



מצגת אמות השקעות לשוק ההון, 1-9.2022

### 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.

# תוכן עניינים

23 אמות לוגיסטיקה



03 אודות אמות



27 אמות מסחר



06 נדל"ן להשקעה



29 אמות סופרמרקטים



11 אמות תחזית



31 אמות ייזום



13 צמיחה



49 נתונים פיננסיים



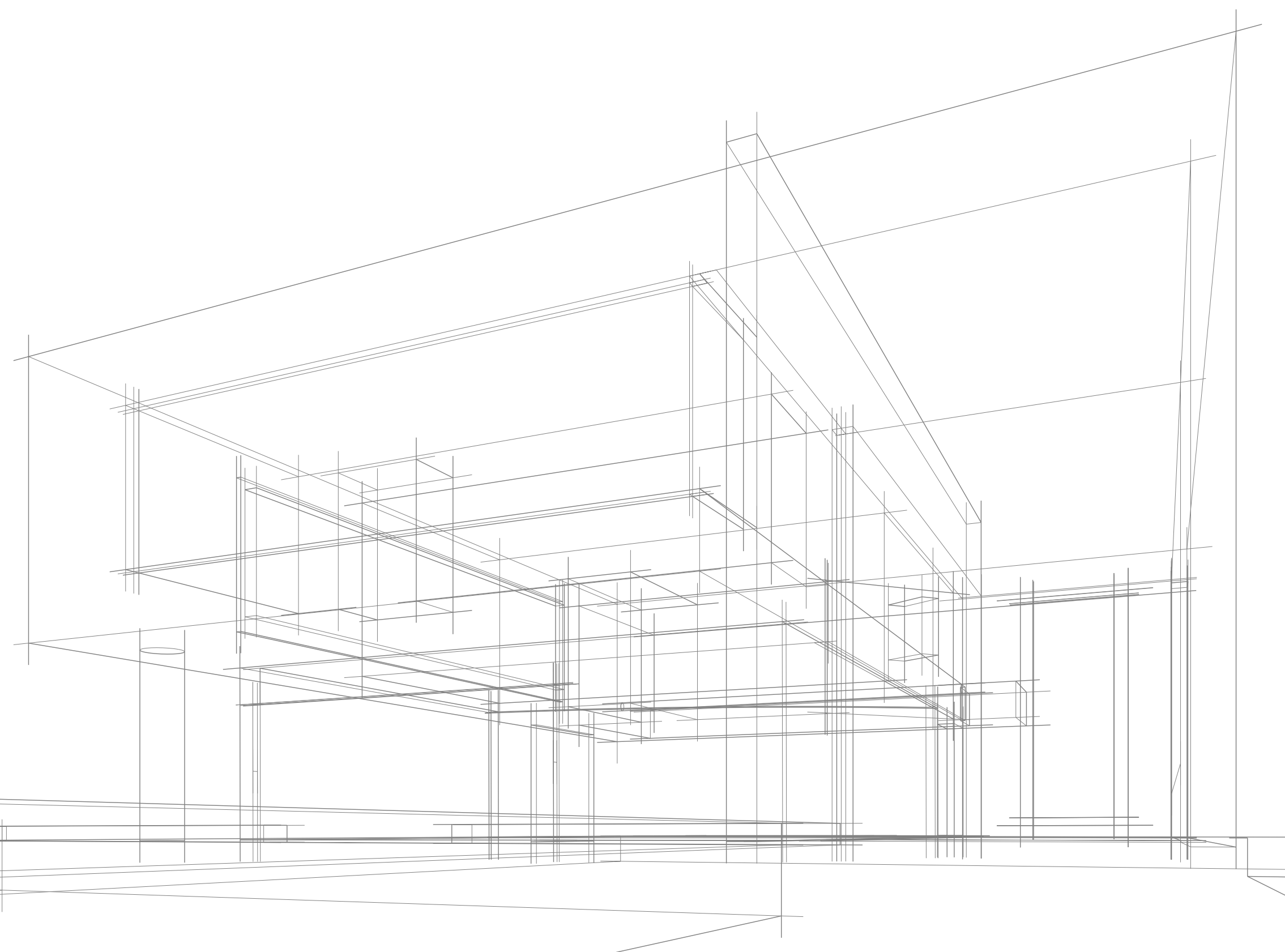
17 עוצמה פיננסית



54 סיכום



21 אמות משרדים





# אודות אמות

# אודות אמות

## נתונים כלליים

1. חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית ונכללת במדדים: תל אביב 35, תל אביב נדל"ן ותל דיב'.
2. חברת בת של אלוני חץ נכסים. והשקעות בע"מ המחזיקה בכ- 54% מהונה.
3. בבעלות החברה 176 נכסים מניבים.
4. 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.
5. סך שווי נדל"ן 18.4 מיליארד ש"ח.
6. כלל נכסי החברה אינם משועבדים למעט נכסים בשווי של 2% בבעלות עם שותפים.
7. שיעור התפוסה של נכסי החברה עומד על 94.8%.

8. 6 פרויקטים בשלבי בניה בהיקף של 214 אלף מ"ר עילי ו-3 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום בהיקף של 64 אלף מ"ר (חלק החברה).
9. שיעור מינוף של 43%.
10. חוב פיננסי נטו בש"ח: 8 מיליארד ש"ח.
11. עלות חוב משוקללת 1.56%.
12. מח"מ חוב משוקלל 5.4 שנים
13. הון עצמי בהיקף של 8.4 מיליארד ש"ח.
14. אגרות החוב של החברה מדורגות Aa/ Stable ע"י S&P מעלות ו-Aa2/ Stable ע"י מידרוג.

אמות אטריום, תל אביב

מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון



פארק פולג, נתניה

# אודות אמות

## לקוחות החברה - חברות מקומיות ובין לאומיות



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

# ארועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. הנפקת הון מניות ואגרות חוב בהיקף כולל של כ-1 מיליארד ש"ח במהלך התקופה המדווחת.

2. זכיה במכרז לרכישת נכס בדרך השלום 15 בתל אביב, תמורת 261 מיליון ש"ח. התמורה שולמה במלואה במהלך התקופה המדווחת.

3. מרלוג בית שמש

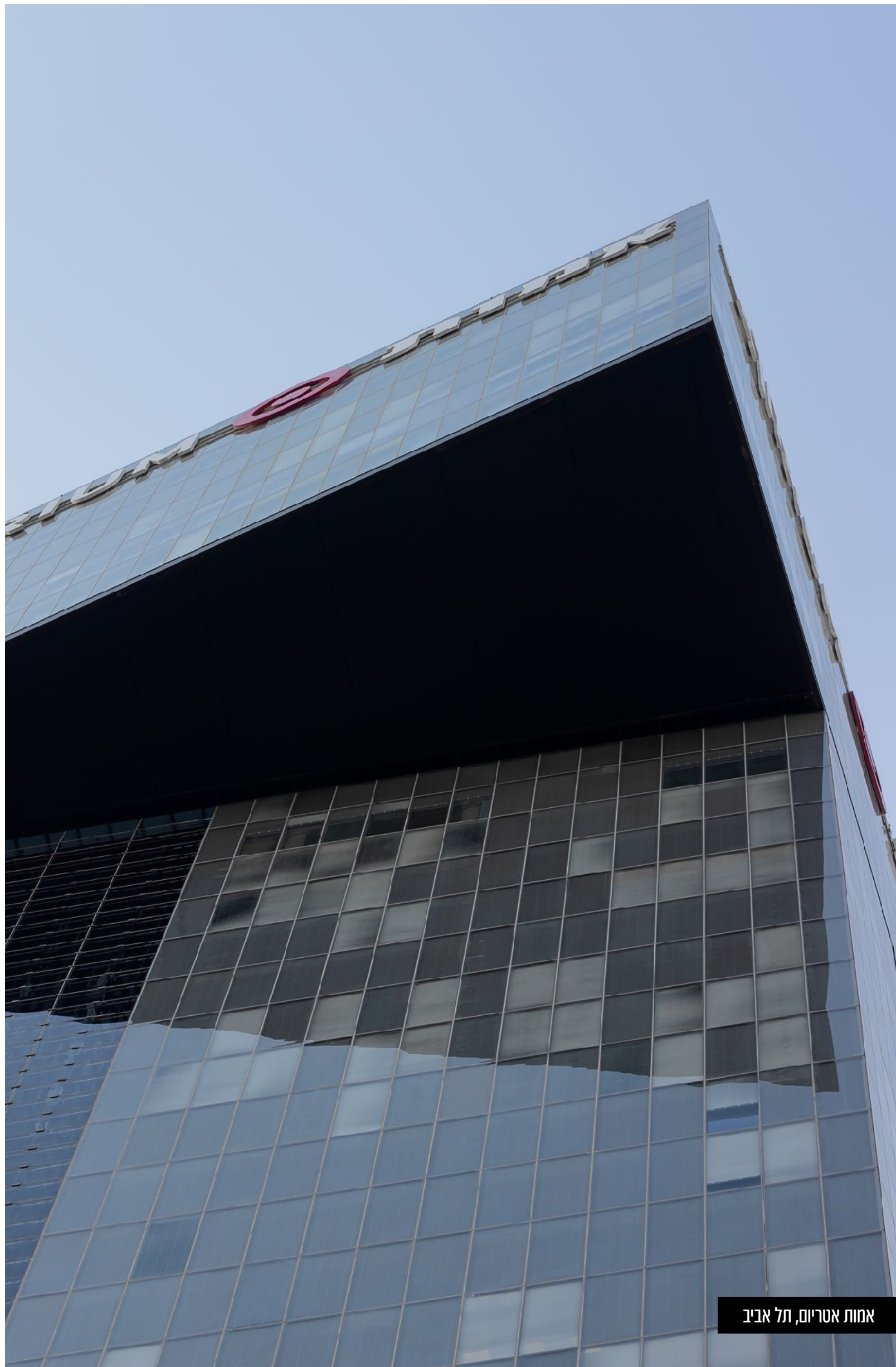
בחודש יוני, 2022 חתמו החברה ושותפתה בנכס על הסכם שכירות עם חברת לוגיסטיקה, לשכירות שטח של 24,500 מ"ר לתקופה של 10 שנים, עם אופציה ל- 5 שנים נוספות.

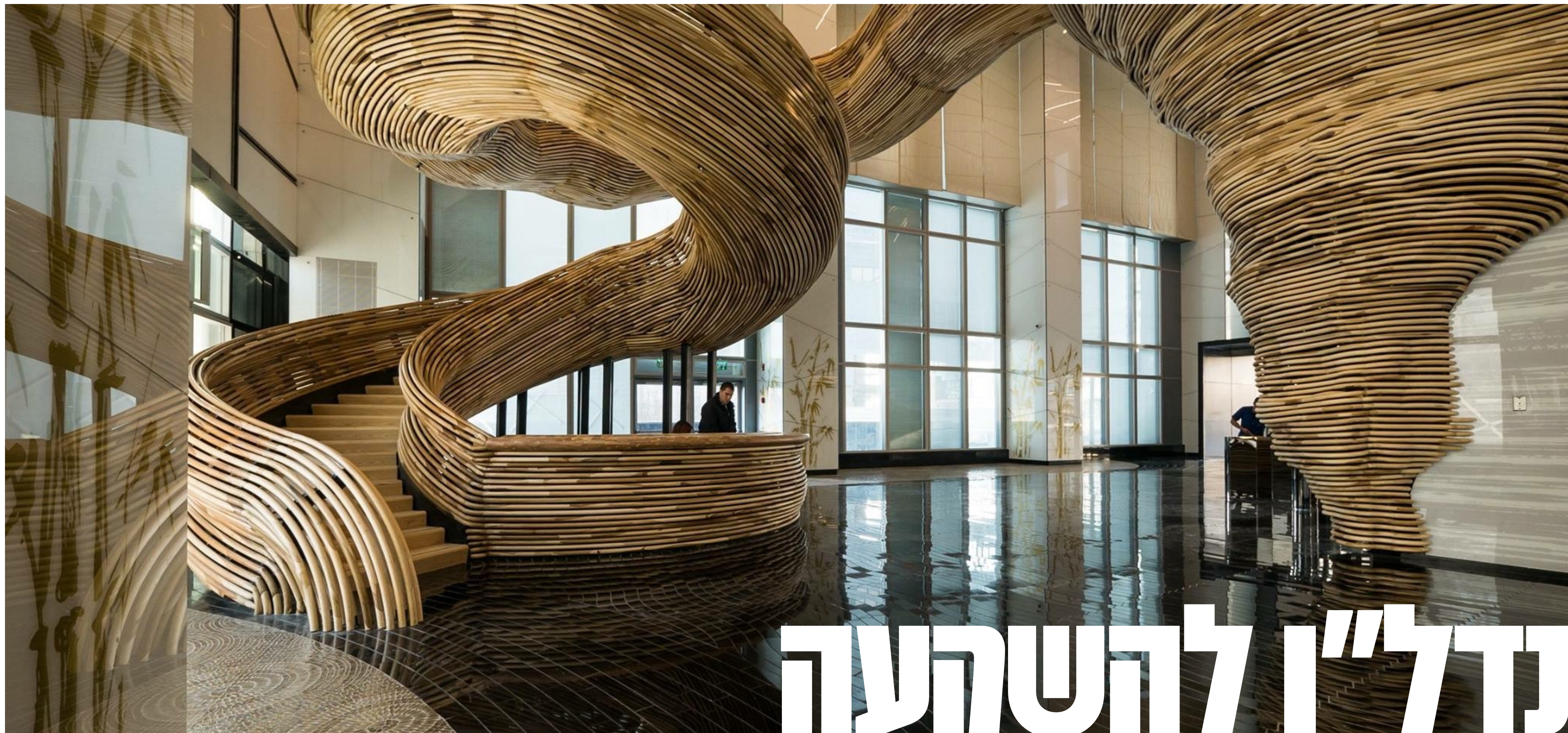
4. פרויקט ToHa2 בתל אביב - מגעים לעסקת שכירות (1)

ב-9 בנובמבר 2022, לאחר תאריך המאזן, במסגרת העסקה המשותפת של החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ, בעלות הזכויות במשותף בפרויקט ToHa2 להלן ("הפרויקט"), התקשרו השותפים במכתב כוונות מפורט (Letter of intent) עם צד שלישי בלתי קשור (להלן: "מכתב הכוונות"), לפיו, במהלך החודשים הקרובים יפעלו הצדדים במשותף ובתום לב להתקשר בהסכם שכירות ארוך טווח ומחייב על פי העקרונות שנקבעו במכתב הכוונות, אשר יהיה כפוף לאישור הדירקטוריונים/האורגנים המוסמכים של הצדדים כולם.

הסכם השכירות המחייב, ככל שייחתם, יהיה לשכירות שטח של כ-55 אלף מ"ר ובתוספת כמה מאות מקומות חניה (עם אופציה להגדלת שטח המושכר בכ- 20 אלפי מ"ר נוספים), לתקופה של 10 שנים אשר תחל בינואר 2027, לאחר השלמת בניית הפרויקט, בתמורה לדמי שכירות, ברמת מעטפת, בסך של כ-105 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה - 50%).

(1) מובהר, כי הערכות החברה בדבר חתימת הסכם שכירות מחייב כאמור ולוחות הזמנים להקמת הפרויקט הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.





# נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

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

# נדל"ן להשקעה

## פילוח שווי נכסים מניבים

שווי נדל"ן מניב לתאריך 30.9.2022



# 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, כתיבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות החברה בתנאים מועדפים. במהלך משבר הקורונה, כחלק מהאחריות החברתית, ראתה החברה לנכון לשמור על מצבת כל 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.



## 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 ומחזירה 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.



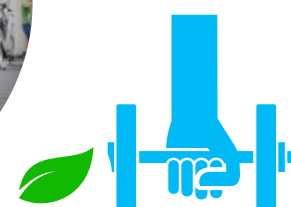
## בניה ירוקה ומאופסת אנרגיה

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 שוך 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.

# ESG



## 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, שעזת להתנדבות הצטמצמו באופן ניכר. עם זאת, נשמר הסכום הכספי המועבר מדי שנה לתרומות - שני מיליון ש"ח עבור הקהילה.



## 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 2021, קיימות 127 עמדות טעינה בנכסיה השונים של אמות. אמות מתחייבת לעמוד באספקת 100% מהביקוש העתידי להקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים.

הפחתת אי שוויון

צמצום עוני

שוויון מגדרי

נפש בריאה בגוף בריא

אחריות חברתית

אנרגיה ירוקה

2

מליון ש"ח בשנה נתרמים לעמותות, אגודות וארגונים שונים

44%

נשים בדירקטוריון החברה

100%

מהנכסים מונגשים באופן מלא



# אמות תחזית

אמות תחזית  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

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.



אמות אטריום, תל אביב

# אמות תחזית

## תחזית 2022

לאחר בחינה מחודשת החליטה החברה לעדכן את תחזיותיה השנתיות כלפי מעלה, בין היתר בשל הגורמים הבאים: הקדמת השכרות של שטחים פנויים, השכרות שבוצעו במחירי שכירות גבוהים יותר מהערכות החברה ועלייה ברווחי חניונים שהינם גבוהים מהערכת החברה.

2021 בפועל	2022 תחזית מקורית	2022 תחזית 6/22	2022 תחזית מעודכנת 9/22	1-9.2022 בפועל	
780	860-890	905-915	כ-930	688	NOI במיליוני ש"ח
583	675-695	713-723	כ-740	548	FFO ריאלי במיליוני ש"ח
138.9	149-153	154-156	כ-159	118.7	FFO למניה (אגורות)

המידע בדבר התחזית לשנת 2022 ובדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתמכשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.

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



# צמיחה

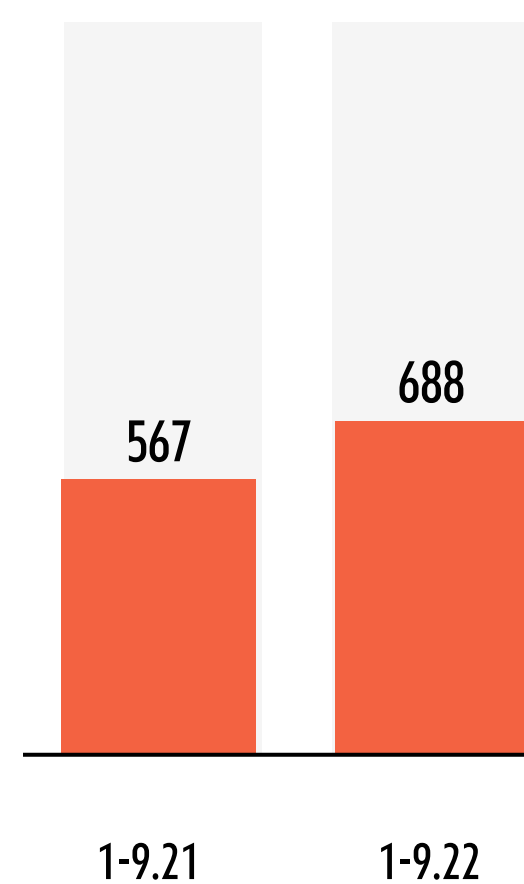
אמות צמיחה  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

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.

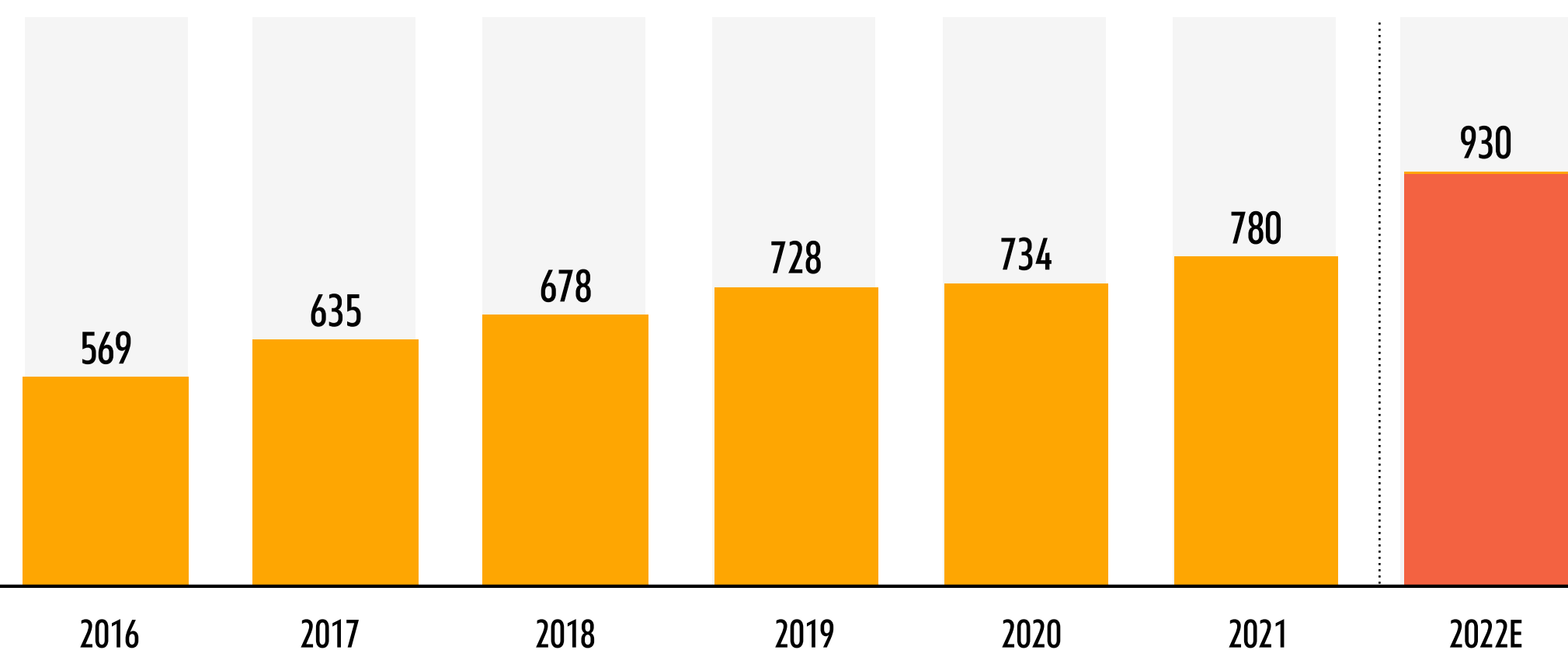
# צמיחה

## NOI שנתי

צמיחה מתמדת ב-NOI  
תקופתי



צמיחה מתמדת ב-NOI  
שנתי



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

המידע בדבר התחזית לשנת 2022 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.

אמות TOHA, תל אביב

אמות השקעות. אנשים קודם.

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



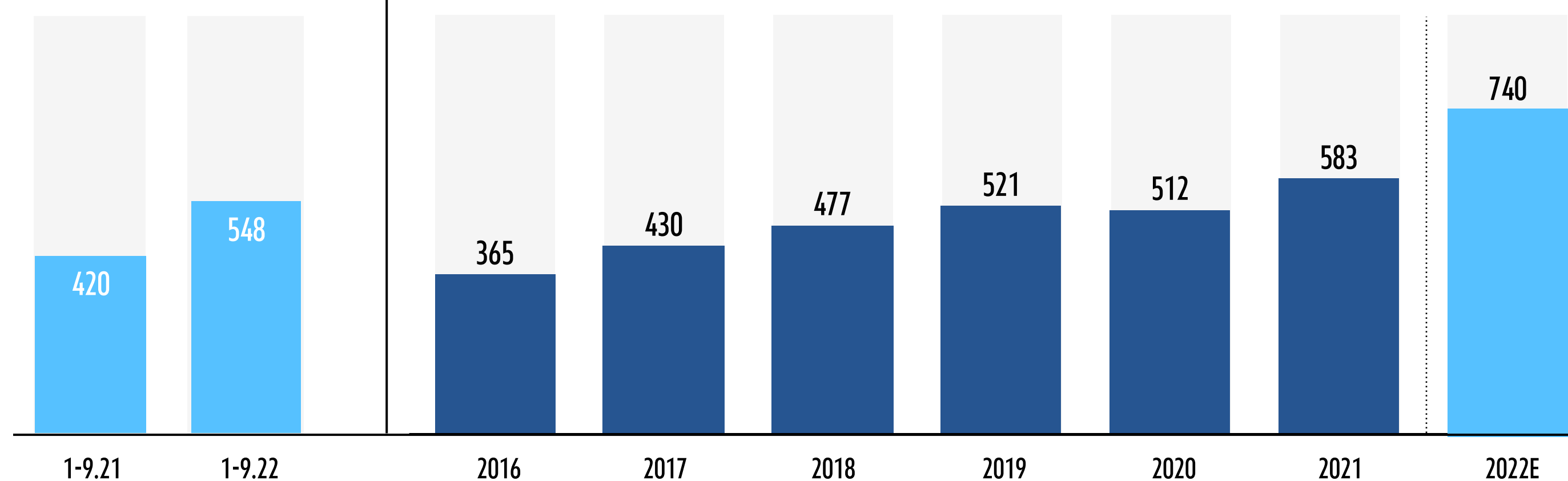
מגדל אמות השקעות, תל אביב

# צמיחה

## FFO שנתי

צמיחה מתמדת ב-FFO תוך  
ירידה בשיעור מינוף  
שנתי

צמיחה מתמדת ב-FFO תוך  
ירידה בשיעור מינוף  
תקופתי



● FFO בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות

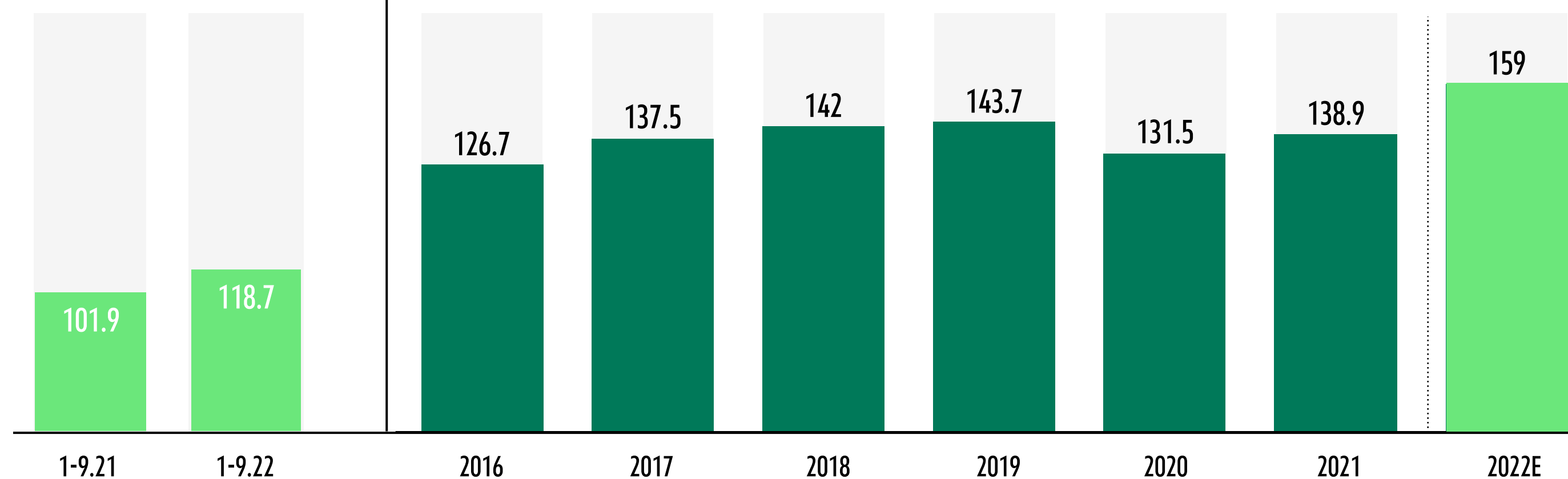
בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעות בגין הקלות קורונה אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר במרכזים המסחריים.

המידע בדבר התחזית לשנת 2022 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 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.

# התפתחות FFO למניה

התפתחות FFO למניה  
תוך ירידה בשיעור מינוף  
שנתי

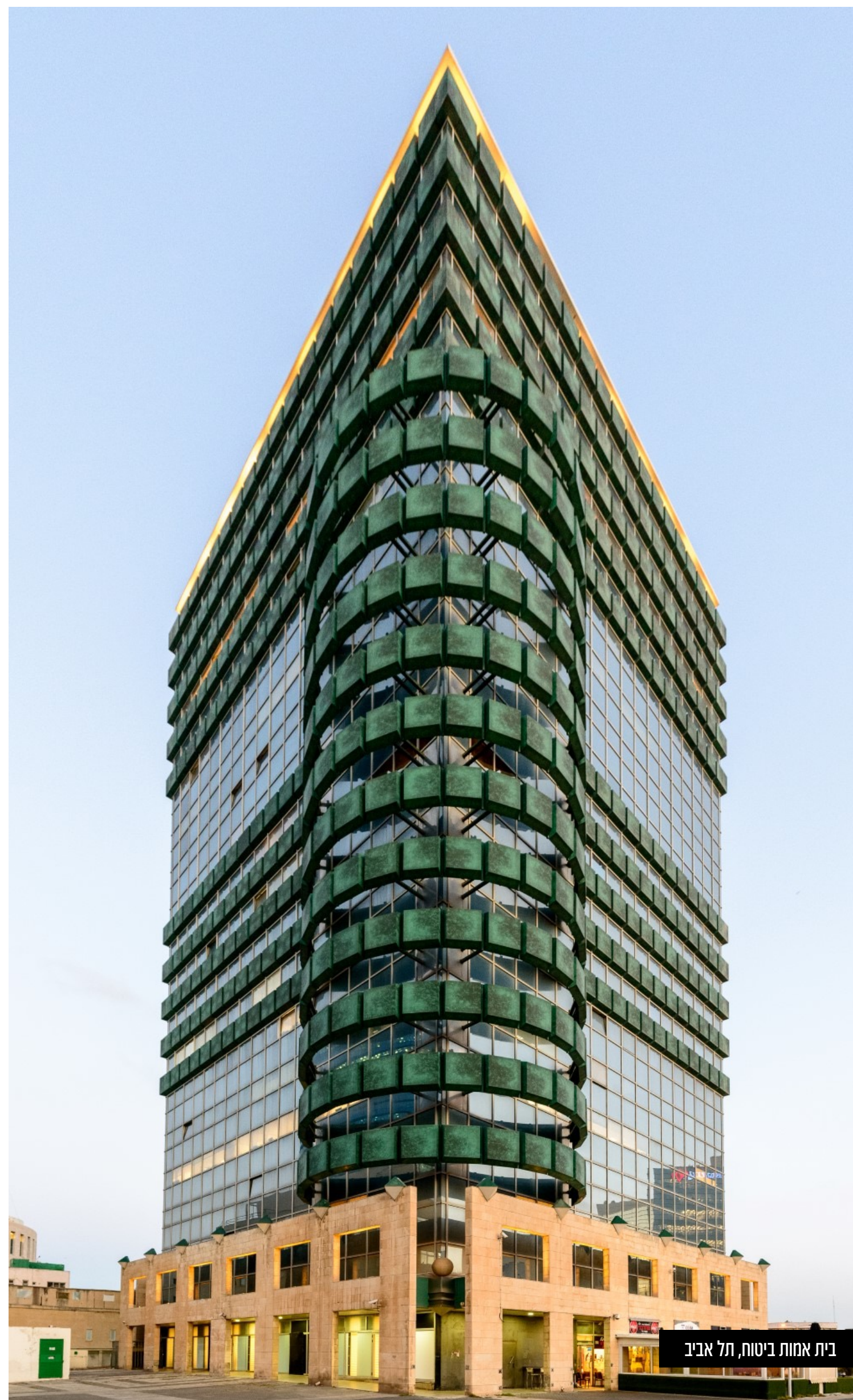
צמיחה מתמדת ב-FFO למניה  
תוך ירידה בשיעור מינוף  
תקופתי



● FFO למניה בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות

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

המידע בדבר התחזית לשנת 2022 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.



בית אמות ביטוח, תל אביב



עוצמה פיננסית  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

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.

# עוצמה פיננסית

## מבנה חוב - מאוחד מורחב

1. מזומנים ושווי מזומנים בהיקף **150** מיליון ש"ח נכון למועד פרסום הדוח.
2. כלל נכסי החברה אינם משועבדים למעט נכסים בשווי של 2% בבעלות עם שותפים.
3. מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף **1,100** מיליון ש"ח
4. אגרות החוב של החברה מדורגות AA/Stable ע"י S&P מעלות ו-Aa2/Stable ע"י מידרוג.
5. ריבית משוקללת אפקטיבית צמודת מדד - **1.56%**.
6. סך שווי נדל"ן - **18.4** מיליארד ש"ח.
7. מח"מ **5.4** שנים.



792 מש"ח בנקים | 10%



7,321 מש"ח אגרות חוב | 90%

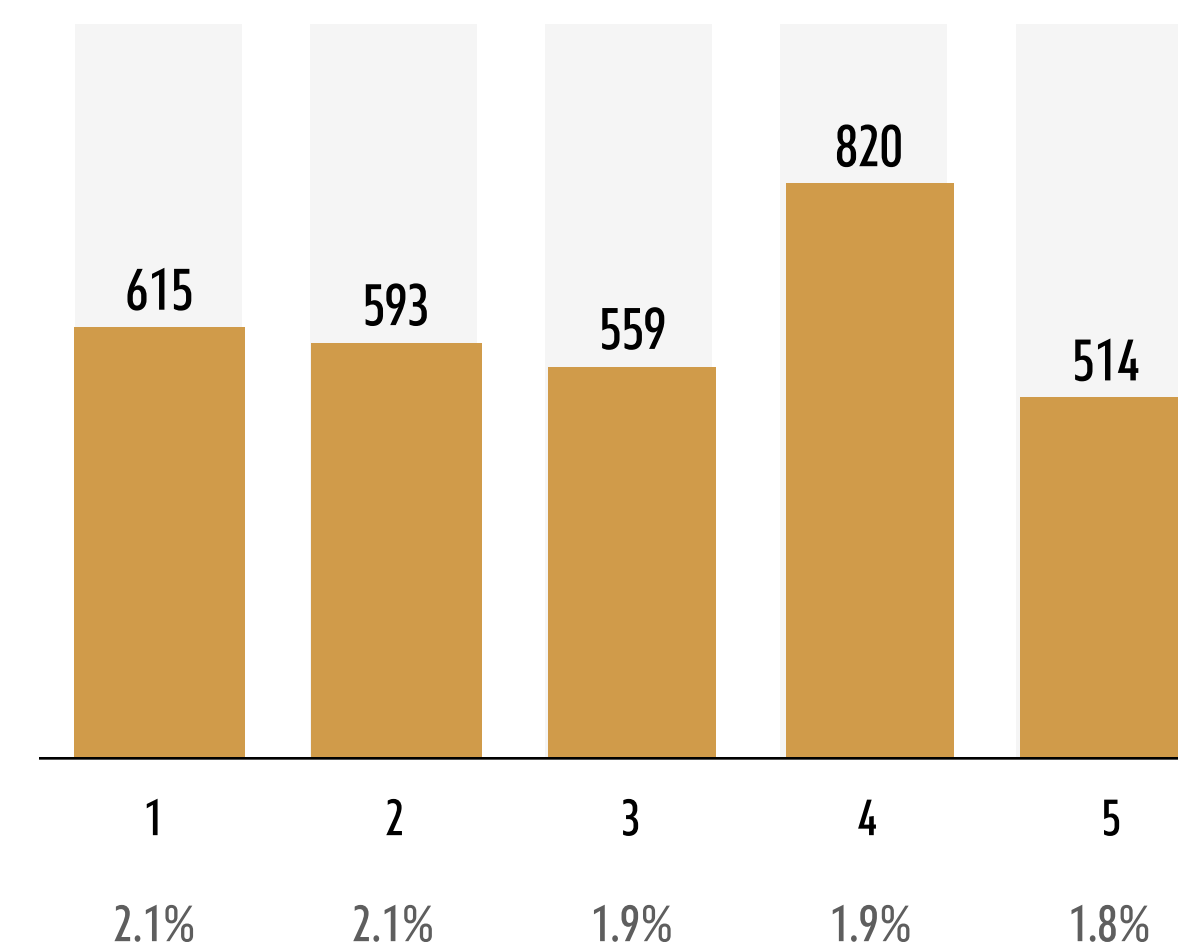
**\*  
בעלות החברה 176 נכסים,  
בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר**



אמות קמפוס חולון

# עוצמה פיננסית

פריסת פרעונות על פני השנים וריבית אפקטיבית



הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 באוקטובר ומסתיימת ב-30 בספטמבר, של השנה העוקבת. פריסת הפרעונות אינה כוללת ניצול מסגרת אשראי.

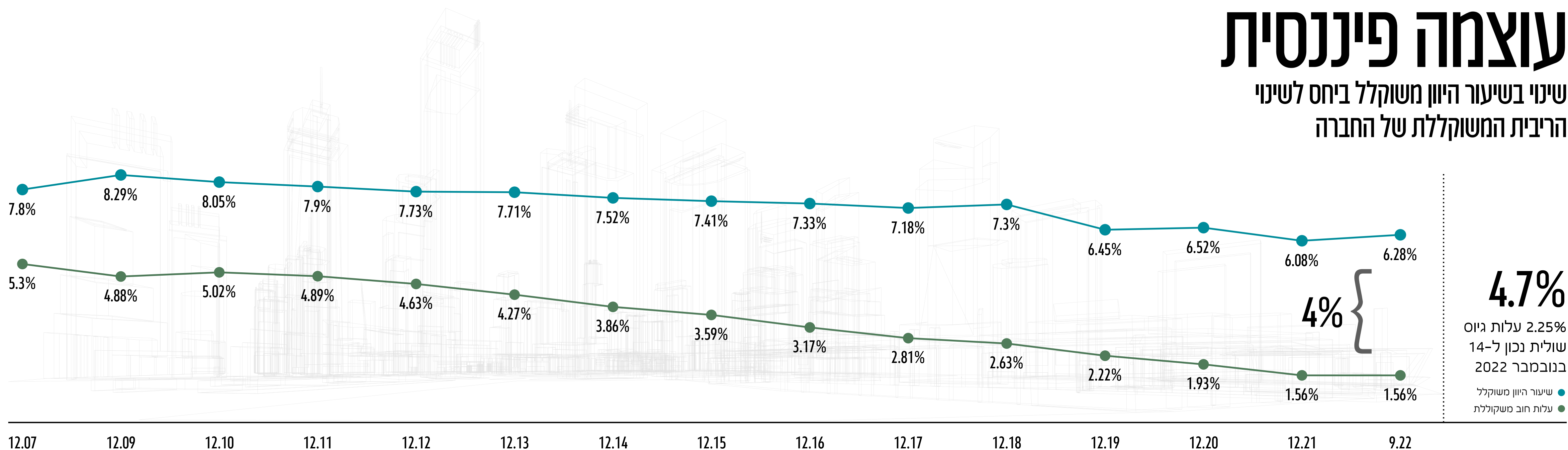
נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-150 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,100 מיליון ש"ח.

**אמות השקעות. אנשים קודם.**

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

# עוצמה פיננסית

שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה



**4.7%**

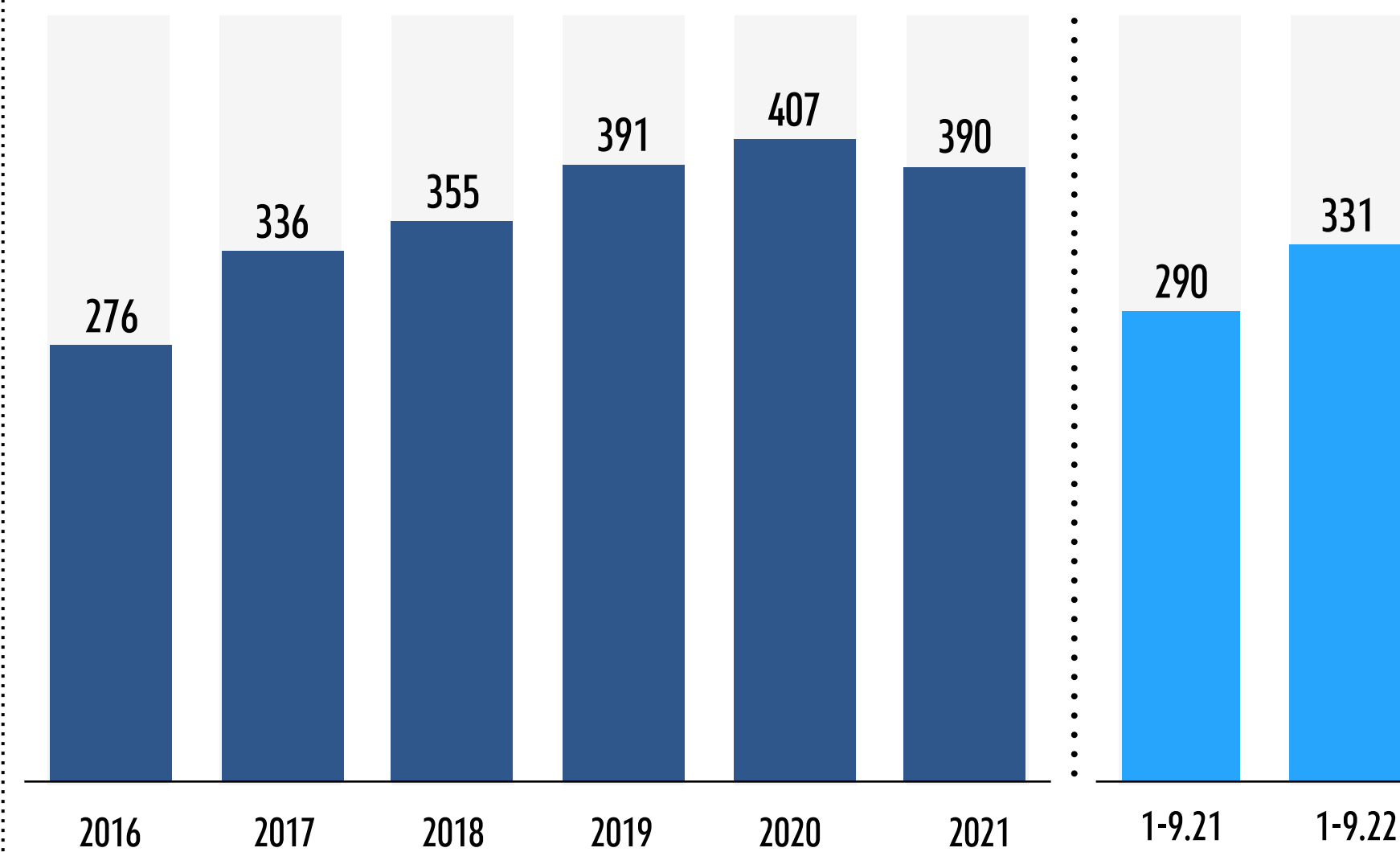
2.25% עלות גיוס  
שולית נכון ל-14  
בנובמבר 2022

● שיעור היוון משוקלל  
● עלות חוב משוקללת





## NOI משרדים



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

# אמות משרדים

בנייני משרדים מניבים  
בשטח של כ- 447,000 מ"ר

שווי הוגן ליום ה-30.9.2022 הינו כ-7.9 מיליארד ש"ח.

ה- NOI ממשרדים 1-9.22 הינו כ-331 מיליון ש"ח.

61% משווי נכסי המשרדים ממוקמים בתל אביב רבתי.

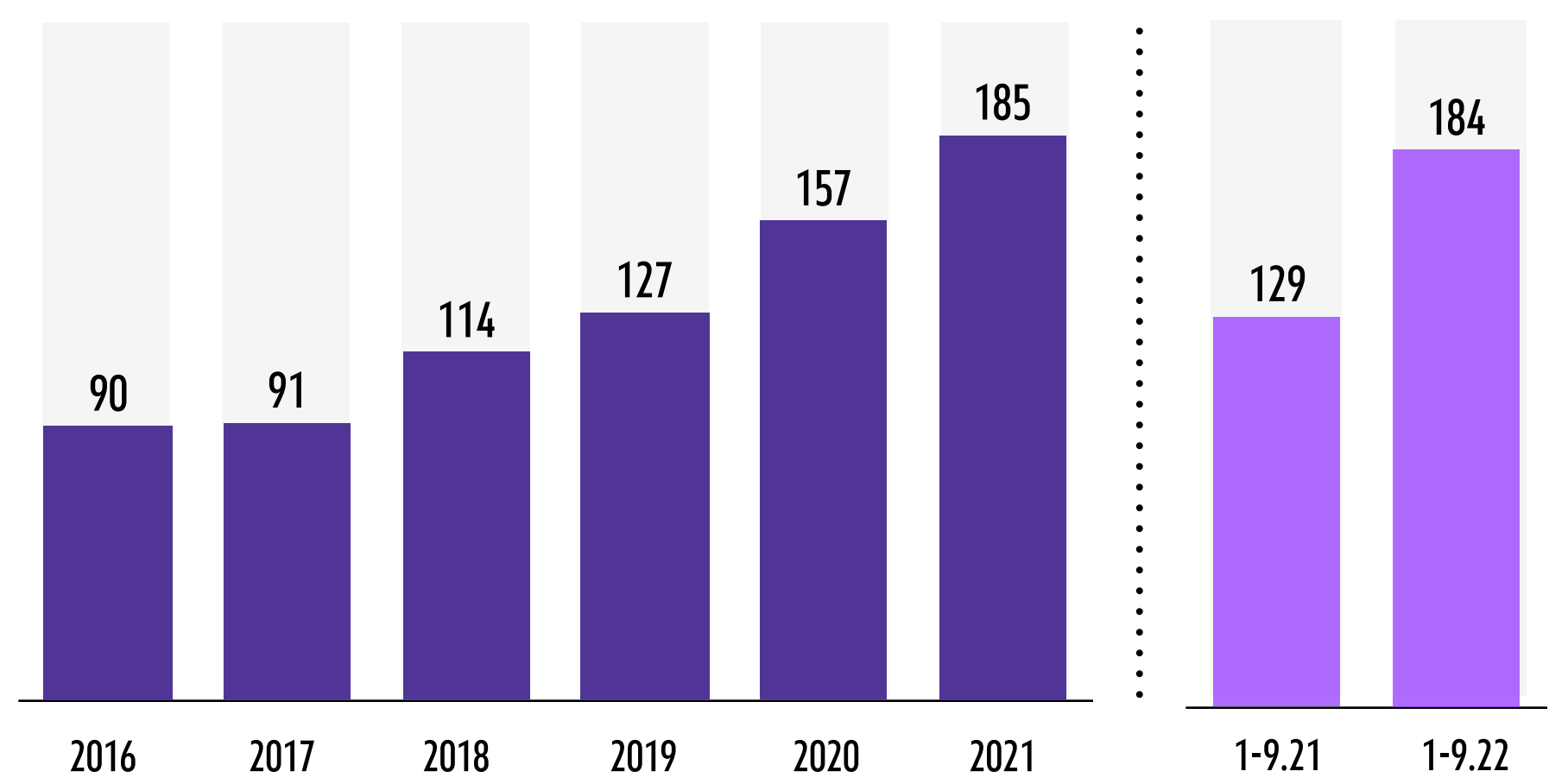
שיעור התפוסה בשטחי המשרדים נכון ל 30.9.2022 הינו כ-88.5%.

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





### NOI פארקי תעשייה ולוגיסטיקה



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

# אמות לוגיסטיקה

מרל"ג ופארקי תעשייה בשטח של כ- 503,000 מ"ר

שווי הוגן ליום ה-30.9.2022 הינו כ-4.5 מיליארד ש"ח  
 ה-NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה 1-9.2022 הינו 184 מיליון ש"ח  
 שיעור התפוסה נכון ל-30.9.2022 הינו כ-100%  
 בשש השנים האחרונות היקף מרכזים לוגיסטיים חדשים שנרכשו/הוקמו הינו כ-2.8 מיליארד ש"ח



אמות ייזום  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

1,518 מ"ש  
ללא עלויות עסקה  
עלות רכישה

274 דונם  
שטח קרקע  
100% חלק החברה

113,000 מ"ר  
שטח מושכר

לוגיסטיקה  
שימוש עיקרי

# פארק לוגיסטי צריפין

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.



תחנות רכבת

קווי מערכת הסעת המונים בגוש דן

- קו אדום
- קו חום
- קו ירוק
- קו סגול

מקטעי עבודה-נת"ע

- <all other values>
- קו אדום
- קו ירוק
- קו סגול

סטאטוס מסילות

- קיים
- מתוכנן
- מאושר תמא 23
- מאושר בתכנית מפורטת
- היסטורי

קווי מטר

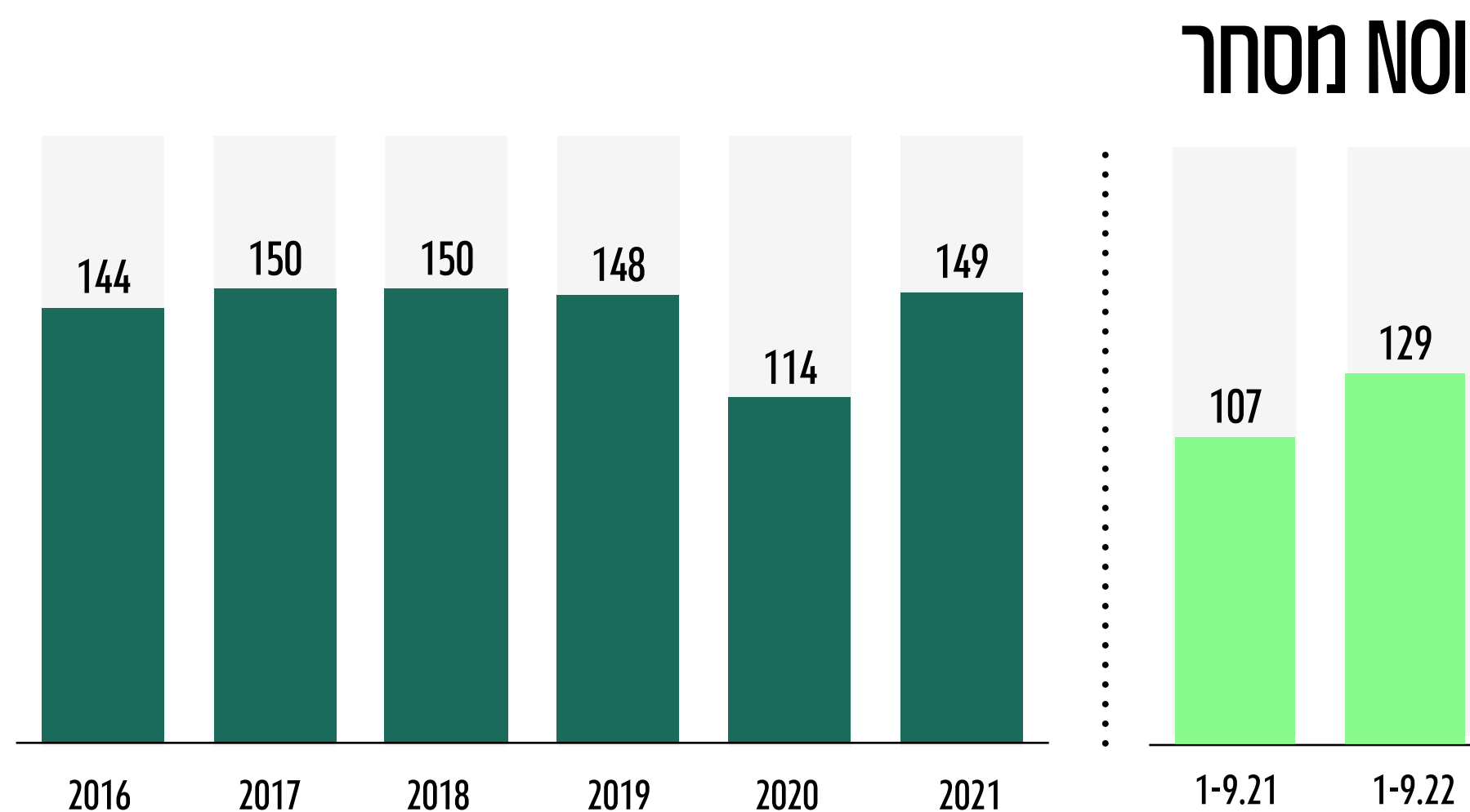
- M1
- M2
- M3



# אמות מסחר

אמות מסחר  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

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



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

# אמות מסחר

מרכזים מסחריים בשטח  
של כ- 130,000 מ"ר

שווי הוגן ליום ה-30.9.2022 הינו כ-2.8 מיליארד ש"ח

ה- NOI ממרכזים מסחריים 1-9.2022 הינו 129 מיליון ש"ח

שיעור התפוסה ממרכזים מסחריים נכון ל 30.9.2022 הינו כ- 98%

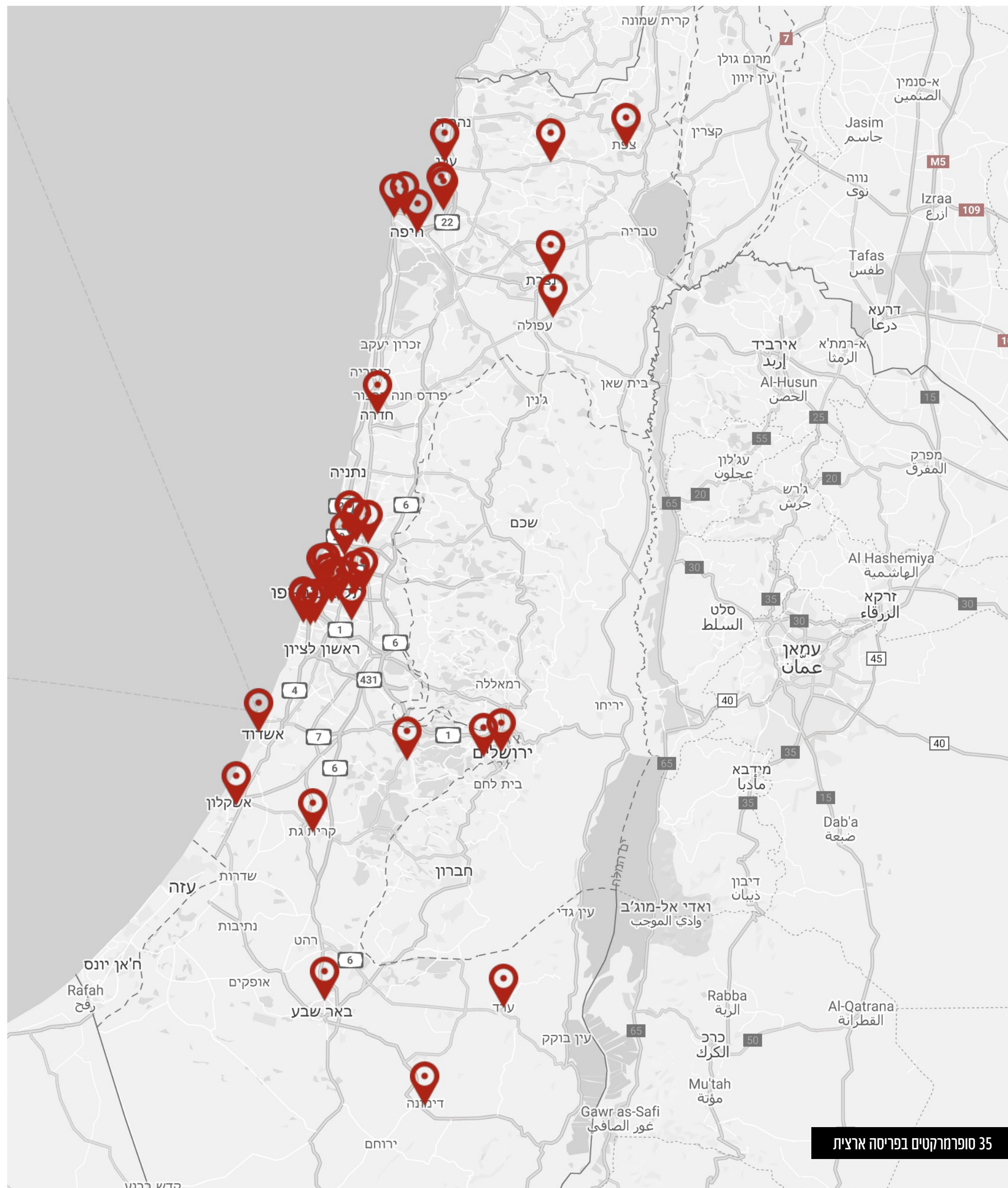


# אמות סופרמרקטים

מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

# סופרמרקטים

## נכסים מייצגים



35 סופרמרקטים בפריסה ארצית

- שופרסל-אור יהודה
- שופרסל-קריית שפרניצק
- קואופ-קריית מנחם
- סופר ספיר-צפת
- שופרסל-קריית אליעזר

- סופר ספיר-עכו
- רמי לוי-אזדרכת
- שופרסל-כפ"ס
- שופרסל-נצרת עילית
- שופרסל-כרמיאל
- מגה-נווה אמירים
- שופרסל-איזרעאליה
- סופרמרקט-בית שמש
- שופרסל-מוצקין
- שופרסל-הירדן

- מגה-מגדל אראל
- מגה-מגדל נחום
- מגה-נאות רחל
- לבקוביץ-גבעת המורה
- סופרמרקט-ערד
- מגה-חפץ חיים
- מגה-רמת אפעל
- מגה-פרץ רעננה
- ויקטורי-היפר אשקלון
- ויקטורי-רעננה

- מגה-אנבר חולון
- מגה-אשדוד
- מגה-בבלי
- שופרסל-גבעתיים וויצמן
- מגה-גילת באר שבע
- מגה-דימונה
- קואופ-קריית ים
- שופרסל-דרום גבעתיים
- מגה-הדר וויצמן
- מגה-לב העיר הרצליה

סופרמרקטים בשטח של כ- 37,700 מ"ר

אמות השקעות. אנשים 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.





מתחם הלה"י, בני ברק

# אמות יזום

## אסטרטגיית היזום

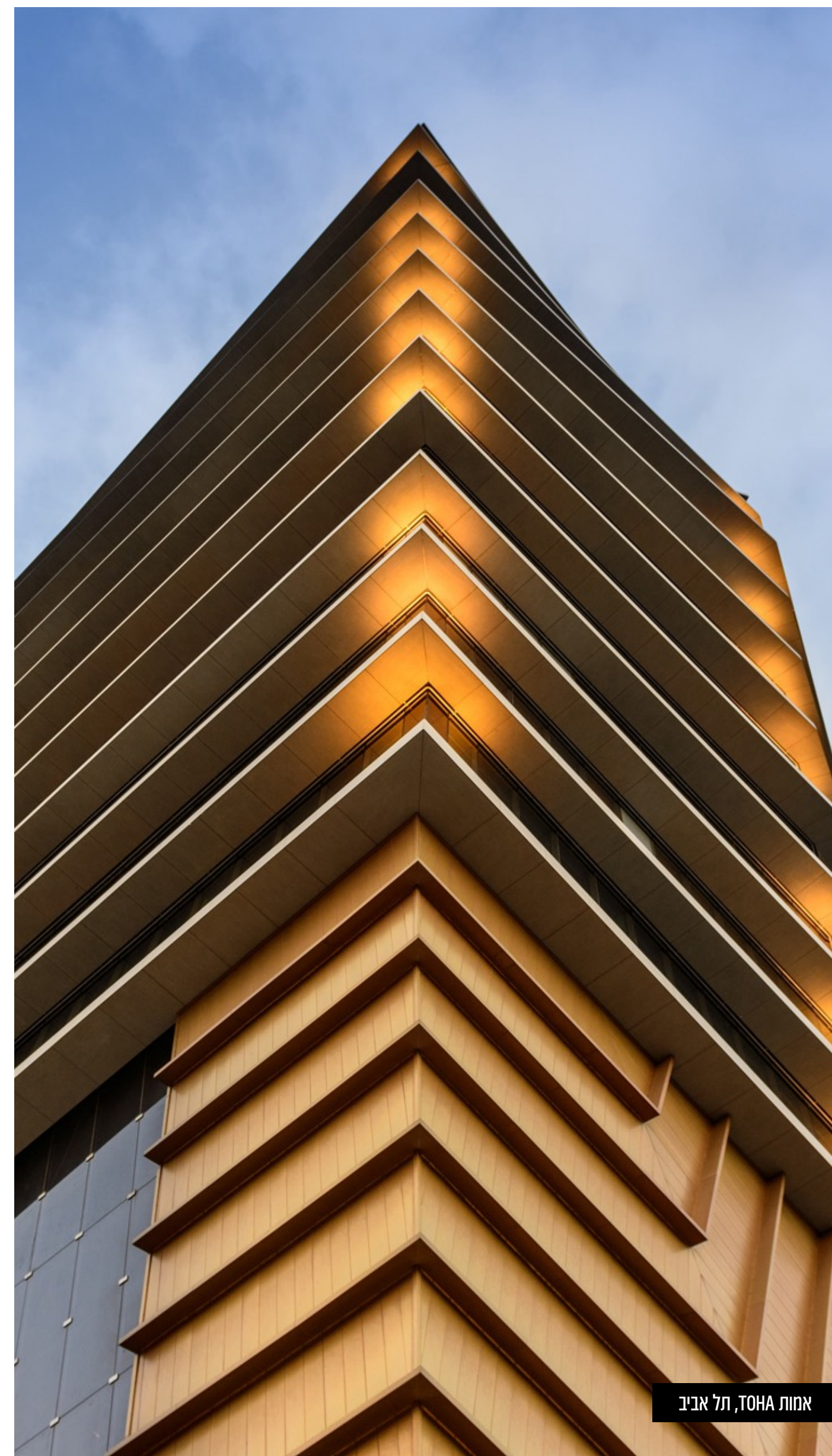
1. השקעה בפרוייקטים בביצוע (קרקע + בנייה) עד 15% מסך שווי הנכסים.
2. בניה מחוץ לגוש דן מגובה בשוכר עוגן.
3. שמירה על שיעורי מינוף הקיימים בחברה.

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

## \* סיכוני יזום נמוכים

# אמות ייזום

ריכוז נתונים אודות פרויקטים  
בשלבי בניה ליום 30.9.2022



אמות TOHA, תל אביב

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	ערך בספרים	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	NOI צפוי
<b>חלק החברה - במיליוני ש"ח</b>									
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	2022	9,000	75%	6,750	59	60-70	5
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	2025	82,000	50%	41,000	269	610-630	48-52
מתחם k ירושלים	ירושלים	משרדים	2026	103,000	50%	51,500	120	540-570	46-50
מרלוג בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	50,500	60%	30,300	71	205-210	15-17
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	7	30-35	3
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	497	1,450-1,550	130-150
<b>סך הכל</b>				<b>412,900</b>		<b>213,750</b>	<b>1,023</b>	<b>2,895-3,065</b>	<b>247-277</b>

1. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022 נסתיימה בנייתו של קמפוס אמות - חולון והנכס סווג לנדל"ן להשקעה.

2. 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).

3. החל מהרבעון השני של שנת 2022 נסתיים שדרוג בנין אמות גבעתיים והנכס החל להניב הכנסה, כתוצאה מכך סווג הנכס לנדל"ן להשקעה.

## אמות השקעות. אנשים קודם.

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



אמות ייזום  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

1,500 מ"ש  
חלק החברה  
עלות הקמה משוערת

2026  
צפי לסיום

50%  
חלק החברה

160,000 מ"ר  
שטח לבניה

משרדים  
שימוש עיקרי

TOHA2

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



אמות ייזום  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

66 מש"ח  
חלק החברה  
עלות הקמה משוערת

2022  
צפי לסיום

75%  
חלק החברה

9,000 מ"ר  
שטח לבניה

משרדים  
שימוש עיקרי

# אמות מודיעין

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



אמות ייזום  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

617 מ"ש"ח  
חלק החברה  
עלות הקמה משוערת

2025  
צפי לסיום

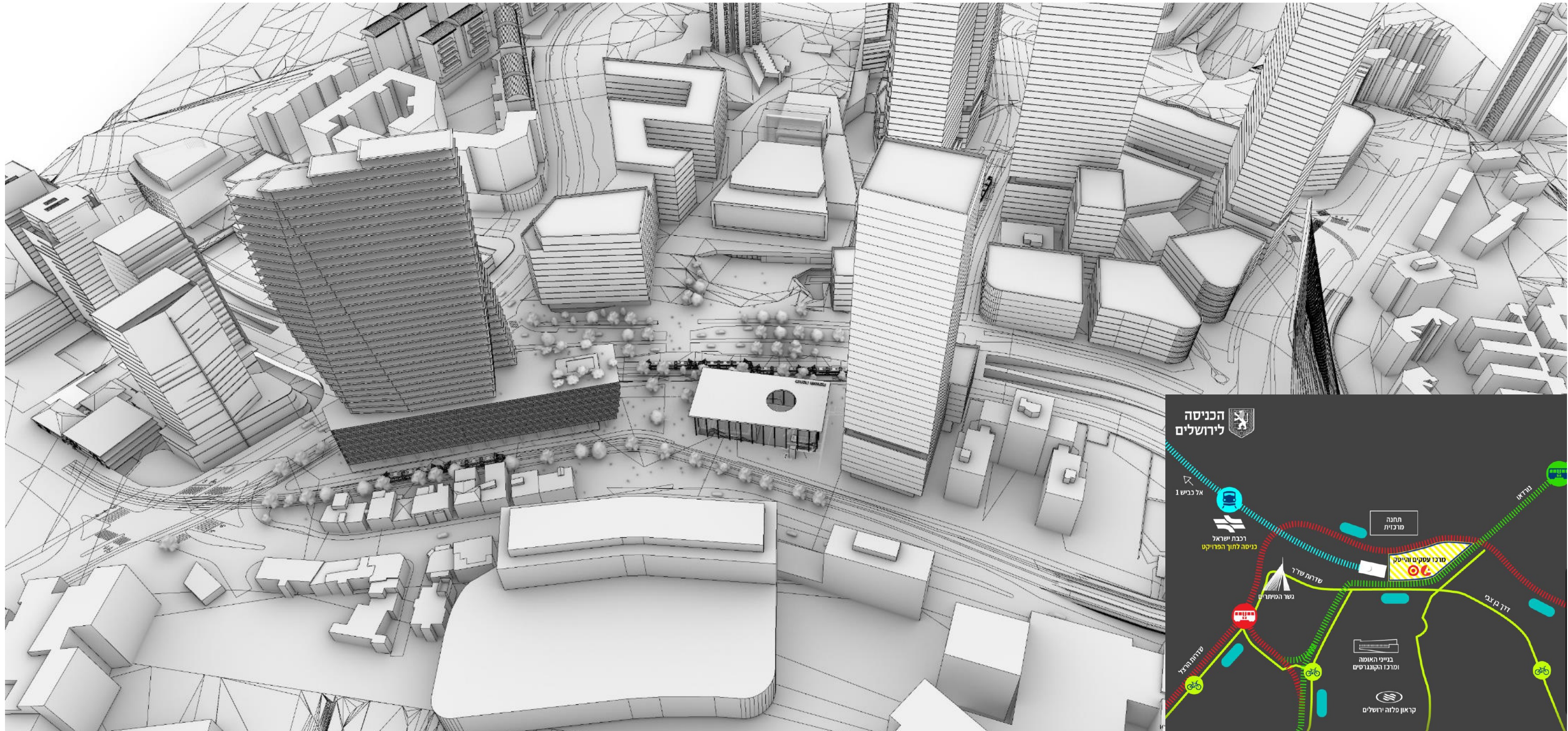
50%  
חלק החברה

82,000 מ"ר  
שטח לבניה

משרדים  
שימוש עיקרי

# מתחם הלח"י

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



אמות ייזום  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

550 מ"ש  
חלק החברה  
עלות הקמה משוערת

2026  
צפי לסיום

50%  
חלק החברה

103,000 מ"ר  
שטח לבניה

משרדים  
שימוש עיקרי

# מתחם א ירושלים

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



אמות ייזום  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

207 מ"ר  
חלק החברה  
עלות הקמה משוערת

2024  
צפי לסיום

60%  
חלק החברה

50,500 מ"ר  
שטח לבניה- 100%

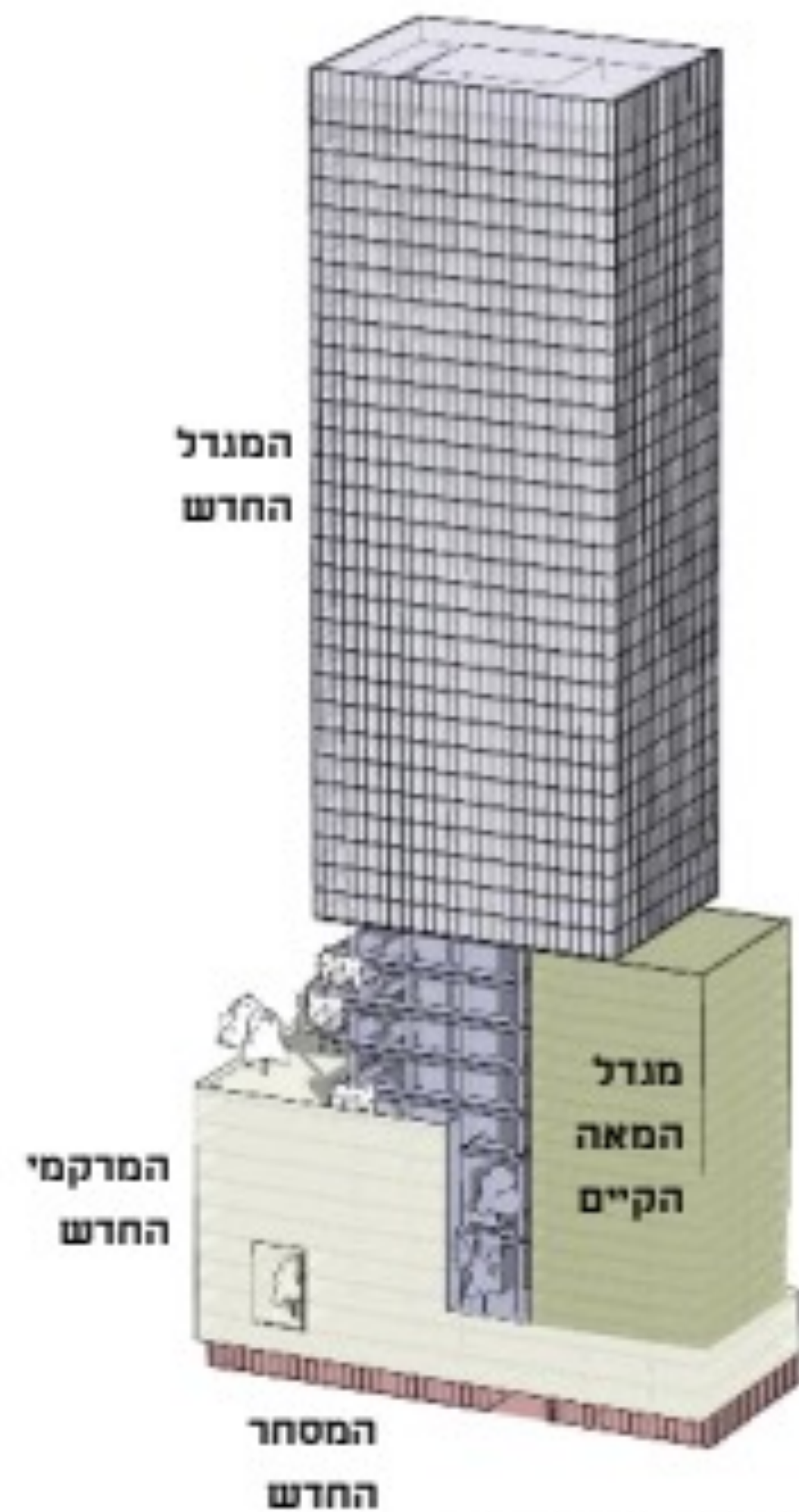
לוגיסטיקה  
שימוש עיקרי

# מרכז לוגיסטי בית שמש

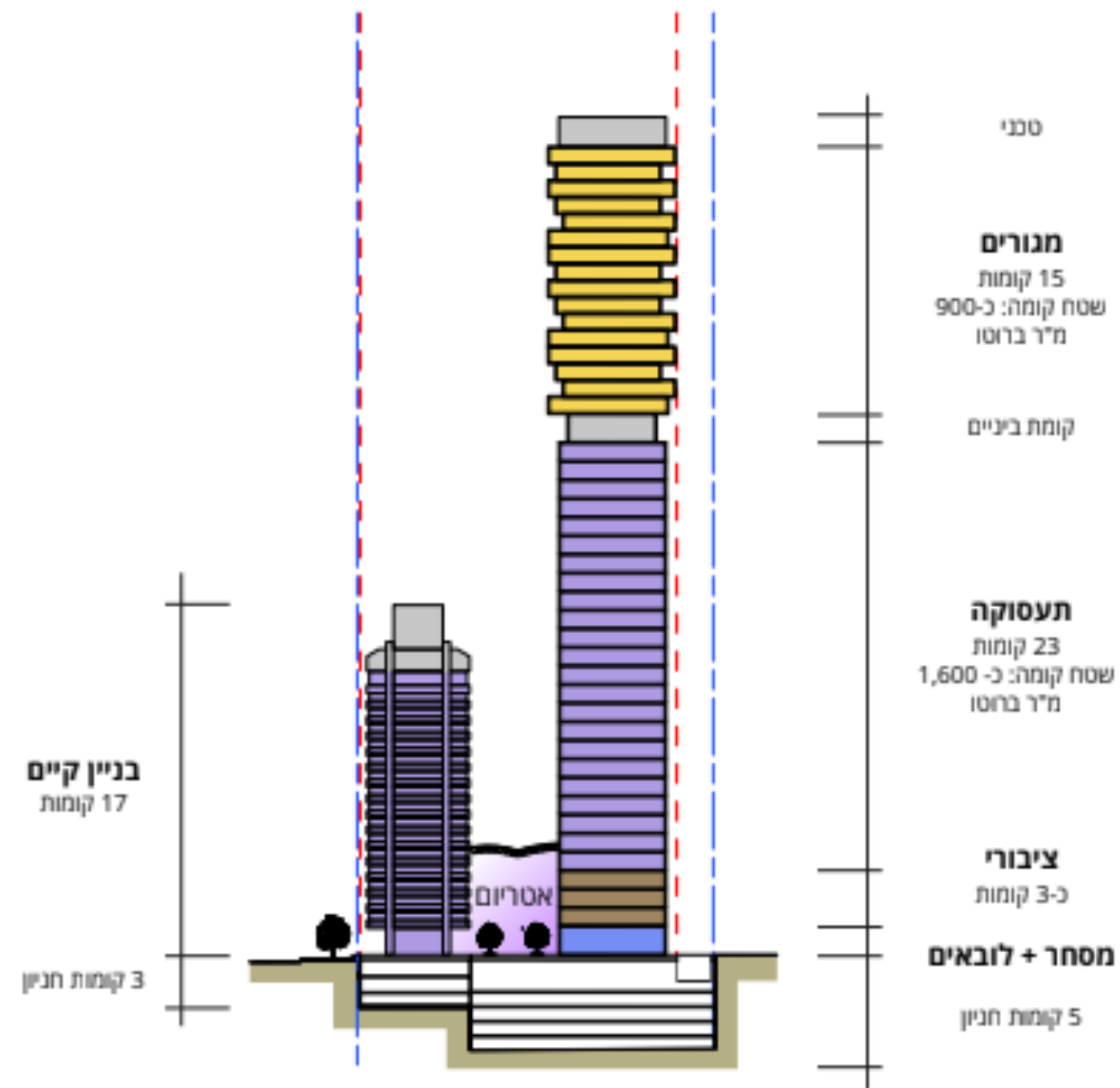
אמות השקעות. אנשים קודם.  
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרווץ השקעות של חברת  
אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



# פיתוח תחום תעסוקה-תא 5000



# תוכנית תא 5000 - מגדל המאה



# תוכנית תא 5000 - דובנוב ובית אמות משפט

אמות ייזום  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

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.



# תוכנית תא 5000 - בית אמות ביטוח



אמות ייזום  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

# תוכנית תא 5000 - בית אירופה

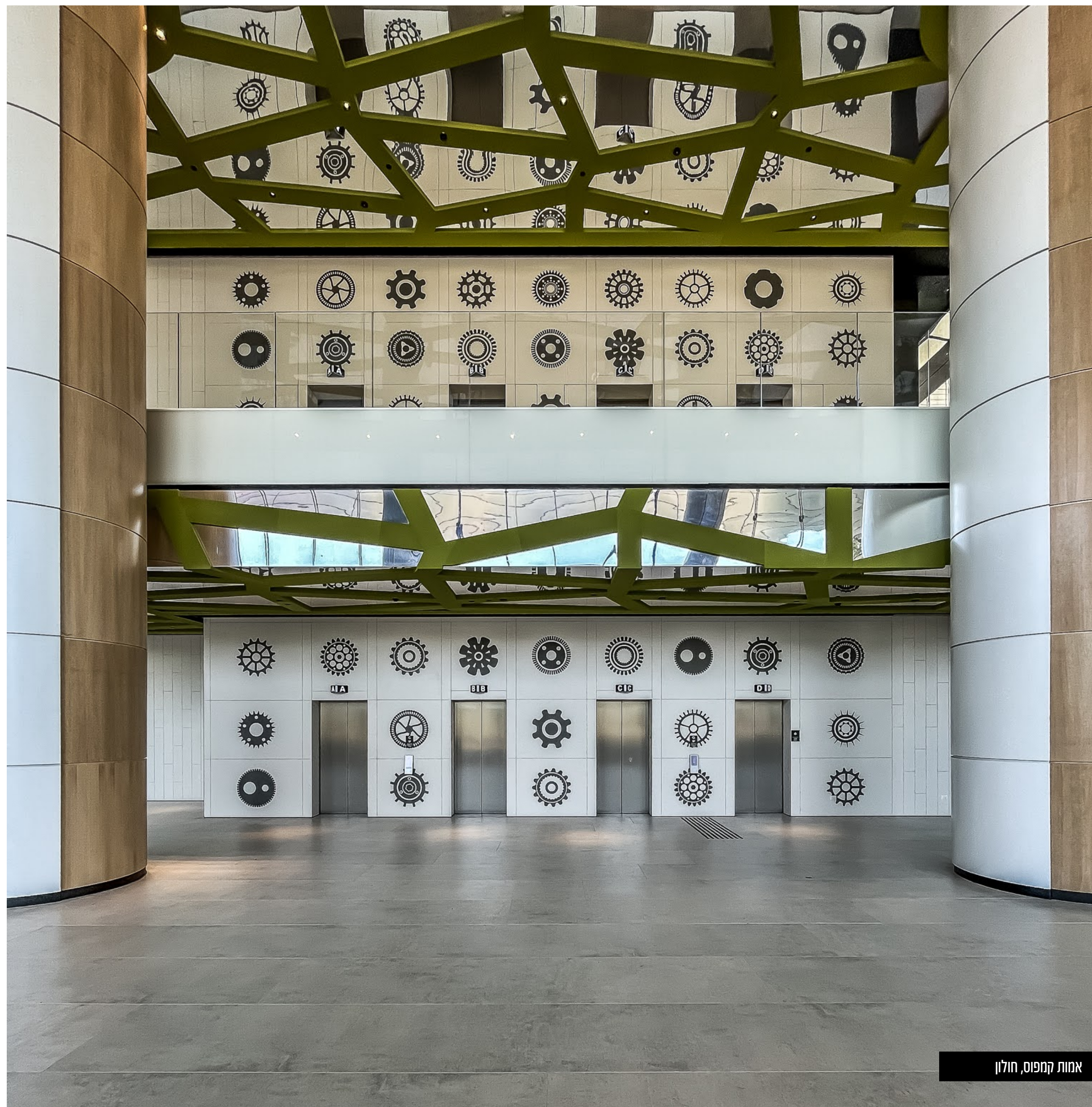
אמות השקעות. אנשים קודם.  
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל  
בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוע השקעות של חברת  
אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



# נתונים פיננסיים

נתונים פיננסיים  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

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



אמות קמפוס, חולון

# נתונים פיננסיים

## אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

31.12.2021	30.9.2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
442	108	מזומנים ושווי מזומנים
17,126	18,403	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
7,890	8,113	התחייבויות פיננסיות
1,531	1,609	מיסים נדחים
7,601	8,425	סך הון
9,132	10,034	EPRA NRV

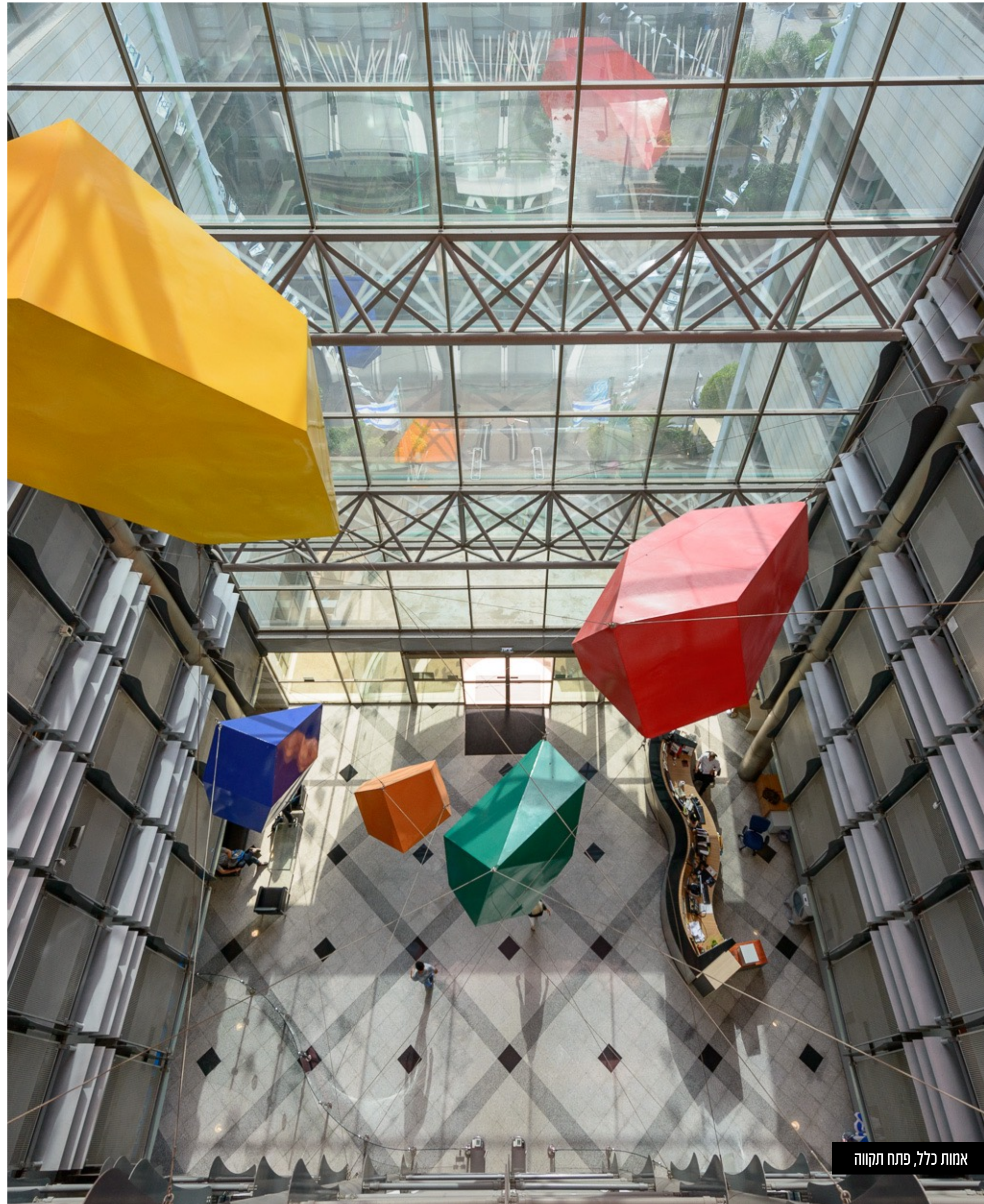


אמות חשפט, תל אביב

# נתונים פיננסיים

## אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

1-9.21	1-9.22	שינוי 1 %	
567	688	21%	NOI
137	560		שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
(114)	(18)		שערוך נדל"ן - הפחתת עלויות
(39)	(45)		הוצאות הנהלה וכלליות
(88)	(87)		מימון - ריבית ריאלית
(95)	(309)		מימון - הפרשי הצמדה ושער
(50)	(91)		הוצאות מסים
<b>314</b>	<b>695</b>		רווח נקי
420	548	30%	FFO



אמות כלל, פתח תקווה

# נתונים פיננסיים

## אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

שינוי ב- % מול רבעון אשתקד	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	
באש"ח						
<b>9%</b>	197,235	200,154	199,148	208,960	215,322	<b>NOI</b> NOI נכסים זהים
	-	12,697	14,285	19,234	24,629	נכסים חדשים שנרכשו/מוינו לנדל"ן להשקעה/לנדל"ן בהקמה
<b>22%</b>	<b>197,235</b>	<b>212,851</b>	<b>219,433</b>	<b>228,194</b>	<b>239,951</b>	<b>NOI</b>
בריאלי						
		1-9.21	1-9.22			<b>FFO</b> ריאלי FFO
		419,982	547,504			מספר מניות משוקלל
		412,106	461,280			FFO למניה (1)
<b>16%</b>		<b>101.9</b>	<b>118.7</b>			

1. FFO למניה בתקופה נוכחית מול תקופה מקבילה אשתקד, גדל ב 16%, וזאת אגב גידול של 12% במספר המניות המשוקלל.

# נתונים פיננסיים

## חתימת חוזים

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022, נחתמו 103 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחיידושי חוזים בהיקף של 33 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 35 מיליון ש"ח (עליה של 11% בממוצע משוקלל).

### שינוי בשכ"ד למ"ר

### הסכמים שנחתמו - 7-9.2022

שימוש	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם ש"ח	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש ש"ח	%
משרדים	47	16,140	79	89	13%
לוגיסטיקה ותעשייה	11	5,965	39	49	26%
מסחר	43	6,494	126	134	6%
סופרמרקטים	2	4,483	67	71	6%
<b>סה"כ</b>	<b>103</b>	<b>33,082</b>			

1. הטבלה שלעיל כוללת חוזי שכירות שנחתמו/חודשו/אופציות שמומשו בתקופה המדווחת.
2. החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.
3. הטבלה אינה כוללת שטחים חדשים.

### אמות השקעות. אנשים קודם.

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



# נתונים פיננסיים

## חתימת חוזים

**במהלך התקופה המדווחת**, נחתמו 308 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 112 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 116 מיליון ש"ח (עליה של 12% בממוצע משוקלל).

### שינוי בשכ"ד למ"ר

### הסכמים שנחתמו - 1-9.2022

שימוש	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם ש"ח	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש ש"ח	%
משרדים	156	58,213	84	98	17%
לוגיסטיקה ותעשייה	34	29,793	37	43	16%
מסחר	114	17,439	122	126	3%
סופרמרקטים	4	6,897	66	68	3%
<b>סה"כ</b>	<b>308</b>	<b>112,342</b>			

1. הטבלה שלעיל כוללת חוזי שכירות שנחתמו/חודשו/אופציות שמומשו בתקופה המדווחת.
2. החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.
3. הטבלה אינה כוללת שטחים חדשים.

בית הורד, גבעתיים



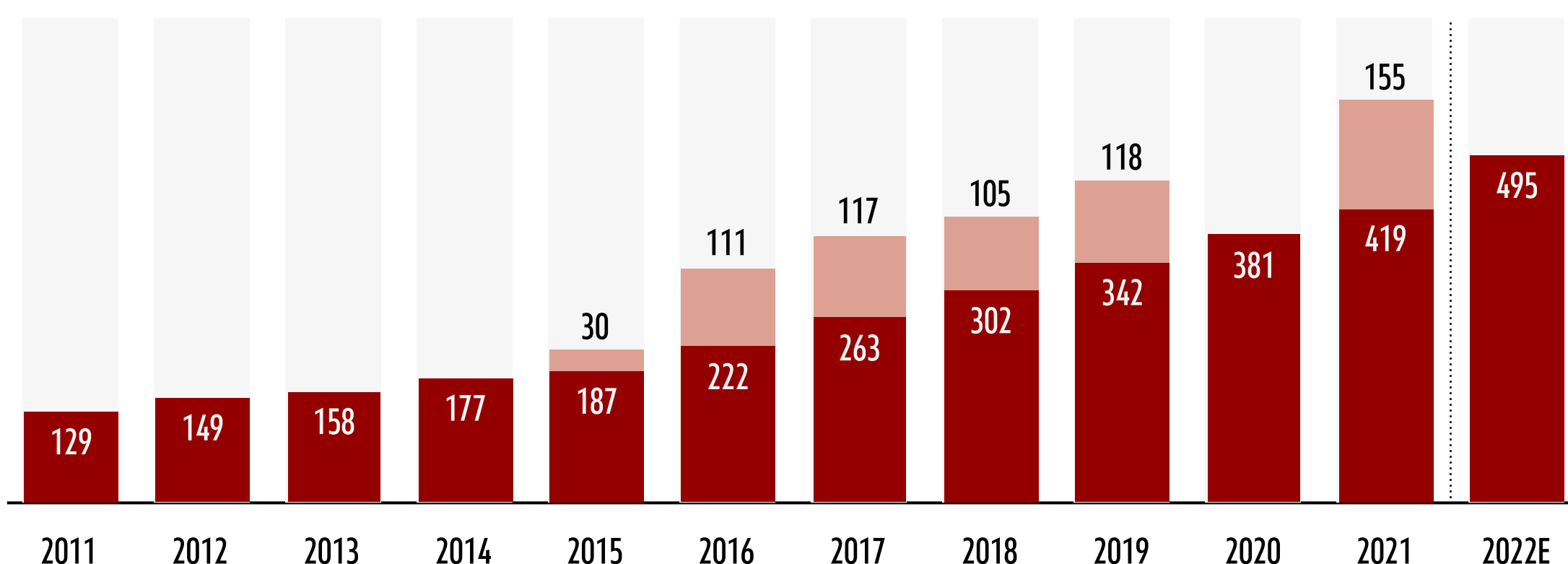
# סיכום

סיכום  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

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.

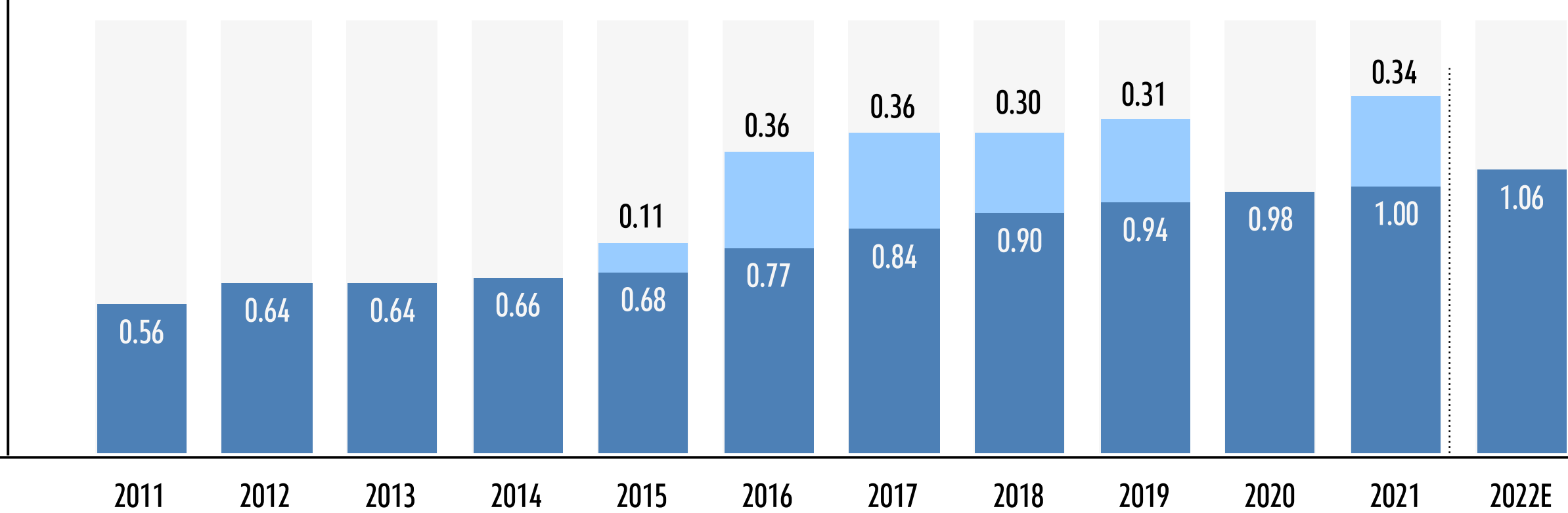
# סיכום

## חלוקת דיבידנד במש"ח



● דיבידנד שוטף  
● דיבידנד נוסף

## דיבידנד שוטף ודיבידנד נוסף למניה



● דיבידנד שוטף למניה  
● דיבידנד נוסף למניה

# סיכום

1. תמהיל שוכרים חזק ובפיזור גאוגרפי נרחב, המנוהלים בצורה אחראית.
2. 176 נכסים מניבים.
3. מגוון שימושים.
4. יכולת ניהולית ויכולת השבחת נכסים.
5. איתנות פיננסית וזמינות לביצוע עסקאות רכישה בהיקפים משמעותיים.
6. גמישות פיננסית ונגישות גבוהה לשוק ההון.
7. איתנות פיננסית גבוהה (מדורגת aa ע"י מעלות ומידרוג).
8. כלל נכסי החברה אינם משועבדים למעט נכסים בשווי של 2% בבעלות עם שותפים.

9. לחברה פוטנציאל עתידי לחסכון נוסף בהוצאות מימון ממחזור חובות בריבית נמוכה משמעותית מהריבית הממוצעת המשולמת בגין החובות כיום.
10. מסגרות אשראי בהיקף של 1,230 מיליון ש"ח.
11. תפוסה גבוהה לאורך זמן 94.8% נכון ל-30.9.2022.
12. קידום פרויקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבחה.
13. מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש.
14. שיעור מינוף יעיל של 43%.

אמות אטריום, תל אביב



אמות TOHA2, תל אביב

# 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.

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.

