



מצגת אמות השקעות לשוק ההון

ליום 30 ביוני 2026

2026

אוגוסט 2026

אמות השקעות לשוק ההון
מצגת רבעון שני 2026



No need to imagine.
We Will Do It for You





תוכן עניינים

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אוגוסט 2026

אמות השקעות לשוק ההון
מצגת רבעון שני 2026



21

עוצמה פיננסית



16

צמיחה



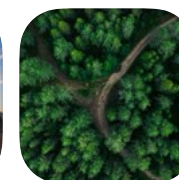
14

תחזית



07

נדל"ן להשקעה



03

אודות אמות



49

סיכום



44

נתונים פיננסיים



25

אמות ייזום



מקבוצת אמות וחי

Past. Present. Future.

אודות אמות

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום המל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
You can see it.

אודות אמות
אמות השקעות מבית אלוני חץ

אמות היא בין החברות המובילות את ענף הנדל"ן המניב בישראל למעלה מ-60 שנה.

440 אלף מ"ר בייזום

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

167 אלף מ"ר בהקמה

3 פרויקטים בשלבי בניה בהיקף של 167 אלף מ"ר עילי בעלות כוללת של 3.2 מיליארד ש"ח (חלק החברה). נכון למועד הדוח עלות שהושקעה הינה כ-1.9 מיליארד ש"ח

1.86 מיליון מ"ר שטח להשכרה

מתוכו 1.16 מיליון מ"ר שטח עילי

22.1 מיליארד ש"ח

סך שווי נדל"ן לאחר תאריך המאזן, מימשה החברה נכס בייעוד משרדים בתמורה לסך של כ-140 מיליון ש"ח

91.9% שיעור תפוסה

בנטרול נכסים שסווגו מנדל"ן בהקמה בשנת 2025 הינו 93.1%. כולל 8,000 מ"ר משרדים שהינם פנויים ומיועדים למימוש במצב פנוי כנכס בודד.

111 נכסים מניבים

בבעלות החברה

540 מיליון ש"ח

NOI לחציון ראשון 2026

1,730

שוכרים

Past. Present. Future.

אודות אמות
YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ היא חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשיוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
You can see it.

אודות אמות

אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

No need to imagine.

You can see it.

עוצמה פיננסית

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

9.7 מיליארד ש"ח

חוב פיננסי נטו בש"ח

51%

חברת בת של אלופי חץ נכסים והשקעות
בע"מ המחזיקה בכ-51% מהונה

4.7 שנים

מח"מ חוב משוקלל

מדדים מובילים

חברה ציבורית הנסחרת בבורסה
הישראלית ונכללת במדדים: תל אביב 90,
תל אביב נדל"ן, תל דיב' ומדדי EPRA

דירוג חוב

AA/Aa2

10 מיליארד ש"ח

הון עצמי

43.5%

שיעור מינוף

2.07%

ריבית חוב משוקללת צמודת מדד

דיבידנד

מדיניות חלוקת דיבידנד רבעונית, תשואת
דיבידנד גבוהה לאורך זמן. בגין רבעונים
ראשון ושני של שנת 2026 חולק דיבידנד
שוטף בסך כולל של 266 מ"ח ובנוסף
חולק דיבידנד מיוחד בגין 2025 בסך 114
מ"ח

98%

נכסים לא משועבדים

אודות אמות
אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

לקוחות החברה

YOUR PERFECT FORM

חברות מקומיות ובין לאומיות

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
You can see it.





מקבוצת אמות וזן

Past. Present. Future.

נדל"ן להשקעה

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המסיב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
We build your vision.

נדל"ן להשקעה
אמות השקעות מבית אלופי חץ

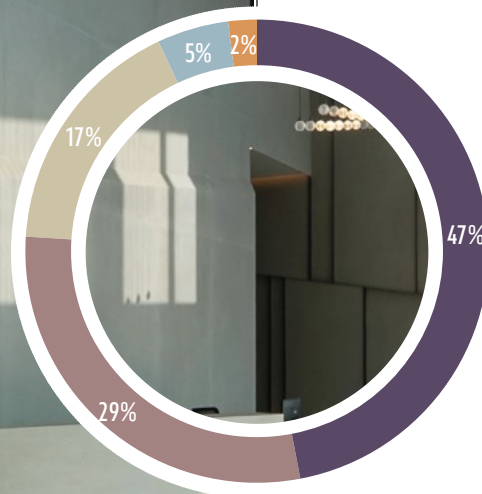
Past. Present. Future.

No need to imagine.
We build your vision.

פילוח נכסים מניבים

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026



פילוח שווי נכסים לפי שימושים

מסחר

3.1 מיליארד ש"ח

17%

משרדים

8.4 מיליארד ש"ח

47%

סופרמרקטים

0.9 מיליארד ש"ח

5%

תעשייה ולוגיסטיקה

5.3 מיליארד ש"ח

29%

17,941
מיליון ש"ח

שווי כלל הנכסים המניבים

נדל"ן להשקעה
אמות השקעות מבית אלופי חץ

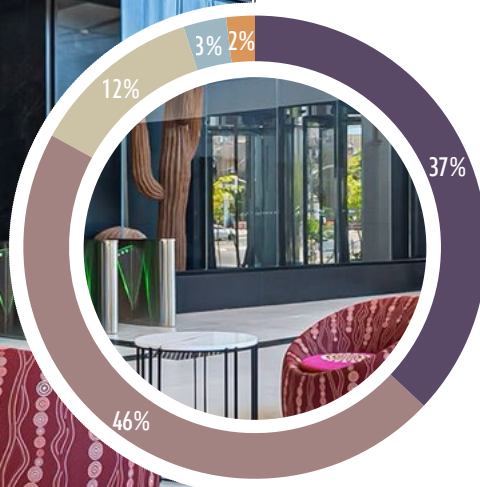
Past. Present. Future.

No need to imagine.
We build your vision.

פילוח נכסים מניבים

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026



פילוח שטח נכסים לפי שימושים

מסחר
138 אלף מ"ר

12%

משרדים
427 אלף מ"ר

37%

סופרמרקטים
38 אלף מ"ר

3%

תעשייה ולוגיסטיקה
537 אלף מ"ר

46%

1,163,389 מ"ר

שטח בנוי

נדל"ן להשקעה
אמות השקעות מבית אלפי חן

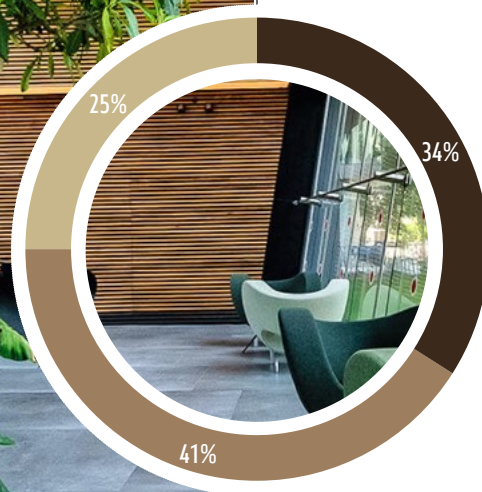
Past, Present, Future.

No need to imagine.
We build your vision.

פילוח נכסים מניבים

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026



אזורים אחרים
4.6 מיליארד ש"ח

25%

תל אביב רבתי
6.1 מיליארד ש"ח

34%

75%

ערי גוש דן
7.3 מיליארד ש"ח

41%

17,941
מיליון ש"ח

שווי כלל הנכסים המניבים

נדל"ן להשקעה
אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

פילוח שיעור תפוסה

No need to imagine.
We build your vision.

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בהתחום מנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

פילוח שיעורי תפוסה לפי שימושים

97.7%

מסחר

83.7%⁽¹⁾

משרדים

בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה

בשנת 2025, 85.7%

100%

סופרמרקטים

96.1%

תעשייה ולוגיסטיקה

בנטרול נכס אשר סווג מנדל"ן בהקמה בשנת

2025, 97.4%

93.1%

שיעור תפוסה, בנטרול נכסים אשר
סווגו מנדל"ן בהקמה בשנת 2025

91.9%⁽¹⁾

שיעור תפוסה

1. כולל 8,000 מ"ר משרדים (כ-2% תפוסת משרדים) שהינם פנויים ומיועדים למימוש במצב פנוי כנכס בודד.

נדל"ן להשקעה
אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

ESG

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
We will do that for you.

קיימות, חברה וסביבה

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

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



התייעלות אנרגטית



קידום תשתיות
תחבורה חשמלית



בניה ירוקה
ומאופסת אנרגיה



תרומה לקהילה



אחריות חברתית



שמירה על
איכות הסביבה

נדל"ן להשקעה
אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

ESG

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות כע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המסחרי.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
We will do that for you.

נכסים חניבים

בנייה ירוקה



קמפוס חולון



ToHa1



אמות אטריום



בית אירופה



אמות מודיעין



קמפוס גבעתיים



The Park



מתחם K



ToHa 2



Past. Present. Future.

תחזית

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכילות בישראל
בתחום הנדל"ן המסיב.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
The search ends here.

תחזית

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

תחזית לשנת 2026

YOUR PERFECT FORM

No need to imagine.
The search ends here.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

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

לא יחולו שינויים מהותיים במצב
הביטחוני בארץ ובסביבה העסקית בה
פועלת החברה בארץ. ראה פרק הסביבה
העסקית בדוח הדירקטוריון של החברה.

עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור
שנתי של 2%.

חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר
חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2026.

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

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, שהתמשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.

אמות
הקפצות ארזי חץ

Past. Present. Future.

צמיחה

YOUR PERFECT FORM

אסדת השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכילות בישראל
בניחוס הנדל" המעוב

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שמי 2026

No need to imagine.
You can feel it.

צמיחה

אמנות השקעות מבית אלופי חץ

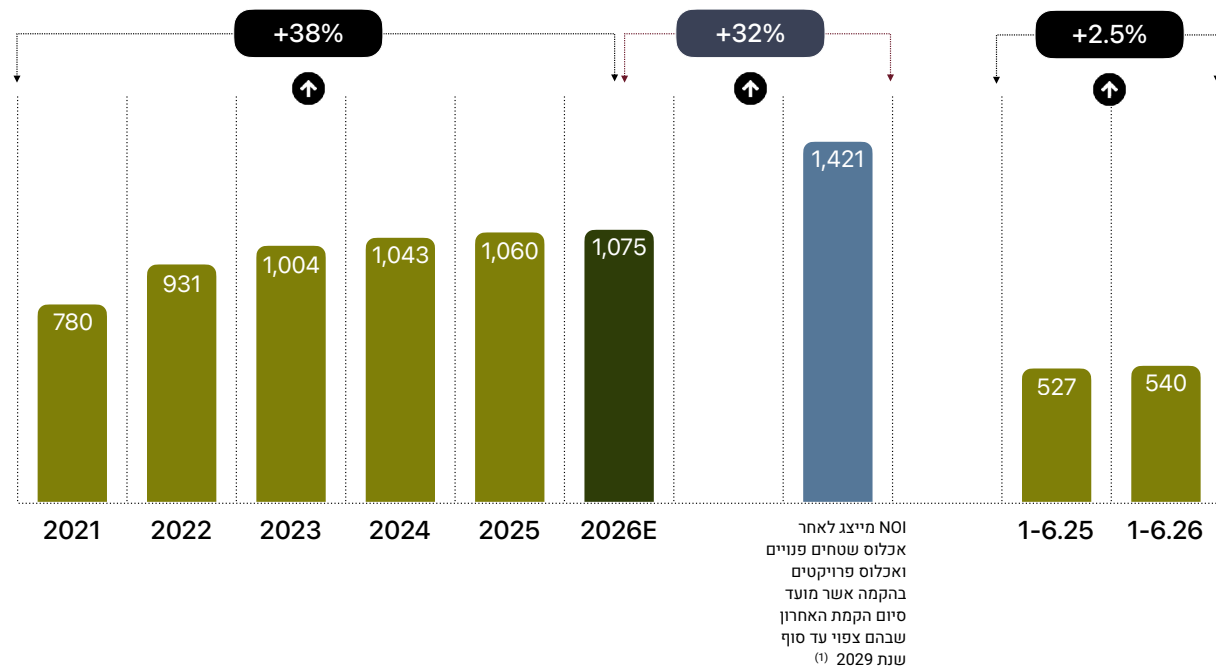
Past, Present, Future

NOI שנת

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בעל מרחב חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ר המניב
מצגת אמנות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
You can feel it.



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 למועד פרסום הדוח מומשו נכסים בהיקף כולל של כ-550 מיליון ש"ח שגורמים NOI של כ-28 מיליון ש"ח מייצג לשנה.

צפי 2026 הינו לפי אמצע טווח התחזית, ראה עמוד 15

1. ה-NOI המייצג אינו כולל פרויקטים בתכנון, פיתוח ורישוי ואינו כולל שינויים עתידיים כתוצאה מהפרשי מדד, מחידושי חוזים, מפינויים עתידיים ו/או מימוש נכסים

צמיחה

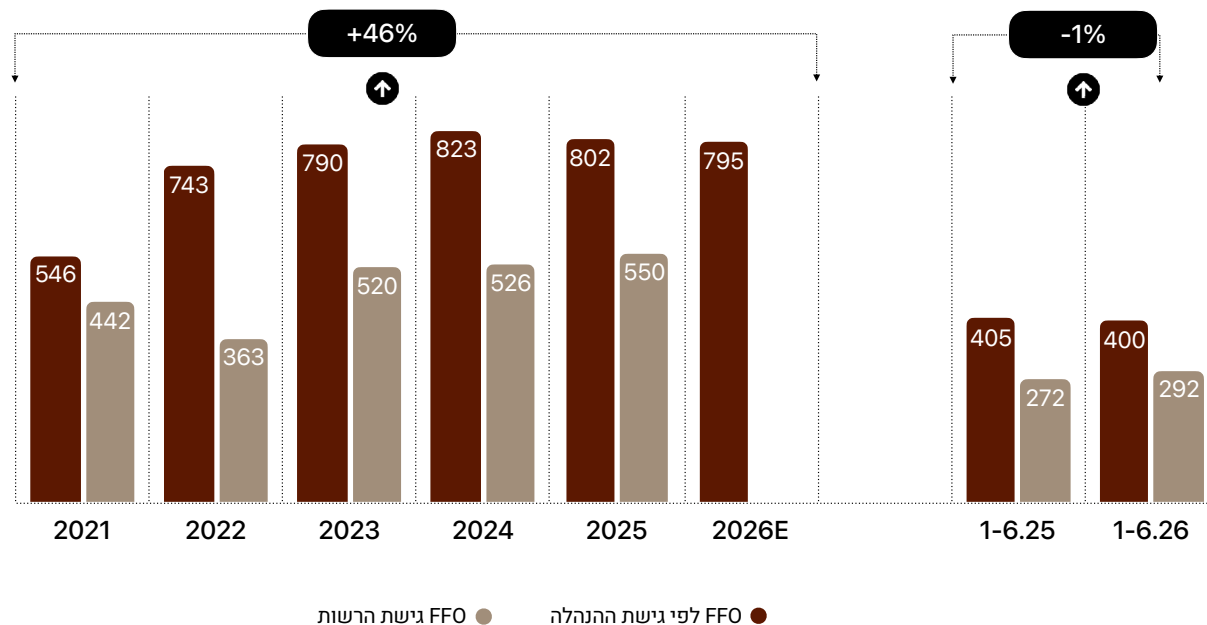
אמות השקעות מבית אלול חץ

Past. Present. Future.

FFO שנת

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026No need to imagine.
You can feel it.

FFO לפי גישת ההנהלה 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 6 מיליון ש"ח. בגישת ההנהלה בוצעה פריסה ועודכנו מספרי השוואה לשנות השומה וההוצאות האחרות בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.

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

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

צפי 2026 הינו לפי אמצע טווח התחזית, ראה עמוד 15.

צמיחה

אמות השקעות מבית אלופי חץ

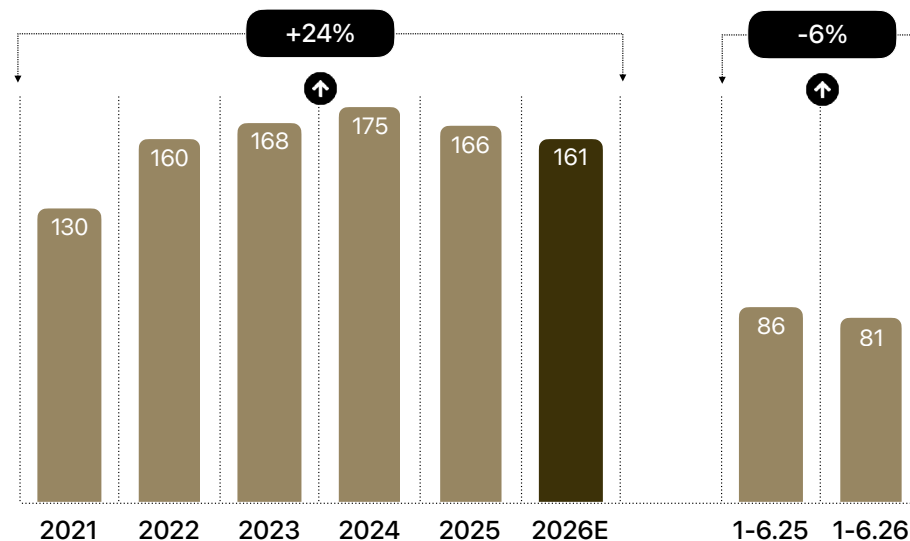
Past. Present. Future.

FFO שנתנו למניה

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הונה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הניהול המניב
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
You can feel it.



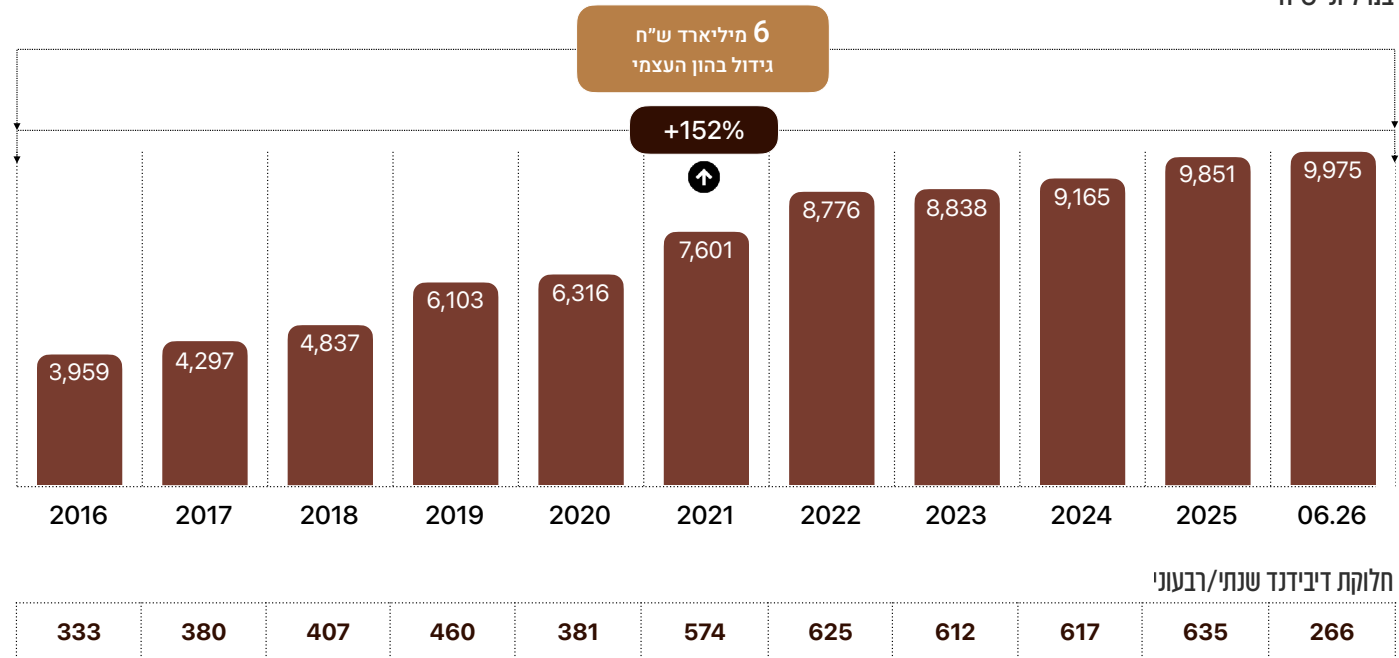
בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה לציבור כ- 20.7 מיליון מניות רגילות, בעקבות זאת גדל מספר המניות המשוכלל של החברה.

צפי 2026 הינו לפי אמצע טווח התחזית, ראה עמוד 15.



הון עצמי ודיבידנד לבעלי מניות

במיליוני ש"ח



5.5 מיליארד ש"ח

סך דיבידנד שחולק בעשור האחרון



Past. Present. Future.

עוצמה פיננסית

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
You can hear it.

עוצמה פיננסית
אמות השקעות מבית אלוני חץ

AA2/AA

דירוג חוב

98%

נכסים לא משועבדים

4.7 שנים

מח"מ

Past. Present. Future.

עוצמה פיננסית

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

מבנה חוב - מאוחד מורחב

1,050 מיליון ש"ח

מסגרות אשראי לא מנוצלות

750 מיליון ש"ח

היקף מזומנים ושווי מזומנים
נכון למועד פרסום הדוח

2.07%

ריבית משוקללת אפקטיבית
צמודת מדד

9.7 מיליארד ש"ח

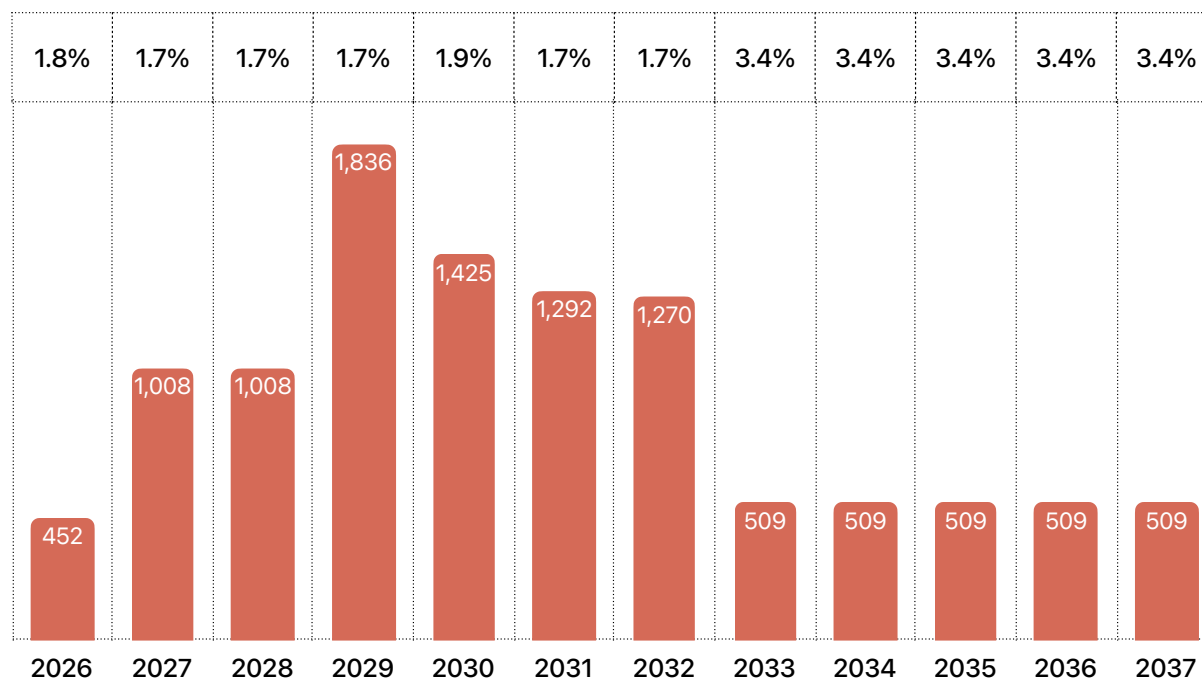
חוב פיננסי נטו בש"ח

No need to imagine.
You can hear it.



פריסת פרעונות על פני השנים וריבית אפקטיבית צמודת מדד

במיליוני ש"ח



הפרעון בשנת 2026 הינו החל מ-1/7/26 ועד 31/12/26.

עוצמה פיננסית

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

עוצמה פיננסית

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב

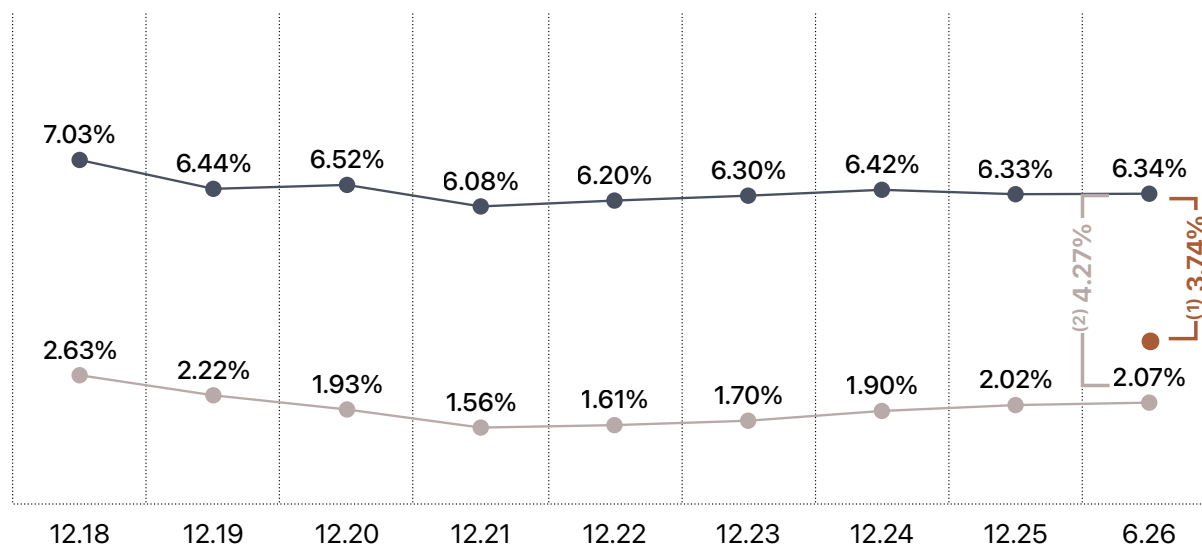
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.

You can hear it.

שינוי בשיעור היוון משוקלל

ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה



1. עלות גיוס שולית 2.6% - לפי אגרות חוב
2. מרווח מריבית חוב משוקללת צמודת מדד

ריבית חוב משקוללת
צמודת מדד

שיעור היוון משוקלל



מקבצת אמות וץ

Past. Present. **Future.**

אמות ייזום

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
We will do that for you.

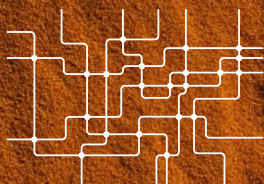
אמות ייזום
אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

מנועי צמיחה

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בחוץ המזרח המזרחי.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026



No need to imagine.
We will do that for you.

תוכניות הייזום והפיתוח האסטרטגי של נכסי אמות השקעות הינם אחד המנועים המרכזיים להמשך צמיחת החברה וההובלה בשוק הנדל"ן המניב. השבחת תיק הנכסים של החברה ויצירת מתחמי תעסוקה חדשניים שיאפשרו סביבת עבודה מתקדמת העונה על צרכי חברות המחר:

- | | |
|-----|---|
| 01. | מיקומים ייחודיים ובדגש על מרכז העסקים של תל אביב |
| 02. | נגישות תחבורתית בסמיכות למרכזי הסעת המונים קיימים ומתוכננים |
| 03. | מיצוי פוטנציאל עסקי הגלום במקרקעין, איכות אדריכלית, מיצוי יתרונות הנדסיים |
| 04. | החברה פועלת לפיתוח תחומים משלימים בתחומי האנרגיה והדאטה סנטרים. |
| 05. | הקמה בהתאם לתיקני LEED לשמירה מקסימלית על בריאות המשתמש והסביבה |
| 06. | מיצוב איכותי והשבחת תיק הנכסים בייזום נדל"ן חדש ועדכני ומימוש נדל"ן ותיק |

הפרויקטים מתוכננים בקפידה בהתאם לאסטרטגיית החברה, במטרה למקסם רווחיות ולשמר את רמות התפוסה לטווח הארוך ולמיצוב נכסי החברה כאיכותיים ביותר לטווח הארוך.

אמות ייזום
אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

מנועי צמיחה

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

פרויקטים בשלבי בנייה

ריכוז נתונים ליום 30.06.26

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי (חלק החברה)	עלות מצטברת	שווי הפרוייקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	MOI צפי	תשואה צפויה על העלות
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 ⁽¹⁾	בני ברק	משרדים	2026	86,920	50%	43,460	507	470	630-670	44-48	7.1%
מתחם k ירושלים	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	3,080-3,220	243-267	7.9%

1. נכון למועד פרסום הדוח, קומות המסחר 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 ובעקבות זאת השתנה שיעור התשואה הצפוי לחלק המשרדים ל-7.1%.

No need to imagine.
We will do that for you.



אמות ייזום
אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

מנועי צמיחה

YOUR PERFECT FORM

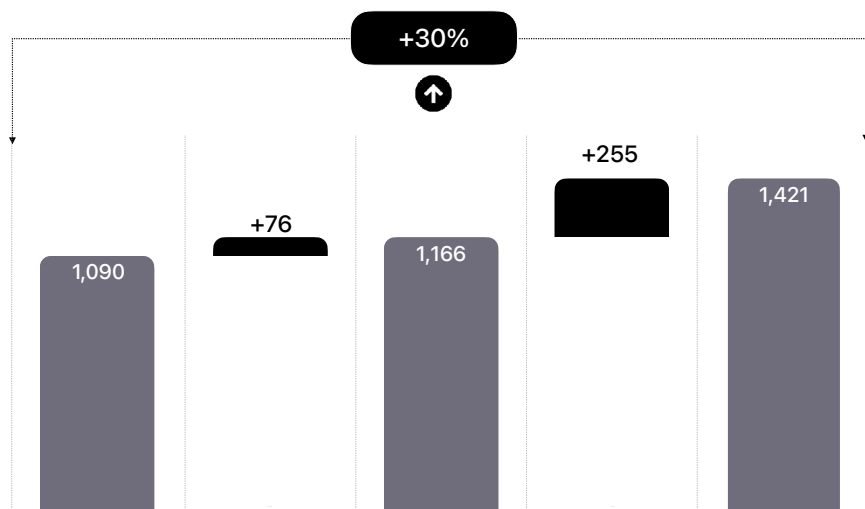
No need to imagine.
We will do that for you.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI במיליוני ש"ח

כרוך בהשקעה נוספת של 1.3 מיליארד ש"ח



NOI שנתי מתוקנן מחישוב שיעור היוון משוקלל
מייצג לאחר אכלוס שטחים פנויים
NOI מייצג לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה, אשר מועד סיום האחרון שבהם בשנת 2029

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.

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

פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

Past. Present. Future.

TOHA 2
YOUR PERFECT FORMאמות השקעות מבית אלוני חץ
בתחום מניפולציותמצגת אמות לשוק הון
רבעון שני 2026We need to imagine.
We will do that for you.

שם הנכס

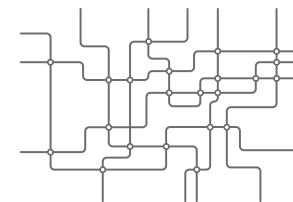
TOHA2

יעוד עיקרי

משרדים

עיר

תל אביב



חלק החברה

50%

שטח לבניה

154,400 מ"ר

צפי לסיום

Q4/2026

עלות הקמה

3.45 מיליארד ש"ח

NOI צפוי

315 מיליון ש"ח

תשואה צפויה

9.2%



No need to imagine.
We will do that for you.

פרוייקטים ייזום

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. **Future.**

TOHA 2

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026



פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

TOHA 2

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמומילות בישראל
במחוז הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
We will do that for you.

סקירת מנכ"ל
אמות השקעות מבית אלוף חץ

Past. Present. Future.

GOOGLE Tenancy

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב
מצגת אמות לשיוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine
ToHa 2 is here.

השוכרת

Google

שטח עילי מושכר

60,000 מ"ר

הכנסות שנתיות (רמת מעטפת)

120 מיליון ש"ח

מועד השלמת הפרוייקט

Q4/2026

צעד גדול לאמות,

צעד ענק לישראל

הנתונים הינם 100% (חלק אמות 50%).
התמונה להמחשה בלבד.

פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

THE PARK

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026No need to imagine.
We will do that for you.

יעוד עיקרי

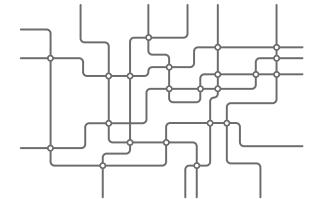
תעסוקה

שם הנכס

THE PARK

עיר

בני ברק



חלק החברה

50%

שטח לבניה (100%)

86,920 מ"ר

צפי לסיום

2026

עלות הקמה

1.3 מיליארד ש"ח

NOI צפוי

92 מיליון ש"ח

1. נכון למועד פרסום הדוח, קומות המסחר נפתחו לקהל. 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%.

תשואה צפויה על העלות (1)

7.1%

פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

THE PARK

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ מנהל חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ר מסחרי
מצגות אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

Not used to imagine.
We will do that for you.



פרויקטים ביזום
אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

THE PARK

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
במחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשיוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
We will do that for you.

פרויקטים ביזום
אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

K COMPLEX

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ היום חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
We will do that for you.

יעוד עיקרי

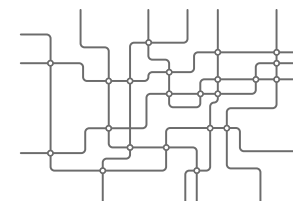
משרדים

עיר

מתחם K

עיר

ירושלים



חלק החברה

50%

שטח לבניה (100%)

93,000 מ"ר

צפי לסיום

2029

עלות הקמה

1.55 מיליארד ש"ח

NOI צפוי

102 מיליון ש"ח

תשואה צפויה

6.6%

פרויקטים ביזום
אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

K COMPLEX

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המיני.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No imagination.
We will do that for you.

אמות ייזום
אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

מנועי צמיחה

YOUR PERFECT FORM

No need to imagine.
We will do that for you.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

פרויקטים בתכנון ורישוי

מידע זה הינו בכפוף להשלמת זכויות נוספות בפרוייקטים להלן

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי במ"ר / יח"ד, חלק החברה	שווי הפרויקט בספרי החברה במש"ח
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 מרלוג 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 פרוייקטים עיקריים)					361
סך הכל פרויקטים לתכנון ורישוי					
פירוט פרוייקטים עיקריים תחת פרוייקטים 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	

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

פרויקטים ביזום
אמות השקעות מבית אלון חץ

Past. Present. Future.

תתחם TOHA

ToHa #2



ToHa #3



ToHa #1



YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ מענה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בפרויקט TOHA #1 המסביב

מצגת אמות לשוק הון
רבעון שני 2026

No need to imagine

We will do that for you

פרויקטים ביזום
אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

AMOT TZRIFIN

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ רינת חברה ציבורית מהמובילות בישראל
מספקת פתרונות לוגיסטיים וניהוליים
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
We will do that for you.

שם הנכס

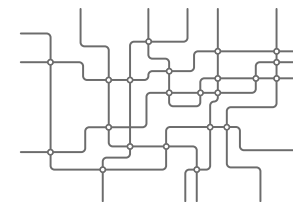
אמות צריפין

יעוד עיקרי

לוגיסטיקה

עיר

צריפין שדות דן



חלק החברה במתחם

100%

שטח הפארק

274,000 מ"ר

תוספת שטח עילי לשיווק

200,000 מ"ר

פרויקטים ביזום
אמות השקעות מבית אלני חי

Past. Present. Future.

AMOT TZRIFIN

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
We will do that for you.



פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

AMOT MISHPAT

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני- 2026

No need to imagine.
We will do that for you.

שם הנכס

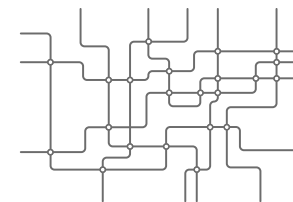
אמות משפט

יעוד עיקרי

משרדים

עיר

תל אביב



חלק החברה במתחם

73%

שטח מגרש

5,103 מ"ר

שטח מגדל קיים - שימור

12,000 מ"ר

תוספת מגורים לשיווק

115 יח"ד

סטטוס

תב"ע מאושרת

תוספת שטח עילי

משרדים לשיווק

20,000 מ"ר

פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

AMOT MISHPAT

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בשיתוף פעולה עם חברת הרכוש והמסחר בישראל
בתחום של רכוש המסחר
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
We will do that for you.

אמות
מקצועות אדריכלות

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

Past. Present. Future.

נתונים פיננסיים

YOUR PERFECT FORM

No need to imagine.
The standard is set.

נתונים פיננסיים
אמות השקעות מבית אלול חץ

נתונים פיננסיים

YOUR PERFECT FORM

No need to imagine.
The standard is set.

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
לחומים הפלדן המטב
מצגת אמות לשוק הון
רבעון שני 2026

תמצית מאזניים מאוחד מורחב

31.12.25	30.06.26	
מיליוני ש"ח		
555	528	מזומנים ושוי מזומנים
-	301	פיקדונות בנקאיים לזמן קצר
21,508	22,090	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
9,825	10,554	חוב פיננסי ברוטו
2,027	2,118	מיסים נדחים
9,851	9,975	סך הון
11,878	12,093	EPRA NRV

נתונים פיננסיים
אמות השקעות מבית אלופי חץ

נתונים פיננסיים

YOUR PERFECT FORM

No need to imagine.
The standard is set.

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
במסחר בבורסה לניירות מסחר
מסגרת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

תמצית רווח והפסד מאוחד מורחב - מיליוני ש"ח

4-6.25	4-6.26	שינוי 1-%	1-6.25	1-6.26	שינוי 1-%	
263	270	3%	527	540	2%	נס
251	291		267	291		התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
(1)	(1)		(4)	(1)		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
(18)	(21)		(36)	(41)		הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
-	(6)		-	(6)		אחרות
(39)	(40)		(74)	(79)		מימון - ריבית ריאלית
(104)	(103)		(128)	(95)		מימון - הפרשי הצמדה ואחר
(54)	(62)		(94)	(117)		הוצאות מסים
298	329	10%	457	492	8%	רווח נקי
97	100	3%	272	292	7%	FFO לפי הוראות הרשות
203	212	4%	405	400	(1%)	FFO גישת ההנהלה



נתונים פיננסיים

מאוחד מורחב

NOI	רבעון 2026 2	רבעון 2026 1	רבעון 2025 4	רבעון 2025 3	רבעון 2025 2	שינוי ב- % מול רבעון אשתקד
באש"ח						
NOI נכסים זהים	268,767	267,197	267,061	264,286	260,948	3.0%
נכסים חדשים/מינוי מנדל"ן בהקמה	1,550	2,159	652	-	-	
נכסים שנמכרו	-	-	194	339	1,898	
NOI	270,317	269,356	267,907	264,625	262,846	2.8%

ברבעון השני של שנת 2026 הסתכם ה- NOI לכ- 270 מיליון ש"ח לעומת כ- 263 מיליון ש"ח ברבעון מקביל 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 3%.



נתונים פיננסיים
אמות השקעות מבית אלופי חץ

נתונים פיננסיים

YOUR PERFECT FORM

No need to imagine.
The standard is set.

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

נתונים פיננסיים מאוחד מורחב

FFO					
שינוי ב-%	1-6.26	1-6.25	שינוי ב-%	4-6.26	4-6.25
באש"ח					
7%	292,177	272,039	3%	99,804	97,090
FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך					
(1%)	399,787	405,345	4%	211,963	203,492
FFO לפי גישת ההנהלה ^{(1) (2)}					
5%	493,789	471,590	5%	493,814	471,648
מספר מניות משוקלל ⁽³⁾					
(6%)	81.0	86.0	(0.5%)	42.9	43.1
FFO למניה לפי גישת ההנהלה					
	1.16%	1.57%		1.26%	1.28%
שינוי בשיעור המדד בתקופה					

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

1. 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.

2. 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 6 מיליון ש"ח. בגישת ההנהלה בוצעה פריסה לשנות השומה ועודכנו מספרי השוואה בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.



Past. Present. Future.

סיכום

YOUR PERFECT FORM

אחות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בשוקים של נדל"ד והסביבה
מצגת אחות לשוק ההון
רבעון שני 2026

No need to imagine.
We've thought of everything.

סיכום

אמות השקעות מבית אלון חץ

Past. Present. Future.

סיכום

YOUR PERFECT FORM

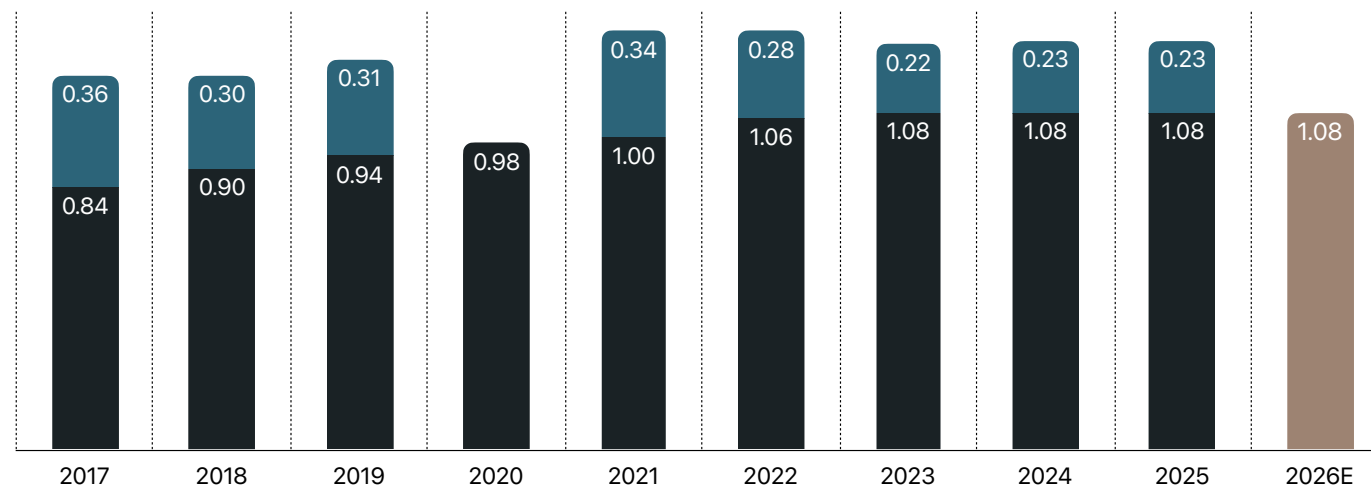
No need to imagine.

We've thought of everything.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

דיבידנד שוטף ודיבידנד נוסף למניה



סך דיבידנד שנתי למניה

1.20	1.20	1.25	0.98	1.34	1.34	1.30	1.31	1.31	1.08
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

דיבידנד שוטף
דיבידנד נוסף

סיכום

אמות השקעות מבית אלון חץ

Past. Present. Future.

סיכום

YOUR PERFECT FORM

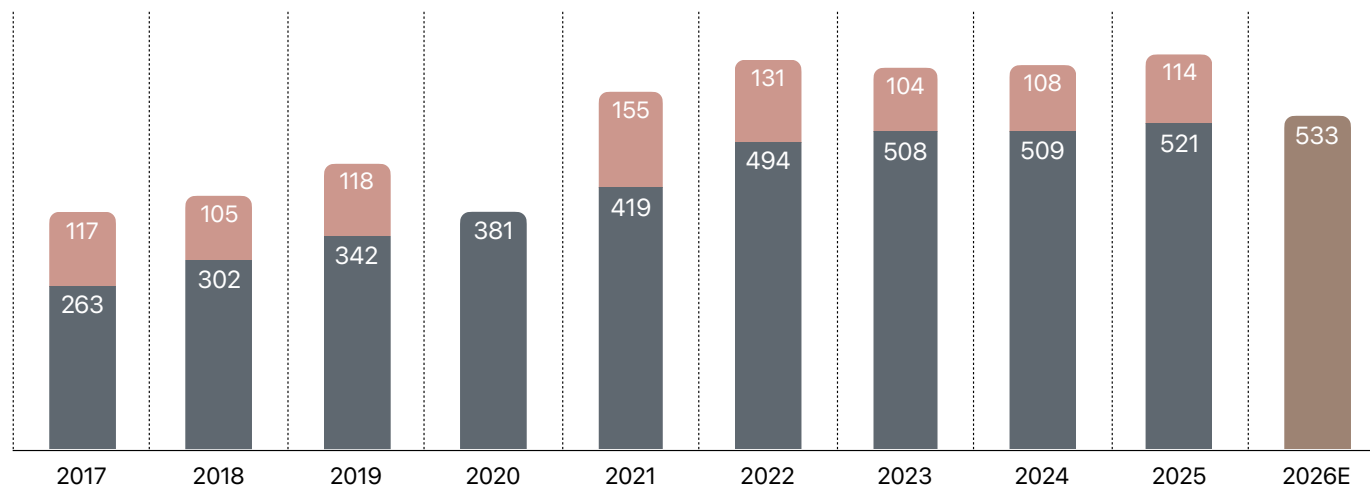
No need to imagine.

We will do that for you.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
במחזורי הון ה"ל המניב.מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

חלוקת דיבידנד

במיליוני ש"ח



סך דיבידנד שנתי

380	407	460	381	574	625	612	617	635	533
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

דיבידנד שוטף

דיבידנד נוסף

סיכום

אמות השקעות מבית אלון חץ

No need to imagine.

We've thought of everything.

Past. Present. Future.

חזקות החברה

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניבמצגת אמות לשוק הרוחן
רבעון שני 2026

111 נכסים

נכסים בבעלות החברה במגוון שימושים, בשיעור תפוסה גבוה של 91.9%. 93.1% בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה בשנת 2025

43.5%

שיעור מינוף יעיל.

1,050 מיליון ש"ח

היקף מסגרות אשראי לא מנוצלות.

ניהול איכותי, ומערך ייזום מפותח.

יכולת שיווקית מוכחת, תמהיל שוכרים חזק ובפיזור גאוגרפי נרחב, המנוהלים בצורה אחראית.

מתן מעטפת שירותים מלאה ללקוחות החל בתכנון והקמת המשרד ע"י אמות קונסטרקשיין בע"מ, ומתן שירותי פנים לאורך כל תקופת השכירות ע"י חברת הניהול "אמות 360"

מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש.

איתנות פיננסית גבוהה (מדורגת AA ע"י מעלות ומידרוג).

גמישות פיננסית ונגישות גבוהה לשוק ההון.

כלל נכסי החברה אינם משועבדים למעט נכסים בשווי של 2% בבעלות עם שותפים.

סיכום

אמות השקעות מבית אלון חץ

Past. Present. Future.

No need to imagine.

We've thought of everything.

DISCLAIMER

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שני 2026

מידע צופה פני עתיד מבוסס רק על הערכה הסובייקטיבית של החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. התממשות או אי התממשות של המידע צופה פני עתיד תושפע בין היתר מגורמים אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם בשליטת החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.

המצגת אינה מהווה הצעה או הזמנה לרכישה של ניירות ערך של החברה והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע.

מצגת זו ובכלל זה האמור בשקפים 17, 19, 29, 32, 33, 36, 42, 50, כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ו/או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, והינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. מידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. מידע כאמור כולל בין היתר תחזית הכנסות, NOI-FFO ולוחות זמנים.





YOUR PERFECT FORM

No need to imagine

**מצגת אמות השקעות לטווח ההון
לרבעון שני
2026**

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