



אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

דוח רבעוני

ליום 30 ביוני 2026

2026

אוגוסט 2026

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

חברי < דירקטוריון

< שמעון אבודרהם
המנהל הכללי

< נתן חץ
יו"ר דירקטוריון

מוטי ברזילי

אבירם ורטהים

קרן טרנר

דורית קדוש

ראובן קפלן

ירום אריאב

שרית אהרון

יעל אנדורן

דלויט בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

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



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

דוח הדירקטוריון

על מצב ענייני התאגיד

No need to imagine.
You Can Hear It



נתוני דוחות מאוחד מורחב ליום 30 ביוני

2026

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

4.1

סך שווי (במיליארד ש"ח)
נדל"ן מניב

18.0

סך שווי (במיליארד ש"ח)
נדל"ן להשקעה

22.1⁽¹⁾

עלות הקמה

3.2

מיליארד ש"ח

עלות הקמה משוערת של 3 הפרויקטים בהקמה
(חלק החברה). נכון למועד הדוח עלות
שהושקעה הינה כ-1.9 מיליארד ש"ח

פרויקטים

6

בייזום ותכנון

חלק החברה 440 אלף מ"ר.
נכון למועד הדוח עלות שהושקעה
הינה כ-1.1 מיליארד ש"ח

3
בהקמה

חלק החברה 167 אלף מ"ר

NOI

540

מיליון ש"ח

2.07%

ריבית חוב משוקללת
צמודת מדד

98%

נכסים שאינם
משועבדים

FFO גישת ההנהלה

400

מיליון ש"ח

81.0

אגורת למניה

1.05

מיליארד ש"ח

מסגרות אשראי לא מנוצלות
ליום פרסום הדוח

4.7

שנים

מח"מ חוב

1. לאחר תאריך המאזן, מימשה החברה נכס ביעוד משרדים בתמורה לסך של כ-140 מיליון ש"ח, אשר מניב NOI שנתי בהיקף של כ-10 מיליון ש"ח.



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה אמות ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "החברה") לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (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 90 החל מיום 8 במאי 2026 (עד לתאריך 7 במאי 2026 נכללה החברה במדד ת"א 35), במדד ת"א-נדל"ן ובמדד ה-EPRA. חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ ("אלוני חץ") (המחזיקה בכ-51% מההון).



אמות BDO, תל אביב



סביבה עסקית⁽¹⁾

הסביבה העסקית בה פועלת החברה תוארה בפרק 2 לדוח התקופתי לשנת 2025 שפורסמה החברה ביום 10 בפברואר 2026 (אסמכתא מס: 2026-01-013757) ("דוח תקופתי 2025") וכן בדוח הדירקטוריון הכלול בדוח תקופתי 2025, אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

במהלך תקופת הדוח ביום 28 בפברואר 2026 פתחו ארצות הברית ומדינת ישראל במתקפה משולבת נגד איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי". בתגובה שגרה איראן טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. בתחילת חודש מרץ 2026 הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה. עם תחילת מבצע "שאגת ארי", הוכרז מצב מיוחד בעורף מדינת ישראל כאשר כל אזורי הארץ הועברו ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, והוטלו מגבלות שונות. במהלך חודש אפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש, בתחילה בחזית מול איראן ולאחר מכן בחזית מול חיזבאללה. למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, למבצעים ולהכרזת המצב המיוחד בעורף כאמור לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות. יחד עם זאת, יצוין כי חזרה ללחימה עצימה וממושכת וגורמים כגון התרחבות לחימה לרבות לגזרות נוספות והשלכותיהם של אלו (שמטבעם אינם בשליטת החברה), עלולים להשפיע על פעילות החברה.

במהלך חודש יוני 2026 נחתם מזכר הבנות בין ארצות הברית לבין איראן, המהווה מסגרת ביניים שנועדה לעצור את הלחימה, לפתוח מחדש את מיצרי הורמוז, להסיר את המצור הימי ולאפשר משא ומתן על הסכם סופי בין הצדדים בתוך 60 יום. בנוסף, בסוף חודש יוני 2026 נחתם הסכם מסגרת להפסקת אש בין ישראל לבין לבנון, בתיווכה של ארצות הברית. על אף האמור, רמת רמת אי-הוודאות והמתיחות הגיאופוליטית עודנה גבוהה, כאשר לאחר תקופת הדוח, במהלך חודש יולי, תקפה ארצות הברית מספר יעדים באיראן ובתגובה תקפה איראן יעדים בירדן ובנכסים ובסיסים אמריקאיים במדינות המפרץ, בהן כווית ובחריין.

לאחר תקופת הדוח, בחודש יולי 2026 פורסמה החלטת הוועדה המוניתרית על הורדת הריבית במשק לרמה של 3.5%⁽²⁾.

על פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2026 ("תחזית בנק ישראל")⁽³⁾, צפי צמיחת התוצר עודכן כלפי מעלה, ביחס לתחזית מרץ 2026, כך שבשנת 2026 הוא צפוי לצמוח ב-4.0% ובשנת 2027, ב-5.5% כמ-כ, עודכנה תחזית ירידה בגרעון בתקציב המדינה וצפוי לעמוד על 4.9 ו-4.2 אחוזי תוצר בשנים 2026 ו-2027, בהתאמה. כשהובהר כי הירידה בתחזית הגרעון לשנת 2026 נובעת בעיקר מגביית מיסים גבוהה מהצפוי במחצית הראשונה של 2026.

עוד יצוין במסגרת תחזית בנק ישראל כי שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים, המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027, צפוי להסתכם על 1.8%, תוך שצוין כי הנסיבות שהובילו לירידה בסביבת האינפלציה, בטווח הקצר, הינן ירידת בפרמיית הסיכון של ישראל עם סיום מבצע "שאגת הארי" והתחזקות השקל, כאשר לאור ההסכם בין ארה"ב לאיראן ופתיחת מיצרי הורמוז, מחירי הנפט ירדו בחדות מעבר להערכת בנק ישראל בתחזית מחודש מרץ 2026.

1. יובהר כי הסקירה שלהן אינה כוללת התייחסות לנושאים נוספים אשר הינם "מן המפורסמות" אשר למועד זה הערכת החברה כי אין להם השפעה מהותית דווקא על פעילות החברה או תחום פעילותה. במסגרת סעיף זה, נכללו נתונים שונים המבוססים על אתרי אינטרנט שונים. יצוין, כי החברה לא ביקשה ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי האתרים כאמור, לצורך הכללת מידע כאמור בדוח ומידע כאמור הינו מידע אשר מפורסם לציבור ולמיטב ידיעת החברה הינו מידע פומבי. כמו-כן, לא נערכה בדיקה על ידי החברה באשר לנוכחותם ומידת דיוקם.

2. ראו הדעות לעיתונות באתר בנק ישראל, בקישור.

3. בנק ישראל- התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2026 בקישור. כמפורט במסמך תחזית בנק ישראל, התחזית גובשה תחת הנחות העבודה כי: (1) עצימות הלחימה בלבנון פוחתת, באופן שמקל במידת מה את מגבלות ההיצע במשק; (2) שלא יתקיים סבב לחימה מול איראן באופק התחזית (זאת על אף שהסביבה הגיאופוליטית צפויה להישאר מתוחה ולכן התחזית מוסיפה לשקף צורך בהיערכות לסבב נוסף במידה ויהיה כזה); (3) מחירי האנרגיה בעולם שירדו לאור חתימת ההסכם בין ארה"ב ואיראן ישארו בסביבה זו; (4) תקציב הבטחון לא יוגדל בשנת 2026, מעבר לרזרבות שנשמרו בתקציב.



סביבה עסקית

בנוסף, צוין בתחזית בנק ישראל כי ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3% בממוצע, ברבעון השני של שנת 2027 כשתחזית זו מגלמת שתי ירידות נוספות במהלך השנה הקרובה. לפרטים אודות השלכות שיעורי ריבית בנק ישראל על פעילות החברה, ראו סעיף 3.17.1 ג' לפרק א' לדוח תקופתי 2025, שהאמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

על-פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה⁽¹⁾ מדד המחירים לצרכן בחודש יוני 2026 נותר ללא שינוי בהשוואה לחודש מאי 2026 (מתחילת שנת 2026 מדד המחירים לצרכן עלה בכ- 1.2%) ומדד מחירי תשומה בבנייה למחיר ומשרדים עלה בחודש יוני 2026 ב- 0.1% (מתחילת השנה עלה מדד זה ב- 1.8%).

לחברה אגרות חוב הצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ובהתאם עליית המדד בתקופת הדוח הביאה לעלייה בעלויות המימון של החברה. מנגד הכנסות החברה מדמי שכירות בגין הנדל"ן המניב של החברה, ששווי ההוגן ליום 30 יוני 2026 הינו 17.9 מיליארד ש"ח, צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן.

עליית מדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים אליו צמודים ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע, משפיעה על התייקרות הפרויקטים היזמיים של החברה.

הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית של החברה, כמפורט לעיל, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, היתה להם או עשויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות שלה או על ההתפתחויות הצפויות בתחומי הפעילות שלה וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי ומתבסס על מקורות המידע אותם ציינה החברה. התוצאות וההשלכות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות כמפורט לעיל, בין היתר בשל הערכות שלא תתממשנה לגבי המצב הביטחוני ונוכח האפשרות לסבבי מלחמה נוספים בחזיתות נוספות בעתיד ו/או ככל שיתרחשו איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 3.17 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

1. פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: בקישור, ובקישור.

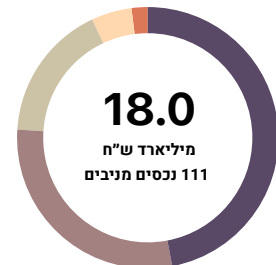


פעילות החברה

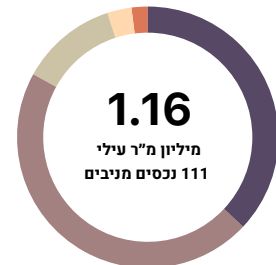
נכון ליום 30 ביוני 2026, נכסי החברה בבעלות ובחכירה כוללים: 111 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.86 מיליון מ"ר (חלק החברה), 1.16 מיליון מ"ר שטחים מבונים על קרקעיים ו-0.7 מיליון מ"ר חניונים תת-קרקעיים, חניונים עיליים (17,960 מקומות חניה) ושטחי אחסנה פתוחה. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים במרכז הארץ. הנכסים מושכרים לכ-1,730 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 3 פרויקטים בהקמה בהיקף של 167 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.06.2026 הינו 91.9%⁽¹⁾⁽²⁾ וליום 31.12.2025 עמד על כ-93.3%. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים תומכים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

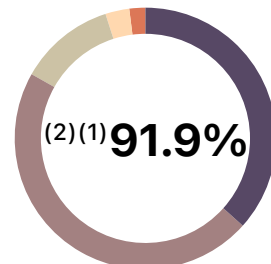
להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים לפי שווי נכסים:



להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים לפי שטח בנוי:



להלן פילוח שיעור התפוסה של נכסי החברה לפי שימושים:



- כולל 8,000 מ"ר משרדים (כ-2% תפוסת משרדים) שהינם פנויים ומיועדים למימוש במצב פנוי כנכס בודד.
- שיעור התפוסה המוזכר לעיל בנטרול נכסים שהקמתם הסתיימה וסווגו מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב בשנת 2025 (בנין משרדים בפארק אפק, בנין משרדים במודיעין ומרל"ג תחתון בית שמש), הינו 93.1%.
- שיעור התפוסה בשימוש משרדים בנטרול נכסים שהקמתם הסתיימה וסווגו מנדל"ן בהקמה בשנת 2025 כמוזכר לעיל (בנין משרדים בפארק אפק ובנין משרדים במודיעין), הינו 85.2%.
- שיעור התפוסה בשימוש מתחמי תעשייה ולוגיסטיקה בנטרול נכסים שהקמתם הסתיימה וסווגו מנדל"ן בהקמה בשנת 2025 כמוזכר לעיל (מרל"ג תחתון בית שמש), הינו 97.4%.



אסטרטגיה עסקית

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

האסטרטגיה העסקית של החברה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל באמצעות ייזום, פיתוח, הקמה ורכישה של נכסים, לצד שמירה על חוסן פיננסי באמצעות הון עצמי משמעותי ומח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי ונכסים בלתי משועבדים. כל אלו מאפשרים לחברה גמישות פיננסית מירבית, לרבות בעתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות בהיקפים כספיים משמעותיים ובמהירות. החברה פועלת להשבת פורטפוליו הנכסים שלה באמצעות השקעה בייזום ופיתוח של פרויקטים חדשים המאופיינים במיקומים מצוינים בצמידות לתחנות קיימות ועתידיות להסעת המונים, בתכנון מיטבי ובבניה איכותית. במקביל, מתכוונת החברה לממש נכסים מניבים בהיקף שנתי של 2%-3% משווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה, גם זאת כחלק מתהליך טיוב פורטפוליו הנכסים באמצעות מכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או שהפכו פחות מתאימים למיקוד העסקי של החברה. לאחר תאריך הדוח מומש נכס בהיקף של כ- 140 מיליון ש"ח, אשר הניב כ- 10 מיליון ש"ח NOI בשנה. החל משנת 2023 ועד לתאריך פרסום הדוח מומשו נכסים בהיקף כולל של כ- 550 מיליון ש"ח שגורעים NOI של כ- 28 מיליון ש"ח מייצג לשנה.

לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד משרדים ותעסוקה הינו כ- 8.4 מיליארד ש"ח. החברה פועלת בייזום והשבתה בתחום המשרדים וברשותה 3 נכסים נוספים בהליכי הקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של 167 אלף מ"ר (חלק החברה) ובעלות הקמה כוללת צפויה של כ- 3.2 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד תעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 5.3 מיליארד ש"ח. בתאימות לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה. במהלך השנים האחרונות רכשה החברה 8 מתחמים לוגיסטיים הכוללים קרקעות עליהן הוקמו ו/או יוקמו מבנים לוגיסטיים, בהשקעה כוללת של 3 מיליארד ש"ח.

החברה פועלת להשבת פורטפוליו הנכסים והקרקעות ביעוד תעשייה ולוגיסטיקה בהם מחזיקה החברה, בהיקף של למעלה מ-1,000 דונם, תוך התאמתם לשימושים נוספים ביניהם בתחום האנרגיה והדאטה סנטרס.

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

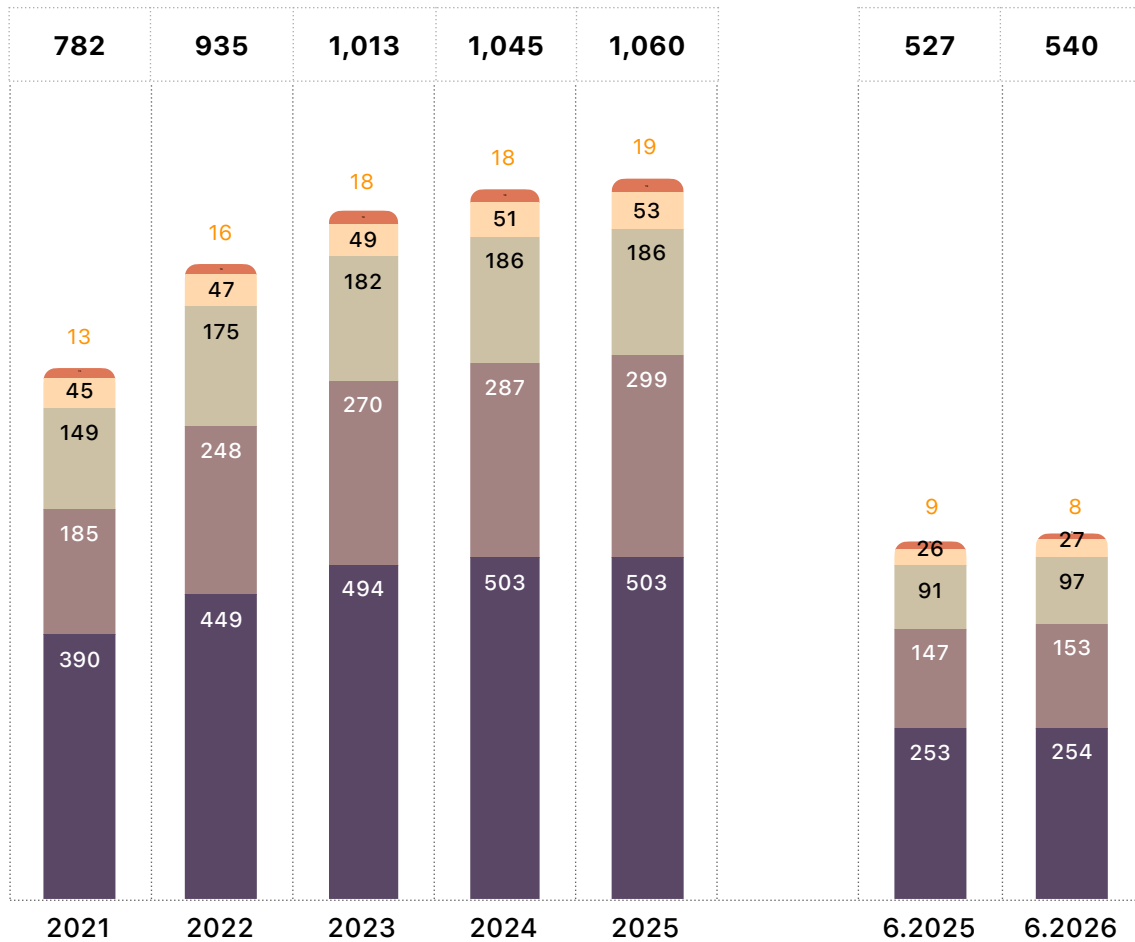
- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה, מסחר וסופרמרקטים.
- פיתוח והקמת נכסים בייזום ובכלל זה בתחומי האנרגיה והדאטה סנטרים.
- רכישת ומכירת נכסים מניבים.
- נוכחות במרכזי עסקים ראשיים ובסמיכות למרכזי הסעת המונים קיימים ומתוכננים.
- תמהיל שוכרים חזק ומגוון.
- Plug and Play - תכנון וביצוע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

האמור לעיל לעניין האסטרטגיה העסקית של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס בין היתר על המידע והנתונים הקיימים בידי הנהלת החברה נכון למועד פרסום הדוח אשר כוללים תחזיות ואומדנים אשר עשויים שלא להתממש, כולם או חלקם, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים, ובעיקר ברשויות השונות, שמטבע הדברים אינם בשליטת החברה. בהתאם, ההערכות והאסטרטגיה המתוארת לעיל, עלולות שלא להתממש כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית או במועדים שונים מהותית, גם ובין השאר, אם יתרחש אחד או יותר מגורמי הסיכון המשפיעים על פעילות החברה כפי שפורט בסעיף 3.17 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 של החברה.



פריסת NOI לפי שימושים⁽¹⁾

במיליוני ש"ח

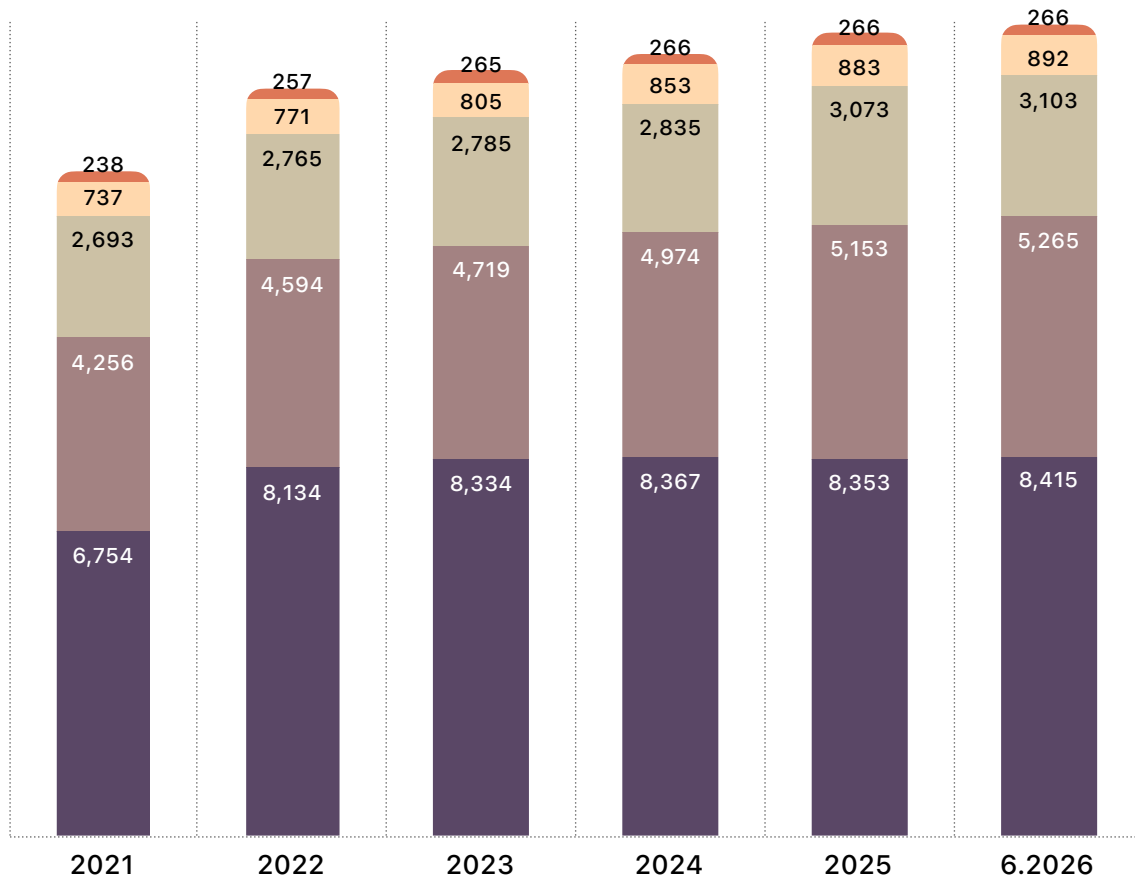


- משרדים
- לוגיסטיקה ותעשייה
- מסחר
- סופרמרקטים
- אחר

1. החברה נמצאת במהלך השבחת פורטפוליו, במסגרתו מממשת החברה נכסים ותיקים. לאחר תאריך המאזן, מימשה החברה נכס בייעוד משרדים בתמורה לסך של כ- 140 מיליון ש"ח אשר מניב NOI שנתי של כ- 10 מיליון ש"ח. החל משנת 2023 ועד לתאריך פרסום הדוח מומשו נכסים בהיקף כולל של כ- 550 מיליון ש"ח וגריעת NOI של כ- 28 מיליון ש"ח מייצג לשנה.



פריסת שווי נכסים לפי שימושים⁽¹⁾ במיליוני ש"ח



14,678	16,521	16,909	17,295	17,726	17,941	נדל"ן מניב
2,447	2,341	2,757	3,316	3,781	4,149	בהקמה וייזום
17,125	18,862	19,666	20,611	21,507	22,090	נדל"ן להשקעה

- משרדים
- לוגיסטיקה ותעשייה
- מסחר
- סופרמרקטים
- אחר

1. החברה נמצאת במהלך השבחת פורטפוליו, במסגרתו ממשות החברה נכסים ותיקים. לאחר תאריך המאזן, מימשה החברה נכס ביעוד משרדים בתמורה לסך של כ- 140 מיליון ש"ח, אשר מניב NOI שנתי של כ- 10 מיליון ש"ח. החל משנת 2023 ועד לתאריך פרסום הדוח מומשו נכסים בהיקף כולל של כ- 550 מיליון ש"ח וגריעת NOI של כ- 28 מיליון ש"ח לשנה.



מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

2025	4-6/25	4-6/26	% שינוי 2025/26	1-6/25	1-6/26	% שינוי 2025/26	
1,060	263	270	3%	527	540	2%	NOI
782	298	329	10%	457	492	8%	רווח נקי
550	97	100	3%	272	292	7%	FFO לפי רשות ניירות ערך
802	203	212	4%	405	400	(1%)	FFO לפי גישת ההנהלה ⁽¹⁾
166.3	43.1	42.9	(0%)	86.0	81.0	(6%)	FFO למניה (אגורות) ⁽¹⁾
482,051	471,648	493,814	5%	471,590	493,789	5%	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.נ.) ⁽²⁾
2.4%	1.28%	1.26%		1.57%	1.16%		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

NOI

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

1. כולל עדכון מספרי השוואה בגין התאמת הוצאות אחרות, בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.

2. בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה לציבור 20.7 מיליון מניות רגילות.



מידע עיקרי אודות נכסי החברה

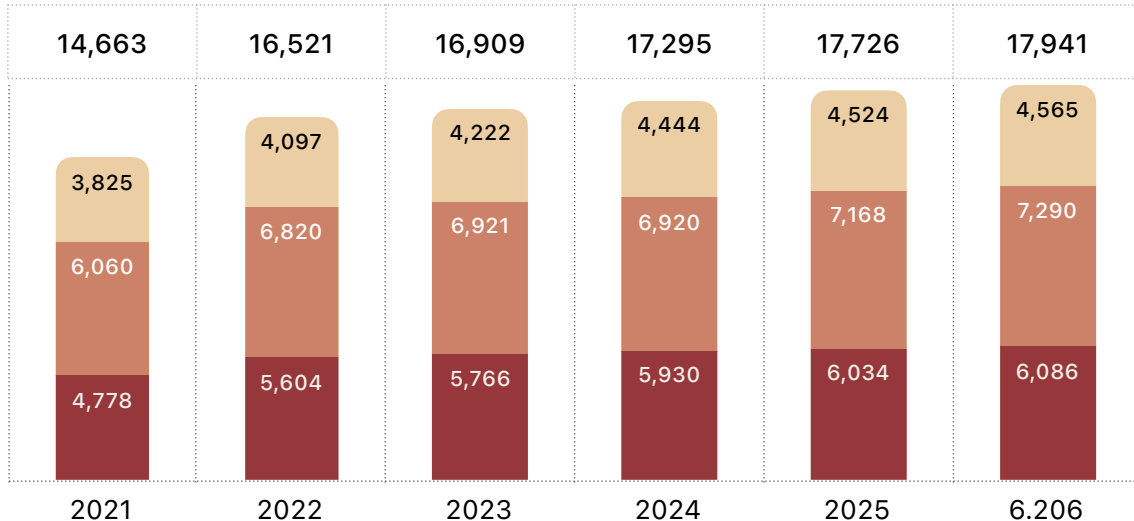
בחלוקה על פי שימושים

שימושים	שטח עילי ליום 30.06.26	NOI לתקופה 1-6.26	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.26	שעור תפוסה ליום 30.06.26	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במרקעין ליום 30.06.26
	מ"ר	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	
משרדים ⁽¹⁾	427,000	253,614	8,415,563	83.7% ⁽²⁾ ⁽³⁾	3,522,502
לוגיסטיקה ותעשייה	537,498	152,707	5,264,616	96.1% ⁽³⁾	341,227
מרכזים מסחריים	137,644	97,168	3,103,138	97.7%	8,671
סופרמרקטים	37,694	26,907	891,538	100%	-
אחרות	23,553	8,178	266,183	100%	276,741
הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר	1,099				
סך הכל ⁽⁴⁾	1,163,389	539,673	17,941,038	91.9% ⁽²⁾ ⁽³⁾	4,149,141
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	596,775				
סך הכל שטחים	1,857,034				

1. לאחר תאריך המאזן מימשה החברה נכס בייעוד משרדים בתמורה לסך של כ- 140 מיליון ש"ח, אשר מניב NOI שנתי של כ- 10 מיליון ש"ח.
2. כולל 8,000 מ"ר משרדים (כ-2% תפוסת משרדים) שהינם פנויים ומיועדים למימוש במצב פנוי כנכס בודד.
3. בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה בשנת 2025, שיעור התפוסה בשימוש משרדים הינו 85.2% ובשימוש לוגיסטיקה ותעשייה 97.4%. שיעור התפוסה הכולל הינו 93.1%.
4. כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני. השטח לא כולל 17,960 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח של כ-597 אלף מ"ר.



שווי נכסים מניבים על פי אזורים גאוגרפיים במיליוני ש"ח



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

תל-אביב רבתי

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

1. ביולי 2026, לאחר תאריך המאזן, מימשה החברה נכס ביעוד משרדים בתמורה לסך של כ- 140 מיליון ש"ח. כמו-כן בשנים 2025 ו- 2024 מומשו נכסים ביעוד משרדים בתמורה לסך של 212 מיליון ש"ח ו- 200 מיליון ש"ח, בהתאמה.
2. בשנת 2025 סווגו נכסים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, ראה הערה 1 בעמוד 9.



ערים בהם לחברה נכסים על פי מעגלי ביקוש

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 111 נכסים, בשטח כולל של 1.86 מיליון מ"ר, כ-1.16 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. 47% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 29% לוגיסטיקה ותעשייה, 17% מסחר 5% סופרמרקטים ו-2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים במרכז הארץ. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. למועד הדוח מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של 22.1 מיליארד ש"ח, הנכסים מושכרים ל-1,730 שוכרים עם שיעור תפוסה העומד על כ-91.9% כולל 8,000 מ"ר משרדים שהינם פנויים ומיועדים למימוש במצב פנוי כנכס בודד. בנטרול נכסים אשר סווגו לנדל"ן מניב בשנת 2025, שיעור התפוסה הינו 93.1%. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

אזורים אחרים

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

ערי גוש דן

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

תל אביב רבתי

תל אביב
רמת גן
גבעתיים





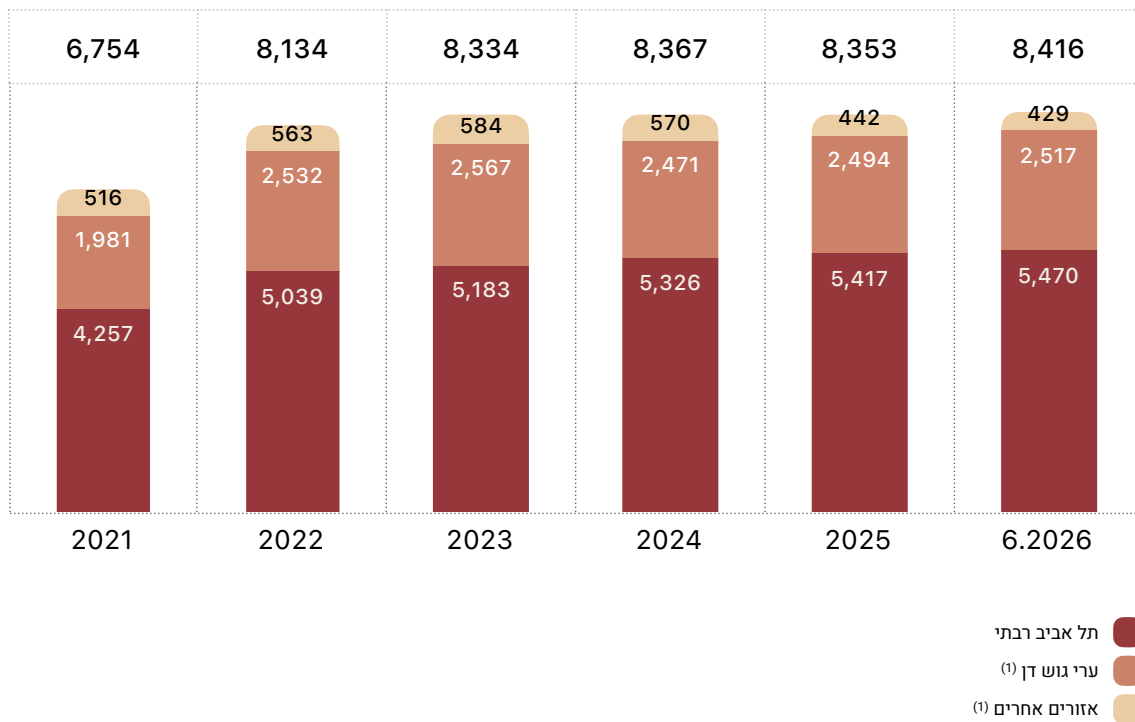
מגורים

תא/5000

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

שווי נכסים בשימוש משרדים על פי אזורים גאוגרפים

במיליוני ש"ח



1. ביולי 2026, לאחר תאריך המאזן, מימשה החברה נכס ביעוד משרדים בתמורה לסך של כ-140 מיליון ש"ח. כמו-כן בשנים 2025 ו-2024 מומשו נכסים ביעוד משרדים בתמורה לסך של 212 מ"ח ו-200 מ"ח, בהתאמה.



מידע עיקרי אודות נכסי המשרדים

בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.06.26	NOI ל 1-6.26	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.26	שיעור מסך הנדל"ן בייעוד משרדים	שכ"ד ממוצע חודשי 1-6.26
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר
תל אביב רבתי	199,604	166,829	5,469,808	65%	133
ערי גוש דן	186,444	72,606	2,516,779	30%	78
אזורים אחרים	40,952	14,179	428,976	5%	69
סך הכל	427,000	253,614	8,415,563	100%	

1. ביולי 2026, לאחר תאריך המאזן, מימשה החברה נכס בייעוד משרדים בתמורה לסך של כ- 140 מיליון ש"ח, אשר מניב NOI שנתי של כ- 10 מיליון ש"ח. כמו-כן בשנים 2025 ו-2024 מומשו נכסים ביעוד משרדים בתמורה לסך של 212 מ"ח ו-200 מ"ח, בהתאמה.



פרויקטים בהקמה

ריכוז נתונים ליום 30 ביוני 2026

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער לפרויקטים בהקמה	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי- חלק החברה	עלות מצטברת	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא	תשואה צפויה מעל העלות
פרויקטים יזמיים בהקמה ⁽¹⁾											
חלק החברה- במיליוני ש"ח											
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	154,400	50%	77,200	1,169	1,916	1,700-1,750	150-165	9.2%
מתחם הלח"י ⁽²⁾	בני ברק	משרדים	2026	86,920	50%	43,460	507	470	630-670	44-48	7.1%
מתחם k ירושלים ⁽³⁾	ירושלים	משרדים	2029	93,000	50%	46,500	182	182	750-800	49-53	6.6%
סך הכל				334,320		167,160	1,858	2,568	3,220-3,080	243-266	7.9%
פרויקטים להקמה תלוי שוכר ⁽⁵⁾											
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				55,000		37,500		101	370-410		
סך הכל פרויקטים בהקמה				389,320		204,660		2,669	3,450-3,630		

- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.
- נכון למועד פרסום הדוח, קומות המסחר פתוחים לקהל. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-13,000 מ"ר (חלק החברה כ-6,500 מ"ר), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ-22 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-11 מיליון ש"ח). ברבעון השני של שנת 2025, סווג חלק המסחר מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ובעקבות זאת השתנה שיעור התשואה הצפוי לחלק המשרדים ל-7.1%.
- בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים.
- בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.
- מתחם ה-1000 בראשון לציון - קיים הסכם אופציה למכירת הנכס ועל כן ירד מפרויקטים להקמה תלוי שוכר ונכלל תחת פרויקטים אחרים בעמוד 20.

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 התקבלנה בהתרחש איזה מגורמי הסיכון המשפיעים על פעילות החברה כמפורט בפרק א' של הדוח התקופתי וכי"ב נתונים שאינם בשליטת החברה ולפיכך, אין וודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.



פרויקטים בתכנון

ריכוז נתונים ליום 30 ביוני 2026

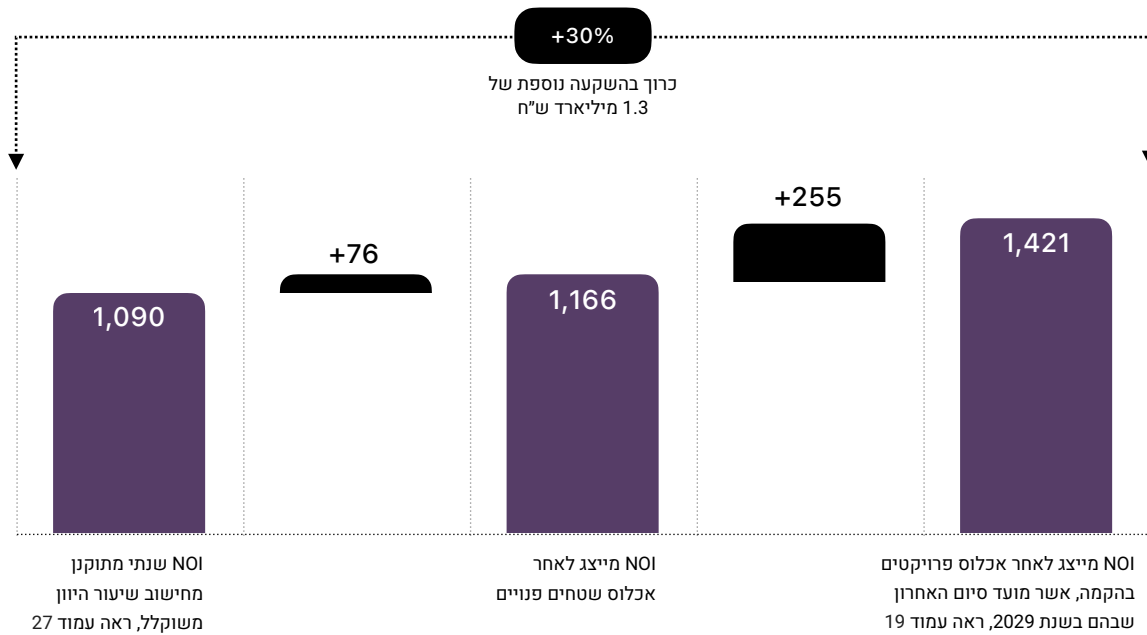
שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק החברה במ"ר	שווי הפרויקט בספרי החברה
פרויקטים בייזום לתכנון ורישוי					
ToHa3/ToHa4	תל אביב	משרדים	50%	100,000	259
בית אמות-רבד	תל אביב	משרדים	50%	30,000	130
קרקע הסוללים	תל אביב	משרדים	100%	110,000	211
זכויות בניה מרל"ג צריפין	צריפין	לוגיסטיקה	100%	200,000	253
פרויקט מגורים אזור	אזור	מגורים	100%	187 יח"ד	132
מגרש 300	תל אביב	מגורים/משרדים	50%	63 יח"ד	134
פרויקטים אחרים (ראה טבלה להלן פרויקטים עיקריים)					361
סך הכל פרויקטים לתכנון ורישוי					1,480

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

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



פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI במיליוני ש"ח



למועד פרסום הדוח, החברה חתמה על חוזים או מנהלת משאים ומתנים מתקדמים על שטחים שיאוכלסו לראשונה אשר יניבו הכנסות שנתיות של כ-235 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-120 מיליון ש"ח). יודגש כי אין ודאות שמשאים ומתנים כאמור יבשילו לכדי הסכמים מחייבים.



אמות פליטונים, פתח תקווה

1. ה-NOI לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה אינו כולל אכלוס פרויקטים בייזום, בתכנון ופיתוח ורישוי.
2. ה-NOI מייצג לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה, לא לוקח בחשבון שינויים עתידיים כתוצאה מהפרשי מדד ומחירי החוזים, וכן אינו לוקח בחשבון פינויים עתידיים ו/או מימוש נכסים.
3. ה-NOI לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה מתבסס על הערכת החברה כיום, כאשר התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי.
4. המידע הכלול בסעיף זה בדבר ה-NOI עתידי, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. המידע מבוסס על הערכות החברה על יסוד נתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה ועל הערכת החברה. המידע וההערכות עלול להשתנות, אף באופן מהותי, בין היתר, בשל פערי עיתוי, עיכוב בקצב הקמת הפרויקטים, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים, ובעיקר ברשויות שונות, שמטבע הדברים אינם בשליטת החברה וכן נוכח התממשות איזה מגורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם, כמפורט בסעיף 3.17 בפרק א' של הדוח התקופתי לשנת 2025, בהתאם, אין ודאות כי תחזית ה-NOI האמורה כמפורט לעיל, תתממש.



פרויקטים בהקמה ותכנון

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-155 אלף מ"ר, חלק החברה כ-78 אלף מ"ר ("ToHa2").

נכון לתאריך הדוח, נחתמו חוזים או מתקיימים משאים ומתנים מתקדמים לקראת חתימה על חוזים בהיקף של כ-75% מהשטחים לשיווק. יובהר כי אין וודאות כי משאים ומתנים כאמור יבשילו לכדי הסכמים מחייבים.

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

תל אביב - ToHa - מגורים

החברה מקדמת תוכנית להקמת פרויקט מגורים, בשותפות עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, בסמוך לפרויקט תוהא, בהיקף של כ-94 יח"ד וכן כ-5,000 מ"ר תעסוקה וכ-1,600 מ"ר מסחר (חלק החברה כ-47 יח"ד, כ-2,500 מ"ר תעסוקה וכ-800 מ"ר מסחר).

קרקע בתל אביב - ToHa

במהלך השנתיים האחרונות השותפות השלימה רכישת נכסים הגובלים במתחם ToHa, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם בהתאם לתוכניות המתאר העירוניות והארציות. היקף הרכישות עד כה מסתכם לסך של כ-785 מיליון ש"ח (כולל מגרש 300/301 וכולל רכישות במהלך שנת 2025), חלק החברה הינו כ-393 מיליון ש"ח.

החברה מקדמת תב"ע להוספת כ-200 אלף מ"ר תעסוקה וכ-120 יח"ד למגורים (חלק החברה כ-100 אלף מ"ר תעסוקה וכ-60 יח"ד למגורים).

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. השותפים הקימו פרויקט למשרדים ומסחר, הכולל 100 אלף מ"ר עילי (חלק החברה כ-50 אלף מ"ר). לתאריך פרסום הדוח הפרויקט נמצא בשלבי גמר סופיים של מגדל המשרדים ובשלבי שיווק.

קומות המסחר נמסרו לשוכרים והחנויות נפתחו לקהל. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-13,000 מ"ר (חלק החברה כ-6,500 מ"ר), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ-22 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-11 מיליון ש"ח). ברבעון השני של שנת 2025 סווג חלק המסחר מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.

מובהר כי עיתוי מועדי השלמת הקמתם הנכסים המתוארים לעיל ותחילת תקופת השכירות המתוארת לעיל, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע המתואר לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה ביחס לסטטוס התקדמות בניית הפרויקט. הערכות ותחזיות החברה בעניין זה תלויות וכפופות להתקיימותן של פעולות ונסיבות שאינן בשליטתה או להתממשות אילו מגורמי הסיכון הנכללים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.



פרויקטים בהקמה ותכנון

מתחם K ירושלים

ביום ה-14 ביוני 2020 זכתה החברה, יחד עם חברת אלייד נדל"ן בע"מ, במכרז לחכירת מגרש בשטח של כ-4.5 דונם (מתחם K) במתחם "שער העיר" העתיד להיבנות בכניסה לעיר ירושלים. הפרויקט בהיקף של כ-79 אלף מ"ר עיליים על פי התב"ע שבתוקף (חלק החברה כ-40 אלף מ"ר) וכ-93 אלף מ"ר עיליים לפי היתר שהוגש (חלק החברה כ-47 אלף מ"ר), וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם וזאת בנוסף לחניות אשר קיימות במתחם (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בביצוע שלד חניון.

בית אמות-רבד

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

על המגרש מקודמת תב"ע חדשה במסגרתה יתבצעו איחוד וחלוקה של המגרש עם הקרקע הצמודה ממזרח, הנמצאת בבעלות המדינה, וזאת לצורך הקמת שני מגדלי תעסוקה חדשים עם חזית ישירה לנתיבי איילון. מגדל אמות-רבד העתידי יוקם על גבי מגרש בשותפות שווה של אמות ורבד, יהיה בהיקף של כ-65,000 מ"ר עילי ברוטו (חלק החברה כ-32,500 מ"ר). המגדל הצפוני יוקם על ידי המדינה וישמש את קריית הממשלה החדשה.



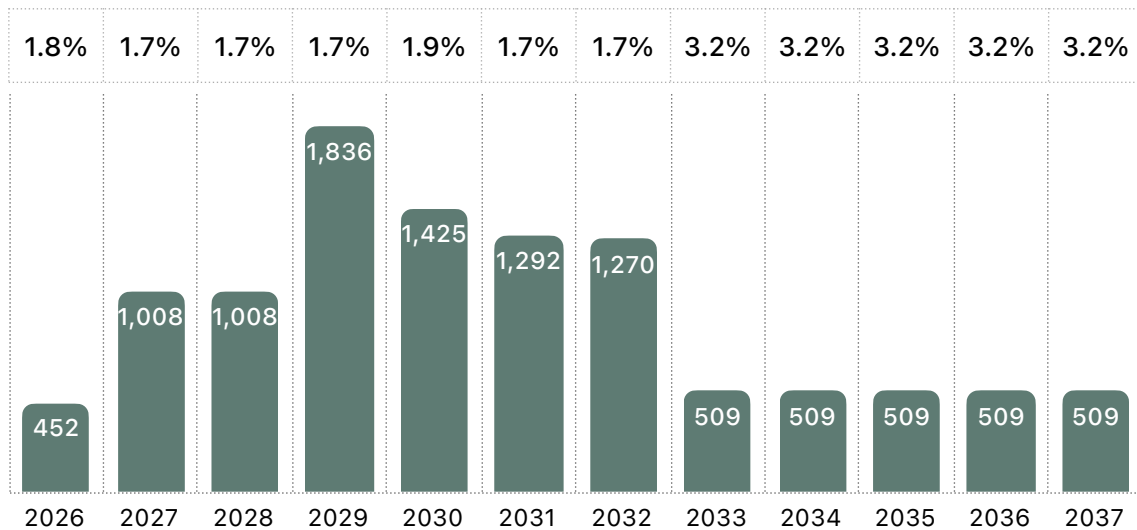
ניהול מבנה חוב והון

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 ביוני 2026, מסתכם ב-10.6 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.7 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 2.07% צמודת מדד. מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים.

בחודש יוני 2026 הנפיקה החברה, באמצעות הרחבות סדרות קיימות (סדרה ט' ו- י'), אגרות חוב בהיקף של 707 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה נטו של 777 מיליון ש"ח, בריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של כ- 2.8% (כולל השפעת עסקת גידור) אגרות החוב הינן בעלות מח"מ של כ-7 שנים.

פריסת פרעונות חוב על פני השנים

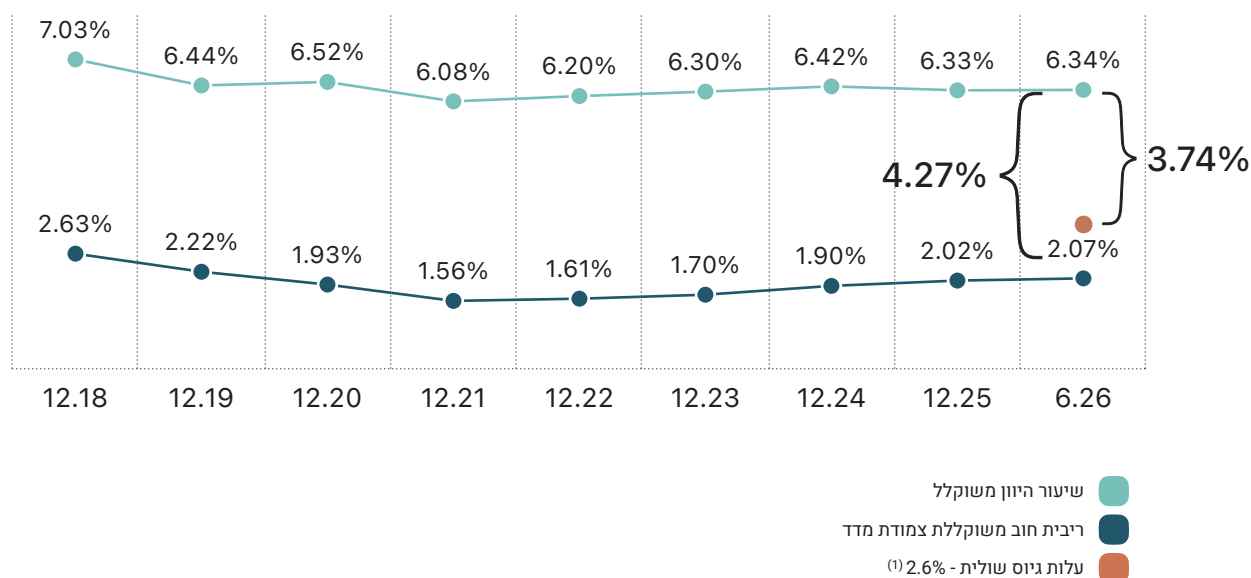
במיליוני ש"ח



• הפרעון בשנת 2026 הינו החל מה-1/7/2026 ועד 31/12/2026.



המרווח בין שיעור הרווח משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת צמודת מדד



מגדל אמות אטריום, רמת גן

1. שיעור עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ט), מח"מ 7.4 שנים, לפי מחיר שוק ליום 10 באוגוסט 2026.



NOI NET OPERATING INCOME

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

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

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

התפתחות NOI

באלפי ש"ח

רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	רבעון 4 2025	רבעון 1 2026	רבעון 2 2026	
260,948	264,286	267,061	267,197	268,767	נכסים זהים בתקופה
-	-	652	2,159	1,550	נכסים חדשים/שמוינו מנדל"ן בהקמה
1,898	339	194	-	-	נכסים שנמכרו
262,846	264,625	267,907	269,356	270,317	NOI - סך הכל

ברבעון השני של שנת 2026 הסתכם ה-NOI לכ-270 מיליון ש"ח לעומת כ-263 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 2.8%.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-269 מיליון ש"ח לעומת כ-261 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 2.9%.



שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30 ביוני, 2026.

מיליוני ש"ח	
17,941	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני 2026 ⁽¹⁾
(921)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
181	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון ואחרות
17,201	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני 2026
270	NOI רבעון שני 2026
1,081	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2026
9	התאמות NOI צפויות
1,090	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן ⁽²⁾
6.34%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

1. כולל נכס המוחזק למכירה בסך של כ- 140 מיליון ש"ח.

2. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 31 בדוח זה.

ניתוח רגישות נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון המשוקלל (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות בהסדרים משותפים): בהתבסס על NOI של 1,090 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **678 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-522 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 מסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות.

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

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

חישובי FFO

באלפי ש"ח

2025	4-6.25	4-6.26	שינוי 26/25	1-6.25	1-6.26	שינוי 26/25	
781,833	298,266	328,825		457,497	492,197		רווח לשנה
(347,387)	(250,623)	(291,698)		(267,420)	(291,698)		רווחים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ורווחים ממכירת נדל"ן להשקעה
14,930	750	920		4,260	920		עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
100,375	48,697	61,757		77,702	90,758		מסים נדחים ומס שבח בגין מכירת נכסים
549,751	97,090	99,804	3%	272,039	292,177	7%	FFO לפי גישת הרשות
43,664	(475)	5,700		(950)	5,700		הוצאות מסים ומימון שנים קודמות בגין הסכם שומות ואחרות ⁽⁴⁾
9,108	2,330	2,569		4,448	5,087		הפחתת כתבי אופציה
3,023	756	782		1,483	1,575		פחת והפחתות
196,242	103,791	103,108		128,325	95,248		הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
801,788	203,492	211,963	4%	405,345	399,787	(1%)	FFO לפי גישת הנהלה ⁽²⁾
482,051	471,648	493,814	5%	471,590	493,789	5%	מספר מניות משוקלל ⁽³⁾
166.3	43.1	42.9	(0.5%)	86.0	81.0	(6%)	FFO למניה (אגורות)
2.4%	1.28%	1.26%		1.57%	1.16%		שינוי בשיעור המדד בתקופה ⁽¹⁾

השינוי ב- FFO בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOI אשר קוזה מעליה בהוצאות הריבית הריאלית והוצאות מסים שוטפים. בתקופה המדווחת עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור 1.16% לעומת עליה של 1.57% בתקופה המקבילה וכתוצאה מכך עלו הוצאות מסים שוטפים ביחס לתקופה המקבילה.

- לשינוי בשיעור מדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על הוצאות המסים השוטפים. כאשר ישנה עלייה/ירידה במדד המחירים לצרכן חלה עלייה/ירידה בהוצאות המימון בשל חוב צמוד מדד, הגורמת לירידה/עלייה בהפרשות למסים השוטפים.
- יצוין כי המדד האמור הינו מדד ה-FFO לפי גישת הנהלת החברה, והוא מהווה את ה-FFO לצרכי החישוב בהתאם לשיטת הנאמנות של החברה.
- בחודש יולי 2025 הנפיקה החברה לציבור 20.7 מיליון מניות רגילות.
- כולל התאמה של הוצאות מסים שנים קודמות והוצאות מימון בגין הסכם שומות לשנים 2020-2023 בסך 46 מיליון ש"ח והתאמה בגין הוצאות אחרות בסך של 6 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראה באור 12' בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025. בגישת הנהלה בוצעה פריסה ועודכנו מספרי השוואה לשנות השומה וההוצאות האחרות בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.
- בדבר גילוי אודות השקעות הוניות (CAPEX), ראה פרק 3.6 בדוח תאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025.



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 הפרויקטים 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.

31/12/2025	30/06/2026	
9,851,492	9,975,408	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,026,768	2,117,518	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
11,878,260	12,092,926	EPRA NRV
2,407	2,449	EPRA NRV למניה (אגורות)
493,412	493,826	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.

31/12/2025	30/06/2026	
9,851,492	9,975,408	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,013,384	1,058,759	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
10,864,876	11,034,167	EPRA NTA
2,202	2,234	EPRA NTA למניה (אגורות)
493,412	493,826	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 פינונסיות. יצוין כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה בפירוק, מאחר שבמקרים רבים השווי ההוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

31/12/2025	30/06/2026	
9,851,492	9,975,408	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
276,808	47,895	התאמת ערך התחייבויות פינונסיות לשווי הוגן
10,128,300	10,023,303	EPRA NDV
2,053	2,030	EPRA NDV למניה (אגורות)
493,412	493,826	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)



תחזית לשנת 2026

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

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

- עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של כ-2%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2026.
- לא יחולו שינויים מהותיים במצב הביטחוני בארץ ובסביבה העסקית בה פועלת החברה. ראה פרק הסביבה העסקית בדוח זה לעיל.

בפועל 2025	תחזית 2026	תחזית מעודכנת 2026	בפועל 1-6.26	
1,060	1,070-1,100	1,070-1,080	540	NOI (במיליוני ש"ח)
802	790-810	790-800	400	FFO לפי גישת ההנהלה (במיליוני ש"ח)
166.3	160-164	160-162	81.0	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (באגורות)

המידע בדבר התחזית לשנת 2026 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. התחזית מבוססת על הערכות החברה, לרבות הנחות המפורשות לעיל, שעלולות לא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, לאור התממשות גורמי הסיכון המפורטים בפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025.



תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים

טבלת תמצית התוצאות העסקיות

במיליוני ש"ח

הערות והסברים לשינויים מהותיים	לתקופה		
	1-6.2025	1-6.2026	
הגידול נובע מגידול הכנסות בנכסים זהים, בקיזוז קיטון הכנסות ממימוש נכסים במהלך שנת 2025.	511	523	NOI - הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים
נובע בעיקר משערוך נכס בהקמה ומשערוך של נכס בתחום הלוגיסטיקה.	264	290	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
	(4)	(1)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
הגידול נובע בעיקר מגידול בהוצאות שירותים מקצועיים ושיווק.	32	37	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון נובע בעיקר משינוי בהפרשי הצמדה. עלייה של 1.16% בתקופה המדווחת לעומת עליה של 1.57% בתקופה המקבילה אשתקד.	198	168	הוצאות מימון, נטו
	92	115	הוצאות מסים על ההכנסה
	457	492	רווח נקי

טבלת סיכום פיננסי עסקי

במיליוני ש"ח

הערות והסברים לשינויים מהותיים	ליום		
	31.12.2025	30.06.2026	
הגידול נובע מהמשך השקעות בנכסים ומהתאמת שווי הוגן.	17,109	17,317	סך נדל"ן להשקעה מניב (כולל נכס מיועד למכירה)
	(269)	365	הון חוזר
	9,064	9,523	חוב פיננסי, נטו
השינוי נובע מהרווח הכולל לתקופה בקיזוז חלקות דיבידנד.	9,851	9,975	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות



מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים (לפי דוחות כספיים מאוחדים)

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-341 מיליון ש"ח לעומת סך של 407 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מתשלום מס עקב הסכם שומות מול מס הכנסה לשנים 2020-2023, למידע נוסף ראה באור 12' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025.

מסגרות אשראי מאושרות

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

1. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2026.
2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 300 מיליון ש"ח עד ל-28 בפברואר 2027.
3. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ 2027.
4. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-12 ביוני 2027.
5. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-27 ביולי 2027.

נכון לתאריך פרסום הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של כ-1,050 מיליון ש"ח.

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

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

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

הון חוזר

נכון ליום 30 ביוני 2026, לחברה הון חוזר חיובי בדוח המאוחד ובדוח הנפרד. נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-750 מיליון ש"ח, בנוסף לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים בסך של 1.05 מיליארד ש"ח, הניתנות למשיכה מיידי. כל נכסי החברה, בסך של כ-21 מיליארד ש"ח אינם משועבדים (למעט 2% נכסים עם שותפים). מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלק מזומנים ופיקדונות.



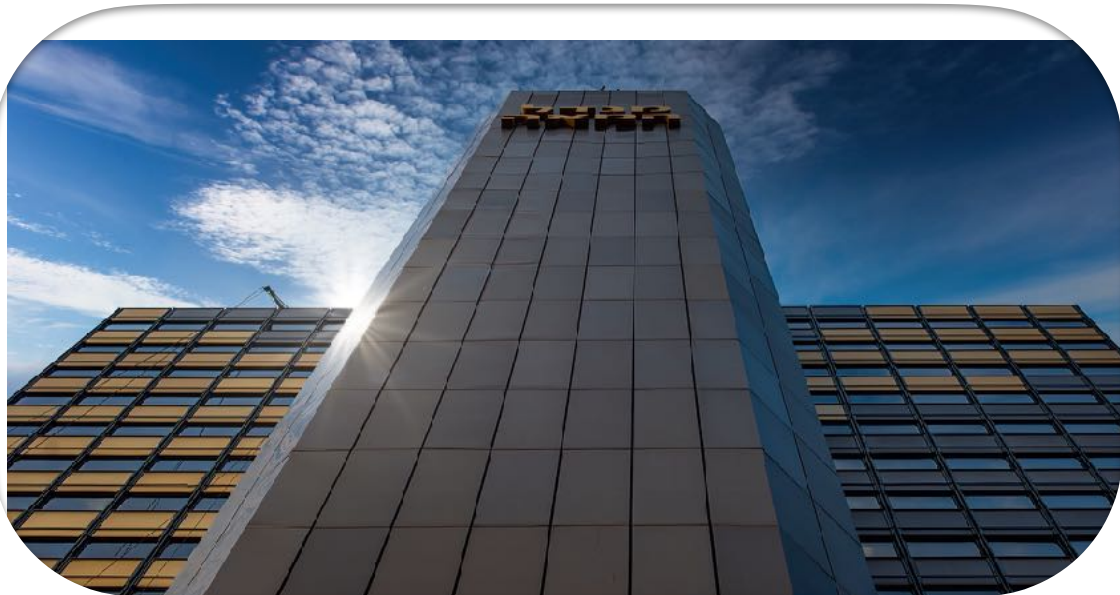
מזומנים ומסגרות אשראי

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-10.6 מיליארד ש"ח, מתוכן 10.3 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-18 מיליארד ש"ח, מושכר כולו בהסכמי שכירות צמודי מדד. החברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.06.2026 הסתכם לסך של 9.98 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 20.20 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.2025 הסתכם לסך של 9.85 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 19.96 ש"ח).



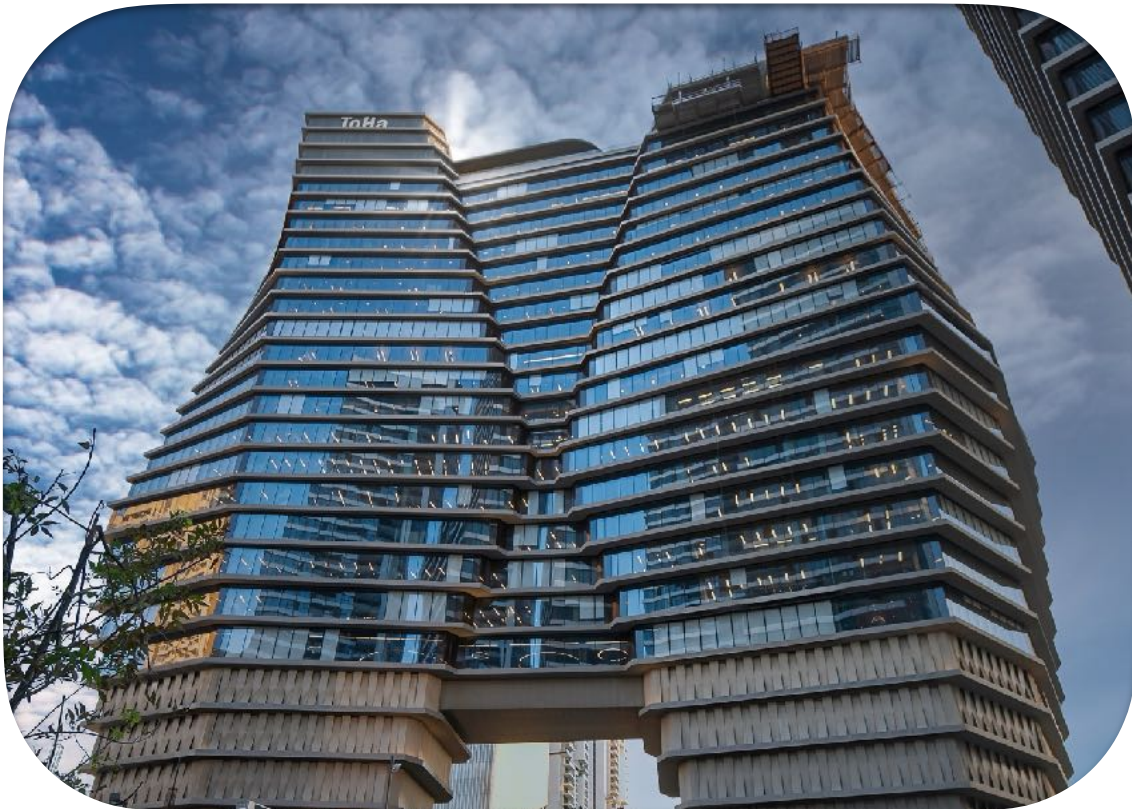
מגדל המאה, תל אביב



מדיניות דיבידנד

בחודש פברואר 2026, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה, בשנת 2026 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים שווים, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים פברואר ומאי 2026, על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני, של שנת 2026 בסך של 54 אגורות למניה (266 מיליון ש"ח). בנוסף בחודש פברואר 2026, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2025 בסך של 23 אגורות למניה (114 מיליון ש"ח) שישולם במרץ 2026. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 380 מיליון ש"ח. בנוסף, לאחר תאריך המאזן בחודש אוגוסט 2026, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2026 בסך של 27 אגורות למניה (133 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש ספטמבר 2026.

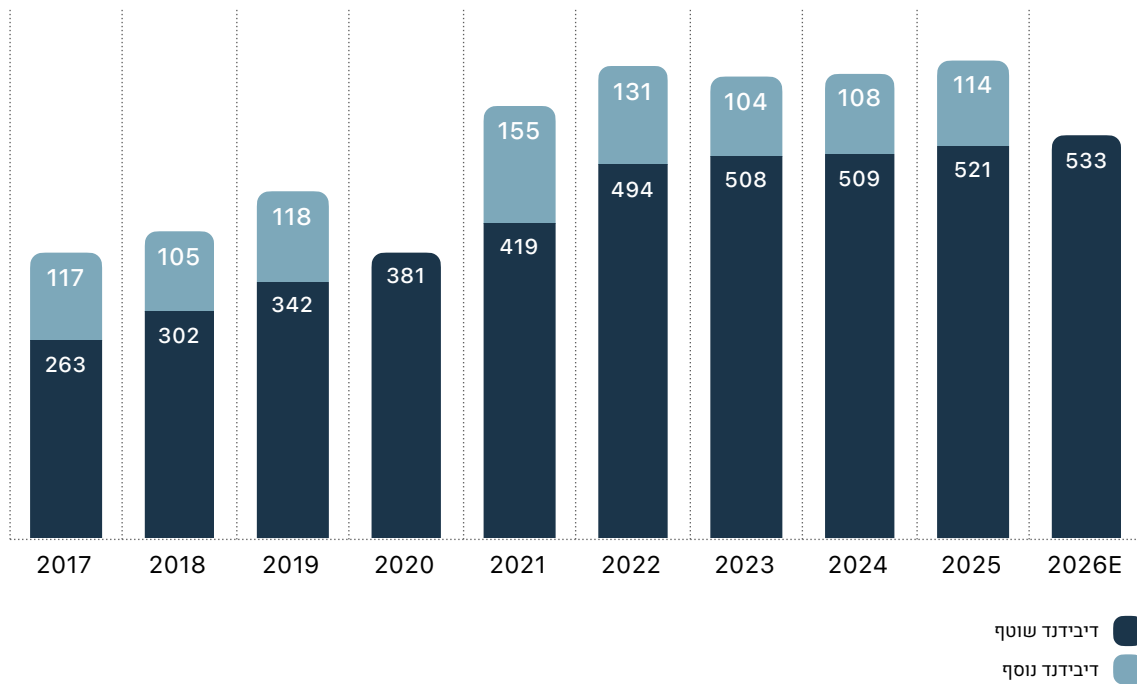


ToHa1, תל אביב



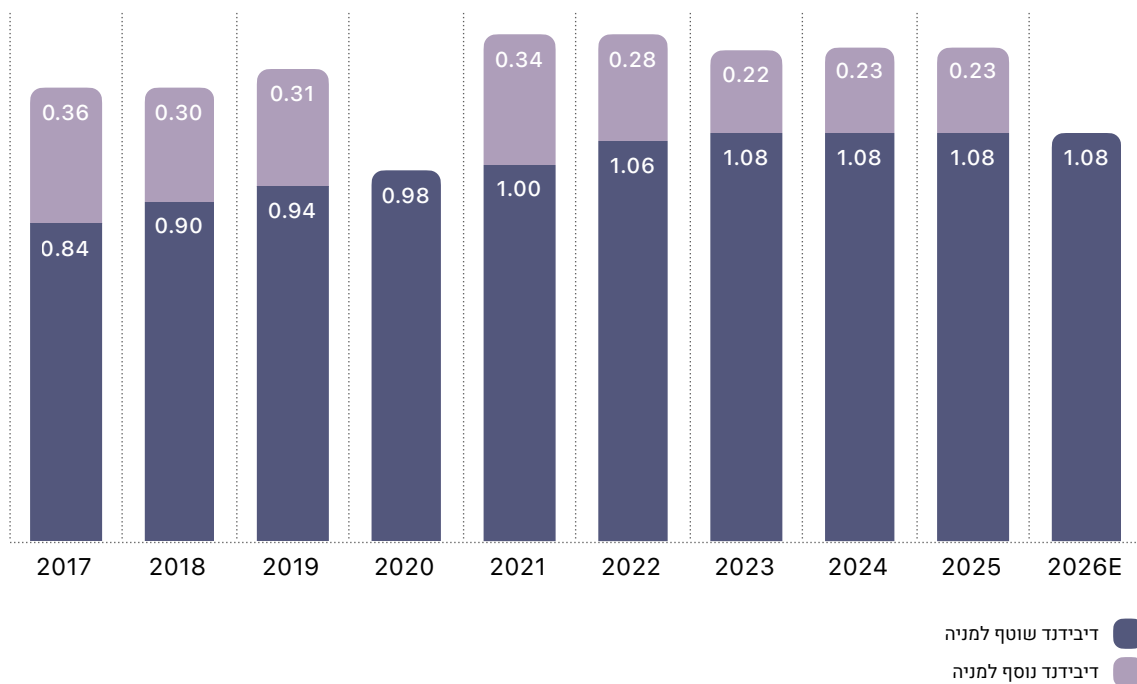
דיבידנד

במיליוני ש"ח



דיבידנד למניה

ש"ח למניה





במבט קדימה

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, לנווני השירות על מאמצם הבלתי נלאה, ללקוחות שלנו שבחרו באמות כבית לחברות שלהם ולעובדינו המסורים שעושים לילות כימים למען קידום עסקי החברה.

החברה פועלת בהתאם לאסטרטגיה ארוכת טווח שתכליתה הרחבת והשבחת פורטפוליו הנכסים המניבים שבבעלותה תוך הקפדה על יצירת נדל"ן איכותי לאדם ולסביבה ומתן מעטפת שירותים מלאה ללקוחותיה. מימוש האסטרטגיה מושג באמצעות ייזום והקמת נכסים חדשים, רכישת נכסים, ופיתוח חברת ניהול הנכסים ושירות לקוחות. החברה פועלת להשבחת פורטפוליו הנכסים והקרקעות בייעוד תעשייה ולוגיסטיקה בהם מחזיקה החברה, בהיקף של למעלה מ-1,000 דונם, תוך התאמתם לשימושים נוספים ביניהם בתחום האנרגיה והדאטה סנטרס.

שמעון אבודרהם
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון



נחתם בתאריך
10 באוגוסט 2026



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

נספחים



No need to imagine.
We Build Your Vision.

תוכן <

עניינים

נספחים

43 

נספח ב'
דוחות מאוחדים מורחבים

41 

נספח א'
הערכת שווי מהותית

49 

נספח ד'
הוראות גילוי בקשר עם
הדיווח הפיננסי של התאגיד

47 

נספח ג'
היבטי ממשל תאגידי

54 

נספח ו'
דוח בסיסי הצמדה

51 

נספח ה'
גילוי ייעודי למחזיקי
אגרות חוב

56 

נספח ז'
דוחות נפרדים



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח א' הערכת שווי מהותית



הערכת שווי מהותית פרויקט ToHa2



הצגת הנכס

החברה הינה בעלים במשותף, עם חברת גב ים לקרקעות בע"מ ("גב ים"), בחלקים שווים, בשלב השני של פרויקט תוה"א בתל-אביב, אשר יכלול כ-201 אלף מ"ר, מתוכם כ-155 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניונים תת קרקעיים (כ-100%). בינואר 2019 השלימו החברה וגב ים את הקמתו של השלב הראשון בפרויקט - תוה"א 1. במהלך שנת 2021, אושרה תב"ע לשלב השני - תוה"א 2, והחברה וגב ים רכשו את זכויות הבניה מעיריית תל-אביב והחלו בהקמתו של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2.5.2 לפרק א' דוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025. הערכת השווי מהותית בהתאם לתקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ToHa2 (50% - חלק החברה)	
אזור	תל אביב
שימוש עיקרי	משרדים
מועד רכישת הקרקע	הקרקע נרכשה בין השנים 2010-2015 וזכויות הבניה נרכשו בשנת 2021
תאריך התחלת עבודות הקמה	בשנת 2019 החלו עבודות חפירה ודיפון של החניון
חלק החברה בשטח (מ"ר)	77,500
חלק החברה בשטח חניונים	22,500
מעריך השווי	רפאל קונפורטי
האם המעריך בלתי תלוי?	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי?	לא
מודל ההערכה	גישת היוון תזרימי המזומנים
שיעבוד על הנכס	אין
תאריך התוקף של הערכת השווי	30/06/2026

שווי הוגן בתום תקופה באלפי ש"ח	30.06.2026
רווחי שערך באלפי ש"ח	1,915,850
מועד השלמה צפוי	167,210
שיעור היוון מייצג	2026
NOI שנתי צפוי עם אכלוס מלא (במיליוני ש"ח) ⁽¹⁾	5.75%-6.00%
	150

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

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



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ב' דוחות מאוחדים מורחבים



1.1 < דוחות מאזנים מאוחדים מורחבים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח			
			רכוש שוטף
554,977	496,984	528,325	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	300,999	פקדונות בנקאיים לזמן קצר
25,498	22,387	28,744	לקוחות
5,258	8,808	5,664	נכסי מס שוטפים, נטו
155,566	53,360	146,465	חייבים ויתרות חובה
-	212,860	140,500	נכסים מוחזקים למכירה
741,299	794,399	1,150,697	סך הכל רכוש שוטף
			רכוש בלתי שוטף
17,726,465	17,466,904	17,800,538	נדל"ן להשקעה
3,781,206	3,546,932	4,149,141	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
21,507,671	21,013,836	21,949,679	
39,880	144,021	43,018	יתרות חובה לזמן ארוך
46,575	45,255	46,210	רכוש קבוע, נטו
21,594,126	21,203,112	22,038,907	סך הכל רכוש בלתי שוטף
22,335,425	21,997,511	23,189,604	סך הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
628,602	813,550	469,406	חלויות שוטפות ונותני אשראי אחרים
34,573	35,598	40,467	ספקים ונותני שירותים
101,295	31,383	53,135	התחייבויות מס שוטפות, נטו
182,689	159,615	172,287	זכאים ויתרות זכות
63,264	69,597	50,316	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,010,423	1,109,743	785,611	סך הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
8,413,421	8,732,426	9,298,375	אגרות חוב
782,770	599,660	786,617	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
234,136	232,229	209,663	אחרות
2,026,768	2,032,865	2,117,518	התחייבויות מסים נדחים
11,473,578	11,613,663	12,428,656	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
9,851,492	9,274,171	9,975,408	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(68)	(66)	(71)	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,851,424	9,274,105	9,975,337	סך הכל הון
22,335,425	21,997,511	23,189,604	סך הכל התחייבויות והון



1.2 < דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
אלפי ש"ח					
1,229,269	304,339	317,221	608,983	634,626	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
169,562	41,493	46,904	81,809	94,953	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
1,059,707	262,846	270,317	527,174	539,673	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
347,387	250,623	291,698	267,420	291,698	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(14,930)	(750)	(920)	(4,260)	(920)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
1,392,164	512,719	561,095	790,334	830,451	
73,918	18,065	21,411	36,126	41,115	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
352	123	5,690	237	5,741	הוצאות אחרות, נטו
1,317,894	494,531	533,994	753,971	783,595	רווח מפעולות רגילות
202,249	103,791	103,108	128,325	95,248	הוצאות הפרשי הצמדה ואחר
148,802	38,878	40,419	74,189	78,786	הוצאות ריבית ריאלית
966,843	351,862	390,467	551,457	609,561	רווח לפני מסים על ההכנסה
185,010	53,596	61,642	93,960	117,364	הוצאות מסים על ההכנסה
781,833	298,266	328,825	457,497	492,197	רווח נקי לתקופה
					מיוחד ל:
781,838	298,268	328,827	457,500	492,200	בעלים של החברה האם
(5)	(2)	(2)	(3)	(3)	זכויות שאינן מקנות שליטה
781,833	298,266	328,825	457,497	492,197	



מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפרעון לאחר 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח):

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	הלוואה בנקאית/ניצול מסגרות אשראי	אגרות חוב	
457,396	15,258	-	442,138	חלויות שוטפות
1,008,324	10,624	-	997,700	שנה שנייה
2,277,993	10,624	145,639	2,121,730	שנה שלישית
1,835,854	10,624	145,639	1,679,591	שנה רביעית
5,254,534	172,182	291,286	4,791,066	שנה חמישית ואילך
10,834,101	219,312	582,564	10,032,225	סך הכל פירעונות
(279,703)				יתרת ניכיון אגרות חוב ואחר
10,554,398				סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ג' היבטי ממשל תאגידי



היבטי ממשל תאגידי

היבטי ממשל תאגידי

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בדוח התקופתי לשנת 2025. הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ד'

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 הנהלה, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. במקרים מסוימים, התוצאה הסופית של נשוא האומדן יכולה להיות שונה באופן משמעותי במיוחד מהסכום הכמותי שנקבע לו במועד עריכת האומדן.

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ה'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב:
תעודות התחייבות שבידי הציבור



4.1 < **נתונים עדכניים** ליום 30.06.2026 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה (באלפי ש"ח)

סדרה ז'	סדרה ו'	סדרה ז'	סדרה ח'	סדרה ט'	סדרה י'	סה"כ
מועד הנפקה	31.7.14	30.6.19	6.2.20	18.2.21	21.3.24	21.3.24
בסיס	צמוד מדד בגין יוני 2014	צמוד מדד בגין מאי 2019	שקלי	צמוד מדד בגין ינואר 2021	צמוד מדד בגין פברואר 2024	שקלי
פרטי נאמן	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.					
זכות לפדיון מוקדם	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת מסחר בשל ירידה בשווי הסדרה בהתאם להנחיות הבורסה או ביוזמת החברה בקרות ארועים מסויימים כמפורט בסעיף 6(2) בשטר הנאמנות					
מועד תשלום קרן וריבית	2 ביולי	3 באוקטובר	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר
האם מהותיות ⁽¹⁾	כן	כן	כן	כן	כן	לא
ערך נקוב במועד ההנפקה	241,941	423,287	465,000	450,000	245,000	162,669
ערך נקוב ליום 30.06.26	414,101	2,126,685	1,215,338	2,586,713	1,290,552	1,139,799
ערך נקוב צמוד ליום 30.06.26	493,073	2,500,027	1,215,338	3,092,535	1,378,163	1,139,799
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.26	498,188	2,483,465	1,174,563	2,984,498	1,376,969	1,174,979
שווי בורסאי ליום 30.06.26	500,027	2,463,977	1,163,808	2,933,333	1,453,032	1,293,900
ריבית שנצברה ליום 30.06.26	15,732	21,082	14,299	13,719	21,284	31,822
שיעור ריבית נקובה לשנה	3.20%	1.14%	2.44%	0.92%	3.20%	5.79%

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 ובניינים 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 מגבלות אלו.

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



4.1 < **נתונים עדכניים** ליום 30.06.26 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2026 (מספר אסמכתא 2026-15-030888).

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

סדרות ד', ו', ז', ח', ט' ו- י'

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הד"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1-2.8 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	10	מתקיים
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	5.7	מתקיים
דרוג אגרות החוב הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	מתקיים
הון עצמי בתוספת התחייבות מסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	מתקיים
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב, כגבוה (לא חל בסדרות אגרות חוב ט ו-י).	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 21 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	מתקיים
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית ⁽¹⁾ או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	מתקיים
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים.	לא התקיימו הנסיבות דנן	מתקיים

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



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ו' דוח בסיסי הצמדה



דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 לתאריך 30.06.2026

הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח			
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	-	510,969	510,969
פקדונות בנקאיים לזמן קצר	-	300,999	300,999
לקוחות	-	26,940	26,940
נכסי מס שוטפים, נטו	-	5,592	5,592
חייבים ויתרות חובה	105,077	16,394	145,797
נכסים המוחזקים למכירה	-	140,500	140,500
	105,077	863,234	1,130,797
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	15,493	40,448	427,449
יתרות חובה לזמן ארוך	-	1,950	22,481
סך נכסים כספיים	120,570	905,632	1,580,727
נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה	-	-	21,264,367
רכוש קבוע, נטו	-	-	46,181
סך נכסים לא כספיים	-	21,310,548	21,310,548
סך הנכסים	120,570	905,632	22,891,275
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	454,148	-	454,148
ספקים ונותני שירותים	-	39,258	39,258
התחייבויות מס שוטפות	-	52,788	52,788
זכאים ויתרות זכות	89,432	42,412	172,335
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	-	48,618	48,618
סך התחייבויות שוטפות	543,580	128,367	767,147
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	9,198,422	99,953	9,298,375
הלוואות בנקאיות	582,564	-	582,564
	9,780,986	99,953	9,880,939
סך התחייבויות כספיות	10,324,566	228,320	10,648,086
מסים נדחים	-	-	2,049,601
הפרשות	-	-	16,483
אחרות	166,984	3,002	201,768
סך התחייבויות לא כספיות	166,984	3,002	2,267,852
סך ההתחייבויות	10,491,550	231,322	12,915,938
עודף נכסים (התחייבויות) כספיים	(10,203,996)	677,312	(9,067,359)



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ז' דוחות נפרדים



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2026



No need to imagine.
Just Experience It.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

61	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
62	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
63	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
64	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
65-69	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
70-71	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
72-74	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
75-85	דוחות כספיים נפרדים
86-91	נספחים

דו"ח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אמות השקעות בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן - "החברה") הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-19% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-27% וכ-27%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-53,056 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026, וחלקה של החברה ברווחיהן (הפסדיהן) הינו כ-41 וכ-52 אלפי ש"ח בהתאמה, לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 10 באוגוסט, 2026.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

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

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

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

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

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

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

משרד ראש"ל - צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראש"ל צ

משרד רעננה - מתחם אינפינטי
הפינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025	2026
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
537,683	484,107	510,969
-	-	300,999
24,154	21,261	26,940
5,256	8,692	5,592
155,778	56,256	145,797
-	212,860	140,500
722,871	783,176	1,130,797
17,108,509	16,842,305	17,176,340
3,719,065	3,485,818	4,088,027
20,827,574	20,328,123	21,264,367
419,392	437,980	427,449
19,387	123,438	22,481
46,545	45,222	46,181
21,312,898	20,934,763	21,760,478
22,035,769	21,717,939	22,891,275
612,815	640,697	454,148
33,652	35,061	39,258
100,611	30,946	52,788
183,910	159,803	172,335
61,081	67,160	48,618
992,069	933,667	767,147
8,413,421	8,732,426	9,298,375
575,893	571,463	582,564
16,483	16,483	16,483
226,261	224,500	201,768
1,960,218	1,965,295	2,049,601
11,192,276	11,510,167	12,148,791
9,851,492	9,274,171	9,975,408
(68)	(66)	(71)
9,851,424	9,274,105	9,975,337
22,035,769	21,717,939	22,891,275

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בנקאיים לזמן קצר
לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה
נכסים מוחזקים למכירה (ראה באור 14)
סך הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
סך הכל רכוש בלתי שוטף
סך הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות שאינן שוטפות

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

הון

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

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

10 באוגוסט 2026

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
1,192,588	295,272	307,656	590,895	615,748
165,946	40,678	45,874	79,901	92,976
1,026,642	254,594	261,782	510,994	522,772
353,207	246,886	290,278	263,683	290,278
(14,930)	(750)	(920)	(4,260)	(920)
1,364,919	500,730	551,140	770,417	812,130
66,423	16,158	19,511	32,378	37,249
4,055	1,010	1,012	2,032	2,023
351	124	5,679	236	5,853
1,294,090	483,438	524,938	735,771	767,005
30,101	5,683	5,723	8,918	8,544
(372,930)	(145,790)	(144,698)	(207,345)	(176,360)
(342,829)	(140,107)	(138,975)	(198,427)	(167,816)
13,365	7,109	3,819	11,683	8,428
964,626	350,440	389,782	549,027	607,617
182,793	52,174	60,957	91,530	115,420
781,833	298,266	328,825	457,497	492,197
781,838	298,268	328,827	457,500	492,200
(5)	(2)	(2)	(3)	(3)
781,833	298,266	328,825	457,497	492,197
1.62	0.63	0.67	0.97	1.00
1.62	0.63	0.67	0.97	1.00
482,051	471,648	493,814	471,590	493,789
482,764	471,778	494,222	472,042	494,363

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש

התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

בסיסי

סך הכל

בדילול מלא

סך הכל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)

בסיסי

בדילול מלא

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
781,833	298,266	328,825	457,497	492,197

רווח כולל לתקופה

מיוחס ל:

781,838	298,268	328,827	457,500	492,200
(5)	(2)	(2)	(3)	(3)
781,833	298,266	328,825	457,497	492,197

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

סך-הכל		קרן הון בגין		תקבולים על		פרמיה על	הון המניות
זכויות שאינן	מיוחס לבעלי	עסקאות תשלום	מבוסס מניות	חשבון כתבי	אופציות		
סך-הכל	מקנות	המניות	עודפים	ואחרות	אופציות	מניות	
סך-הכל	שליטה	של החברה					
הון							
אלפי ש"ח							
9,851,424	(68)	9,851,492	3,786,260	13,557	15,278	5,502,470	533,927
492,197	(3)	492,200	492,200	-	-	-	-
6,849	-	6,849	-	(4,772)	-	11,210	411
4,899	-	4,899	-	4,899	-	-	-
188	-	188	-	188	-	-	-
(380,220)	-	(380,220)	(380,220)	-	-	-	-
9,975,337	(71)	9,975,408	3,898,240	13,872	15,278	5,513,680	534,338

יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)

רווח כולל לתקופה

מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני, 2026

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

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

סך-הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	פרמיה על מניות	הון המניות	
			עודפים אלפי ש"ח			
9,164,765	(63)	9,164,828	3,633,927	16,815	5,002,044	512,042
457,497	(3)	457,500	457,500	-	-	-
10,513	-	10,513	-	(9,782)	19,689	606
4,279	-	4,279	-	4,279	-	-
169	-	169	-	169	-	-
(363,118)	-	(363,118)	(363,118)	-	-	-
9,274,105	(66)	9,274,171	3,728,309	11,481	5,021,733	512,648

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

רווח כולל לתקופה

מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

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

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

סך-הכל הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל		קרן הון בגין		תקבולים על		פרמיה על מניות	הון המניית	
		מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	חשבון כתבי אופציות					
		מקנות								
אלפי ש"ח										
9,776,959	(69)	9,777,028	3,702,746	14,247	15,278	5,510,439	534,318	יתרה ליום 1 באפריל, 2026		
328,825	(2)	328,827	328,827	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה		
317	-	317	-	(2,944)	-	3,241	20	מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה		
2,476	-	2,476	-	2,476	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה		
93	-	93	-	93	-	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים		
(133,333)	-	(133,333)	(133,333)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם		
9,975,337	(71)	9,975,408	3,898,240	13,872	15,278	5,513,680	534,338	יתרה ליום 30 ביוני, 2026		

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

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

סך-הכל הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל		קרן הון בגין עסקאות תשלום		הון המניות	
		מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	מבוסס מניות ואחרות	פרמיה על מניות		
		אלפי ש"ח					
9,090,506	(64)	9,090,570	3,557,394	18,893	5,002,232	512,051	יתרה ליום 1 באפריל, 2025
298,266	(2)	298,268	298,268	-	-	-	רווח כולל לתקופה
10,356	-	10,356	-	(9,742)	19,501	597	מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
2,238	-	2,238	-	2,238	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
92	-	92	-	92	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
(127,353)	-	(127,353)	(127,353)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
9,274,105	(66)	9,274,171	3,728,309	11,481	5,021,733	512,648	יתרה ליום 30 ביוני, 2025

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

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

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח							
9,164,765	(63)	9,164,828	3,633,927	16,815	-	5,002,044	512,042
781,833	(5)	781,838	781,838	-	-	-	-
504,594	-	504,594	-	-	15,278	468,625	20,691
20,629	-	20,629	-	(12,366)	-	31,801	1,194
8,755	-	8,755	-	8,755	-	-	-
353	-	353	-	353	-	-	-
(629,505)	-	(629,505)	(629,505)	-	-	-	-
<u>9,851,424</u>	<u>(68)</u>	<u>9,851,492</u>	<u>3,786,260</u>	<u>13,557</u>	<u>15,278</u>	<u>5,502,470</u>	<u>533,927</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2025
רווח כולל לתקופה
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
781,833	298,266	328,825	457,497	492,197
92,705	(66,996)	(87,921)	(50,893)	(151,067)
874,538	231,270	240,904	406,604	341,130
(728,842)	(141,093)	(131,676)	(328,387)	(289,207)
221,100	18,475	1,000	26,725	1,000
(34,431)	(7,597)	-	(7,597)	-
7,269	-	-	6,057	7,188
(5,141)	(4,762)	4,500	(6,320)	8,300
2,401	254	(594)	2,077	(720)
-	-	(300,999)	-	(300,999)
(2,750)	39	(354)	(106)	(827)
(540,394)	(134,684)	(428,123)	(307,551)	(575,265)
(629,505)	(127,353)	(133,333)	(363,118)	(380,220)
504,594	-	-	-	-
651,487	651,487	777,282	651,487	777,282
20,413	2,567	710	2,724	6,849
(627,629)	-	-	(190,218)	(194,769)
(4,179)	(251,302)	(88,145)	(4,179)	(1,721)
(84,819)	275,399	556,514	96,696	207,421
249,325	371,985	369,295	195,749	(26,714)
288,358	112,122	141,674	288,358	537,683
537,683	484,107	510,969	484,107	510,969

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה כולל מס ערך מוסף, נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מס שבח ששולם בגין מימוש נכסים
מס שבח שהתקבל בגין מימוש נכסים
פרעון (נתינת) הלוואה לצורך השקעה, נטו
פרעון (נתינת) הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
השקעה בפקדונות בנקאיים 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
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
	אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
(353,207)	(246,886)	(290,278)	(263,683)	(290,278)
14,930	750	920	4,260	920
(13,365)	(7,109)	(3,819)	(11,683)	(8,428)
(499)	(236)	(236)	(294)	(226)
22,400	2,250	714	2,250	1,714
232,806	113,972	112,001	145,258	112,670
9,108	2,330	2,569	4,448	5,087
131,759	47,817	61,268	76,291	89,383
10,877	(2,649)	(1,522)	(1,925)	(2,155)
54,809	(89,761)	(118,383)	(45,078)	(91,313)
(2,827)	1,543	1,221	66	(2,786)
(9,573)	(2,039)	(1,138)	(11,280)	4,189
(2,464)	857	(1,129)	(1,072)	(2,691)
641	910	6,238	3,141	6,989
(19)	(15)	-	(19)	-
52,138	21,509	25,270	3,349	(65,455)
37,896	22,765	30,462	(5,815)	(59,754)
92,705	(66,996)	(87,921)	(50,893)	(151,067)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. עסקאות שלא במזומן

12,202	3,621	1,432	3,621	1,432
216	7,789	-	7,789	-
1,000	-	-	-	-

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
תמורה ממימוש נכסים

ג. מידע נוסף

137,618	3,244	978	84,049	129,035
35,903	16,780	13,125	18,390	14,726
67,924	23,755	7,693	29,809	71,273
12,800	4,978	2,572	11,135	10,011
22,400	2,250	714	2,250	1,714

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

(*) ריבית ששולמה בשנת 2026 כוללת ריבית והצמדה בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 12' בדוחות השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2025). ריבית ששולמה בשנת 2025 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

(**) ריבית שהתקבלה בשנים 2025-2026 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

(***) מסים ששולמו בשנת 2026 כוללים מסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 12' בדוחות השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2025). מסים ששולמו ונתקבלו בשנת 2026 ובשנת 2025 כוללים מס שבח בגין מימוש נכסים.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2026
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

ג. **שערי חליפין ובסיס ההצמדה**

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

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות		
158.410	158.410	2.978	תאריך הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 ליום 30 ביוני 2025 ליום 31 בדצמבר 2025
155.840	155.387	3.372	
156.596	156.596	3.190	
%	%	%	שיעורי השינוי:
1.16	1.16	(6.65)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026
2.15	1.57	(7.54)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
0.87	1.26	(5.91)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026
1.08	1.28	(9.31)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
2.64	2.36	(12.53)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2026
(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 30 בדצמבר 2025		ליום 30 ביוני 2025		ליום 30 ביוני 2026	
אלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

517,655	576,601	508,181	572,169	537,931	583,301	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)
8,922,336	9,140,198	9,206,588	9,460,086	9,808,076	9,810,601	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)
9,439,991	9,716,799	9,714,769	10,032,255	10,346,007	10,393,902	

ב. רמות שווי הוגן

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

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

א. דיבידנד שהוכרז

בחודש פברואר 2026 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2026 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, אשר ישולם ב-4 תשלומים רבעוניים שווים, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים פברואר ומאי 2026, על חלוקות דיבידנד לרבעון הראשון והשני לשנת 2026 בסך של 54 אגורות למניה, שהסתכמו לסך של כ-266 מיליון ש"ח. בנוסף, בחודש פברואר 2026 הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2025 בסך של 23 אגורות למניה, אשר הסתכם לסך של כ-114 מיליון ש"ח, וישולם בחודש מרץ 2026. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של כ-380 מיליון ש"ח.

בנוסף, בחודש אוגוסט 2026, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2026 בסך של 27 אגורות למניה, שהסתכם לסך של כ-133 מיליון ש"ח, אשר ישולם במהלך חודש ספטמבר 2026.

ב. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

ביום 9 בפברואר 2026 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של עד 2,300,000 כתבי אופציה, ל-150 ניצעים מתוכם 13 נושאי משרה בחברה (ובהם מנכ"ל החברה ו-6 דירקטורים). בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה ביאור 14 (ו) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה. בהתאם, בחודש מאי 2026 הקצתה החברה 2,030,685 כתבי אופציה לדירקטורים, נושאי משרה ועובדים.

ג. מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר 2026 פתחו ארצות הברית ומדינת ישראל במתקפה משולבת נגד איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי". בתגובה שגרה איראן טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. בתחילת חודש מרץ 2026 הורחבה המערכה גם ללבנון, עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה. עם תחילת מבצע "שאגת הארי", הוכרז מצב מיוחד בעורף מדינת ישראל כאשר כל אזורי הארץ הועברו ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, והוטלו מגבלות שונות. במהלך חודש אפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש, בתחילה בחזית מול איראן ולאחר מכן בחזית מול חיזבאללה.

במהלך חודש יוני 2026 נחתם מזכר הבנות בין ארצות הברית לבין איראן, המהווה מסגרת ביניים שנועדה לעצור את הלחימה, לפתוח מחדש את מיצר הורמוז, להסיר את המצור הימי ולאפשר משא ומתן על הסכם סופי בין הצדדים בתוך 60 יום. בסוף חודש יוני 2026, נחתם הסכם מסגרת להפסקת אש בין ישראל לבין לבנון, בתיאום של ארצות הברית.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2026
(בלתי מבוקר)

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

על אף האמור, רמת אי-הוודאות והמתיחות הגיאופוליטית עודנה גבוהה, כאשר לאחר תקופת הדוח, במהלך חודש יולי 2026, תקפה ארצות הברית מספר יעדים באיראן ואיראן תקפה יעדים בירדן ובנכסים ובסיסים אמריקאיים במדינות המפרץ, בהן כווית ובחריין. למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, למבצעים ולהכרזות המצב המיוחד בעורף כאמור לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות.

יצוין, כי חזרה ללחימה עצימה וממושכת וגורמים כגון התרחבות לחימה לרבות לגזרות נוספות והשלכותיהם של אלו (שמטבעם אינם בשליטת החברה), עלולים להשפיע על פעילות החברה.

ד. גיוס אגרות חוב - סדרה ט'

בחודש יוני 2026 הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה רשומה למסחר, אגרות חוב (סדרה ט') בהיקף של 505 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של כ-519 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה המסווגת לאשראי זמן קצר). אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 2.83% והינן בעלות מח"מ של כ-7.59% שנים. לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב סדרה ט', ראה ביאור 9' בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025.

ה. גיוס אגרות חוב - סדרה י'

בחודש יוני 2026 הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה רשומה למסחר, אגרות חוב (סדרה י') בהיקף של 236 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של כ-258 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה המסווגת לאשראי לזמן קצר). אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 2.81% (לאחר השפעת עסקת גידור) והינן בעלות מח"מ של כ-6.95% שנים. לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב סדרה י', ראה ביאור 9' בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה י') הנ"ל, ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 5.79% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה משוקללת בשיעור של 4.15%, בהיקף קרן כולל של 236 מיליון ש"ח.

ו. מימוש נכסים

לאחר תאריך המאזן, בחודש יולי 2026 מומש נכס מניב, אשר מסווג בדוחות כנכס מוחזק למכירה, בתמורה לסך של כ-140 מ"ח. נכון ליום פרסום הדוח, התמורה ממימוש נכס זה התקבלה במלואה.



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 ביוני 2026



No need to imagine.
The Search Ends Here.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

79	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
80	נתונים על המצב הכספי
81	נתונים על הרווח והפסד
82	נתונים על הרווח הכולל
83-84	נתונים על תזרימי המזומנים
85	מידע נוסף

לכבוד בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **אמות השקעות בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2026, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים של חברות מוחזקות אשר חלקה של החברה בסך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ-2,760,698 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026 ואשר חלק החברה בסך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, נטו בגין אותן חברות הסתכם לסך של כ-86,640 אלפי ש"ח וכ-37,618 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

תל אביב, 10 באוגוסט, 2026

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

משרד נצרת מרג' אבן עמר 9 16100 נצרת, 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.נ. 45396 טלפון: 501 8888 (2) 972+ פקס: 537 4173 (2) 972+ info-jer@deloitte.co.il
---	--	---	---

משרד ראש"ל - צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"ל צ	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201
---	---	--

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
455,523	402,886	409,930
-	-	300,999
6,574	7,613	7,347
194,523	90,810	191,857
656,620	501,309	910,133
11,835,078	11,443,489	11,954,996
3,687,220	3,617,069	4,118,937
15,522,298	15,060,558	16,073,933
1,474,871	1,816,551	1,487,715
3,720,213	3,626,907	3,836,114
16,810	120,423	20,439
43,691	44,303	42,995
20,777,883	20,668,741	21,461,196
21,434,503	21,170,051	22,371,329
612,815	640,697	454,148
8,953	12,134	11,791
87,255	22,915	41,243
249,787	301,165	322,816
54,720	45,385	46,291
1,013,530	1,022,296	876,289
8,413,421	8,732,426	9,298,375
575,893	571,463	582,564
16,483	16,483	16,483
14,376	13,395	15,632
213,075	210,958	189,148
1,336,233	1,328,859	1,417,430
10,569,481	10,873,584	11,519,632
9,851,492	9,274,171	9,975,408
21,434,503	21,170,051	22,371,329

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בנקאיים לזמן קצר
לקוחות

חייבים ויתרות חובה

סך הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה

הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות

השקעה בחברות מוחזקות

יתרות חובה לזמן ארוך

רכוש קבוע, נטו

סך הכל רכוש בלתי שוטף

סך הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות ונותני אשראי אחרים

ספקים ונותני שירותים

התחייבויות מס שוטפות, נטו

זכאים ויתרות זכות

זכאים בגין נדל"ן להשקעה

סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים

הפרשות

השקעות בחברות מוחזקות

אחרות

מיסים נדחים, נטו

סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון

סך הכל התחייבויות והון

10 באוגוסט, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל כספים

שמעון אבודרהם
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
723,419	177,269	185,423	354,912	369,224
40,866	8,679	10,865	17,966	20,366
682,553	168,590	174,558	336,946	348,858
332,982	239,726	290,911	256,523	290,911
(12,560)	(750)	-	(4,260)	-
1,002,975	407,566	465,469	589,209	639,769
53,847	13,954	16,678	25,666	29,858
4,055	1,010	1,012	2,032	2,023
(1,142)	(204)	(3,373)	(538)	(3,655)
946,215	392,806	451,152	562,049	611,543
110,174	30,667	28,631	49,363	38,703
(392,315)	(149,818)	(152,245)	(215,610)	(185,547)
664,074	273,655	327,538	395,802	464,699
239,023	65,697	54,689	126,218	116,740
903,097	339,352	382,227	522,020	581,439
121,259	41,084	53,400	64,520	89,239
781,838	298,268	328,827	457,500	492,200

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן
להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

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

התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הכנסות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
781,838	298,268	328,827	457,500	492,200
-	-	-	-	-
<u>781,838</u>	<u>298,268</u>	<u>328,827</u>	<u>457,500</u>	<u>492,200</u>

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
781,838	298,268	328,827	457,500	492,200
(165,214)	(131,380)	(153,417)	(171,492)	(288,053)
616,624	166,888	175,410	286,008	204,147
(677,393)	(124,371)	(114,827)	(301,566)	(255,513)
8,250	-	1,000	8,250	1,000
1,213	-	-	-	7,188
381,238	59,525	30,496	103,668	83,328
(5,141)	(4,762)	4,500	(6,320)	8,300
-	-	(300,999)	-	(300,999)
(647)	80	(128)	(49)	(465)
(292,480)	(69,528)	(379,958)	(196,017)	(457,161)
(629,505)	(127,353)	(133,333)	(363,118)	(380,220)
504,594	-	-	-	-
651,487	651,487	777,282	651,487	777,282
20,413	2,567	710	2,724	6,849
(627,629)	-	-	(190,218)	(194,769)
(4,179)	(251,302)	(88,145)	(4,179)	(1,721)
(84,819)	275,399	556,514	96,696	207,421
239,325	372,759	351,966	186,687	(45,593)
216,198	30,126	57,964	216,198	455,523
455,523	402,886	409,930	402,886	409,930

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
וזכויות בנייה
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס
מס שבח שהתקבל בגין נכס שנמכר
פרעון (נתינת) הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
פרעון (נתינת) הלוואות לצורך השקעה
השקעה בפקדונות בנקאיים 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
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
(332,982)	(239,726)	(290,911)	(256,523)	(290,911)
12,560	750	-	4,260	-
(239,023)	(65,697)	(54,689)	(126,218)	(116,740)
22,400	2,250	713	2,250	1,713
197,861	98,376	99,838	125,589	100,604
9,108	2,330	2,569	4,448	5,087
102,458	43,920	60,721	64,520	81,219
10,698	(2,983)	(912)	(2,277)	(1,560)
(216,920)	(160,780)	(182,669)	(183,951)	(220,588)
1,053	218	(1,603)	14	(773)
(344)	(4,719)	(1,541)	(1,252)	6,917
(2,894)	1,396	(2,003)	(779)	(3,849)
1,614	4,481	9,052	5,886	4,221
52,277	28,024	25,348	8,590	(73,981)
51,706	29,400	29,253	12,459	(67,465)
(165,214)	(131,380)	(153,417)	(171,492)	(288,053)
6,632	1,724	1,432	1,724	1,432
216	7,789	-	7,789	-
137,618	3,244	978	84,049	129,035
35,856	16,770	13,125	18,380	14,726
-	-	6	-	47,453
1,213	-	-	-	7,188
22,400	2,250	713	2,250	1,713

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש, נטו
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים נטו, מס שבח ומסים שנים קודמות
הוצאות פחת ואחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

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

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

ג. מידע נוסף

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

- (*) ריבית ששולמה בשנת 2026 כוללת ריבית והצמדה בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 12' בדוחות השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2025). ריבית ששולמה בשנת 2025 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.
- (**) ריבית שהתקבלה בשנים 2025-2026 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.
- (***) מיסים ששולמו בשנת 2026 כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 12' בדוחות השנתיים המאוחדים לשנת 2025). מיסים ששולמו ונתקבלו בשנת 2026 ובשנת 2025 כוללים מס שבח בגין מימוש נכסים.

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה של שנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026.



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

נספחים

No need to imagine.
We've Thought Of Everything.



10 באוגוסט, 2026

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

א.ג.נ.,

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

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

(1) דוח סקירה מיום 10 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 10 באוגוסט 2026 לסקירת תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

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

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

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 לרבעון השני של שנת 2026

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שמעון אבודרהם, מנכ"ל.

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

3. אוהד ויס, חשב ראשי.

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31/12/2025 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30/06/2026 היא **אפקטיבית**.

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

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

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

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שמעון אבודרהם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן- אמות) לרבעון השני של שנת 2026 (להלן- הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של אמות.
אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

10 באוגוסט, 2026

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות) לרבעון השני של שנת 2026 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של אמות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

10 באוגוסט, 2026

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

מגדל אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

דוח כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2026

