

2023



# מצגת אמות השקעות לשוק ההון

פברואר 2024



מקבוצת אלוני חץ

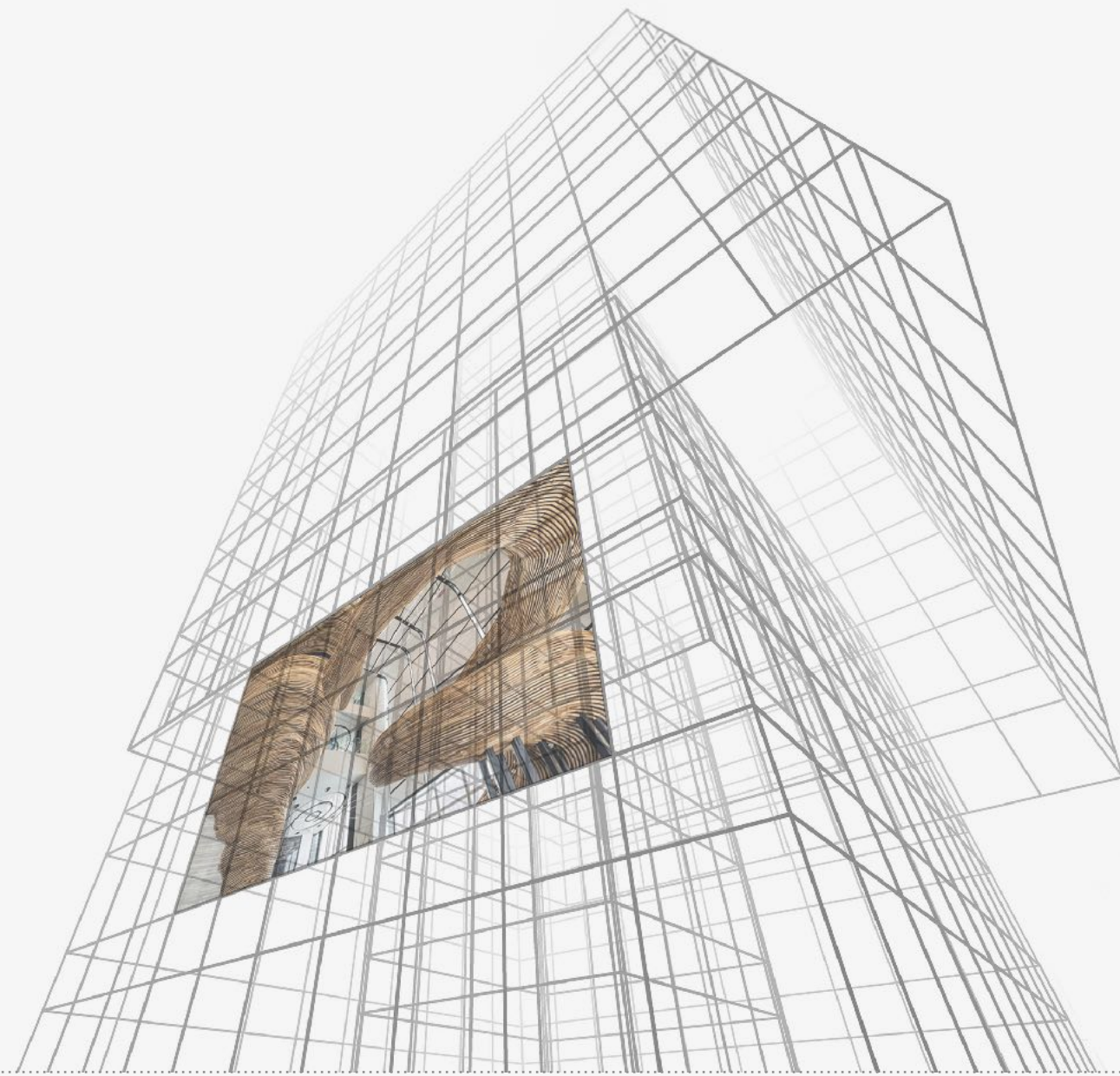
# תוכן עניינים

18	16	10	03
צמיחה	תחזית	נדל"ן להשקעה	אודות אמות
43	34	29	23
נתונים פיננסיים	אמות ייזום	נכסים	עוצמה פיננסית
48			
סיכום			

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



פברואר 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023



**אמות**   
מקבוצת אלוני חץ

# אודות אמות

פברואר 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023

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.

19.7 מיליארד ש"ח

סך שווי נדל"ן

93.4%

שיעור התפוסה של נכסי החברה  
עומד על 93.4% (ובנטרול נכסים  
שאוכלסו לראשונה הינו 96.1%).

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

114 נכסים מניבים

בבעלות החברה

9 פרויקטים

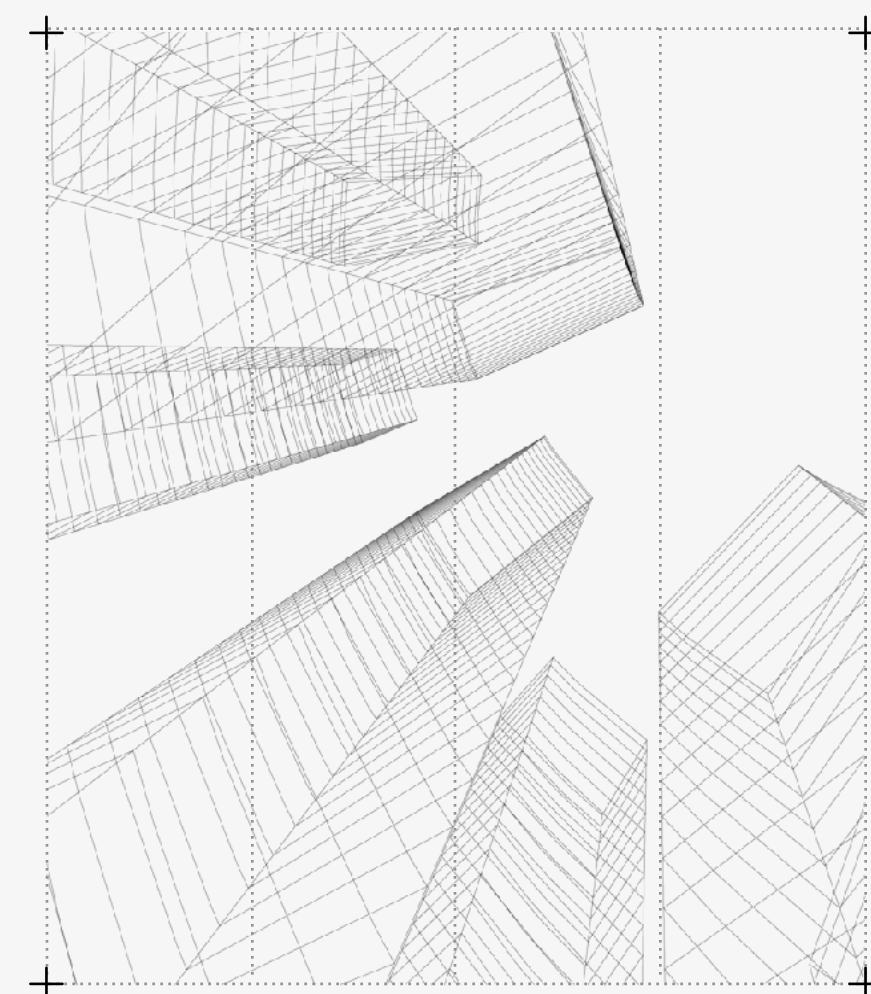
6 פרויקטים בשלבי בניה בעלות  
כוללת של 3.5 מיליארד ש"ח, בהיקף  
של 218 אלף מ"ר עילי. בנוסף 3  
פרויקטים בשלבי תכנון וייזום בהיקף  
של 56 אלף מ"ר (חלק החברה).

## אודות אמות

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



# נתונים כלליים



8.8 מיליארד ש"ח

הון עצמי

8.7 מיליארד ש"ח

חוב פיננסי נטו בש"ח

44%

שיעור מינוף

1.70%

עלות חוב משוקללת

5.0 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.



מקבוצת אלני חץ

# ארועים מהותיים

## בתקופת הדוח ולאחריה

### קרקע בתל אביב - ToHa

לאחר תאריך הדוח התקשרה החברה עם חברת גב-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.

על פי התב"ע המאושרת, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט בשטח של כ-5,000 מ"ר לתעסוקה וכ-90 יח"ד, תמורת המכירה עומדת על סך של 156 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

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-500 מיליון ש"ח (כולל מגרש 300), חלק החברה הינו 50%.

### גיוס אגרות חוב

בחודש אוקטובר, 2023 הנפיקה החברה באמצעות הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב מסדרה ז' ומסדרה ח' בהיקף של 547 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של 503 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 3.63% והינן בעלות מח"מ של 6 שנים (כולל השפעת עסקת גידור).

**אודות אמות**

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



**נתונים פיננסיים**  
**חתימת חוזים**

במהלך התקופה המדווחת, נחתמו 394 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 159 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 158 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 - 1-12.2023		שינוי בשכ"ד למ"ר	
	מספר חוזים	שטח עילי	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש
	מ"ר	מ"ר	ש"ח	ש"ח
משרדים	174	66,242	88	92
לוגיסטיקה ותעשייה	40	56,619	46	49
מסחר	177	33,745	120	123
סופרמרקטים	3	2,464	89	93
<b>סה"כ</b>	<b>394</b>	<b>159,070</b>		

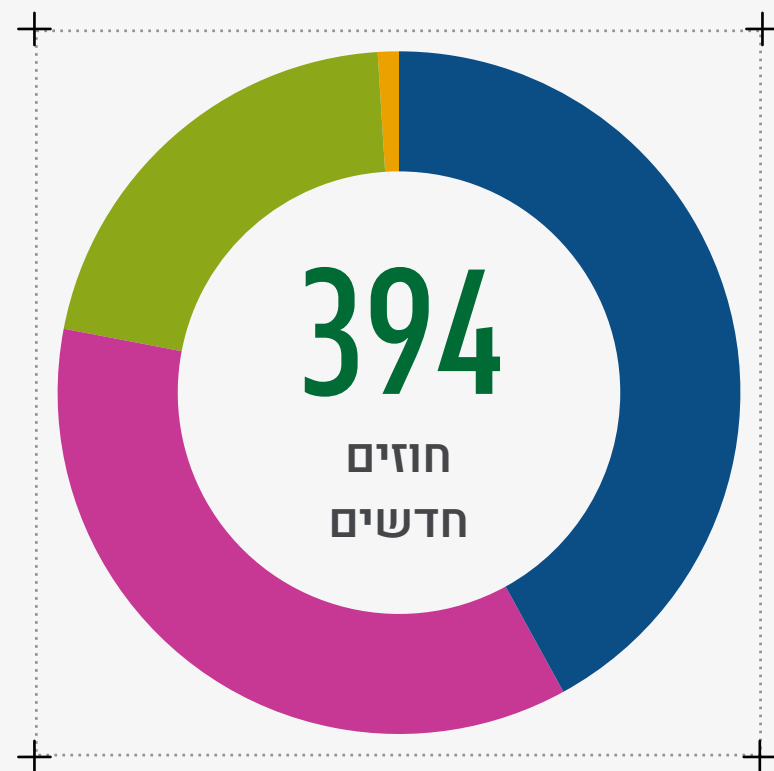
### אודות אמות

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



## נתונים פיננסיים חתימת חוזים

שטח במ"ר ב-1% לפי שימושים



159 אלף

שטח כולל במ"ר

4%

עליה בממוצע  
משוקלל

158 מיליון

דמי שכירות  
שנתיים בש"ח

% שינוי בשכר דירה למ"ר

174 חוזים

במשרדים  
5% עליה בשכ"ד למ"ר

177 חוזים

במסחר  
3% עליה בשכ"ד למ"ר

40 חוזים

בתעשייה ולוגיסטיקה  
7% עליה בשכ"ד למ"ר

3 חוזים

בסופרמרקטים  
4% עליה בשכ"ד למ"ר



מקבוצת אלומי חץ

פברואר 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023

# לקוחות החברה

## חברות מקומיות ובין לאומיות

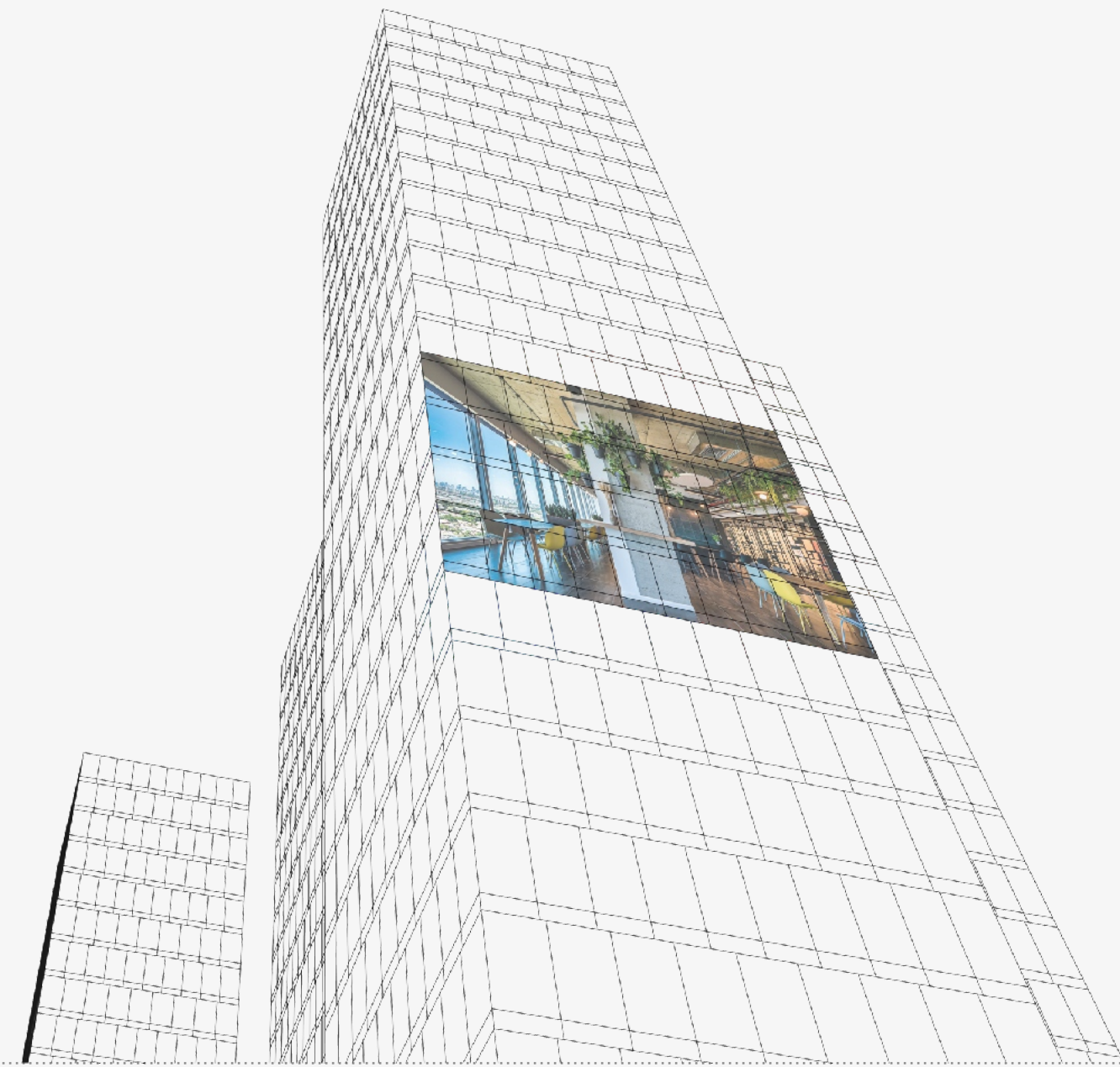
### אודות אמות

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



The image displays a grid of logos for various clients, organized into four rows. The logos include:

- Row 1: LogistiCare, בית חולים ION, MSC CRUISES, צ'מפיון מוטורס, MOTOROLA, Akamai, wework, Unilever, SANOFI, PHILIP MORRIS INTERNATIONAL, VERINT.
- Row 2: לאומית, מאוחדת, נללית, מנבי, CHECKMARX, Regus, hp, Taboola, teva, matrix, Aol., verizon YAHOO!.
- Row 3: מורדי טפחות, לאומי leumi, בנק יהב, פתאל, שופרסל, BARAN GROUP, HSBC, AIG, General Electric, ELECTRA, chemipal.
- Row 4: אלביט מערכות, CROWDSTRIKE, riskified, אלטשולר שחם, SimilarWeb, novolog, משרד האוצר, הבינלאומי, בנק הפועלים, מנורה מבטחים, FOX.



# נדל"ן להשקעה

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

פברואר 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023

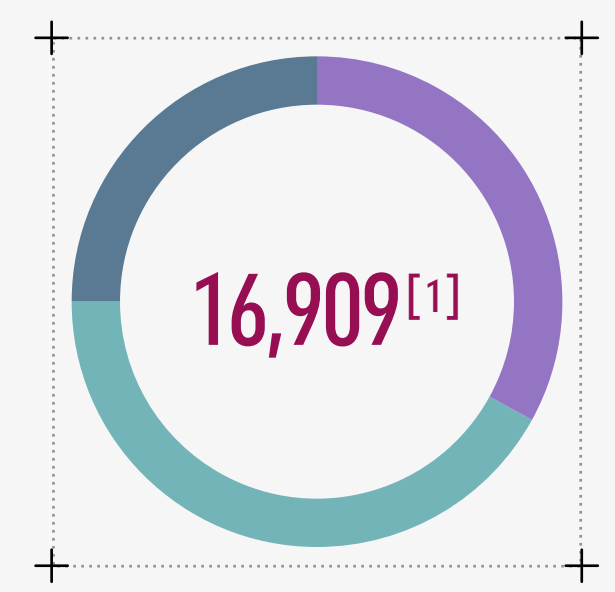
# פילוח שווי נכסים מניבים

## 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

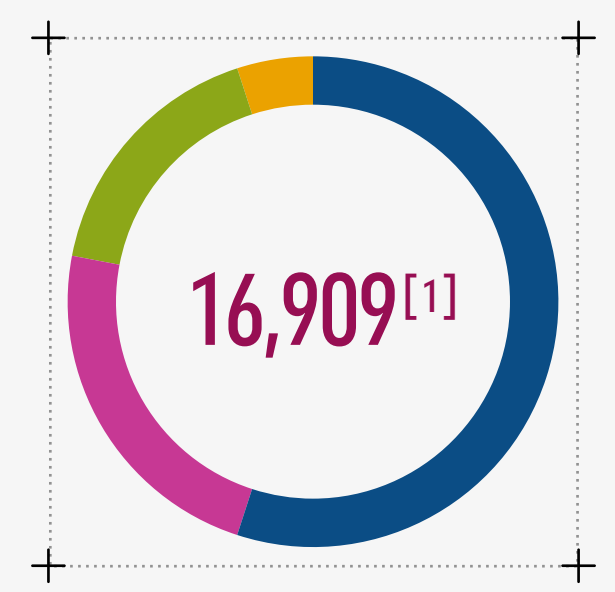
75%

34%

תל אביב רבתי  
5.8 מיליארד ש"ח

41%

ערי גוש דן  
6.9 מיליארד ש"ח



פילוח שווי נכסים  
לפי שימושים

28%

בתעשייה ולוגיסטיקה  
4.7 מיליארד ש"ח

5%

בסופרמרקטים  
0.8 מיליארד ש"ח

49%

משרדים  
8.3 מיליארד ש"ח

17%

במסחר  
2.8 מיליארד ש"ח

## 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 לשנת הדיווח 2022, 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.

- בניה ירוקה ומאופסת אנרגיה
- שמירה על איכות הסביבה
- קידום תשתיות תחבורה חשמלית
- אחריות חברתית
- התייעלות אנרגטית
- תרומה לקהילה

## נדל"ן להשקעה

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



# ESG

## בניה ירוקה ומאופסת אנרגיה

כחלק מהיותה פורצת דרך בתחום הבנייה הירוקה, ועל-מנת לשמר את מובילותה בתחום הוחלט בחברה על ביצוע פרויקט בית הורד בגבעתיים. הפרויקט כולל שיפוץ נכס מיושן והפיכתו לחדשני, ירוק ומאופס אנרגיה. בנוסף, בימים אלו מקימה החברה מבנה משרדים נוסף מאופס אנרגיה, בסמוך למרל"ג שהקימה בשותפות עם חברת שופרסל הממוקם באזור התעשייה מודיעין. מבנה זה, נבחר על-ידי משרד האנרגיה כמקרה בוחן לבניין מאופס אנרגיה.

בניינים מאופסי אנרגיה הינם מבנים שמייצרים לעצמם את האנרגיה שהם צורכים. כלומר, הם אינם צורכים אנרגיה ממקורות חיצוניים או שסך האנרגיה שהם מייצרים שווה לסך האנרגיה שהם זקוקים לה. ככל שבניין גבוה יותר, כך האתגר לאפס אותו אנרגטית גדול יותר.

אמות מובילה בייזום, הקמה וניהול מגדלי משרדים ומתחמי תעסוקה בדירוג LEED Platinum, ההסמכה הגבוהה בעולם לבנייה ירוקה

## שמירה על איכות הסביבה

אמות מכירה בחשיבות של צמצום ההשפעות הנגזרות מפעילות החברה על הסביבה ולכן, פועלת ותמשיך לפעול לצמצום אותן ההשפעות לצד עמידה בתקני איכות הסביבה ובדירוג גבוה מהמקובל בענף. החברה מקדמת ומחדירה לישראל טכנולוגיות בניה מתקדמות כדוגמת:

קירות מסך מסוג "Double Skin Facade" - טכנולוגיה לחיפוי חיצוני של מבנים, באמצעות קיר זכוכית כפול שעוביו הכולל מעל ל 25 ס"מ (המספק בידוד טרמי ואקוסטי).

מחזור מי עיבוי מזגנים ומחזור מי השקיה ואגירת נגר עילי לצרכי השקיה.

שימוש בחומרים ממוחזרים - החברה מקפידה לעשות שימוש בחומרים בעלי תכולה ממוחזרת.

החברה מקפידה להשקיע באופן שוטף בנכסיה הקיימים, תוך מתן דגש רב על שימור איכות הסביבה, במגוון דרכים: החלפת מערכות מיזוג אוויר ליעילות אנרגטית וידידותיות לסביבה (גזי קירור); החלפת התאורה לתאורת LED חסכונית; התקנת מערכות מתקדמות לטיפול באוויר הצח; טיפול בשפכים ובפסולת



מקבוצת אלוני חץ

## קידום תשתיות תחבורה חשמלית

אמות הודיעה לאחרונה, על הקמת רשת עמדות טעינה למכוניות חשמליות בנכסיה ברחבי הארץ. מבחינת אמות, הדבר מהווה הרחבה חשובה לסל השירותים שהיא מספקת לאלפי לקוחותיה ועובדיהם שכעת ייהנו מנגישות גבוהה לעמדות טעינה ומעלויות טעינה אטרקטיביות. יתרה מכך, מתוך הכרה בחשיבות הנושא, עמדות הטעינה יהיו זמינות לשימוש עבור כלל הציבור במחיר מוזל, ולא רק לדיירי המגדלים. נכון לסוף שנת 2023, קיימות 210 עמדות טעינה בנכסיה השונים של אמות. אמות מתחייבת לעמוד באספקת 100% מהביקוש העתידי להקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים.

## נדל"ן להשקעה

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



# ESG

## אחריות חברתית

החברה חרטה על דגלה שמירה על ערכים של שקיפות וממשל תאגידי תקין, מגוון מגדרי ושמירת זכויות העובדים, כאחד מעמודי התווך שלה.

כלל עובדי החברה נהנים מתגמול הוני, מידי שנה מקצה החברה, ללא תמורה, כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות החברה בתנאים מועדפים. במהלך משבר הקורונה וכן במהלך מלחמת "חרבות ברזל", כחלק מהאחריות החברתית, ראתה החברה לנכון לשמור על מצבת כח האדם שלה ונמנעה מהוצאת עובדים לחל"ת ו/או מפיטורים.

בכוונת החברה להמשיך ולפעול תחת מחויבות לעקרונות הקיימות והאחריות החברתית והסביבתית, על מנת להיטיב עם החברה והסביבה בכללותה, באמצעות המשך ניהול ההשפעות הסביבתיות והחברתיות של פעילותה העסקית, ובכלל זה המשך השקעת משאבים באימוץ תכניות להטמעת אחריות סביבתית וחברתית, בהטמעת תהליכי מדידה ובקרה של ביצועיה בתחומי הסביבה, החברה והממשל התאגידי, יצירת שיתופי פעולה בנושאים סביבתיים ועוד.

## התייעלות אנרגטית

אמות מייצרת חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות ועושה בהן שימוש לצורכי לקוחותיה. כמו כן, אמות רוכשת חשמל מחברות המייצרות חשמל באמצעות טורבינות רוח ואנרגיית שמש.

אמות הציבה לעצמה יעד לשפר את ביצועי המערכות האלקטרו-מכניות בנכסיה - משדרוג והחלפת מערכות מיזוג האוויר שהן צרכן האנרגיה המשמעותי בנכסים, הצללת גגות הנכסים לצורך שיפור הבידוד התרמי וכלה בהתקנת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות הנכסים. כל זאת, מתוך כוונה להרחיב את השימוש באנרגיה מתחדשת ולאפשר התייעלות אנרגטית.

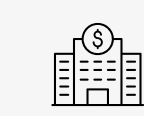
כחלק מחזונה של אמות ויצירת התשתית עבור לקוחותיה, מאפשרת החברה התייעלות אנרגטית על בסיס האופן בו נבנים המבנים והמערכות המותקנות בהם. מדד העצימות האנרגטית בוחן את צריכת החשמל בנכס ביחס להיקף השטח העילי במ"ר.

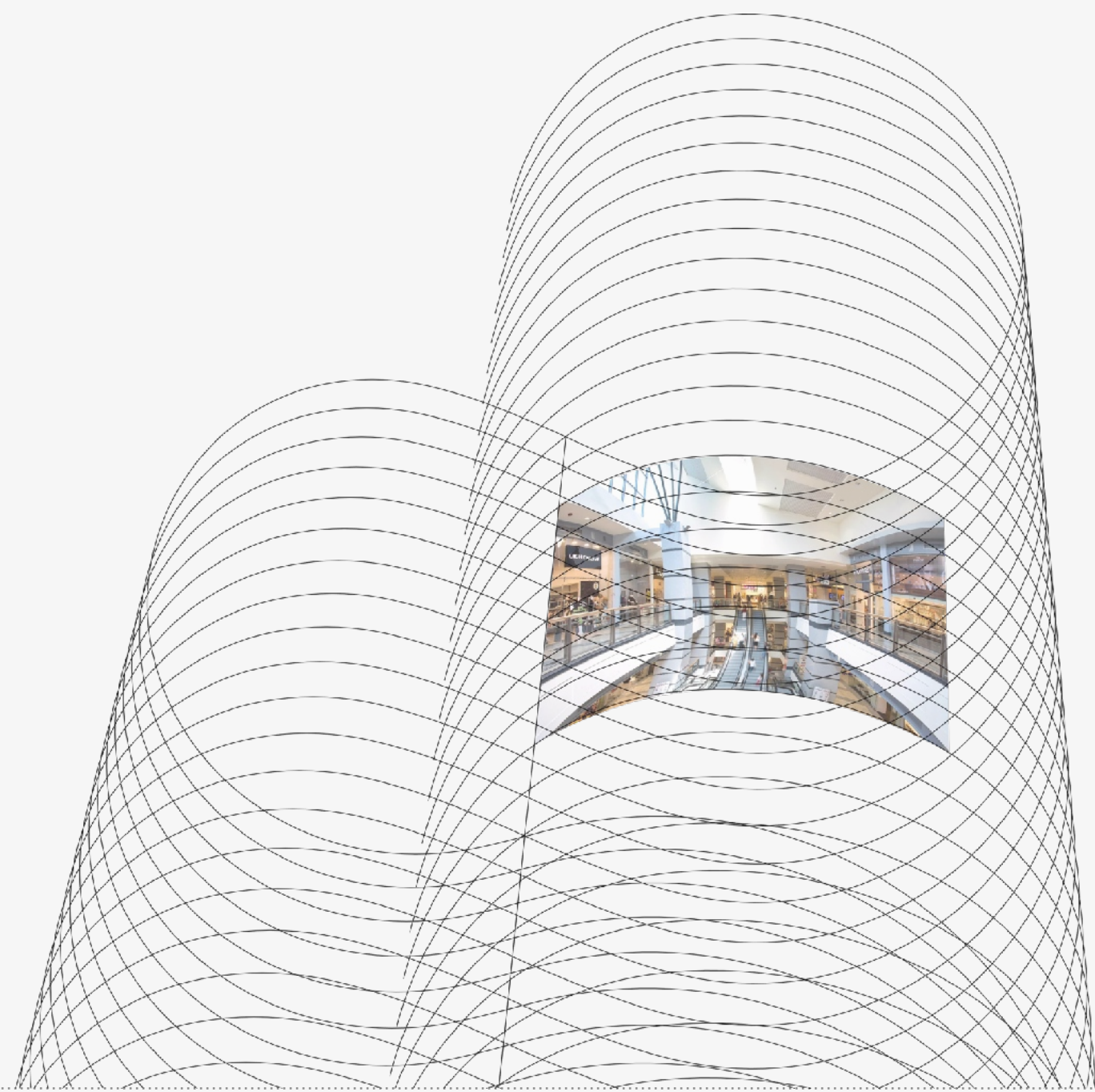
## תרומה לקהילה

מדיניות התרומות של החברה תואמת את הערכים המרכזיים שלאורם היא פועלת. החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במכלול פעילויותיה, ולכן, לאמות יש תכנית לתרומות מאושרת ורציפה משנת 2006. החברה תורמת לקהילה בשתי דרכים - תרומה כספית והתנדבות לפרויקטים שונים. בשנתיים האחרונות, בשל מגיפת הקורונה, שעות ההתנדבות הצטמצמו באופן ניכר. עם זאת, נשמר הסכום הכספי המועבר מדי שנה לתרומות - שני מיליון ש"ח עבור הקהילה. לאחרונה קבלה החברה החלטה בדבר הגדלת הסכום הכספי המועבר לתרומות החל משנת 2024 לסך של 3.6 מיליון ש"ח.

## נדל"ן להשקעה

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





פברואר 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023



# 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.



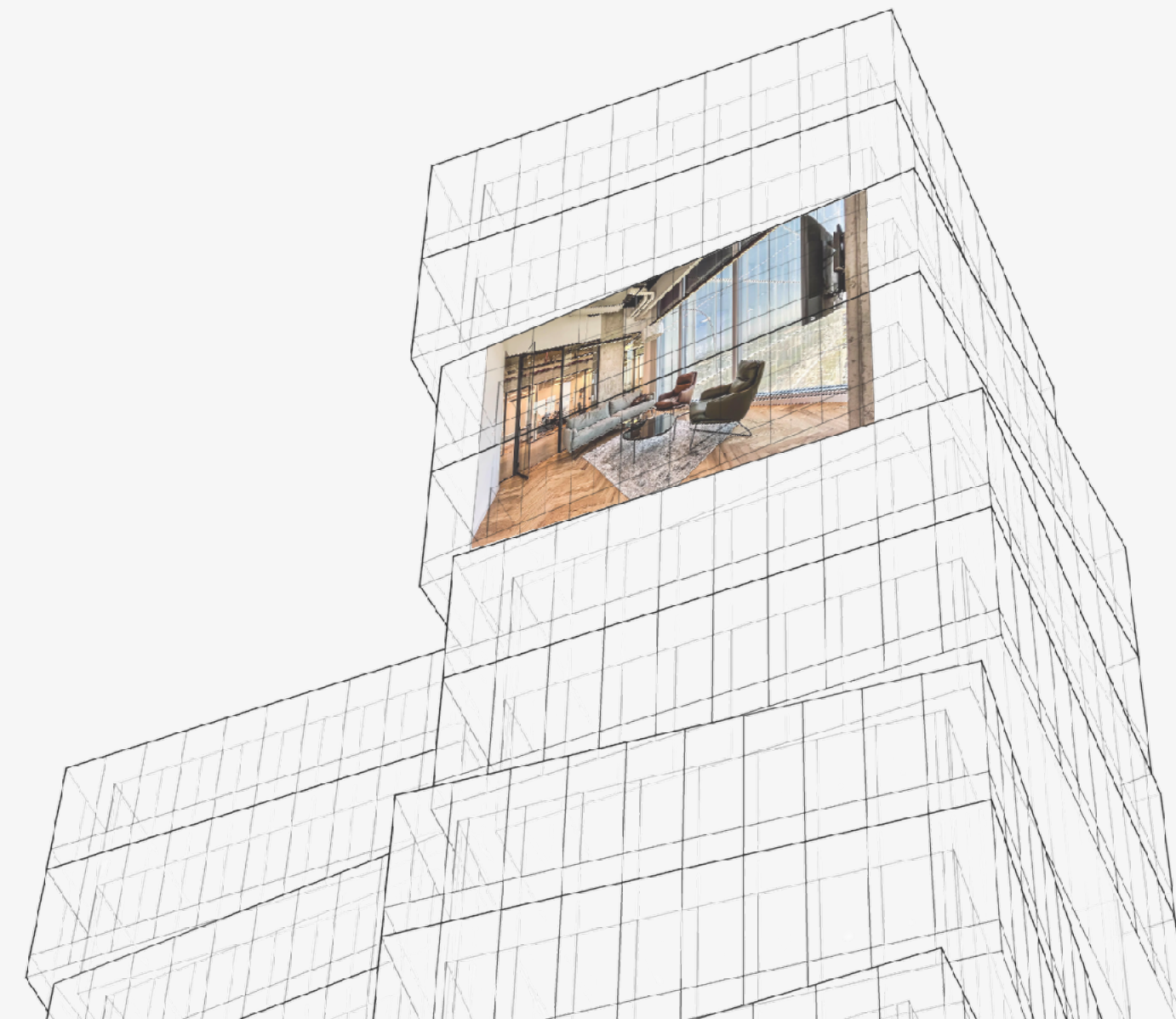
# תחזית לשנת 2024

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 בסביבה העסקית בה פועלת החברה בארץ. ראה פרק הסביבה העסקית בדוח תאור עסקי התאגיד של החברה.

2023 תחזית שעודכנה ב-6/23	2023 בפועל	2024 תחזית	
980-1,000	1,004	1,000-1,040	NOI במיליוני ש"ח
780-800	803	775-805	FFO ריאלי במיליוני ש"ח
166-170	170.7	165-171	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.



פברואר 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023



# צמיחה

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

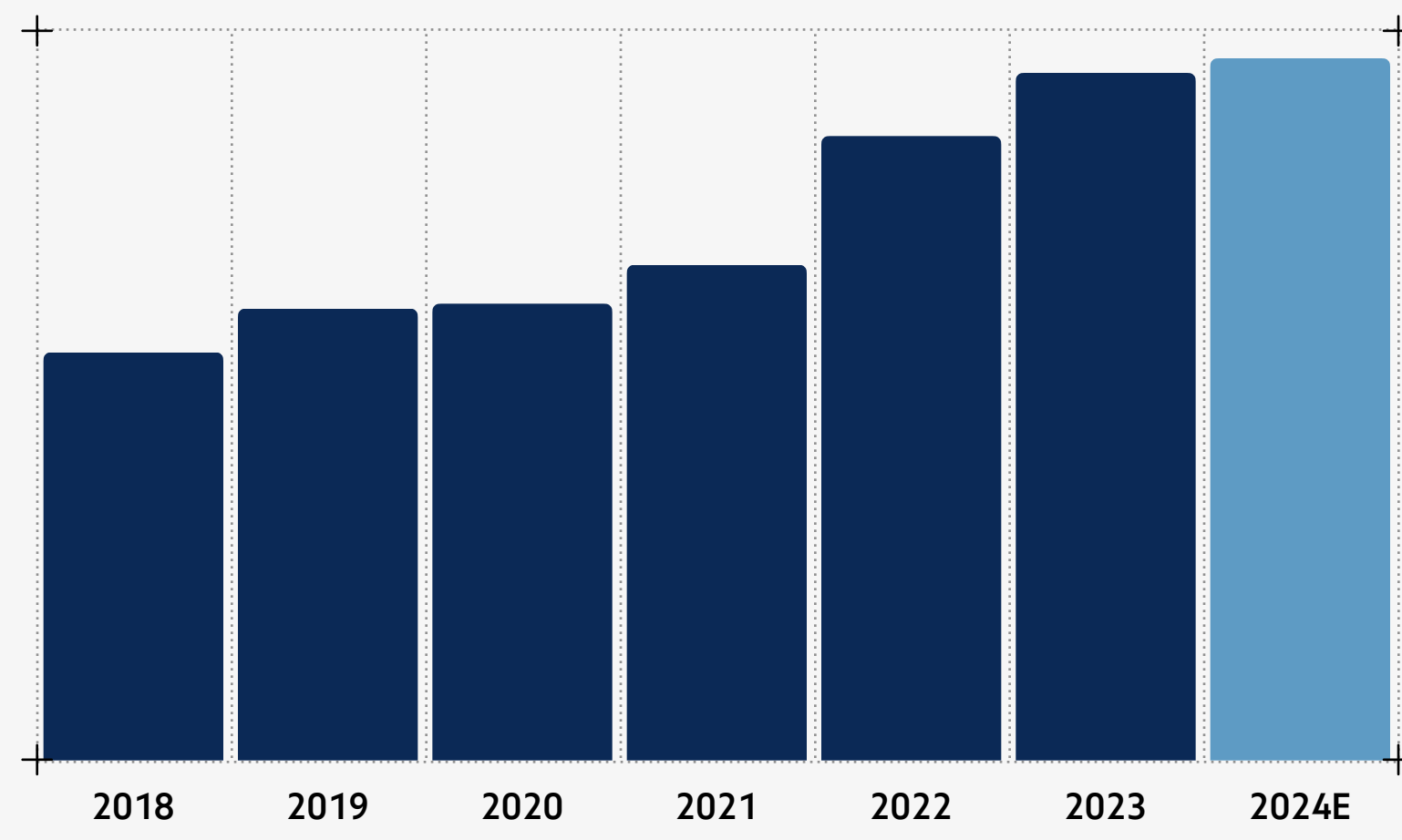
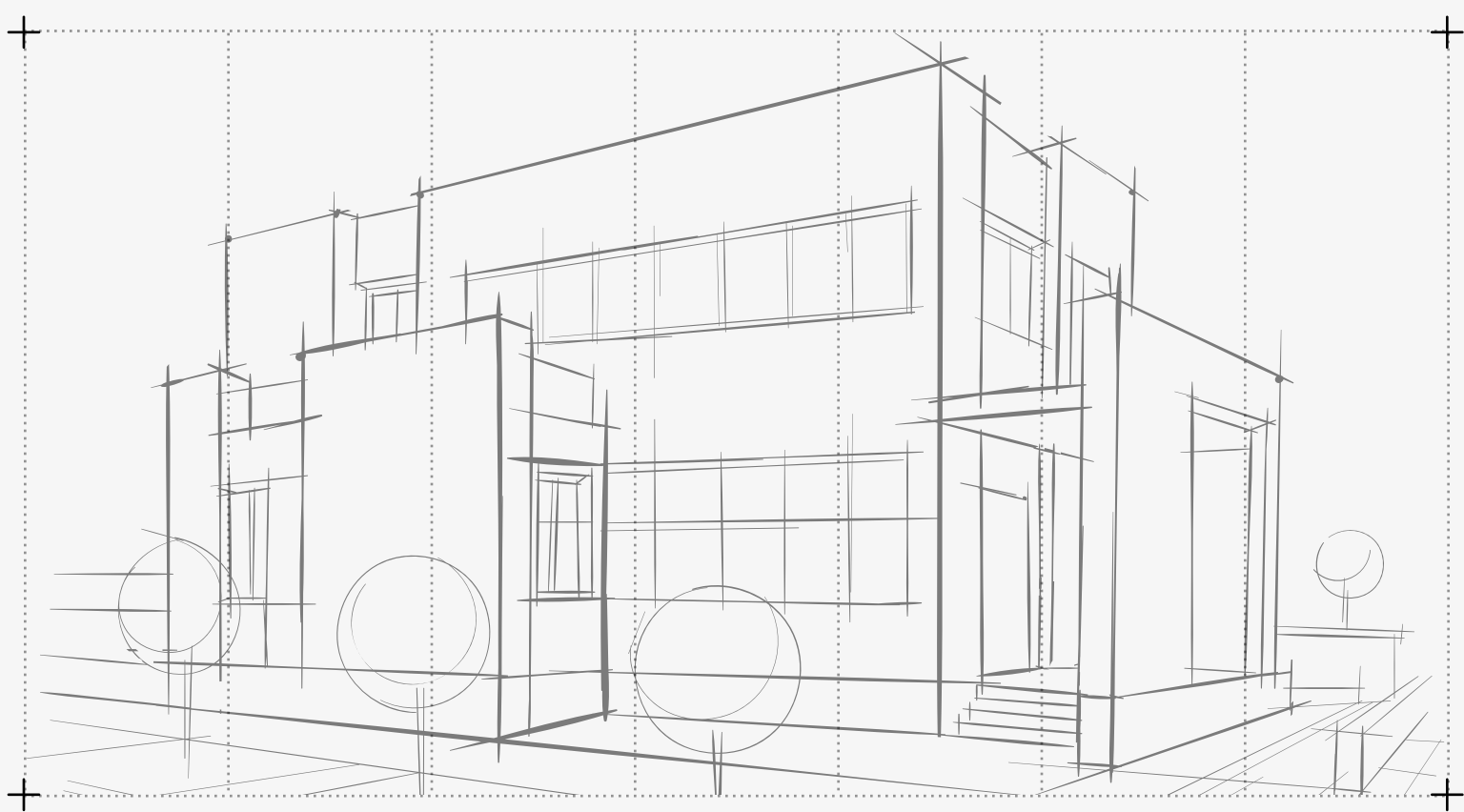
# וסי שנתי

## 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 שנתי

## לפי גישת ההנהלה

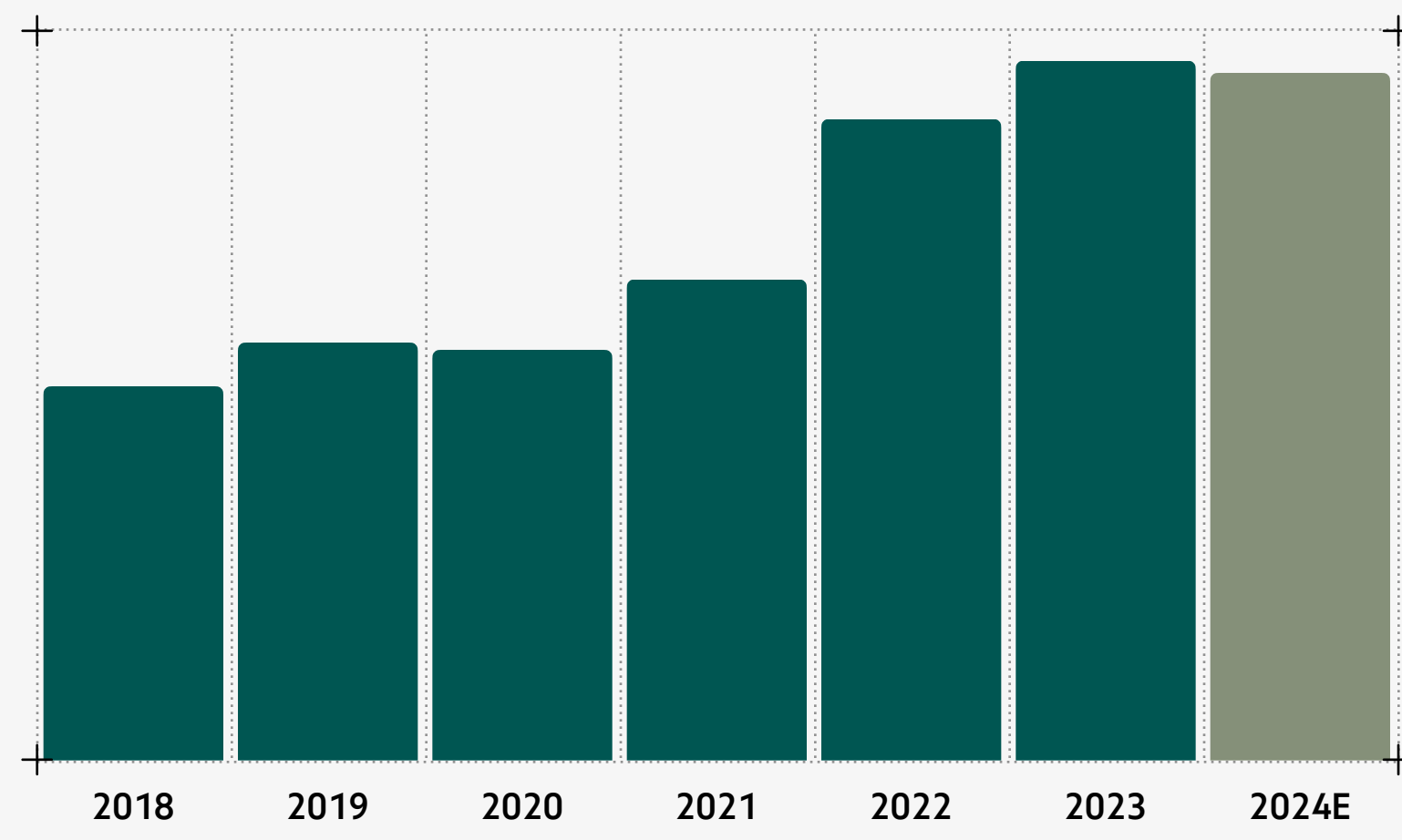
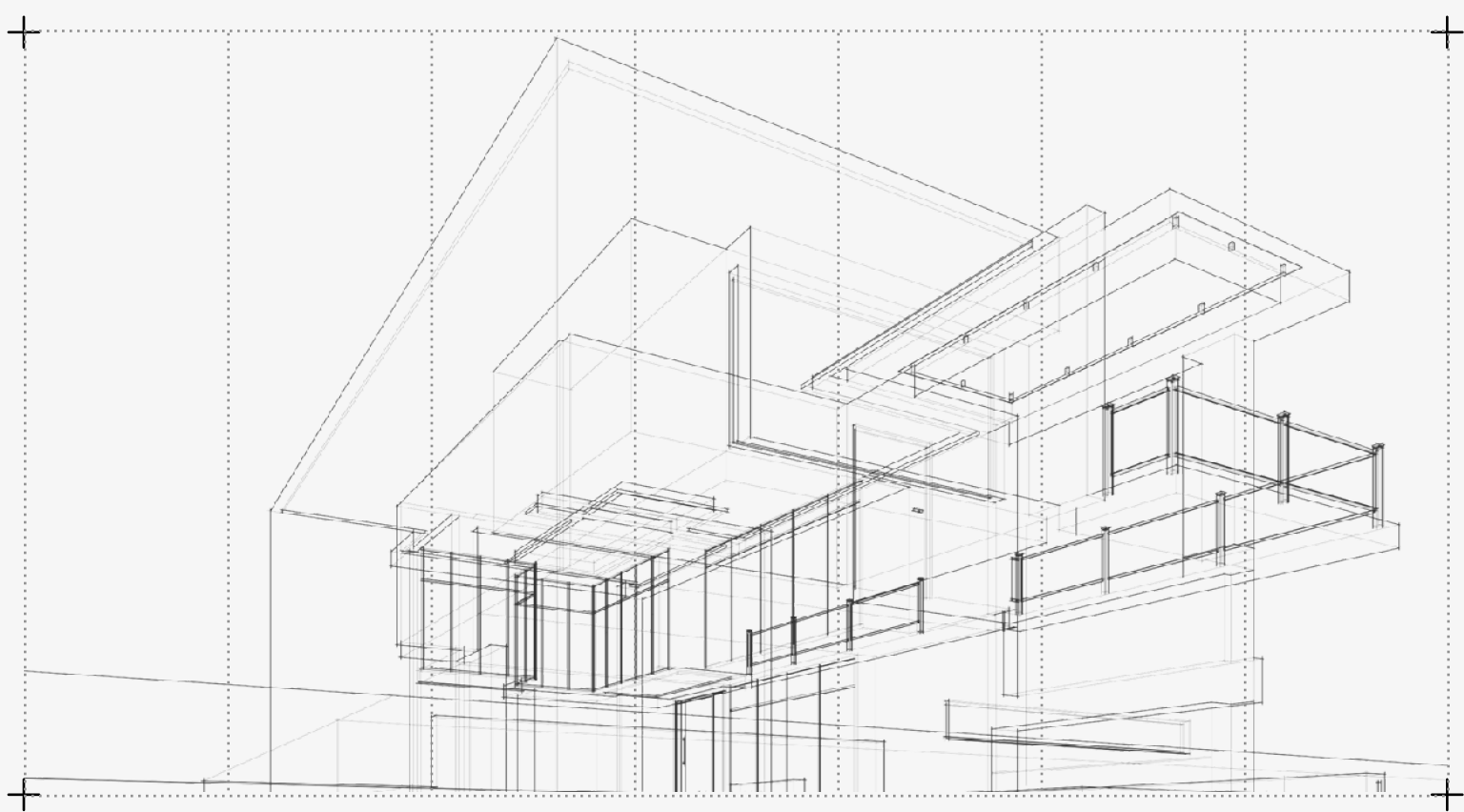
### צמיחה

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

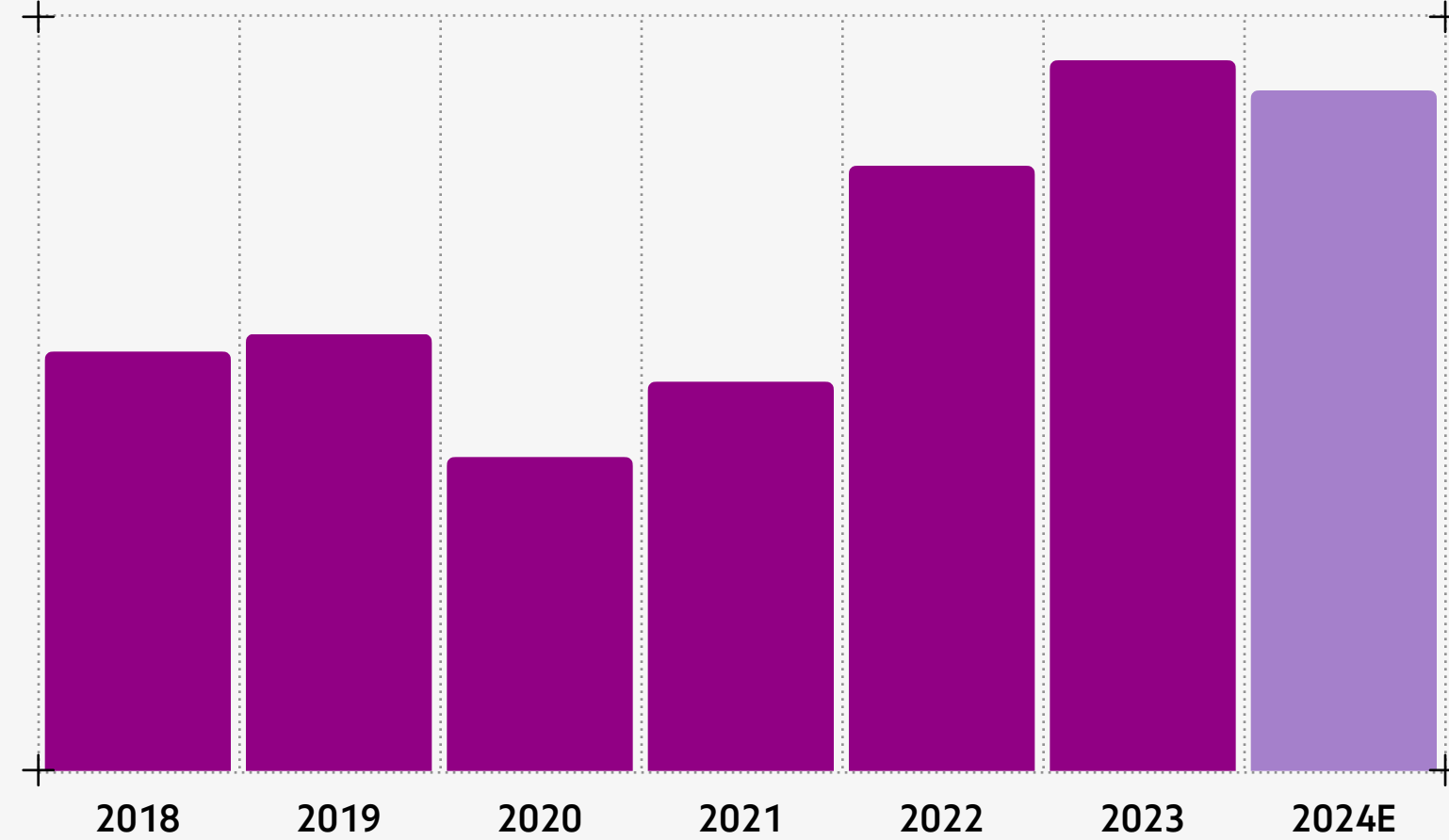
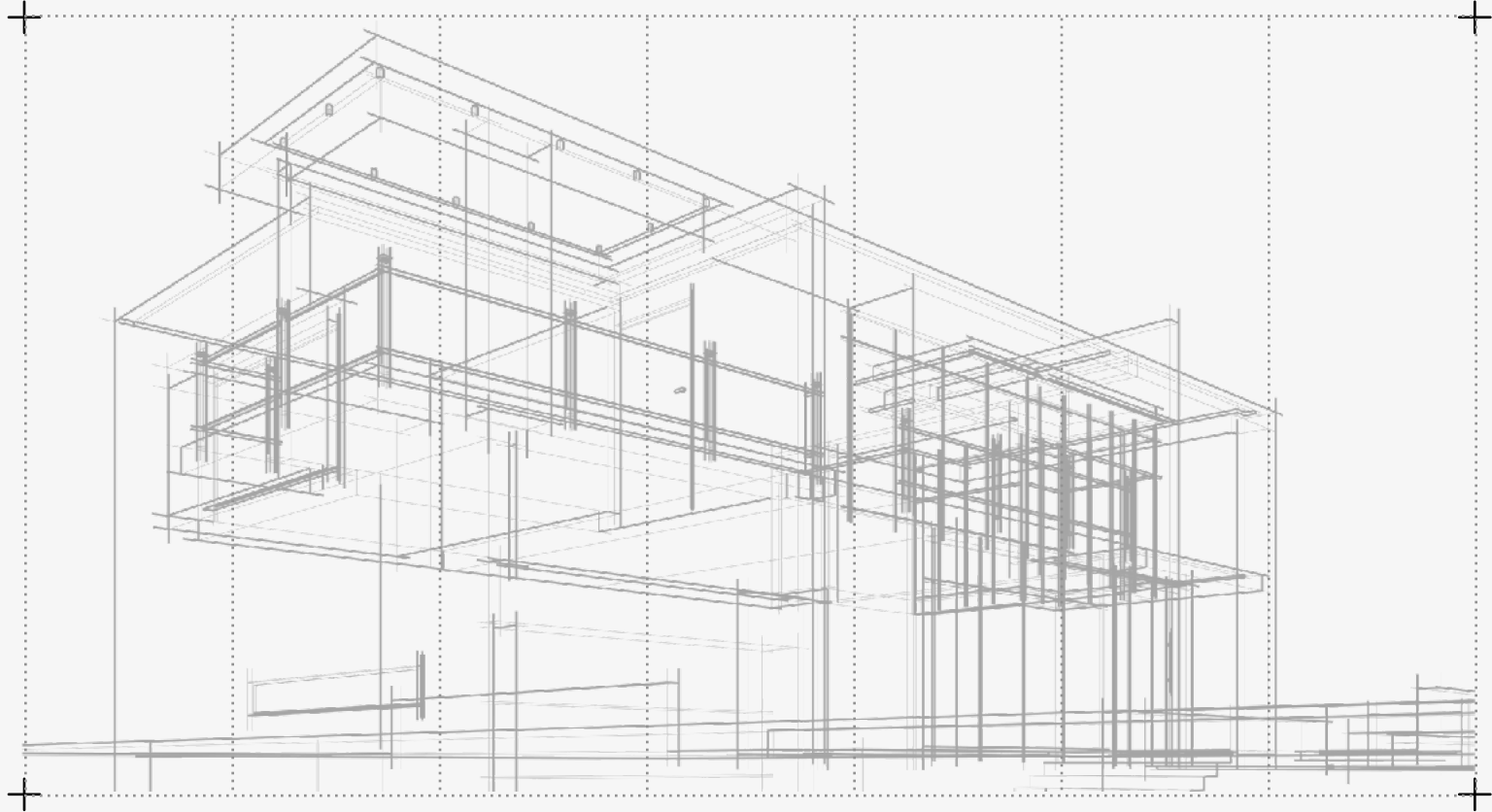
## FFO לפי גישת ההנהלה

### צמיחה

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

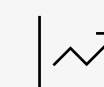


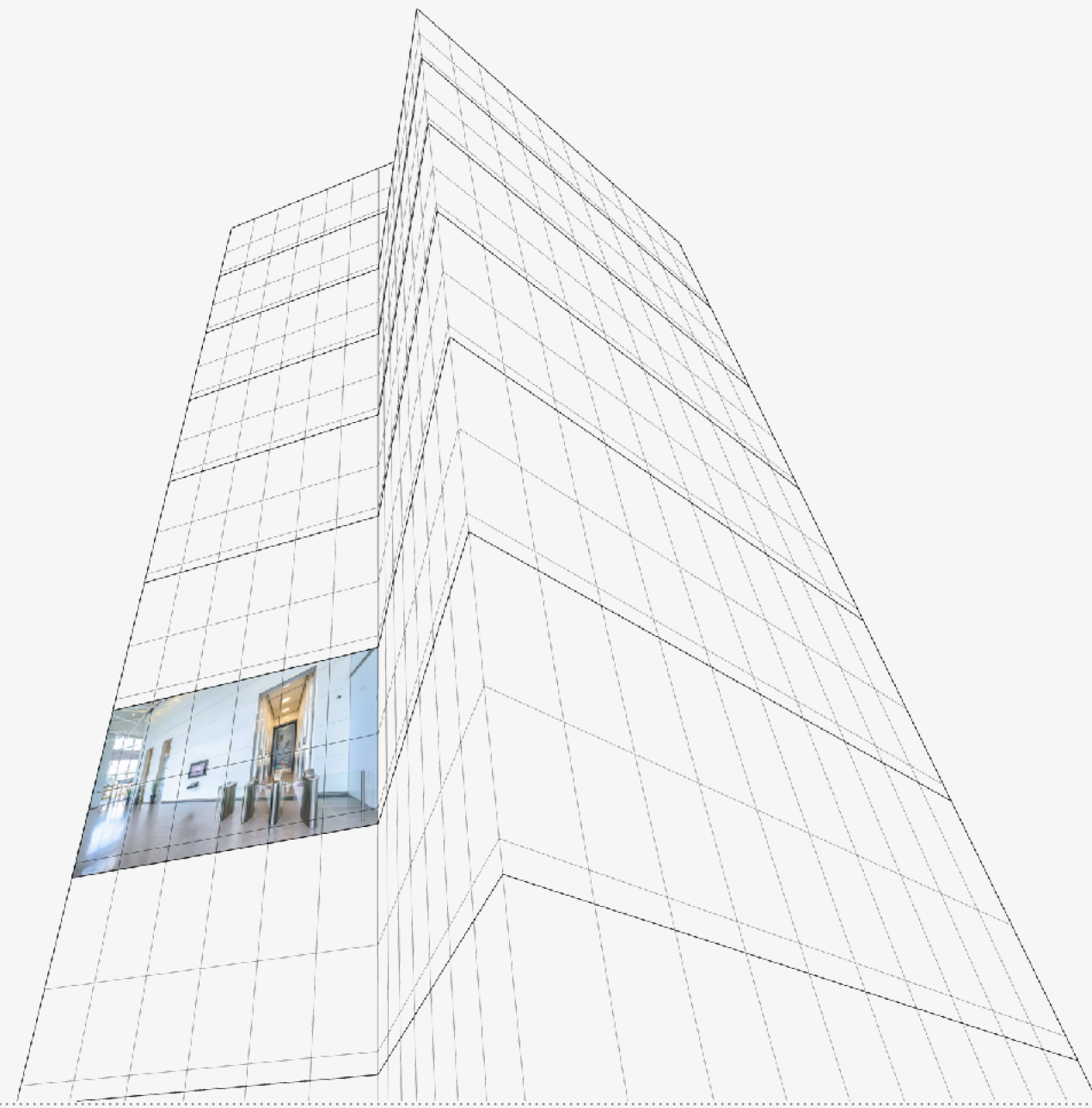
בשנים 2020 ו-2021 כולל  
השפעת הקלות קורונה  
אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר  
במרכזים המסחריים.



## צמיחה

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





# עוצמה פיננסית

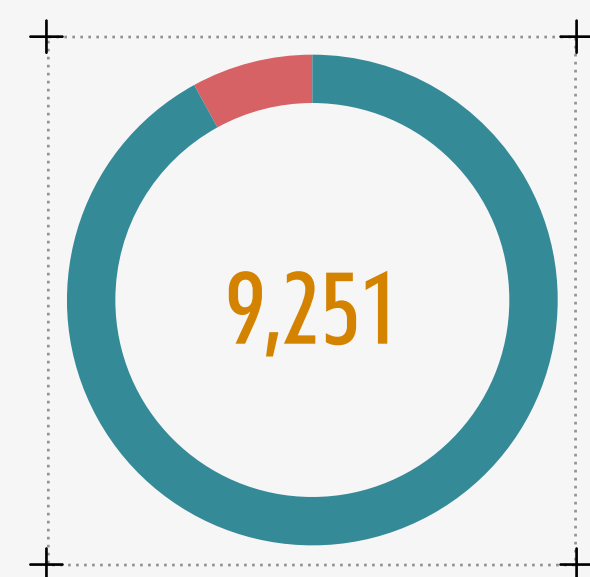
פברואר 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023

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

# מבנה חוב - מאוחד מורחב

## עוצמה פיננסית

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



1,060 מיליון ש"ח  
מסגרות אשראי לא מנוצלות.

500 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  
8,511 מיליון ש"ח

5.0 שנים  
מח"מ.

1.70%  
ריבית משוקללת אפקטיבית  
צמודת מדד.

114 נכסים  
בשטח כולל של  
1.85 מיליון מ"ר

8%  
בנקים  
740 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.



מקבוצת אלוני חץ

פברואר 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023

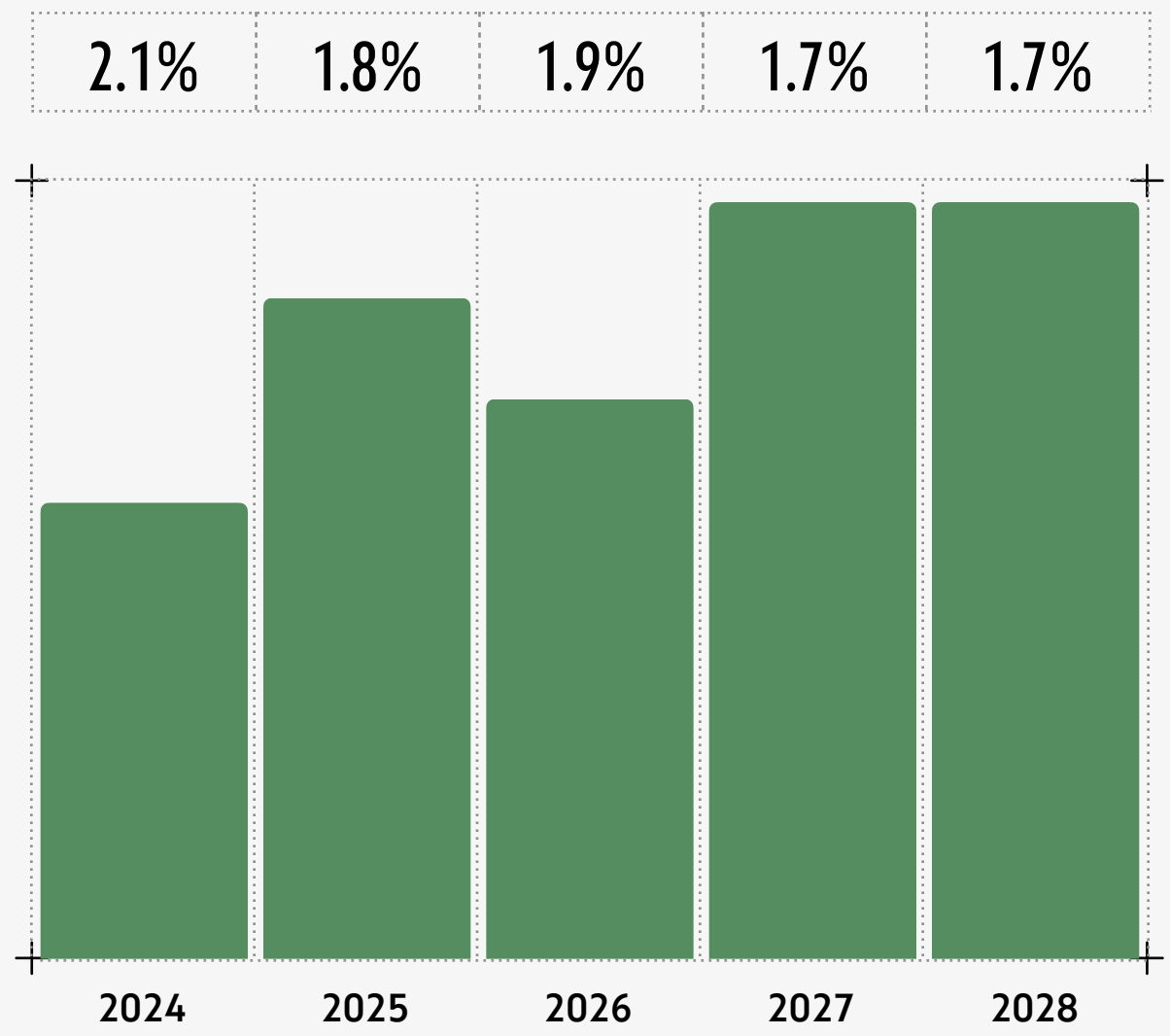
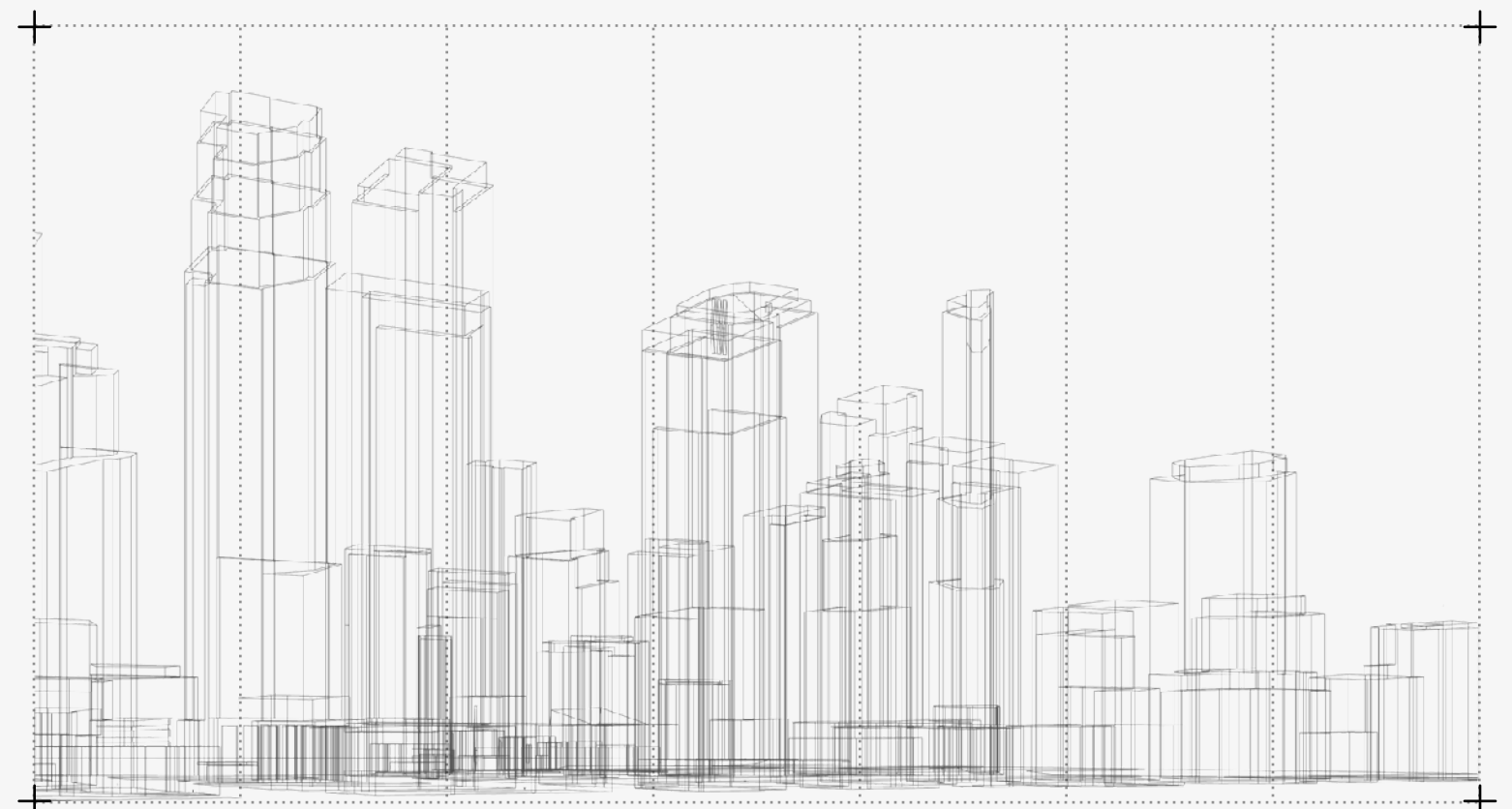
# פריסת פרעונות על פני השנים וריבית אפקטיבית

## עוצמה פיננסית

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



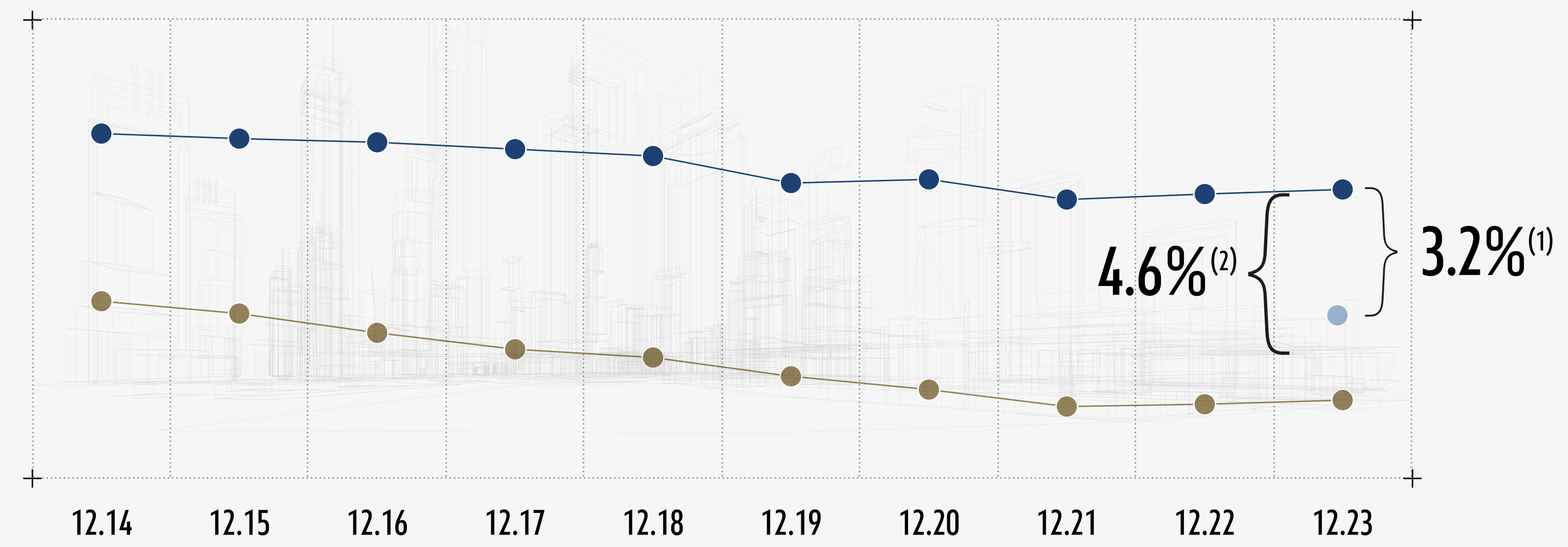
נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 500 מיליון ש"ח  
ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,060 מיליון ש"ח.



# 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 3.1% - לפי אגרות חוב סדרה ח' ליום 4 בפברואר 2024

### עוצמה פיננסית

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



## פילוח התאמת שווי הוגן

התאמת השווי ההוגן מושפעת משינויים  
ב-NOI המייצג, כולל השפעת המדד על ה-  
NOI המייצג ומשינויים בשיעור ההיוון.  
ראו להלן פילוח של התאמת השווי ההוגן  
בשנת 2023 לפי שווי הנכסים, בחלוקה  
של נכסים שירדו, נכסים שעלו מתחת  
למדד ונכסים שעלו מעל למדד.

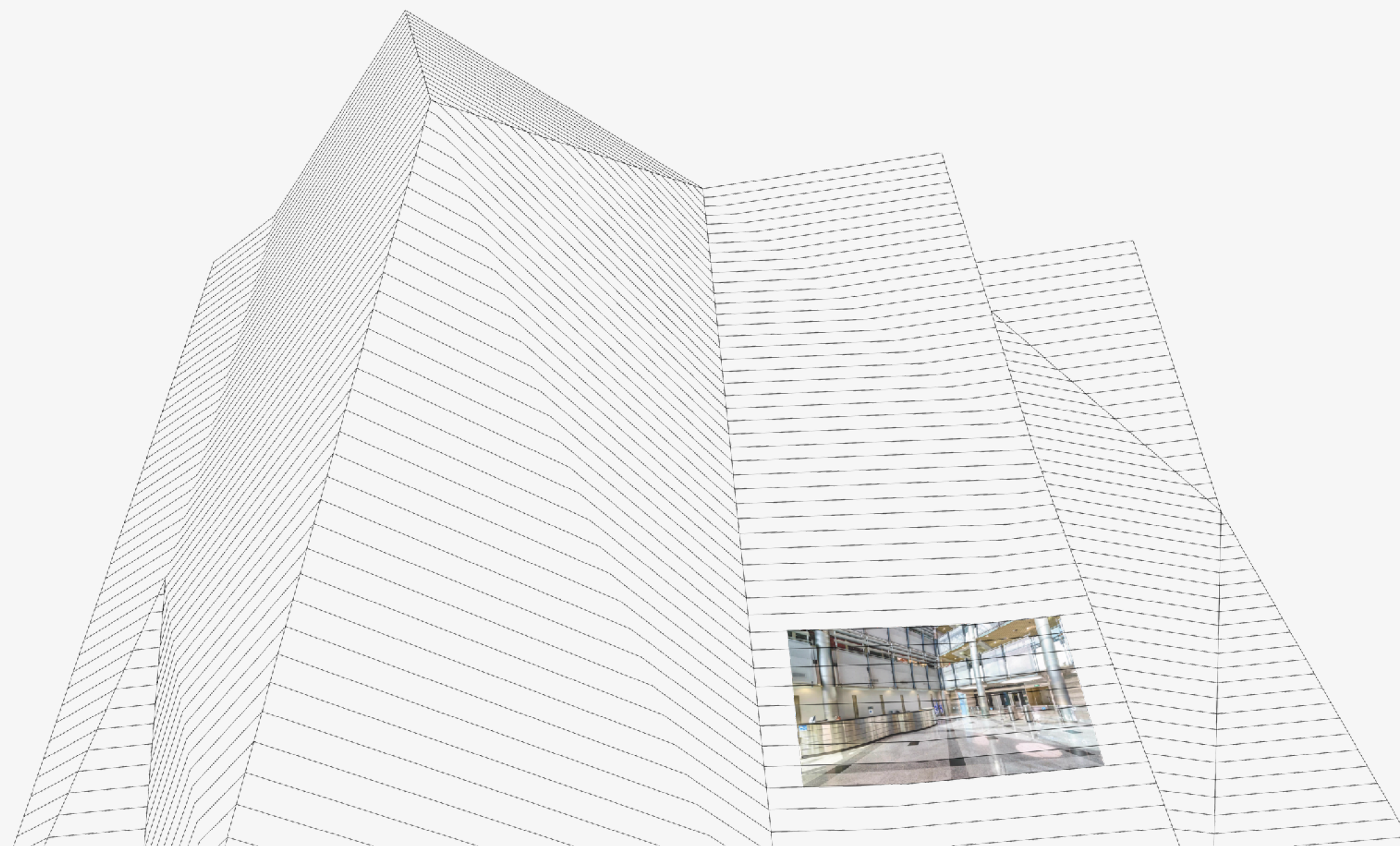
1. הירידה הינה כתוצאה מעלייה בשיעור  
ההיוון/ירידה ב-NOI המייצג
2. העליה ב-NOI המייצג שקוזזה חלקית  
מעלייה בשיעור ההיוון
3. העלייה הינה כתוצאה מעליה ב-NOI המייצג  
מעבר לעלייה במדד המחירים לצרכן

שווי נדל"ן להשקעה	31.12.2023	התאמת שווי הוגן 2023	שינוי ב % התאמת שווי מסך הנדל"ן
במיליוני ש"ח			
ירידה בשווי ההוגן (1)	2,038	(55)	(2.6%)
עליה בשווי ההוגן אשר הינה מתחת לעליית המדד (2)	9,881	137	1.4%
עליה בשווי ההוגן אשר הינה מעל לעליית המדד (3)	5,137	215	4.4%
התאמות שווי אחרות	(147)	(42)	
<b>סך הכל שווי נדל"ן מניב</b>	<b>16,909</b>	<b>255</b>	<b>1.8%</b>

## עוצמה פיננסית

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





**אמות**   
מקבוצת אלוני חץ

**פברואר 2024**  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023

# נכסים

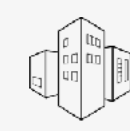
אמות השקעות בע"מ הינה חברה  
ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום הנדל"ן המניב.



פברואר 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023

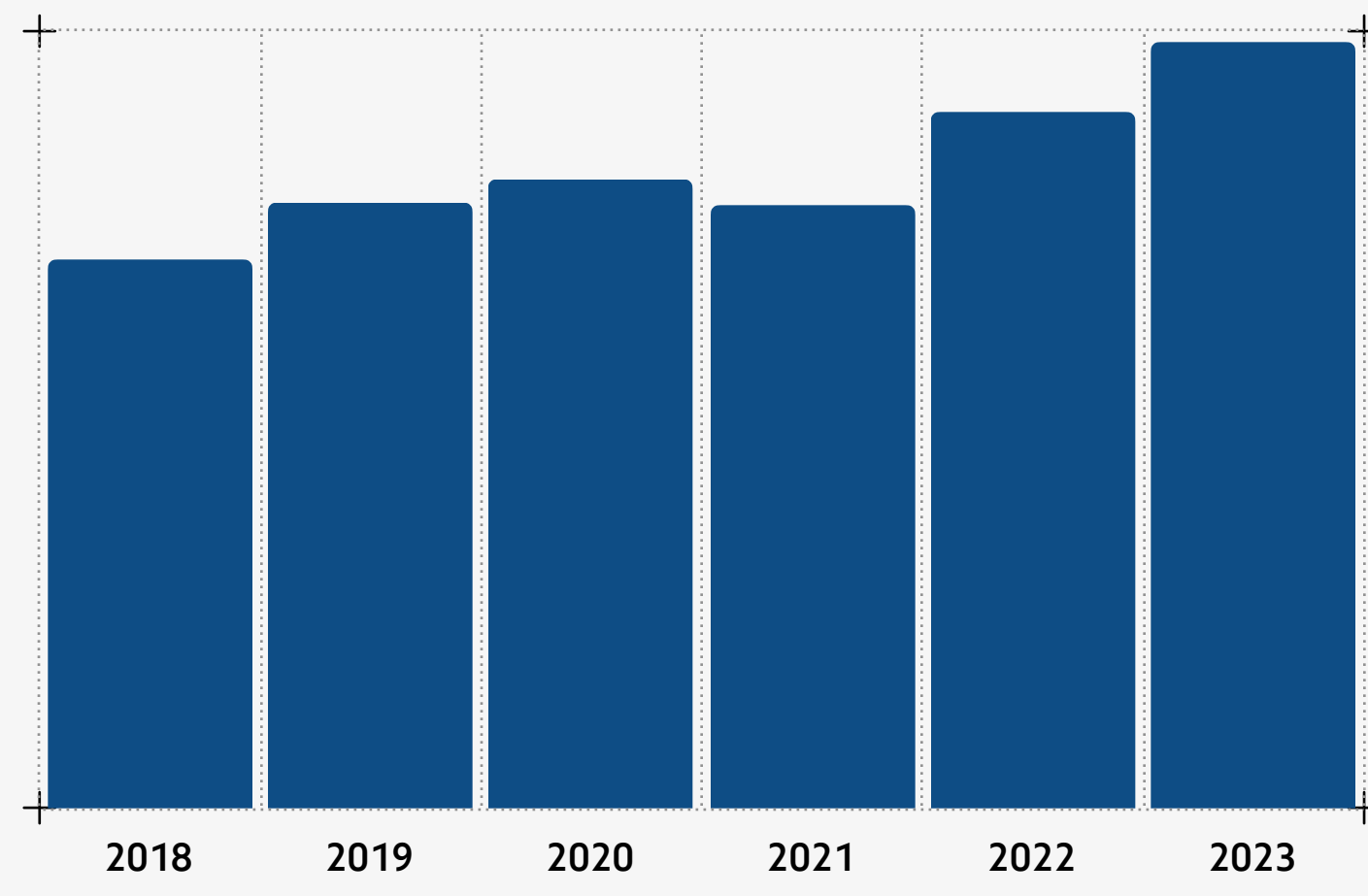
### נכסים

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



# משרדים

## NOI משרדים



- ה-NOI ממשרדים בשנת 2023 הינו כ-494 מיליון ש"ח.
- שווי הוגן ליום ה-31.12.2023 הינו כ-8.3 מיליארד ש"ח
- 62% משווי נכסי המשרדים ממוקמים בתל אביב רבתי.
- מח"מ חוזי השכירות 3-5 שנים (20% מהסכמי השכירות מתחדשים כל שנה).
- שיעור התפוסה בשטחי המשרדים נכון ל-31.12.2023 הינו כ-85.3%. בנטרול שטחים שאוכלסו לראשונה 91.8%.

# 447,000 מ"ר

שטח בנייני משרדים מניבים





פברואר 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023

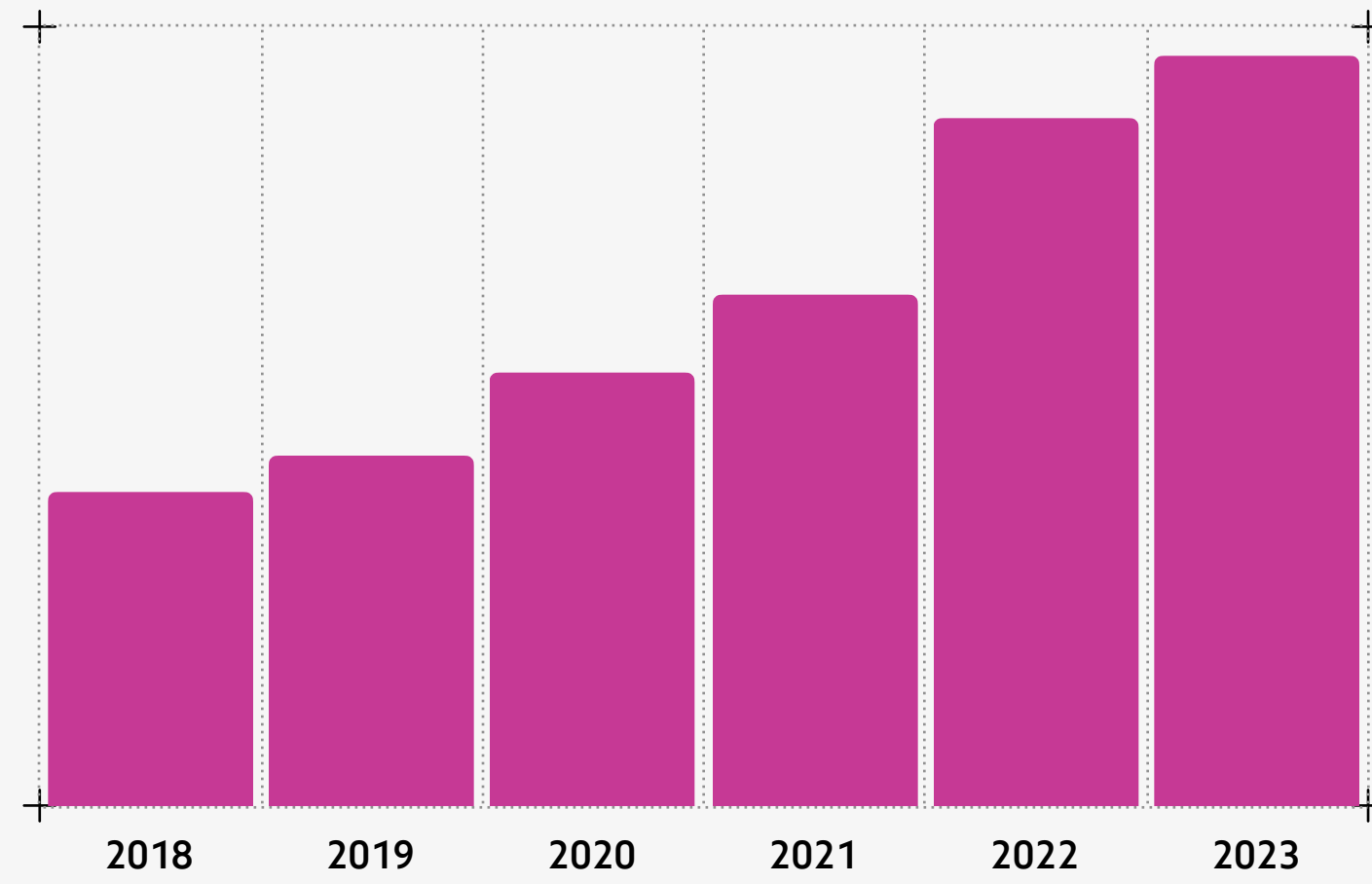
### נכסים

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



# לוגיסטיקה

## NOI פארקי תעשייה ולוגיסטיקה



שווי הוגן ליום ה-31.12.2023  
הינו כ-4.7 מיליארד ש"ח.

ה- NOI מפארקי תעשייה  
ולוגיסטיקה בשנת 2023 הינו  
270 מיליון ש"ח

שיעור התפוסה נכון ל  
31.12.2023 הינו כ-99%

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

# 503,000 מ"ר

שטחי מרל"ג  
ופארקי תעשייה



פברואר 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023

נכסים

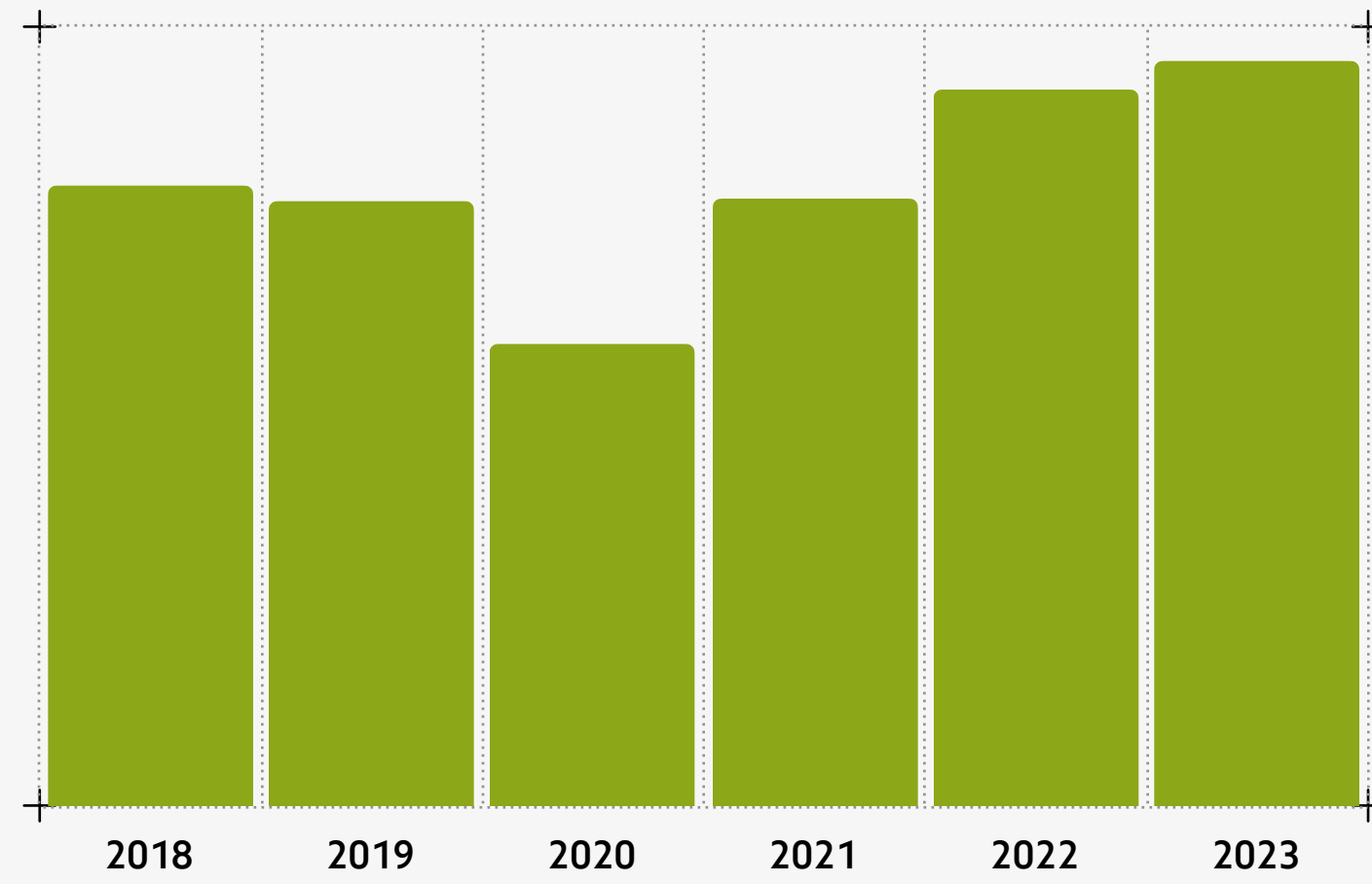
אמות השקעות בע"מ הינה חברה  
ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום הנדל"ן המניב.



מקבוצת אלני חץ

# מסחר

## NOI מרכזים מסחריים



שווי הוגן ליום ה-31.12.2023  
הינו כ-2.8 מיליארד ש"ח

שיעור התפוסה ממרכזים  
מסחריים נכון ל 31.12.2022 הינו  
כ-96.3%

ה- NOI ממרכזים מסחריים בשנת  
2023 הינו 182 מיליון ש"ח

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

130,000 מ"ר

שטחי מרכזים  
מסחריים





פברואר 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023

# 35 סופרמרקטים

## NOI מסופרמרקטים עצמאיים

### נכסים

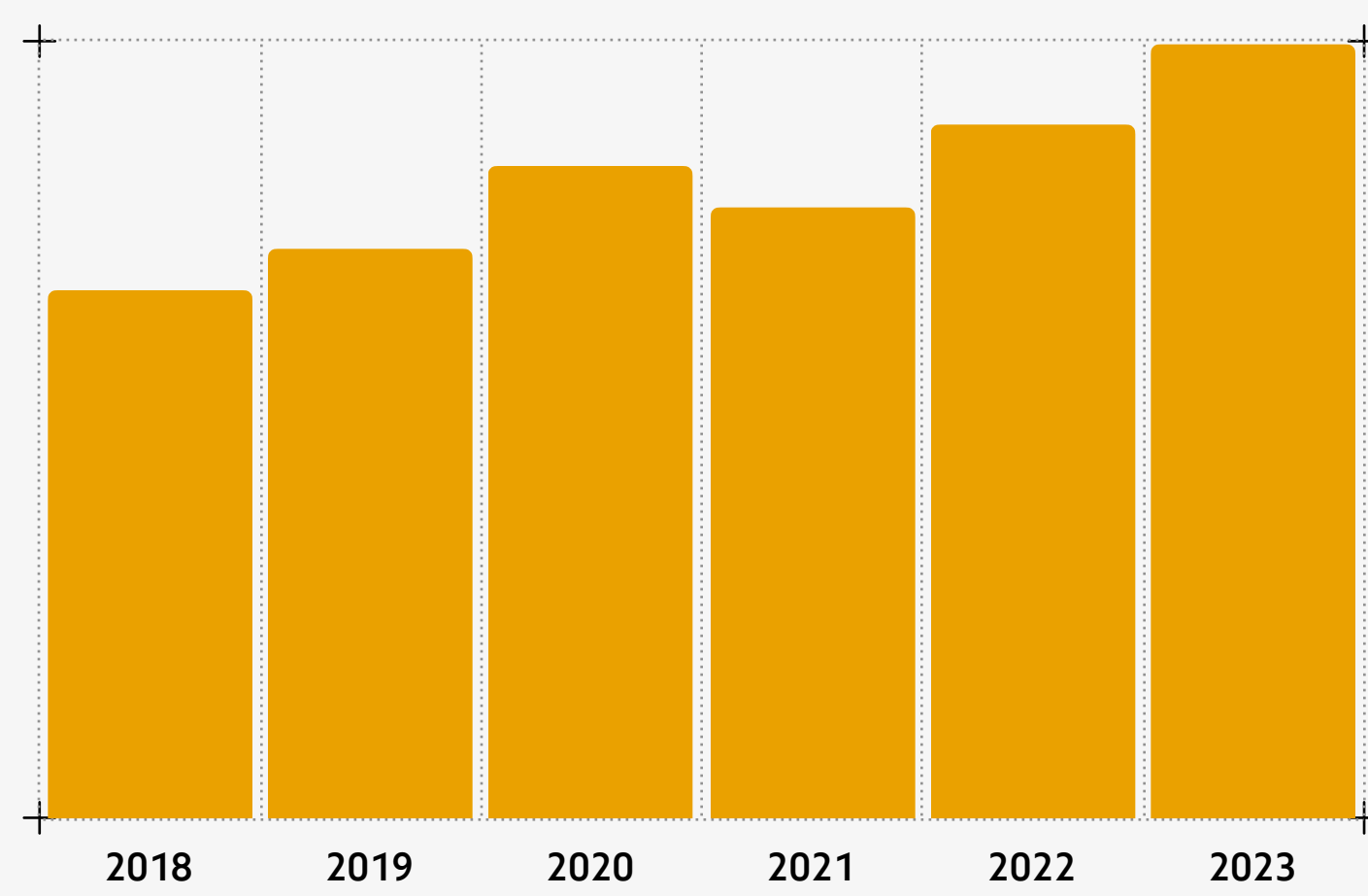
אמות השקעות בע"מ הינה חברה  
ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום הנדל"ן המניב.



ה- NOI מסופרמרקטים עצמאיים  
בשנת 2023 הינו 49 מיליון ש"ח

שווי הוגן ליום ה-31.12.2023  
הינו כ-0.8 מיליארד ש"ח

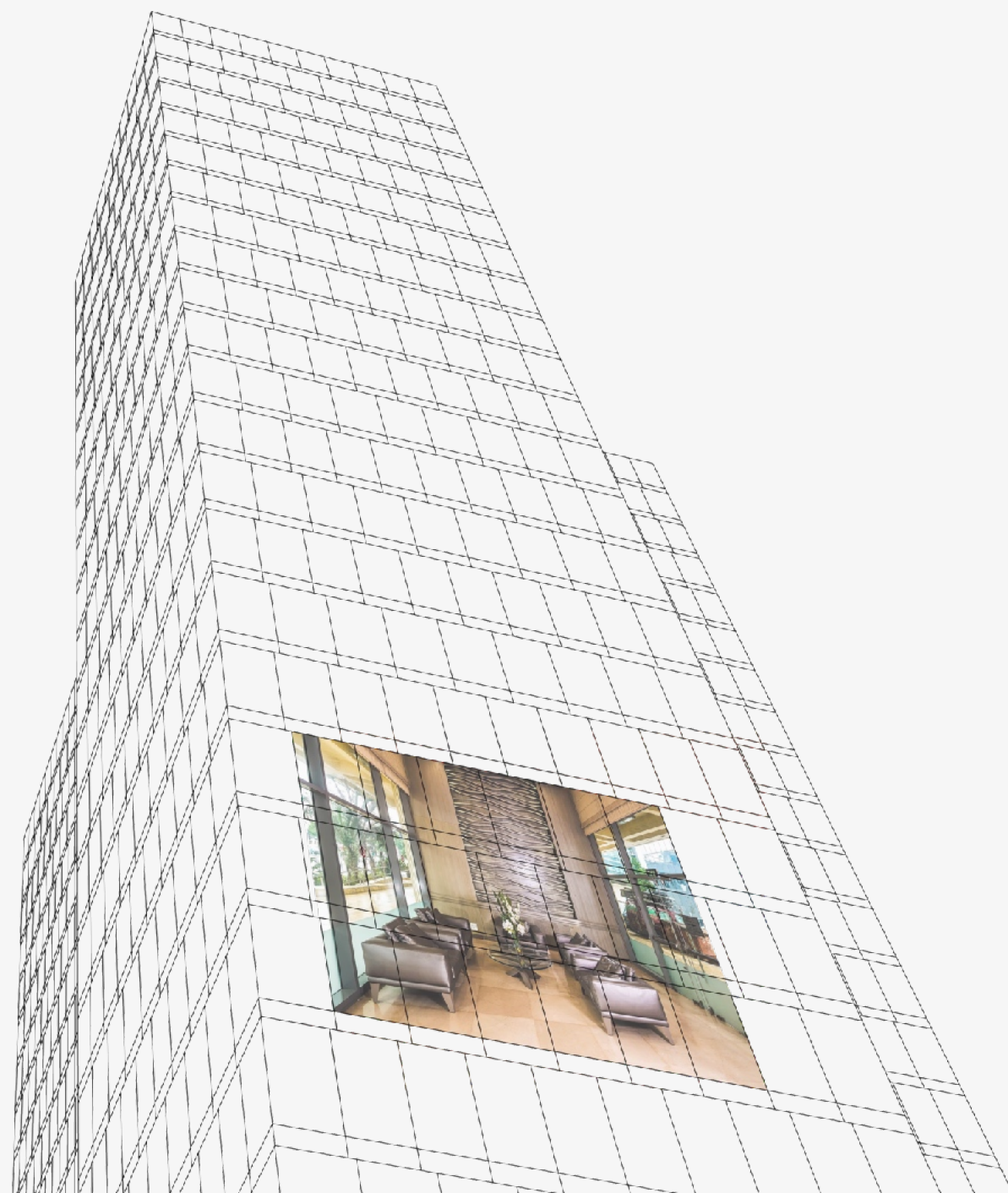
שיעור התפוסה מסופרמרקטים  
עצמאיים נכון ל 31.12.2022 הינו  
100%



# 37,700 מ"ר

שטחי 35  
סופרמרקטים





**אמות**   
מקבוצת אלוני חץ

פברואר 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023

# אמות ייזום

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 31.12.2023

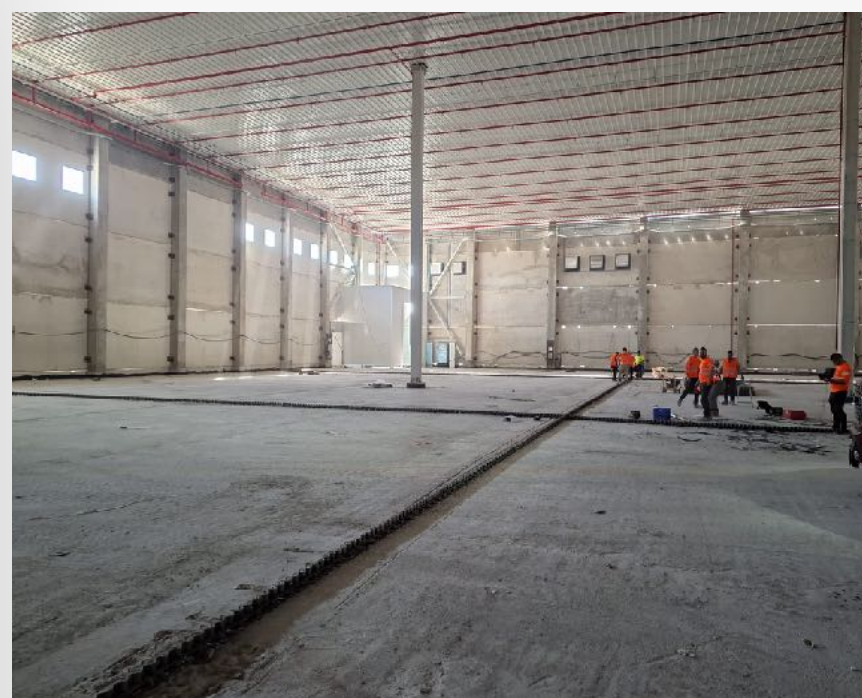
## אמות ייזום

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



שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער	מ"ר לשיוק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיוק עילי	שווי הפרוייקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	NOI צפוי	תשואה צפויה
<b>חלק החברה - במיליוני ש"ח</b>										
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	2024	9,000	75%	6,750	55	70-80	5	6.7%
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	467	750-780	57-61	7.7%
מתחם k ירושלים	ירושלים	משרדים	2027	93,000	50%	46,500	137	700-740	49-53	7.1%
מרלוג בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	50,500	60%	30,300	173	215-220	15-17	7.5%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	13	35-45	3	7.6%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	768	1,600-1,700	130-150	8.5%
<b>סך הכל</b>				<b>420,900</b>		<b>217,750</b>	<b>1,613</b>	<b>3,370-3,565</b>	<b>259-289</b>	<b>7.9%</b>

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-16 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).



# אמות ייזום מרלו"ג בית שמש



תשואה צפויה  
**7.5%**

עלות הקמה  
**217 מ"ש"ח**  
חלק החברה

NOI צפוי  
**16 מ"ש"ח**  
חלק החברה

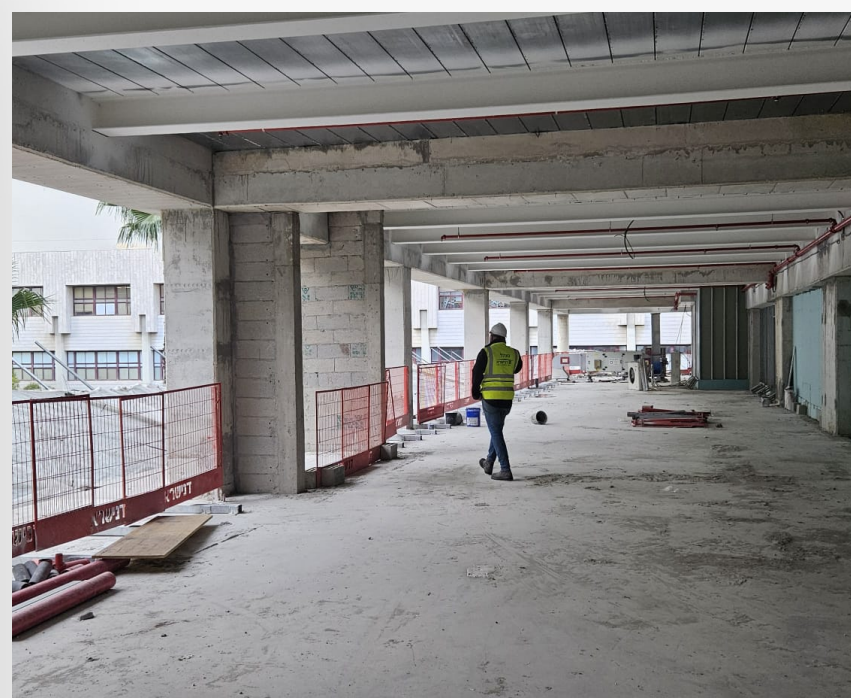
צפי לסיום  
**2024**

חלק החברה  
**60%**

שימוש עיקרי  
**לוגיסטיקה**

שטח לבנייה - 100%  
**50,500 מ"ר**

ביוני 2021, אמות רכשה מחברת י.ד.ע מניבים בע"מ 60% (27,000 מ"ר) ממגרש בשטח של 40 דונם בבית שמש להקמת מרכז לוגיסטי תמורת 53 מיליון ש"ח.



# אמות ייזום פארק אפק



+ תשואה צפויה  
**7.6%**

+ עלות הקמה  
**40 מ"ש"ח**  
חלק החברה

+ NOI צפוי  
**3 מ"ש"ח**  
חלק החברה

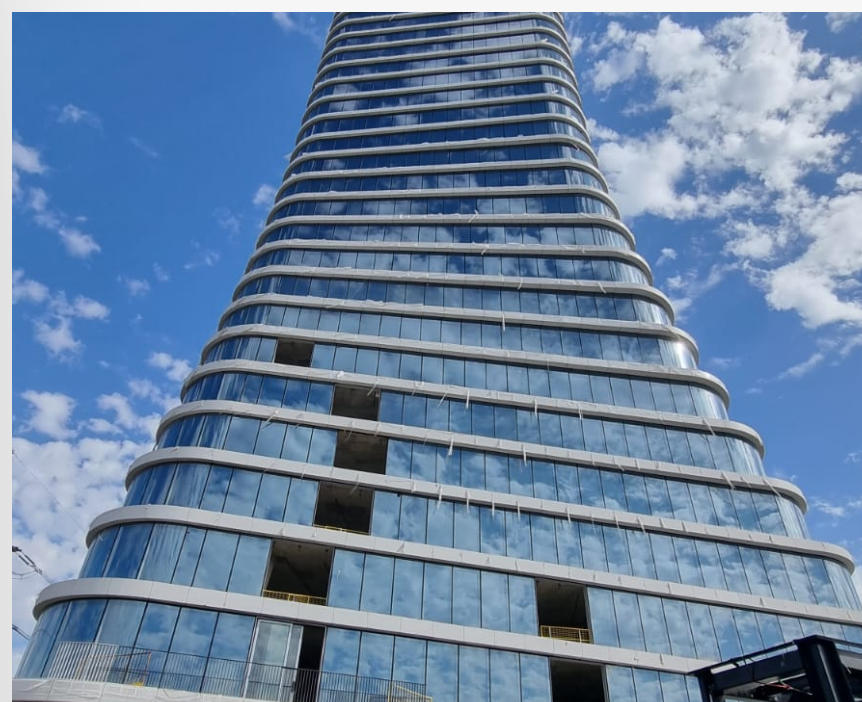
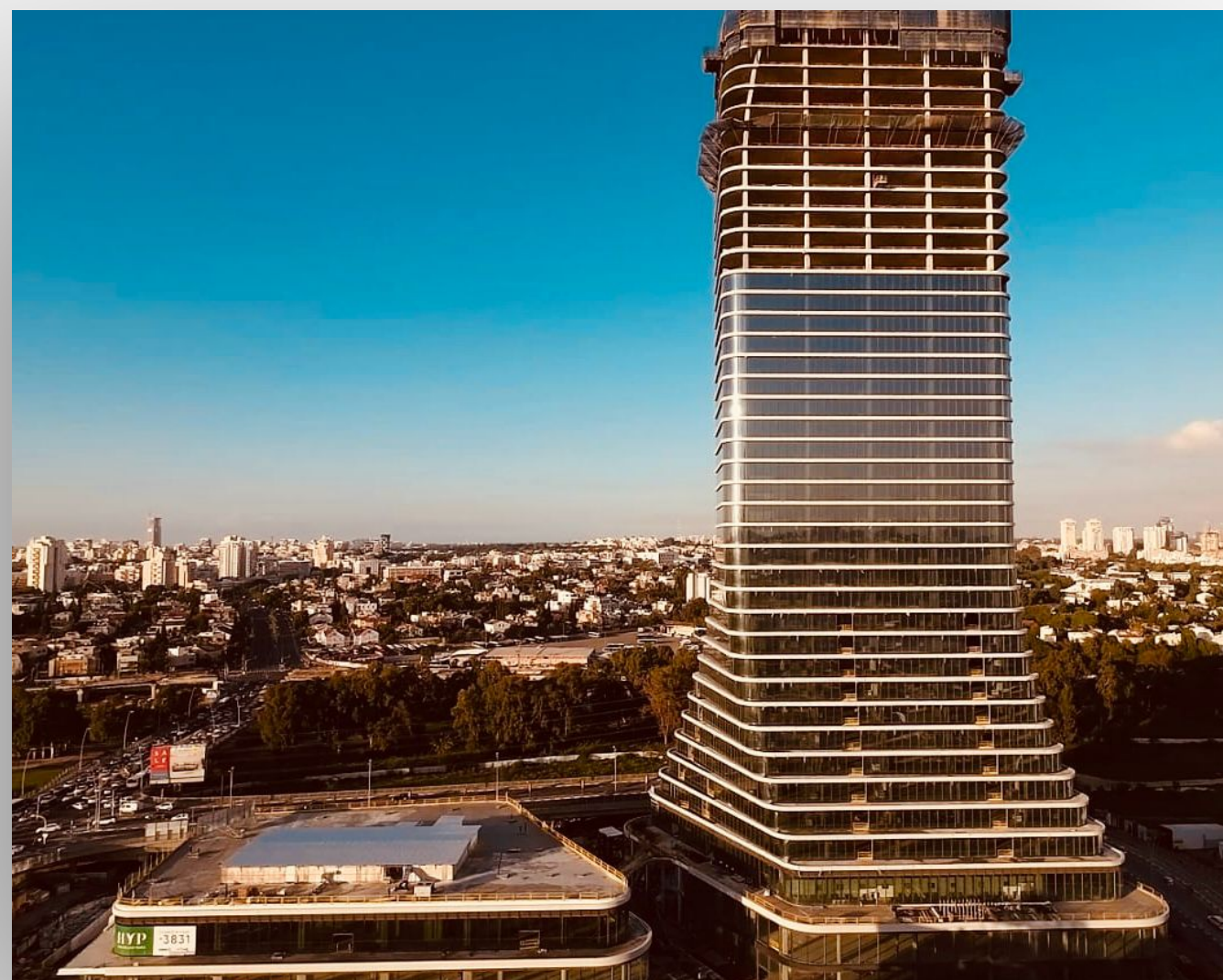
+ צפי לסיום  
**2024**

+ חלק החברה  
**50%**

+ שימוש עיקרי  
**תעסוקה**

+ שטח לבנייה - 100%  
**8,400 מ"ר**

פרויקט משותף לאמות ולחברת דנישרא אינטרנשיונל בע"מ (חלקו של כל צד 50%) להקמת מבנה משרדים שלישי מעל קומה מסחרית קיימת במתחם אמות פארק אפק שבראש העין.



# אמות ייזום מתחם הלח"י בני ברק



+ תשואה צפויה  
**7.7%**

+ עלות הקמה  
**765 מ"ש"ח**  
חלק החברה

+ צפי לסיום מסחר  
**2024**

+ שימוש עיקרי  
**תעסוקה**

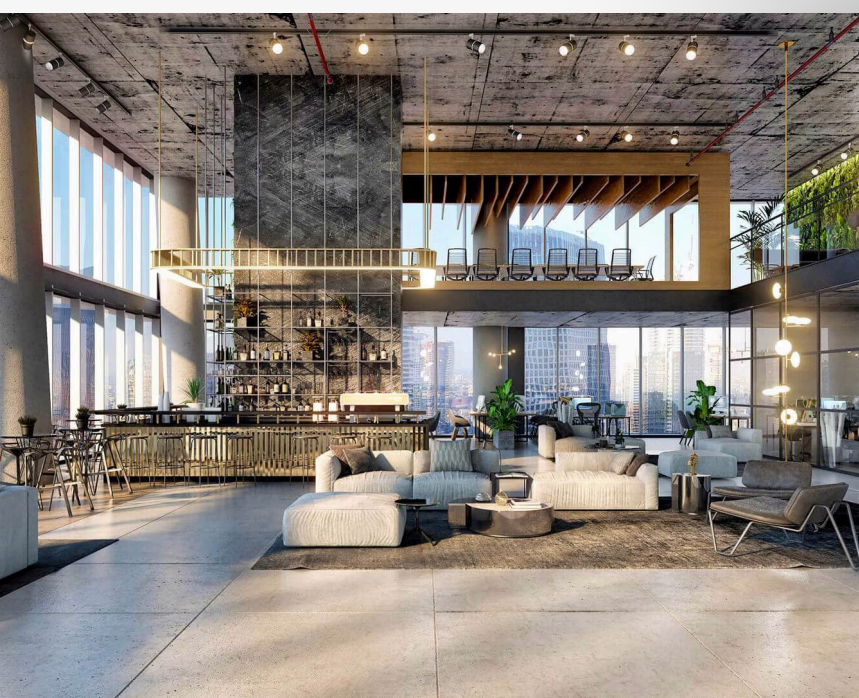
פרויקט משותף לאמות (50%) וחברת  
אלייד נדל"ן (50%) לתכנון והקמת  
פרויקט משרדים ומסחר שיקלול  
75,000 מ"ר עילי לשיווק, מתוכם  
62,000 מ"ר משרדים ו-13,000 מ"ר  
מסחר באפיון HOME STYLE.

+ NOI צפוי  
**59 מ"ש"ח**  
חלק החברה

+ חלק החברה  
**50%**

+ צפי לסיום משרדים  
**2025**

+ שטח לבנייה - 100%  
**100,000 מ"ר**



# אמות ייזום ToHa 2



בימים אלו, נבנים מרתפי החנייה עבור שלב ב' של הפרויקט, מגדל משרדיים גבוה במיוחד בשטח עילי כולל של כ-160,000 מ"ר ב-75 קומות.

+ תשואה צפויה  
**8.5%**

+ עלות הקמה  
**1,650 מ"ש"ח**  
חלק החברה

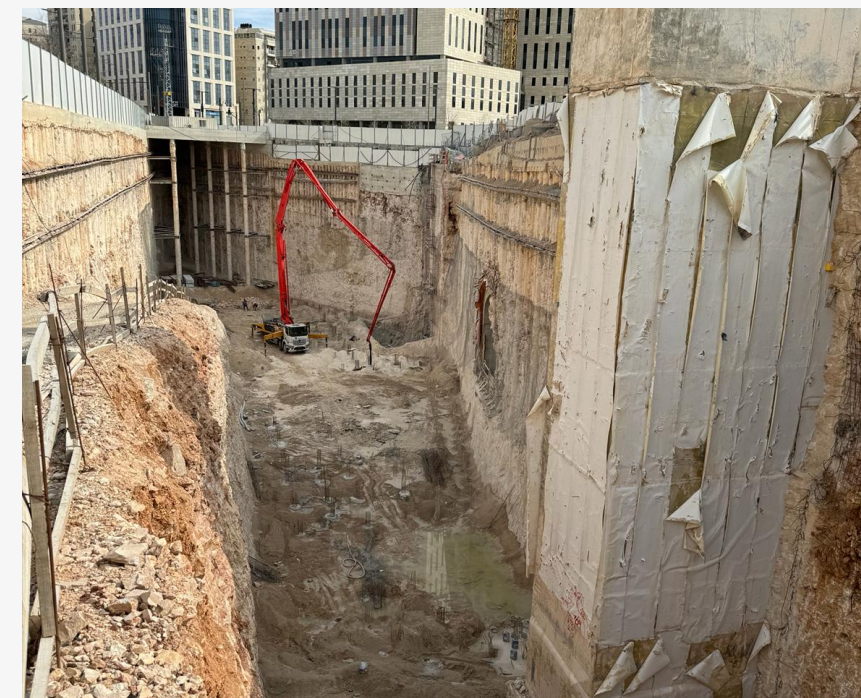
+ צפי לסיום  
**2026**

+ 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"ח**  
חלק החברה

+ NOI צפוי  
**51 מ"ח**  
חלק החברה

+ צפי לסיום  
**2027**

+ חלק החברה  
**50%**

+ שימוש עיקרי  
**תעסוקה**

+ שטח לבנייה - 100%  
**93,000 מ"ר**

פרויקט משותף לאמות (50%)  
וחברת אלייד נדל"ן (50%) לתכנון  
והקמת פרויקט משרדים, מסחר  
ומלונאות שצפוי לכלול  
כ-103,000 מ"ר עלילי לשיווק.

אמות ייזום

# פיתוח תחום תעסוקה - תא 5000



דובנוב ובית אמות משפט



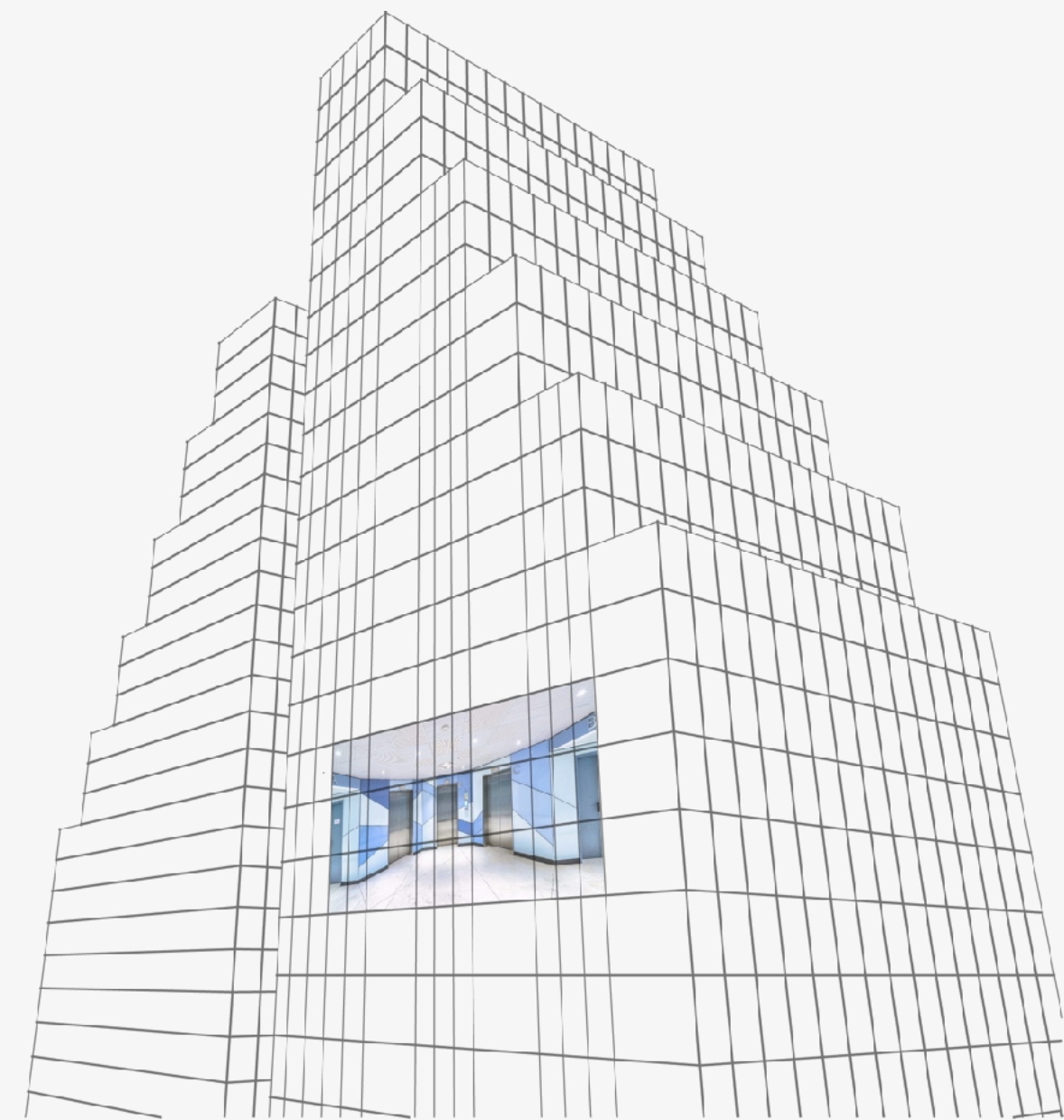
מגדל המאה



בית אירופה



בית אמות ביטוח



**אמות**   
מקבוצת אלוני חץ

# נתונים פיננסיים

פברואר 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023

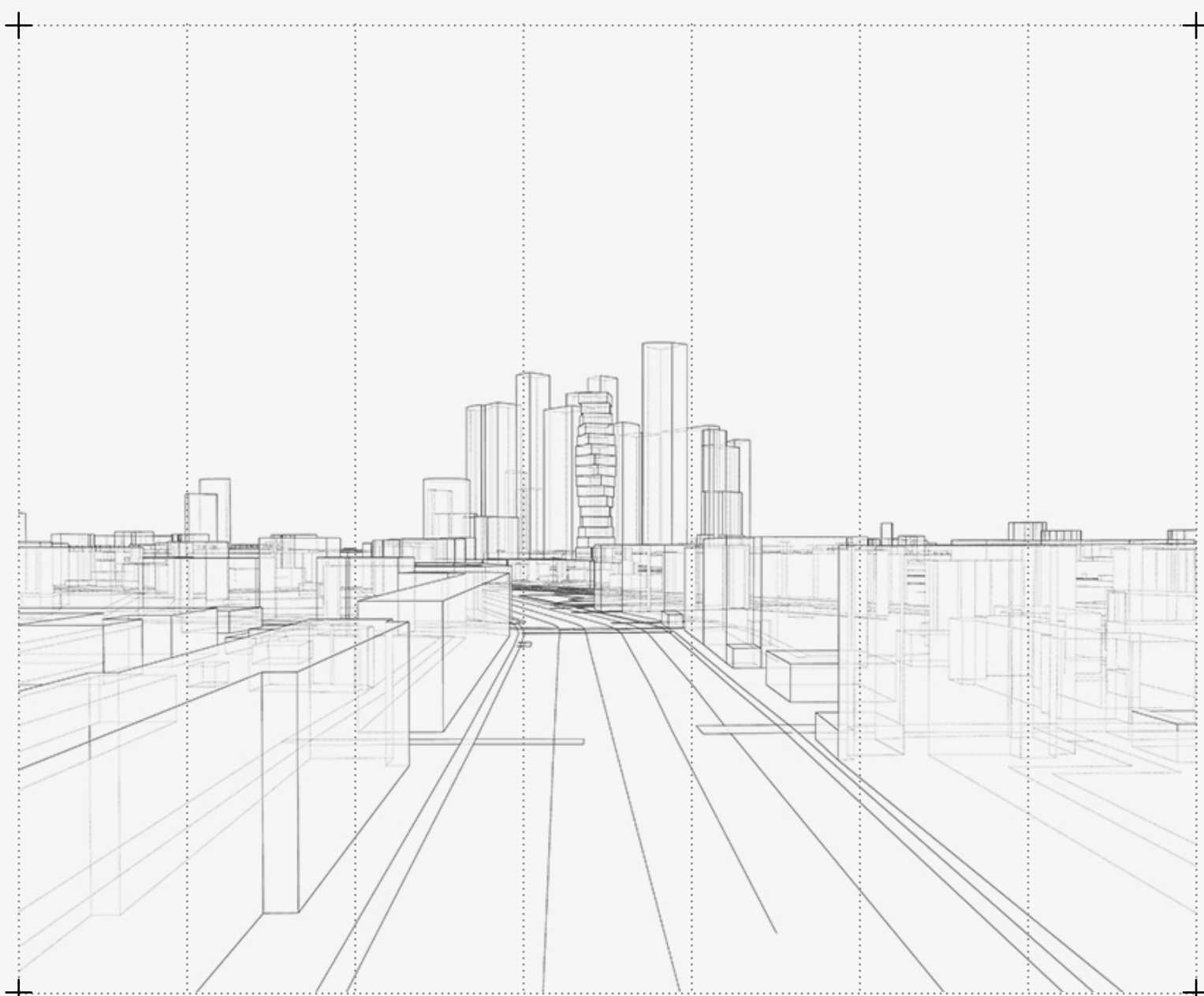
אמות השקעות בע"מ הינה חברה  
ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום הנדל"ן המניב.

# אמות תמצית מאזניים

## מאוחד מורחב

### נתונים פיננסיים

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



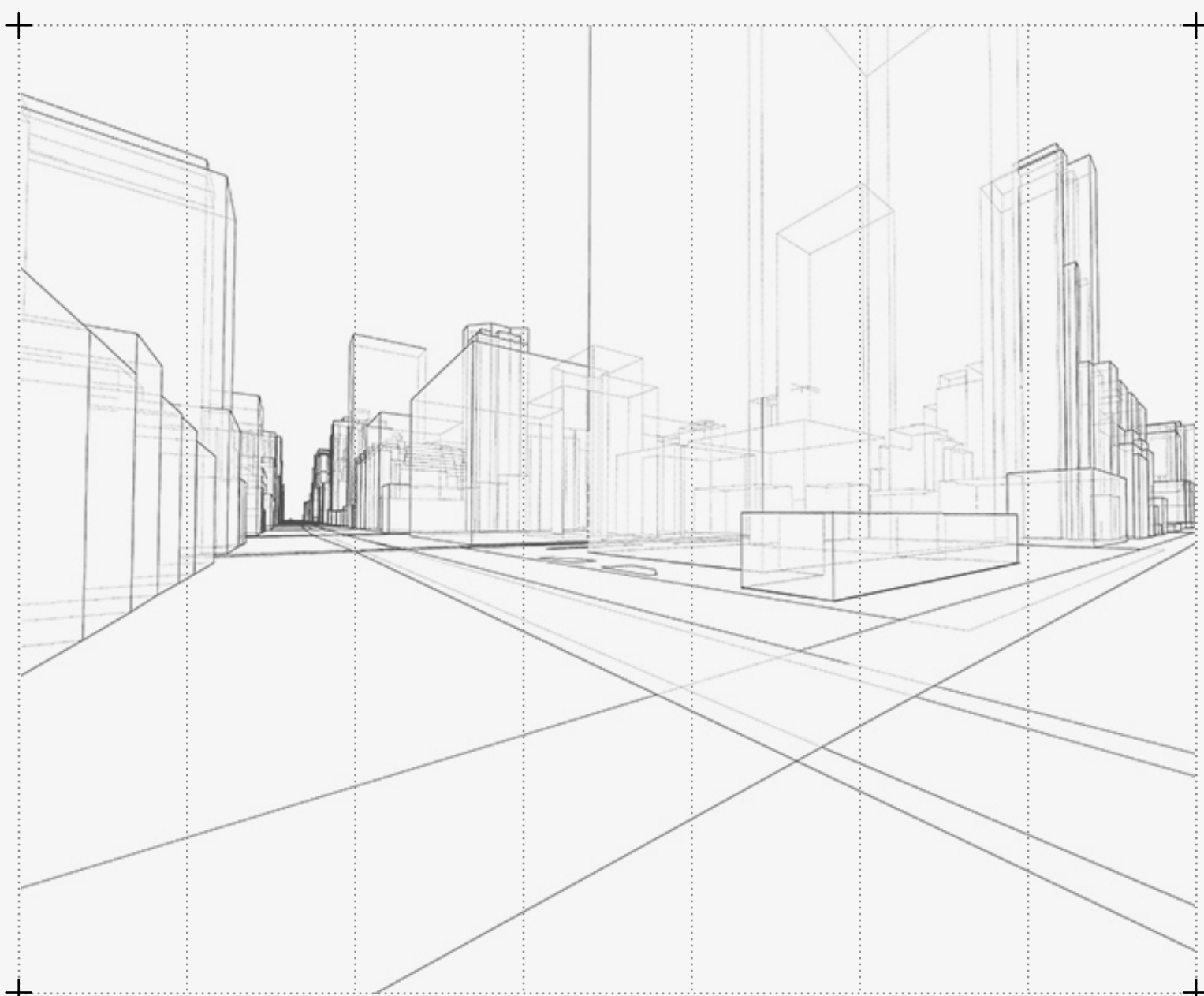
31.12.2022 מיליוני ש"ח	31.12.2023 מיליוני ש"ח	
1,096	534	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות זמן קצר
18,965	19,665	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
9,108	9,251	התחייבויות פיננסיות
1,724	1,812	מיסים נדחים
8,776	8,838	סך הון
10,500	10,650	EPRA NRV

# אמות תמצית רווח והפסד

## מאוחד מורחב - מיליוני ש"ח

### נתונים פיננסיים

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



2022	2023	שינוי 1 %	
931	1,004	8%	NOI
1,019	255	(75%)	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
(64)	(69)	8%	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
(115)	(117)	2%	מימון - ריבית ריאלית (1)
(371)	(273)	(26%)	מימון - הפרשי הצמדה ושער
(210)	(115)	(45%)	הוצאות מסים
1,171	683	(42%)	רווח נקי
372	530	42%	FFO לפי הוראות הרשות לניירות
743	803	8%	FFO גישת ההנהלה

1. הוצאות ריבית ריאלית  
בשנת 2021 כוללות  
הוצאות ריבית חד פעמיות  
בסך 19 מיליון ש"ח.

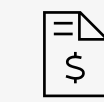


# אמות תמצית רווח והפסד

## מאוחד מורחב

### נתונים פיננסיים

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



שינוי ב-% מול רבעון אשתקד	רבעון 4 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	NOI
	באש"ח					
3%	243,418	246,733	252,580	255,417	249,676	NOI נכסים זהים <sup>(1)</sup>
	-	-	-	-	-	נכסים חדשים שנרכשו/מוינו מנדל"ן בהקמה
3%	243,418	246,733	252,580	255,417	249,676	NOI

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

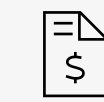


# אמות תמצית רווח והפסד

## מאוחד מורחב

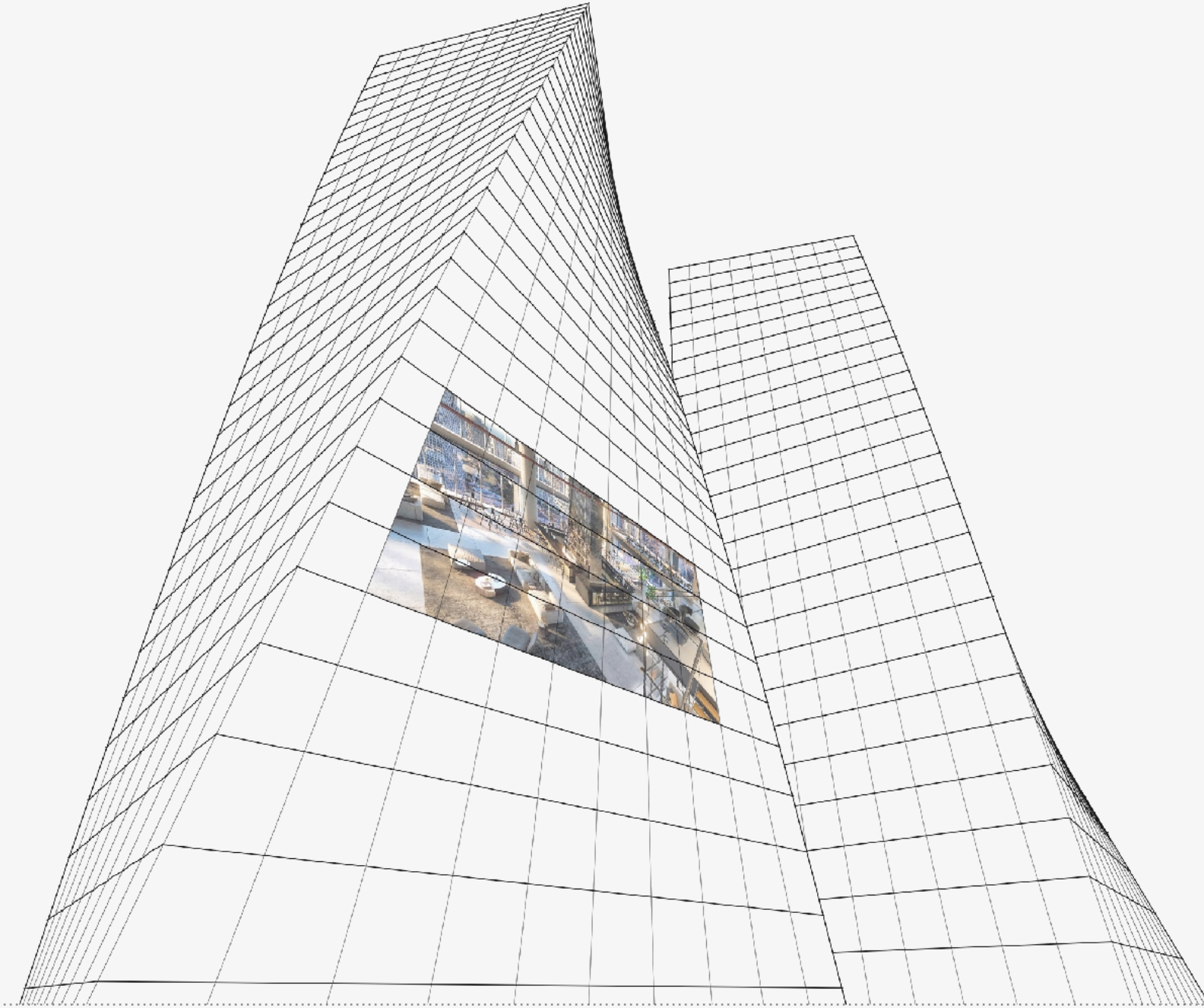
### נתונים פיננסיים

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



שינוי 1-%	2022	2023	FFO
	באש"ח		
43%	371,750	529,954	FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך
8%	743,211	802,513	FFO לפי גישת ההנהלה
1%	463,438	470,076	מספר מניות משוקלל
6%	160.4	170.7	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (1)

1. FFO למניה בשנת  
2023 מול שנת 2022,  
גדל ב 6%, וזאת אגב  
גידול של 1% במספר  
המניות המשוקלל.



פברואר 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לשנת 2023



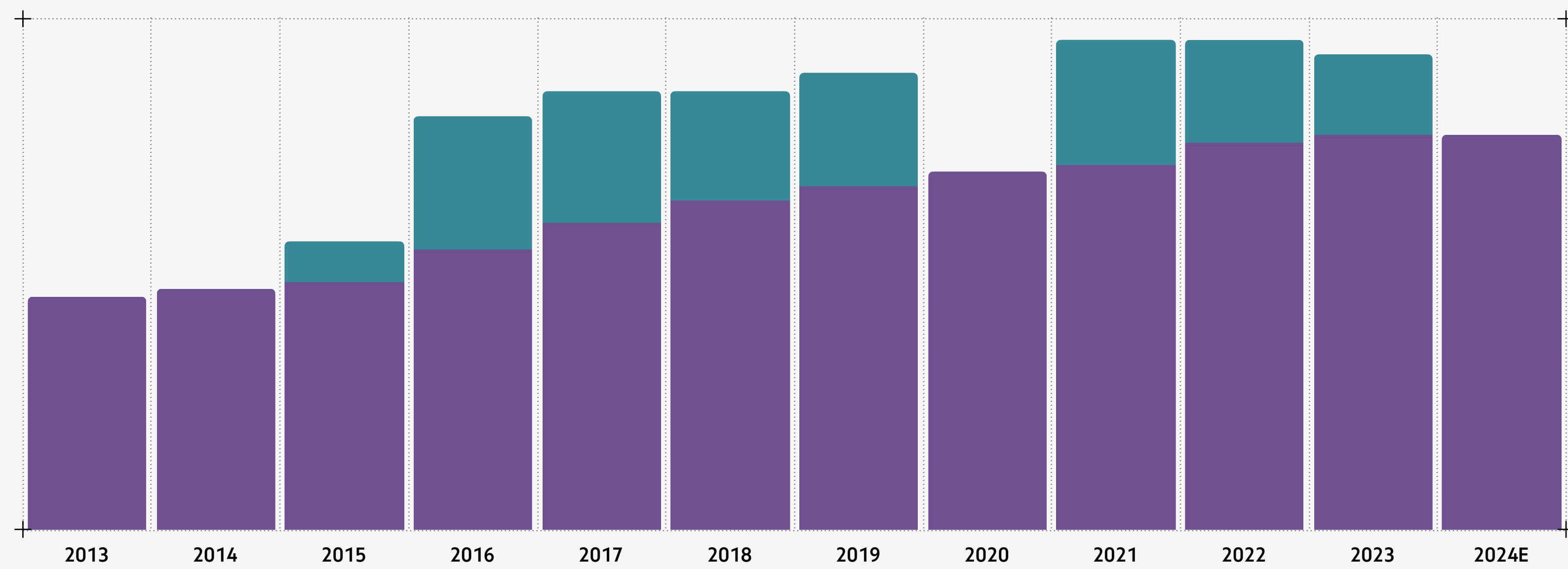
# סיכום

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.



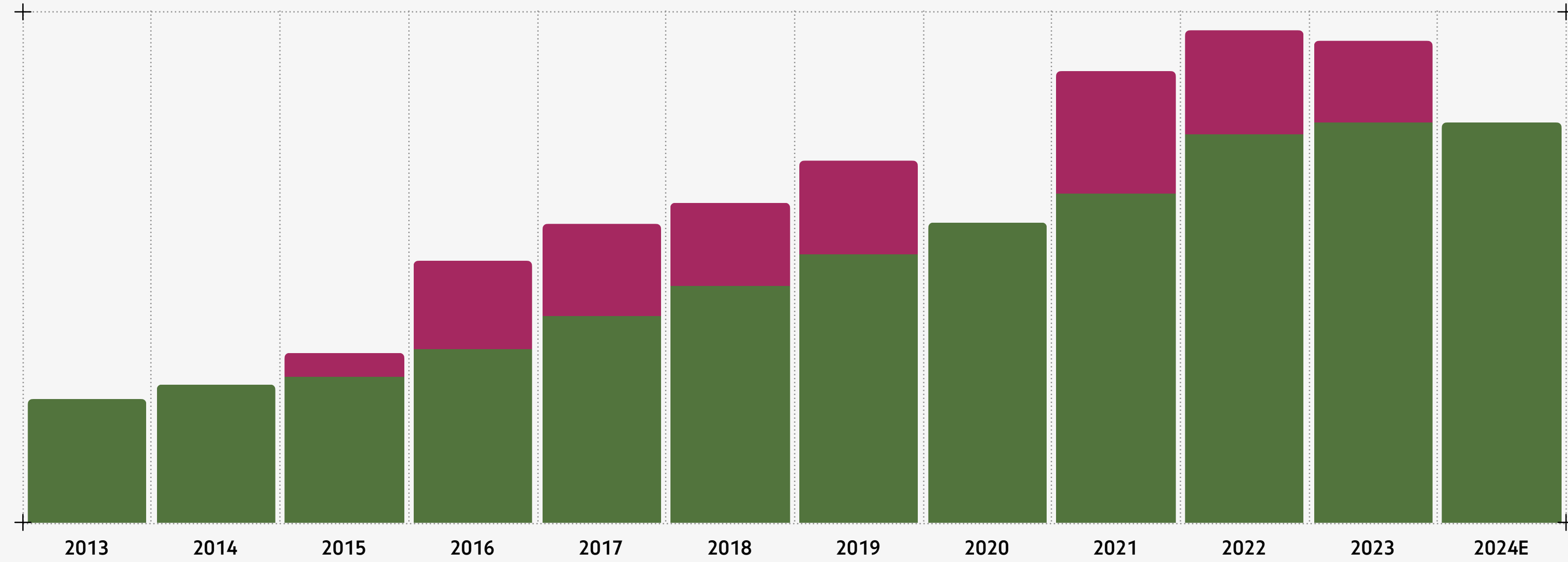
● דיבידנד שוטף למניה  
● דיבידנד נוסף למניה

▲ ▼ 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

44%

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.

1,080 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.

114 נכסים מניבים

בבעלות החברה במגוון שימושים,  
בשיעור תפוסה גבוה של  
93.4%. בנטרול נכסים שאוכלסו  
לראשונה 96.1%.



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.

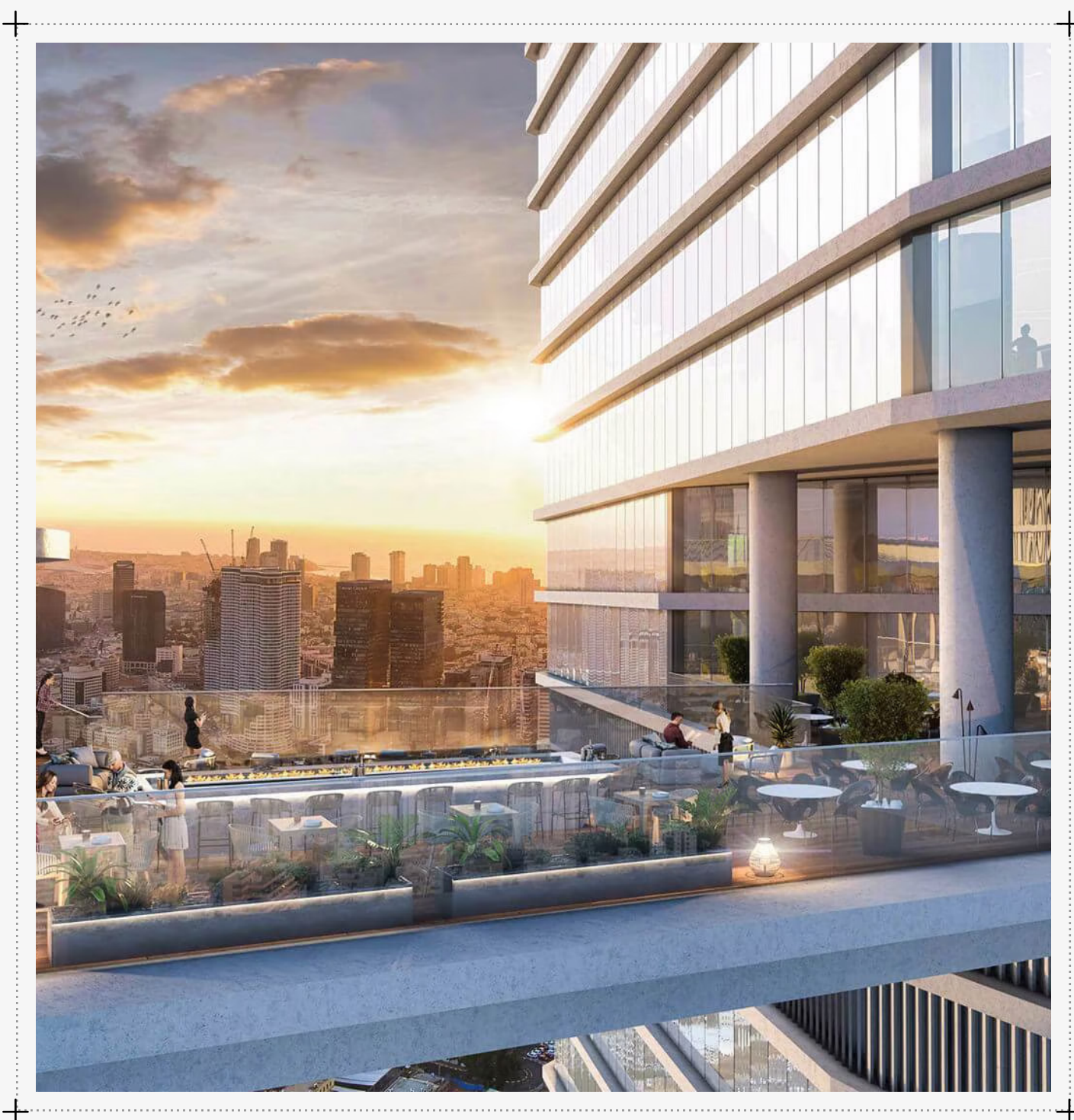


# DISCLAIMER

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.

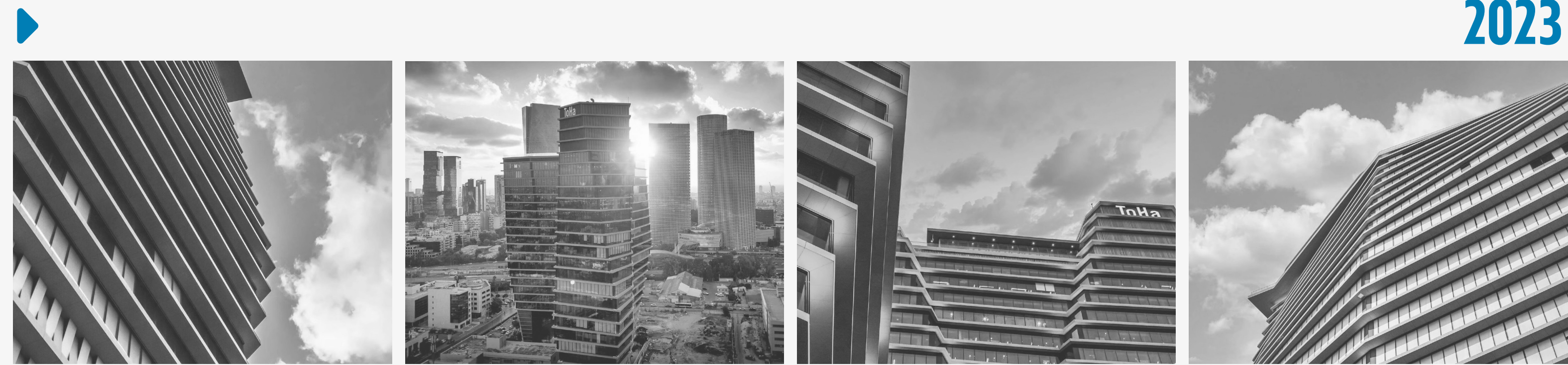


## סיכום

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



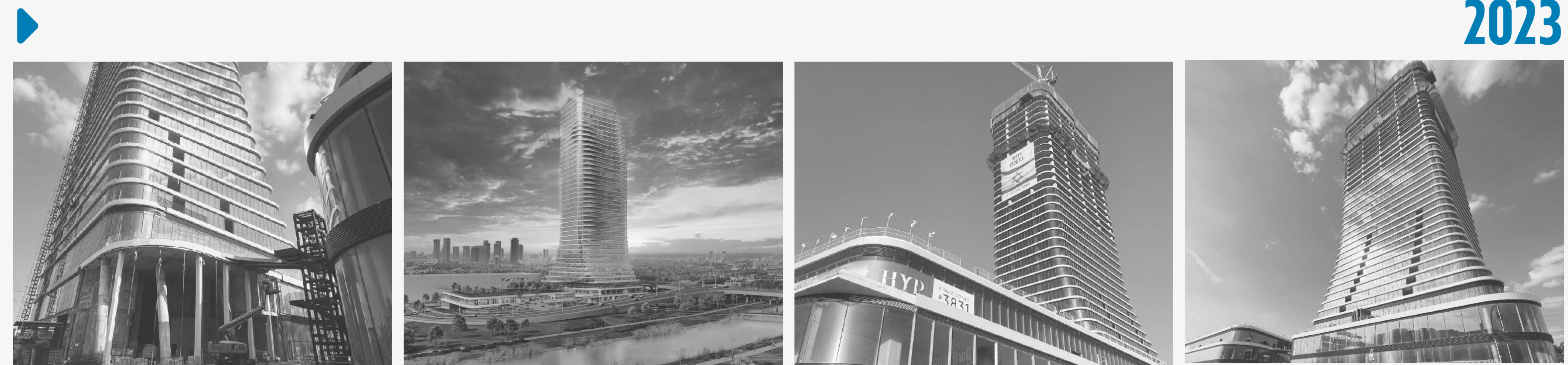
2023



# מצגת אמות השקעות לשוק ההון

מגדל אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501  
טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501  
[WWW.AMOT.CO.IL](http://WWW.AMOT.CO.IL)

2023



**אמות**   
מקבוצת אלופי חץ

# מצגת אמות השקעות

מגדל אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501  
טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501  
[WWW.AMOT.CO.IL](http://WWW.AMOT.CO.IL)