

אמות
מקבוצת אלוני חץ

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

ליום 30 בספטמבר 2026

2026

נובמבר 2026

אמות השקעות לשוק ההון
מצגת רבעון שלישי 2026

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

אמות
מקבוצת אלוני חץ

תוכן עניינים

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

נובמבר 2026

אמות השקעות לשוק ההון
מצגת רבעון שלישי 2026


03 אודות אמות


07 נדל"ן להשקעה


14 תחזית


16 צמיחה


21 עוצמה פיננסית


25 אמות ייזום


44 נתונים פיננסים


49 סיכום


אמות
מקבוצת אלוני חץ
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 שלישי 2026
No need to imagine.
You can see it.

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

22.1 מיליארד ש"ח

סך שווי נדל"ן

1.83 מיליון מ"ר שטח להשכרה

מתוכו 1.14 מיליון מ"ר שטח עילי

108 נכסים מניבים

בבעלות החברה

92.7% שיעור תפוסה

בנטרול נכסים שסווגו למוחזקים למכירה

1,730

שוכרים

807 מיליון ש"ח

NOI לתקופה המדווחת

No need to imagine.
You can see it.

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- 2.0 מיליארד ש"ח

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

Past. Present. Future.

אודות אמות

YOUR PERFECT FORM

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

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שלישי 2026



10 מיליארד ש"ח

הון עצמי

9.8 מיליארד ש"ח

חוב פיננסי נטו בש"ח

43.6%

שיעור מינוף

51%

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

2.07%

ריבית חוב משוקללת צמודת מדד

4.5 שנים

מח"מ חוב משוקלל

דיבידנד

מדיניות חלוקת דיבידנד רבעונית, תשואת דיבידנד גבוהה לאורך זמן . בגין רבעונים ראשון, שני ושלישי לשנת 2026 חולק דיבידנד שוטף בסך כולל של 400 מש"ח ובנוסף חולק דיבידנד מיוחד בגין 2025 בסך 114 מש"ח

98%

נכסים לא משועבדים

מדדים מובילים

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

דירוג חוב

AA/Aa2


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 שלישי 2026
No need to imagine.
You can see it.


אמות
מקבוצת אלוני חץ
Past. Present. Future.
נדל"ן להשקעה
YOUR PERFECT FORM
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שלישי 2026
No need to imagine.
We build your vision.



פילוח **שווי נכסים מניבים** לפי שימושים

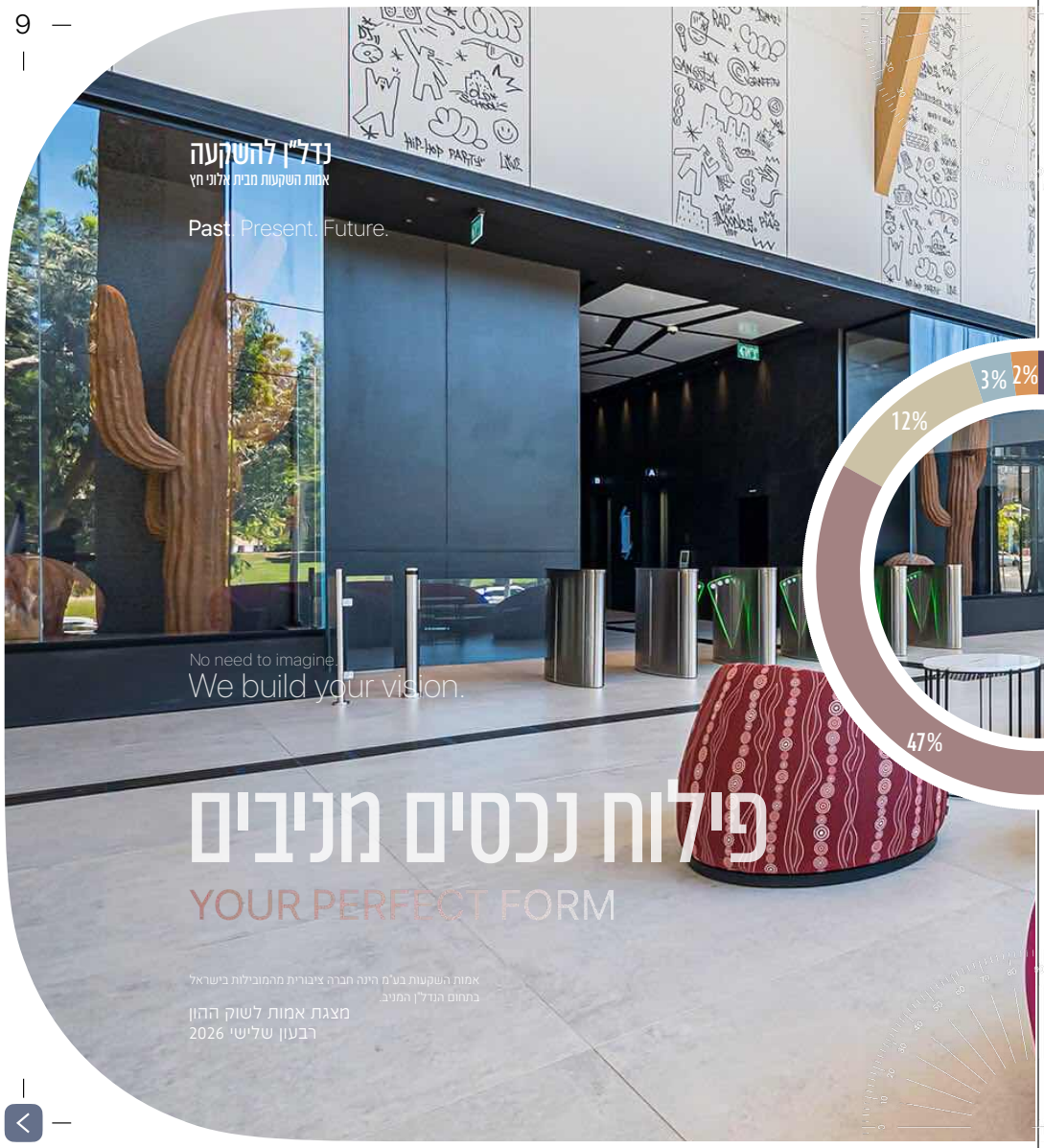
משרדים
8.2 מיליארד ש"ח
46%

מסחר
3.1 מיליארד ש"ח
17%

תעשייה ולוגיסטיקה
5.3 מיליארד ש"ח
30%

סופרמרקטים
0.9 מיליארד ש"ח
5%

17,723 מיליון ש"ח
שווי כלל הנכסים המניבים



פילוח **שטח נכסים מניבים** לפי שימושים

משרדים
410 אלף מ"ר
36%

מסחר
136 אלף מ"ר
12%

תעשייה ולוגיסטיקה
537 אלף מ"ר
47%

סופרמרקטים
38 אלף מ"ר
3%

1,144,935 מ"ר
שטח בנוי



פילוח **שווי נכסים מניבים** לפי אזורים

תל אביב רבתי
6.0 מיליארד ש"ח
34%

אזורים אחרים
4.4 מיליארד ש"ח
25%

75%

ערי גוש דן
7.3 מיליארד ש"ח
41%

17,723 מיליון ש"ח
שווי כלל הנכסים המניבים



פילוח **שיעורי תפוסה** לפי שימושים

85.4%

משרדים

בנטרול נכסים מוחזקים למכירה

97.7%

מסחר

96.0%

תעשיה ולוגיסטיקה

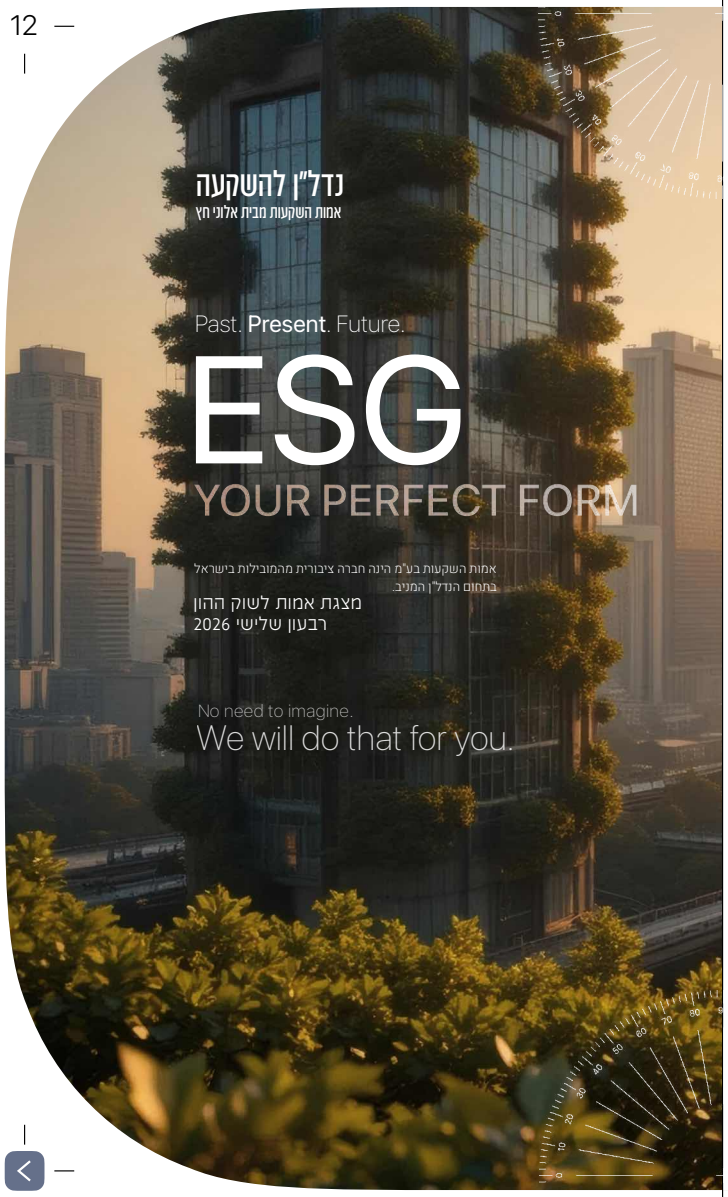
בנטרול נכסים מוחזקים למכירה

100%

סופרמרקטים

92.7%

שיעור תפוסה בנטרול נכסים מוחזקים למכירה

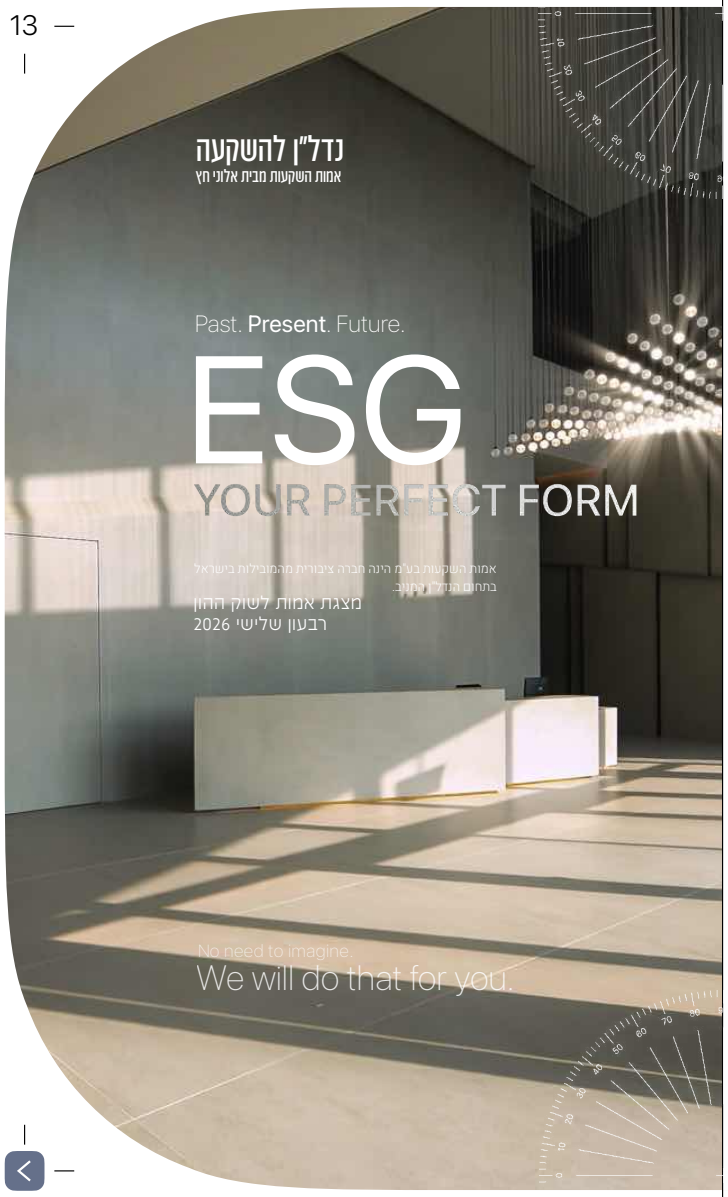


קיימות, חברה וסביבה

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.

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.

- בניה ירוקה ומאופסת אנרגיה
- קידום תשתיות תחבורה חשמלית
- התייעלות אנרגטית
- שמירה על איכות הסביבה
- אחריות חברתית
- תרומה לקהילה



נכסים מניבים

בנייה ירוקה



אמות אטריום



ToHa 1



קמפוס חולון



קמפוס גבעתיים



אמות מודיעין



בית אירופה



ToHa 2



מתחם K



The Park


אמות
מקבוצת אלוני חץ
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 שלישי 2026
No need to imagine.
The search ends here.



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

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

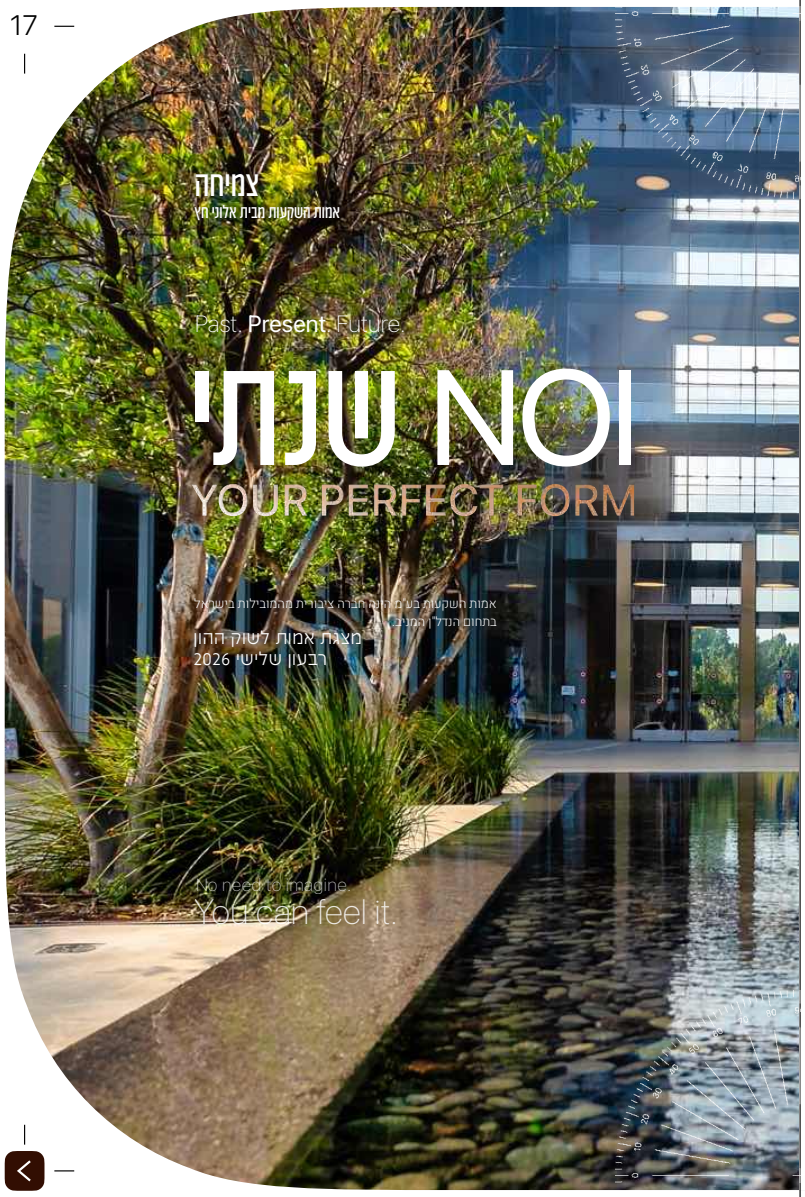
לא יחולו שינויים מהותיים במצב הביטחוני בארץ ובסביבה העסקית בה פועלת החברה בארץ. ראה פרק הסביבה העסקית בדוח הדירקטוריון של החברה.

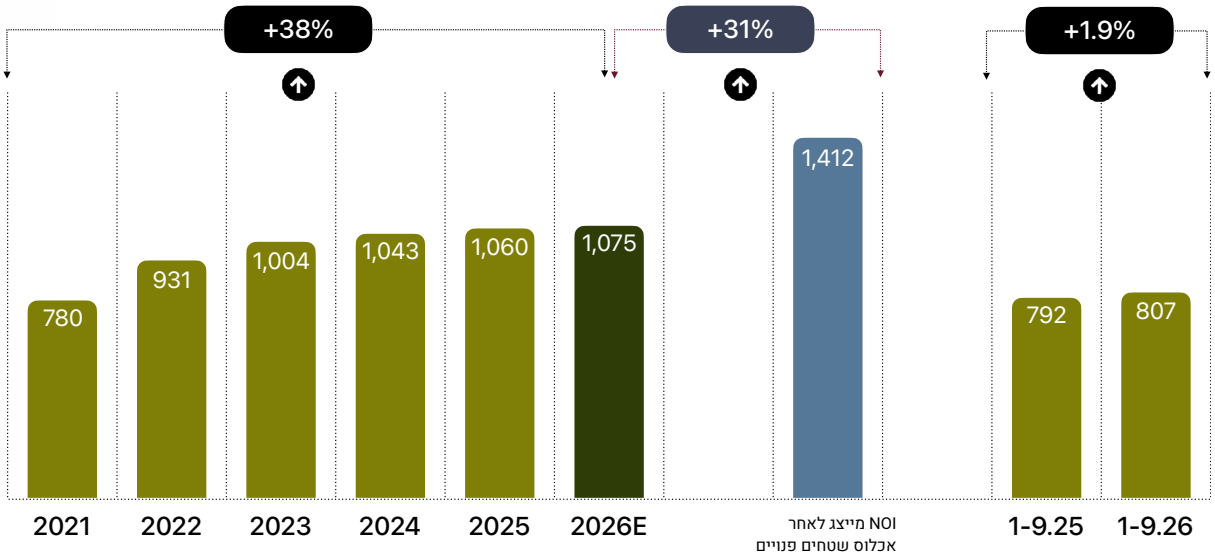
החברה צופה כי עליית המדד השנתית תסתכם בכ- 1.7% (חלף 2% בתחזית המקורית) ולאור זאת עודכנה תחזית ה- FFO עקב השפעת שיעור המדד על הוצאות המיסים השוטפים.

	1-9.26 בפועל	תחזית מעודכנת 9/26	תחזית מעודכנת 6/26	2025 בפועל
NOI במיליוני ש"ח	807	1,070-1,080	1,070-1,080	1,060
FFO גישת ההנהלה במיליוני ש"ח	607	780-790	790-800	802
FFO למניה לפי גישת ההנהלה (אגורות)	122.8	158-160	160-162	166.3

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.


אמות
יזמות אלוני חץ
Past. Present. Future.
צמיחה
YOUR PERFECT FORM
אמות השקעות בע"מ היוה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שלישי 2026
No need to imagine.
You can feel it.





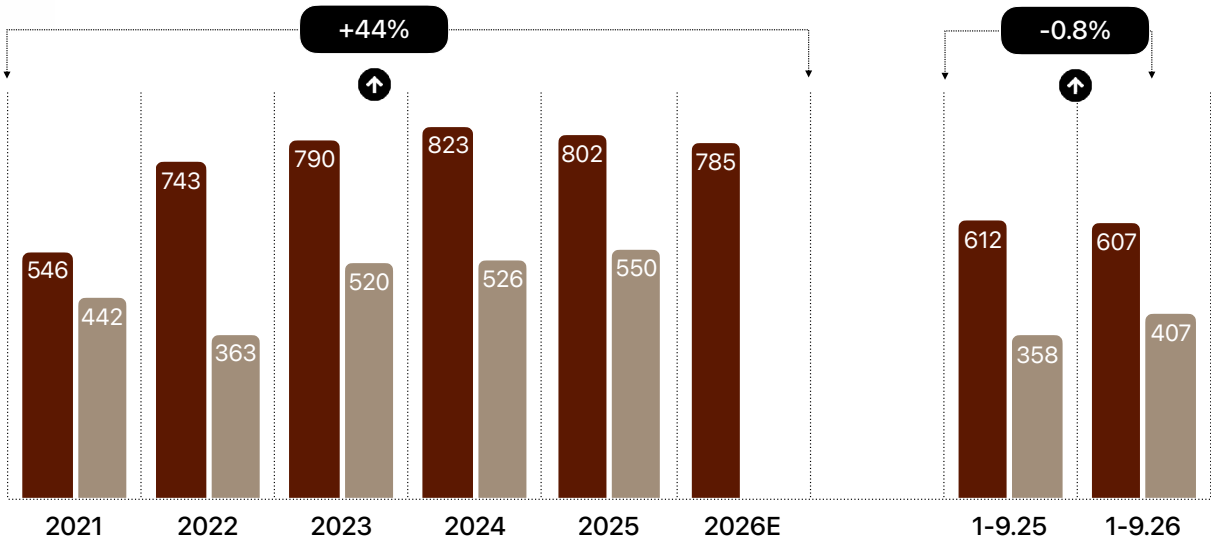
1. ה-NOI המייצג אינו כולל פרויקטים בתכנון, פיתוח ורישוי ואינו כולל שינויים עתידיים כתוצאה מהפרשי מדד, מחידושי חוזים, מפינויים עתידיים ו/או מימוש נכסים.

צפי 2026 הינו לפי אמצע טווח התחזית, ראה עמוד 15

בחודש יולי 2026 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-615 מיליון ש"ח שגורעים NOI של כ-32 מיליון ש"ח מייצג לשנה.





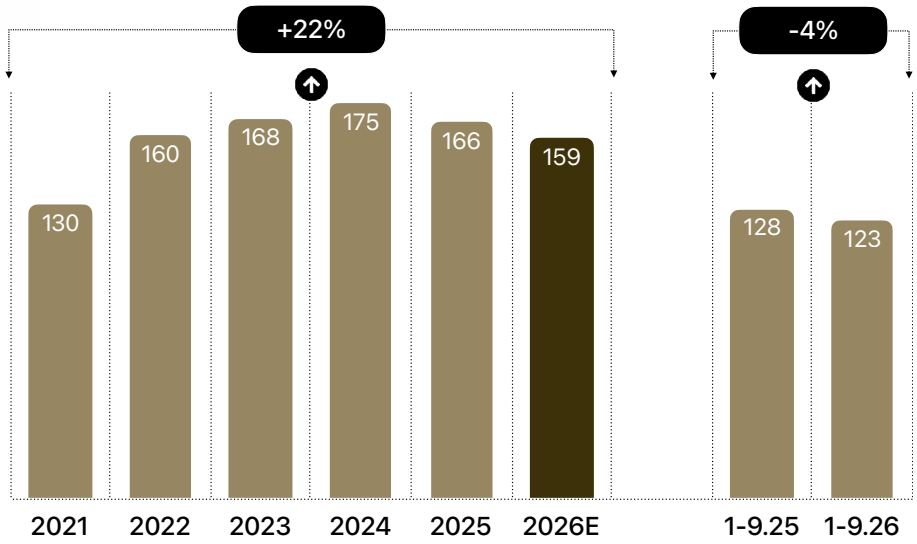
יציין כי המדד האמור הינו מדד ה-FFO לפי גישת הנהלת החברה, והוא מהווה את ה-FFO לצרכי החישוב בהתאם לשטר הנאמנות של החברה.

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

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 של 2.12% לעומת עליה של 2.95% בתקופה מקבילה וכתוצאה מכך עלו הוצאות מסים שוטפים ביחס לתקופה מקבילה.

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.





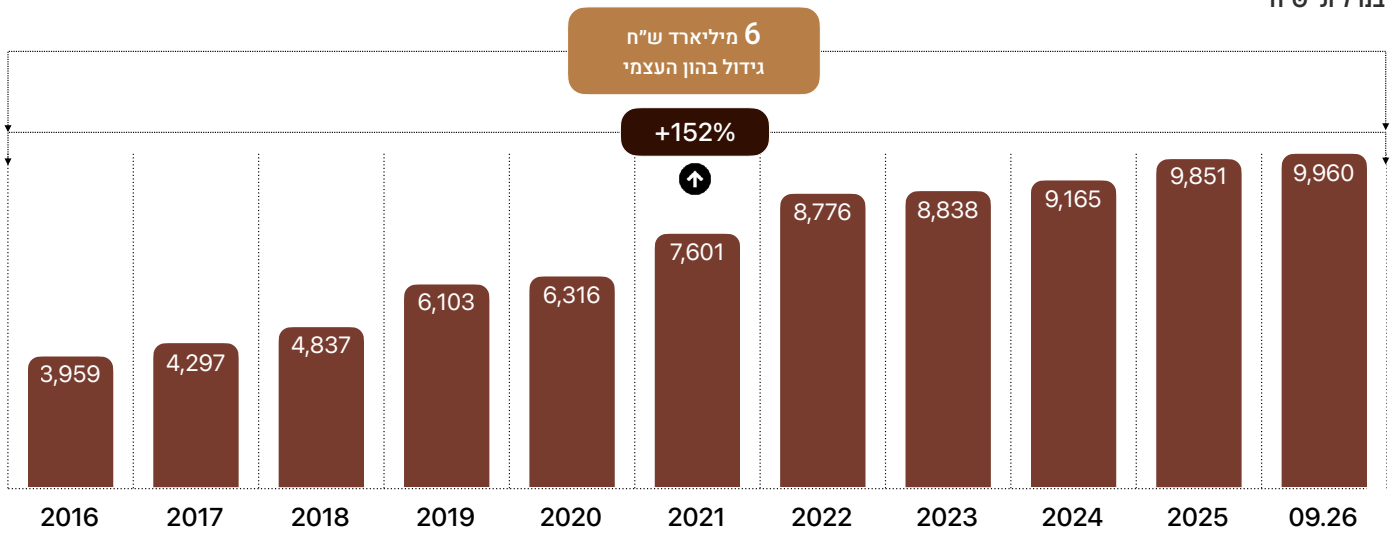
צפי 2026 הינו לפי אמצע טווח התחזית, ראה עמוד 15.

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



הון עצמי ודיבידנד לבעלי מניות

במיליוני ש"ח



חלוקת דיבידנד שנתי/רבעוני

333	380	407	460	381	574	625	612	617	635	400

5.4 מיליארד ש"ח

סך דיבידנד שחולק בעשור האחרון


אמות
מקבוצת אלוני חץ
Past. Present. Future.
עוצמה פיננסית
YOUR PERFECT FORM
No need to imagine.
You can hear it.
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שלישי 2026

מבנה חוב - מאוחד מורחב

400 מיליון ש"ח
היקף מזומנים ושווי מזומנים נכון למועד פרסום הדוח

1,050 מיליון ש"ח
מסגרות אשראי לא מנוצלות

9.8 מיליארד ש"ח
חוב פיננסי נטו בש"ח

2.07%
ריבית משוקללת אפקטיבית צמודת מדד

No need to imagine.
You can hear it.

עוצמה פיננסית
אמות השקעות מבית אלוני חץ

98%
נכסים לא משועבדים

AA/Aa2
דירוג חוב

4.5 שנים
מח"מ

Past. **Present**. Future.

עוצמה פיננסית

YOUR PERFECT FORM

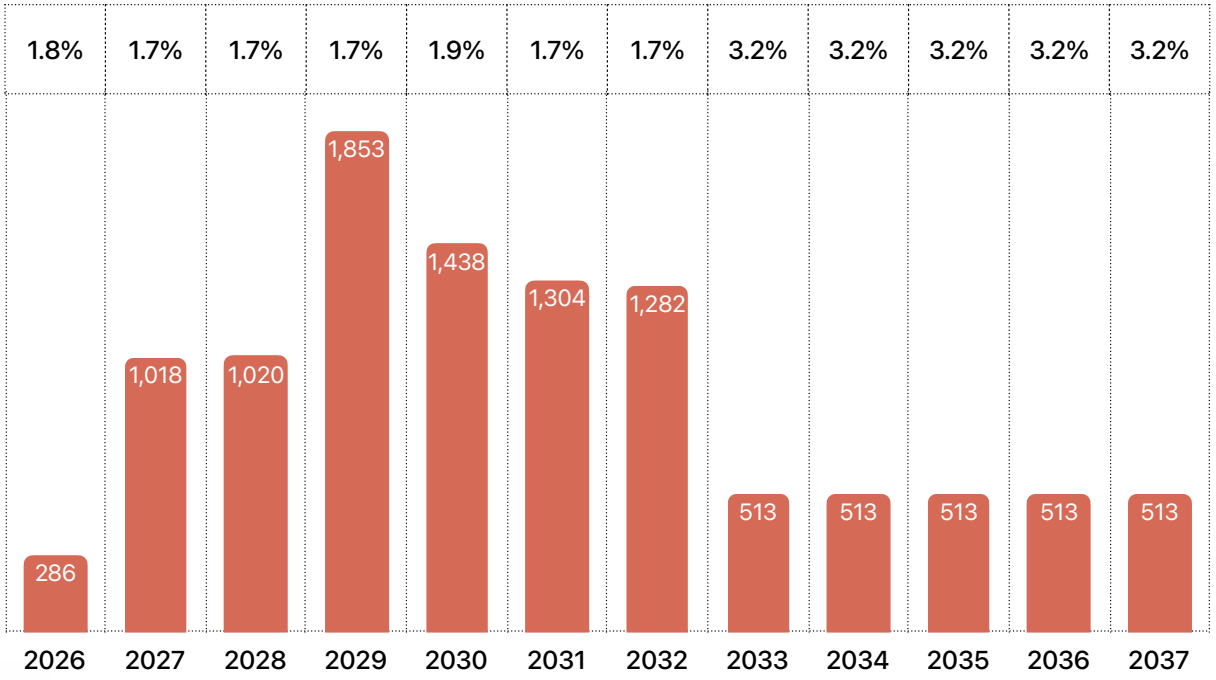
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שלישי 2026



פריסת פרעונות על פני השנים
וריבית אפקטיבית צמודת מדד

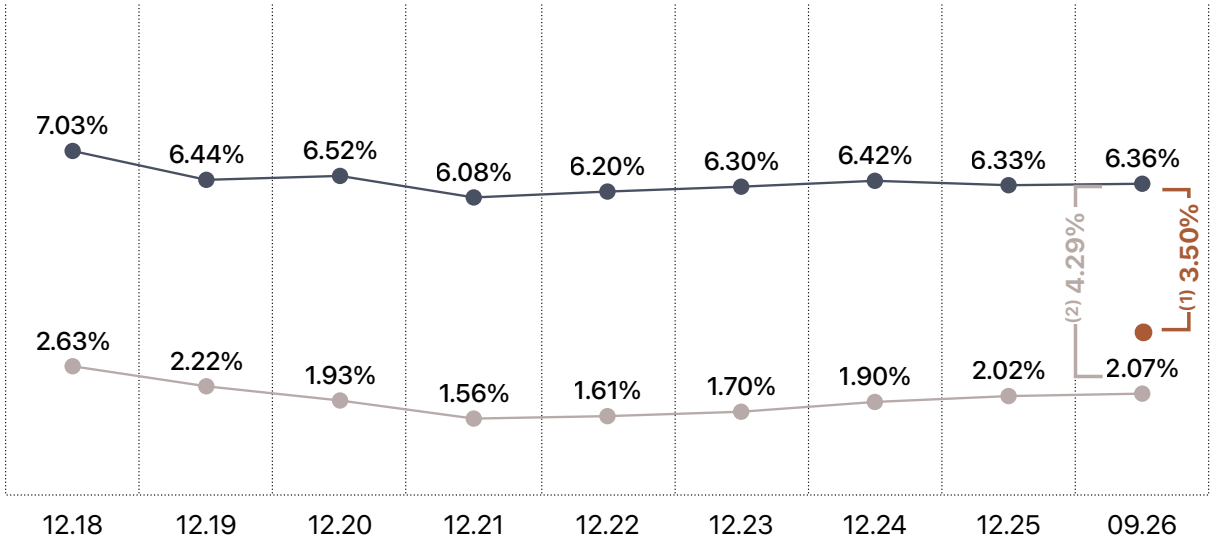
במיליוני ש"ח



הפרעון בשנת 2026 הינו החל מ-1/10/26 ועד 31/12/26.



שינוי בשיעור היוון משוקלל
ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה

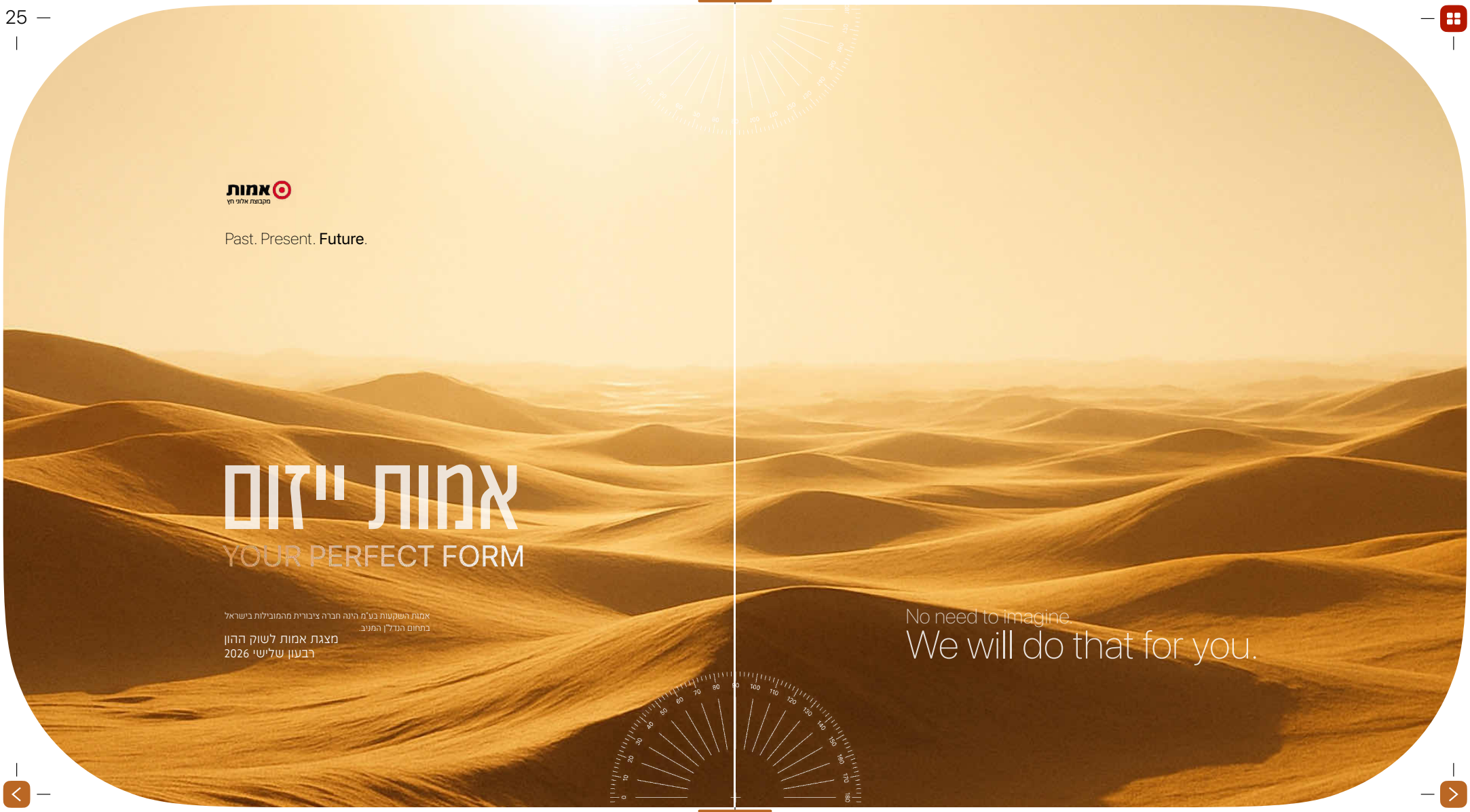


שיעור היוון משוקלל

ריבית חוב משוקללת צמודת מדד

עלות גיוס שולית 2.86% - לפי אגרות חוב סדרה ט' ליום 1 בנובמבר 2026

1. מרווח מעלות גיוס שולית
2. מרווח מריבית חוב משוקללת צמודת מדד


אמות
מקבוצת אלוני חץ
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 שלישי 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 בתחום הנדל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שלישי 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 שלישי 2026

פרויקטים בשלבי בנייה

ריכוז נתונים ליום 30.09.26

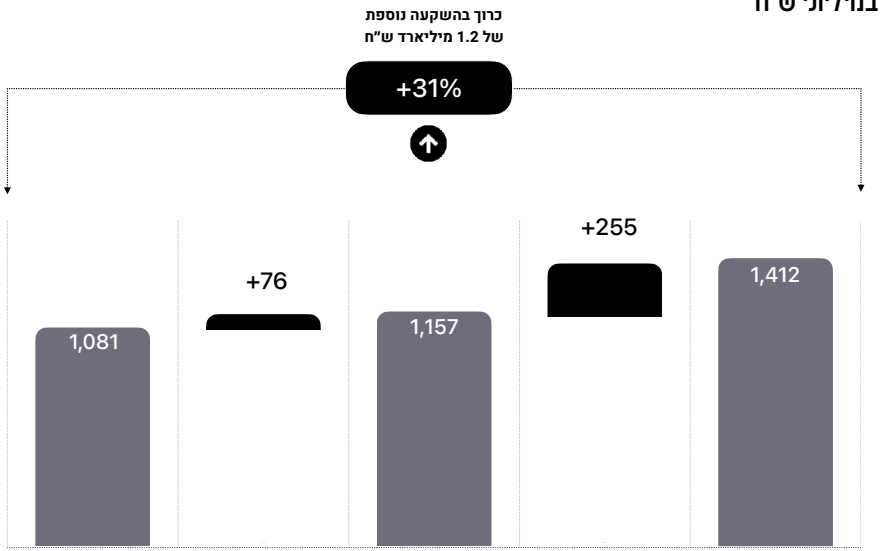
שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום מעטפת משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי (חלק החברה)	עלות מצטברת	שווי הפרויקט בספרי החברה	יתרה להשקעה	NOI צפוי	תשואה צפויה על העלות
							חלק החברה - במיליוני ש"ח				
ToHa 2	תל אביב	משרדים	2026	154,400	50%	77,200	1,256	2,003	440-480	155-160	9.1%
מתחם הלח"י [1]	בני ברק	משרדים	2026	86,920	50%	43,460	515	479	115-155	44-48	7.1%
מתחם K ירושלים	ירושלים	משרדים	2029	93,000	50%	46,500	194	194	550-600	49-53	6.6%
סך הכל				**334,320**		**167,160**	**1,965**	**2,676**	**1,105-1,235**	**248-261**	**7.9%**

1. עיקר היתרה להשקעה הינה בגין התאמות לשוכרים. 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 לשנת 2025, סווג חלק המסחר מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ובעקבות זאת השתנה שיעור התשואה הצפוי לחלק המשרדים ל- 7.1%.



פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI

במיליוני ש"ח



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

NOI מייצג לאחר אכלוס שטחים פנויים

NOI שנתי מתוקנן מחישוב שיעור היוון משוקלל

למועד פרסום הדוח, החברה חתמה על חוזים או מנהלת משאים ומתנים מתקדמים על שטחים שיאוכלסו לראשונה אשר יניבו הכנסות שנתיות של כ- 246 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-126 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 וודאות כי NOI זה אכן יצא לפועל.

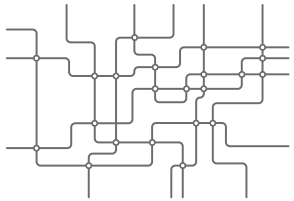


שם הנכס

TOHA2

יעוד עיקרי

משרדים



עיר

תל אביב

שטח לבניה

154,400 מ"ר

חלק החברה

50%

עלות הקמה

3.45 מיליארד ש"ח

צפי לסיום

Q4/2026

NOI צפוי

315 מיליון ש"ח

תשואה צפויה

9.1%



פרויקטים 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 שלישי 2026


פרויקטים ביזום
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 שלישי 2026
No need to imagine.
We will do that for you.



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.



שם הנכס

THE PARK

יעוד עיקרי

תעסוקה

עיר

בני ברק

שטח לבניה (100%)

86,920 מ"ר

חלק החברה

50%

עלות הקמה

1.3 מיליארד ש"ח

צפי לסיום

2026

NOI צפוי

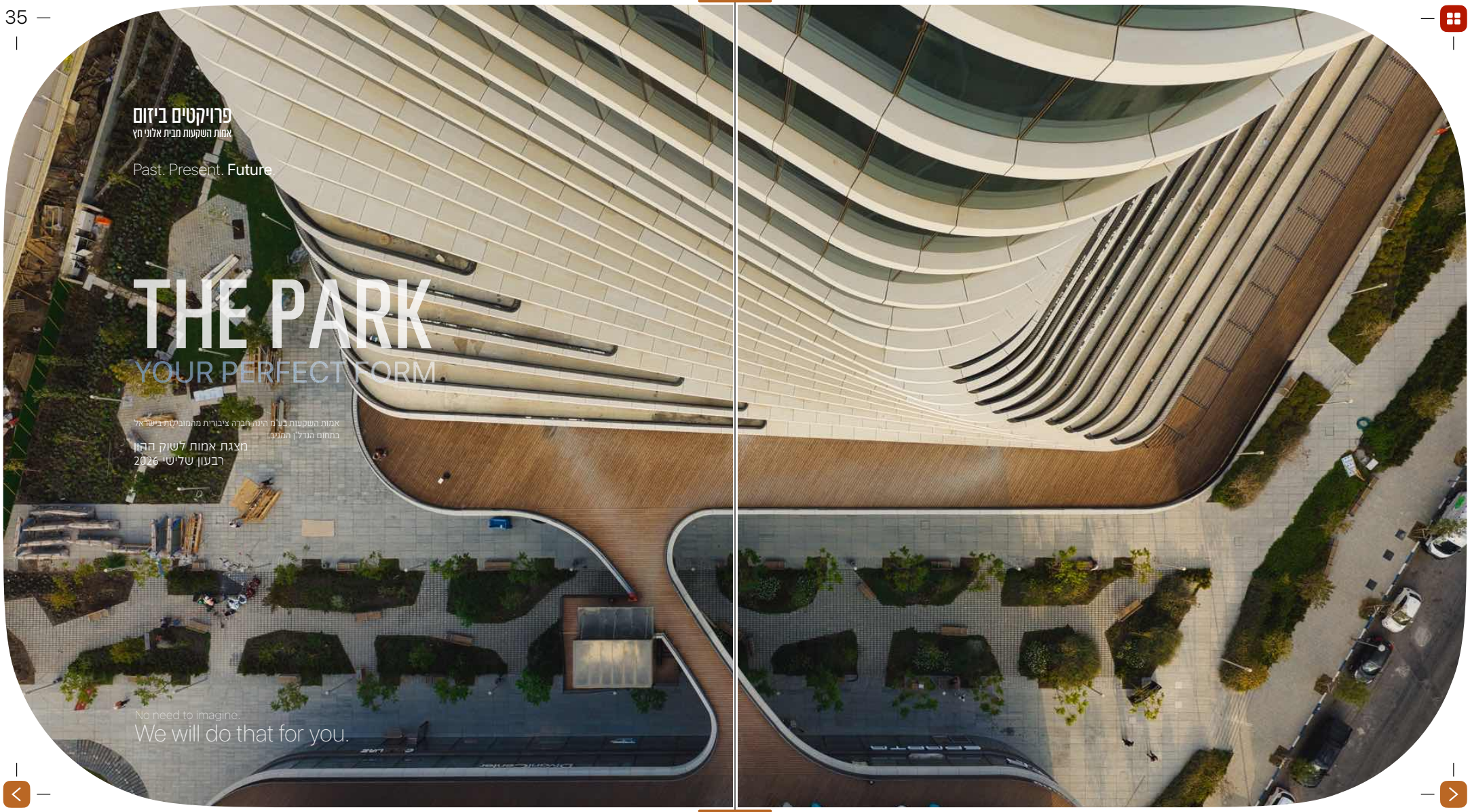
92 מיליון ש"ח

תשואה צפויה על העלות [1]

7.1%

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%.


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 למגורים
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שלישי 2026
THE PARK
*3831
משרדים
להשכרה
We used to imagine.
We will do that for you.
AVIVI
אביבי מטבחים
COMING SOON


פרויקטים ביזום
אמות השקעות מבית אלוני חץ
Past. Present. Future
THE PARK
YOUR PERFECT FORM
אמות השקעות בע"מ היא חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שלישי 2026
No need to imagine.
We will do that for you.



שם הנכס
מתחם K

יעוד עיקרי
משרדים

עיר
ירושלים

שטח לבניה (100%)
93,000 מ"ר

חלק החברה
50%

עלות הקמה
1.55 מיליארד ש"ח

צפי לסיום
2029

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 המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שלישי 2026
We will do that for you.



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	138
קרקע הסוללים	תל אביב	משרדים	100%	110,000	211
זכויות בניה מרלו"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)					528
סך הכל פרויקטים לתכנון ורישוי					**1,655**
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	

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 אלוני חץ
Past. Present. Future.
ToHa #2
ToHa #3
ToHa #1
מתחם ToHa
YOUR PERFECT FORM
אמות השקעות בע"מ וחברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שלישי 2026
No need to imagine.
We will do that for you.

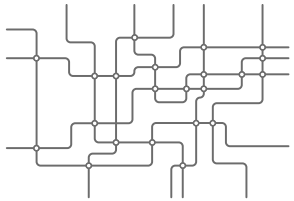


שם הנכס

אמות צריפין

יעוד עיקרי

לוגיסטיקה



עיר

צריפין שדות דן

שטח הפארק

274,000 מ"ר

חלק החברה במתחם

100%

תוספת שטח עילי לשיווק

200,000 מ"ר


פרויקטים ביזום
אמות השקעות מבית אלוני 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 שלישי 2026
No need to imagine.
We will do that for you.
מרלוג צריפין
115
116
118



שם הנכס
אמות משפט

יעוד עיקרי
משרדים

עיר
תל אביב

שטח מגרש
5,103 מ"ר

חלק החברה במתחם
73%

תוספת מגורים לשיווק
115 יח"ד

שטח מגדל קיים - שימור
12,000 מ"ר

תוספת שטח עילי
משרדים לשיווק
20,000 מ"ר

סטטוס
תב"ע מאושרת


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 שלישי 2026
No need to imagine.
We will do that for you.


אמות
מקבוצת אלוני חץ
אמות השקעות פועלת החברה הציבורית מהמקובלות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שלישי 2026
Past. Present. Future.
נתונים פיננסים
YOUR PERFECT FORM
No need to imagine.
The standard is set.



תמצית מאזניים
מאוחד מורחב

	30.09.26	31.12.25
	מיליוני ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים	392	555
פיקדונות בנקאיים לזמן קצר	304	-
נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה	22,155	21,508
חוב פיננסי ברוטו	10,475	9,825
מיסים נדחים	2,100	2,027
סך הון	9,960	9,851
EPRA NRV	12,060	11,878



תמצית רווח והפסד

מאוחד מורחב - מיליוני ש"ח

	שינוי ב-%	1-9.26	1-9.25	שינוי ב-%	7-9.26	7-9.25
NOI	2%	807	792	1%	268	265
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו		293	267		1	-
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים		(7)	(7)		(6)	(2)
הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות		(59)	(55)		(19)	(19)
אחרות		(6)	-		-	-
מימון - ריבית ריאלית		(120)	(108)		(41)	(34)
מימון - הפרשי הצמדה ואחר		(184)	(247)		(89)	(118)
הכנסות (הוצאות) מסים		(121)	(83)		(4)	10
רווח נקי	**8%**	**603**	**559**	**8%**	**110**	**102**
FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך	14%	407	358	34%	115	86
FFO גישת ההנהלה	(1%)	607	612	-	207	207



נתונים פיננסים
מאוחד מורחב

NOI	רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	רבעון 4 2025	רבעון 3 2025	שינוי ב-% מול רבעון אשתקד
	אלפי ש"ח					
NOI נכסים זהים	265,040	266,333	264,421	264,616	261,837	**1.2%**
נכסים חדשים/מוינו מנדל"ן בהקמה	2,157	1,608	2,342	652	-	
נכסים שנמכרו	395	2,376	2,593	2,639	2,789	
NOI	**267,592**	**270,317**	**269,356**	**267,907**	**264,626**	**1.1%**

ברבעון השלישי לשנת 2026 הסתכם ה-NOI לכ-268 מיליון ש"ח לעומת כ-265 מיליון ש"ח ברבעון מקביל האשתקד. בהתעלם מההשפעות של הרבעון הנוכחי והרבעון המקביל אשר כוללים השפעות חד פעמיות בהיקף של כ-3.5 מיליון ש"ח, שיעור הגידול הינו 2.5%.

ה- NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-265 מיליון ש"ח לעומת כ-262 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, בהתעלם מההשפעות של הרבעון הנוכחי והרבעון המקביל אשר כוללים השפעות חד פעמיות בהיקף של כ-3.5 מיליון ש"ח, שיעור הגידול הינו 2.6%.



נתונים פיננסים
מאוחד מורחב

FFO	שינוי ב-%	1-9.26	1-9.25	שינוי ב-%	7-9.26	7-9.25
		אלפי ש"ח				
FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך	14%	406,828	358,197	33%	114,650	86,158
FFO לפי גישת ההנהלה [1] [2]	(1%)	606,522	612,484	(0.2%)	206,733	207,139
מספר מניות משוקלל [3]	3%	493,829	478,212	1%	493,910	491,378
FFO למניה לפי גישת ההנהלה	(4%)	122.8	128.1	(0.7%)	41.9	42.2
שינוי בשיעור המדד בתקופה		2.12%	2.95%		0.95%	1.36%

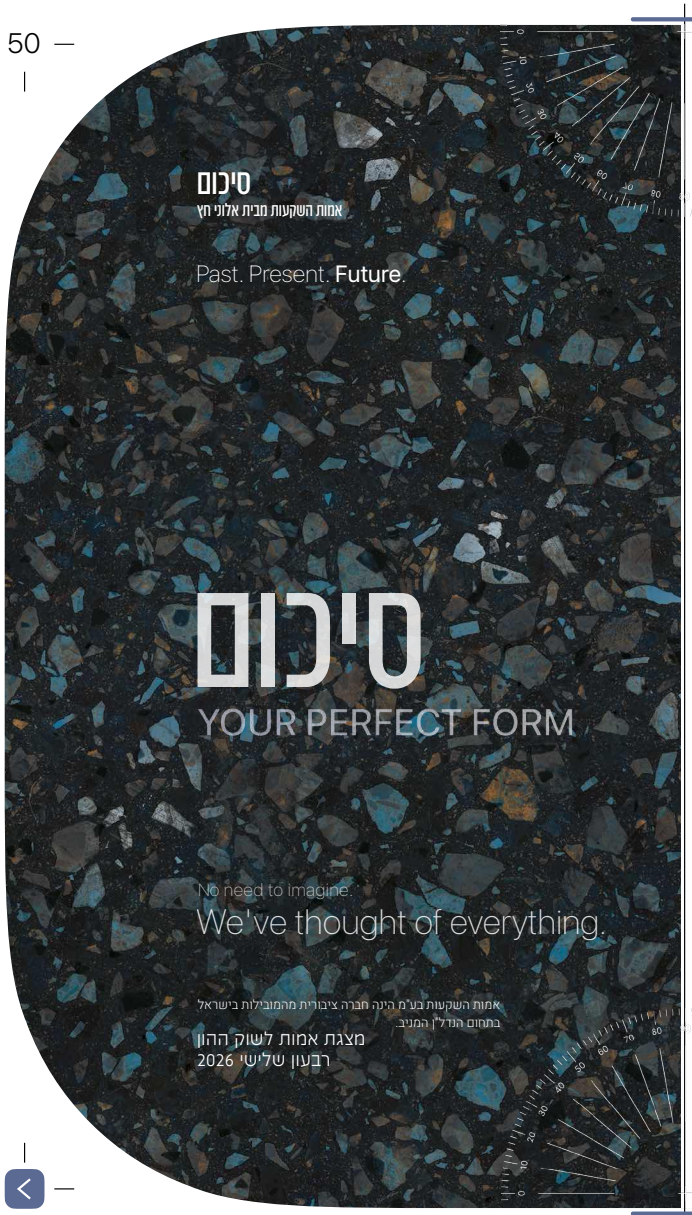
השינוי ב- FFO בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד, מוסבר בעיקר מעליה ב- NOI אשר קוזזה מעליה בהוצאות הריבית הריאלית והוצאות מסים שוטפים. בתקופה המדווחת עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור 2.12% לעומת עליה של 2.95% בתקופה המקבילה וכתוצאה מכך עלו הוצאות מסים שוטפים ביחס לתקופה המקביל.

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.

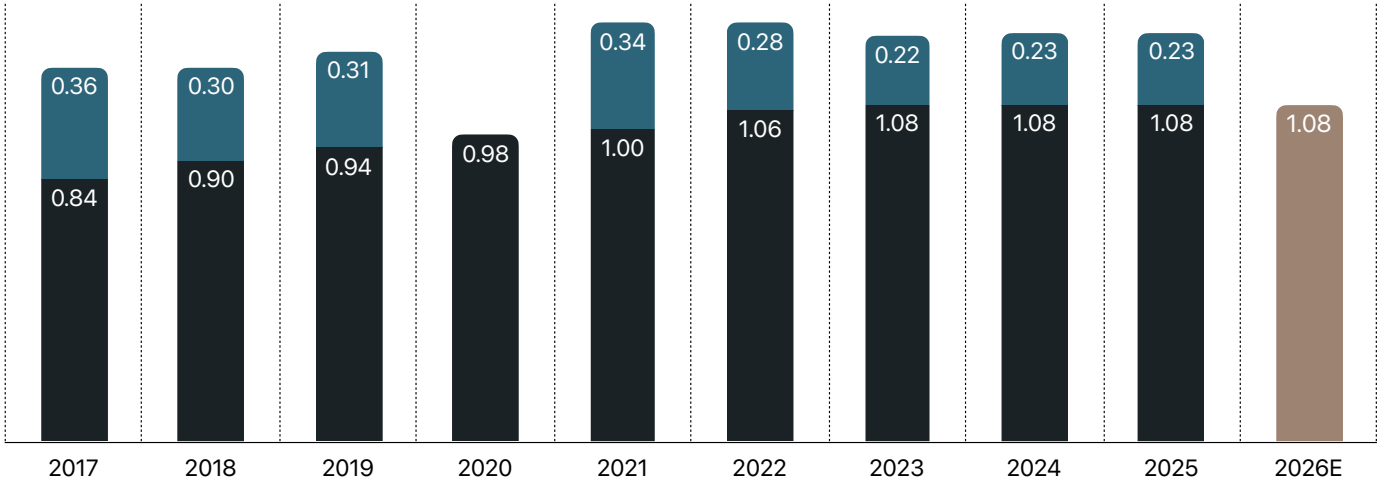
2. כולל התאמה של הוצאות מסים שנים קודמות והוצאות מימון בגין הסכם שומות לשנים 2020-2023 בסך 46 מיליון ש"ח והתאמה בגין הוצאות אחרות בסך 6 מיליון ש"ח. בגישת ההנהלה בוצעה פריסה לשנות השומה ועודכנו מספרי השוואה בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.

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 בת בורית מהחברות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
רבעון שלישי 2026
No need to imagine.
We've thought of everything.



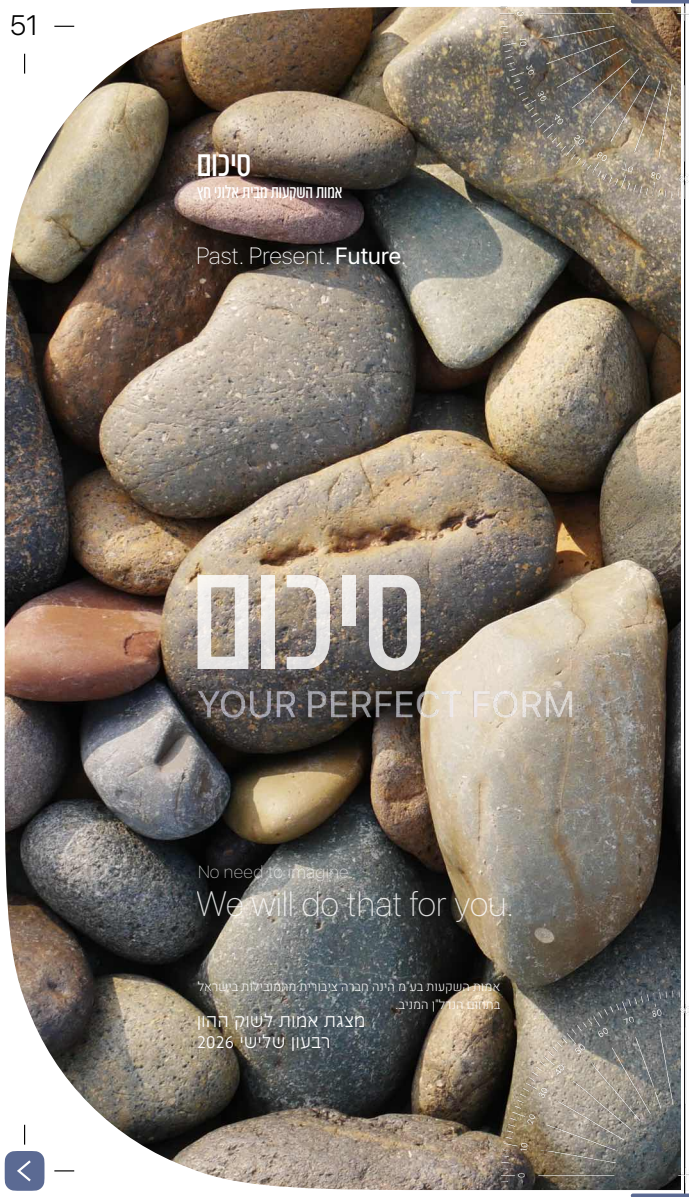
דיבידנד שוטף ודיבידנד נוסף למניה



סך דיבידנד שנתי למניה

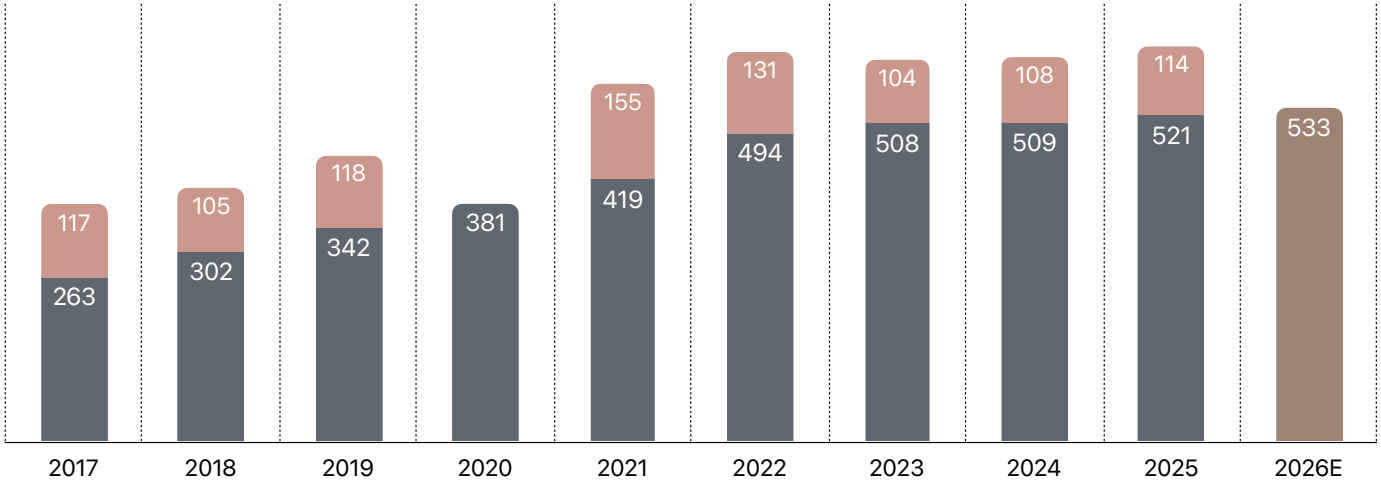
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026E
1.20	1.20	1.25	0.98	1.34	1.34	1.30	1.31	1.31	1.08

דיבידנד שוטף
דיבידנד נוסף



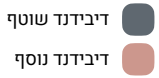
חלוקת דיבידנד

במיליוני ש"ח



סך דיבידנד שנתי

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026E
380	407	460	381	574	625	612	617	635	533





108 נכסים מניבים

נכסים בבעלות החברה במגוון שימושים, בשיעור תפוסה גבוה של 92.7%, בנטרול נכסים מוחזקים למכירה

43.6%

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 גיאוגרפי 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



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 15, 17, 18, 19, 27, 28, 29, 32, 33, 36, 38, 42, 50, 51, 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.

מידע צופה פני עתיד מבוסס רק על הערכתה 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. התממשותו או אי התממשותו 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.



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