

מקבצת אלופי חץ

## מצגת אמות השקעות לשוק ההון

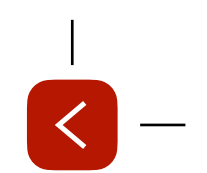
ליום 31 במרץ 2026

# 2026

חאי 2026

אמות השקעות לשוק ההון  
מצגת רבעון ראשון 2026

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







# תוכן עניינים

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

מאי 2026

אמות השקעות לשוק ההון  
מצגת רבעון ראשון 2026



21

עוצמה פיננסית



16

צמיחה



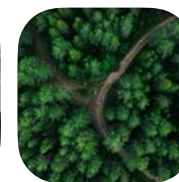
14

תחזית



07

נדל"ן להשקעה



03

אודות אמות



49

סיכום



44

נתונים פיננסיים



25

אמות ייזום



מקבצת אמות

Past. Present. Future.

# אודות אמות

YOUR PERFECT FORM

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

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026

No need to imagine.  
You can see it.



אודות אמות  
אמות השקעות מבית אלופי חץ

440 אלף מ"ר בייזום

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

168 אלף מ"ר בהקמה

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

Past. Present. Future.

# אודות אמות

## YOUR PERFECT FORM

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

מצגת אמות לשיוק ההון  
רבעון ראשון 2026

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

21.7 מיליארד ש"ח

סך שווי נדל"ן

1.86 מיליון מ"ר שטח להשכרה

מתוכו 1.16 מיליון מ"ר שטח עילי

92.2% שיעור תפוסה

בנטרול נכסים שסווגו מנדל"ן בהקמה  
בשנת 2025 הינו 93.4%.

111 נכסים מניבים

בבעלות החברה

269 מיליון ש"ח

NOI לרבעון ראשון 2026

1,730

שוכרים

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 ראשון 2026

9.6 מיליארד ש"ח

חוב פיננסי נטו בש"ח

50%

חברת בת של אלופי חץ נכסים והשקעות  
בע"מ המחזיקה בכ- 50% מהונה

4.6 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

9.8 מיליארד ש"ח

הון עצמי

43.6%

שיעור מינוף

2.02%

עלות חוב משוקללת צמודת מדד (ללא  
ניצול מסגרות אשראי)

## דיבידנד

מדיניות חלוקת דיבידנד רבעונית, תשואת  
דיבידנד גבוהה לאורך זמן. בגין רבעון 1  
של 2026 חולק דיבידנד בסך 133 מש"ח  
בנוסף חולק דיבידנד מיוחד בגין 2025 בסך  
של 114 מש"ח

98%

נכסים לא משועבדים



אודות אמות  
אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

# לקוחות החברה

YOUR PERFECT FORM

חברות מקומיות ובין לאומיות

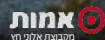
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום העליון המניב.

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026

No need to imagine.  
You can see it.







Past. Present. Future.

# נדל"ן להשקעה

YOUR PERFECT FORM

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

No need to imagine.  
We build your vision.



## נדל"ן להשקעה

אמות השקעות מבית אלוף חץ

Past. Present. Future.

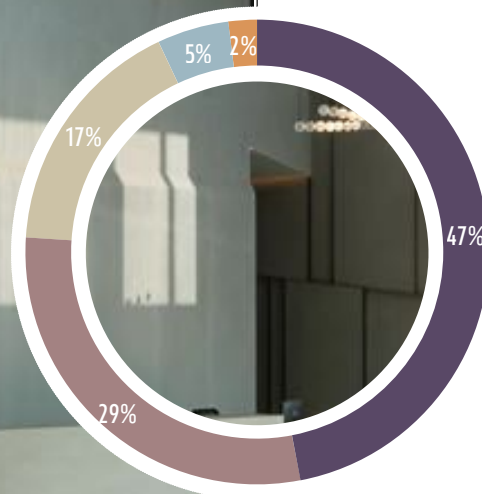
No need to imagine.  
We build your vision.

# פילוח נכסים מניבים

YOUR PERFECT FORM

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

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 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

5.2 מיליארד ש"ח

29%

חיליון ש"ח **17,763**

שווי כלל הנכסים המניבים



נדל"ן להשקעה  
אמות השקעות מבית אלופי חץ

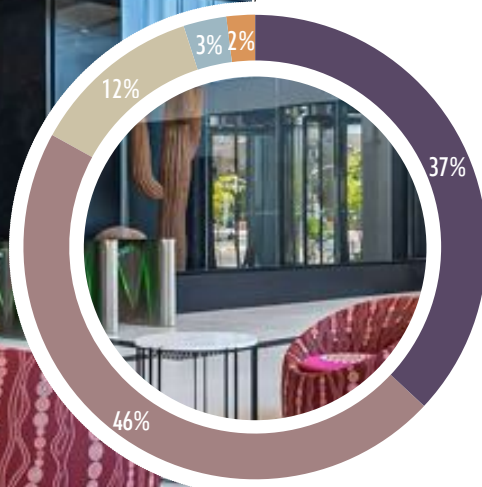
Past. Present. Future.

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 ראשון 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%

מ"ר 1,163,389

שטח בנוי



נדל"ן להשקעה  
אמות השקעות מבית אלפי חץ

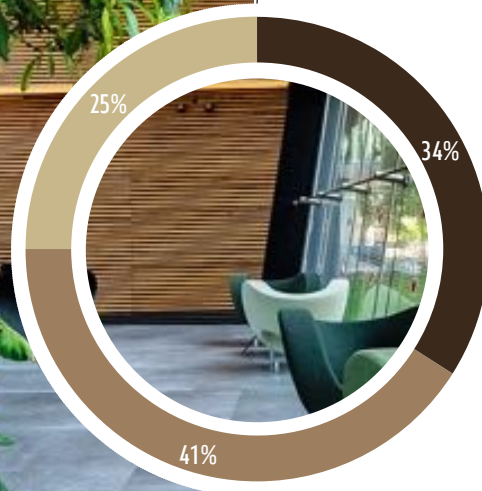
Past. Present. Future.

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 ראשון 2026



## פילוח שווי נכסים לפי אזורים

אזורים אחרים  
4.5 מיליארד ש"ח

25%

תל אביב רבתי  
6.0 מיליארד ש"ח

34%

75%

ערי גוש דן  
7.2 מיליארד ש"ח

41%

17,763  
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  
בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026

## פילוח שיעורי תפוסה לפי שימושים

97.8%

מסחר

84.3%

משרדים

בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה

בשנת 2025, 85.7%

100%

סופרמרקטים

96.2%

תעשייה ולוגיסטיקה

בנטרול נכס אשר סווג מנדל"ן בהקמה בשנת

2025, 97.6%

93.4%

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

92.2%

שיעור תפוסה



נדל"ן להשקעה  
אמות השקעות מבית אלופי 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 ראשון 2026

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

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.



התייעלות אנרגטית



שמירה על  
איכות הסביבה



קידום תשתיות  
תחבורה חשמלית



בניה ירוקה  
ומאופסת אנרגיה



תרומה לקהילה



אחריות חברתית

## קיימות, חברה וסביבה

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.



נדל"ן להשקעה  
אמות השקעות מבית אלון 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 ראשון 2026

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

## נכסים מניבים

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 מהמובילות בישראל  
בתחום הנדל"ן המניב.  
מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026

No need to imagine.  
The search ends here.



## תחזית

אמות השקעות מבית אלופי 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 ראשון 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%. ברבעון הנוכחי ירד מדד  
המחירים לצרכן בשיעור של 0.1%.

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

| 2025<br>בפועל | 2026<br>תחזית | 1-3.26<br>בפועל |                                       |
|---------------|---------------|-----------------|---------------------------------------|
| 1,060         | 1,070-1,100   | 269             | NOI במיליוני ש"ח                      |
| 804           | 790-810       | 188             | FFO גישת ההנהלה במיליוני<br>ש"ח       |
| 166.7         | 160-164       | 38.0            | FFO למניה לפי גישת ההנהלה<br>(אגורות) |

המידע בדבר התחזית לשנת 2026 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו  
תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתמשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.





תוכנית אמות

Past. Present. Future.

# צמיחה

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל  
במחזורי המניב

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026

No need to imagine.  
You can feel it.





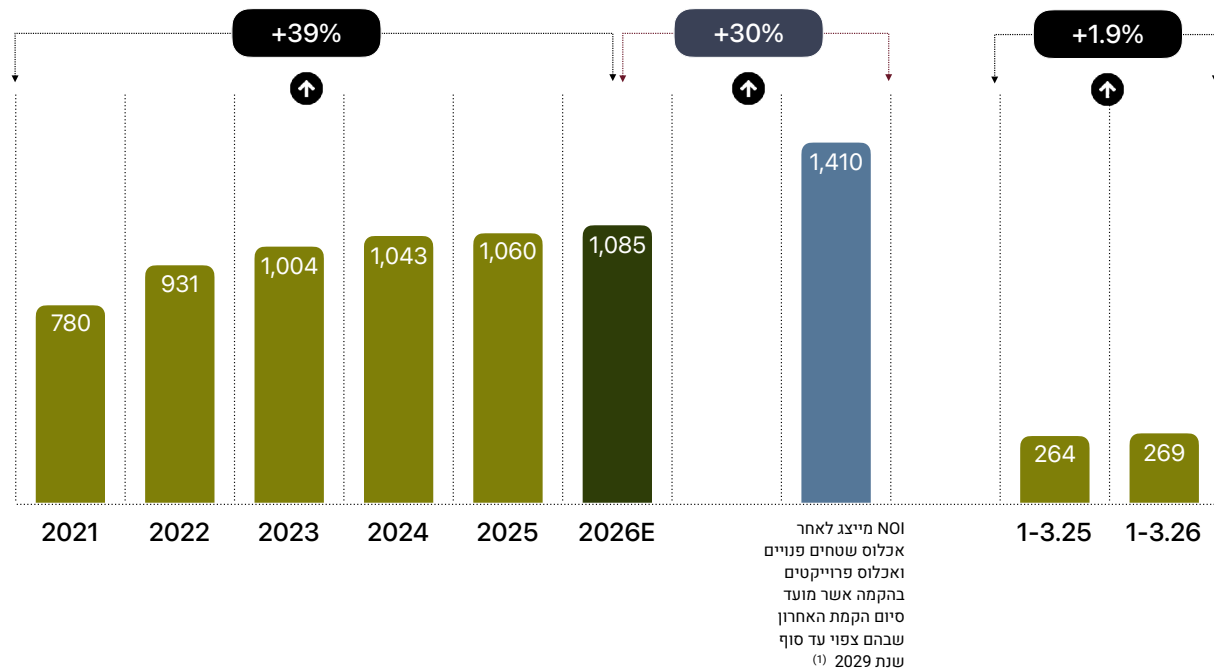
צמיחה

אמות השקעות מבית אלומי חץ

Past, Present, Future.

# NOI שנת

## YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הנהגה חברה ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום הנדל"ר המניבמצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026No need to imagine.  
You can feel it.

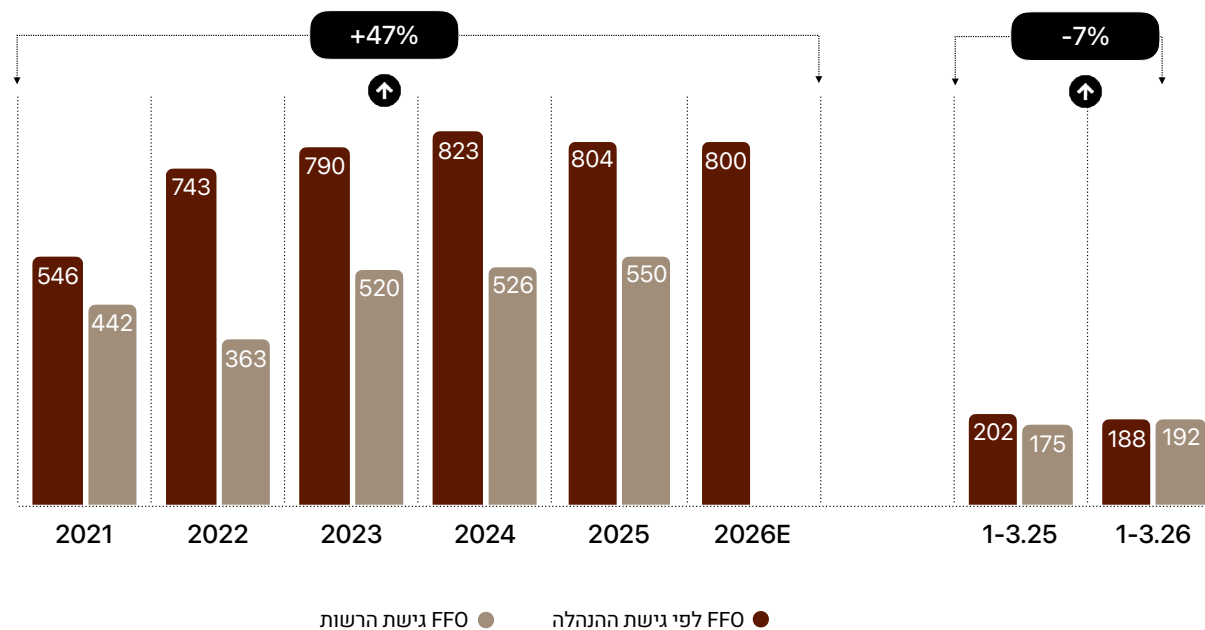
החל משנת 2023 ועד לתאריך הדוח מומשו נכסים  
בהיקף כולל של כ- 412 מיליון ש"ח שגורעים NOI  
של כ- 18 מיליון ש"ח מייצג לשנה

הרבעון הראשון של 2026 כולל השפעה של מלחמת  
"שאגת הארי" אשר בגינה נרשמה הפרשה בגין  
אובדן הכנסות מוערך של כ- 1 מיליון ש"ח

צפי 2026 הינו לפי אמצע  
טווח התחזית, ראה עמוד 16

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





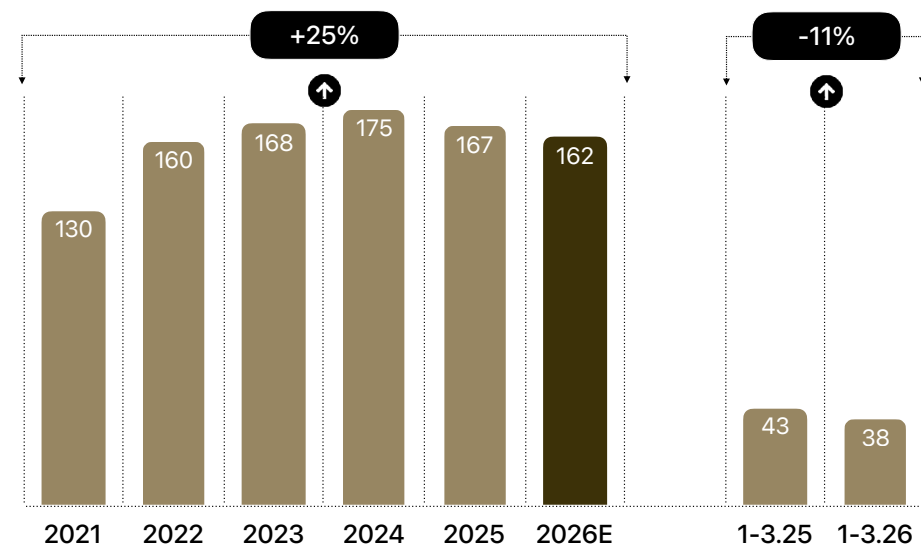
FFO לפי גישת ההנהלה כולל התאמה של הוצאות מסים שנים קודמות והוצאות מימון בגין הסכם שומות לשנים 2020-2023 בסך 46 מיליון ש"ח. בגישת ההנהלה בוצעה פריסה לשנות השומה ועודכנו מספרי השוואה בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.

השינוי ב- FFO בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOL אשר קוזה מעליה בהוצאות הריבית הריאלית והוצאות מסים שוטפים. ברבעון הנוכחי ירד מדד המחירים לצרכן בשיעור 0.1% לעומת עליה של 0.3% ברבעון מקביל וכתוצאה מכך עלו הוצאות מסים שוטפים ביחס לרבעון המקביל.

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 16.





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 16.





צמיחה

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

צמיחה

YOUR PERFECT FORM

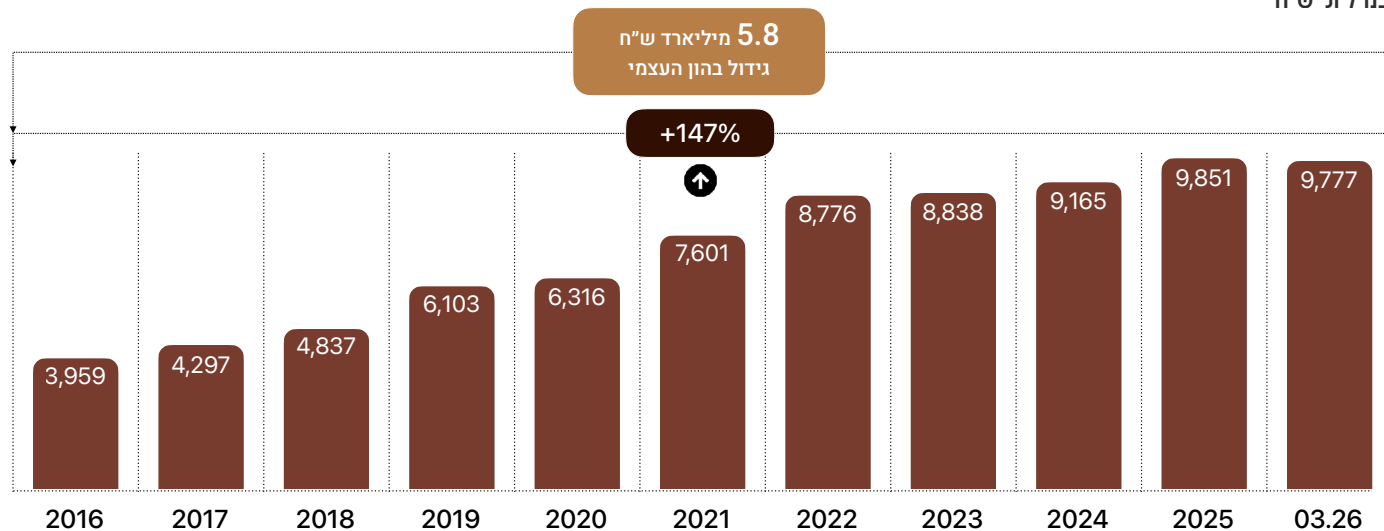
אמות השקעות בע"מ הניה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המעט

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026

No need to imagine.  
You can feel it.

## הון עצמי ודיבידנד לבעלי מניות

במיליוני ש"ח



חלוקת דיבידנד שנתי/רבעוני

|     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 333 | 380 | 407 | 460 | 381 | 574 | 625 | 612 | 617 | 635 | 133 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

5.1 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 ראשון 2026

No need to imagine.  
You can hear it.



עוצמה פיננסית  
אמות השקעות מבית אלופי חץ

AA2/AA

דירוג חוב.

98%

נכסים לא משועבדים.

4.6 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 ראשון 2026

מבנה חוב - מאוחד מורחב

100 מיליון ש"ח

היקף מזומנים ושווי מזומנים  
נכון למועד פרסום הדוח.

1,050 מיליון ש"ח

מסגרות אשראי לא מנוצלות.

2.02%

ריבית משוקללת אפקטיבית  
צמודת מדד (ללא ניצול מסגרות  
אשראי).

9.6 מיליארד ש"ח

חוב פיננסי נטו בש"ח.

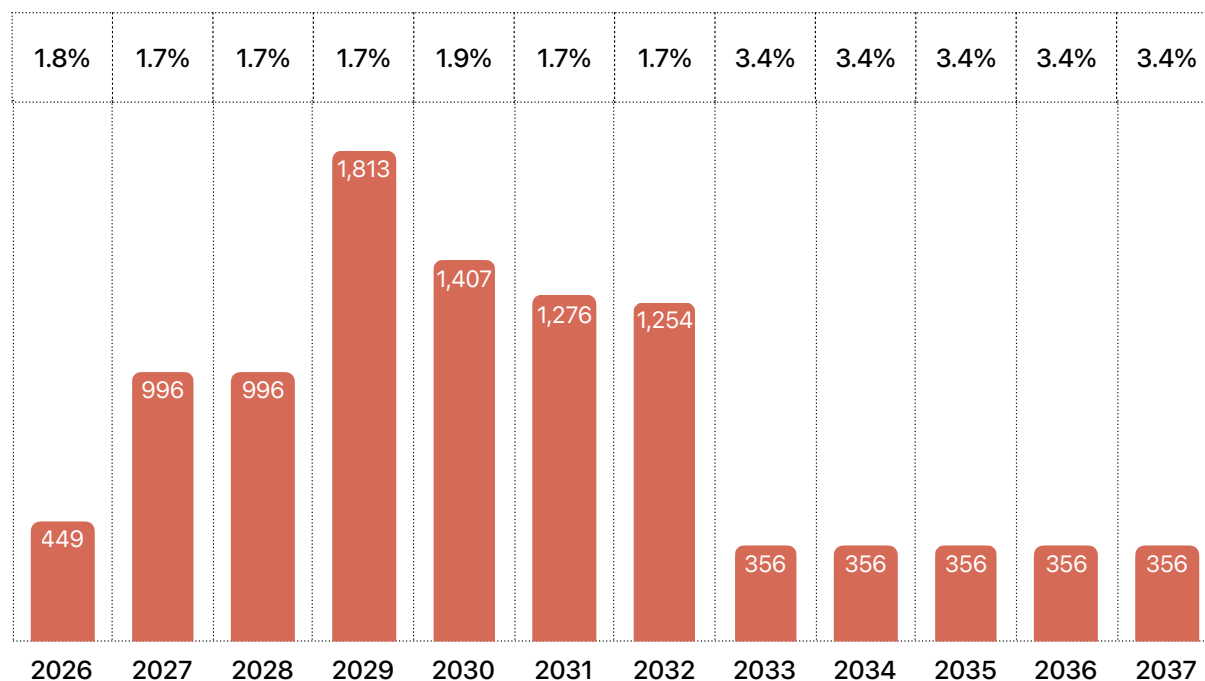
No need to imagine.  
You can hear it.





## פריסת פרעונות על פני השנים וריבית אפקטיבית צמודת מדד

במיליוני ש"ח



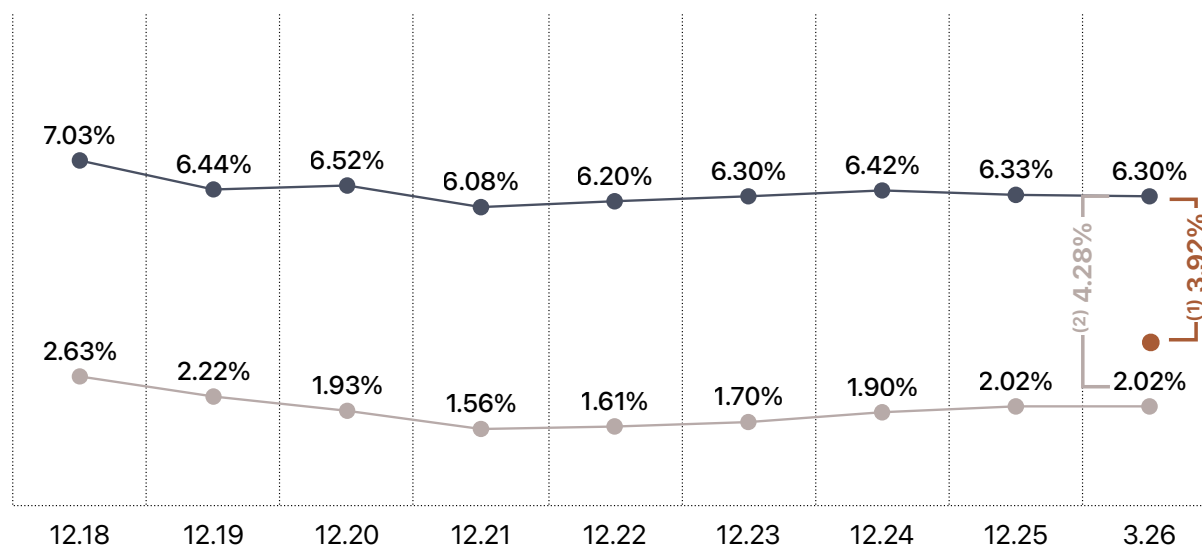
שנת 2026 - ללא ניצול מסגרות אשראי בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח. המסגרות נוצלו נכון ל-31/3/26 ונפרעו לאחר תאריך הדוח.

וכן ללא כ-190 מ"ש שנפרעו ב-4/1/26. הפרעון בשנת 2026 הינו החל מ-1/4/26 ועד 31/12/26.





## שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה



1. מרווח מעלות גיוס שולית  
2. מרווח מעלות חוב משוקללת

עלות גיוס שולית - 2.38% לפי אגרות  
חוב סדרה ח' ליום 10 במאי 2026

עלות חוב משוקללת

שיעור היוון משוקלל





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 ראשון 2026

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



## אמות ייזום

אמות השקעות מבית אלוני חץ

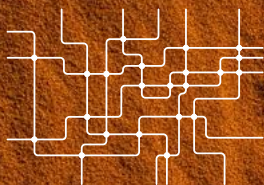
Past. Present. Future.

# מנועי צמיחה

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל  
בחסות הנדל"ן המוביל.

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 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.

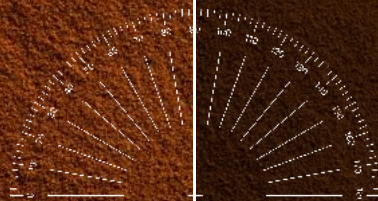
.05

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 ראשון 2026

## פרויקטים בשלבי בנייה

ריכוז נתונים ליום 31.03.26

| שם הנכס                   | מיקום   | שימוש עיקרי | מועד סיום משוער | מ"ר לשיווק עילי 100% | שיעור החזקה | מ"ר לשיווק עילי | עלות מצטברת | שווי הפרוייקט בספרי החברה | עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה | NOI צפוי | תשואה צפויה על העלות |
|---------------------------|---------|-------------|-----------------|----------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------------|----------------------------------------|----------|----------------------|
| חלק החברה - במיליוני ש"ח  |         |             |                 |                      |             |                 |             |                           |                                        |          |                      |
| מתחם הלח"י <sup>(1)</sup> | בני ברק | משרדים      | 2026            | 86,920               | 50%         | 43,460          | 495         | 475                       | 630-670                                | 44-48    | 7.1%                 |
| מתחם k ירושלים            | ירושלים | משרדים+מלון | 2029            | 93,000               | 50%         | 46,500          | 175         | 175                       | 750-800                                | 49-53    | 6.6%                 |
| ToHa2                     | תל אביב | משרדים      | 2026            | 156,000              | 50%         | 78,000          | 1,089       | 1,669                     | 1,700-1,750                            | 150-165  | 9.2%                 |
| סך הכל                    |         |             |                 | 335,920              |             | 167,960         | 1,759       | 2,319                     | 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 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ-22 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). ברבעון השני של שנת 2025, סווג חלק המסחר מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ובעקבות זאת השתנה שיעור התשואה הצפוי לחלק המשרדים ל-7.1%.

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.

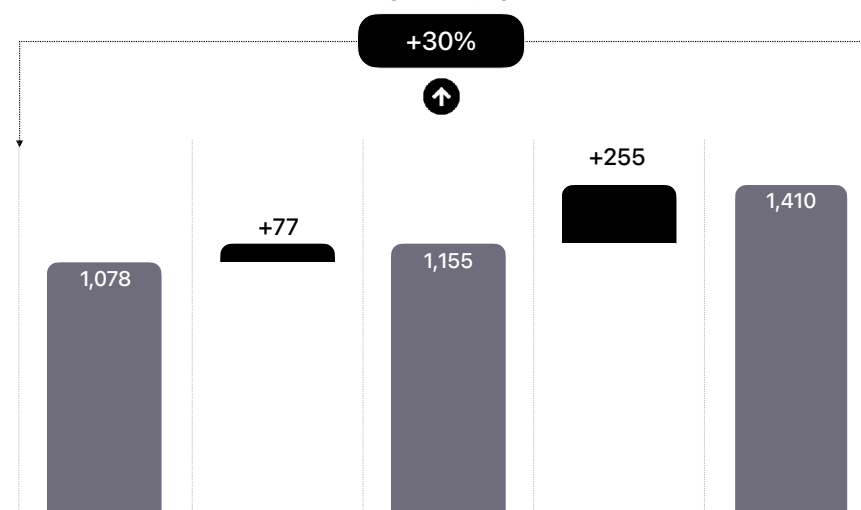
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026

## פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI

במיליוני ש"ח

כרוך בהשקעה נוספת  
של 1.4 מיליארד ש"ח



NOI שנת מתקן מחשוב  
שיעור היוון משוקלל

מייצג לאחר אכלוס  
שטחים פנויים

NOI מייצג לאחר אכלוס  
פרויקטים בהקמה, אשר  
מועד סיום האחרון שבהם  
בשנת 2029

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 וכי"ב נתונים שאינם בשליטת החברה ולפיכך, אין וודאות כי NOI זה אכן יצא לפועל.



## פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

TOHA 2  
YOUR PERFECT FORMאמות השקעות מבית אלופי חץ  
בתחום תחבורה ומגוריםמצגת אמות לשוק הדיור  
רבעון ראשון 2026No need to imagine.  
We will do that for you.

שם הנכס

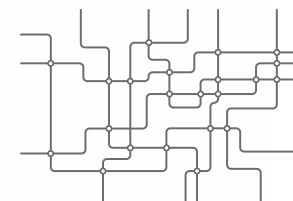
TOHA2

יעוד עיקרי

משרדים

עיר

תל אביב



חלק החברה

50%

שטח לבניה

156,000 מ"ר

צפי לסיום

Q4/2026

עלות הקמה

3.45 מיליארד ש"ח

NOI צפוי

315 מיליון ש"ח

תשואה צפויה

9.2%



## פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

# TOHA 2

YOUR PERFECT FORM

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

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026

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



אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

## YOUR PERFECT FORM

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026

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



סקירת מנכ"ל  
אמות השקעות מבית אלופ 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 ראשון 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 אלומי 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 ראשון 2026No need to imagine.  
We will do that for you.

שם הנכס

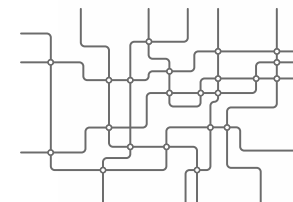
THE PARK

יעוד עיקרי

תעסוקה

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

תשואה צפויה על העלות (1)

7.1%

1. נכון למועד פירסום הדוח, קומות המסחר נפתחו לקהל. ברבעון השני של שנת 2025, סוג חלק המסחר מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ובעקבות זאת השתנה שיעור התשואה הצפוי לחלק המשרדים ל-7.1%.



## פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

# THE PARK

## YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום הנדל"ן המסחרימצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026No need to imagine.  
We will do that for you.

THE PARK  
\*3831  
משרדים  
להשכרה



פרויקטים ביזום  
אמות השקעות מבית אלופי 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 ראשון 2026

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



## פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

# K COMPLEX

## YOUR PERFECT FORM

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

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

יעוד עיקרי

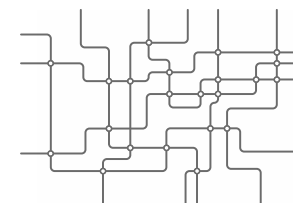
משרדים+מלון

עיר

מתחם K

עיר

ירושלים



חלק החברה

50%

שטח לבניה (100%)

93,000 מ"ר

צפי לסיום

2029

עלות הקמה

1.55 מיליון ש"ח

NOI צפוי

102 מיליון ש"ח

תשואה צפויה

6.6%



פרויקטים ביזום  
אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

# K COMPLEX

YOUR PERFECT FORM

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

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026

No more imagine.  
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 ראשון 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 בספר החברה במש"ח |
|--------------------------------------------------|---------|---------------|-------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| זכויות בניה מרלו"ג צריפין                        | צריפין  | לוגיסטיקה     | 100%        | 200,000                               | 253                           |
| בית אמות-רבד                                     | תל אביב | משרדים        | 50%         | 30,000                                | 130                           |
| קרקע הסוללים                                     | תל אביב | משרדים        | 100%        | 110,000                               | 211                           |
| ToHa3/ ToHa4                                     | תל אביב | משרדים        | 50%         | 100,000                               | 259                           |
| מגרש 300                                         | תל אביב | מגורים/משרדים | 50%         | 63 יח"ד                               | 134                           |
| פרויקטים אחרים (ראה טבלה להלן פרוייקטים עיקריים) |         |               |             |                                       | 454                           |
| סך הכל פרויקטים לתכנון ורישוי                    |         |               |             |                                       | 1,441                         |
| 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                                |                               |
| קרקע באזור                                       | אזור    | מגורים        | 100%        | 190 יח"ד                              |                               |

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 וכי"ב נתונים שאינם בשליטת החברה ולפיכך, אין ודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.



פרויקטים ביזום  
אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

# תתחם TOHA

ToHa #2

ToHa #3

ToHa #1

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ מינהל פיתוח ציבורי מהמובילות בישראל  
בתחום חומלן המניב

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 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 רינית חברה ציבורית מהמובילות בישראל  
בניהול מודולר המניב  
מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026

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

יעוד עיקרי

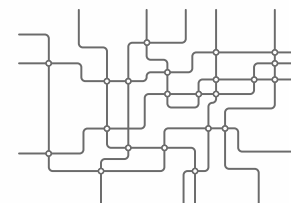
לוגיסטיקה

שם הנכס

אמות צריפין

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 אלופי חץ

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 ראשון 2026

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





## פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלופי 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 ראשון 2026No need to imagine.  
We will do that for you.

שם הנכס

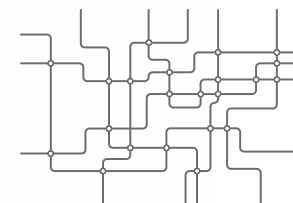
אמות משפט

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 אלופי חץ

Past. Present. Future.

# AMOT MISHPAT

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בשיתוף פעולה חברה ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום של 17 המטרי  
מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026

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





מקבוצת אמות

אמות השקעות מעולם היה חברה ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026

Past. Present. Future.

# נתונים פיננסיים

YOUR PERFECT FORM

No need to imagine.  
The standard is set.





נתונים פיננסיים  
אמות השקעות מבית אלוני 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 העל"ן המניב  
מצגת אמות לשוק הון  
רבעון ראשון 2026

## תמצית מאזניים מאוחד מורחב

| 31.12.25<br>מיליוני ש"ח | 31.03.26<br>מיליוני ש"ח |                                          |
|-------------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| 555                     | 159                     | מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר |
| 21,508                  | 21,659                  | נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה                 |
| 9,825                   | 9,720                   | התחייבויות פיננסיות                      |
| 2,027                   | 2,056                   | מיסים נדחים                              |
| 9,851                   | 9,777                   | סך הון                                   |
| 11,878                  | 11,833                  | EPRA NRV                                 |



נתונים פיננסיים  
אמות השקעות מבית אלוני 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 ראשון 2026

## תמצית רווח והפסד מאוחד מורחב - מיליוני ש"ח

| 1-3.25 | 1-3.26 | שינוי ב-% |                                               |
|--------|--------|-----------|-----------------------------------------------|
| 264    | 269    | 2%        | NOI                                           |
| 17     | -      |           | התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש |
| (4)    | -      |           | הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים            |
| (18)   | (20)   |           | הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות                  |
| (35)   | (38)   |           | מימון - ריבית ריאלית                          |
| (25)   | 8      |           | מימון - הפרשי הצמדה ואחר                      |
| (40)   | (56)   |           | הוצאות מסים                                   |
| 159    | 163    | 3%        | רווח נקי                                      |
| 175    | 192    | 10%       | FFO לפי הוראות הרשות                          |
| 202    | 188    | (7%)      | FFO גישת ההנהלה                               |





## תמצית רוח והפסד מאוחד מורחב

| NOI                            | רבעון 1 2026 | רבעון 4 2025 | רבעון 3 2025 | רבעון 2 2025 | רבעון 1 2025 | שינוי ב- % מול רבעון אשתקד |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------------|
| באש"ח                          |              |              |              |              |              |                            |
| NOI נכסים זהים                 | 264,893      | 266,204      | 263,052      | 259,728      | 262,392      | 1.0%                       |
| נכסים חדשים/מינוי מנדל"ן בהקמה | 4,463        | 1,509        | 1,235        | 1,220        | 361          |                            |
| נכסים שנמכרו                   | -            | 194          | 339          | 1,898        | 1,575        |                            |
| NOI                            | 269,356      | 267,907      | 264,626      | 262,846      | 264,328      | 1.9%                       |

ברבעון הראשון של שנת 2026 הסתכם ה-NOI לכ-269 מיליון ש"ח לעומת כ-264 מיליון ש"ח ברבעון מקביל אשתקד, המהווה גידול של 1.9%.

הרבעון הראשון של 2026 כולל השפעה של מלחמת "שאגת הארי" אשר בגינה נרשמה הפרשה בגין אובדן הכנסות מוערך של כ-1 מיליון ש"ח.





נתונים פיננסיים  
אמות השקעות מבית אלוני חץ

# נתונים פיננסיים

YOUR PERFECT FORM

No need to imagine.  
The standard is set.

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הונהגו בהחלטת הדירקטוריון מ-2020  
בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשיוק ההון  
רבעון ראשון 2026

## תמצית רווח והפסד מאוחד מורחב

FFO

| שינוי ב-% | 1-3.25  | 1-3.26  |                                        |
|-----------|---------|---------|----------------------------------------|
| באש"ח     |         |         |                                        |
| 10%       | 174,949 | 192,373 | FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך       |
| (7%)      | 202,327 | 187,824 | FFO לפי גישת ההנהלה <sup>(1) (2)</sup> |
| 5%        | 471,532 | 493,763 | מספר מניות משוקלל <sup>(3)</sup>       |
| (11%)     | 42.9    | 38.0    | FFO למניה לפי גישת ההנהלה              |
|           | 0.30%   | (0.10%) | 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. ברבעון הנוכחי ירד מדד המחירים לצרכן בשיעור 0.1% לעומת עליה של 0.3% ברבעון מקביל וכתוצאה מכך עלו הוצאות מסים שוטפים ביחס לרבעון 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. בגישת ההנהלה בוצעה פריסה לשנות השומה ועודכנו מספרי השוואה בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.

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





Past. Present. Future.

# סיכום

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום תמ"ל המליב

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026

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



סיכום  
אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

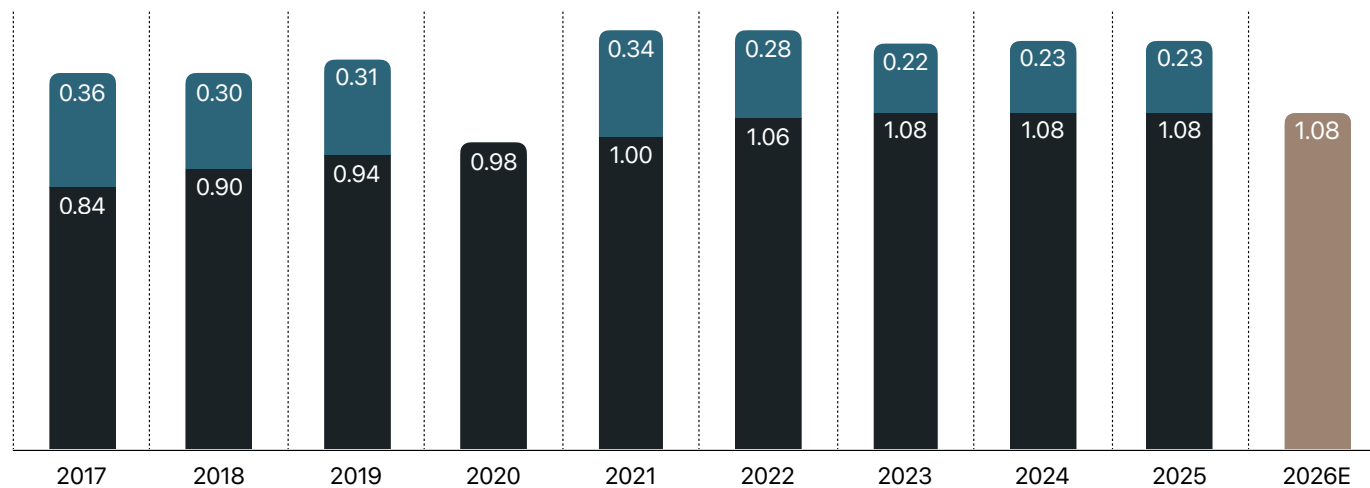
סיכום  
YOUR PERFECT FORM

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

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

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 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 אלוני חץ

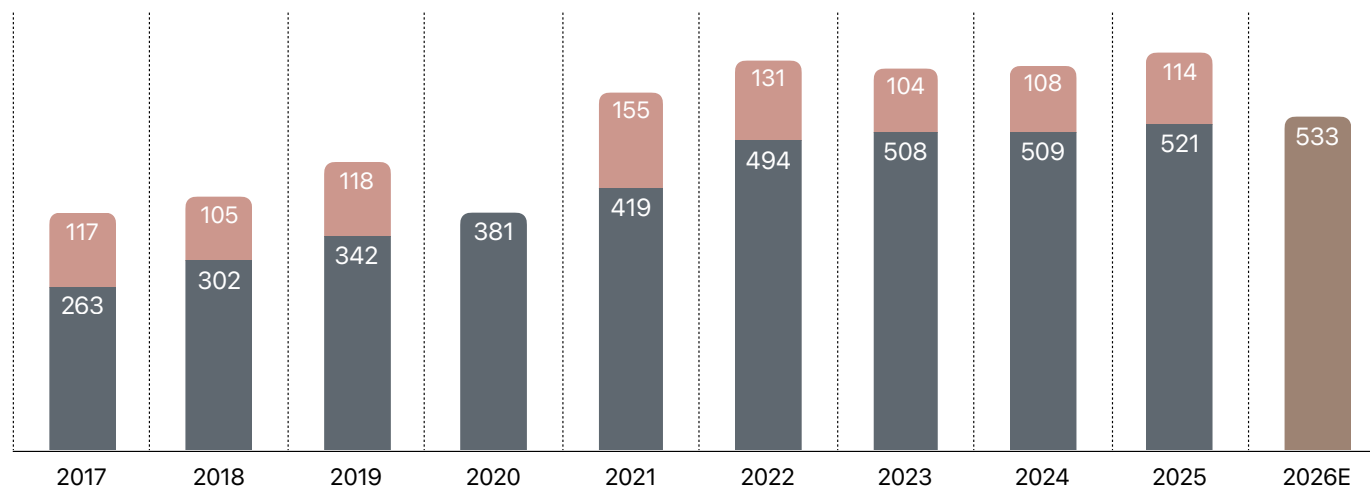
Past. Present. Future.

## סיכום

YOUR PERFECT FORM

No need to imagine.

We will do that for you.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל  
במחזורי המניב.מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026חלוקת 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 אלופי חץ

No need to imagine.

We've thought of everything.

Past. Present. Future.

## חוזקות החברה

YOUR PERFECT FORM

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

מצגת אמות לשוק ההון  
רבעון ראשון 2026

## 111 נכסים

נכסים בבעלות החברה במגוון שימושים, בשיעור תפוסה גבוה של 92.2%. 93.4% בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה בשנת 2025.

43.6%

שיעור מינוף יעיל.

1,050 מיליון ש"ח

היקף מסגרות אשראי לא מנוצלות.

ניהול איכותי, ומערך ייחוס 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 אלופי 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 ראשון 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, FFO ו-NOI ולוחות זמנים.





**YOUR PERFECT FORM**

No need to imagine.

מצגת אמות השקעות לטווח ההון  
לרבעון ראשון  
2026

מגדל אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501  
טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501  
[WWW.AMOT.CO.IL](http://WWW.AMOT.CO.IL)