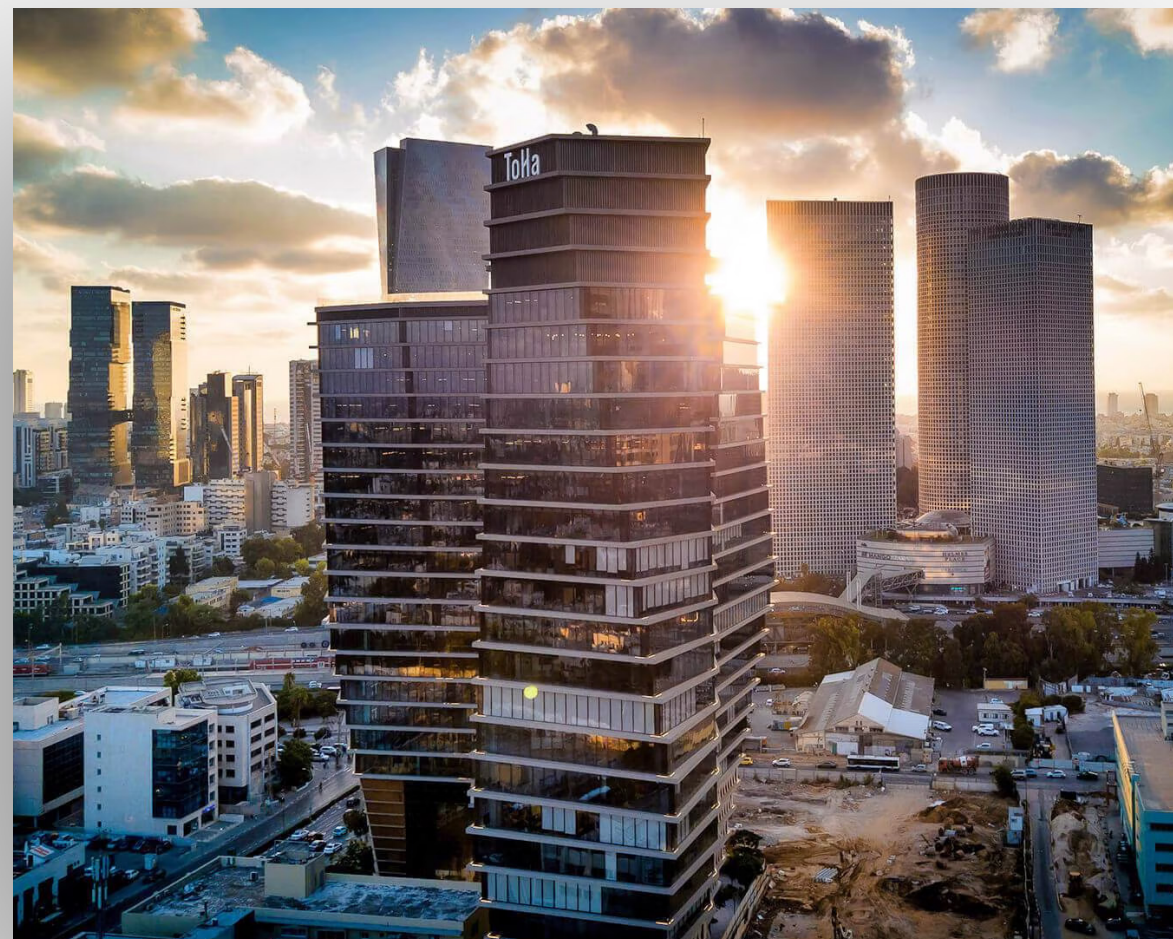
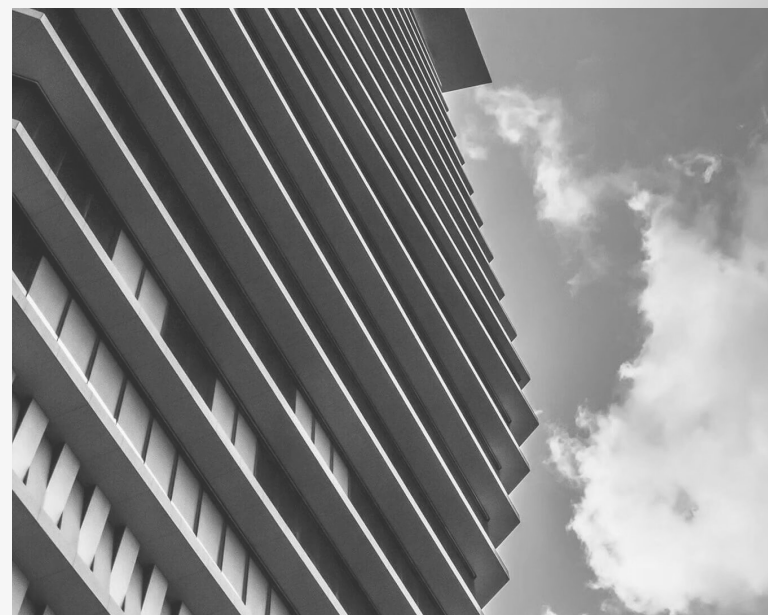




מסמך PDF גישי



Q1/24



מצגת אמות השקעות לשוק ההון

חאי 2024



מקבוצת אלוני חץ

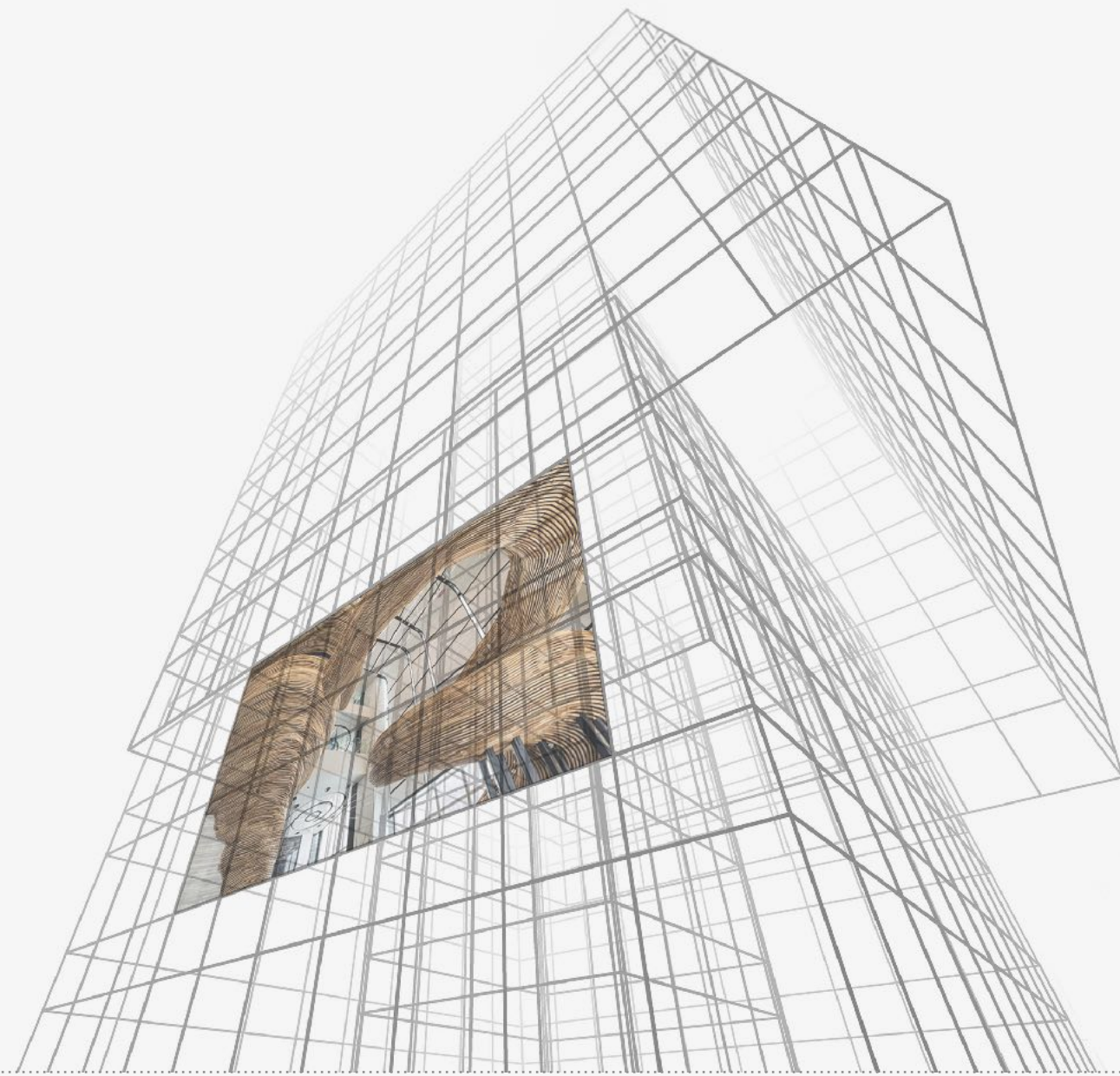
תוכן עניינים

צמיחה	15	תחזית	13	נדל"ן להשקעה	10	אודות אמות	03
נתונים פיננסיים	37	אמות ייזום	28	נכסים	23	עוצמה פיננסית	19
סיכום	42						

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



מאי 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024



אמות 
מקבוצת אלוני חץ

אודות אמות

מאי 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

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



מקבוצת אלוני חץ

אודות אמות

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



נתונים כלליים

51%

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

1.85 מיליון מ"ר

שטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר. 1.15
מיליון מ"ר שטחי השכרה ו- 0.6 מיליון
מ"ר שטחי חניה ואחסנה פתוחה.

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

19.7 מיליארד ש"ח

סך שווי נדל"ן

93.2%

שיעור התפוסה של נכסי החברה
עומד על 93.2% (ובנטרול נכסים
שאוכלסו לראשונה הינו 95.9%).

כלל נכסי החברה אינם משועבדים
למעט נכסים בשווי של 2% בבעלות
עם שותפים.

113 נכסים מניבים

בבעלות החברה

9 פרויקטים

6 פרויקטים בשלבי בניה בהיקף של
203 אלף מ"ר עילי בעלות כוללת של
3.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

בנוסף 3 פרויקטים בשלבי תכנון
וייזום בהיקף של 56 אלף מ"ר בעלות
כוללת של 0.6 מיליארד ש"ח. (חלק
החברה).

חאי 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024



מקבוצת אלוני חץ

אודות אמות

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



נתונים כלליים

8.8 מיליארד ש"ח

הון עצמי

8.9 מיליארד ש"ח

חוב פיננסי נטו בש"ח

45%

שיעור מינוף

1.80%

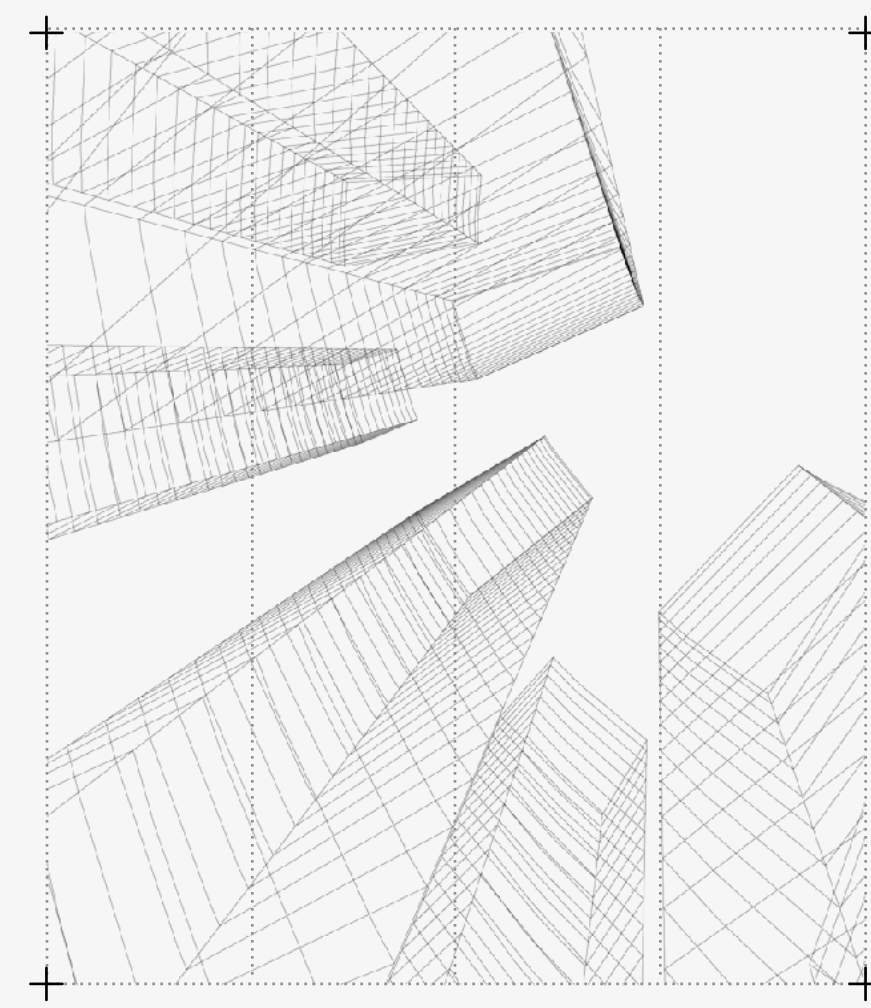
עלות חוב משוקללת

5.2 שנים

מח"מ חוב משוקלל

אגרות חוב

אגרות החוב של החברה מדורגות
AA/Stable ע"י S&P מעלות
Aa2/Stable-1 ע"י מידרוג.



אודות אמות

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

ארועים מהותיים

בתקופת הדוח ולאחריה

קרקע ברחוב הסוללים תל אביב

בחודש מרץ 2024, רכשה החברה קרקע ברחוב הסוללים בתל אביב בשטח של כ- 5.6 דונם מעיריית תל-אביב יפו להקמת מגדל משרדים, וזאת תמורת סך של 210 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה), הקרקע נמצאת במיקום מרכזי ובעל נגישות גבוהה. הקרקע הינה בחכירה מעיריית תל-אביב יפו עד שנת 2059. החברה מקדמת תכנון מתחמי ביחד עם בעלי קרקעות גובלות, על המקום מקודמת תוכנית מתאר ארצית מספר 70 (תגבור זכויות בניה בסמיכות לתחנות הסעת המונים).

גיוס אגרות חוב

בחודש מרץ, 2024 הנפיקה החברה בהקצאה פרטית באמצעות הרחבת סדרה קיימת אגרות חוב בהיקף של 155 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של 151 מיליון ש"ח בריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 3.1% ומח"מ של כ-6 שנים. בנוסף בחודש מרץ 2024, הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב חדשות, אגרות חוב מסדרה ט' וסדרה י' בהיקף של 408 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של 404 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 3.3% והינן בעלות מח"מ של 9 שנים (כולל השפעת עסקת גידור).

מרלו"ג בית שמש- מרגלו"ג עליון ומרגלו"ג תחתון

בחודש יוני 2021, רכשה החברה מחברת י.ד.ע מניבים בע"מ 60% ממגרש בשטח של 40 דונם בבית שמש להקמת מרכז לוגיסטי. במתחם הקימו השותפות, מרכז לוגיסטי מתקדם בהיקף של כ- 50 אלף מ"ר, בעלות כוללת של כ- 360 מיליון ש"ח כאשר חלקה של החברה 216 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, נמצא הפרויקט בעיצומן של עבודות גמר מרלו"ג תחתון כאשר מרלו"ג עליון נמסר ללקוח ומניב הכנסה.

המרלו"ג העליון בשטח של כ-24 אלף מ"ר (חלק החברה 60%) החל להניב הכנסה. היקף שכ"ד שנתי הינו כ-13 מיליון ש"ח (חלק החברה 60%). לאור האמור סיווגה החברה את חלק המרלו"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן בהשקעה.

מימוש נכסים

בחודש פברואר, 2024 התקשרה החברה עם חברת גבי-ים לקרקעות בע"מ, השותפה בפרוייקט ToHa בתל-אביב, למכירת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם (מגרש 300) בסמוך לפרוייקט ToHa, לפי תנאי העסקה 50% מתמורת העסקה התקבלה ברבעון הראשון של שנת 2024 ו-50% הנותרים יתקבלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024.

אודות אמות

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



**נתונים פיננסיים
חתימת חוזים**

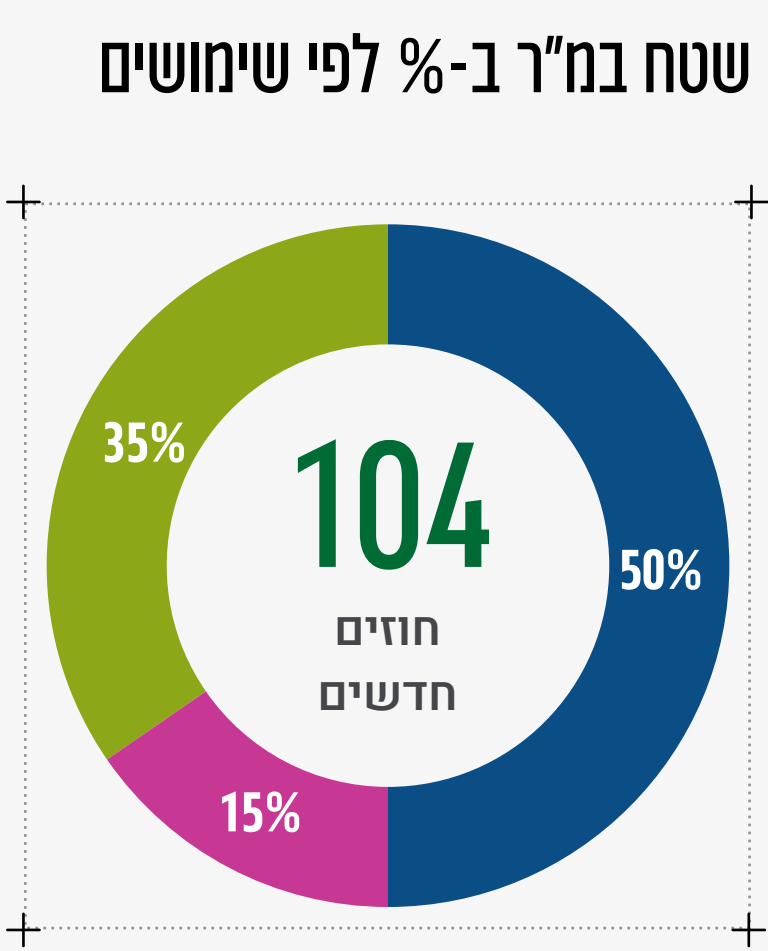
במהלך התקופה המדווחת, נחתמו 104 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 41 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 38 מיליון ש"ח (עליה של 4% בממוצע משוקלל).

1. החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.
2. הטבלה אינה כוללת שטחים חדשים.

שימוש	הסכמים שנחתמו - 1-3.2024			שינוי בשכ"ד למ"ר
	מספר חוזים	שטח עילי	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם	
	מ"ר	ש"ח	ש"ח	%
משרדים	52	22,233	72	3%
לוגיסטיקה ותעשייה	16	14,069	44	14%
מסחר	36	4,983	163	0%
סה"כ	104	41,285		

נתונים פיננסיים חתימת חוזים

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



41 אלף
שטח כולל במ"ר

4%
עליה בממוצע
משוקלל

38 מיליון
דמי שכירות
רבעוניים בש"ח

% שינוי בשכר דירה למ"ר

16 חוזים
בתעשייה ולוגיסטיקה
14% עליה בשכ"ד למ"ר

52 חוזים
במשרדים
3% עליה בשכ"ד למ"ר

36 חוזים
במסחר
ללא שינוי בשכ"ד למ"ר



מקבוצת אלומי חץ

חזאי 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

לקוחות החברה

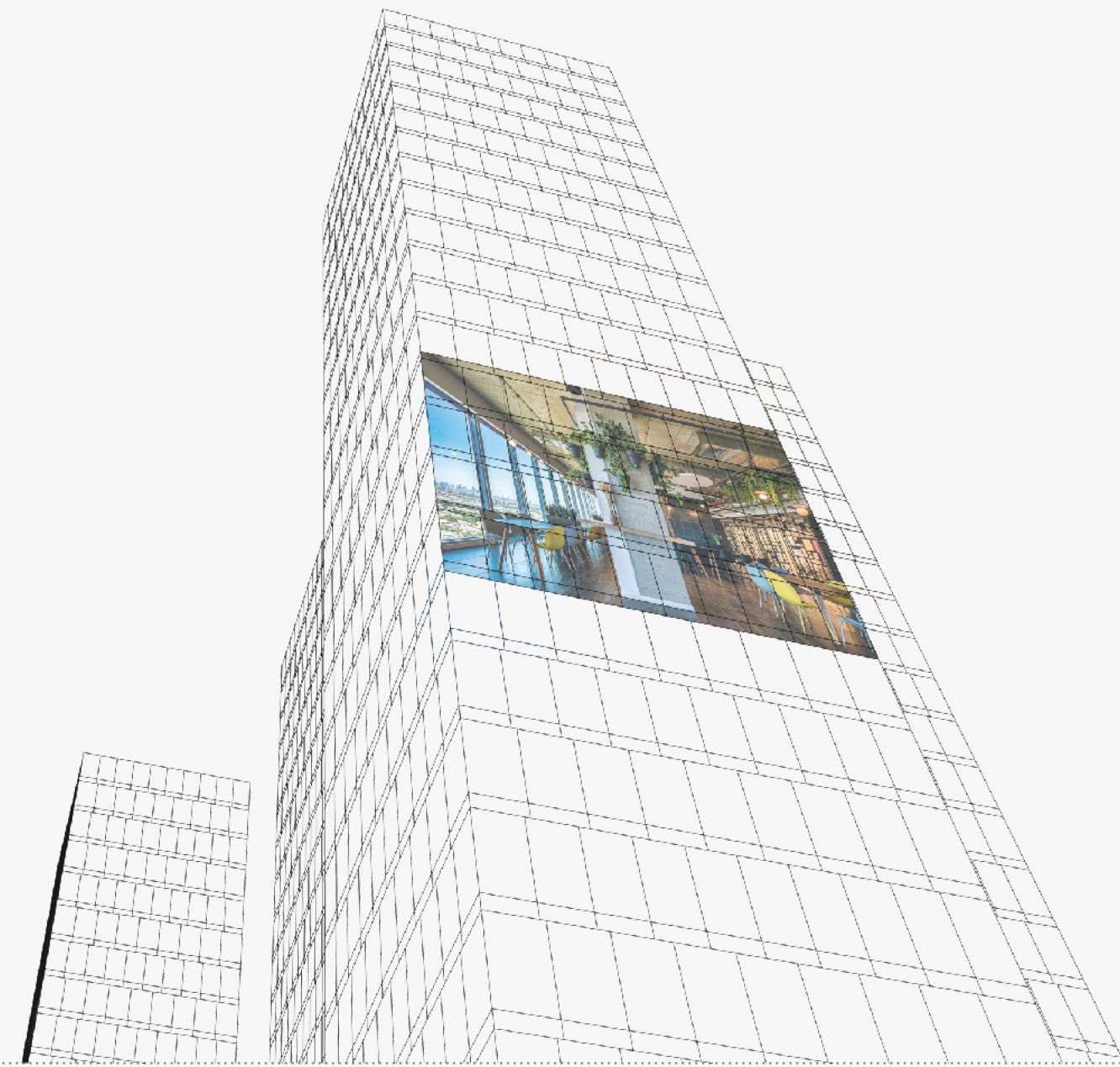
חברות מקומיות ובין לאומיות

אודות אמות

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



A grid of logos for various clients, organized into four rows. The logos include: LegistiCare, בית חולים ION, MSC CRUISES, צ'מפיון מוטורס, MOTOROLA, Akamai, wework, Unilever, SANOFI, PHILIP MORRIS INTERNATIONAL, VERINT, לאומית, מאוחדת, נללית, מנבי, CHECKMARX, Regus, hp, Taboola, teva, matrix, Aol., verizon YAHOO!, מורדי טפחות, לאומי leumi, בנק יהב, פתאל, שופרסל, BARAN GROUP, HSBC, AIG, General Electric, ELECTRA, כמיפל chemical, אלביט מערכות, CROWDSTRIKE, riskified, אלטשולר שחם, SimilarWeb, novolog, הבינלאומי, בנק הפועלים, מנורה מבטחים, ווארד ישראל, and FOX.



נדל"ן להשקעה

מאי 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

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

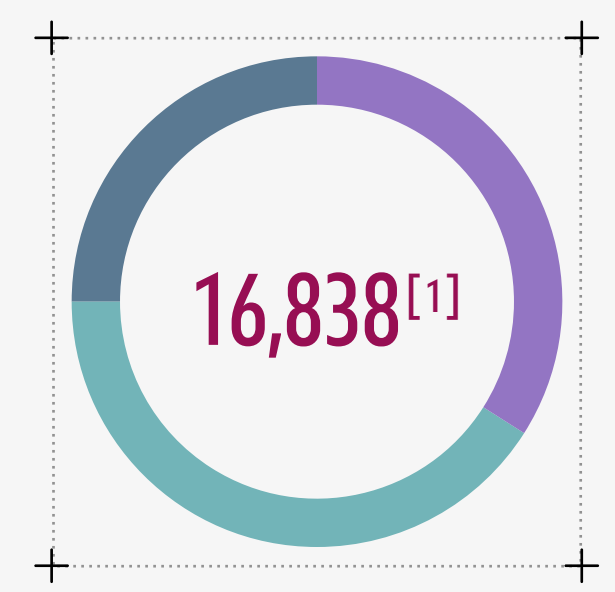
פילוח שווי נכסים מניבים

נדל"ן להשקעה

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



1. שווי הנכסים
המניבים במש"ח



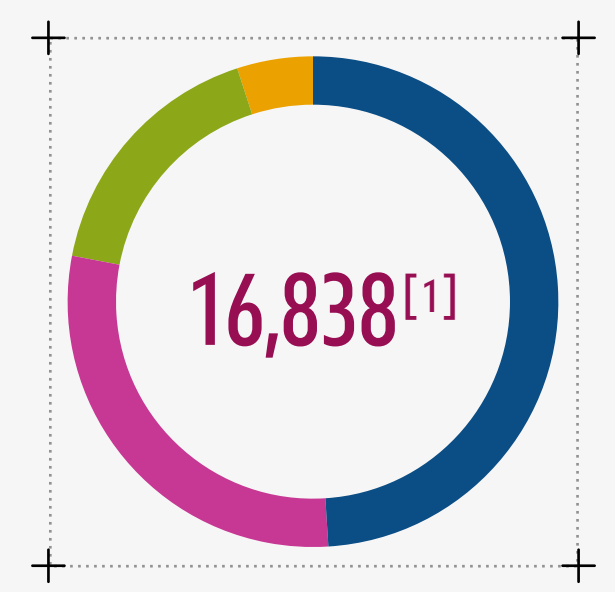
פילוח שווי נכסים
לפי אזורים

25%
אזורים אחרים
4.2 מיליארד ש"ח

34%
תל אביב רבתי
5.7 מיליארד ש"ח

75%

41%
ערי גוש דן
6.9 מיליארד ש"ח



פילוח שווי נכסים
לפי שימושים

29%
בתעשייה ולוגיסטיקה
4.8 מיליארד ש"ח

49%
משרדים
8.4 מיליארד ש"ח

5%
בסופרמרקטים
0.8 מיליארד ש"ח

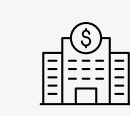
17%
במסחר
2.8 מיליארד ש"ח



מקבוצת אלומי חץ

נדל"ן להשקעה

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



ESG

ביוני 2022 פרסמה החברה דוח ESG ראשון ("דוח ה- ESG הראשון") במסגרתו נסקרה פעילותה העניפה של החברה בתחומי סביבה, חברה וממשל תאגידי, נכון לשנת הדיווח 2021, וכן הצהירה על מחויבותה להמשיך ולפעול בתחומים אלה.

החברה משקיעה משאבים רבים בסוגיות החברתיות והסביבתיות הנוגעות לתחומי פעילותה תוך קידום היבטי קיימות, חברה וסביבה, אשר תורמים לחברה ולעובדיה, ללקוחות החברה, לציבור בכללותו ולסביבה בה אנו חיים. בנוסף, החברה חרטה על דגלה שמירה על ערכים של שקיפות וממשל תאגידי תקין, מגוון מגדרי ושמירת זכויות העובדים, כאחד מעמודי התווך שלה.

החברה מתעתדת לפרסם עדכון לדוח ה- ESG הראשון שיכלול מידע מעודכן לשנות הדיווח 2022-2023, בסמוך לאחר פרסום דוח זה. כמו כן, החברה מתעתדת לעדכן את המידע ולפרסם דוחות ESG מעודכנים, אחת לתקופה, בהתאם למחויבותה בתחומים אלה ומחויבותה לשקיפות למול מחזיקי העניין שלה.

שמירה על איכות
הסביבה

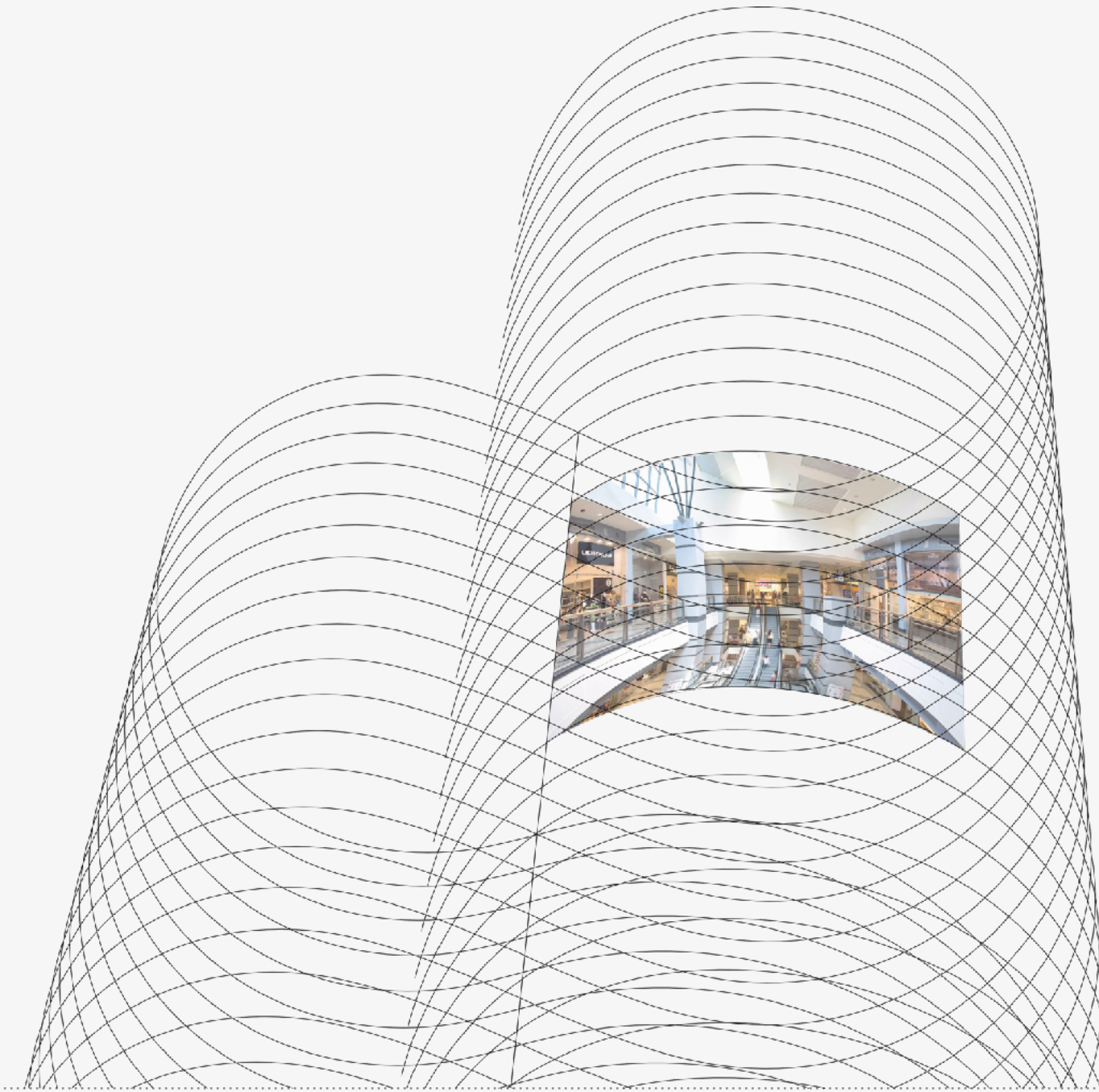
בניה ירוקה
ומאופסת אנרגיה

אחריות חברתית

קידום תשתיות
תחבורה חשמלית

תרומה לקהילה

התייעלות אנרגטית



מאי 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

תחזית

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



מקבוצת אלוני חץ

חאי 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

תחזית

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



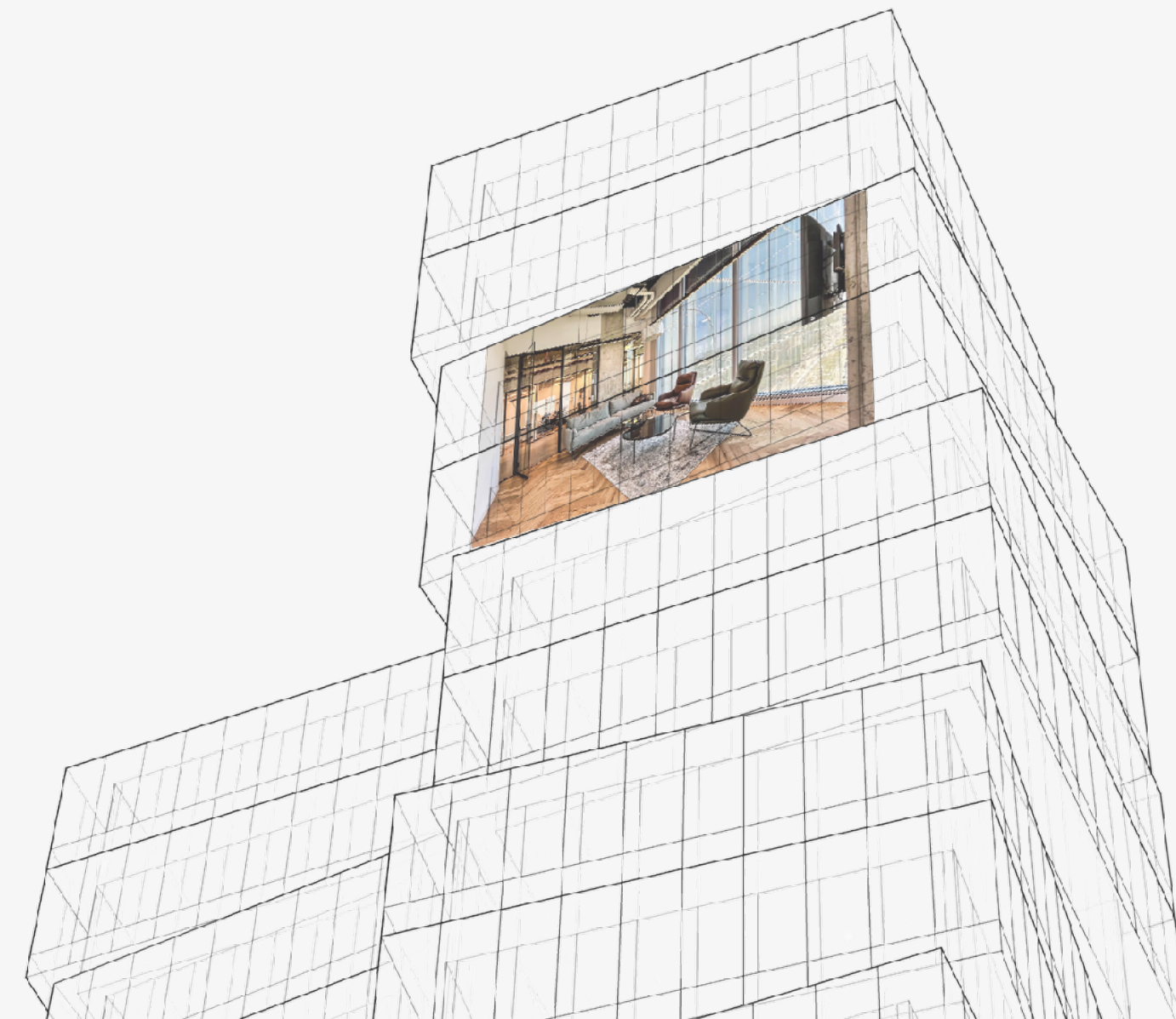
תחזית לשנת 2024

תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה
לשנת 2024, מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- + עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 2.5%.
- + חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2024.
- + בהתאם לאסטרטגיית החברה, התחזית לשנת 2024 כוללת צפי מימוש נכסים בהיקף שנתי של 2%-3% משווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה כחלק מטיוב פורטפוליו הנכסים.
- + לא יחולו שינויים מהותיים במצב הביטחוני בארץ ובסביבה העסקית בה פועלת החברה בארץ. ראה פרק הסביבה העסקית בדוח הדירקטוריון של החברה.

	2023 בפועל	2024 תחזית	1-3.24 בפועל	
NOI במיליוני ש"ח	1,004	1,000-1,040	255	
FFO ריאלי במיליוני ש"ח	803	775-805	202	
FFO למניה (אגורות)	170.7	165-171	42.9	

המידע בדבר התחזית לשנת 2024 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.



מקבוצת אלוני חץ

מאי 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

צמיחה

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



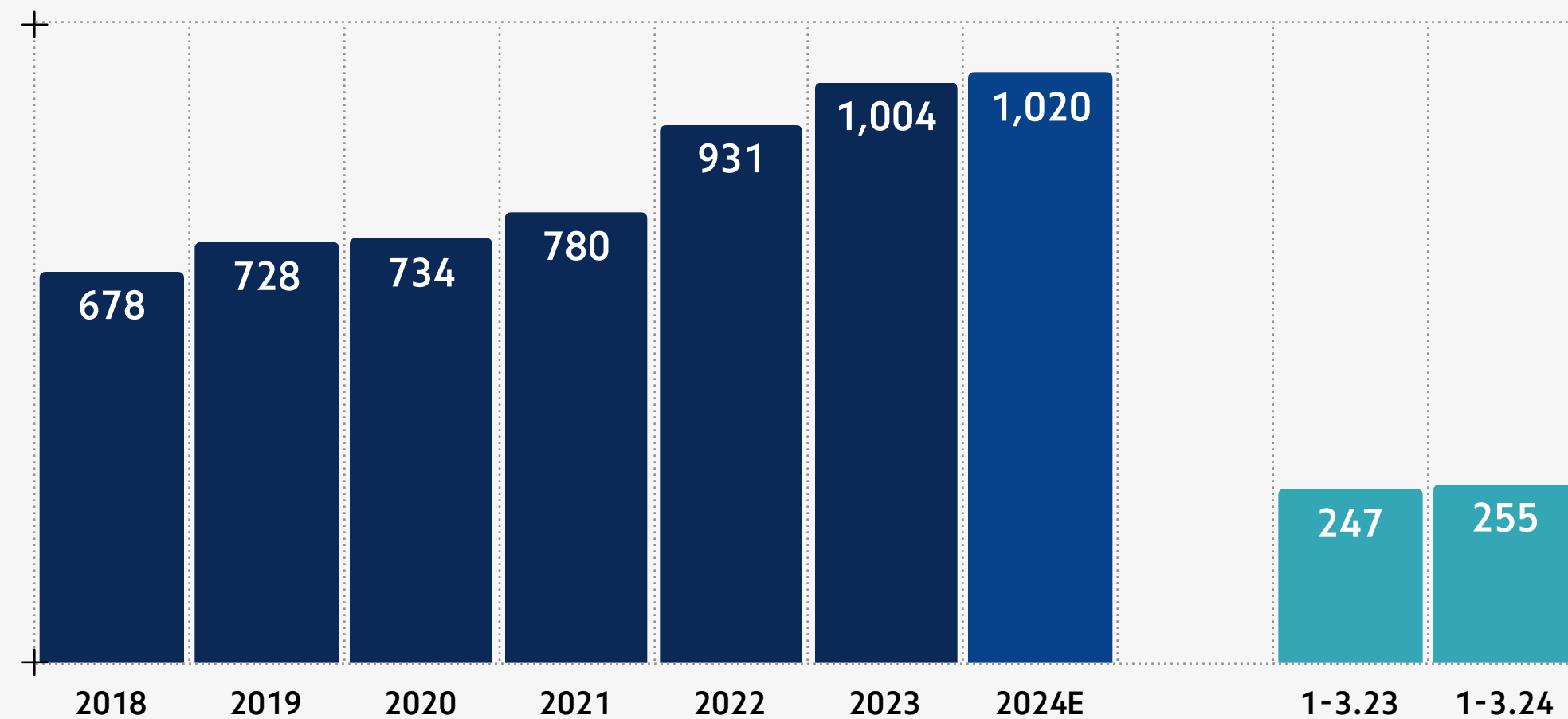
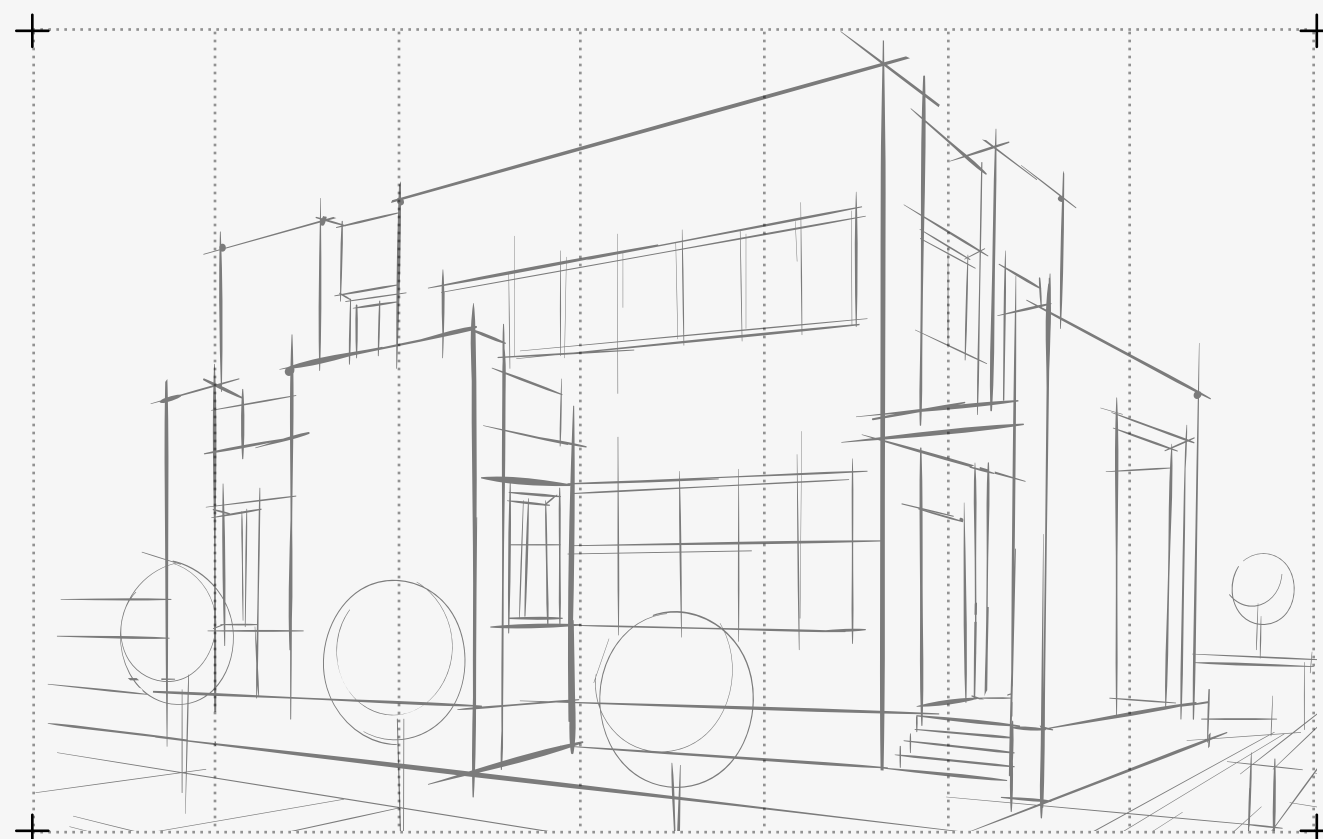
וסא שנתי

צמיחה

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



בשנים 2020 ו-2021 כולל
השפעת הקלות קורונה
אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר
במרכזים המסחריים.



FFO שנתית

לפי גישת ההנהלה

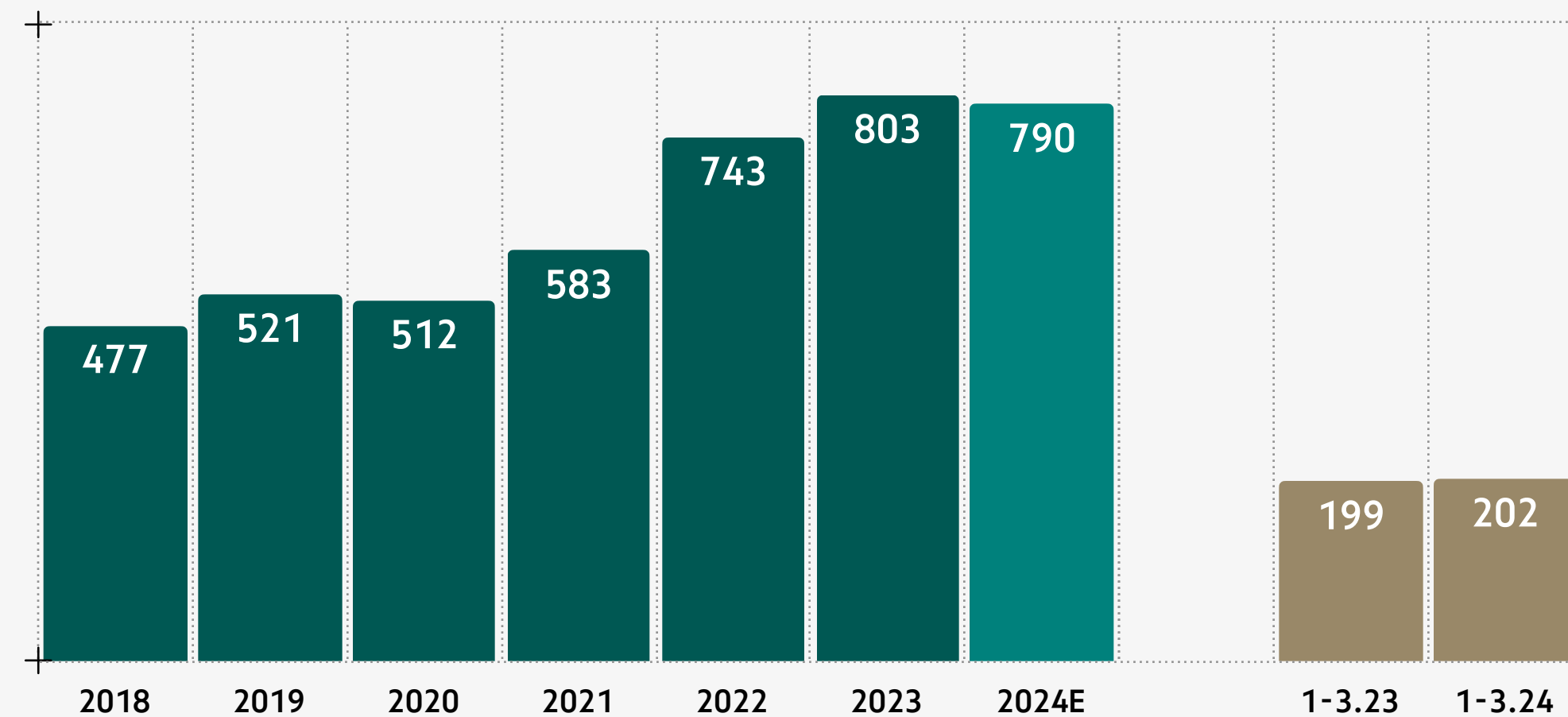
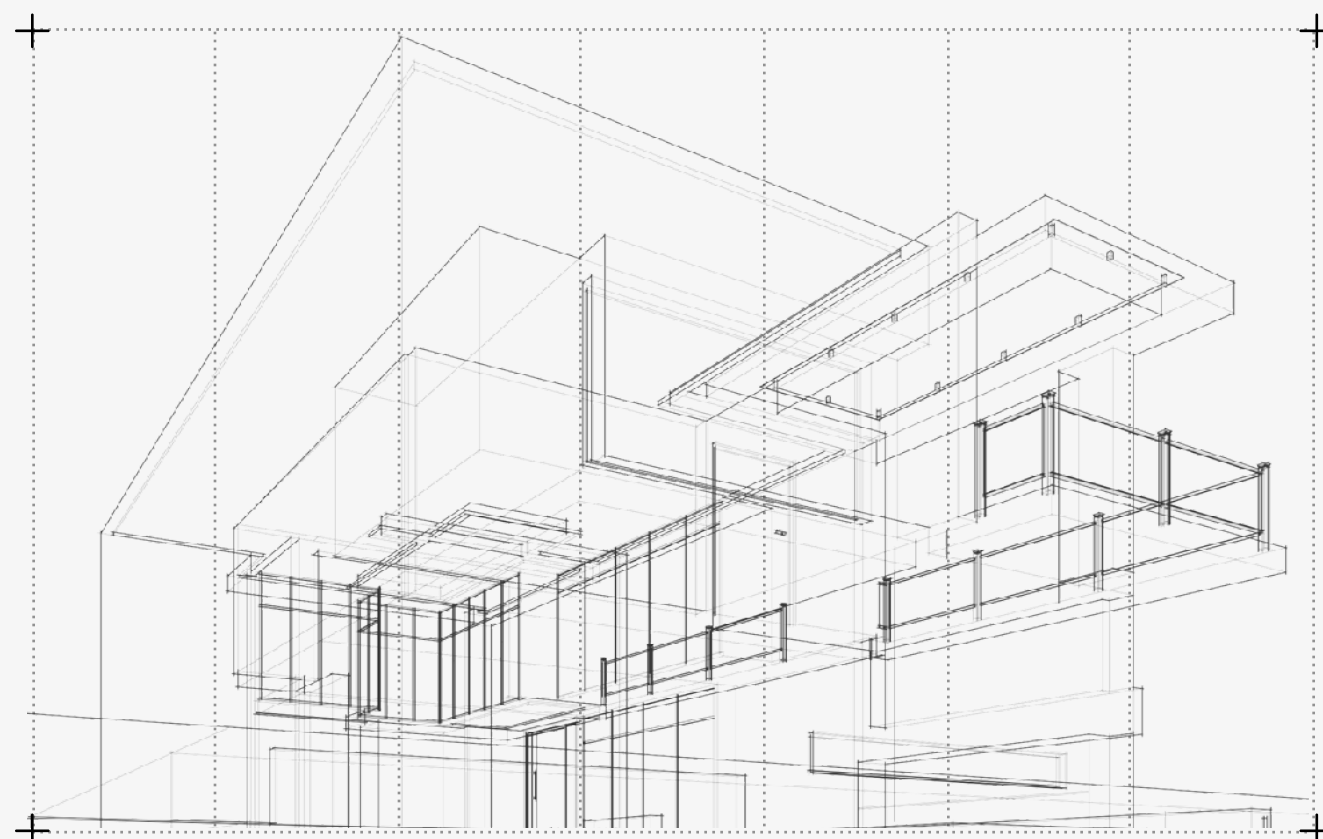
צמיחה

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



בשנים 2020 ו-2021 כולל
השפעת הקלות קורונה
אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר
במרכזים המסחריים.

לעניין FFO לפי גישת
הרשות לניירות ערך, ראה
עמוד 47 להלן.

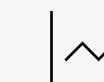


FFO שנתי למניה

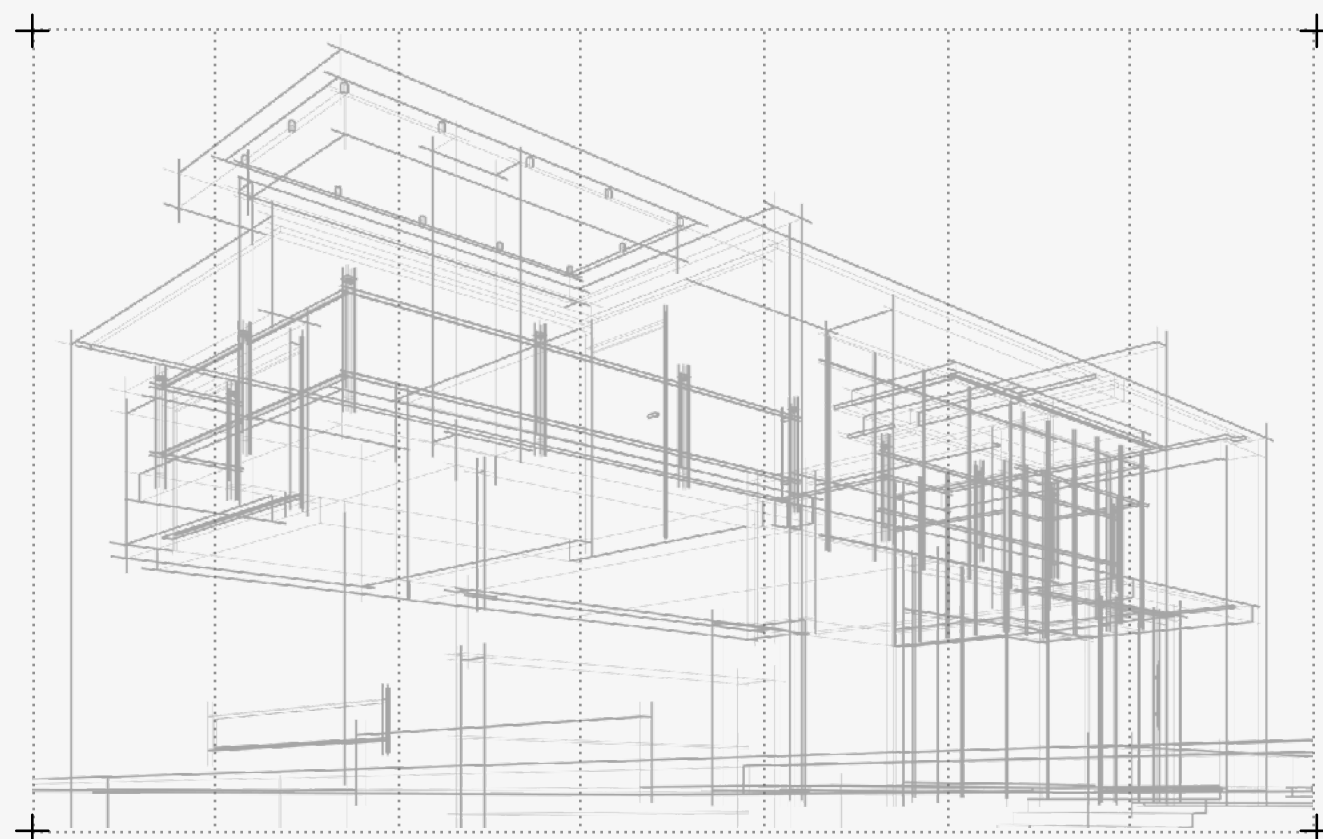
FFO לפי גישת ההנהלה

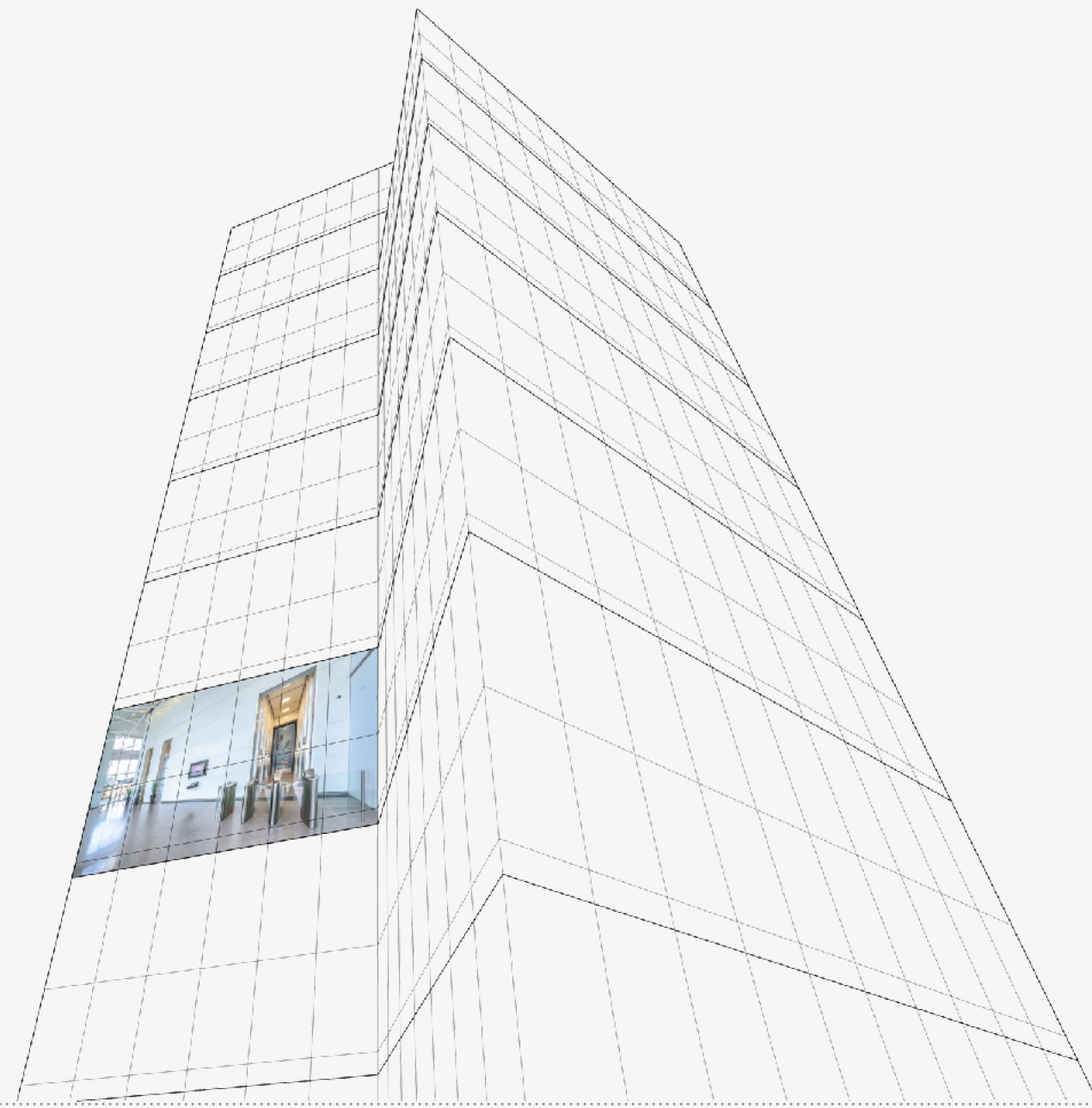
צמיחה

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



בשנים 2020 ו-2021 כולל
השפעת הקלות קורונה
אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר
במרכזים המסחריים.





עוצמה פיננסית

מאי 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

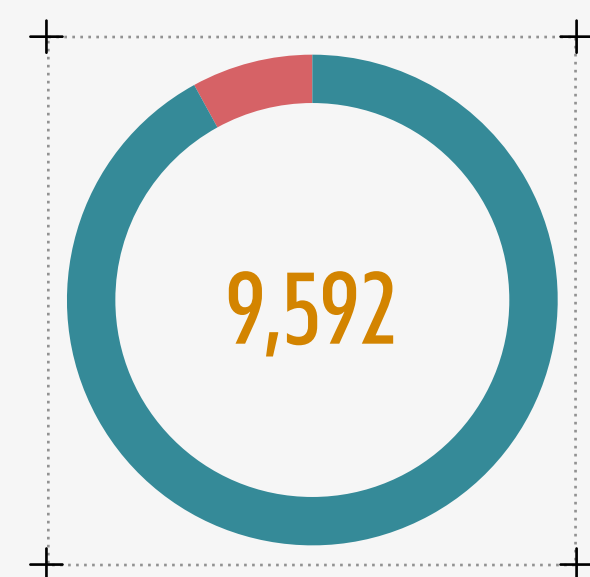
אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

עוצמה פיננסית

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



מבנה חוב - מאוחד מורחב



1,050 מיליון ש"ח
מסגרות אשראי לא מנוצלות.

700 מיליון ש"ח
היקף מזומנים ושווי מזומנים
נכון למועד פרסום הדוח.

19.7 מיליארד ש"ח
סך שווי נדל"ן.

8.8 מיליארד ש"ח
הון עצמי.

92%
אגרות חוב
8,851 מיליון ש"ח

5.2 שנים
מח"מ.

1.80%
ריבית משוקללת אפקטיבית
צמודת מדד.

8%
בנקים
741 מיליון ש"ח

כל נכסי החברה (98%) אינם
משועבדים.

אגרות החוב של החברה מדורגות
AA/Stable ע"י S&P מעלות
Aa2/Stable-1 ע"י מידרוג.

113 נכסים

בשטח כולל של
1.85 מיליון מ"ר



מקבוצת אלוני חץ

חאי 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

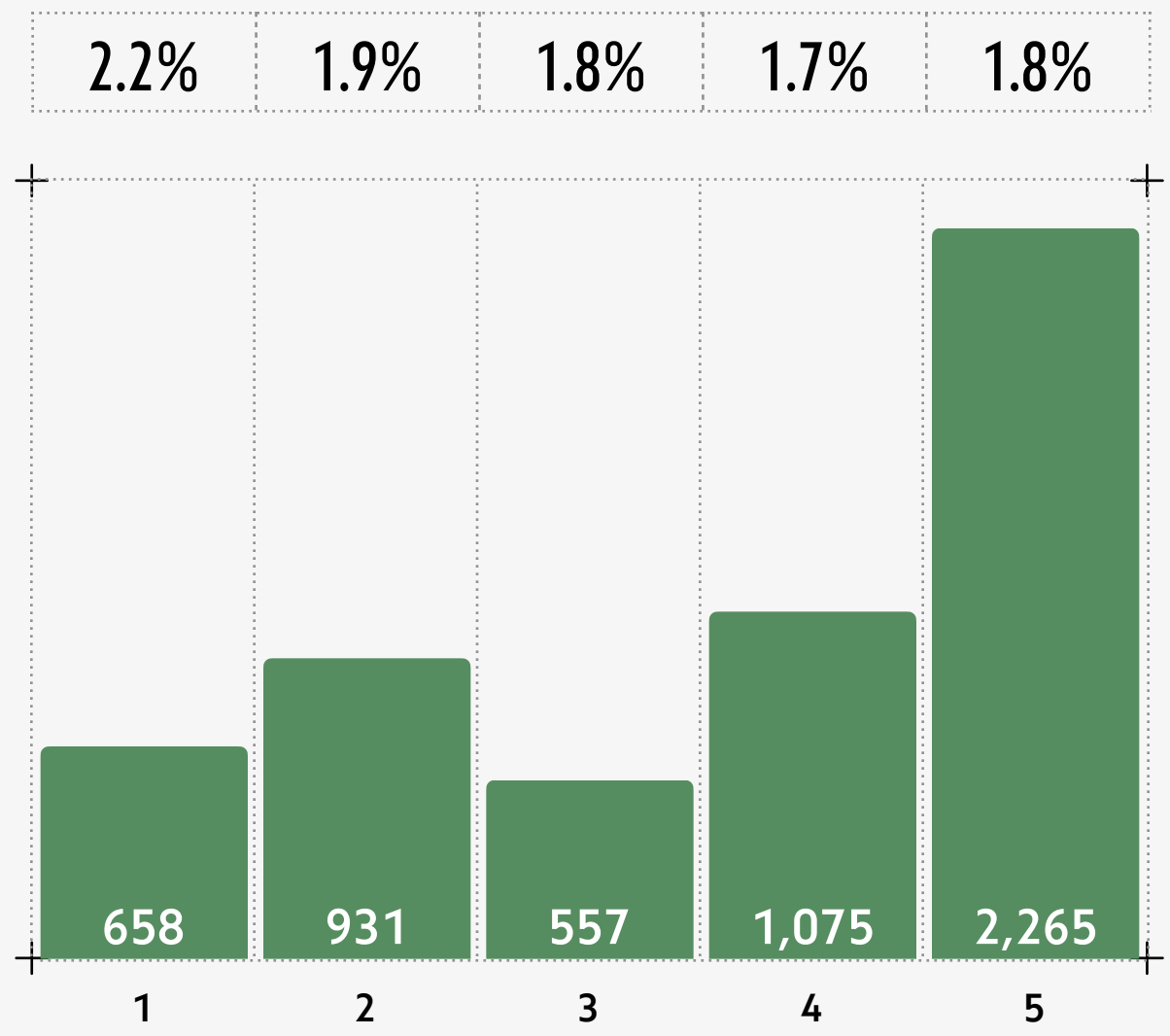
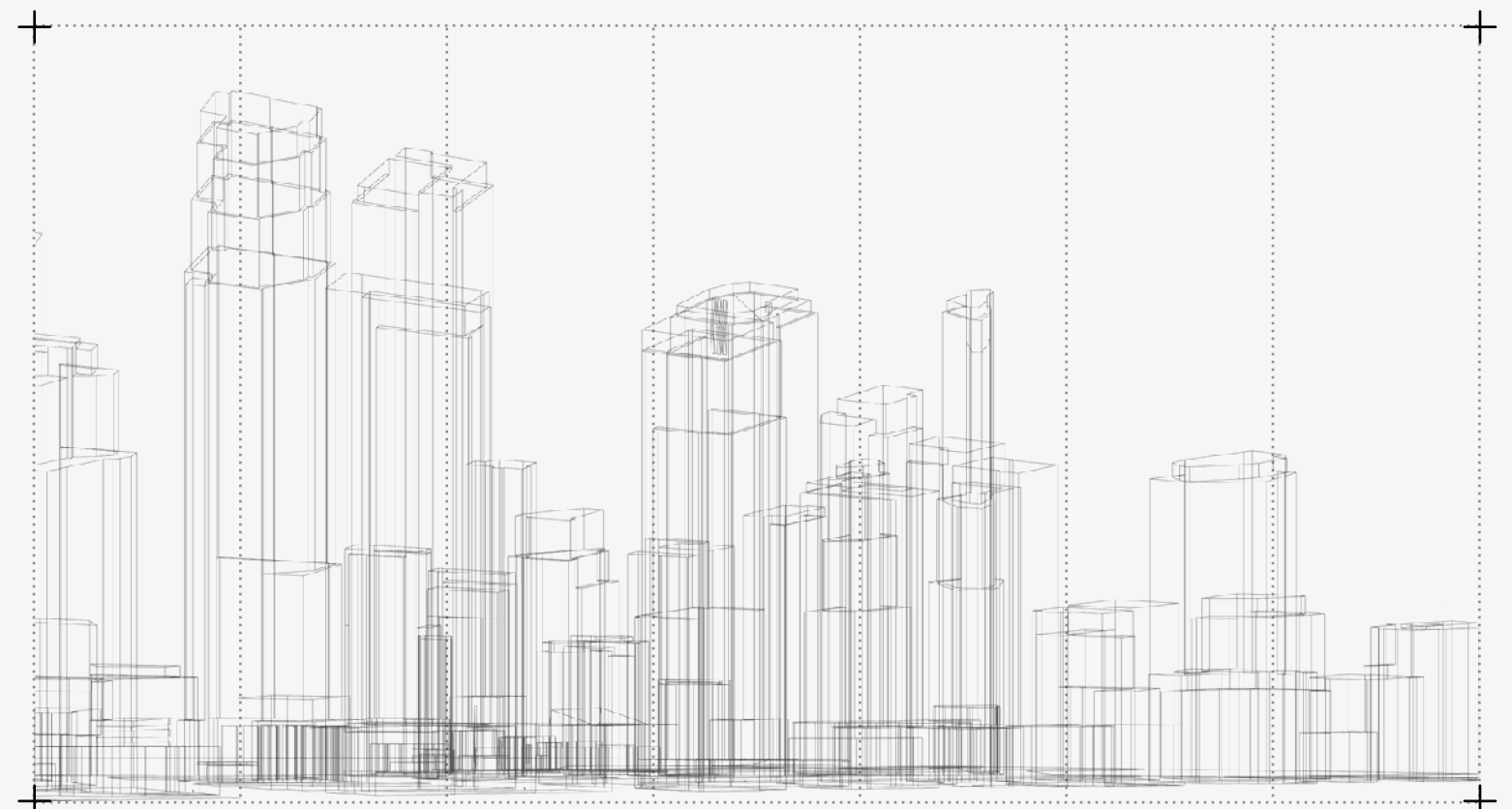
עוצמה פיננסית

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



פריסת פרעונות על פני השנים וריבית אפקטיבית

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 700 מיליון ש"ח
ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,050 מיליון ש"ח.

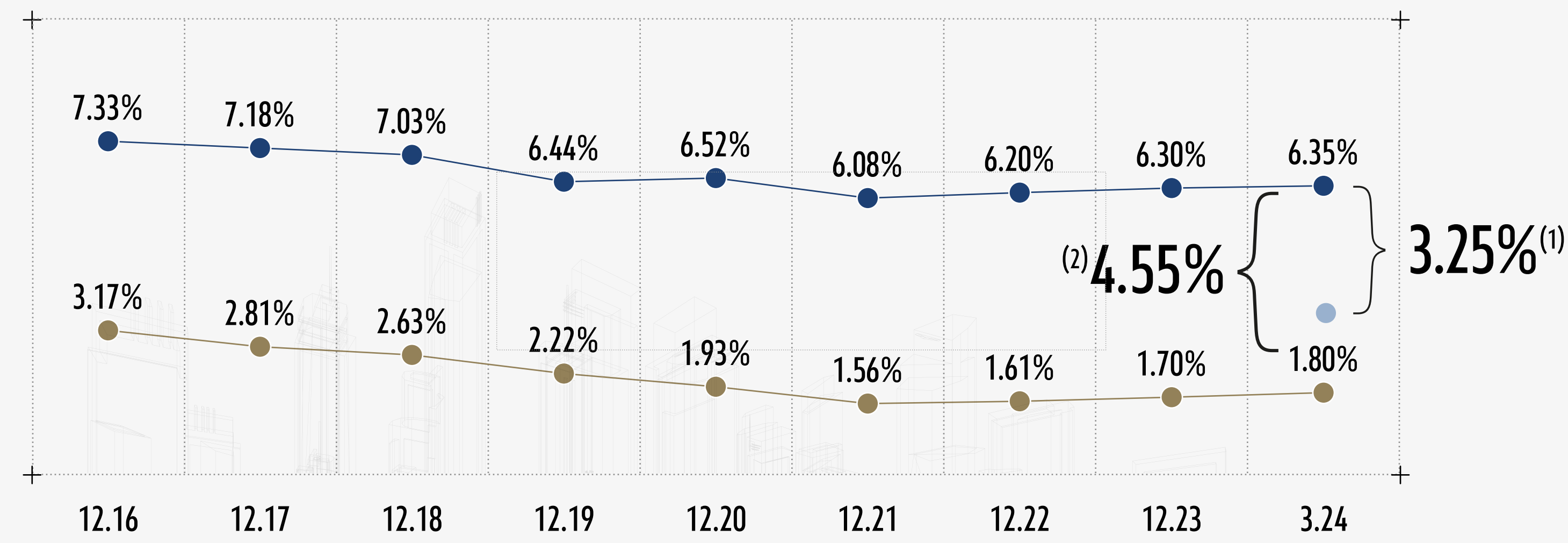


החזרים מתייחסים לשנה שמתחילה ב-1 באפריל ומסתיימת ב-31 במרץ של השנה שלאחר מכן.

שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה

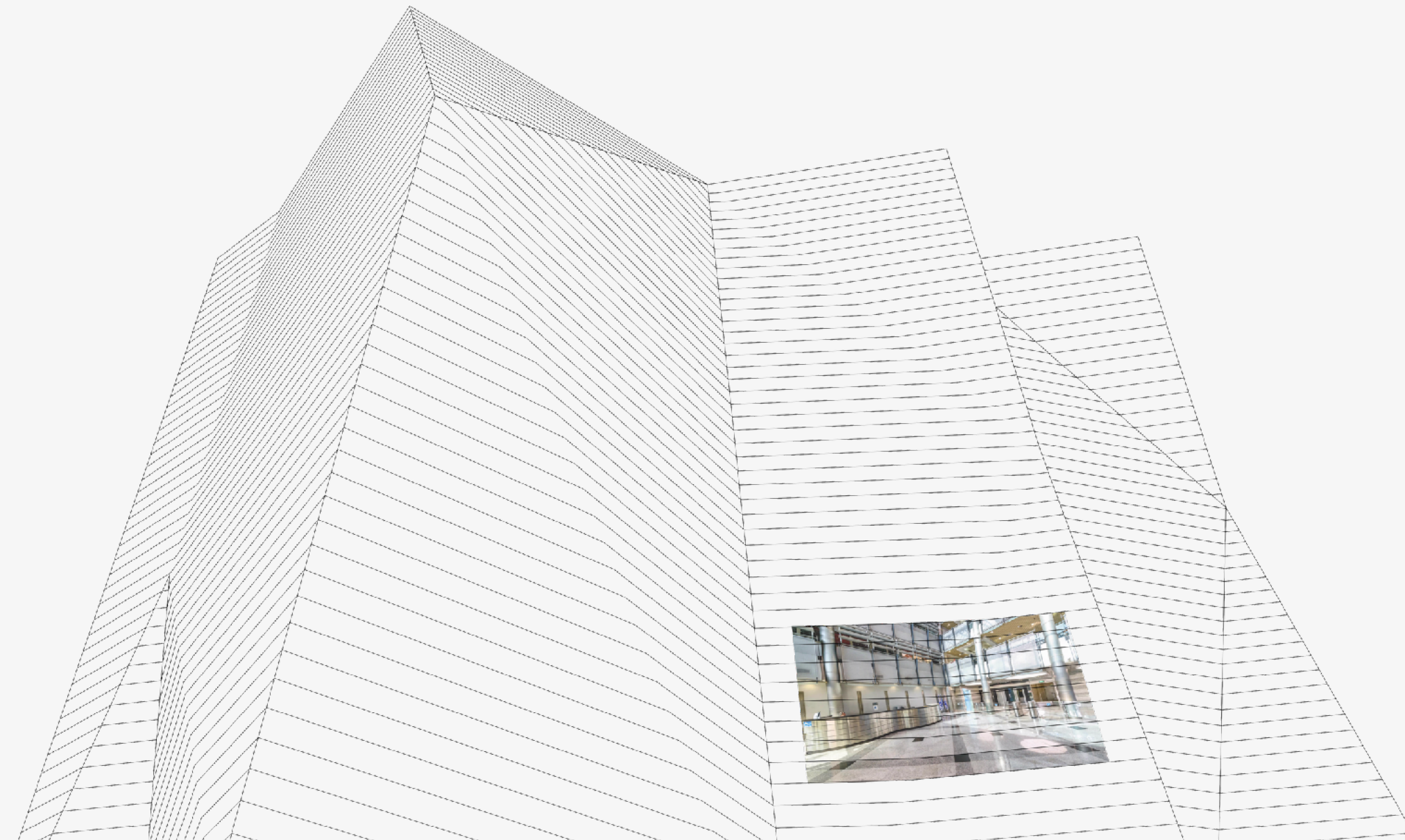
עוצמה פיננסית

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



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

עלות גיוס שולית 3.1% - לפי אגרות חוב סדרה ח' ליום 30 באפריל 2024



מאי 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

נכסים

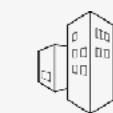
אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

מאי 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון
רבעון ראשון 2024

נכסים

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



439,000 מ"ר

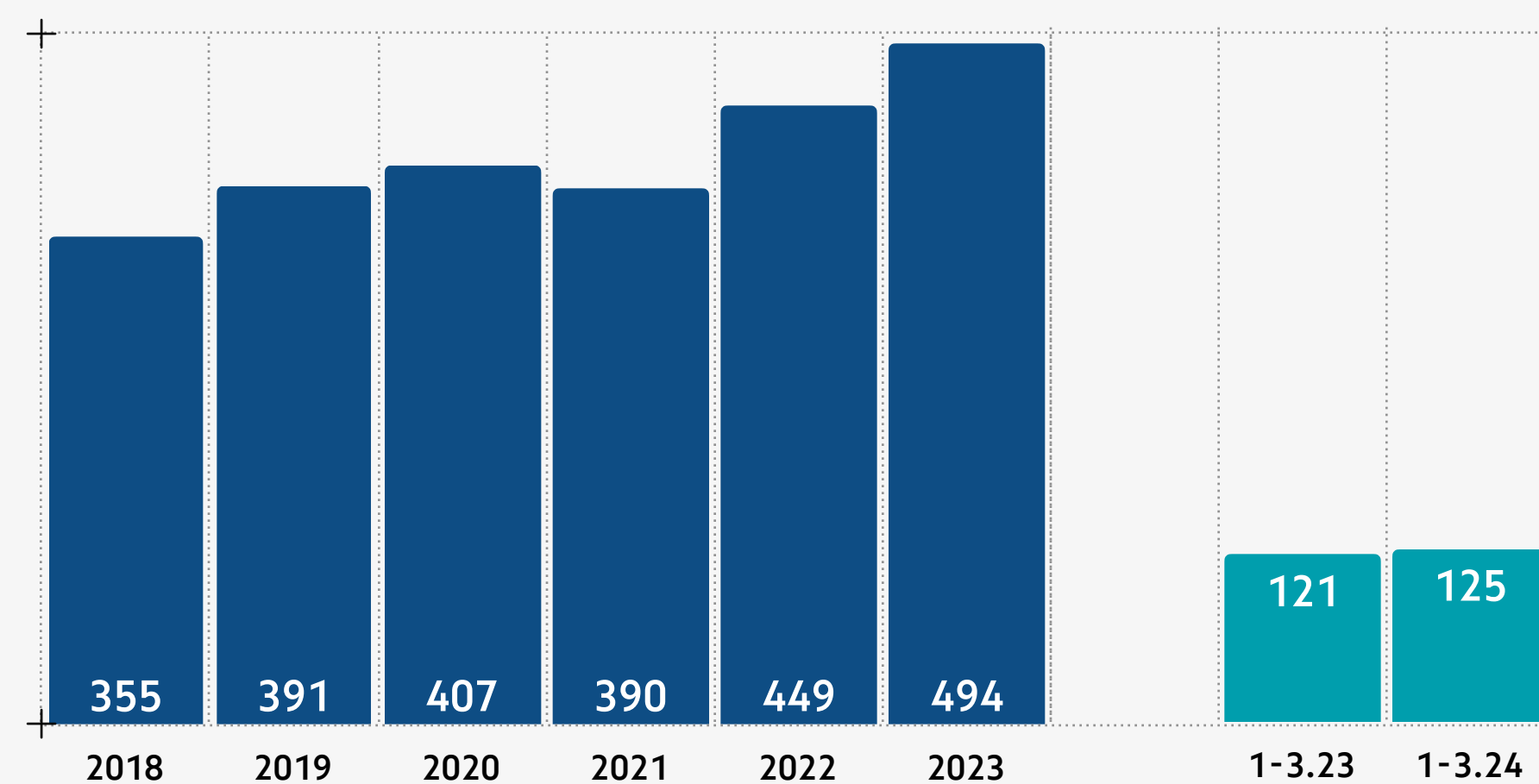
שטח בנייני
משרדים מניבים



מקבוצת אלוני חץ

משרדים

NOI משרדים



שווי הוגן ליום ה-31.03.2024
הינו כ-8.2 מיליארד ש"ח

64% משווי נכסי המשרדים
ממוקמים בתל אביב רבתי.

מח"מ חוזי השכירות 3-5 שנים
(20% מהסכמי השכירות
מתחדשים כל שנה).

ה-NOI ממשרדים בתקופה
1-3.24 הינו כ-125 מיליון ש"ח.

שיעור התפוסה בשטחי
המשרדים נכון ל-31.03.2024
הינו כ-85.3%. בנטרול שטחים
שאוכלסו לראשונה 92.1%.



מאי 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

נכסים

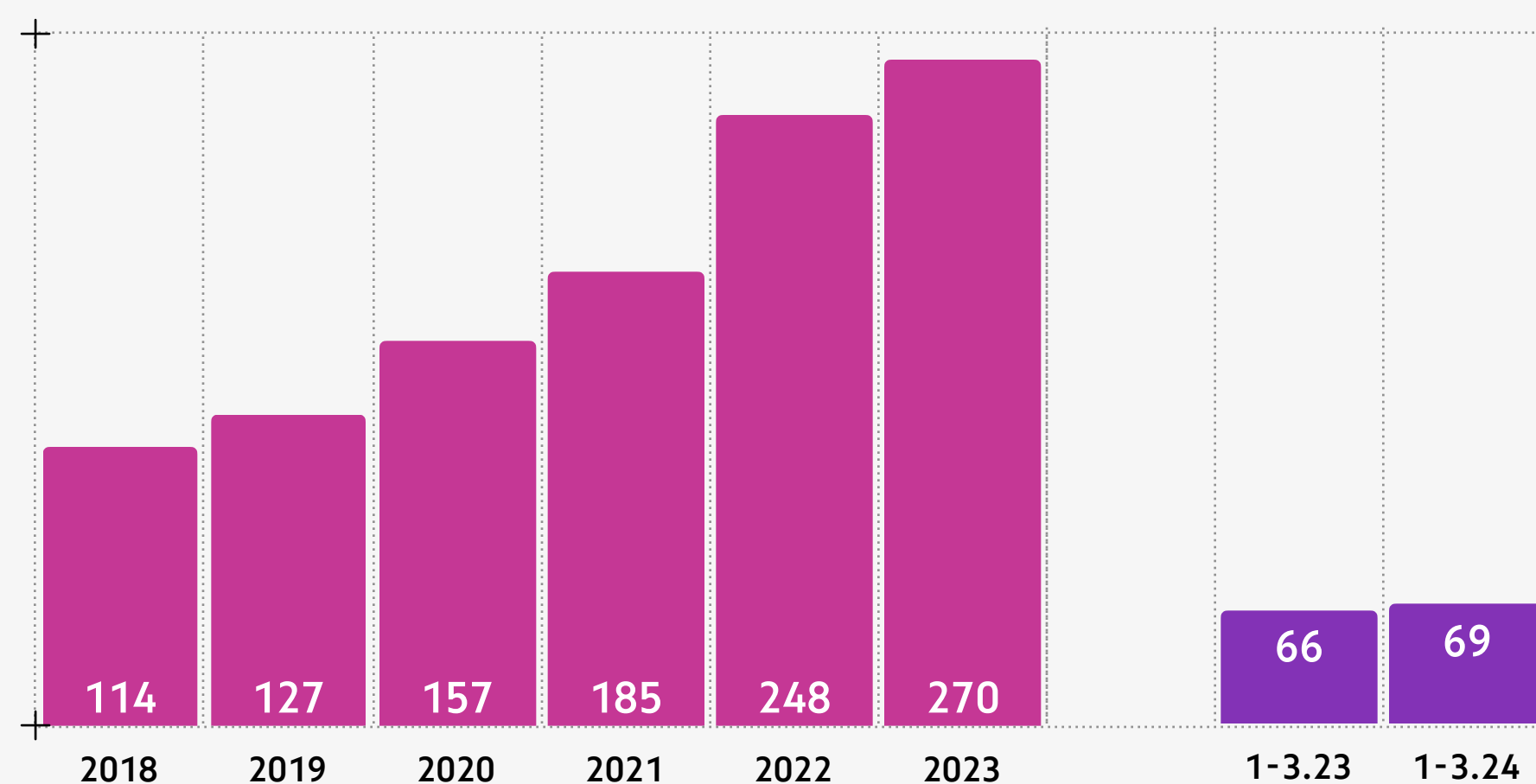
אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.



מקבוצת אלוני חץ

לוגיסטיקה

NOI פארקי תעשייה ולוגיסטיקה



שווי הוגן ליום ה-31.03.2024
הינו כ-4.8 מיליארד ש"ח.

ה-NOI מפארקי תעשייה
ולוגיסטיקה בתקופה 1-3.24 הינו
69 מיליון ש"ח

שיעור התפוסה נכון ל
31.03.2024 הינו כ-98.3%

בשש השנים האחרונות היקף
מרכזים לוגיסטיים חדשים שנרכשו/
הוקמו הינו כ-2.9 מיליארד ש"ח

518,000 מ"ר

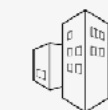
שטחי מרל"ג
ופארקי תעשייה



מאי 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרב עון ראשון 2024

נכסים

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

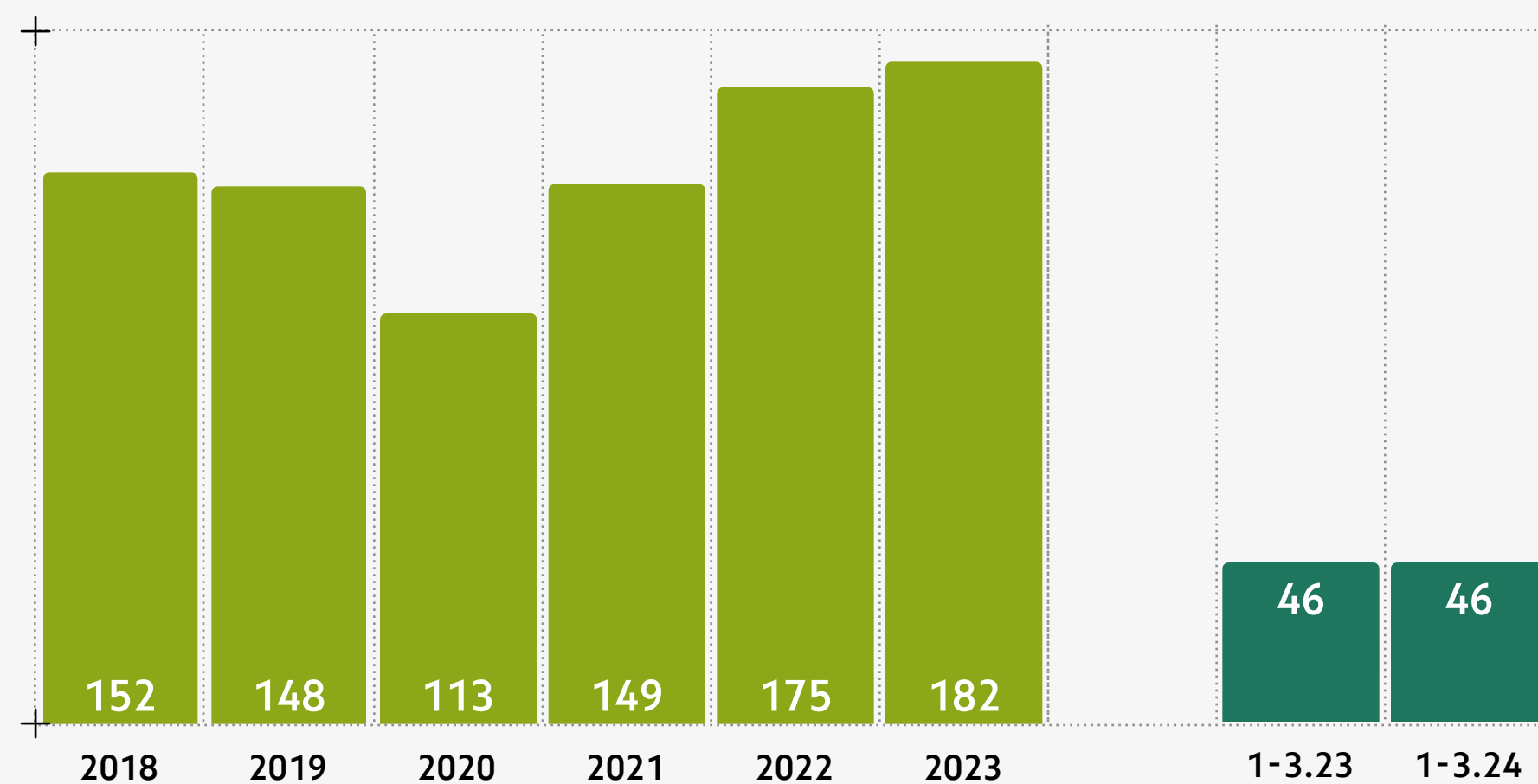


130,000 מ"ר
שטחי מרכזים
מסחריים



מסחר

NOI מרכזים מסחריים



שווי הוגן ליום ה-31.03.2024
הינו כ-2.8 מיליארד ש"ח

שיעור התפוסה ממרכזים
מסחריים נכון ל-31.03.2024 הינו
כ-96%

ה-NOI ממרכזים מסחריים
לתקופה 1-3.24 הינו 46 מיליון
ש"ח

בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת
הקלות קורונה אשר ניתנו לשוכרים
במרכזים המסחריים.



נכסים

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



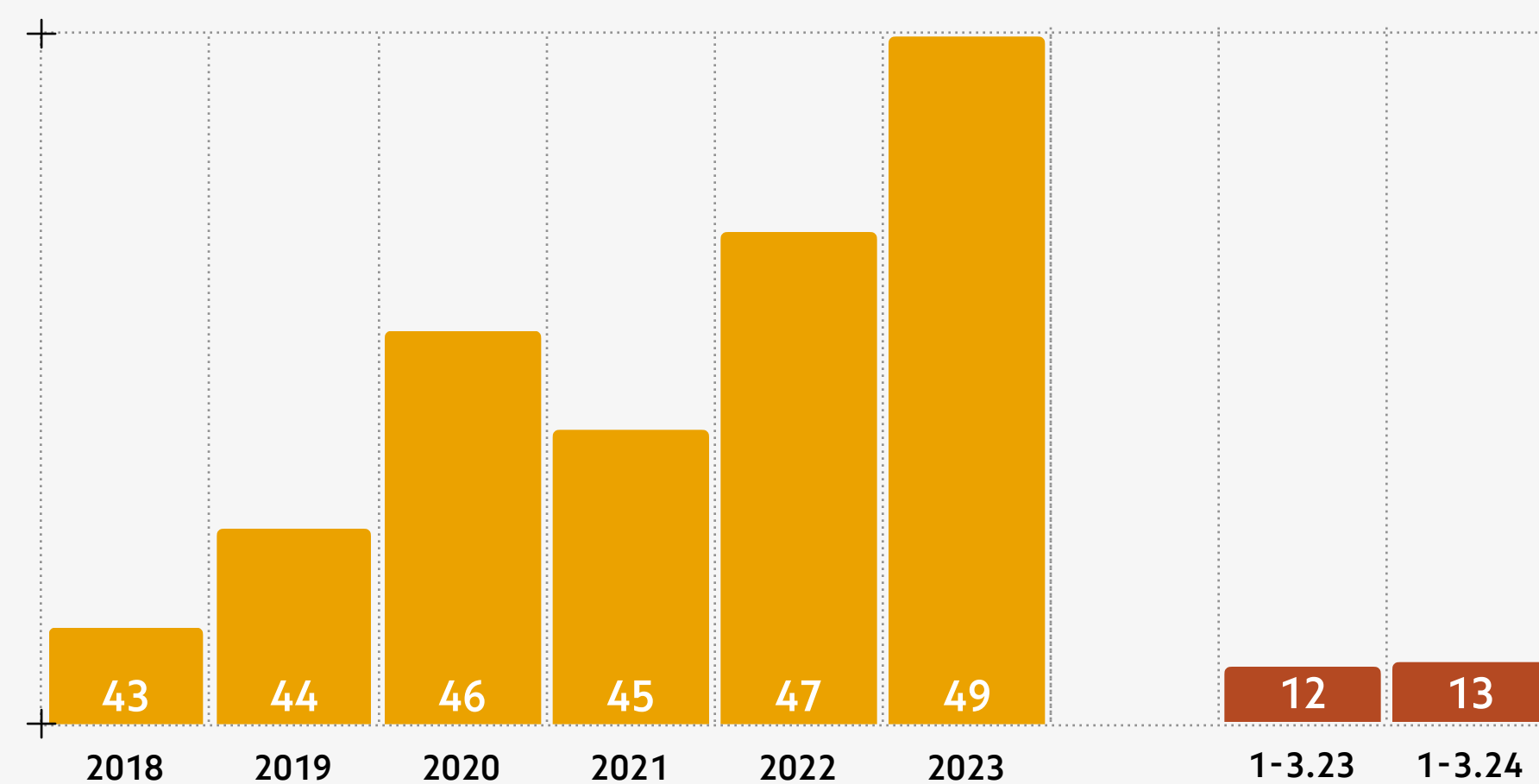
35 סופרמרקטים

NOI מסופרמרקטים עצמאיים

ה- NOI מסופרמרקטים עצמאיים
בתקופה 1-3.24 הינו 13 מיליון
ש"ח

שווי הוגן ליום ה-31.03.2024
הינו כ-0.8 מיליארד ש"ח

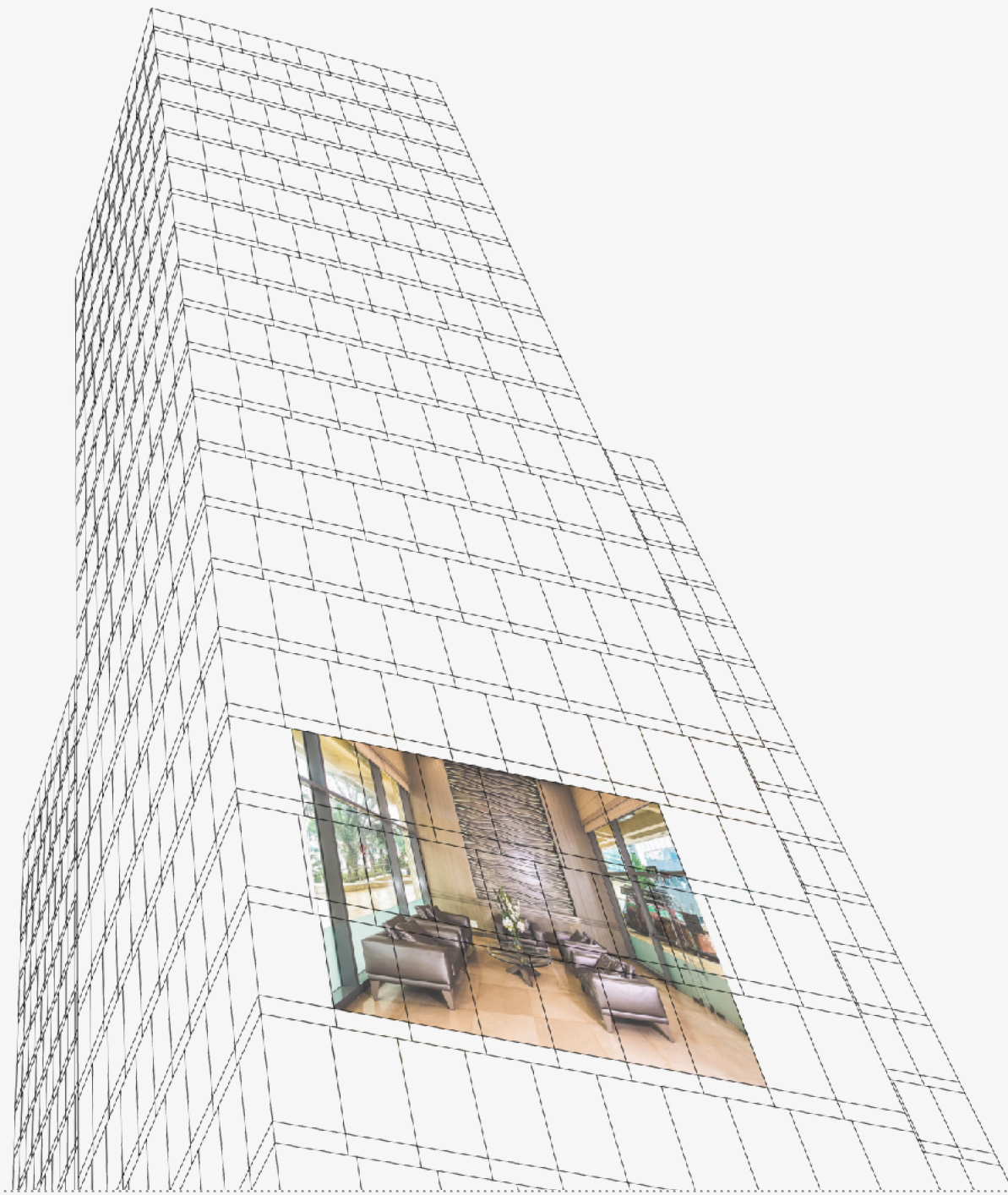
שיעור התפוסה מסופרמרקטים
עצמאיים נכון ל 31.03.2024 הינו
100%



37,700 מ"ר

שטחי 35
סופרמרקטים





מאי 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

אמות ייזום

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

חאי 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024



מקבוצת אלוני חץ



אסטרטגיית היזום

אמות השקעות מגדילה את תיק הנכסים המניבים שלה ע"י יזום והקמת פרויקטים בשימושים הקיימים, תוך יישום אסטרטגיית הצמיחה של החברה.

השקעה בפרוייקטים בביצוע (קרקע + בנייה) עד כ- 15% מסך שווי הנכסים.

בניה מחוץ לגוש דן מגובה בשוכר עוגן.

שמירה על שיעורי מינוף הקיימים בחברה.

אמות יזום

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



סיכוני יזום נמוכים

פרויקטים בשלבי בנייה

ריכוז נתונים ליום 31.03.2024

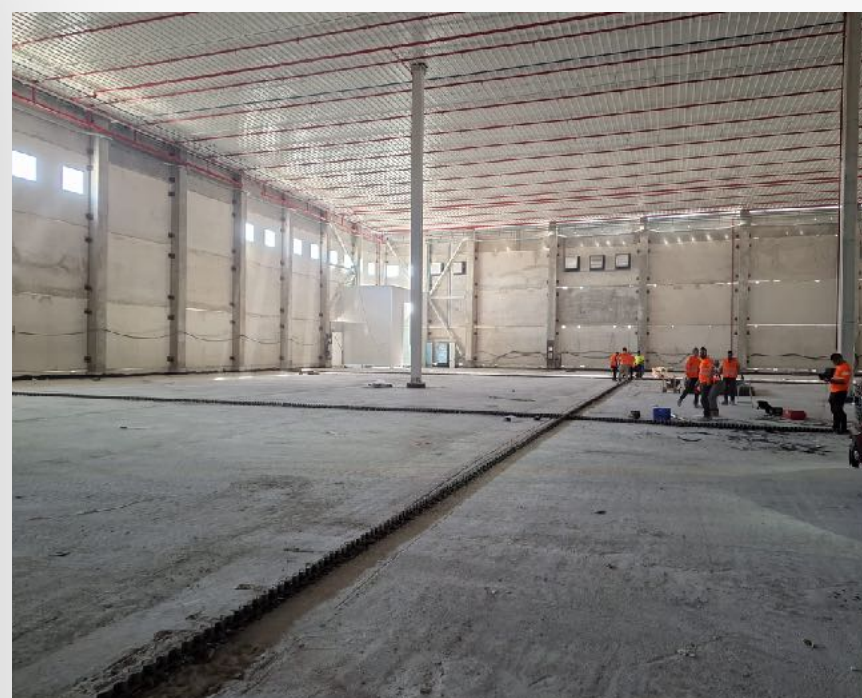
אמות ייזום

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



שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער	מ"ר לשייוק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשייוק עילי	שווי הפרוייקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	NOI צפוי	תשואה צפויה
חלק החברה - במיליוני ש"ח										
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	2024	9,000	75%	6,750	56	70-80	5	6.7%
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	505	750-780	57-61	7.7%
מתחם k ירושלים	ירושלים	משרדים	2027	93,000	50%	46,500	140	700-740	49-53	7.1%
מרלוג בית שמש-מרלוג תחתון	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	26,100	60%	15,660	94	108-110	8	7.5%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	16	35-45	3	7.6%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	804	1,600-1,700	130-150	8.5%
סך הכל				396,500		203,110	1,615	3,263-3,455	252-280	7.9%

1. קומות המסחר בנכס "מתחם הלח"י" צפויות להיפתח במהלך שנת 2024. החברה חתמה על חוזים בהיקף של כ-8,500 מ"ר (חלק החברה 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ-14 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).



אמות ייזום מרלו"ג בית שמש - מרלו"ג תחתון



תשואה צפויה
7.5%

עלות הקמה
109 מ"ח
חלק החברה

צפי לסיום
2024

שימוש עיקרי
לוגיסטיקה

NOI צפוי
8 מ"ח
חלק החברה

חלק החברה
60%

שטח לבנייה - 100%
26,100 מ"ר





אמות ייזום פארק אפק



+ תשואה צפויה
7.6%

+ עלות הקמה
40 מ"ש"ח
חלק החברה

+ צפי לסיום
2024

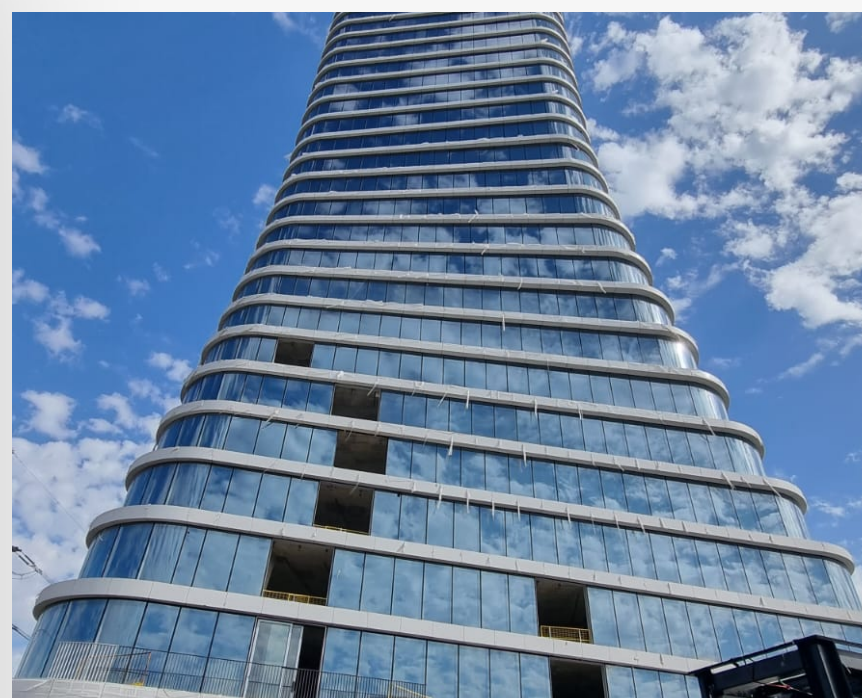
+ שימוש עיקרי
תעסוקה

+ NOI צפוי
3 מ"ש"ח
חלק החברה

+ חלק החברה
50%

+ שטח לבנייה - 100%
8,400 מ"ר





אמות ייזום מתחם הלח"י בני ברק



+ תשואה צפויה
7.7%

+ עלות הקמה
765 מ"ח
חלק החברה

+ צפי לסיום מסחר
2024

+ שימוש עיקרי
תעסוקה

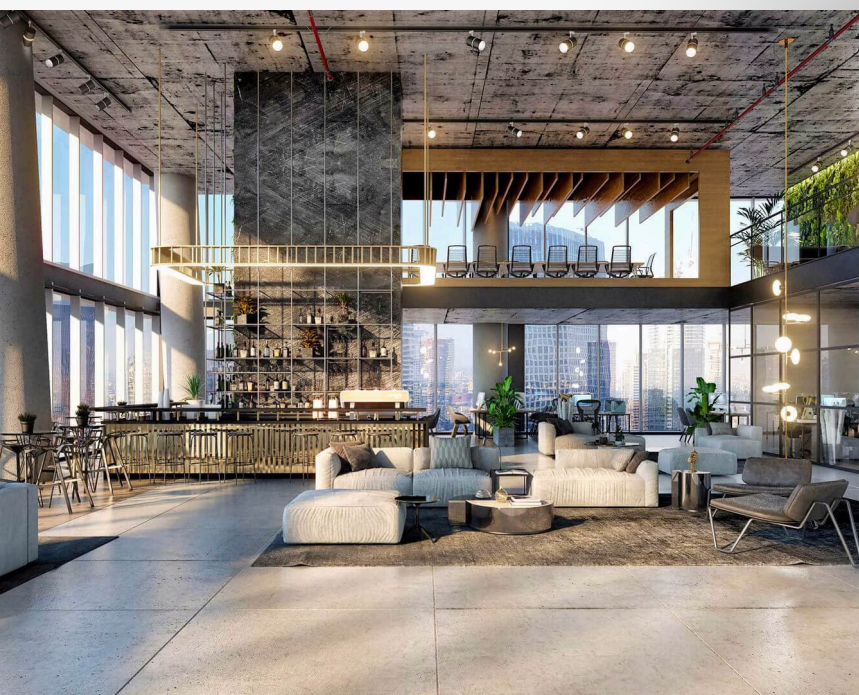
+ NOI צפוי
59 מ"ח
חלק החברה

+ חלק החברה
50%

+ צפי לסיום משרדים
2025

+ שטח לבנייה - 100%
100,000 מ"ר





אמות ייזום ToHa 2



+ תשואה צפויה
8.5%

+ עלות הקמה
1,650 מ"ש"ח
חלק החברה

+ צפי לסיום
2026

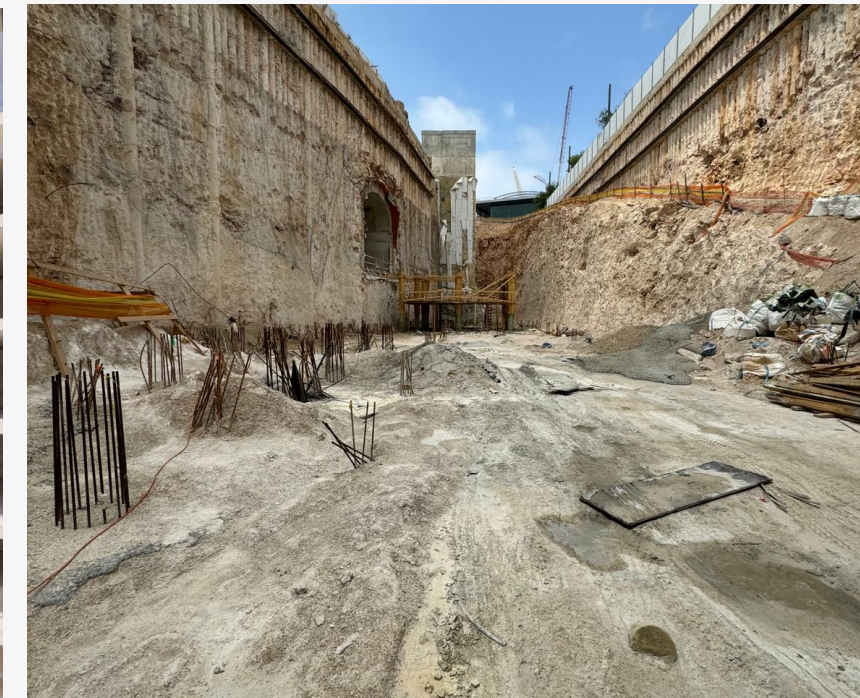
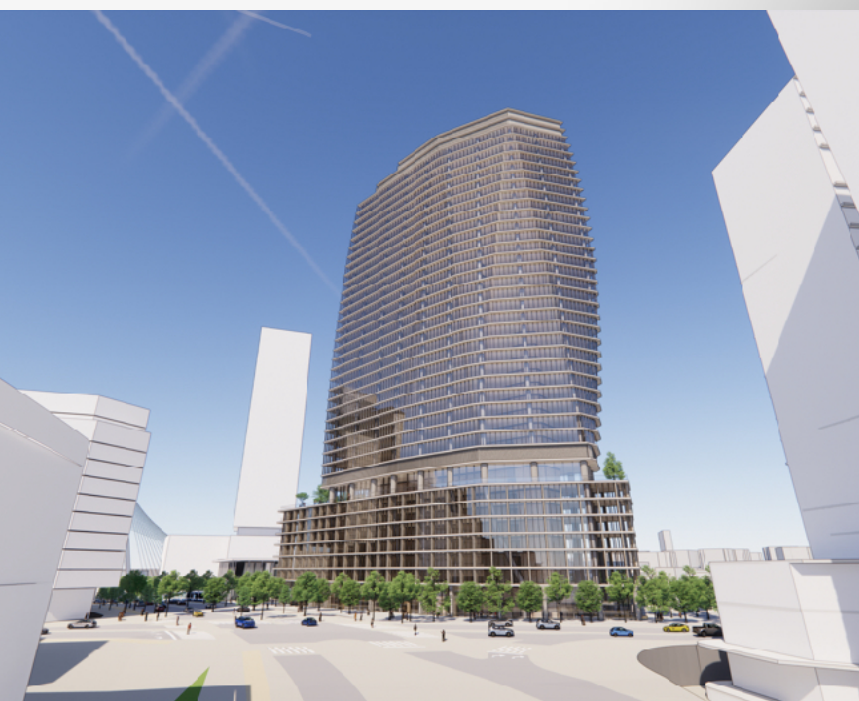
+ שימוש עיקרי
תעסוקה

+ NOI צפוי
140 מ"ש"ח
חלק החברה

+ חלק החברה
50%

+ שטח לבנייה
160,000 מ"ר





אמות ייזום מתחם א ירושלים



+ תשואה צפויה
7.1%

+ עלות הקמה
720 מ"ש"ח
חלק החברה

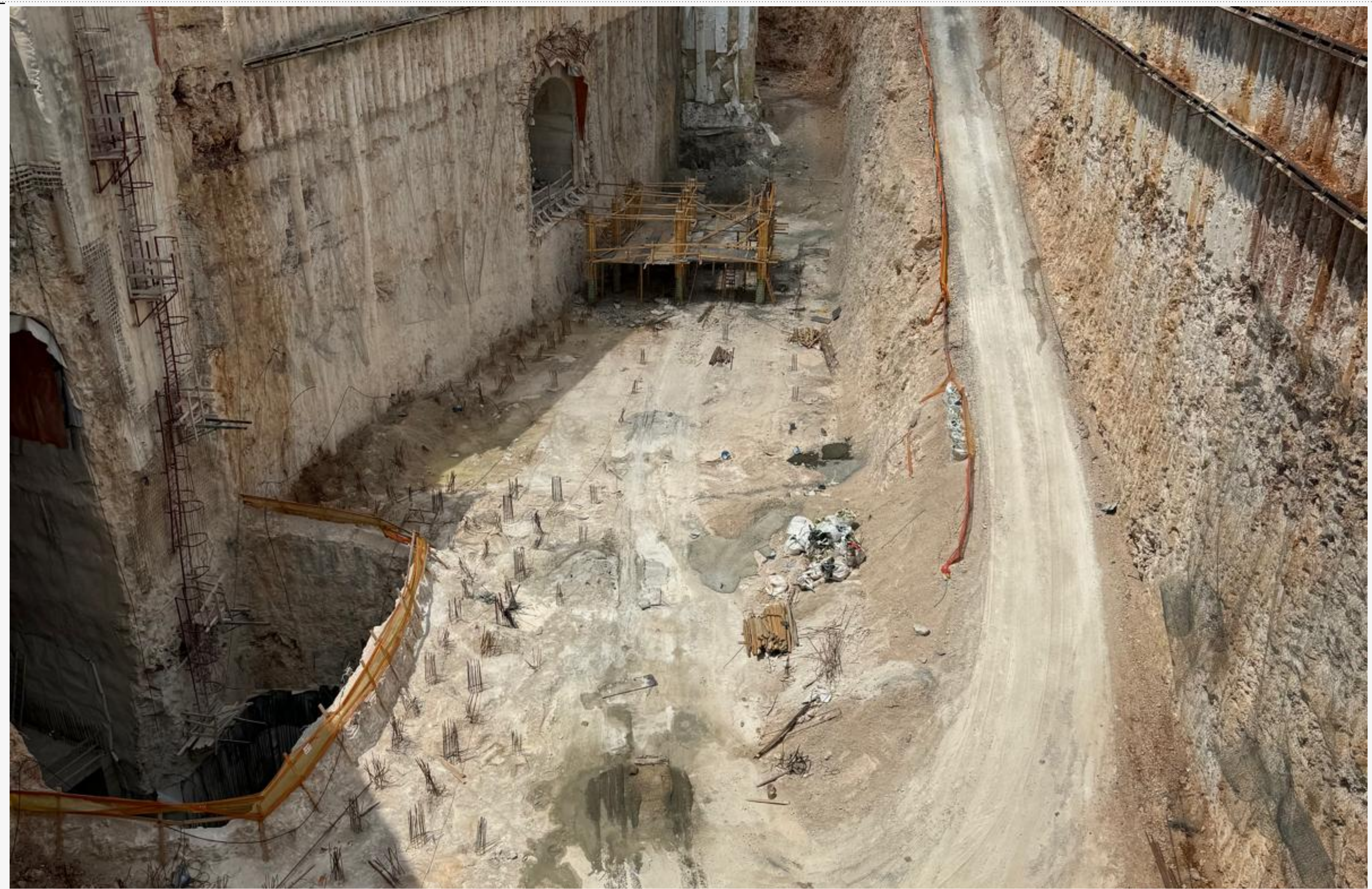
+ צפי לסיום
2027

+ שימוש עיקרי
תעסוקה

+ NOI צפוי
51 מ"ש"ח
חלק החברה

+ חלק החברה
50%

+ שטח לבנייה - 100%
93,000 מ"ר



אמות ייזום

פיתוח תחום תעסוקה - תא 5000



דובנוב ובית אמות משפט



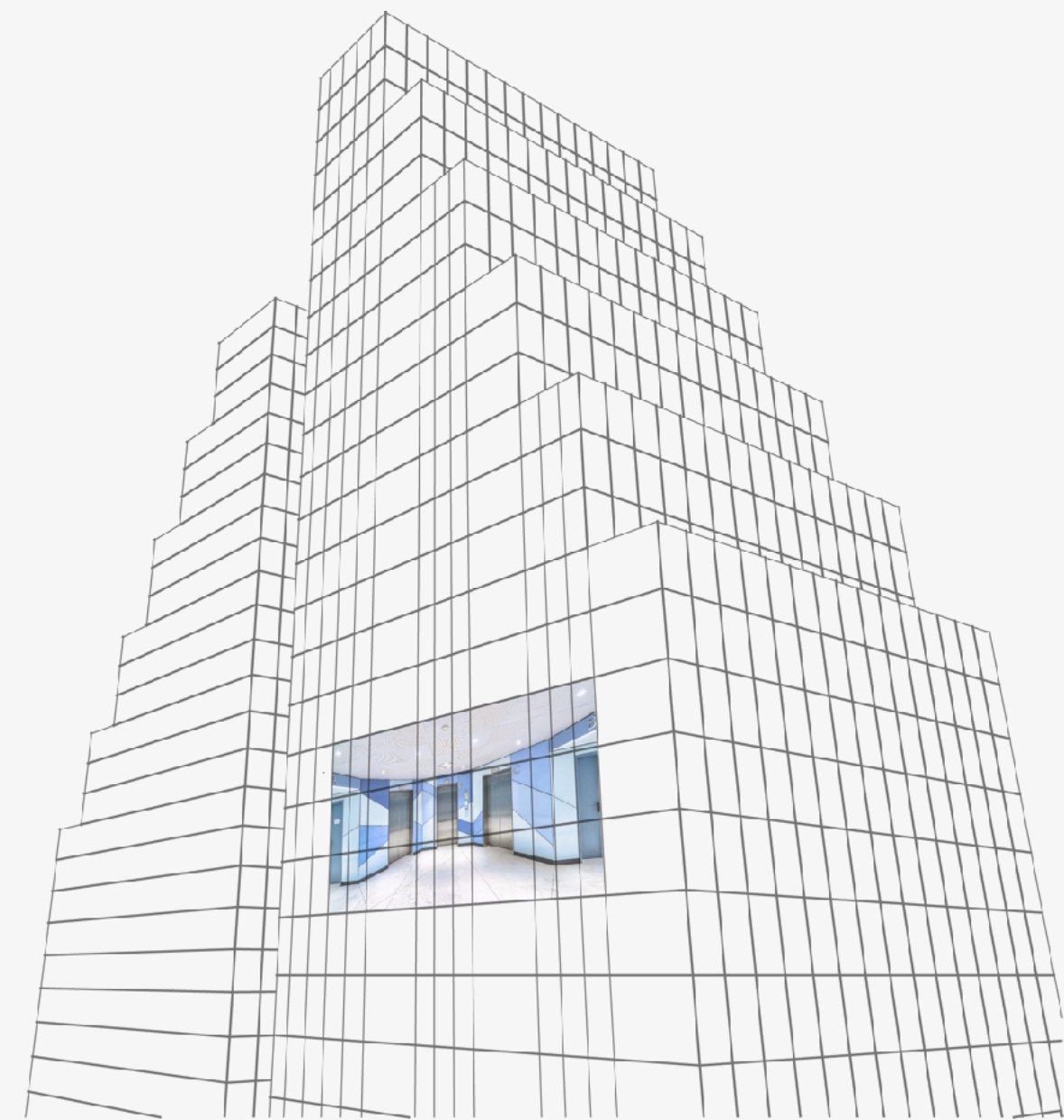
מגדל המאה



בית אירזפה



בית אמות ביטוח



אמות 
מקבוצת אלוני חץ

נתונים פיננסיים

מאי 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

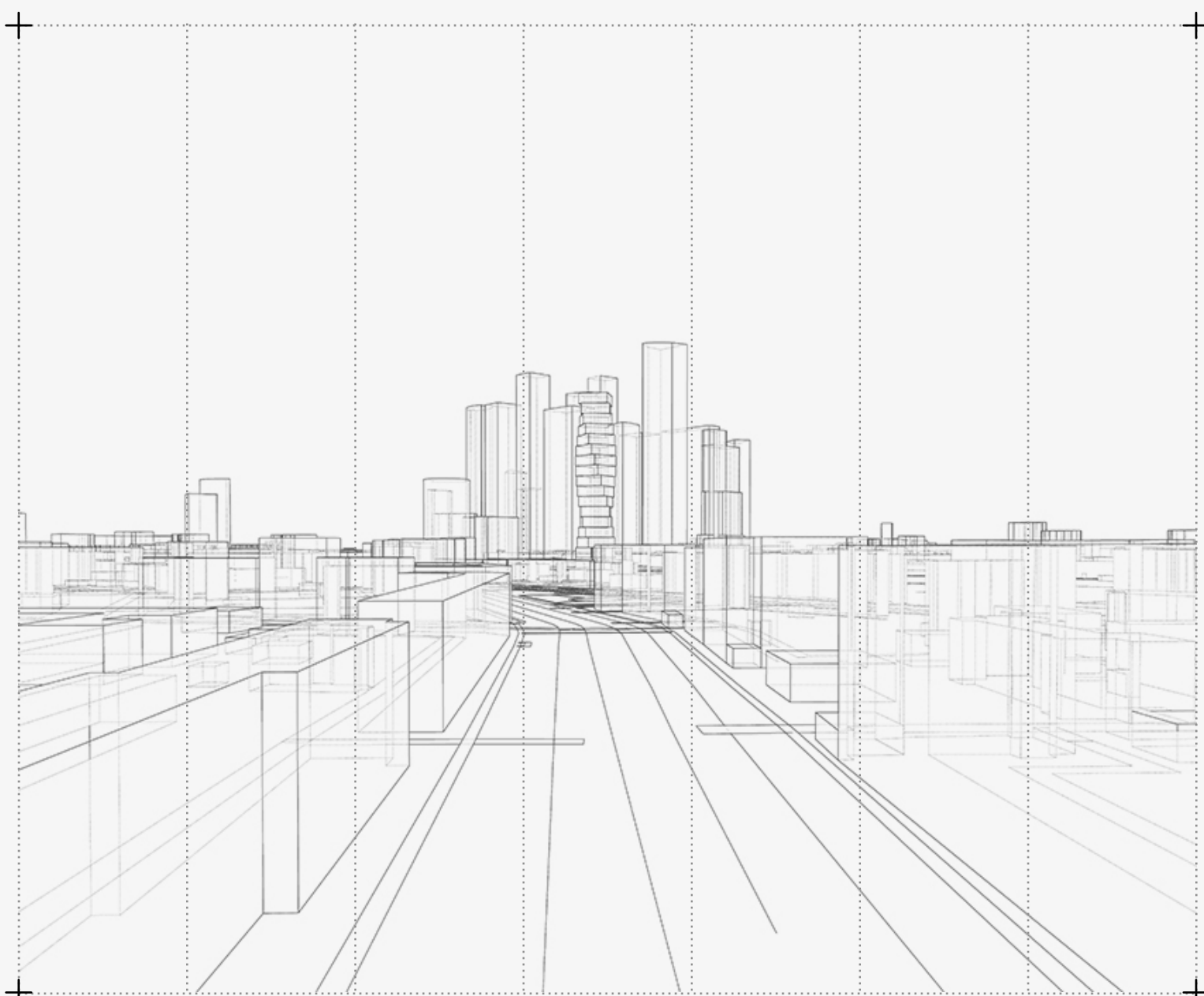
אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

אמות תמצית מאזניים

מאוחד מורחב

נתונים פיננסיים

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



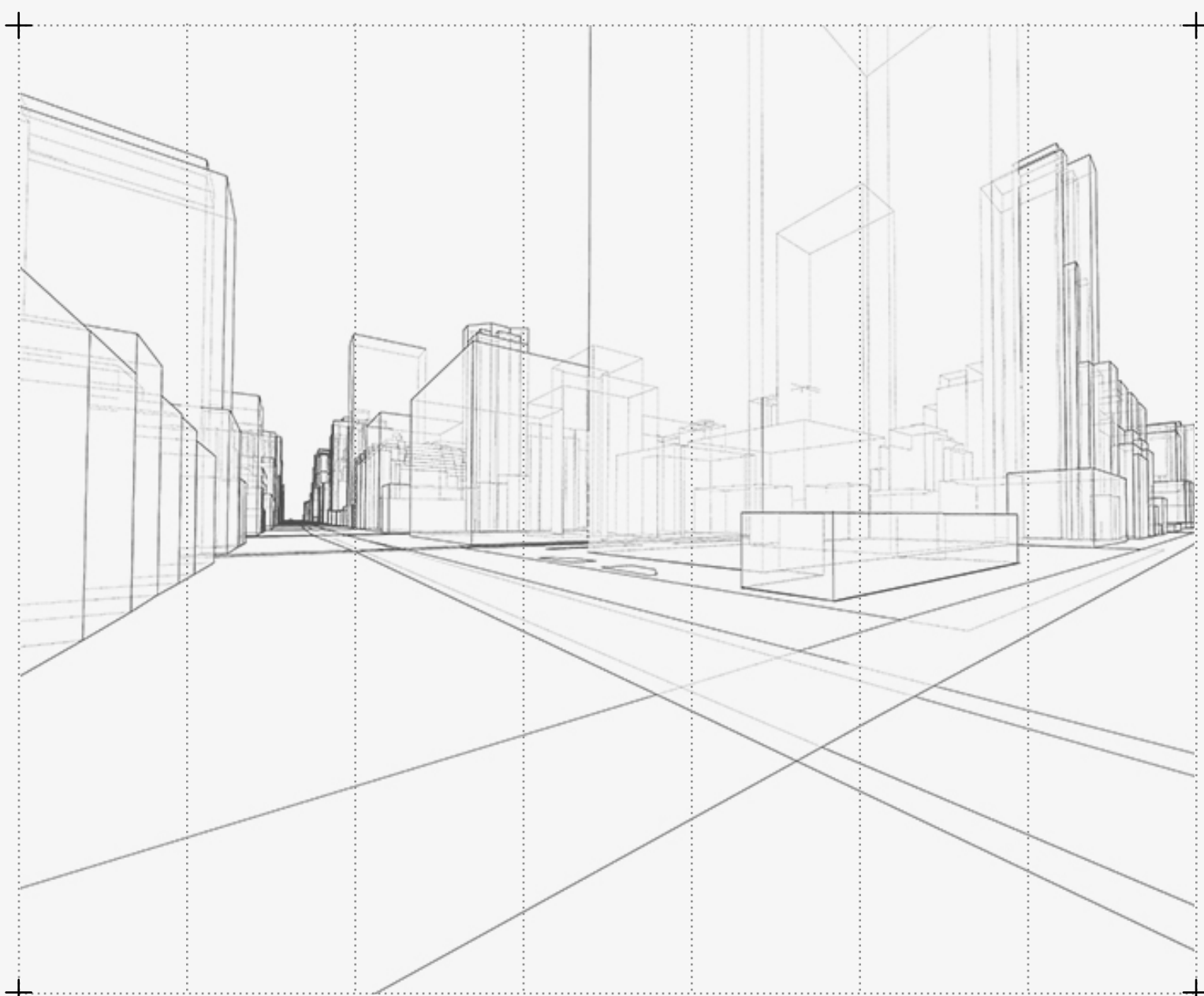
31.12.2023 מיליוני ש"ח	31.03.2024 מיליוני ש"ח	
534	658	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות זמן קצר
19,666	19,677	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
9,251	9,592	התחייבויות פיננסיות
1,812	1,829	מיסים נדחים
8,838	8,768	סך הון
10,650	10,597	EPRA NRV

אמות תמצית רווח והפסד

מאוחד מורחב - מיליוני ש"ח

נתונים פיננסיים

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



1-3.2023	1-3.2024	שינוי 1 %	
247	255	3%	NOI
-	23		שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
-	(19)		הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
(27)	(30)		מימון - ריבית ריאלית
(90)	(24)		מימון - הפרשי הצמדה ושער
(2)	(39)		הוצאות מסים
111	149	35%	רווח נקי
109	178	63%	FFO לפי הוראות הרשות לניירות
199	202	1%	FFO גישת ההנהלה



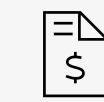
חזאי 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

אמות תמצית רווח והפסד

מאוחד מורחב

נתונים פיננסיים

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



שינוי ב-% מול רבעון אשתקד	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	רבעון 1 2024	NOI
	באש"ח					
4%	244,298	250,057	252,876	247,198	254,332	NOI נכסים זהים ⁽¹⁾
	-	-	-	-	627	נכסים חדשים שנרכשו/מוינו מנדל"ן בהקמה
	2,435	2,523	2,541	2,478	157	
3%	246,733	252,580	255,417	249,676	255,116	NOI

1. השפעת הוצאה חד פעמית כולל השפעת הקלות מלחמת "חרבות ברזל", הביאו לאובדן הכנסות בסך של כ-6 מיליון ש"ח ברבעון 4 2023.

אמות תמצית רווח והפסד

מאוחד מורחב

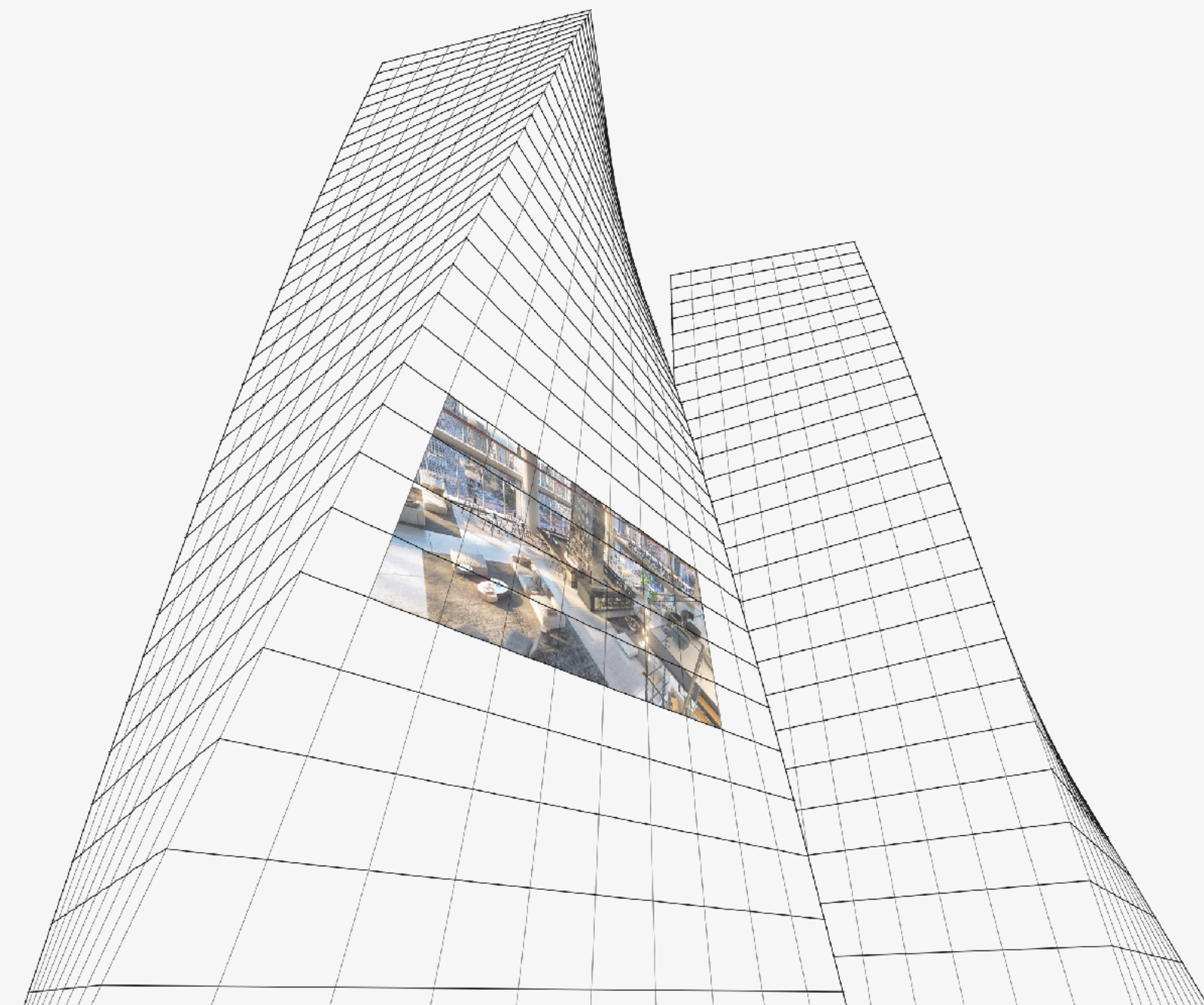
נתונים פיננסיים

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



שינוי 1-%	1-3.2023	1-3.2024	FFO
	באש"ח		
63%	109,161	178,192	FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך
1%	199,192	201,769	FFO לפי גישת ההנהלה
0%	469,858	470,700	מספר מניות משוקלל
1%	42.4	42.9	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (1)

1. FFO למניה ברבעון
ראשון לשנת 2024 גדל
ב 1% בהשוואה לרבעון
מקביל



אמות 
מקבוצת אלוני חץ

חזאי 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

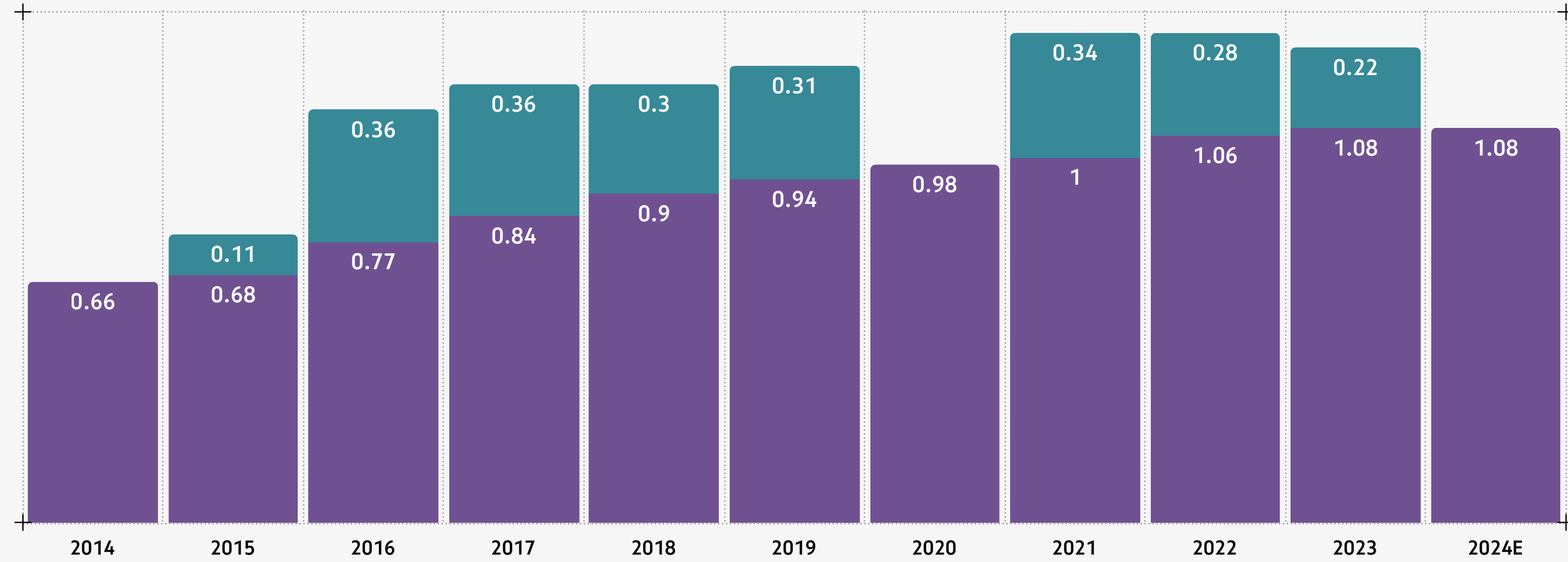
סיכום

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

דיבידנד שוטף ודיבידנד נוסף למניה

סיכום

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

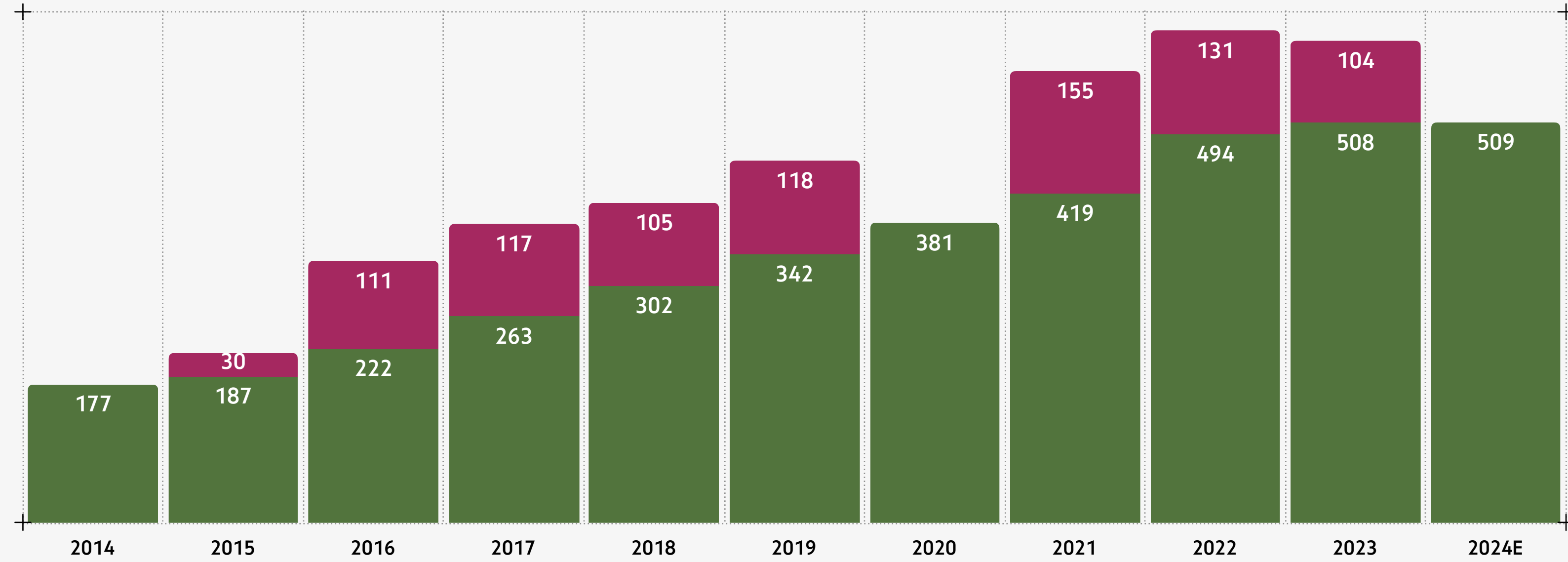


● דיבידנד שוטף למניה
● דיבידנד נוסף למניה

חלוקת דיבידנד במש"ח

סיכום

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



● דיבידנד שוטף
● דיבידנד נוסף

▲ ▼ 49 📅



מקבצת אלני חץ

סיכום

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



נתונים כלליים

45%

שיעור מינוף יעיל.



יכולת ניהולית ויכולת השבחת נכסים.

תמהיל שוכרים חזק ובפיזור גאוגרפי
נרחב, המנוהלים בצורה אחראית.

איתנות פיננסית וזמינות לביצוע
עסקאות רכישה בהיקפים
משמעותיים.

1,050 מיליון ש"ח

היקף מסגרות אשראי.



מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש.

איתנות פיננסית גבוהה (מדורגת aa
ע"י מעלות ומידרוג).

כלל נכסי החברה אינם משועבדים
למעט נכסים בשווי של 2% בבעלות
עם שותפים.

113 נכסים מניבים

בבעלות החברה במגוון שימושים,
בשיעור תפוסה גבוה של
93.2%. בנטרול נכסים שאוכלסו
לראשונה 95.9%.



גמישות פיננסית ונגישות גבוהה לשוק
ההון.

קידום פרויקטים תוך התייחסות
לפוטנציאל ההשבחה.

סיכום

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

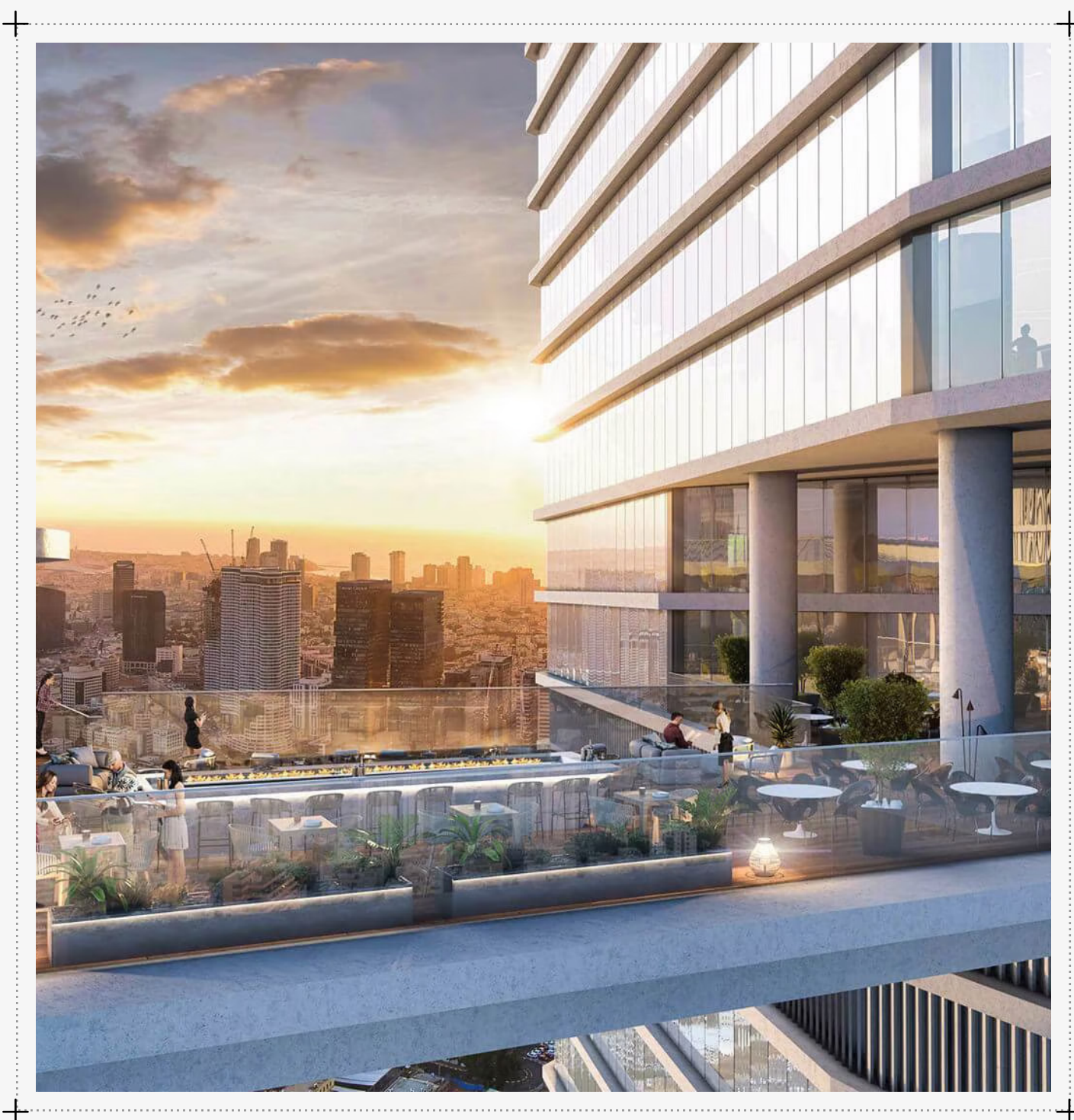


DISCLAIMER

המצגת אינה מהווה הצעה או הזמנה לרכישה של ניירות ערך של החברה והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע.

מצגת זו כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ו/או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, והינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. מידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. מידע כאמור כולל בין היתר תחזית הכנסות, FFO ו-NOI ולוחות זמנים.

מידע צופה פני עתיד מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. התממשותו או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע בין היתר מגורמים אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם בשליטת החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.



סיכום

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



Q1/24



מצגת אמות השקעות לשוק ההון

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