

## מצגת אמות השקעות לשוק ההון, Q12022

### אמות השקעות. אנשים קודם.

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



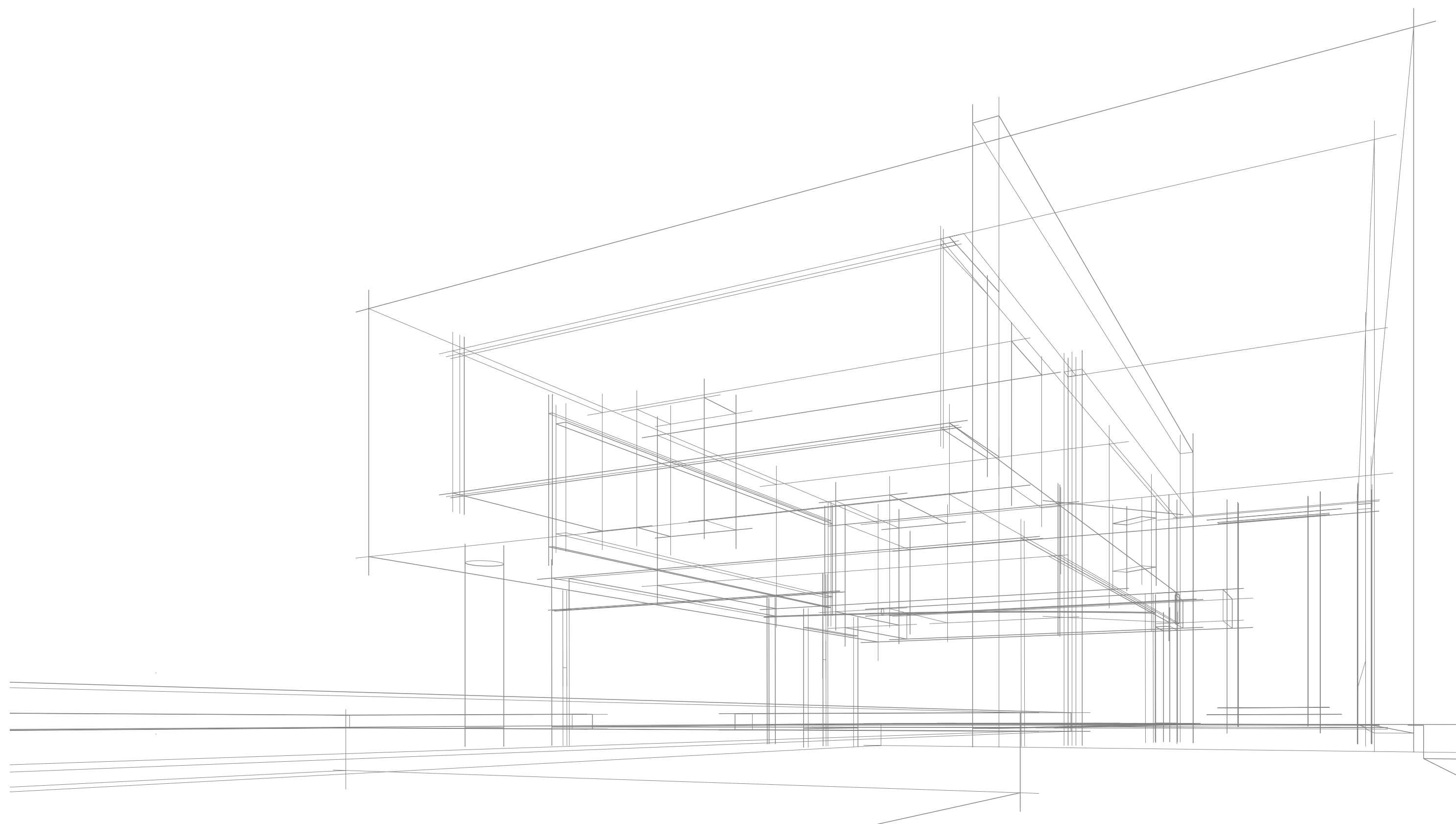
17 עוצמה פיננסית



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 1.8 מיליון מ"ר. 1.1 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו- 0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה.
5. סך שווי נדל"ן 17.5 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 94.9%. בנטרול קמפוס אמות חולון אשר סווג לנדל"ן מניב ברבעון הראשון של שנת 2022 98.3%.
8. 7 פרויקטים בשלבי בניה בהיקף של 230 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: 7.6 מיליארד ש"ח.
11. אגרות החוב של החברה מדורגות Aa/ Stable ע"י S&P מעלות ו-Aa2/Stable ע"י מידרוג.

אמות אטריום, תל אביב

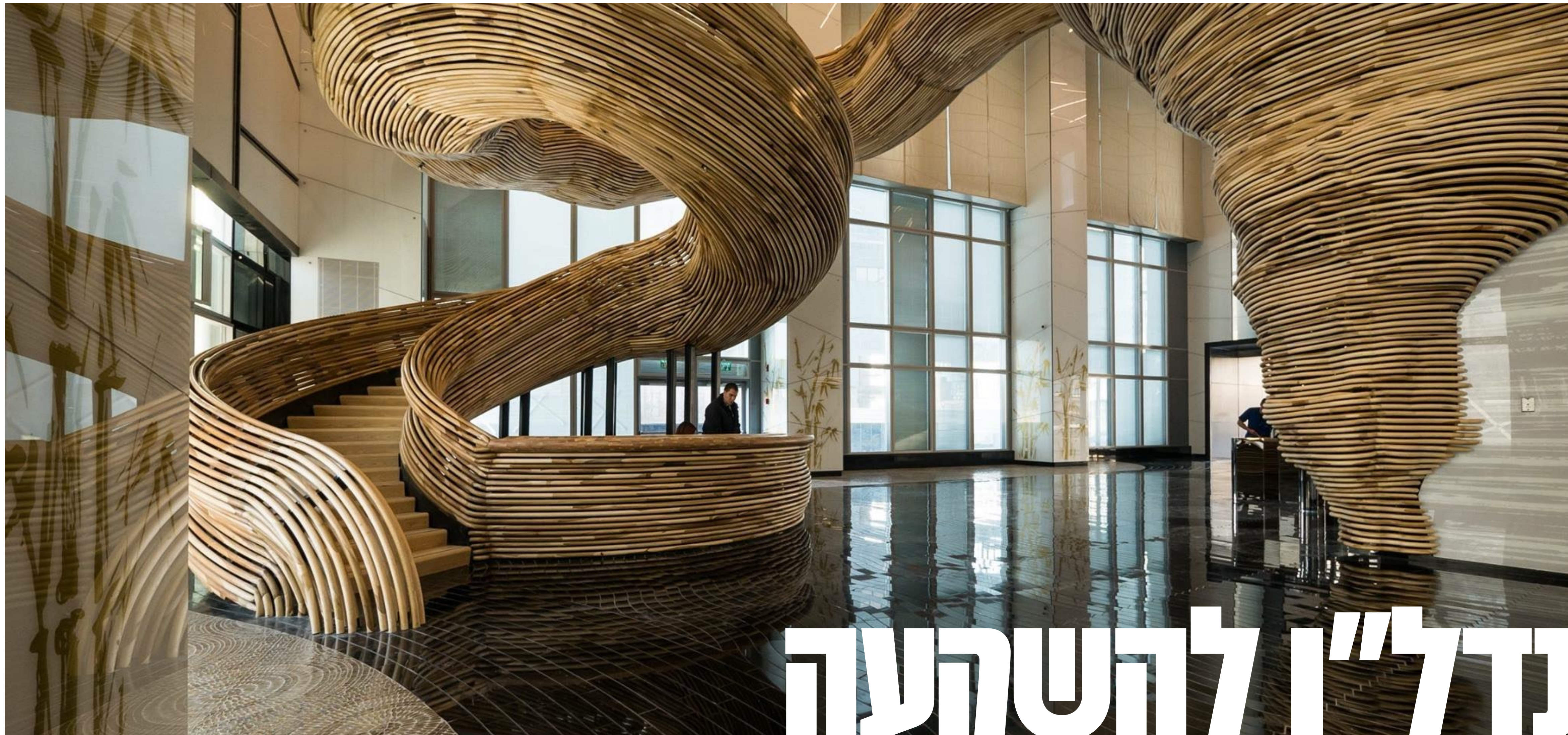


פארק פולג, נתניה

# אודות אמות

## לקוחות החברה - חברות מקומיות ובין לאומיות





# 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 31.3.2022





אמות קמפוס חולון

# נדל"ן להשקעה

## משבר הקורונה והשפעתו על נכסי הנדל"ן של החברה

במהלך הרבעון הראשון של 2022, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסייה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית בהיקפי התחלואה עד כדי דעיכת הגל הרביעי, במקביל בוטלה החובה להציג "תו ירוק" והמשק חזר לשגרת פעילות מלאה.

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

בשנת 2021 היקף ההקלות שניתנו על ידי החברה (בעיקר לשוכרי המרכזים המסחריים בחודשי הסגר ינואר ופברואר 2021), מסתכם בסך של 20 מיליון ש"ח.

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית.

במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום, אשר מכוחן הוטלו על הציבור, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, מגבלות תנועה חמורות. הסגר שהוטל בסוף דצמבר 2020 נמשך כחודש וחצי ובמהלכו הוחלט על סגירת עולם התרבות, הבילוי והפנאי וכן הוטלו מגבלות חמורות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי למעט פעילות עסקים חיוניים (כדוגמת סופרמרקטים, פארמה, מרפאות ובנקים).

בחודש מרץ 2021 החלה חזרה הדרגתית לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות על הפעילות, המשק הישראלי התאושש בקצב מהיר על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות באמצעות הצגת "תו ירוק" למתחסנים ולמחלימים המונפק על ידי משרד הבריאות. החל מיולי 2021 החלו להתפשט זנים נוספים של הנגיף אשר הביאו להתפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב בישראל ובעולם ("הגל הרביעי"). בעקבות כך, הוחלט לחסן האוכלוסייה במנה שלישית נוספת (מנת בוסטר) ומגזרים מסוימים אף חוסנו במנה רביעית וחל חיוב מחודש בהצגת "תו ירוק" עדכני בכניסה למתחמי תרבות, הסעדה, בילוי ופנאי.

# 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.



## תחבורה ציבורית

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 מהסוגיות 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

2021 בפועל	2022 תחזית	1-3.22 בפועל	
780	860-890	219	NOI במיליוני ש"ח
583	675-695	172	FFO ריאלי במיליוני ש"ח
138.9	149-153	38.0	FFO למניה (אגורות)
2.4%	2.5%	1.2%	שינוי בשיעור המדד

המידע בדבר התחזית לשנת 2022 ובדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה 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.



# צמיחה

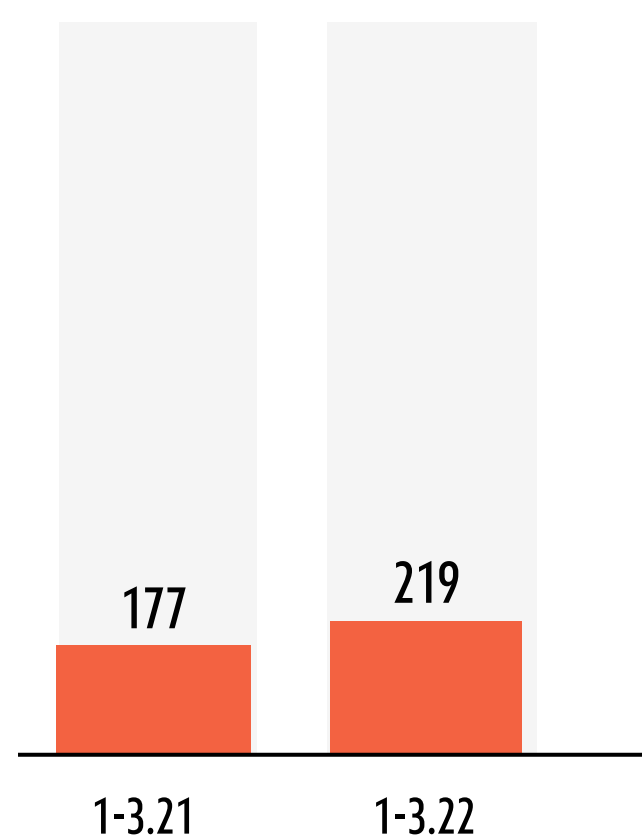
אמות צמיחה  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

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.

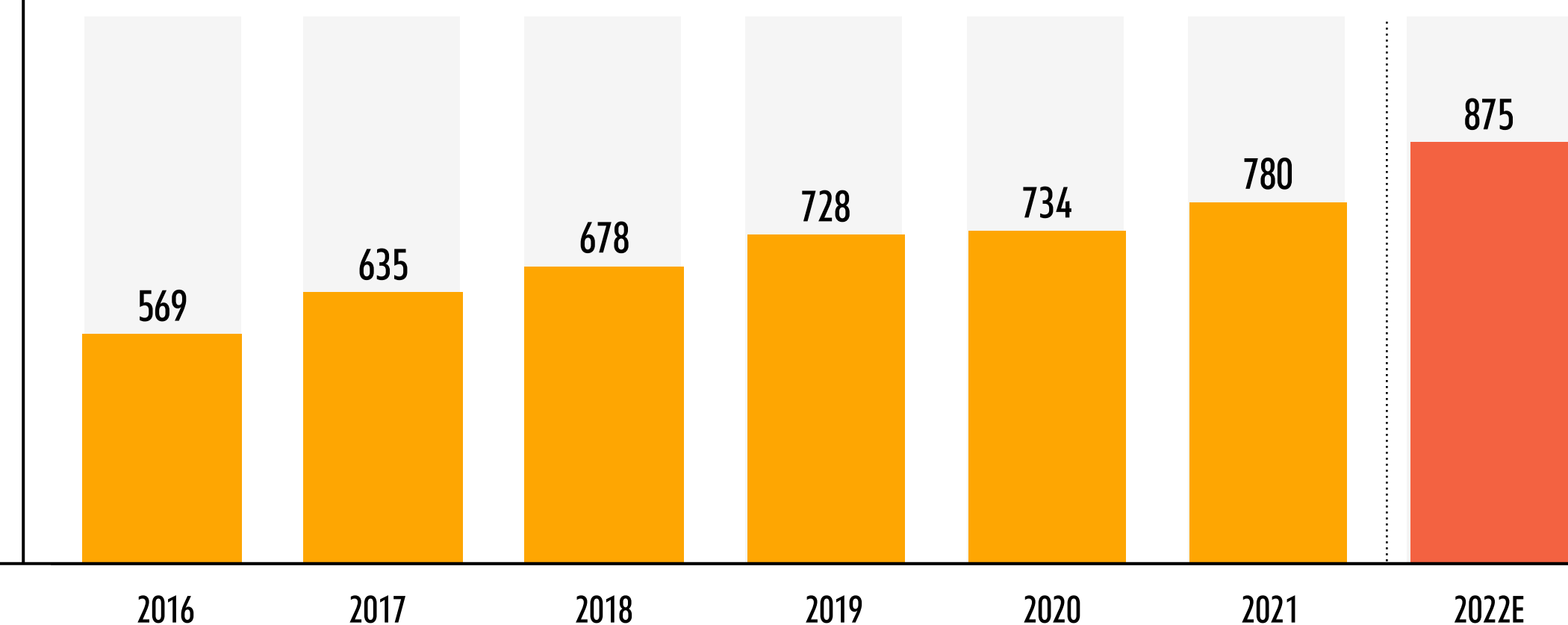
# צמיחה

## NOI שנתי

צמיחה מתמדת ב-NOI  
רבעוני



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, שהתמסותם 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 כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



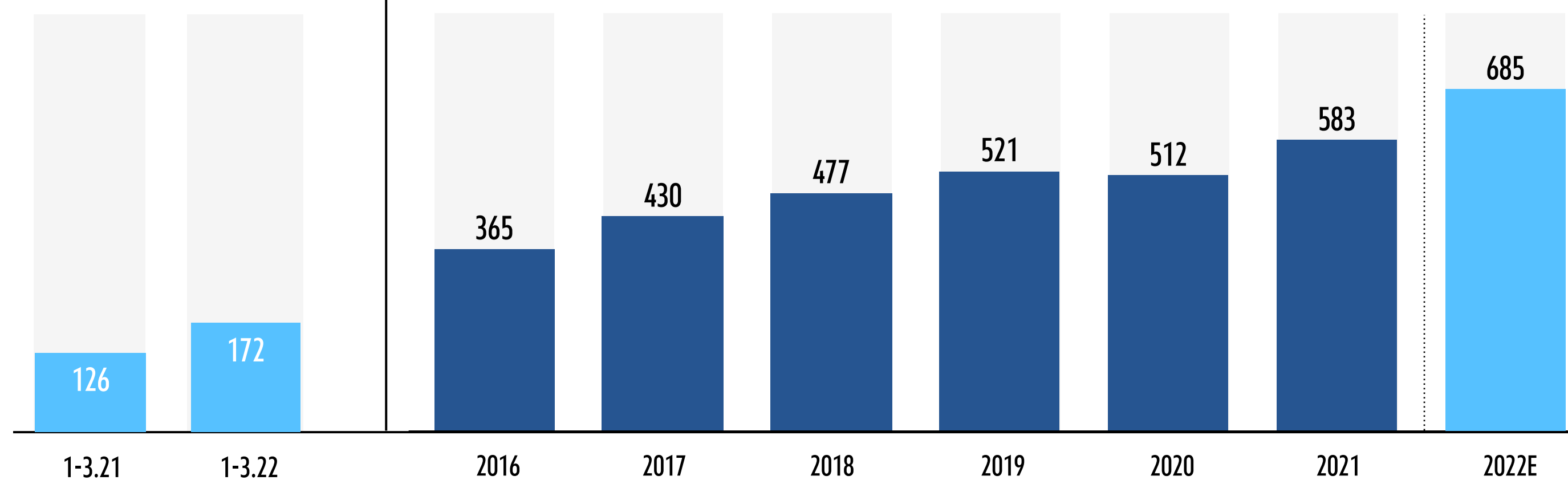
מגדל אמות השקעות, תל אביב

# צמיחה

## FFO שנתי

צמיחה מתמדת ב-FFO תוך  
ירידה בשיעור מינוף  
שנתי

צמיחה מתמדת ב-FFO תוך  
ירידה בשיעור מינוף  
רבעוני



● FFO בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות

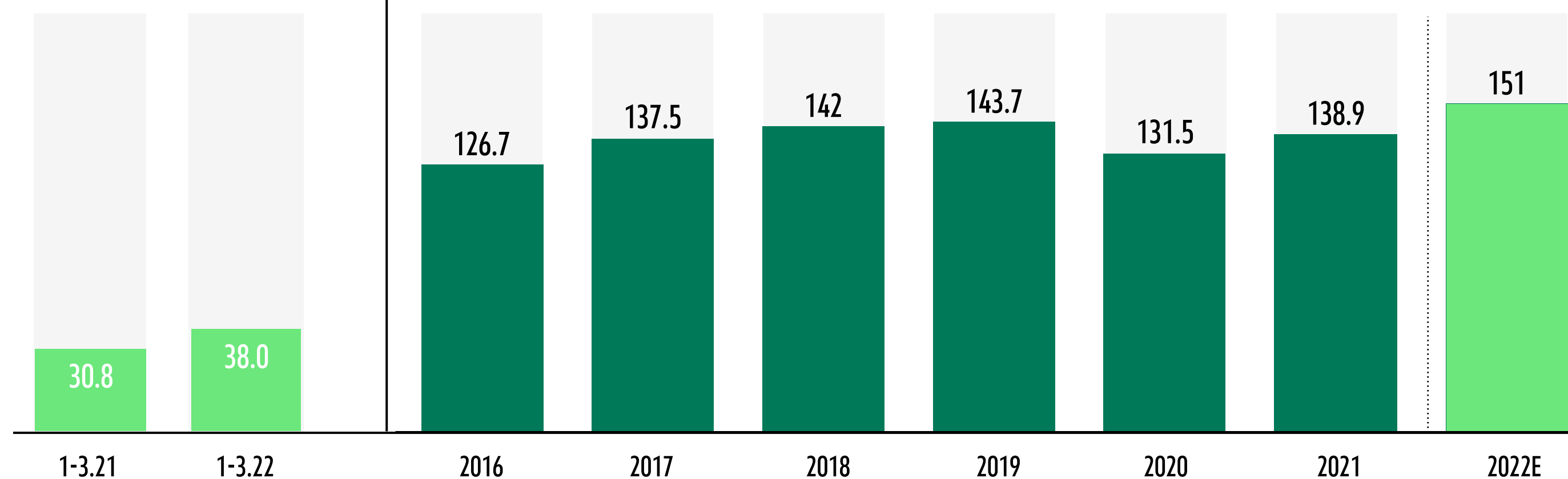
בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעות בגין הקלות קורונה אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר במרכזים המסחריים.

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 שנתית

התפתחות FFO למניה  
תוך ירידה בשיעור מינוף  
שנתי

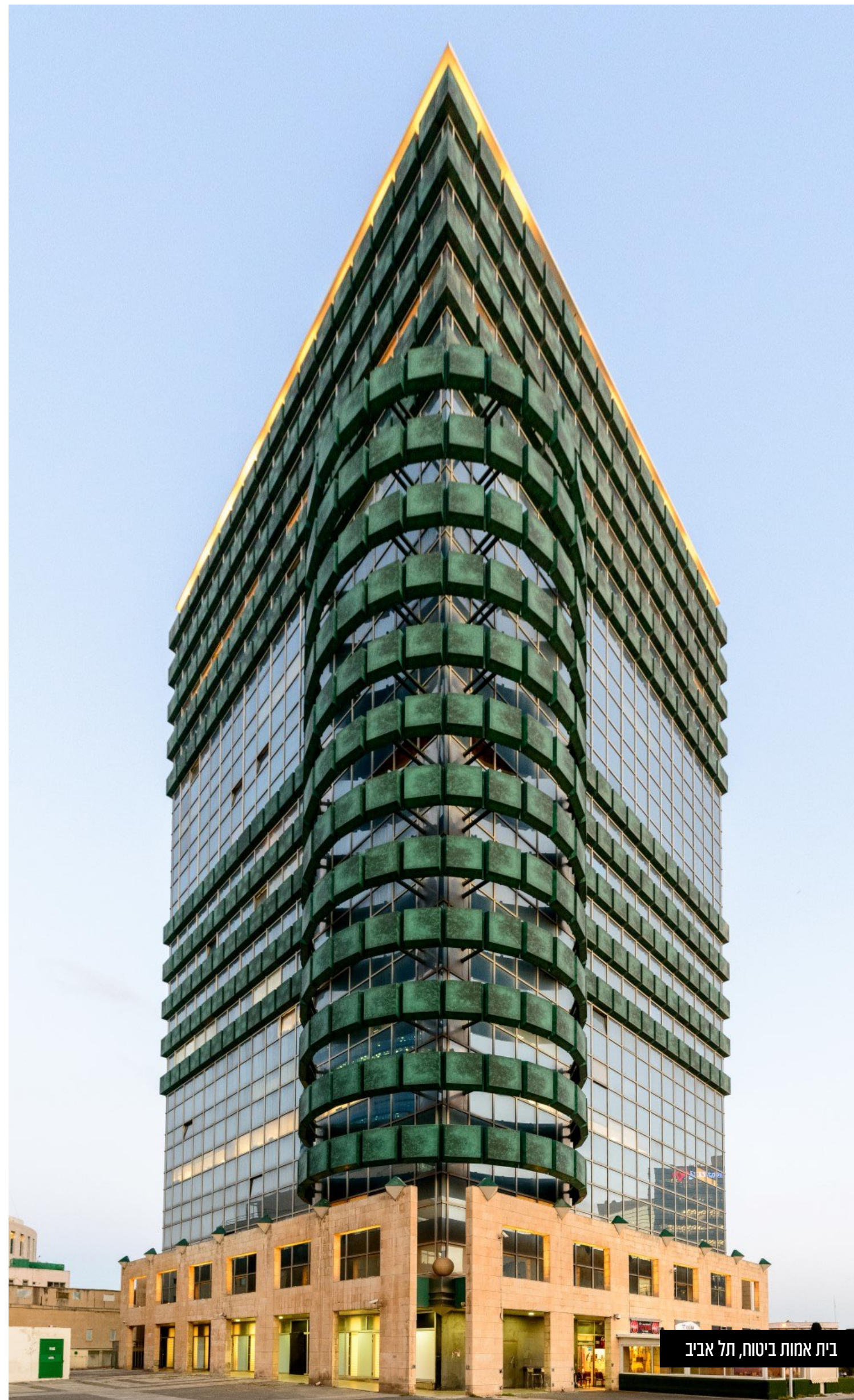
צמיחה מתמדת ב-FFO למניה  
תוך ירידה בשיעור מינוף  
רבעוני



● 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

עוצמה פיננסית  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

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.

# עוצמה פיננסית

## מבנה חוב - מאוחד מורחב

1. מזומנים ושווי מזומנים בהיקף 300 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 - 1.55%.
6. סך שווי נדל"ן - 17.5 מיליארד ש"ח.
7. מח"מ 5.7 שנים.



8% | 649 בנקים



92% | 7,142 אגרות חוב

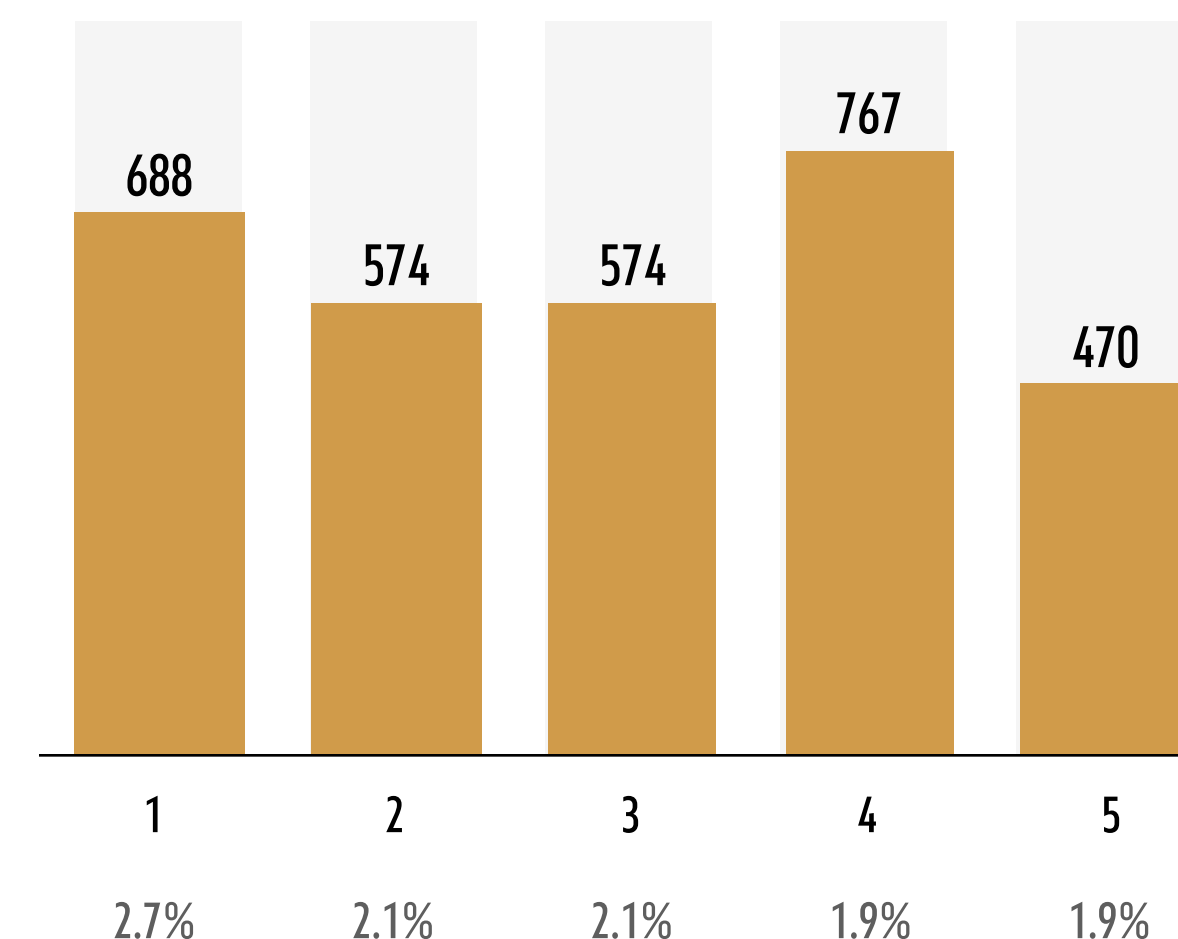
**\*  
בעלות החברה 176 נכסים,  
בשטח כולל של 1.8 מיליון מ"ר**



אמות קמפוס חולון

# עוצמה פיננסית

פריסת פרעונות על פני השנים וריבית אפקטיבית



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

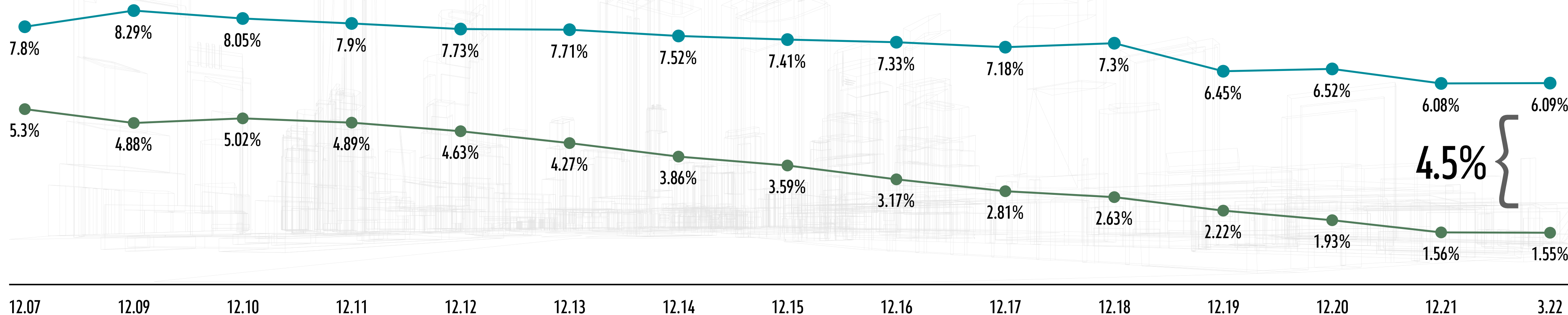
נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ-300 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,100 מיליון ש"ח.

**אמות השקעות. אנשים קודם.**

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

# עוצמה פיננסית

שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה



**4.1%**  
2% עלות גיוס  
שולית נכון ל-15  
במאי 2022

4.5% }  
שיעור היוון משוקלל  
עלות חוב משוקללת



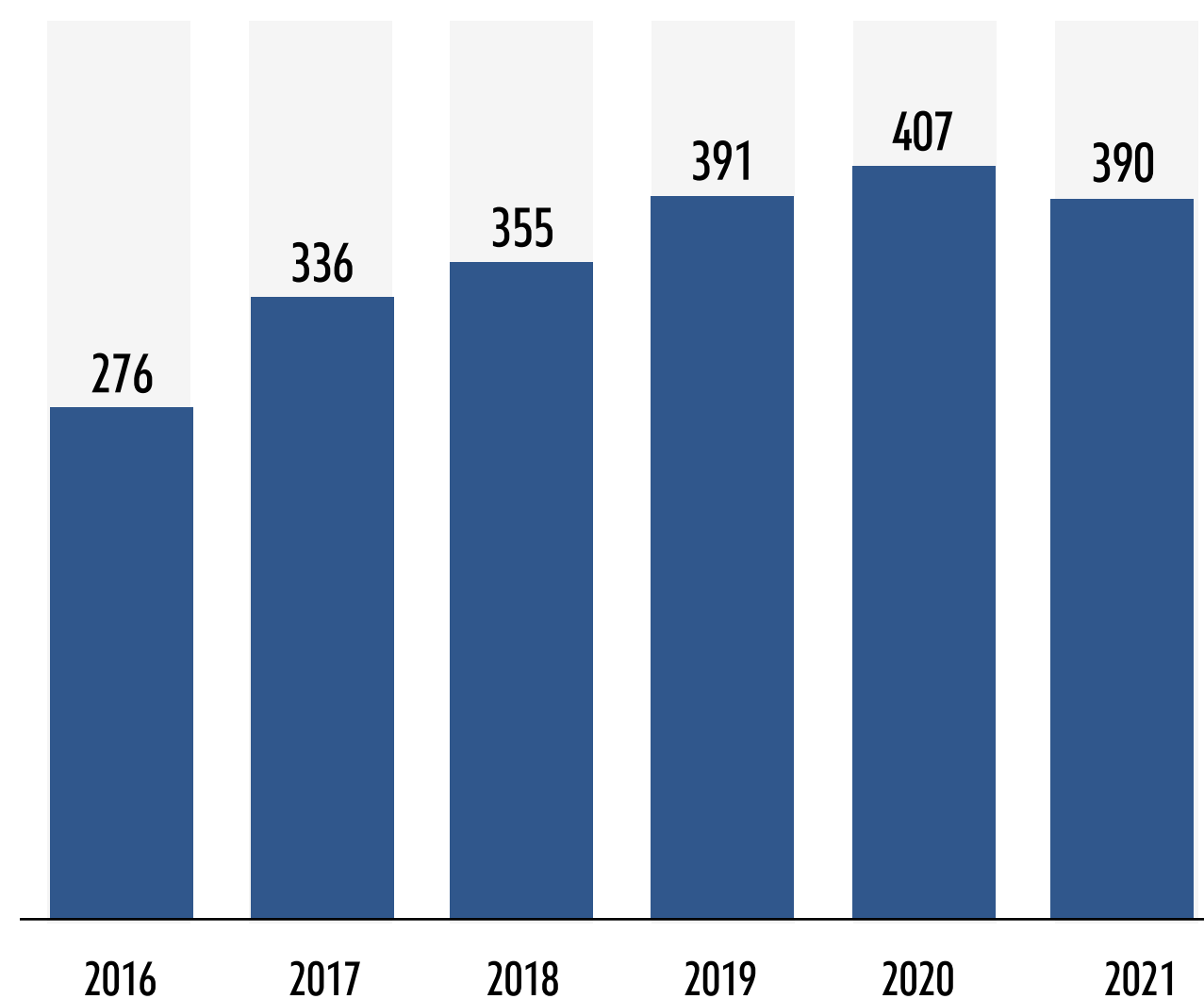
# אמות משרדים

אמות משרדים  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

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.



## NOI משרדים



# אמות משרדים

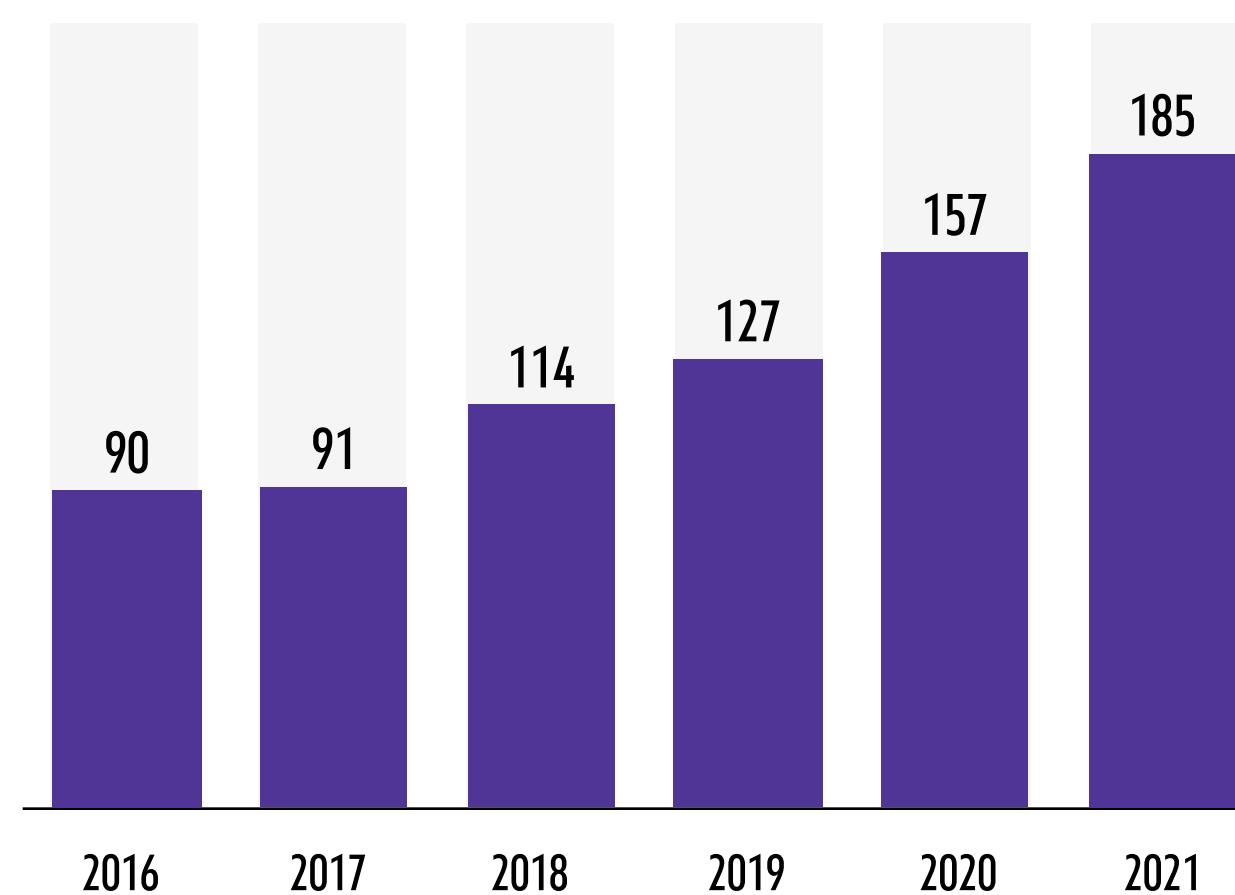
בנייני משרדים מניבים  
בשטח של כ- 430,000 מ"ר

שווי הוגן ליום ה-31.3.22 הינו כ-7.3 מיליארד ש"ח.  
ה- NOI ממשרדים 1-3.22 הינו כ-102 מיליון ש"ח.  
59% משווי נכסי המשרדים ממוקמים בתל אביב רבתי.  
שיעור התפוסה בשטחי המשרדים נכון ל-31.3.22 הינו כ-87.5%. בנטרול קמפוס אמות חולון אשר סווג לנדל"ן מניב ברבעון הראשון של שנת 2022 96.3%.  
מ"מ חוזי השכירות 3-5 שנים (20% מהסכמי השכירות מתחדשים כל שנה).





## NOI פארקי תעשייה ולוגיסטיקה



# אמות לוגיסטיקה

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

שווי הוגן ליום ה-31.3.22 הינו כ-4.3 מיליארד ש"ח

שיעור התפוסה נכון ל-31.3.22 הינו כ-100%

ה-NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה 1-3.22 הינו 59 מיליון ש"ח

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



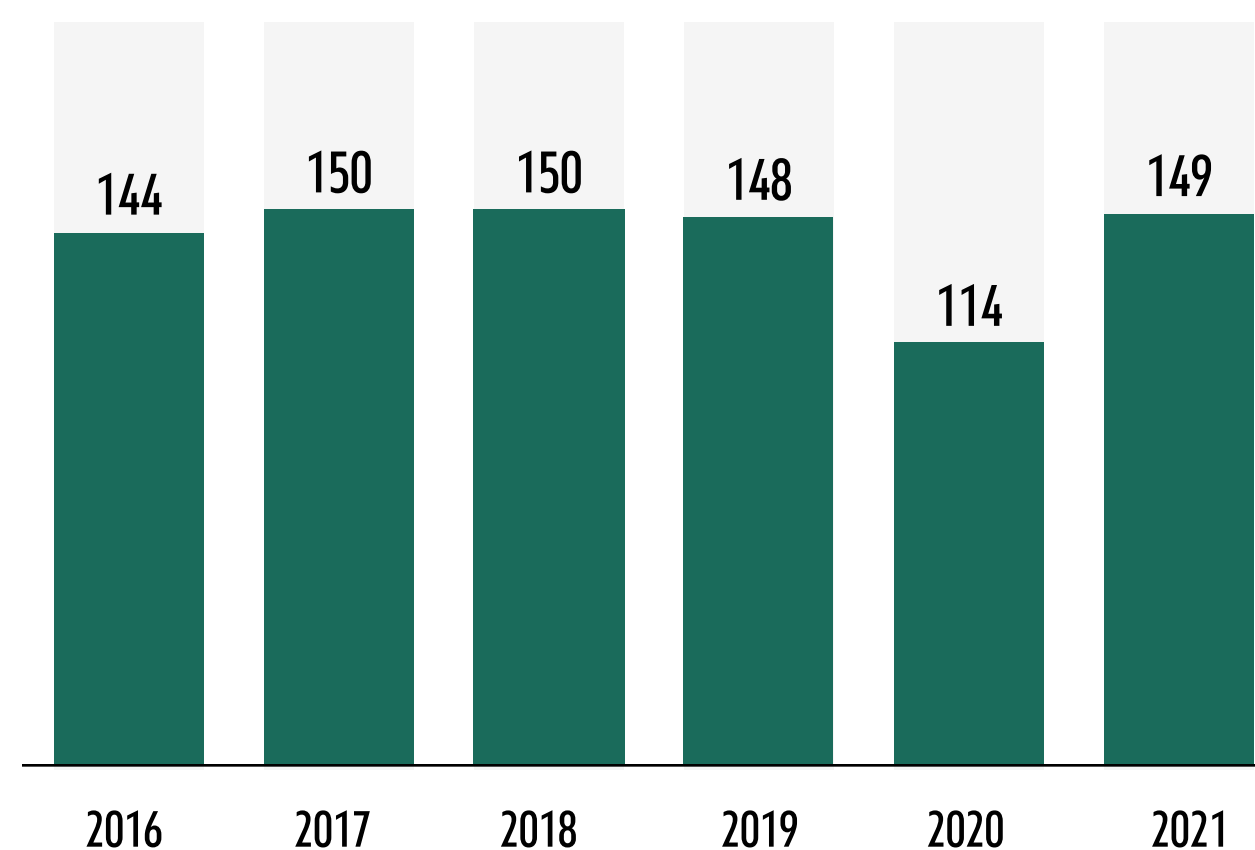
# אמות מסחר

אמות מסחר  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

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



### NOI מסחר



# אמות מסחר

מרכזים מסחריים בשטח של כ- 130,000 מ"ר

שווי הוגן ליום ה-31.3.22 הינו כ-2.7 מיליארד ש"ח

ה- NOI ממרכזים מסחריים 3.22-1 הינו 45 מיליון ש"ח

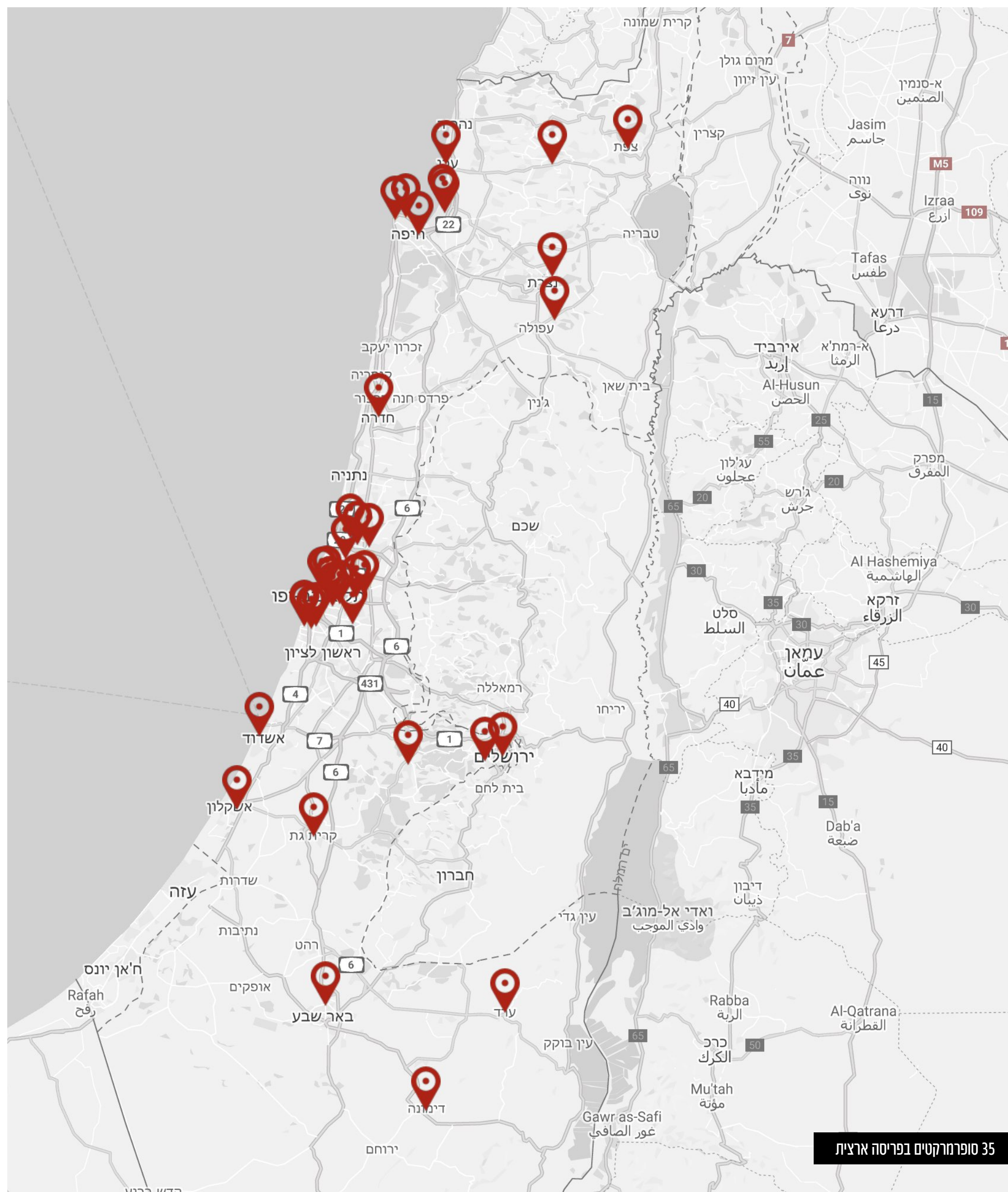
שיעור התפוסה ממרכזים מסחריים נכון ל 31.3.22 הינו כ- 97.6%



# אמות סופרמרקטים

# סופרמרקטים

## נכסים מייצגים



35 סופרמרקטים בפריסה ארצית

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

- סופר ספיר-עכו
- רמי לוי-אזדרכת
- סופרסל-כפ"ס
- סופרסל-נצרת עילית
- סופרסל-כרמיאל
- מגה-נווה אמירים
- סופרסל-איזרעאליה
- סופרמרקט-בית שמש
- סופרסל-מוצקין
- סופרסל-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
- סופרסל-גבעתיים וויצמן
- מגה-גילת באר שבע
- מגה-דימונה
- קואופ-קריית ים
- סופרסל-דרום גבעתיים
- מגה-הדר וויצמן
- מגה-לב העיר הרצליה

סופרמרקטים בשטח של כ- 37,700 מ"ר





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 השקעות. אנשים קודם.

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

# אמות ייזום

ריכוז נתונים אודות פרויקטים  
בשלבי בניה ליום 31.3.22

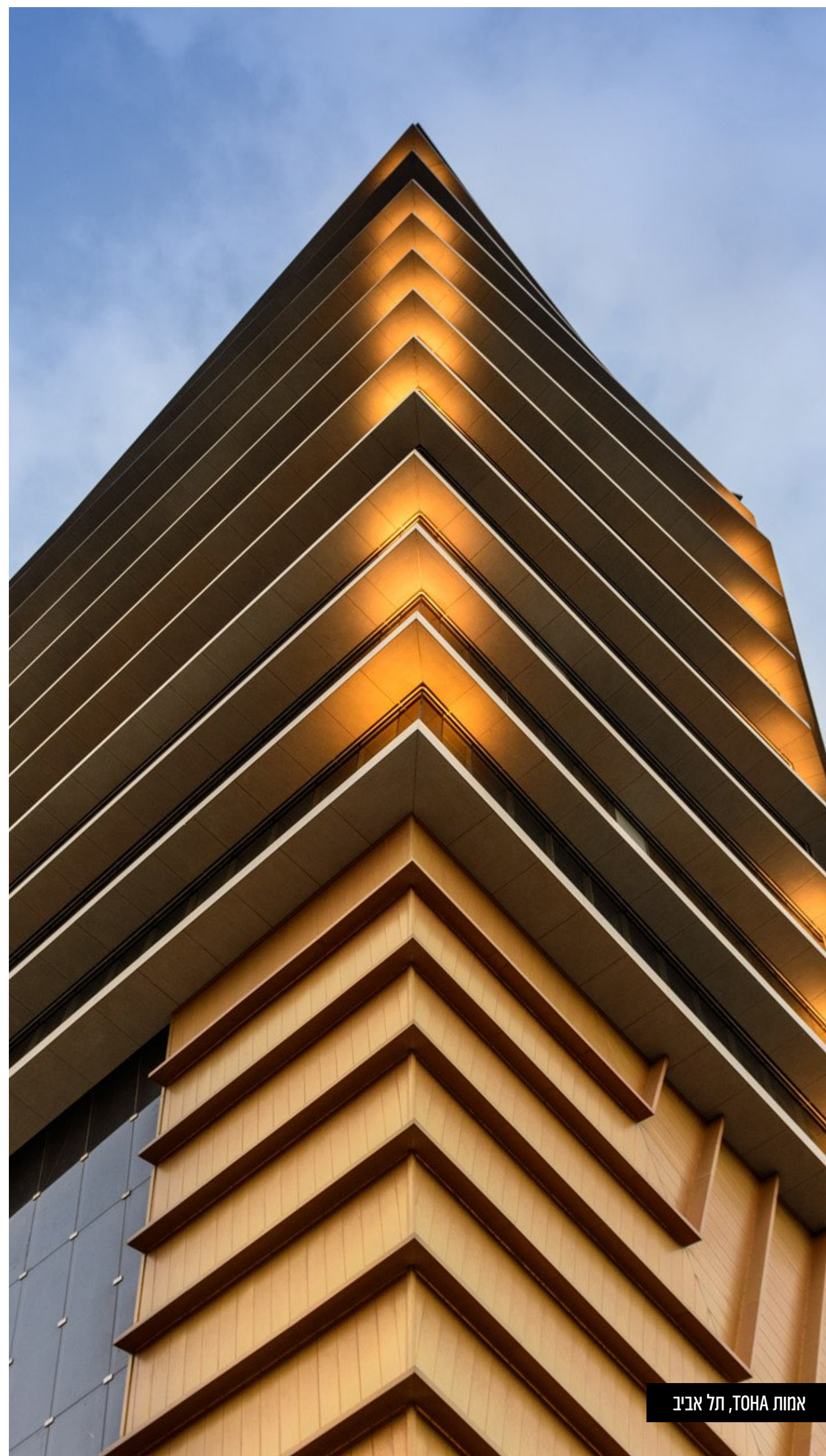
שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	ערך בספרים	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	NOI צפוי
<b>חלק החברה - במיליוני ש"ח</b>									
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	2022	9,000	75%	6,750	51	60-70	5
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	2025	82,000	50%	41,000	200	610-630	48-52
מתחם k ירושלים	ירושלים	משרדים	2026	103,000	50%	51,500	112	540-570	46-50
בית הורד	גבעתיים	משרדים	2022	17,500	100%	17,500	289	305-315	25-26
קרקע בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	45,000	60%	27,000	57	175-185	12-14
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2023	11,000	50%	5,500	6	30-35	3
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	465	1,450-1,550	130-150
<b>סך הכל</b>				<b>427,500</b>		<b>229,250</b>	<b>1,180</b>	<b>3,170-3,355</b>	<b>269-300</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 המרלו"ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 187 מיליון ש"ח (חלק החברה).

## אמות השקעות. אנשים קודם.

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





אמות ייזום  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

1,500 מ"ש  
חלק החברה  
עלות הקמה משוערת

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 מ"ש"ח  
חלק החברה  
עלות הקמה משוערת

2022  
צפי לסיום

75%  
חלק החברה

9,000 מ"ר  
שטח לבניה

משרדים  
שימוש עיקרי

# מרכז לוגיסטי 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

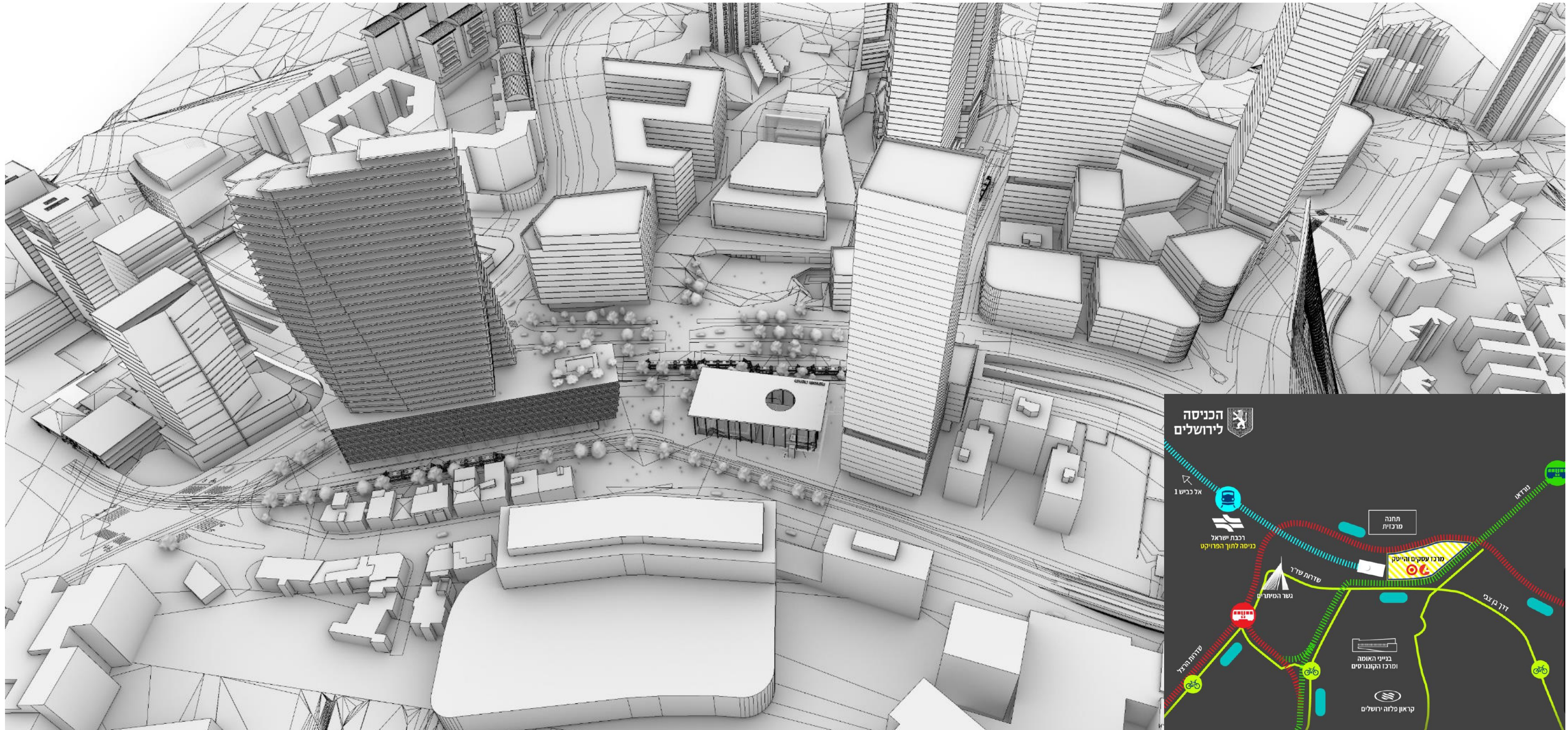
50%  
חלק החברה

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

311 מש"ח  
חלק החברה  
עלות הקמה משוערת

2022  
צפי לסיום

100%  
חלק החברה

17,500 מ"ר  
שטח לבניה- 100%

תעסוקה  
שימוש עיקרי

# בית הורד גבעתיים

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

180 מ"ש  
חלק החברה  
עלות הקמה משוערת

2024  
צפי לסיום

60%  
חלק החברה

45,000 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.

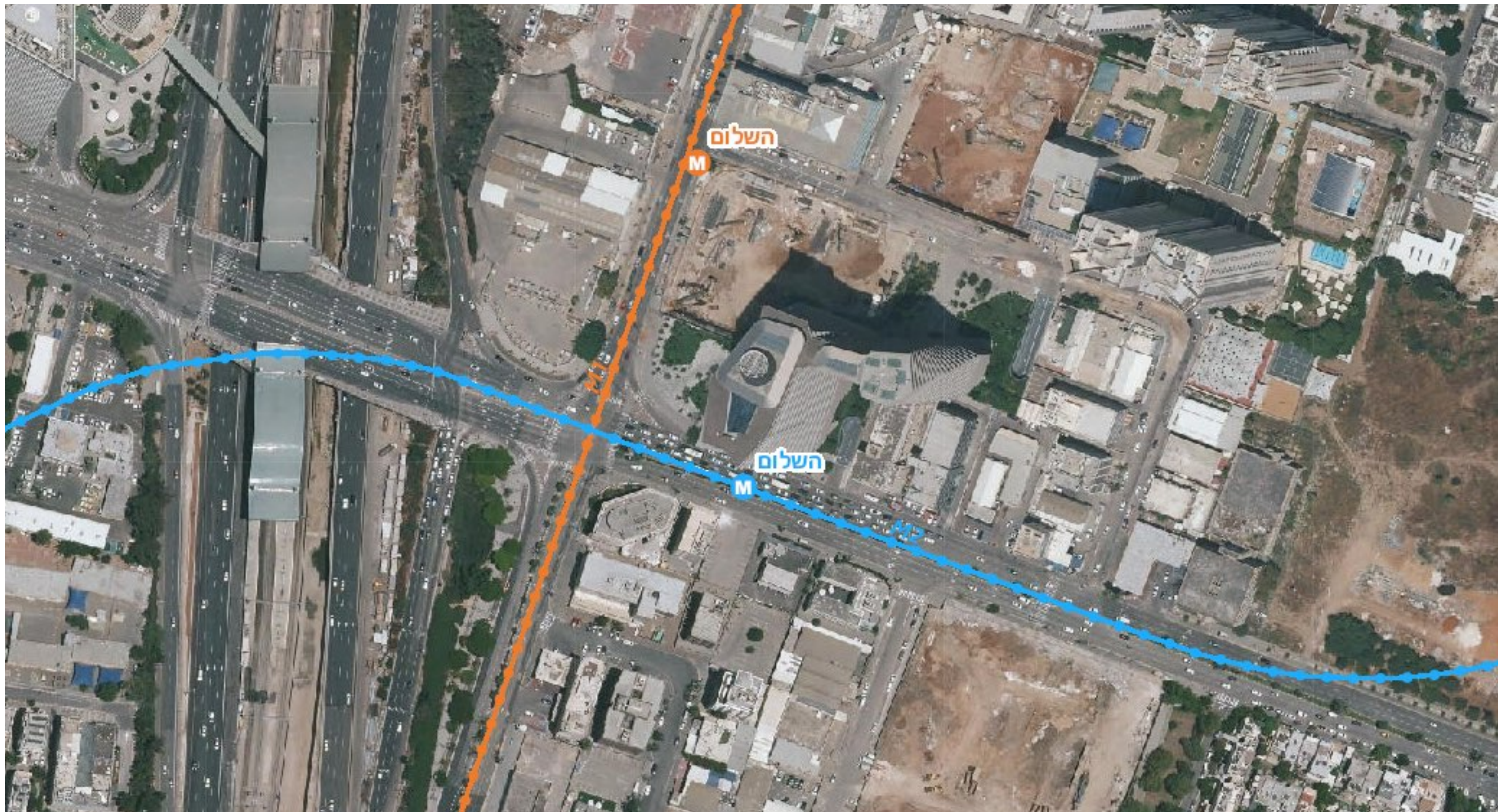


# רכישת דרך השלום 15

אמות משרדים  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

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.







# פיתוח תחום תעסוקה-תא 5000



אמות ייזום  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

1,500 מ"ש  
חלק החברה  
עלות הקמה משוערת

50%  
חלק החברה

160,000 מ"ר  
שטח לבניה

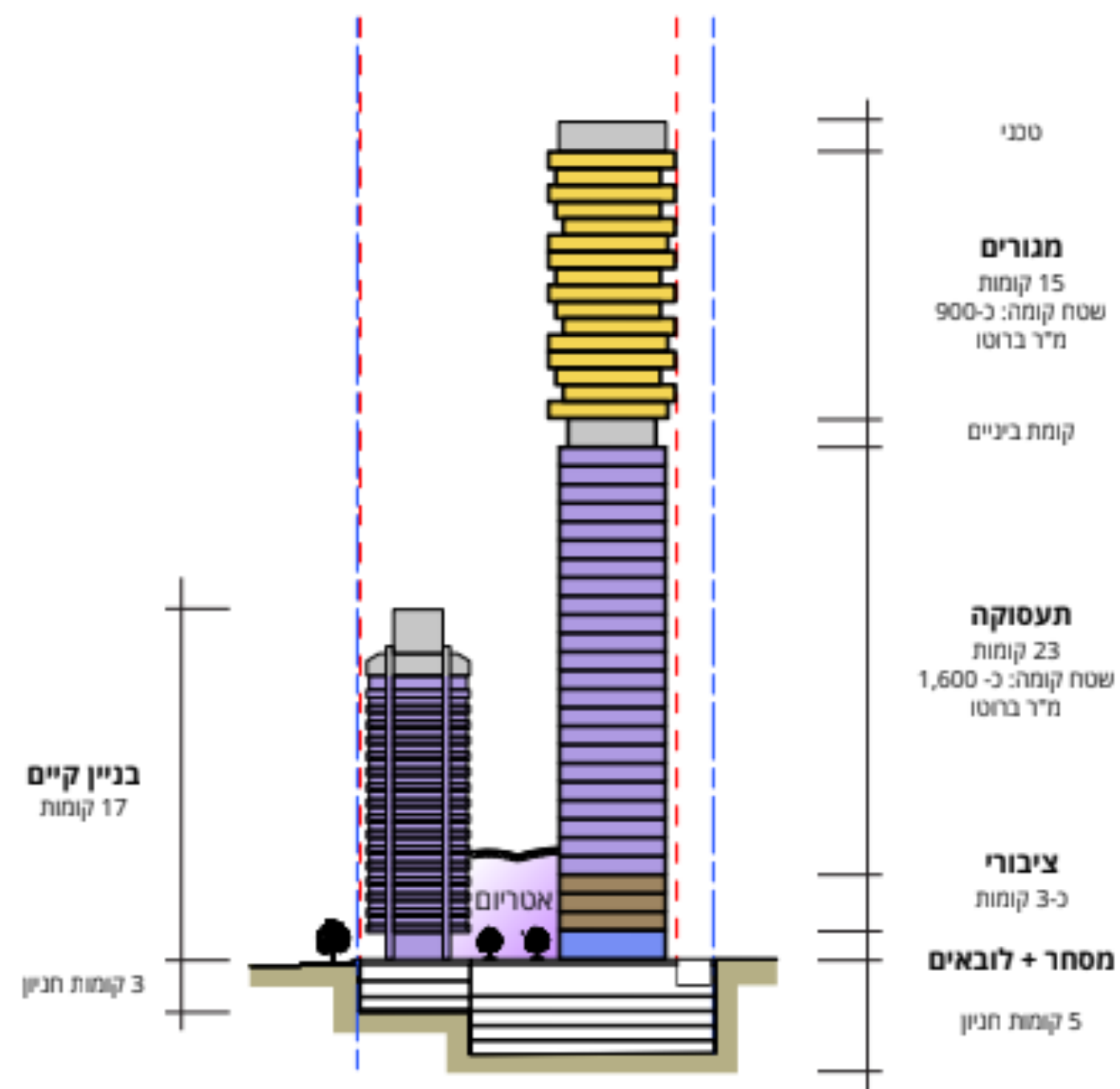
תעסוקה  
שימוש עיקרי

TOHA2

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.



# תוכנית תא 5000 - מגדל המאה



# תוכנית תא 5000 - דובנוב ובית אמות משפט

בתקופת הדוח התבע לפי תא/5000 נדונה ואושרה בתנאים בועדה המקומית תל אביב והחברה פועלת להשלמתם



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 כדורע השקעות של חברת  
אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



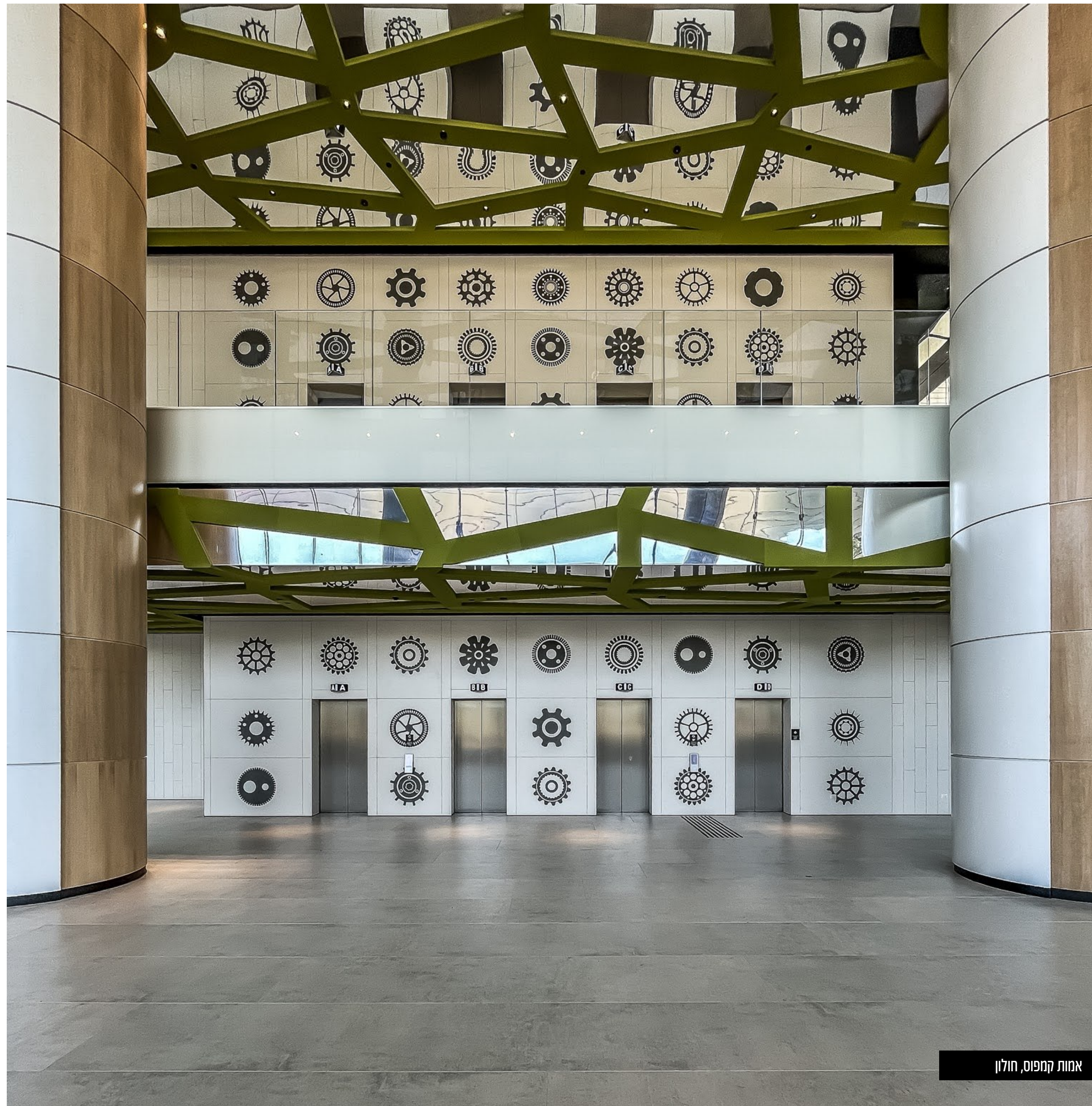
# תוכנית תא 5000 - בית אמות ביטוח



# נתונים פיננסיים

נתונים פיננסיים  
מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

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	31.3.22	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
442	160	מזומנים ושווי מזומנים
17,126	17,463	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
7,890	7,791	התחייבויות פיננסיות
1,531	1,554	מיסים נדחים
7,601	7,838	סך הון
9,132	9,393	EPRA NRV

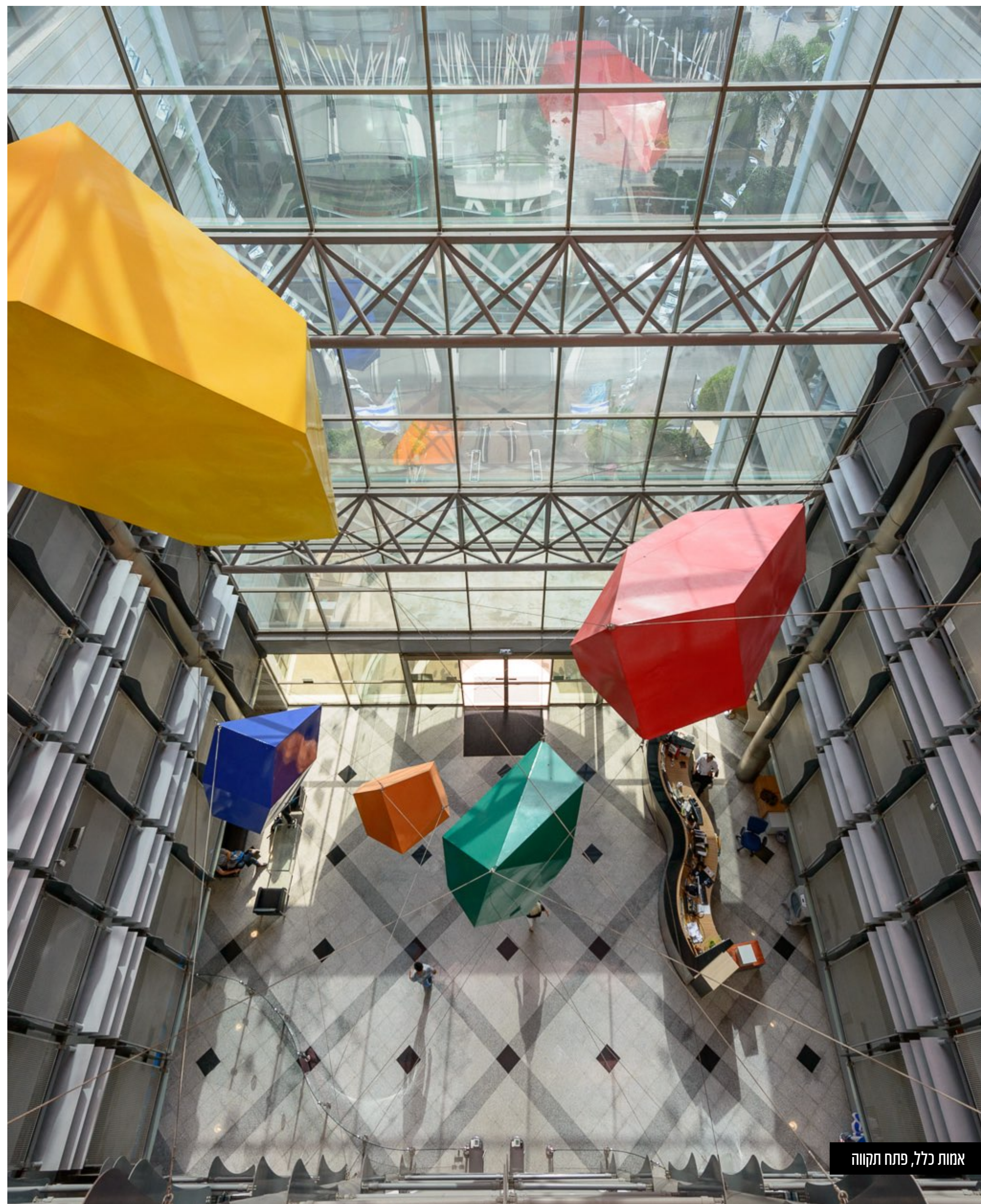


אמות חשפט, תל אביב

# נתונים פיננסיים

## אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

1-3.21	1-3.22	שינוי 1 %	
177	219	24%	NOI
-	134		שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
-	(2)		שערוך נדל"ן - הפחתת עלויות
(12)	(15)		הוצאות הנהלה וכלליות
(29)	(30)	3%	מימון - ריבית ריאלית
(4)	(85)		מימון - הפרשי הצמדה ושער
(31)	(27)		הוצאות מסים
<b>102</b>	<b>195</b>		רווח נקי
126	172	36%	FFO



אמות כלל, פתח תקווה

# נתונים פיננסיים

## אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

שינוי ב- % מול רבעון אשתקד	רבעון 1 2022	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	רבעון 1 2022	
באש"ח						
<b>15%</b>	177,186	192,391	195,932	199,148	204,599	NOI נכסים זהים
	-	155	1,303	13,703	14,834	נכסים חדשים שנרכשו/מינו לנדל"ן להשקעה/לנדל"ן בהקמה
<b>24%</b>	<b>177,186</b>	<b>192,546</b>	<b>197,235</b>	<b>212,851</b>	<b>219,433</b>	NOI
בריאלי						
		1-3.21		1-3.22		FFO ריאלי
באלפי ש"ח						
36%		126,346		172,167		מספר מניות משוקלל
11%		409,902		453,322		FFO למניה (1)
<b>23%</b>		<b>30.8</b>		<b>38.00</b>		

1. FFO למניה ברבעון נוכחי מול רבעון מקביל אשתקד, גדל ב 23%, וזאת אגב גידול של 11% במספר המניות המשוקלל.

# נתונים פיננסיים

## חתימת חוזים

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022, נחתמו 106 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 45 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 44 מיליון ש"ח

שימוש	הסכמים שנחתמו - 2021		שינוי בשכ"ד למ"ר	
	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש ש"ח	ממוצע שכ"ד קודם ש"ח
משרדים	58	22,728	102	83
לוגיסטיקה ותעשייה	13	16,276	43	38
מסחר	34	5,552	109	105
סופרמרקטים	1	676	42	42
<b>סה"כ</b>	<b>106</b>	<b>45,232</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.





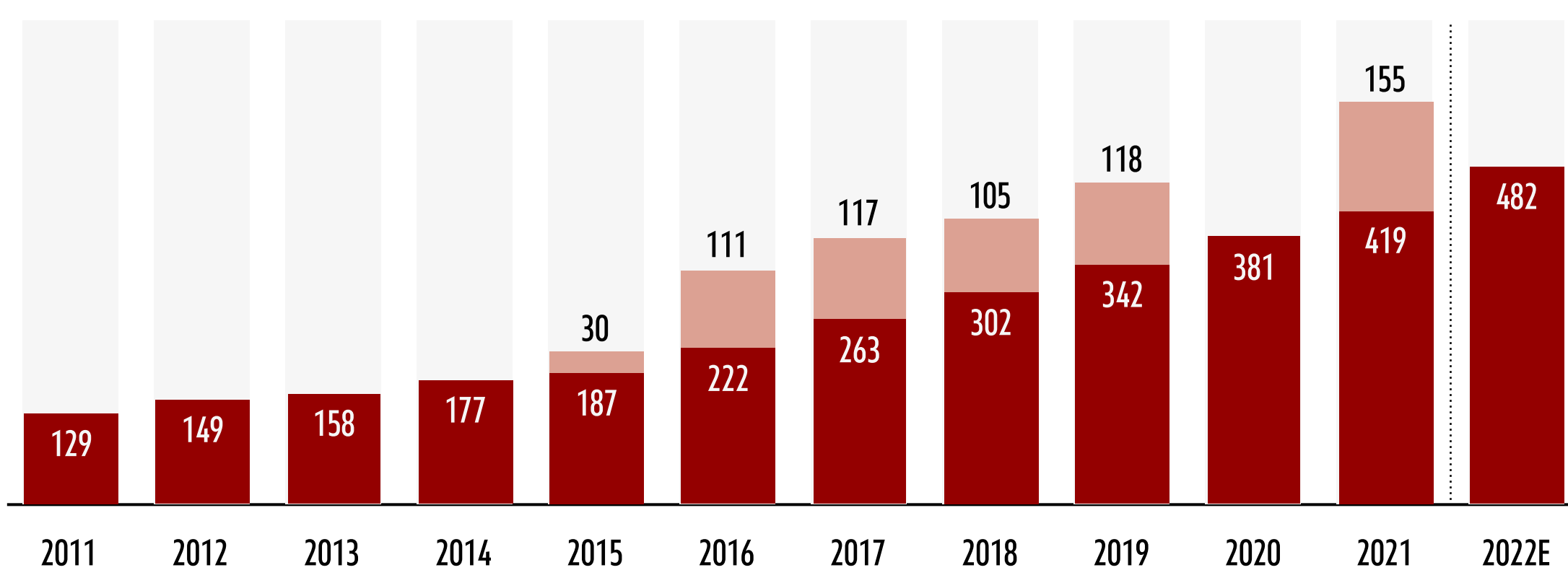
# סיכום

סיכום  
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-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

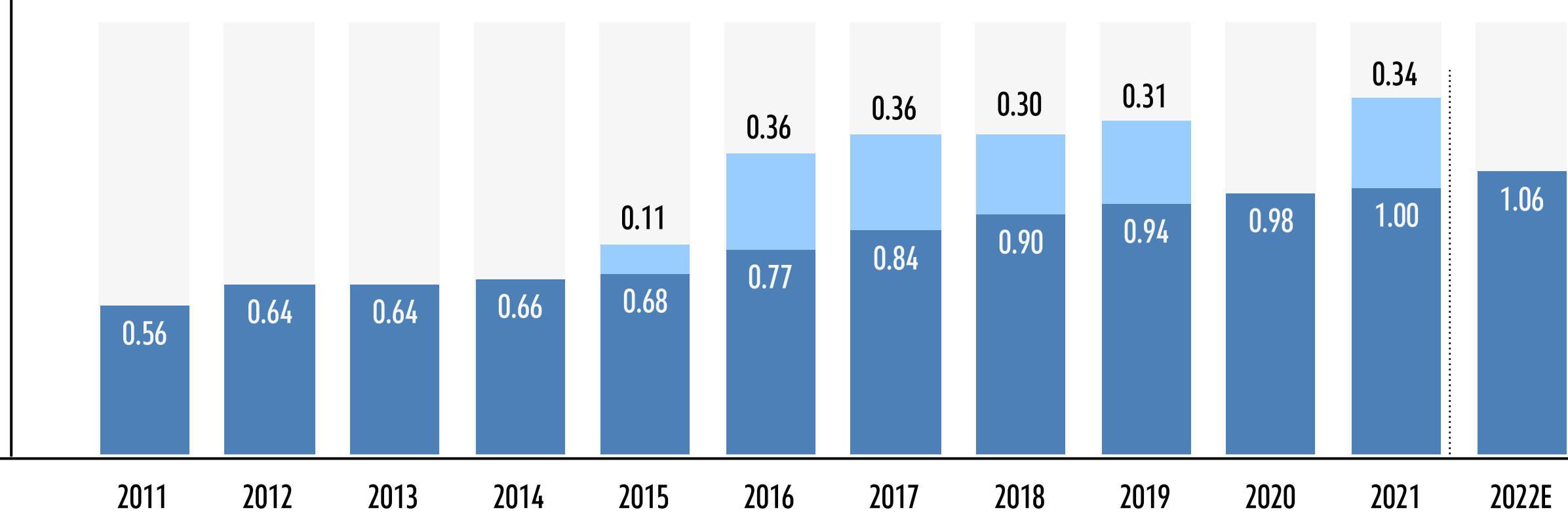
# סיכום

## חלוקת דיבידנד במש"ח



● דיבידנד שוטף  
● דיבידנד נוסף

## דיבידנד שוטף ודיבידנד נוסף למניה



● דיבידנד שוטף למניה  
● דיבידנד נוסף למניה

# סיכום



אמות אטריום, תל אביב

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 94.9% נכון ל-31.3.22 (בנטרול קמפוס אמות חולון אשר סווג לנדל"ן מניב ברבעון הראשון של שנת 2022 98.3%).
12. קידום פרויקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבחה.
13. מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש.



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.



אמות השקעות. אנשים קודם.

מגדל אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5252007  
טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501  
[WWW.AMOT.CO.IL](http://WWW.AMOT.CO.IL)