אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

דוח רבעוני

ליום 30 בספטמבר 2026

2026

נובמבר 2026



חברי דירקטוריון

נתן חץ
יו"ר דירקטוריון

שמעון אבודרהם
המנהל הכללי

אבירם ורטהים
דורית קדוש
ירום אריאב
יעל אנדורן
מוטי ברזילי
קרן טרנר
ראובן קפלן
שרית אהרון

דלוייט בריטמן 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 30 בספטמבר
2026



סך שווי (במיליארד ש"ח)
נדל"ן להשקעה
22.1 (1)

סך שווי (במיליארד ש"ח)
נדל"ן מניב
17.7 (1)

סך שווי (במיליארד ש"ח)
נדל"ן בהקמה, ייזום ותכנון
4.4 (2)

פרויקטים

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

3
בהקמה
חלק החברה 167 אלף מ"ר

עלות הקמה

3.2 מיליארד ש"ח

עלות הקמה משוערת של 3 הפרויקטים בהקמה (חלק החברה). נכון למועד הדוח עלות שהושקעה הינה כ-2.0 מיליארד ש"ח

98%
נכסים שאינם משועבדים

2.07%
ריבית חוב משוקללת צמודת מדד

4.5 שנים
מח"מ חוב

1.05 מיליארד ש"ח
מסגרות אשראי לא מנוצלות ליום פרסום הדוח

NOI
807 מיליון ש"ח

FFO גישת ההנהלה
607 מיליון ש"ח

122.8 אגורות למניה

1. ברבעון הנוכחי סיווגה החברה ארבעה נכסים לנדל"ן מוחזק למכירה בשווי כולל של כ-303 מיליון ש"ח בהיקף של כ-34 אלף מ"ר. בנוסף, בחודש יולי 2026 מימשה החברה נכס בייעוד משרדים בתמורה לסך של כ-140 מיליון ש"ח, אשר הניב NOI שנתי בהיקף של כ-10 מיליון ש"ח.
2. ברבעון הנוכחי סיווגה החברה שני נכסים בייעוד משרדים מנדל"ן להשקעה לנדל"ן בהקמה בסך של כ-161 מיליון ש"ח, בהיקף שטחים של 6 אלף מ"ר.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה אמות ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "החברה" או "אמות") לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (להלן: "התקופה

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. אמות הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ ("אלוני חץ"), המחזיקה בכ-51% מההון ומזכויות ההצבעה של החברה.



אמות BDO, תל אביב

סביבה עסקית [1]

הסביבה העסקית בה פועלת החברה תוארה בפרק 2 לדוח התקופתי לשנת 2025 שפרסמה 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.

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. 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. במהלך חודש אפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש. למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, למבצעים ולהכרזת המצב המיוחד בעורף כאמור לא הייתה 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 וכי רמת אי הודאות והמתיחות הגיאופוליטית באזור עודנה גבוהה.

בחודש יולי 2026 פורסמה החלטת הוועדה המוניטרית של בנק ישראל על הורדת הריבית במשק לרמה של 3.5% ובחודש ספטמבר 2026 פורסמה החלטה בוועדה על הורדת ריבית נוספת של 0.25% לרמה של 3.25%[2].

לאחר תקופת הדוח, בחודש אוקטובר 2026 פורסמה החלטת הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 3.25%[3].

על-פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש אוקטובר 2026 ("**תחזית בנק ישראל**")[4], התוצר ללא ייצור בחו"ל צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-3.4% ובשנת 2027 ב-5.1%. כמו-כן, עודכנה תחזית בגירעון בתקציב המדינה הצפוי לעמוד על 4.4 ו-4.6 אחוזי תוצר בשנים 2026 ו-2027, בהתאמה. על פי תחזית בנק ישראל הובהר כי הירידה בתחזית הגירעון לשנת 2026 נובעת בעיקר מעדכון כלפי מעלה של תחזית ההכנסות, והעלייה בתחזית הגירעון לשנת 2027 הנובעת בעיקר מהגידול הצפוי בהוצאות הביטחון, המקוזז בחלקו על ידי עדכון כלפי מעלה של תחזית ההכנסות.

עוד צוין במסגרת תחזית בנק ישראל כי שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים, המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2027, צפוי לעמוד על 2%. תחזית האינפלציה לטווח הקצר עודכנה כלפי מטה, על רקע המדדים שפורסמו, עדכון תחזיות למספר רכיבים במדד והפחתת הבלו, והיא עומדת על 1.5% בסוף 2026 (ממוצע הרבעון הרביעי, מול הרבעון המקביל אשתקד). בהמשך צפויה האינפלציה לעלות בהשפעת עליית מחיר הנפט, פיחות השקל, העלאת הבלו מחדש ויציאת מדדים נמוכים מהחישוב, ולהגיע ל-2.1% בסוף 2027. עם התפוגגות ההשפעות הזמניות והקלה במגבלות במשק, היא צפויה להתבסס במרכז היעד.

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. ראו הודעות לעיתונות באתר בנק ישראל: בקישור ובקישור.
3. ראו הודעות לעיתונות באתר בנק ישראל, בקישור.
4. בנק ישראל – התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2026 בקישור.

סביבה עסקית

בנוסף, צוין בתחזית בנק ישראל כי ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3% בממוצע, ברבעון השלישי של שנת 2027, זאת על רקע ההשתחררות הצפויה של מגבלות ההיצע, מול העלייה במחירי האנרגיה בעולם, והעלייה בסביבת הריביות בעולם. 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[1] מדד המחירים לצרכן בחודש ספטמבר 2026 ירד ב-0.5% בהשוואה לחודש אוגוסט 2026 (מתחילת שנת 2026 מדד המחירים לצרכן עלה ב-1.6%) ומדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ולמשרדים עלה בחודש ספטמבר 2026 ב-0.1% (מתחילת השנה עלה מדד זה ב-2.1%).

לחברה אגרות חוב הצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ובהתאם עליית המדד בתקופת הדוח הביאה לעלייה בעלויות המימון של החברה. מנגד הכנסות החברה מדמי שכירות בגין הנדל"ן המניב של החברה, ששווי ההוגן ליום 30 בספטמבר 2026 הינו 17.7 מיליארד ש"ח, צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן.

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

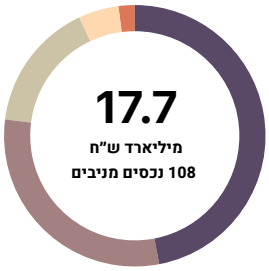
הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית של החברה, כמפורט לעיל, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, היתה להם או עשויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות שלה או על ההתפתחויות הצפויות בתחומי הפעילות שלה וההתפתחות העתידית בסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, 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, בין היתר בשל הערכות שלא תתממשנה לגבי המצב הביטחוני ונוכח האפשרות לסבבי מלחמה נוספים בחזיתות נוספות בעתיד ו/או ככל שיתרחשו איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 3.17 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

1. פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: בקישור.

פעילות החברה

נכון ליום 30 בספטמבר 2026, נכסי החברה בבעלות ובחכירה כוללים: 108 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.83 מיליון מ"ר (חלק החברה), 1.14 מיליון מ"ר שטחים מבונים על קרקעיים ו-0.69 מליון מ"ר חניונים תת-קרקעיים, חניונים עיליים (17,885 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 167 אלף מ"ר עילי (חלק החברה).

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.09.2026 הינו 92.7%[1] וליום 31.12.2025 עמד על כ-93.3%. שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.



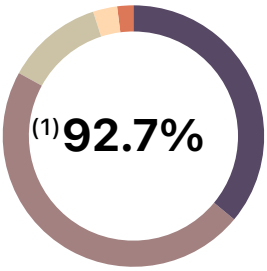
שווי נכסים - להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים:

46%	30%	17%	5%
36 נכסי משרדים	20 מתחמי תעשייה ולוגיסטיקה	15 נכסי מסחר	35 סופרמרקטים



שטח בנוי - להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים:

36%	47%	12%	3%
36 נכסי משרדים	20 מתחמי תעשייה ולוגיסטיקה	15 נכסי מסחר	35 סופרמרקטים



שימושים - להלן פילוח שיעור התפוסה של נכסי החברה המניבים:

(1)85.4%	(1)96.0%	97.7%	100%
36 נכסי משרדים	20 מתחמי תעשייה ולוגיסטיקה	15 נכסי מסחר	35 סופרמרקטים

1. בנטרול נכסים מוחזקים למכירה, כאשר ברבעון הנוכחי סווגו 3 משרדים בשווי של כ-242 מיליון ש"ח, בהיקף שטחים של כ-23 אלף מ"ר ופארק תעשייה אחד בשווי של כ-61 מיליון ש"ח בהיקף שטח של כ-11 אלף מ"ר.
2. ברבעון הנוכחי סיווגה החברה שני נכסים בייעוד משרדים מנדל"ן להשקעה לנדל"ן בהקמה בסך של כ-161 מיליון ש"ח בהיקף שטחים של כ-6 אלף מ"ר.

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 להשבחת 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 3%-2% 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. בחודש יולי 2026, מימשה החברה נכס בהיקף של כ-140 מיליון ש"ח, אשר הניב כ-10 מיליון ש"ח NOI בשנה. החל משנת 2023 ועד לתאריך פרסום הדוח מומשו נכסים בהיקף כולל של כ-615 מיליון ש"ח שגורעים NOI של כ-32 מיליון ש"ח מייצג לשנה.

לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד משרדים ותעסוקה הינו כ-8.2 מיליארד ש"ח. החברה פועלת בייזום והשבחה בתחום המשרדים וברשותה 3 נכסים נוספים בהליכי הקמה וייזום לשימוש משרדים, בהיקף של 167 אלף מ"ר (חלק החברה) ובעלות הקמה כוללת צפויה של כ-3.2 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

נכון לתאריך הדוח, שווי הנדל"ן המניב של החברה ביעוד תעשייה ולוגיסטיקה הינו כ-5.3 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.

החברה פועלת להשבחת פורטפוליו הנכסים והקרקעות בייעוד תעשייה ולוגיסטיקה בהם מחזיקה החברה, בהיקף של למעלה מ-1,000 דונם, תוך התאמתם לשימושים נוספים בינהם בתחום האנרגיה והדאטה סנטרס.

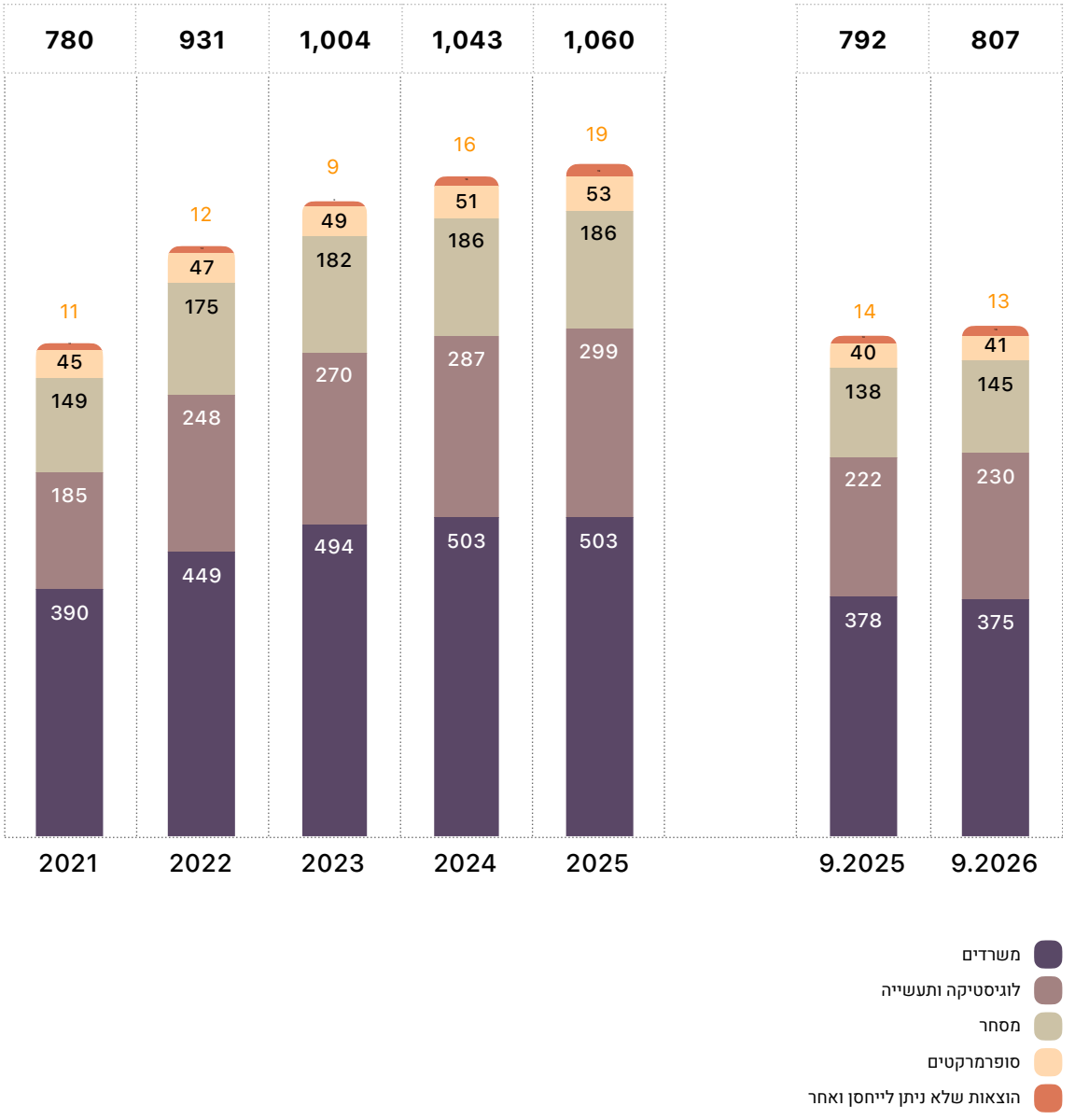
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

- 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 קונסטרקשיין (חברת בת בבעלות מלאה של החברה).
- חברת ניהול בבעלות החברה, המתפעלת את נכסי החברה.
- 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]

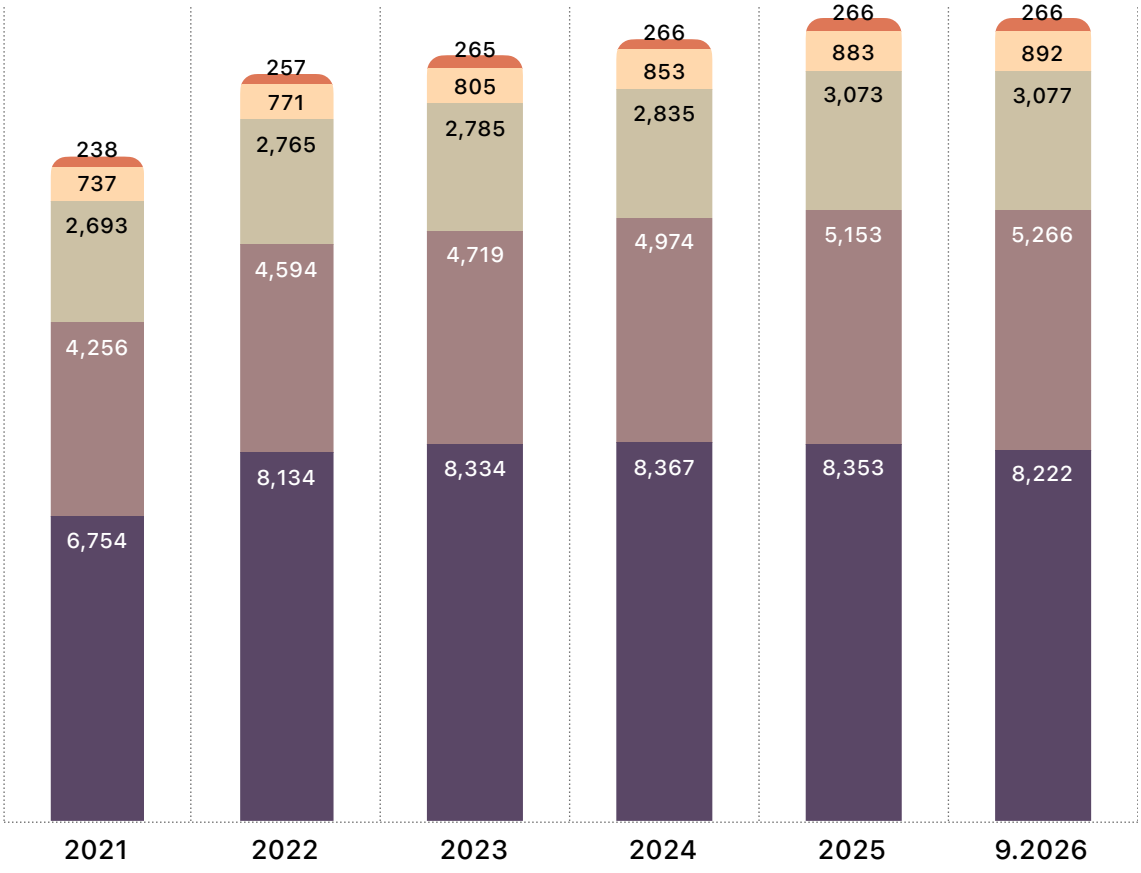
במיליוני ש"ח



1. החברה נמצאת במהלך השבחת פורטפוליו, במסגרתו ממשת החברה נכסים ותיקים. בחודש יולי 2026 מימשה החברה נכס בייעוד משרדים בתמורה לסך של כ-140 מיליון ש"ח אשר הניב NOI שנתי של כ-10 מיליון ש"ח. החל משנת 2023 ועד לתאריך פרסום הדוח מומשו נכסים בהיקף כולל של כ-615 מיליון ש"ח וגריעת NOI של כ-32 מיליון ש"ח מייצג לשנה.

פריסת שווי נכסים לפי שימושים[1]

במיליוני ש"ח



	2021	2022	2023	2024	2025	9.2026
נדל"ן מניב	14,678	16,521	16,909	17,295	17,726	17,723
בהקמה וייזום	2,447	2,341	2,757	3,316	3,781	4,432
נדל"ן להשקעה	**17,125**	**18,862**	**19,666**	**20,611**	**21,507**	**22,155**

- משרדים
- לוגיסטיקה ותעשייה
- מסחר
- סופרמרקטים
- אחר

1. כולל נכסים מוחזקים למכירה בשווי כולל של כ-303 מיליון ש"ח.
2. החברה נמצאת במהלך השבחת פורטפוליו, במסגרתו ממשת החברה נכסים ותיקים. בחודש יולי 2026 מימשה החברה נכס בייעוד משרדים בתמורה לסך של כ-140 מיליון ש"ח, אשר הניב NOI שנתי של כ-10 מיליון ש"ח. החל משנת 2023 ועד לתאריך פרסום הדוח מומשו נכסים בהיקף כולל של כ-615 מיליון ש"ח וגריעת NOI של כ-32 מיליון ש"ח לשנה.
3. ברבעון הנוכחי סיווגה החברה שני נכסים בייעוד משרדים מנדל"ן להשקעה בנדל"ן בהקמה בשווי של 161 מיליון ש"ח.

מבט על **נתוני החברה**

דוחות מאוחדים מורחבים במש"ח

	% שינוי 2025/26	1-9/26	1-9/25	% שינוי 2025/26	7-9/26	7-9/25	2025
NOI	2%	807	792	1%	268	265	1,060
רווח נקי	8%	603	560	8%	110	102	782
FFO לפי רשות ניירות ערך	14%	407	358	34%	115	86	550
FFO לפי גישת ההנהלה [1]	(1%)	607	612	-	207	207	802
FFO למניה (אגורות) [1]	(4%)	122.8	128.1	(1%)	41.9	42.2	166.3
כמות מניות משוקללת (אלפי ע.נ) [2]	3%	493,829	478,212	1%	493,910	491,378	482,051
עליה בשיעור מדד המחירים לצרכן		2.12%	2.95%		0.95%	1.36%	2.36%

NOI

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

1. כולל עדכון מספרי השוואה בגין התאמת הוצאות אחרות, בעקבות נייר עמדה של הרשות בנושא FFO.
2. בחודש יולי 2025 הנפיקה החברה לציבור 20.7 מיליון מניות רגילות.

מידע עיקרי אודות **נכסי החברה**

בחלוקה על פי שימושים

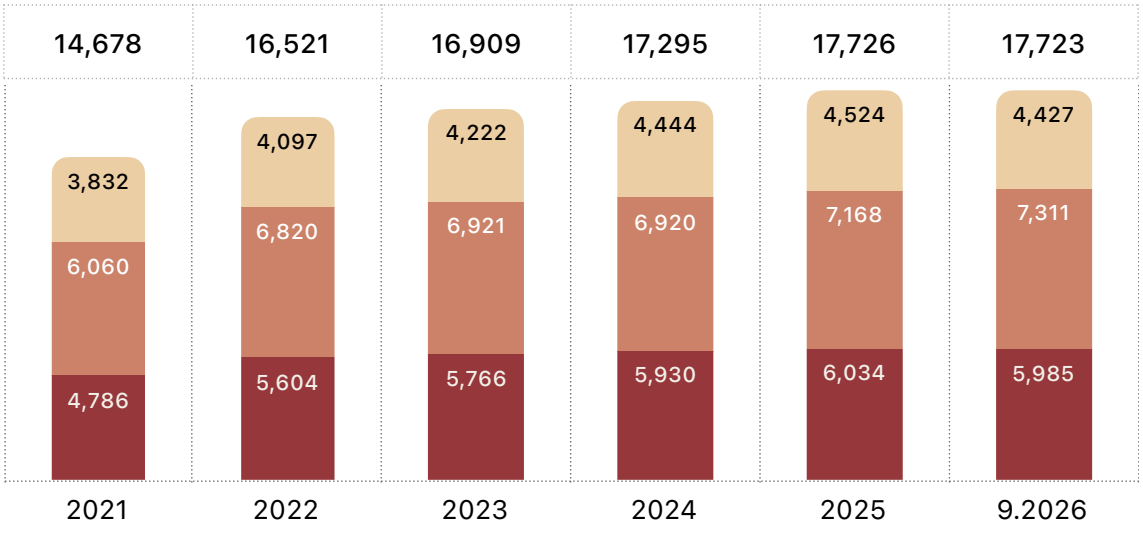
שימושים	שטח עילי ליום 30.09.26	NOI לתקופה 1-9.26	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.26	שיעור תפוסה ליום 30.09.26 [3]	שווי הוגן נדל"ן בהקמה לרבות זכויות במקרקעין ליום 30.09.26
	מ"ר	באלפי ש"ח		%	באלפי ש"ח
משרדים [1] [2]	410,451	375,279	8,221,976	85.4%	3,804,149
לוגיסטיקה ותעשייה	537,498	229,573	5,266,132	96.0%	341,885
מרכזים מסחריים	135,739	144,575	3,077,190	97.7%	8,671
סופרמרקטים	37,694	40,619	892,163	100%	-
אחרות	23,553	12,987	266,188	100%	277,210
הוצאות שלא ניתן לייחסן ואחר		4,232			
סך הכל [4]	**1,144,935**	**807,265**	**17,723,649**	**92.7%**	**4,431,915**
סך הכל שטחי אחסנה פתוחה	96,870				
סך הכל שטחי חניה [4]	597,386				
סך הכל שטחים	**1,839,191**				

1. בחודש יולי 2026, מימשה החברה נכס בייעוד משרדים בתמורה לסך של כ-140 מיליון ש"ח, אשר מניב NOI שנתי של כ-10 מיליון ש"ח בשטח של כ-10 אלף מ"ר.
2. ברבעון הנוכחי סווגה החברה שני נכסים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה בסך של כ-161 מיליון ש"ח ובהיקף שטחים של כ-6 אלף מ"ר.
3. בנטרול נכסים מוחזקים למכירה, כאשר ברבעון הנוכחי סווגו שלושה נכסים לנדל"ן מוחזק למכירה בשווי של כ-242 מיליון ש"ח בהיקף של 23 אלף מ"ר ופארק תעשייה אחד בשווי של כ-61 מיליון ש"ח בהיקף שטח של כ-11 אלף מ"ר.
4. כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני. השטח לא כולל 17,885 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח של כ-589 אלף מ"ר.

שווי נכסים מניבים על פי אזורים גאוגרפים

במיליוני ש"ח





תל-אביב רבתי

האזור מהווה את ליבת הסביבה העסקית בישראל וככזה 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 וקמפוס אמות גבעתיים.

1. כולל נכסים מוחזקים למכירה. בנוסף, בחודש יולי 2026 מימשה החברה נכס בייעוד משרדים בתמורה לסך של כ-140 מיליון ש"ח. כמו-כן בשנים 2025 ו-2024 מומשו נכסים ביעוד משרדים בתמורה לסך של 212 מש"ח ו-200 מש"ח, בהתאמה.
2. בשנת 2025 סווגו נכסים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.
3. ברבעון השלישי של השנה, סיווגה החברה שני נכסים בייעוד משרדים מנדל"ן להשקעה לנדל"ן בהקמה בהיקף של 161 מיליון ש"ח.

ערים בהם לחברה נכסים על פי

מעגלי ביקוש

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל. בבעלות החברה 108 נכסים, בשטח כולל של 1.83 מיליון מ"ר, כ 1.14 מיליון מ"ר שטחי השכרה וכ 0.69 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה. 46% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 30% לוגיסטיקה ותעשייה, 17% מסחר 5% סופרמרקטים ו-2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי החברה (כ-90%) ממוקמים במרכז הארץ. הנכסים כוללים בנייני משרדים והייטק, פארקים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים, קניונים, מרכזים מסחריים, סופרמרקטים ותחנות אוטובוסים מרכזיות. למועד הדוח מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של 22.1 מיליארד ש"ח, הנכסים מושכרים ל-1,730 שוכרים עם שיעור תפוסה העומד על כ-92.7% בנטרול נכסים מוחזקים למכירה. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

תל אביב רבתי

- תל אביב
- רמת גן
- גבעתיים

ערי גוש דן

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

אזורים אחרים

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



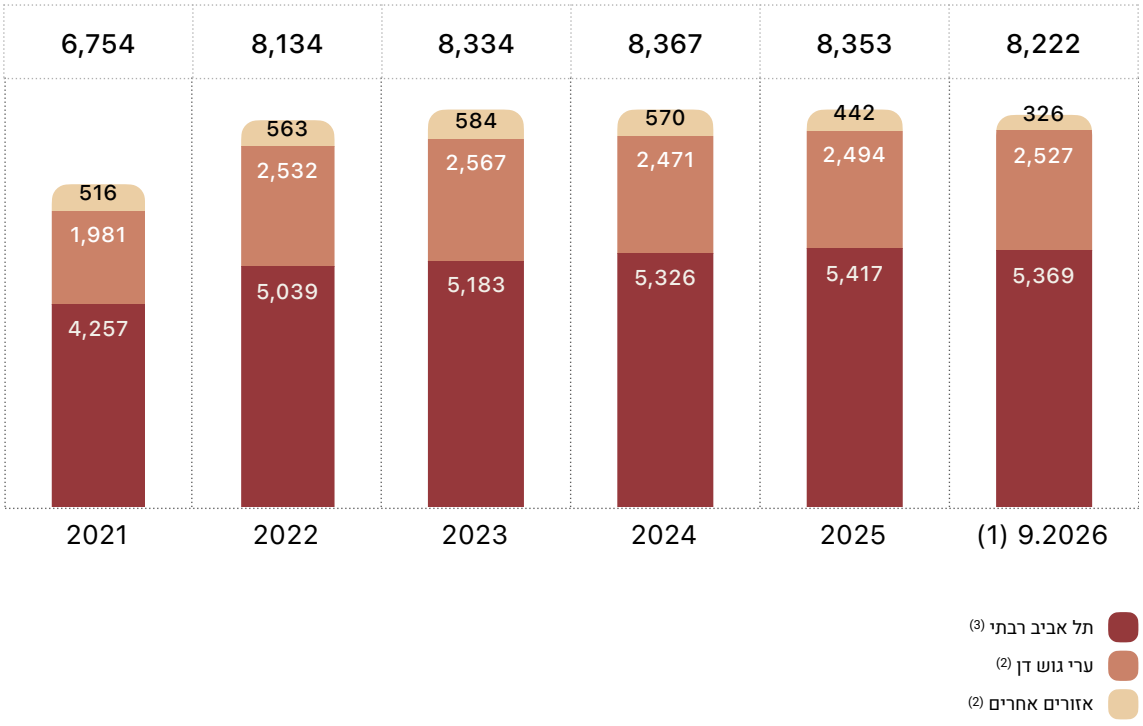
מגורים

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 כוללנית תקפה החלה על כל שטחה המוניציפלי של העיר תל אביב-יפו. מטרתה הינה התוויית מדיניות תכנון עיר לטווח ארוך. תוכנית כוללנית 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 כוללנית לא ניתן להגיש בקשה להיתר, זאת כאשר תכנית כוללנית קובעת הוראות מנחות להכנת תכנית מתאר מקומית (תב"ע נקודתית בסמכות מקומית) שמכוחה ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה. תוכנית כוללנית לא מקנה זכויות ואינה יוצרת חבות בהיטלי השבחה.

שווי נכסים בשימוש משרדים על פי אזורים גאוגרפים

במיליוני ש"ח



1. כולל נכסים מוחזקים למכירה בשווי של כ-242 מיליון ש"ח אשר סווגו ברבעון הנוכחי.
2. בחודש יולי 2026 מימשה החברה נכס בייעוד משרדים בתמורה לסך של כ-140 מיליון ש"ח. כמו-כן בשנים 2025 ו-2024 מומשו נכסים ביעוד משרדים בתמורה לסך של 212 מש"ח ו-200 מש"ח, בהתאמה.
3. ברבעון השלישי של השנה סיווגה החברה שני נכסים בייעוד משרדים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה.

מידע עיקרי אודות **נכסי המשרדים**

בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.09.26	NOI ל 1-9.26	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.26	שיעור מסך הנדל"ן בייעוד משרדים	שכ"ד ממוצע חודשי 1-9.26
	מ"ר	באלפי ש"ח		באחוזים	בש"ח למ"ר
תל אביב רבתי	193,875	247,109	5,369,162	65%	133
ערי גוש דן	186,442	108,494	2,526,984	31%	78
אזורים אחרים	30,134	19,676	325,830	4%	69
סך הכל	**410,451**	**375,279**	**8,221,976**	**100%**	

1. בחודש יולי 2026 מימשה החברה נכס בייעוד משרדים בתמורה לסך של כ-140 מיליון ש"ח, אשר מניב NOI שנתי של כ-10 מיליון ש"ח. סך הכל בשנים 2025 ו-2024 מומשו נכסים ביעוד משרדים בתמורה לסך של 212 מש"ח ו-200 מש"ח, בהתאמה.
2. ברבעון הנוכחי סיווגה החברה שני נכסים בייעוד משרדים מנדל"ן מניב לנדל"ן בהקמה בסך של 161 מיליון ש"ח בהיקף שטחים של כ-6 אלף מ"ר.
3. כולל נכסים מוחזקים למכירה אשר סווגו ברבעון הנוכחי.

פרויקטים **בהקמה**

ריכוז נתונים ליום 30 בספטמבר 2026

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום מעטפת משוער לפרויקטים בהקמה	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי- חלק החברה	עלות מצטברת	שווי הפרויקט בספרי החברה	יתרה להשקעה	NOI מוערך באכלוס מלא	תשואה צפויה מעל העלות
פרויקטים יזמיים בהקמה [1]											
								חלק החברה- במיליוני ש"ח			
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	154,400	50%	77,200	1,256	2,003	440-480	155-160	9.1%
מתחם הלח"י [2]	בני ברק	משרדים	2026	86,920	50%	43,460	515	479	115-155	44-48	7.1%
מתחם K ירושלים [3]	ירושלים	משרדים	2029	93,000	50%	46,500	194	194	550-600	49-53	6.6%
סך הכל				**334,320**		**167,160**	**1,965**	**2,676**	**1,105-1,235**	**248-261**	**7.9%**
פרויקטים להקמה תלוי שוכר [5]											
שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי		מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי- חלק החברה		שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בנייה משוערת		
פלטינום 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 פרויקטים בהקמה				**389,320**		**204,660**		**2,777**			

1. עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.
2. עיקר היתרה להשקעה הינה בגין התאמות לשוכרים. בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, קומות המסחר פתוחים לקהל. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-13,000 מ"ר (חלק החברה כ-6,500 מ"ר), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ-22 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-11 מיליון ש"ח). ברבעון השני של שנת 2025, סווג חלק המסחר מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ובעקבות זאת השתנה שיעור התשואה הצפוי לחלק המשרדים ל- 7.1%.
3. בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם K בירושלים.
4. בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.
5. מתחם ה-1000 בראשון לציון - קיים הסכם אופציה למכירת הנכס ועל כן ירד מפרויקטים להקמה תלוי שוכר ונכלל תחת פרויקטים אחרים בעמוד 20.

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 30 בספטמבר 2026

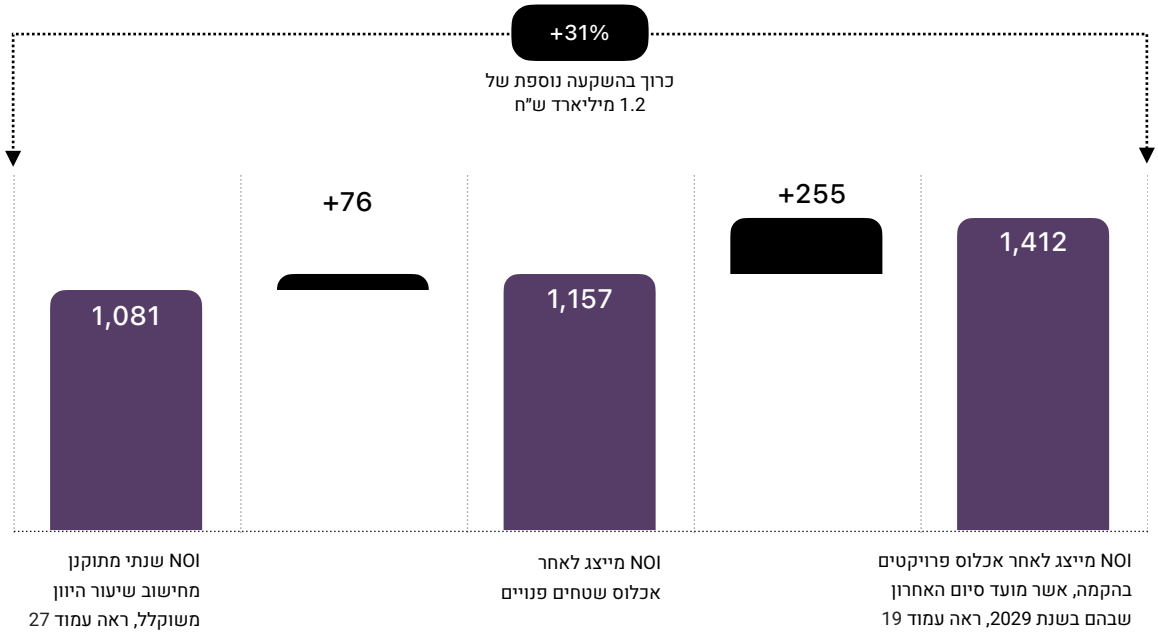
שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק החברה במ"ר	שווי הפרויקט בספרי החברה
פרויקטים בייזום לתכנון ורישוי					
ToHa3/ToHa4	תל אביב	משרדים	50%	100,000	259
בית אמות-רבד	תל אביב	משרדים	50%	30,000	138
קרקע הסוללים	תל אביב	משרדים	100%	110,000	211
זכויות בניה מרלו"ג צריפין	צריפין	לוגיסטיקה	100%	200,000	253
פרויקט מגורים אזור	אזור	מגורים	100%	187 יח"ד	132
מגרש 300	תל אביב	מגורים/משרדים	50%	63 יח"ד	134
פרויקטים אחרים (ראה טבלה להלן פרויקטים עיקריים)					528
סך הכל פרויקטים לתכנון ורישוי					**1,655**

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

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, שמטבע 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



למועד פרסום הדוח, החברה חתמה על חוזים או מנהלת משאים ומתנים מתקדמים על שטחים שיאוכלסו לראשונה אשר יניבו הכנסות שנתיות של כ-246 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-126 מיליון ש"ח). יודגש כי אין ודאות שמשאים ומתנים כאמור יבשילו לכדי הסכמים מחייבים.



אמות פלטינום פתח תקוה

1. ה-NOI לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה אינו כולל אכלוס פרויקטים בייזום, בתכנון ופיתוח ורישוי.
2. ה-NOI מייצג לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה, לא לוקח בחשבון שינויים עתידיים כתוצאה מהפרשי מדד ומחידושי החוזים, וכן אינו לוקח בחשבון פינויים עתידיים ו/או מימוש נכסים.
3. ה-NOI לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה מתבסס על הערכת החברה כיום, כאשר התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי.
4. **המידע הכלול בסעיף זה בדבר NOI עתידי, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. המידע מבוסס על הערכות החברה על יסוד נתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה ועל הערכת החברה. המידע וההערכות עלול להשתנות, אף באופן מהותי, בין היתר, בשל פערי עיתוי, עיכוב בקצב הקמת הפרויקטים,לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים, ובעיקר ברשויות שונות, שמטבע הדברים אינם בשליטת החברה וכן נוכח התממשות איזה מגורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם, כמפורט בסעיף 3.17 בפרק א' של הדוח התקופתי לשנת 2025, בהתאם, אין וודאות כי תחזית ה- NOI האמורה כמפורט לעיל, תתממש.**

פרויקטים **בהקמה ותכנון**

ToHa2 - משרדים בתל אביב

במסגרת העסקה המשותפת של החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"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-155 אלף מ"ר, חלק החברה כ-78 אלף מ"ר ("ToHa2").

נכון לתאריך הדוח, נחתמו חוזים או מתקיימים משאים ומתנים מתקדמים לקראת חתימה על חוזים בהיקף של כ-75% מהשטחים לשיווק. יובהר כי אין וודאות כי משאים ומתנים כאמור יבשילו לכדי הסכמים מחייבים.

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

ToHa - מגורים בתל אביב

החברה מקדמת תוכנית להקמת פרויקט מגורים, בשותפות עם חברת גב ים לקרקעות בע"מ, בסמוך לפרויקט תוהא, בהיקף של כ-94 יח"ד וכן כ-5,000 מ"ר תעסוקה וכ-1,600 מ"ר מסחר (חלק החברה כ-47 יח"ד, כ-2,500 מ"ר תעסוקה וכ-800 מ"ר מסחר).

ToHa - קרקע בתל אביב

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 כ-393 מיליון ש"ח.

החברה מקדמת תב"ע להוספת כ-200 אלף מ"ר תעסוקה (חלק החברה 100 אלף מ"ר).

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. השותפים הקימו פרויקט למשרדים ומסחר, הכולל 100 אלף מ"ר עילי (חלק החברה כ-50 אלף מ"ר). לתאריך פרסום הדוח הפרויקט נמצא בשלבי גמר סופיים של מגדל המשרדים ובשלבי שיווק. החל מהרבעון הנוכחי הפסיקה החברה להוון מימון לפרויקט והמימון נזקף לרווח והפסד במלואו.

קומות המסחר נמסרו לשוכרים והחנויות נפתחו לקהל. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-13,000 מ"ר (חלק החברה כ-6,500 מ"ר), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ-22 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-11 מיליון ש"ח). ברבעון השני של שנת 2025 סווג חלק המסחר מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב.

מובהר כי עיתוי מועדי השלמת הקמת הפרויקטים 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 (חלק החברה כ-40 אלף מ"ר) וכ-93 אלף מ"ר עיליים לפי היתר שהוגש (חלק החברה כ-47 אלף מ"ר), וכן זכות להצמדת 200 מקומות חניה בנויים בחניון ציבורי תת קרקעי הצמוד למתחם וזאת בנוסף לחניות אשר קיימות במתחם (חלק החברה 50%). לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בסיום ביצוע שלד חניון ובתחילת ביצוע עבודות שלד מעל הקרקע.

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 מטרו).

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 כ- 50%). המגדל הצפוני יוקם על ידי המדינה וישמש את קריית הממשלה החדשה.

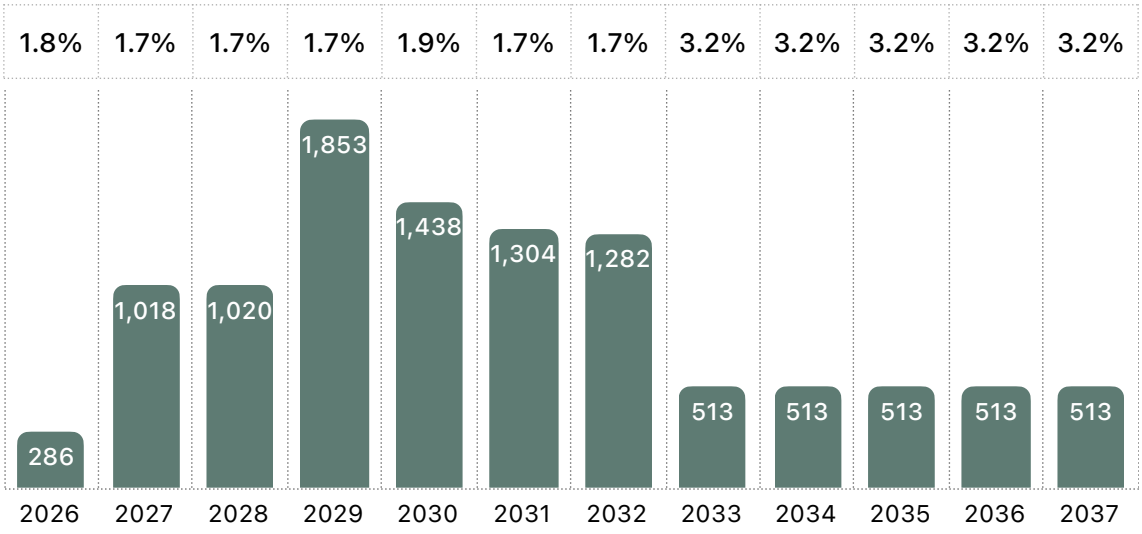
ניהול **מבנה חוב והון**

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, מסתכם ב-10.5 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.5 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 2.07% צמודת מדד. מלוא נכסי החברה (98%) אינם משועבדים.

בחודש יוני 2026 הנפיקה החברה, באמצעות הרחבות סדרות קיימות (סדרה ט' ו- י'), אגרות חוב בהיקף של 707 מיליון ש"ח ע.נ בתמורה נטו של 777 מיליון ש"ח, בריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של כ-2.8% (כולל השפעת עסקת גידור) אגרות החוב הינן בעלות מח"מ של כ-7 שנים.

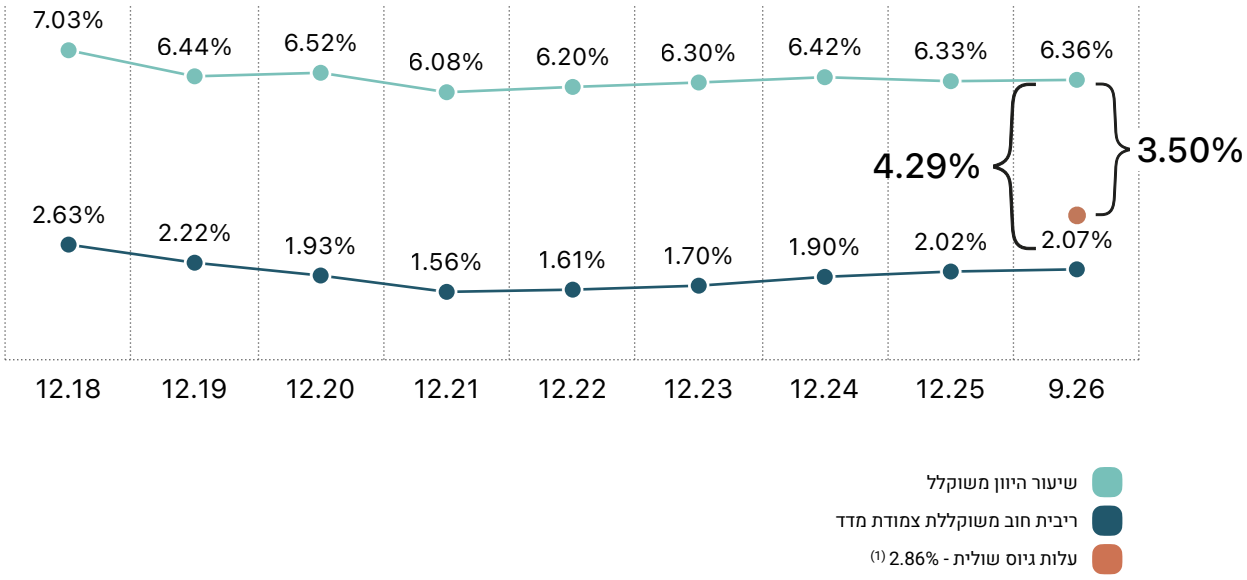
פריסת פרעונות חוב על פני השנים

במיליוני ש"ח



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

המרווח בין שיעור היוון משוקלל לבין עלות החוב המשוקללת צמודת מדד





מגדל אמות אטריום, רמת גן

1. שיעור עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ט), מח"מ 7.2 שנים, לפי מחיר שוק ליום 01 בנובמבר 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 שוויו 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:

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

התפתחות NOI
באלפי ש"ח

	רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	רבעון 4 2025	רבעון 3 2025
נכסים זהים בתקופה	265,040	266,333	264,421	264,616	261,837
נכסים חדשים/שמוינו מנדל"ן בהקמה	2,157	1,608	2,342	652	-
נכסים שנמכרו	395	2,376	2,593	2,639	2,789
NOI - סך הכל	**267,592**	**270,317**	**269,356**	**267,907**	**264,626**

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

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

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

	מיליוני ש"ח
נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר 2026 [1]	17,724
בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים	(905)
בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון ואחרות	184
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר 2026	**17,003**
NOI רבעון שלישי 2026	**268**
NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2026	**1,072**
התאמות NOI צפויות	9
סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן [2]	**1,081**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)	**6.36%**

1. כולל נכסים המוחזקים למכירה בסך של כ-303 מיליון ש"ח.
2. NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 31 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 1,081 מיליון ש"ח, כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל על התאמת השווי ההוגן הינו **670 מיליון ש"ח** (בניכוי מסים נדחים בשיעור של 23% כ-516 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

	שינוי 26/25	1-9.26	1-9.25	שינוי 26/25	7-9.26	7-9.25	2025
רווח לתקופה		602,679	559,531		110,482	102,034	781,833
רווחים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ורווחים ממכירת נדל"ן להשקעה		(293,156)	(267,420)		(1,458)	-	(347,387)
עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד		7,322	6,630		6,402	2,370	14,930
מסים נדחים ומס שבח בגין מכירת נכסים		89,983	59,456		(776)	(18,246)	100,375
FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך	**14%**	**406,828**	**358,197**	**33%**	**114,650**	**86,158**	**549,751**
הוצאות מסים ומימון שנים קודמות בגין הסכם שומות ואחרות [4]		5,700	(1,425)		-	(475)	43,664
הפחתת כתבי אופציה		7,642	6,778		2,555	2,330	9,108
פחת והפחתות		2,392	2,222		816	739	3,023
הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב		183,960	246,712		88,712	118,387	196,242
FFO לפי גישת ההנהלה [2]	**(1%)**	**606,522**	**612,484**	**(0.2%)**	**206,733**	**207,139**	**801,788**
מספר מניות משוקלל [3]	3%	493,829	478,212	1%	493,910	491,378	482,051
FFO למניה (אגורות)	**(4%)**	**122.8**	**128.1**	**(0.7%)**	**41.9**	**42.2**	**166.3**
שינוי בשיעור המדד בתקופה [1]		2.12%	2.95%		0.95%	1.36%	2.36%

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

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. יצויין כי המדד האמור הינו מדד ה-FFO לפי גישת הנהלת החברה, והוא מהווה את ה-FFO לצרכי החישוב בהתאם לשטר 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 והתאמה בגין הוצאות אחרות בסך של 6 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראה באור 12ה' בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025. בגישת ההנהלה בוצעה פריסה ועודכנו מספרי השוואה לשנות השומה וההוצאות האחרות 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 הפרויקטים 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.

	30/09/2026	31/12/2025
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	9,959,689	9,851,492
בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן	2,100,266	2,026,768
EPRA NRV	12,059,955	11,878,260
EPRA NRV למניה (אגורות)	2,441	2,407
כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)	494,115	493,412

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.

	30/09/2026	31/12/2025
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	9,959,689	9,851,492
בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן	1,050,133	1,013,384
EPRA NTA	11,009,822	10,864,876
EPRA NTA למניה (אגורות)	2,228	2,202
כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)	494,115	493,412

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 פיננסיות. יצויין כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה בפירוק, מאחר שבמקרים רבים השווי ההוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

	30/09/2026	31/12/2025
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	9,959,689	9,851,492
התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן	176,014	276,808
EPRA NDV	10,135,703	10,128,300
EPRA NDV למניה (אגורות)	2,051	2,053
כמות מניות לסוף תקופה (באלפי ערך נקוב)	494,115	493,412

תחזית לשנת 2026



במסגרת תוכנית העבודה של החברה לשנת 2026, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוכרים 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:

- **החברה צופה כי עלית המדד השנתית תסתכם בשיעור של כ- 1.7% (חלף 2% בתחזית מקורית) ולאור זאת עודכנה תחזית ה- FFO עקב השפעת שיעור המדד על הוצאות המיסים השוטפים.**
- 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 1-9.2026	תחזית מעודכנת 9/2026	תחזית מעודכנת 6/2026	בפועל 2025
NOI (במיליוני ש"ח)	807	1,070-1,080	1,070-1,080	1,060
FFO לפי גישת ההנהלה (במיליוני ש"ח)	607	780-790	790-800	802
FFO למניה לפי גישת ההנהלה (באגורות)	122.8	158-160	160-162	166.3

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

	לתקופה		הערות והסברים לשינויים מהותיים
	1-9.2026	1-9.2025	
NOI - הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים, נטו מעלות השכרת הנכסים	782	767	הגידול נובע מגידול הכנסות בנכסים זהים, בקיזוז קיטון הכנסות ממימוש נכסים במהלך השנים 2025/26
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו	292	264	נובע בעיקר משערוך נכס בהקמה ומשערוך של נכס בתחום הלוגיסטיקה
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים	(7)	(7)	נובע מהפחתת מס רכישה
הוצאות הנהלה וכלליות	54	49	הגידול נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכר, שירותים מקצועיים ושיווק
הוצאות מימון, נטו	293	347	הקיטון נובע בעיקר משינוי בהפרשי הצמדה ובקיזוז עלייה בריבית הריאלית
הוצאות מסים על ההכנסה	119	81	
רווח נקי	603	560	

טבלת סיכום פיננסי עסקי

במיליוני ש"ח

	ליום		הערות והסברים לשינויים מהותיים
	30.09.2026	31.12.2025	
סך נדל"ן להשקעה מניב (כולל נכסים מוחזקים למכירה)	17,099	17,109	הקיטון נובע ממימוש נכסים, סווג 2 נכסים לנדל"ן בהקמה ובניכוי השקעות בנכסים והתאמת שווי הוגן
הון חוזר	365	(269)	
חוב פיננסי, נטו	9,576	9,064	
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות	9,960	9,851	השינוי נובע מהרווח הכולל לתקופה בקיזוז חלוקות דיבידנד

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים (לפי דוחות כספיים מאוחדים)

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-562 מיליון ש"ח לעומת סך של 641 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מתשלום מס עקב הסכם שומות מול מס הכנסה לשנים 2020-2023, למידע נוסף ראה באור 12ח' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025.

מסגרות אשראי מאושרות

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

1. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 280 מיליון ש"ח עד ל- 31 בדצמבר 2026.
2. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 300 מיליון ש"ח עד ל- 28 בפברואר 2027.
3. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל-16 במרץ 2027.
4. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ל- 12 ביוני 2027.
5. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ל 27 ביולי 2027.

נכון לתאריך פרסום הדוח מסגרות האשראי הלא מנוצלות מסתכמות לסך של כ-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 ה' להלן.

הון חוזר

נכון ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה הון חוזר חיובי בדוח המאוחד ובדוח הנפרד. נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח, בנוסף לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות פיננסיים בסך של 1.05 מיליארד ש"ח, הניתנות למשיכה מיידי. 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 חלף מזומנים ופיקדונות.

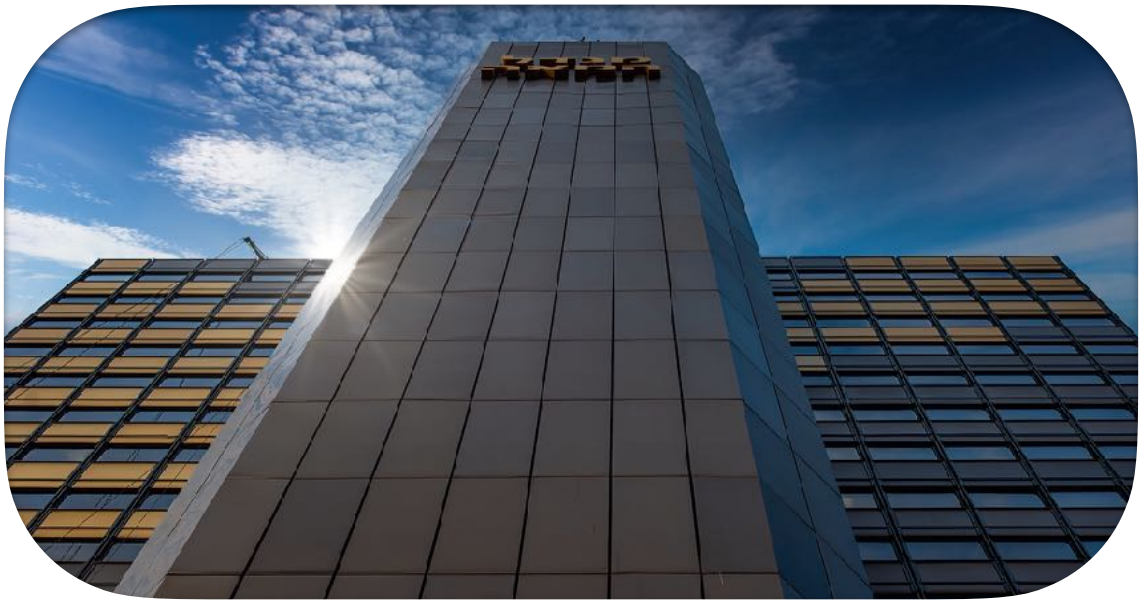
מזומנים ומסגרות אשראי

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-10.5 מיליארד ש"ח, מתוכן 10.3 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-17.7 מיליארד ש"ח, מושכר כולו בהסכמי שכירות צמודי מדד. החברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.09.2026 הסתכם לסך של 9.96 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 20.16 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 בחודשים פברואר, מאי ואוגוסט 2026, על חלוקות דיבידנד לרבעונים הראשון, השני והשלישי של שנת 2026 בסך של 81 אגורות למניה (400 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) ששולם במרץ 2026. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של 514 מיליון ש"ח. בנוסף, לאחר תאריך המאזן בחודש נובמבר 2026, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2026 בסך של 27 אגורות למניה (133 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש נובמבר 2026.



ToHa1, תל אביב

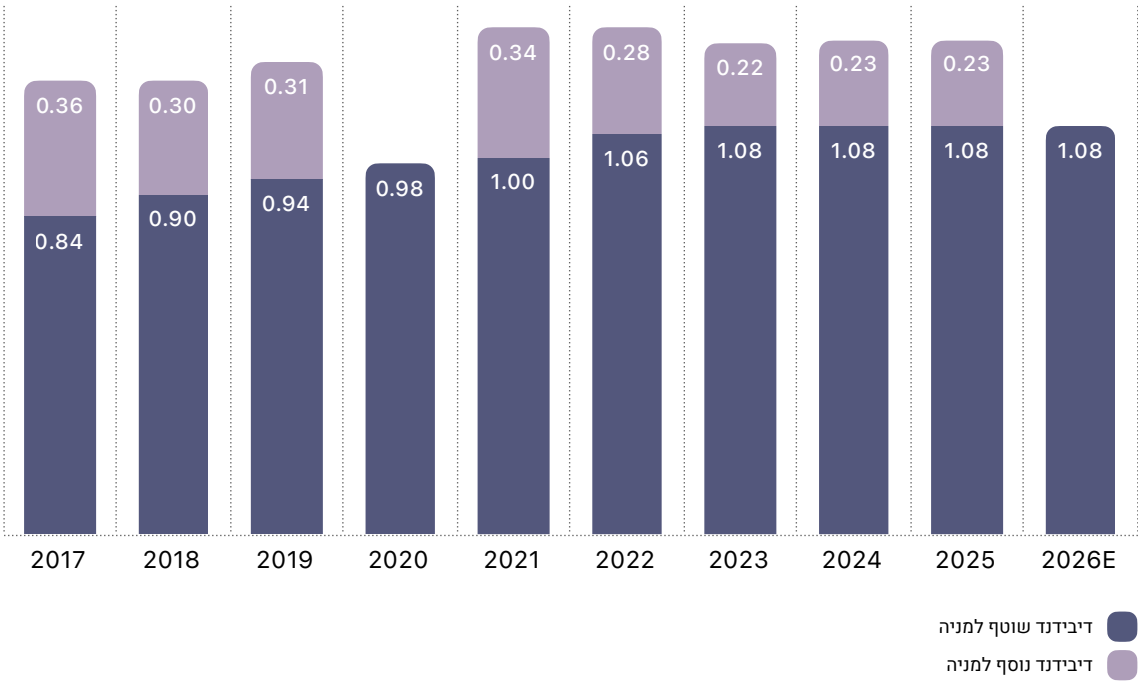
דיבידנד

במיליוני ש"ח



דיבידנד למניה

ש"ח למניה



במבט
קדימה



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 החברה, בהיקף של למעלה מ-1,000 דונם, תוך התאמתם לשימושים נוספים בינהם בתחום האנרגיה והדאטה סנטרס.

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.

נתן **חץ**
יו"ר הדירקטוריון

שמעון **אבודרהם**
מנכ"ל החברה

נחתם בתאריך
2 בנובמבר 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


41
נספח א'
דוחות מאוחדים מורחבים


45
נספח ב'
היבטי ממשל תאגידי


47
נספח ג'
הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד


49
נספח ד'
גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב


52
נספח ה'
דוח בסיסי הצמדה


54
נספח ו'
דוחות נפרדים



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 במוחזקות 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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	392,131	1,009,269	554,977
פקדונות בנקאיים לזמן קצר	304,281	-	-
לקוחות	30,129	25,079	25,498
נכסי מס שוטפים, נטו	6,213	4,115	5,258
חייבים ויתרות חובה	163,946	45,754	155,566
נכס מוחזק למכירה	302,606	-	-
סך הכל רכוש שוטף	**1,199,306**	**1,084,217**	**741,299**
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	17,421,043	17,619,481	17,726,465
נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין	4,431,915	3,529,783	3,781,206
	21,852,958	**21,149,264**	**21,507,671**
יתרות חובה לזמן ארוך	41,255	147,148	39,880
רכוש קבוע, נטו	48,211	44,629	46,575
סך הכל רכוש בלתי שוטף	**21,942,424**	**21,341,041**	**21,594,126**
סך הכל נכסים	**23,141,730**	**22,425,258**	**22,335,425**
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות ונותני אשראי אחרים	472,054	741,752	628,602
ספקים ונותני שירותים	48,535	36,626	34,573
התחייבויות מס שוטפות, נטו	51,791	32,988	101,295
זכאים ויתרות זכות	200,015	178,344	182,689
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	59,794	53,514	63,264
סך הכל התחייבויות שוטפות	**832,189**	**1,043,224**	**1,010,423**
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	9,209,723	8,680,461	8,413,421
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	793,171	691,322	782,770
הפרשות	16,483	16,483	16,483
אחרות	230,281	250,444	234,136
התחייבויות מסים נדחים	2,100,266	1,984,416	2,026,768
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	**12,349,924**	**11,623,126**	**11,473,578**
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	9,959,689	9,758,975	9,851,492
זכויות שאינן מקנות שליטה	(72)	(67)	(68)
סך הכל הון	**9,959,617**	**9,758,908**	**9,851,424**
סך הכל התחייבויות והון	**23,141,730**	**22,425,258**	**22,335,425**

1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח				
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	948,823	917,652	314,197	308,669	1,229,269
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	141,558	125,852	46,605	44,043	169,562
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	**807,265**	**791,800**	**267,592**	**264,626**	**1,059,707**
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	293,156	267,420	1,458	-	347,387
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים	(7,322)	(6,630)	(6,402)	(2,370)	(14,930)
	1,093,099	**1,052,590**	**262,648**	**262,256**	**1,392,164**
הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות	59,701	54,992	18,586	18,866	73,918
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	5,665	324	(76)	87	352
רווח מפעולות רגילות	**1,027,733**	**997,274**	**244,138**	**243,303**	**1,317,894**
הוצאות הפרשי הצמדה ואחר	183,960	246,712	88,712	118,387	202,249
הוצאות ריבית ריאלית	119,743	107,699	40,957	33,510	148,802
רווח לפני מסים על ההכנסה	**724,030**	**642,863**	**114,469**	**91,406**	**966,843**
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה	121,351	83,332	3,987	(10,628)	185,010
רווח נקי לתקופה	**602,679**	**559,531**	**110,482**	**102,034**	**781,833**
מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	602,683	559,535	110,483	102,035	781,838
זכויות שאינן מקנות שליטה	**(4)**	**(4)**	**(1)**	**(1)**	**(5)**
	602,679	**559,531**	**110,482**	**102,034**	**781,833**

מידע נוסף

התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפרעון לאחר 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח):

	אגרות חוב	הלוואה בנקאית/ניצול מסגרות אשראי	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	סך הכל
חלויות שוטפות	446,357	-	13,688	460,045
שנה שנייה	1,007,219	-	12,438	1,019,657
שנה שלישית	1,975,909	147,028	10,725	2,133,662
שנה רביעית	1,695,477	147,028	81,794	1,924,299
שנה חמישית ואילך	4,835,395	294,081	100,074	5,229,550
סך הכל פירעונות	**9,960,357**	**588,137**	**218,719**	**10,767,213**
יתרת ניכיון אגרות חוב ואחר				**(292,265)**
סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב				**10,474,948**



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 הוגן 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 העדר שינויים ממעריכים חיצוניים. במידה וישנו שינוי מהותי ברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב, כאשר החברה 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 פינוים, 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 גירעוניות.

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 1-18 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 30.09.26 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה (באלפי ש"ח)

	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	סה"כ
מועד הנפקה	31.7.14	30.6.19	6.2.20	18.2.21	21.3.24	21.3.24	
בסיס	צמוד מדד בגין יוני 2014	צמוד מדד בגין מאי 2019	שקלי	צמוד מדד בגין ינואר 2021	צמוד מדד בגין פברואר 2024	שקלי	
פרטי נאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, 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.						
זכות לפדיון מוקדם	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						
מועד תשלום קרן וריבית	2 ביולי	3 באוקטובר	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	5 בינואר	
האם מהותיות [1]	לא	כן	כן	כן	כן	כן	
ערך נקוב במועד ההנפקה	241,941	423,287	465,000	450,000	245,000	162,669	
ערך נקוב ליום 30.09.26	276,067	2,126,685	1,215,338	2,586,713	1,290,552	1,139,799	**8,635,154**
ערך נקוב צמוד ליום 30.09.26	331,852	2,523,881	1,215,338	3,122,043	1,391,313	1,139,799	**9,724,226**
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.26	336,145	2,509,288	1,176,919	3,019,402	1,390,068	1,174,091	**9,605,913**
שווי בורסאי ליום 30.09.26	336,747	2,464,402	1,156,516	2,955,578	1,452,903	1,267,799	**9,633,945**
ריבית שנצברה ליום 30.09.26	2,616	28,536	21,774	21,090	32,647	48,456	**155,119**
שיעור ריבית נקובה לשנה	3.20%	1.14%	2.44%	0.92%	3.20%	5.79%	

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 הדיבידנד, 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 מגבלות 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 9ג, מהוות חמישה אחוזים או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.

4.1 **נתונים עדכניים** ליום 30.09.26 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי 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 מיידי 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 מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	**היחס נכון לתאריך הדוחות**	**סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח**
הונה העצמי של החברה יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך השווה ל-1-2.8 מיליארד ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח);	10	מתקיים
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן 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).	5.2	מתקיים
דרוג אגרות החוב הינו BBB - (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	מתקיים
הון עצמי בתוספת התחייבות מסים 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 מיידי, 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 9ג, 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 ליום 30.09.2026

	הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחיבויות) שאינם פיננסים	סה"כ
	אלפי ש"ח			
רכוש שוטף				
מזומנים ושווי מזומנים	-	375,976	-	375,976
פקדונות בנקאיים לזמן קצר	-	304,281	-	304,281
לקוחות	-	28,643	-	28,643
נכסי מס שוטפים, נטו	-	-	5,933	5,933
חייבים ויתרות חובה	102,413	33,656	28,272	164,341
נכסים מוחזקים למכירה	-	-	302,606	302,606
	102,413	**742,556**	**336,811**	**1,181,780**
רכוש שאינו שוטף				
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	15,600	39,518	372,759	427,877
יתרות חובה לזמן ארוך	1,265	569	18,839	20,673
סך נכסים כספיים	**119,278**	**782,643**	**728,409**	**1,630,330**
נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה	-	-	21,166,798	21,166,798
רכוש קבוע, נטו	-	-	48,183	48,183
סך נכסים לא כספיים	**-**	**-**	**21,214,981**	**21,214,981**
סך הנכסים	**119,278**	**782,643**	**21,943,390**	**22,845,311**
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	458,367	-	-	458,367
ספקים ונותני שירותים	-	47,956	-	47,956
התחייבויות מס שוטפות	-	-	51,739	51,739
זכאים ויתרות זכות	117,087	39,326	44,152	200,565
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	-	58,096	-	58,096
סך התחייבויות שוטפות	**575,454**	**145,378**	**95,891**	**816,723**
התחייבויות שאינן שוטפות				
אגרות חוב	9,109,544	100,179	-	9,209,723
הלוואות בנקאיות	588,138	-	-	588,138
	9,697,682	**100,179**	**-**	**9,797,861**
סך התחייבויות כספיות	**10,273,136**	**245,557**	**95,891**	**10,614,584**
מסים נדחים	-	-	2,032,315	2,032,315
הפרשות	-	-	16,483	16,483
אחרות	187,418	2,790	32,102	222,310
סך התחייבויות לא כספיות	**187,418**	**2,790**	**2,080,900**	**2,271,108**
סך ההתחייבויות	**10,460,554**	**248,347**	**2,176,791**	**12,885,692**
עודף נכסים (התחייבויות) כספיים	**(10,153,858)**	**537,086**	**632,518**	**(8,984,254)**



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 30 בספטמבר 2026


No need to imagine.
Just Experience It.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי חשבון	59
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	60
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד	61
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	62
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	63-67
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	68-69
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים	70-73

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אמות השקעות בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן - "החברה") הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-19% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-27% וכ-27%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-52,987 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026, וחלקה של החברה ברווחיהן (הפסדיהן) הינו כ-21 וכ-(20) אלפי ש"ח בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות 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 מבירורים, 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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 בפסקה 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

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

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

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	375,976	993,997	537,683
פקדונות בנקאיים לזמן קצר	304,281	-	-
לקוחות	28,643	23,592	24,154
נכסי מס שוטפים, נטו	5,933	3,857	5,256
חייבים ויתרות חובה	164,341	47,522	155,778
נכסים מוחזקים למכירה (ראה באור 14ו')	302,606	-	-
סך הכל רכוש שוטף	1,181,780	1,068,968	722,871
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	16,795,997	16,993,248	17,108,509
נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין	4,370,801	3,468,669	3,719,065
	21,166,798	20,461,917	20,827,574
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	427,877	439,573	419,392
יתרות חובה לזמן ארוך	20,673	126,400	19,387
רכוש קבוע, נטו	48,183	44,596	46,545
סך הכל רכוש בלתי שוטף	21,663,531	21,072,486	21,312,898
סך הכל נכסים	22,845,311	22,141,454	22,035,769
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות ונותני אשראי אחרים	458,368	649,252	612,815
ספקים ונותני שירותים	47,956	35,093	33,652
התחייבויות מס שוטפות, נטו	51,739	32,574	100,611
זכאים ויתרות זכות	200,566	179,038	183,910
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	58,096	51,280	61,081
סך הכל התחייבויות שוטפות	816,725	947,237	992,069
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	9,209,723	8,680,461	8,413,421
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	588,138	579,263	575,893
הפרשות	16,483	16,483	16,483
אחרות	222,310	242,204	226,261
התחייבויות מסים נדחים	2,032,315	1,916,898	1,960,218
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	12,068,969	11,435,309	11,192,276
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	9,959,689	9,758,975	9,851,492
זכויות שאינן מקנות שליטה	(72)	(67)	(68)
סך הכל הון	9,959,617	9,758,908	9,851,424
סך הכל התחייבויות והון	22,845,311	22,141,454	22,035,769

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

2 בנובמבר 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	שמעון אבודרהם מנהל כללי	יהודית זינגר משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	920,648	890,366	304,900	299,471	1,192,588
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	138,531	123,148	45,555	43,247	165,946
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	782,117	767,218	259,345	256,224	1,026,642
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו	291,736	263,683	1,458	-	353,207
התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה	(7,322)	(6,630)	(6,402)	(2,370)	(14,930)
	1,066,531	1,024,271	254,401	253,854	1,364,919
הוצאות הנהלה וכלליות	54,024	49,242	16,775	16,864	66,423
תרומות	3,034	3,044	1,011	1,012	4,055
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	5,782	324	(71)	88	351
רווח מפעולות רגילות	1,003,691	971,661	236,686	235,890	1,294,090
הכנסות מימון	17,993	22,019	9,449	13,101	30,101
הוצאות מימון	(311,386)	(368,741)	(135,026)	(161,396)	(372,930)
הוצאות מימון, נטו	(293,393)	(346,722)	(125,577)	(148,295)	(342,829)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	11,708	15,540	3,280	3,857	13,365
רווח לפני מסים על ההכנסה	722,006	640,479	114,389	91,452	964,626
הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה	119,327	80,948	3,907	(10,582)	182,793
רווח נקי לתקופה	602,679	559,531	110,482	102,034	781,833
מיוחס ל:					
בעלים של החברה	602,683	559,535	110,483	102,035	781,838
זכויות שאינן מקנות שליטה	(4)	(4)	(1)	(1)	(5)
	602,679	559,531	110,482	102,034	781,833
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
בסיסי	1.22	1.17	0.22	0.21	1.62
בדילול מלא	1.22	1.17	0.22	0.21	1.62
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)					
בסיסי	493,829	478,212	493,910	491,378	482,051
בדילול מלא	494,259	478,773	494,273	492,218	482,764

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
רווח כולל לתקופה	602,679	559,531	110,482	102,034	781,833
מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	602,683	559,535	110,483	102,035	781,838
זכויות שאינן מקנות שליטה	(4)	(4)	(1)	(1)	(5)
	602,679	559,531	110,482	102,034	781,833

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	533,927	5,502,470	15,278	13,557	3,786,260	9,851,492	(68)	9,851,424
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	602,683	602,683	(4)	602,679
מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה	700	16,816	-	(6,070)	-	11,446	-	11,446
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה	-	-	-	7,361	-	7,361	-	7,361
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים	-	-	-	282	-	282	-	282
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(513,575)	(513,575)	-	(513,575)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	534,627	5,519,286	15,278	15,130	3,875,368	9,959,689	(72)	9,959,617

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	512,042	5,002,044	-	16,815	3,633,927	9,164,828	(63)	9,164,765
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	559,535	559,535	(4)	559,531
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה	20,691	468,625	15,278	-	-	504,594	-	504,594
מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה	1,129	30,515	-	(12,077)	-	19,567	-	19,567
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה	-	-	-	6,477	-	6,477	-	6,477
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים	-	-	-	261	-	261	-	261
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(496,287)	(496,287)	-	(496,287)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	533,862	5,501,184	15,278	11,476	3,697,175	9,758,975	(67)	9,758,908

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 ביולי 2026	534,338	5,513,680	15,278	13,872	3,898,240	9,975,408	(71)	9,975,337
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	110,483	110,483	(1)	110,482
מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה	289	5,606	-	(1,298)	-	4,597	-	4,597
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה	-	-	-	2,462	-	2,462	-	2,462
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים	-	-	-	94	-	94	-	94
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(133,355)	(133,355)	-	(133,355)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	534,627	5,519,286	15,278	15,130	3,875,368	9,959,689	(72)	9,959,617

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 ביולי 2025	512,648	5,021,733	-	11,481	3,728,309	9,274,171	(66)	9,274,105
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	102,035	102,035	(1)	102,034
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה	20,691	468,625	15,278	-	-	504,594	-	504,594
מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה	523	10,826	-	(2,295)	-	9,054	-	9,054
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה	-	-	-	2,198	-	2,198	-	2,198
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים	-	-	-	92	-	92	-	92
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(133,169)	(133,169)	-	(133,169)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	533,862	5,501,184	15,278	11,476	3,697,175	9,758,975	(67)	9,758,908

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2025	512,042	5,002,044	-	16,815	3,633,927	9,164,828	(63)	9,164,765
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	781,838	781,838	(5)	781,833
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה	20,691	468,625	15,278	-	-	504,594	-	504,594
מימוש ופקיעת כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה	1,194	31,801	-	(12,366)	-	20,629	-	20,629
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה	-	-	-	8,755	-	8,755	-	8,755
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים	-	-	-	353	-	353	-	353
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(629,505)	(629,505)	-	(629,505)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	533,927	5,502,470	15,278	13,557	3,786,260	9,851,492	(68)	9,851,424

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	602,679	559,531	110,482	102,034	781,833
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(40,452)	81,131	110,615	133,478	92,705
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	562,227	640,662	221,097	235,512	874,538
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעות בנדל"ן להשקעה כולל מס ערך מוסף, נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה	(485,715)	(449,005)	(196,508)	(120,618)	(728,842)
תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה (ראה באור 14ו)	141,500	221,100	140,500	194,375	221,100
מס שבח ששולם בגין מימוש נכסים	(10,506)	(34,431)	(10,506)	(26,834)	(34,431)
מס שבח שהתקבל בגין מימוש נכסים	7,188	7,269	-	1,212	7,269
פרעון (נתינת) הלוואה לצורך השקעה, נטו	12,700	(4,866)	4,400	-	(5,141)
השקעה בפקדונות לזמן קצר	(300,999)	-	-	-	-
פרעון הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	1,070	2,645	1,790	568	2,401
השקעה ברכוש קבוע ואחרות	(3,477)	(114)	(2,650)	(8)	(2,750)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(638,239)	(257,402)	(62,974)	48,695	(540,394)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
דיבידנד ששולם	(513,575)	(496,287)	(133,355)	(133,169)	(629,505)
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה	-	504,594	-	504,594	504,594
הנפקת אגרות חוב, נטו	777,282	651,487	-	-	651,487
מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה	11,446	18,186	4,597	15,462	20,413
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך	(359,127)	(351,439)	(164,358)	(161,221)	(627,629)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות	(1,721)	(4,162)	-	17	(4,179)
מזומנים נטו - פעילות מימון	(85,695)	322,379	(293,116)	225,683	(84,819)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(161,707)	705,639	(134,993)	509,890	249,325
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	537,683	288,358	510,969	484,107	288,358
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	375,976	993,997	375,976	993,997	537,683

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

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

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח				
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת					
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו	(291,736)	(263,683)	(1,458)	-	(353,207)
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים	7,322	6,630	6,402	2,370	14,930
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(11,708)	(15,540)	(3,280)	(3,857)	(13,365)
שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(409)	(598)	(183)	(304)	(499)
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני	1,714	4,250	-	2,000	22,400
שערוך אגרות חוב, התחייבויות לזמן ארוך והפחתת פרמיה	209,799	273,742	97,129	128,484	232,806
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	7,643	6,738	2,556	2,290	9,108
מסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות	88,673	58,343	(710)	(17,948)	131,759
הוצאות פחת ואחרות	(3,321)	(5,664)	(1,166)	(2,284)	10,877
	7,977	64,218	99,290	110,751	54,809
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
עליה בלקוחות	(4,488)	(2,265)	(1,702)	(2,331)	(2,827)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(11,445)	(6,964)	(15,634)	4,316	(9,573)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	(1,000)	(1,114)	1,691	(43)	(2,464)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	6,669	3,070	(320)	(71)	641
ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	(212)	(19)	(212)	-	(19)
עליה (ירידה) בזכאים ז"ק וז"א והתחייבויות מס שוטפות	(37,953)	24,205	27,502	20,856	52,138
	(48,429)	16,913	11,325	22,727	37,896
	(40,452)	81,131	110,615	133,478	92,705
ב. עסקאות שלא במזומן					
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	19,556	3,146	19,556	3,146	12,202
מימוש השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד חייבים	950	1,000	950	1,000	1,000
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים	-	1,381	-	1,381	216
ג. מידע נוסף					
ריבית ששולמה (*)	145,553	105,393	16,517	21,344	137,618
ריבית שהתקבלה (**)	18,278	28,584	3,552	10,194	35,903
מסים ששולמו (***)	88,977	62,504	17,705	32,696	67,924
מסים שנתקבלו (***)	10,011	12,786	-	1,651	12,800
דיבידנד שנתקבל	1,714	4,250	-	2,000	22,400

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

(**) ריבית שהתקבלה בשנים 2026-2025 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

(***) מסים ששולמו בשנת 2026 כוללים מסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 12ח' 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 שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן: "**דוחות כספיים ביניים מאוחדים**"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שנסתיימה 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 (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ב. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים":

ביום 9 באפריל 2024 פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS 1). מטרת התקן החדש הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

השינויים העיקריים בתקן החדש מתמקדים בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד: קטגוריה תפעולית, קטגוריית השקעה, קטגוריית מימון, קטגוריית מסים על ההכנסה וקטגוריית פעילויות שהופסקו.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" (להלן: "IAS 7") שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן החדש יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן החדש יושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי אולם החברה בחרה שלא ליישם את התקן החדש באימוץ מוקדם.

להלן ההשפעות העיקריות הצפויות כתוצאה מיישום IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקנים אחרים הנלווים לו:

1. מבנה דוח רווח או הפסד-

לחברה פעילות עסקית עיקרית מוגדרת של השקעה בנכסי נדל"ן מניב. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, להערכת החברה, יישום IFRS 18 והתיקונים הנלווים לו לא צפוי לשנות מהותית את הרווח התפעולי של החברה.

בנוסף, החברה תוסיף בדוח על הרווח או הפסד את סיכום הביניים רווח לפני מימון ומס, הכוללת בעיקרה בנוסף לרווח התפעולי גם את תוצאות פעילות ההשקעה (השקעה בעסקאות משותפות והכנסות ריבית בגין מוזמנים ופיקדונות).

2. דוח על תזרימי המזומנים-

בהתאם למדיניותה החשבונאית של החברה כיום, תשלומי ותקבולי ריבית מסווגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, למעט תשלומים בגין ריבית שהוונה על נכסי נדל"ן להשקעה אשר מסווגים במסגרת תזרימי המזומנים לפעילות השקעה. להערכת החברה, יישום התיקונים ל-IAS 7 הנלווים ליישום IFRS 18, צפוי להגדיל את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת ומפעילות השקעה. שינוי זה נובע מסיווג תשלומי הריבית לפעילות מימון ומסיווג תקבולי ריבית לפעילות השקעה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. מדדי ביצוע ניהוליים (MPM)-

החברה מעריכה כי היא תידרש לכלול גילוי בדבר מדדי הביצוע שלהלן :

- NOI מאוחד מורחב.
- NOI מאוחד מורחב מנכסים זהים בתקופה.
- FFO לפי גישת ההנהלה.

החברה בוחנת את מדדי הביצוע שתידרש לתת גילוי עליהם.

4. עמידה באמות מידה פיננסיות ותגמול הנהלה-

שטרי הנאמנות והסכמי ההלוואות של החברה מקיימים יחסים פיננסים בהתאם לתקינה שהייתה קיימת במועד החתימה על ההסכמים ולכן ההצגה לפי תקן IFRS 18 אינה משפיעה על אמות המידה הפיננסיות של החברה. כמו כן, יישום IFRS 18 לא צפוי להשפיע על תגמול אנשי מפתח בהנהלה ו/או נושאי משרה.

ההשפעות המתוארות לעיל הינן בהתאם לבחינה שביצעה החברה נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלה ובהתבסס על פרסומים מקצועיים שפורסמו עד כה. בחינת ההשפעות האפשריות של יישום IFRS 18 והתיקונים הנלווים לו טרם הושלמה במלואה ומשכך יתכן כי ההשפעות הסופיות תהינה שונות מהמתואר לעיל.

ג. 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 משוערך הנדל"ן המניב והחברה מסתמכת על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה.

ד. 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:

	שער החליפין היציג של הדולר	מדד בישראל	
		מדד ידוע	מדד בגין
		נקודות	נקודות
תאריך הדוחות הכספיים			
ליום 30 בספטמבר 2026	3.063	159.922	159.166
ליום 30 בספטמבר 2025	3.306	157.503	156.596
ליום 31 בדצמבר 2025	3.190	156.596	156.596
שיעורי השינוי:	%	%	%
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026	(3.98)	2.12	1.64
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	(9.35)	2.95	2.64
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026	2.85	0.95	0.48
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	(1.96)	1.36	0.48
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	(12.53)	2.36	2.64

ביאור 3 - מכשירים פיננסים 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 לשווים ההוגן:

	ליום 30 בספטמבר 2026		ליום 30 בספטמבר 2025		ליום 31 בדצמבר 2025	
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח					
התחייבויות פיננסיות						
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלויות שוטפת וריבית לשלם)	588,877	539,948	579,971	519,530	576,601	517,655
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)	9,761,030	9,633,945	9,430,742	9,157,032	9,140,198	8,922,336
	10,349,907	10,173,893	10,010,713	9,676,562	9,716,799	9,439,991

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, אשר ישולם ב-4 תשלומים רבעוניים שווים, כאשר האמור הינו בגדר הצהרת מדיניות בלבד המותנית בהחלטה ספציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים פברואר, מאי ואוגוסט 2026, על חלוקות דיבידנד לרבעון הראשון השני והשלישי לשנת 2026 בסך של 81 אגורות למניה, שהסתכמו לסך של כ-400 מיליון ש"ח. בנוסף, בחודש פברואר 2026 הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2025 בסך של 23 אגורות למניה, אשר הסתכם לסך של כ-114 מיליון ש"ח, ושולם בחודש מרץ 2026. סך הכל שולם במהלך התקופה המדווחת סך של כ-514 מיליון ש"ח.

בנוסף, בחודש נובמבר 2026, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2026 בסך של 27 אגורות למניה, שהסתכם לסך של כ-133 מיליון ש"ח, אשר ישולם במהלך חודש נובמבר 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 ביאור 14(ו) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה. בהתאם, בחודש מאי 2026 הקצתה החברה 2,030,685 כתבי אופציה לדירקטורים, נושאי משרה ועובדים.

ג. מבצע "שאגת הארי"

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. במהלך חודש אפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש, בתחילה בחזית מול איראן ולאחר מכן בחזית מול חיזבאללה.

במהלך חודש יוני 2026 נחתם מזכר הבנות בין ארצות הברית לבין איראן, המהווה מסגרת ביניים שנועדה לעצור את הלחימה, לפתוח מחדש את מיצר הורמוז, להסיר את המצור הימי ולאפשר משא ומתן על הסכם סופי בין הצדדים בתוך 60 יום. בסוף חודש יוני 2026, נחתם הסכם מסגרת להפסקת אש בין ישראל לבין לבנון, בתיווכה של ארצות הברית.

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

במהלך חודש יולי 2026 תקפה ארצות הברית מספר יעדים באיראן ואיראן תקפה יעדים בירדן ובנכסים ובסיסים אמריקאיים במדינות המפרץ, בהן כווית ובחריין.
למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, למבצעים ולהכרזת המצב המיוחד בעורף כאמור לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות.

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.

ד. גיוס אגרות חוב - סדרה ט'

בחודש יוני 2026 הנפיקה החברה , בדרך של הרחבת סדרה רשומה למסחר, אגרות חוב (סדרה ט') בהיקף של 505 מיליון ש"ח ע.נ. צמוד בתמורה לסך נטו של כ-519 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה המסווגת לאשראי זמן קצר). אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 2.83% והינן בעלות מח"מ של כ-7.59 שנים. לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב סדרה ט', ראה ביאור 9ז' בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025.

ה. גיוס אגרות חוב - סדרה י'

בחודש יוני 2026 הנפיקה החברה, בדרך של הרחבת סדרה רשומה למסחר, אגרות חוב (סדרה י') בהיקף של 236 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של כ-258 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה המסווגת לאשראי לזמן קצר). אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 2.81% (לאחר השפעת עסקת גידור) והינן בעלות מח"מ של כ-6.95 שנים. לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב סדרה י', ראה ביאור 9ח' בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה י') הנ"ל, ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 5.79% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה משוקללת בשיעור של 4.15%, בהיקף קרן כולל של 236 מיליון ש"ח.

ו. מימוש נכסים

בחודש יולי 2026 מומש נכס מניב בתמורה לסך של כ-140 מיליון ש"ח והתמורה ממימוש הנכס התקבלה במלואה.
בנוסף, לאחר תאריך המאזן, בחודש אוקטובר 2026 חתמה החברה על הסכם למכירת נכס תעשייתי באזור תעשייה ברקן באריאל תמורת סך של כ-64 מיליון ש"ח.



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 בספטמבר 2026


No need to imagine.
The Search Ends Here.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	78
מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):	
נתונים על המצב הכספי	79
נתונים על הרווח והפסד	80
נתונים על הרווח הכולל	81
נתונים על תזרימי המזומנים	82-83
מידע נוסף	84

לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

רח' זאב ז'בוטינסקי 2
<u>רמת גן</u>

א.ג.נ.,

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

מבוא
סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של **אמות השקעות בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2026, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים של חברות מוחזקות אשר חלקה של החברה בסך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ-2,808,345 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026 ואשר חלק החברה בסך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, נטו בגין אותן חברות הסתכם לסך של כ-134,337 אלפי ש"ח וכ-47,697 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים 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 נוהלי 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 מחווים 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 2 בנובמבר, 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
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה – מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	278,745	907,062	455,523
פקדונות בנקאיים לזמן קצר	304,281	-	-
לקוחות	7,255	7,992	6,574
חייבים ויתרות חובה	222,620	74,076	194,523
נכסים מוחזקים למכירה	228,000	-	-
סך הכל רכוש שוטף	1,040,901	989,130	656,620
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	11,626,383	11,598,028	11,835,078
נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין	4,401,710	3,588,112	3,687,220
	16,028,093	15,186,140	15,522,298
הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות	1,496,200	1,832,434	1,474,871
השקעה בחברות מוחזקות	3,897,779	3,679,503	3,720,213
יתרות חובה לזמן ארוך	19,367	123,355	16,810
רכוש קבוע, נטו	44,018	43,643	43,691
סך הכל רכוש בלתי שוטף	21,485,457	20,865,075	20,777,883
סך הכל נכסים	22,526,358	21,854,205	21,434,503
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות ונותני אשראי אחרים	458,367	649,235	612,815
ספקים ונותני שירותים	16,384	13,814	8,953
התחייבויות מס שוטפות, נטו	36,171	22,905	87,255
זכאים ויתרות זכות	550,117	534,068	249,787
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	51,654	46,713	54,720
סך הכל התחייבויות שוטפות	1,112,693	1,266,735	1,013,530
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	9,209,723	8,680,461	8,413,421
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	588,138	579,263	575,893
הפרשות	16,483	16,483	16,483
השקעות בחברות מוחזקות	16,167	13,681	14,376
אחרות	209,835	228,836	213,075
מיסים נדחים, נטו	1,413,630	1,309,771	1,336,233
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	11,453,976	10,828,495	10,569,481
הון	9,959,689	9,758,975	9,851,492
סך הכל התחייבויות והון	22,526,358	21,854,205	21,434,503

2 בנובמבר 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים	**נתן חץ** **יו"ר הדירקטוריון**	**שמעון אבודרהם** **מנהל כללי**	**יהודית זינגר** **משנה למנכ"ל** **וסמנכ"ל כספים**

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	555,375	538,253	186,151	183,341	723,419
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	29,293	28,511	8,927	10,545	40,866
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	526,082	509,742	177,224	172,796	682,553
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו, נטו	290,911	256,523	-	-	332,982
התאמת שווי הוגן - הפחתת עלויות עסקה	(6,362)	(4,260)	(6,362)	-	(12,560)
	810,631	762,005	170,862	172,796	1,002,975
הוצאות הנהלה וכלליות	43,749	39,750	13,891	14,084	53,847
תרומות	3,034	3,044	1,011	1,012	4,055
הכנסות אחרות, נטו	(4,108)	(806)	(453)	(268)	(1,142)
רווח מפעולות רגילות	767,956	720,017	156,413	157,968	946,215
הכנסות מימון	67,102	72,301	28,399	22,938	110,174
הוצאות מימון	(329,802)	(369,232)	(144,255)	(153,622)	(392,315)
רווח מפעולות לאחר מימון	505,256	423,086	40,557	27,284	664,074
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	178,066	180,668	61,326	54,450	239,023
רווח לפני מיסים על ההכנסה	683,322	603,754	101,883	81,734	903,097
הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה	80,639	44,219	(8,600)	(20,301)	121,259
רווח נקי לתקופה	602,683	559,535	110,483	102,035	781,838

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רווח נקי לתקופה	602,683	559,535	110,483	102,035	781,838
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	-	-
סה"כ רווח כולל	602,683	559,535	110,483	102,035	781,838

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	602,683	559,535	110,483	102,035	781,838
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(249,372)	(114,097)	38,681	58,848	(165,214)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	353,311	445,438	149,164	160,883	616,624
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה	(430,732)	(412,618)	(175,219)	(111,052)	(677,393)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס	3,877	8,250	2,877	-	8,250
מס שבח שהתקבל בגין נכס שנמכר	7,188	1,213	-	1,213	1,213
פרעון הלוואות מחברות מוחזקות, נטו	265,689	331,180	182,361	227,512	381,238
פרעון (נתינת) הלוואות לצורך השקעה	12,700	(4,866)	4,400	-	(5,141)
השקעה בפקדונות בנקאיים לזמן קצר	(300,999)	-	-	-	-
השקעה ברכוש קבוע ואחרות	(2,117)	(95)	(1,652)	(46)	(647)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(444,394)	(76,936)	12,767	117,627	(292,480)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
דיבידנד ששולם	(513,575)	(496,287)	(133,355)	(133,169)	(629,505)
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה	-	504,594	-	504,594	504,594
הנפקת אגרות חוב, נטו	777,282	651,487	-	-	651,487
מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא משרה	11,446	18,186	4,597	15,462	20,413
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך	(359,127)	(351,439)	(164,358)	(161,221)	(627,629)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים , נטו ואחרות	(1,721)	(4,179)	-	-	(4,179)
מזומנים נטו - פעילות מימון	(85,695)	322,362	(293,116)	225,666	(84,819)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(176,778)	690,864	(131,185)	504,176	239,325
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	455,523	216,198	409,930	402,886	216,198
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	278,745	907,062	278,745	907,062	455,523

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
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	(290,911)	(256,523)	-	-	(332,982)
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים	6,362	4,260	6,362	-	12,560
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(178,066)	(180,668)	(61,326)	(54,450)	(239,023)
דיבידנד מחברות מוחזקות	1,713	4,250	-	2,000	22,400
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות	188,193	237,280	87,589	111,691	197,861
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	7,643	6,738	2,556	2,290	9,108
מיסים נדחים נטו, מס שבח ומסים שנים קודמות	77,686	45,432	(3,533)	(19,088)	102,458
הוצאות פחת ואחרות	(2,750)	(4,768)	(1,190)	(1,038)	10,698
	(190,130)	(143,999)	30,458	41,405	(216,920)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	(681)	(365)	93	(379)	1,053
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(10,178)	2,446	(17,095)	3,698	(344)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	(2,887)	(3,179)	962	(2,400)	(2,894)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(205)	7,463	(4,426)	1,577	1,614
עליה (ירידה) בזכאים ז"ק, זכאים ז"א והתחייבויות מס שוטפות	(45,292)	23,537	28,689	14,947	52,277
	(59,243)	29,902	8,222	17,443	51,706
	(249,372)	(114,097)	38,681	58,848	(165,214)
ב. פעולות שלא במזומן					
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	13,486	3,146	13,486	3,146	6,632
מימוש השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד חייבים	-	1,000	-	1,000	-
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים	-	1,381	-	1,381	216
ג. מידע נוסף					
ריבית ששולמה (*)	145,553	105,393	16,517	21,344	137,618
ריבית שהתקבלה (**)	18,278	28,537	3,552	10,157	35,856
מיסים ששולמו (***)	47,725	-	272	-	-
מסים שנתקבלו (***)	7,188	1,213	-	1,213	1,213
דיבידנד שנתקבל	1,713	4,250	-	2,000	22,400

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

(**) ריבית שהתקבלה בשנים 2026-2025 כוללת ריבית שמקורה בהרחבות סדרות אג"ח.

(***) מסים ששולמו בשנת 2026 כוללים מסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה (לפרטים נוספים ראה ביאור 12ח' בדוחות השנתיים המאוחדים לשנת 2025). מסים 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) 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 30 בספטמבר 2026.



Your Perfect Form.
No need to imagine.

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

נספחים


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

Deloitte.

2 בנובמבר, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

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 2 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 2 בנובמבר 2026 לסקירת תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"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
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"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 השלישי 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 בקרות 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, בקרות 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 שנסתיימה 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 30/09/2026 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 הרבעוני 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.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) 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 השלישי 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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.

2 בנובמבר, 2026

חתימה
שמעון אבודרהם, מנכ"ל

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 השלישי 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 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 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.

2 בנובמבר, 2026

_____

חתימה

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

אמות השקעות
מקבוצת אלוני חץ

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

דוח כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2026

