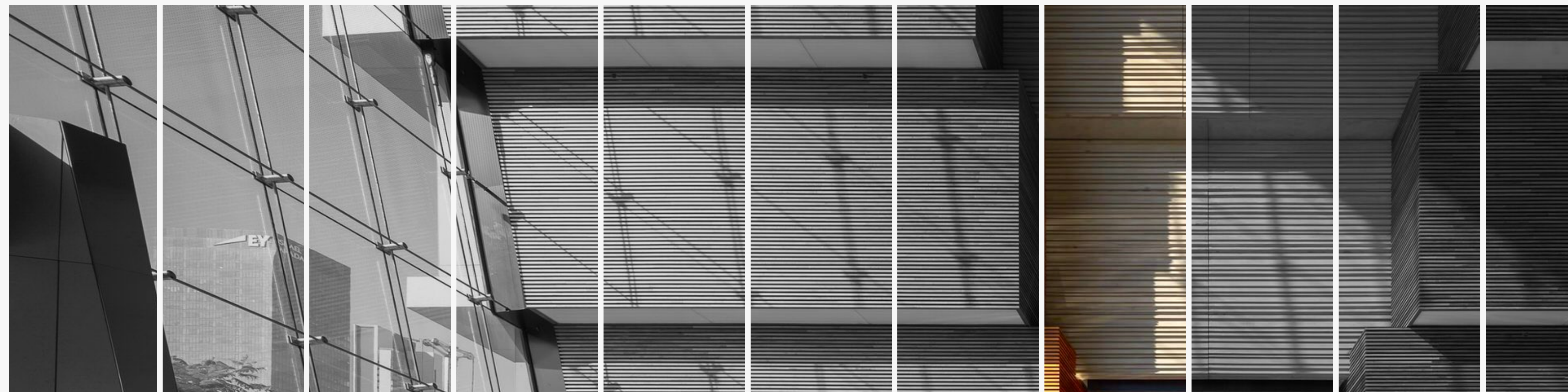


אמות השקעות

מצגת אמות השקעות לשיחת אנליסטים - תוצאות 1-9.2021



מצגת אמות השקעות
לשוק הרוח



אמות השקעות. אנשים קודם.

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

2
מגזר אמות השקעות
אודות אמות

” הסיכון הגדול ביותר
הוא לא לקחת סיכון ”
מארק צוקרברג

אודות אמות

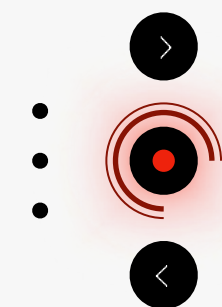
אמות השקעות. אנשים קודם.

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 ומסמשת כדור 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, תל דיב'.

מניית החברה נכללת במדדי EPRA.

בת של אלנו חץ נכסים. והשקעות בע"מ המחזיקה
בכ- 56% מהונה.

בבעלות הקבוצה 123 נכסים מניבים.

שטח כולל של **1.8** מיליון מ"ר. 1.1 מיליון מ"ר
שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי חניה.

סך שווי נדל"ן מעל ל-**16** מיליארד ש"ח.

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

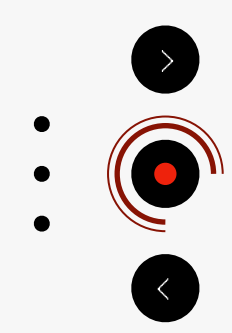
שיעור התפוסה של נכסי החברה עומד על 97.5%.

7 פרויקטים בשלבי בניה בהיקף של **270** אלף
מ"ר עילי ו-3 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום בהיקף
של 64 אלף מ"ר.

שיעור מינוף של 45%.

חוב פיננסי נטו בש"ח: **7.6** מיליארד ש"ח.

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



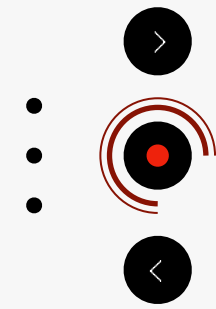
אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות
נדלין להשקעה

4



לקוחות החברה

חברות מקומיות ובין לאומיות



אודות אמות

5
סגרת 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. סרביה 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 כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

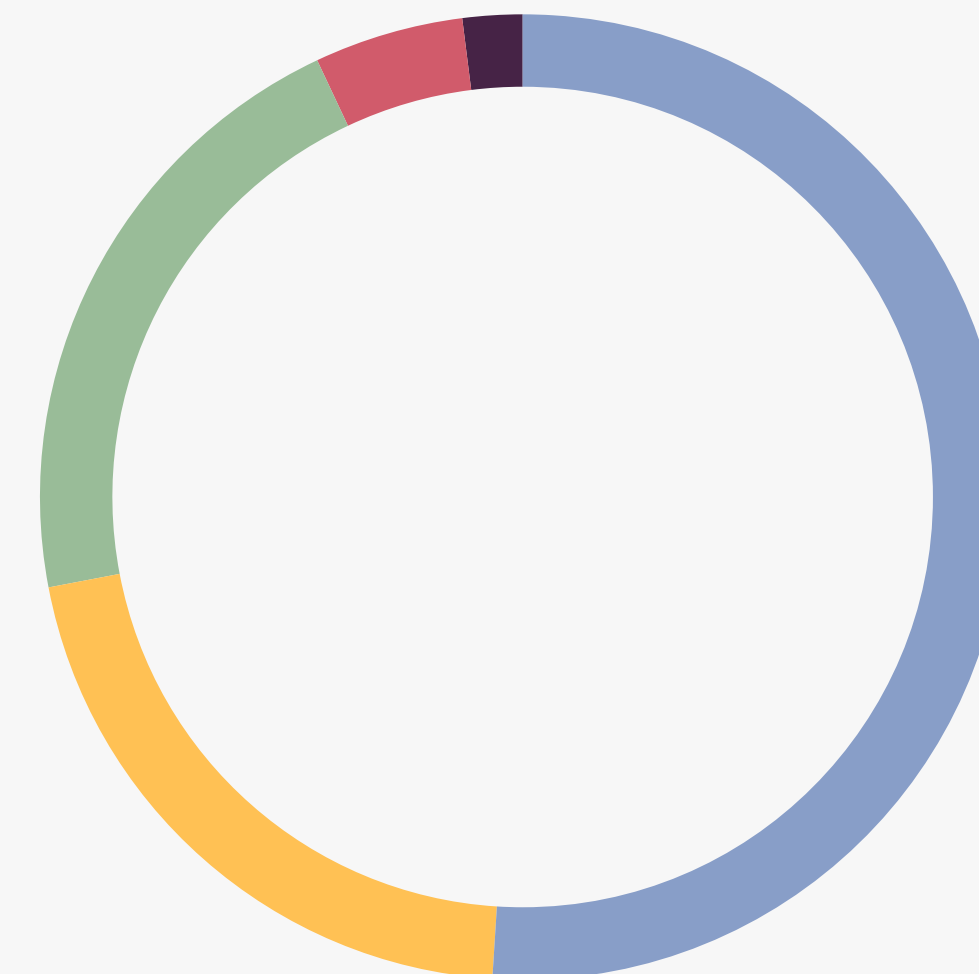
נדל"ן להשקעה

פילוח שווי נכסים מניבים

שווי נדל"ן מניב לתאריך
30.9.2021

שווי הנכסים המניבים במש"ח
14,546

שווי הנכסים הכוללים במש"ח
16,182



משרדים
שווי הוגן כ-6.6 מיליארד ש"ח
46%

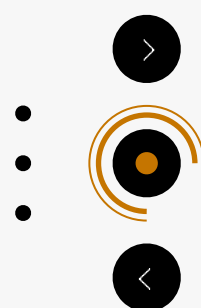
תעשייה ולוגיסטיקה
שווי הוגן כ-4.2 מיליארד ש"ח
29%

מסחר
שווי הוגן כ-2.7 מיליארד ש"ח
18%

סופרמרקטים
שווי הוגן כ-0.7 מיליארד ש"ח
5%

אחרים
שווי הוגן כ-0.2 מיליארד ש"ח
2%





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.

לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב שעודנו נמשך, במסגרתו מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה החל מגיל 12 כנגד נגיף הקורונה.

החל ממרץ 2021 לאחר היציאה מהסגר השלישי, ניכרה חזרה הדרגתית לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות על הפעילות והמשק הישראלי התאושש בקצב מהיר, זאת על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות. יחד עם זאת, ראוי לציין כי עד סוף מאי 2021 רק ציבור המתחסנים והמחלימים מקורונה היו רשאים להיכנס למתחמי התרבות, ההסעדה, הבילוי והפנאי, וזאת באמצעות הצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות.

ביולי 2021 החל להתפשט זן הדלתא של הנגיף אשר הביא להתפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב בישראל ובעולם ("הגל הרביעי"). בעקבות כך, הוחלט לחסן מגזרים מסוימים באוכלוסייה במנה שלישית נוספת, מנת בוסטר, אשר בהדרגה הותרה לשימוש לכלל האוכלוסייה בישראל מגיל 12 ומעלה. כמו כן, חל חיוב מחודש בהצגת "תו ירוק" עדכני בכניסה למתחמי תרבות, הסעדה, בילוי ופנאי. לאחרונה, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסייה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית מאוד בהיקפי התחלואה המלמדת על יציאה מהגל הרביעי. כמו כן, ניכרת חזרה מלאה לשגרה בפעילות העסקית במשק.

החרפה מחודשת, ככל שתקרה והטלה מחודשת של מגבלות על הפעילות העסקית, עשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או ירידה בביקושים ופגיעה בשוכרים שונים.

היקף ההקלות (בעיקר לשוכרי המרכזים המסחריים), בתקופה המדווחת, מסתכם בסך של 20 מיליון ש"ח (בגין חודשי הסגר ינואר ופברואר 2021).

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה ושל ההנחיות הניתנות לציבור בעטיו, על פעילותה של החברה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על אופן התממשותן של תחזיות שניתנו על ידי החברה במסגרת דיווחיה לגבי תוצאות פעילותה בשנת 2021, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא זה ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות, ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה וההנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם ועוצמת ומשך החזרה לפעילות כלכלית סדירה בארץ ובעולם.

אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



- קיימות, חברה וסביבה - ESG
אחריות חברתית
- קיימות, חברה וסביבה - ESG
קרבה לתחבורה ציבורית
- קיימות, חברה וסביבה - ESG
אנרגיה ירוקה
- קיימות, חברה וסביבה - ESG
הפחתת אי שוויון
- קיימות, חברה וסביבה - ESG
קהילה ורווחה
- קיימות, חברה וסביבה - ESG
שוויון מגדרי

ESG

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.

100% מהנכסים מונגשים באופן מלא

40% נשים בהנהלת החברה

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

ESG

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 ה-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 כדורע ההשקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

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.

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 אזורי ייעודיים לחניית אופניים וקורקינטים והסדרת אזורי טעינה ומקלחות.

10
סגרת אמות השקעות
אמות תחזית

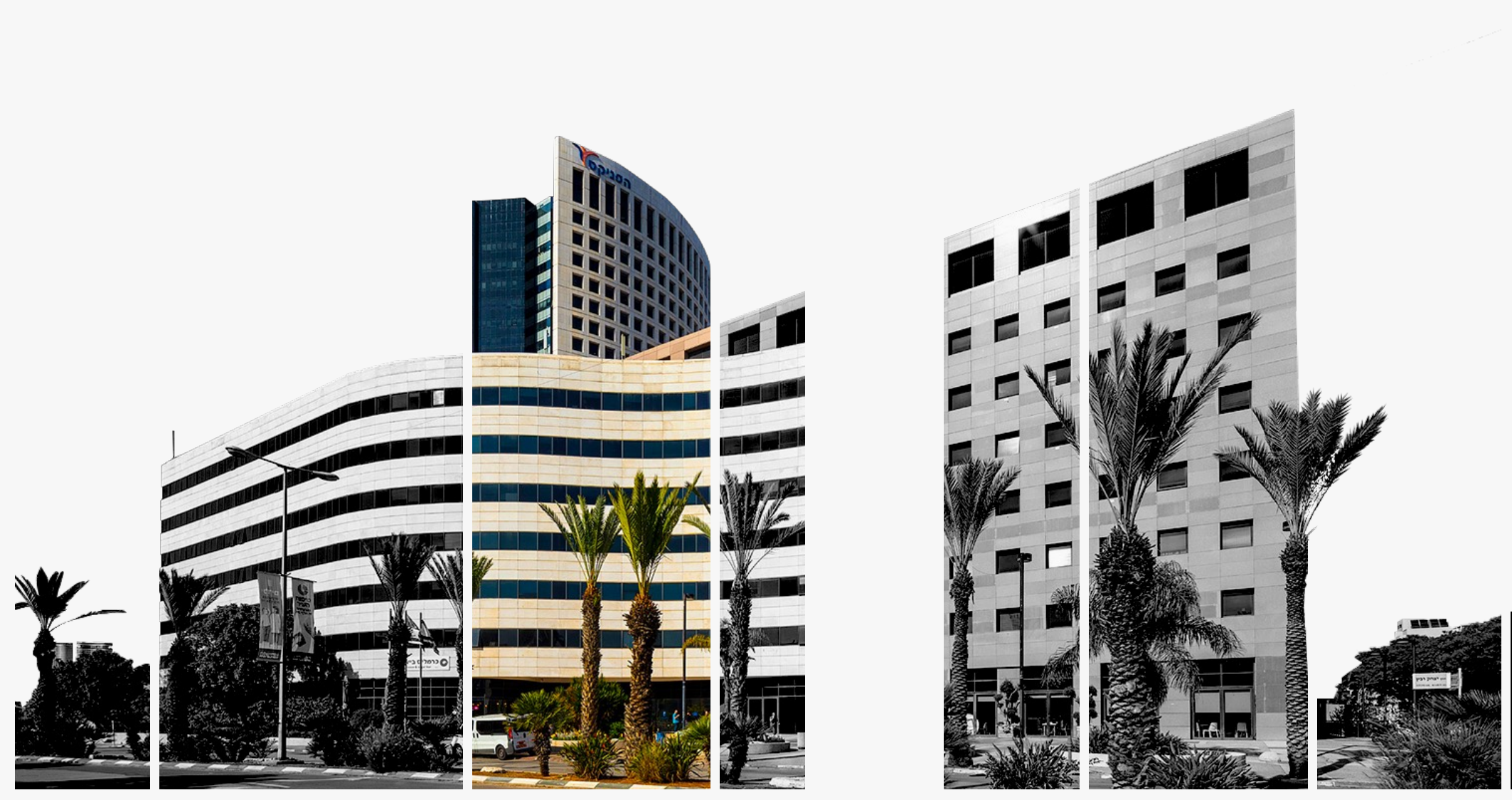
” תן לדמיון להוביל
את חייר, לא להסטוריה. ”
סטיבן קובי

אמות תחזית

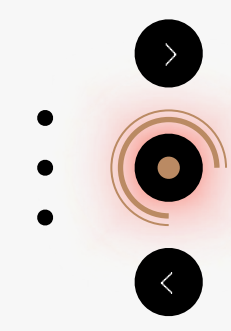
אמות השקעות. אנשים קודם.

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

11

מצגת אמות השקעות
אמות תחזית



החברה מעדכנת את תחזיותיה כלפי מעלה בפעם השנייה במהלך התקופה המדווחת, ראו להלן תחזית מעודכנת

2020 בפועל	2021 תחזית מקורית	2021 תחזית מעודכנת	1-9.21 בפועל	
734	735-765	765-775	567	NOI במיליוני ש"ח
512	535-555	565-575	420	FFO ריאלי במיליוני ש"ח
131.5	130-135	135-137	101.9	FFO למניה (אגורות)

12
מגזר אמות השקעות
אמות צמיחה

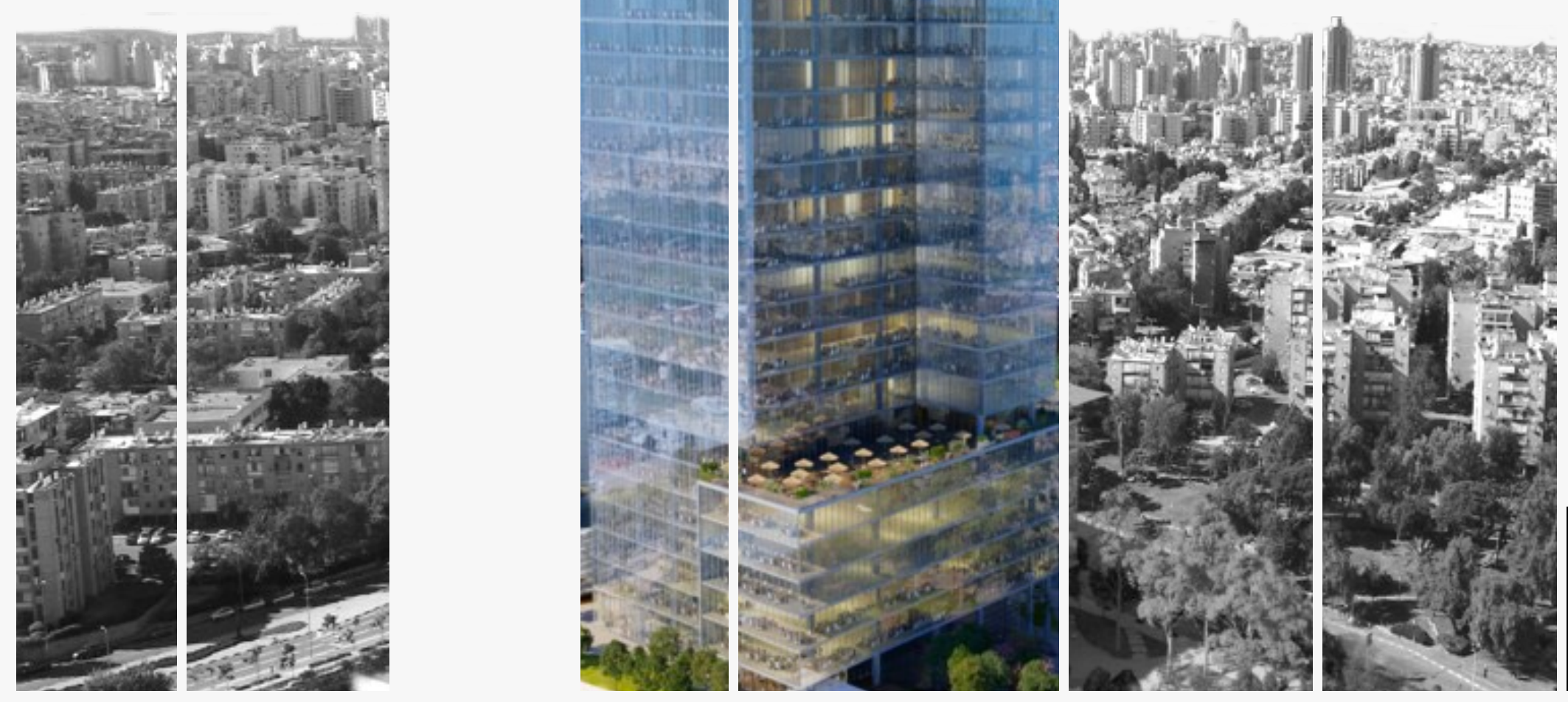
” או שאמצא דרך
או שאסלול אותה ”
פיליפ סידיני

צמיחה

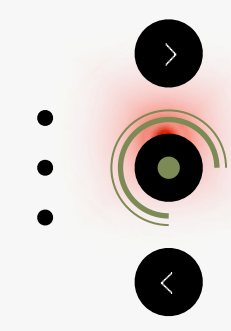
אמות השקעות. אנשים קודם.

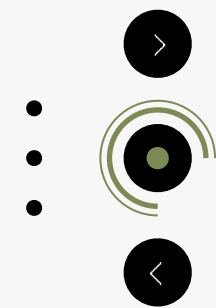
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



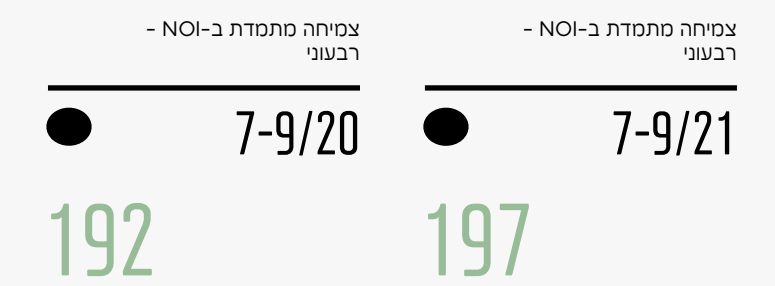
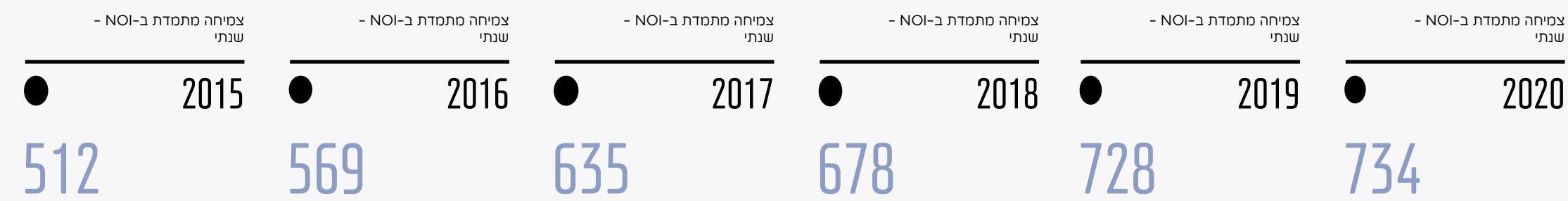
הפרייקטים אותם יזמת ומנהלת אמות מוקמים בשילוב מתכננים קבלנים וספקים מהשורה הראשונה, בשיטות בניה ובטכנולוגיות מתקדמות.





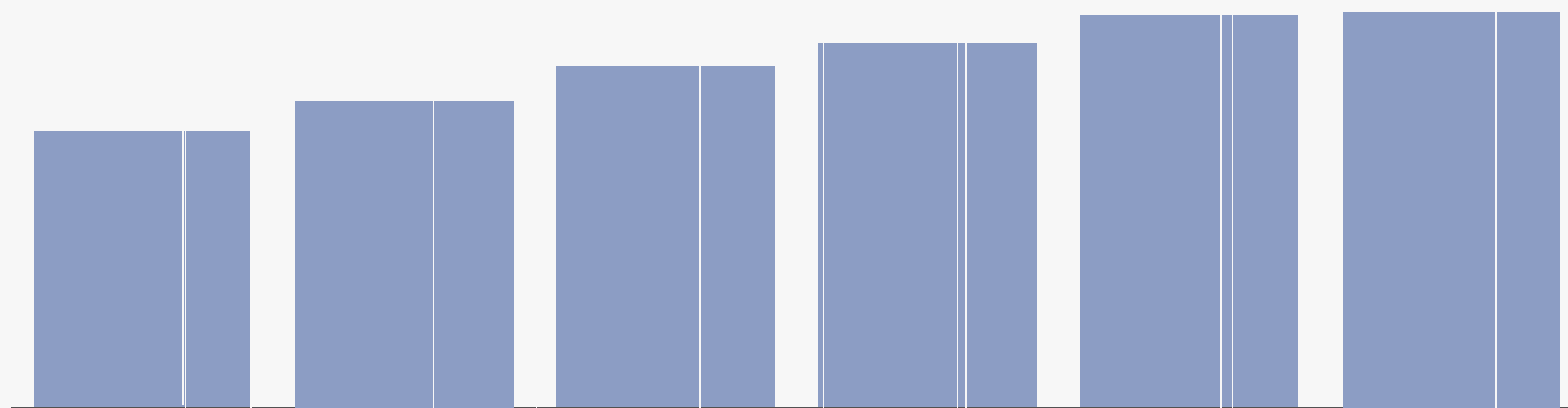
צמיחה

NOI שנתי ותקופתי

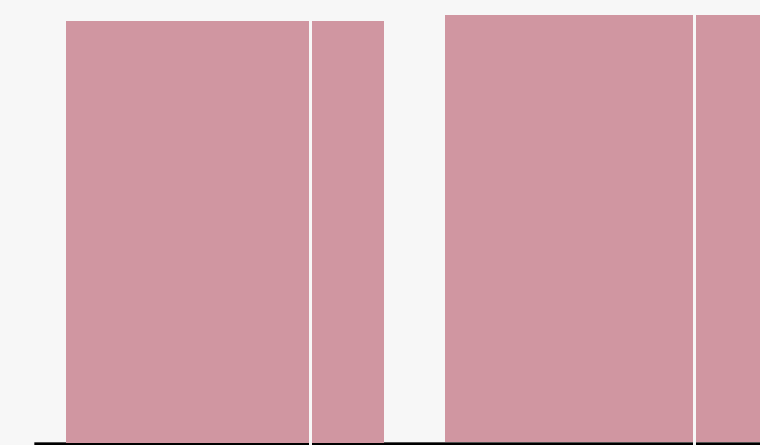


צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי

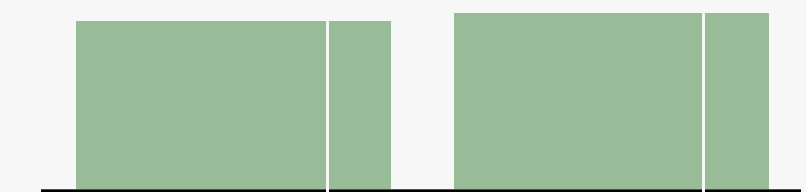
43%



NOI - תקופה מדווחת 1-9.21

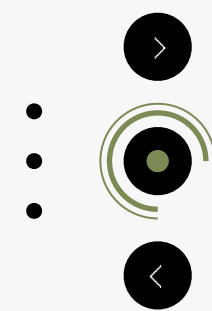


NOI - תקופה מדווחת 7-9.21



אמות השקעות. אנשים קודנו.

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.



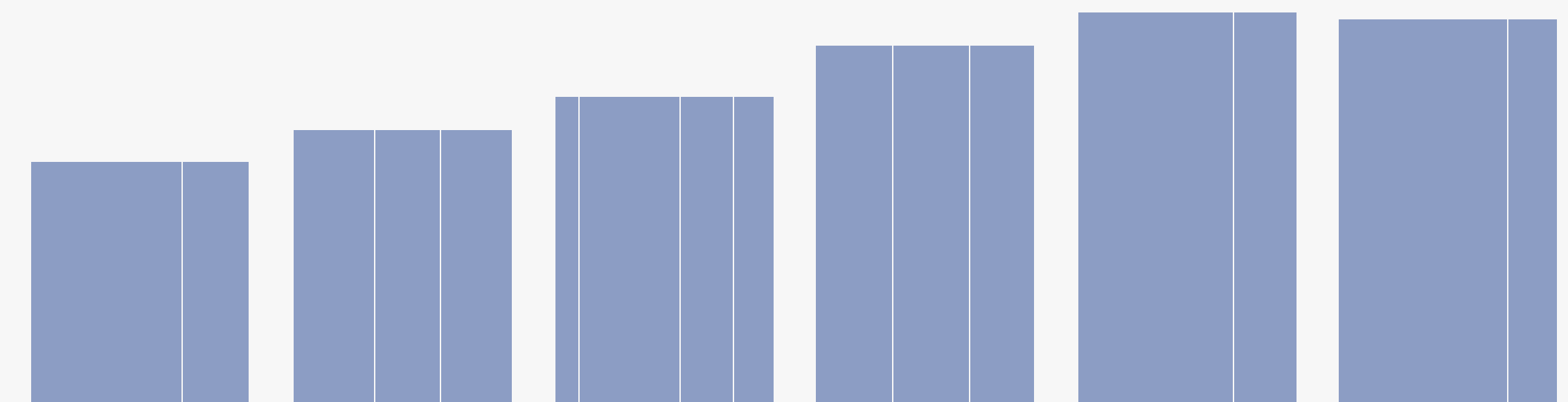
צמיחה

FFO שנתי ותקופתי

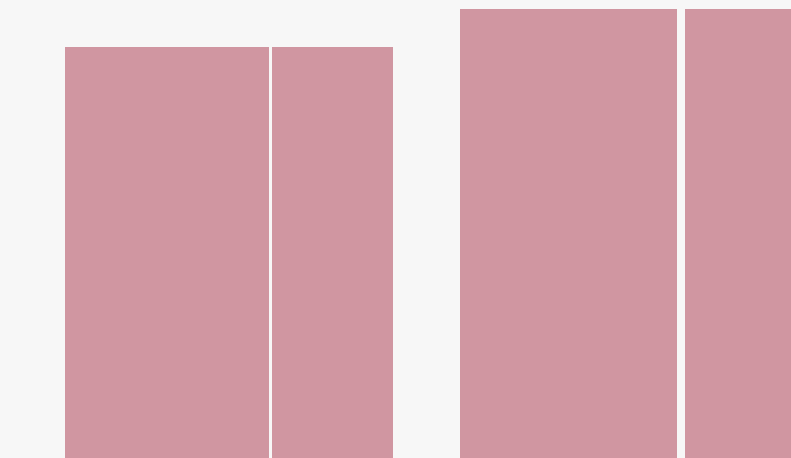


צמיחה מתמדת ב-FFO תוך ירידה בשיעור מינוף - שנתי

59%



FFO - תקופה מדווחת 1-9.21

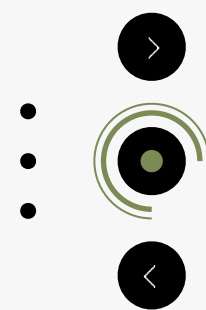


FFO - תקופה מדווחת 7-9.21



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.



צמיחה

FFO שנתי ותקופתי למניה

FFO למניה ברבעון הנוכחי הסתכם ל- 35.9 אגורות, לעומת 35.8 אגורות ברבעון המקביל אשתקד, ללא שינוי, וזאת אגב גידול של 9% במספר המניות המשווקות.

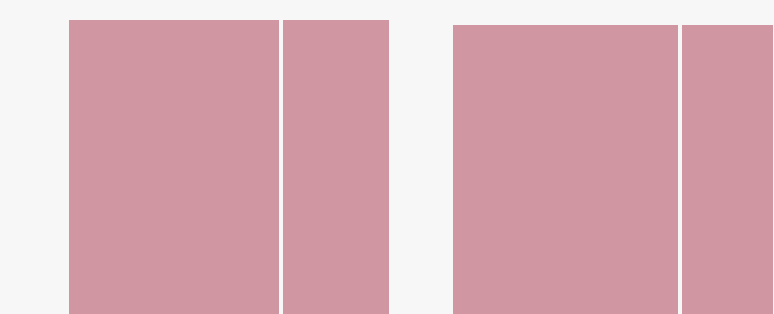
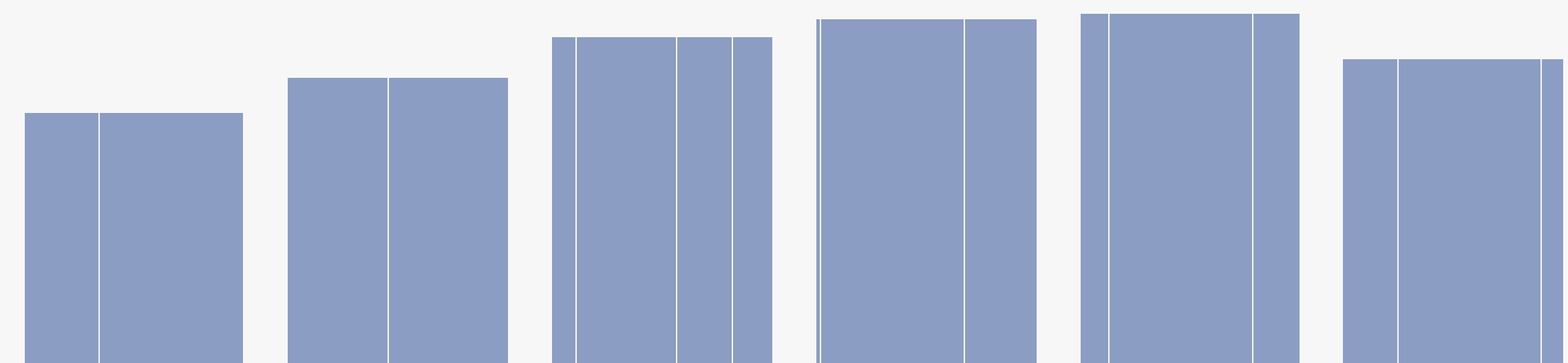


צמיחה מתמדת ב- FFO למניה תוך ירידה בשיעור מינוף - שנתי

12%

FFO למניה - תקופתי

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.

16 סגרת אמות השקעות
עוצמה פיננסית

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

עוצמה פיננסית

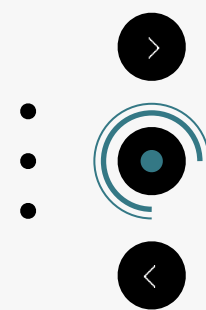
אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

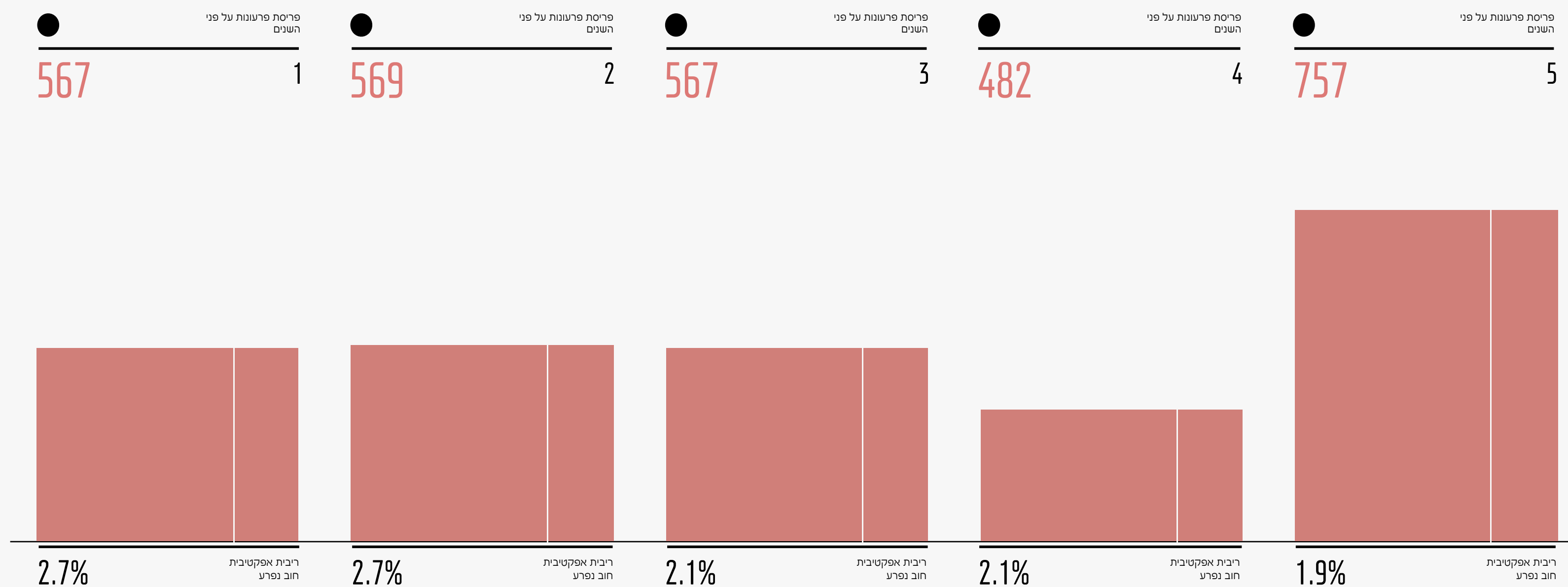


החברה נסחרת בבורסה לני"ע בתל אביב
ונכללת במדדים המובילים: מדד ת"א-35,
מדד ת"א-125, מדד ת"א-נדל"ן, מדד
תל-דיב ומדד ת"א-AllShare.



עוצמה פיננסית

פריסת פרעונות על פני השנים במש"ח



הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 באוקטובר ומסתיימת ב-30 בספטמבר, של השנה העוקבת. הפירעונות אינם כוללים מסגרות אשראי לזמן קצר שנוצלו כחלק מרכישת פארק לוגיסטי צריפין ואשר נפרעו לאחר תאריך המאזן.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 600 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,185 מיליון ש"ח.



אמות השקעות. אנשים קודם.

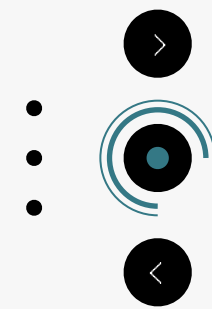
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

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

18
סגרת אמות השקעות
נוצמה פיננסית



עוצמה פיננסית

בשטח כולל של
1.8 מיליון מ"ר
בבעלות החברה
123 נכסים

סך שווי נדל"ן מעל ל-**16** מיליארד ש"ח.

מח"מ **5.6** שנים

מסגרות אשראי בהיקף **1,230** מיליון ש"ח

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

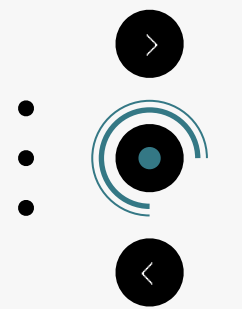
ריבית משוקללת אפקטיבית צמודת מדד - **1.81%**

מזומנים ושווי מזומנים למועד הדוח בהיקף 199 מיליון
ש"ח

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

עוצמה פיננסית

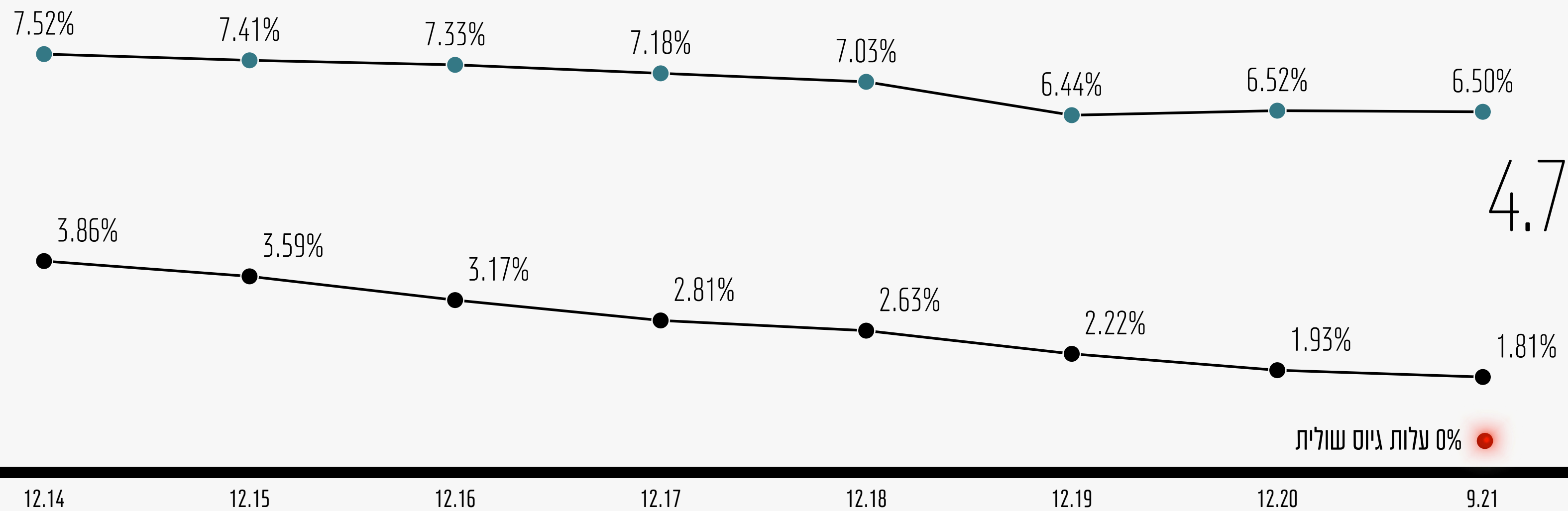
שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס
לשינוי הריבית המשוקללת של החברה
שיעור היוון משוקלל - ללא פארק לוגיסטי צריפין



- שיעור היוון משוקלל
- עלות חוב משוקוללת

אמות השקעות. אנשים קודם.

עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ח), מח"מ 8.4 שנים, לפי מחיר שוק ליום 9 בנובמבר 2021.
מצגת אמות השקעות לשוק ההון



4.7% / 6.5%

0% עלות גיוס שולית





חתימת חוזים

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021, נחתמו 99 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של **49 אלף מ"ר** בדמי שכירות שנתיים בסך של 54 מיליון ש"ח.

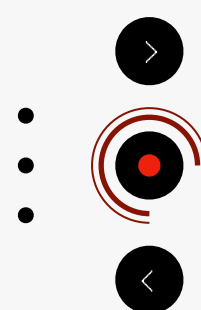
בחודש אוגוסט, 2021, חתמה החברה על הסכם עם חברת היי טק (להלן "השוכר") בקשר להשכרת בניין אמות גבעתיים (בנין פלאפון לשעבר) בשלמותו, בשטח כולל של כ- 17,500 מ"ר. העסקה נחתמה לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. בימים אלה עובר הבניין שדרוג משמעותי בהיקף כספי של כ-100 מיליון ש"ח (כולל התאמות לשוכר). הבניין יימסר בשתי פעימות. בפעימה הראשונה יימסרו במהלך שנת 2022 שטחים בהיקף של 12,500 מ"ר והפעימה שניה על יתרת שטח הבניין בהיקף של 5,000 מ"ר לאחר 5 שנים. במהלך 5 שנים הראשונות החברה תפעל להשכרת השטח הנ"ל עד למסירתו לשוכר.

שינוי בשכ"ד למ"ר

הסכמים שנחתמו - רבעון 3 2021

שימוש	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש	שינוי בשכ"ד למ"ר
משרדים	48	34,885	84 ש"ח	93 ש"ח	11%
לוגיסטיקה ותעשייה	7	4,827	36 ש"ח	42 ש"ח	17%
מסחר	43	8,170	117 ש"ח	124 ש"ח	6%
סופרמרקטים	1	700	40 ש"ח	40 ש"ח	-
סה"כ	99	48,582			

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



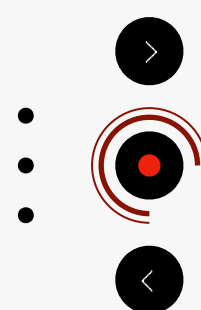


חתימת חוזים

במהלך התקופה המדווחת נחתמו 347 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של **134 אלף מ"ר** בדמי שכירות שנתיים בסך של 138 מיליון ש"ח.

שינוי בשכ"ד למ"ר			הסכמים שנחתמו - 1-9.2021		שימוש
	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם	שטח עילי	מספר חוזים	
%	ש"ח	ש"ח	מ"ר		
5%	88	84	77,868	171	משרדים
7%	44	41	26,543	35	לוגיסטיקה ותעשייה
-	119	119	25,599	138	מסחר
5%	110	105	3,885	3	סופרמרקטים
			133,895	347	סה"כ

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



22 סניגת אמות השקעות
אמות יזום

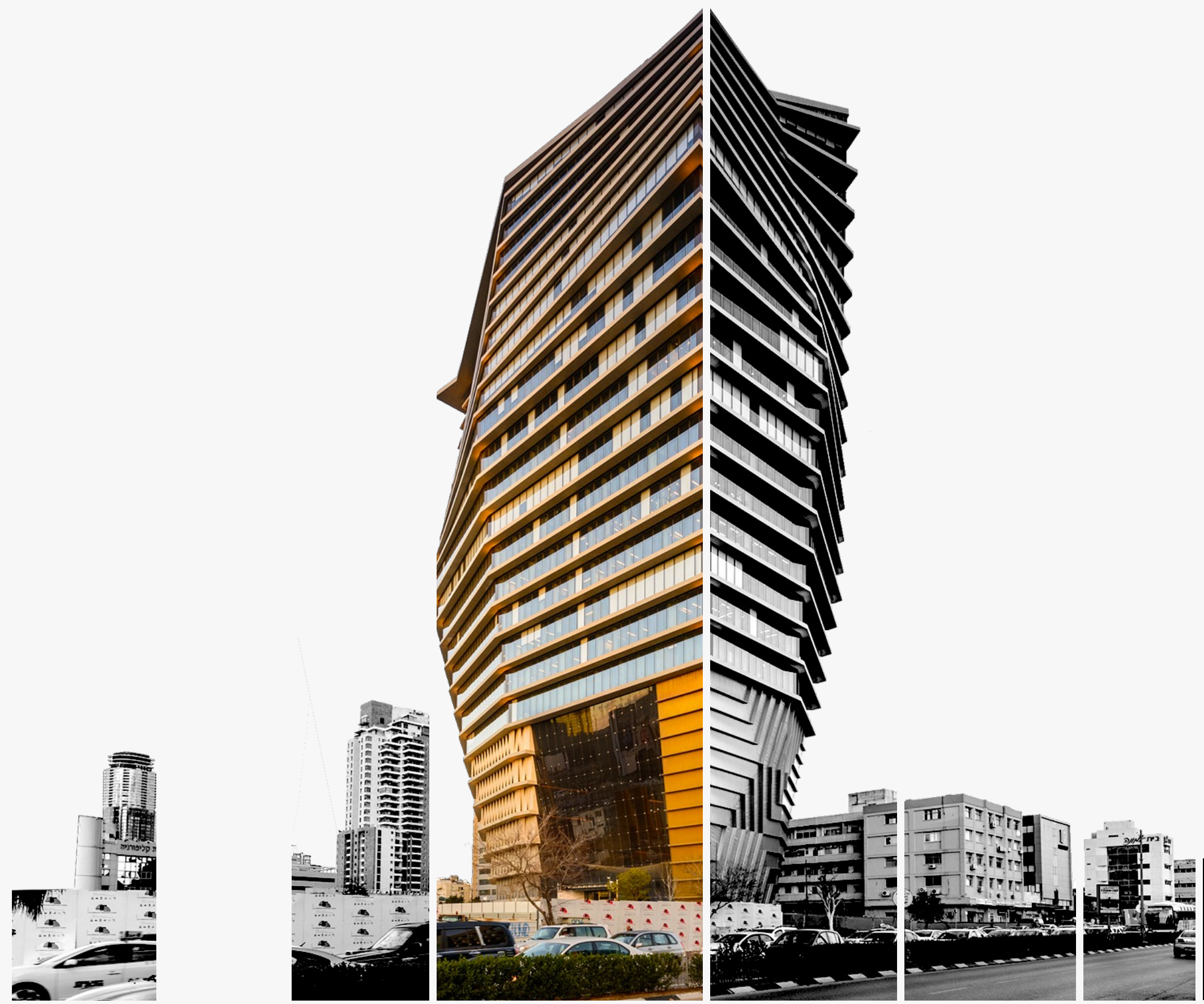
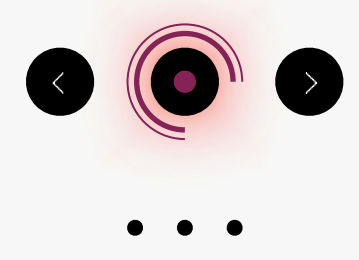
” אם אתה מסוגל
לחלום, אתה מסוגל גם לבצע ”
ולט דיסני

אמות יזום

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



חברה בת בשליטה סלאה, המתפקדת כדורע 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

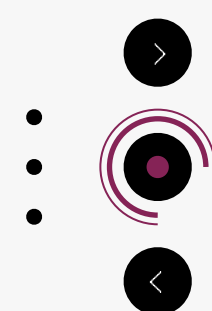
אמות השקעות אמונה על הגדלת תיק הנכסים המניבים של אמות השקעות ע"י יזום פרויקטים במגזרי הפעילות הקיימים, תעסוקה, מסחר תעשייה ולוגיסטיקה, וע"י פיתוח מגזרי פעילות חדשים בתחום הנדל"ן המניב, תוך יישום אסטרטגיית הצמיחה של החברה.

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
23



ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 30.9.2021

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	מ"ר לשיווק עילי	שווי הפרויקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת ¹	NOI מוערך באכלוס מלא
חלק החברה - במיליוני ש"ח									
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	2021	60,000	46,680	458	560-580	46-50
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	75%	2022	9,000	6,750	42	60-70	5-5
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	50%	2024	82,000	41,000	173	610-630	48-52
מתחם k ירושלים ²	ירושלים	משרדים	50%	2026	103,000	51,500	108	540-570	46-50
בית הורד	גבעתיים	משרדים	100%	2022	17,500	17,500	215	305-315	23-25
קרקע בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	60%	2024	45,000	27,000	54	175-185	12-14
ToHa2	תל אביב	משרדים	50%	2026	160,000	80,000	316	1,450-1,550	130-150
סך הכל נכסים בהקמה									
					476,500	270,430	1,366	3,700-3,900	310-346
מתחם ה- 1000	ראשון לציון	משרדים	100%	TBD	19,000	19,000		260-280	
פלטינום שלב ב' ³	פתח תקווה	משרדים	100%	TBD	27,000	27,000		210-230	
קרקע-כ"ס רעננה	כפר סבא	משרדים	50%	TBD	35,000	17,500		160-180	
סך הכל נכסים בייזום									
					81,000	63,500		630-690	
סך הכל									
					557,500	333,930		4,330-4,590	

8.6% תשואה

(1) נכסים בהקמה עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה וכן כוללת התאמות לשוכרים והיוונים. נכסים בייזום - עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

(2) בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות.

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

אמות יזום

פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה

TOHA2

מגדל תוצרת הארץ

שימוש עיקרי משרדים

שטח לבניה 160,000 מ"ר

חלק הקבוצה 50%

עלות הקמה משוערת 1,450-1,550 מ"ש"ח
חלק החברה - היקף הפרוייקט במלואו

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

אמות יזום

פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה



אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום
פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה

חולון

שימוש עיקרי

משרדים

שטח לבניה

60,000 מ"ר

חלק הקבוצה

78%

צפי לסיום

2021

עלות הקמה משוערת
חלק החברה

560-580 משר"ח



אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום

פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה



אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מבצת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום
פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה

מודיעין

משרדים אמות מודיעין

שימוש לוגיסטיקה/משרדים

שטח לבניה 53,000 מ"ר

חלק הקבוצה 75%

צפי לסיום 2020/2022

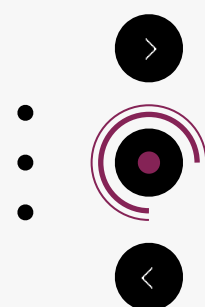
עלות הקמה משוערת חלק החברה 310-330 מש"ח

המרכז הלוגיסטי בשטח של 42 אלף מ"ר החל להיב הכנסה החל מאמצע חודש יולי 2020.

אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום

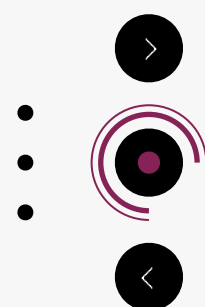
פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה



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 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

610-630 משר"ח

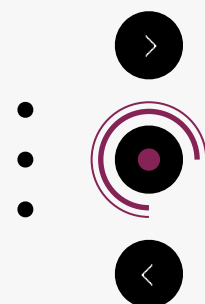
חלק החברה



אמות השקעות. אנשים קודם.

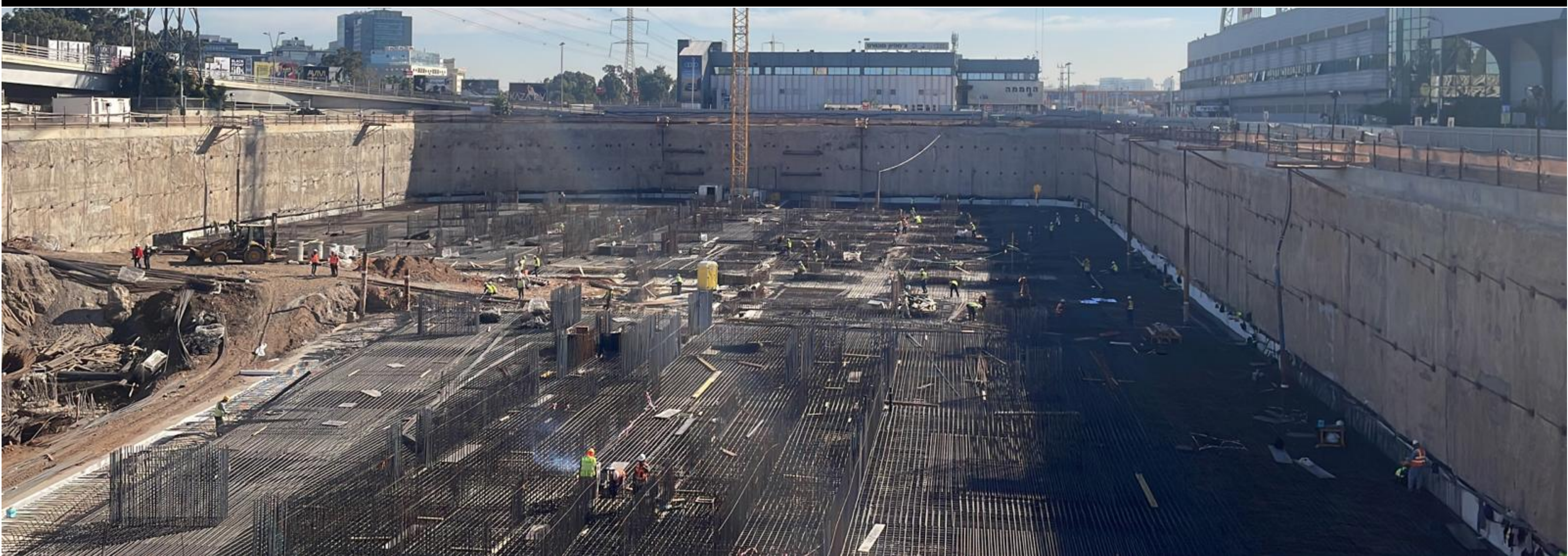
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית שהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום

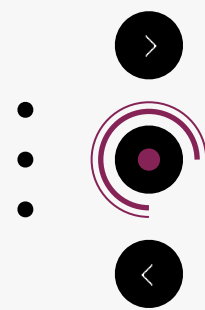
פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה



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



אמות יזום

פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה

שער העיר

ירושלים

שימוש עיקרי

משרדים

שטח לבניה

103,000 מ"ר

חלק הקבוצה

50%

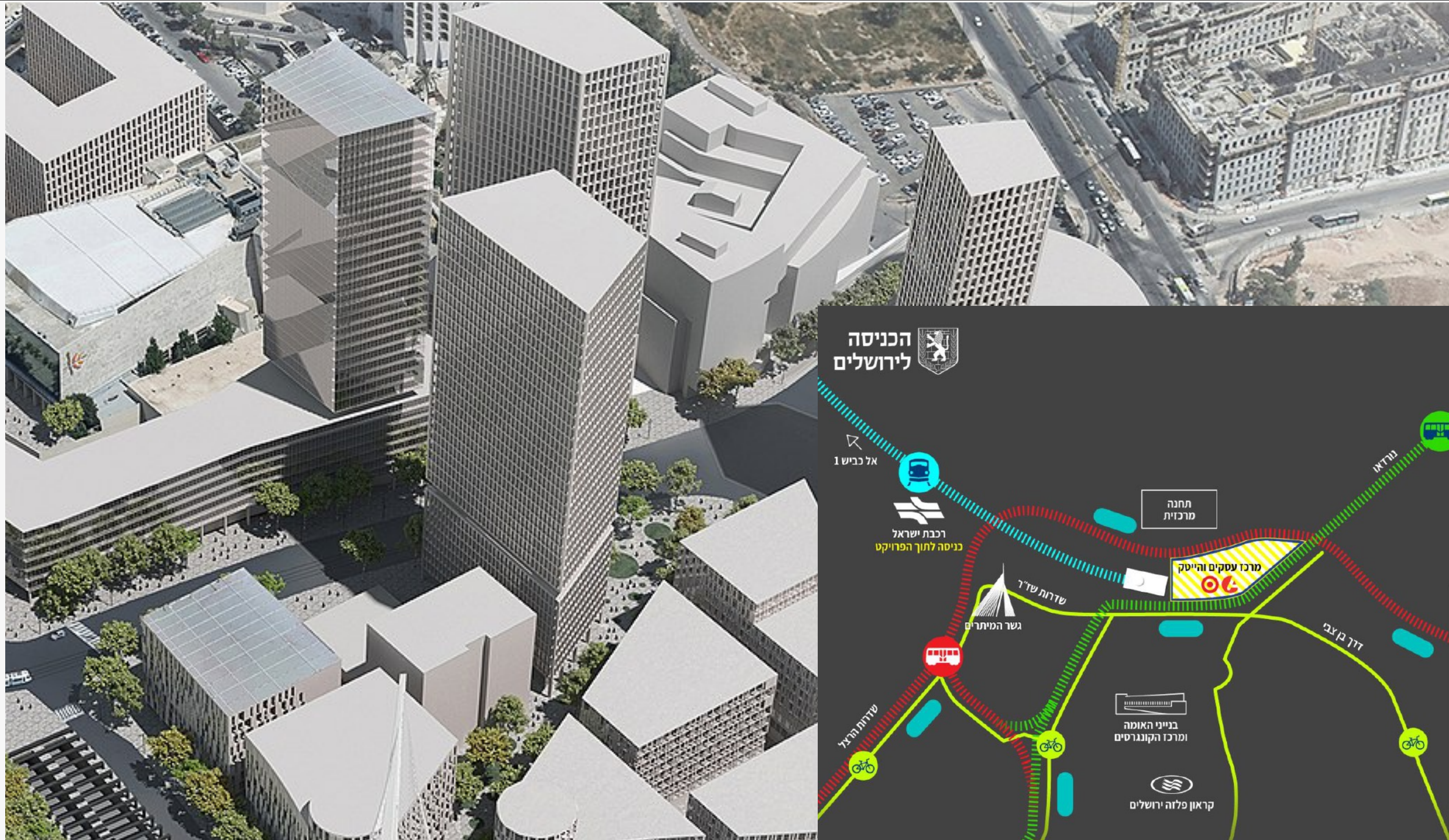
צפי לסיום

2026

עלות הקמה משוערת

540-570 מ"ש"ח

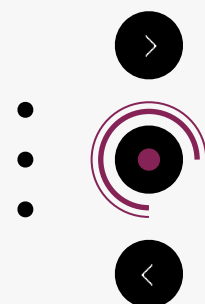
חלק החברה



אמות השקעות. אנשים קודם.

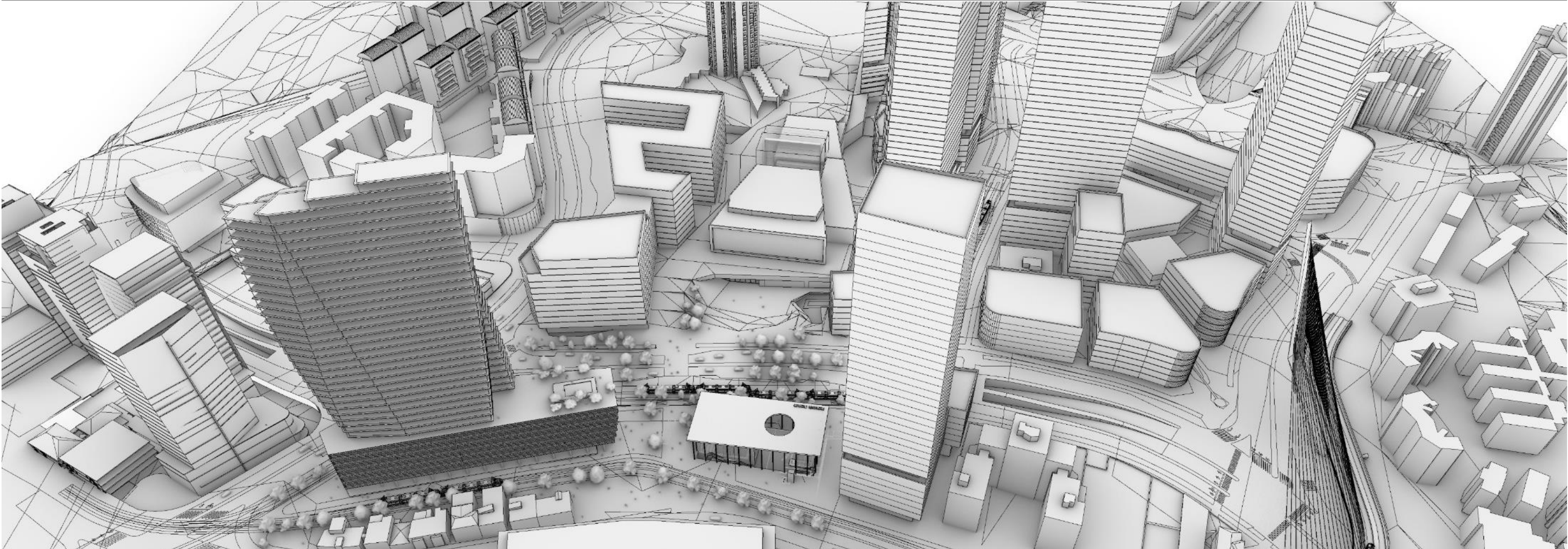
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית סהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום

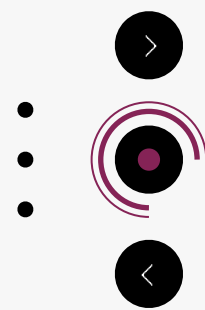
פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה



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

פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה

בית הורד

שימוש עיקרי	משרדים
שטח לבניה	17,500 מ"ר
חלק הקבוצה	100%
צפי לסיום	2022
עלות הקמה משוערת	305-315 משר"ח

אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

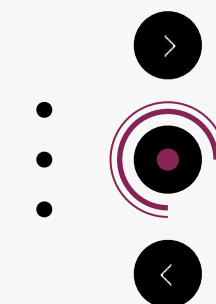
אמנת יזום

פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה



אמנת השקעות. אנשים קודם.

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



מצגת אמנת השקעות לשוק ההון



אמות יזום

פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה

בית שמש

קרקע - לוגיסטיקה

שימוש עיקרי לוגיסטיקה

שטח לבניה 45,000 מ"ר

חלק הקבוצה 60%

צפי לסיום 2024

עלות הקמה משוערת חלק החברה 175-185 משר"ח



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





צריפין

פארק לוגיסטי

לוגיסטיקה	שימוש עיקרי
274 דונם	שטח קרקע
113,000 מ"ר	שטח מושכר
30/9/2021	מועד השלמת העסקה
100%	חלק הקבוצה
1,518 מע"ח	עלות רכישה ללא עלויות עסקה



אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום

39

מצגת אמות השקעות
נתונים פיננסיים

” סוד ההצלחה
הוא דביקות במטרה ”

בג'סיין ד'יוראלי

נתונים פיננסיים

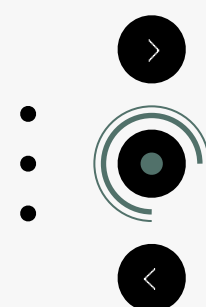
אמות השקעות. אנשים קודם.

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

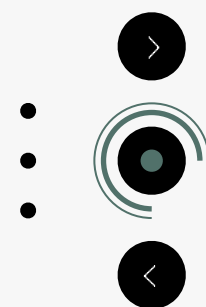
31.12.2020 מיליוני ש"ח	30.9.21 מיליוני ש"ח	
620	199	מזמנים ושווי מזמנים
13,941	16,182	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
6,750	7,770	התחייבויות פיננסיות
1,357	1,383	מיסים נדחים
6,316	7,084	סך הון
7,673	8,468	EPRA NRV



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



נתונים פיננסיים

אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

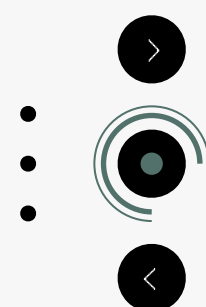
1-9.2020 מיליוני ש"ח	1-9.2021 מיליוני ש"ח	
560	567	NOI
(125)	136	שערוך נדל"ן להשקעה
(12)	(114)	הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים
(40)	(41)	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
(94)	(88)	מימון - ריבית ריאלית
16	(95)	מימון - הפרשי הצמדה ושער
(85)	(50)	מסים
219	314	רווח נקי
393	420	FFO



אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



נתונים פיננסיים

אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

NOI

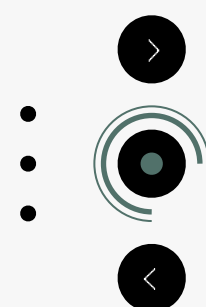


שינוי ב-% מול רבעון אשתקד	רבעון 3 2020	רבעון 4 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	
	באש"ח					
4%	187,552	171,384	177,186	192,391	195,932	NOI נכסים זהים
	3,998	2,667	-	155	1,303	נכסים חדשים שנרכשו/מוינן לנדל"ן בהקמה
3%	191,550	174,051	177,186	192,546	197,235	NOI

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

שינוי ב %	1-9.2020	1-9.2021
	באלפי ש"ח	
7%	392,961	419,982
8%	381,412	412,106
(1%)	103.0	101.9

FFO

ריאלי FFO

מספר מניות משוקלל

FFO למניה



אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

44
מגדל אמות השקעות
אמות סיכום

”הדרך היחידה לעשות עבודה
נהדרת היא לאהוב את מה שעושים”
סטיב ג'ובס

סיכום

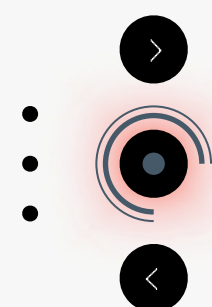
אמות השקעות. אנשים קודם.

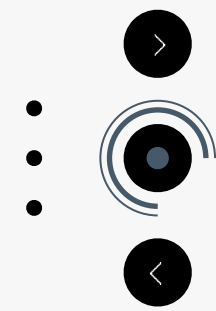
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרצועה ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

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.

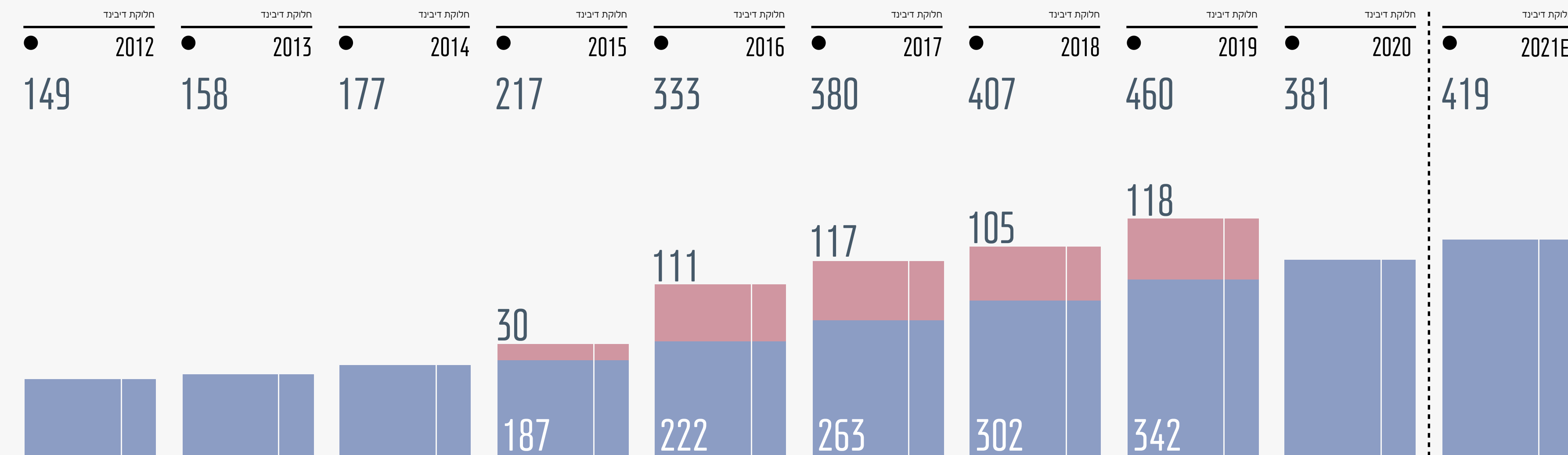




סיכום

חלוקת דיבידנד

התפתחות חלוקת דיבידנדים (מיליוני ש"ח)



דיבידנד שחולק מ-2006:

3.9 מיליארד ש"ח

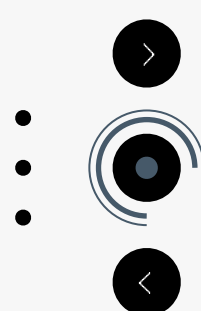
אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות סיכום

מצגת אמות השקעות
אמות סיכום
46



תמהיל שוברים חזק ובפיזור גאוגרפי נרחב, המנוהלים בצורה אחראית

123 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 1,230 מיליון ש"ח

תפוסה גבוהה לאורך זמן 97.5% נכון ל-30.9.2021

קידום פרויקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבחה

מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש

שיעור מינוף יעיל של 45%

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

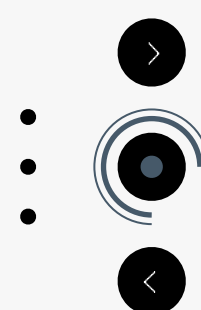
אמות סיכום

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, הערכות בדבר עלות בניה משוערת של פרויקטים בהקמה וייזום, NOI משוער באכלוס מלא של פרויקטים בהקמה ולוחות זמנים מועדי סיום משוערים.

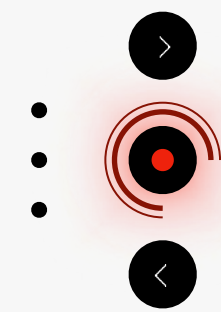
מצגת אמות השקעות
אמות סיכום
47



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.

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

48



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

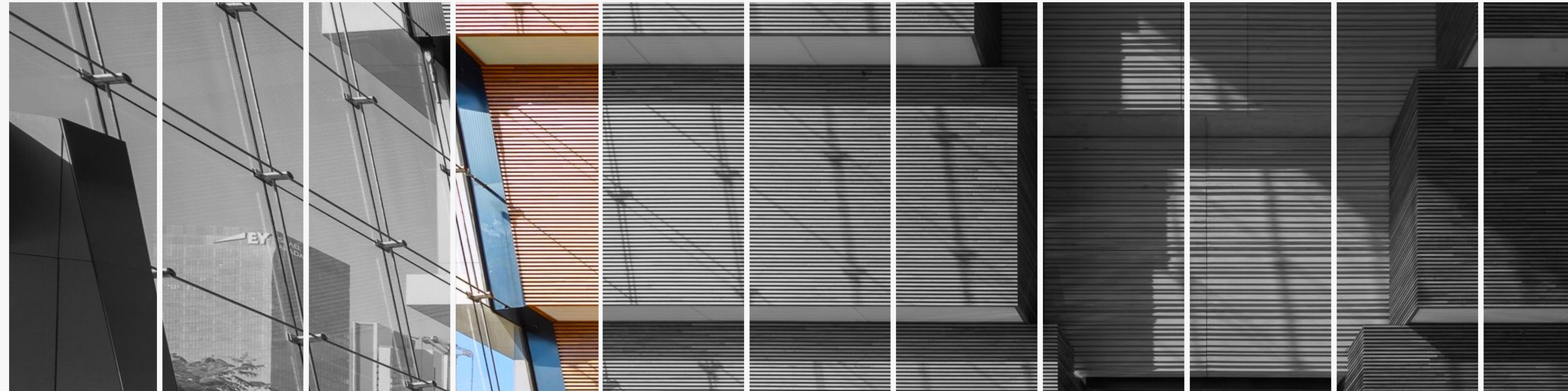
זאב ז'בוטינסקי 2, רמת גן

ישראל

5250501

אמות השקעות

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



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

אמות השקעות.
אנשים קודם.