



אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

דוח רבעוני

ליום 31 במרץ 2026

2026

חאי 2026

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

חברי < דירקטוריון

< שמעון אבודרהם
המנהל הכללי

< נתן חץ
יו"ר דירקטוריון

מוטי ברזילי

אבירם ורטהים

קרן טרנר

דורית קדוש

ראובן קפלן

ירום אריאב

שרית אהרון

יעל אנדורן

דלויט ברייטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

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



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

דוח הדירקטוריון

על מצב ענייני התאגיד

No need to imagine.
You Can Hear It



נתוני דוחות מאוחד מורחב ליום 31 במרץ



2026

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

3.9

סך שווי (במיליארד ש"ח)
נדל"ן מניב

17.8

סך שווי (במיליארד ש"ח)
נדל"ן להשקעה

21.7

עלות הקמה

3.2
מיליארד ש"ח

עלות הקמה משוערת של 3 הפרויקטים בהקמה
(חלק החברה). נכון למועד הדוח עלות
שהושקעה הינה כ-1.8 מיליארד ש"ח

פרוייקטים

5
בייזום ותכנון
3 בהקמה

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

NOI

269
מיליון ש"ח

FFO גישת ההנהלה

188
מיליון ש"ח
38.0
אגורת למניה

2.02%

ריבית חוב משוקללת
צמודת מדד (ללא ניצול
מסגרות אשראי)

98%

נכסים שאינם
משועבדים

1.05
מיליארד ש"ח

מסגרות אשראי לא מנוצלות
ליום פרסום הדוח

4.6
שנים

מח"מ חוב



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2026

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה אמות ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2026 (להלן: "התקופה המדווחת").

תיאור החברה וסביבתה העסקית

אמות, חברה ציבורית העוסקת, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום, פיתוח, הקמה ורכישת נדל"ן, לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 90 החל מיום 8 במאי 2026 (עד לתאריך 7 במאי 2026, נכללה החברה במדד ת"א 35), במדד ת"א-נדל"ן ובמדד ה-EPRA. חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ ("אלוני חץ") (המחזיקה בכ-50% מההון).



אמות BDO, תל אביב

סביבה עסקית⁽¹⁾

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

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

על-פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש מרץ 2026 ("תחזית בנק ישראל"⁽²⁾), צפי צמיחת התוצר עודכן כלפי מטה כך שבשנת 2026 הוא צפוי לצמוח ב-3.8% ובשנת 2027, ב-5.5%. הגרעון בתקציב המדינה עודכן אף הוא כלפי מעלה וצפוי לעמוד על 5.3 ו-4.4 אחוזי תוצר בשנים 2026 ו-2027, בהתאמה.

עוד יצוין במסגרת תחזית בנק ישראל כי שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים, המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2027, צפוי לעמוד על 2.3%, תוך שהוזכר כי עליית מחירי הנפט תורמת לעלייה בסביבת האינפלציה בטווח הקצר, אך ישנן ציפיות לירידת מחירי הנפט לאחר סיום הלחימה, להקלה במגבלות ההיצע, ולירידת האי-וודאות, שמובילות להערכה בדבר התמתנות האינפלציה כבר במחצית השנייה של השנה.

בנוסף, צוין בתחזית בנק ישראל כי ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.5%/3.75%, בממוצע, ברבעון הראשון של שנת 2027 כשתחזית זו מגלמת ירידת ריבית אחת או שתיים במהלך השנה הקרובה. לפרטים אודות השלכות שיעורי ריבית בנק ישראל על פעילות החברה, ראו סעיף 3.17.1 ג' לפרק א' לדוח תקופתי 2025, שהאמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

על-פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה⁽³⁾ מדד המחירים לצרכן עלה בכ-0.4% בחודש מרץ 2026, בהשוואה לחודש פברואר 2026 (שינוי מצטבר בתקופת הדוח ירידה של 0.1%) ומדד מחירי תשומה בבנייה למחיר ומשרדים עלה בחודש מרץ 2026 ב-0.1% (מתחילת השנה עלה מדד זה ב-0.4%).

לחברה אגרות חוב הצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ובהתאם עליית המדד בתקופת הדוח הביאה לקיטון בעלויות המימון של החברה. מנגד הכנסות החברה מדמי שכירות בגין הנדל"ן המניב של החברה, ששווי ההון ליום 31 במרץ 2026 הינו 17.8 מיליארד ש"ח, צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן.

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

הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, כמפורט לעיל, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, היתה להם או עשויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות שלה או על ההתפתחויות הצפויות בתחומי הפעילות שלה וההתפתחות העתידית בסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי ומתבסס על מקורות המידע אותם ציינה החברה. התוצאות וההשלכות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות כמפורט לעיל.

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

2. בנק ישראל- התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, מרץ 2026 בקישור <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast>. כפי שצוין במסגרת התחזית גובשה תחת הנחת העבודה שמבצע "שאגת הארי" והלחימה בלבנון יסתיימו לקראת חודש אפריל 2026 וכן תחת ההנחות הנוספות שעיקרן בתמצית: א. לא יתקיים סבב לחימה נוסף באופק התחזית, אך יידרשו בשנת 2027 ואילך תוצאות ביטחון לשם הערכות לסבב כזה; ב. מחירי האנרגיה ירדו מעט עם סיום הלחימה אך הם יהיו גבוהים מרמתם לפני תחילת הלחימה.

3. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - פרסומים- בקישור- https://www.cbs.gov.il/he/CBSNewBrand/Pages/ReleaseSchedule_publications.aspx.

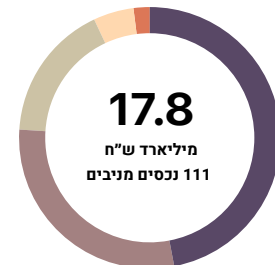


פעילות החברה

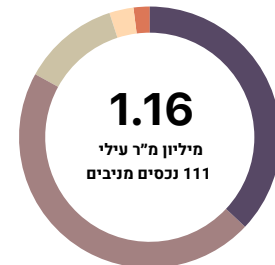
נכון ליום 31 במרץ 2026, נכסי החברה בבעלות ובחכירה כוללים: 111 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.86 מיליון מ"ר (חלק החברה), 1.16 מיליון מ"ר שטחים מבונים על קרקעיים ו-0.7 מיליון מ"ר חניונים תת-קרקעיים, חניונים עיליים (17,960 מקומות חניה) ושטחי אחסנה פתוחה. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים במרכז הארץ. הנכסים מושכרים לכ-1,730 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 3 פרויקטים בהקמה בהיקף של 168 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.03.2026 הינו 92.2%⁽¹⁾ וליום 31.12.2025 עמד על כ-93.3%. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.

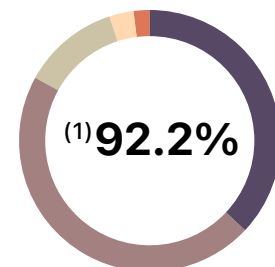
להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים לפי שווי נכסים:



להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים לפי שטח בנוי:



להלן פילוח שיעור התפוסה של נכסי החברה לפי שימושים:



- שיעור התפוסה המוזכר לעיל בנטרול נכסים שהקמתם הסתיימה וסווגו מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב בשנת 2025 (בנין משרדים בפארק אפק, בנין משרדים במודיעין, חלק המסחר בלח"י בני ברק ומרלוג תחתון בית שמש), הינו 93.4%.
- שיעור התפוסה בשימוש משרדים בנטרול נכסים שהקמתם הסתיימה וסווגו מנדל"ן בהקמה בשנת 2025 כמוזכר לעיל, (בנין משרדים בפארק אפק ובמודיעין), הינו 85.7%.
- שיעור התפוסה בשימוש מתחמי תעשייה ולוגיסטיקה בנטרול נכסים שהקמתם הסתיימה וסווגו מנדל"ן בהקמה בשנת 2025 כמוזכר לעיל, (מרלוג תחתון בית שמש), הינו 97.6%.



אסטרטגיה עסקית

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

האסטרטגיה העסקית של החברה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל באמצעות ייזום, פיתוח, הקמה ורכישה של נכסים, לצד שמירה על חוסן פיננסי באמצעות הון עצמי משמעותי ומח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי ונכסים בלתי משועבדים. כל אלו מאפשרים לחברה גמישות פיננסית מירבית, לרבות בעתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות בהיקפים כספיים משמעותיים ובמהירות. החברה פועלת להשבת פורטפוליו הנכסים שלה באמצעות השקעה בייזום ופיתוח של פרויקטים חדשים המאופיינים במיקומים מצוינים בצמידות לתחנות קיימות ועתידיות להסעת המונים, בתכנון מיטבי ובבניה איכותית. במקביל, מתכוונת החברה לממש נכסים מניבים בהיקף שנתי של 2%-3% משווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה, גם זאת כחלק מתהליך טיוב פורטפוליו הנכסים באמצעות מכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או שהפכו פחות מתאימים למיקוד העסקי של החברה. 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.

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד משרדים ותעסוקה הינו כ- 8.4 מיליארד ש"ח. החברה פועלת בייזום והשבתה בתחום המשרדים וברשותה 3 נכסים נוספים בהליכי הקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של 168 אלף מ"ר (חלק החברה) ובעלות הקמה כוללת של כ- 3.2 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד תעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 5.2 מיליארד ש"ח. בתאימות לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה. במהלך השנים האחרונות רכשה החברה 8 מתחמים לוגיסטיים הכוללים קרקעות עליהן הוקמו ו/או יוקמו מבנים לוגיסטיים, בהשקעה כוללת של 3 מיליארד ש"ח.

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

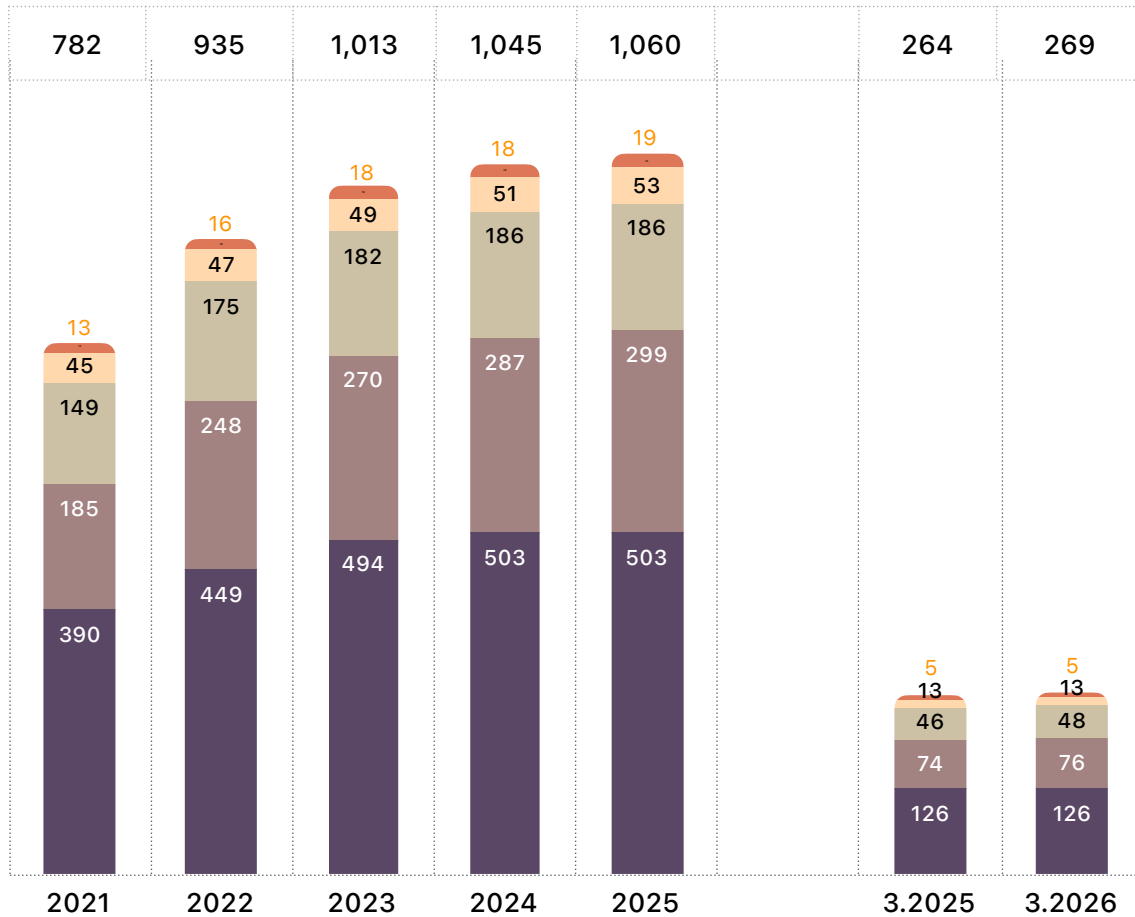
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

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

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



פריסת NOI לפי שימושים⁽¹⁾ במיליוני ש"ח



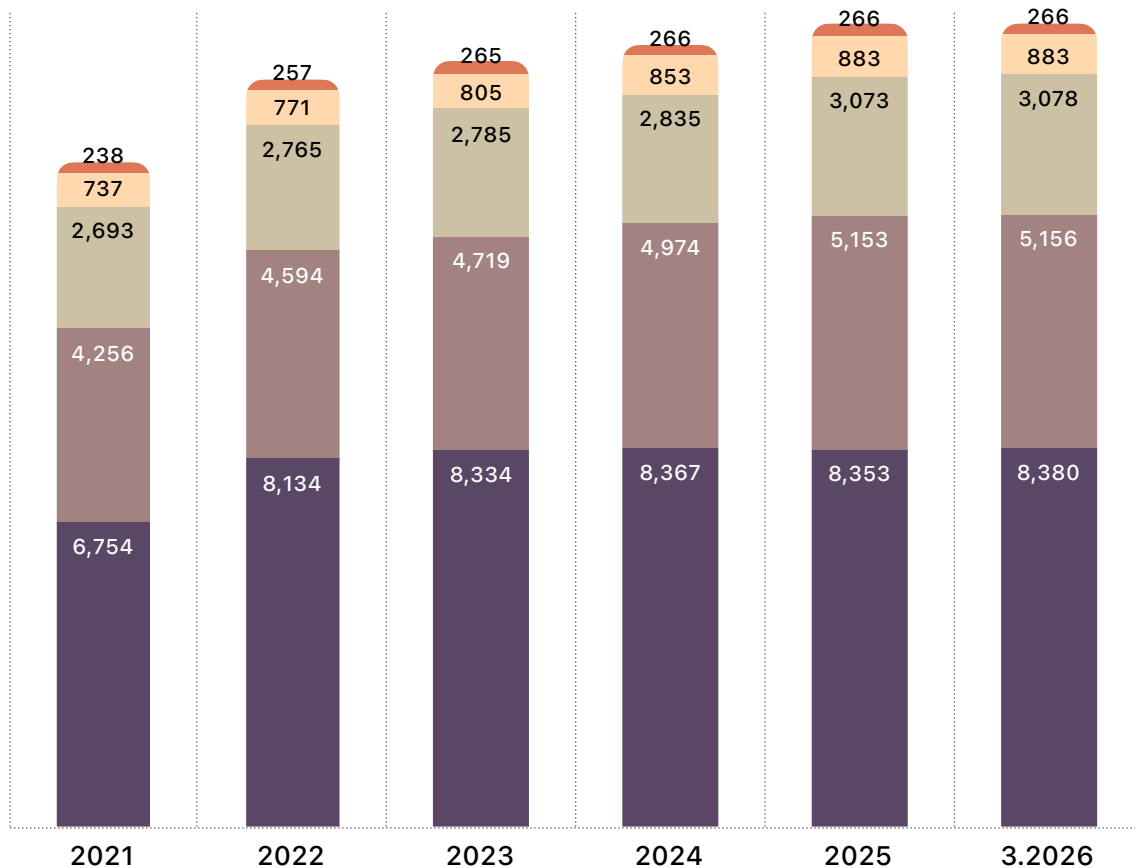
- משרדים
- לוגיסטיקה ותעשייה
- מסחר
- סופרמרקטים
- אחר

1. החברה נמצאת במהלך השבחת פורטפוליו, במסגרתו מממשת החברה נכסים ותיקים. החל משנת 2023 ועד לתאריך פרסום הדוח מומשו נכסים בהיקף כולל של 412 מיליון ש"ח וגרעת NOI של כ- 18 מיליון ש"ח מייצג לשנה.



פריסת שווי נכסים לפי שימושים

במיליוני ש"ח



14,678	16,521	16,909	17,295	17,726	17,763	נדל"ן מניב
2,447	2,341	2,757	3,316	3,781	3,896	בהקמה וייזום
17,125	18,862	19,666	20,611	21,507	21,659	נדל"ן להשקעה

- משרדים
- לוגיסטיקה ותעשייה
- מסחר
- סופרמרקטים
- אחר

1. החברה נמצאת במהלך השבחת פורטפוליו, במסגרתו מממשת החברה נכסים ותיקים. החל משנת 2023 ועד לתאריך פרסום הדוח מומשו נכסים בהיקף כולל של 400 מיליון ש"ח וגריעת NOI של כ- 18 מיליון ש"ח לשנה.



מבט על נתוני החברה

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

2025	1-3/25	1-3/26	% שינוי 2025/26	
1,060	264	269	2%	NOI
782	159	163	3%	רווח נקי
550	175	192	10%	FFO לפי רשות ניירות ערך
804	202	188	(7%)	FFO לפי גישת ההנהלה ⁽¹⁾
166.7	42.9	38.0	(11%)	FFO למניה (אגורות)
482,073	471,532	493,763	5%	כמות מניות משוקללת (אלפי ע.נ.) ⁽¹⁾
2.4%	0.3%	(0.1%)		עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן

NOI

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

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



מידע עיקרי אודות נכסי החברה

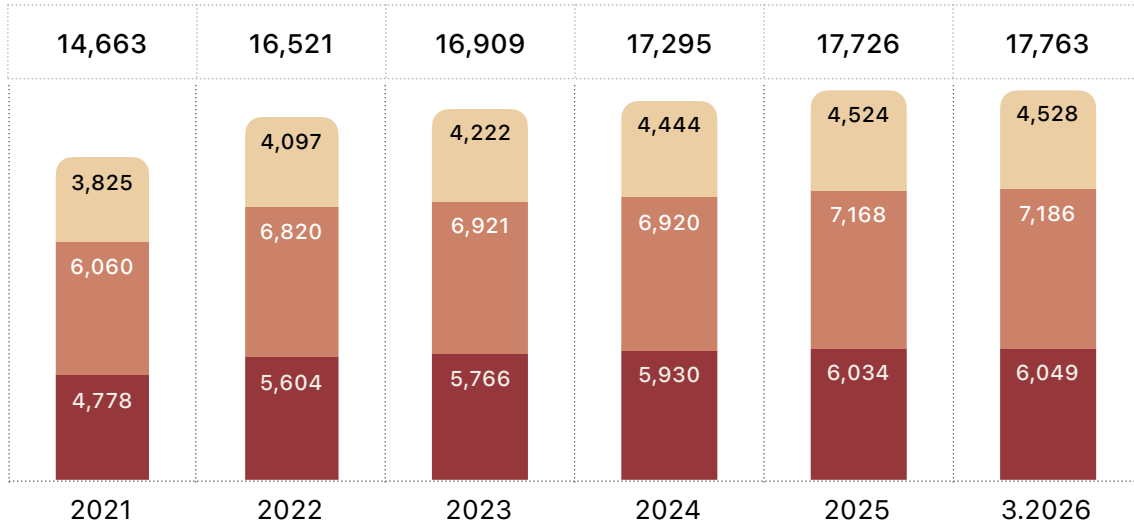
בחלוקה על פי שימושים

שימושים	שטח עילי ליום 31.03.26	NOI לתקופה 1-3.26	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.26	שעור תפוסה ליום 31.03.26	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 31.03.26
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	427,000	125,765	8,379,662	84.3% ⁽¹⁾	3,268,795
לוגיסטיקה ותעשייה	537,498	76,296	5,156,117	96.2% ⁽¹⁾	342,762
מרכזים מסחריים	137,644	47,456	3,077,845	97.8%	8,671
סופרמרקטים	37,694	13,405	882,805	100%	-
אחרות	23,553	4,789	266,044	100%	275,833
הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר		1,645			
סך הכל⁽³⁾	1,163,389	269,356	17,762,473	92.2%⁽¹⁾	3,896,061
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה	596,775				
סך הכל שטחים	1,857,034				

1. בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה בשנת 2025, שיעור התפוסה בשימוש משרדים הינו 85.7% ובשימוש לוגיסטיקה ותעשייה 97.6%. שיעור התפוסה הכולל הינו 93.4%.
2. כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני. השטח לא כולל 17,960 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח של כ-597 אלף מ"ר.



שווי נכסים מניבים על פי אזורים גאוגרפיים במיליוני ש"ח



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

תל-אביב רבתי

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

1. בשנים 2025 ו-2024 מומשו נכסים ביעוד משרדים בתמורה לסך של 212 מ"ח ו-200 מ"ח, בהתאמה.

2. בשנת 2025, סווגו נכסים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב, ראה הערה 1 בעמוד 8.



ערים בהם לחברה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 111 נכסים, בשטח כולל של 1.86 מיליון מ"ר, כ-1.16 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. 47% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 29% לוגיסטיקה ותעשייה, 17% מסחר 5% סופרמרקטים ו-2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (90%) ממוקמים במרכז הארץ. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. סה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של 21.7 מיליארד ש"ח. הנכסים מושכרים ל-1,730 שוכרים, עם שיעור תפוסה העומד על כ-92.2%. בנטרול נכסים אשר סווגו לנדל"ן מניב בשנת 2025, שיעור התפוסה הינו 93.4%. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

אזורים אחרים

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

ערי גוש דן

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

תל אביב רבתי

תל אביב
רמת גן
גבעתיים





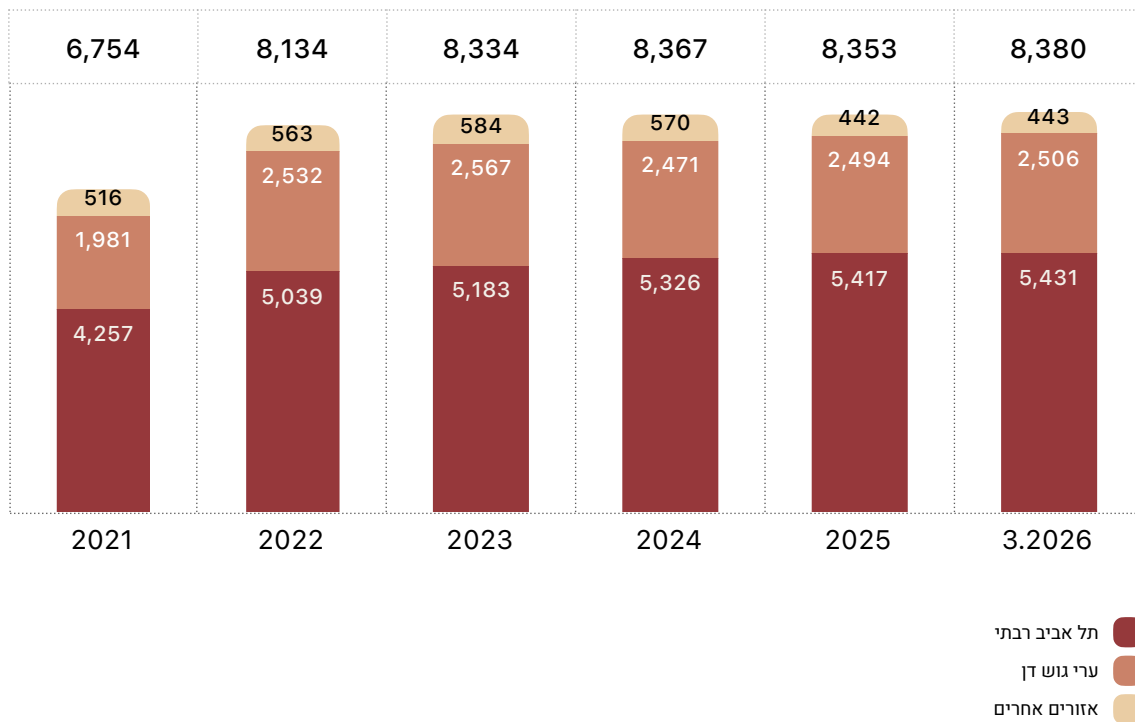
מגורים

תא/5000

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

שווי נכסים בשימוש משרדים על פי אזורים גאוגרפים

במיליוני ש"ח



1. בשנים 2025 ו-2024 מומשו נכסים ביעוד משרדים בתמורה לסך של 212 מ"ח ו-200 מ"ח, בהתאמה



מידע עיקרי אודות נכסי המשרדים

בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.03.26	NOI ל 3.26-1	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.26	שיעור מסך הנדל"ן ביעוד משרדים	שכ"ד ממוצע חודשי 1-3.26
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באחוזים	בש"ח למ"ר
תל אביב רבתי	199,604	82,155	5,431,117	65%	130
ערי גוש דן	186,444	36,701	2,505,685	30%	80
אזורים אחרים	40,952	6,909	442,860	5%	66
סך הכל	427,000	125,765	8,379,662	100%	

1. בשנים 2025 ו-2024 מומשו נכסים ביעוד משרדים בתמורה לסך של 212 מ"ח ו-200 מ"ח, בהתאמה



פרויקטים בהקמה

ריכוז נתונים ליום 31 במרץ 2026

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער לפרויקטים בהקמה	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי חלק החברה	עלות מצטברת	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא	תשואה צפויה מעל העלות
פרויקטים יזמיים בהקמה ⁽¹⁾											
חלק החברה - במיליוני ש"ח											
מתחם הלח"י ⁽⁵⁾	בני ברק	משרדים	2026	86,920	50%	43,460	495	475	630-670	44-48	7.1%
מתחם k ירושלים ⁽³⁾	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%
פרויקטים להקמה תלוי שוכר ⁽²⁾ ⁽⁶⁾											
פליטנום שלב ב' ⁽⁴⁾	פתח תקווה	משרדים		20,000	100%	20,000		40	210-230		
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים		35,000	50%	17,500		61	160-180		
סך הכל				55,000		37,500		101	370-410		
סך הכל				390,920		205,460		2,420	3,450-3,630		

- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.
- עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.
- בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם k בירושלים.
- בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפליטנום שלב א'.
- נכון למועד פרסום הדוח, קומות המסחר פתוחים 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%.
- מתחם ה-1000 בראשון לציון - קיים הסכם אופציה למכירת הנכס ועל כן ירד מפרויקטים להקמה תלוי שוכר ונכלל תחת פרויקטים אחרים בעמוד 19. המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר סיום משוער של פרויקטים בהקמה ובדבר התשואה הצפויה, ה-NOI המוערך ועלות הבניה המשוערת הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. המידע מבוסס על נתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה ועל הערכות החברה. המידע עלול להשתנות אף באופן מהותי כתוצאה מגורמים הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תתקבלנה בהתרחש איזה מגורמי 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 בתכנון

ריכוז נתונים ליום 31 במרץ 2026

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק החברה במ"ר	שווי הפרויקט בספרי החברה
פרויקטים בייזום לתכנון ורישוי					
זכויות בניה מרל"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 פרויקטים עיקריים)					454
סך הכל פרויקטים לתכנון ורישוי					1,441

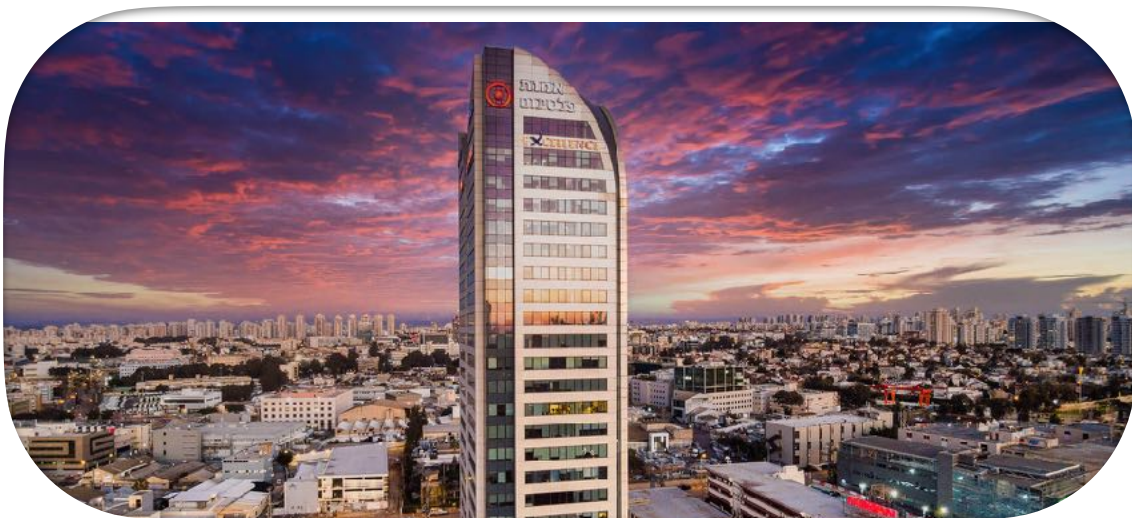
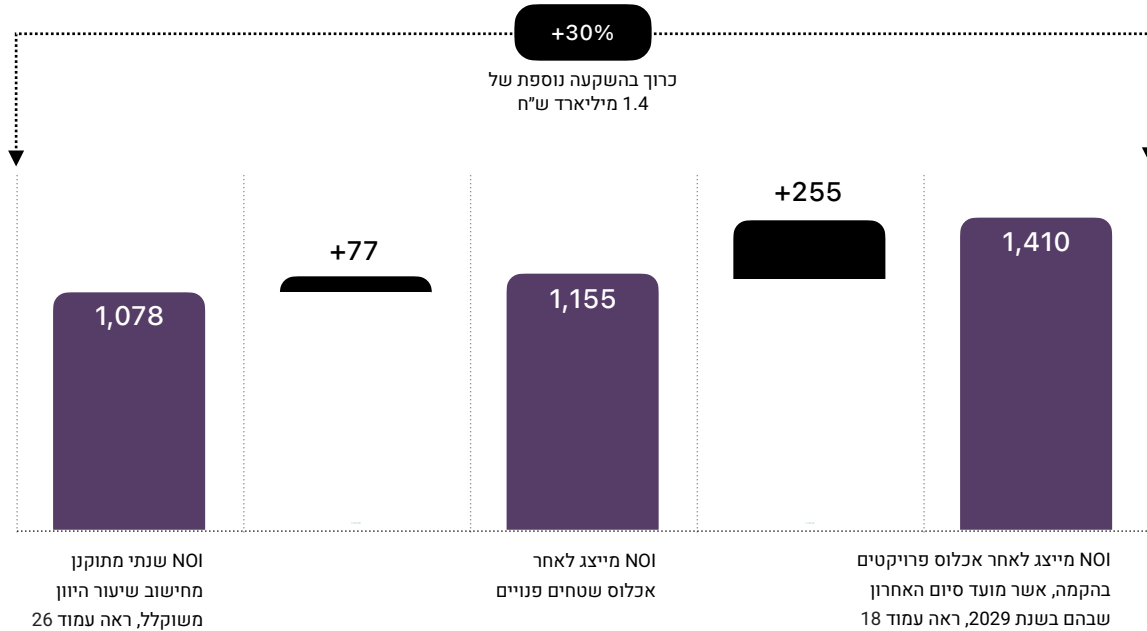
שם הפרויקט	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק החברה במ"ר
פירוט פרויקטים עיקריים תחת פרויקטים אחרים				
אמות משפט (תב"ע בתוקף)	תל אביב	משרדים	73%	20,000
אמות משפט (תב"ע בתוקף)	תל אביב	מגורים	73%	115 יח"ד
אמות ביטוח	תל אביב	משרדים	86%	60,200
מגדל המאה - אבן גבירול	תל אביב	משרדים	46%	27,600
בית אירופה	תל אביב	משרדים	100%	32,000
קרקע באזור	אזור	מגורים	100%	190 יח"ד

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



פוטנציאל עתידי להגדלת ה- NOI

במיליוני ש"ח



אמות פלטינום, פתח תקווה

1. ה- NOI לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה אינו כולל אכלוס פרויקטים בייזום, בתכנון, פיתוח ורישוי.
2. ה- NOI מייצג לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה לא לוקח בחשבון שינויים עתידיים כתוצאה מהפרשי מדד ומחידושי החוזים, וכן אינו לוקח בחשבון פניינים עתידיים ו/או מימוש נכסים.
3. ה- NOI לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי.
4. המידע הכלול בסעיף זה בדבר ה- NOI עתידי, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. המידע מבוסס על 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 ה- NOI זה אכן יצא לפועל.



פרויקטים בהקמה ותכנון

פרויקט ToHa2 בתל אביב

במסגרת העסקה המשותפת של החברה וחברת גב"מ, בעלות הזכויות במשותף ובחלקים שווים במקרקעין המצויים בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל אביב, מוקם מגדל ToHa2 בשטח עילי של כ-156 אלף מ"ר ("ToHa2").

ביום 25 ביוני 2024 התקשרו השותפים בהסכם שכירות עם גוגל ישראל בע"מ ("גוגל").

על פי ההסכם, תשכור גוגל מהשותפים כ-60 אלף מ"ר ברמת מעטפת בחלקו העליון של מגדל ToHa2 וכן כמה מאות מקומות חניה, לתקופת שכירות בת 10 שנים (עם זכות יציאה חד פעמית בתום 5 שנים), שתחל ברבעון הראשון של שנת 2027, עם השלמת הקמתו של ToHa2, בתמורה לדמי שכירות כוללים בסך של כ-120 מיליון ש"ח בשנה (ברמת מעטפת) צמוד מדד ליום תאריך הדוח (חלק החברה-50%).

כמקובל בעסקאות כגון אלו, בנוסף להסכם השכירות, נחתמו הסכמי הקמה וניהול, תוך מתן ערבויות הדדיות לקיום התחייבות הצדדים.

נכון לתאריך הדוח, נחתמו חוזים בהיקף של כ-45% מהשטחים לשיווק ועל יתרת השטחים מתקיימים משאים ומתנים בהיקפים משמעותיים. יובהר כי אין וודאות כי משאים ומתנים כאמור יבשילו לכדי הסכמים מחייבים.

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

תל אביב - ToHa - מגורים

החברה מקדמת תכנון להקמת פרויקט מגורים, בשותפות עם חברת גב"מ, בסמוך לפרויקט תוהא, בהיקף של כ-94 יח"ד וכן כ-5,000 מ"ר תעסוקה וכ-1,600 מ"ר מסחר.

קרקע בתל אביב - ToHa

במהלך השנתיים האחרונות השותפות השלימה רכישת נכסים הגובלים במתחם ToHa, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם בהתאם לתוכניות המתאר העירוניות והארציות. היקף הרכישות עד כה מסתכם לסך של כ-785 מיליון ש"ח (כולל מגרש 300/301 וכולל רכישות במהלך שנת 2025), חלק החברה הינו 50%.

החברה מקדמת תב"ע להוספת כ-200 אלף מ"ר תעסוקה וכ-120 יח"ד למגורים (חלק החברה 50%).

מתחם הלח"י (The Park)

המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לתחנת הרכבת בני ברק ולתחנת הקו הירוק. השותפות הקימו פרויקט למשרדים ומסחר, הכולל 100 אלף מ"ר עילי. לתאריך פרוסום הדוח הפרויקט נמצא בשלבי גמר סופיים של מגדל המשרדים ובשלבי שיווק.

קומות המסחר נמסרו לשוכרים והחנויות נפתחו לקהל. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-13,000 מ"ר (חלק החברה 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.

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



פרויקטים בהקמה ותכנון

מתחם K ירושלים

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

בית אמות-רבד

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

על המגרש מקודמת תב"ע חדשה במסגרתה יתבצעו איחוד וחלוקה של המגרש עם הקרקע הצמודה ממזרח, הנמצאת בבעלות המדינה, וזאת לצורך הקמת שני מגדלי תעסוקה חדשים עם חזית ישירה לנתיבי איילון. מגדל אמות-רבד העתידי, יוקם על גבי מגרש בשותפות שווה של אמות ורבד, יהיה בהיקף של כ-65,000 מ"ר עילי ברוטו (חלק החברה 50%). המגדל הצפוני יוקם על ידי המדינה וישמש את קריית הממשלה החדשה.



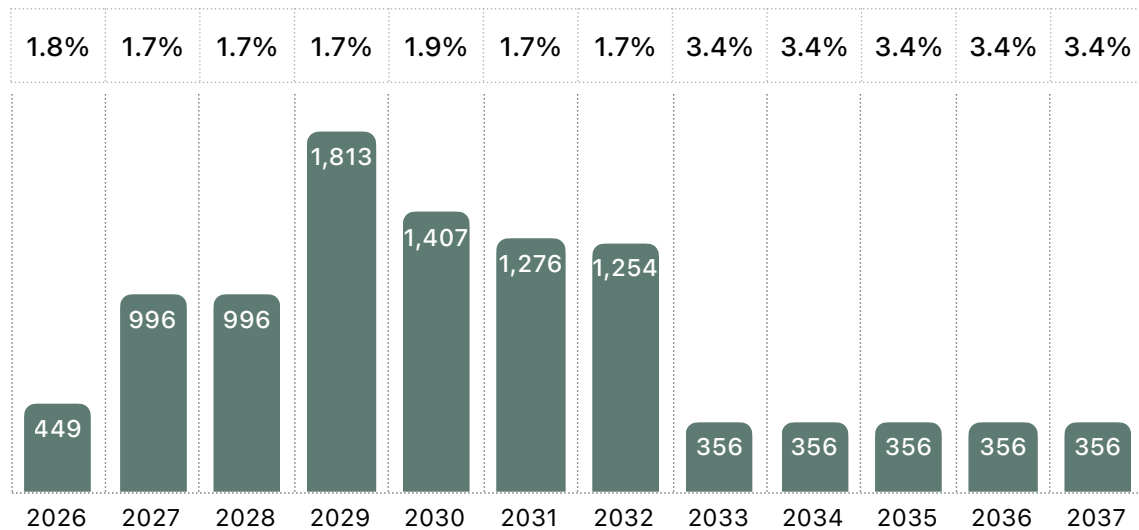
ניהול מבנה חוב והון

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 במרץ 2026, מסתכם ב-9.7 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.6 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 2.02% צמודת מדד (בנטרול ניצול מסגרות אשראי). מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1.05 מיליארד ש"ח. לאחר תאריך הדוח פרעה החברה את מסגרות האשראי אשר נוצלו ליום 31 במרץ 2026, בהיקף של 100 מיליון ש"ח.

פריסת פרעונות חוב על פני השנים

במיליוני ש"ח

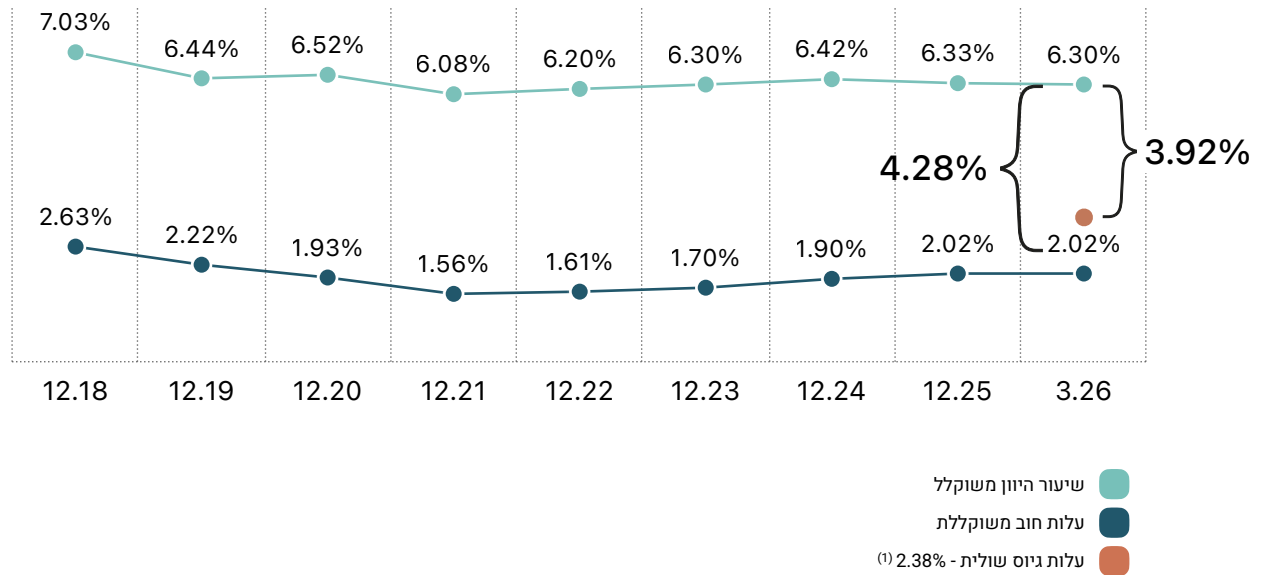


ריבית אפקטיבית
צמודת מדד

- שנת 2026 - ללא ניצול מסגרות אשראי בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח. המסגרות נוצלו נכון ל-31/3/2026 ונפרעו לאחר תאריך הדוח. וכן ללא כ-190 מ"ח שנפרעו ב-4/1/2026. הפרעון בשנת 2026 הינו החל מה-1/4/2026 ועד 31/12/2026.



המרווח בין שיעור היותון משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת צמודת מדד



מגדל אמות אטריום, רמת גן

1. שיעור עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 4.1 שנים, לפי מחיר שוק ליום 10 במאי 2026.



NOI

NET OPERATING INCOME

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

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

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

התפתחות NOI

באלפי ש"ח

רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	רבעון 4 2025	רבעון 1 2026	
262,392	259,728	263,052	266,204	264,893	נכסים זהים בתקופה
361	1,220	1,235	1,509	4,463	נכסים חדשים/שמוינו מנדל"ן בהקמה
1,575	1,898	339	194	-	נכסים שנמכרו
264,328	262,846	264,626	267,907	269,356	NOI - סך הכל

ברבעון הראשון של שנת 2026 הסתכם ה-NOI לכ-269 מיליון ש"ח לעומת כ-264 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 1.9%. הרבעון הראשון של שנת 2026 כולל השפעה של מלחמת "שאגת הארי" אשר בגינה נרשמה הפרשה בגין אובדן הכנסות מוערך בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-265 מיליון ש"ח לעומת 262 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של 1%. הרבעון הראשון של שנת 2026 כולל השפעה של מלחמת "שאגת הארי" אשר בגינה נרשמה הפרשה בגין אובדן הכנסות מוערך בסך של כ-1 מיליון ש"ח.



שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 במרץ, 2026.

מיליוני ש"ח	
17,763	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ, 2026
(858)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
211	בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון ואחרות
17,116	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2026
269	NOI רבעון ראשון 2026
1,076	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2026
2	התאמות NOI צפויות
1,078	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן ⁽¹⁾
6.30%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

1. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 30 בדוח זה.

ניתוח רגישות נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון המשוקלל (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות בהסדרים משותפים): בהתבסס על NOI של 1,078 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **680 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-524 מיליון ש"ח).



FFO FUNDS FROM OPERATIONS

ה-FFO הינו מדד מקובל בארה"ב, קנדה ואירופה למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. מדד זה אינו נדרש על פי כללי החשבונאות. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות.

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

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

חישובי FFO באלפי ש"ח

2025	1-3.25	1-3.26	שינוי 26/25	
781,833	159,231	163,372		רווח לשנה
(347,387)	(16,797)	-		רווחים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ורווחים ממכירת נדל"ן להשקעה
14,930	3,510	-		עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
100,375	29,005	29,001		מסים נדחים ומס שבח בגין מכירת נכסים
549,751	174,949	192,373	10%	FFO לפי גישת הרשות
45,564	-	-		הוצאות מסים ומימון שנים קודמות בגין הסכם שומות ⁽⁴⁾
9,108	2,118	2,518		הפחתת כתבי אופציה
3,023	726	793		פחת והפחתות
196,242	24,534	(7,860)		הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
803,688	202,327	187,824	(7%)	FFO לפי גישת ההנהלה ⁽²⁾
482,073	471,532	493,763	5%	מספר מניות משוקלל ⁽³⁾
166.7	42.9	38.0	(11%)	FFO למניה (אגורות)
2.4%	0.3%	(0.1%)		שינוי בשיעור המדד בתקופה ⁽¹⁾

השינוי ב- FFO בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד, מוסבר בעיקר מעליה ב-NOI אשר קוזה מעליה בהוצאות הריבית הריאלית והוצאות מסים שוטפים. 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. יצוין כי המדד האמור הינו מדד ה-FFO לפי גישת הנהלת החברה, והוא מהווה את ה-FFO לצרכי החישוב בהתאם לשיטת הנאמנות של החברה.
3. בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה לציבור 20.7 מיליון מניות רגילות.
4. כולל התאמה של הוצאות מסים שנים קודמות והוצאות מימון בגין הסכם שומות לשנים 2020-2023 בסך 46 מיליון ש"ח, למידע נוסף ראה באור 12' בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025. בגישת ההנהלה בוצעה פריסה ועדכון מספרי השוואה לשנות השומה בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.
5. בדבר גילוי אודות השקעות הוניות (CAPEX), ראה פרק 3.6 בדוח תאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025.



EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION

מדד ה- EPRA הינו מדד המאגד את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה. החברה נכללת במדד ה- EPRA החל מתאריך ה- 23 במרץ 2020.

החברה מאמצת את נייר העמדה שפורסם על ידי EPRA, אשר מטרתו להגביר את השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות הנדל"ן הנכללות במדד. להלן דיווח אודות שלושה מדדים פיננסיים, אשר חושבו בהתאם לנייר עמדה זה.

יש להדגיש כי המדדים שיפורטו להלן אינם כוללים את מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרוייקטים בהקמה שטרם נרשם בדוחות הכספיים. נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של החברה, אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים.

מדד EPRA NRV

באלפי ש"ח

מדד ה- EPRA NRV משקף את ערך ההשבה נטו של הנכסים נטו של החברה בטווח הארוך בהנחת המשך פעילות עתידי ואי מימוש נכסי נדל"ן, לכן נדרשות התאמות מסויימות, כגון: ביטול המסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

31/12/2025	31/03/2026	
9,851,492	9,777,025	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,026,768	2,055,741	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
11,878,260	11,832,766	EPRA NRV
2,407	2,396	EPRA NRV למניה (אגורות)
493,412	493,806	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)



מדד EPRA NTA

באלפי ש"ח

מדד ה- EPRA NTA משקף את שווי הנכסים המוחשיים נטו של החברה. ההנחה העומדת בבסיס המדד היא שישויות קונות ומוכרות נכסים ולכן מנוטרלים רק חלק מהמסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

31/12/2025	31/03/2026	
9,851,492	9,777,025	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,013,384	1,027,871	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
10,864,876	10,804,896	EPRA NTA
2,202	2,188	EPRA NTA למניה (אגורות)
493,412	493,806	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)

מדד EPRA NDV

באלפי ש"ח

מדד ה- EPRA NDV משקף את ערך הסילוק נטו של נכסי החברה במקרה של מכירת נכסים ופרעון התחייבויות. לצורך חישוב המדד נלקחים בחשבון כל המסים הנדחים בגין עליית ערך שווי הנכסים שיחולו בעת מכירת הנכסים ונערכת התאמה לשווי הוגן של התחייבויות פינוסיות. יצוין כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה בפירוק, מאחר שבמקרים רבים השווי ההוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

31/12/2025	31/03/2026	
9,851,492	9,777,025	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
276,808	178,003	התאמת ערך התחייבויות פינוסיות לשווי הוגן
10,128,300	9,955,028	EPRA NDV
2,053	2,016	EPRA NDV למניה (אגורות)
493,412	493,806	כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)



תחזית לשנת 2026

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

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

- עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של כ-2%. **ברבעון הנוכחי ירד מדד המחירים לצרכן בשיעור 0.1%.**
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2026.
- לא יחולו שינויים מהותיים במצב הביטחוני בארץ ובסביבה העסקית בה פועלת החברה. ראה פרק הסביבה העסקית בדוח זה לעיל.

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

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, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. התחזית מבוססת על הערכות החברה, לרבות ההנחות המפורשות לעיל, שעלולות לא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, לאור התממשות גורמי הסיכון המפורטים בפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025.



תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים

טבלת תמצית התוצאות העסקיות

במיליוני ש"ח

הערות והסברים לשינויים מהותיים	לתקופה		
	1-3.2025	1-3.2026	
הגידול נובע מגידול הכנסות בנכסים זהים, בניכוי קיטון הכנסות ממימוש נכסים במהלך שנת 2025.	256	261	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים NOI-
	17	-	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
	(4)	-	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
הגידול נובע מגידול בהוצאות שירותים מקצועיים והפרשה לחובות מסופקים.	16	18	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון נובע בעיקר משינוי בהפרשי הצמדה, ירידה של 0.1% בתקופה המדווחת לעומת עליה של 0.29% בתקופה המקבילה אשתקד.	58	29	הוצאות מימון, נטו
הגידול נובע בעיקר מהשפעת המדד.	39	54	הוצאות מסים על ההכנסה
	159	163	רווח נקי

טבלת סיכום פיננסי עסקי

במיליוני ש"ח

הערות והסברים לשינויים מהותיים	ליום		
	31.12.2025	31.03.2026	
הגידול נובע מהמשך השקעות בנכסים.	17,109	17,143	סך נדל"ן להשקעה מניב
	(269)	(504)	הון חוזר
	9,064	9,359	חוב פיננסי, נטו
השינוי נובע מהרווח הכולל לתקופה, בקיזון חלוקות דיבידנד.	9,851	9,777	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות



מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-100 מיליון ש"ח לעומת סך של 175 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מתשלום מס עקב הסכם שומות מול מס הכנסה לשנים 2020-2023, למידע נוסף ראה באור 12' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025.

מסגרות אשראי מאושרות

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

1. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-26 ביוני 2026.
2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל-1 ביולי 2026.
3. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל-31 בדצמבר 2026.
4. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 300 מיליון ש"ח עד ל-28 בפברואר 2027.
5. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ 2027.

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

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

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

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

תזרימי מזומנים

נכון ליום 31 במרץ 2026, לחברה גרעון בהון החוזר בהיקף של כ-504 מיליון ש"ח בדוח המאוחד וכ-644 מיליון ש"ח בדוח הנפרד, נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח, בנוסף לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים בסך של 1.05 מיליארד ש"ח, הניתנות למשיכה מידי. כל נכסי החברה, בסך של כ-21 מיליארד ש"ח אינם משועבדים (למעט 2%, נכסים עם שותפים). מדיניות החברה הינה החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלק מזומנים ופיקדונות.

לדעת דירקטוריון החברה לאור האמור לעיל ולאחר שבחן את תזרימי המזומנים החזוי של החברה, קיום גרעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות.



מזומנים ומסגרות אשראי

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-9.8 מיליארד ש"ח, מתוכן 9.4 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-17 מיליארד ש"ח, מושכר כולו בהסכמי שכירות צמודי מדד. החברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31.03.2026 הסתכם לסך של 9.78 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 19.80 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.2025 הסתכם לסך של 9.85 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 19.96 ש"ח).



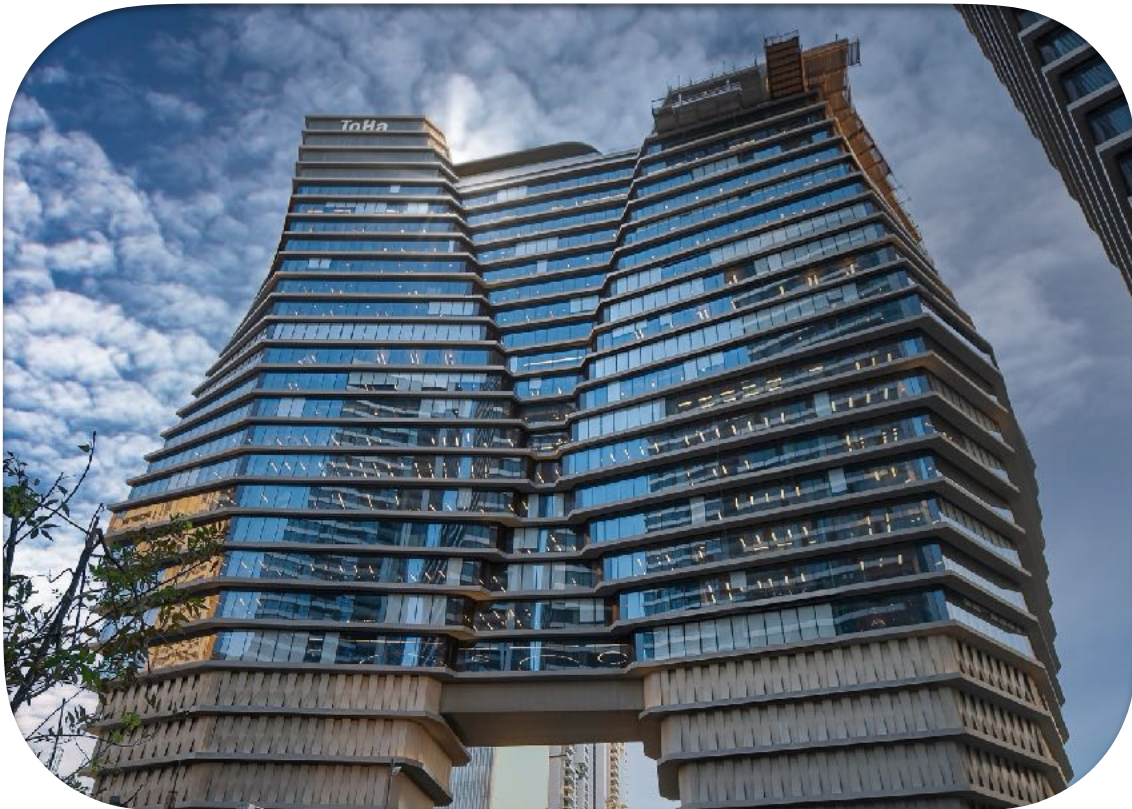
מגדל המאה, תל אביב



מדיניות דיבידנד

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר 2026, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון, של שנת 2026 בסך של 27 אגורות למניה (133 מיליון ש"ח). בנוסף בחודש פברואר 2026, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2025 בסך של 23 אגורות למניה (114 מיליון ש"ח) שישולם במרץ 2026. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 247 מיליון ש"ח. בנוסף, בחודש מאי 2026, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2026 בסך של 27 אגורות למניה (133 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש יוני 2026.

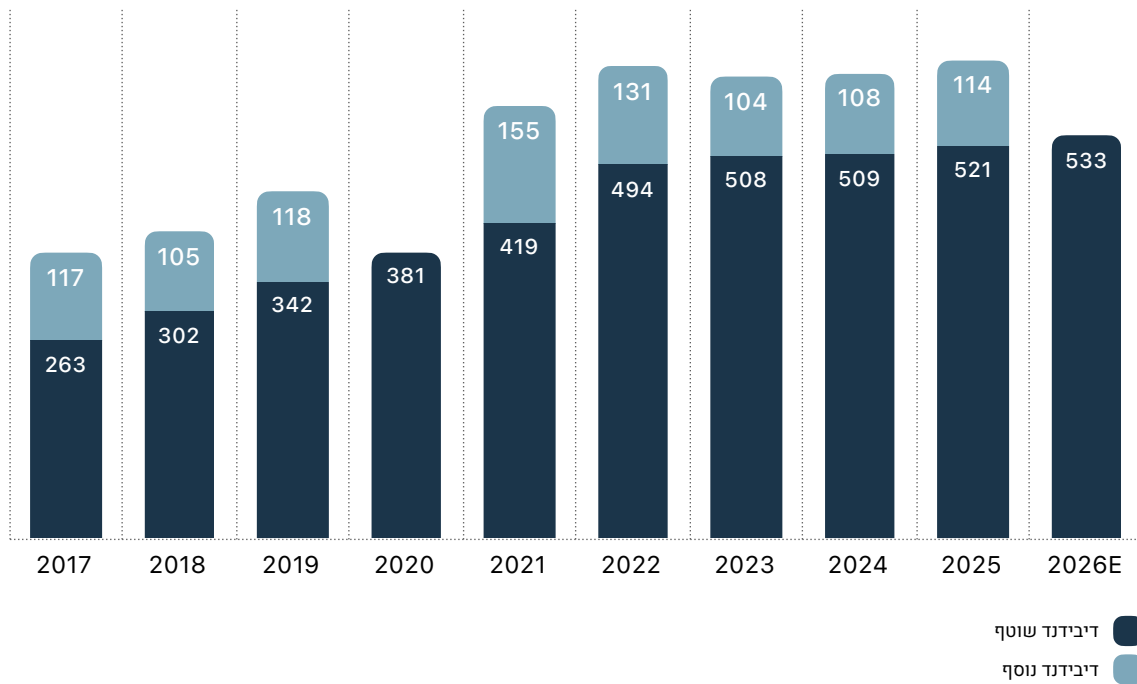


TohHa1, תל אביב



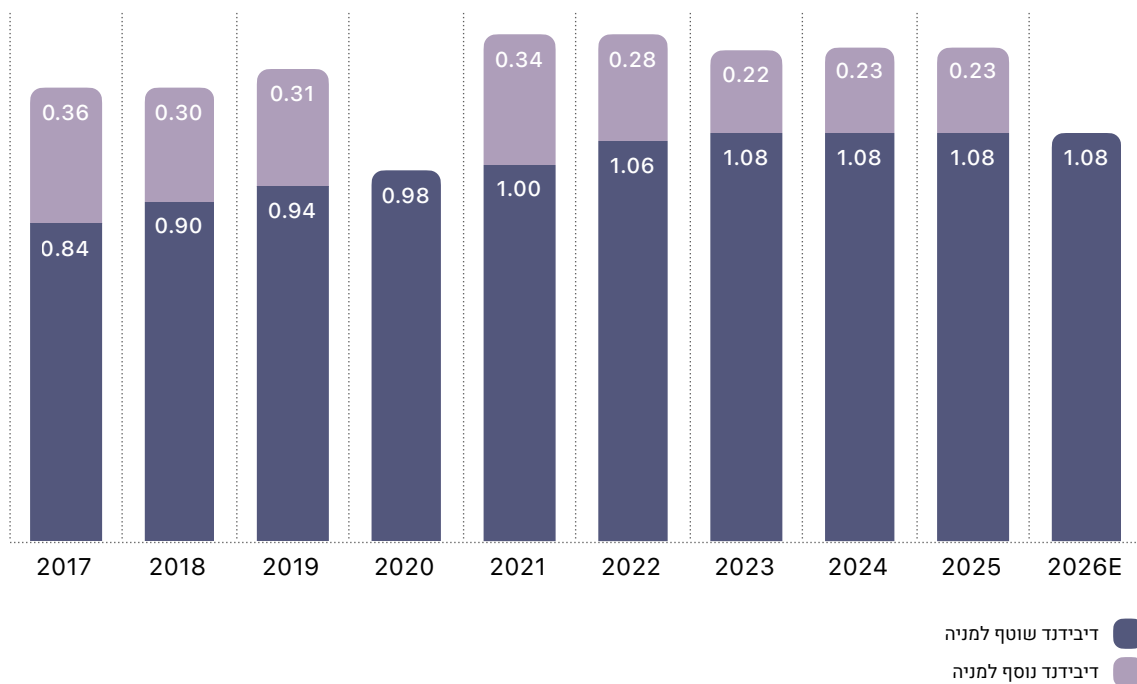
דיבידנד

במיליוני ש"ח



דיבידנד למניה

ש"ח למניה





במבט קדימה

החברה משלבת גיוסי חוב והנפקות הון על מנת לשרת את צרכיה תוך הקפדה על מבנה חוב מאוזן.

דירקטוריון החברה מודה למחזיקים בניירות הערך של החברה על האמון שנתנו בחברה.

כמו תמיד, תודה לבעלי המניות שלנו על התמיכה, לנותני השירות על מאמצם הבלתי נלאה, ללקוחות שלנו שבחרו באמות כבית לחברות שלהם ולעובדינו המסורים שעושים לילות כימים למען קידום עסקי החברה.

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

שמעון אבודרהם
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון



נחתם בתאריך
11 במאי, 2026



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

נספחים



No need to imagine.
We Build Your Vision.

תוכן <

עניינים

נספחים

44 

נספח ב'
היבטי ממשל תאגידי

40 

נספח א'
דוחות מאוחדים מורחבים

48 

נספח ד'
גילוי ייעודי למחזיקי
אגרות חוב

46 

נספח ג'
הוראות גילוי בקשר עם הדיווח
הפיננסי של התאגיד

53 

נספח ו'
דוחות נפרדים

51 

נספח ה'
דוח בסיסי הצמדה



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח א' דוחות מאוחדים מורחבים



1.1 < דוחות מאזנים מאוחדים מורחבים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף			
554,977	124,295	158,991	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר
25,498	23,656	29,827	לקוחות
5,258	989	5,467	נכסי מס שוטפים, נטו
155,566	55,125	147,772	חייבים ויתרות חובה
741,299	204,065	342,057	
רכוש בלתי שוטף			
17,726,465	17,316,751	17,762,473	נדל"ן להשקעה
3,781,206	3,506,985	3,896,061	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
21,507,671	20,823,736	21,658,534	
39,880	139,925	41,728	יתרות חובה לזמן ארוך
46,575	45,941	46,599	רכוש קבוע, נטו
21,594,126	21,009,602	21,746,861	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
22,335,425	21,213,667	22,088,918	סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות			
628,602	1,055,590	552,211	חלויות שוטפות ונותני אשראי אחרים
34,573	36,994	36,169	ספקים ונותני שירותים
101,295	37,854	58,015	התחייבויות מס שוטפות, נטו
182,689	132,996	142,205	זכאים ויתרות זכות
63,264	65,287	55,640	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,010,423	1,328,721	844,240	סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
8,413,421	7,961,100	8,388,369	אגרות חוב
782,770	594,317	779,272	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,483	16,483	16,483	הפרשות
234,136	238,374	227,857	אחרות
2,026,768	1,984,167	2,055,741	מסים נדחים, נטו
11,473,578	10,794,441	11,467,722	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון			
9,851,492	9,090,570	9,777,025	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(68)	(65)	(69)	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,851,424	9,090,505	9,776,956	סך-הכל הון
22,335,425	21,213,667	22,088,918	סך-הכל התחייבויות והון



1.2 < דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

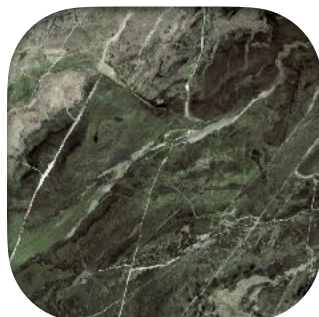
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ			
2025	2025	2026		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,229,269	304,644	317,405	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	
169,562	40,316	48,049	עלות השכרת הנכסים והפעלתם	
1,059,707	264,328	269,356	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	
347,387	16,797	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
(14,930)	(3,510)	-	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים	
1,392,164	277,615	269,356		
73,918	18,061	19,704	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות	
352	114	51	הוצאות אחרות, נטו	
1,317,894	259,440	249,601	רווח מפעולות רגילות	
(202,249)	(24,534)	7,860	הכנסות (הוצאות) הפרשי הצמדה ואחר	
(148,802)	(35,311)	(38,367)	הוצאות ריבית ריאלית	
966,843	199,595	219,094	רווח לפני מסים על ההכנסה	
(185,010)	(40,364)	(55,722)	מסים על ההכנסה	
781,833	159,231	163,372	רווח נקי לתקופה	
			מיוחד ל:	
781,838	159,232	163,373	בעלים של החברה האם	
(5)	(1)	(1)	זכויות שאינן מקנות שליטה	
781,833	159,231	163,372		



מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפרעון לאחר 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח):

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	הלוואה בנקאית/ניצול מסגרות אשראי	אגרות חוב	
552,211	15,403	100,155	436,653	חלויות שוטפות
995,815	10,492	-	985,323	שנה שנייה
2,106,084	10,492	-	2,095,592	שנה שלישית
1,813,262	10,492	143,832	1,658,938	שנה רביעית
4,606,180	172,459	431,505	4,002,216	שנה חמישית ואילך
10,073,552	219,338	675,492	9,178,722	סך הכל פירעונות
(353,700)				יתרת ניכיון אגרות חוב ואחר
9,719,852				סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ב' היבטי ממשל תאגידי



היבטי ממשל תאגידי

היבטי ממשל תאגידי

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



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ג'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד



אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו.

מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת חברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הכמותי של האומדן, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. במקרים מסוימים, התוצאה הסופית של נשוא האומדן יכולה להיות שונה באופן משמעותי במיוחד מהסכום הכמותי שנקבע לו במועד עריכת האומדן.

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

שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן מניב

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

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

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



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב:
תעודות התחייבות שבידי הציבור

4.1 < נתונים עדכניים ליום 31.03.2026 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

סה"כ	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ד')	(באלפים)
	21.3.24	21.3.24	18.2.21	6.2.20	30.6.19	31.7.14	מועד הנפקה
	שקלי	צמוד מדד בגין פברואר 2022	צמוד מדד בגין ינואר 2021	שקלי	צמוד מדד בגין מאי 2019	צמוד מדד בגין יוני 2014	בסיס
	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ - 1. מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב-יפו טלפון: 03-6389200; פקס 03-6389222; איש קשר: מיכל אבטליון - ראשוני; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il.						פרטי נאמן
	במקרה של החלטת דירקטוריון הבורסה על הפסקת מסחר בשל ירידה בשווי הסדרה בהתאם להנחיות הבורסה או ביוזמת החברה בקרות ארועים מסויימים כמפורט בסעיף 6(2) בשטר הנאמנות						זכות לפדיון מוקדם
	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	3 באוקטובר	2 ביולי	מועד תשלום קרן וריבית
	לא	כן	כן	כן	כן	כן	האם מהותיות ⁽¹⁾
	162,669	245,000	450,000	465,000	423,287	241,941	ערך נקוב במועד ההנפקה
8,065,695	903,858	819,000	2,586,713	1,215,338	2,126,685	414,101	ערך נקוב ליום 31.03.26
8,993,086	903,858	863,750	3,054,171	1,215,338	2,469,013	486,956	ערך נקוב צמוד ליום 31.03.26
8,823,222	917,346	848,362	2,941,344	1,172,265	2,450,599	493,306	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.26
8,751,101	978,246	886,649	2,839,952	1,122,486	2,419,104	504,664	שווי בורסאי ליום 31.03.26
57,485	12,187	6,437	6,543	6,906	13,803	11,609	ריבית שנצברה ליום 31.03.26
	5.79%	3.20%	0.92%	2.44%	1.14%	3.20%	שיעור ריבית נקובה לשנה

מגבלות על חלוקת דיבידנד

אגרות החוב כוללות מגבלות מסוימות על חלוקת דיבידנד:

- בסכום העולה על הסכום המותר במועד בו ההון העצמי של החברה, לרבות כתוצאה מחלוקת דיבידנד, יהיה נמוך מ- 2.4 מיליארד ש"ח ("הסכום המותר" משמעו FFO בתוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי דיבידנדים שהוכרזו, והכל מתחילת השנה הקלנדרית במצטבר).
 - חלוקת דיבידנד אשר כתוצאה ממנו יפחת ההון העצמי אל מתחת ל- 2.2 מיליארד ש"ח.
 - חלוקת דיבידנד אשר כתוצאה ממנו יופרו היחסים הפיננסיים "יחס חוב ל- NOI" ו-"יחס הון".
- נכון לתאריך הדוח לא מתקיימות מגבלה אלו.

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



4.1 < **נתונים עדכניים** ליום 31.03.26 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

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

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

סדרות ד', ו', ז', ח', ט' ו- י'

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הד"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1-2.8 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	9.8	מתקיים
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	5.5	מתקיים
דרוג אגרות החוב הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	מתקיים
הון עצמי בתוספת התחייבות מסיים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	54%	מתקיים
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב, כגבוה (לא חל בסדרות אגרות חוב ט ו-י).	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 21 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	מתקיים
דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית ⁽¹⁾ או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	מתקיים
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	מתקיים

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



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ה' דוח בסיסי הצמדה



דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 לתאריך 31.03.2026 באלפי ש"ח

הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
-	141,674	-	141,674
-	28,161	-	28,161
-	-	5,434	5,434
103,766	22,484	19,176	145,426
103,766	192,319	24,610	320,695
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
15,340	40,124	368,042	423,506
1,328	569	19,402	21,299
120,434	233,012	412,054	765,500
סך נכסים כספיים			
-	-	20,977,663	20,977,663
-	-	46,570	46,570
-	-	21,024,233	21,024,233
120,434	233,012	21,436,287	21,789,733
סך הנכסים			
התחייבויות שוטפות			
436,653	100,155	-	536,808
-	33,892	-	33,892
-	-	57,571	57,571
49,902	39,065	53,524	142,491
-	53,457	-	53,457
486,555	226,569	111,095	824,219
סך התחייבויות שוטפות			
התחייבויות שאינן שוטפות			
8,288,646	99,723	-	8,388,369
575,337	-	-	575,337
8,863,983	99,723	-	8,963,706
9,350,538	326,292	111,095	9,787,925
סך התחייבויות כספיות			
-	-	1,988,333	1,988,333
-	-	16,483	16,483
-	3,001	217,035	220,036
-	3,001	2,221,851	2,224,852
9,350,538	329,293	2,332,946	12,012,777
(9,230,104)	(93,280)	300,959	(9,022,425)
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים			



Your Perfect Form.
No need to imagine.

נספח ו' דוחות נפרדים



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026



No need to imagine.
Just Experience It.

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026**

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

58	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
59	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
60	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
61	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
62-64	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
65-66	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
67-68	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
69-79	דוחות כספיים נפרדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמות השקעות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-15% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-19% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-53,157 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2026, וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ-92 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריסטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 11 במאי, 2026.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים

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

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד אילת

מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

משרד נצרת

מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 501 8888 (2) 972

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

טלפון: 860 7333 (4) 972

פקס: 867 2528 (2) 972
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 637 5676 (8) 972

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

טלפון: 399 4455 (73) 972

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

משרד ראש"צ - מתחם

מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראש"צ

משרד רעננה - מתחם

אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
537,683	112,122	141,674
24,154	22,804	28,161
5,256	779	5,434
155,778	57,379	145,426
722,871	193,084	320,695
17,108,509	16,732,115	17,142,716
3,719,065	3,412,103	3,834,947
20,827,574	20,144,218	20,977,663
419,392	430,887	423,506
19,387	119,426	21,299
46,545	45,907	46,570
21,312,898	20,740,438	21,469,038
22,035,769	20,933,522	21,789,733
612,815	884,070	536,808
33,652	36,570	33,892
100,611	37,587	57,571
183,910	132,443	142,491
61,081	62,311	53,457
992,069	1,152,981	824,219
8,413,421	7,961,100	8,388,369
575,893	564,220	575,337
16,483	16,483	16,483
226,261	230,754	220,036
1,960,218	1,917,478	1,988,333
11,192,276	10,690,035	11,188,558
9,851,492	9,090,570	9,777,025
(68)	(64)	(69)
9,851,424	9,090,506	9,776,956
22,035,769	20,933,522	21,789,733

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה
סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות שאינן שוטפות

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

הון

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

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

11 במאי, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	נתן חץ	שמעון אבודרהם	יהודית זינגר
יו"ר הדירקטוריון	מנהל כללי	מנהל כללי	מנהל כללי

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,192,588	295,623	308,092
165,946	39,223	47,102
1,026,642	256,400	260,990
353,207	16,797	-
(14,930)	(3,510)	-
1,364,919	269,687	260,990
66,423	16,220	17,738
4,055	1,022	1,011
351	112	177
1,294,090	252,333	242,064
30,101	3,235	2,821
(372,930)	(61,555)	(31,662)
(342,829)	(58,320)	(28,841)
13,365	4,574	4,609
964,626	198,587	217,832
(182,793)	(39,356)	(54,463)
781,833	159,231	163,369
781,838	159,232	163,370
(5)	(1)	(1)
781,833	159,231	163,369
1.62	0.34	0.33
1.62	0.34	0.33
482,051	471,532	493,763
482,764	472,024	494,589

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש

התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הוצאות אחרות

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

בסיסי

סך-הכל

בדילול מלא

סך-הכל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)

בסיסי

בדילול מלא

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
781,833	159,231	163,369

רווח כולל לתקופה

781,838	159,232	163,370
(5)	(1)	(1)
781,833	159,231	163,369

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

סך-הכל	מיוחס לבעלי הזכויות שאינו סך-הכל	סך-הכל מיוחס לבעלי הזכויות	קורן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	על פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,851,424	(68)	9,851,492	13,557	15,278	5,502,470	533,927
163,369	(1)	163,370	-	-	-	-
6,532	-	6,532	(1,828)	-	7,969	391
2,423	-	2,423	2,423	-	-	-
95	-	95	95	-	-	-
(246,887)	-	(246,887)	-	-	-	-
9,776,956	(69)	9,777,025	14,247	15,278	5,510,439	534,318

יתרה ליום 1 בינואר 2026
 רווח כולל לתקופה
 מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים
 ונישא משרה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונישא משרה
 זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 31 במרץ 2026

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

סך-הכל	סך-הכל	קרוי הון בגין	קרוי הון בגין	קרוי הון בגין	קרוי הון בגין	קרוי הון בגין
מיוחס לבעלי	מיוחס לבעלי	מיוחס לבעלי	מיוחס לבעלי	מיוחס לבעלי	מיוחס לבעלי	מיוחס לבעלי
מניות	מניות	מניות	מניות	מניות	מניות	מניות
שלטון	שלטון	שלטון	שלטון	שלטון	שלטון	שלטון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,164,765	(63)	9,164,828	3,633,927	16,815	5,002,044	512,042
159,231	(1)	159,232	159,232	-	-	-
157	-	157	-	(40)	188	9
2,041	-	2,041	-	2,041	-	-
77	-	77	-	77	-	-
(235,765)	-	(235,765)	(235,765)	-	-	-
9,090,506	(64)	9,090,570	3,557,394	18,893	5,002,232	512,051

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח כולל לתקופה
מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא
משרה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 במרץ 2025

הביאורים המעורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

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

יתרה ליום 1 בינואר 2025
רווח כולל לתקופה
חנפקת הון מניית וכתבי אופציה
מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדיירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
781,833	159,231	163,369
92,705	16,103	(63,143)
874,538	175,334	100,226
(728,842)	(187,294)	(157,531)
221,100	8,250	-
(34,431)	6,057	-
(5,141)	(1,558)	3,800
2,401	1,823	(126)
7,269	-	7,188
(2,750)	(145)	(473)
(540,394)	(172,867)	(147,142)
(629,505)	(235,765)	(246,887)
504,594	-	-
651,487	-	-
20,413	157	6,139
(627,629)	(190,218)	(194,769)
(4,179)	247,123	86,424
(84,819)	(178,703)	(349,093)
249,325	(176,236)	(396,009)
288,358	288,358	537,683
537,683	112,122	141,674

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה כולל מס ערך מוסף, נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

מס שבח בגין מימוש נכסים

הלוואה שניתנה לצורך השקעה, נטו

פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מס שבח שהתקבל

השקעה ברכוש קבוע ואחרות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(353,207)	(16,797)	-
14,930	3,510	-
(13,365)	(4,574)	(4,609)
(499)	(59)	10
22,400	-	1,000
232,806	31,286	669
9,108	2,118	2,518
131,759	28,474	28,115
10,877	724	(630)
54,809	44,682	27,073
(2,827)	(1,477)	(4,007)
(9,573)	(9,241)	5,327
(2,464)	(1,929)	(1,562)
641	2,231	751
(19)	(4)	-
52,138	(18,159)	(90,725)
37,896	(28,579)	(90,216)
92,705	16,103	(63,143)

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. עסקאות שלא במזומן

12,202	14,308	2,337
216	-	393
-	2,250	-
1,000	-	-

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים דיבידנד שטרם התקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני תמורה ממימוש נכסים

137,618	80,805	128,057
35,903	1,610	1,602
67,924	6,053	63,580
12,800	6,157	7,438
22,400	-	1,000

ג. מידע נוסף

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2026
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ב. **קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:**

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 13. בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. ברבעונים הראשון והשלישי מסתמכת הנהלת החברה על מכתבי העדר שינויים ממעריכים חיצוניים וברבעונים אלו במידה וישנו שינוי מהותי משוער הנדל"ן המניב והחברה מסתמכת על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה.

ג. **שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

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

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
157.050	156.445	3.165	תאריך הדוחות הכספיים
154.178	153.422	3.718	ליום 31 במרץ 2026
156.596	156.596	3.190	ליום 31 במרץ 2025
			ליום 31 בדצמבר 2025
%	%	%	שיעורי השינוי:
0.29	(0.10)	(0.78)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026
1.06	0.29	1.95	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025
2.64	2.36	(12.53)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2026
(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
ליום 31 במרץ 2026	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות					
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלויות שוטפת וריבית לשלם)	576,075	527,677	564,220	494,886	576,601
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)	8,880,707	8,751,102	8,652,480	8,308,051	9,140,198
	9,456,782	9,278,779	9,216,700	8,802,937	9,716,799
					517,655

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

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

א. דיבידנד שהוכרז

בחודש פברואר 2026, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2026 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 108 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של 27 אגורות למניה. האמור לעיל הינו בגדר הצהרת מדיניות בלבד המותנית בהחלטה ספציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש פברואר 2026 על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2026 בסך של 27 אגורות למניה (133 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש פברואר 2026, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2025 בסך של 23 אגורות למניה (114 מיליון ש"ח). סך הדיבידנד אשר שולם במרץ 2026 הינו כ- 247 מיליון ש"ח.

בחודש מאי 2026, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2026 בסך של 27 אגורות למניה, (כ- 133 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש יוני 2026.

ב. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

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

ג. מבצע "שאגת הארי"

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

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



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 במרץ 2026



No need to imagine.
The Search Ends Here.

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 במרץ 2026**

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

73	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
74	נתונים על המצב הכספי
75	נתונים על הרווח והפסד
76	נתונים על הרווח הכולל
77-78	נתונים על תזרימי המזומנים
79	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

רח' זאב ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2026, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר חלקה של החברה בסך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ-1,861,675 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2026 ואשר חלק החברה בסך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, נטו בגין אותן חברות הסתכם לסך של כ-33,209 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 11 במאי, 2026.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
455,523	30,126	57,964	רכוש שוטף
6,574	7,831	5,744	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
194,523	91,009	186,819	חייבים ויתרות חובה
656,620	128,966	250,527	סך-הכל רכוש שוטף
11,835,078	11,291,761	11,857,381	רכוש בלתי שוטף
3,687,220	3,393,788	3,803,103	נדל"ן להשקעה
15,522,298	14,685,549	15,660,484	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
1,474,871	1,801,266	1,475,361	הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
3,720,213	3,560,960	3,781,884	השקעה בחברות מוחזקות
16,810	116,664	19,006	יתרות חובה לזמן ארוך
43,691	44,982	43,590	רכוש קבוע, נטו
20,777,883	20,209,420	20,980,325	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
21,434,503	20,338,386	21,230,852	סך-הכל נכסים
612,815	884,070	536,808	התחייבויות שוטפות
8,953	10,072	3,612	חלויות שוטפות ונותני אשראי אחרים
87,255	25,756	48,581	ספקים ונותני שירותים
249,787	213,001	252,645	התחייבויות מס שוטפות, נטו
54,720	57,787	52,666	זכאים ויתרות זכות
1,013,530	1,190,686	894,312	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
8,413,421	7,961,100	8,388,369	סך-הכל התחייבויות שוטפות
575,893	564,220	575,337	התחייבויות שאינן שוטפות
16,483	16,483	16,483	אגרות חוב
14,376	12,957	15,186	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
213,075	217,431	207,431	הפרשות
1,336,233	1,284,939	1,356,709	השקעות בחברות מוחזקות
10,569,481	10,057,130	10,559,515	אחרות
9,851,492	9,090,570	9,777,025	מיסים נדחים, נטו
21,434,503	20,338,386	21,230,852	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
			סך-הכל התחייבויות והון

11 במאי, 2026

יהודית זינגר
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל כספים

שמעון אבודרהם
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
723,419	177,643	183,801
40,866	9,287	9,501
682,553	168,356	174,300
332,982	16,797	-
(12,560)	(3,510)	-
1,002,975	181,643	174,300
53,847	11,712	13,180
4,055	1,022	1,011
(1,142)	(334)	(279)
946,215	169,243	160,388
110,174	18,696	10,073
(392,315)	(65,792)	(33,303)
664,074	122,147	137,158
239,023	60,521	62,051
903,097	182,668	199,209
121,259	23,436	35,839
781,838	159,232	163,370

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
 עלות השכרת הנכסים והפעלתם
 רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
 התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה

הוצאות הנהלה וכלליות
 תרומות
 הכנסות אחרות, נטו
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
 הוצאות מימון
רווח מפעולות לאחר מימון
 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
רווח לפני מיסים על ההכנסה
 הוצאות מיסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
781,838	159,232	163,370
-	-	-
781,838	159,232	163,370

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
781,838	159,232	163,370
(165,214)	(40,112)	(134,633)
616,624	119,120	28,737
(677,393)	(177,195)	(140,686)
8,250	8,250	-
1,213	-	7,188
381,238	44,143	52,832
(5,141)	(1,558)	3,800
(647)	(129)	(337)
(292,480)	(126,489)	(77,203)
(629,505)	(235,765)	(246,887)
504,594	-	-
651,487	-	-
20,413	157	6,139
(627,629)	(190,218)	(194,769)
(4,179)	247,123	86,424
(84,819)	(178,703)	(349,093)
239,325	(186,072)	(397,559)
216,198	216,198	455,523
455,523	30,126	57,964

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה כולל מס ערך מוסף, נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס

מס שבח שהתקבל בגין מימוש נכסים

גביית הלוואות חברות מוחזקות, נטו

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

השקעה ברכוש קבוע ואחרות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(332,982)	(16,797)	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו
12,560	3,510	-	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
(239,023)	(60,521)	(62,051)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
22,400	-	1,000	דיבידנד מחברות מוחזקות
197,861	27,213	765	שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות
9,108	2,118	2,518	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
102,458	20,600	20,498	מיסים נדחים נטו, מס שבח ומסים שנים קודמות
10,698	706	(644)	הוצאות פחת ואחרות
(216,920)	(23,171)	(37,915)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

1,053	(204)	830	ירידה (עליה) בלקוחות
(344)	3,467	8,458	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(2,894)	(2,175)	(1,846)	עליה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,614	1,405	(4,831)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

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

52,277	(19,434)	(99,330)
51,706	(16,941)	(96,719)
(165,214)	(40,112)	(134,633)

ב. פעולות שלא במזומן

6,632	11,027	2,304	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
216	-	393	מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
-	2,250	-	דיבידנד שטרם התקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני

ג. מידע נוסף

137,618	80,805	128,057	ריבית ששולמה (*)
35,856	1,610	1,602	ריבית שהתקבלה (**)
-	-	47,447	מיסים ששולמו (***)
1,213	-	7,188	מיסים שנתקבלו (***)
22,400	-	1,000	דיבידנד שנתקבל

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

(**) ריבית שהתקבלה בשנת 2025 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

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

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

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

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

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

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026.



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

נספחים

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





11 במאי, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטנסקי 2
רמת גן
א.ג.ב.,

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

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

(1) דוח סקירה מיום 11 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 11 במאי 2026 לסקירת תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשל"ל – 1970.

בכבוד רב,

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

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

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שמעון אבודרהם, מנכ"ל.
2. יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים.
3. אוהד ויס, חשב ראשי.

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31/12/2025 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31/03/2026 היא אפקטיבית.

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

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

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

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שמעון אבודרהם, מצהיר כי:

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

חתימה
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

11 במאי, 2026

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי :

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

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

חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

11 במאי, 2026

דוח כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

