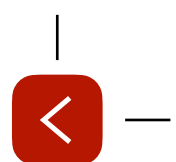


מצגת אמות השקעות לשוק ההון 2025

פברואר 2026

אמות השקעות לשוק ההון
מצגת שנתית

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





מצגת אמות השקעות לשוק ההון

פברואר 2026

אמות השקעות לשוק ההון
מצגת שנתי



26

עוצמה פיננסית



21

צמיחה



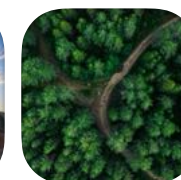
19

תחזית



07

נדל"ן להשקעה



03

אודות אמות



53

סיכום



48

נתונים פיננסיים



30

אמות ייזום



Past. Present. Future.

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

מצגת אמות לשוק ההון
02/2026



אודות אמות

אמות השקעות מבית אלופי חץ

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

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-1.7 מיליארד ש"ח.

1.86 מיליון מ"ר שטח להשכרה

מתוכו 1.16 מיליון מ"ר שטח עילי

21.5 מיליארד ש"ח

סך שווי נדל"ן

93.3% שיעור תפוסה

בנטרול נכסים שסווגו מנדל"ן בהקמה הינו 94.5%.

111 נכסים מניבים

בבעלות החברה

1,060 מיליון ש"ח

NOI לשנת 2025

1,730

שוכרים

Past. Present. Future.

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

מצגת אמות לשיוק ההון
02/2026

אודות אמות
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 ליוק ההון
02/2026

9.3 מיליארד ש"ח

חוב פיננסי נטו בש"ח

9.9 מיליארד ש"ח

הון עצמי

50%

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

42.6%

שיעור מינוף

4.8 שנים

מח"מ חוב משוקלל

2.02%

עלות חוב משוקללת צמודת מדד

מדדים מובילים

חברה ציבורית הנסחרת בבורסה
הישראלית ונכללת במדדים: תל אביב 35,
תל אביב נדל"ן, תל דיב' ומדדי EPRA

דיבידנד

מדיניות חלוקת דיבידנד רבעונית, תשואת
דיבידנד גבוהה לאורך זמן. בגין שנת 2025
חולק דיבידנד שוטף ונוסף בסך של 635
מש"ח

דירוג חוב

AA/Aa2

98%

נכסים לא משועבדים

אודות אמות

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

חברות מקומיות ובין לאומיות

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

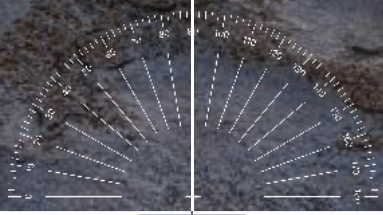
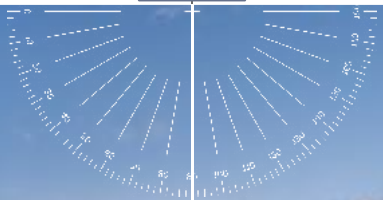
מצגת אמות לשוק ההון
2025





Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המליכי.
מצגת אמות לשוק ההון
2025



נדל"ן להשקעה

אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.



מסחר
5.2 מיליארד ש"ח

17%

משרדים
8.4 מיליארד ש"ח

47%

אחר
0.9 מיליארד ש"ח

5%

תעשייה ולוגיסטיקה
3.1 מיליארד ש"ח

29%

חיליון ש"ח **17,726**

שווי כולל הנכסים המניבים

YOUR PERFECT FORM

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

מצגת אמות ליוק ההון
02/2026



נדל"ן להשקעה

אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המטיב מצגת אמות לשיוק ההון 02/2026



מסחר
138 אלף מ"ר

12%

אחר
38 אלף מ"ר

3%

משרדים
428 אלף מ"ר

37%

תעשייה ולוגיסטיקה
537 אלף מ"ר

46%

1,164,714 מ"ר

שטח בנוי





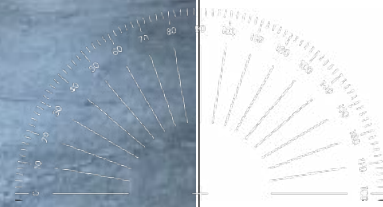
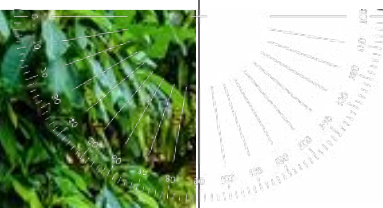
נדל"ן להשקעה

אמנת השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

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

מצגת אמות לשוק ההון
02/2026



אזורים אחרים
4.5 מיליארד ש"ח

25%

תל אביב רבתי
6.0 מיליארד ש"ח

35%

75%

ערי גוש דן
7.2 מיליארד ש"ח

40%

חיליון ש"ח **17,726**

שווי כולל הנכסים המניבים



נדל"ן להשקעה

אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

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

מצגת אמות לשיוק ההון
02/2026

96.9%

מסחר

86.7%

משרדים (1)

100%

סופרמרקטים

97.0%

תעשייה ולוגיסטיקה (2)

94.5%

בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה

93.3%

1. 88.2% בנטרול נכס אשר סווג מנדל"ן בהקמה.

2. 98.3% בנטרול נכס אשר סווג מנדל"ן בהקמה.



נדל"ן להשקעה

אמות השקעות מבית אלופי חץ

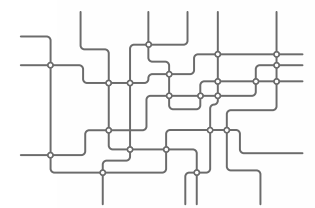
Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשיוק ההון
02/2026



יעוד עיקרי
משרדים

עיר
תל אביב



חלק החברה
50%

שטח בנוי עילי
57,000 מ"ר

שווי הוגן 31/12/25
2,053 מיליון ש"ח

2025 NOI
110 מיליון ש"ח

שיעור תפוסה 31/12/25
96.5%

שיעור תשואה מותאם
5.75%

נדל"ן להשקעה
אמות השקעות מבית אלופי חץ

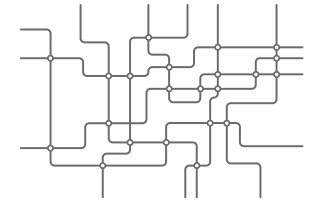
Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ רינת חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב
מצגת אמות לשיוק ההון
02/2026



יעוד עיקרי
לוגיסטיקה

עיר
צריפין שדות דן



חלק החברה
100%

שטח בנוי עילי
113,000 מ"ר

NOI שנתי מייצג למועד הרכישה
54 מיליון ש"ח
מנטרל דמי ניהול בהסכם רכישה

2025 NOI
69 מיליון ש"ח

שווי הוגן 31/12/25
1,607 מיליון ש"ח
כולל שווי זכויות בניה בהיקף של כ-253 מיליון ש"ח

שיעור תפוסה 31/12/25
100%





נדל"ן להשקעה
אמות השקעות מבית אלופי חץ

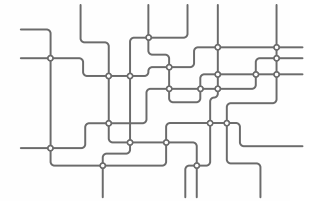
Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המיני.
מצגת אמות לשיוק ההון
02/2026



יעוד עיקרי
משרדים

עיר
רמת גן



חלק החברה
100%

שטח בנוי עילי
54,647 מ"ר
לא כולל קומת משרדי החברה

שווי הוגן 31/12/25
1,815 מיליון ש"ח

2025 NOI
113 מיליון ש"ח

שיעור תפוסה 31/12/25
100%

שיעור תשואה מותאם
6.0%



נדל"ן להשקעה

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

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

מצגת אמות לשוק ההון
02/2026

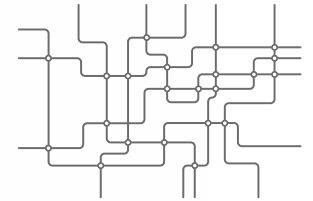


יעוד עיקרי

מסחר/משרדים

עיר

קרית אונו



חלק החברה

100%

שטח בנוי עילי

41,505 מ"ר

שווי הוגן 31/12/25

1,143 מיליון ש"ח

2025 NOI

75 מיליון ש"ח

שיעור תפוסה 31/12/25

92.7%

שיעור תשואה מותאם

6.5%



נדל"ן להשקעה

אמות השקעות מבית אלני חיץ

Past. Present. Future.

ESG

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

מצגת אמות לשוק ההון
2025

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



נדל"ן להשקעה
אמות השקעות מבית אלני חץ

Past. Present. Future.

ESG

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן קמפוס.
מצגת אמות לשוק ההון
2025



קמפוס חולון



ToHa1



אמות אטריום



בית אירופה



אמות מודיעין



קמפוס גבעתיים



The Park



מתמים k



ToHa 2



נדל"ן להשקעה
אמות השקעות מבית אלני חץ

Past. Present. Future.

אנרגיה

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה הברה ציבורית מהמוני לות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב
וצגת אמות לטוק ההון
2025

אנרגיה ותשתיות מחשוב מהוות רכיבים מרכזיים בפעילותם. החברה מעריכה כי פורטפוליו הנכסים שברשותה בתחומי הלוגיסטיקה והתעשייה, לצד יכולותיה הפיננסיות וההנדסיות, מקנים לה יתרון יחסי בפיתוח תחומים אלו, ובכוונתה לפעול להשתלבות משמעותית בהם. למידע נוסף ראו פרק אסטרטגיה עסקית בדוח הדירקטוריון עמוד 77.

המידע הכלול בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד.

אנרגיה

החברה פועלת לפיתוח תחומים משלימים בתחומי האנרגיה והדאטה סנטרים. לצד פעילותה בנדל"ן מניב לתעסוקה, מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה. החברה מינתה סמנכ"ל אנרגיה וחדשנות לקידום התחום.

החברה מזהה מגמות צמיחה עולמיות בתחום האנרגיה ובתחום הדאטה סנטרים, המושפעות מהתרחבות השימוש בטכנולוגיות מבוססות AI. תחומים אלו מצויים, להערכת החברה, בשלבי התפתחות מוקדמים, כאשר



Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
02/2026

תחזית

אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

תחזית לשנת 2026

YOUR PERFECT FORM

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

מצגת אמות לשוק ההון
02/2026

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

בהתאם לאסטרטגיית החברה, התחזית לשנת 2026 כוללת צפי מימוש נכסים בהיקף שנתי של 2%-3% משווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה כחלק מטיוב פורטפוליו הנכסים.

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.

עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 2%.

2025 תחזית מעודכנת	2025 בפועל	2026 תחזית	
1,040-1,080	1,060	1,070-1,100	נסו במיליוני ש"ח
800-830	804	790-810	FFO גישת ההנהלה במיליוני ש"ח
170-176	166.7	160-164	FFO למניה (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.



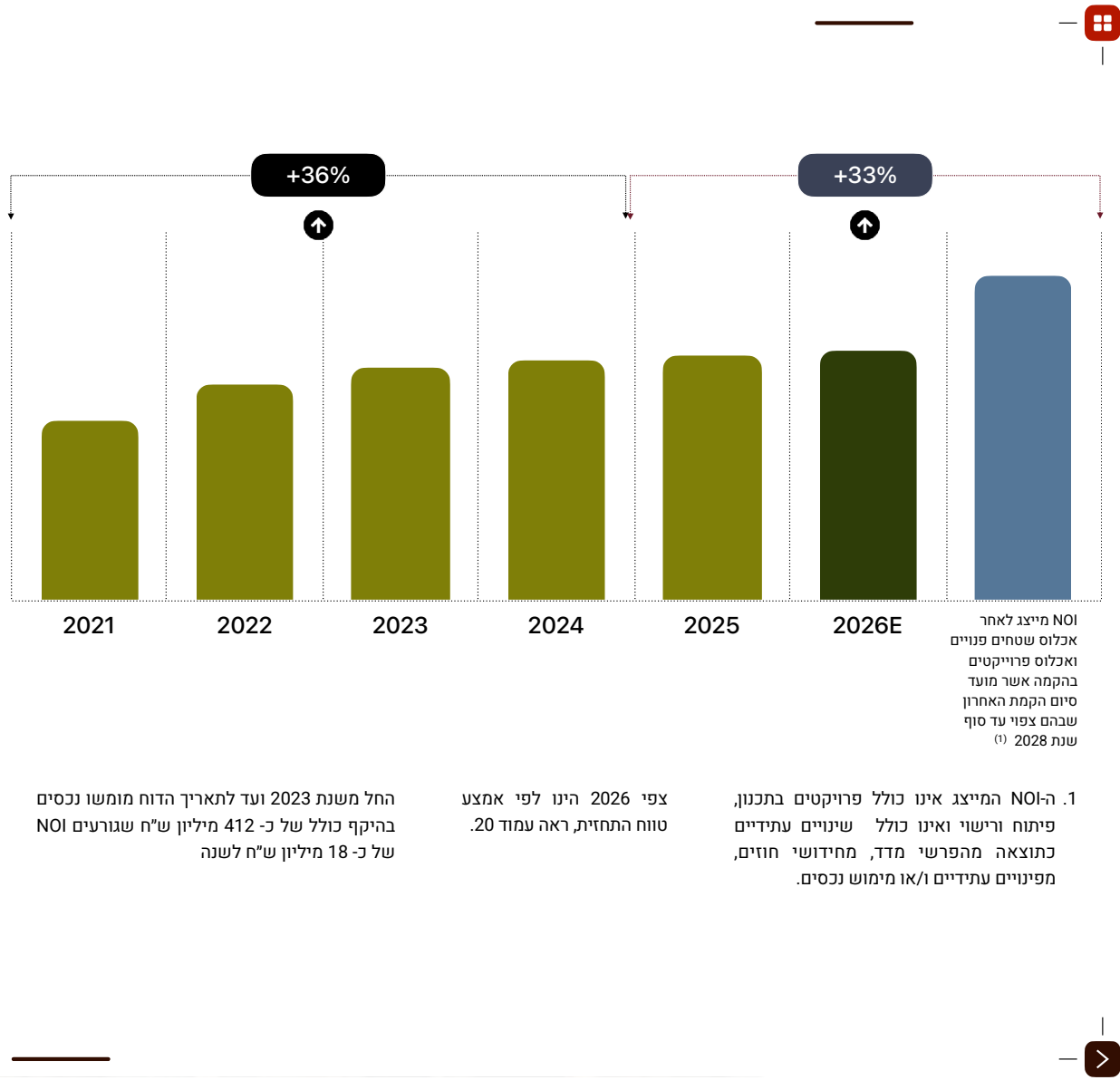


אמות
תוכנית אמות

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בניהול המל"7 המניב
מצגת אמות לשוק ההון
2025

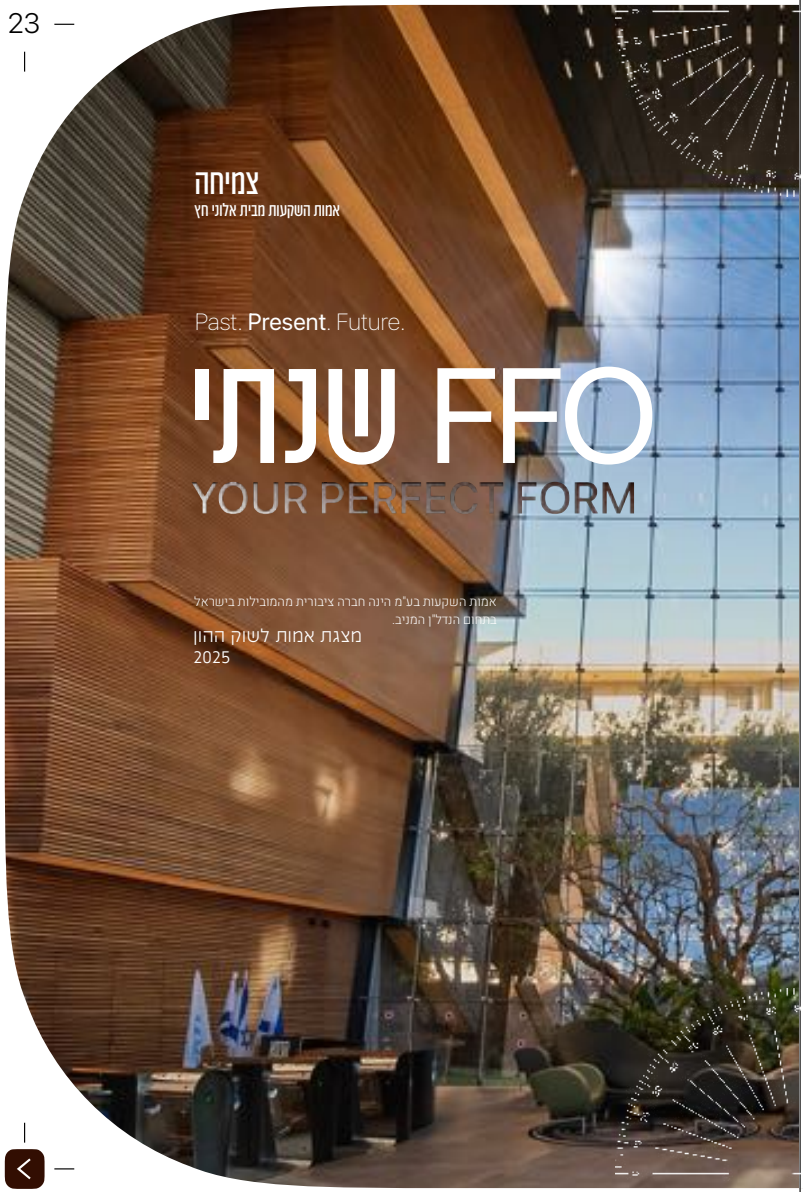




החל משנת 2023 ועד לתאריך הדוח מומשו נכסים בהיקף כולל של כ- 412 מיליון ש"ח שגורעים NOI של כ- 18 מיליון ש"ח לשנה

צפי 2026 הינו לפי אמצע טווח התחזית, ראה עמוד 20.

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 אלופי חץ

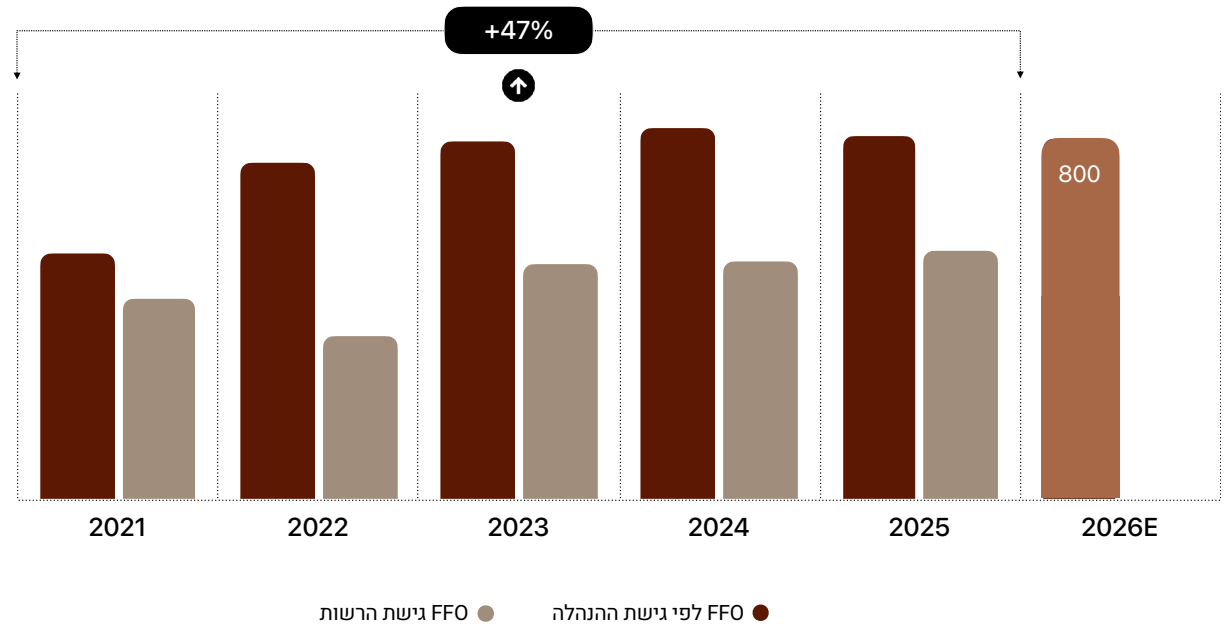
Past. Present. Future.

FFO שנת

YOUR PERFECT FORM

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

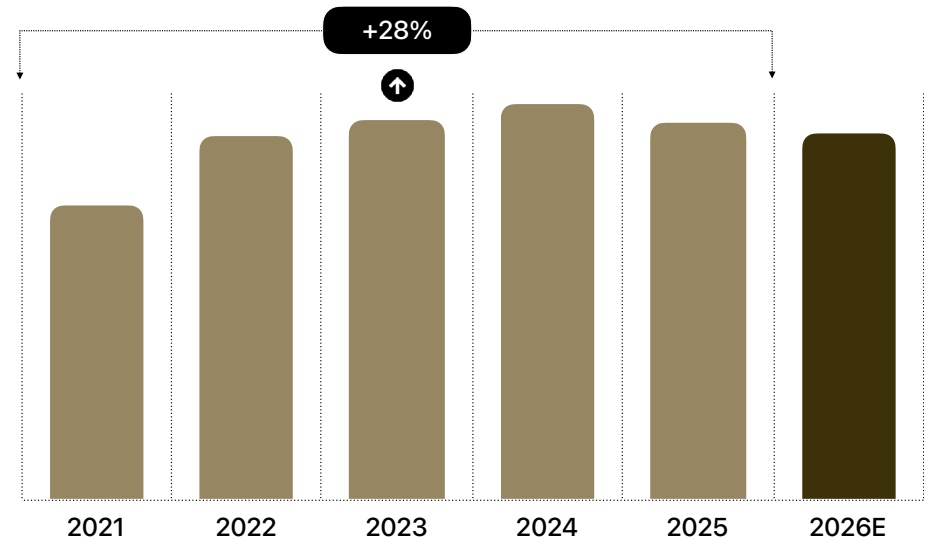
מצגת אמות לשוק ההון
2025



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.

צפי 2026 הינו לפי אמצע טווח התחזית, ראה עמוד 20.

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



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

צפי 2026 הינו לפי אמצע טווח התחזית, ראה עמוד 20.



צמיחה
אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

צמיחה

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ם המעובד
מצגת אמות לשוק ההון
2025



5 מיליארד ש"ח

סך דיבידנד שחולק בעשור האחרון



Past. Present. Future.

YOUR PERFECT FORM

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
 בתחום הנדל"ן המניב.
 מצגת אמות לשוק ההון
 2025



עוצמה פיננסית
אמות השקעות מבית אלופי חץ

AA2/AA

דירוג חוב.

98%

נכסים לא משועבדים.

1,050 מיליון ש"ח

מסגרות אשראי לא מנוצלות.

200 מיליון ש"ח

היקף מזומנים ושווי מזומנים
נכון למועד פרסום הדוח.

4.8 שנים

מח"מ.

2.02%

ריבית משוקללת אפקטיבית
צמודת מדד.

9.3 מיליארד ש"ח

חוב פיננסי נטו בש"ח.

Past. Present. Future.

YOUR PERFECT FORM

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

מצגת אמות לשוק ההון
2025



עוצמה פיננסית

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

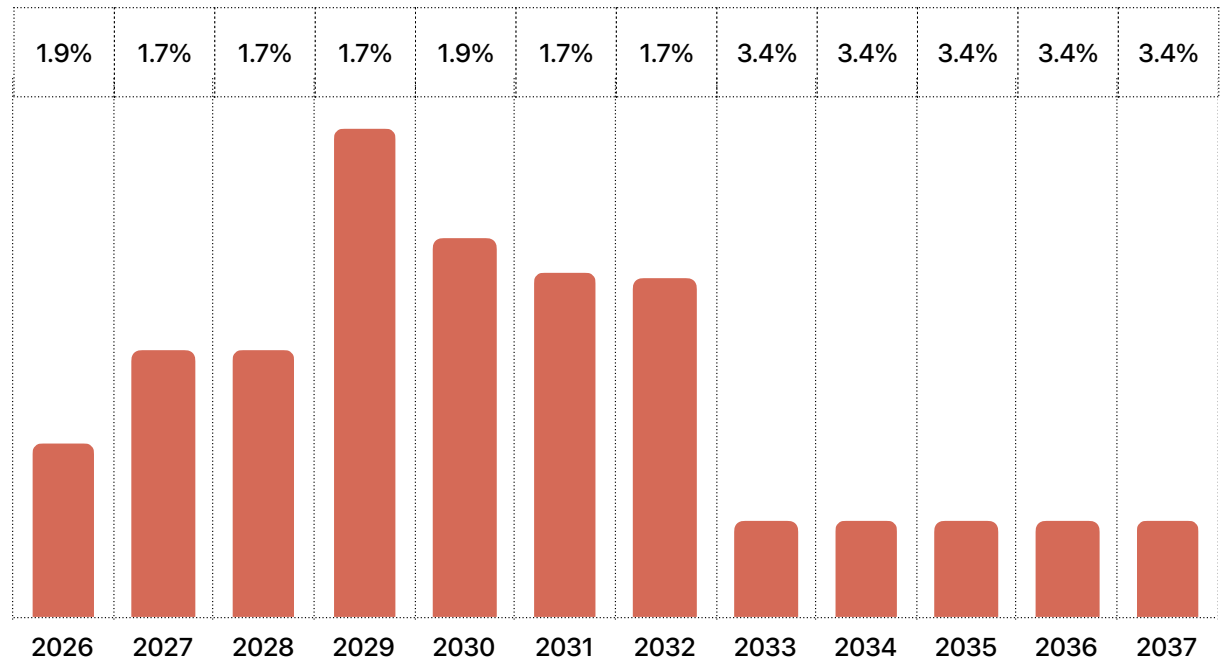
עוצמה פיננסית

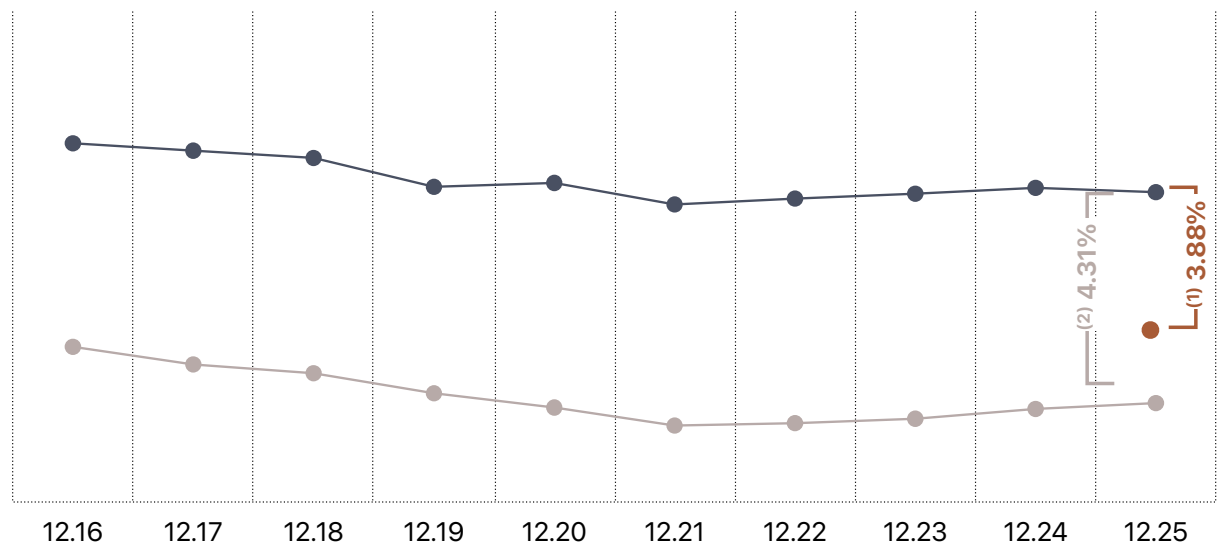
YOUR PERFECT FORM

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

מצגת אמות לשוק ההון
2025

במיליוני ש"ח





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

עלות גיוס שולית - 2.45% לפי אגרות
חוב סדרה ח' ליום 9 בפברואר 2026

עלות חוב משקוללת

שיעור היוון משוקלל



Past. Present. **Future.**

YOUR PERFECT FORM

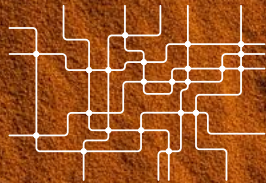
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
2025

אמות ייזום

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המטיב.
מצגת אמות לשוק ההון 2025



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:

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

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.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב. מצגת אמות לשוק ההון 2025

פרויקטים בשלבי בנייה

ריכוז נתונים ליום 31.12.2025

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 ⁽¹⁾	בני ברק	משרדים	2026	86,920	50%	43,460	490	470	630-670	44-48	7.1%
מתחם k ירושלים	ירושלים	משרדים+מלון	2028	93,000	50%	46,500	170	170	750-800	49-53	6.6%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	156,000	50%	78,000	1,004	1,584	1,700-1,750	150-165	9.2%
סך הכל				335,920		167,960	1,664	2,224	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%.

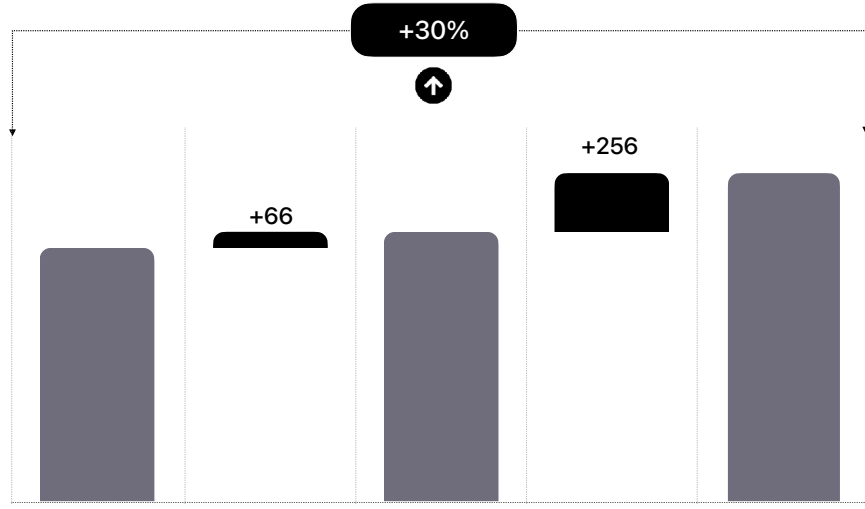
אמות ייזום
אמת השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
02/2026

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI במיליוני ש"ח

כרוך בהשקעה נוספת של 1.5 מיליארד ש"ח



NOI שנתית מתוקנן מחישוב שיעור היוון משוקלל
מייצג לאחר אכלוס פנויים
NOI מייצג לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה, אשר מועד סיום האחרון שבהם בשנת 2028

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 ומחירושי 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 אלוני חץ

Past, Present, Future

TOHA 2

YOUR PERFECT FORM

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

מצגת אמות לשוק הון
02/2026

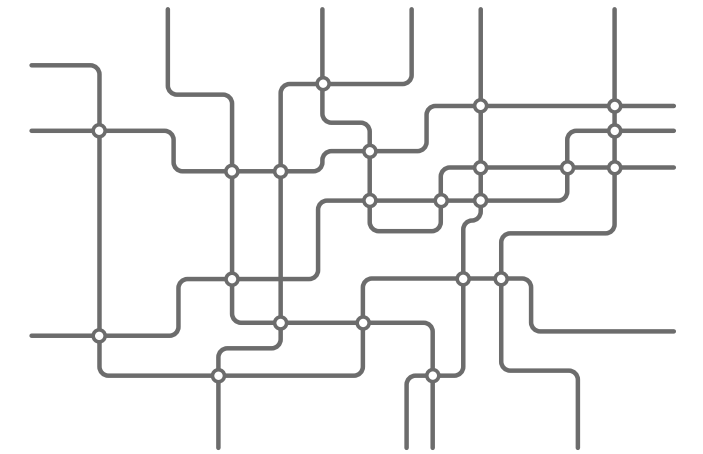
No need to imagine.
We will do that for you.

יעוד עיקרי

משרדים

עיר

תל אביב



חלק החברה

50%

שטח לבניה

156,000 מ"ר

צפי לסיום

Q4/2026

עלות הקמה

3.5 מיליארד ש"ח

NOI צפוי

315 מיליון ש"ח

תשואה צפויה

9.2%



פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלני חיץ

Past. Present. Future.

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

מצגת אמות לשוק ההון
02/2026





פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמופילות בישראל
בתחום הדיל"ן המניב.

מצגת אמות לשוק ההון
02/2026





סקירת מנכ"ל
אמות השקעות מבית אלופי 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
02/2026



השוכרת



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.

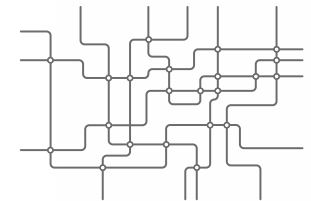
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
02/2026

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

1. נכון למועד פרסום 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%.

תשואה צפויה על העלות (1)

7.1%

פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלופי חץ

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ תוכה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
במחזורי ה"ל" הקטני
מצגת אמות לשיוק ההון
02/2026

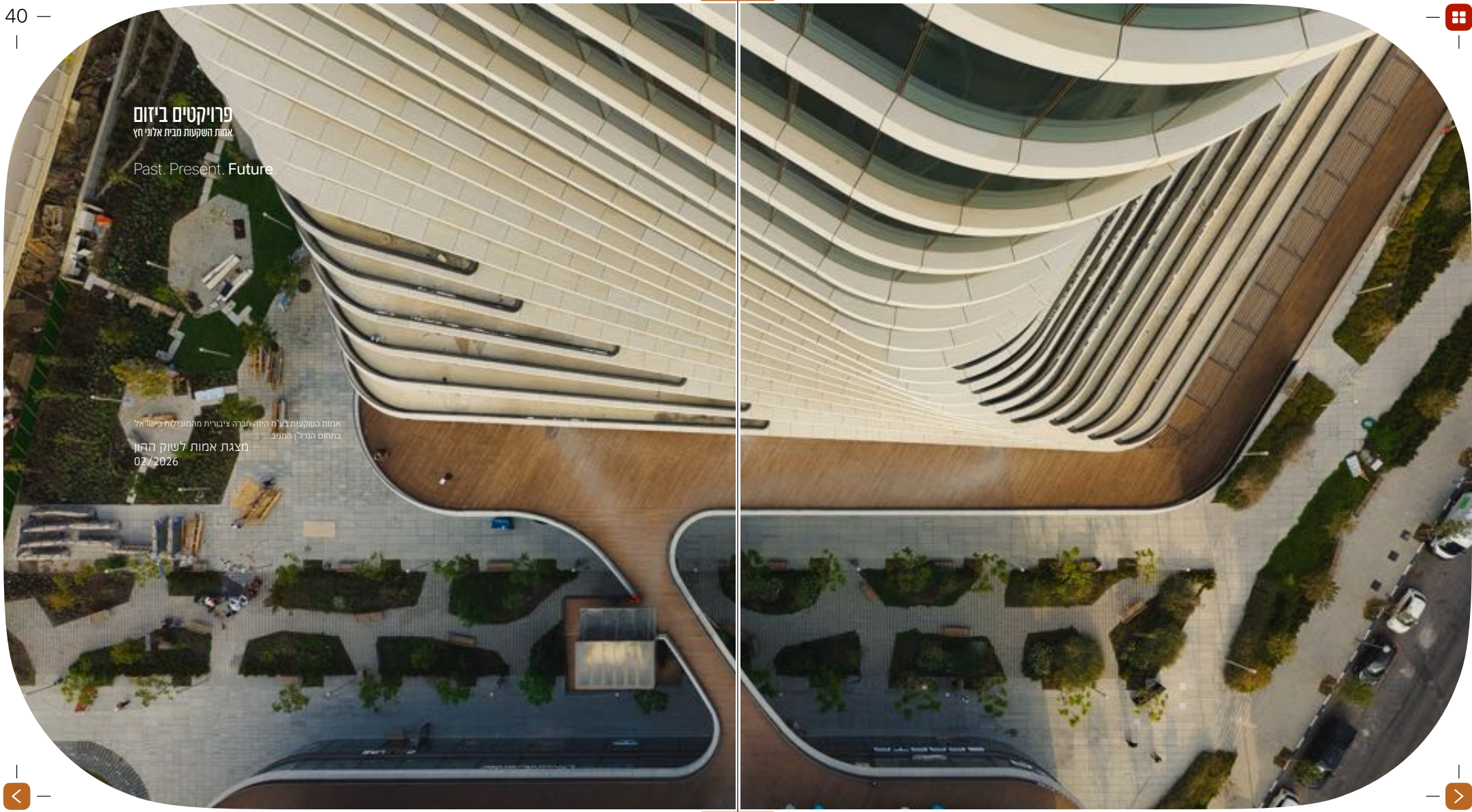


פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future

אמות השקעות בע"מ הניה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המעובד
מצגת אמות לשיוק ההון
02/2026



פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הדיל' המניב. מצגת אמות לשוק ההון 02/2026

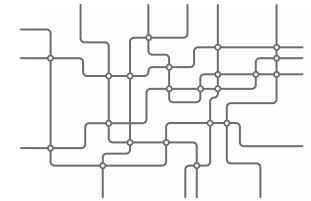


יעוד עיקרי

משרדים+מלון

עיר

ירושלים



חלק החברה

50%

שטח לבניה (100%)

93,000 מ"ר

צפי לסיום

2028

עלות הקמה

1.55 מיליון ש"ח

NOI צפוי

102 מיליון ש"ח

תשואה צפויה

6.6%



פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המיני.
מצגת אמות לשוק ההון
02/2026





אמות ייזום
אמת השקעות מבית אלנוי חץ

Past. Present. Future.

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

מצגת אמות לשיוק ההון
02/2026

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
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	217
מגרש 300	תל אביב	מגורים/משרדים	50%	63 יח"ד	176
פרויקטים אחרים (ראה טבלה להלן פרויקטים עיקריים)					433
סך הכל פרויקטים לתכנון ורישוי					1,420
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	
קרקע באזור	אזור	מגורים	100%	190 יח"ד	

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32 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 יצאו לפועל.



פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלוני חץ

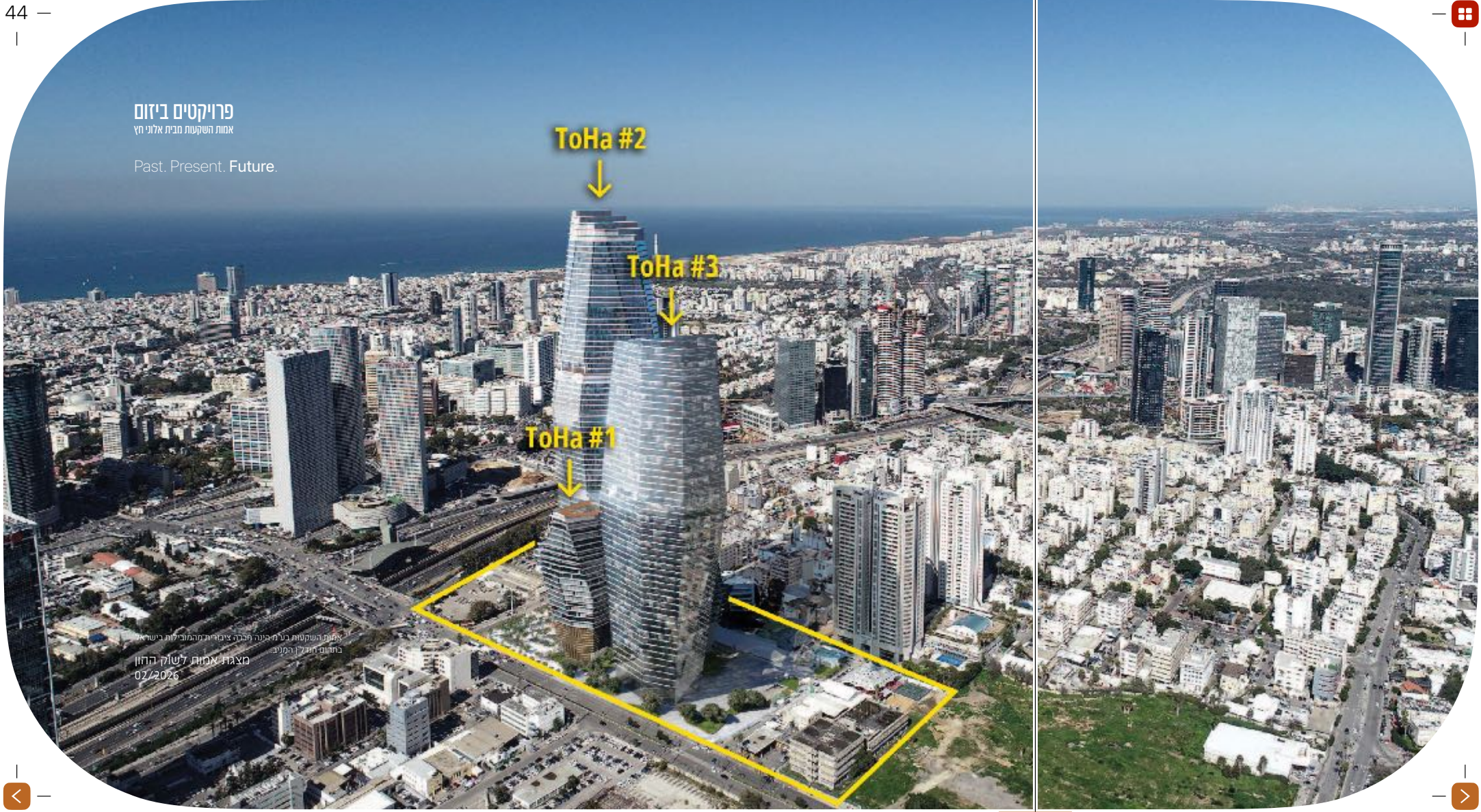
Past. Present. Future.

ToHa #2

ToHa #3

ToHa #1

אמות השקעות בע"מ ביניהן פרייה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום תחילת המלבי
מצגת אמות לשוק ההון
02/2026



פרויקטים ביזום

אמות השקעת מבית אלופי חץ

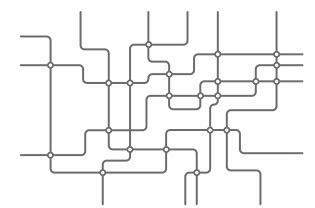
Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ רינת חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המיני-מסחרי
מצגת אמות לשוק ההון
02/2026



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 אלופי חי

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב
מצגת אמות לשוק ההון
02/2026

פרויקטים ביזום

אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

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

מצגת אמות לשוק ההון
02/2026

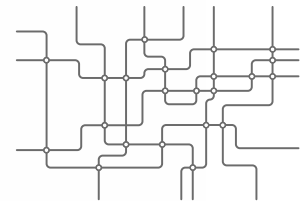


יעוד עיקרי

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 חיץ

Past. Present. Future.

אמות השקעות בש"מ הל"ה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
במחום 17 המגזרים
מצגת אמות לשיוק ההון
02/2026





מקבצת אמות חץ

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

מצגת אמות לשוק ההון
2025

Past. Present. Future.

YOUR PERFECT FORM





נתונים פיננסיים
אמות השקעות מבית אלופי חץ

נתונים פיננסיים

YOUR PERFECT FORM

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
2025



31.12.24 מיליוני ש"ח	31.12.25 מיליוני ש"ח	
303	555	מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר
20,611	21,508	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
9,494	9,825	התחייבויות פיננסיות
1,955	2,027	מיסים נדחים
9,165	9,851	סך הון
11,120	11,878	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
בתחום הנדל"ן המניב
מצגת אמות לשוק ההון
2025

תמצית רווח והפסד מאוחד מורחב - מיליוני ש"ח

2024	2025	שינוי ב-%	
1,043	1,060	2%	NOI
570	347		התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
(23)	(15)		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
(73)	(74)		הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
(129)	(149)		מימון - ריבית ריאלית
(286)	(202)		מימון - הפרשי הצמדה ואחר
(183)	(185)		הוצאות מסים
919	782	(15%)	רווח נקי
526	550	5%	FFO לפי הוראות הרשות
823	804	(2%)	FFO גישת ההנהלה



נתונים פיננסיים
אמות השקעות מבית אלופי חץ

נתונים פיננסיים

YOUR PERFECT FORM

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה תבונה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המלבי. מצגת אמות לשוק ההון 2025



שינוי ב-% מול רבעון אשתקד	רבעון 4 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	רבעון 4 2025	NOI
	באש"ח					
1.0%	263,555	262,392	259,728	263,052	266,204	NOI נכסים זהים
	-	361	1,220	1,235	1,509	נכסים חדשים/חינוי מנדל"ן בהקמה
	1,479	1,575	1,898	339	194	נכסים שנמכרו
1.1%	265,034	264,328	262,846	264,626	267,907	NOI

ברבעון הרביעי של שנת 2025 הסתכם ה-NOI לכ-268 מיליון ש"ח לעומת כ-265 מיליון ש"ח ברבעון מקביל אשתקד, המהווה גידול של 1.1%.

במהלך השנה האחרונה עובר קניון קרית אונו שיפוץ נרחב הן בחלק הציבורי והן במושכרים עצמם, אשר הביא לפגיעה זמנית בהכנסות הקניון.





נתונים פיננסיים
אמת השקעות מבית אלופי חץ

נתונים פיננסיים

YOUR PERFECT FORM

Past. Present. Future.

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

מצגת אמות לשיוק ההון
2025



שינוי ב-%	2024	2025	FFO
			באש"ח
4%	526,148	549,751	FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך
(2%)	823,185	803,688	FFO לפי גישת ההנהלה ^{(1) (2)}
2%	471,304	482,073	מספר מניות משוקלל ⁽³⁾
(5%)	174.6	166.7	FFO למניה לפי גישת ההנהלה
	3.40%	2.40%	שינוי בשיעור המדד בתקופה

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.

YOUR PERFECT FORM

אמות תשקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בטווחים קצר ובינוני.
מצגת אמות לשוק ההון
2025



סיכום

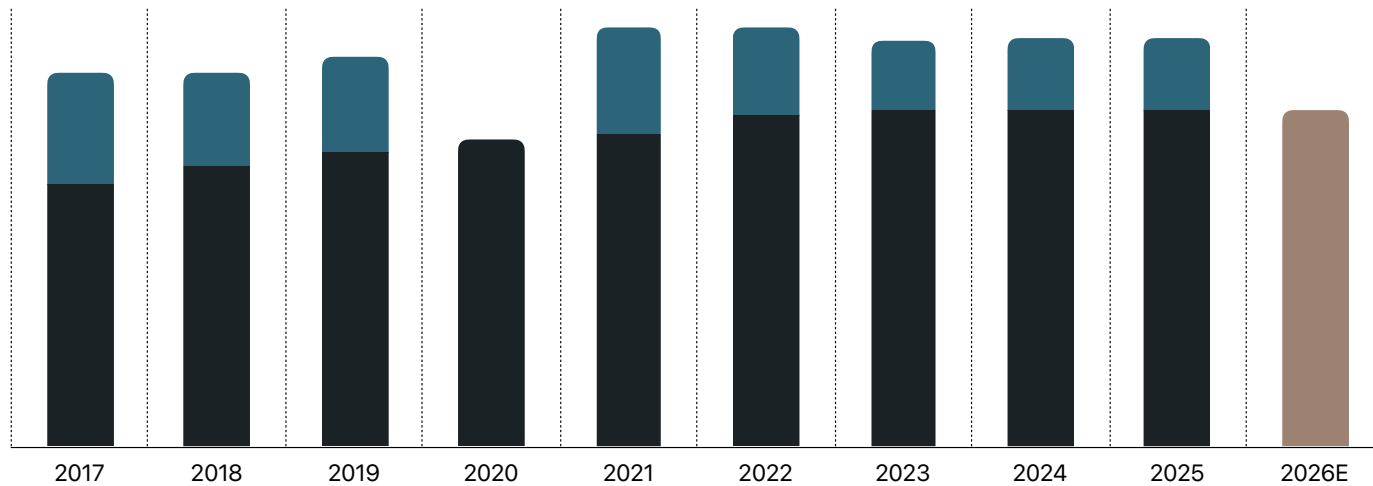
אמות השקעות מבית אלוני חץ

Past. Present. Future.

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

מצגת אמות לשוק ההון
02/2026

דיבידנד שוטף ודיבידנד נוסף למניה

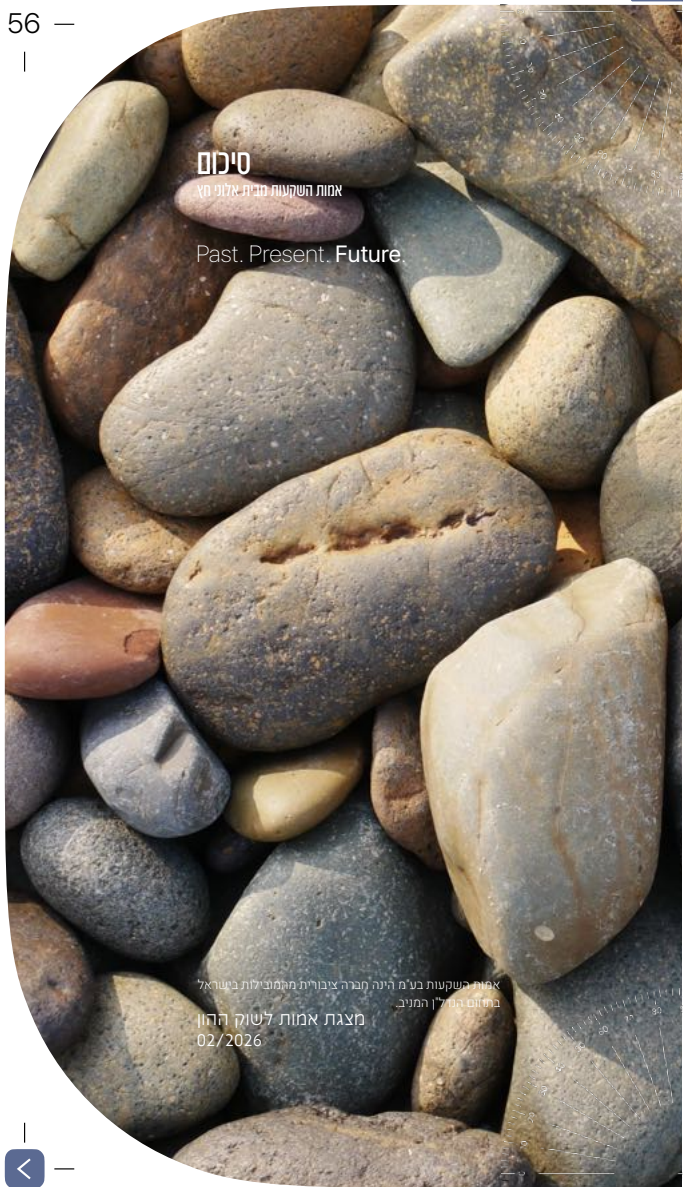


סך דיבידנד שנתי למניה

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



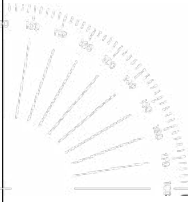
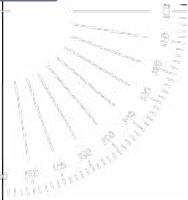


סיכום

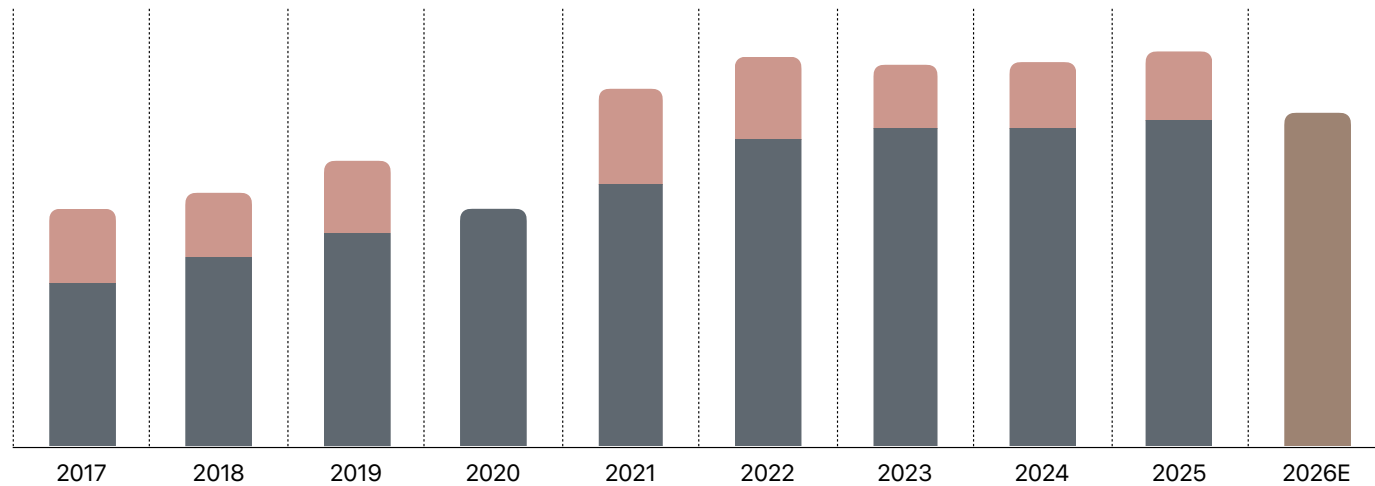
אמות השקעות מבית אלון חץ

Past. Present. Future.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
במחזורי הון המניב.
מצגת אמות לשוק ההון
02/2026



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 אלופי חץ

Past. Present. Future.

חוזקות החברה

YOUR PERFECT FORM

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

מצגת אמות לשוק ההון
2025

111 נכסים

נכסים בבעלות החברה במגוון שימושים, בשיעור תפוסה גבוה של 94.5%. 93.3% בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה.

42.6%

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 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.

DISCLAIMER

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

מצגת אמות לשוק ההון
2025

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 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 ו- FFO ולוחות זמנים.



YOUR PERFECT FORM

מצגת אמות השקעות לטווח ההון
לשנת 2025

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