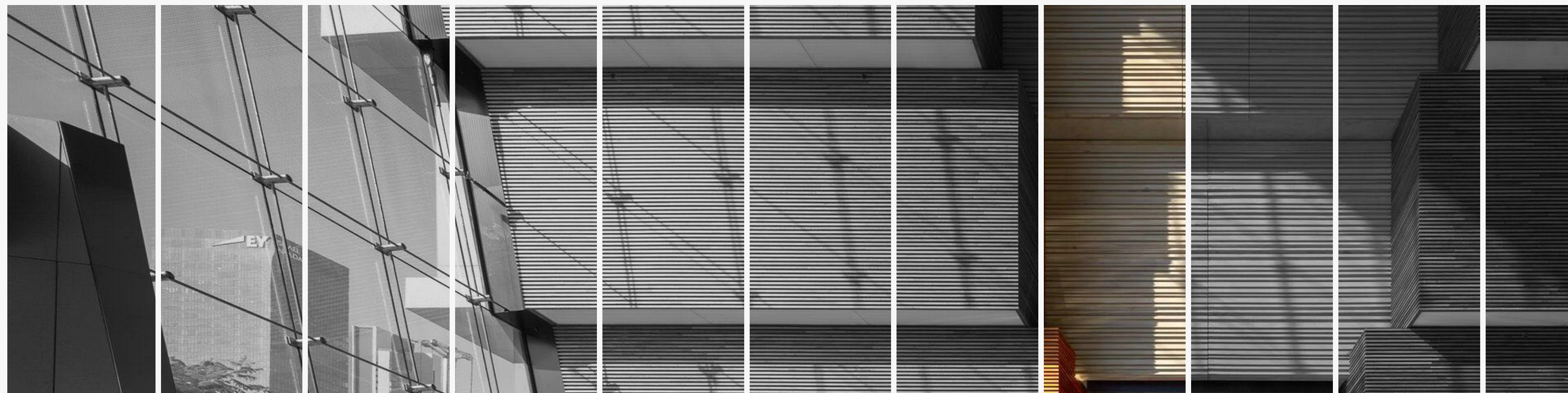


אמות השקעות

מצגת אמות השקעות לשוק ההון - תוצאות רבעון ראשון 2021



מצגת אמות השקעות
לשוק ההון



אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלוני-חף נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

.01 אודות אמות

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום השקעות הנדל"ן מינב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל. המחזיקה בה כ- 57%.

.02 נדלן להשקעה

בבעלות החברה 104 נכסים, בשטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

.03 תחזית

תפישת האחריות התאגידית של אמות כוללת בתוכה חתירה להטמעת עקרון ה"קיסות" בתפעול נכסי החברה ובבניית נכסים חדשים.

.04 צמיחה

הפרויקטים אותם יזמת ומנהלת אמות מוקמים בשילוב מתכננים, קבלנים וספקים מהשורה הראשונה, בשיטות בניה ובטכנולוגיות מתקדמות.

.05 עצמה פיננסית

החברה נסחרת בבורסה לני"ע בתל אביב ונכללת במדדים המובילים: מדד ת"א-35, מדד ת"א-125, מדד ת"א-נדל"ן, מדד תל-דיב ומדד ת"א-AllShare.

.06 אמות משרדים

חברת אמות השקעות בע"מ עוסקת בניהול נכסים, השכרת משרדים, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מינבים בישראל.

.07 אמות מסחר

חברת הנדל"ן אמות השקעות בע"מ מציעה מגוון ענפי מסחר ומתחמים להשכרה במיקומים אסטרטגיים.

.08 סופרמרקטים

בבעלות אמות השקעות 35 נכסים, עצמאיים בפרט, ארצית בשטח מושכר כולל של כ- 38,000 מ"ר.

.09 לוגיסטיקה פארקי תעשייה

חברת אמות עוסקת בניהול מרלו"גים חכמים הכוללים מערכות מחשוב מתקדמות, השכרת האנגרים ומחסנים מתקדמים מבחינה טכנולוגית ותפעולית.

.10 אמות יזום

חברה בת בשליטה מלאה, המתפקדת כזרוע היזמות, הפיתוח וההקמה של אמות השקעות.

.11 נתונים פיננסיים

חברת אמות עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מינבים בישראל.

.12 סיכום

סה"כ מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של כ-14 מיליארד ₪. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

תוכן עניינים

2

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



3
סגרת אמות השקעות
אודות אמות

” הסיכון הגדול ביותר
הוא לא לקחת סיכון ”

מארק צוקרברג

אודות אמות

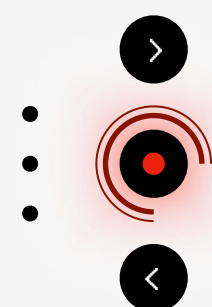
אמות השקעות. אנשים קודם.

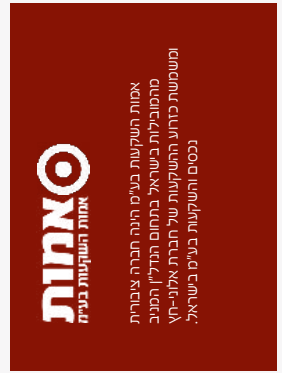
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום השקעות הנדל"ן מניב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל. המחזיקה בה כ- 5.6%





אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אודות אמות

נתונים כללים

חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית ונכללת במדדים:

תל אביב 35, תל אביב נדל"ן ותל דיב!

מניית החברה נכללת במדדי EPRA.

חברת בת של אלנוי חץ נכסים. והשקעות בע"מ המחזיקה בכ- 57% מהונה.

בבעלות הקבוצה 104 נכסים מניבים.

שטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר. 956 אלף מ"ר שטחי השכרה ו- 553 אלף מ"ר שטחי חניה.

סך שווי נדל"ן כ-14 מיליארד ש"ח.

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

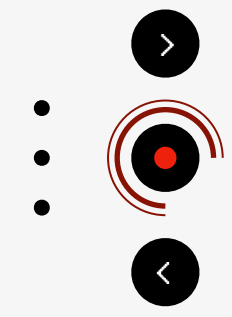
שיעור התפוסה של נכסי החברה עומד על 96.8%.

4 פרויקטים בשלבי בניה בהיקף של 94 אלף מ"ר עילי ו-5 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום בהיקף של 185 אלף מ"ר.

שיעור מינוף של 43%.

חוב פיננסי נטו בש"ח: 6.1 מיליארד ש"ח.

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





חתימת חוזים

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, נחתמו 135 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של **54 אלף מ"ר** בדמי שכירות שנתיים בסך של 53 מיליון ש"ח.

שינוי בשכ"ד למ"ר			הסכמים שנחתמו - רבעון 1 2021		שימוש
	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם	שטח עילי	מספר חוזים	
%	ש"ח	ש"ח	מ"ר		
-	79	79	26,796	68	משרדים
(2%)	124	126	8,258	49	מסחר
-	46	46	13,085	14	לוגיסטיקה ותעשייה
3%	120	117	5,848	4	סופרמרקטים
			53,987	135	סה"כ

הטבלה שלעיל כוללת חוזי שכירות שנחתמו/חודשו/אופציות שמומשו וחוזים שהסתיימו בתקופה המדווחת. החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.



אמות השקעות. אנשים קודם.

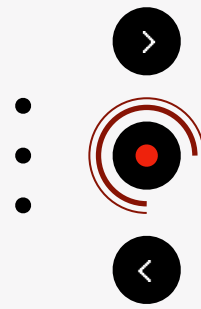
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הגדלין המניב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

לקוחות החברה

חברות מקומיות ובין לאומיות

מצגת אמות השקעות
נדלין להשקעה





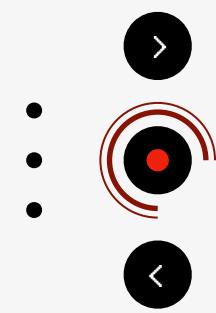
אמות השקעות. אנשינו קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

מצגת אמות השקעות
אודות אמות

7



אודות אמות

8
מצגת אמות השקעות
נדל"ן להשקעה

” פעולה היא
המפתח הבסיסי לכל הצלחה ”

פבלו סיקאסו

נדל"ן להשקעה

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



בבעלות החברה 104 נכסים, בשטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר. סרביית נכסי החברה ממוקמים במרכז הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

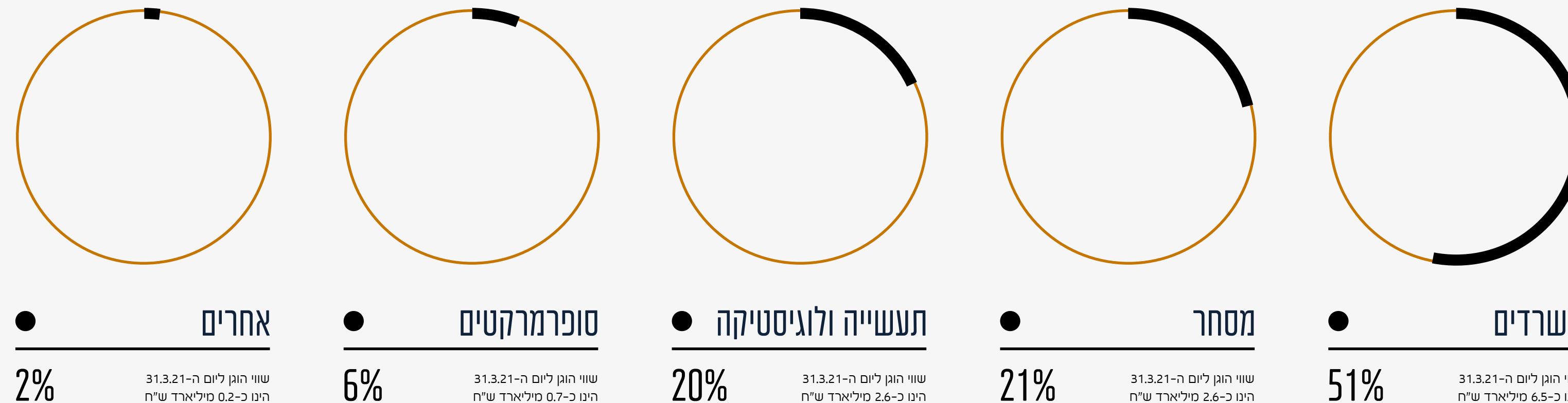
נדל"ן להשקעה

פילוח שווי נכסים מניבים

שווי נדל"ן מניב לתאריך
31.3.2021

שווי הנכסים המניבים במש"ח
12,743

שווי הנכסים הכוללים במש"ח
14,014

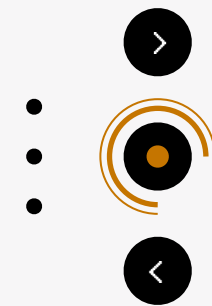


אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

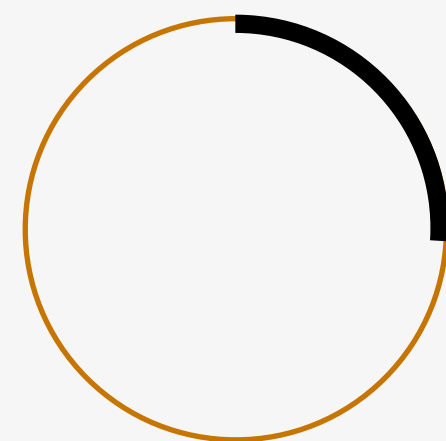
מצגת אמות השקעות
נדל"ן להשקעה
10



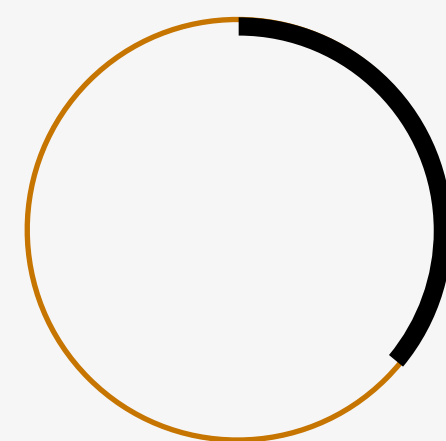
נדל"ן להשקעה

פילוח שווי נכסים מניבים

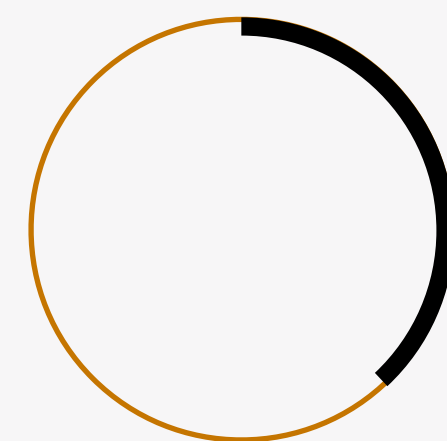
72%



● 3,538
אזורים אחרים 28%



● 4,593
ערי גוש דן 36%

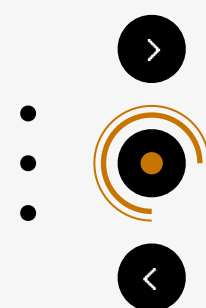


● 4,545
תל אביב, רבתי 36%

שווי נדל"ן מניב לתאריך
31.3.2021

שווי הנכסים הכוללים במש"ח
12,743





משבר הקורונה

והשפעתו על נכסי הנדל"ן של הקבוצה

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. ממשלת ישראל נקטה צעדים כדי לרסן את המגיפה באמצעות תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו על הציבור במהלך שנת 2020 מגבלות חמורות. ששיאן היה בהטלת סגרים מלאים או חלקיים, אשר שיתקו חלק ניכר מהפעילות והגבילו מאוד את חופש התנועה של הציבור. במסגרת זו הוטלו מגבלות חמורות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי ונאסרה התקהלות אנשים במרחב הציבורי. הסגר האחרון הוטל בסוף דצמבר 2020 ונמשך כחודשיים, כאשר רק החל מה- 20 בפברואר 2021 התאפשרה חזרה לפעילות באופן הדרגתי בכפיפות לתנאים מחמירים של התו הסגול, אשר מכתבימים כללי התנהלות והתנהגות במרחב הציבורי תחת מגבלות ביחס לכלל המגזרים במשק ("התו

הסגול") ובהדרגה הותרה פתיחתם של בתי העסק השונים. כתוצאה מהסגרים הנ"ל נותרו חנויות רחוב ומרכזים מסחריים סגורים במשך שבועות ארוכים. נכון למועד פרסום דוח זה, ניכרת חזרה לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, לרבות מערכת החינוך אשר שבה לפעילות מלאה ממש לאחרונה, אולם עובדים רבים במשק טרם שבו לעבודה מלאה במשרדים. כמו כן, רק ציבור המתחסנים והמחלימים מקורונה רשאים להיכנס למתחמי התרבות, ההסעדה, בילוי ופנאי, וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות. במהלך כל תקופת הדוח ואף נכון למועד פרסומו, הגבייה של דמי השכירות והניהול משוכרי המשרדים, מתנהלת כסדרה. ראה טבלה להלן. השפעה נוספת באה לידי ביטוי בהתארכות משאים ומתנים.

נכון למועד פרסום הדוח ניכרת חזרה הדרגתית לשגרת פעילות, תוך גידול עקבי במספר העובדים השבים לעבוד במשרדים. ביחס למרכזים המסחריים שלה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות ובנקים), גיבשה החברה תכנית הקלות מדורגת לתשלומי דמי שכירות וניהול כאשר בגין התקופות בהן המרכזים המסחריים היו סגורים לא נגבו על ידה דמי שכירות וכן ניתנו להם הנחות מסוימות בדמי הניהול (והכל בכפוף להפחתת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתכנית הסיוע ממשלתית). היקף ההקלות כאמור, (בעיקר לשוכרי המרכזים המסחריים). במהלך הרבעון הראשון של השנה מסתכם בסך של 19 מיליון ש"ח.

משבר הקורונה

והשפעתו על נכסי הנדל"ן של הקבוצה

החברה ממשיכה לבחון האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגייה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינוי אפשרי בטעמים ובצרכים של השוכרים ולשינויים באופי ובתחומי התעסוקה במשק וכן לבחון האם נדרשים שינויים בקשר לקצב ההתקדמות בפרויקטים בייזום ובבניה ולאסטרטגיות ומהלכי השיווק שלה, וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכללית משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בלקוחות החברה.

בעקבות ארוע הקורונה מובא לידיעתכם מידע בדבר נתוני גבייה שוטפים, עד כה, בגין חיוב עבור חודשי שכירות 2021-3-1:

שימוש	אחוז גבייה %
סופרמרקטים	100%
משרדים	98%
תעשייה ולוגיסטיקה	99%
מסחר	73%
ממוצע	94%

12

מצגת אמות השקעות
נדל"ן להשקעה



אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



- קיימות, חברה וסביבה - ESG
אחריות חברתית
- קיימות, חברה וסביבה - ESG
נפש בריאה
בגוף בריא
- קיימות, חברה וסביבה - ESG
אנרגיה ירוקה
- קיימות, חברה וסביבה - ESG
הפחתת אי שוויון
- קיימות, חברה וסביבה - ESG
צמצום עוני
- קיימות, חברה וסביבה - ESG
שוויון מגדרי

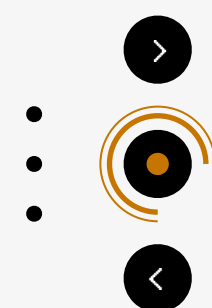
ESG

מצגת אמות השקעות
נדל"ן להשקעה

13

תמיכה בקהילה

חברת אמות גאה במארג האנושי שלה שמהווה עוגן לפעילות החברה ולהצלחתה. עם זאת, חברת אמות, שכלל פעילותה מתרכזת בארץ, מקפידה לא להשאיר מאחור אוכלוסיות בחברה הישראלית הזקוקות לתמיכה כלכלית. על כן, מקפידה החברה לתרום לארגונים שעשייתם מהווה נדבך חשוב בשמירה על המרקם הישראלי, בהם: לא - לחימה באלימות נגד נשים, האגודה למלחמה בסרטן וכנפיים של קרמבו.

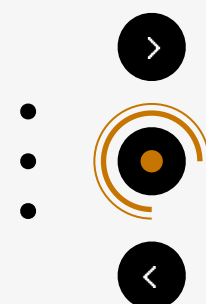


נדל"ן להשקעה

מהנכסים
100%
מונגשים באופן מלא

נשים
40%
בהנהלת החברה

מליון ש"ח
2
בשנה נתרמים לכ-43 עמותות,
אגודות וארגונים שונים



ESG

שמירה על איכות הסביבה

החברה מקפידה לפעול בהתאם לתקנים המחמירים ביותר הקיימים בענף הבנייה הירוקה, אשר מבטיחים את איכות הבנייה הגבוהה ביותר לצד השמירה המקסימלית על איכות הסביבה. שני התקנים המרכזיים המנחים את עבודתה על פני ערך השמירה על הסביבה הם התקן האמריקאי (Leadership in Energy and Enviromental Design) והתקן הישראלי לבנייה ירוקה (ת"י 5281)

קרבה לתחבורה ציבורית

החברה יוזמת הקמת פרויקטים לתעסוקה במיקומים להם נגישות רגלית גבוהה למערכות הסעת המונים (קיימות/מתוכננות) במטרה לצמצם את השימוש בתחבורה פרטית מזהמת, וכן מעודדת שימוש בכלי תחבורה שאינם מזהמים את הסביבה, על ידי יצירת אזורים ייעודיים לחניית אופניים וקורקינטים והסדרת אזורי טעינה ומקלחות.

תקן LEED PLATINUM

3 בנייני אמות בדירוג LEED Platinum - אמות אטריום, ToHa, ו-Campus Amot (*).

מגדל אמות אטריום היה למגדל הראשון בארץ בתקן LEED Platinum.

סך הכל כ-172 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר בהסמכה על פי תקן LEED Platinum.

30%-34% חיסכון אנרגטי צפוי במבני החברה שנבנו לפי תקן LEED Platinum.

מאות מקומות חניה לאופניים במבני המשרדים.

תכנון של כ-100 עמדות לטעינת רכבים חשמליים.

(* קמפוס אמות בחולון נמצא גם הוא בתהליך ההסמכה ל-LEED PLATINUM, ההליך יושלם עם השלמת ההקמה.

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדור ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

ESG

נפש בריאה בגוף בריא

החברה מקימה חדרי כושר ומעודדת פעילות גופנית בכל הקומפלקסים המשרדיים הגדולים שהיא מקימה. הכניסה למתחמים הינה ללקוחות החברה בלבד (הפעלה לא מסחרית).

אחריות חברתית

הקבוצה 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, כחלק מהאחריות החברתית, ראתה הקבוצה לנכון לשמור על מצבת כל האדם שלה ונמנעה מהוצאת עובדים לחל"ת ו/או מפיטורים.

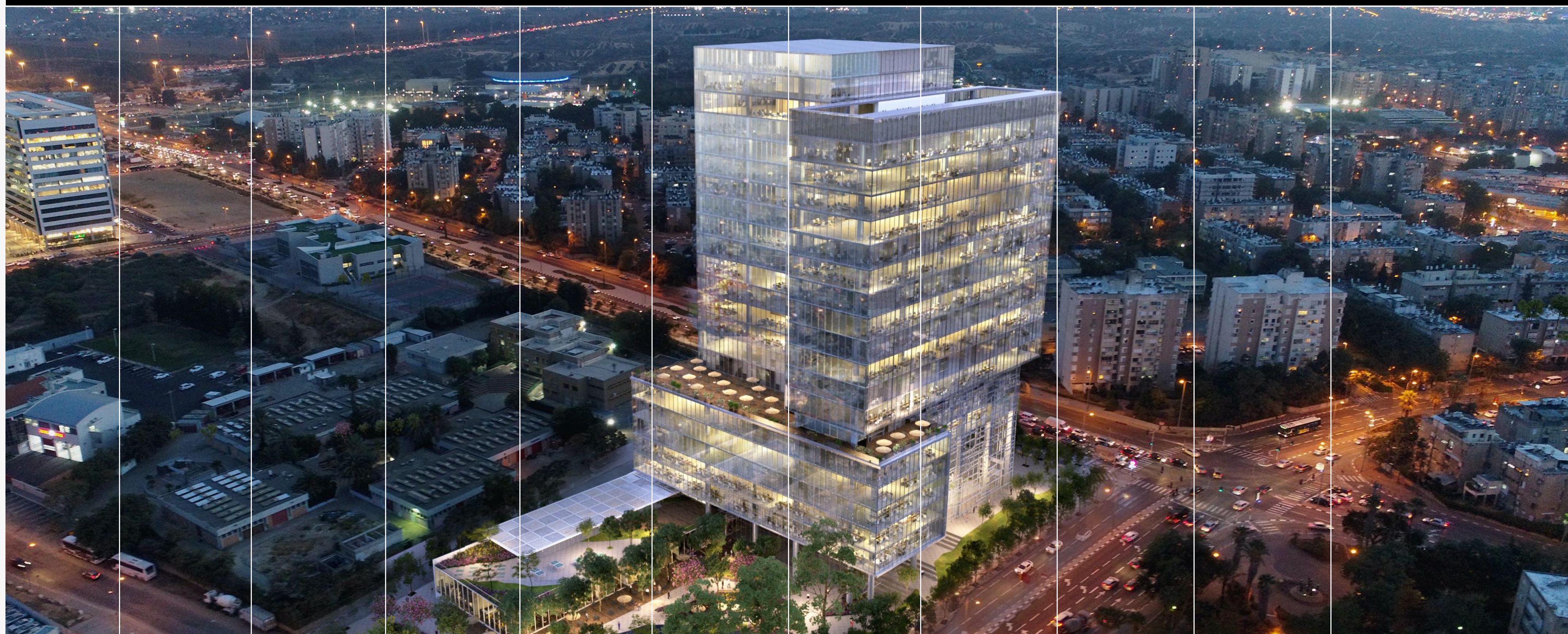
קהילה ורווחה

הקבוצה פועלת באופן מתמיד בהשקעה במתקנים נלווים בפרויקטים השונים לרווחת לקוחותיה דוגמת: גינות פתוחות ומוצללות (ע"י בניה לגובה ופינוי משאב הקרקע לציבור), גגות ירוקים שחלקם אף פתוחים לציבור הרחב, אולמות כנסים, מסעדות ובתי קפה גם במקומות בהם שכר הדירה האפשרי לא כלכלי (סבסוד מפעיל כחלק משירות הלקוחות). הקבוצה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במכלול פעילויותיה והיא נוהגת לתרום מידי שנה לעמותות וארגונים שמטרותיהם סיוע לאנשים עם מוגבלויות, פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ובריאות ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

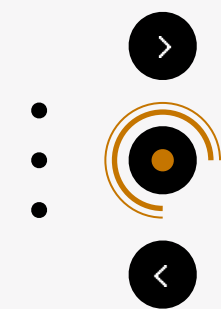




אמות השקעות. אנשינו קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורו השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



17 סגרת אמות השקעות
אמות תחזית

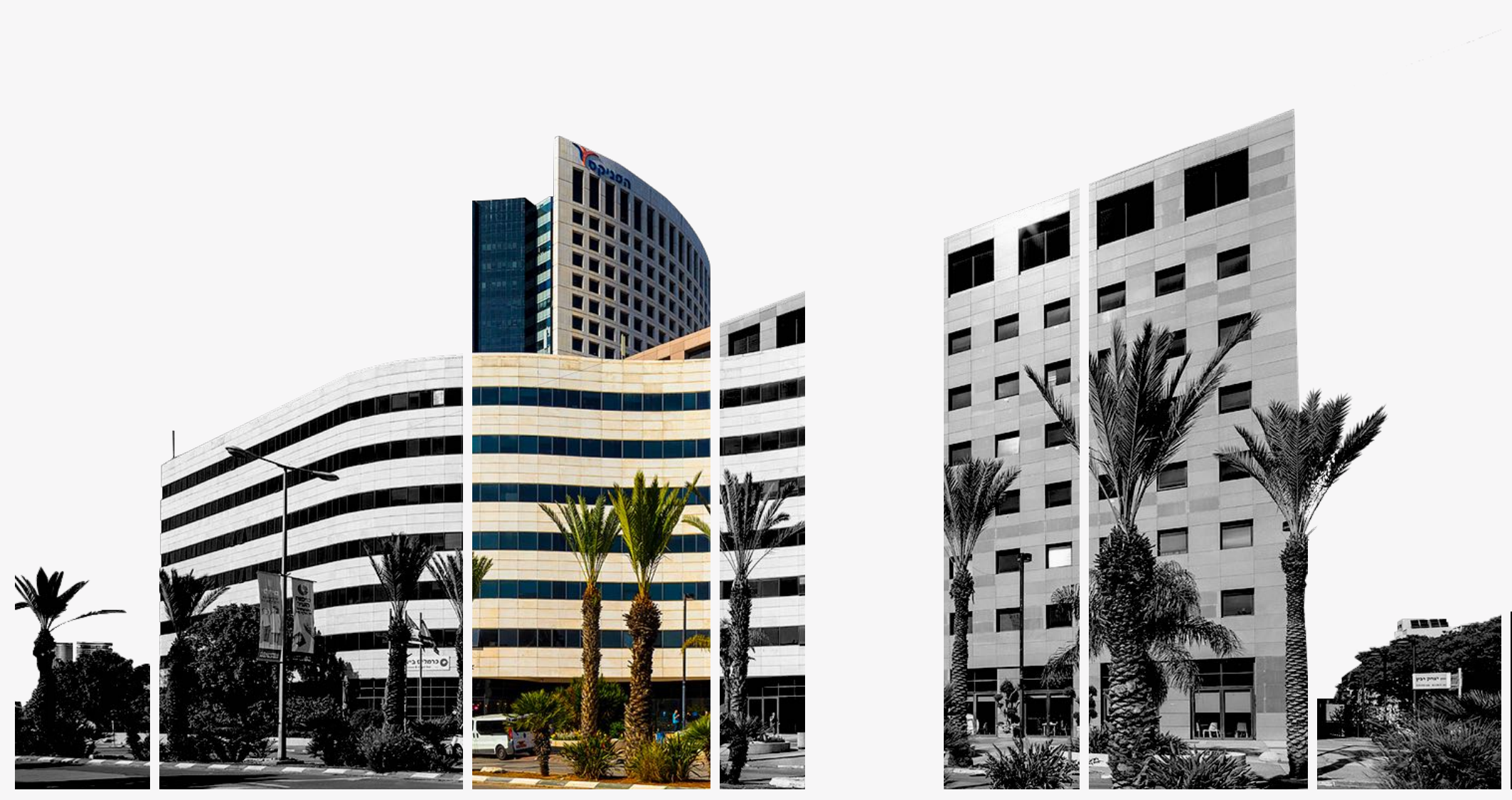
” תן לדמיון להוביל
את חייר, לא להסטוריה. ”
סטיבן קובי

אמות תחזית

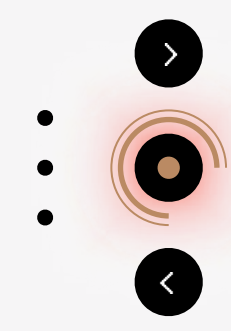
אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



תפישת האחריות התאגידית של אמות כוללת בתוכה חתירה להטמעת עקרונ היקיימות בתפעול נכסי החברה ובבניית נכסים חדשים.



אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות תחזית

תחזית 2021

לא נלקחה בחשבון פגיעה אפשרית כתוצאה מהטלת סגרים נוספים במהלך השנה הקרובה. תחזית החברה התבססה על הערכתה כי המשק יחזור לתפקוד באופן מדורג עד סוף שנת 2021.

מצגת אמות השקעות
אמות תחזית

18



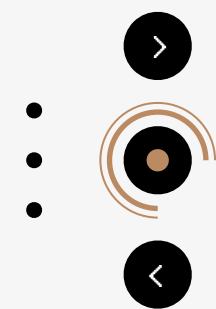
2020 בפועל	2021 תחזית	1-3.21 בפועל	
734	735-765	177	NOI במיליוני ש"ח
512	535-555	126	FFO ריאלי במיליוני ש"ח
131.5	130-135	30.8	FFO למניה (אגורות)



אמות השקעות. אנשינו קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



20

מגזר אמות השקעות
אמות צמיחה

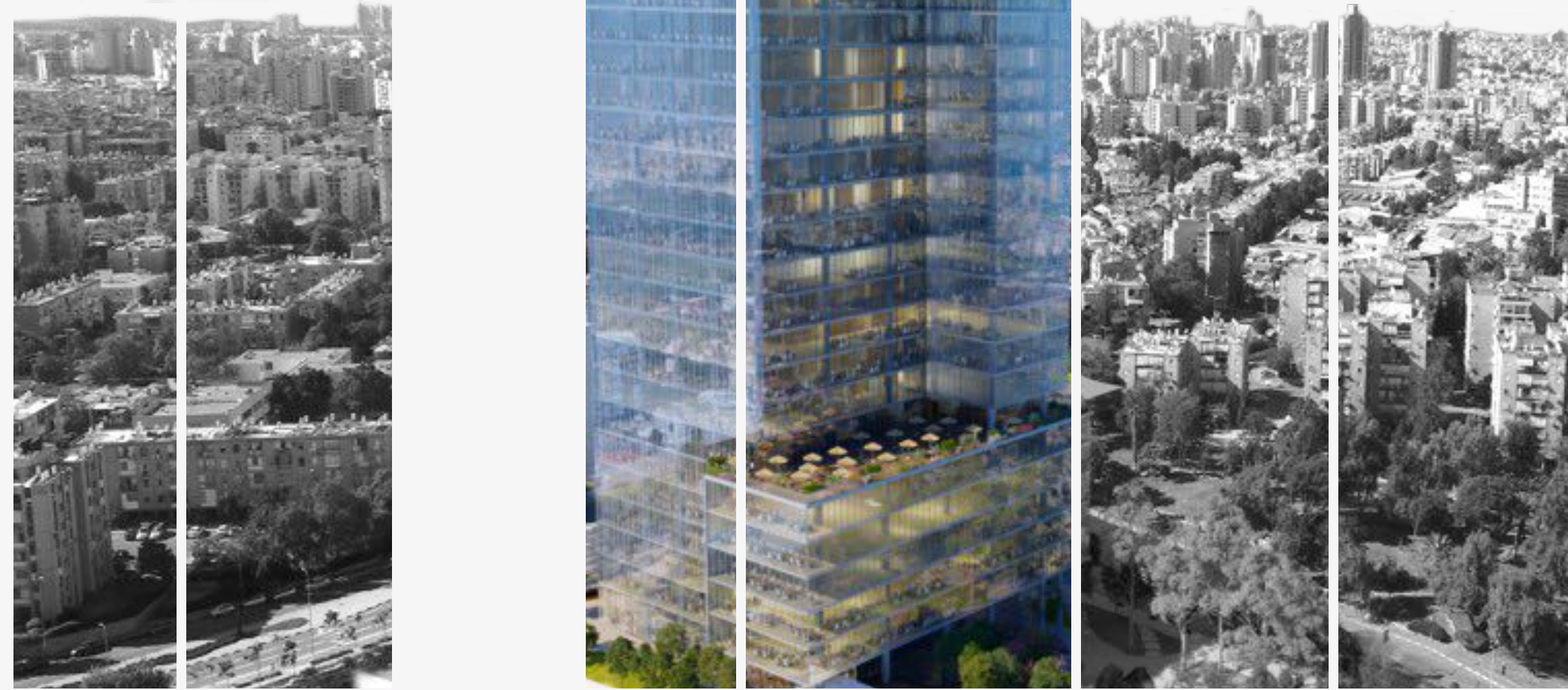
” או שאמצא דרך
או שאסלול אותה ”
פיליפ סידיני

צמיחה

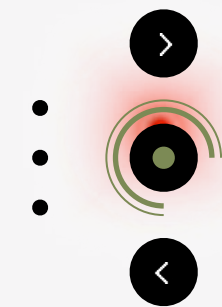
אמות השקעות. אנשים קודם.

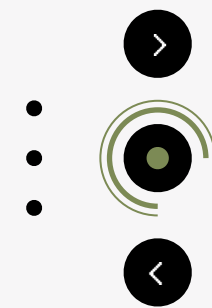
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



הפרייקטים אותם יזמת ומנהלת אמות
מוקמים בשילוב מתכננים קבלנים
וספקים מהשורה הראשונה, בשיטות בניה
ובטכנולוגיות מתקדמות.





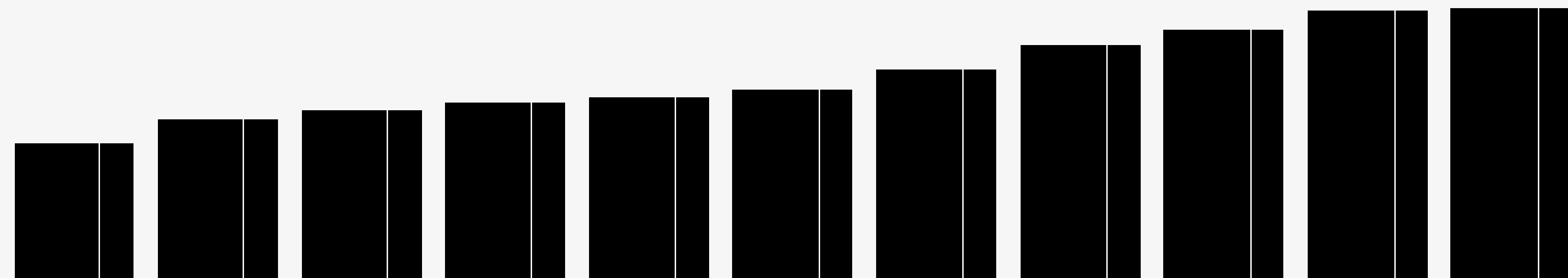
צמיחה

NOI שנתי ורבעוני



צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי

99%

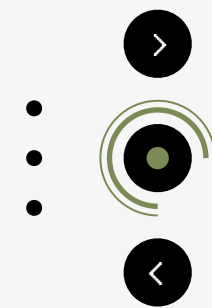


NOI - רבעוני



אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרועו השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



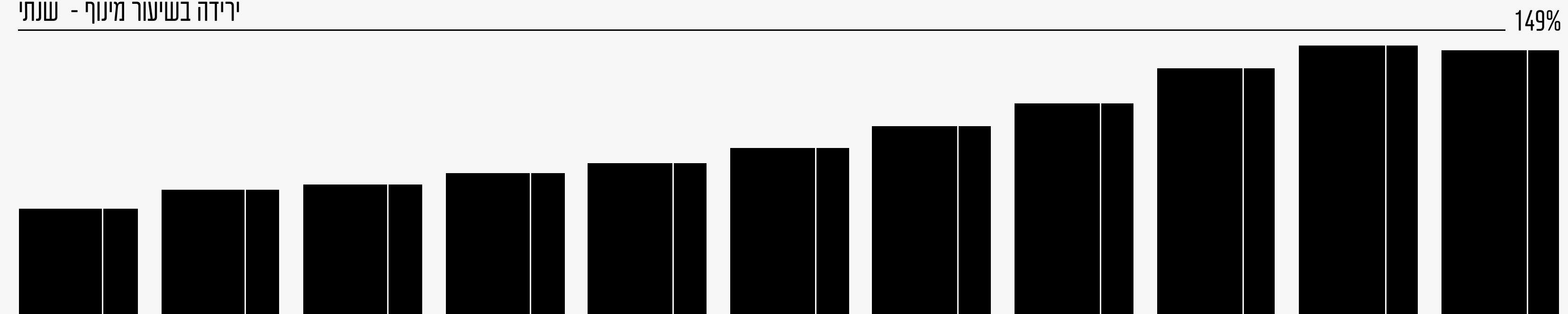
צמיחה

FFO שנתי ורבעוני

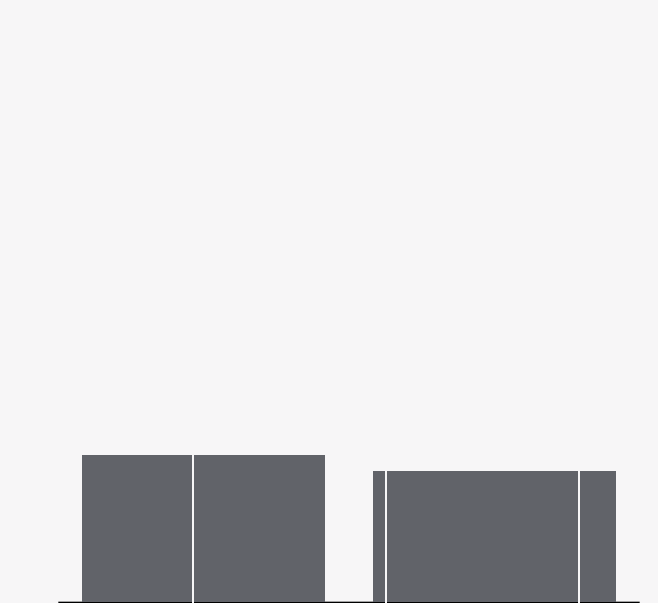
צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי
● 2010	● 2011	● 2012	● 2013	● 2014	● 2015	● 2016	● 2017	● 2018	● 2019	● 2020	
206	242	254	274	294	323	365	430	476	520	512	

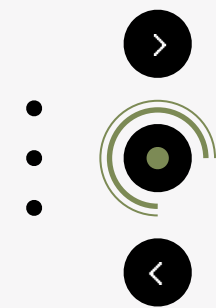
צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי
● 1-3/20	● 1-3/21
142	126

צמיחה מתמדת ב- FFO תוך
ירידה בשיעור מינוף - שנתי



FFO - רבעוני





צמיחה

FFO שנתי ורבעוני למניה

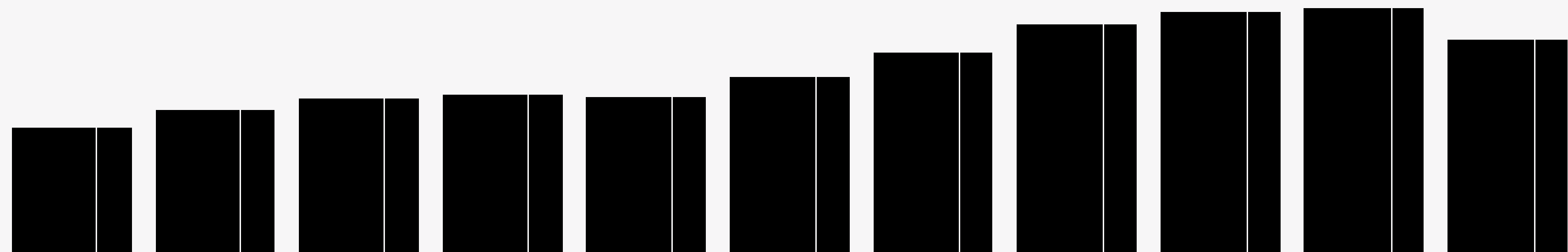
FFO למניה ברבעון הנוכחי הסתכם ל- 30.8 אגורות, לעומת 37.3 אגורות ברבעון המקביל אשתקד, הקיטון בשיעור של 17% , כתוצאה מקיטון ב-NOI וגידול של 8% במספר המניות המשוקלל.

צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - רבעוני	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - רבעוני
● 2010	● 2011	● 2012	● 2013	● 2014	● 2015	● 2016	● 2017	● 2018	● 2019	● 2020	● 1-3/20	● 1-3/21
98	105	109	110.4	109.8	117.4	126.7	137.5	142	143.7	131.5	37.3	30.8

צמיחה מתמדת ב-FFO למניה תוך
ירידה בשיעור מינוף - שנתי

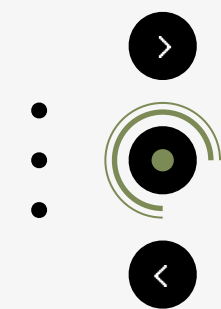
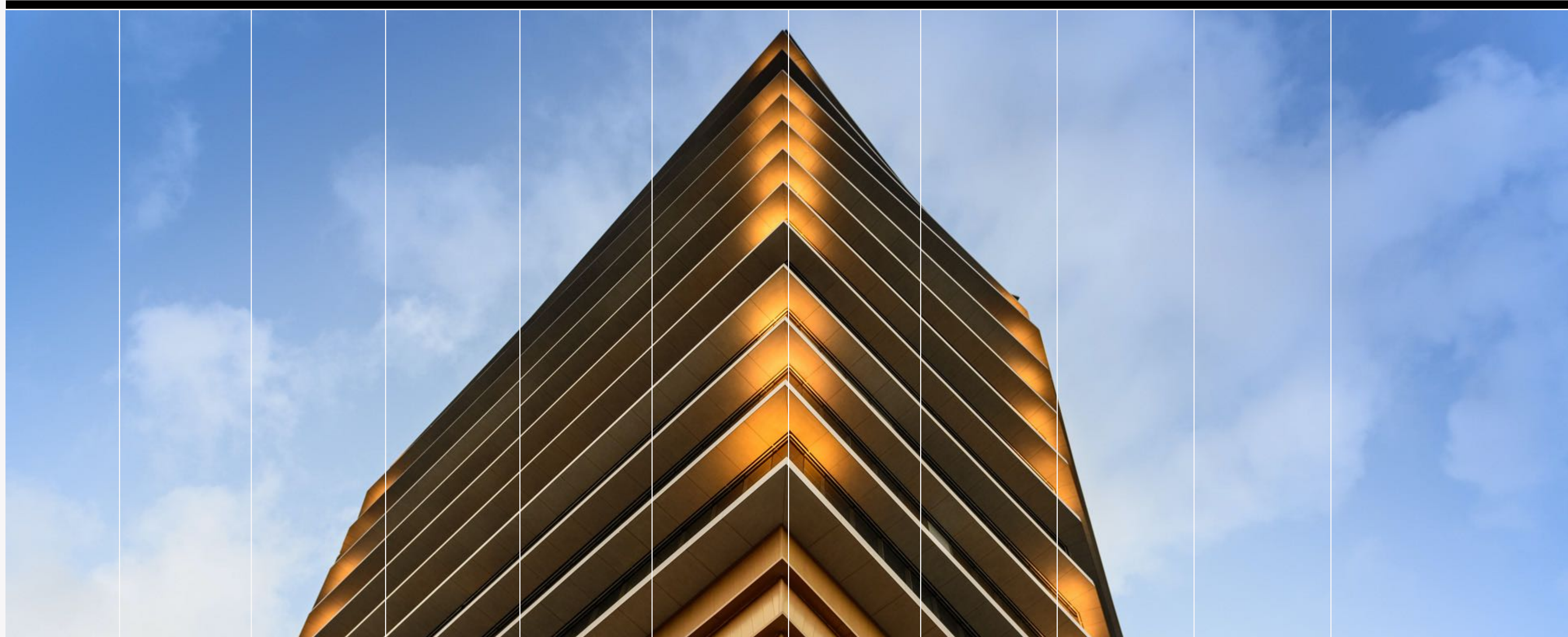
34%

FFO למניה - רבעוני



אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



אמות השקעות. אנשינו קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורו השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

25
סגרת אמות השקעות
עוצמה פיננסית

” מערכות יחסים
בונות אמון. אמון מניע רווחים. ”
אנדרו דייזיס

עוצמה פיננסית

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

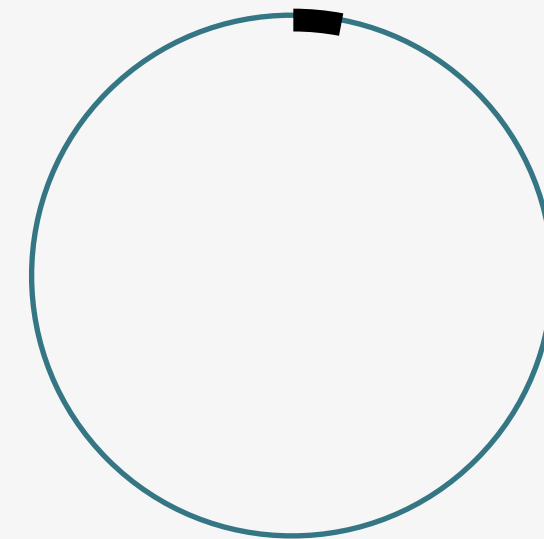
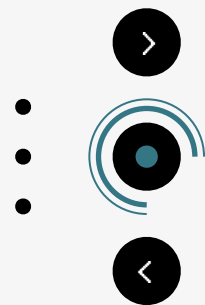
מצגת אמות השקעות לשוק ההון



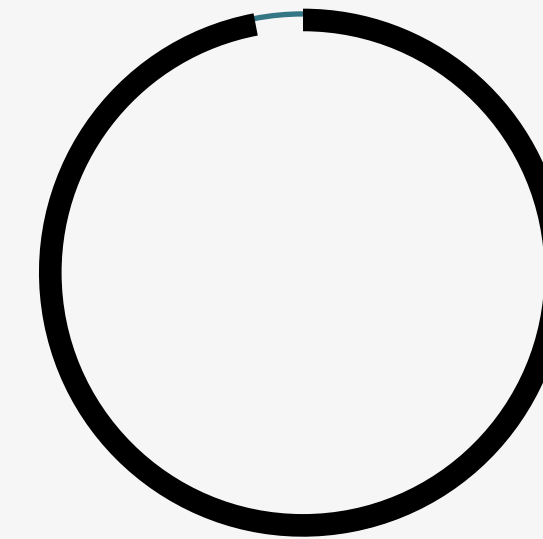
החברה נסחרת בבורסה לני"ע בתל אביב
ונכללת במדדים המובילים: מדד ת"א-35,
מדד ת"א-125, מדד ת"א-נדל"ן, מדד
תל-דיב ומדד ת"א-AllShare.

עוצמה פיננסית

מבנה חוב - מאוחד מורחב



● **בנקים**
2% 120



● **אגרות חוב**
98% 6,793

בבעלות החברה

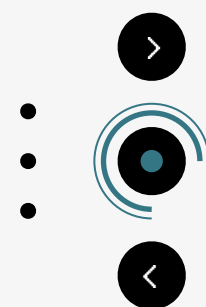
104
נכסים

בשטח כולל של

15
מיליון מ"ר

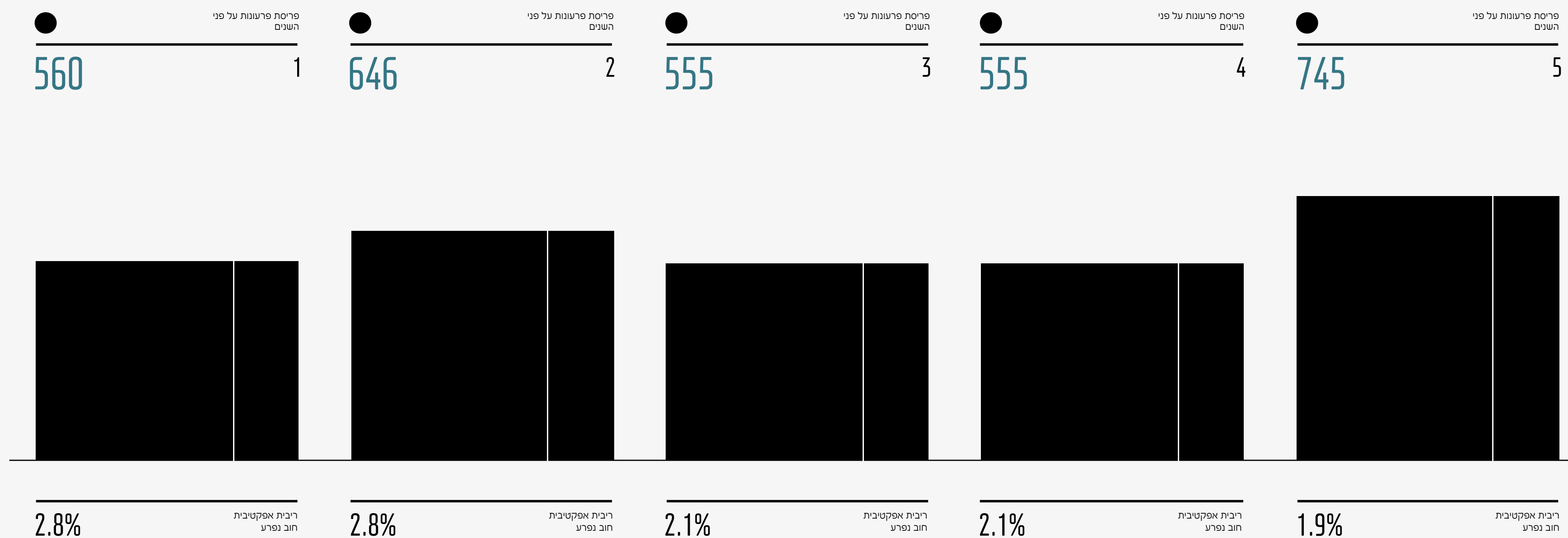
אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



עוצמה פיננסית

פריסת פרעונות על פני השנים



הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 באפריל ומסתיימת ב-31 במרץ, של השנה העוקבת.



אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומסמשת כרוע השקעות של חברת אלנוי-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

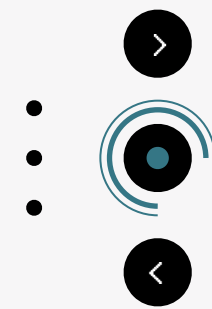
נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-950 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,000 מיליון ש"ח.

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדו"ח ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

28
סגרת אמות השקעות
נוצמה פיננסית



עוצמה פיננסית

בשטח כולל של
1.5 מיליון מ"ר

בבעלות החברה
104 נכסים

ריבית משוקללת אפקטיבית צמודת מדד - **1.87%**

סך שווי נדל"ן כ-14 מיליארד ש"ח.

מח"מ **5.6** שנים

מסגרות אשראי בהיקף **1,080** מיליון ש"ח

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

מזומנים ושווי מזומנים בהיקף 845 מיליון ש"ח

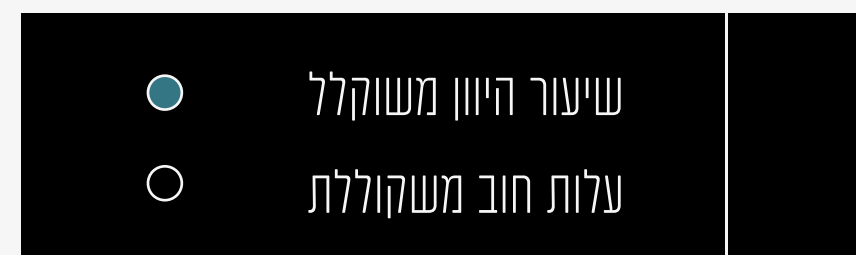
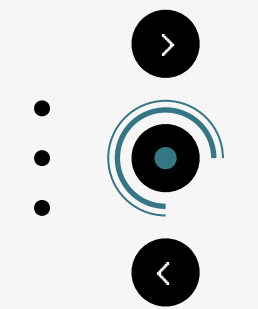
כלל נכסי החברה אינם משועבדים למעט נכסים בשווי של 2%
בבעלות עם שותפים

עוצמה פיננסית

שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה

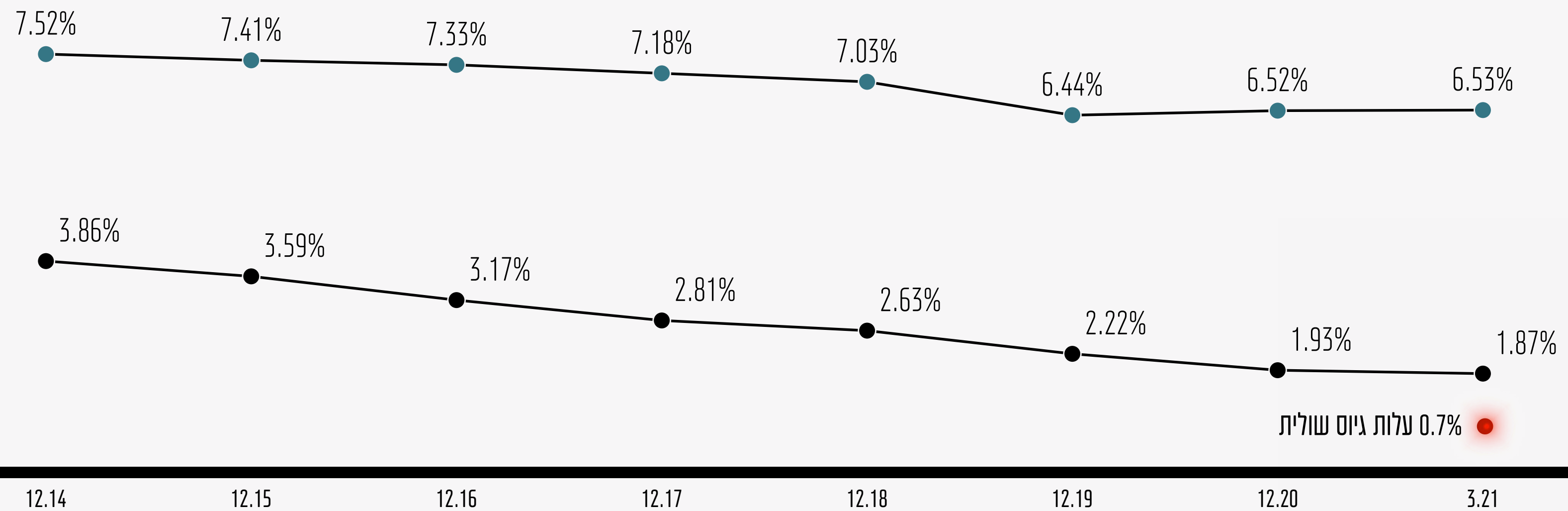
מגזר אמות השקעות
עוצמה פיננסית

29



אמות השקעות. אנשים קודם.

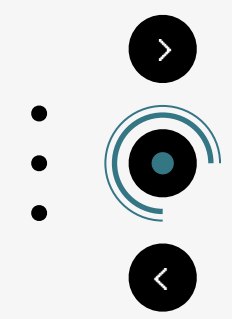
עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 9 שנים, לפי מחיר שוק ליום 6 במאי 2021.
מצגת אמות השקעות לשוק ההון



5.8%

0.7% עלות גיוס שולית





אמות השקעות. אנשינו קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

31
מגזר אמות השקעות
אמות משרדים

” ההתקדמות היא
בלתי אפשרית ללא שינוי ”
מורג ברנד שו

אמות משרדים

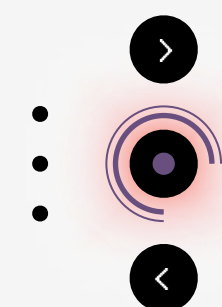
אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



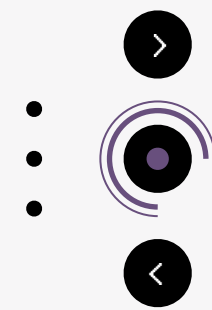
חברת אמות השקעות בע"מ עוסקת בניהול נכסים, השכרת משרדים, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל.



אמות משרדים

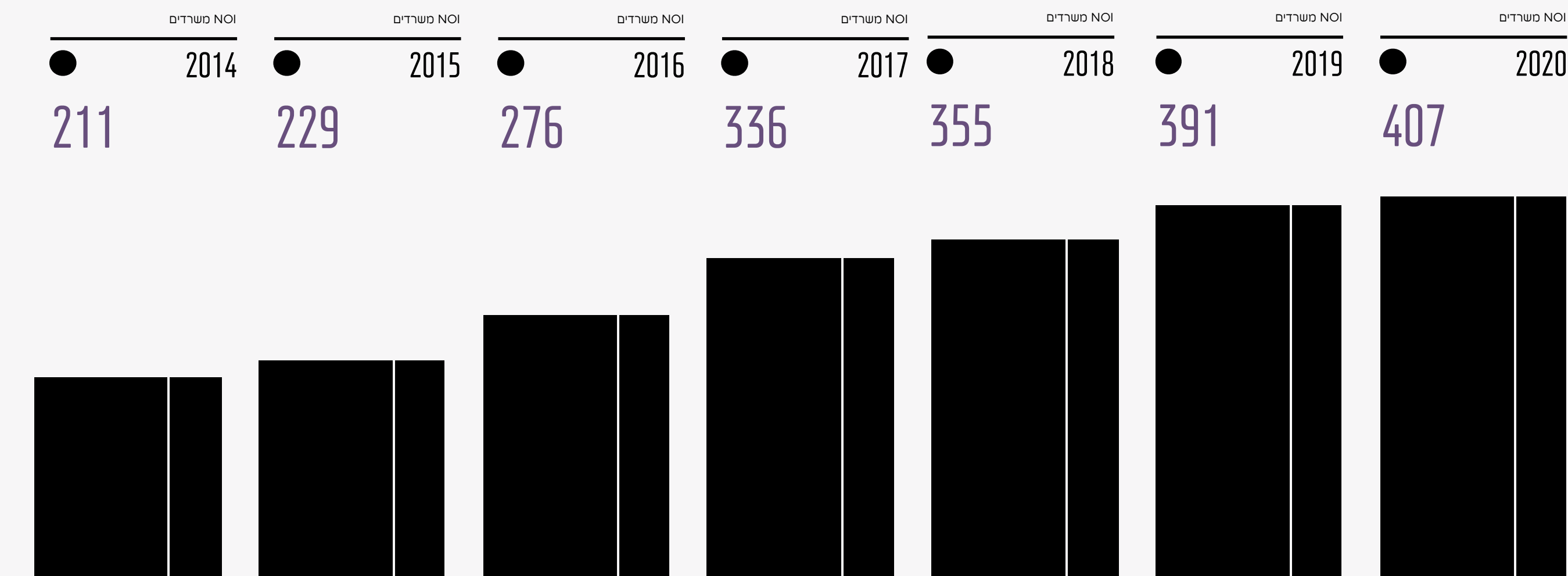
NOI משרדים

32
מאות אמות השקעות
אמות מסחר



בנייני משרדים מניבים בשטח של כ-

382,400 מ"ר



שווי הוגן ליום ה-31.3.2021 הינו כ-6.5 מיליארד ש"ח.

ה- NOI ממשרדים 1-3.21 הינו - 95 מיליון ש"ח.

62% משווי נכסי המשרדים ממוקמים בתל אביב רבתי.

שיעור התפוסה בשטחי המשרדים נכון ל 31.2.21 הינו כ- 93.4%.

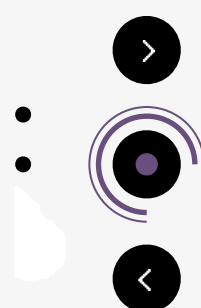
מח"מ חוזי השכירות 3-5 שנים (20% מהסכמי השכירות מתחדשים כל שנה).

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

אמות משרדים

נכסים מייצגים



אמות מבשרת ציון
 בית י'הב
 הר חוצבים

בית זיואל רמת החיל
 אמות על הפארק
 בית אמות ביטוח
 HP יהוד
 מגדל המאה
 בית אמות חיפה

בית היצירה
 בית תים
 בית פלינר
 בית אמות תקשורת
 אמות הקריה
 מגדל משה אביב

בית ארופה
 בית מכבי נתניה
 אמות פארק אפק
 בית ורינט
 דובנוב 10
 קידמת איילון

מגדל תוצרת הארץ
 מגדל אטריום
 מגדל פלטינום
 מגדל אמות השקעות
 אמות משפט
 בניין מרכזים 2001

בנייני משרדים מניבים בשטח של כ-

382,400 מ"ר

אמות השקעות. אנשים קודם.

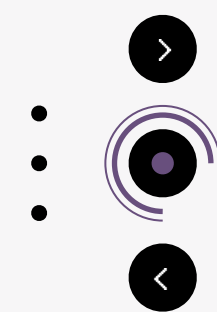
אמות השקעות בע"מ היא חברה ציבורית סהמובילית בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלנוי-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



אמות השקעות. אנשינו קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



35

מגזר אמות השקעות
אמות מסחר

” תאמין שאתה יכול
ואתה כבר בחצי הדרך לשם ”

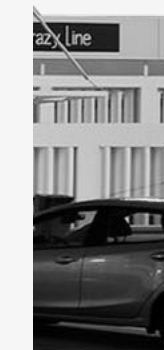
תאודור רוזולט

אמות מסחר

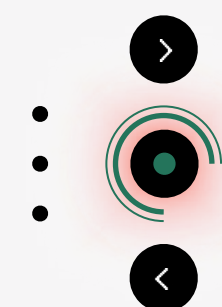
אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרצועה השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



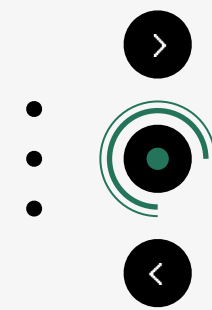
חברת הנדל"ן אמות השקעות בע"מ מציעה מגוון שטחי מסחר ומתחמים להשכרה במיקומים אסטרטגיים.



אמות מסחר

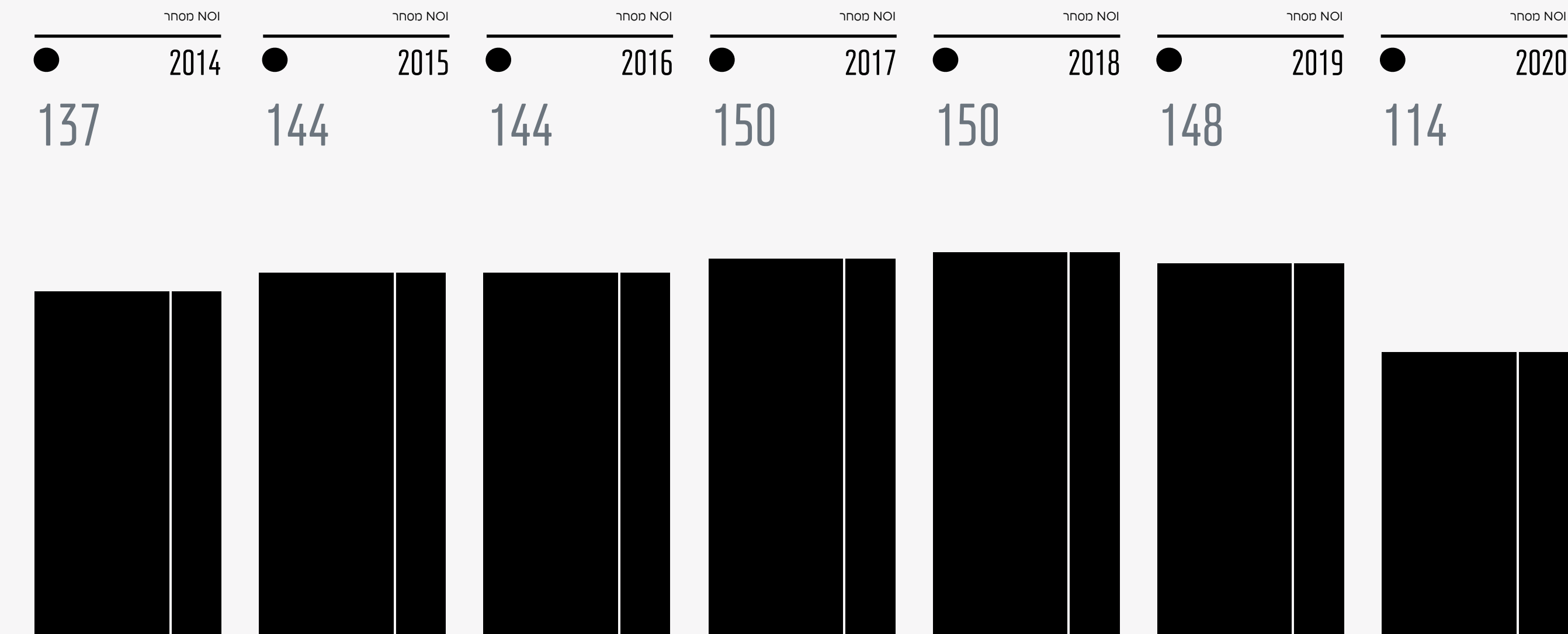
NOI מסחר

36
מגזר אמות השקעות
אמות מסחר



מרכזים מסחריים בשטח של כ-

132,000 מ"ר



שווי הוגן ליום ה-31.3.21 הינו כ-2.6 מיליארד ש"ח

ה- NOI ממרכזים מסחריים 1-3.21 הינו 26 מיליון ש"ח

שיעור התפוסה ממרכזים מסחריים נכון ל 31.3.21 הינו כ- 96.9%

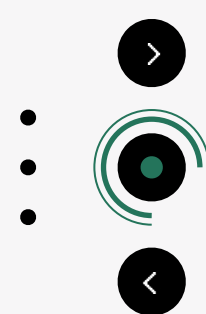
אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרצועה השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

אמות מסחר

נכסים מייצגים

37
אמות מסחר
מצבת אמות השקעות



מרכז מסחרי ברודצקי
מרכז קנינות בת הדר
סנטר הגליל ראש פינה

נווה זאב
אמות מקס באר שבע
מול 124
מרכז הקריה אשדוד
מיי סנטר כרמיאל

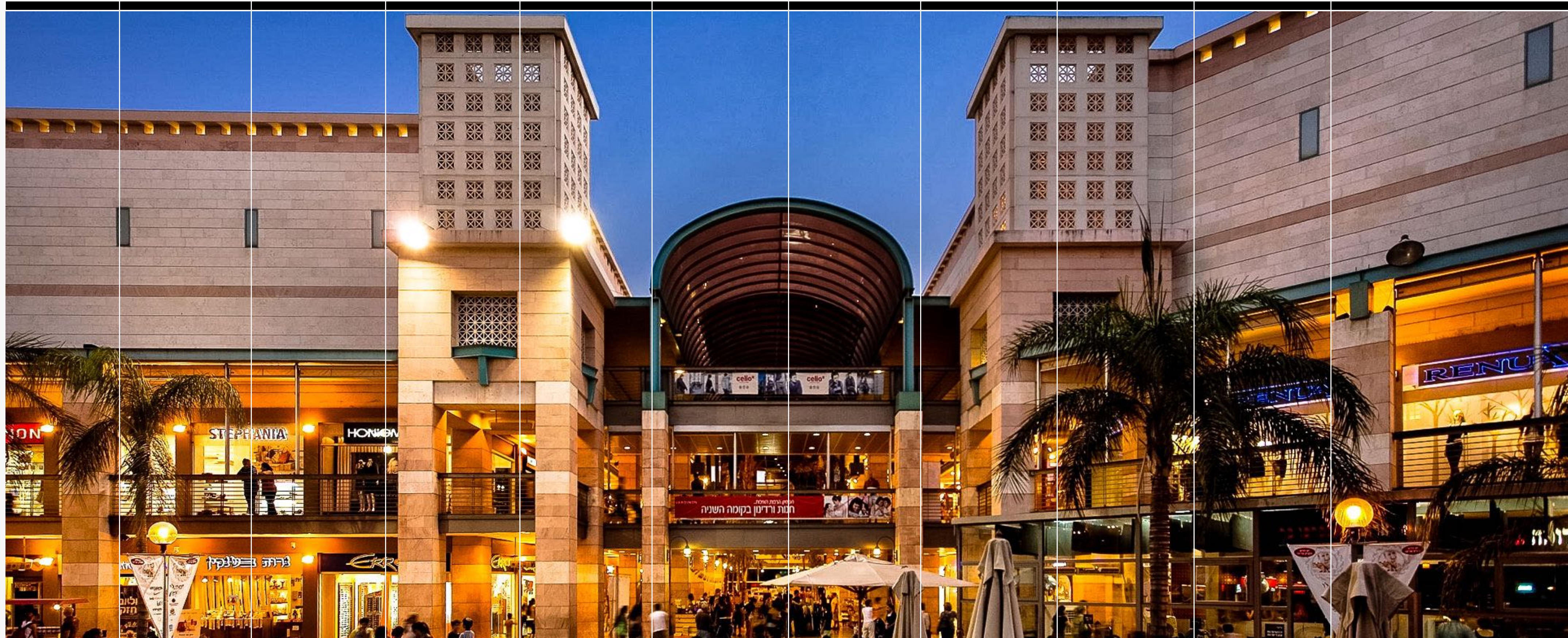
קניון נרים
קניון קריית אונו
קניון אורות
קניון מרכזית ירושלים
קניון חוצות אלונים

מרכזים מסחריים בעטח של כ-

מ"ר 132,000

אמות השקעות. אנשים קודם.

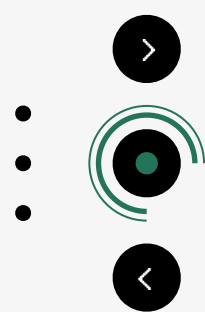
אמות השקעות בע"מ היא חברה ציבורית סהמובילית בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



אמות השקעות. אנשינו קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדרוץ השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



39
מגזר אמות השקעות
סופרמרקטים

” הייה אתה השינוי
שאתה רוצה לראות בעולם ”
מרטמה נגדי

אמות סופרמרקטים

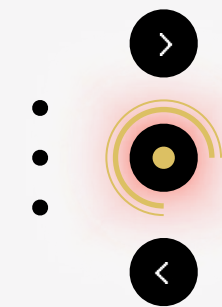
אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדרוע ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

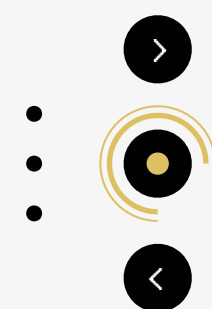


בבעלות אמות השקעות 45 נכסים, כולל סניפי סופרמרקטים בתוך הקניונים, בפריסה ארצית בשטח מושכר כולל של כ- 53,000 מ"ר.



סופרמרקטים

נכסים מייצגים



שופרסל-מוצקין
שופרסל-הירדן
שופרסל-אור יהודה
שופרסל-קריית שפריןצק
קואופ-קריית מנחם
סופר ספיר-צפת

רמי לוי-אזדרכת
שופרסל-כפ"ס
שופרסל-נצרת עילית
שופרסל-כרמיאל
מגה-נווה אמירים
שופרסל-איזרעאליה
סופרמרקט-בית שמש

סופרמרקט-ערד
מגה-חפץ חיים
מגה-רמת אפעל
מגה-פרץ רענה
ויקטורי-היפר אשקלון
ויקטורי-רענה
שופרסל-קריית אליעזר

שופרסל-דרום גבעתיים
מגה-הדר וויצמן
מגה-לה העיר הרצליה
מגה-מגדל אראל
מגה-מגדל נחום
מגה-נאות רחל
לבקוביץ-גבעת המורה

מגה-אנבר חולון
מגה-אשדוד
מגה-בבלי
שופרסל-גבעתיים וויצמן
מגה-גילת באר שבע
מגה-דימונה
קואופ-קריית ים



35 סופרמרקטים בשטח של
37,700
מ"ר

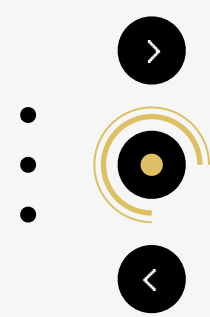
אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהסוכנות בישראל בתחום הגדל"ן המניב ומשמשת כרוח ההשקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

סופרמרקטים

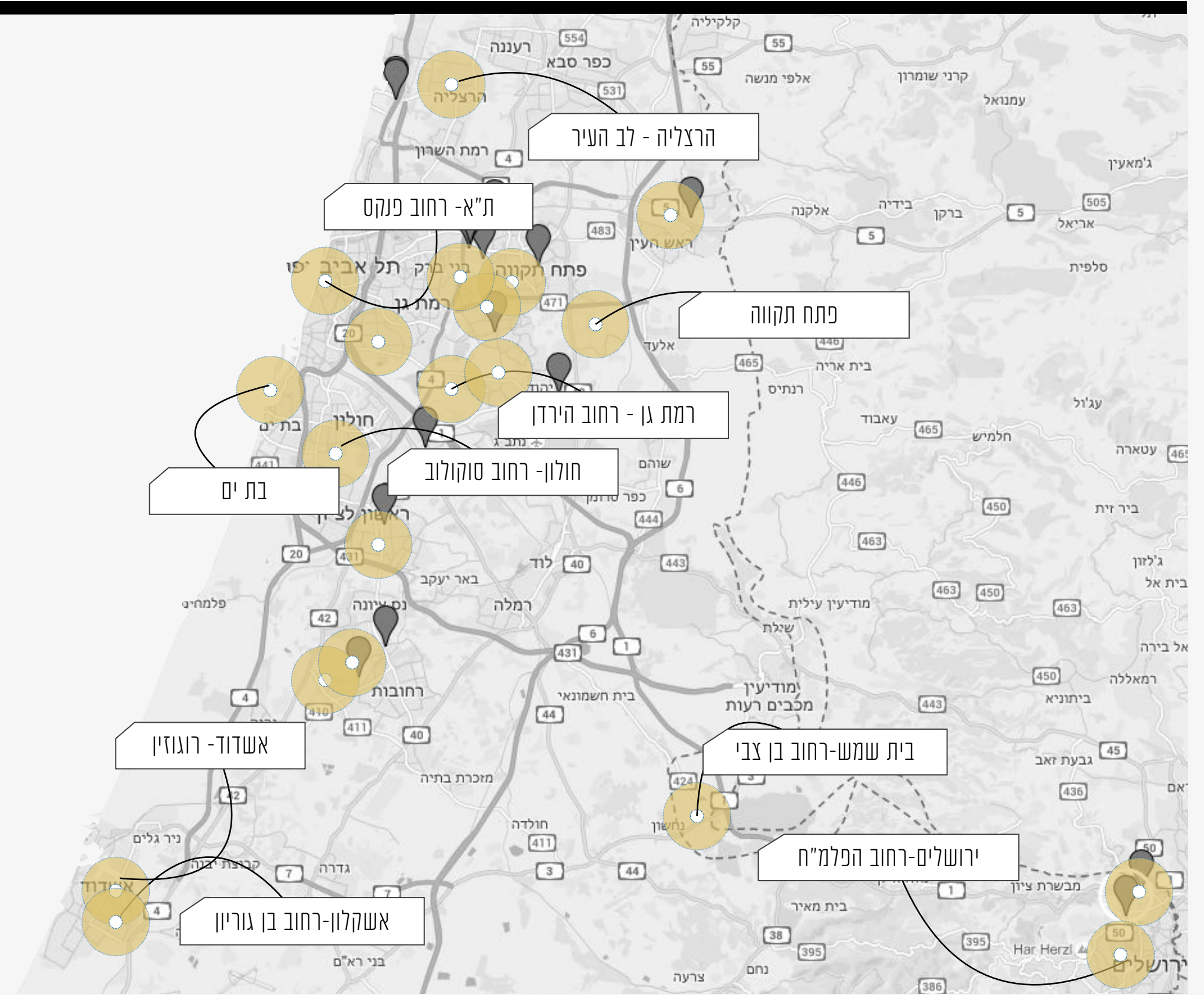
נכסים מייצגים

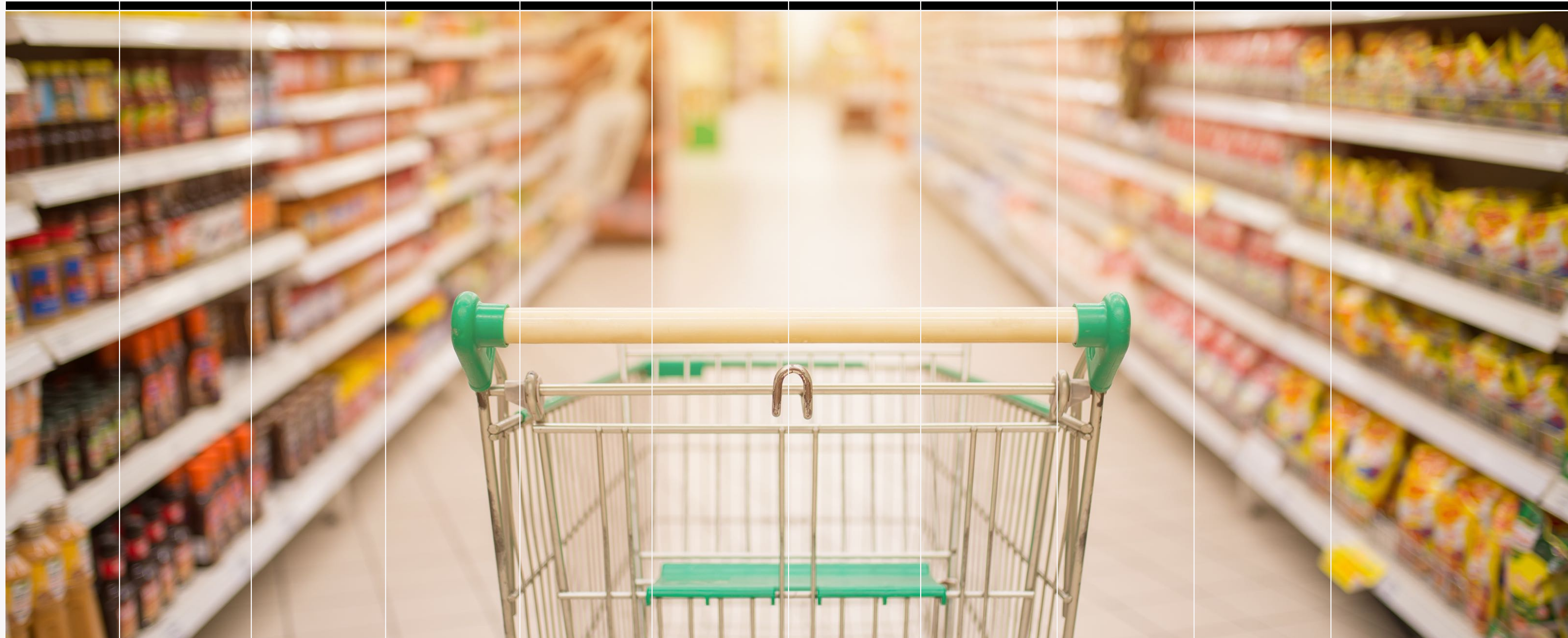
35 סופרמרקטים בשטח של
37,700
מ"ר



אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הנה חברה ציבורית מהסוגיות בישראל בתחום הנדל"ן המסיב ומשמשת כזרוע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

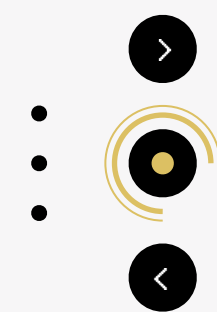




אמות השקעות. אנשינו קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



43
מגזר אמות השקעות
אמות לוגיסטיקה

” אל תחששו לזוטר על
הטוב מספיק בשביל המצוין ”

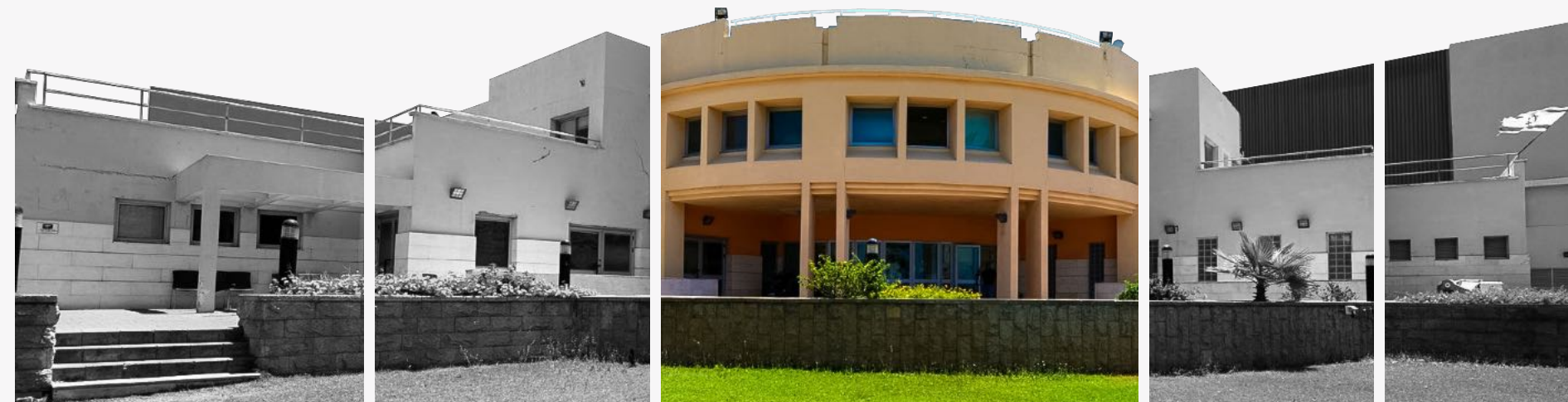
ג'ון ד. הקפלר

אמות תעשייה ולוגיסטיקה

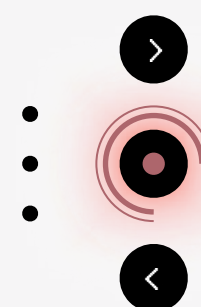
אמות השקעות. אנשים קודם.

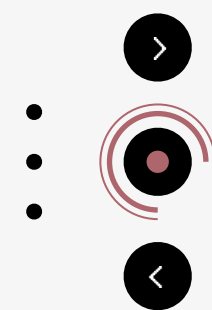
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרועה ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



חברת אמות עסקת בניהול מרל"גים חכמים
הכוללים מערכות מחשוב מתקדמות, השכרת
האגרים ומחסנים מתקדמים מבחינה
טכנולוגית ותפעולית.





אמות לוגיטיקה

NOI לוגיטיקה ופארקי תעשייה

לוגיטיקה ופארקי תעשייה בעטח של

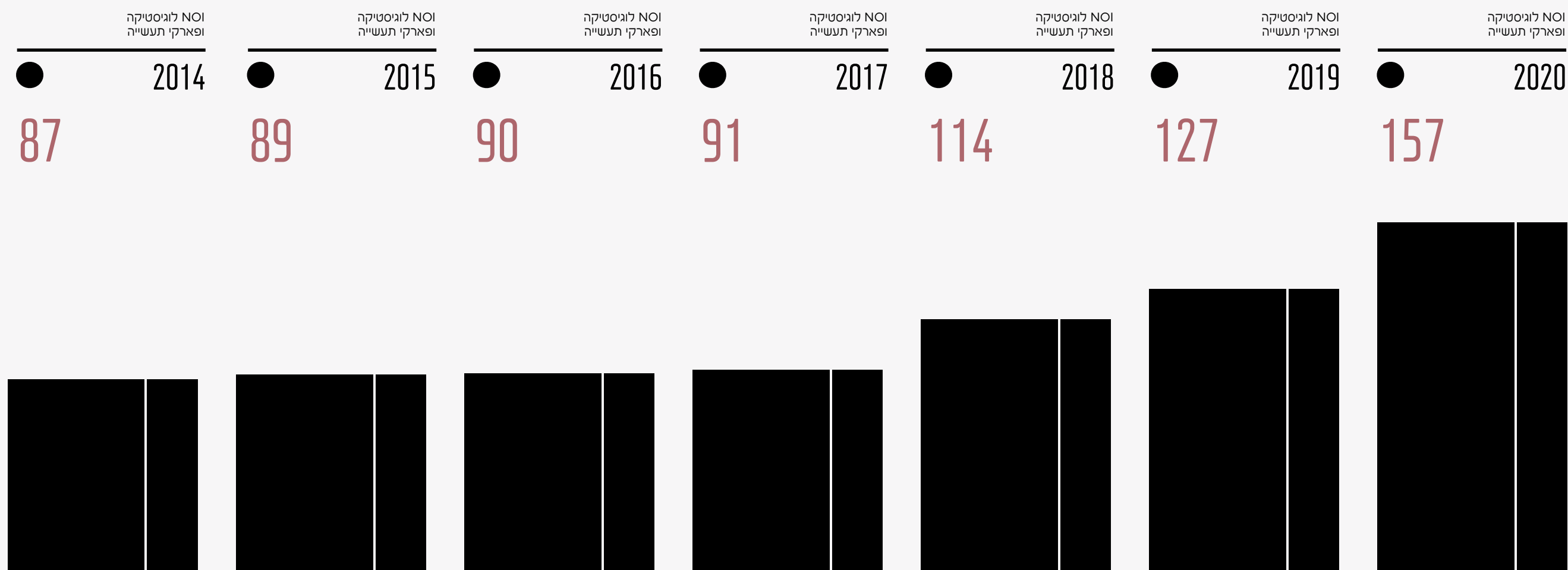
מ"ר **381,000**

שווי הוגן ליום ה-31.3.21 הינו כ-2.6 מיליארד ש"ח

שיעור התפוסה נכון ל 31.3.21 הינו כ- 99.6%

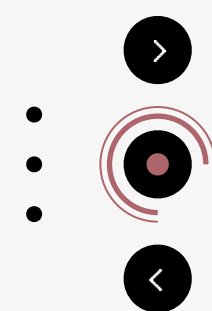
ה- NOI מפארקי תעשייה ולוגיטיקה 1-3.21 הינו 42 מיליון ש"ח

בשלוש השנים האחרונות היקף מרכזים לוגיסטיים חדשים שנרכשו/הוקמו הינו כ- 1.1 מיליארד ש"ח



אמות לוגיסטיקה

נכסים מייצגים



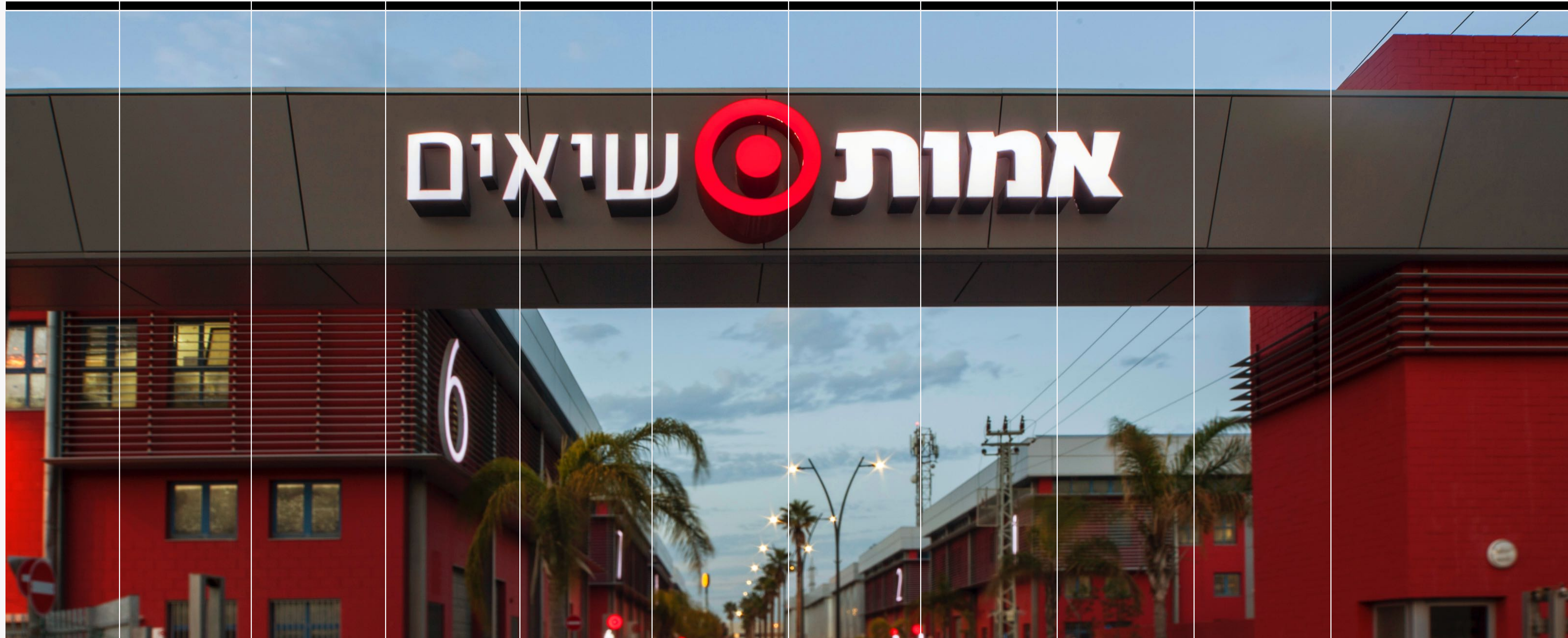
מתחם לוגיסטי מודיעין	פארק רחובות	פארק פולג
פרנקל קיסריה	פארק טכנולוגי יבנה	פארק שיאים
מרכז לוגיסטי שוהם	בסט קרטון	אמות קריית המדע
אמות מעלות	קרגל	אמות פארק טק
מרלו"ג מודיעין אמות שופרסל	אמות מודיעין	אמות אריאל

לוגיסטיקה ופארקי תעשייה בעטח של

מ"ר **381,000**

אמות השקעות. אנשים קודם.

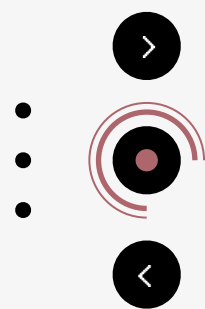
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הגדל"ן המכיב ומשמשת כדור ההשקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



אמות השקעות. אנשינו קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



47
סניגת אמות השקעות
אמות יזום

” אם אתה מסוגל
לחלום, אתה מסוגל גם לבצע ”
ולט דיסי

אמות יזום

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



חברה בת בשליטה סלאה, המתפקדת כרוע היזמות הפיתוח וההקמה של אמות השקעות.

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות יזום

אסטרטגיית היזום

אמות השקעות אמונה על הגדלת תיק הנכסים המניבים של אמות השקעות ע"י יזום פרויקטים במגזרי הפעילות הקיימים, תעסוקה, מסחר תעשייה ולוגיסטיקה, וע"י פיתוח מגזרי פעילות חדשים בתחום הנדל"ן המניב, תוך יישום אסטרטגיית הצמיחה של החברה.

זרוע היזמות, הפיתוח וההקמה

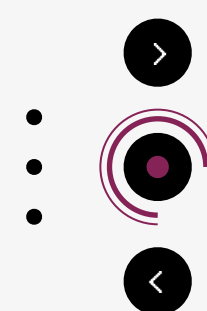
סיכוני יזום נמוכים

השקעה בפרוייקטים בביצוע (קרקע + בנייה) עד 15% מסך שווי הנכסים.

בניה מחוץ לגוש דן מגובה בשוכר עוגן.

שמירה על שיעורי מינוף הקיימים בחברה.

מצגת אמות השקעות
אמות יזום
48

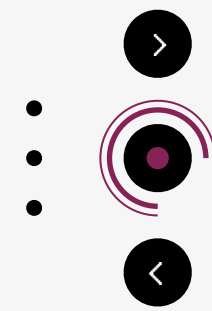


אמות יזום

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 31.3.2021

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 31.3.2021	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	יתרה להשלמה ליום 31.3.2021	NOI צפוי באכלוס הפרויקט
חלק החברה- במיליוני ש"ח										
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	60,000	2021	424	570	146	47
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	75%	-	9,000	2022	29	66	37	5
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	50%	16	82,000	2024	162	617	455	49
סך הכל				27	151,000		615	1,253	638	101
חניון ToHa2	תל אביב	חניון	50%				42	150	108	

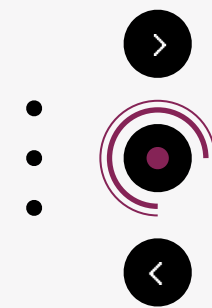
(1) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020, סיווגה החברה את חלק המרלוג"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 187 מיליון ש"ח (חלק החברה).



אמות יזום

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי תכנון ויזום ליום 31.3.2021

מצגת אמות השקעות
אמות יזום



שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מ"ר לשיווק עילי- 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה ¹ - במיליוני ש"ח
חלק החברה						
ToHa2²	תל אביב	משרדים	140,000	50%	70,000	1,500
מתחם k ירושלים	ירושלים	משרדים	103,000	50%	51,500	550
מתחם ה- 1000	ראשון לציון- מערב	משרדים	19,000	100%	19,000	260
פלטינום שלב ב'³	פתח תקווה	משרדים	27,000	100%	27,000	220
קרקע בצומת כפר- סבא רעננה צפון	כפר סבא	משרדים	35,000	50%	17,500	170
סך הכל			324,000		185,000	2,700

(1) עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

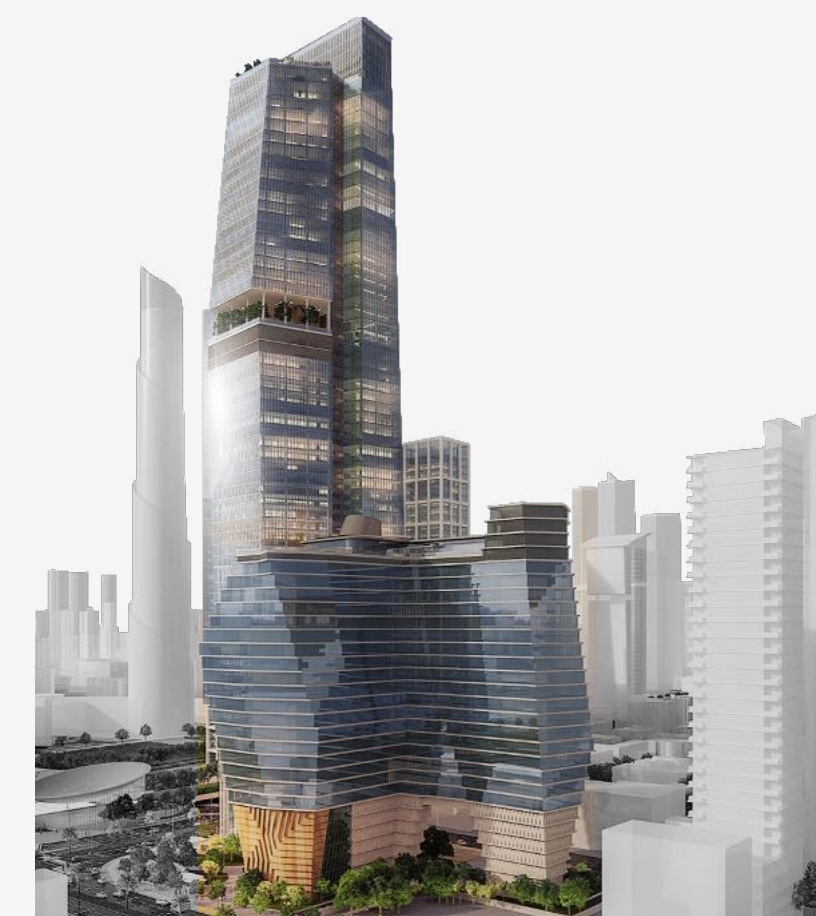
(2) פרויקט ToHa2 - הוצג לראשונה היקף הפרוייקט במלואו.

(3) להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.

אמות ייזום

” זה תמיד נראה בלתי אפשרי עד שזה נעשה ”

גלסון מגדלה

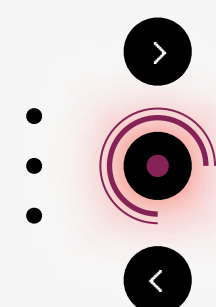


מגדל TOHA 2

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרצועה השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום
פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה

TOHA2
מגדל תוצרת הארץ

שימוש עיקרי

משרדים

זכויות נוספות

במסגרת ת"א/5000 אישרה הוועדה המקומית להפקדה בתנאים, זכויות בניה להקמת מגדל משרדים נוסף

שטח לבניה

140,000 מ"ר

חלק הקבוצה

50%

עלות הקמה משוערת

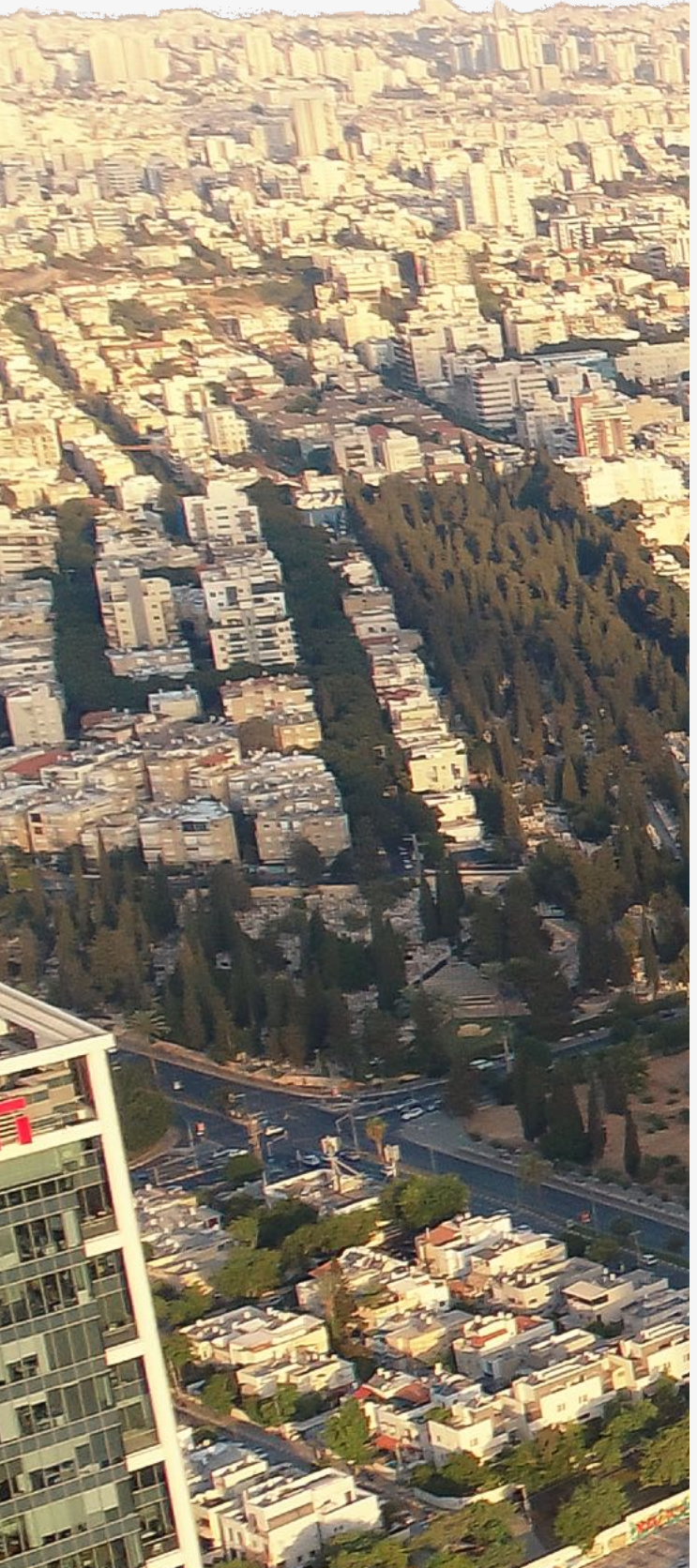
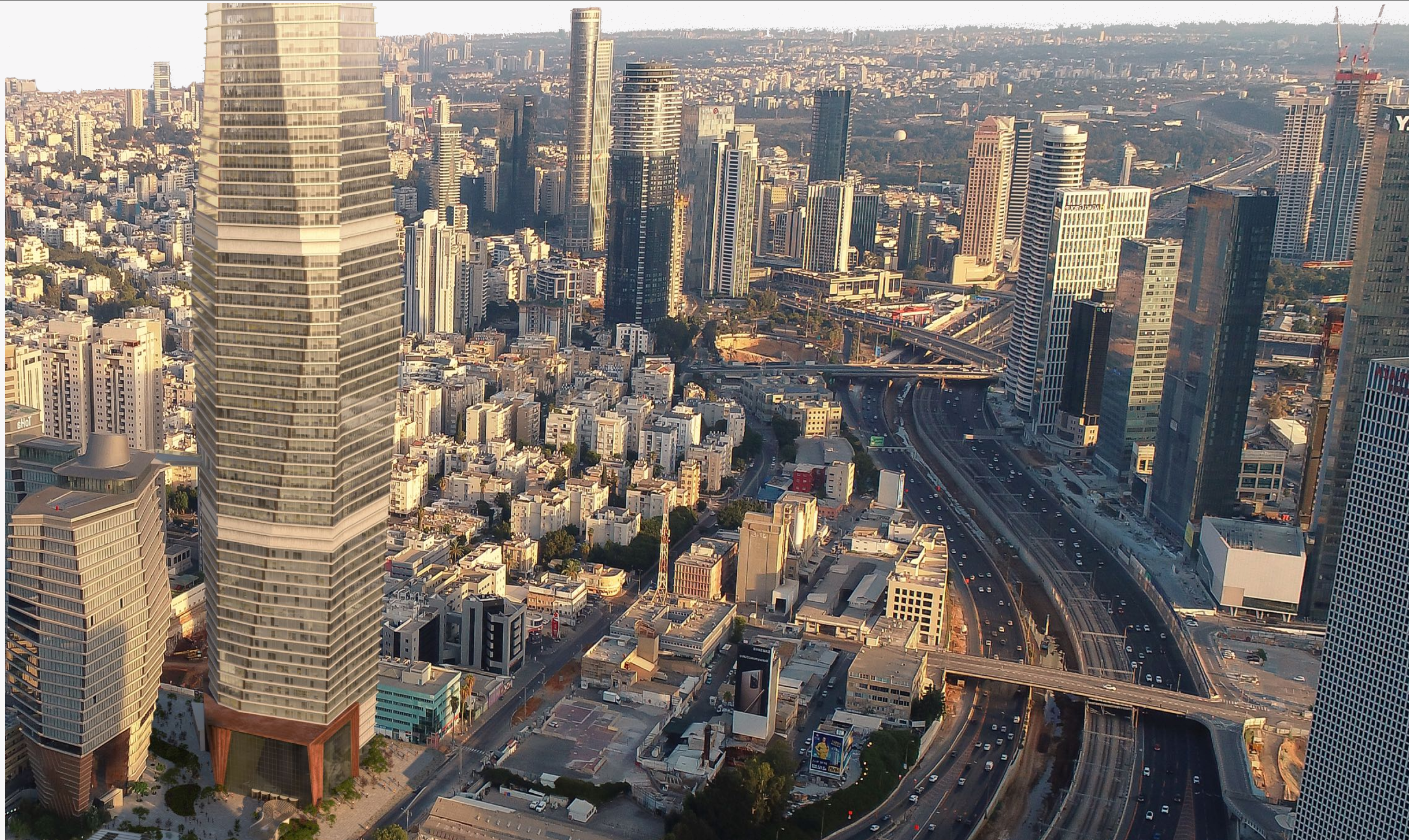
1,500 משר"ח

חלק החברה - היקף הפרוייקט במלואו

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית סהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות ייזום

” לא משנה כמה לאט אתה
הולך כל עוד אתה לא עוצר ”

קונפוציוס

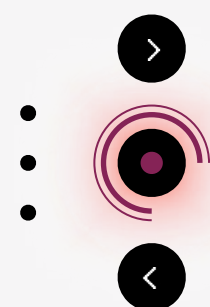


קמפוס חולון

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום

פרוייקטים בעלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה

חולון

בקשה לזכויות נוספות:
קידום תב"ע מחוזית לתוספות בנייה

שימוש עיקרי

משרדים

שטח לבניה

60,000 מ"ר

חלק הקבוצה

78%

צפי לסיום

2021

עלות הקמה משוערת

570 משר"ח

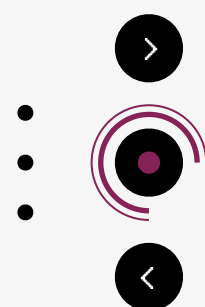
חלק החברה

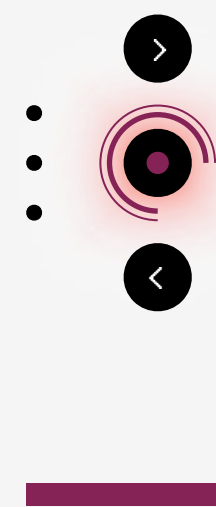


אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

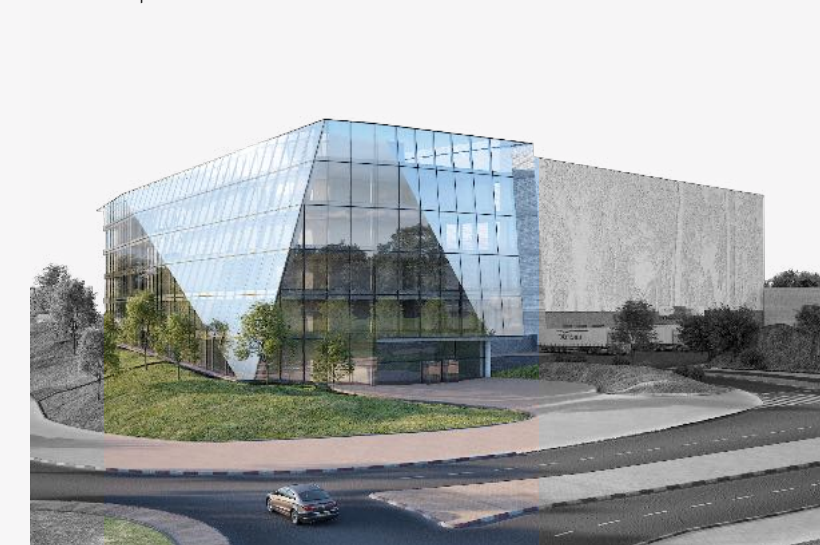




אמות ייזום

” אם אינך יכול לכוון את הרוח, שנה את המפרשים ”

ג'ינסס דין



אמות מודיעין

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות יזום

פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה

מודיעין

משרדים אמות מודיעין

שימוש עיקרי

משרדים

שטח לבניה

9,000 מ"ר

חלק הקבוצה

75%

צפי לסיום

2022

עלות הקמה משוערת

66 משר"ח

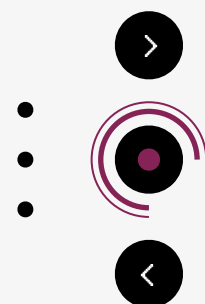
חלק החברה



אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית סהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע ההשקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות ייזום

” יצירתיות דורשת אומץ ”
אנרי סאטיס

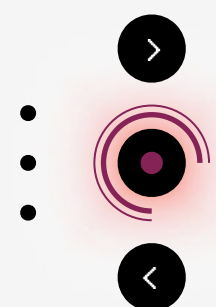


הלח"י בני ברק

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום

פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה

בני ברק

מתחם הלח"י

שימוש עיקרי

משרדים

שטח לבניה

82,000 מ"ר

חלק הקבוצה

50%

צפי לסיום

2024

עלות הקמה משוערת

617 מ"ח

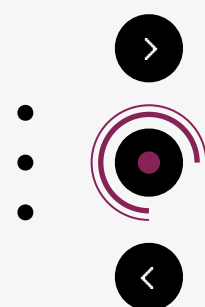
חלק החברה



אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית סהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע ההשקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום

אמות ייזום

” אל תדחה למחר מה
שאתה יכול לעשות היום ”
בנג'מין פרנקלין

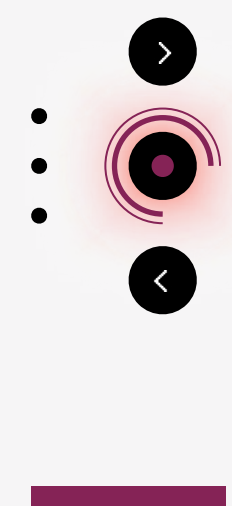


שער העיר ירושלים

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום

פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה

שער העיר

ירושלים

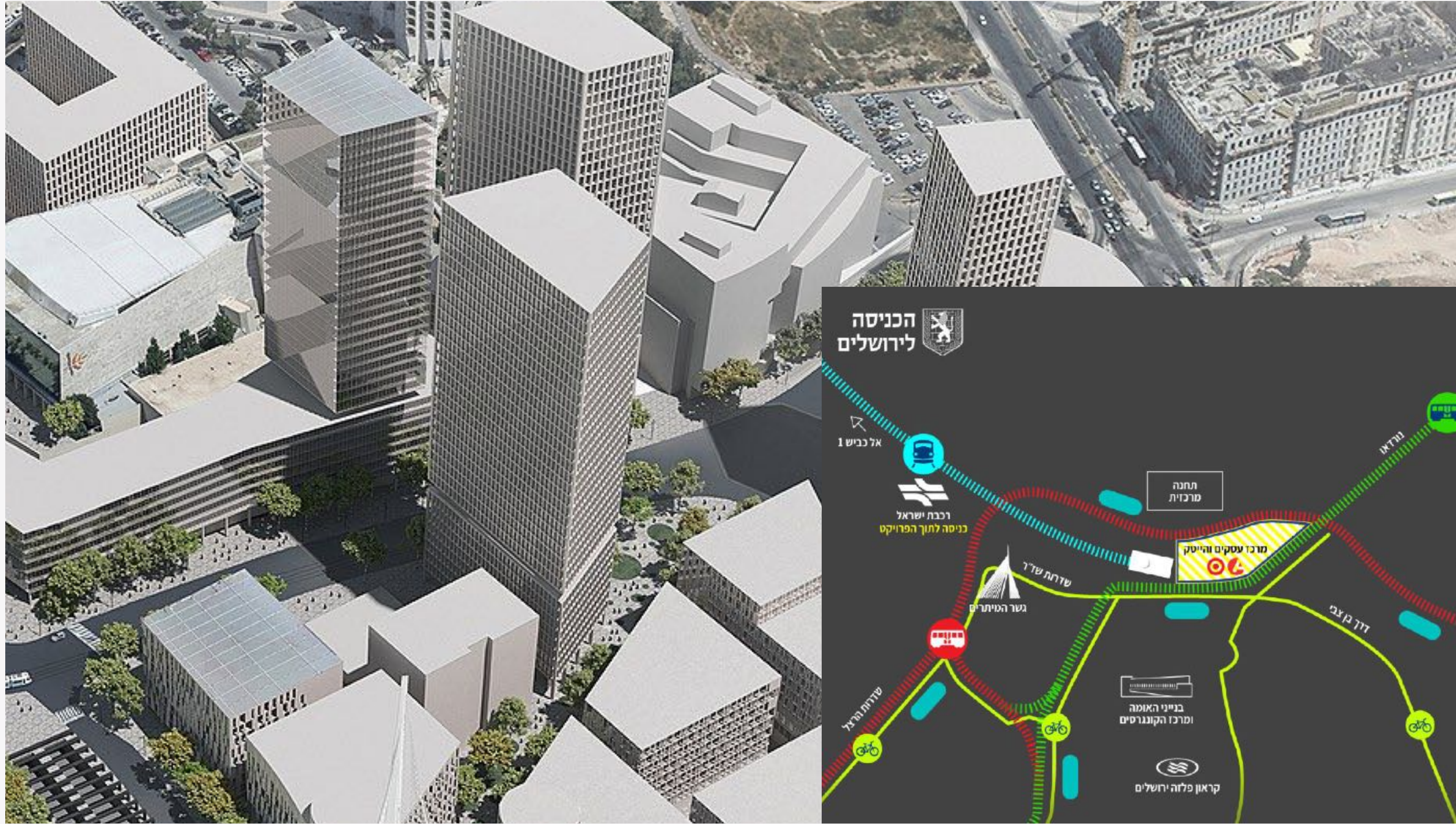
שימוש עיקרי משרדים

שטח לבניה 103,000 מ"ר

חלק הקבוצה 50%

צפי לסיום TBD

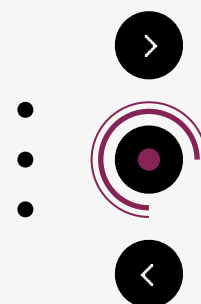
עלות הקמה משוערת חלק החברה 550 משר"ח



אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית סהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

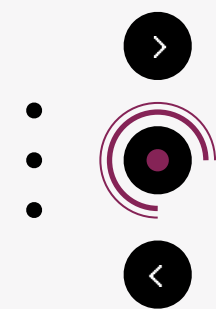




אמות השקעות. אנשינו קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



62

מצגת אמות השקעות
נתונים פיננסיים

” סוד ההצלחה
הוא דביקות במטרה ”

בג'סין ד"ריראלי

נתונים פיננסיים

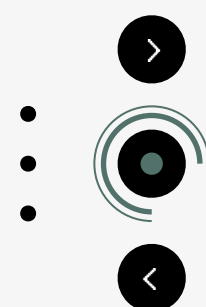
אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



חברת אמות עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה, ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל.



נתונים פיננסיים

אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

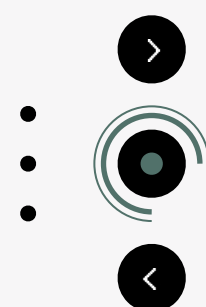
31.12.2020 מיליוני ש"ח	31.3.2021 מיליוני ש"ח	
620	845	מזומנים ושווי מזומנים
13,941	14,014	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
6,750	6,913	התחייבויות פיננסיות
1,357	1,375	מיסים נדחים
6,316	6,324	סך הון
7,673	7,699	EPRA NRV



אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הנה חברה ציבורית סהמובילית בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרצוע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



נתונים פיננסיים

אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

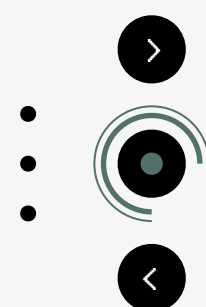
1-3.2020	1-3.2021	
201	177	NOI
(44)	-	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
(13)	(12)	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
(30)	(29)	מימון - ריבית ריאלית
16	(4)	מימון - הפרשי הצמדה ואחר
(40)	(30)	הוצאות מסים
89	102	רווח נקי
142	126	FFO



אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הנה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדו"ע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



נתונים פיננסיים

אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

NOI

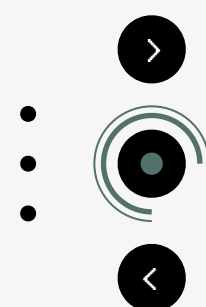


שינוי ב-% מול רבעון אשתקד	רבעון 1 2020	רבעון 2 2020	רבעון 3 2020	רבעון 4 2020	רבעון 1 2021	
	באש"ח					
(12%)	196,784	163,788	184,838	167,667	173,336	NOI נכסים זהים
	4,026	4,005	6,712	6,384	3,850	נכסים חדשים אשר מוינו לנדל"ן בהקמה/לנדל"ן להשקעה
(12%)	200,810	167,793	191,550	174,051	177,186	NOI

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הנה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדו"ע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



נתונים פיננסיים

אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

FFO

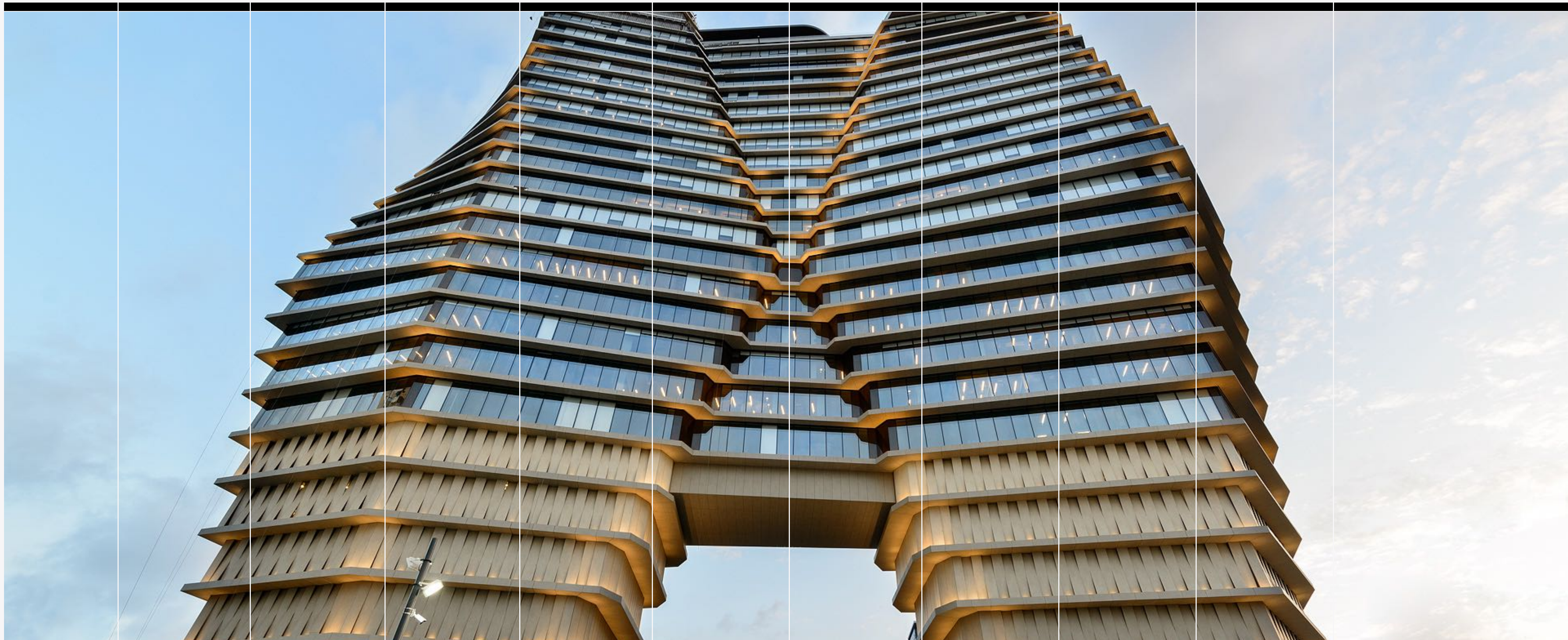


שינוי ב %	1-3.2020	1-3.2021	
	באלפי ש"ח		
(11%)	142,258	126,346	ריאלי FFO
8%	381,254	409,902	מספר מניות משוקלל
(17%)	37.3	30.8	FFO למניה

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הנה חברה ציבורית סהמובילית בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדו"ע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

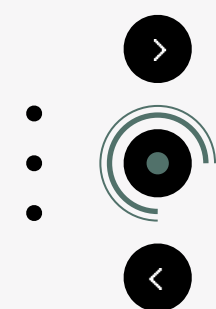
מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות השקעות. אנשינו קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



68
מגזר אמות השקעות
אמות סיכום

” הדרך היחידה לעשות עבודה
נהדרת היא לאהוב את מה שעושים ”

סטיב ג'ובס

סיכום

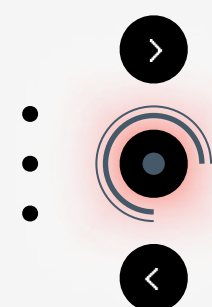
אמות השקעות. אנשים קודם.

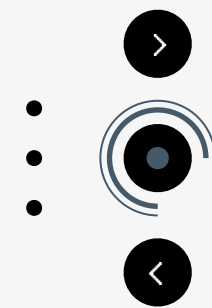
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרצועה השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



סה"כ מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של כ-13 מיליארד ש"ח. מרבית נכסי החברה מסוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

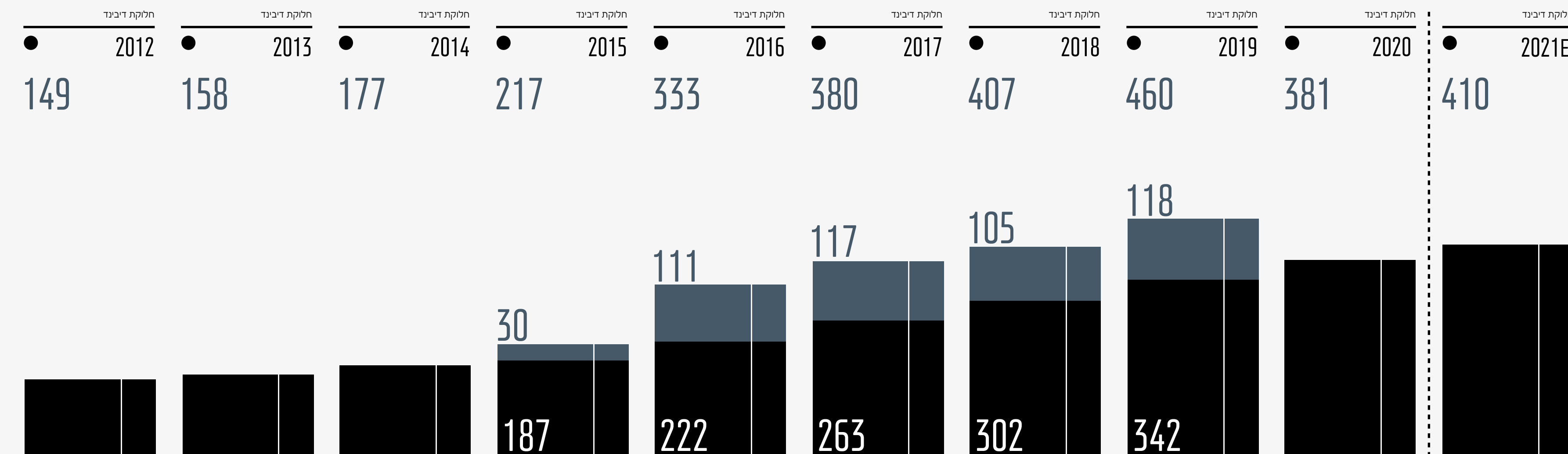




סיכום

חלוקת דיבידנד

התפתחות חלוקת דיבידנדים (מיליוני ש"ח)



דיבידנד שחולק מ-2006:

3.7

מיליארד ש"ח

● דיבידנד שוטף
● דיבידנד נוסף

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות סיכום

תמהיל שוברים חזק ובפיזור גאוגרפי נרחב, המנוהלים בצורה אחראית

104 נכסים מניבים

מגוון שימושים

יכולת ניהולית ויכולת השבחת נכסים

איתנות פיננסית וזמינות לביצוע עסקאות רכישה בהיקפים משמעותיים

גמישות פיננסית ונגישות גבוהה לשוק ההון

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

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

לחברה פוטנציאל עתידי לחסכון נוסף בהוצאות מימון ממחזור חובות בריבית נמוכה משמעותית מהריבית הממוצעת המשולמת בגין החובות כיום

מסגרות אשראי בהיקף של 1,080 מיליון ש"ח

תפוסה גבוהה לאורך זמן 96.8% נכון ל-31.3.2021

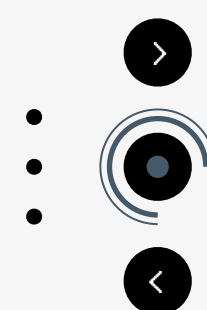
קידום פרויקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבחה

מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש

שיעור מינוף יעיל של 43%

70

מצגת אמות השקעות
אמות סיכום



אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

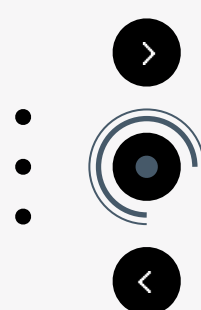
אמות סיכום

DISCLAIMER

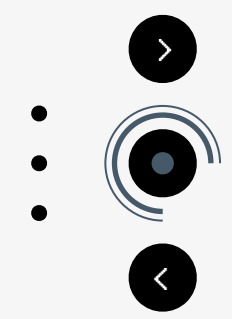
המצגת אינה מהווה הצעה או הזמנה לרכישה של ניירות ערך של החברה והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע.

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.

מצגת אמות השקעות
אמות סיכום
71



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.

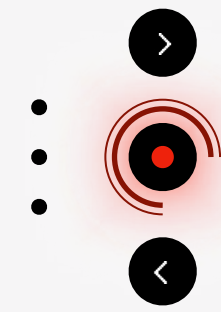


אמות השקעות. אנשינו קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

73



אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הגדלי"ן המניב ומשמשת כרוע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

יצירת קשר

טלפון +972 3 5760505

פקס +972 3 5760506

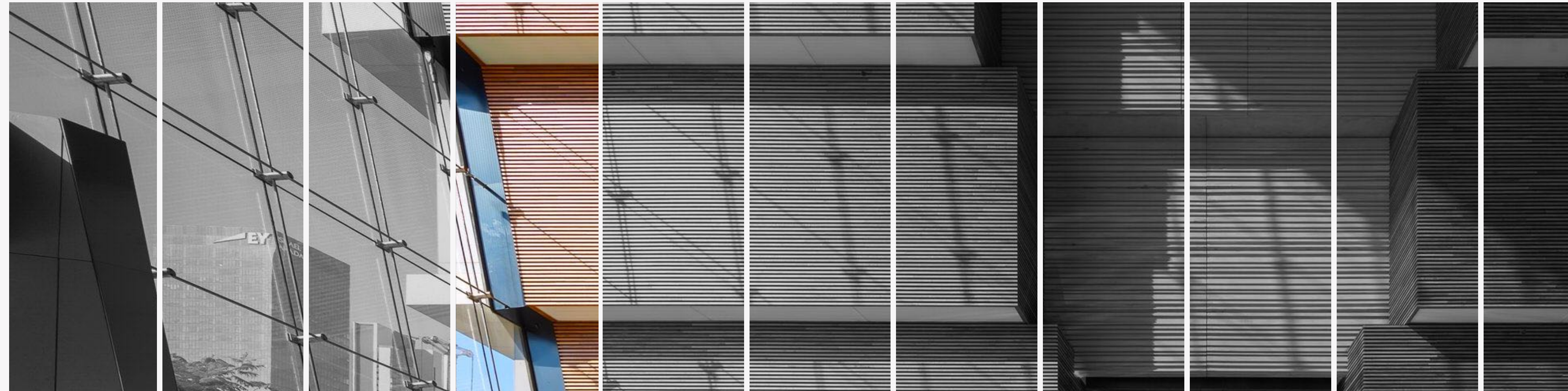
investorrelation@amot.co.il

www.amot.co.il

מגדל אמות אטריום
זאב ז'בוטינסקי 2, רמת גן
ישראל
5250501

אמות השקעות

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנוי-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

אמות השקעות.
אנשים קודם.