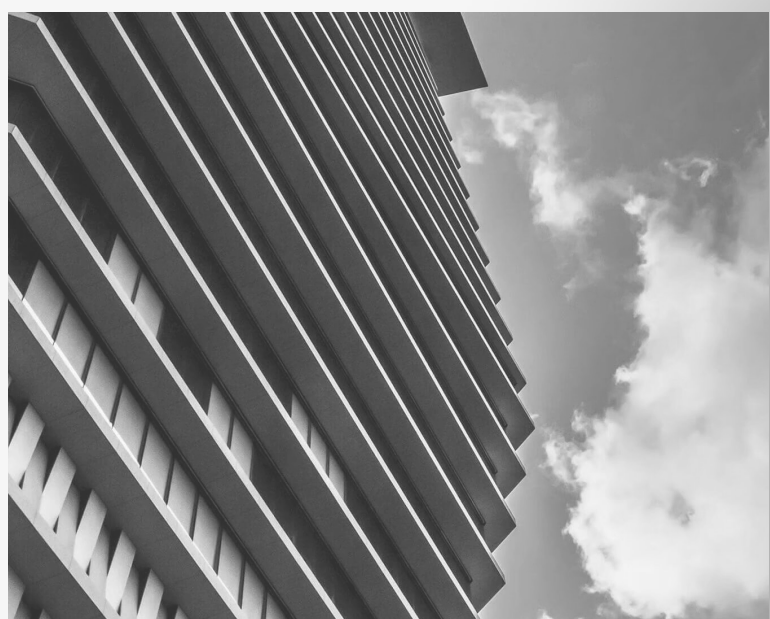




מסמך PDF גיש



Q1/24



# מצגת אמות השקעות לשוק ההון

חאי 2024



מקבוצת אלוני חץ

# תוכן עניינים

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

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



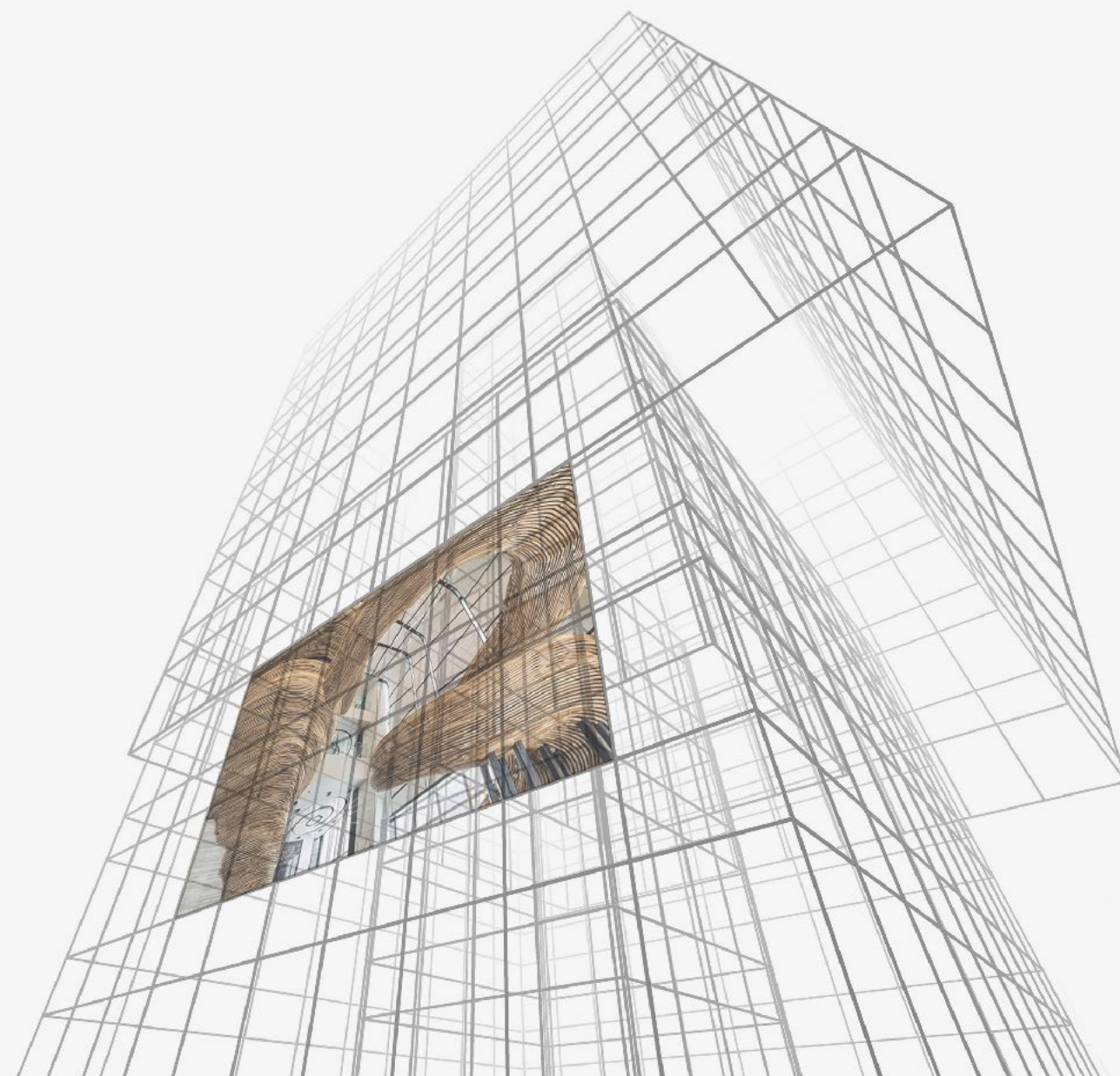


מאי 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון ראשון 2024

אמות

מקבוצת אלוני חץ



# אודות אמות

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



חאי 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון ראשון 2024

## אודות אמות

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



מקבוצת אלוני חץ

# נתונים כלליים

51%

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

19.7 מיליארד ש"ח

סך שווי נדל"ן

113 נכסים מניבים

בבעלות החברה

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.

93.2%

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

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).

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

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





מקבוצת אלוני חץ

חאי 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון ראשון 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

45%

שיעור מינוף

5.2 שנים

מח"מ חוב משוקלל

8.9 מיליארד ש"ח

חוב פיננסי נטו בש"ח

1.80%

עלות חוב משוקללת

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 אלוני חץ

# 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 מליון 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 גבים לקרקעות בע"מ, השותפה בפרוייקט ToHa בתל-אביב, למכירת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם (מגרש 300) בסמוך לפרויקט 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 | ממוצע שכ"ד למ"ר חדש |                  |
|                   | מ"ר                      | ש"ח      | ש"ח                  | ש"ח                 | %                |
| משרדים            | 52                       | 22,233   | 72                   | 74                  | 3%               |
| לוגיסטיקה ותעשייה | 16                       | 14,069   | 44                   | 50                  | 14%              |
| מסחר              | 36                       | 4,983    | 163                  | 163                 | 0%               |
| סה"כ              | 104                      | 41,285   |                      |                     |                  |



אודות אמות

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



נתונים פיננסיים

חתימת חוזים

% שינוי בשכר דירה למ"ר

52 חוזים

במשרדים  
3% עליה בשכ"ד למ"ר

36 חוזים

במסחר  
ללא שינוי בשכ"ד למ"ר

16 חוזים

בתעשייה ולוגיסטיקה  
14% עליה בשכ"ד למ"ר

41 אלף

שטח כולל במ"ר

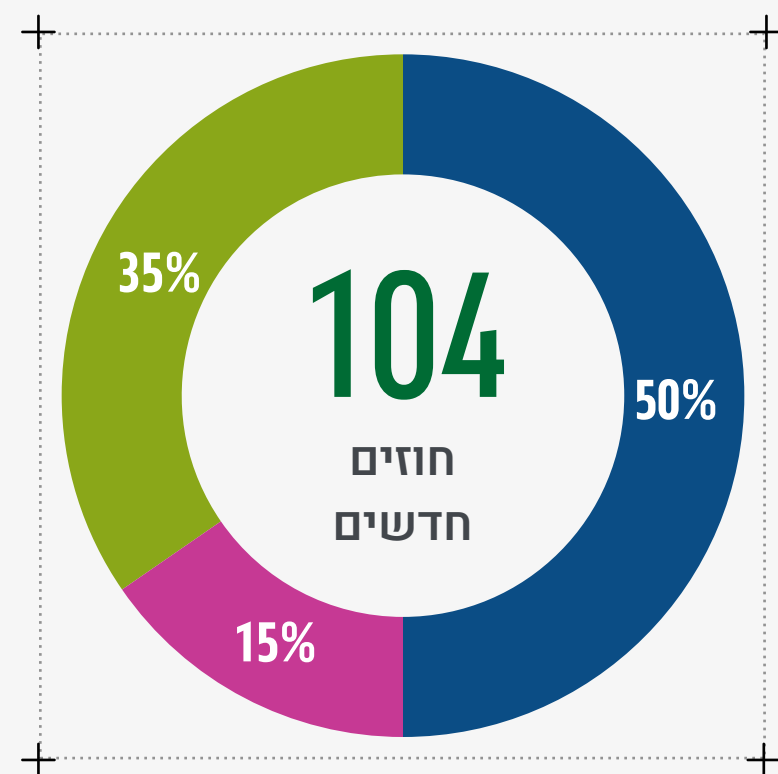
4%

עליה בממוצע  
משוקלל

38 מיליון

דמי שכירות  
רבעוניים בש"ח

שטח במ"ר ב- % לפי שימושים



לקוחות החברה

חברות מקומיות ובין לאומיות

אודות אמות

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



LogistiCare

אמות

MSC

צ'מפיון מוטורס

MOTOROLA

Akamai

wework

Unilever

SANOI

PHILIP MORRIS INTERNATIONAL

VERINT

לאומית

מאוחדת

נלולית

מנבי

X

CHECKMARX

Regus

hp

Taboola

teva

matrix

Aol.

verizon YAHOO!

מורדי טכחות

לאומי

בנק יהב

פמאל

שופרסל

BARAN GROUP

HSBC

AIG

General Electric

ELECTRA

chemipal

אליט מערכות

CROWDSTRIKE

riskified

אלטשולר שחם

SimilarWeb

novolog

הבית הלאומי

בנק הפועלים

מנורה

הארץ

FOX

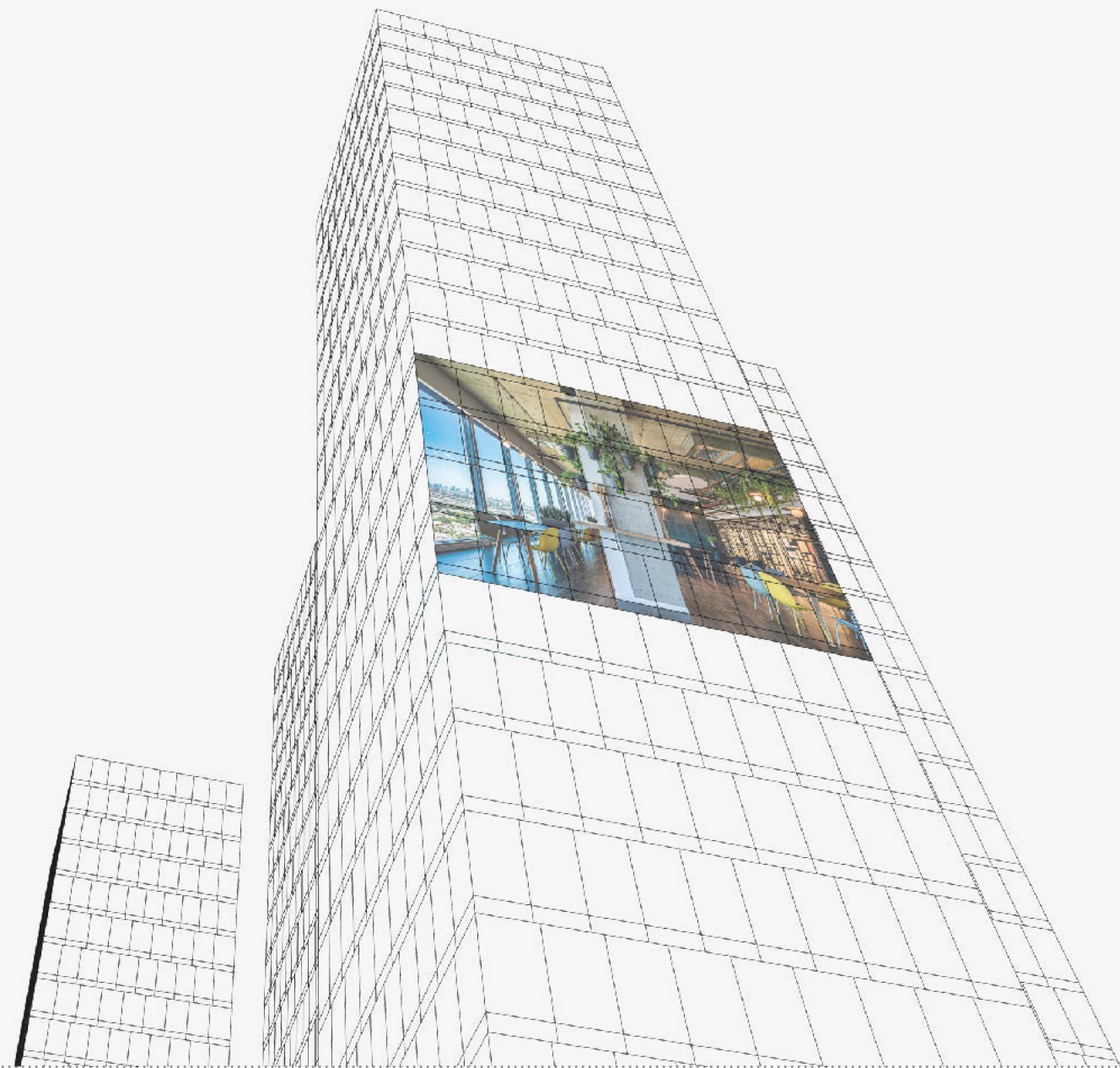


מאי 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון ראשון 2024



מקבוצת אלוני חץ



# נדל"ן להשקעה

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



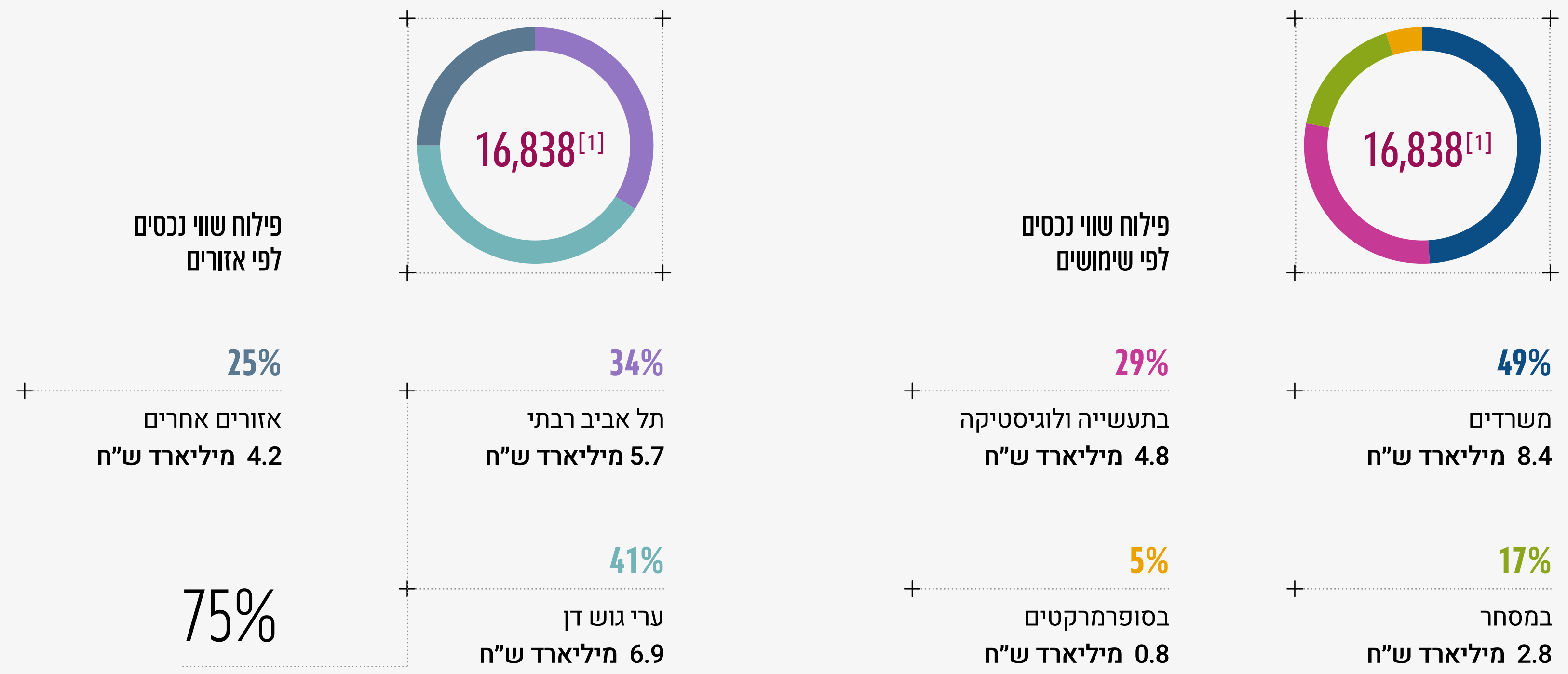
נדל"ן להשקעה

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



1. שווי הנכסים  
המניבים במש"ח

# פילוח שווי נכסים מניבים



מאי 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון ראשון 2024

## 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.



מקבוצת אלוני חץ

שמירה על איכות  
הסביבה

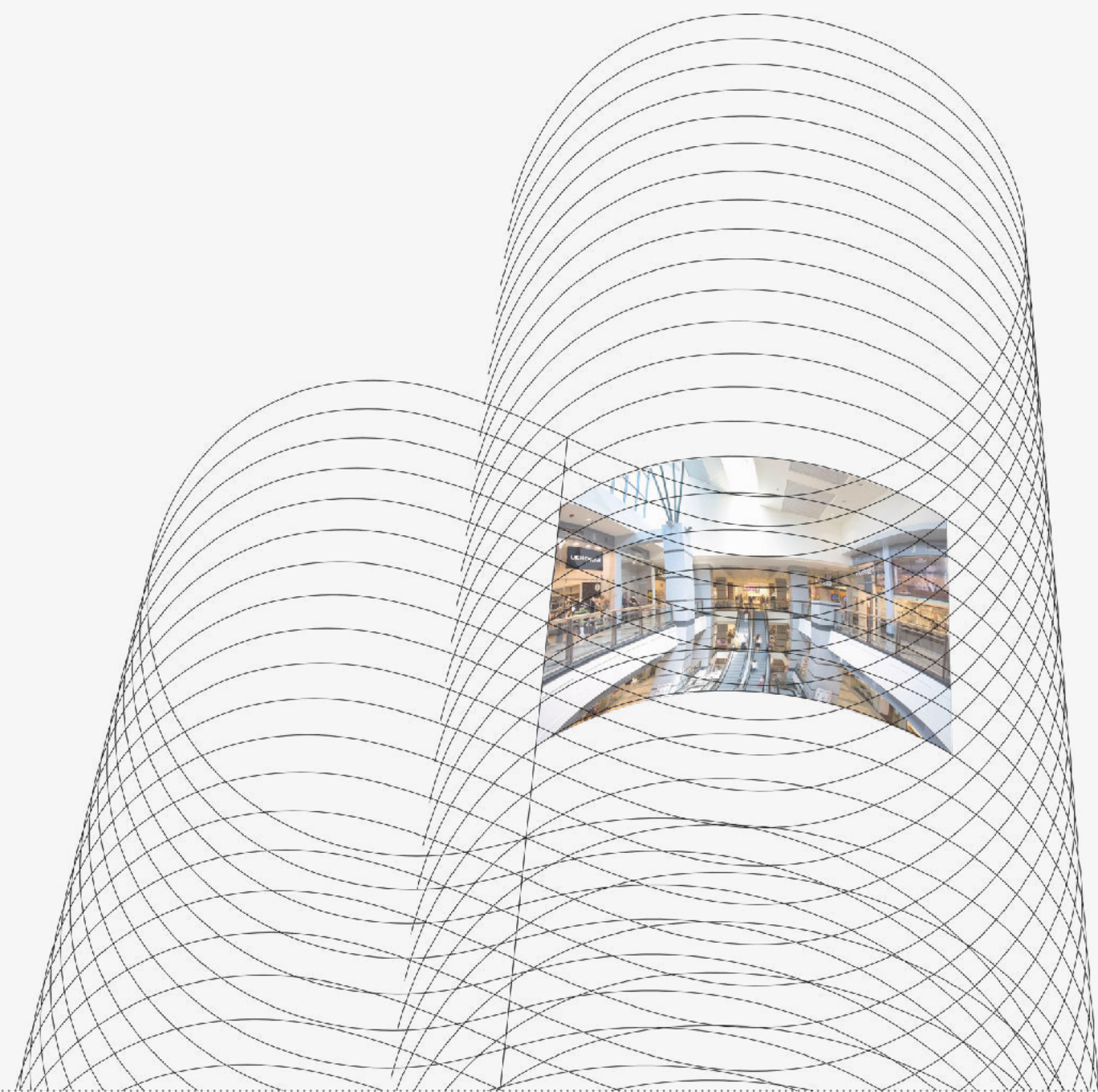
בניה ירוקה  
ומאופסת אנרגיה

אחריות חברתית

קידום תשתיות  
תחבורה חשמלית

תרומה לקהילה

התייעלות אנרגטית



**אמות**  
מקבוצת אלוני חץ

**מאי 2024**  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון ראשון 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.



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.

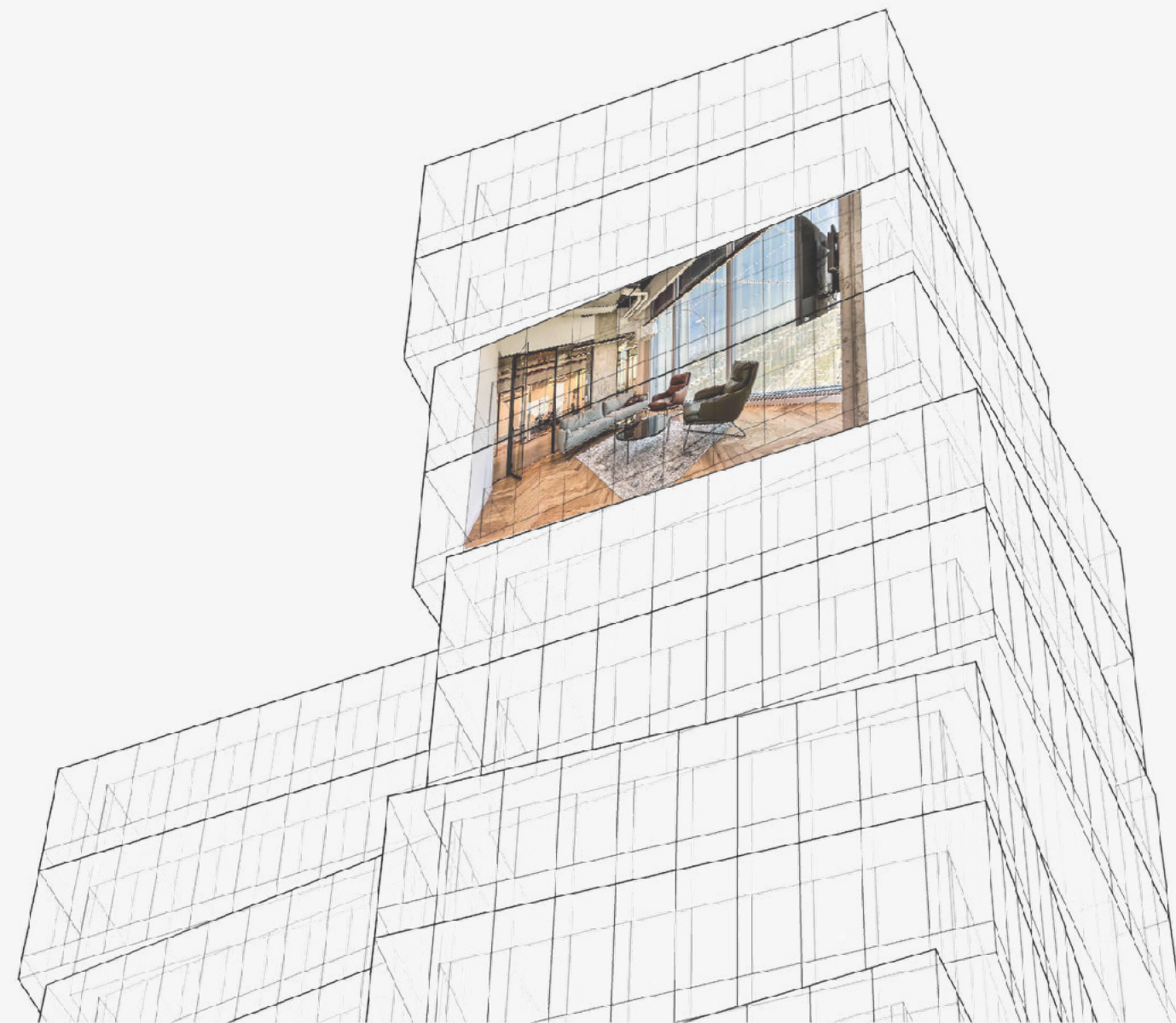
בהתאם לאסטרטגיית החברה, התחזית לשנת 2024 כוללת  
צפי מימוש נכסים בהיקף שנתי של 2%-3% משווי נכסי  
הנדל"ן המניב של החברה כחלק מטיוז פורטפוליו הנכסים.

לא יחולו שינויים מהותיים במצב הביטחוני בארץ ובסביבה  
העסקית בה פועלת החברה בארץ. ראה פרק הסביבה  
העסקית בדוח הדירקטוריון של החברה.

| 2023<br>בפועל | 2024<br>תחזית | 1-3.24<br>בפועל |                        |
|---------------|---------------|-----------------|------------------------|
| 1,004         | 1,000-1,040   | 255             | NOI במיליוני ש"ח       |
| 803           | 775-805       | 202             | FFO ריאלי במיליוני ש"ח |
| 170.7         | 165-171       | 42.9            | 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.





**אמות**  
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.

צמיחה

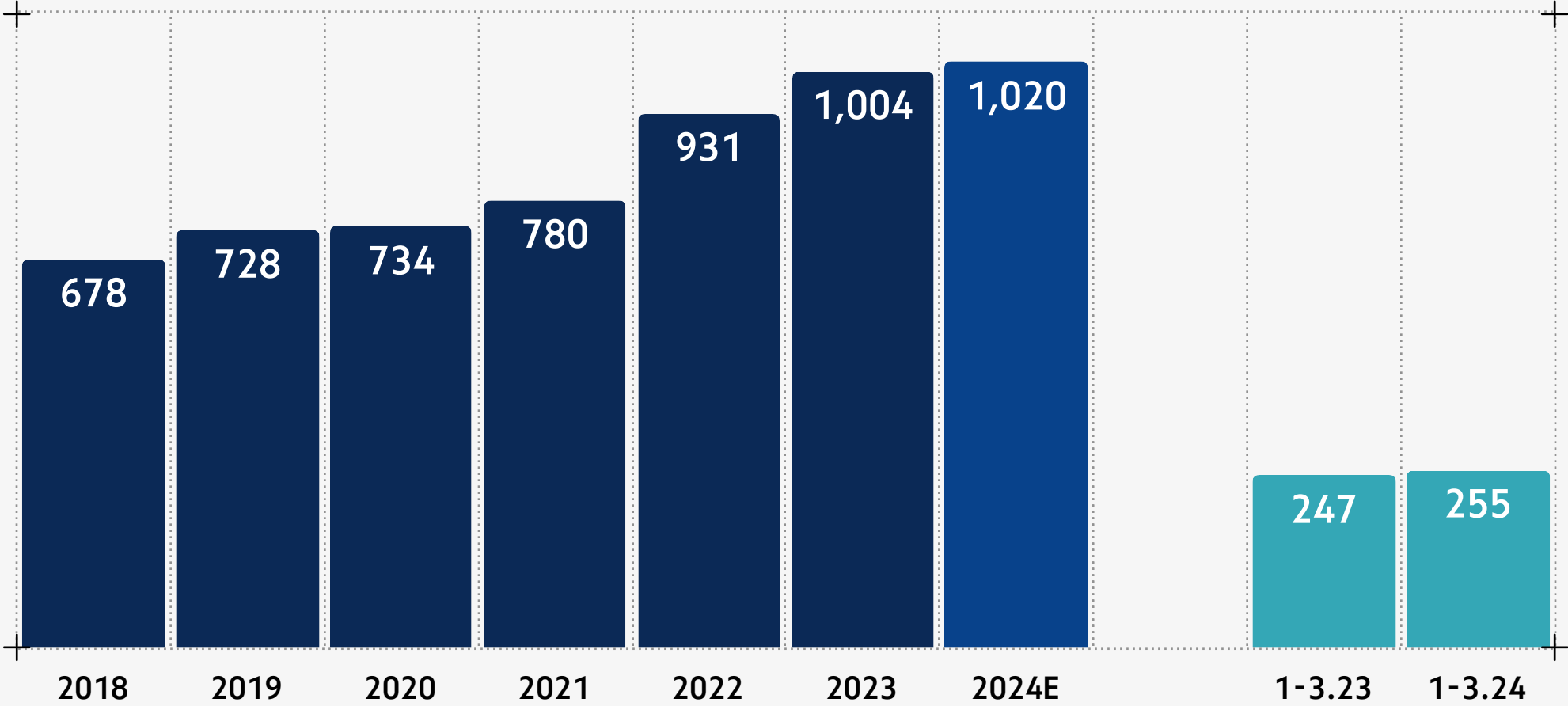
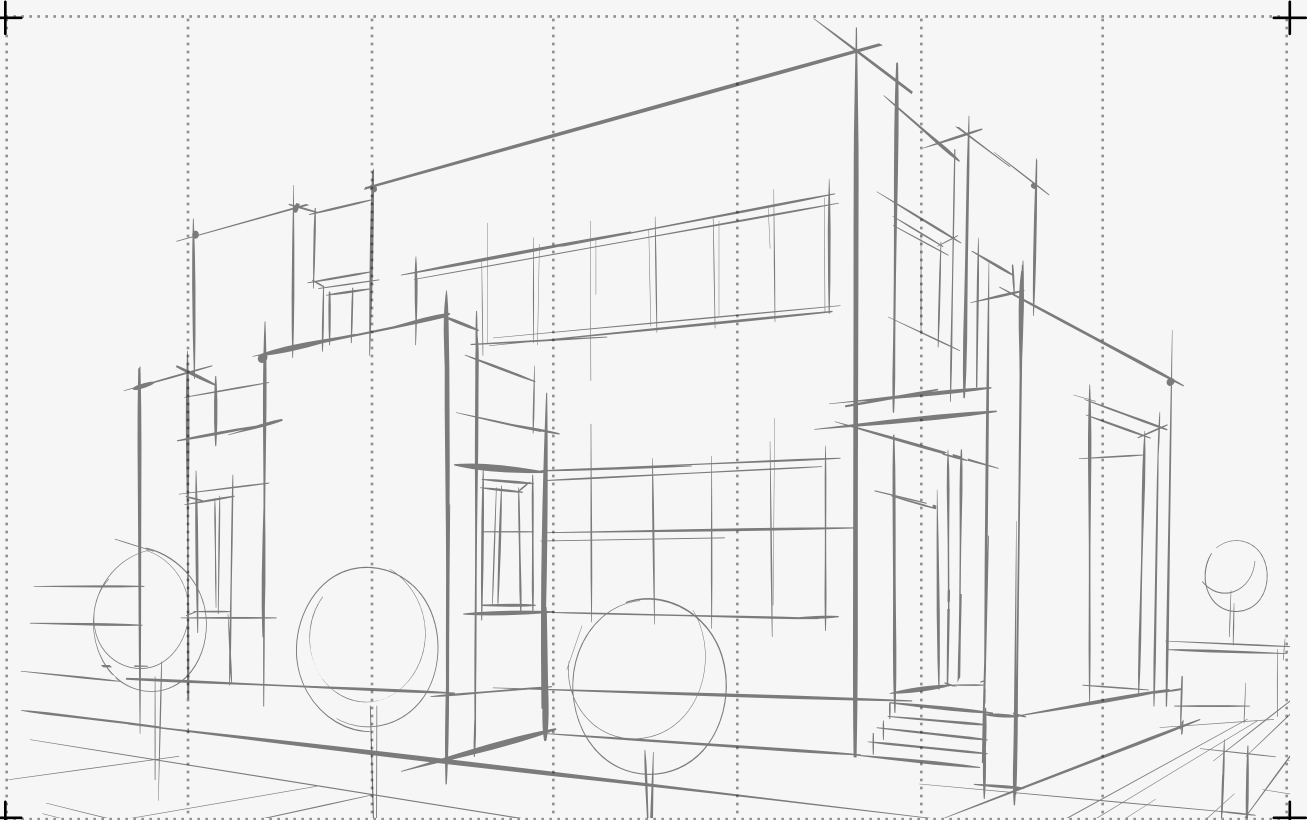
אמות השקעות בע"מ הינה חברה  
ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום הנדל"ן המניב.



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



וסל שנתי



צמיחה

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

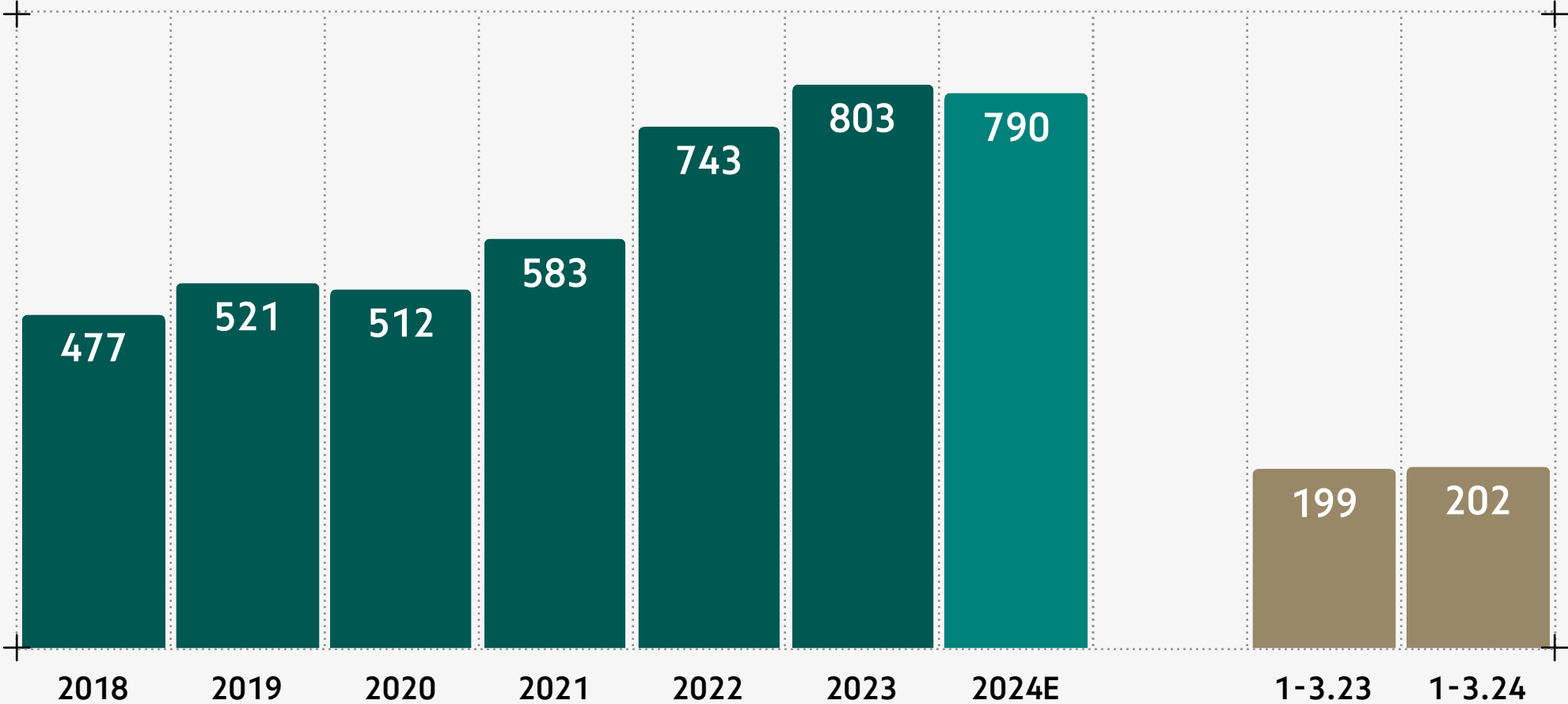
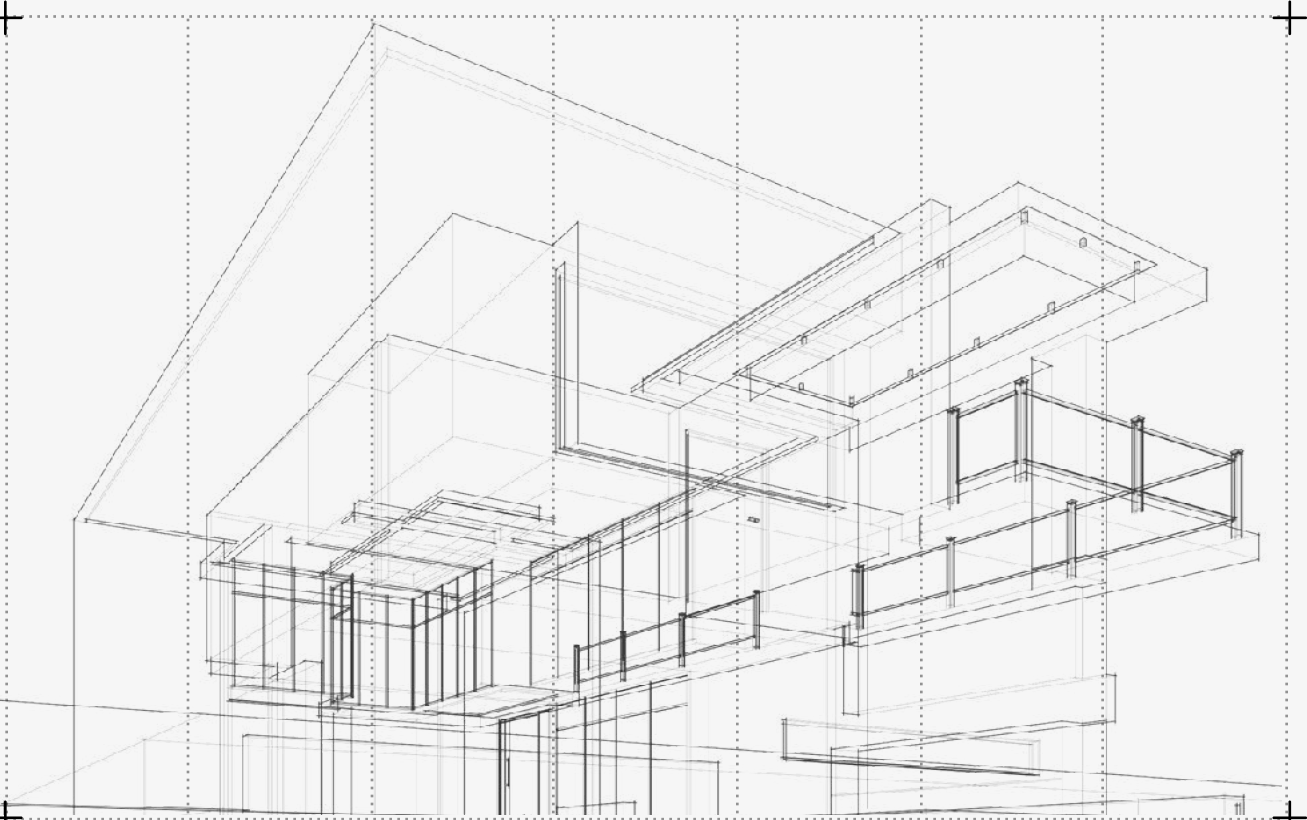


בשנים 2020 ו-2021 כולל  
השפעת הקלות קורונה  
אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר  
במרכזים המסחריים.

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



FFO שנת  
לפי גישת ההנהלה





צמיחה

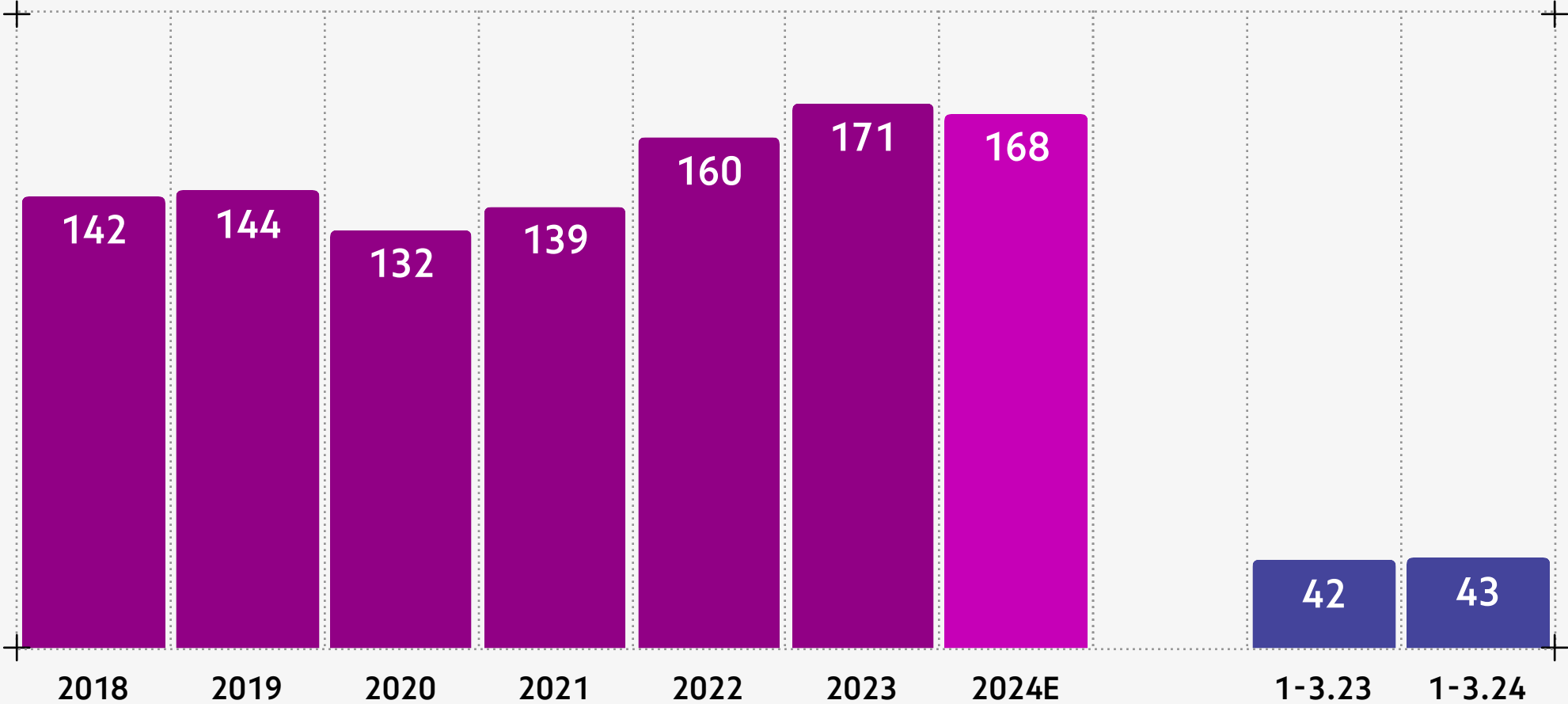
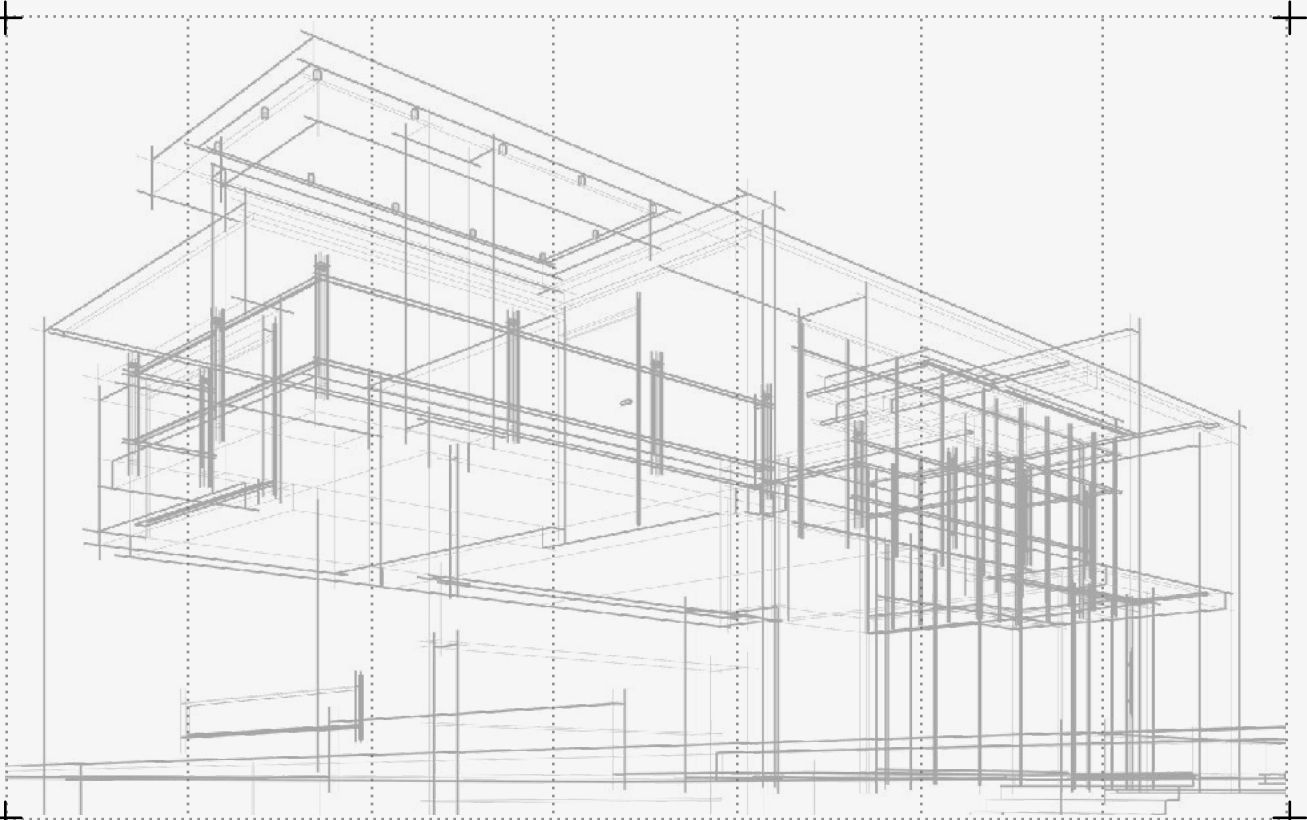
אמות השקעות בע"מ הינה חברה  
ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום הנדל"ן המניב.



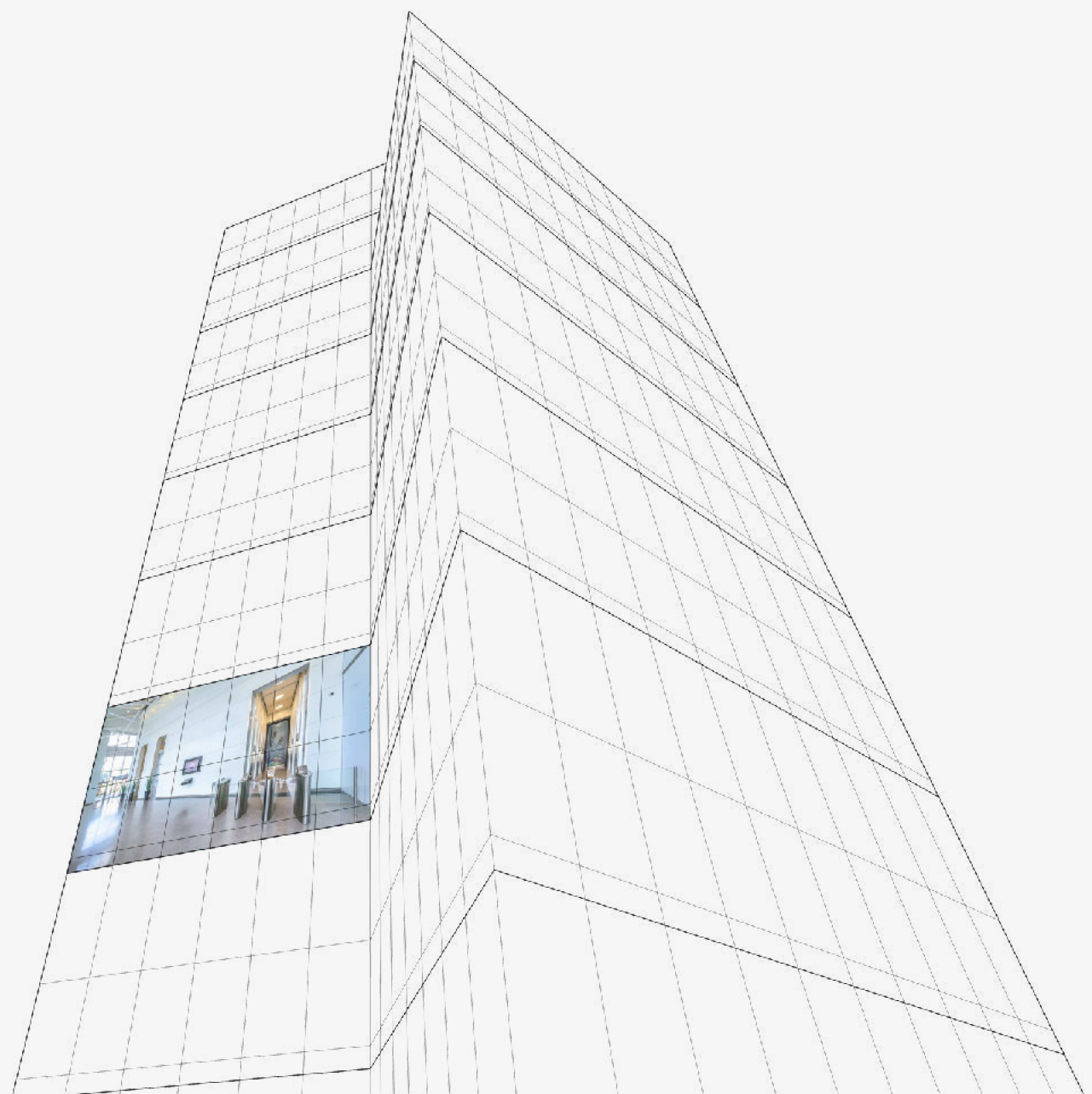
בשנים 2020 ו-2021 כולל  
השפעת הקלות קורונה  
אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר  
במרכזים המסחריים.



FFO שנתי למניה  
FFO לפי גישת ההנהלה







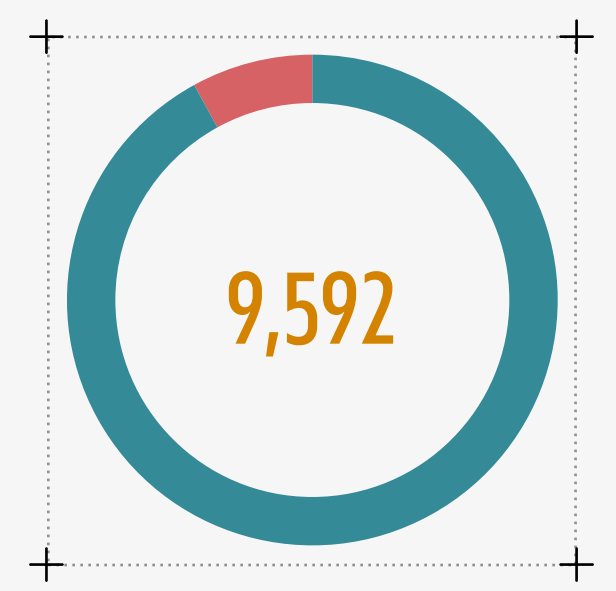
**אמות**  
מקבוצת אלוני חץ

# עוצמה פיננסית

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



# מבנה חוב - מאוחד מורחב



92%

אגרות חוב  
8,851 מיליון ש"ח

8%

בנקים  
741 מיליון ש"ח

1,050 מיליון ש"ח

מסגרות אשראי לא מנוצלות.

19.7 מיליארד ש"ח

סך שווי נדל"ן.

5.2 שנים

מח"מ.

כל נכסי החברה (98%) אינם משועבדים.

700 מיליון ש"ח

היקף מזומנים ושווי מזומנים  
נכון למועד פרסום הדוח.

8.8 מיליארד ש"ח

הון עצמי.

1.80%

ריבית משוקללת אפקטיבית  
צמודת מדד.

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

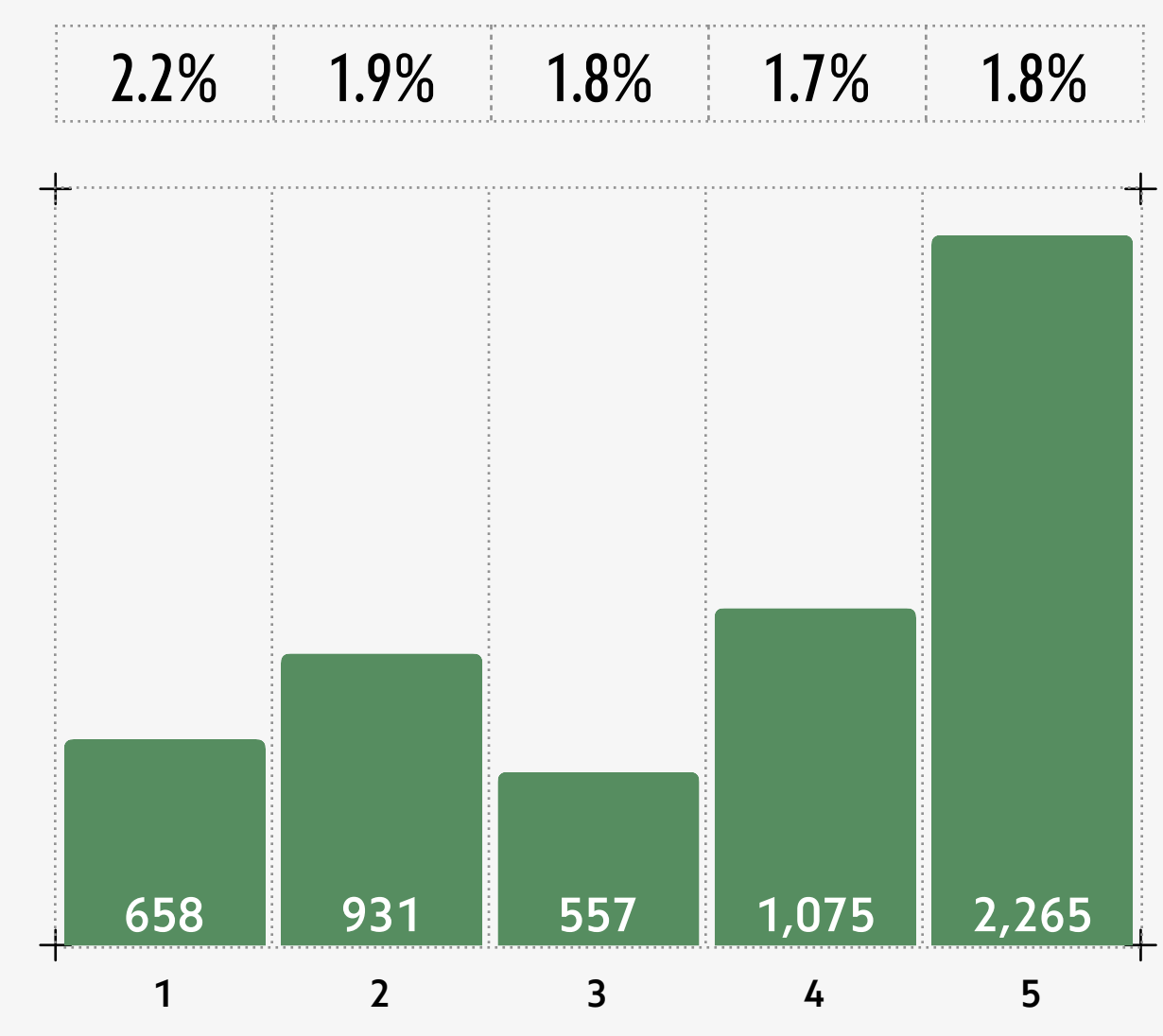
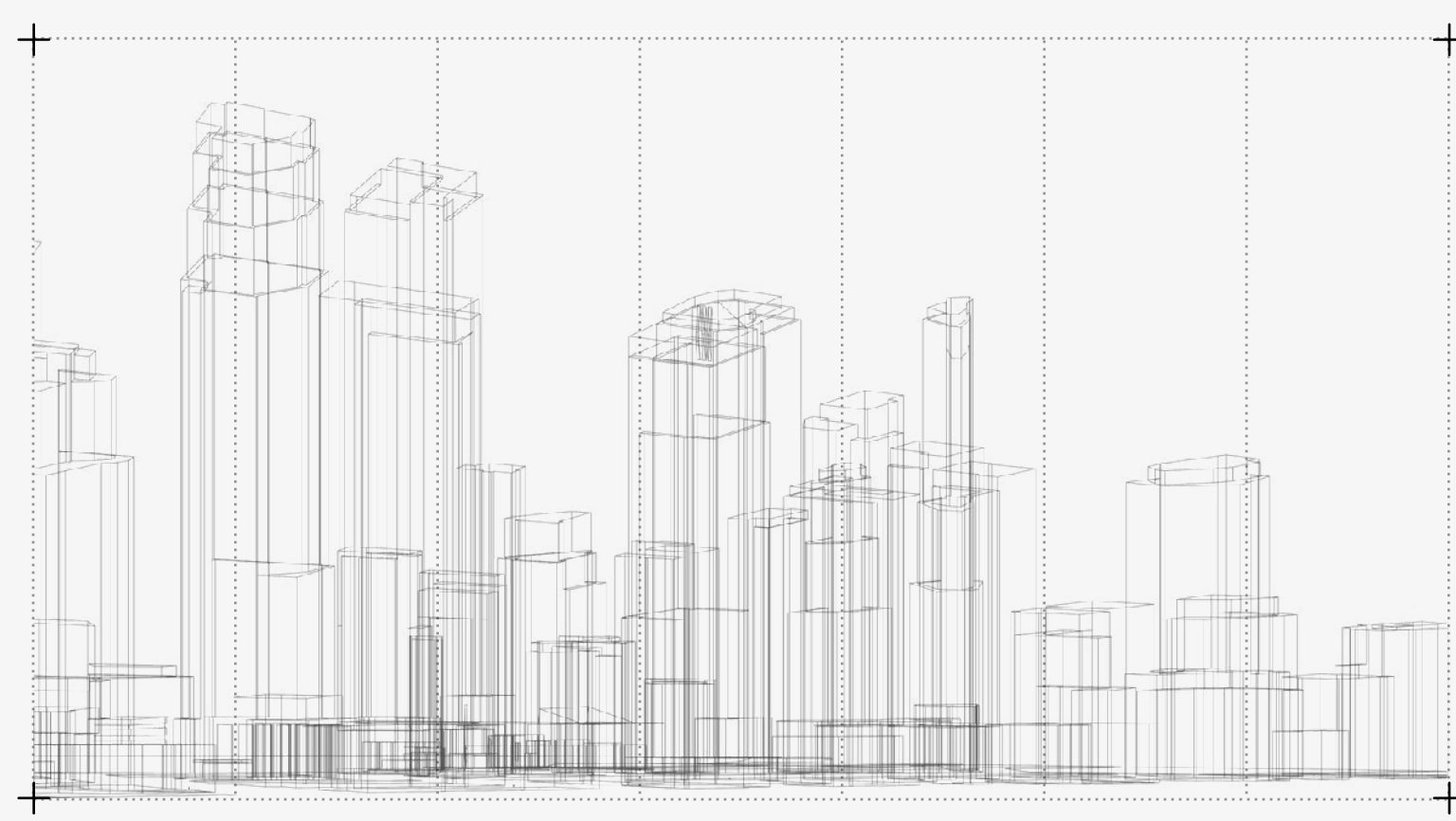
113 נכסים

בשטח כולל של  
1.85 מיליון מ"ר

# 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.

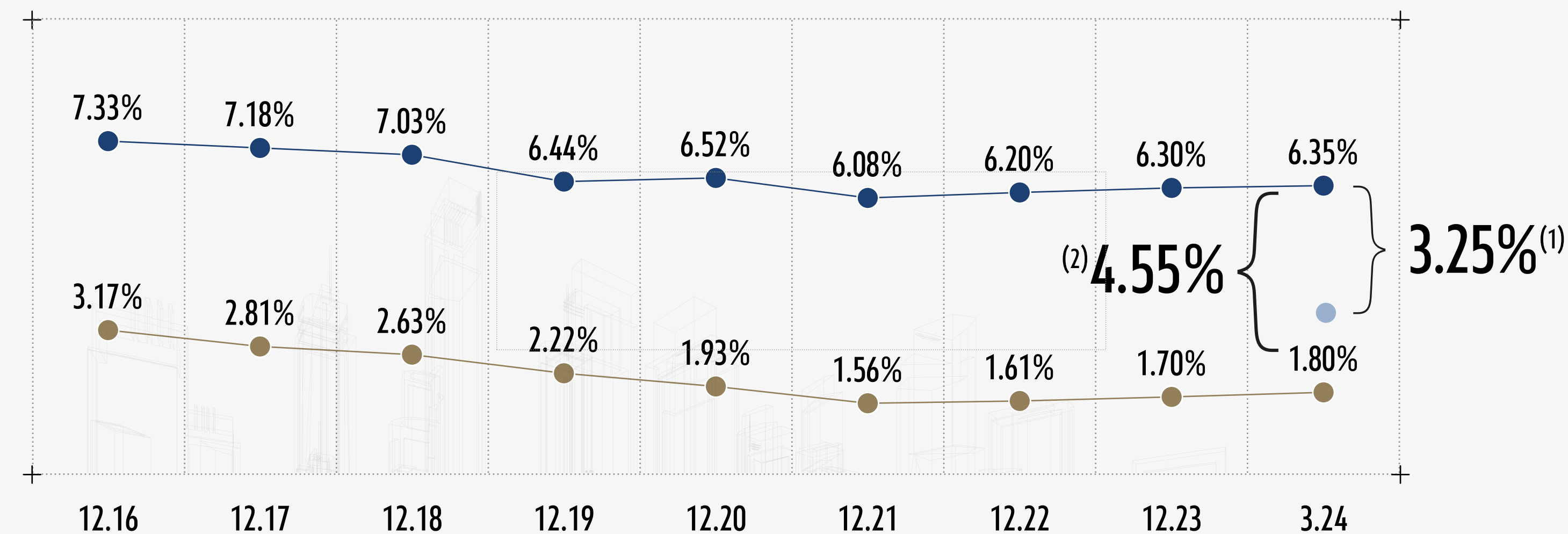




# שינוי בשיעור היות משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה

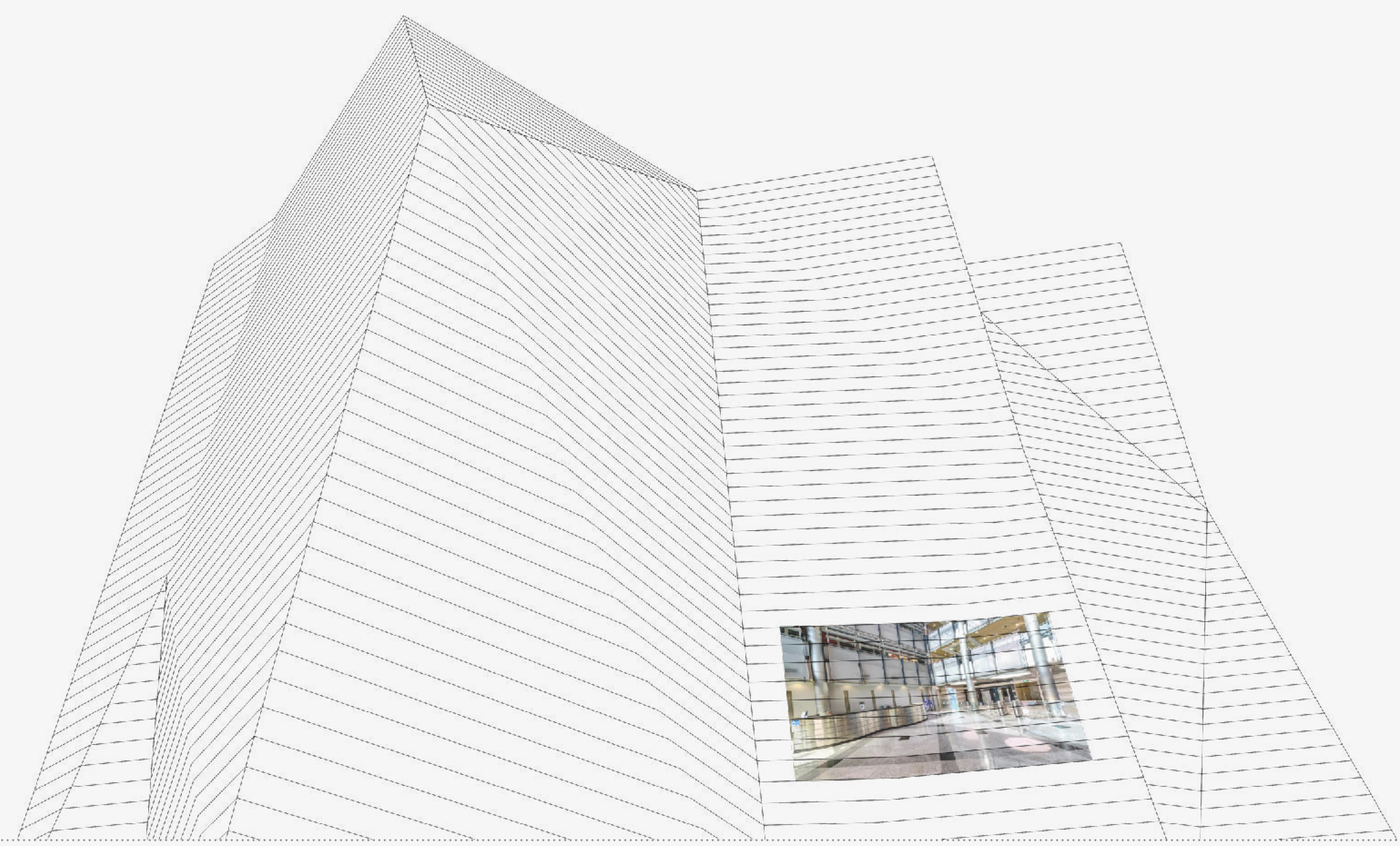
עוצמה פיננסית

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



1. מרווח מעלות גיוס שולית
2. מרווח מעלות חוב משוקללת
- שיעור היות משוקלל
- עלות 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.



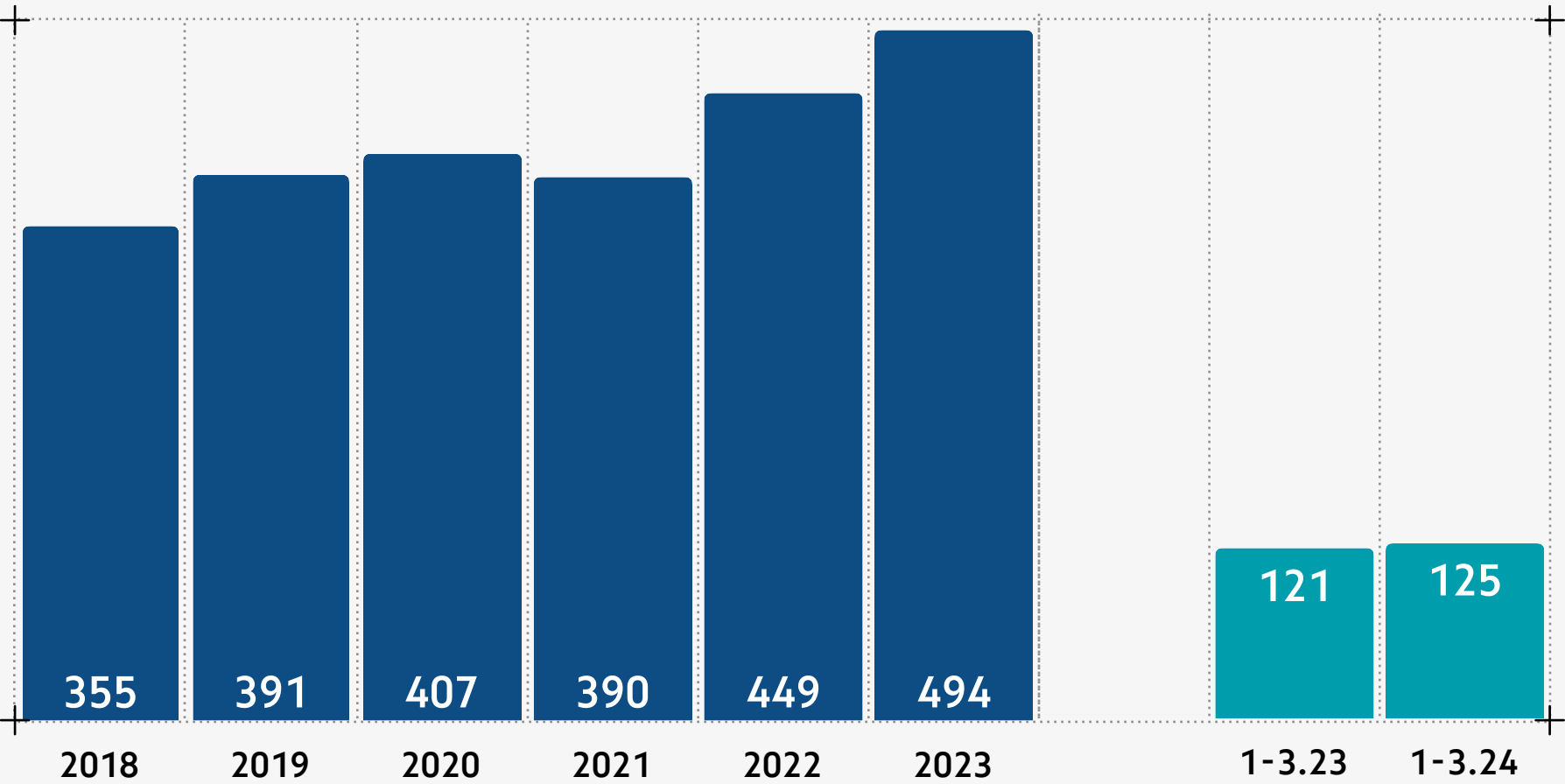
מאי 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון ראשון 2024

נכסים

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



משרדים  
NOI משרדים



- שווי הוגן ליום ה-31.03.2024 הינו כ-8.2 מיליארד ש"ח
- ה-NOI ממשרדים בתקופה 1-3.24 הינו כ-125 מיליון ש"ח.
- 64% משווי נכסי המשרדים ממוקמים בתל אביב רבתי.
- שיעור התפוסה בשטחי המשרדים נכון ל-31.03.2024 הינו כ-85.3%. בנטרול שטחים שאוכלסו לראשונה 92.1%.
- מח"מ חוזי השכירות 3-5 שנים (20% מהסכמי השכירות מתחדשים כל שנה).

439,000 מ"ר  
שטח בנייני  
משרדים מניבים



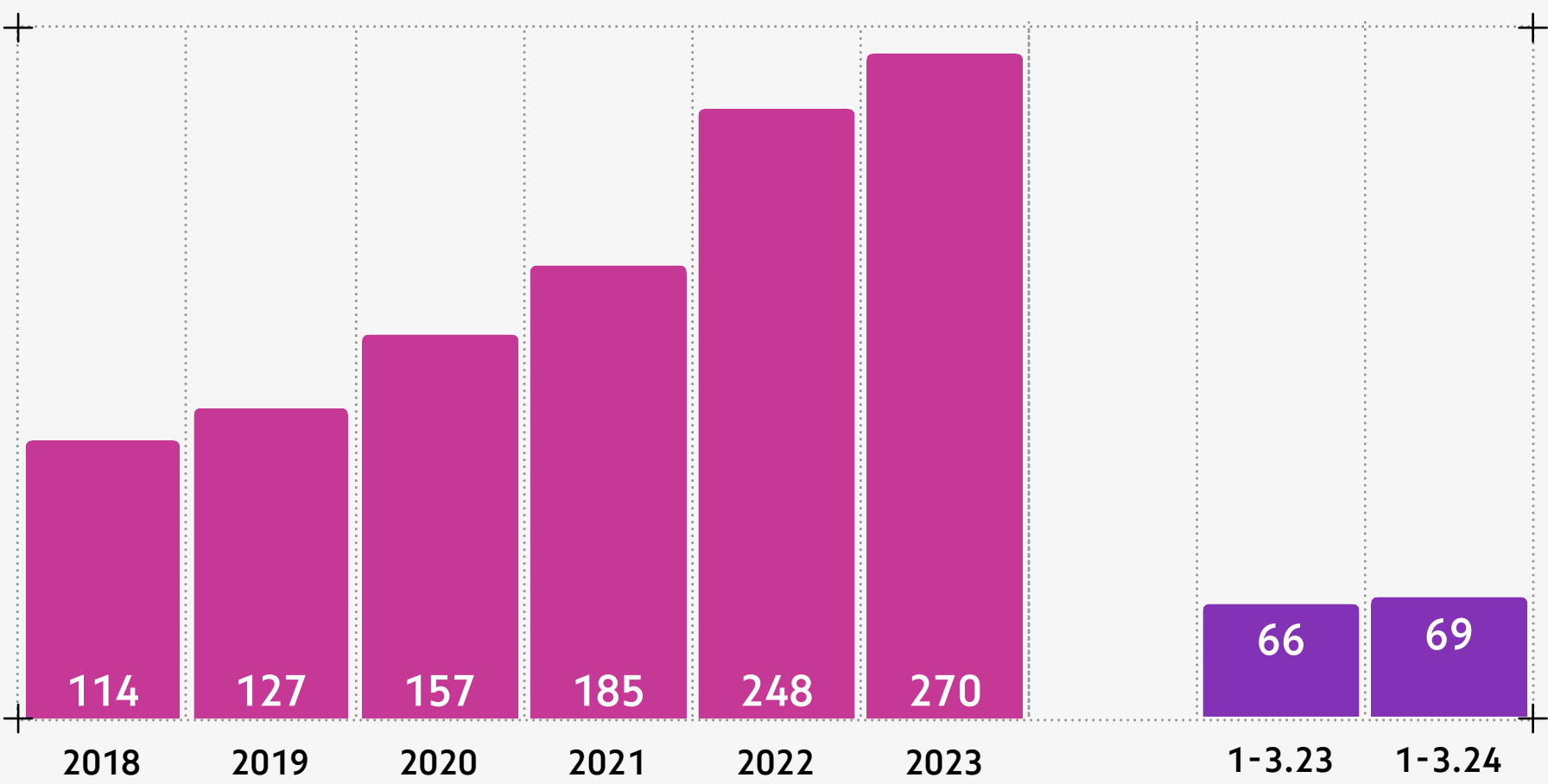
מקבוצת אלוני חץ

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

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



# לוגיסטיקה

## NOI פארקי תעשייה ולוגיסטיקה

מאי 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון ראשון 2024

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



518,000 מ"ר  
שטחי מרל"ג  
ופארקי תעשייה







מאי 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרב עון ראשון 2024

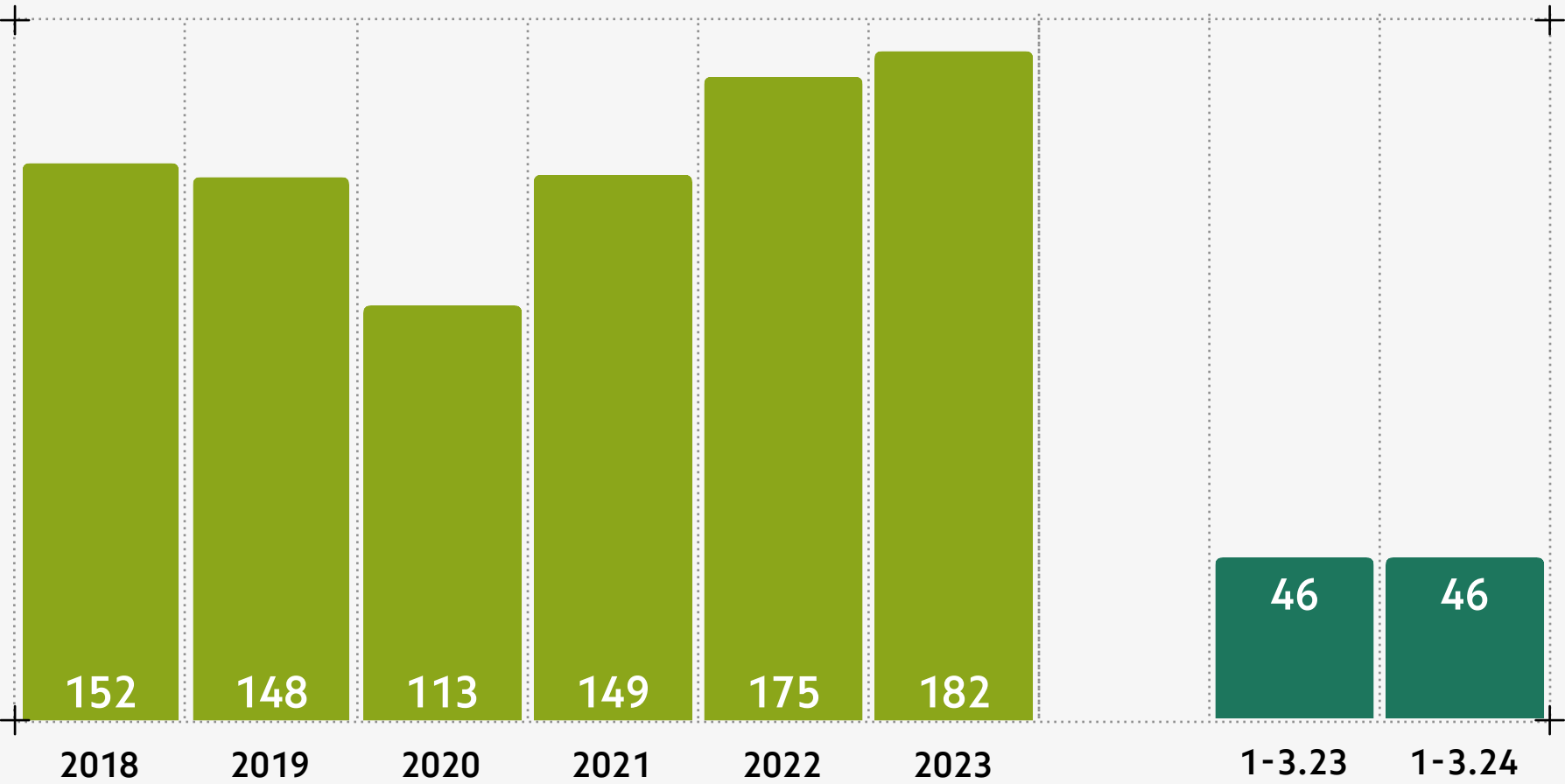
נכסים

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



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.

130,000 מ"ר

שטחי מרכזים  
מסחריים





מאי 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון ראשון 2024

נכסים

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



37,700 מ"ר

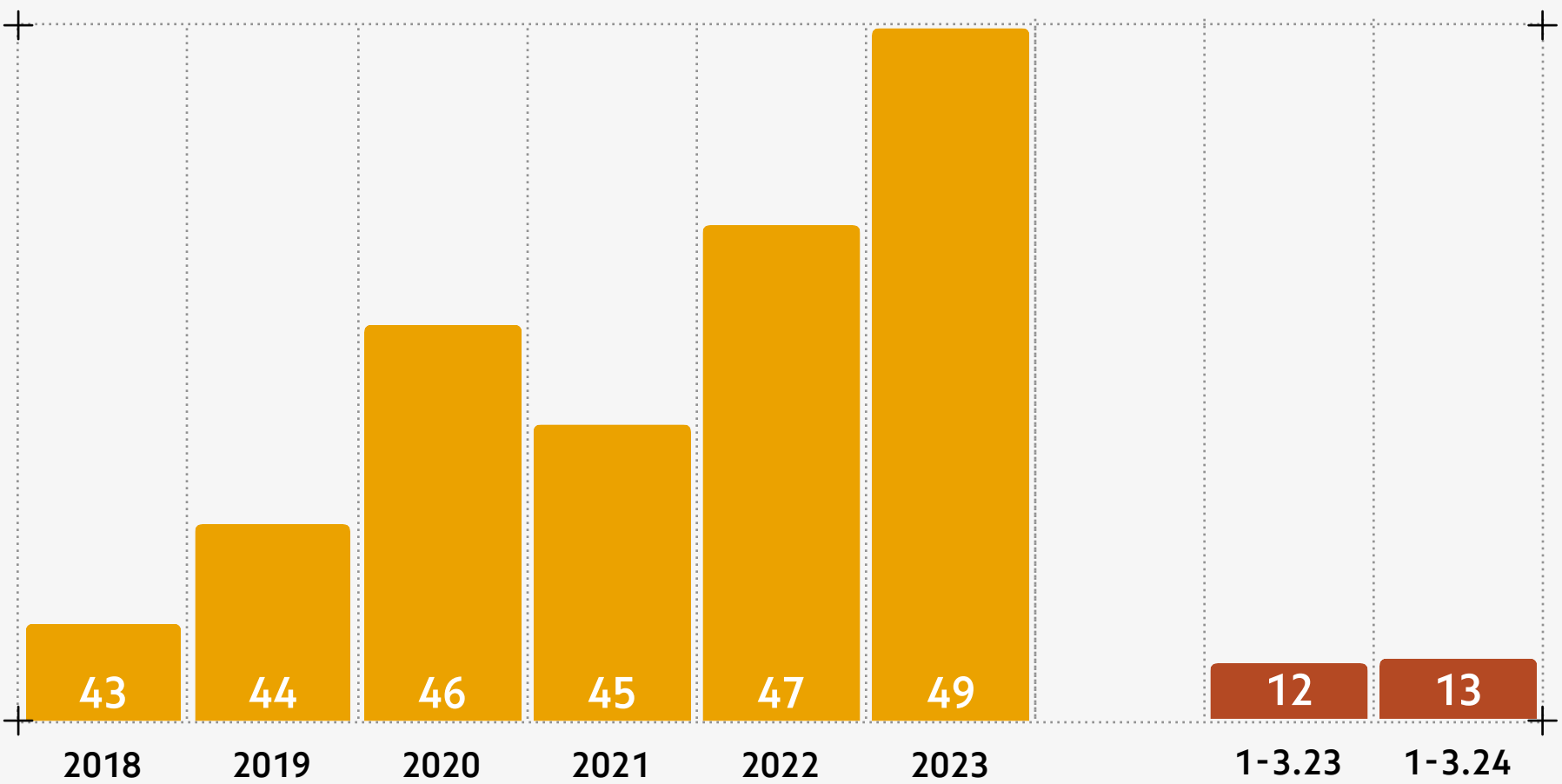
שטחי 35  
סופרמרקטים

35 סופרמרקטים  
NOI מסופרמרקטים עצמאיים

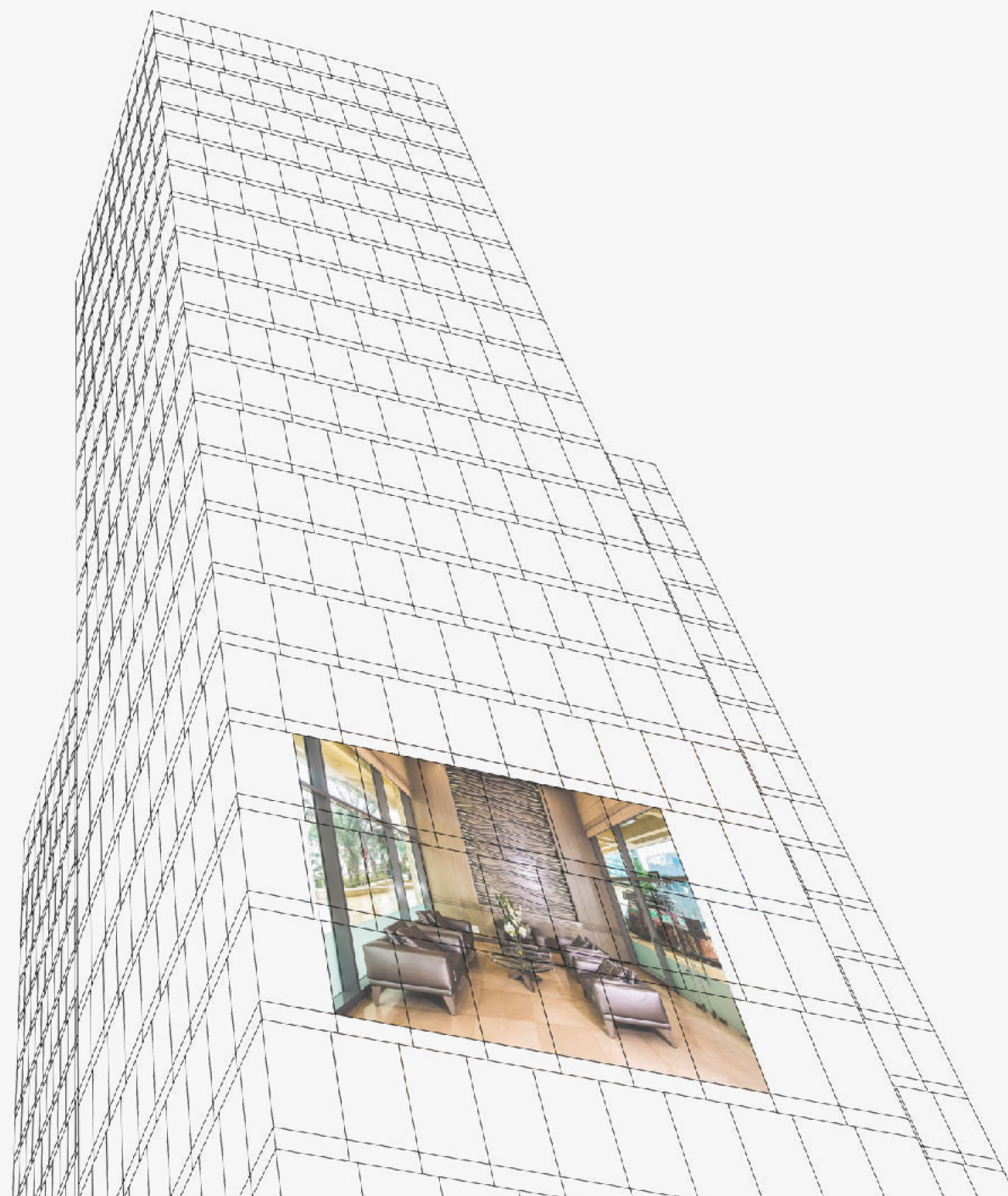
ה- NOI מסופרמרקטים עצמאיים  
בתקופה 1-3.24 הינו 13 מיליון  
ש"ח

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%







חא' 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון ראשון 2024

**אמות**   
מקבוצת אלוני חץ

## מקבוצת אלוני חץ

# אמות י"ז

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 ייזום

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



## סיכוני ייזום נמוכים

אמות ייזום

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

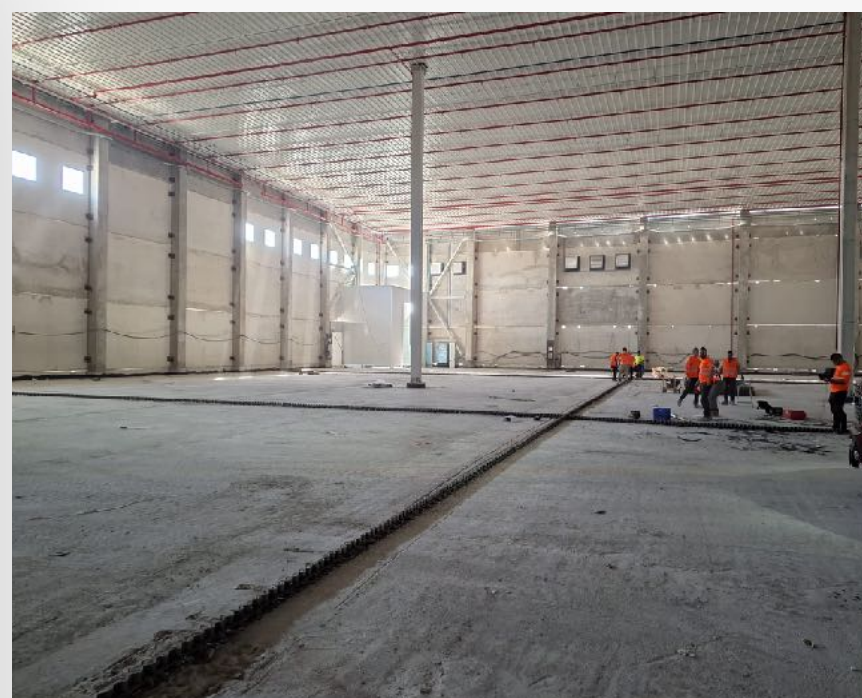


פרויקטים בשלבי בנייה  
ריכוז נתונים ליום 31.03.2024

| שם הנכס                    | מיקום    | שימוש עיקרי | מועד סיום משוער | מ"ר לשיווק עילי 100% | שיעור החזקה | מ"ר לשיווק עילי | שווי הפרויקט 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  
חלק החברה

NOI צפוי  
3 מ"ש  
חלק החברה

צפי לסיום  
2024

חלק החברה  
50%

שימוש עיקרי  
תעסוקה

שטח לבנייה - 100%  
8,400 מ"ר









# אמות ייזום מתחם הלח"י בני ברק



תשואה צפויה  
**7.7%**

NOI צפוי  
**59 מ"ח**  
חלק החברה

עלות הקמה  
**765 מ"ח**  
חלק החברה

חלק החברה  
**50%**

צפי לסיום מסחר  
**2024**

צפי לסיום משרדים  
**2025**

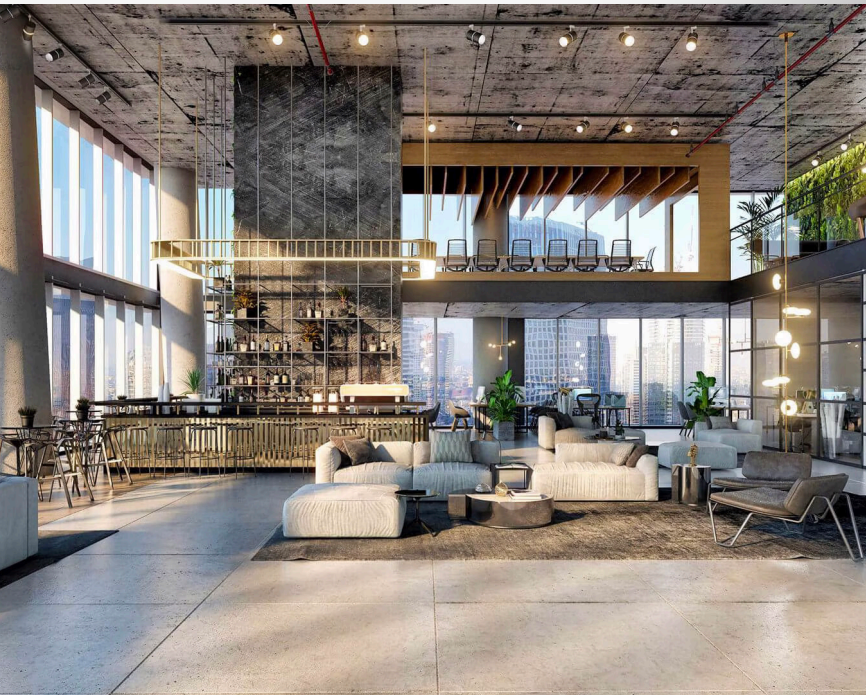
שימוש עיקרי  
**תעסוקה**

שטח לבנייה - 100%  
**100,000 מ"ר**









אמות ייזום  
ToHa 2



תשואה צפויה  
8.5%

עלות הקמה  
1,650 מ"ח  
חלק החברה

צפי לסיום  
2026

שימוש עיקרי  
תעסוקה

NOI צפוי  
140 מ"ח  
חלק החברה

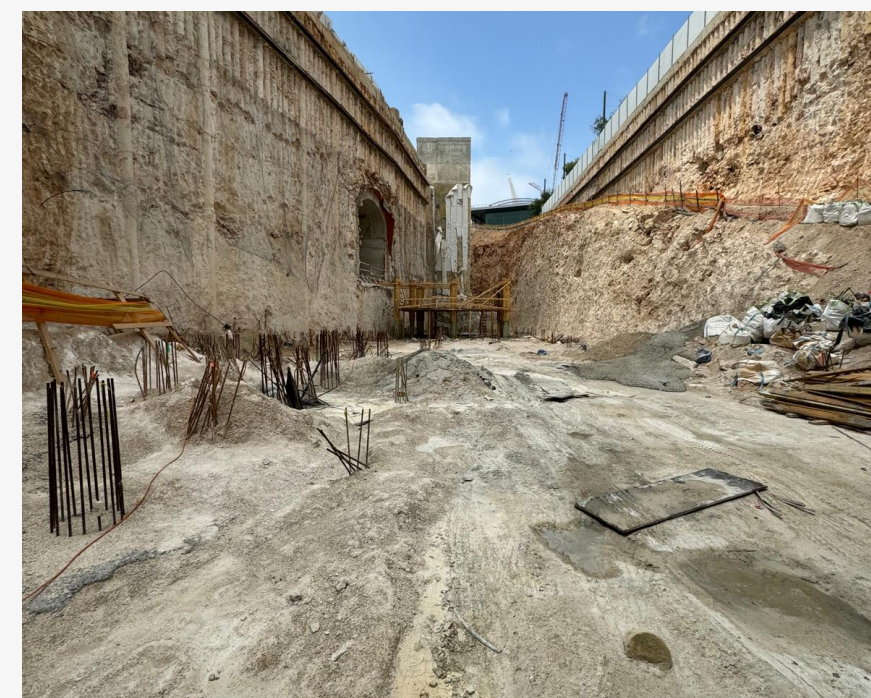
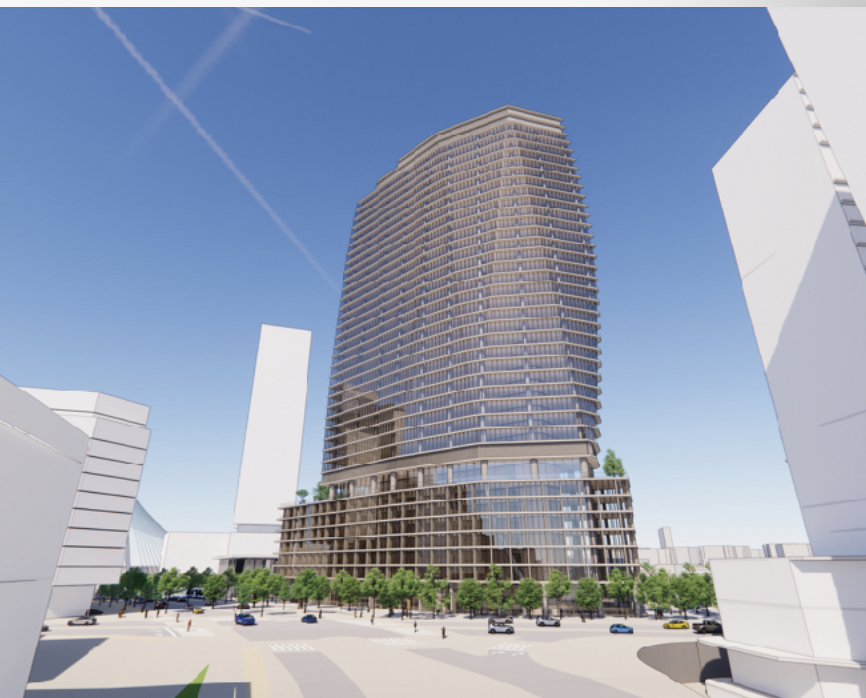
חלק החברה  
50%

שטח לבנייה  
160,000 מ"ר









# אמות ייזום מתחם א ירושלים



תשואה צפויה  
7.1%

עלות הקמה  
720 מ"ש"ח  
חלק החברה

NOI צפוי  
51 מ"ש"ח  
חלק החברה

צפי לסיום  
2027

חלק החברה  
50%

שימוש עיקרי  
תעסוקה

שטח לבנייה - 100%  
93,000 מ"ר







אמות ייזום

# פיתוח תחום תעסוקה- תא 5000



דובנוב ובית אמות משפט



מגדל המאה



בית אירופה

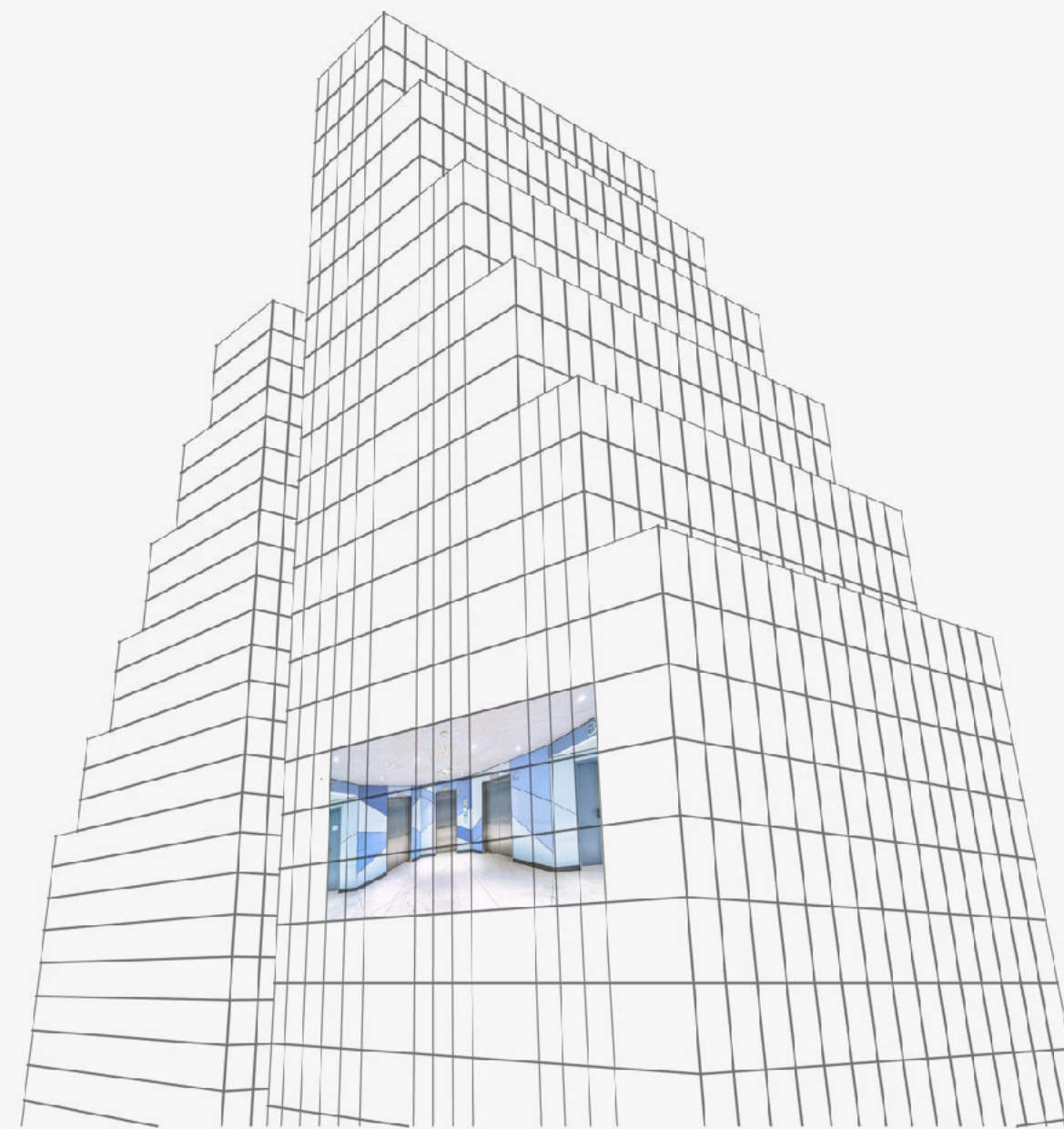


בית אמות ביטוח





מקבוצת אלוני חץ



# נתונים פיננסיים

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





נתונים פיננסיים

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

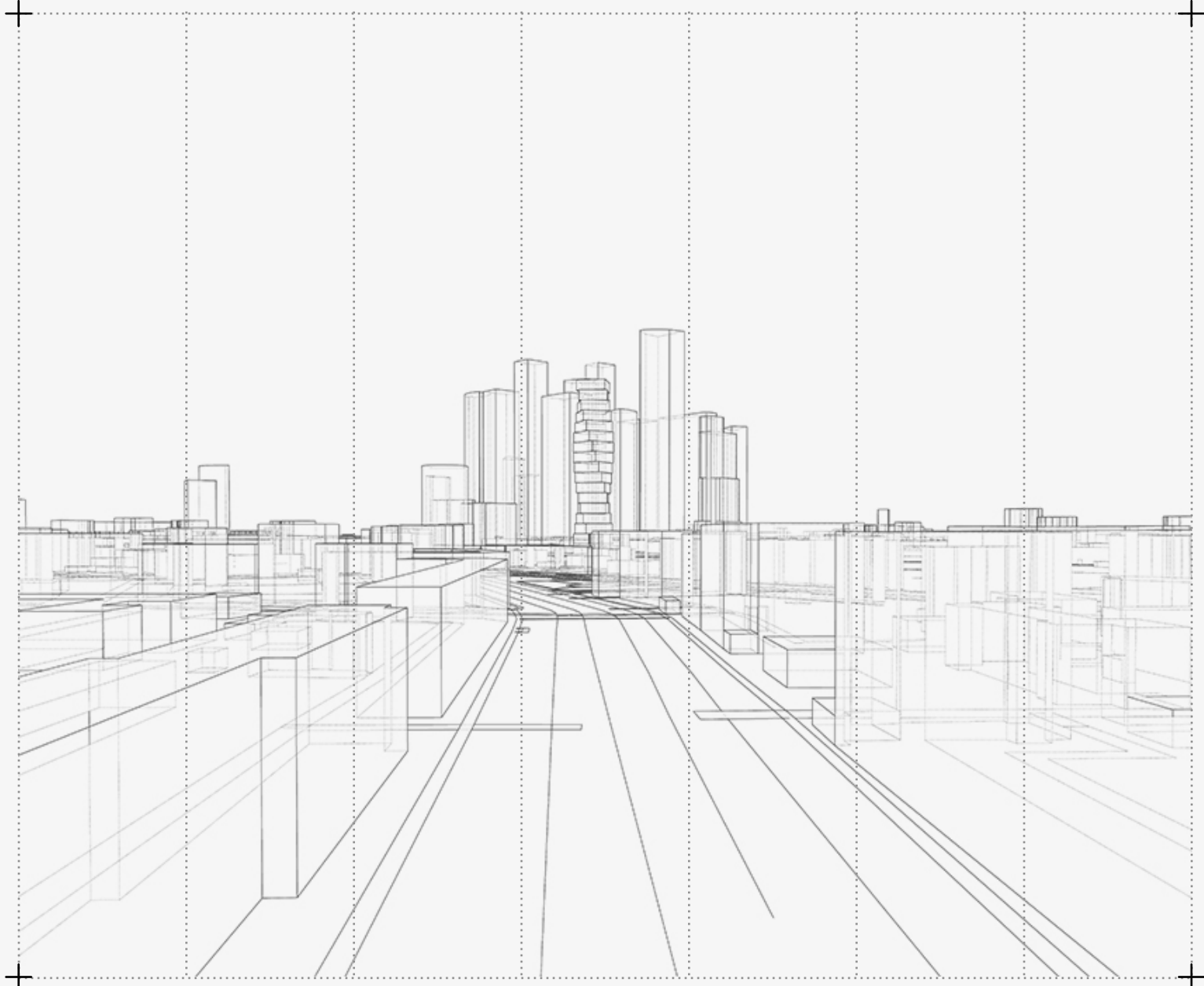


# אמות תמצית מאזניים

## מאוחד מורחב



מקבוצת אלוני חץ



| 31.12.2023<br>מיליוני ש"ח | 31.03.2024<br>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                               |



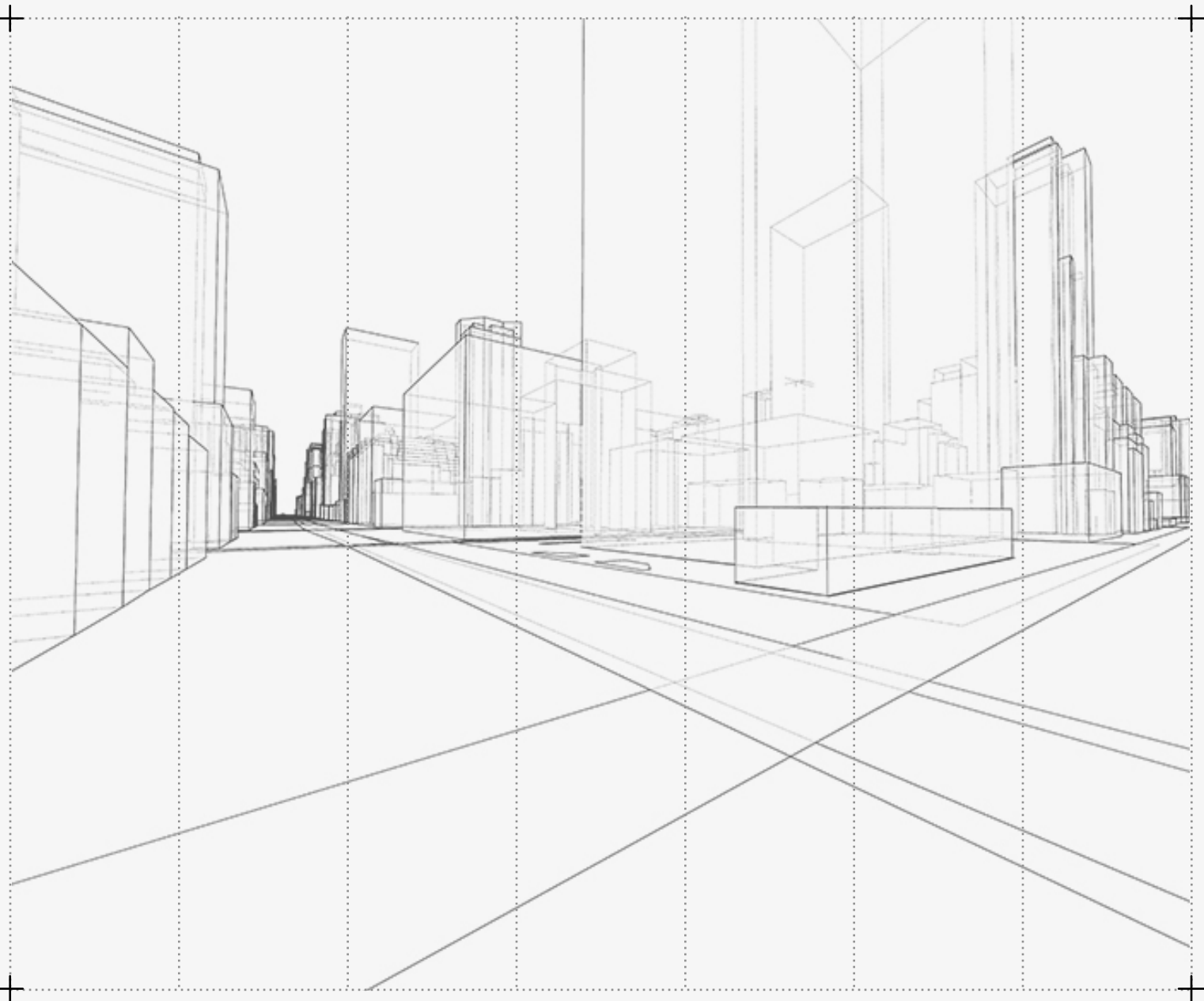
נתונים פיננסיים

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



אמות תמצית רווח והפסד

מאוחד מורחב - מיליוני ש"ח



| 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              |





נתונים פיננסיים

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



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

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







חאי 2024  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון ראשון 2024

נתונים פיננסיים

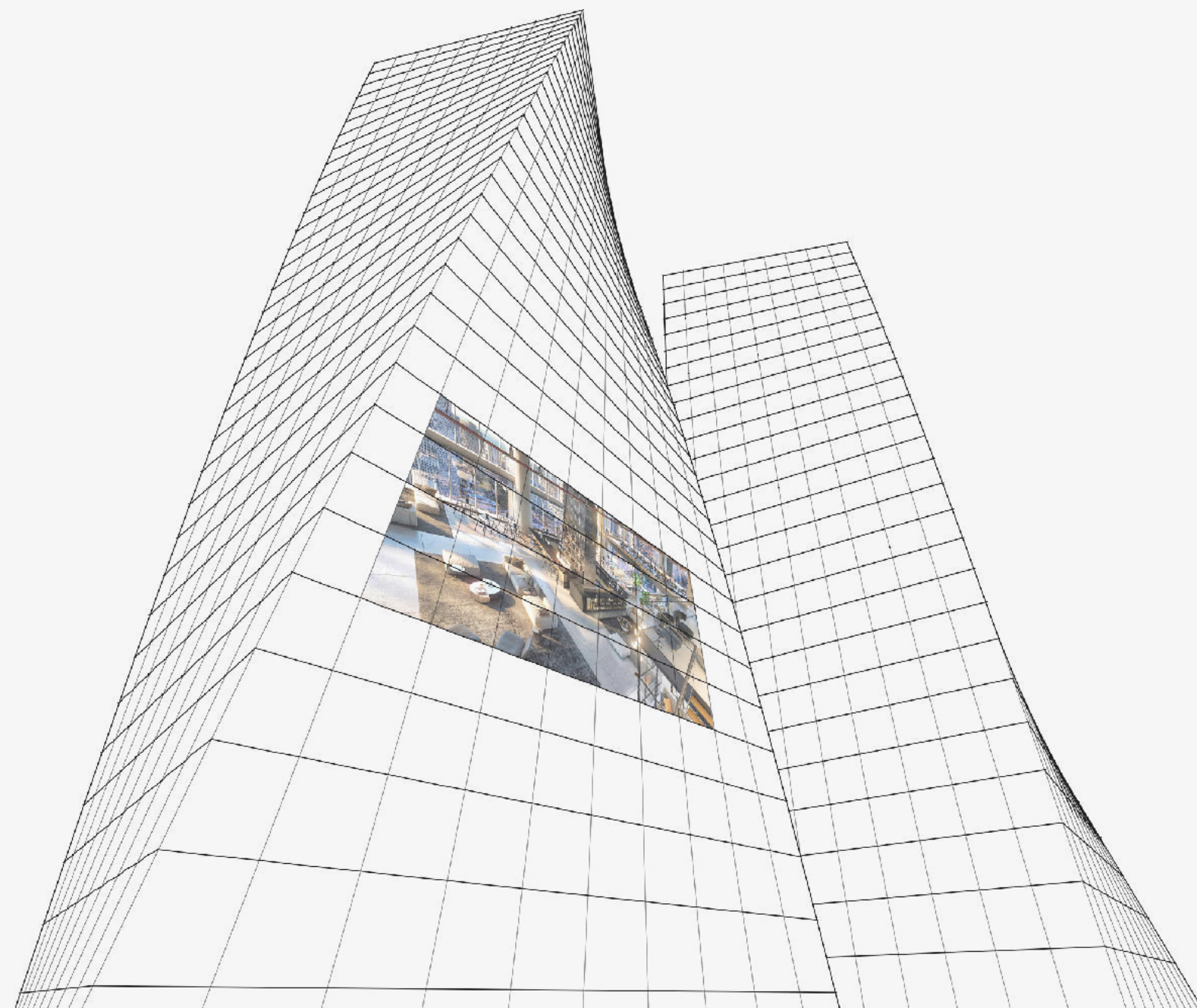
אמות השקעות בע"מ הינה חברה  
ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום הנדל"ן המניב.



| 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

**חאי 2024**  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון ראשון 2024

# סיכום

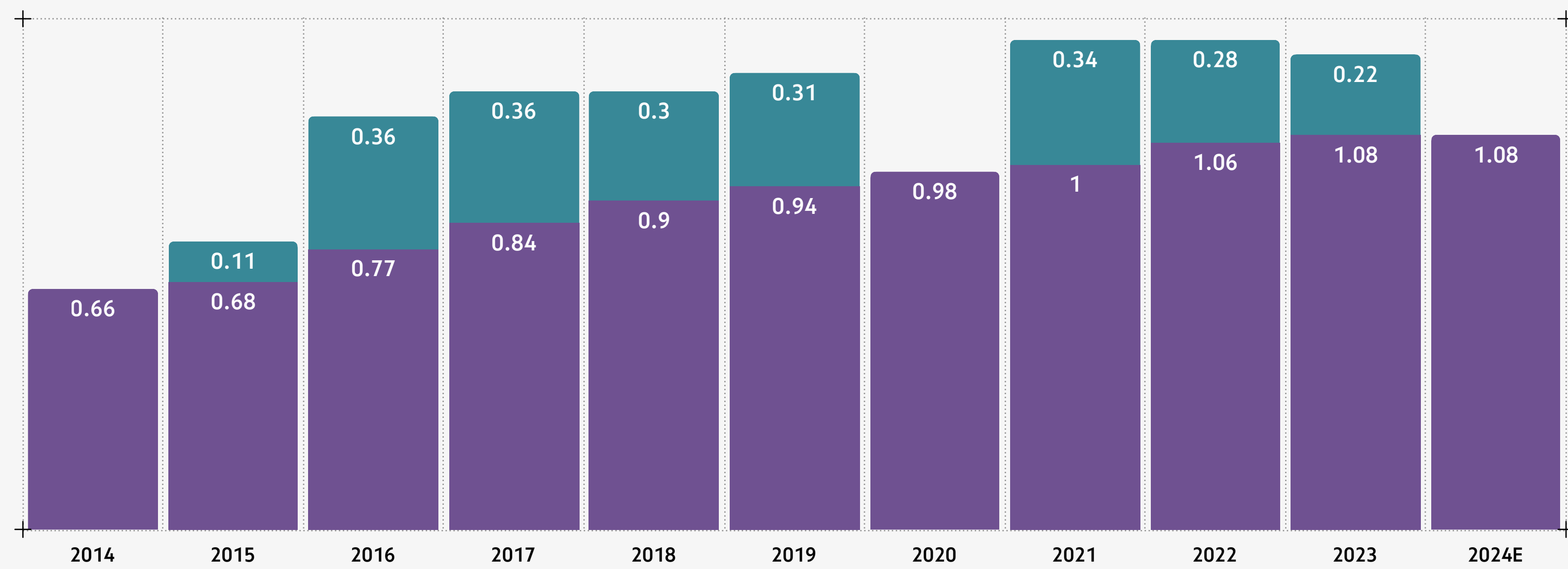
אמות השקעות בע"מ הינה חברה  
ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום הנדל"ן המניב.



# דיבידנד שוטף ודיבידנד נוסף למניה

## סיכום

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



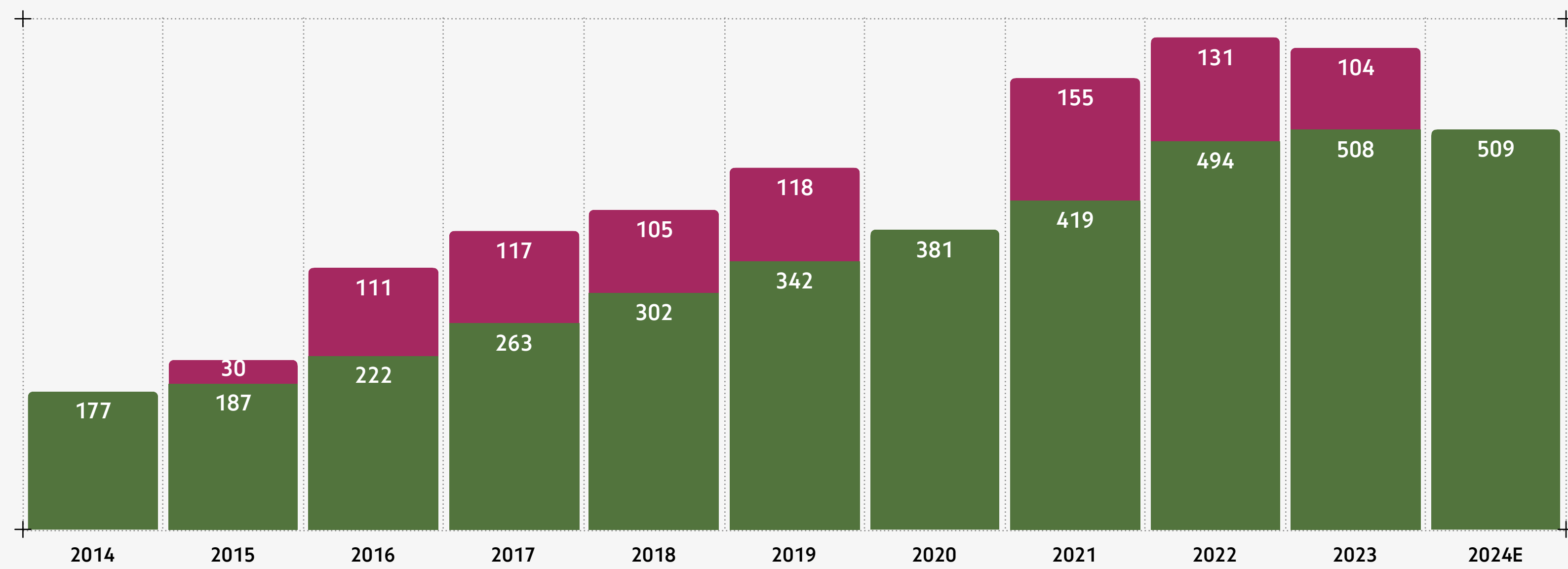
דיבידנד שוטף למניה  
דיבידנד נוסף למניה



# חלוקת דיבידנד במש"ח

## סיכום

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



● דיבידנד שוטף  
● דיבידנד נוסף

▲ ▼ 49 📅



חאי 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון ראשון 2024

## סיכום

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



# נתונים כלליים

45%

שיעור מינוף יעיל.

+

+

+

+

תמהיל שוכרים חזק ובפיזור גאוגראפי  
נרחב, המנוהלים בצורה אחראית.

איתנות פיננסית וזמינות לביצוע  
עסקאות רכישה בהיקפים  
משמעותיים.

1,050 מיליון ש"ח

היקף מסגרות אשראי.

+

+

+

+

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.

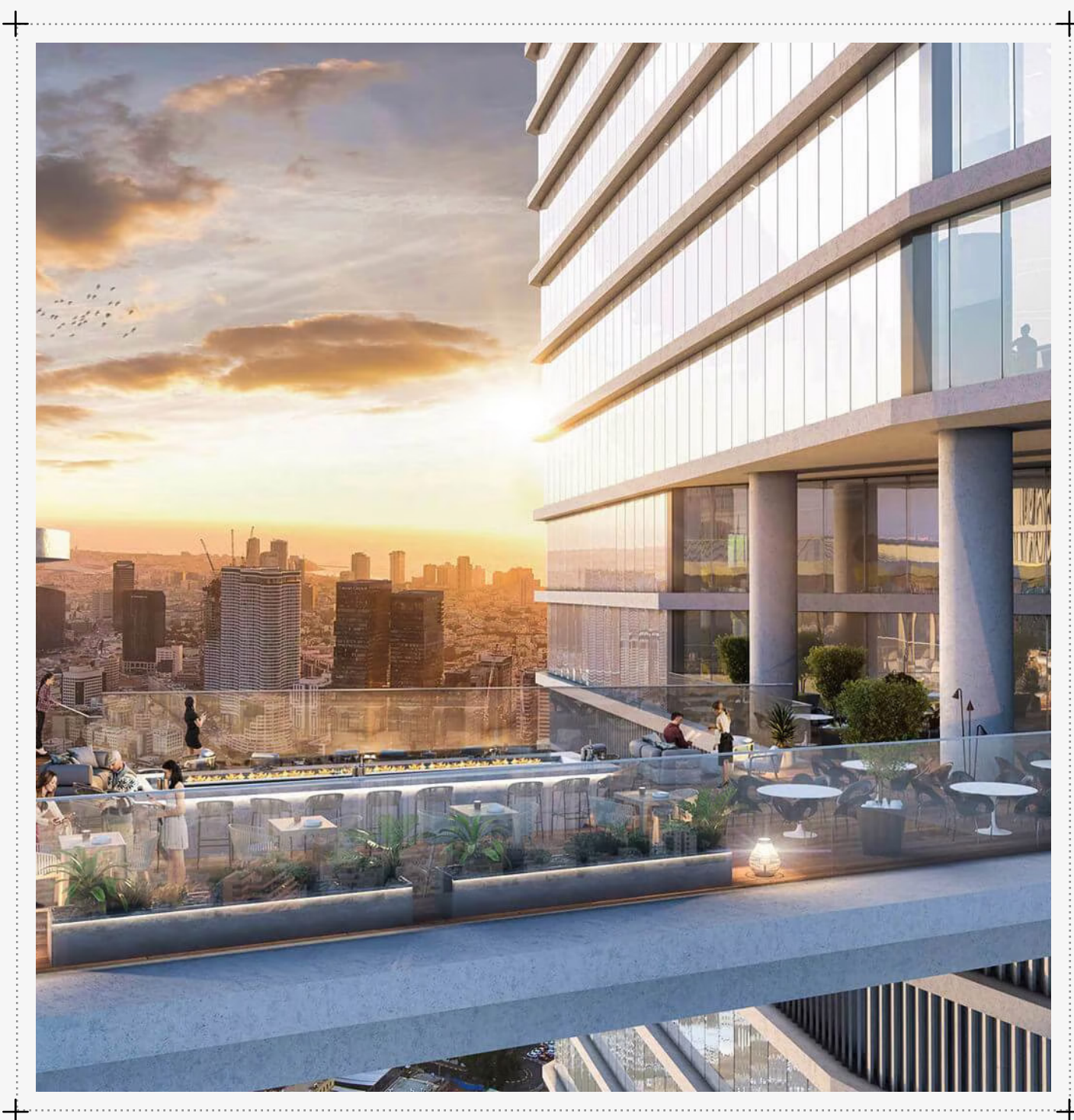


מקבוצת אלוני חץ



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

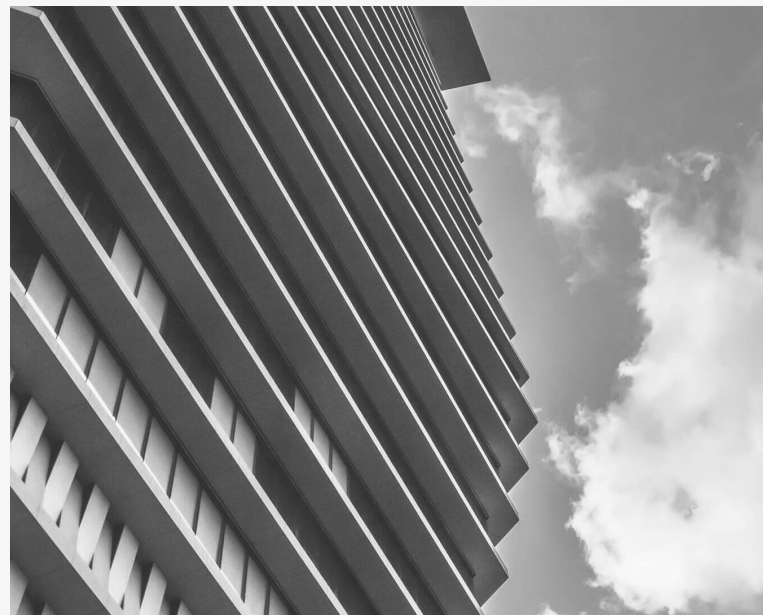
אמות השקעות בע"מ הינה חברה  
ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום הנדל"ן המניב.







Q1/24



מקבוצת אלוני חץ



# 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)