

Q2/24



מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אוגוסט 2024



מקבוצת אלוני חץ

תוכן עניינים

15	13	10	03
צמיחה	תחזית	נדל"ן להשקעה	אודות אמות
42	28	23	19
נתונים פיננסיים	אמות ייזום	נכסים	עוצמה פיננסית
47			
סיכום			

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



אוגוסט 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שני 2024

אמות השקעות

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

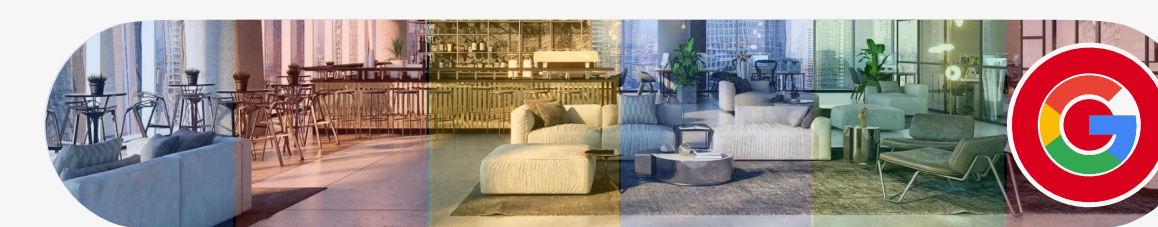


BIG STEP FOR AMOT
HUGE STEP FOR ISRAEL

עסקת גוגל

השוכרת
Google

התמונה להמחשה בלבד

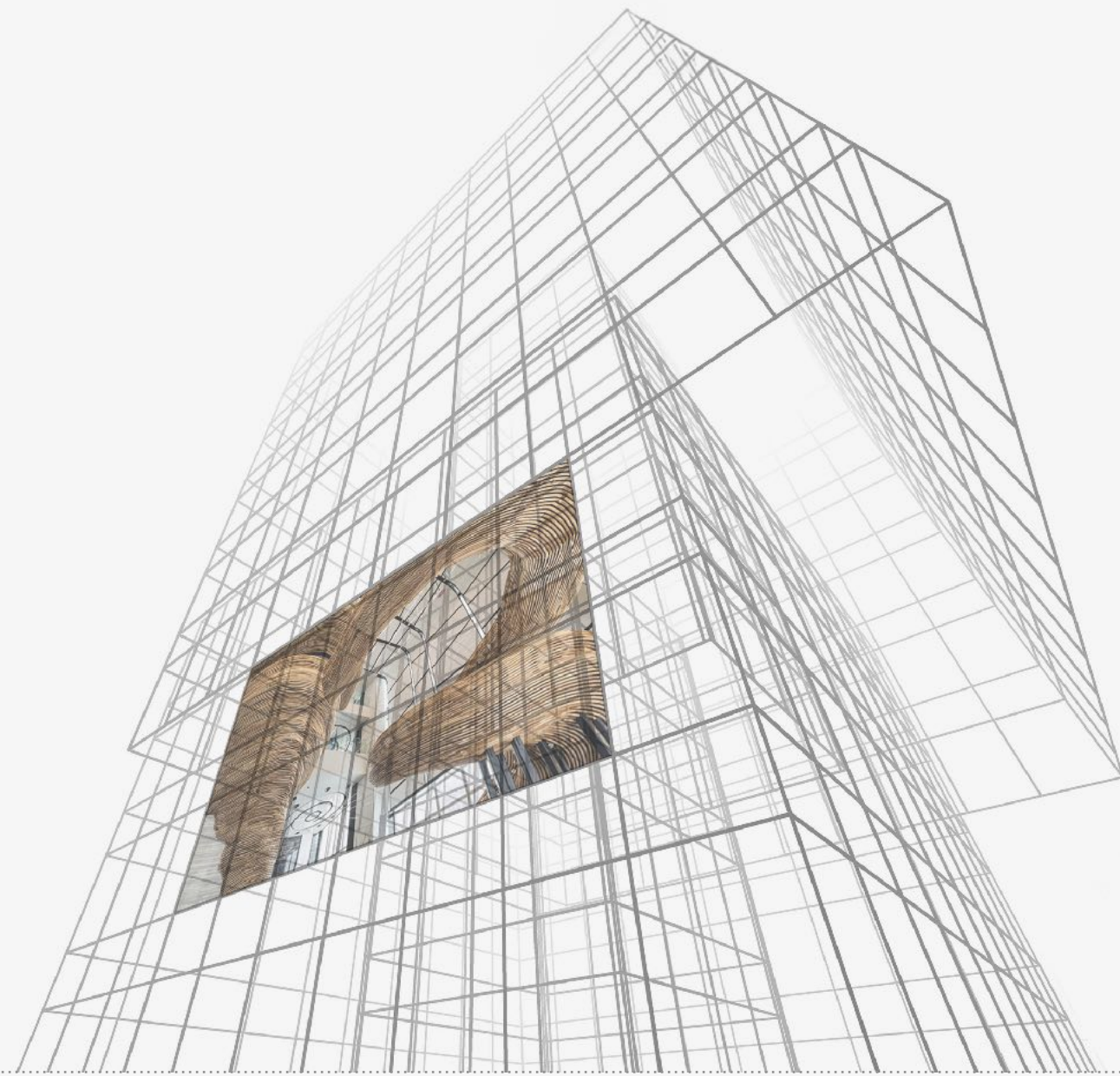


הנתונים הינם 100%
(חלק אמות 50%)

מועד השלמת הפרוייקט
רבעון 4, 2026

הכנסות שנתיות
115 מיליון ש"ח (רמת מעטפת)

שטח עילי מושכר
כ-60,000 מ"ר



אמות
מקבוצת אלוני חץ

אודות אמות

אוגוסט 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שני 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- 0.7 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.

19.9 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
201 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).

אוגוסט 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שני 2024

אודות אמות

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



נתונים כלליים

8.8 מיליארד ש"ח

הון עצמי

9 מיליארד ש"ח

חוב פיננסי נטו בש"ח

45%

שיעור מינוף

1.80%

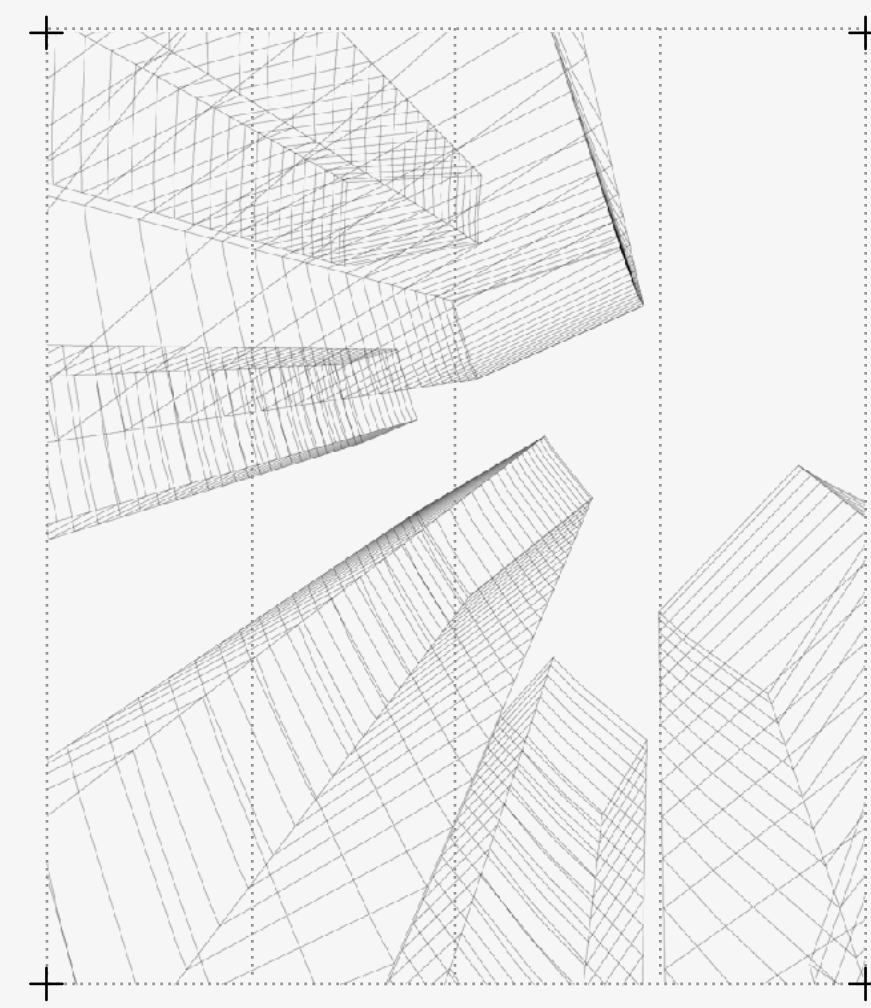
עלות חוב משוקללת

4.9 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.

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).

פרויקט ToHa2 בתל אביב

ביום 25 ביוני 2024, במסגרת העסקה המשותפת של החברה וחברת גבי-לקרקעות בע"מ, בעלות הזכויות במשותף ובחלקים שווים במקרקעין המצויים בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל אביב, עליהם מוקם מגדל ToHa2 התקשרו השותפים בהסכם שכירות עם גוגל ישראל בע"מ ("גוגל"). לפרטים בגין העסקה ראה שקופית 3.

מרלו"ג בית שמש- מרלו"ג עליון ומרלו"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-14 מיליון ש"ח (חלק החברה 60%). לאור האמור סיווגה החברה במהלך רבעון 1 2024, את חלק המרלו"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה.

מימוש נכסים

בחודש פברואר, 2024 התקשרה החברה עם חברת גבי-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. לאחר תאריך המאזן יתרת התמורה התקבלה במלואה.

בנוסף, נכון לתאריך פרסום הדוח, מתחילת שנת 2024, מומשו נכסים נוספים בתמורה לסך של כ-200 מיליון ש"ח.

אודות אמות

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



נתונים פיננסיים חתימת חוזים

במהלך התקופה המדווחת, נחתמו 236 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 94 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 95 מיליון ש"ח (עליה של 1% בממוצע משוקלל). השינוי ברמות הגמר בין החוזים משליכה על שיעור המינוי למחיר שכ"ד למ"ר.

1. החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.
2. הטבלה אינה כוללת שטחים חדשים, לעניין הסכם שכירות עם חברת גוגל בפרויקט ToHa2

שימוש	הסכמים שנחתמו 1-6.2024		שינוי ריאלי בשכ"ד למ"ר	
	מספר חוזים	שטח עילי	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש
	מ"ר	ש"ח	ש"ח	%
משרדים	121	47,053	79	78 (1%)
לוגיסטיקה ותעשייה	28	25,952	45	49 9%
מסחר	82	15,289	140	138 (1%)
סופרמרקטים	5	5,985	133	143 8%
סה"כ	236	94,279		1%

אוגוסט 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שני 2024

אודות אמות

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



מקבוצת אלוני חץ

נתונים פיננסיים חתימת חוזים

% שינוי בשכר דירה למ"ר

121 חוזים

במשרדים
1% ירידה בשכ"ד למ"ר

82 חוזים

במסחר
1% ירידה בשכ"ד למ"ר

28 חוזים

בתעשייה ולוגיסטיקה
9% עליה בשכ"ד למ"ר

5 חוזים

בסופרמרקטים
8% עליה בשכ"ד למ"ר

94 אלף

שטח כולל במ"ר

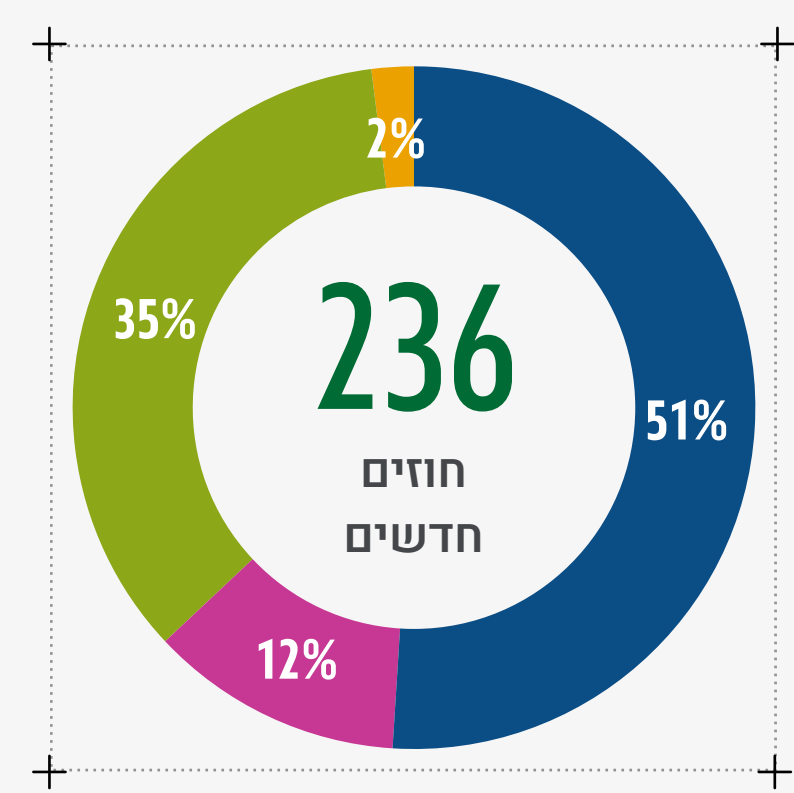
1%

עליה בממוצע
משוקלל

95 מיליון

דמי שכירות
שנתיים בש"ח

שטח במ"ר ב-1% לפי שימושים





מקבוצת אלומי חץ

אוגוסט 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

לקוחות החברה

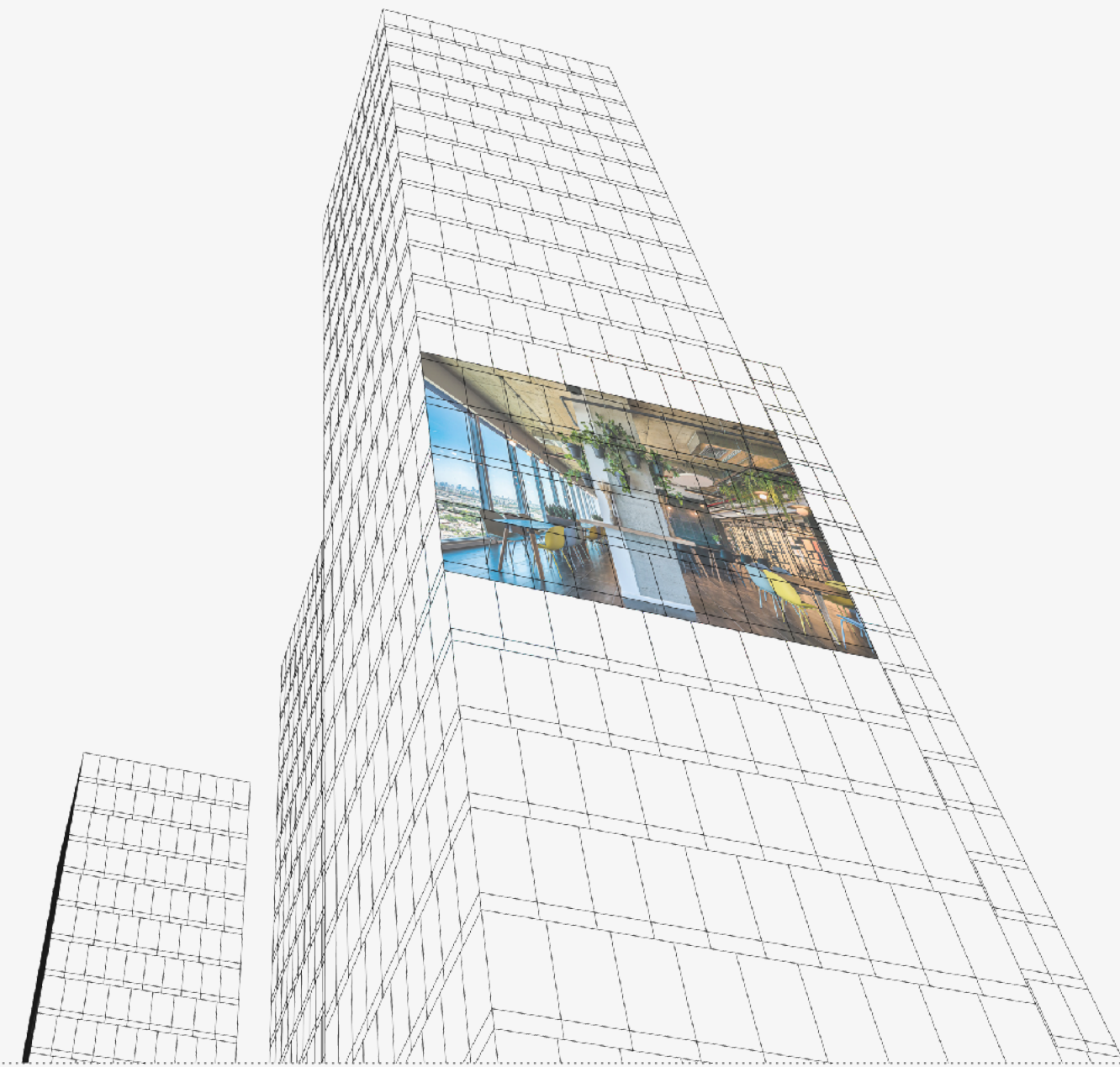
חברות מקומיות ובין לאומיות

אודות אמות

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



A grid of logos for various clients, including Google, LogistiCare, MSC, Akamai, wework, Unilever, SANOFI, PHILIP MORRIS INTERNATIONAL, VERINT, and many others.



נדל"ן להשקעה

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

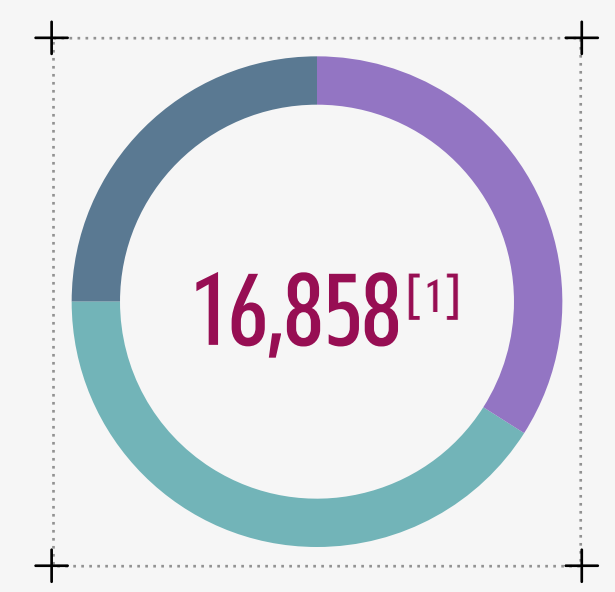
פילוח שווי נכסים מניבים

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
4.3 מיליארד ש"ח

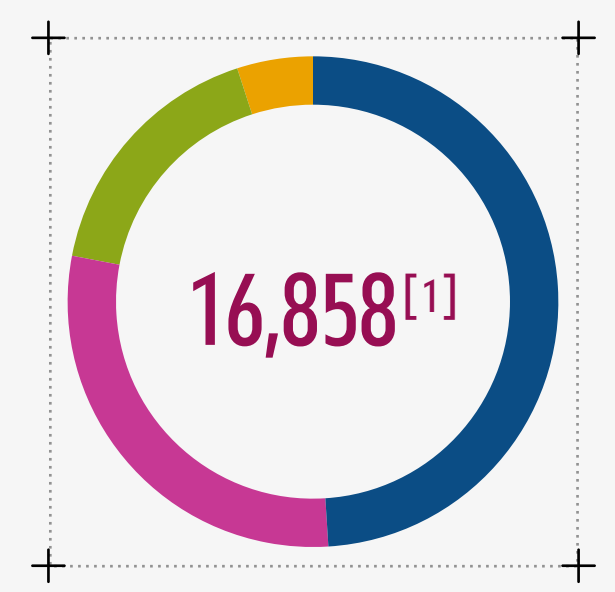
75%

34%

תל אביב רבתי
5.8 מיליארד ש"ח

41%

ערי גוש דן
6.8 מיליארד ש"ח



פילוח שווי נכסים
לפי שימושים

29%

בתעשייה ולוגיסטיקה
4.8 מיליארד ש"ח

5%

בסופרמרקטים
0.8 מיליארד ש"ח

49%

משרדים
8.2 מיליארד ש"ח

17%

במסחר
2.8 מיליארד ש"ח



מקבוצת אלומי חץ

אוגוסט 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שני 2024

נדל"ן להשקעה

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



ESG

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 מפרסמת דוחות ESG החל משנת הפעילות 2021. בחודש יוני 2024 פרסמה החברה את דוח ה-ESG בגין פעילות לשנים 2022-2023. כמו כן, החברה מתעתדת לעדכן את המידע ולפרסם דוחות ESG מעודכנים, אחת לתקופה, בהתאם למחויבותה בתחומים אלה ומחויבותה לשקיפות למול מחזיקי העניין שלה.

שמירה על איכות
הסביבה

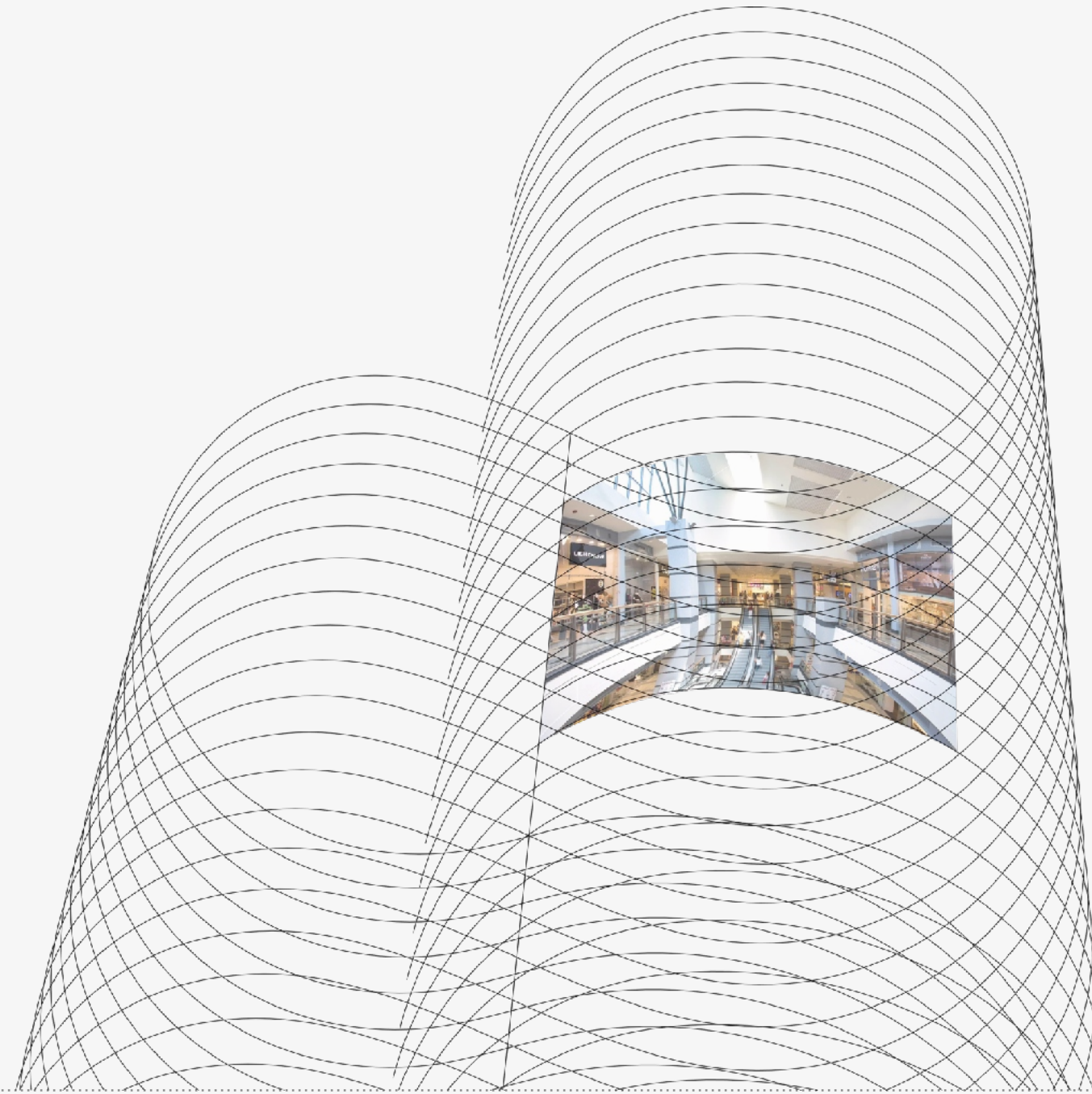
בניה ירוקה
ומאופסת אנרגיה

אחריות חברתית

קידום תשתיות
תחבורה חשמלית

תרומה לקהילה

התייעלות אנרגטית



אוגוסט 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שני 2024



תחזית

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

תחזית

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



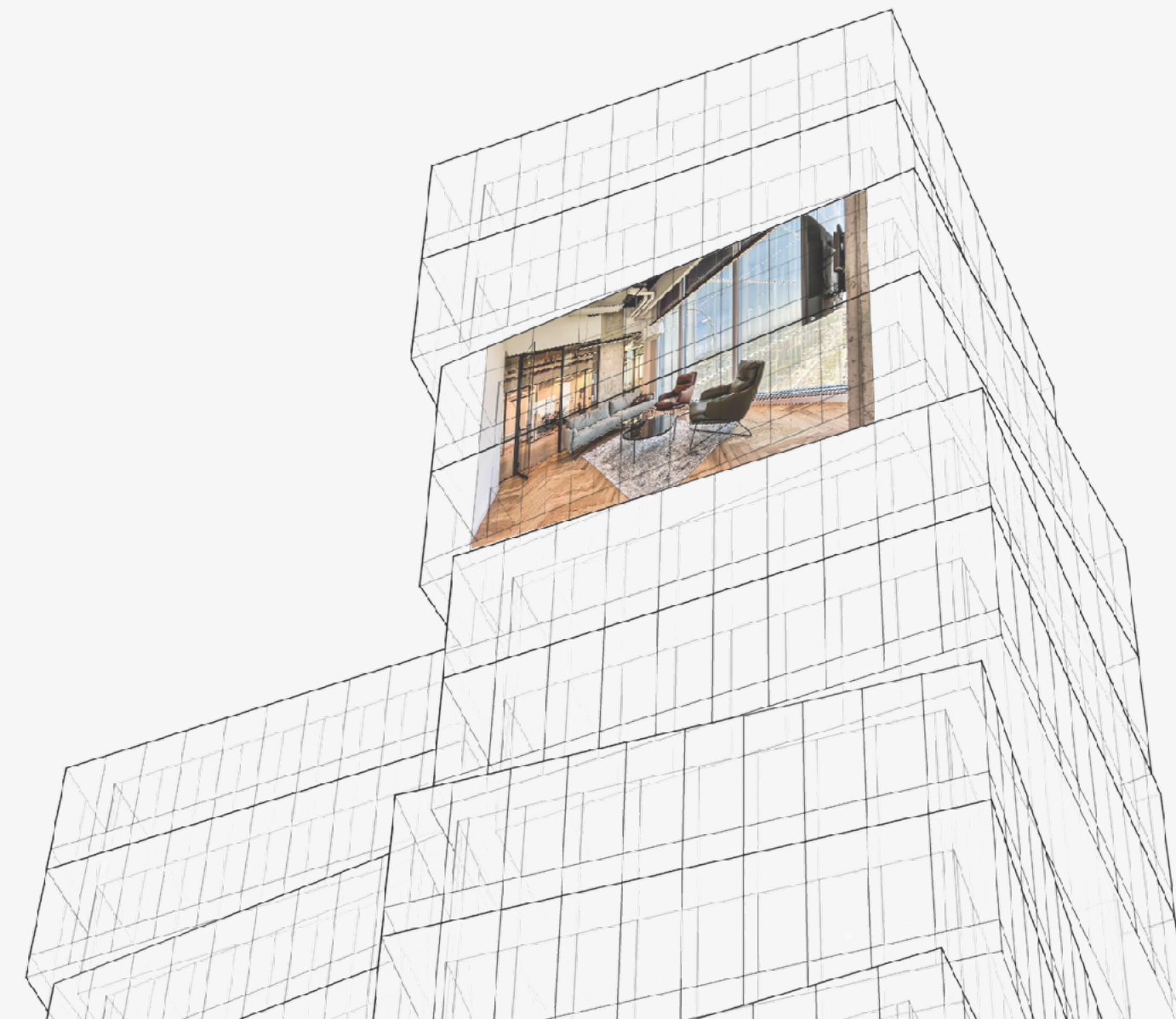
עדכון תחזית לשנת 2024

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

- + עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 3%.
- + 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 מקורית	2024 תחזית מעודכנת	1-6.24 בפועל	
1,004	1,000-1,040	1,020-1,040	514	NOI במיליוני ש"ח
803	775-805	800-820	408	FFO ריאלי במיליוני ש"ח
170.7	165-171	170-174	86.6	FFO למניה (אגורות)

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.



אוגוסט 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שני 2024

צמיחה

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

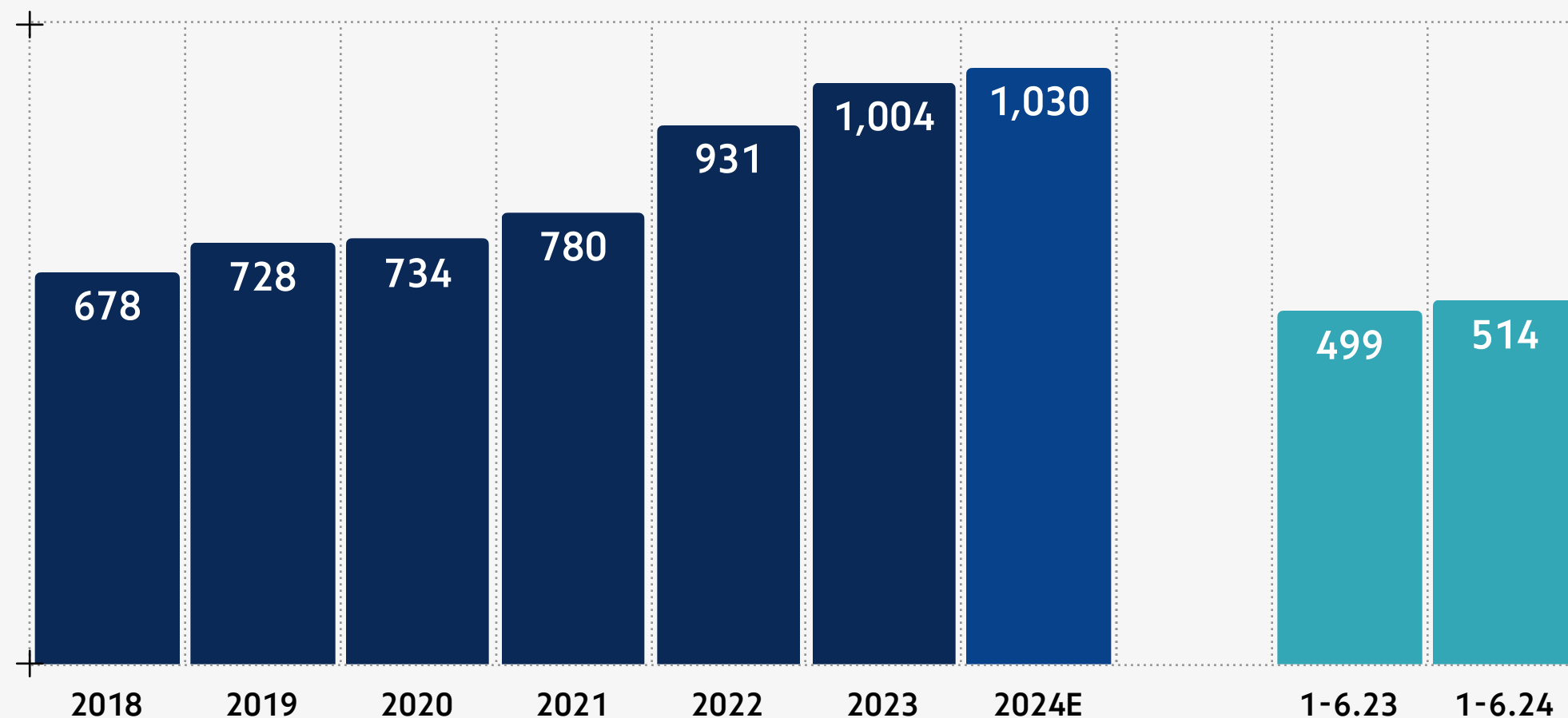
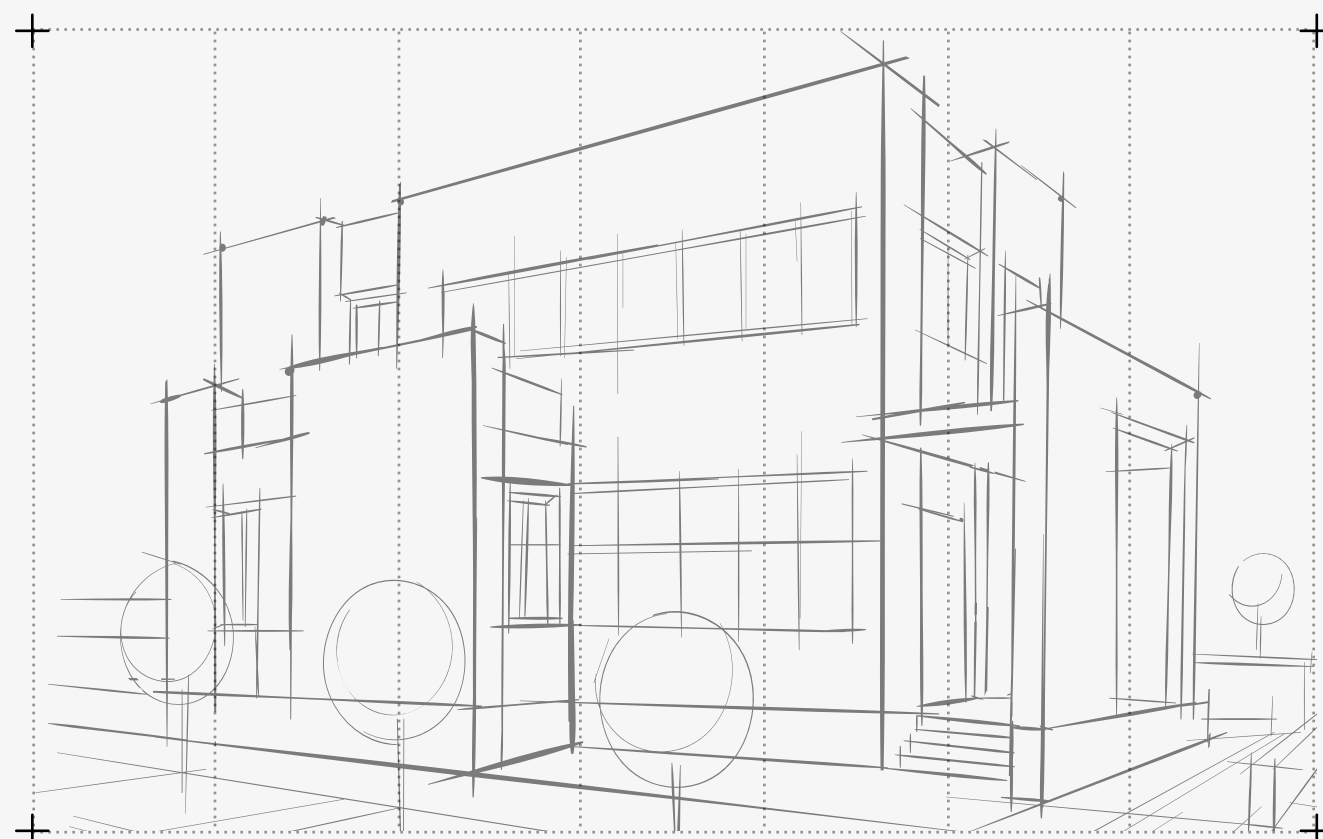
וסא שנתי

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.



צפי 2024 הינו לפי אמצע טווח התחזית, ראה עמוד 15.

FFO שנתו

לפי גישת ההנהלה

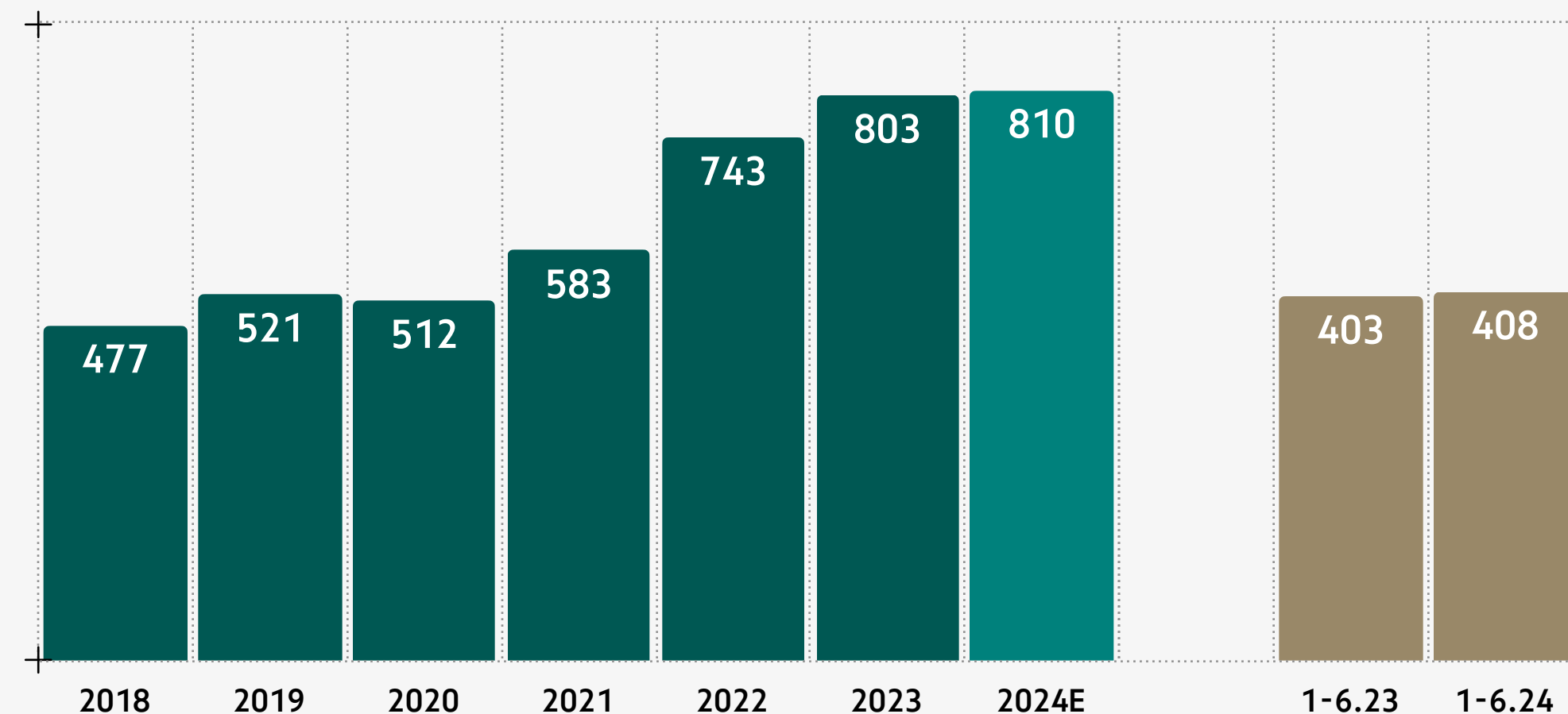
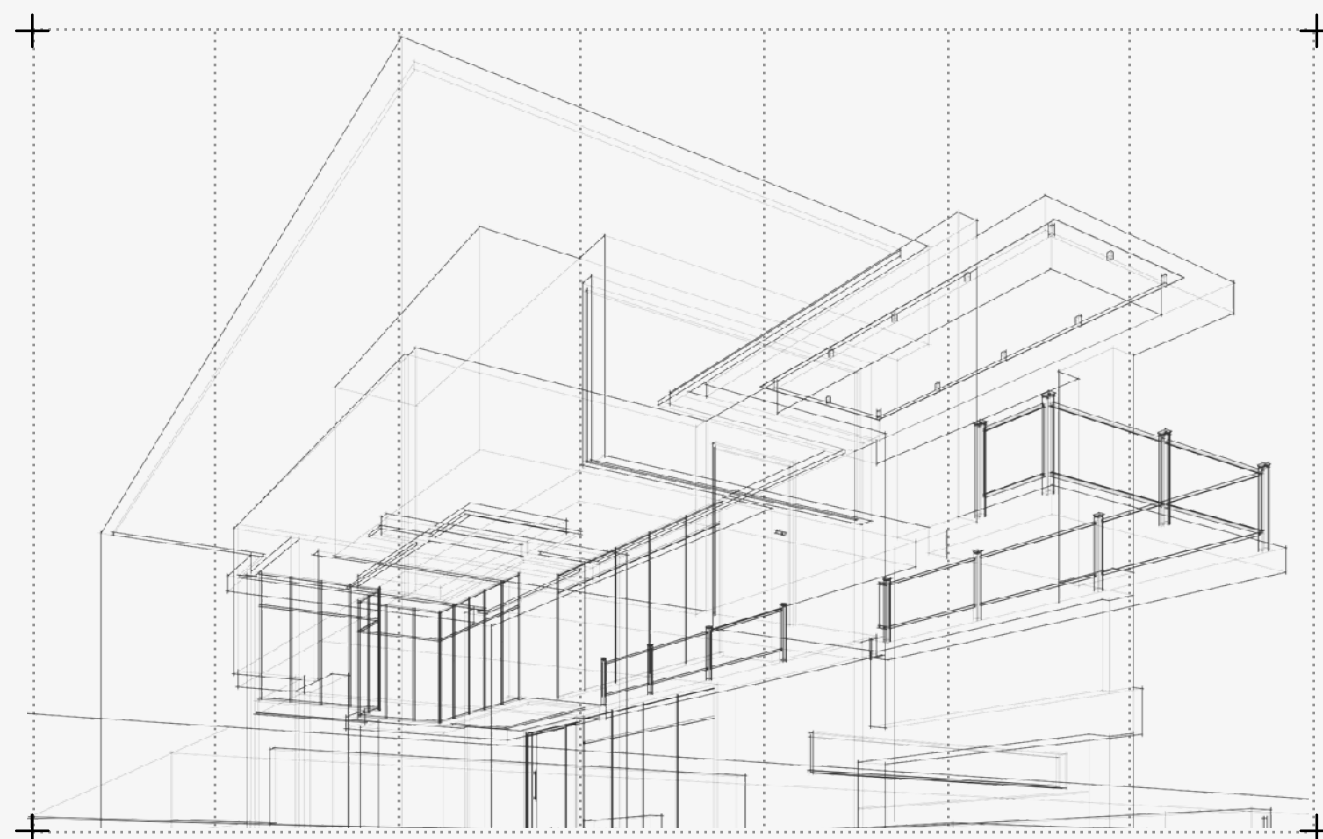
צמיחה

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.



צפי 2024 הינו לפי אמצע טווח התחזית, ראה עמוד 15.

FFO שנתי למניה

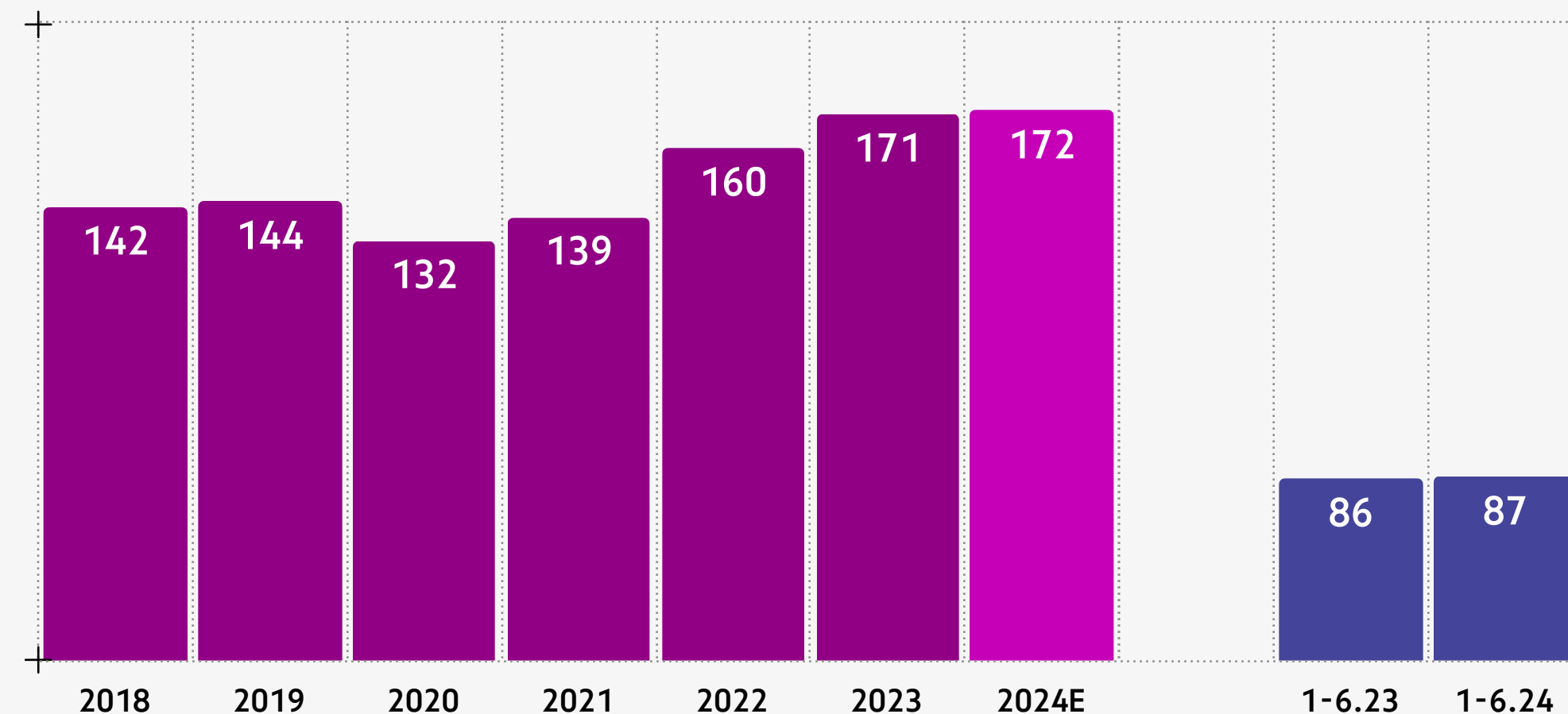
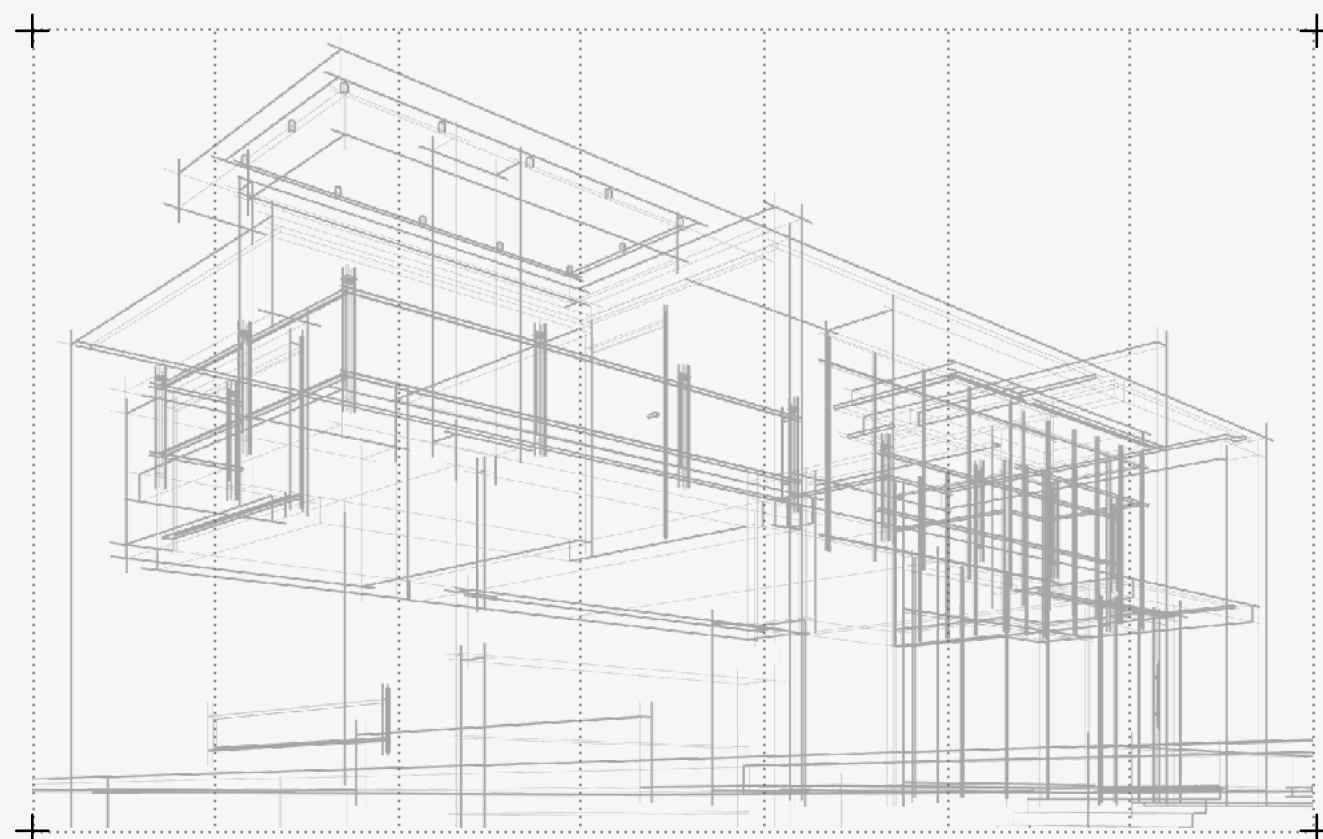
FFO לפי גישת ההנהלה

צמיחה

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

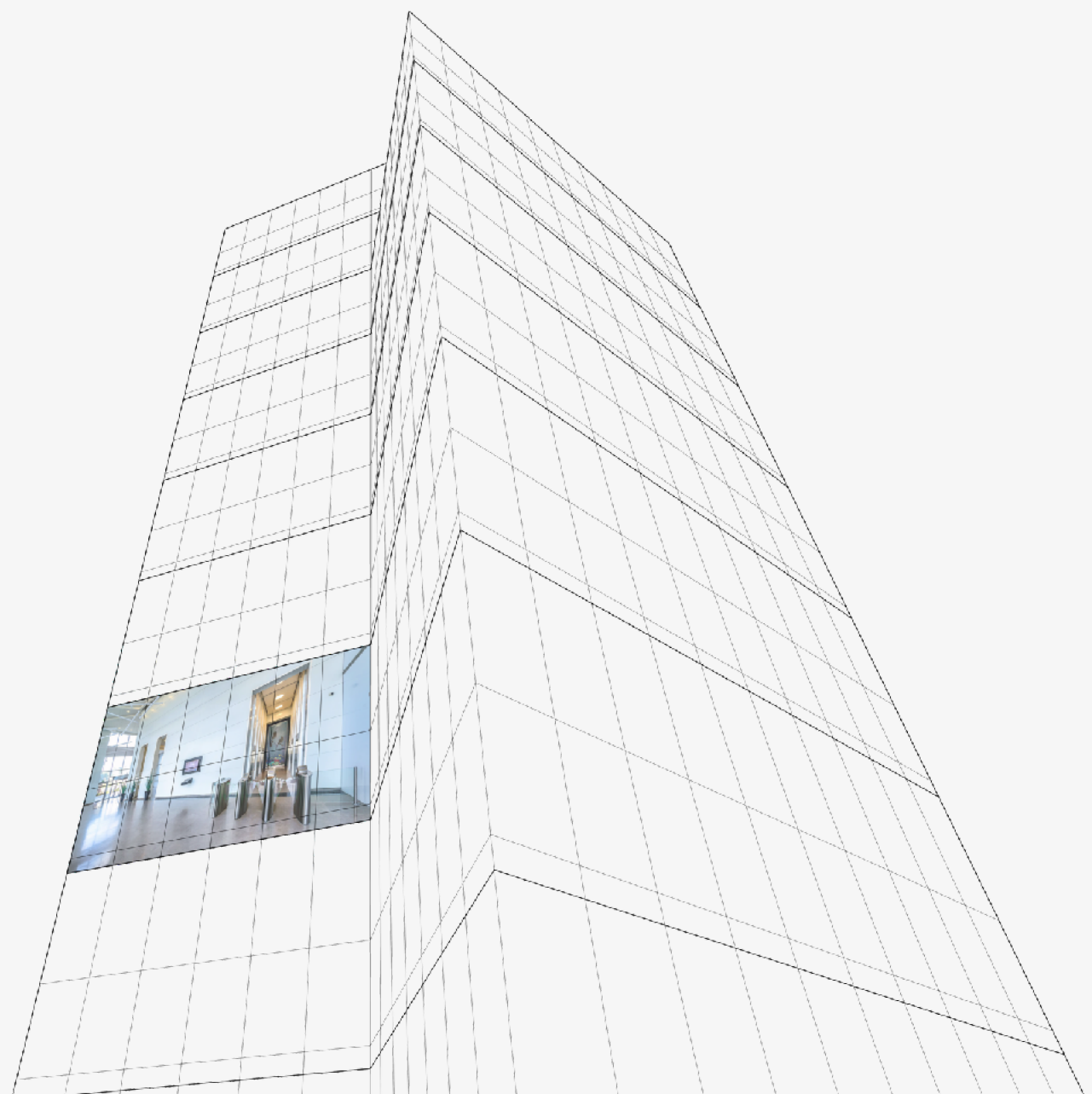


בשנים 2020 ו-2021 כולל
השפעת הקלות קורונה
אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר
במרכזים המסחריים.



צפי 2024 הינו לפי אמצע טווח התחזית, ראה עמוד 15.





עוצמה פיננסית

אוגוסט 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שני 2024

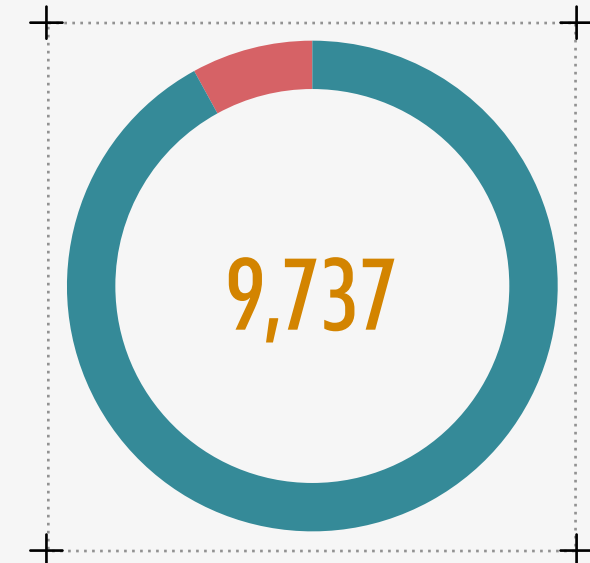
אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

עוצמה פיננסית

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



מבנה חוב - מאוחד מורחב



92%

אגרות חוב
8,987 מיליון ש"ח

8%

בנקים
750 מיליון ש"ח

1,055 מיליון ש"ח

מסגרות אשראי לא מנוצלות.

400 מיליון ש"ח

היקף מזומנים ושווי מזומנים
נכון למועד פרסום הדוח.

19.9 מיליארד ש"ח

סך שווי נדל"ן.

8.8 מיליארד ש"ח

הון עצמי.

4.9 שנים

מח"מ.

1.80%

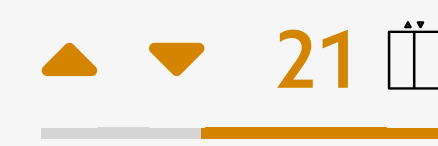
ריבית משוקללת אפקטיבית
צמודת מדד.

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





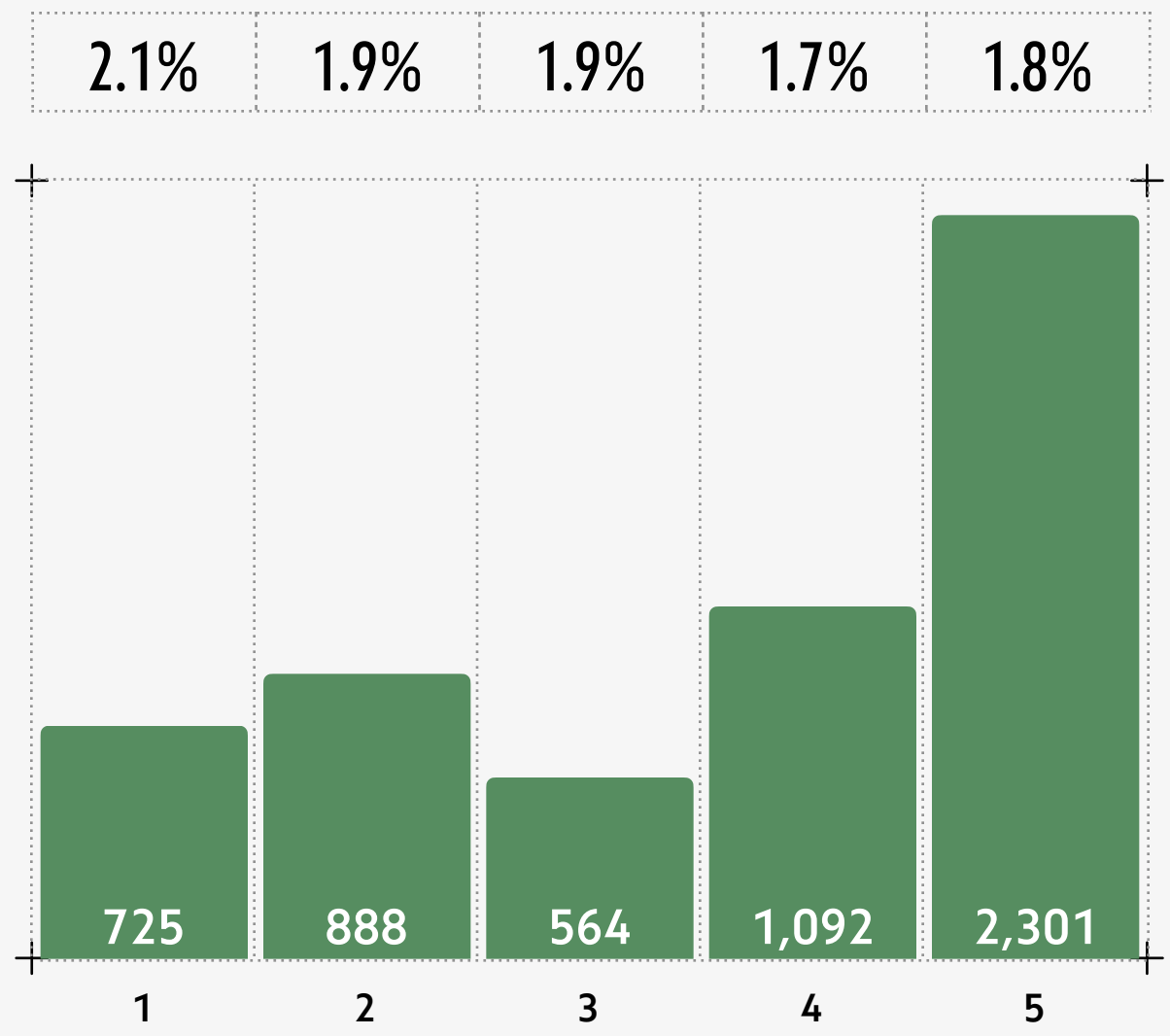
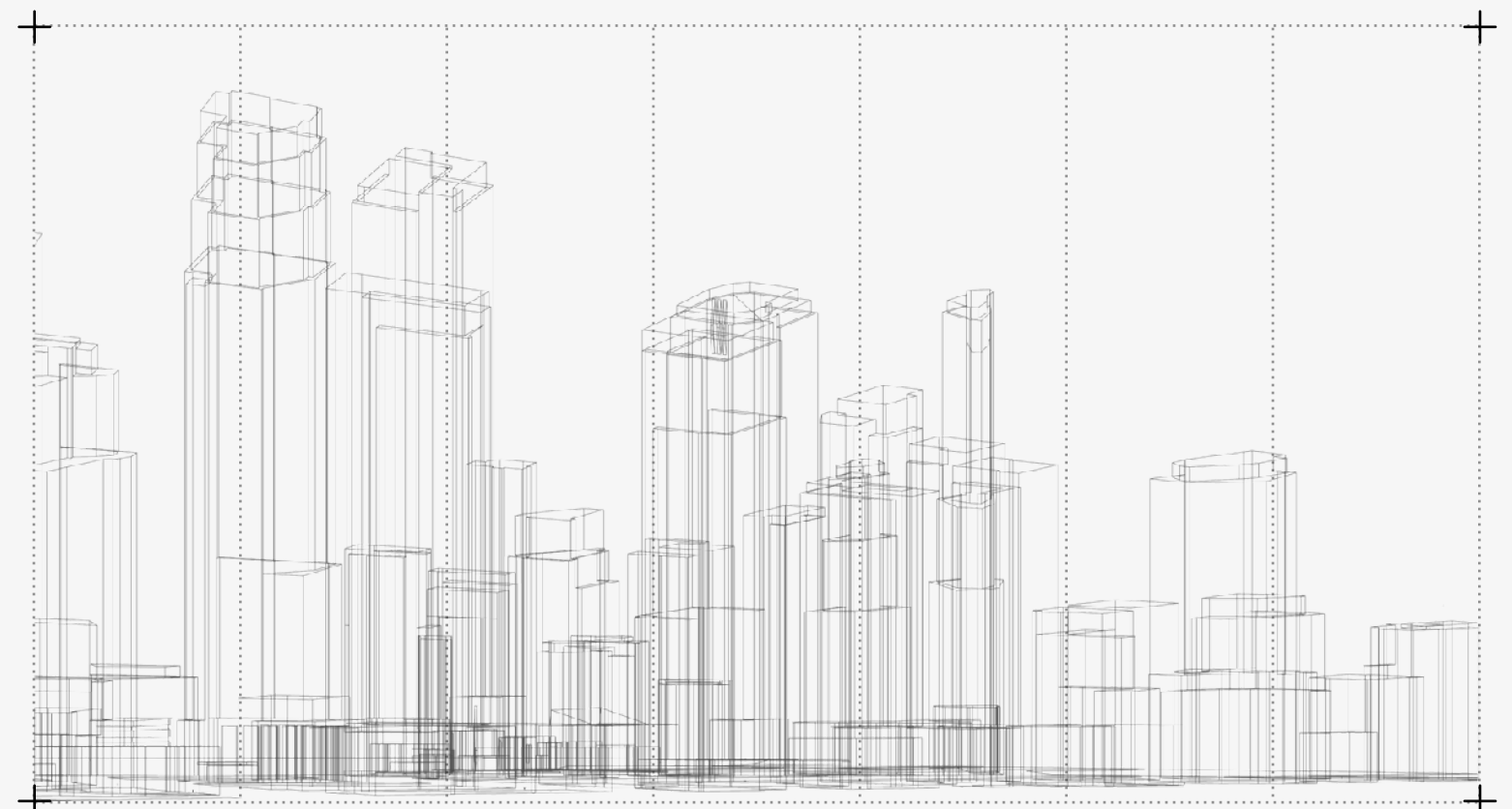
אוגוסט 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שני 2024

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- 400 מיליון ש"ח
ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,055 מיליון ש"ח.

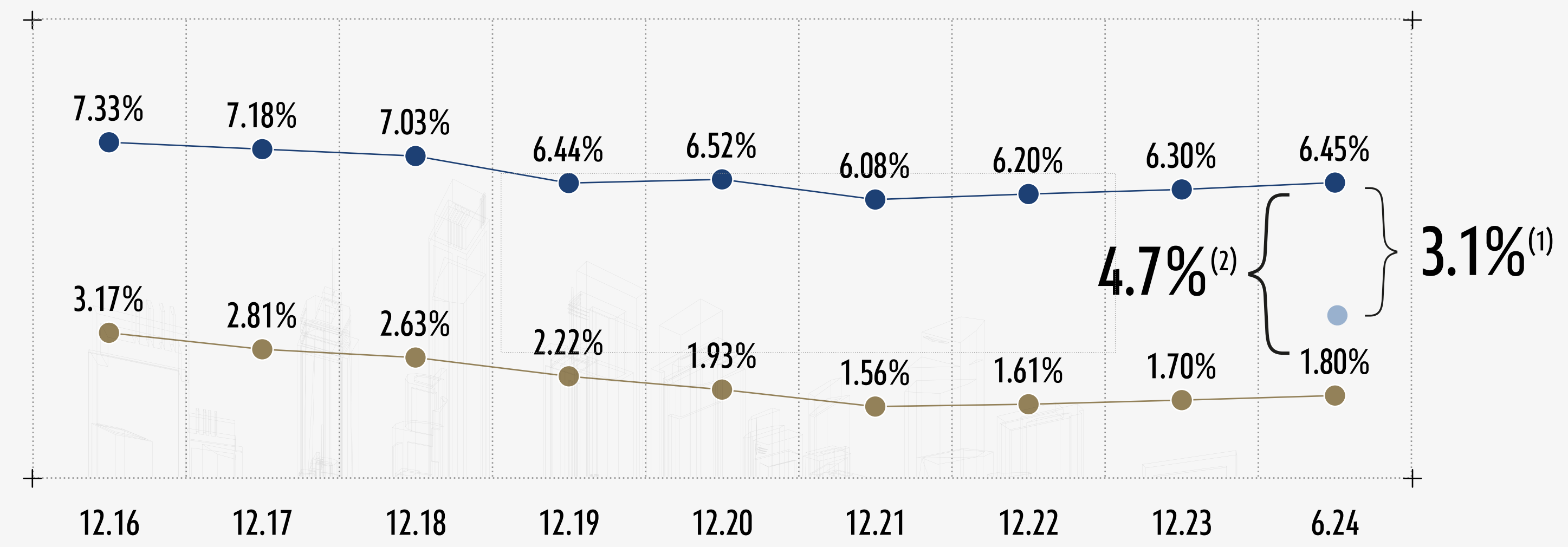


החזרים מתייחסים לשנה שמתחילה ב-1 ביולי ומסיימת ב-30 ביוני, של השנה העוקבת

שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה

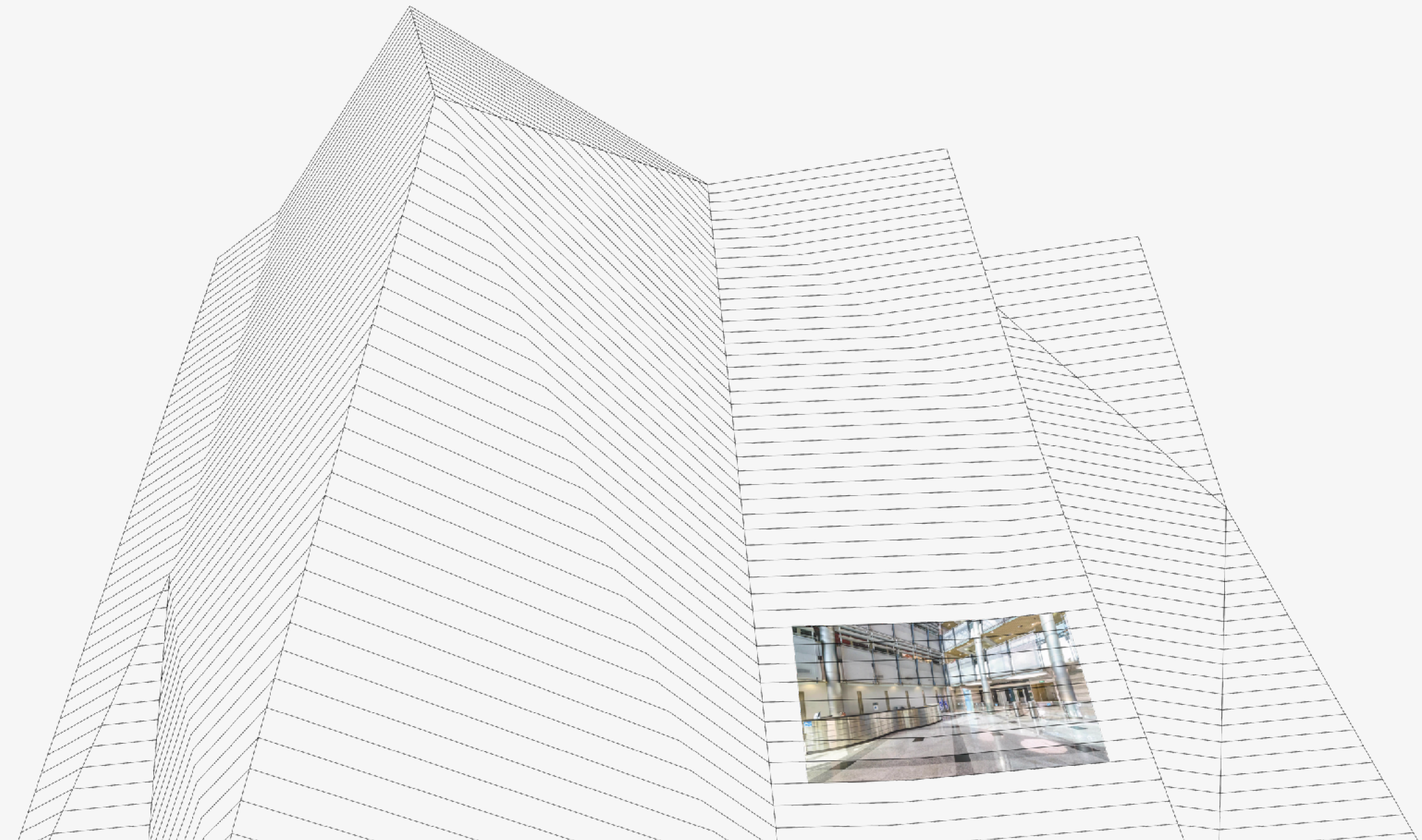
עוצמה פיננסית

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



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

- שיעור היוון משוקלל
- עלות חוב משוקללת
- עלות גיוס שולית 3.4% - לפי אגרות חוב סדרה ח' ליום 31 ביולי 2024



אוגוסט 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שני 2024

נכסים

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

נכסים

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



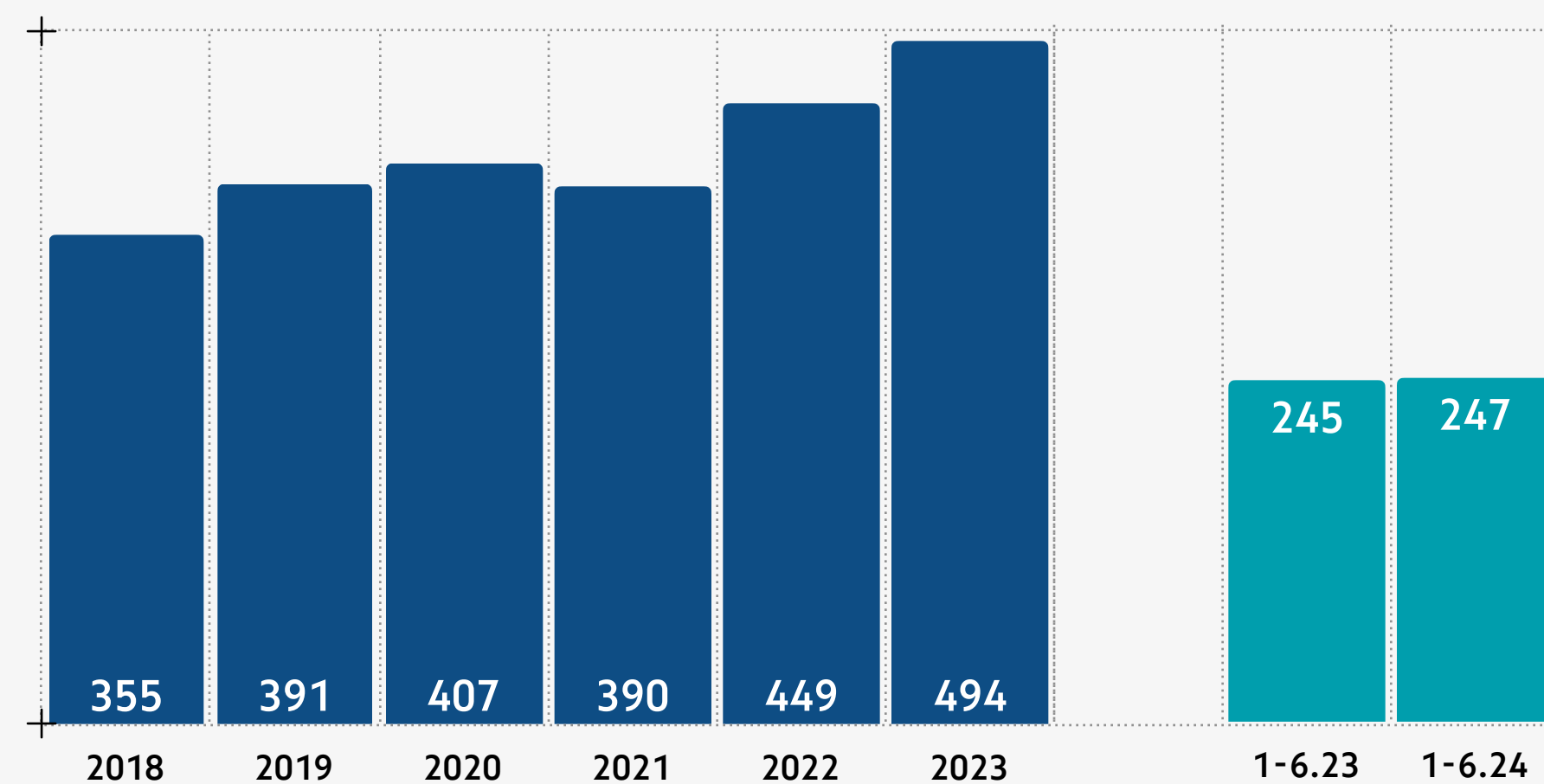
438,000 מ"ר
שטח בנייני
משרדים מניבים



מקבוצת אלוני חץ

משרדים

NOI משרדים



שווי הוגן ליום ה-30.06.2024
הינו כ-8.2 מיליארד ש"ח

63% משווי נכסי המשרדים
ממוקמים בתל אביב רבתי.

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

ה-NOI ממשרדים בתקופה
1-6.24 הינו כ-247 מיליון ש"ח.

שיעור התפוסה בשטחי
המשרדים נכון ל-30.06.2024
הינו כ-85.2%. בנטרול שטחים
שאוכלסו לראשונה 92%.

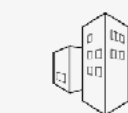


לוגיסטיקה

NOI פארקי תעשייה ולוגיסטיקה

נכסים

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

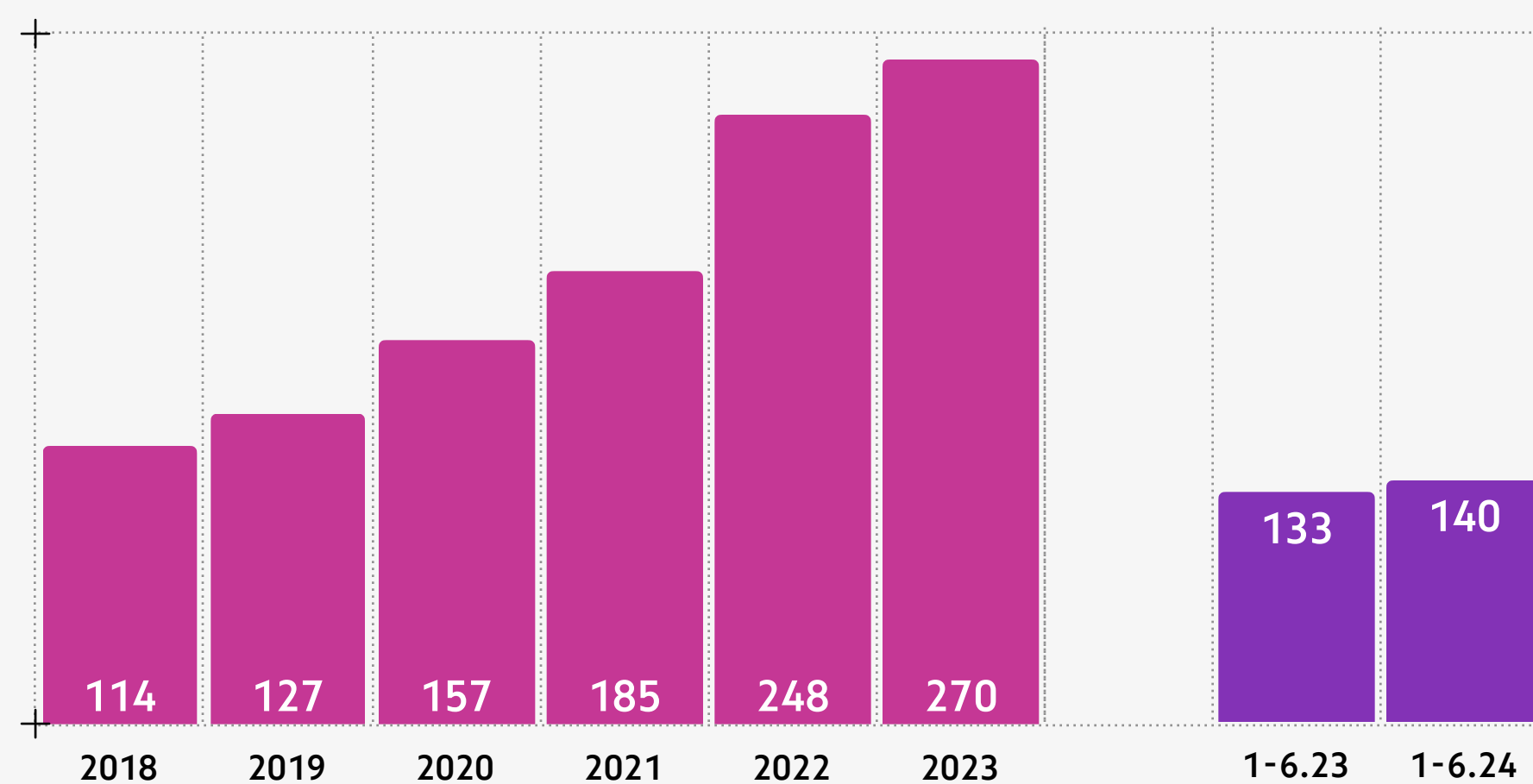


שיעור התפוסה נכון ל
30.06.2024 הינו כ- 98.4%

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

שווי הוגן ליום ה-30.06.2024
הינו כ- 4.8 מיליארד ש"ח.

ה- NOI מפארקי תעשייה
ולוגיסטיקה בתקופה 1-6.24 הינו
140 מיליון ש"ח



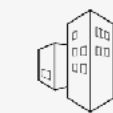
523,000 מ"ר

שטחי מרל"ג
ופארקי תעשייה

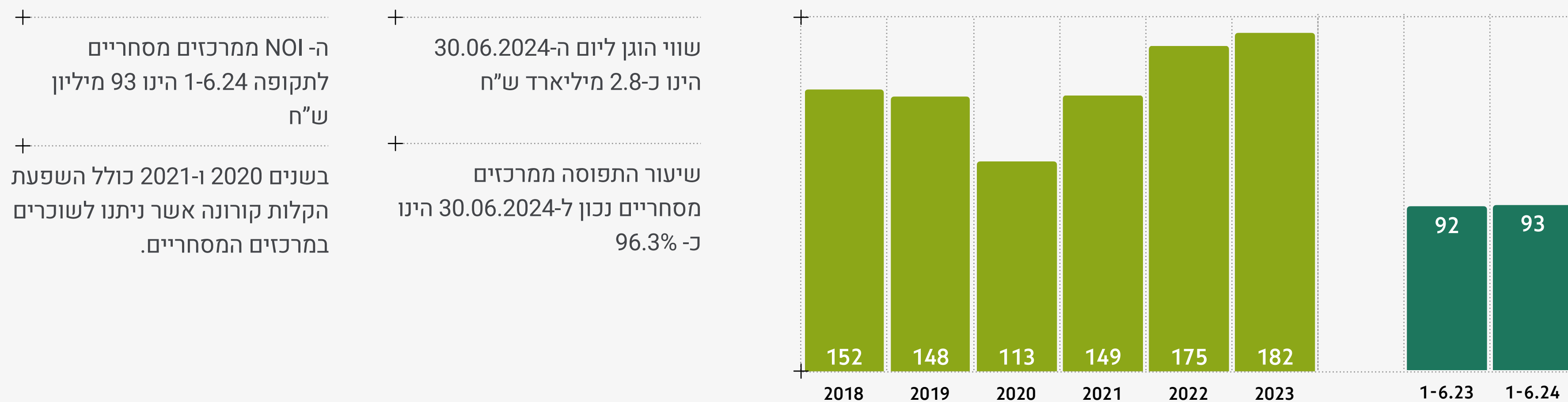


נכסים

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



מסחר
NOI מרכזים מסחריים



+ ה- NOI ממרכזים מסחריים לתקופה 1-6.24 הינו 93 מיליון ש"ח

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

+ שווי הוגן ליום ה-30.06.2024 הינו כ-2.8 מיליארד ש"ח

+ שיעור התפוסה ממרכזים מסחריים נכון ל-30.06.2024 הינו 96.3%

132,000 מ"ר
שטחי מרכזים מסחריים



נכסים

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

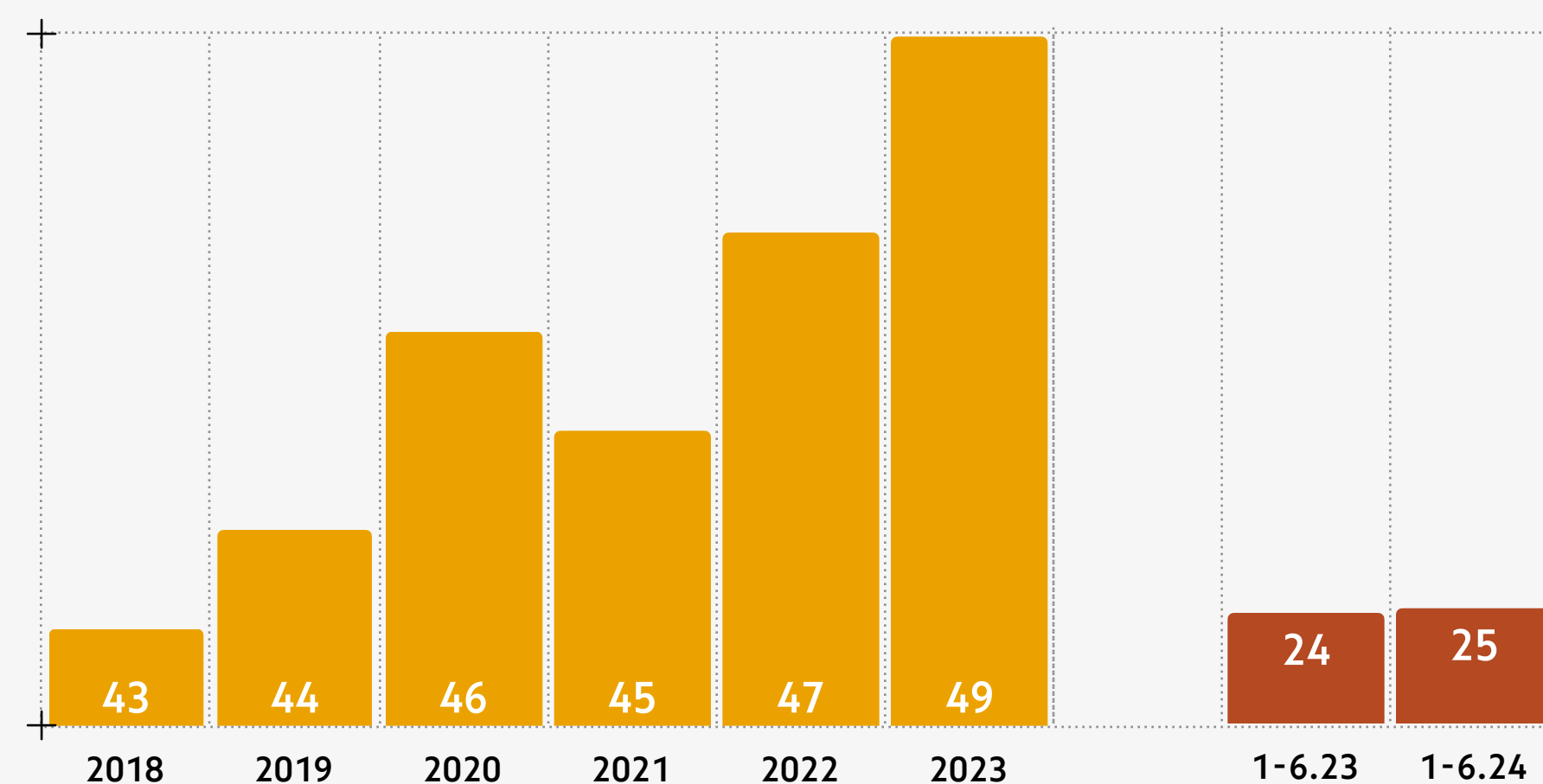


35 סופרמרקטים NOI מסופרמרקטים עצמאיים

ה- NOI מסופרמרקטים עצמאיים
בתקופה 1-6.24 הינו 25 מיליון
ש"ח

שווי הוגן ליום ה-30.06.2024
הינו כ-0.8 מיליארד ש"ח

שיעור התפוסה מסופרמרקטים
עצמאיים נכון ל 30.06.2024 הינו
100%



37,700 מ"ר

שטחי 35
סופרמרקטים





אמות 
מקבוצת אלוני חץ

אמות ייזום

אוגוסט 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שני 2024

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



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 30.06.2024

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 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	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	547	547	750-780	57-61	7.7%
מתחם k ירושלים	ירושלים	משרדים	2027	93,000	50%	46,500	144	144	700-740	49-53	7.1%
בית שמש- מרלוג תחתון	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	25,400	60%	15,240	98	98	108-110	8	7.3%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	20	20	35-45	3	7.5%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	156,000	50%	78,000	943	588	1,600-1,700	150-165	9.5%
סך הכל				391,800		200,690	1,453	1,808	3,263-3,455	272-295	8.4%

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
7.3%

+ 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%
25,400 מ"ר



אוגוסט 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שני 2024



אמות ייזום פארק אפק



+ תשואה צפויה
7.5%

+ 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

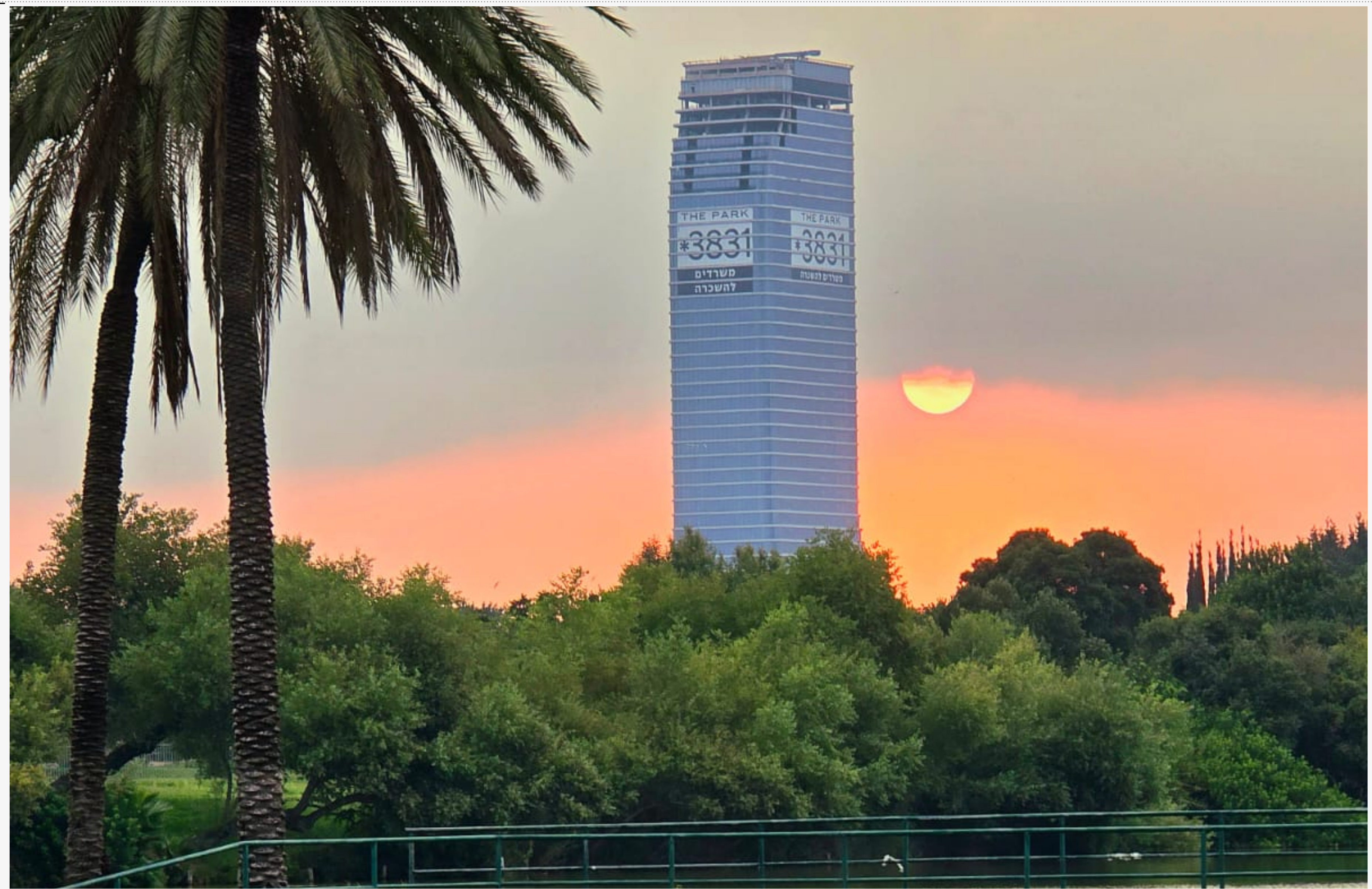
+ שימוש עיקרי
תעסוקה

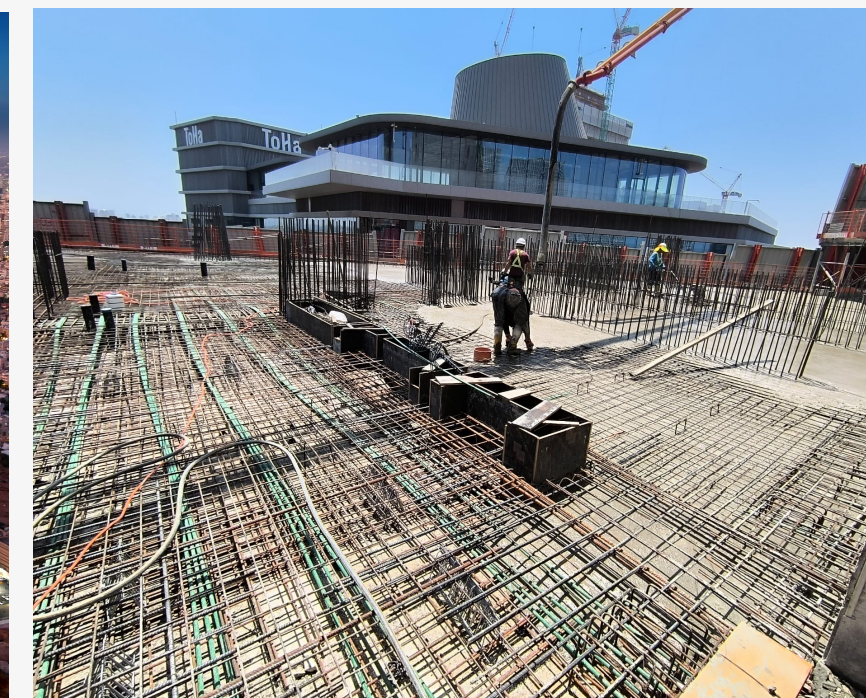
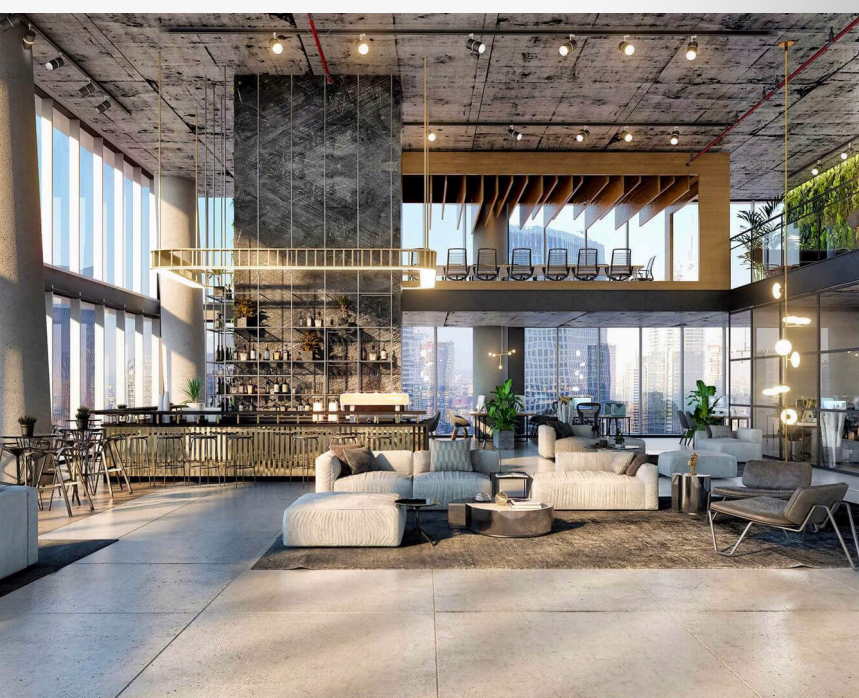
+ NOI צפוי
59 מ"ח
חלק החברה

+ חלק החברה
50%

+ צפי לסיום משרדים
2025

+ שטח לבנייה - 100%
100,000 מ"ר





אמות ייזום ToHa 2



+ תשואה צפויה
9.5%

+ עלות הקמה
1,650 מ"ח
חלק החברה

+ צפי לסיום
2026

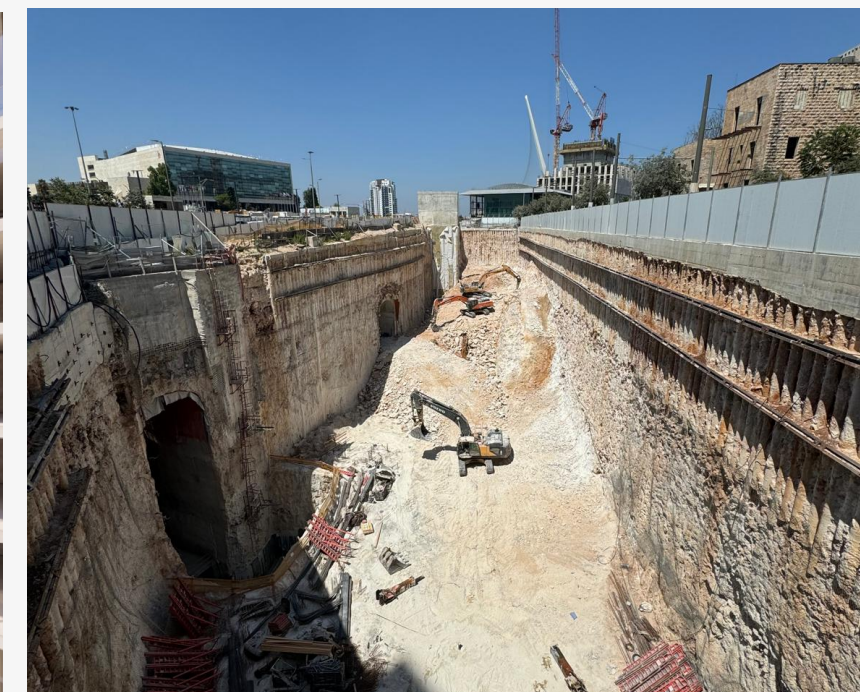
+ שימוש עיקרי
תעסוקה

+ NOI צפוי
160 מ"ח
חלק החברה

+ חלק החברה
50%

+ שטח לבנייה
156,000 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



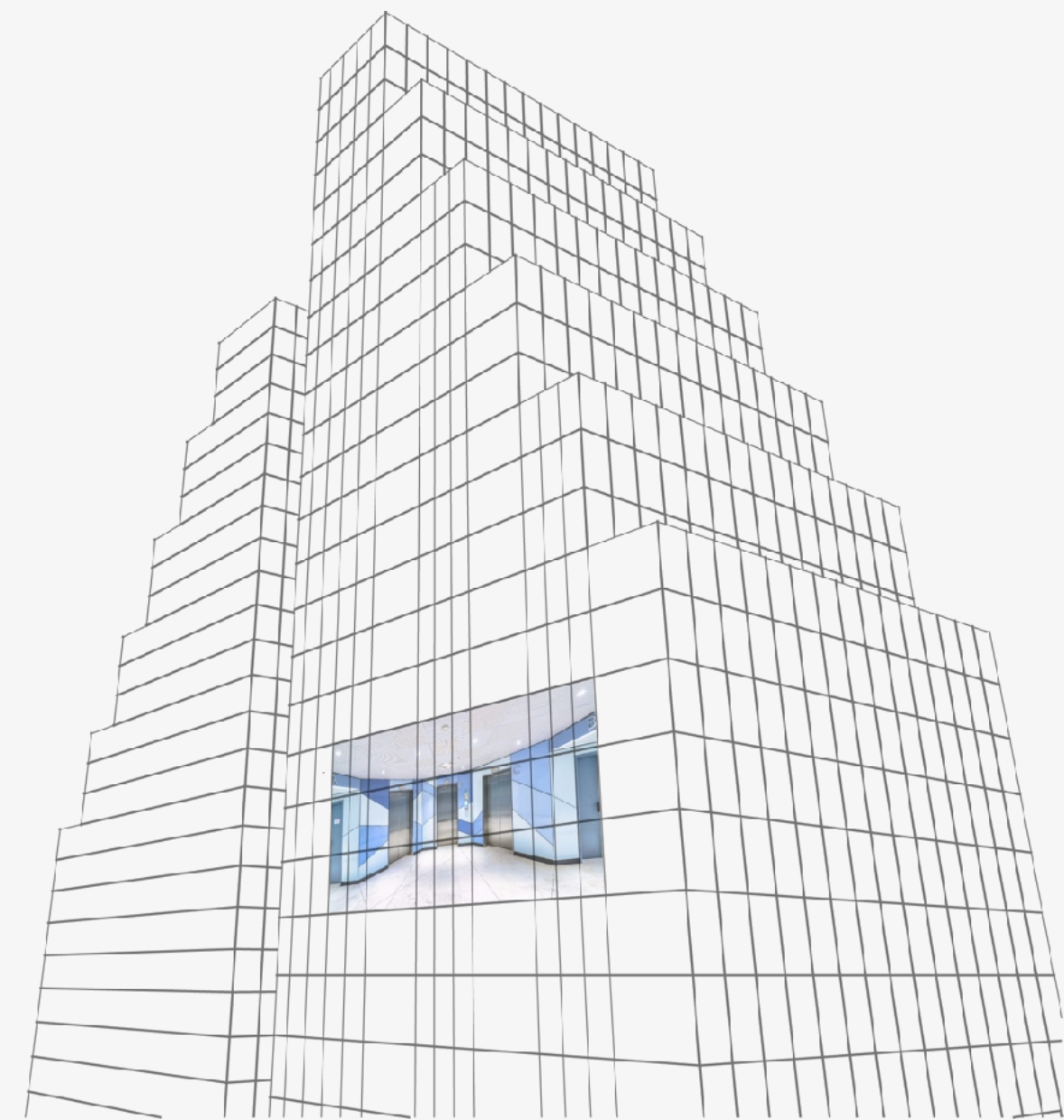
מגדל המאה



בית אירופה



בית אמות ביטוח



אמות 
מקבוצת אלוני חץ

נתונים פיננסיים

אוגוסט 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון ראשון 2024

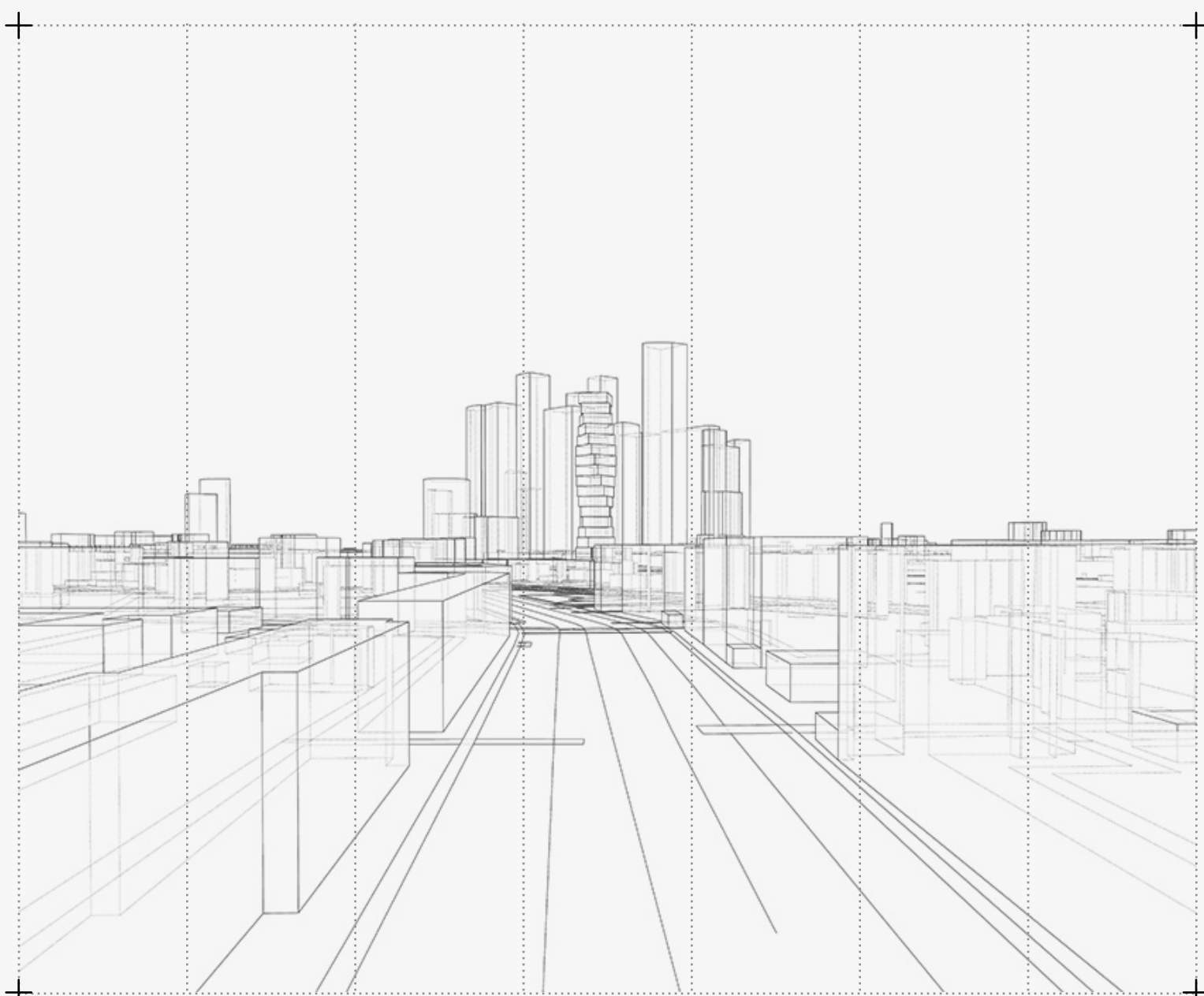
אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.

אמות תמצית מאזניים

מאוחד מורחב

נתונים פיננסיים

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



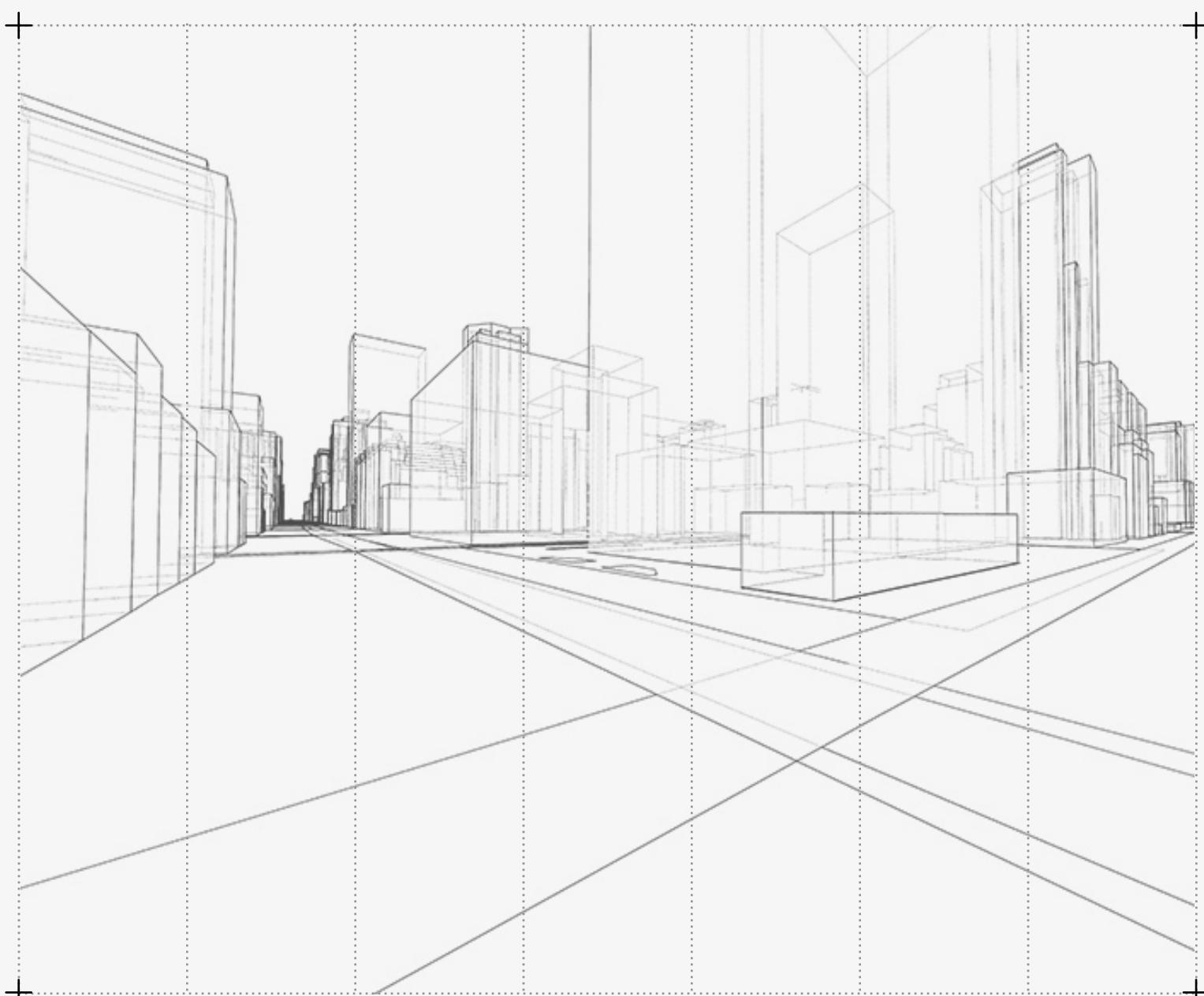
31.12.2023 מיליוני ש"ח	30.06.2024 מיליוני ש"ח	
534	739	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות זמן קצר
19,488	19,896	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
9,251	9,737	התחייבויות פיננסיות
1,812	1,827	מיסים נדחים
8,838	8,810	סך הון
10,650	10,637	EPRA NRV

אמות תמצית רווח והפסד

מאוחד מורחב - מיליוני ש"ח

נתונים פיננסיים

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



1-6.2023	1-6.2024	שינוי 1 %	
499	514	3%	NOI
144	122		שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
(33)	(34)		הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
(56)	(62)		מימון - ריבית ריאלית
(203)	(164)		מימון - הפרשי הצמדה ושער
(27)	(42)		הוצאות מסים
323	315	(2%)	רווח נקי
200	244	22%	FFO לפי הוראות הרשות לניירות
403	408	1%	FFO גישת ההנהלה



אוגוסט 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שני 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 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	NOI
	באש"ח					
2%	250,057	252,876	247,198	254,332	255,476	NOI נכסים זהים ⁽¹⁾
	-	-	-	627	2,960	נכסים חדשים שנרכשו/מוינו מנדל"ן בהקמה
	2,523	2,541	2,478	157	71	נכסים שנמכרו
2%	252,580	255,417	249,676	255,116	258,507	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

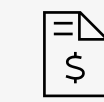


אמות תמצית רווח והפסד

מאוחד מורחב

נתונים פיננסיים

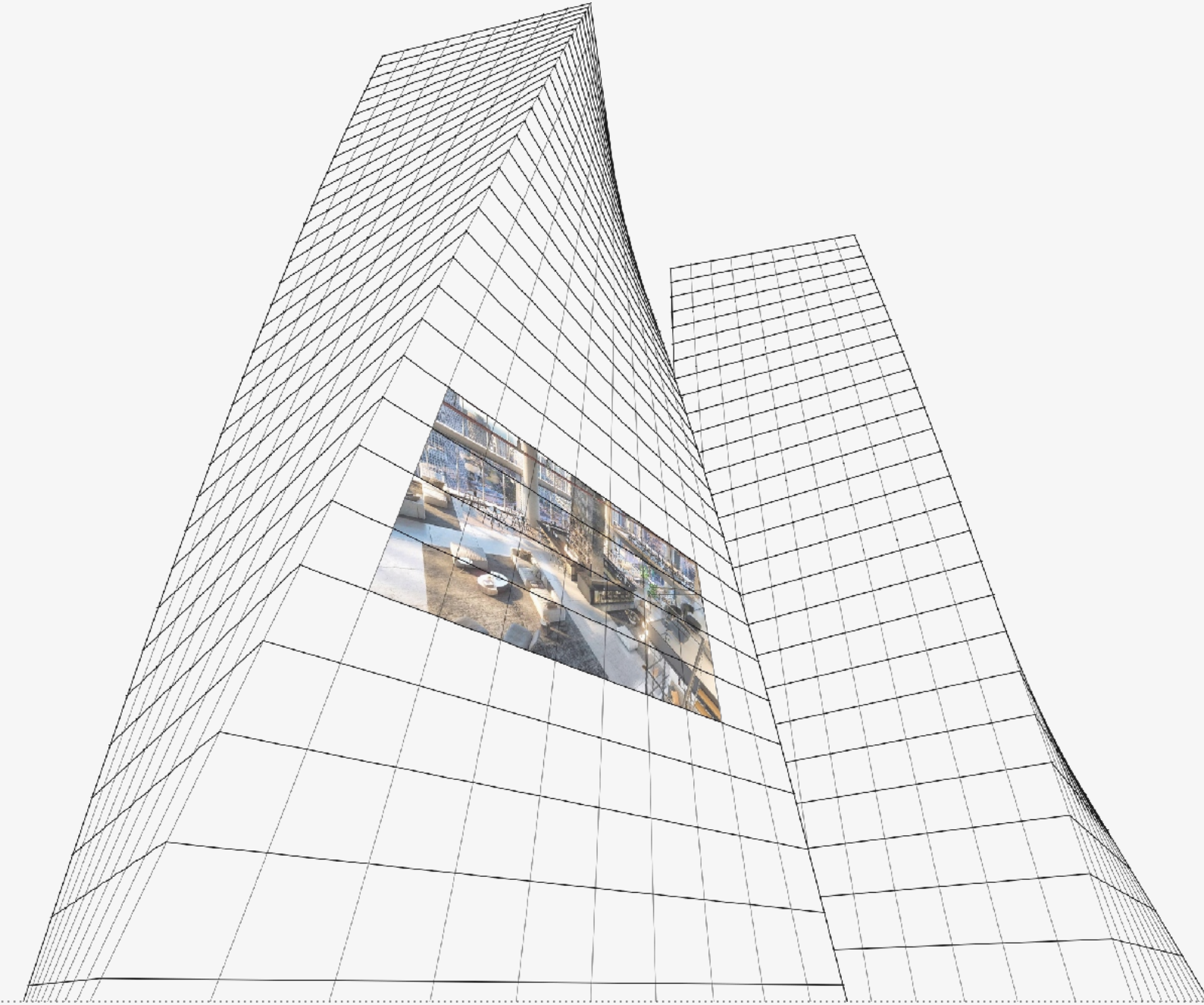
אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.



שינוי 1-%	1-6.2023	1-6.2024	FFO
	באש"ח		
22%	200,112	244,176	FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך
1%	403,387	407,810	FFO לפי גישת ההנהלה
0%	469,943	471,101	מספר מניות משוקלל
1%	85.8	86.6	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (1)

1. FFO למניה בחציון ראשון לשנת 2024 גדל ב 1% בהשוואה לחציון מקביל





אמות 
מקבוצת אלוני חץ

אוגוסט 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון שני 2024

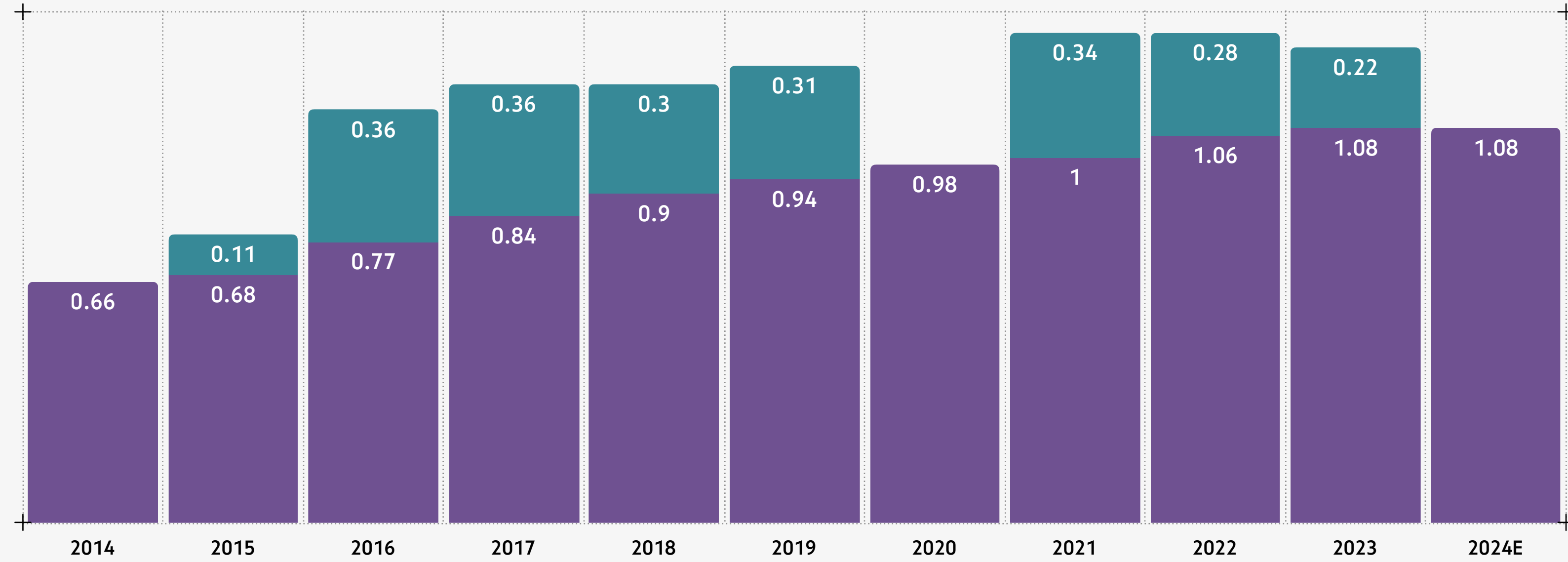
סיכום

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.



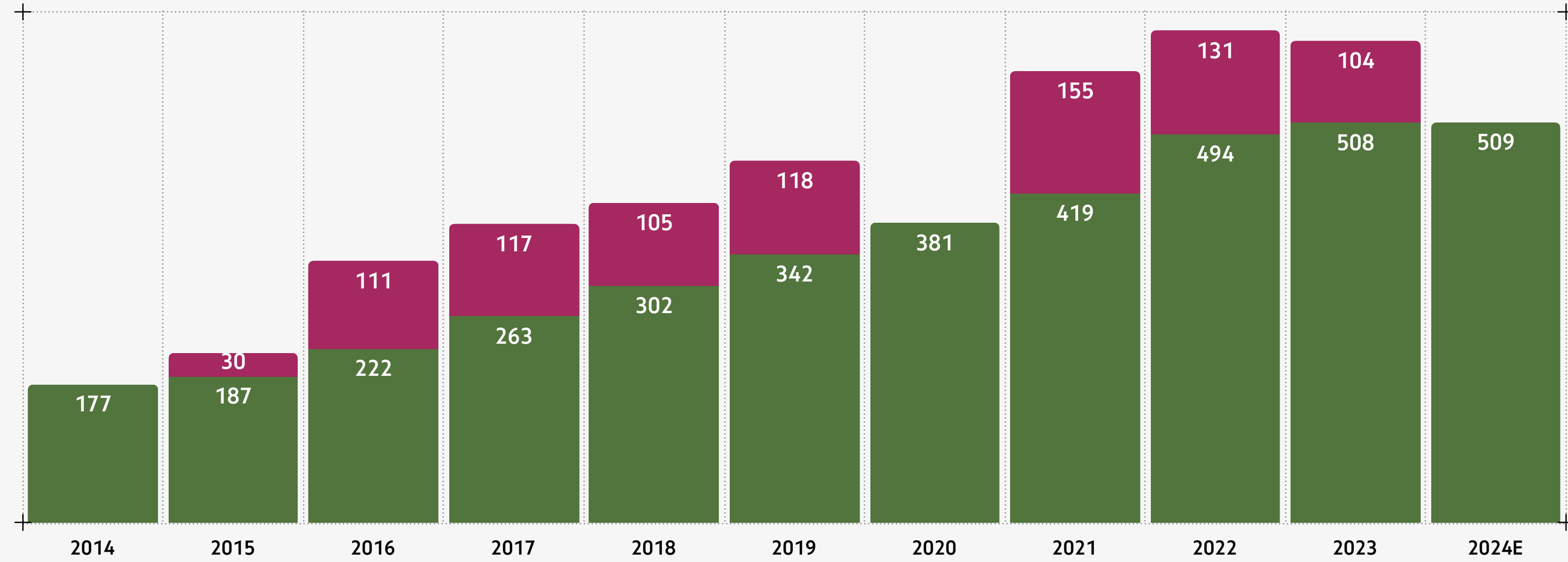
● דיבידנד שוטף למניה
● דיבידנד נוסף למניה

▲ ▼ 49 📅

חלוקת דיבידנד במש"ח

סיכום

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



● דיבידנד שוטף
● דיבידנד נוסף



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.

1,055 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 השבחה.

סיכום

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

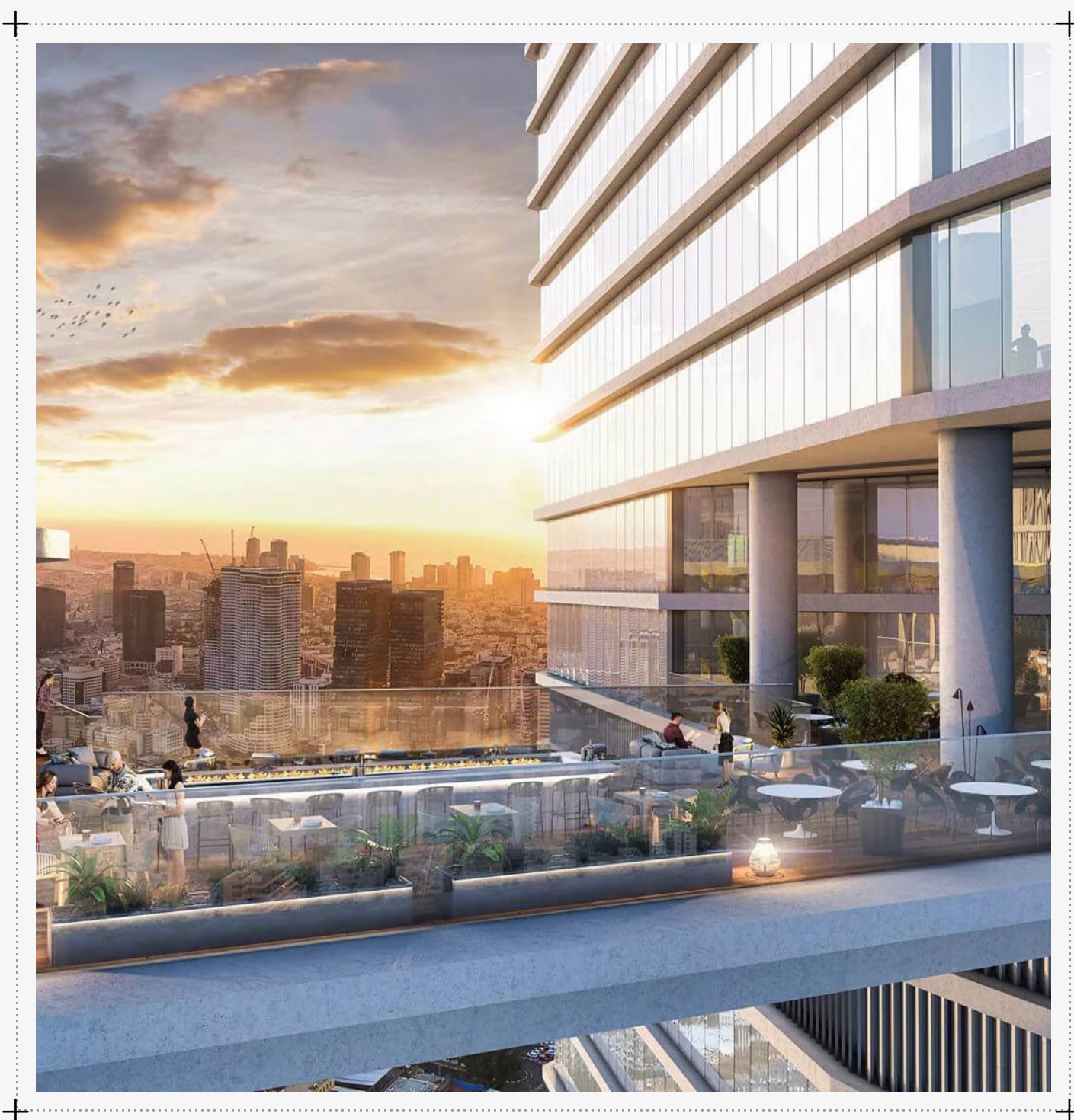


DISCLAIMER

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.

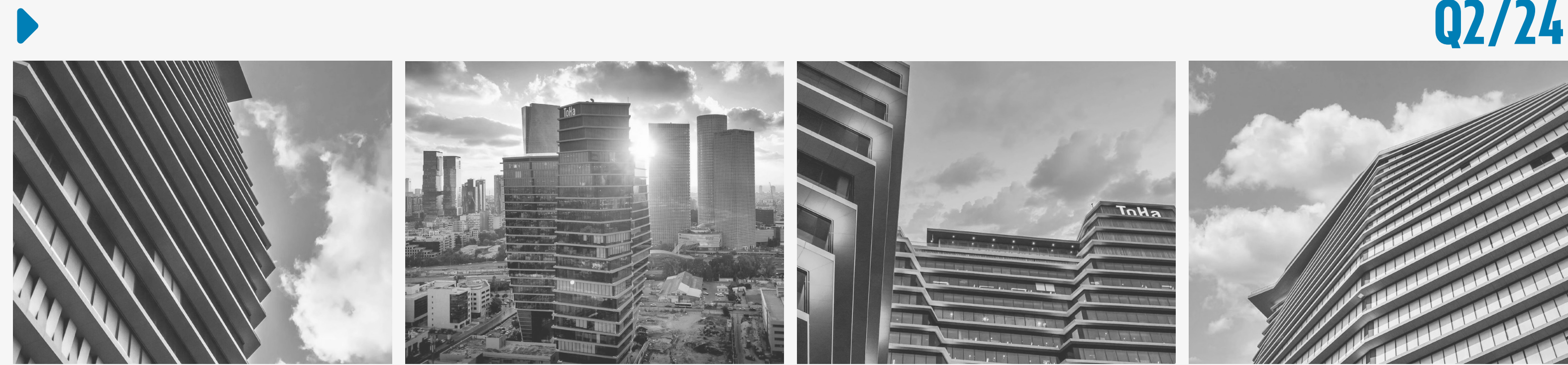


סיכום

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



Q2/24



מצגת אמות השקעות לשוק ההון

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