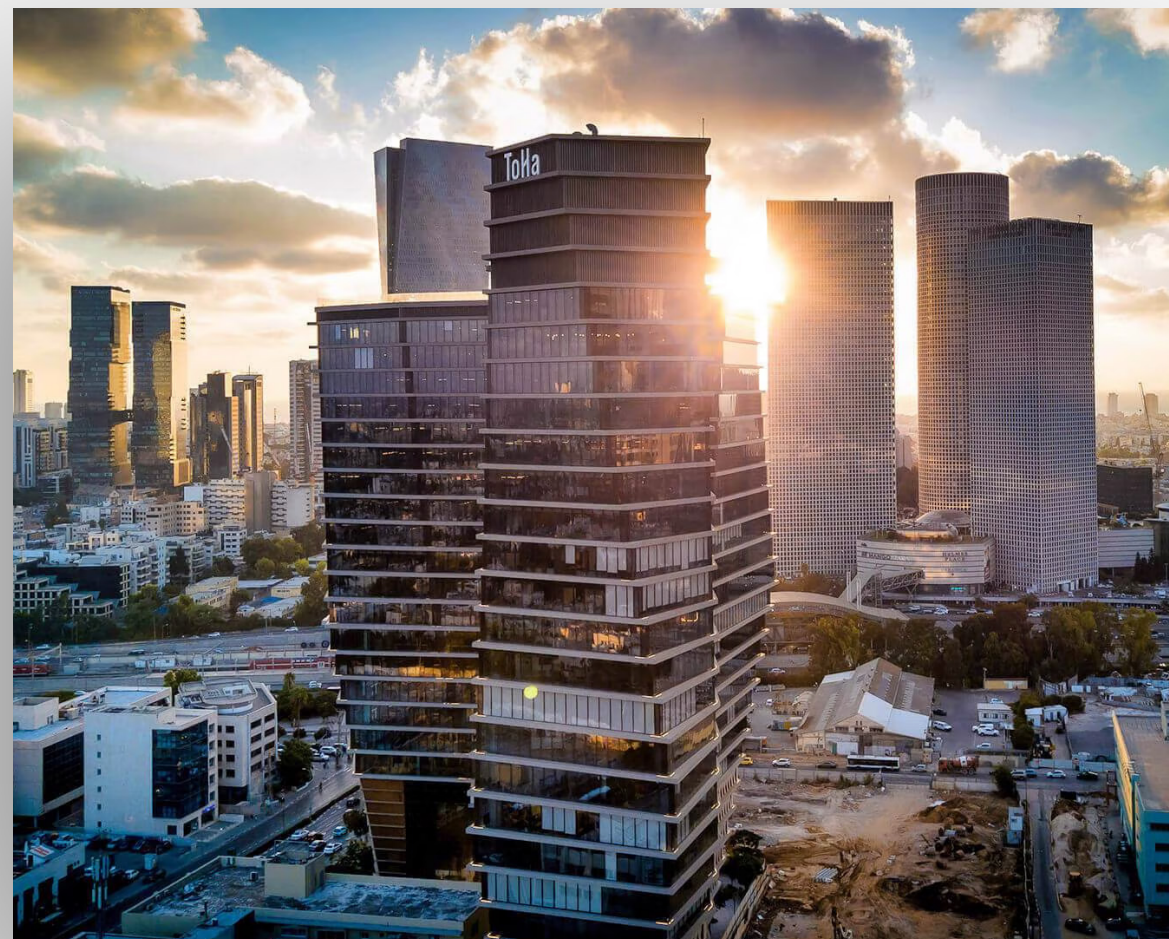
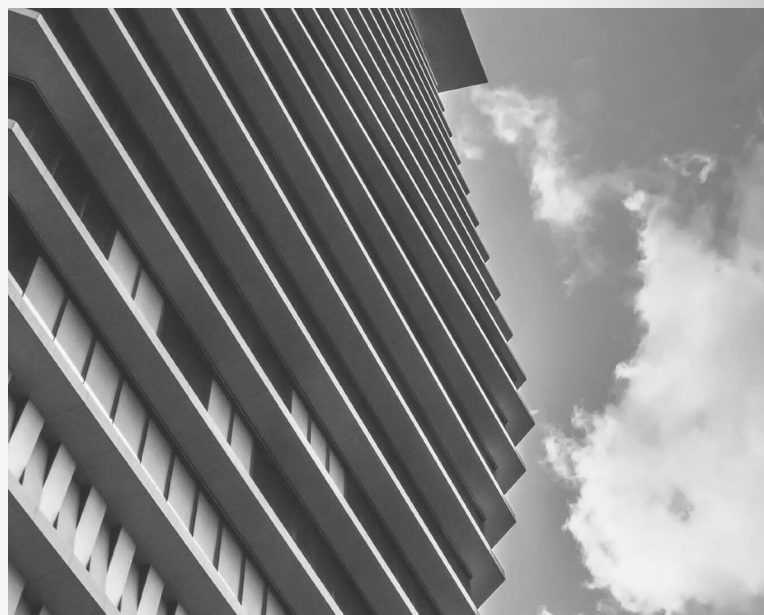




חזקים ביחד.



2023

אמות
מקבוצת אלוני חץ

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

פברואר 2024



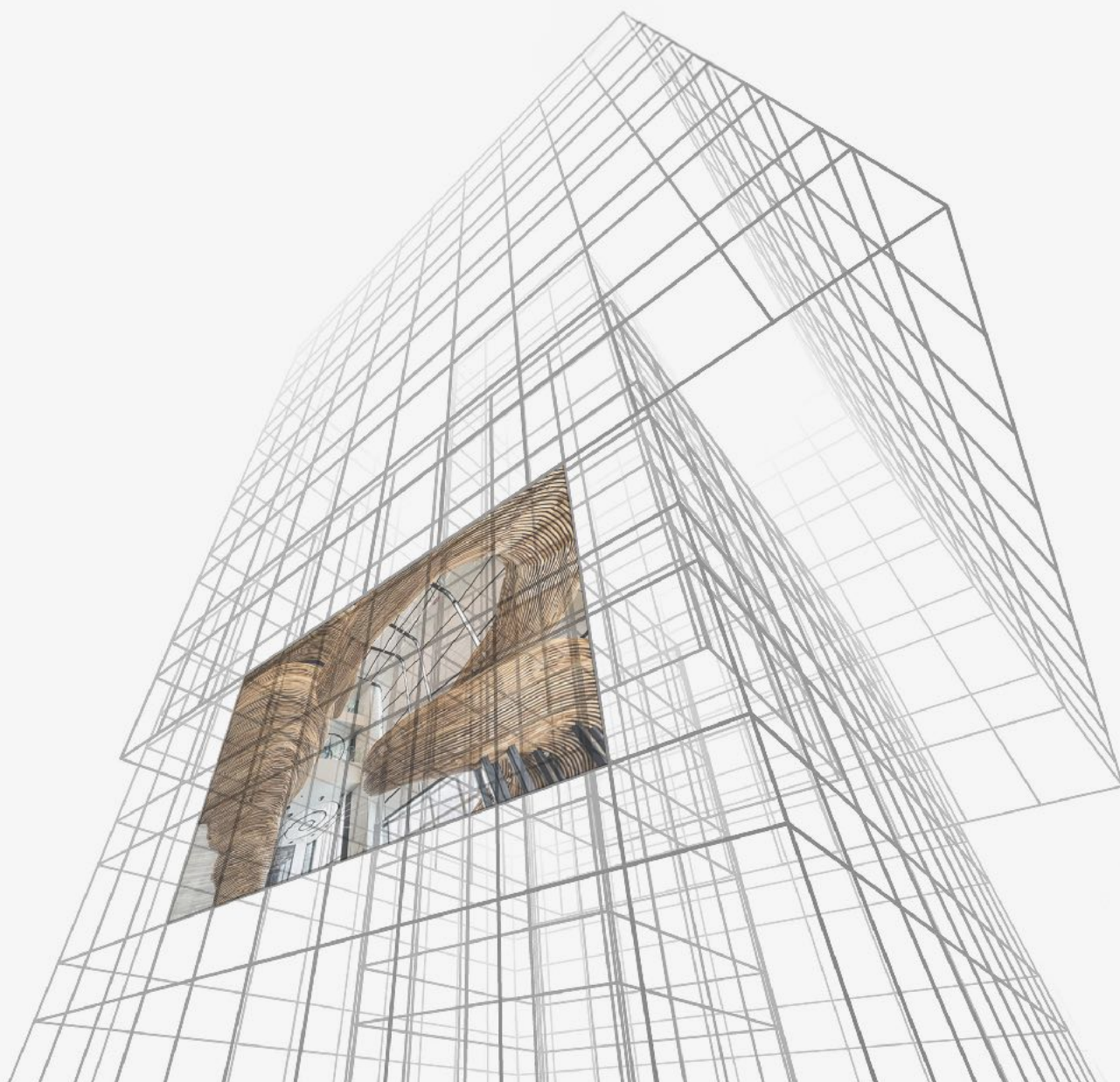
מקבוצת אלוני חץ

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.

אמות
מקבוצת אלוני חץ



אודות אמות

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

פברואר 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2023

פברואר 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2023

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).



מקבוצת אלוני חץ

אודות אמות

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



נתונים כלליים

8.7 מיליארד ש"ח

חוב פיננסי נטו בש"ח

1.70%

עלות חוב משוקללת

אגרות חוב

אגרות החוב של החברה מדורגות

AA/Stable ע"י S&P מעלות

Aa2/Stable-1 ע"י מידרוג.

8.8 מיליארד ש"ח

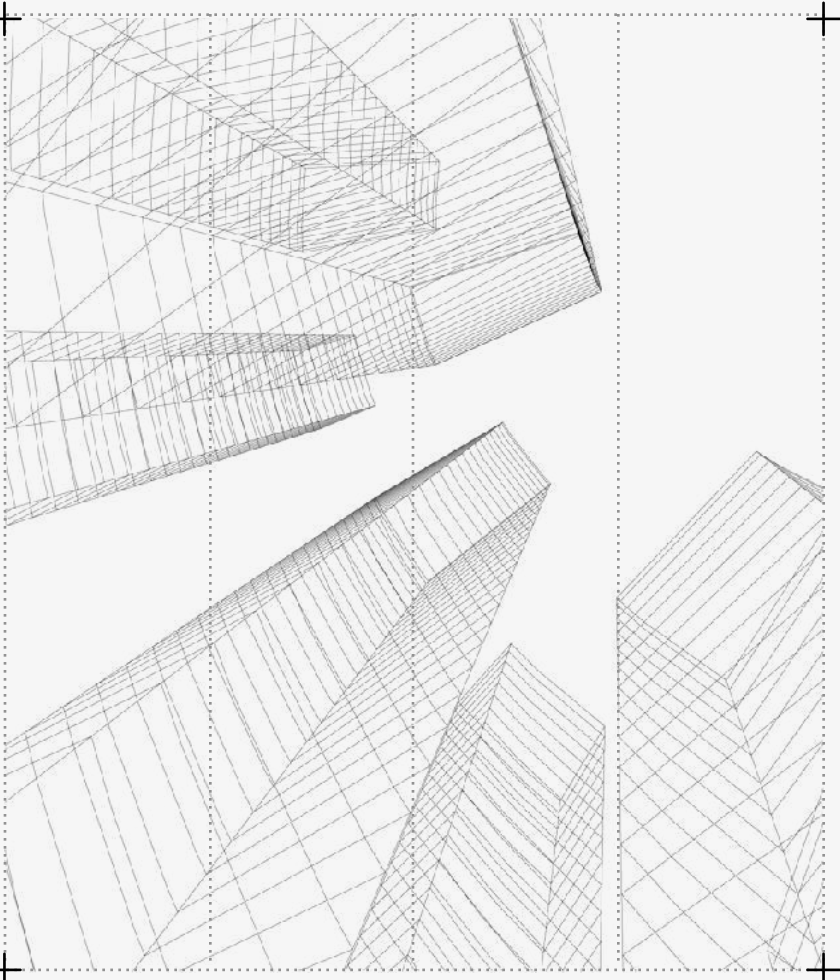
הון עצמי

44%

שיעור מינוף

5.0 שנים

מח"מ חוב משוקלל



אודות אמות

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



מקבוצת אלוני חץ

ארועים מהותיים

בתקופת הדוח ולאחריה

קרקע בתל אביב- TOHA

לאחר תאריך הדוח התקשרה החברה עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, השותפה בפרויקט ToHa בתל-אביב, למכירת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם (מגרש 300) בסמוך לפרויקט 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

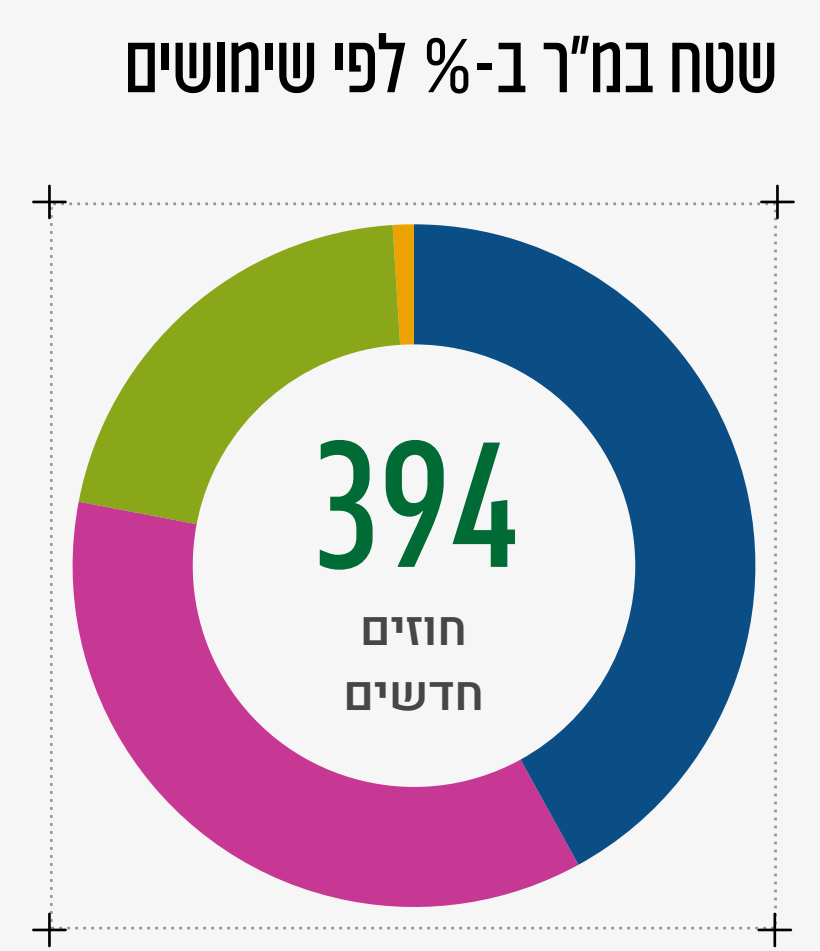
במהלך התקופה המדווחת, נחתמו 394 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 159 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 158 מיליון ש"ח (עליה של 4% בממוצע משוקלל).

- 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	ש"ח	ש"ח	%
משרדים	174	66,242	88	925%
לוגיסטיקה ותעשייה	40	56,619	46	497%
מסחר	177	33,745	120	1233%
סופרמרקטים	3	2,464	89	934%
סה"כ	394	159,070		

נתונים פיננסיים

חתימת חוזים



159 אלף

שטח כולל במ"ר

4%

עליה בממוצע
משוקלל

158 מיליון

דמי שכירות
שנתיים בש"ח

40 חוזים

בתעשייה ולוגיסטיקה

7% עליה בשכ"ד למ"ר

3 חוזים

בסופרמרקטים

4% עליה בשכ"ד למ"ר

% שינוי בשכר דירה למ"ר

174 חוזים

במשרדים

5% עליה בשכ"ד למ"ר

177 חוזים

במסחר

3% עליה בשכ"ד למ"ר

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!

מזרחי טכחות

לאומי

בנק יהב

פמאל

שופרסל

BARAN GROUP

HSBC

AIG

General Electric

ELECTRA

chemipal

אלביט מערכות

CROWDSTRIKE

riskified

אלטשולר שחם

SimilarWeb

novolog

הבנק הפועלים

מנורה

הארץ

FOX

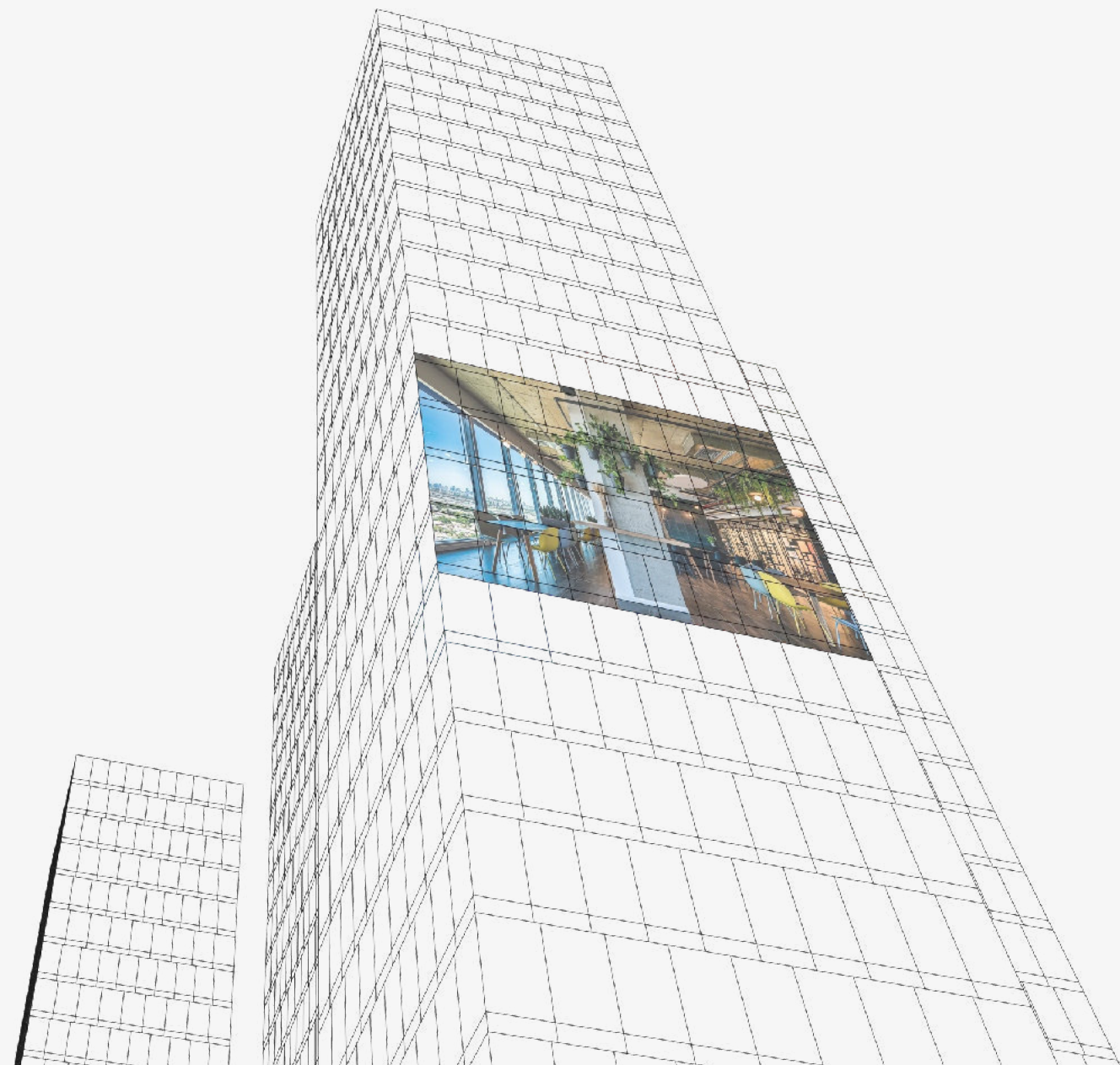


פברואר 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2023



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

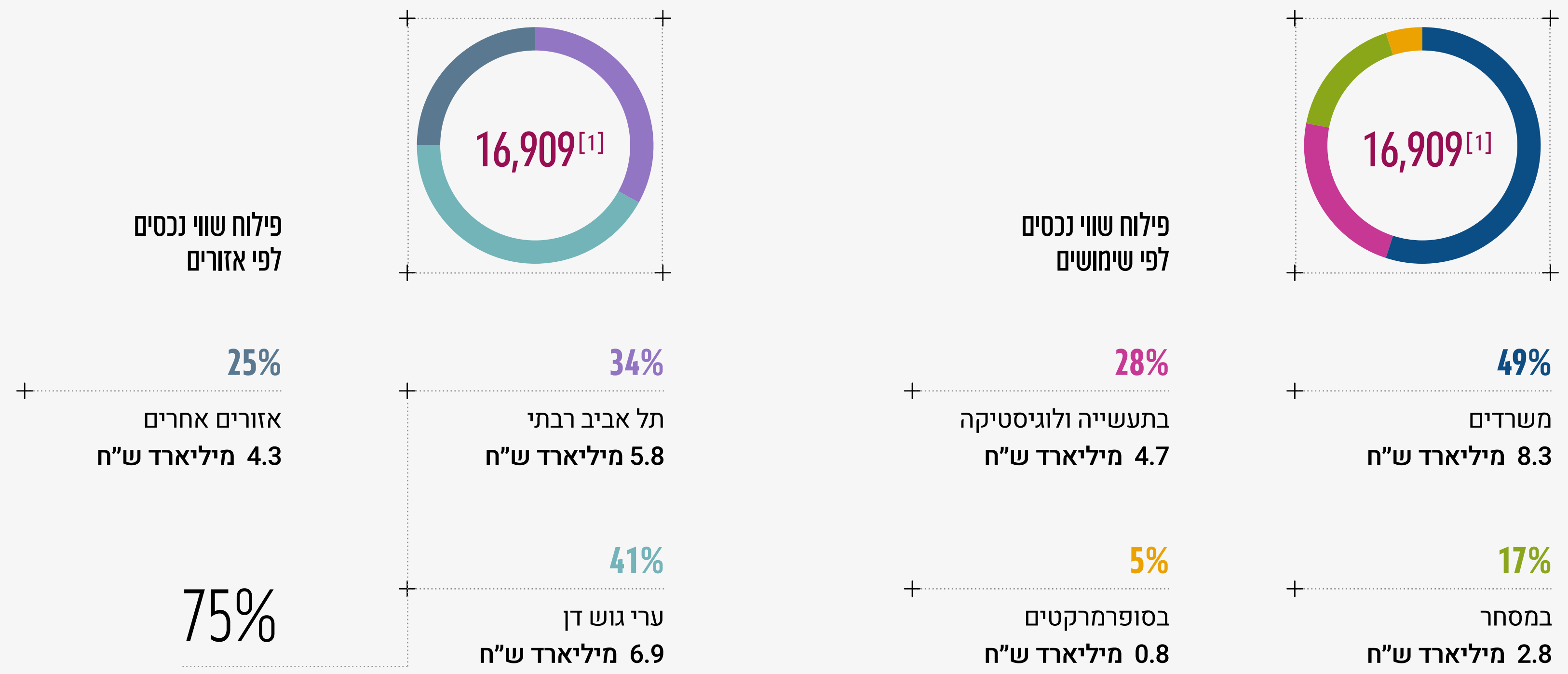
בתחום הנדל"ן המניב.



1. שווי הנכסים

המניבים במש"ח

פילוח שווי נכסים מניבים



פברואר 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2023

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.



מקבוצת אלוני חץ

שמירה על איכות
הסביבה

בניה ירוקה
ומאופסת אנרגיה

אחריות חברתית

קידום תשתיות
תחבורה חשמלית

תרומה לקהילה

התייעלות אנרגטית

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 למרלוג 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 תרמי 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.

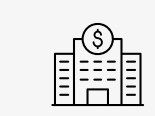
כחלק מחזונה של אמות ויצירת התשתית עבור
לקוחותיה, מאפשרת החברה התייעלות אנרגטית על
בסיס האופן בו נבנים המבנים והמערכות המותקנות
בהם. מדד העצימות האנרגטית בוחן את צריכת
החשמל בנכס ביחס להיקף השטח העילי במ"ר.

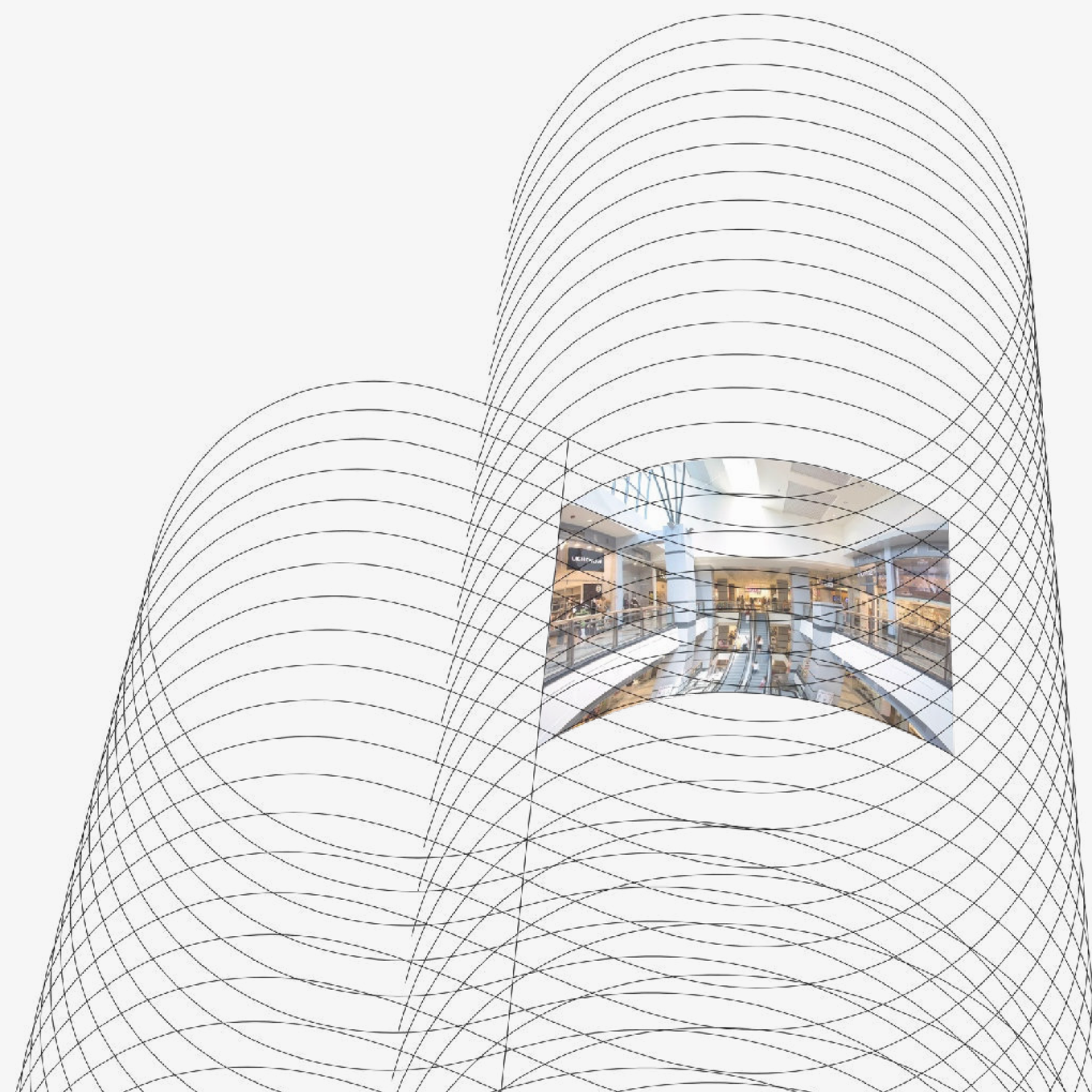
תרומה לקהילה

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

אמות
מקבוצת אלוני חץ

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%.

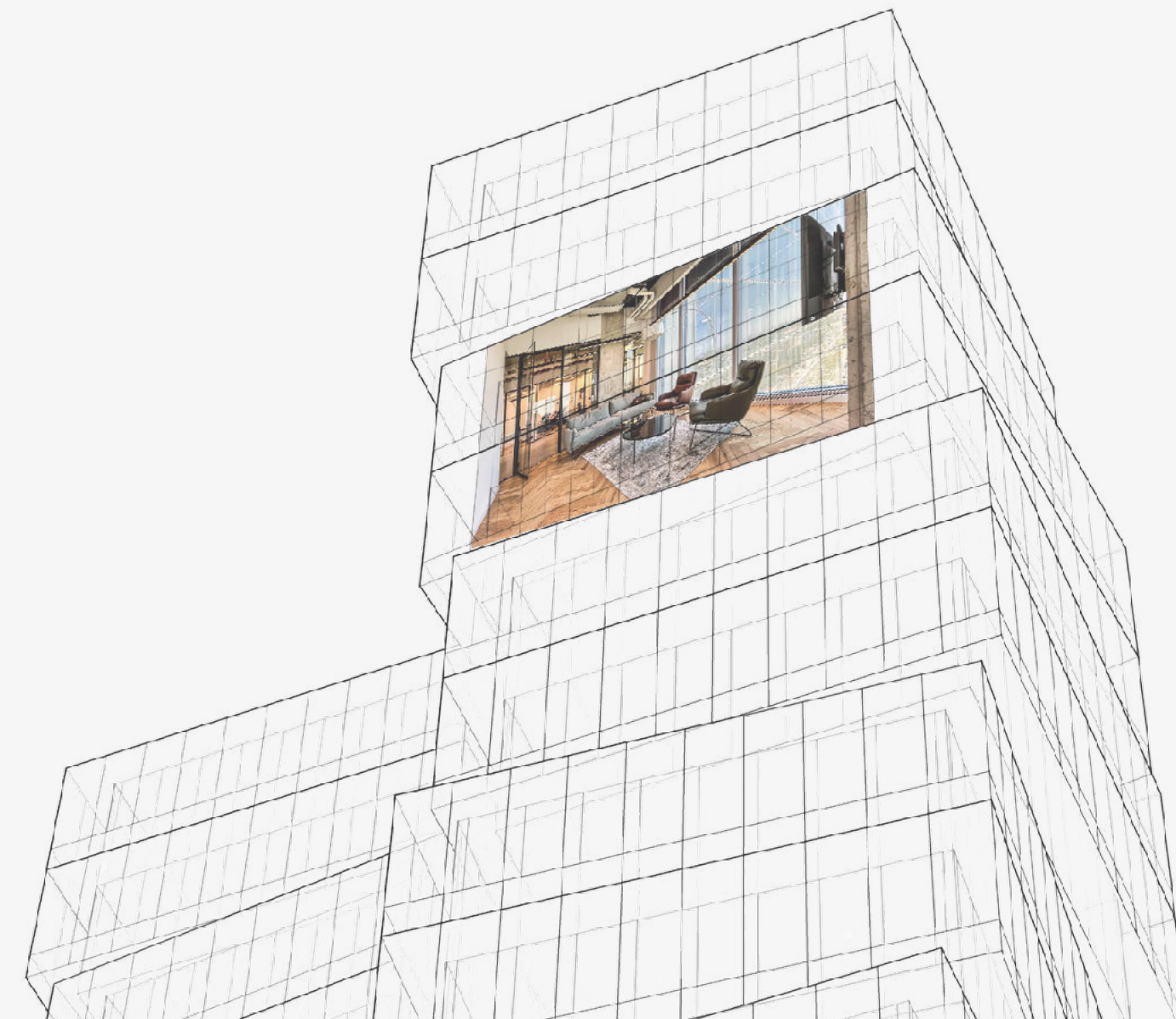
חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי
הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2024.

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.

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

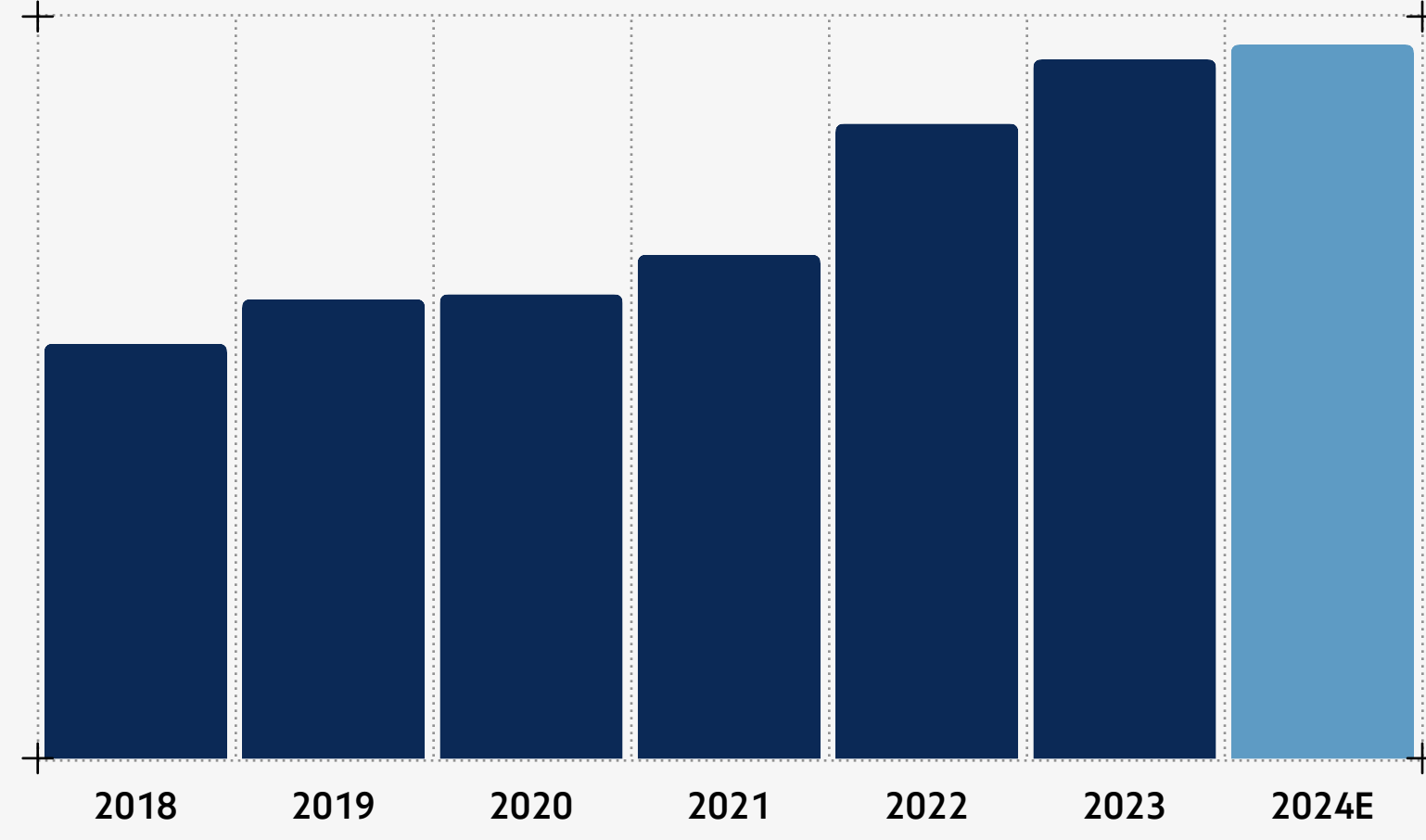
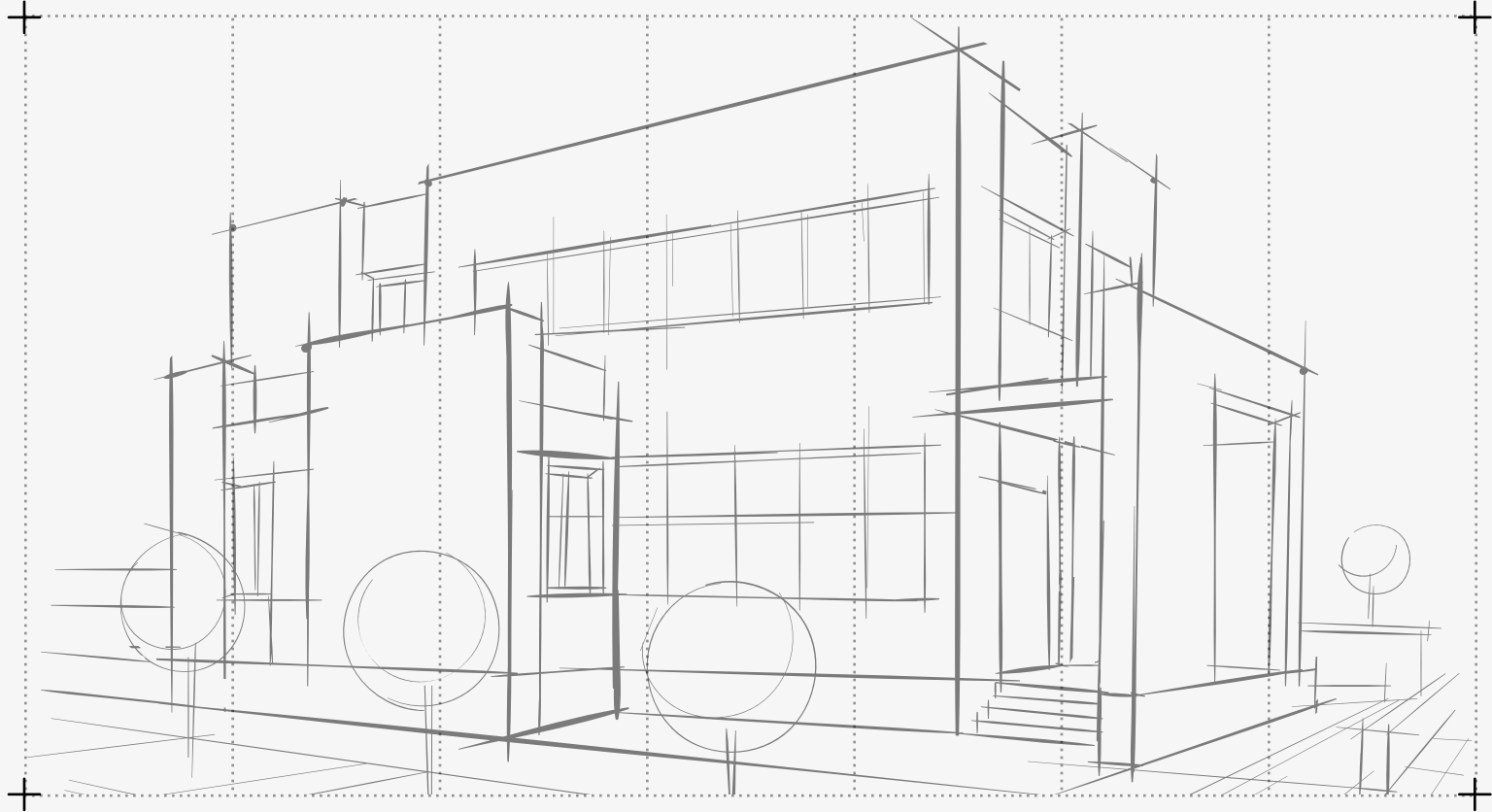
וסי שנת

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 שנת

לפי גישת ההנהלה

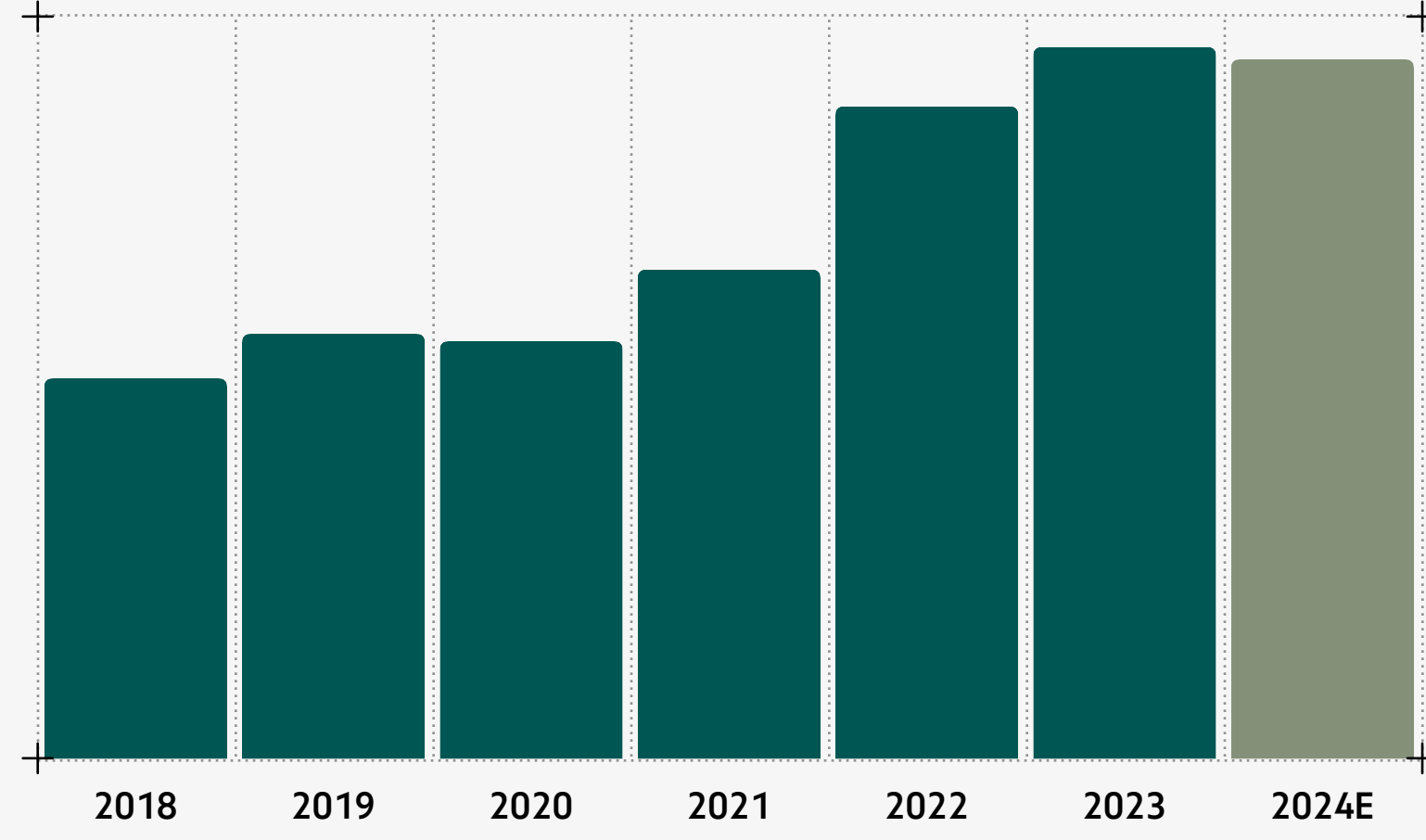
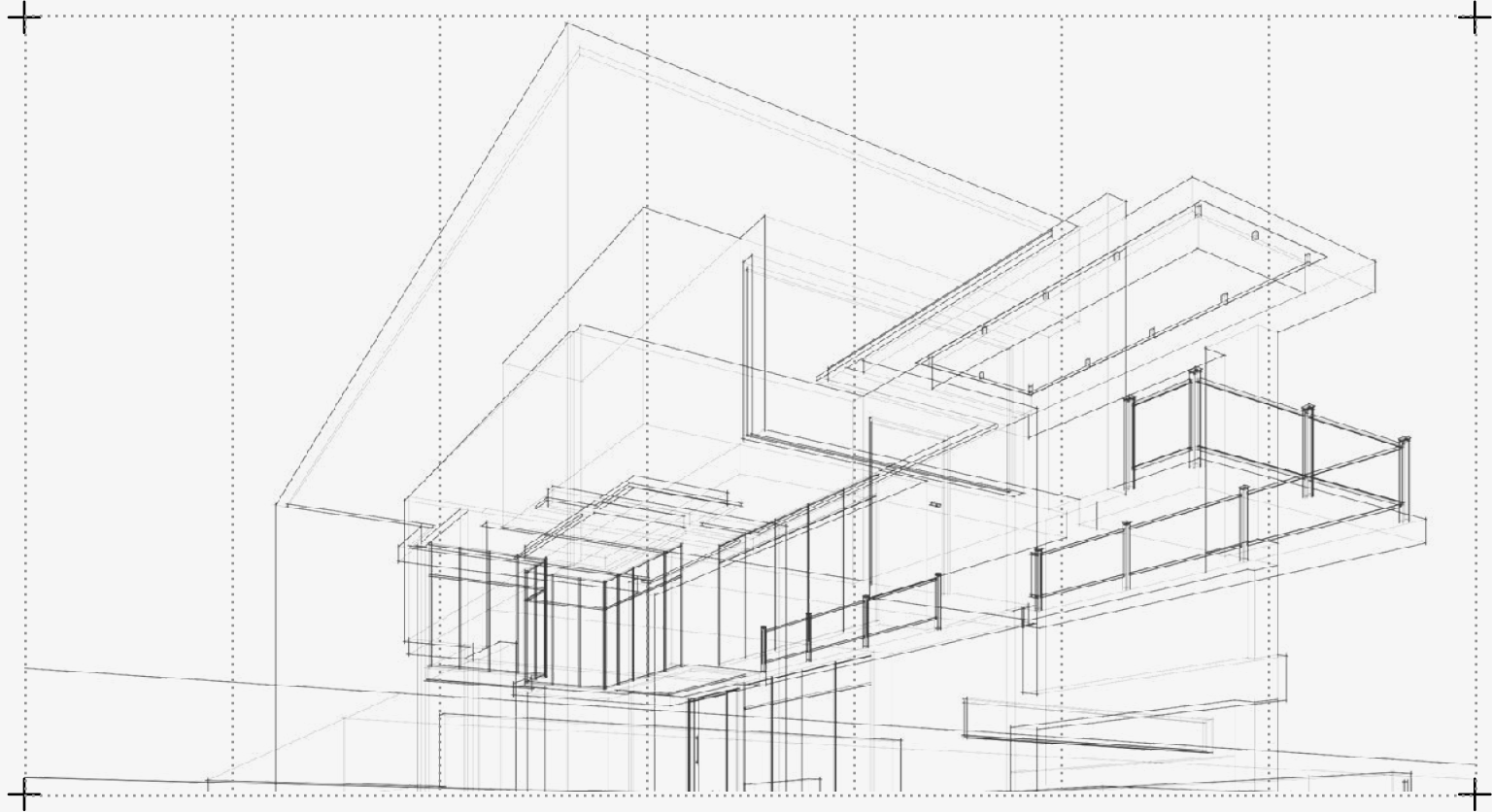
צמיחה

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.

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





פברואר 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2023

FFO שנתי למניה

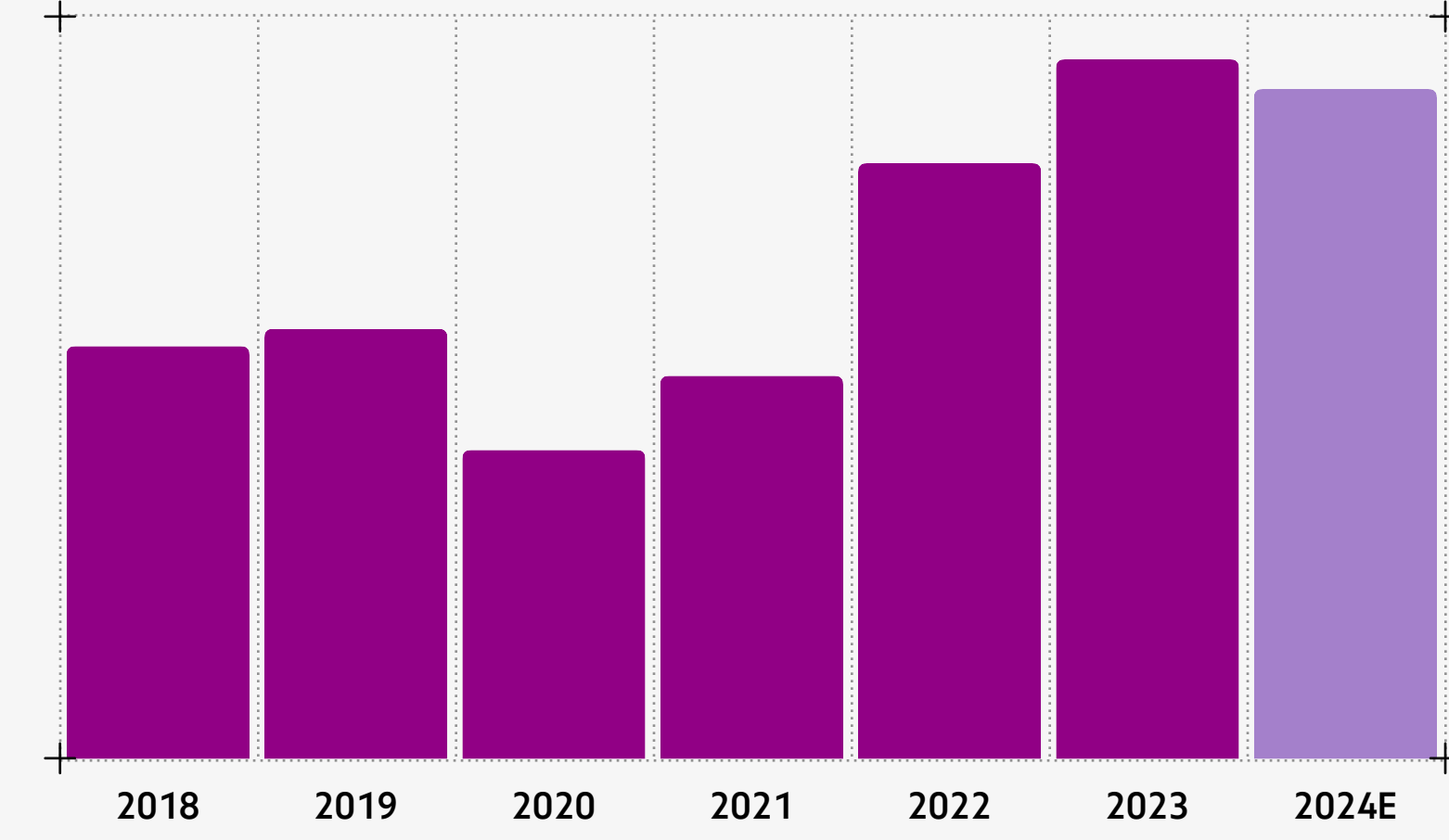
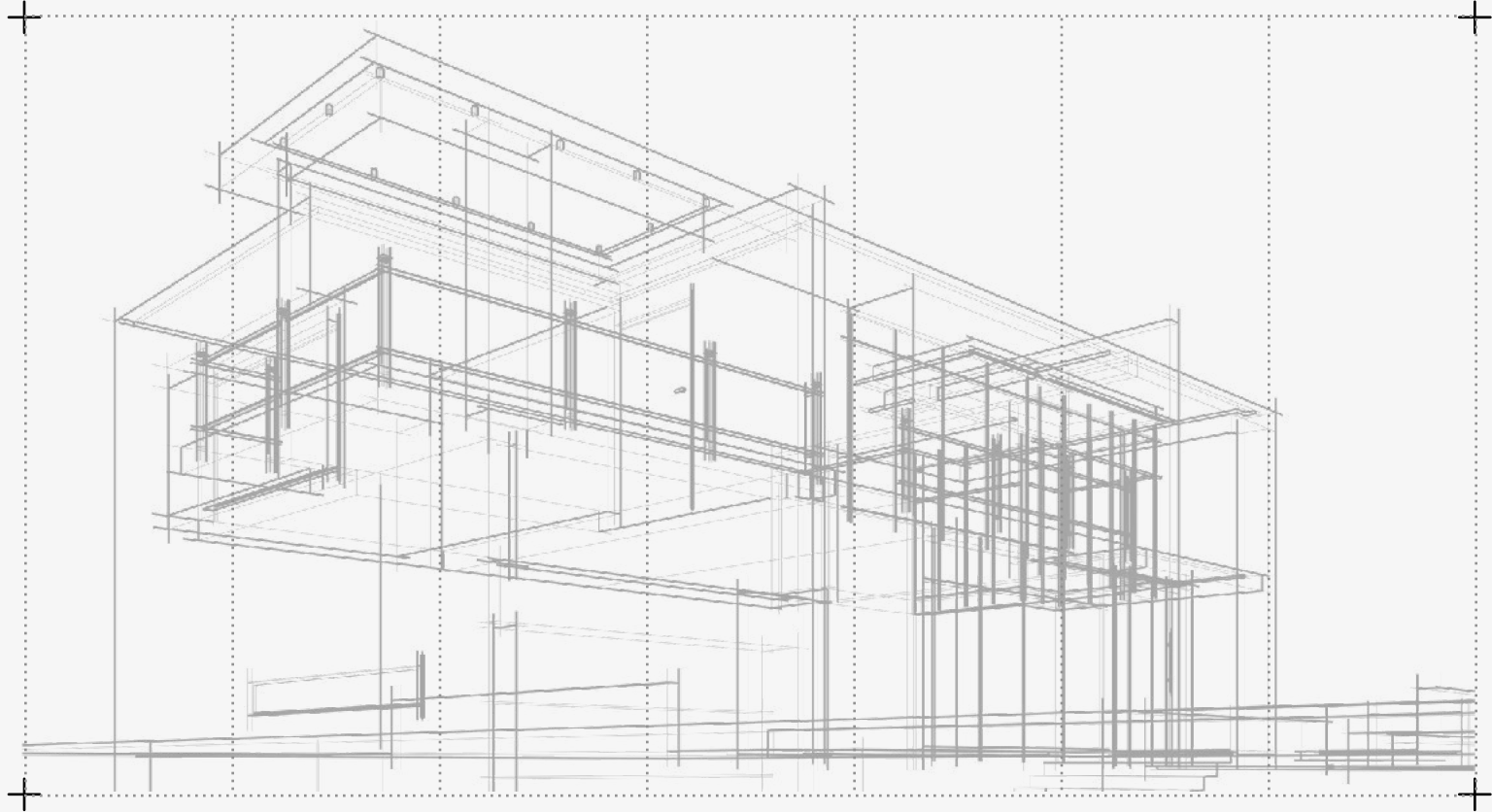
FFO לפי גישת ההנהלה

צמיחה

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



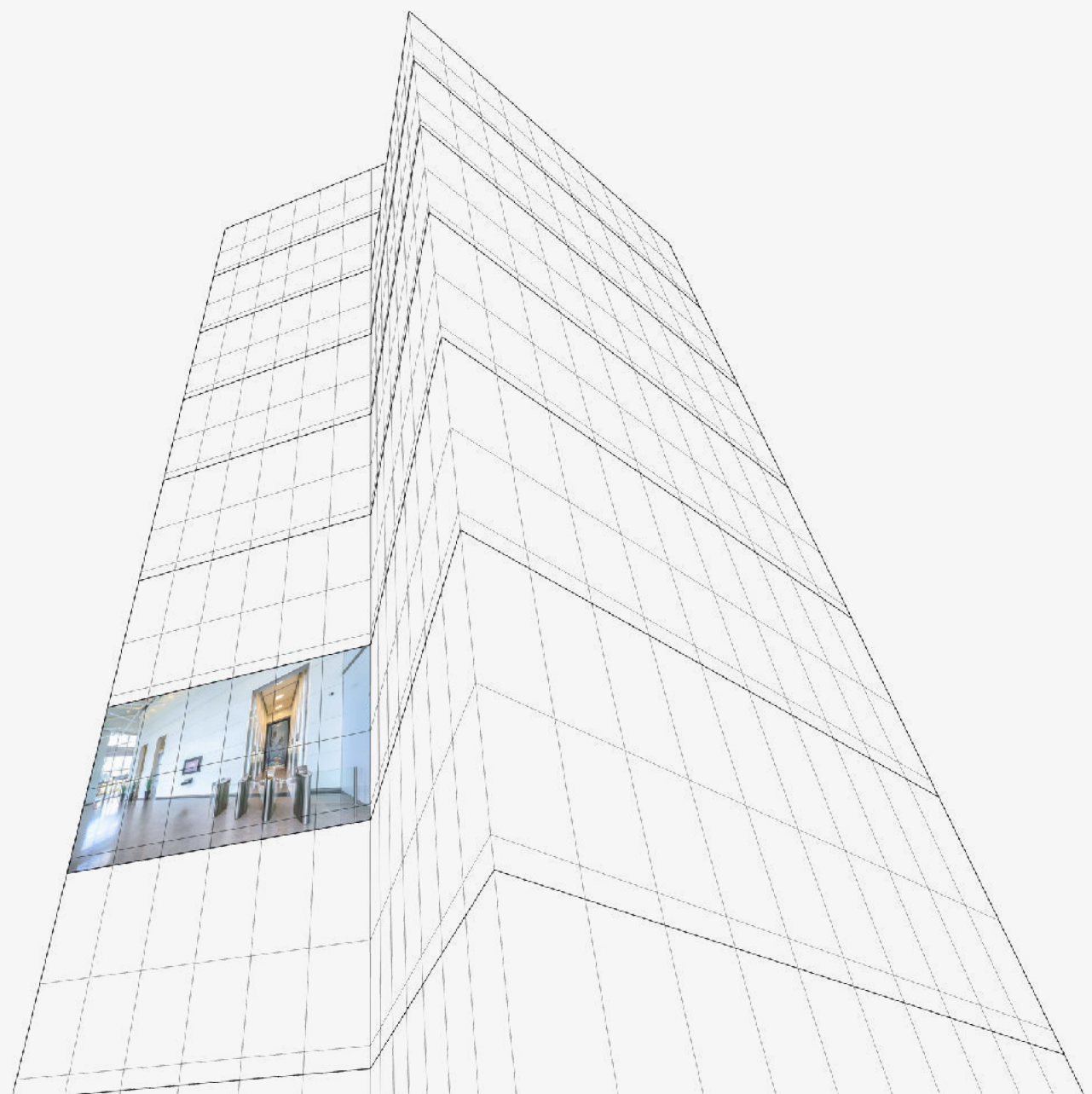
בשנים 2020 ו-2021 כולל
השפעת הקלות קורונה
אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר
במרכזים המסחריים.



צמיחה

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





אמות 
מקבוצת אלוני חץ



עוצמה פיננסית

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



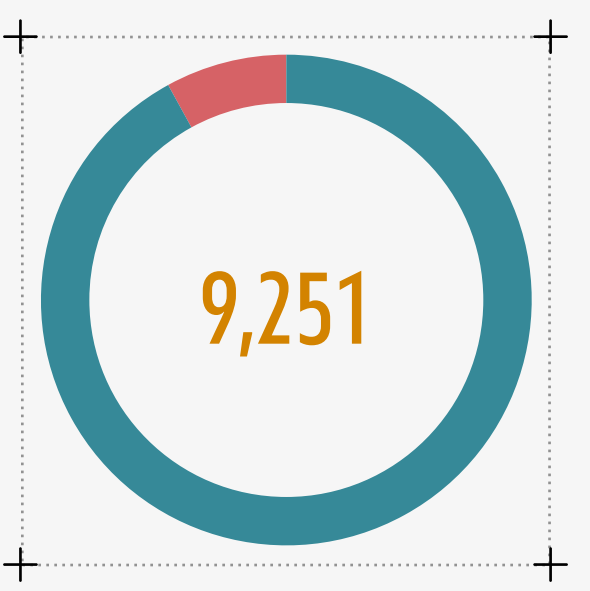
114 נכסים

בשטח כולל של

1.85 מיליון מ"ר



מבנה חוב - מאוחד מורחב



92%

אגרות חוב

8,511 מיליון ש"ח

8%

בנקים

740 מיליון ש"ח

1,060 מיליון ש"ח

מסגרות אשראי לא מנוצלות.

19.7 מיליארד ש"ח

סך שווי נדל"ן.

5.0 שנים

מח"מ.

כל נכסי החברה (98%) אינם משועבדים.

500 מיליון ש"ח

היקף מזומנים ושווי מזומנים נכון למועד פרסום הדוח.

8.8 מיליארד ש"ח

הון עצמי.

1.70%

ריבית משוקללת אפקטיבית צמודת מדד.

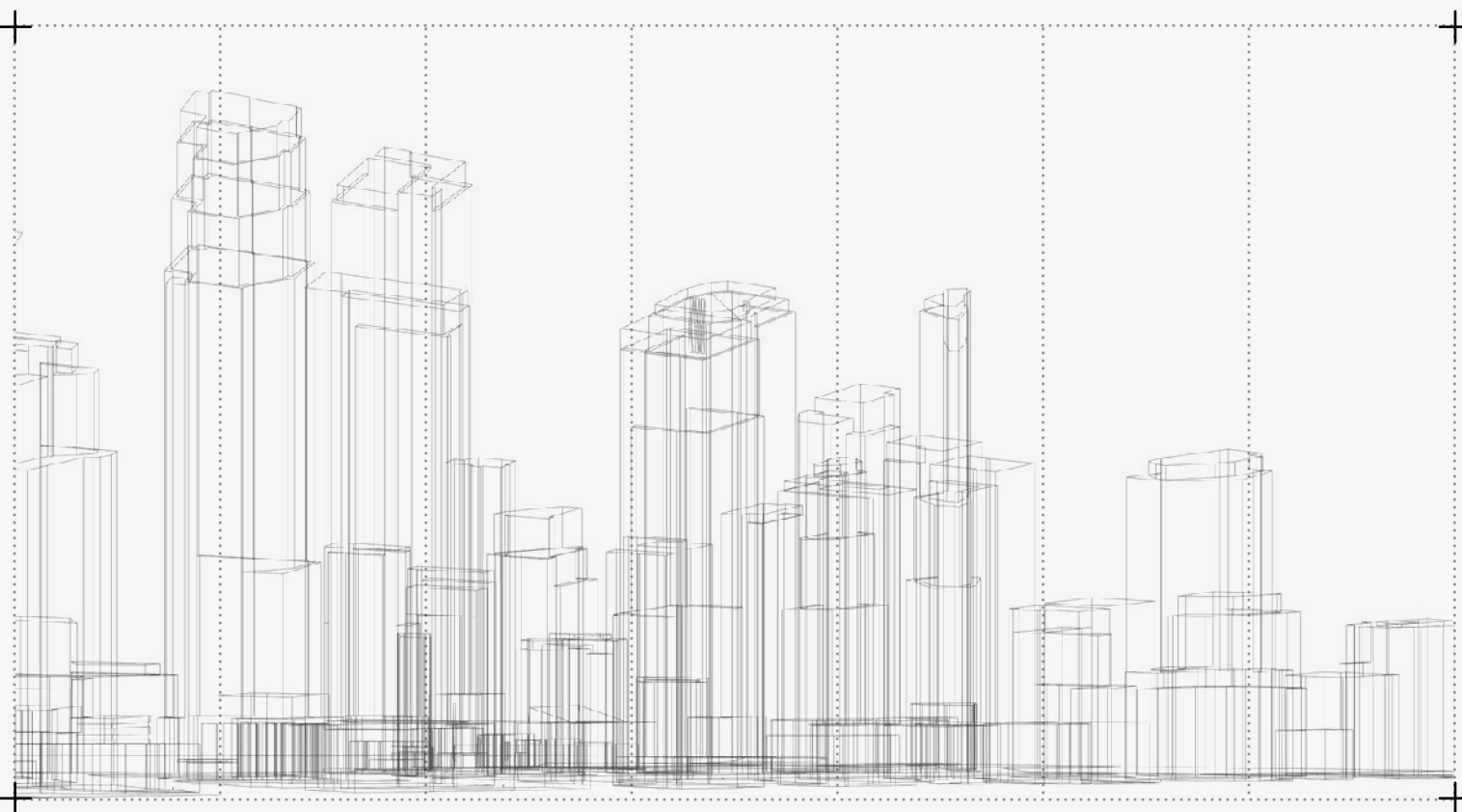
אגרות החוב של החברה מדורגות AA/Stable ע"י S&P מעלות Aa2/Stable-1 ע"י מידרוג.

עוצמה פיננסית

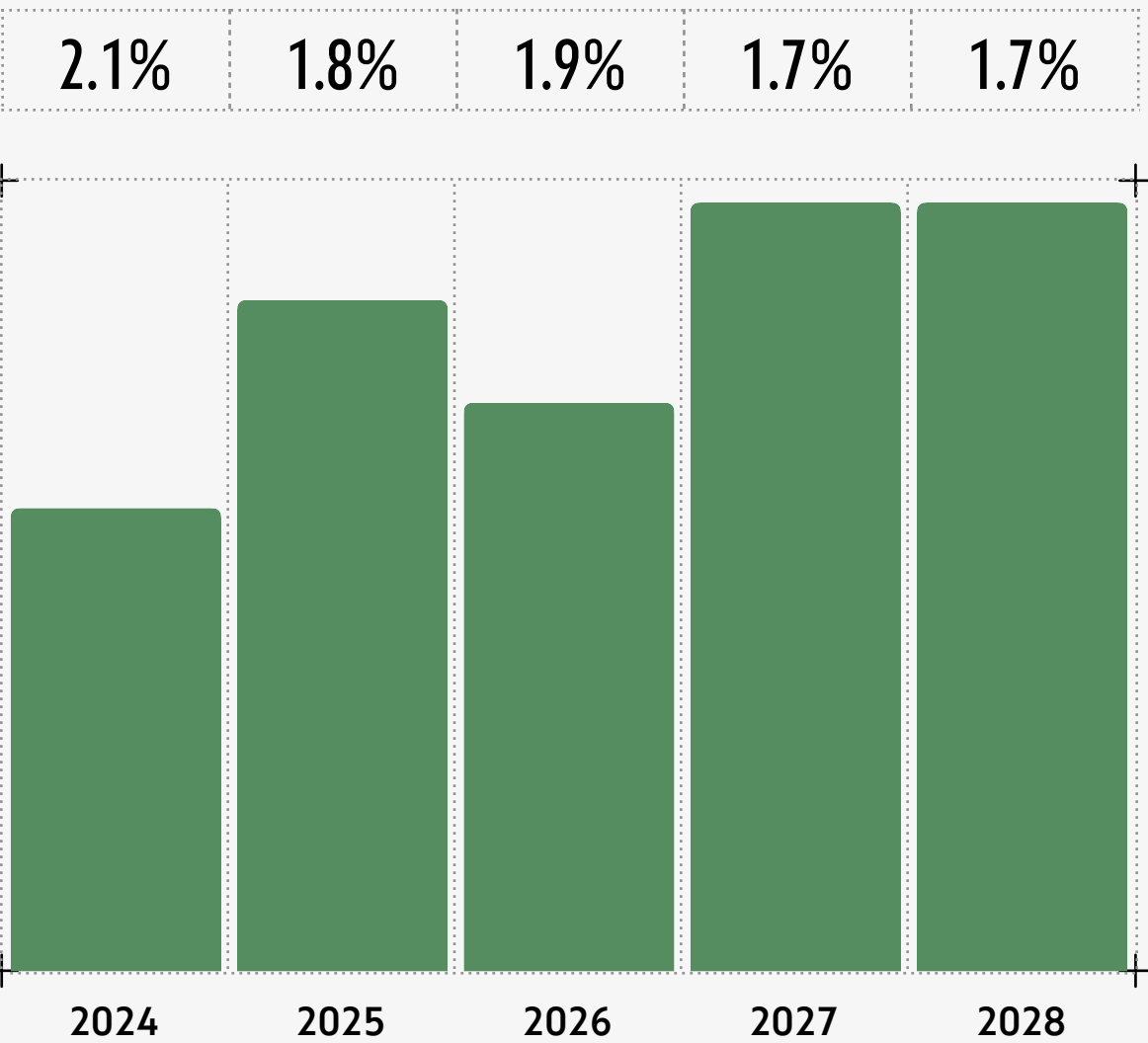
אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.



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.

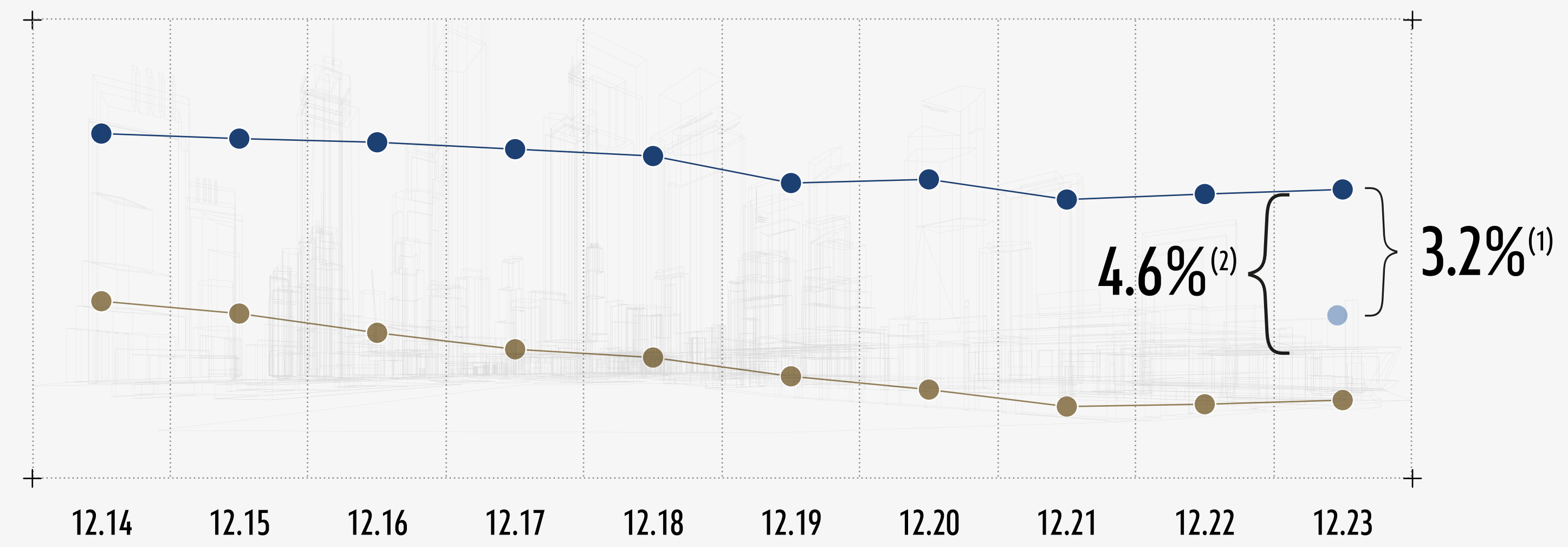


פריסת פרעונות על פני השנים
וריבית אפקטיבית



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 משקוללת
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

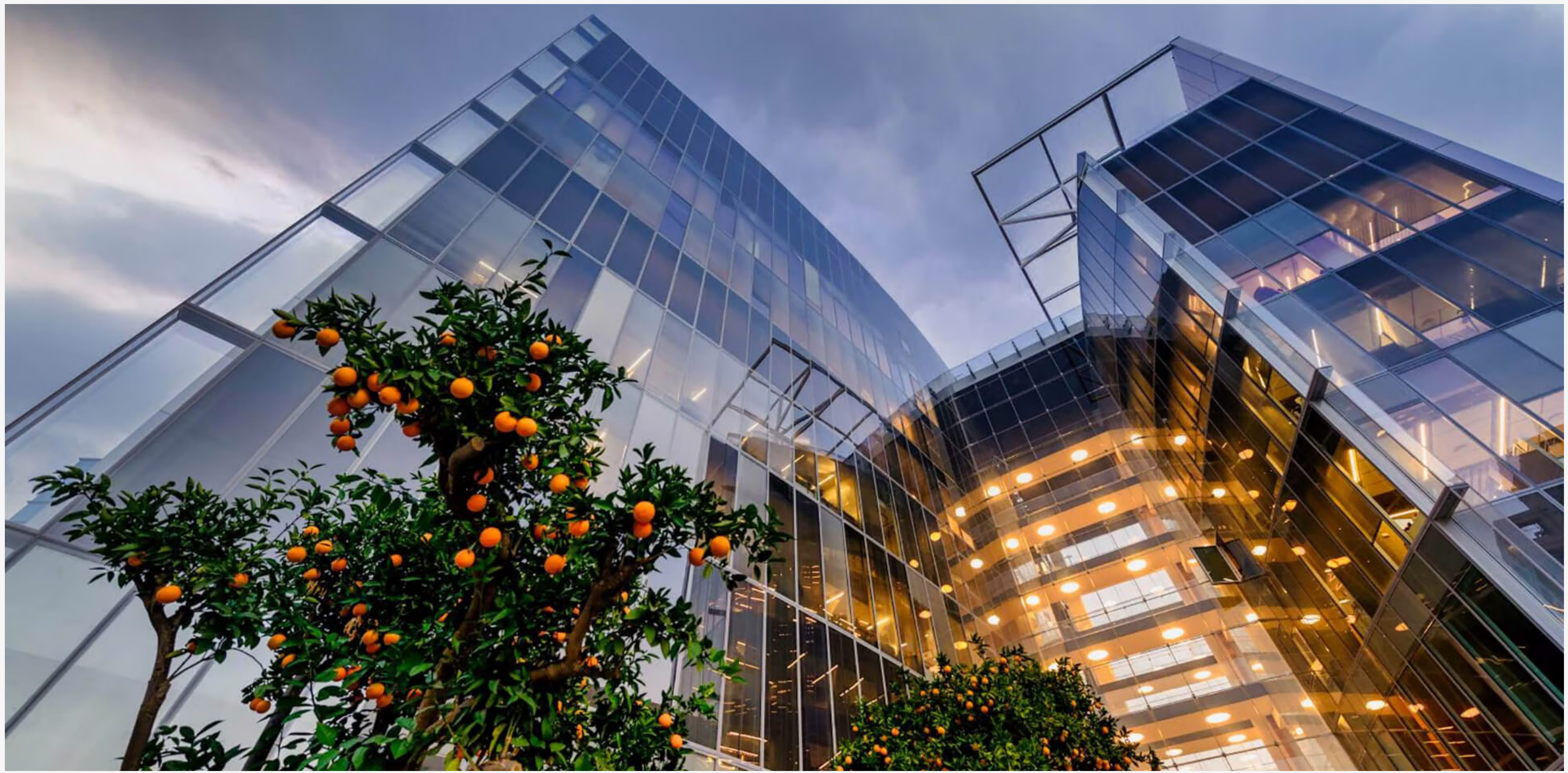
התאמת השווי ההוגן מושפעת משינויים
ב-NOI המייצג, כולל השפעת המדד על ה-
NOI המייצג ומשינויים בשיעור ההיוון.
ראו להלן פילוח של התאמת השווי ההוגן
בשנת 2023 לפי שווי הנכסים, בחלוקה
של נכסים שירדו, נכסים שעלו מתחת
למדד ונכסים שעלו מעל למדד.

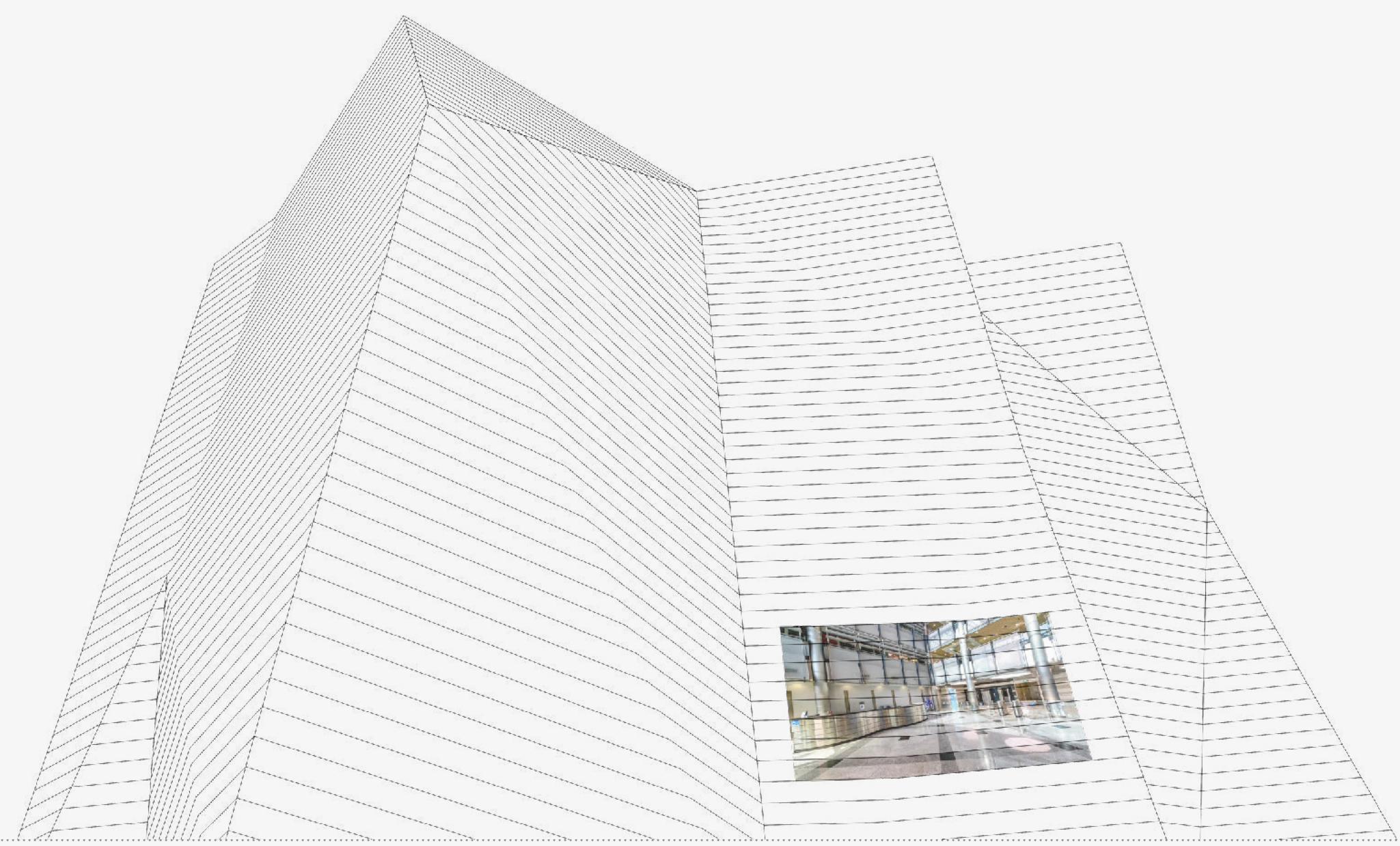
- 1. הירידה הינה כתוצאה מעלייה בשיעור ההיוון/ירידה ב-NOI המייצג
- 2. העליה ב-NOI המייצג שקוזזה חלקית מעלייה בשיעור ההיוון
- 3. העלייה הינה כתוצאה מעליה ב-NOI המייצג מעבר לעלייה במדד המחירים לצרכן

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)	
סך הכל שווי נדל"ן מניב	16,909	255	1.8%

עוצמה פיננסית

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.

פברואר 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2023

נכסים

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



447,000 מ"ר

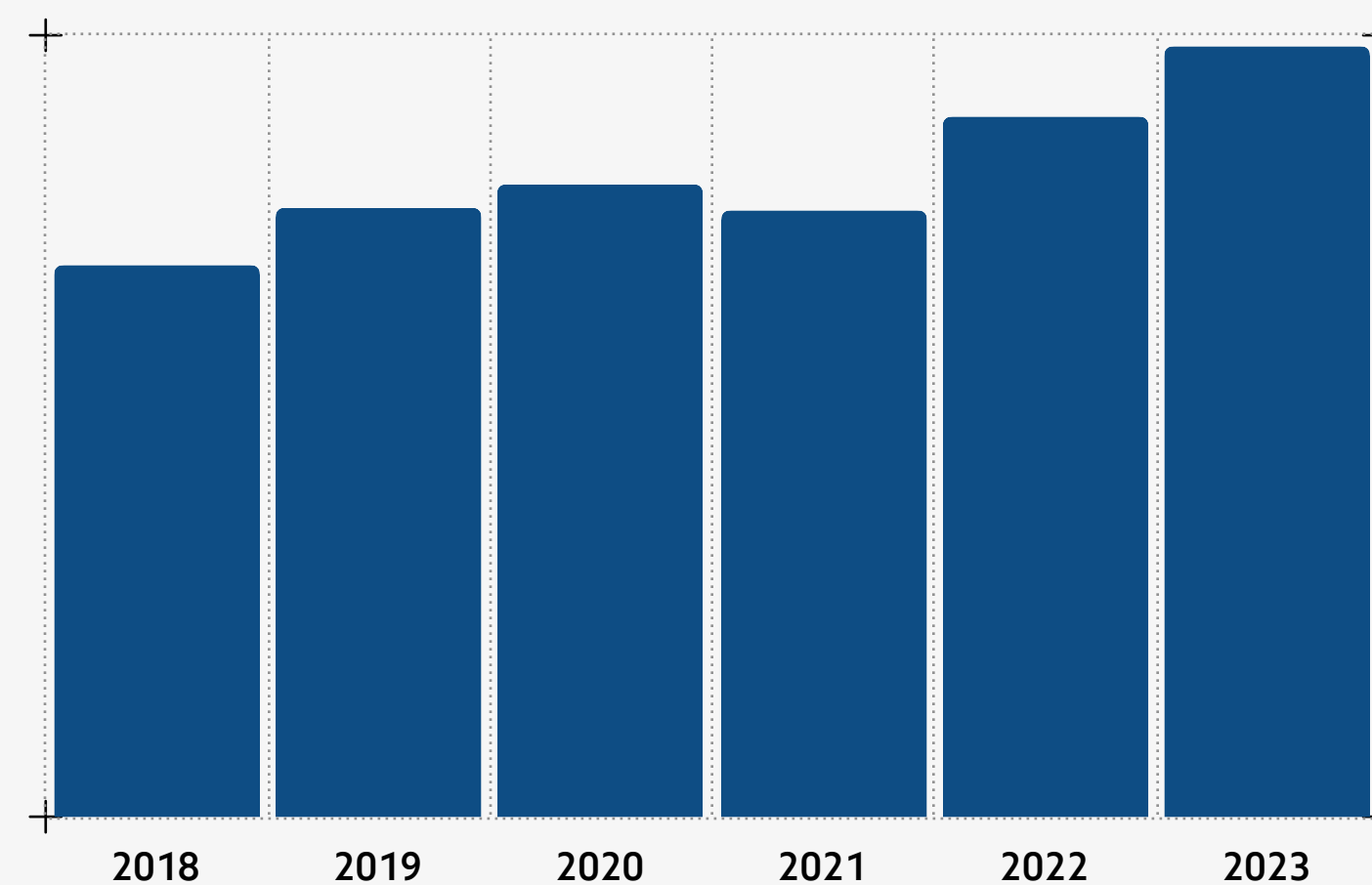
שטח בנייני
משרדים מניבים



מקבוצת אלוני חץ

משרדים

NOI משרדים



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).

ה- NOI ממשרדים בשנת 2023
הינו כ-494 מיליון ש"ח.

שיעור התפוסה בשטחי
המשרדים נכון ל 31.12.2023
הינו כ-85.3%. בנטרול שטחים
שאוכלסו לראשונה 91.8%.

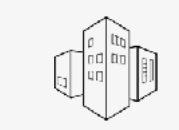


פברואר 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2023

נכסים

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



503,000 מ"ר

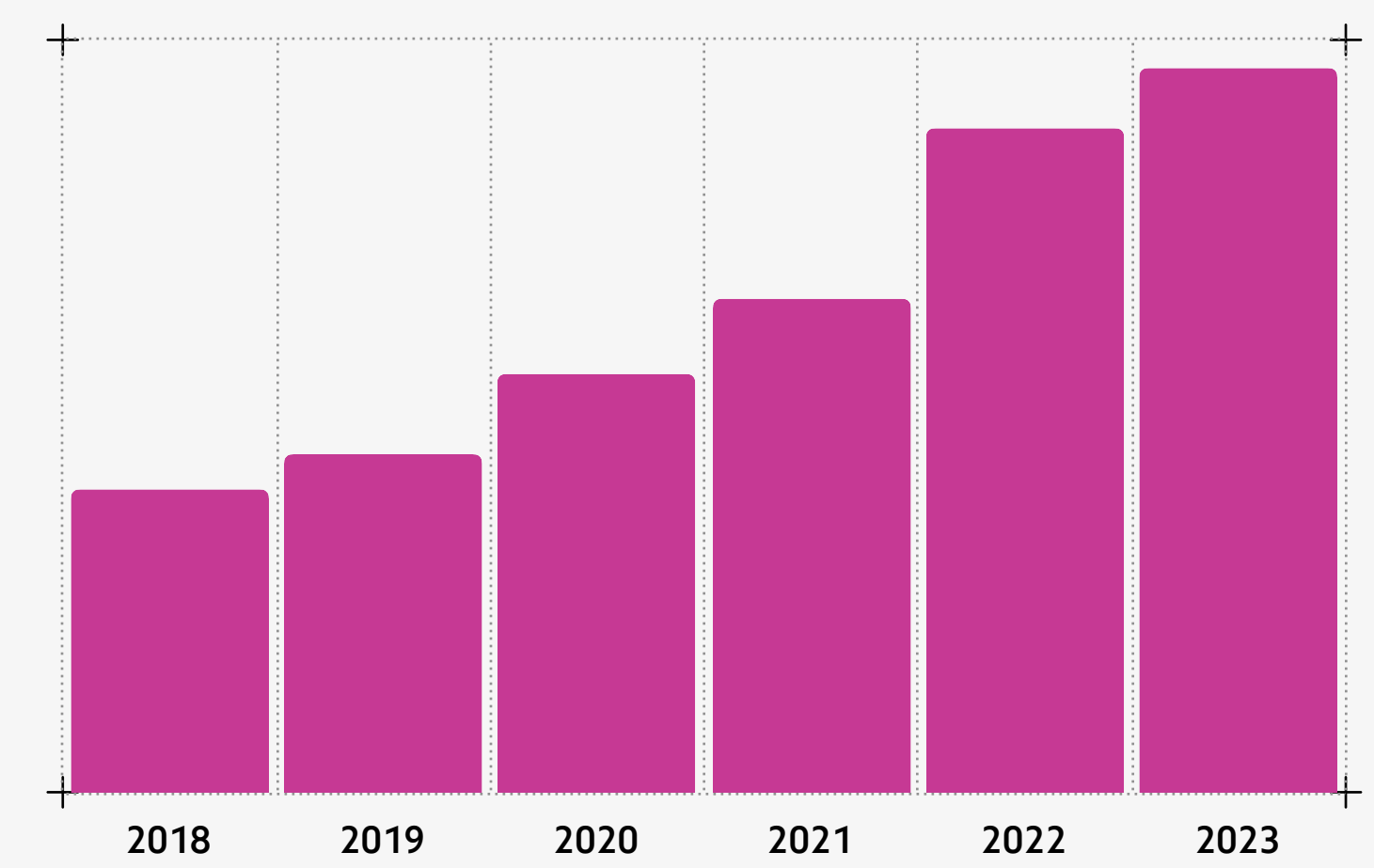
שטחי מרל"ג
ופארקי תעשייה



מקבוצת אלוני חץ

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

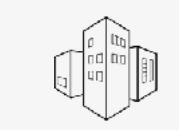


פברואר 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2023

נכסים

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



130,000 מ"ר

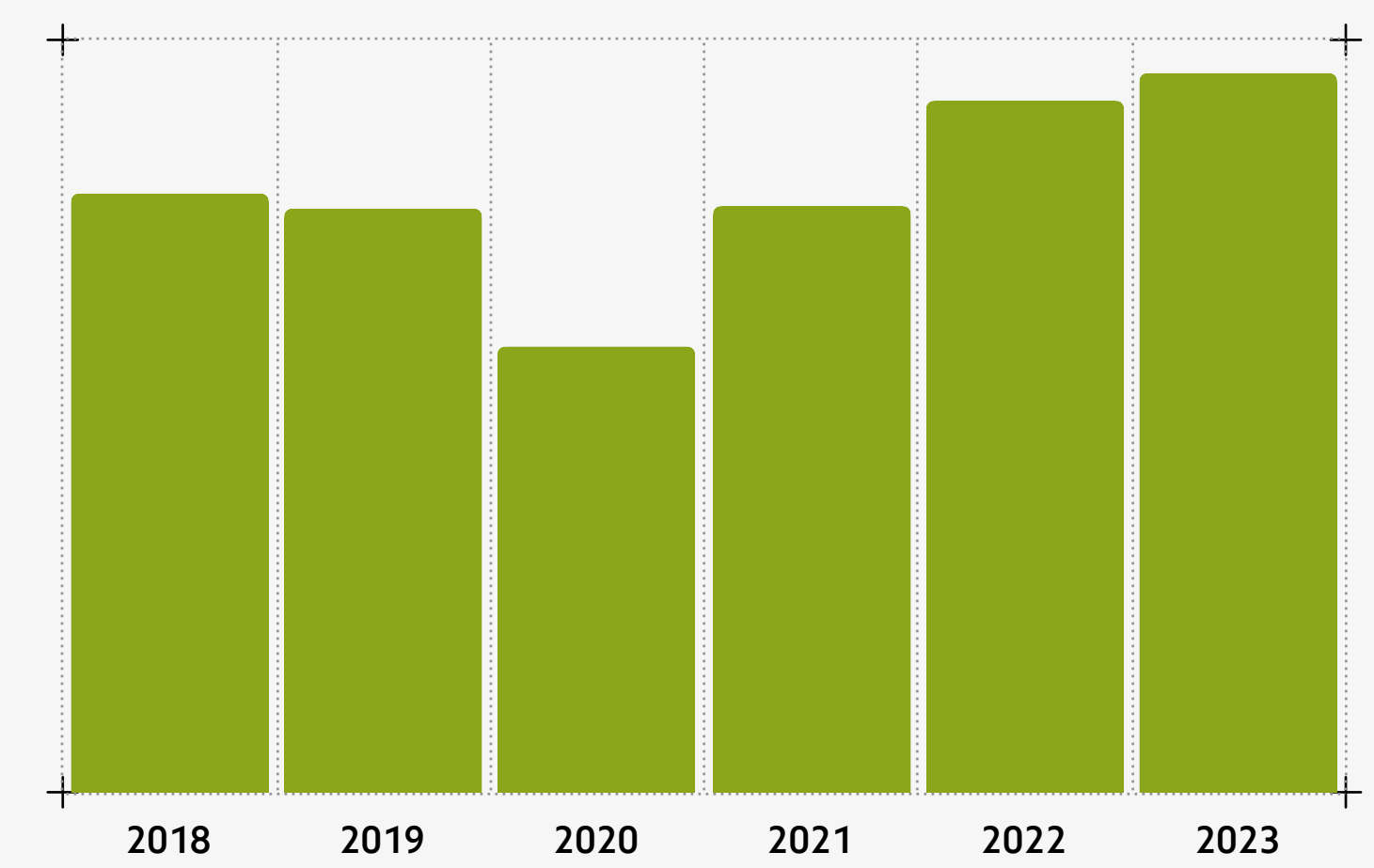
שטחי מרכזים
מסחריים



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.

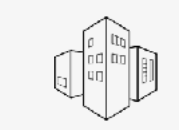


פברואר 2024

מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2023

נכסים

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



37,700 מ"ר

שטחי 35
סופרמרקטים



מקבוצת אלוני חץ

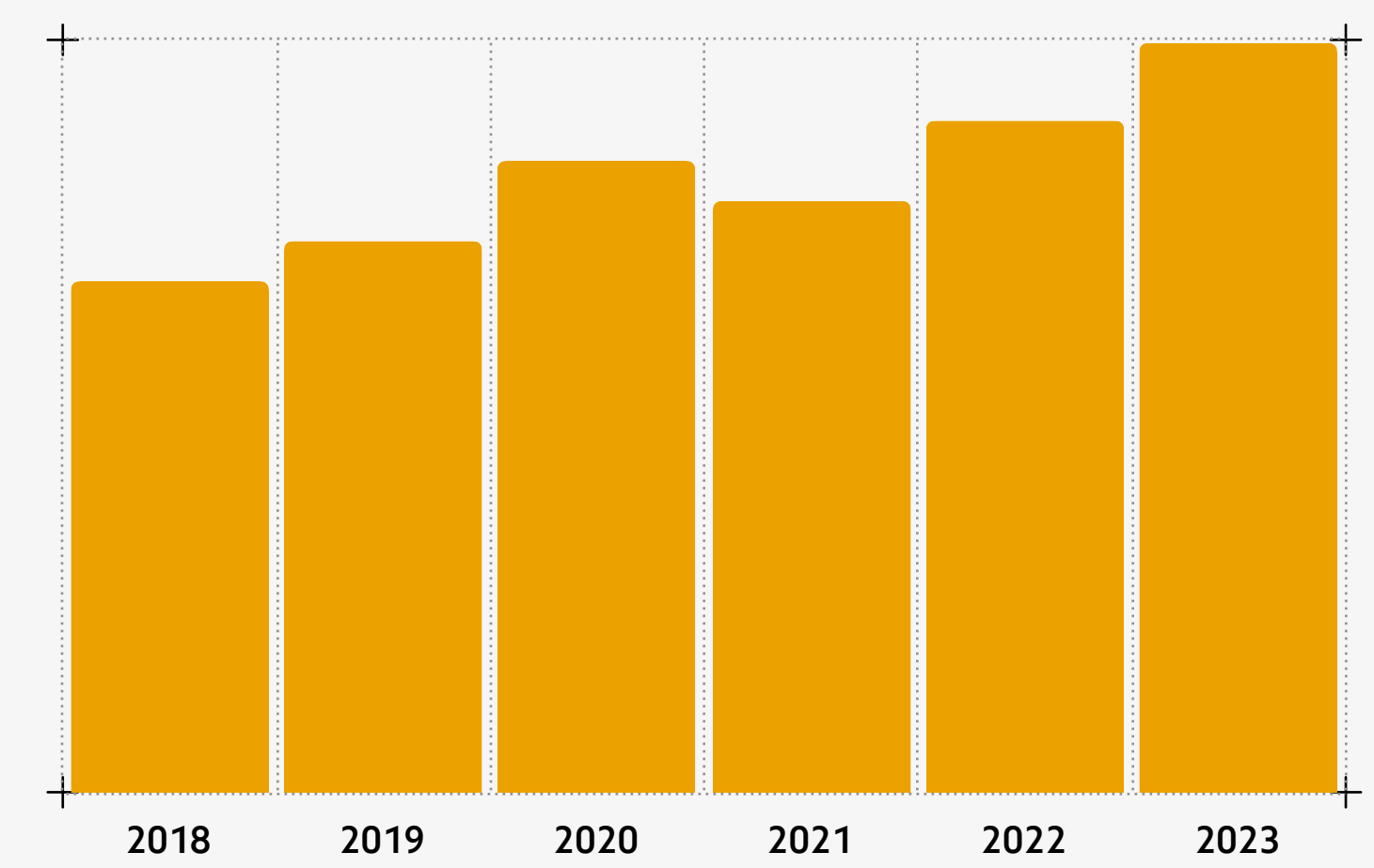
35 סופרמרקטים

NOI מסופרמרקטים עצמאיים

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

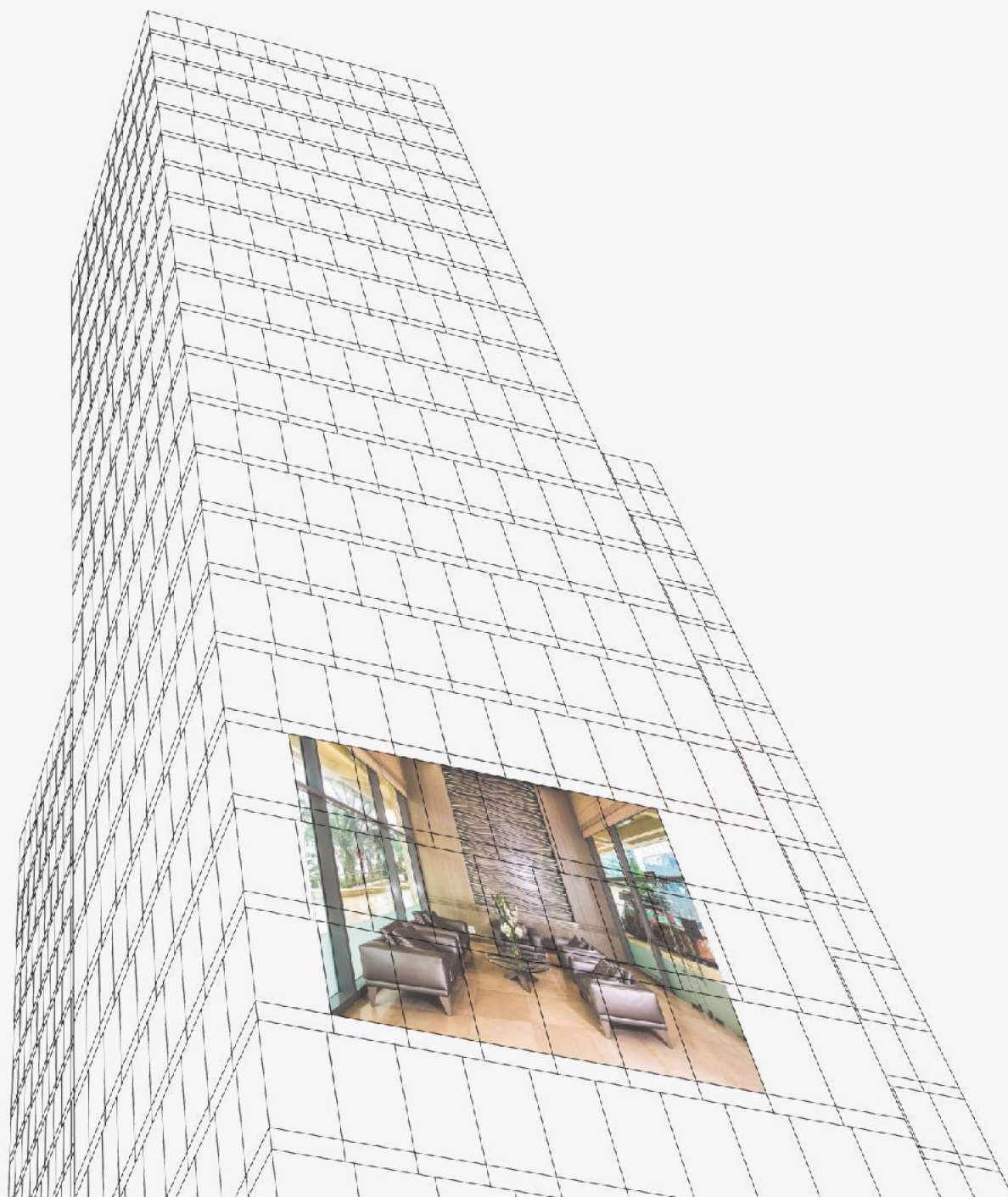
שיעור התפוסה מסופרמרקטים
עצמאיים נכון ל 31.12.2022 הינו
100%

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



אמות

מקבוצת אלוני חץ



אמות ייזום

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

פברואר 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2023



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

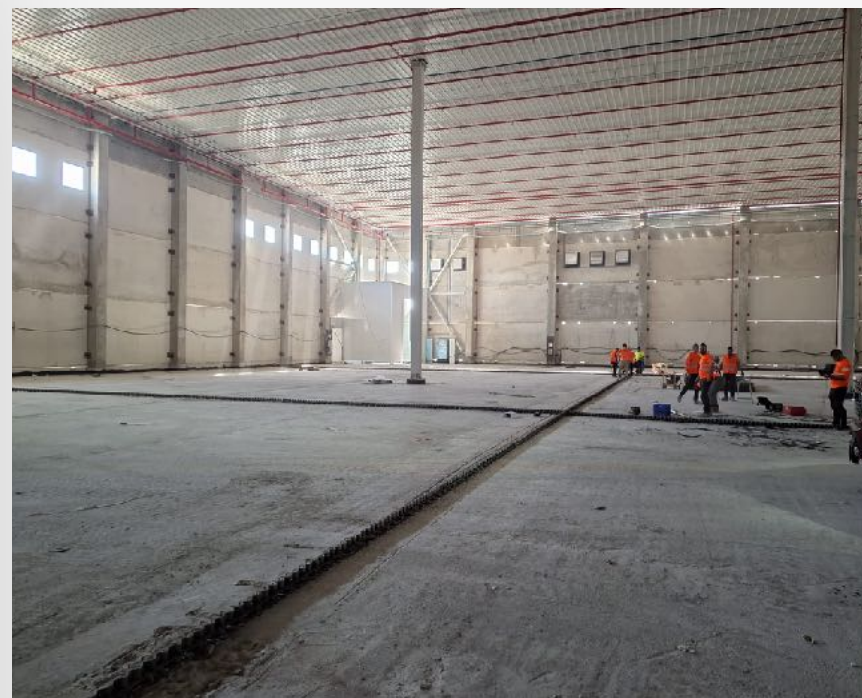


1. קומות המסחר בנכס "מתחם
הלח"י" צפויות להיפתח
במהלך שנת 2024. החברה
חתמה על חוזים בהיקף של
כ-8,500 מ"ר (חלק החברה
50%), אשר צפויים להניב
דמי שכירות שנתיים של כ-
16 מיליון ש"ח (חלק החברה
50%).

פרויקטים בשלבי בנייה

ריכוז נתונים ליום 31.12.2023

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	שווי הפרוייקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	NOI צפוי	תשואה צפויה
חלק החברה - במיליוני ש"ח										
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	2024	9,000	75%	6,750	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%
סך הכל				420,900		217,750	1,613	3,370-3,565	259-289	7.9%



אמות ייזום מרלו"ג בית שמש



תשואה צפויה
7.5%

עלות הקמה
217 מ"ח
חלק החברה

NOI צפוי
16 מ"ח
חלק החברה

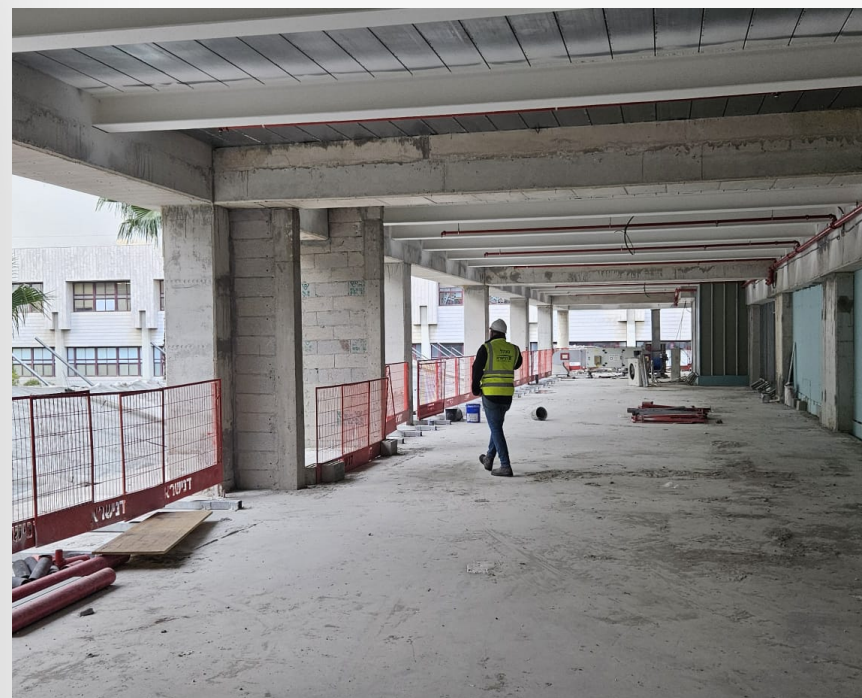
צפי לסיום
2024

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

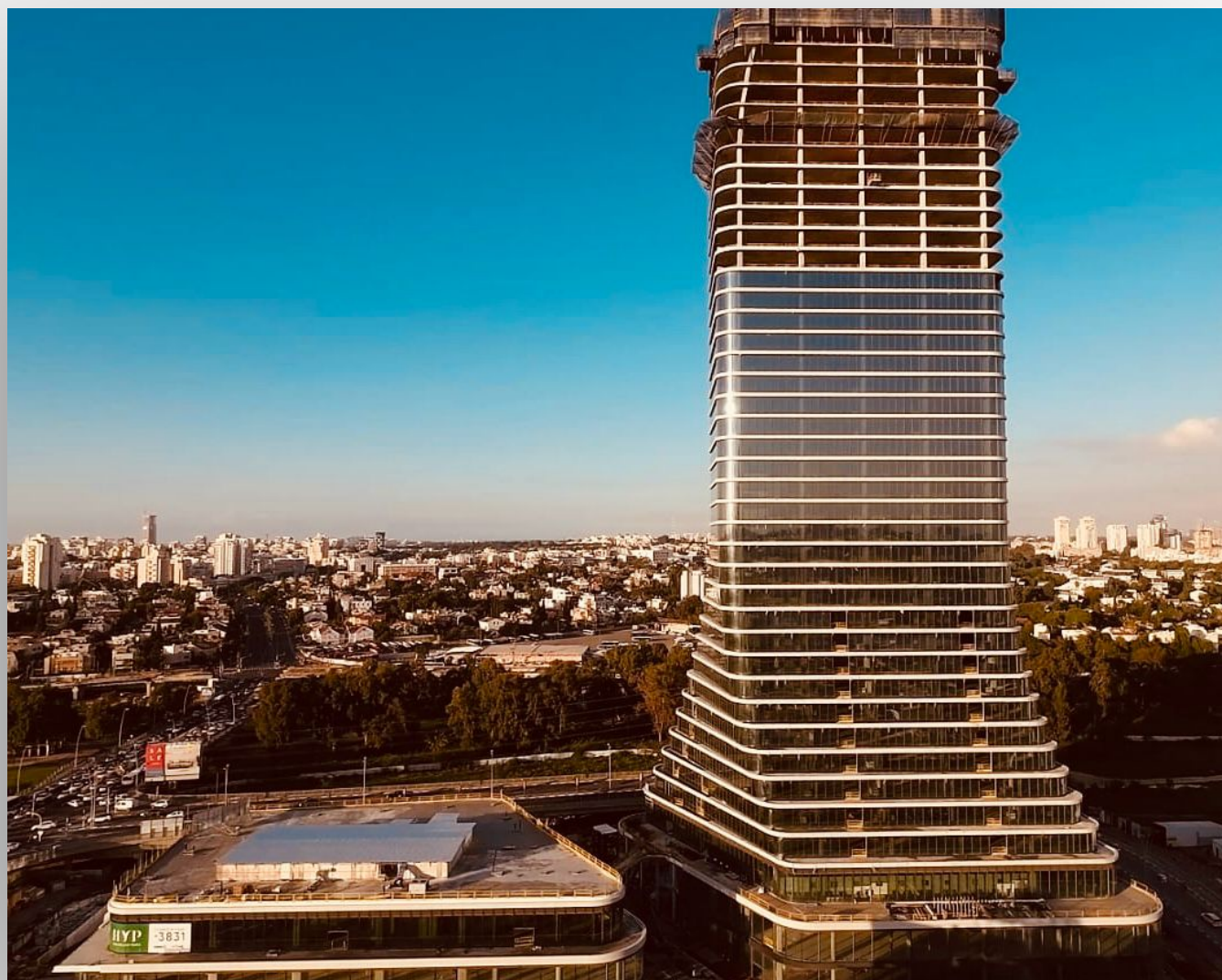
צפי לסיום
2024

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%

NOI צפוי
59 מ"ש"ח
חלק החברה

עלות הקמה
765 מ"ש"ח
חלק החברה

חלק החברה
50%

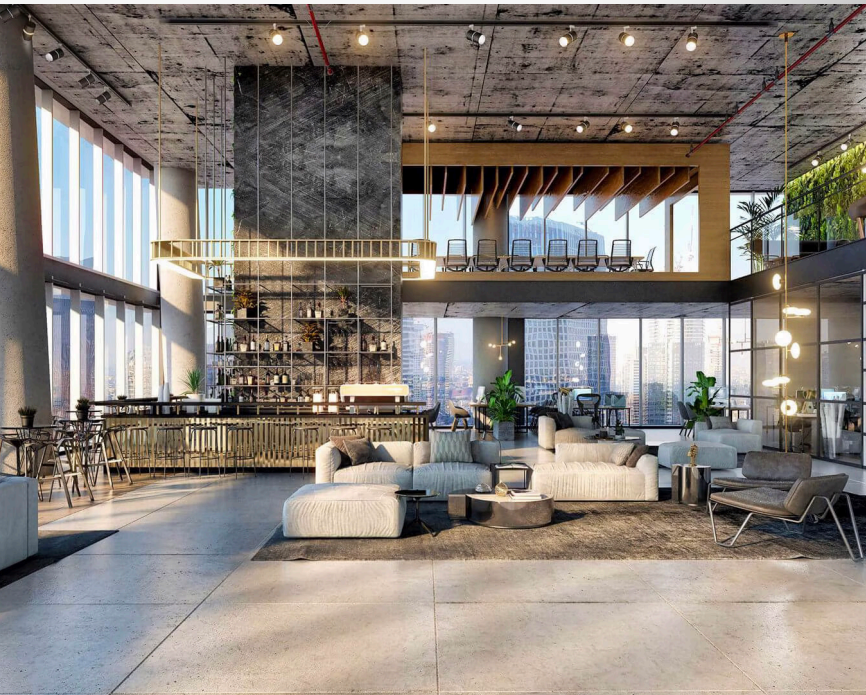
צפי לסיום מסחר
2024

צפי לסיום משרדים
2025

שימוש עיקרי
תעסוקה

שטח לבנייה - 100%
100,000 מ"ר

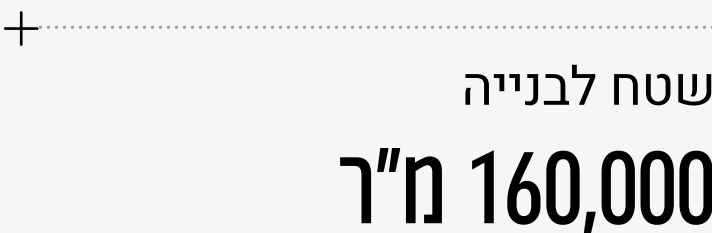
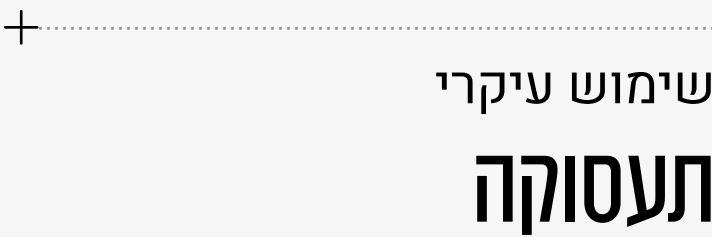
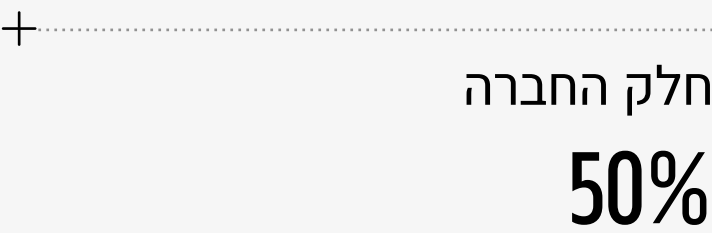
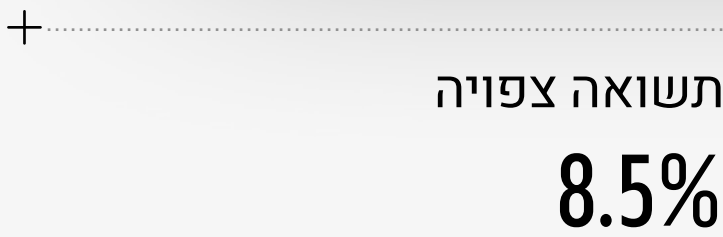
פרויקט משותף לאמות (50%) וחברת
אלייד נדל"ן (50%) לתכנון והקמת
פרויקט משרדים ומסחר שיכלול
75,000 מ"ר עילי לשיווק, מתוכם
62,000 מ"ר משרדים וכ-13,000 מ"ר
מסחר באפיון HOME STYLE.

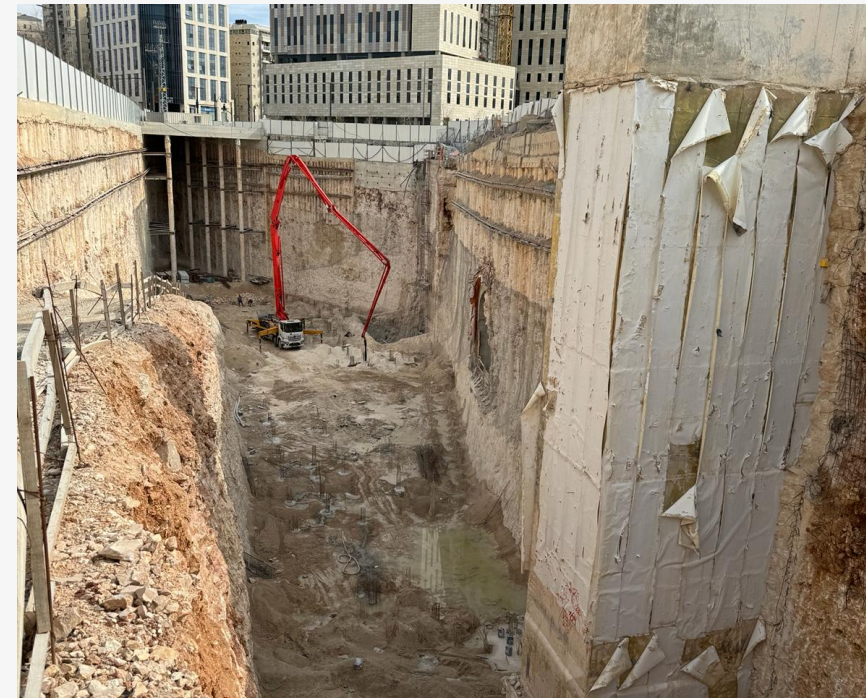


אמות ייזום ToHa 2



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





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%

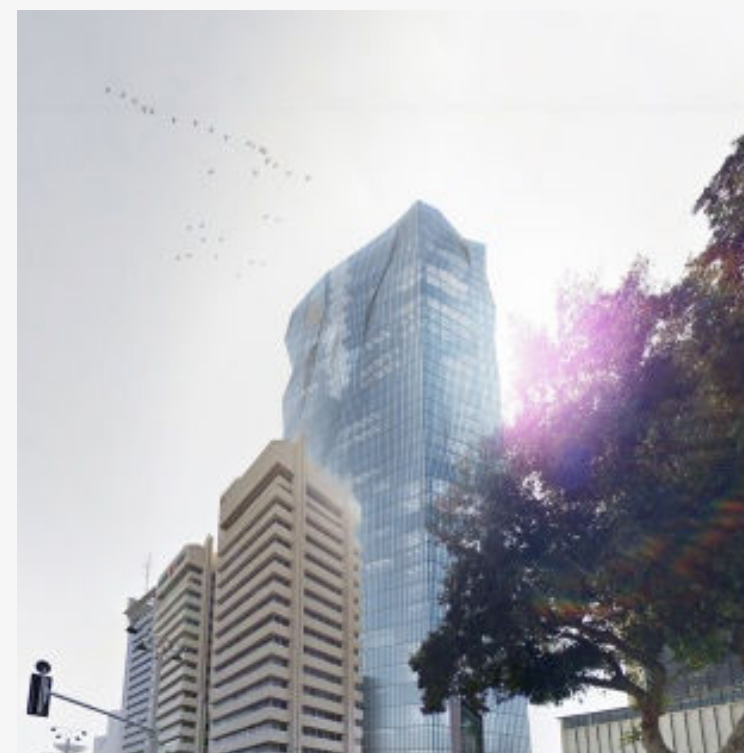
שימוש עיקרי
תעסוקה

שטח לבנייה - 100%
93,000 מ"ר

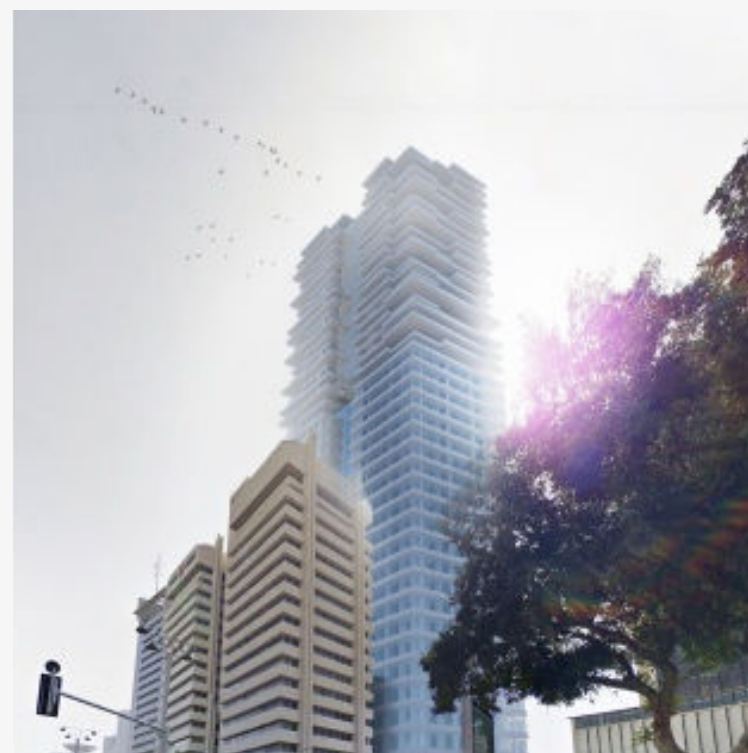
פרויקט משותף לאמות (50%)
וחברת אלייד נדל"ן (50%) לתכנון
והקמת פרויקט משרדים, מסחר
ומלונאות שצפוי לכלול
כ-103,000 מ"ר עילי לשיווק.

אמות ייזום

פיתוח תחום תעסוקה- תא 5000



דובנוב ובית אמות משפט



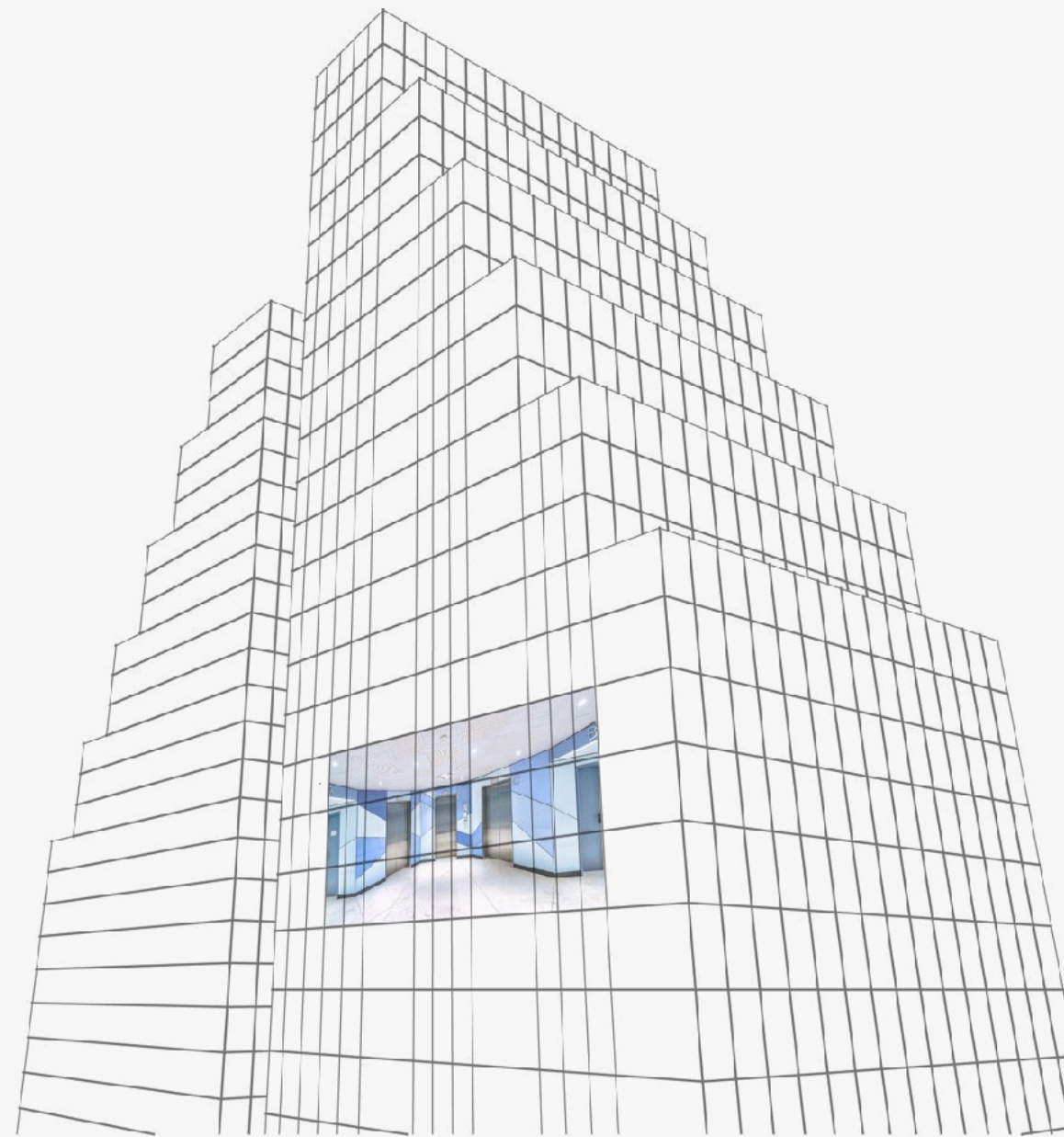
מגדל המאה



בית אירופה



בית אמות ביטוח



נתונים פיננסיים

פברואר 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2023

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



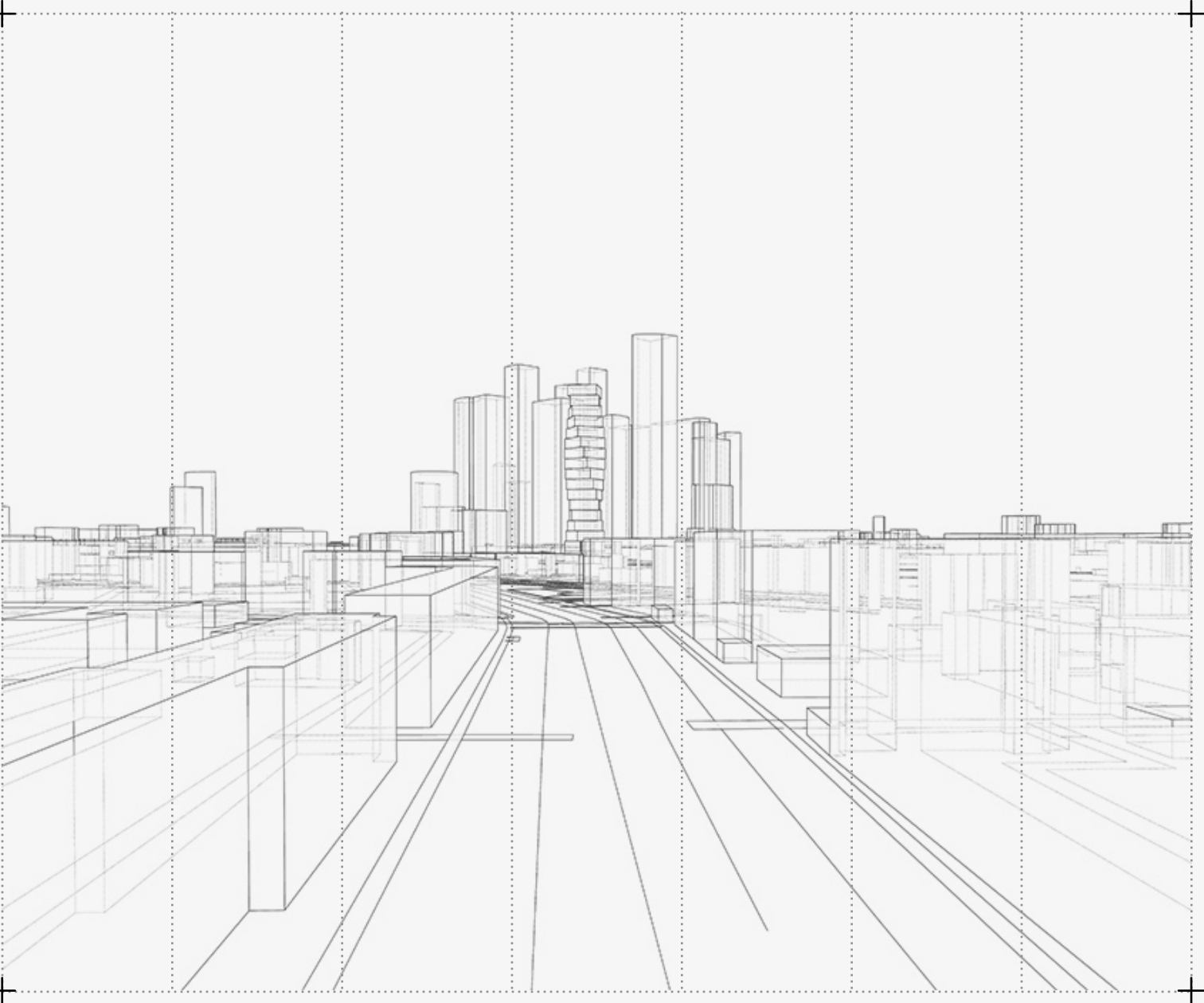
נתונים פיננסיים

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



אמות תמצית מאזניים

מאוחד מורחב



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

נתונים פיננסיים

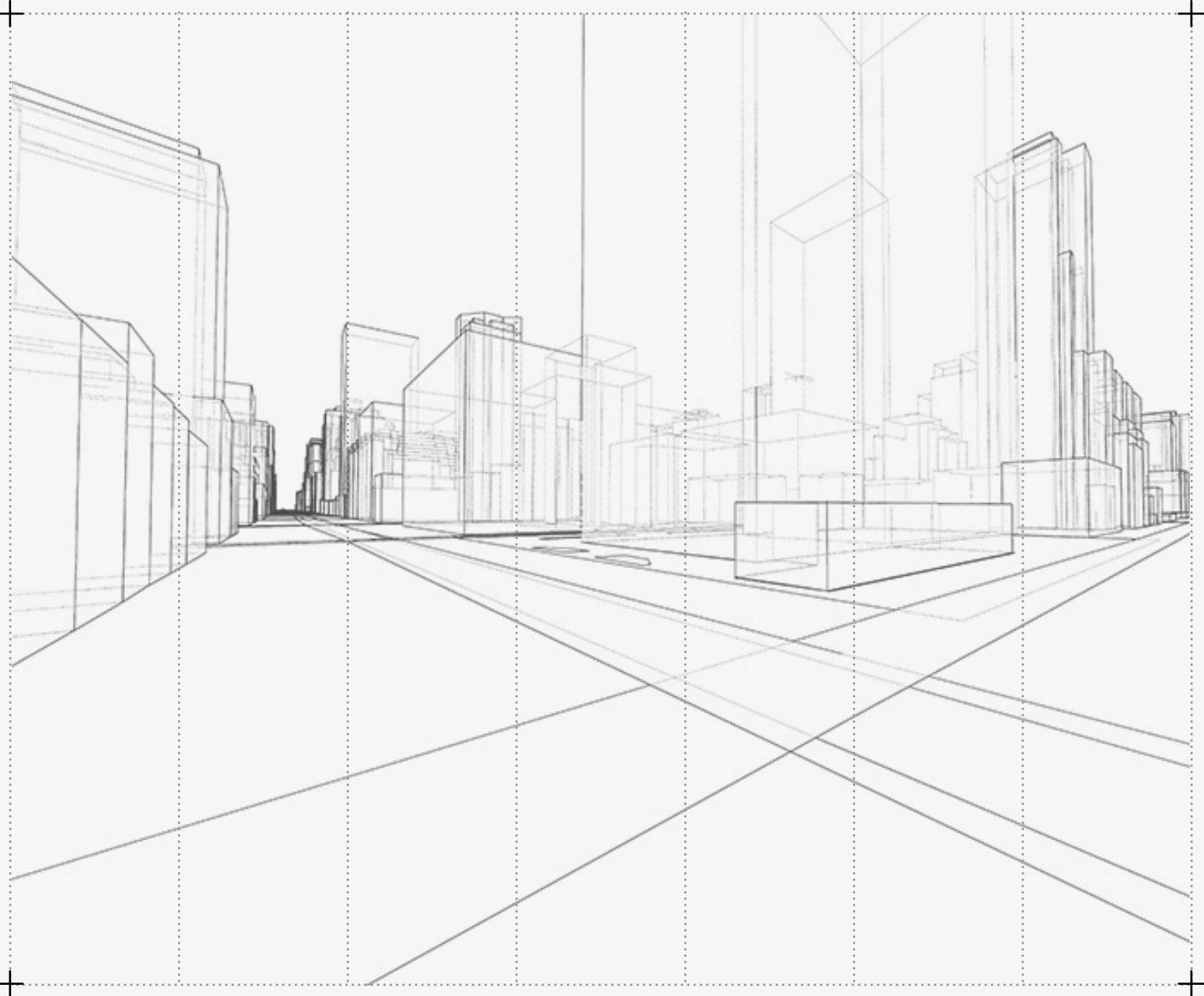
אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב.



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

אמות תמצית רווח והפסד

מאוחד מורחב - מיליוני ש"ח



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



אמות תמצית רווח והפסד

מאוחד מורחב

נתונים פיננסיים

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



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

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



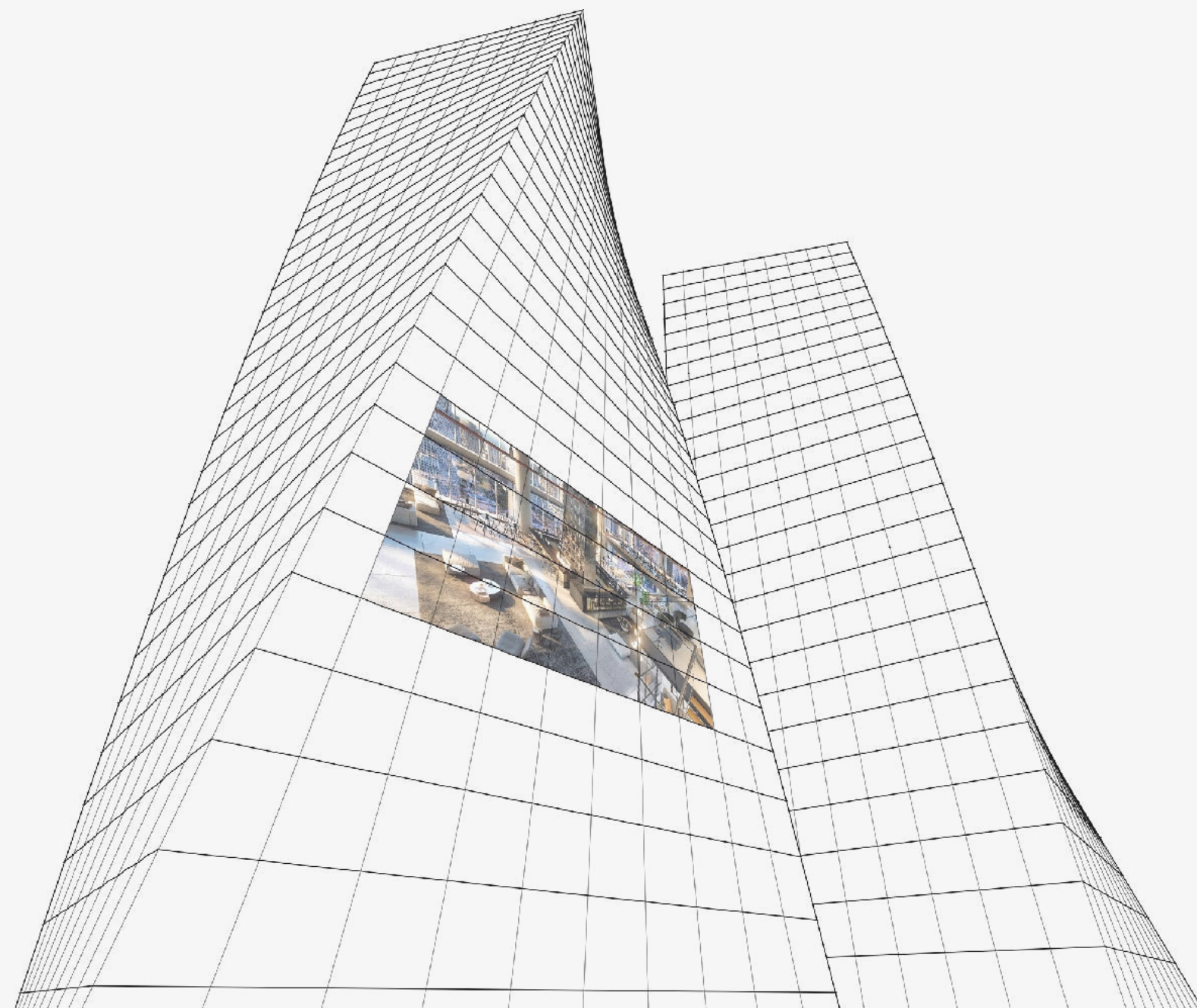
נתונים פיננסיים

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.



אמות 
מקבוצת אלוני חץ

פברואר 2024
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2023

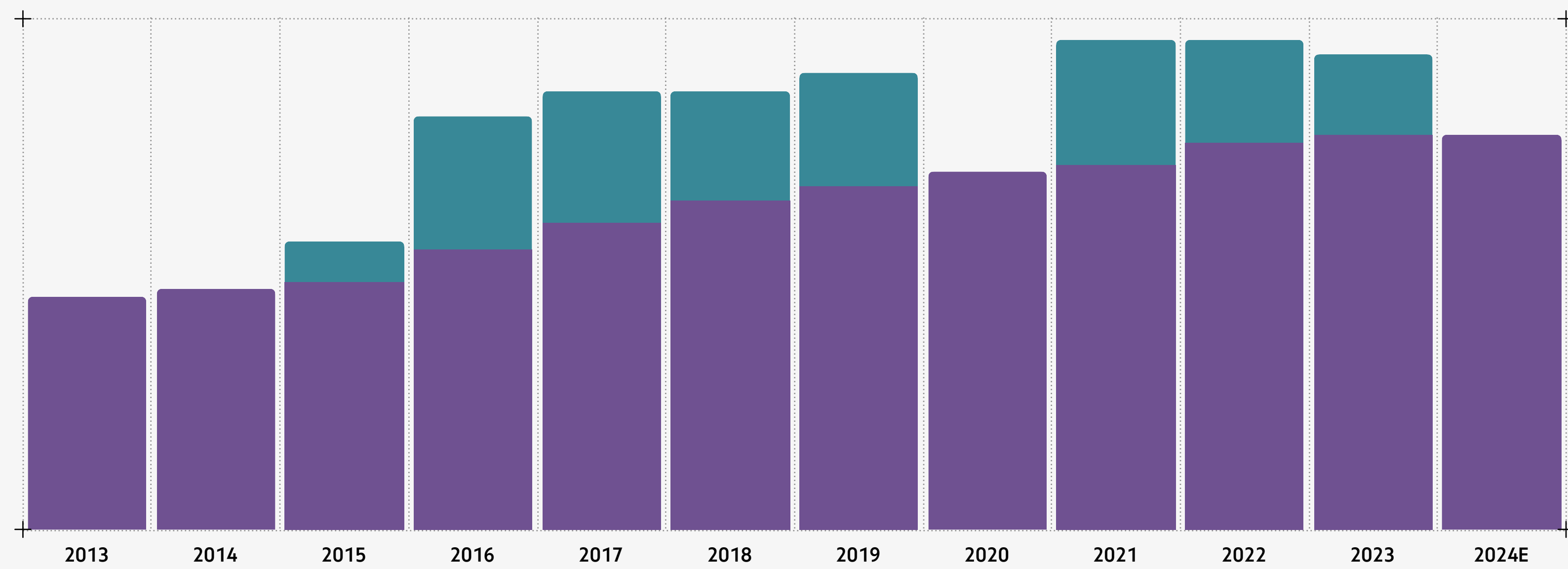
סיכום

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.

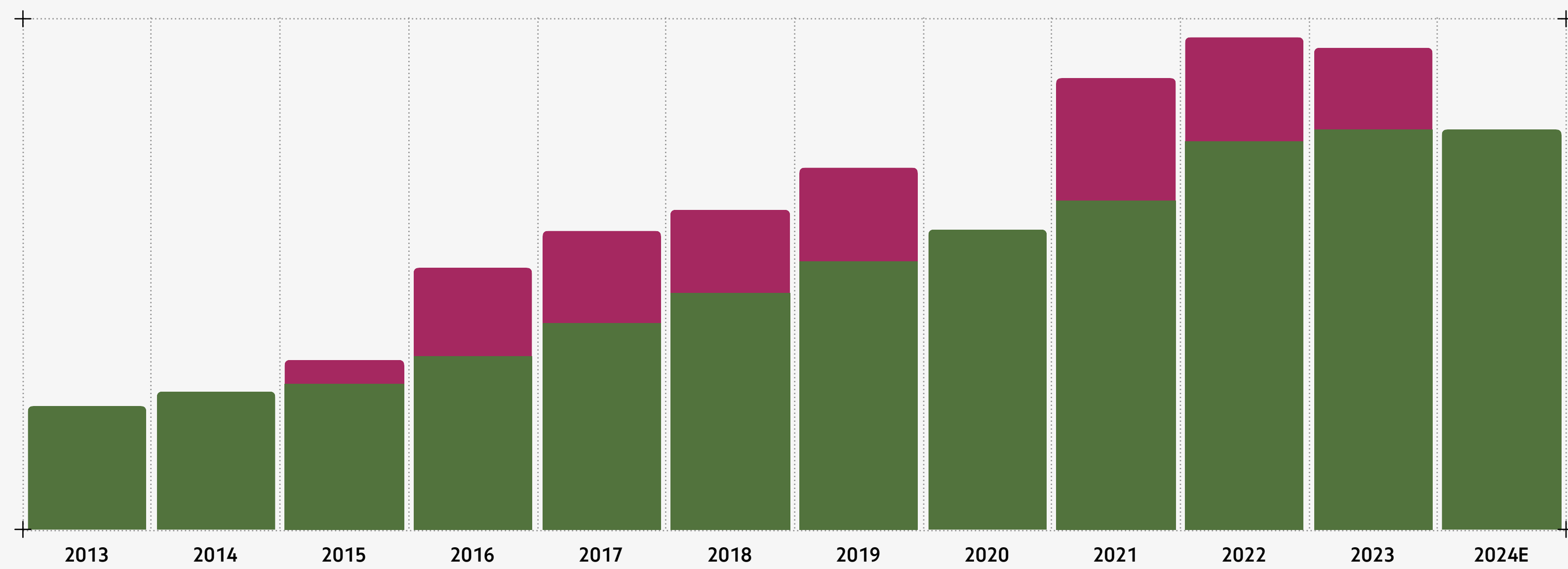


דיבידנד שוטף למניה
דיבידנד נוסף למניה

חלוקת דיבידנד במש"ח

סיכום

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



דיבידנד שוטף
דיבידנד נוסף

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.

+

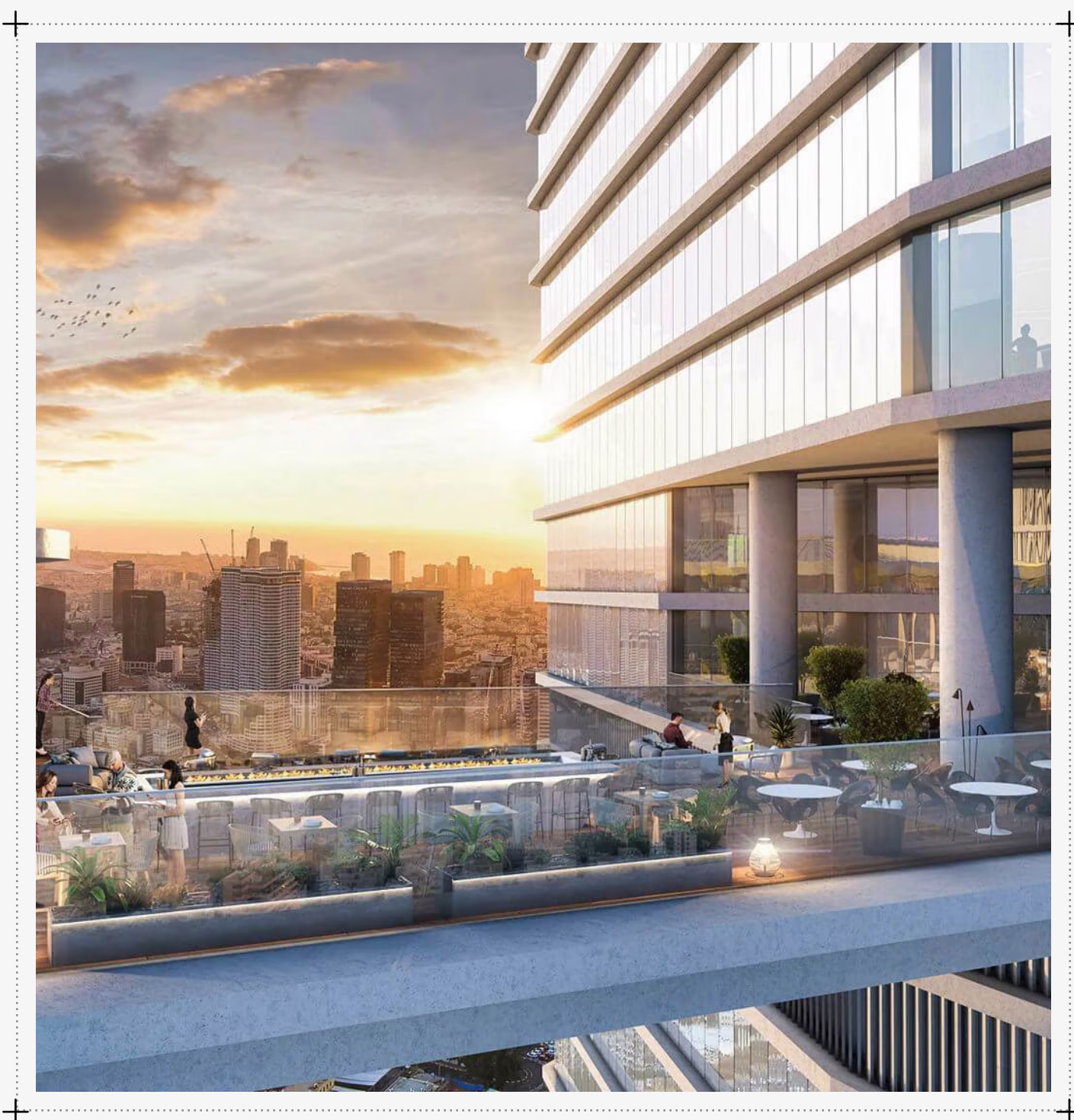


מקבוצת אלני חץ

+

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.

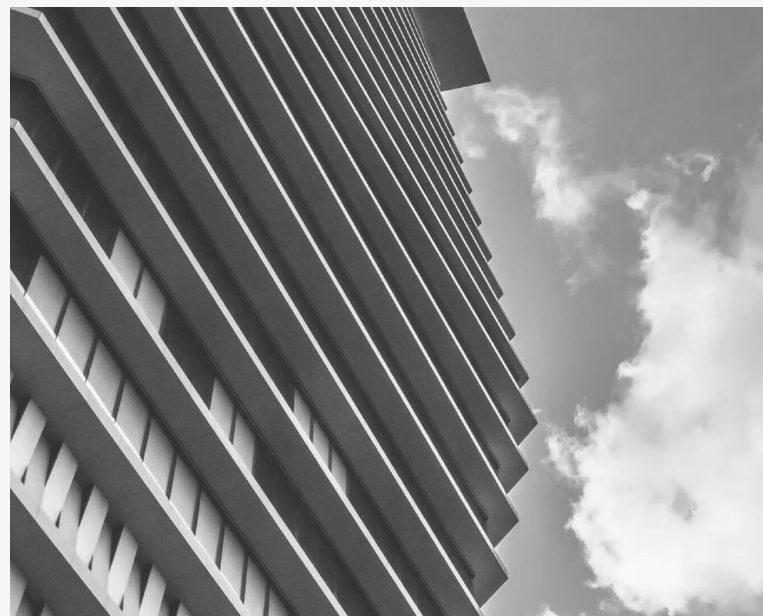
מידע צופה פני עתיד מבוסס רק על הערכה הסובייקטיבית של החברה, על
בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה ועובדות ונתונים
מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.
התממשותו או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע בין היתר
מגורמים אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם בשליטת 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

2023



אמות
מקבוצת אלומי חץ

מצגת אמות השקעות

מגדל אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL