סגנית חשב החברה; שטראוס) בניינילבר; בין 2009 ל-2011 מנהל ערוץ מכירה ושיירות טלפוני בחברה המרבית למשקאות קלים; קודם לכן ניהל תחום משותקים ורשתות שיווק בסלקום.	בין השנים 2012 עד 2024 סמנכ"ל מכירות (גלדד שטראוס) בניינילבר; בין 2009 ל-2011 מנהל ערוץ מכירה ושיירות טלפוני בחברה המרבית למשקאות קלים; קודם לכן ניהל תחום משותקים ורשתות שיווק בסלקום.
------------------------------------	---	---	--	---	---	--	---	---	---------------------------------	---	--

תקנה 26ב' – מורשי חתימה עצמאיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 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 7 בפברואר 2024 לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2024 לפיה יחולק דיבידנד בשיעור של 108 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים בסך של 27 אגורות למניה. בנוסף החליט דירקטוריון בישיבתו הנ"ל על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2023, בסך של 22 אגורות למניה, אשר שולם ביום 29 בפברואר 2024.
2. בהתאם להחלטתו בסעיף 1 דלעיל, בחודשים פברואר, מאי, אוגוסט ונובמבר 2024 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 ביום 4 במרץ 2024 לאשר הקצאה פרטית לגופים מוסדיים של 155,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'), בתמורה מיידית ברוטו בסך של כ-152 מיליון ש"ח. לעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח הצעה פרטית לא מהותית שפרסמה החברה ביום 5 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-019573).
- ב. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 18 במרץ 2024 לאשר הנפקה לציבור של עד 245 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') ועד 165 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') בדרך של הנפקה לראשונה, בתמורה מיידית ברוטו בסך של כ-407.6 מיליון ש"ח. לעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח הצעת המדף ולדוח בדבר תוצאות הנפקה לציבור שפרסמה החברה בימים 19 ו-20 במרץ 2024, בהתאמה (אסמכתאות מס' 2024-01-023938 ו-2024-01-024478, בהתאמה).
- ג. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 24 בנובמבר 2024 לאשר הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף (המהווה גם מפרט הצעת רכש חליפין) בדרך של הצעת רכש חליפין, במסגרתה יוחלפו אגרות חוב מסדרות ד' ו-ה' של החברה באמצעות הנפקה של 574 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') וכ-105 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), בהתאמה, בדרך של הרחבת סדרות. לעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח הצעת המדף ולדוח בדבר תוצאות הנפקה לציבור שפרסמה החברה ביום 24 בנובמבר 2024 וכן בימים 1 ו-3 בדצמבר 2024, בהתאמה (אסמכתאות מס' 2024-01-618262 ו-2024-01-621017 ו-2024-01-621711, בהתאמה).

5. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 10 בפברואר 2025:

- 5.1 לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2025 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור של 108 אגורות למניה, אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים, בסך של 27 אגורות למניה. ראו דוח מידי מיום 10 בפברואר 2025.
 - 5.2 לאשר חלוקת דיבידנד בגין הרבעון הראשון של שנת 2025 בסך של 27 אגורות למניה, אשר ישולם ביום 11 במרץ 2025.
- לאשר חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2024, בסך של 23 אגורות למניה, אשר ישולם ביום 11 במרץ 2025.

(ב) במהלך שנת 2024 לא קיבלה האסיפה הכללית החלטות שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בהתאם לתקנה 29 (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

(ג) ביום 17 ביוני 2024 אישרה אסיפה כללית מיוחדת מתן כיסוי ביטוחי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, המכהנים כיום וכפי שיכהנו מעת לעת, מכוח פוליסות מטרייה לביטוח דירקטורים ונושאי משרה שיירכשו מעת לעת עבור דירקטורים ונושאי משרה בקבוצת אלוני חץ, בהיקף כיסוי ביטוחי בסך של עד 75 מיליון דולר, כחלק מהסדר ביטוחי חדש לתקופה שתחילתה ביום 1.7.2024. בעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח המייד לזימון האסיפה הכללית מיום 9 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-048864) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

(ד) ביום 17 בספטמבר 2024 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול עדכנית לנושאי משרה בחברה בתוקף ל- 3 שנים שתחילתם ביום 1 בינואר 2024. כמו כן, אשרה האסיפה תנאי כהונה והעסקה עדכניים למר שמעון אבודרהם, מנכ"ל החברה, בתוקף מיום 1 בינואר 2024. בעניין זה נעשית בזה הפניה לדוח המייד לזימון האסיפה הכללית מיום 12.8.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-081813) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

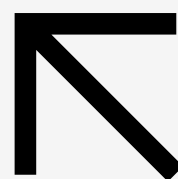
תקנה 29א' - החלטות החברה

- (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 10 בפברואר, 2025



נספחים

לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.ב.,

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

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

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 10 בפברואר 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
- (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 10 בפברואר 2025 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
- (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 10 בפברואר 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970, לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

בכבוד רב,

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

10 בפברואר, 2025

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 2024

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שמעון אבודרהם, מנכ"ל.

2. יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים.

3. אוהד ויס, חשב ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת 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 2024 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 2024 (להלן - הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
 - א. קבעתי 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

10 בפברואר, 2025

(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 2024 (להלן- הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות 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

10 בפברואר, 2025

דוח תקופתי 2024
אמות השקעות

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

