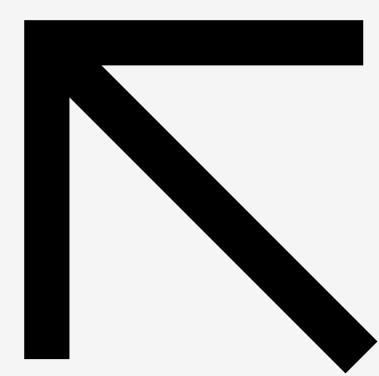


מצגת אמות השקעות לשוק ההון



רבעון 3, 2024

נובמבר 2024

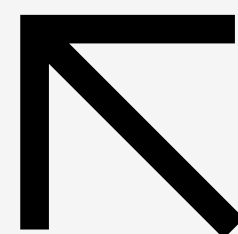
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שלישי 2024

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





התמונה להמחשה בלבד



עסקת גוגל

Google

השוכרת

60,000 מ"ר

שטח עילי מושכר

115 מיליון ש"ח

הכנסות שנתיות (רמת מעטפת)

Q4, 2026

מועד השלמת הפרוייקט

הנתונים הינם 100% (חלק אמות 50%)





אודות אמות



אודות אמות

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

201 אלף מ"ר

6 פרויקטים בשלבי בניה וייזום בהיקף של 201 אלף מ"ר עילי בעלות כוללת של 3.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

93.2%

בנטרול נכסים שאוכלסו לראשונה
95.9%

1.85 מיליון מ"ר

מתוכו 1.15 מיליון מ"ר שטח עילי.

20.3 מיליארד ש"ח

סך שווי נדל"ן

1,750 שוכרים

75%

שווי נכסים במרכז הארץ

112 נכסים מניבים

בבעלות החברה

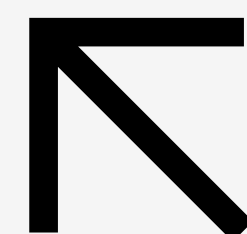
1.4 NOI מיליארד ש"ח

NOI מייצג לאחר אכלוס שטחים פנויים ובסיום אכלוס פרויקטים בהקמה (1)

1.0 NOI מיליארד ש"ח

תחזית NOI לשנת 2024

1. ה-NOI המייצג מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי. ה-NOI המייצג אינו כולל פרויקטים בתכנון, פיתוח ורישוי, אינו כולל שינויים עתידיים כתוצאה מהפרשי מדד ומחידושי החוזים, וכן אינו לוקח בחשבון פינויים עתידיים ו/או מימוש נכסים.



עוצמה פיננסית

9 מיליארד ש"ח
הון עצמי

9.1 מיליארד ש"ח
חוב פיננסי נטו בש"ח

44%
שיעור מינוף

51%

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

1.80%
עלות חוב משוקללת צמודת מדד

4.8 שנים
מח"מ חוב משוקלל

דיבידנד

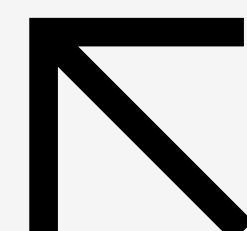
מדיניות חלוקת דיבידנד רבעונית,
תשואת דיבידנד גבוהה לאורך זמן.

מדדים מובילים

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

98% נכסים לא משועבדים

דירוג חוב AA/Aa2



חתימת חוזים 1-9.24

שכ"ד למ"ר ברמת גמר

% שינוי בשכר דירה למ"ר על פי מחירי הסכמים בפועל (ברמת גמר, ללא נטרולים)

351
חוזים חדשים

1%
עלייה בממוצע משוקלל

142 מיליון
דמי שכירות שנתיים בש"ח

143,000
שטח כולל במ"ר

סופרמרקטים

6 חוזים

בסופרמרקטים
7% עליה בשכ"ד למ"ר ▲

מסחר

119 חוזים

במסחר
ללא שינוי בשכ"ד למ"ר -

תעשייה ולוגיסטיקה

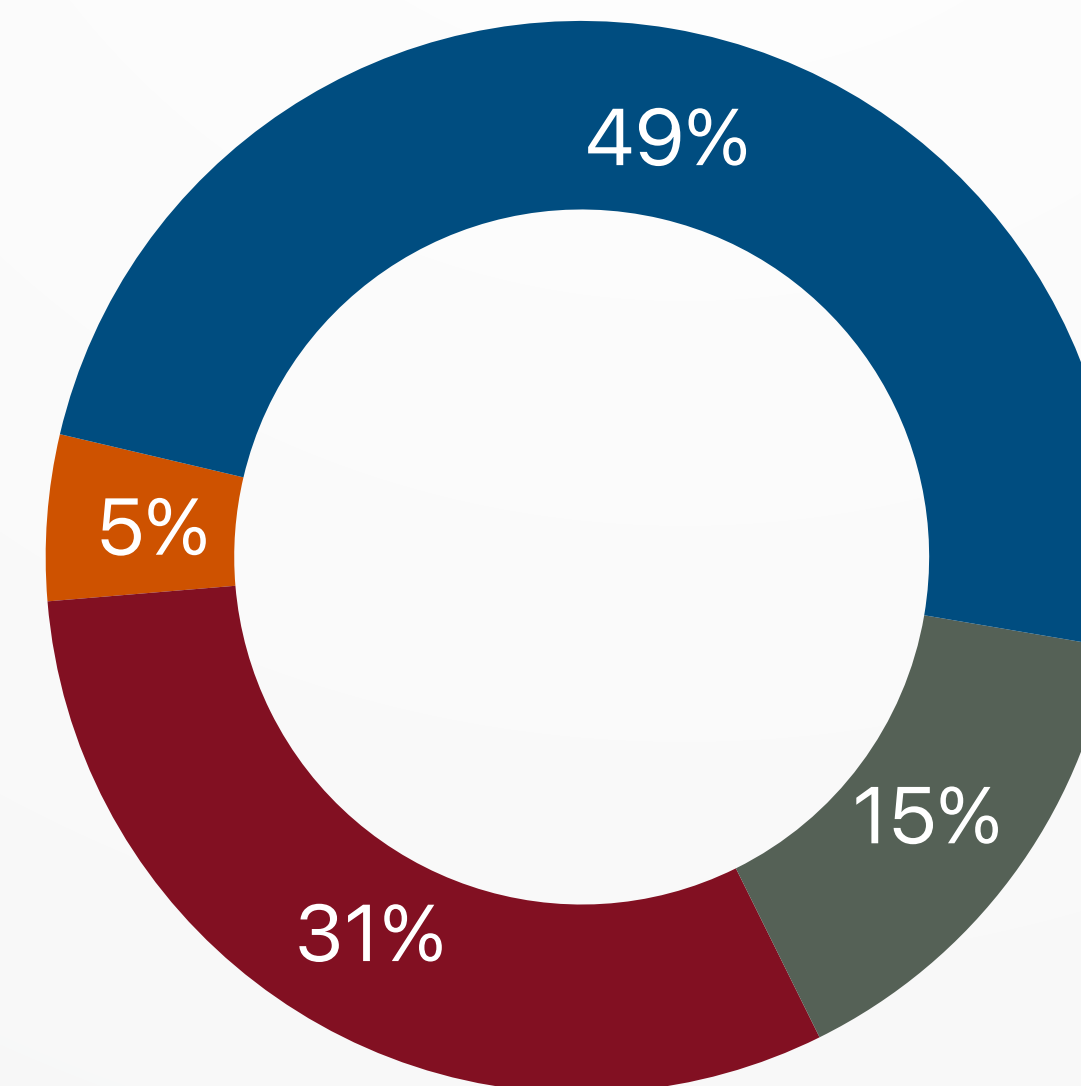
39 חוזים

בתעשייה ולוגיסטיקה
9% עליה בשכ"ד למ"ר ▲

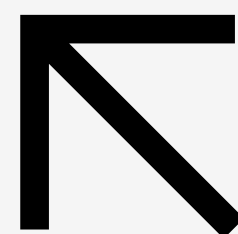
משרדים

187 חוזים

במשרדים
1% ירידה בשכ"ד למ"ר ▼

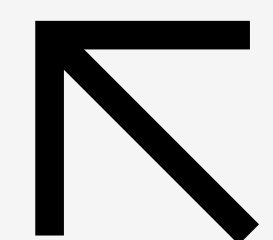


1. החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות. השינוי ברמות הגמר בין החוזים משליכה על שיעור השינוי למחיר שכ"ד למ"ר.
2. הטבלה אינה כוללת שטחים חדשים, לעניין הסכם שכירות עם חברת גוגל בפרויקט ToHa2.
3. הגרף הינו לפי חלק בשטח הסכמים שנחתמו, לפי שימושים.



לקוחות החברה

חברות מקומיות ובין לאומיות





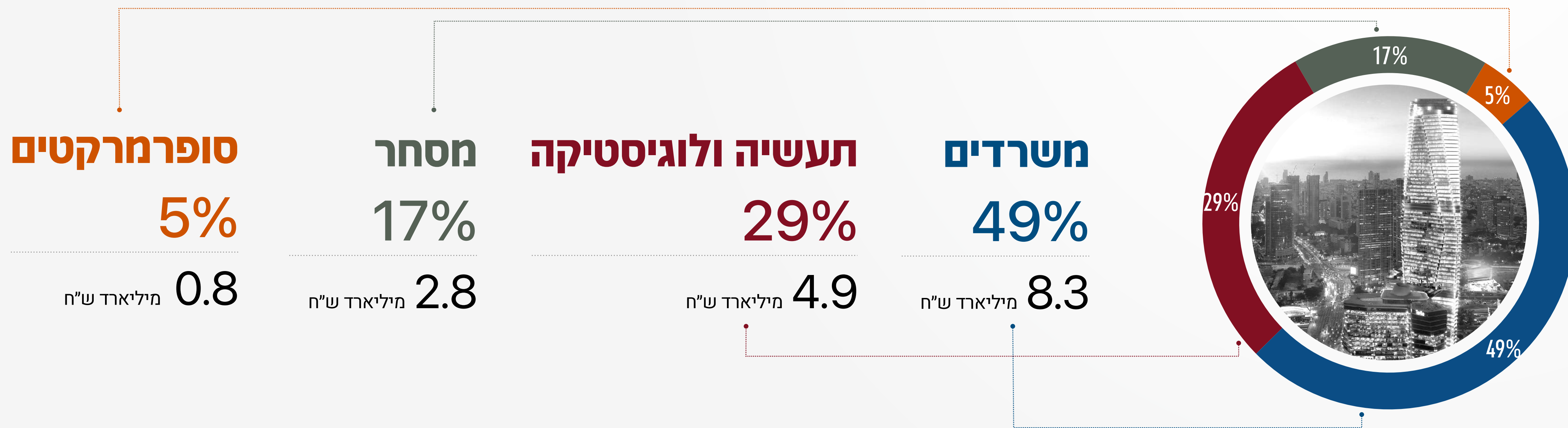
נדל"ן להשקעה



פילוח שווי נכסים מניבים

פילוח שווי נכסים לפי שימושים

17,163
שווי הנכסים המניבים במש"ח



פילוח שווי נכסים מניבים

פילוח שווי נכסים לפי אזורים

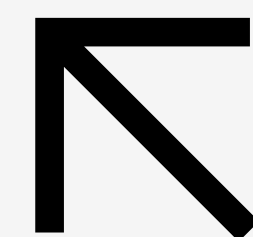
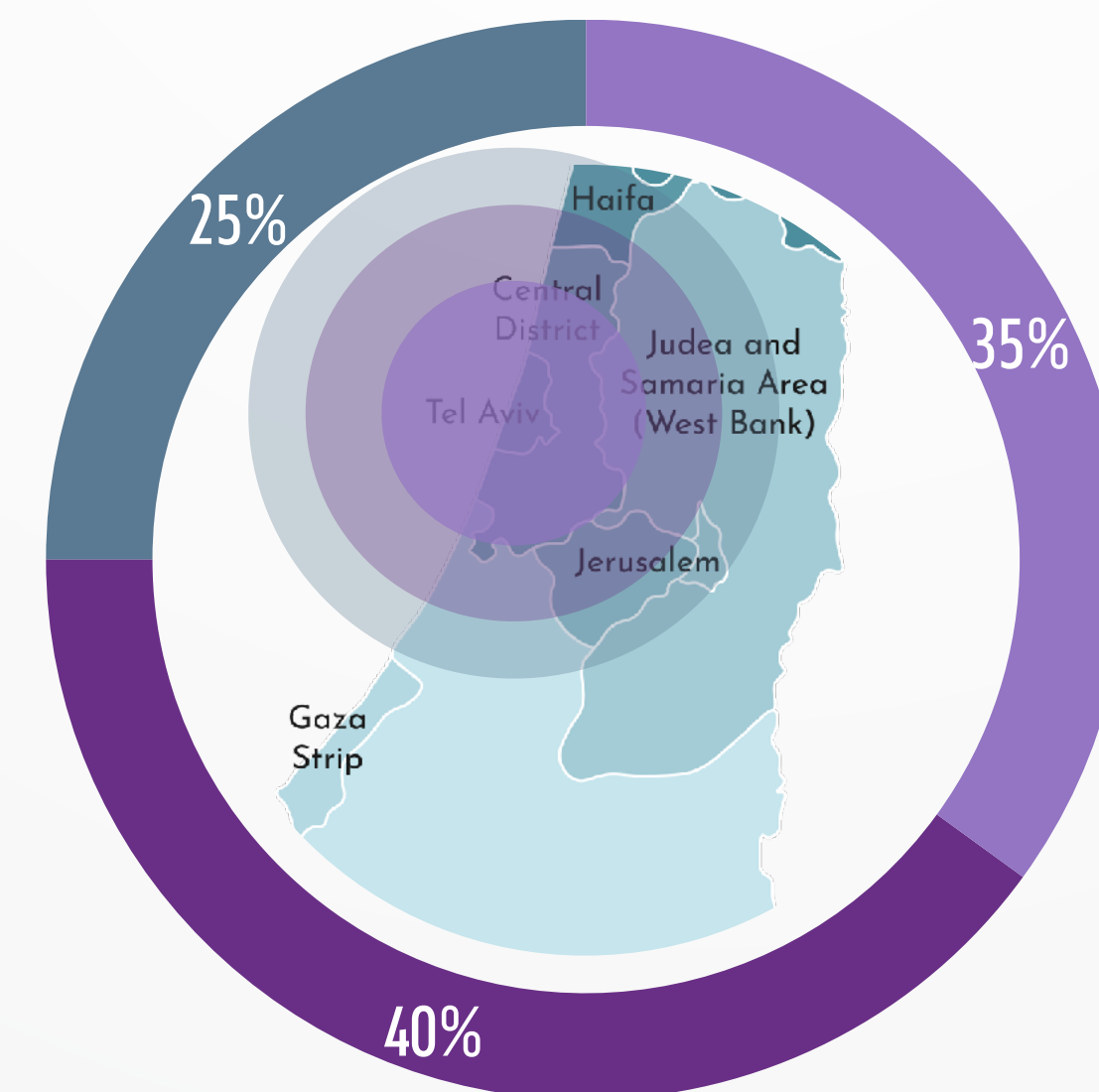
17,163
שווי הנכסים המניבים במש"ח

אזורים אחרים
25%
4.4 מיליארד ש"ח

ערי גוש דן
40%
6.9 מיליארד ש"ח

תל אביב רבתי
35%
5.9 מיליארד ש"ח

75%





תחזית לשנת 24

2023 בפועל	2024 תחזית מקורית	2024 תחזית מעודכנת	1-9.24 בפועל	
1,004	1,000-1,040	1,020-1,040	778	NOI במיליוני ש"ח
803	775-805	800-820	616	FFO ריאלי במיליוני ש"ח
170.7	165-171	170-174	130.8	FFO למניה (אגורות)

החברה מעריכה כי תסיים את השנה בחלק העליון של התחזית.

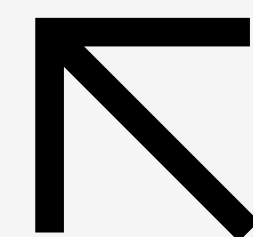
תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2024, מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 3.5%.

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.

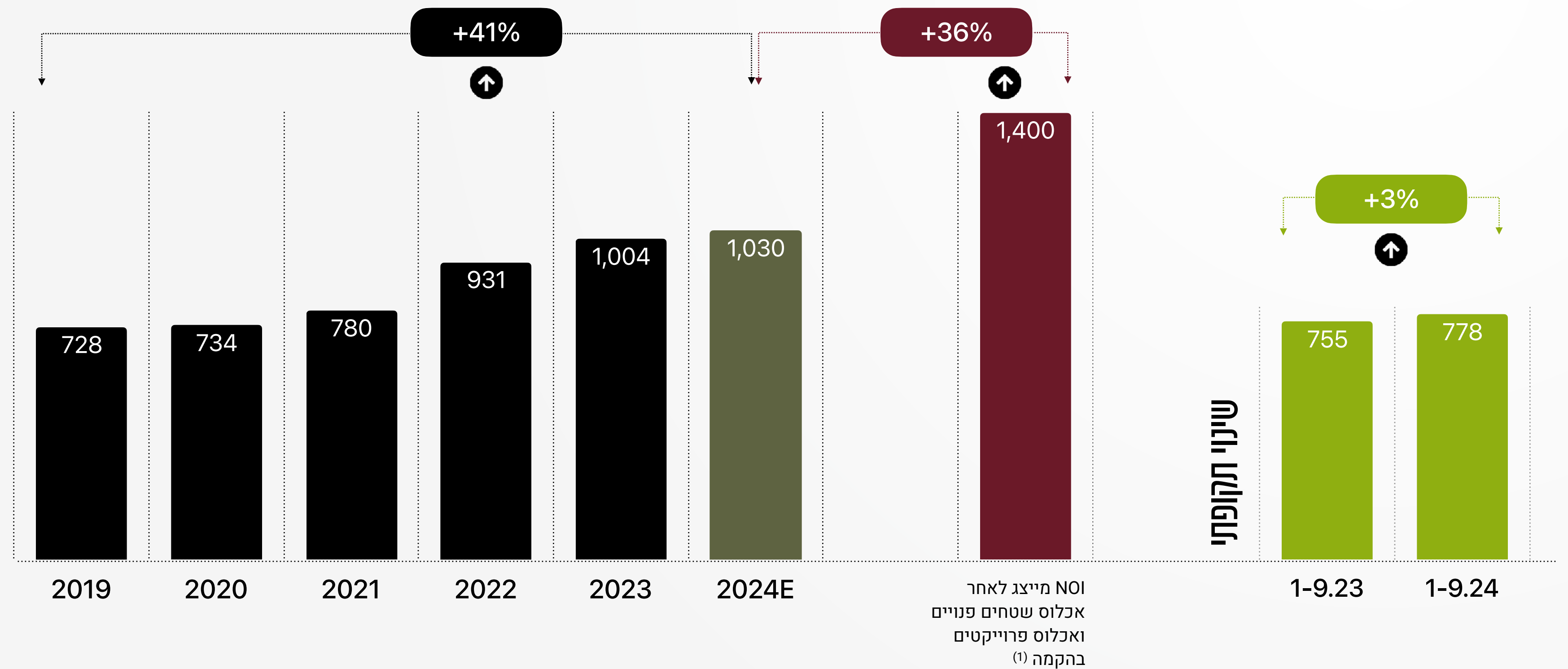




צמיחה



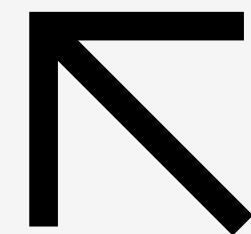
NOI שנתי



צפי 2024 הינו לפי אמצע טווח התחזית, ראה עמוד 12.

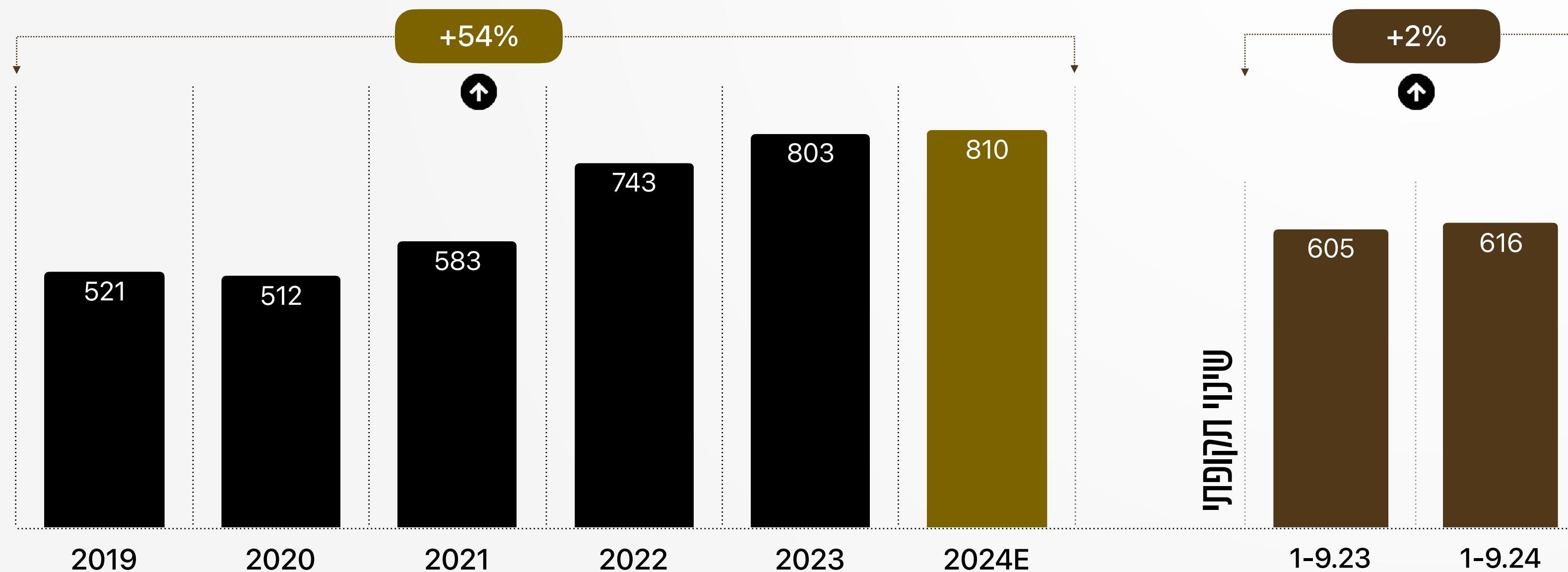
1. ה-NOI המייצג אינו כולל פרויקטים בתכנון, פיתוח ורישוי ואינו כולל שינויים עתידיים כתוצאה מהפרשי מדד, מחידושי חוזים, מפינויים עתידיים ו/או מימוש נכסים.

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



FFO שנתי

לפי גישת ההנהלה

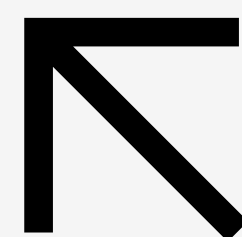


בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר במרכזים המסחריים.

לעניין FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך, ראה עמוד 39 להלן.

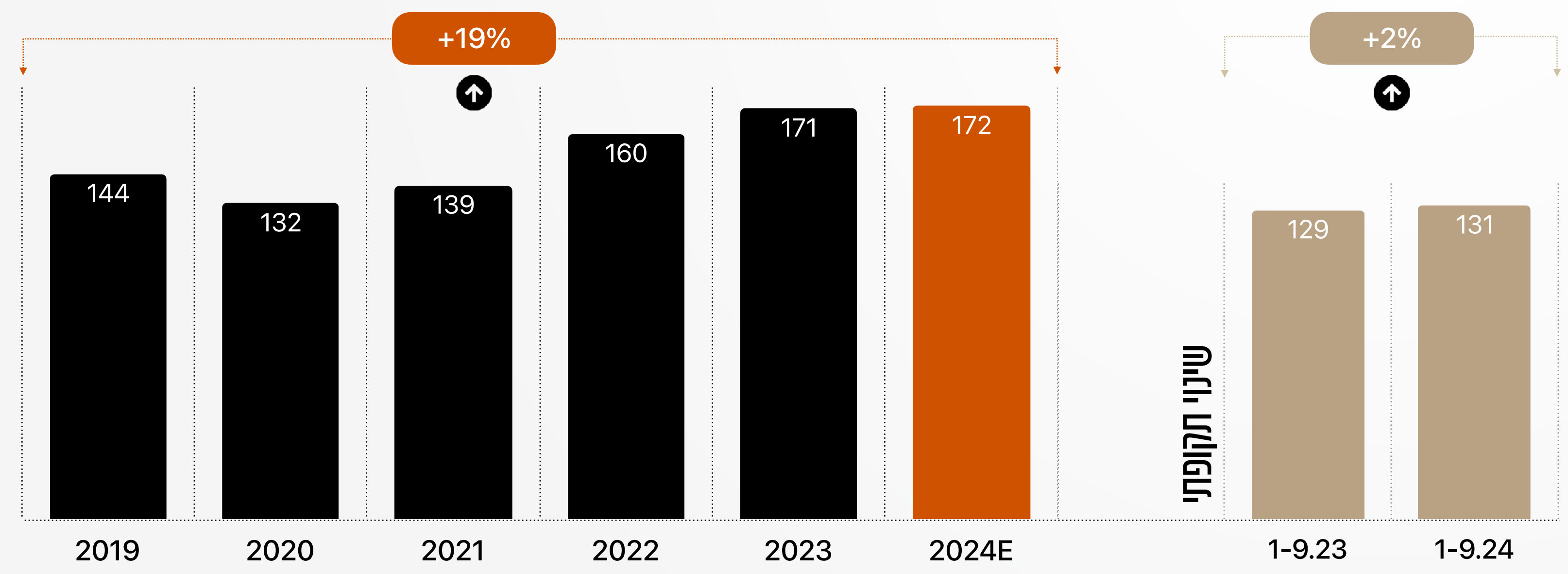
צפי 2024 הינו לפי אמצע טווח התחזית, ראה עמוד 12.

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



FFO שנתני למניה

לפי גישת ההנהלה



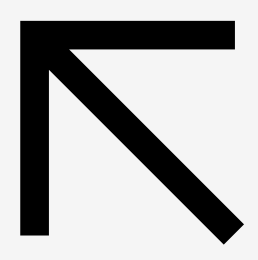
בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר במרכזים המסחריים.

לעניין FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך, ראה עמוד 39 להלן.

צפי 2024 הינו לפי אמצע טווח התחזית, ראה עמוד 12.

הגידול ב FFO למניה הינו אגב הגידול בכמות המניות בחברה.

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





עוצמה פיננסית



מבנה חוב מאוחד מורחב

98% נכסים לא משועבדים

1.80%

ריבית משוקללת אפקטיבית צמודת
מדד.

1,050 מיליון ש"ח

מסגרות אשראי לא מנוצלות.

400 מיליון ש"ח

היקף מזומנים ושווי מזומנים
נכון למועד פרסום הדוח.

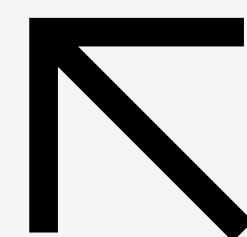
דירוג חוב AA/Aa2

4.8 שנים

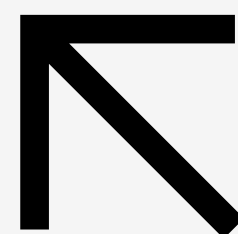
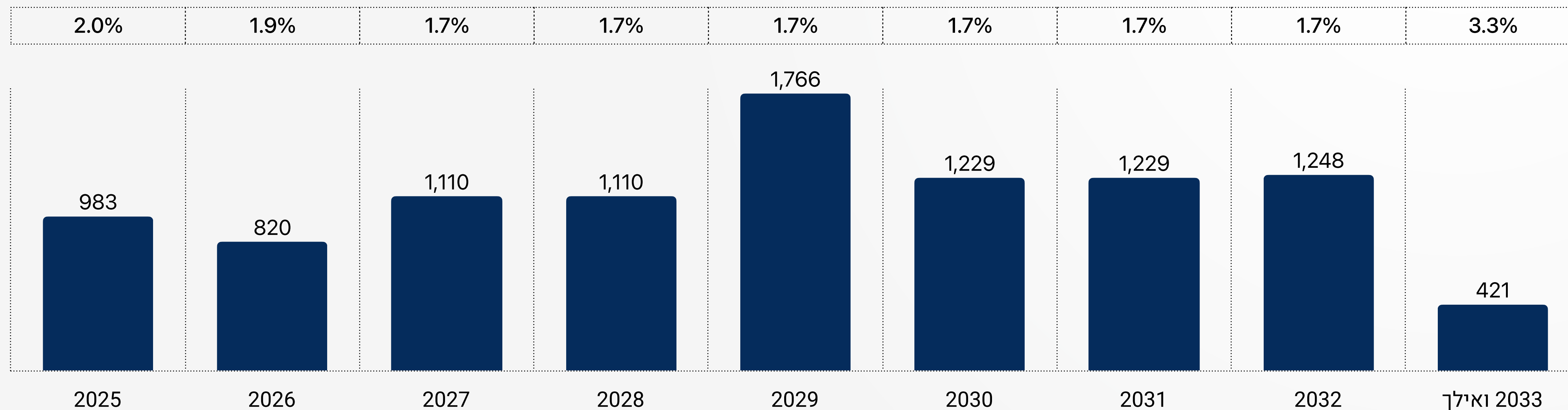
מח"מ

555 מיליון ש"ח

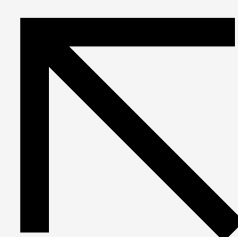
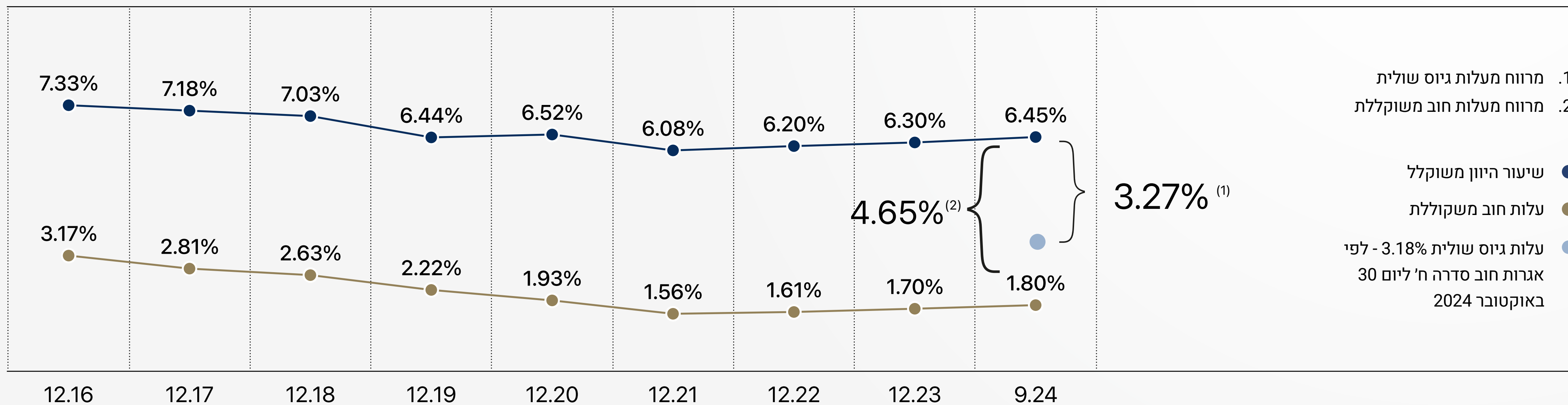
גיוס אגרות חוב במהלך התקופה,
בריבית אפקטיבית משוקללת צמודת
מדד בשיעור 3.3% ובמח"מ 8.2 שנים.



פריסת פרעונות על פני השנים וריבית אפקטיבית צמודת מדד



שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה





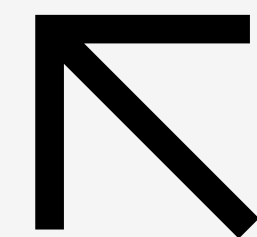
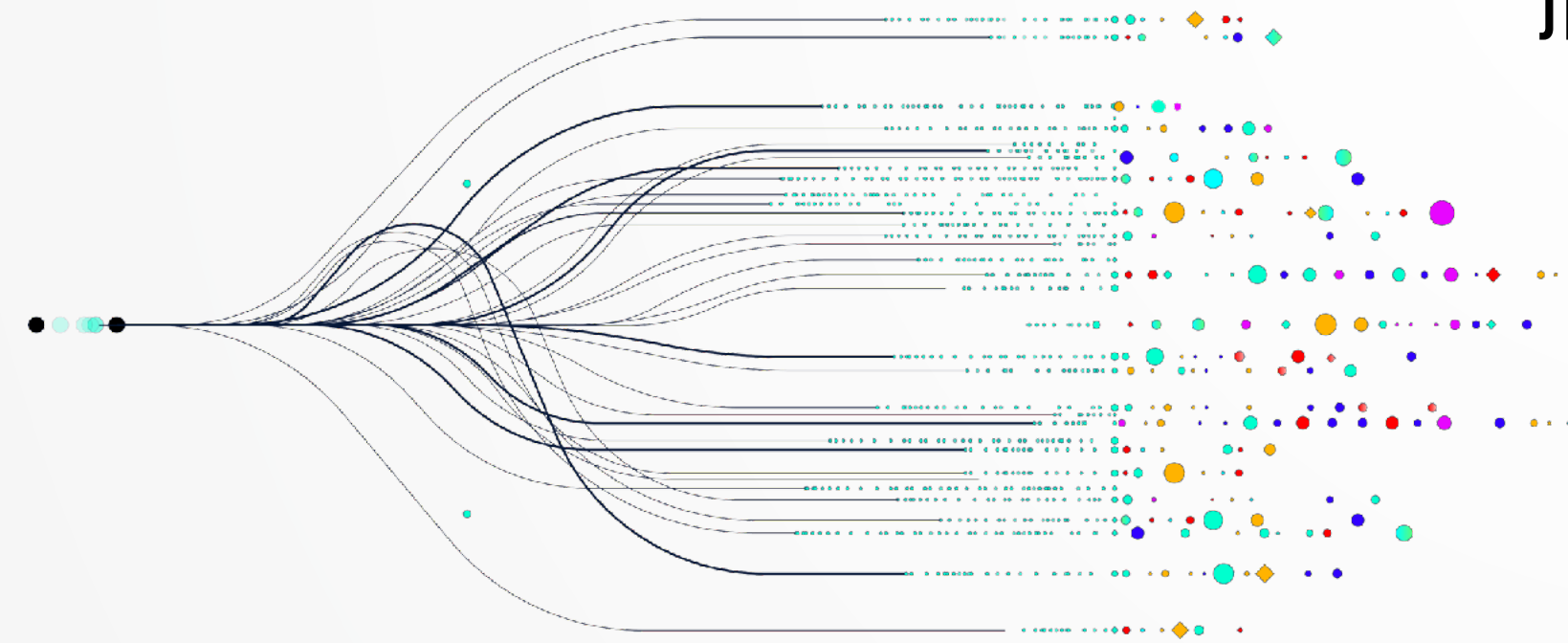
תוכניות הייזום והפיתוח האסטרטגי של נכסי אמות השקעות הינם אחד המנועים המרכזיים להמשך צמיחת החברה וההובלה בשוק הנדל"ן המניב. השבחת תיק הנכסים של החברה ויצירת מתחמי תעסוקה חדשניים שיאפשרו סביבת עבודה מתקדמת העונה על צרכי חברות המחר:

01	02	03
מיקומים ייחודיים ובדגש על מרכז העסקים של תל אביב	נגישות תחבורתית בסמיכות למרכזי הסעת המונים קיימים ומתוכננים	איכות אדריכלית, מיצוי יתרונות הנדסיים
04	05	06
מיצוב איכותי	הקמה בהתאם לתיקני LEED לשמירה מקסימלית על בריאות המשתמש והסביבה	ניצול מיטבי של שימושי קרקע ליישום אסטרטגיית החברה

הפרויקטים מתוכננים בקפידה בהתאם לאסטרטגיית החברה, במטרה למקסם רווחיות ולשמר את רמות התפוסה לטווח הארוך ולמיצוב נכסי החברה כאיכותיים ביותר לטווח הארוך.

מנועי צמיחה

ייזום ופיתוח נכסי אמות

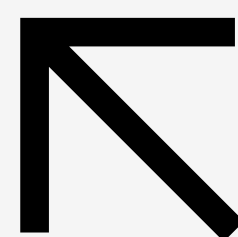


פרויקטים בשלבי בנייה

ריכוז נתונים ליום 30.09.2024

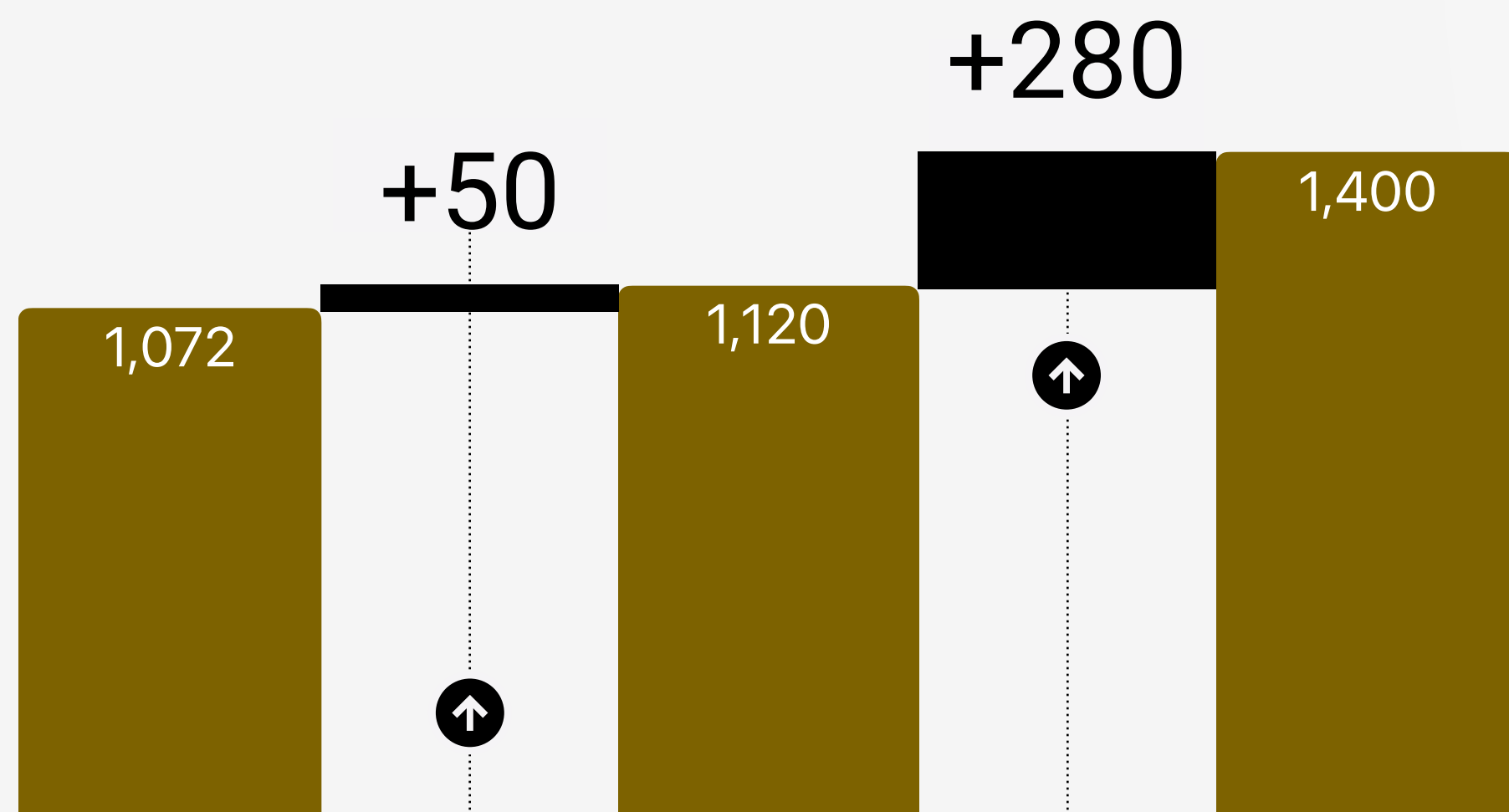
שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	עלות מצטברת	שווי הפרוייקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	NOI צפוי	תשואה צפויה
חלק החברה - במיליוני ש"ח											
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	2024	9,000	75%	6,750	56	56	70-80	5	6.7%
מתחם הלח"י ⁽¹⁾	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	576	576	750-780	57-61	7.7%
מתחם k ירושלים	ירושלים	משרדים	2028	93,000	50%	46,500	149	149	700-740	49-53	7.1%
בית שמש- מרלוג תחתון	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	25,400	60%	15,240	100	100	108-110	8	7.3%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	23	23	35-45	3	7.5%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	156,000	50%	78,000	646	1,030	1,600-1,700	150-165	9.5%
סך הכל				391,800		200,690	1,550	1,934	3,263-3,455	272-295	8.4%

1. נכון למועד פרסום הדוח, קומות המסחר נמסרו לשוכרים לעבודות התאמה ומספר חנויות נפתחו לקהל. 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%).



פוטנציאל עתידי להגדלת

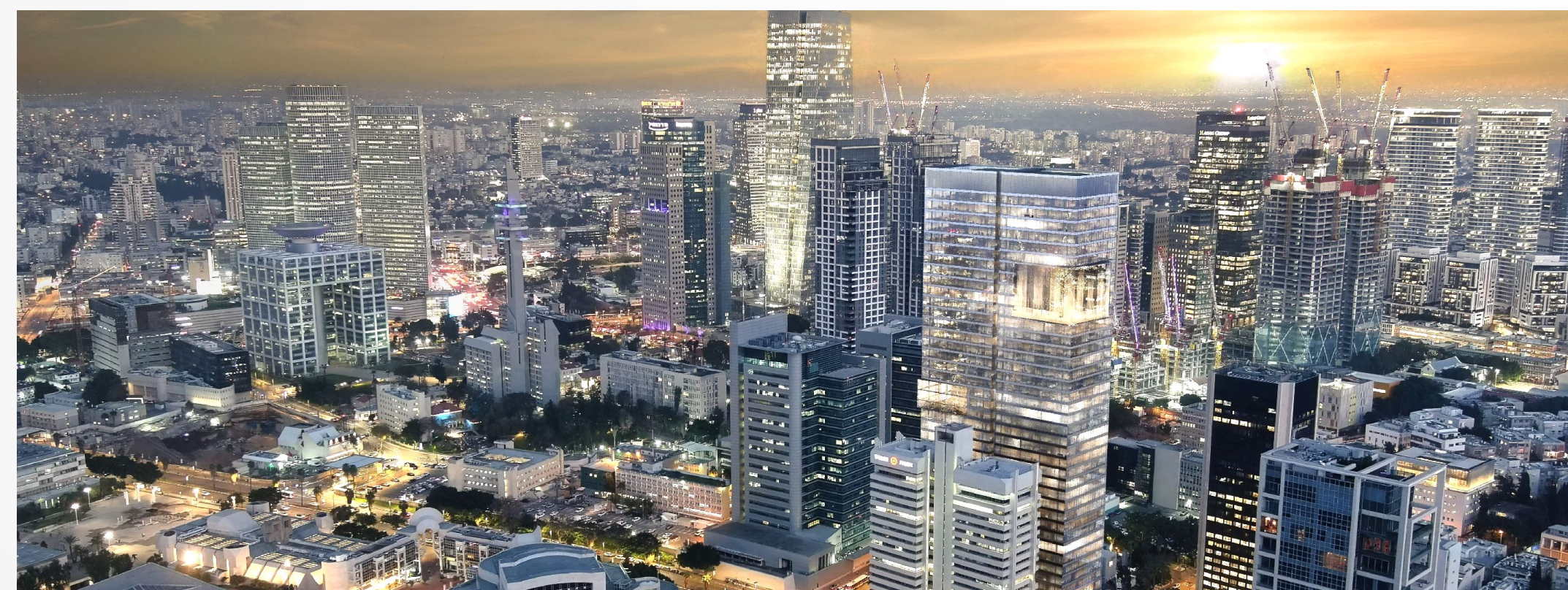
ה-NOI במיליוני ש"ח



NOI רבעון שלישי 2024, בראייה שנתית

NOI מייצג לאחר אכלוס שטחים פנויים ואכלוס שטחים חדשים

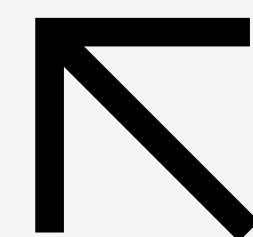
NOI מייצג לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה



1. ה-NOI המייצג לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה אינו כולל אכלוס פרויקטים בתכנון, פיתוח ורישוי.

2. ה-NOI המייצג לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה לא לוקח בחשבון שינויים עתידיים כתוצאה מהפרשי המדד ומחידושי החוזים, וכן אינו לוקח בחשבון פינויים עתידיים ו/או מימוש נכסים.

3. ה-NOI המייצג לאחר אכלוס פרויקטים בהקמה מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי.





יעוד עיקרי
משרדים

עיר
תל אביב

חלק החברה
50%

שטח לבניה
156,000 מ"ר

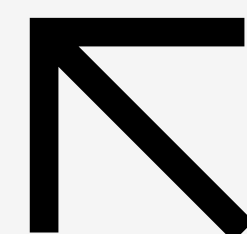
צפי לסיום
2026

עלות הקמה
1,650 מיליון ש"ח
חלק החברה

NOI צפוי
160 מיליון ש"ח
חלק החברה

תשואה צפויה
9.5%

TOHA 2

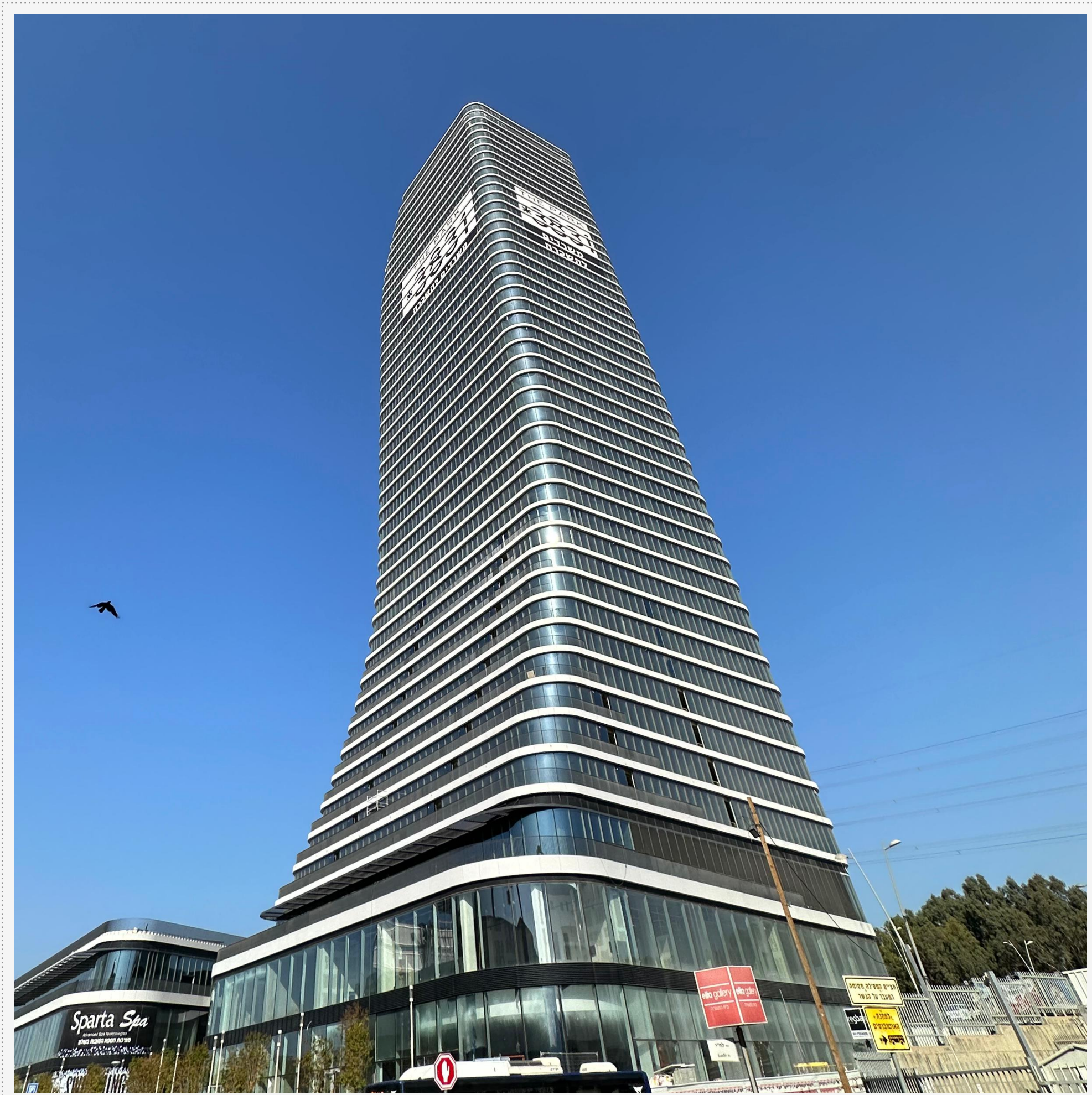




TOHA 2



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



יעוד עיקרי
משרדים

עיר
בני ברק

חלק החברה
50%

שטח לבניה (100%)
100,000 מ"ר

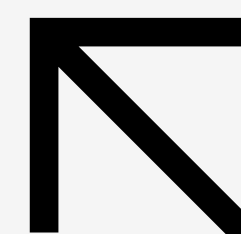
צפי לסיום
2024 מסחר
2025 משרדים

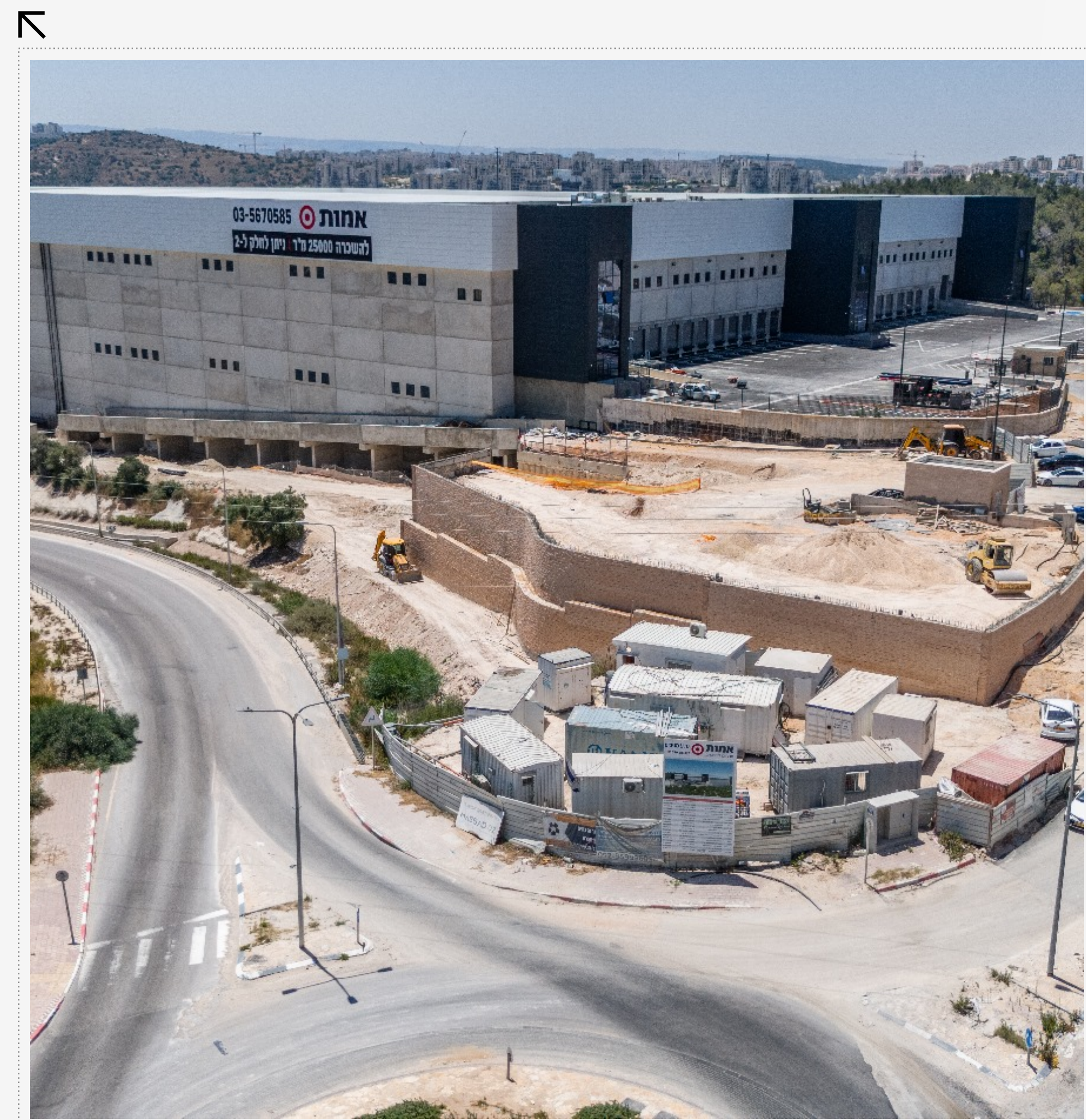
עלות הקמה
765 מיליון ש"ח
חלק החברה

NOI צפוי
59 מליון ש"ח
חלק החברה

תשואה צפויה
7.7%

מתחם הלחי בני ברק





יעוד עיקרי
לוגיסטיקה

עיר
בית שמש

מרלו"ג בית שמש

מרלו"ג תחתון

חלק החברה
60%

שטח לבניה (100%)
25,400 מ"ר

צפי לסיום
2024

עלות הקמה
109 מיליון ש"ח
חלק החברה

NOI צפוי
8 מיליון ש"ח
חלק החברה

תשואה צפויה
7.3%





יעוד עיקרי
משרדים

חלק החברה
50%

צפי לסיום
2028

NOI צפוי
51 מיליון ש"ח
חלק החברה

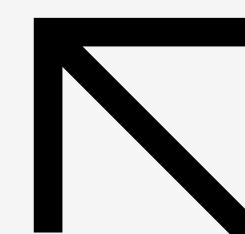
עיר
ירושלים

שטח לבניה (100%)
93,000 מ"ר

עלות הקמה
720 מיליון ש"ח
חלק החברה

תשואה צפויה
7.1%

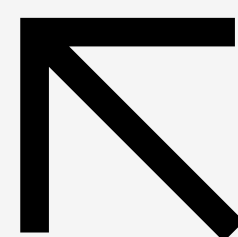
ירושלים מתחם K



מנועי צמיחה

פרוייקטים בהליכי תכנון ורישוי - מידע זה הינו בכפוף להשלמת זכויות נוספות בפרוייקטים להלן

פרויקט	עיר	יעוד עיקרי	תוספת שטח עילי לשיווק (100%) במ"ר	חלק החברה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק החברה במ"ר
מגדלי ToHa3 -I ToHa4	תל - אביב	משרדים	200,000	50%	100,000
צריפין	צריפין - שדות דן	לוגיסטיקה	80,000	100%	80,000
אמות משפט (תב"ע בתוקף)	תל - אביב	משרדים	44,000	73%	32,120
הסוללים	תל - אביב	משרדים	80,000	100%	80,000
אמות ביטוח	תל - אביב	משרדים	70,000	86%	60,200
מגדל המאה - אבן גבירול	תל - אביב	משרדים	60,000	46%	27,600
מגרש 300 (תב"ע בתוקף)	תל - אביב	מגורים	94 יח"ד	50%	47 יח"ד
בית אירופה	תל - אביב	משרדים	32,000	100%	32,000
סה"כ					411,920

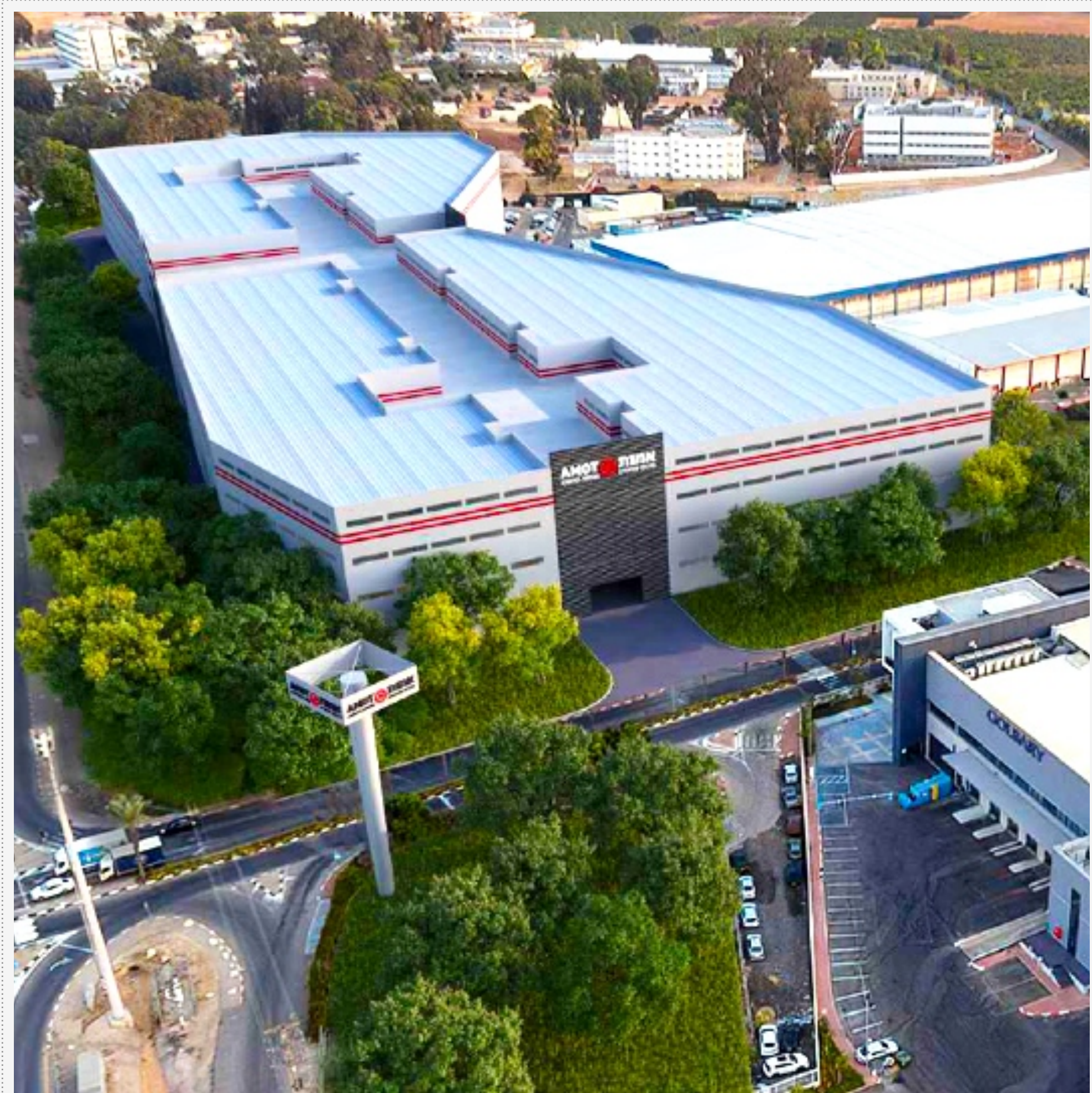




מתחם ToHa



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



יעוד עיקרי
לוגיסטיקה

עיר
צריפין-שדות דן

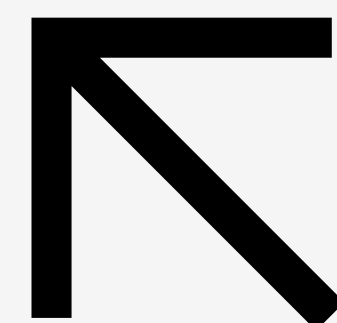
חלק החברה במתחם
100%

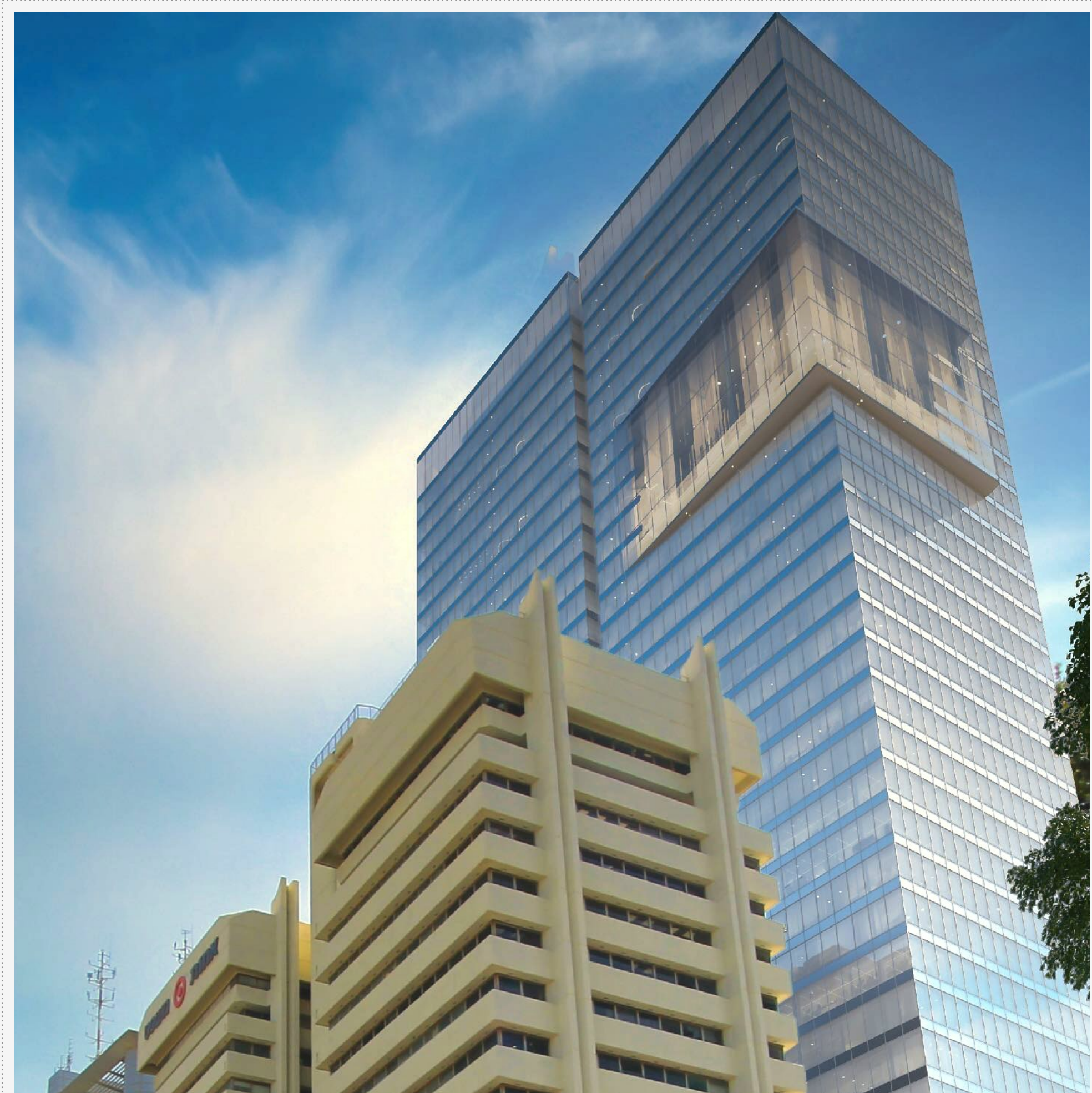
שטח הפארק
274,000 מ"ר

תוספת שטח עילי לשיווק - מתחם A
80,000 מ"ר

מידע זה הינו בכפוף להשלמת
זכויות נוספות בפרוייקט

מרלו"ג צריפין





יעוד עיקרי
משרדים

חלק החברה במתחם
73%

עיר
תל אביב

שטח מגרש
5,103 מ"ר

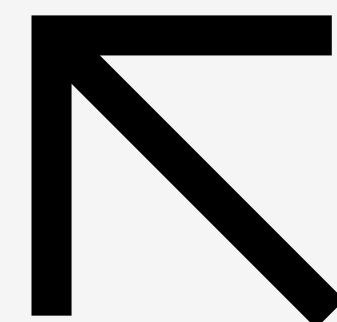
סטטוס
תב"ע מאושרת

תוספת שטח עילי לשיווק (100%)
44,000 מ"ר

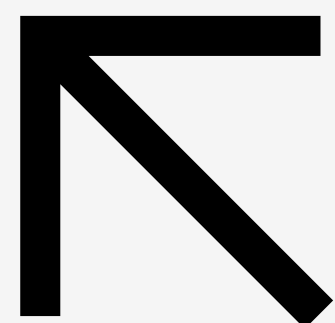
שטח מגדל קיים - שימור (100%)
12,000 מ"ר

מידע זה הינו בכפוף להשלמת
זכויות נוספות בפרוייקט

אמות משפט



אמות חשפט





נתונים פיננסיים

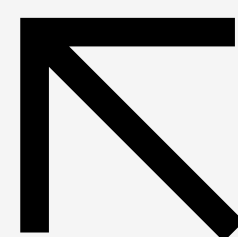


אמות תמצית מאזניים

מאוחד מורחב



31.12.2023 מיליוני ש"ח	30.09.2024 מיליוני ש"ח	
534	394	מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר
19,488	20,331	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
9,251	9,470	התחייבויות פיננסיות
1,812	1,875	מיסים נדחים
8,838	9,036	סך הון
10,650	10,911	EPRA NRV

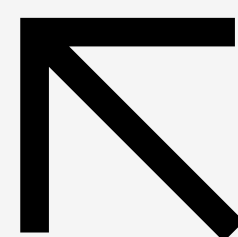


אמות תמצית רווח והפסד

מאוחד מורחב - מיליוני ש"ח



1-9.2023	1-9.2024	שינוי ב-%	
755	778	3%	NOI
144	452		התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
(1)	(19)		הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
(51)	(52)		הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
(88)	(95)		מימון - ריבית ריאלית
(264)	(297)		מימון - הפרשי הצמדה ושער
(45)	(100)		הוצאות מסים
449	666	48%	רווח נקי
341	319	(6%)	FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך
605	616	2%	FFO גישת ההנהלה



אמות תמצית רווח והפסד

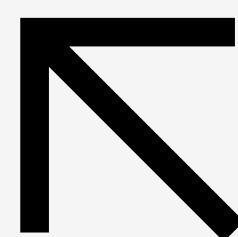
מאוחד מורחב

שינוי ב- % מול רבעון אשתקד	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	NOI
	באש"ח					
3.4%	252,876	247,198	254,332	255,476	261,119	NOI נכסים זהים
	-	-	627	2,960	2,933	נכסים חדשים/מוינו מנדל"ן בהקמה
	2,541	2,478	157	71	4	נכסים שנמכרו
3.5%	255,417	249,676	255,116	258,507	264,056	NOI

אמות תמצית רווח והפסד

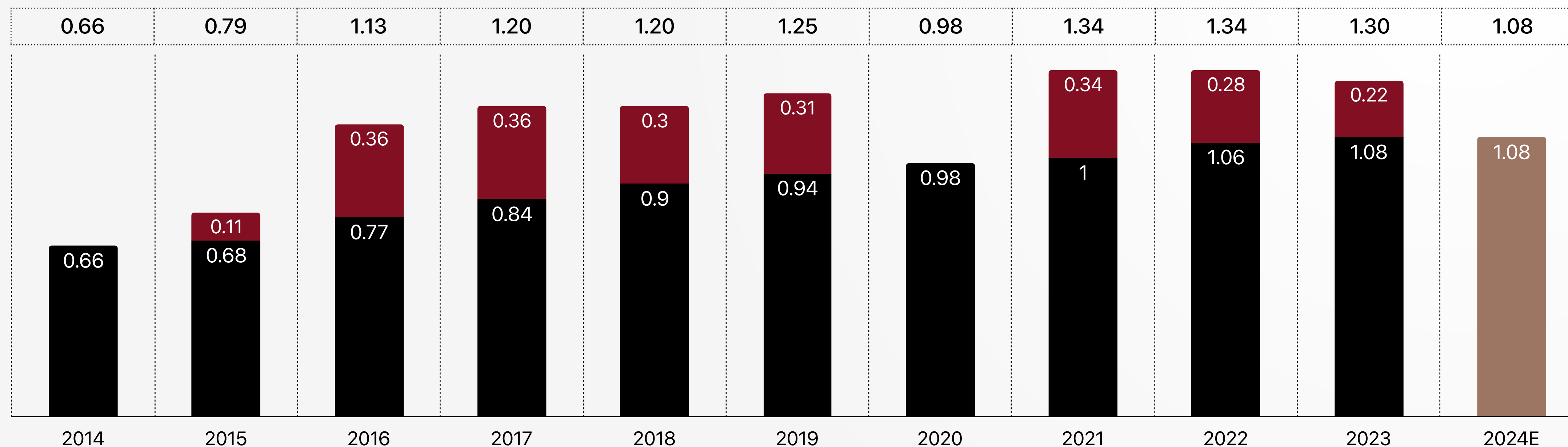
מאוחד מורחב

שינוי ב-%	1-9.2023	1-9.2024	FFO
	באש"ח		
(6%)	340,645	319,290	FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך
2%	604,784	616,393	FFO לפי גישת ההנהלה
0%	469,992	471,236	מספר מניות משוקלל
2%	128.7	130.8	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (1)
	3.3%	3.5%	שינוי בשיעור המדד בתקופה

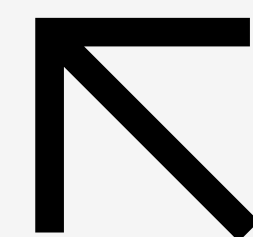




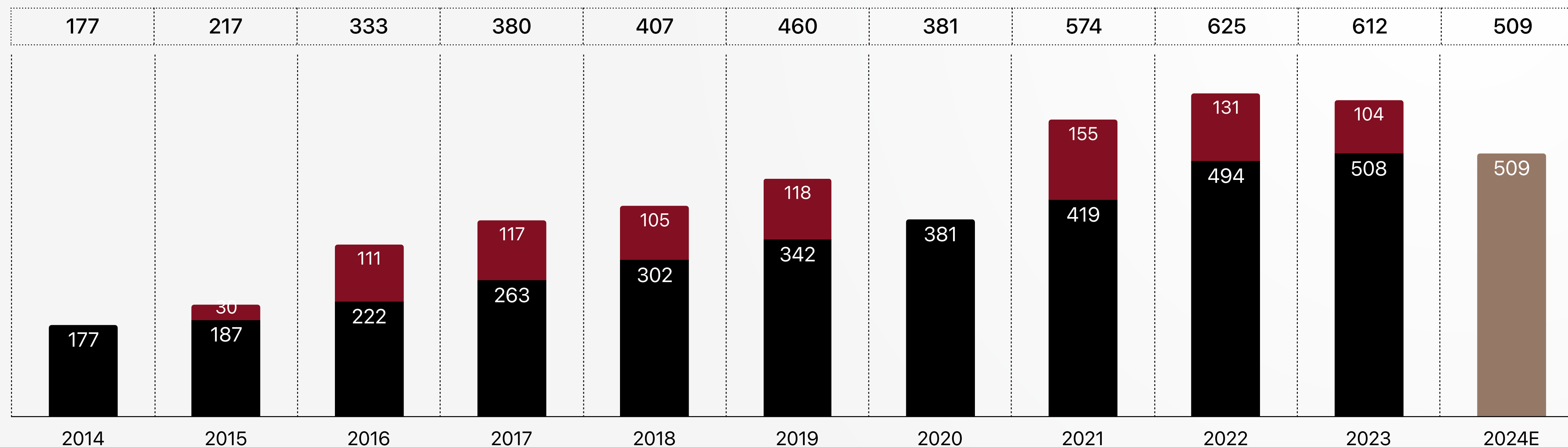
דיבידנד שוטף ודיבידנד נוסף למניה



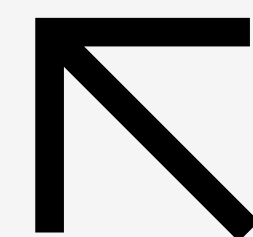
● דיבידנד שוטף למניה
● דיבידנד נוסף למניה



חלוקת דיבידנד במט"ח



● דיבידנד שוטף
● דיבידנד נוסף



חוזקות החברה

112

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

44%

שיעור מינוף יעיל.

1,050 מיליון ש"ח

היקף מסגרות אשראי לא מנוצלות.

יכולת ניהולית ויכולת השבחת נכסים.

מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש.

תמהיל שוכרים חזק ובפיזור גאוגרפי נרחב, המנוהלים בצורה אחראית.

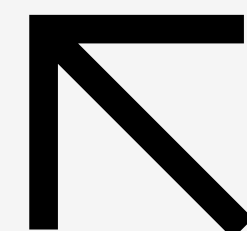
איתנות פיננסית גבוהה (מדורגת AA ע"י מעלות ומידרוג).

איתנות פיננסית וזמינות לביצוע עסקאות רכישה בהיקפים משמעותיים.

גמישות פיננסית ונגישות גבוהה לשוק ההון.

קידום פרויקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבה.

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

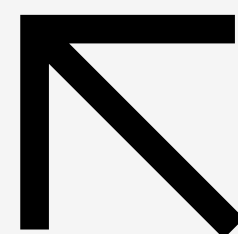


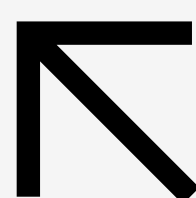
DISCLAIMER

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. התממשות 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.

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.





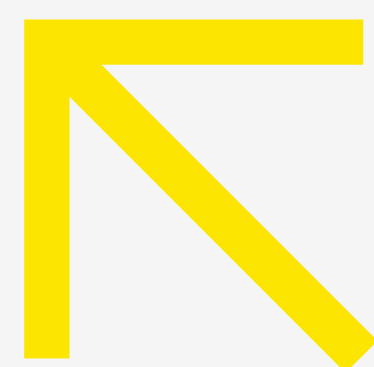
מצגת אמות השקעות לשוק ההון

רבעון 3, 2024

נובמבר 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שלישי 2024

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



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



מקבוצת אלוני חץ

