



2022

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



פברואר 2023



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

תוכן עניינים



IT'S ALL AROUND YOU

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

2

אמות ייזום 37

נתונים פיננסיים 50

סיכום 55

צמיחה 22

עוצמה פיננסית 27

נכסים 32

אודות אמות 03

נדל"ן להשקעה 11

תחזית 19



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

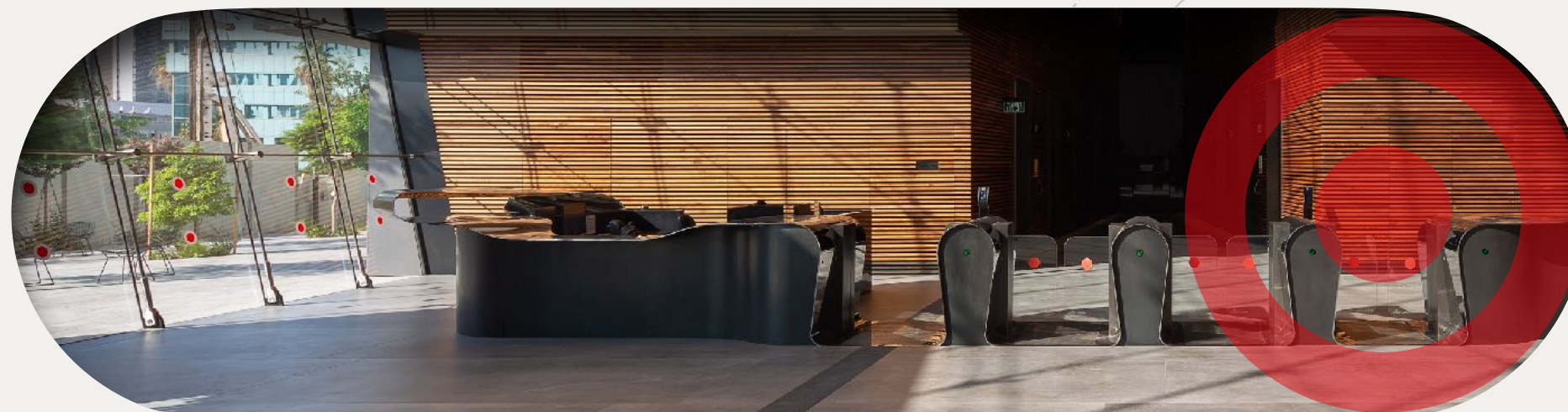
אודות אמות



3

IT'S ALL AROUND YOU

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





פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

אודות אמות נתונים כללים



IT'S ALL AROUND YOU

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



01 חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית
ונכללת במדדים: **תל אביב 35, תל אביב
נדל"ן ותל דיב'.**

02 חברת בת של אלוני חץ נכסים. והשקעות
בע"מ המחזיקה בכ- **54%** מהונה.

03 בבעלות החברה **114** נכסים מניבים.

04 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.

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

06 סך שווי נדל"ן כ-**19** מיליארד ש"ח

07 שיעור התפוסה של נכסי החברה עומד על **94.4%**
(ובנטרול אמות קמפוס חולון הינו 97.2%).

08 6 פרויקטים בשלבי בניה בעלות כוללת של
3.3 מיליארד ש"ח, בהיקף של **218** אלף מ"ר
עילי. בנוסף 3 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום
בהיקף של **56** אלף מ"ר (חלק החברה).



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022



אודות אמות נתונים כללים

09 חוב פיננסי נטו בש"ח: 8 מיליארד ש"ח.

10 שיעור מינוף של 42%.

11 עלות חוב משוקללת 1.61%.

12 מח"מ חוב משוקלל 5.5 שנים

13 הון עצמי בהיקף של 8.8 מיליארד ש"ח.

14 אגרות החוב של החברה מדורגות AA/Stable

ע"י S&P מעלות ו-Aa2/Stable ע"י מידרוג.



5

IT'S ALL AROUND YOU

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





אודות אמות ארועים מהותיים בתקופת הדוח

6



IT'S ALL AROUND YOU

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



01 הנפקת הון מניות ואגרות חוב בהיקף כולל של כ-2 מיליארד ש"ח במהלך התקופה המדווחת.

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

03 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.

04 פרויקט TORA2 בתל אביב - מגעים לעסקת שכירות (1)

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.



נתונים פיננסיים חתימת חוזים

במהלך התקופה המדווחת, נחתמו 407 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של 150 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 164 מיליון ש"ח (עליה של 11% בממוצע משוקלל).

חוזים אלו אינם כוללים את מזכר ההבנות לשכירות של 55 אלף מ"ר בפרויקט ToHa2 בתל אביב (חלק החברה 50%), ראו פרטים נוספים תחת ארועים בתקופת הדוח.



IT'S ALL AROUND YOU

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

7

שימוש		הסכמים שנחתמו - 1-12.2022				שינוי בשכ"ד למ"ר
	מספר חוזים	שטח עילי	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש		
		מ"ר	ש"ח	ש"ח		%
משרדים	202	83,241	89	101		14%
לוגיסטיקה ותעשייה	42	34,411	39	44		15%
מסחר	159	25,713	122	126		3%
סופרמרקטים	4	6,897	66	68		4%
סה"כ	407	150,262				

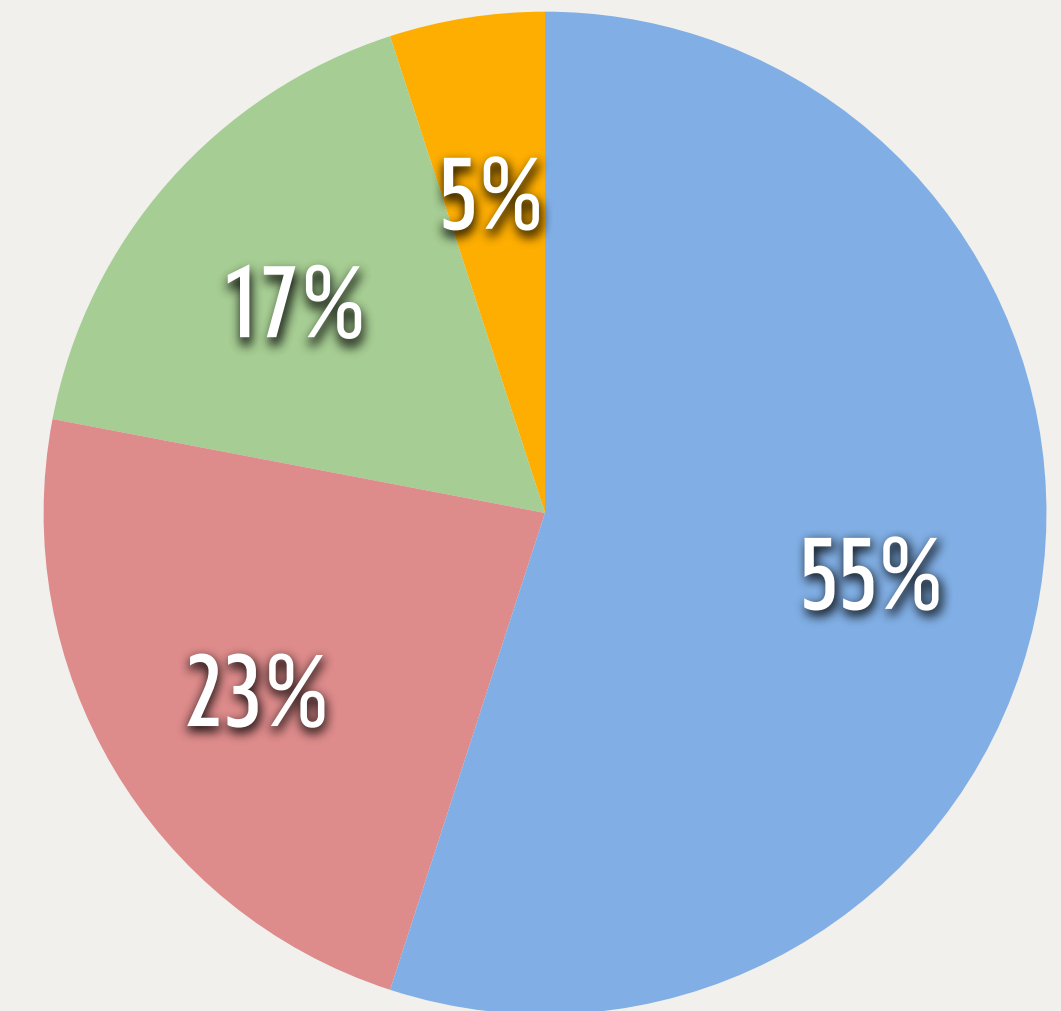
- הטבלה שלעיל כוללת חוזי שכירות שנחתמו/חודשו/אופציות שמומשו בתקופה המדווחת.
- החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.
- הטבלה אינה כוללת שטחים חדשים.





נתונים פיננסיים חתימת חוזים

שטח במ"ר ב- % לפי שימושים



% שינוי בשכר דירה למ"ר



407

חזוים חדשים

150 אלף מ"ר

שטח כולל

11%

עליה בממוצע משוקלל

164 מיליון ש"ח

דמי שכירות שנתיים

8



IT'S ALL AROUND YOU

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





פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

אודות אמות
לקוחות החברה
חברות מקומיות
ובין לאומיות



IT'S ALL AROUND YOU

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

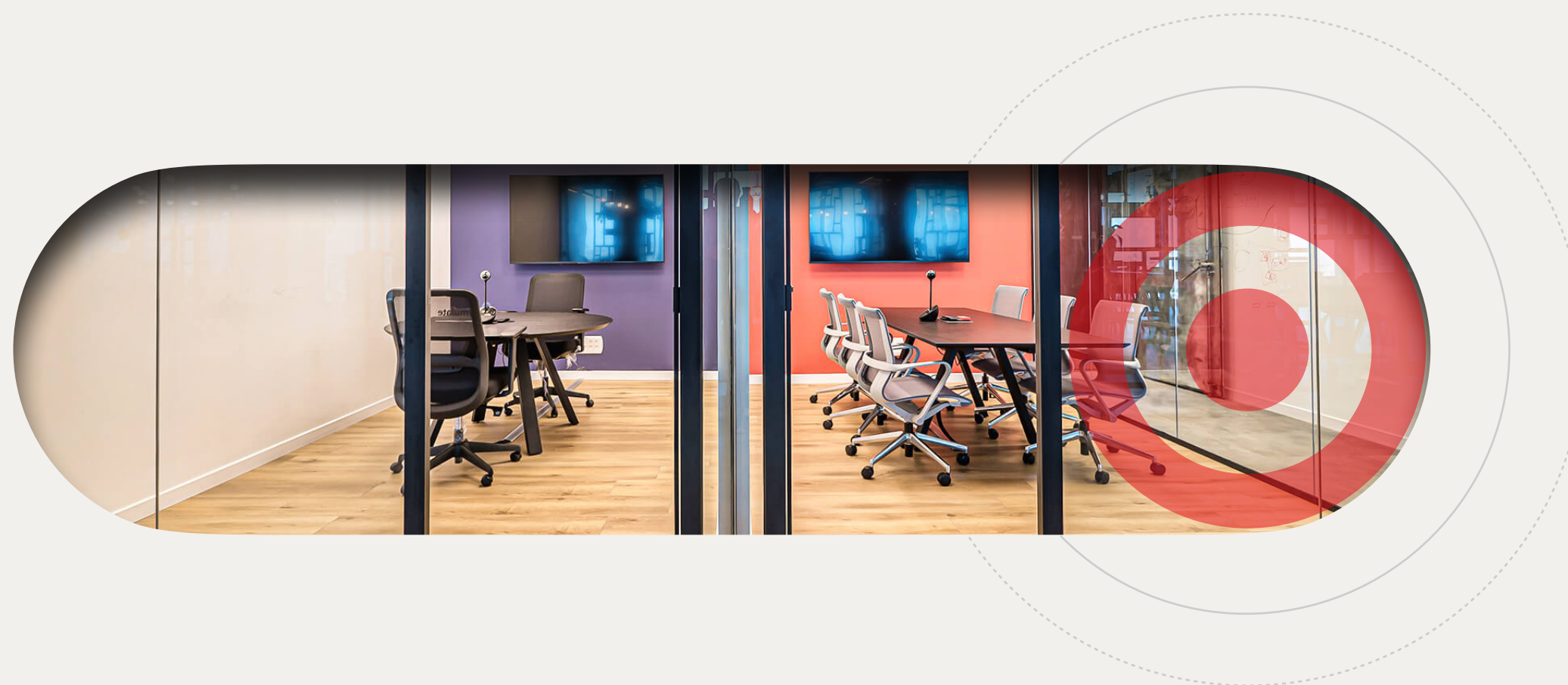
9



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022



נדל"ן להשקעה



IT'S ALL AROUND YOU

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



נדל"ן להשקעה פילוח שווי נכסים מניבים

16,623
שווי הנכסים המניבים במש"ח



12

IT'S ALL AROUND YOU

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



28% ●
4.7 מיליארד ש"ח
לוגיסטיקה ותעשייה

5% ●
0.8 מיליארד ש"ח
סופרמרקטים

49% ●
8.1 מיליארד ש"ח
משרדים

17% ●
2.8 מיליארד ש"ח
מסחר





נדל"ן להשקעה פילוח שווי נכסים מניבים

16,623
שווי הנכסים המניבים במש"ח



13

IT'S ALL AROUND YOU

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

24%
4,116 מיליארד ש"ח
אזורים אחרים

76%

34%
5,613 מילין ש"ח
תל אביב רבתי

42%
6,894 מיליארד ש"ח
ערי גוש דן





נדל"ן להשקעה ESG

ביוני 2022 פרסמה החברה דוח ESG ראשון במסגרתו נסקרה פעילותה העניפה של החברה בתחומי סביבה, חברה וממשל, נכון לשנת הדיווח 2021, וכן הצהירה על מחויבותה להמשיך ולפעול בתחומים אלה.

החברה משקיעה משאבים רבים בסוגיות חברתיות והסביבתיות הנוגעות לתחומי פעילותה תוך קידום היבטי קיימות, חברה וסביבה, אשר תורמים לחברה ולעובדיה, ללקוחות החברה, לציבור בכללותו ולסביבה בה אנו חיים. בנוסף, החברה חרטה על דגלה שמירה על ערכים של שקיפות וממשל תאגידי תקין, מגוון מגדרי ושמירת זכויות העובדים, כאחד מעמודי התווך שלה. החברה מתעתדת לעדכן את המידע ולפרסם דוחות ESG מעודכנים, אחת לתקופה, בהתאם למחויבותה בתחומים אלה ומחויבותה לשקיפות למול מחזיקי העניין שלה.

אחריות חברתית



בניה ירוקה
ומאופסת אנרגיה



תרומה לקהילה



שמירה על
איכות הסביבה



התייעלות אנרגטית



קידום תשתיות
תחבורה חשמלית



14

IT'S ALL AROUND YOU

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





פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022



שוויון מגדרי



צמצום עוני



הפחתת אי-שוויון



אנרגיה ירוקה



אחריות חברתית



נפש בריאה בגוף בריא

נדל"ן להשקעה

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 למרלו"ג שהקימה בשותפות עם חברת שופרסל הממוקם באזור התעשייה מודיעין. מבנה זה, נבחר על-ידי משרד האנרגיה כמקרה בוחן לבניין מאופס אנרגיה.

בניינים מאופסי אנרגיה הינם מבנים שמייצרים לעצמם את האנרגיה שהם צורכים. כלומר, הם אינם צורכים אנרגיה ממקורות חיצוניים או שסך האנרגיה שהם מייצרים שווה לסך האנרגיה שהם זקוקים לה. ככל שבניין גבוה יותר, כך האתגר לאפס אותו אנרגטית גדול יותר.

אמות מובילה בייזום, הקמה וניהול מגדלי משרדים ומתחמי תעסוקה בדירוג LEED Platinum, ההסמכה הגבוהה בעולם לבנייה ירוקה.



IT'S ALL AROUND YOU

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

שמירה על איכות הסביבה

אמות מכירה בחשיבות של צמצום ההשפעות הנגזרות מפעילות החברה על הסביבה ולכן, פועלת ותמשיך לפעול לצמצום אותן ההשפעות לצד עמידה בתקני איכות הסביבה ובדירוג גבוה מהמקובל בענף. החברה מקדמת ומחדירה לישראל טכנולוגיות בניה מתקדמות כדוגמת:

קירות מסך מסוג "Double Skin Facade" - טכנולוגיה לחיפוי חיצוני של מבנים, באמצעות קיר זכוכית כפול שעוביו הכולל מעל ל 25 ס"מ (המספק בידוד טרמי 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





פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022



שוויון מגדרי



צמצום עוני



הפחתת אי-שוויון



אנרגיה ירוקה



אחריות חברתית



נפש בריאה בגוף בריא

נדל"ן להשקעה

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 2022, קיימות 127 עמדות טעינה בנכסיה השונים של אמות. אמות מתחייבת לעמוד באספקת 100% מהביקוש העתידי להקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים.

אחריות חברתית

החברה חרטה על דגלה שמירה על ערכים של שקיפות וממשל תאגידי תקין, מגוון מגדרי ושמירת זכויות העובדים, כאחד מעמודי התווך שלה.

כלל עובדי החברה נהנים מתגמול הוני, מידי שנה מקצה החברה, ללא תמורה, כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות החברה בתנאים מועדפים. במהלך משבר הקורונה, כחלק מהאחריות החברתית, ראתה החברה לנכון לשמור על מצבת כח האדם שלה ונמנעה מהוצאת עובדים לחל"ת ו/או מפיטורים.

בכוונת החברה להמשיך ולפעול תחת מחויבות לעקרונות הקיימות והאחריות החברתית והסביבתית, על מנת להיטיב עם החברה והסביבה בכללותה, באמצעות המשך ניהול ההשפעות הסביבתיות והחברתיות של פעילותה העסקית, ובכלל זה המשך השקעת משאבים באימוץ תכניות להטמעת אחריות סביבתית וחברתית, בהטמעת תהליכי מדידה ובקרה של ביצועיה בתחומי הסביבה, החברה והממשל התאגידי, יצירת שיתופי פעולה בנושאים סביבתיים ועוד.



IT'S ALL AROUND YOU

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

16





נדל"ן להשקעה

התייעלות אנרגטית

אמות מייצרת חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות ועושה בהן שימוש לצורכי לקוחותיה. כמו כן, אמות רוכשת חשמל מחברות המייצרות חשמל באמצעות טורבינות רוח ואנרגיית שמש.

אמות הציבה לעצמה יעד לשפר את ביצועי המערכות האלקטרו-מכניות בנכסיה – משדרוג והחלפת מערכות מיזוג האוויר שהן צרכן האנרגיה המשמעותי בנכסים, הצללת גגות הנכסים לצורך שיפור הבידוד התרמי וכלה בהתקנת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות הנכסים. כל זאת, מתוך כוונה להרחיב את השימוש באנרגיה מתחדשת ולאפשר התייעלות אנרגטית.

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

תרומה לקהילה

מדיניות התרומות של החברה תואמת את הערכים המרכזיים שלאורם היא פועלת. החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במכלול פעילויותיה, ולכן, לאמות יש תכנית לתרומות מאושרת ורציפה משנת 2006. החברה תורמת לקהילה בשתי דרכים – תרומה כספית והתנדבות לפרויקטים שונים. בשנתיים האחרונות, בשל מגיפת הקורונה, שעות ההתנדבות הצטמצמו באופן ניכר. עם זאת, נשמר הסכום הכספי המועבר מדי שנה לתרומות - שני מיליון ש"ע עבור הקהילה.



שוויון מגדרי



צמצום עוני



הפחתת אי-שוויון



אנרגיה ירוקה



אחריות חברתית



נפש בריאה בגוף בריא



IT'S ALL AROUND YOU

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

17



2 חש"ח

בשנה נתרמים לעמותות, אגודות וארגונים שונים

44%

נשים בדיקטוריון החברה

100%

מהנכסים מונגשים באופן מלא



18

IT'S ALL AROUND YOU

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



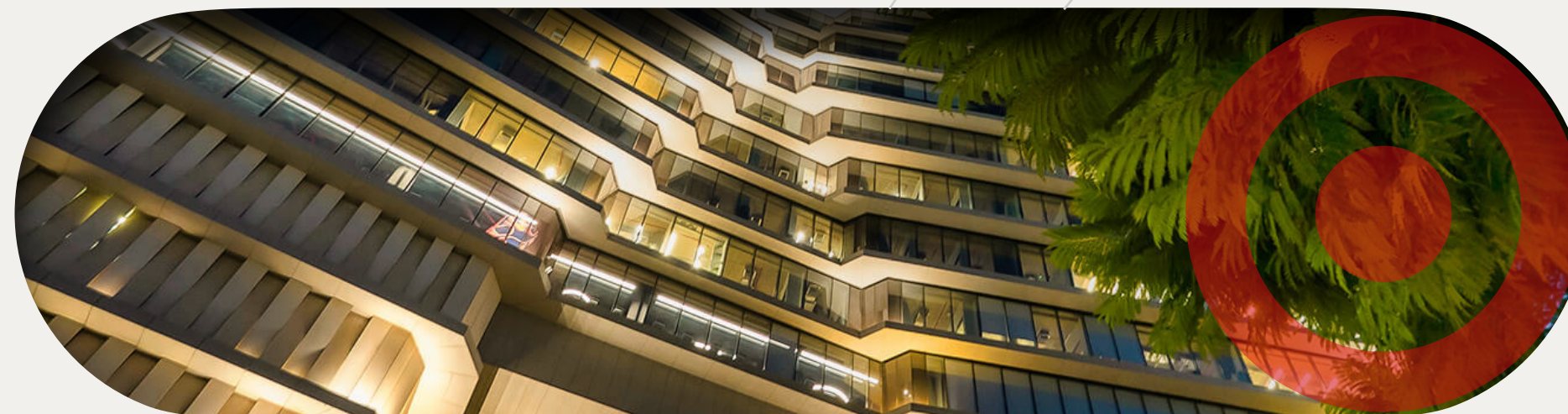
פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

תחזית



IT'S ALL AROUND YOU

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





פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

אמות תחזית תחזית 2023

2023 תחזית	2022 בפועל	2022 תחזית מעודכנת
NOI במיליוני ש"ח	970-1,000	931
FFO ריאלי במיליוני ש"ח	770-800	743
FFO למניה (אגורות)	163-169	160.4

- תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2023, מתבססת על הנחות העבודה הבאות:
- עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 3%.
 - חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2023.
 - לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בארץ.

המידע בדבר התחזית לשנת 2023 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.



20
IT'S ALL AROUND YOU
אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל בתחום
הנדל"ן המניב.





21

IT'S ALL AROUND YOU

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



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022



צמיחה



IT'S ALL AROUND YOU

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



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

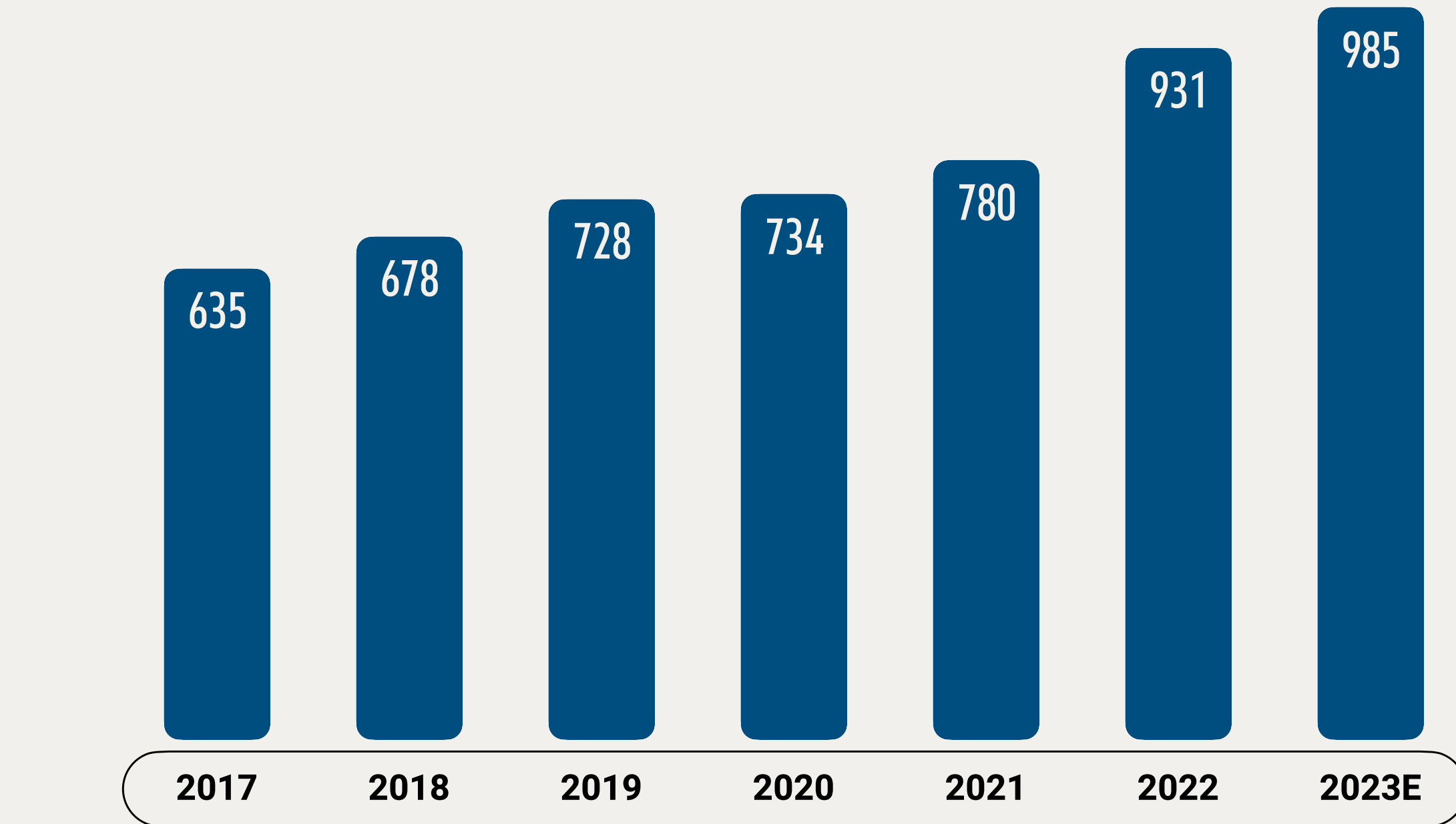
צמיחה וֹסֵ שנתִי

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



IT'S ALL AROUND YOU

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



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

צמיחה FFO שנת לפי גישת ההנהלה

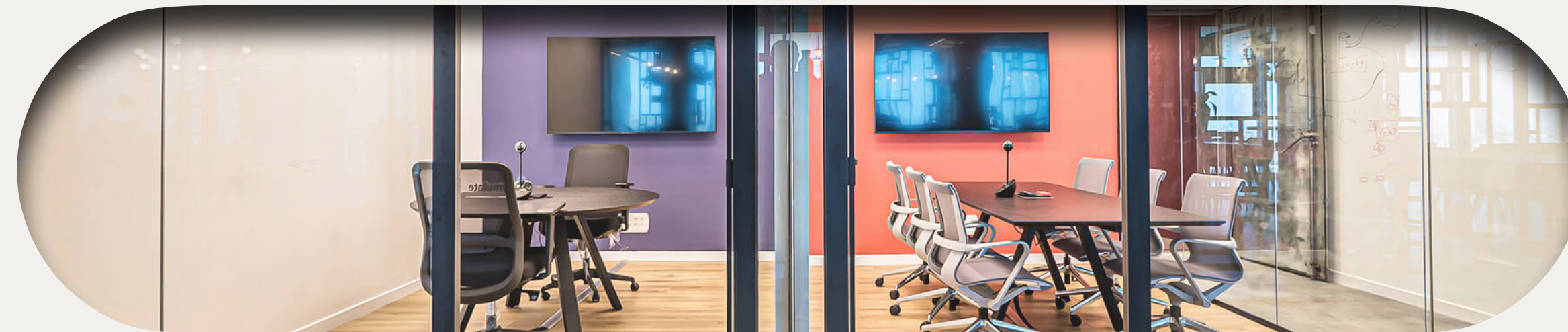
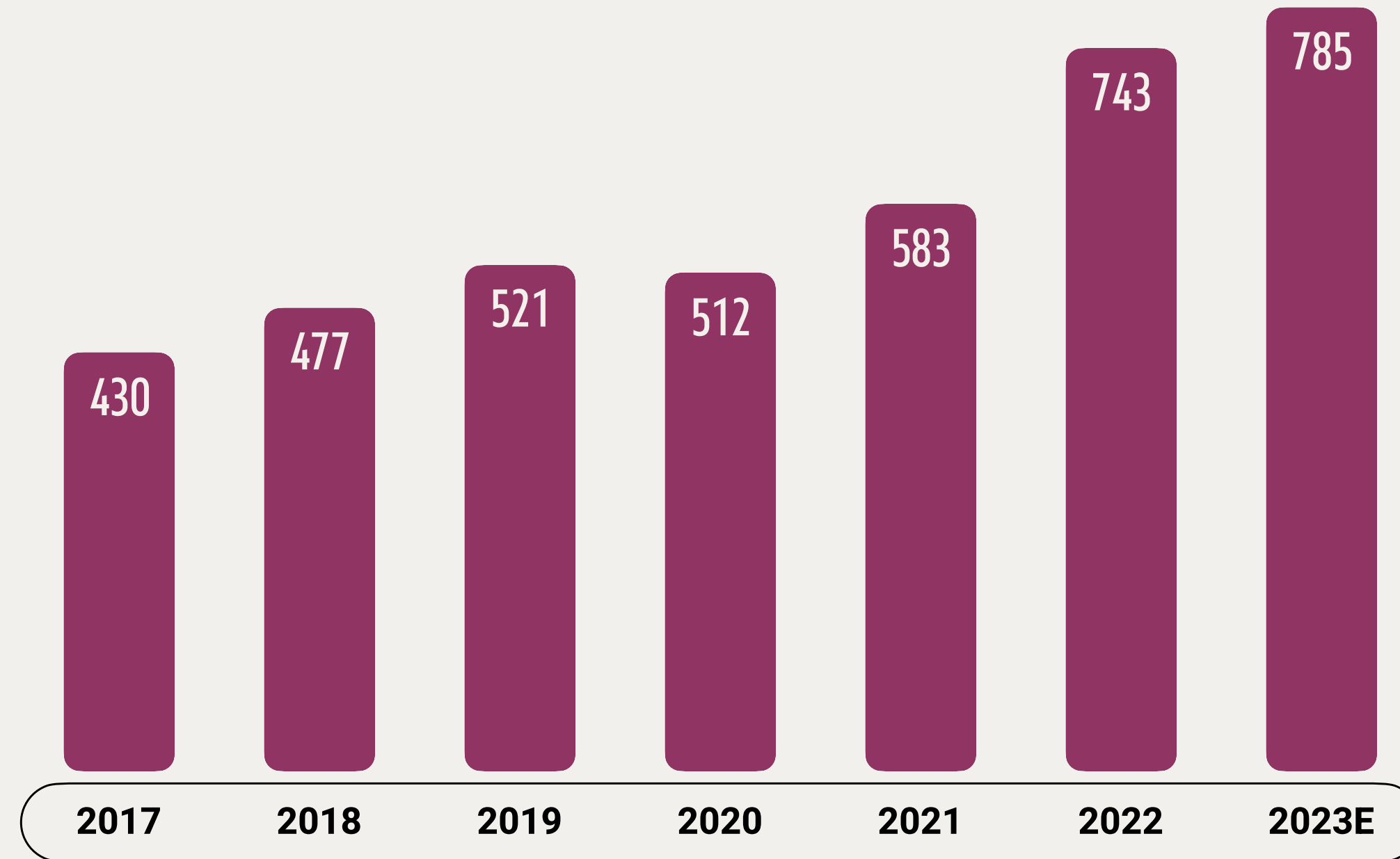
בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה
אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר במרכזים המסחריים.

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



IT'S ALL AROUND YOU

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



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

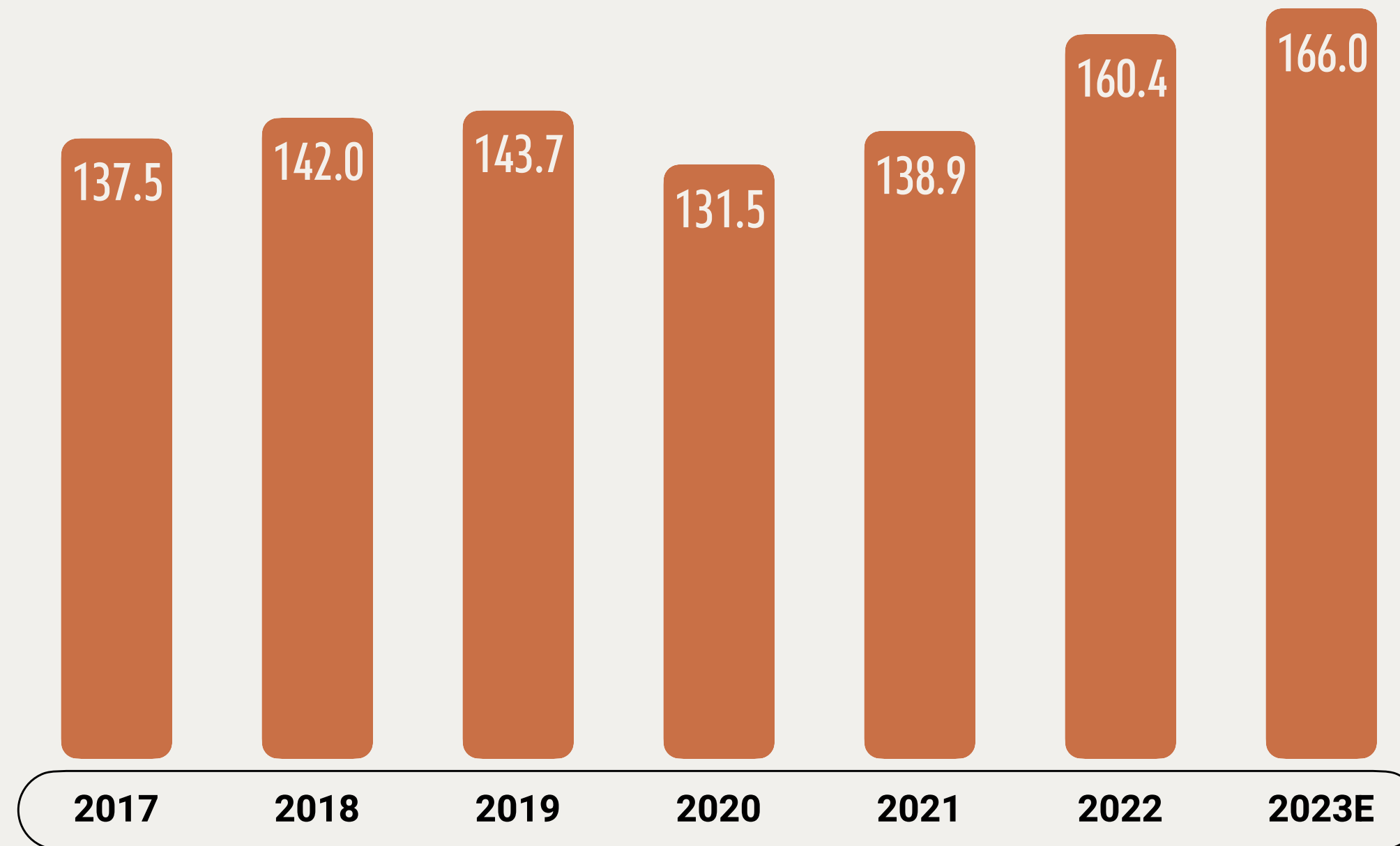
התפתחות FFO שנתי למניה FFO לפי גישת ההנהלה

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



IT'S ALL AROUND YOU

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





26

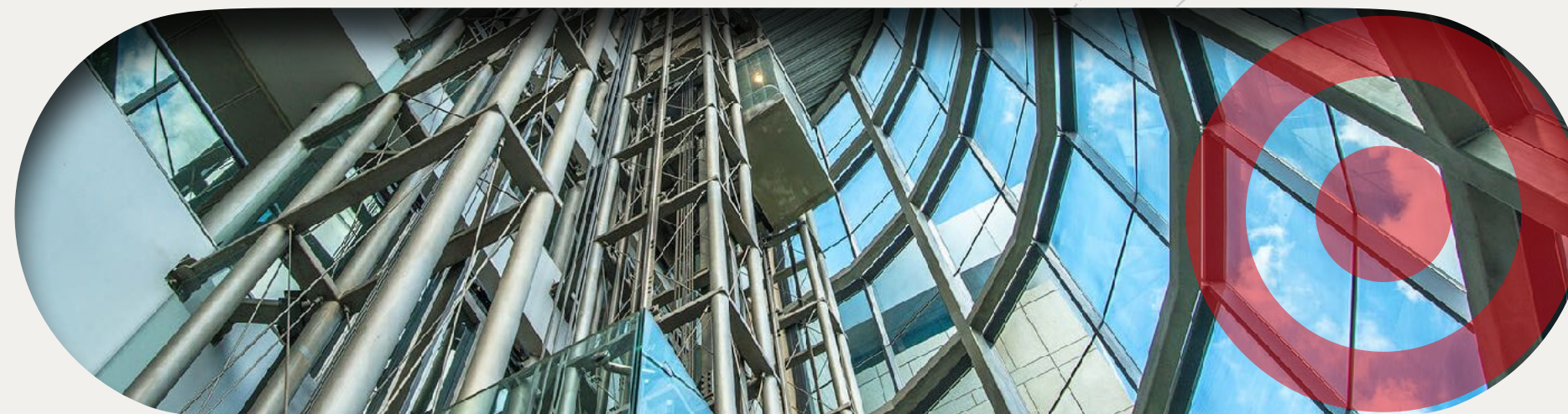
IT'S ALL AROUND YOU

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



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

עוצמה פיננסית



IT'S ALL AROUND YOU

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





פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

עוצמה פיננסית מבנה חוב - מאוחד מורחב



92%
8,377 מיליון ש"ח
אגרות חוב

8%
731 מיליון ש"ח
בנקים

114 נכסים
בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר

01 מזומנים ושווי מזומנים בהיקף 860 מיליון ש"ח נכון למועד פרסום הדוח.

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

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

04 מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף 1,084 מיליון ש"ח

05 ריבית משוקללת אפקטיבית צמודת מדד - 1.61%

06 סך שווי נדל"ן -19 מיליארד ש"ח.

07 מח"מ 5.5 שנים.



IT'S ALL AROUND YOU

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

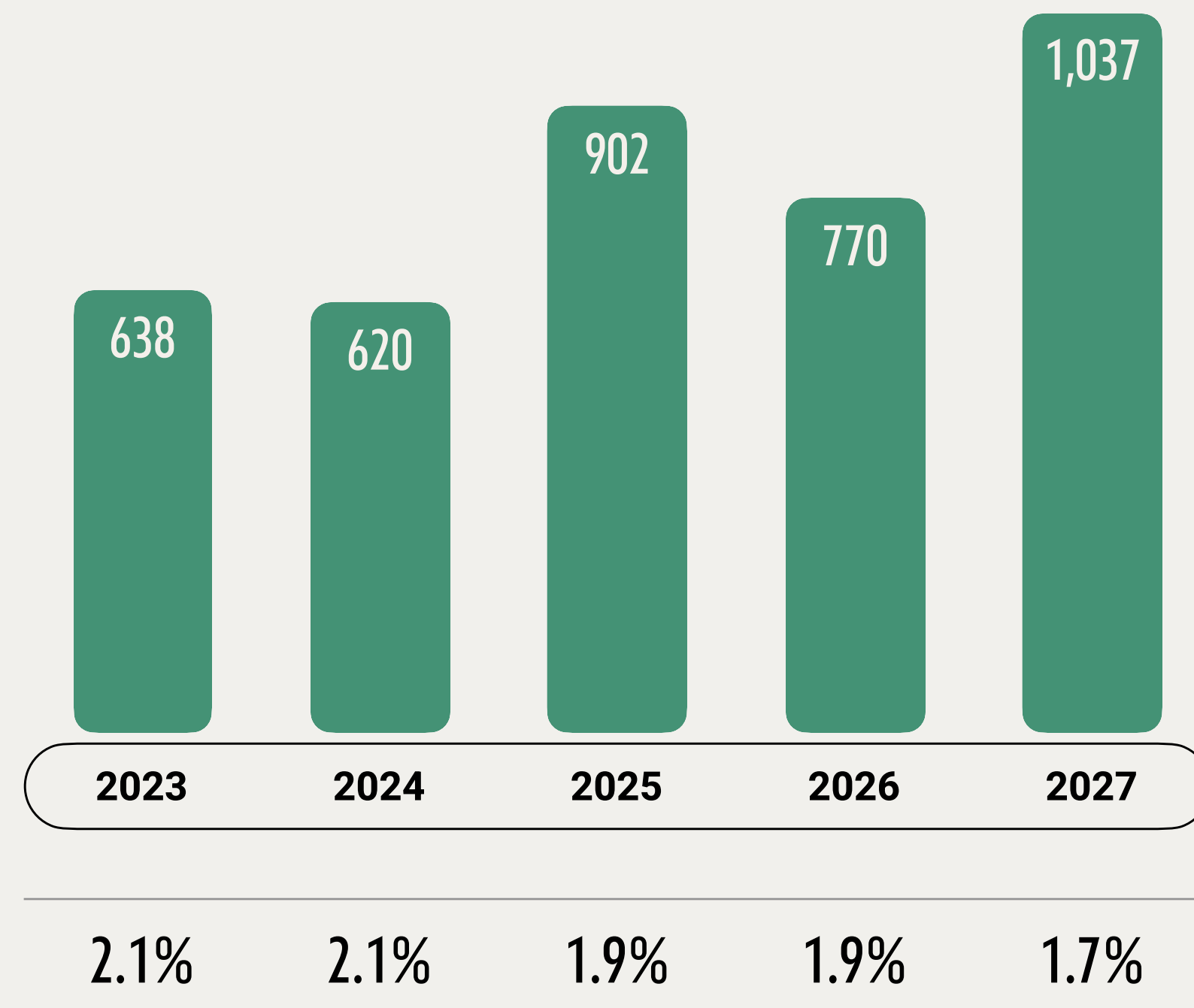


פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

עוצמה פיננסית פריסת פרעונות על פני השנים וריבית אפקטיבית

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 860 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,084 מיליון ש"ח.

 **AMOT**
AlonyHetzGroup
29
IT'S ALL AROUND YOU
אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל בתחום
הנדל"ן המניב.



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

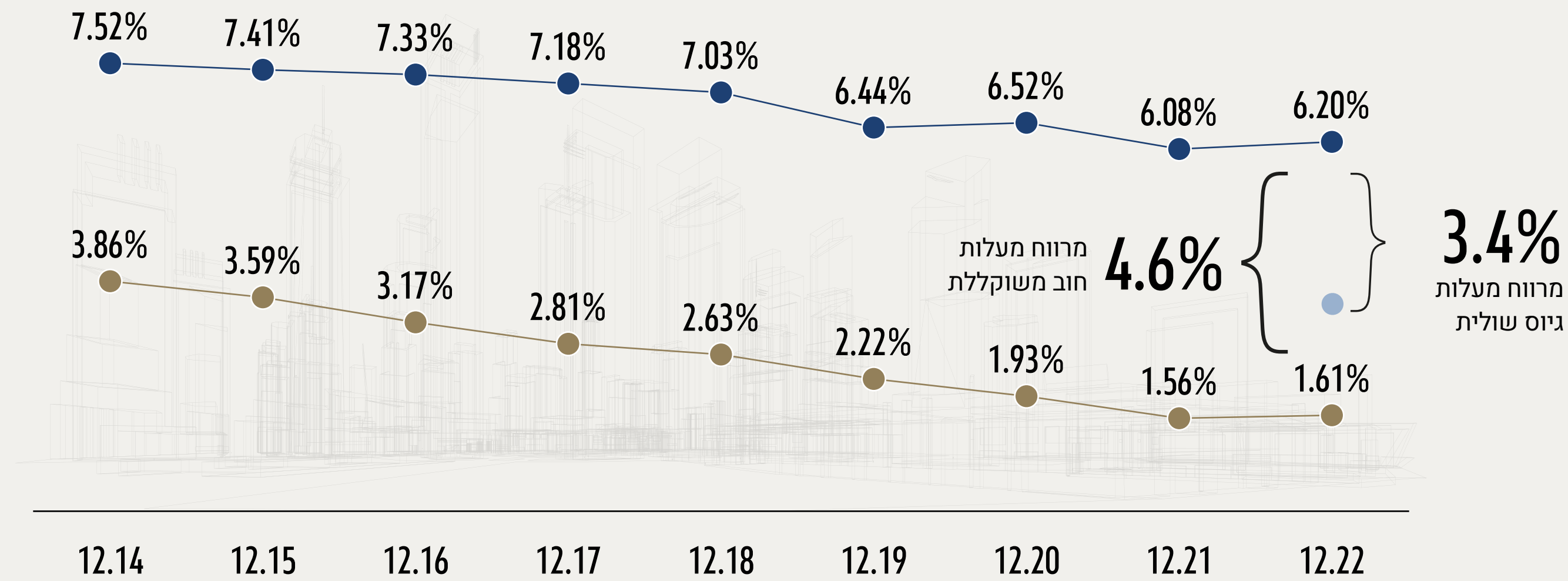
עוצמה פיננסית שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה



30

IT'S ALL AROUND YOU

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



שיעור היוון משוקלל

עלות חוב משוקללת

עלות גיוס שולית 2.8% - לפי אגרות חוב סדרה ח' ליום 20 בפברואר 2023





31

IT'S ALL AROUND YOU

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



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022



נכסים



32

IT'S ALL AROUND YOU

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



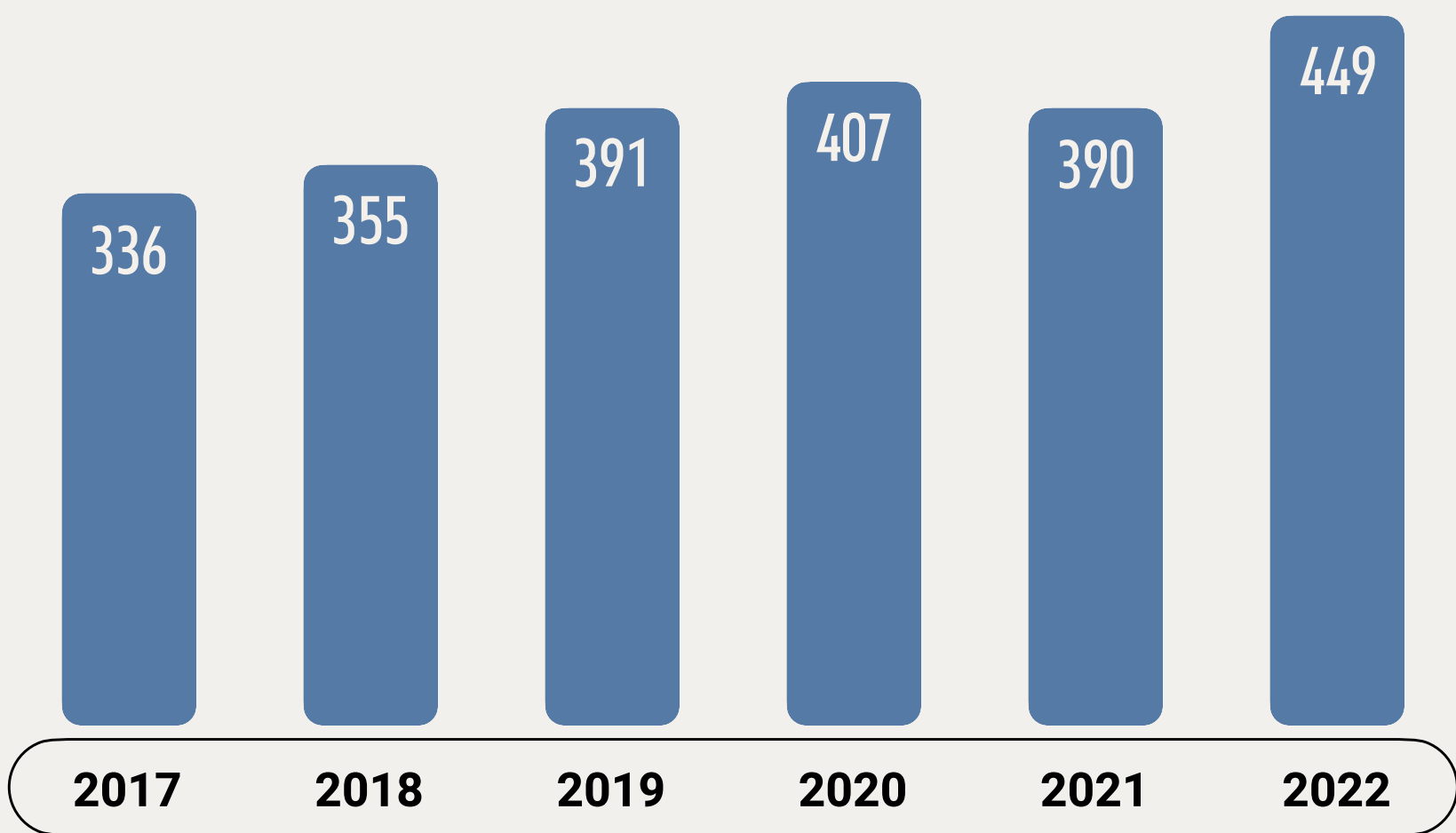


פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

נכסים משרדים

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

NOI משרדים



שווי הוגן ליום ה-31.12.2022 הינו כ-8.1 מיליארד ש"ח.

ה- NOI ממשרדים בשנת 2022 הינו כ-449 מיליון ש"ח.

62% משווי נכסי המשרדים ממוקמים בתל אביב רבתי.

שיעור התפוסה בשטחי המשרדים נכון ל-31.12.2022 הינו כ-86.7%.

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

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



33



IT'S ALL AROUND YOU

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



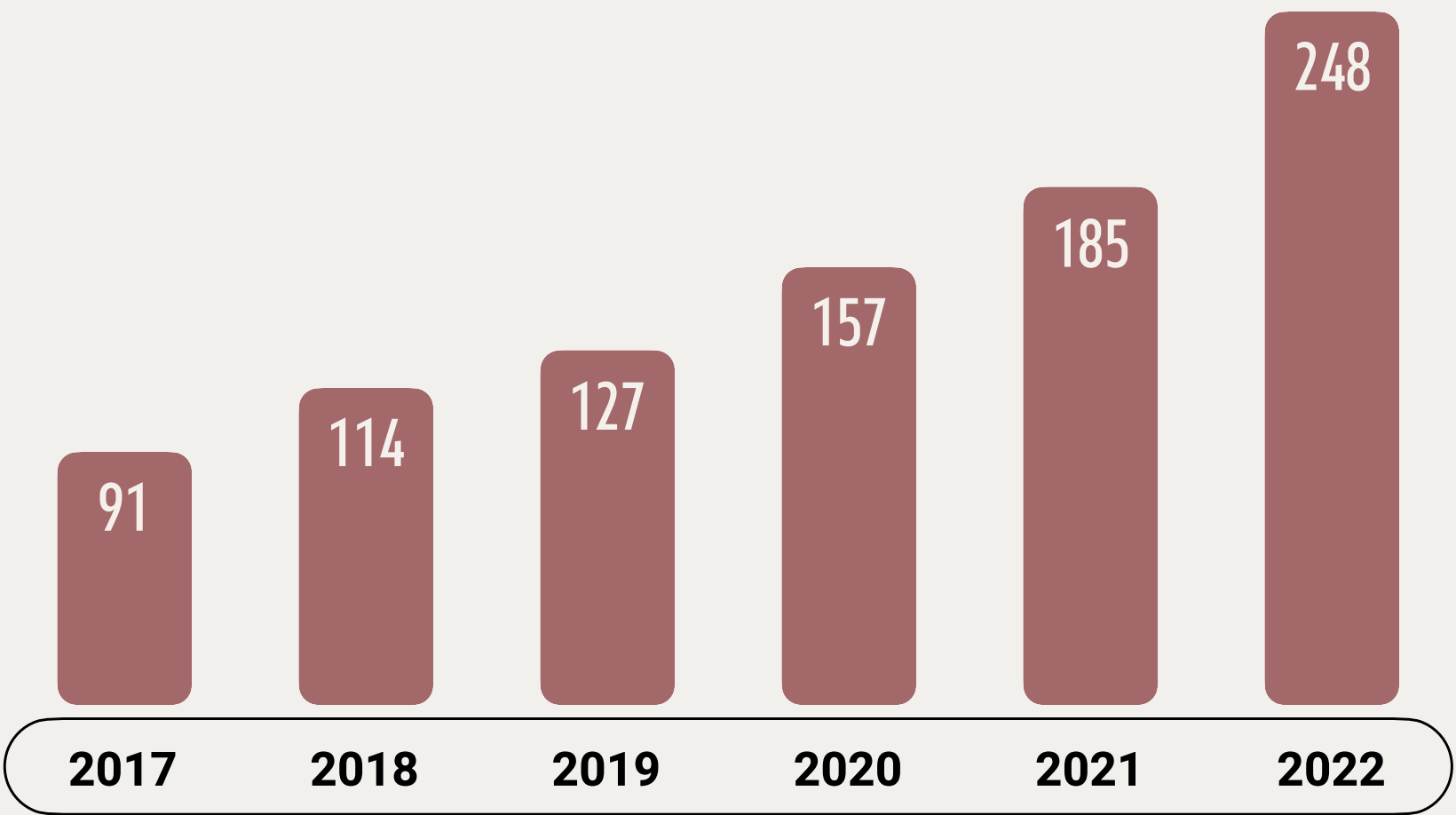


פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

נכסים לוגיסטיקה

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

NOI פארקי תעשייה ולוגיסטיקה



שווי הוגן ליום ה-31.12.2022 הינו כ-4.7 מיליארד ש"ח

ה- NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה בשנת 2022 הינו 248 מיליון ש"ח

שיעור התפוסה נכון ל-31.12.2022 הינו כ-100%

בשש השנים האחרונות היקף מרכזים לוגיסטיים חדשים שנרכשו/ הוקמו הינו כ-2.8 מיליארד ש"ח

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

34



IT'S ALL AROUND YOU

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



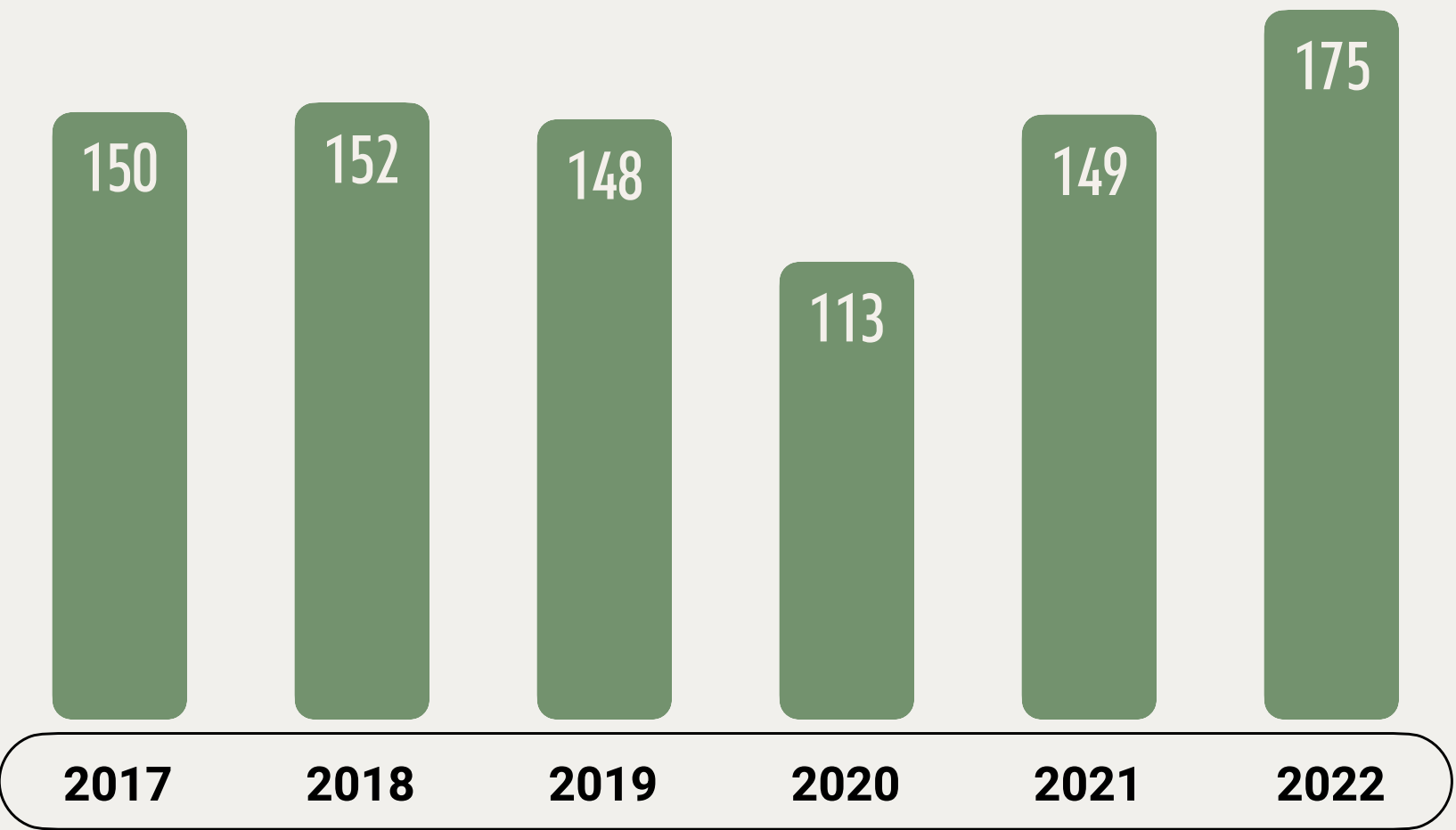


פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

נכסים מסחר

מרכזים מסחריים
בשטח של כ- 130,000 מ"ר

NOI מרכזים מסחריים



שווי הוגן ליום ה-31.12.2022 הינו כ-2.8 מיליארד ש"ח

ה- NOI ממרכזים מסחריים בשנת 2022 הינו 175 מיליון ש"ח

שיעור התפוסה ממרכזים מסחריים נכון ל-31.12.2022 הינו כ-97.8%

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

35



IT'S ALL AROUND YOU

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



MANGO



HOODIES

SACARA



Partner

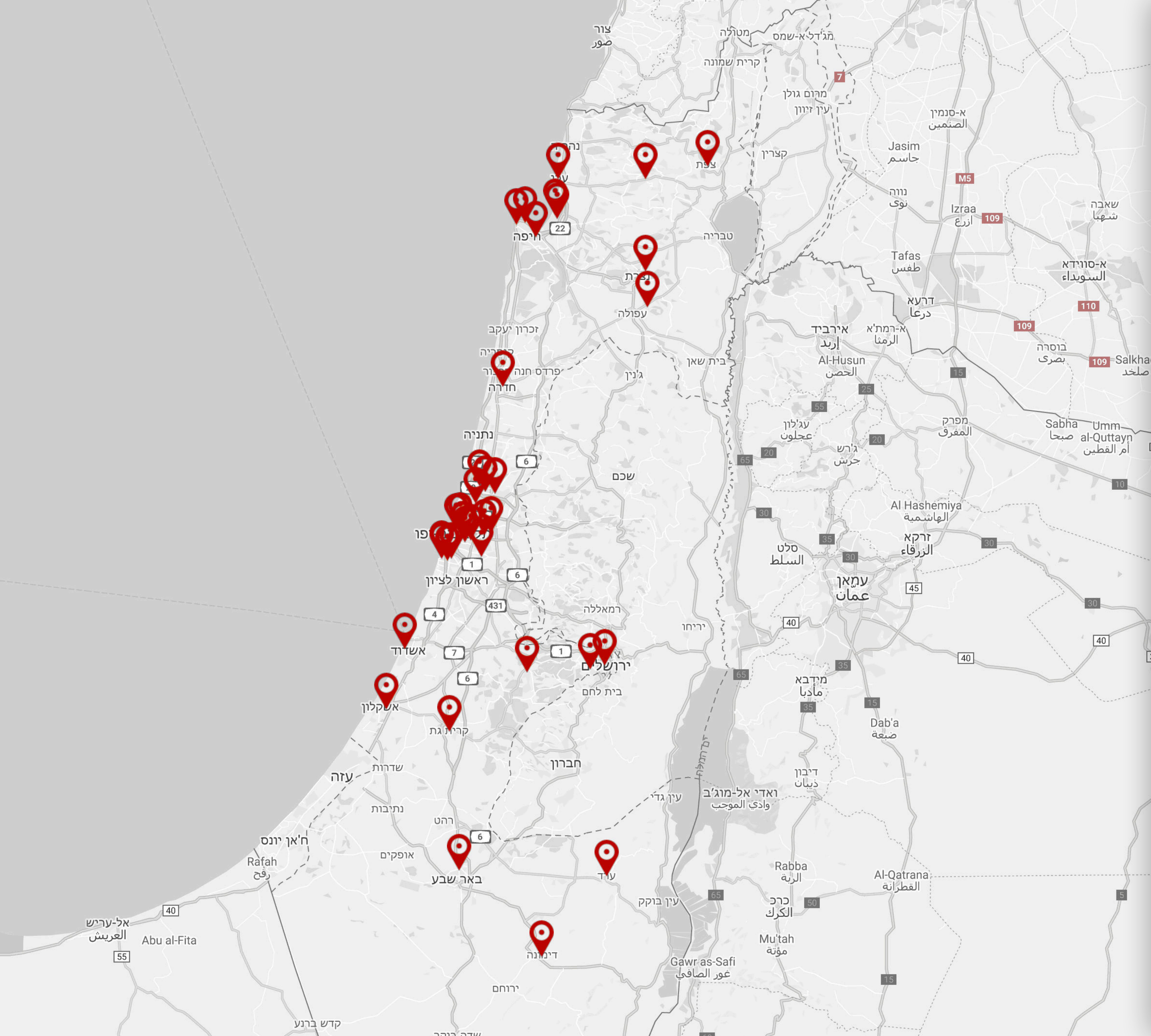


סופר-פארם

FOX

שוכרסל

צ'מפיון מוטורס



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022



נכסים סופרמרקטים

35 סופרמרקטים בשטח
של כ- 37,700 מ"ר



36

IT'S ALL AROUND YOU

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



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

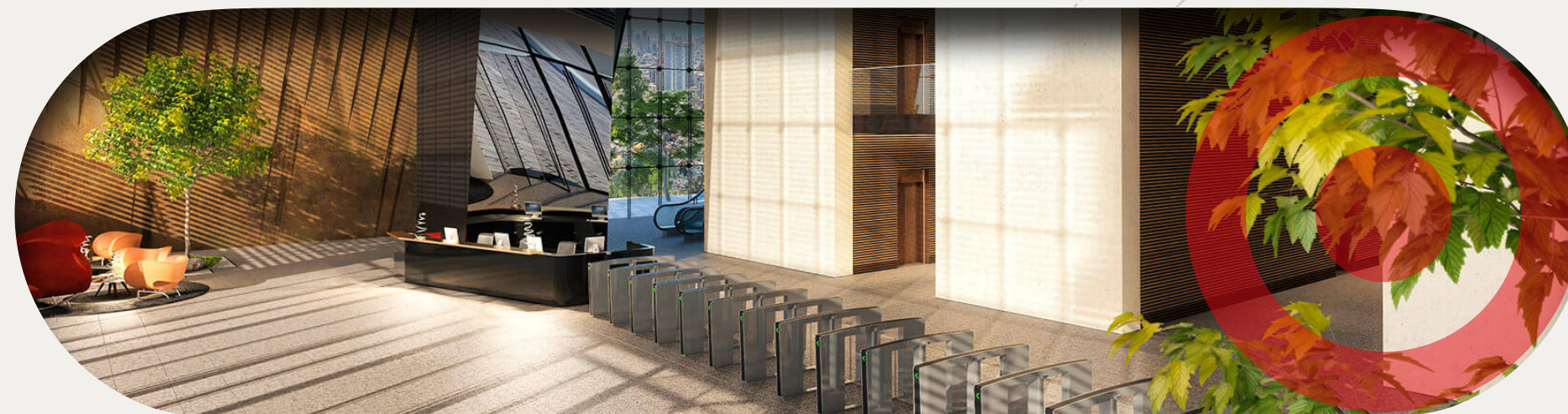
אמות ויזום



37

IT'S ALL AROUND YOU

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





פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022



אמות ייזום אסטרטגיית הייזום

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 אסטרטגית הצמיחה של החברה.

* סיכוני ייזום נמוכים

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

02 בניה מחוץ לגוש דן מגובה בשוכר עוגן.

03 שמירה על שיעורי מינוף הקיימים בחברה.



IT'S ALL AROUND YOU

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





פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

אמות ייזום

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 31.12.2022



39

IT'S ALL AROUND YOU

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

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי בספרי החברה	שווי הפרוייקט עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	NOI צפוי	תשואה צפויה
חלק החברה - במיליוני ש"ח									
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	2023	9,000	75%	6,750	57	5	6.7%
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	302	57-61	8.2%
מתחם k ירושלים	ירושלים	משרדים	2027	93,000	50%	46,500	123	49-53	7.3%
מרלוג בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	50,500	60%	30,300	76	15-17	7.7%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	3	3	9.4%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	637	130-150	9.0%
סך הכל				420,900		217,750	1,198	259-289	8.3%

1. החל מהרבעון הראשון של שנת 2022 נסתיימה בנייתו של קמפוס אמות - חולון והנכס סווג לנדל"ן להשקעה.
2. החל מהרבעון השני של שנת 2022 נסתיים שדרוג בנין אמות גבעתיים והנכס החל להניב הכנסה, כתוצאה מכך סווג הנכס לנדל"ן להשקעה.





ToHa 2

שימוש עיקרי	משרדים
שטח לבניה	160,000 מ"ר
חלק החברה	50%
צפי לסיום	2026
עלות הקמה משוערת; חלק החברה	1,550 מ\$



IT'S ALL AROUND YOU

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





מרלו"ג מודיעין

שימוש עיקרי	משרדים
שטח לבניה	9,000 מ"ר
חלק החברה	75%
צפי לסיום	2023
עלות הקמה משוערת; חלק החברה	75 משר"ח





מתחם הלח"י בני ברק

שימוש עיקרי	משרדים
שטח לבניה - 100%	100,000 מ"ר
חלק החברה	50%
צפי לסיום	2025
עלות הקמה חלק החברה	720 משר"ח



IT'S ALL AROUND YOU

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





מתחם א ירושלים

שימוש עיקרי	משרדים
שטח לבניה - 100%	93,000 מ"ר
חלק החברה	50%
צפי לסיום	2027
עלות הקמה חלק החברה	700 משר"ח



IT'S ALL AROUND YOU

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





מרלו"ג בית שמש

שימוש עיקרי	לוגיסטיקה
שטח לבניה - 100%	50,500 מ"ר
חלק החברה	60%
צפי לסיום	2024
עלות הקמה חלק החברה	207 משר"ח



IT'S ALL AROUND YOU

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





פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022



פיתוח תחום תעסוקה - תא 5000

 **45**

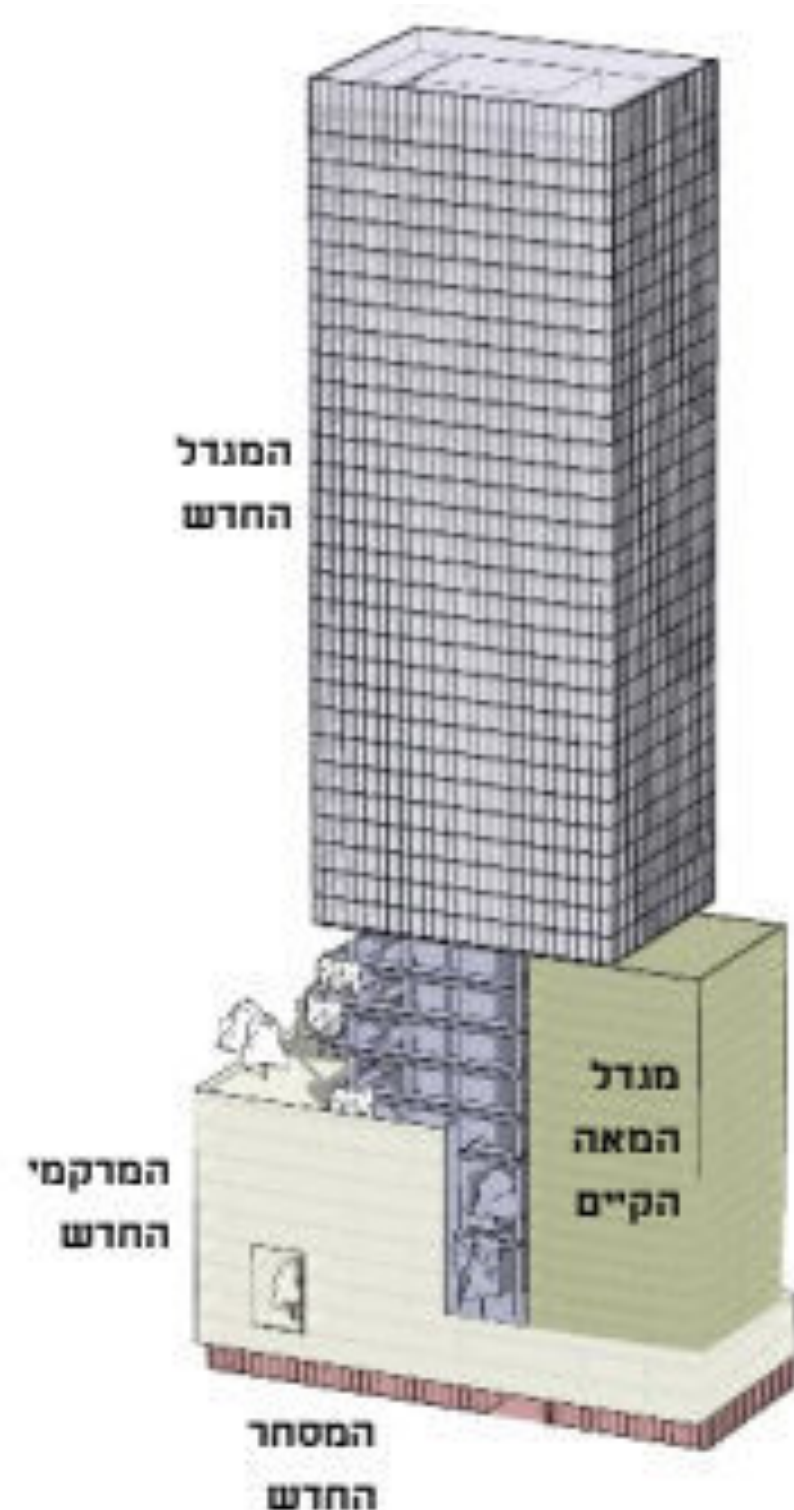
IT'S ALL AROUND YOU

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





תוכנית תא 5000 מגדל המאה



46
AMOT
AlamyHetz Group

IT'S ALL AROUND YOU

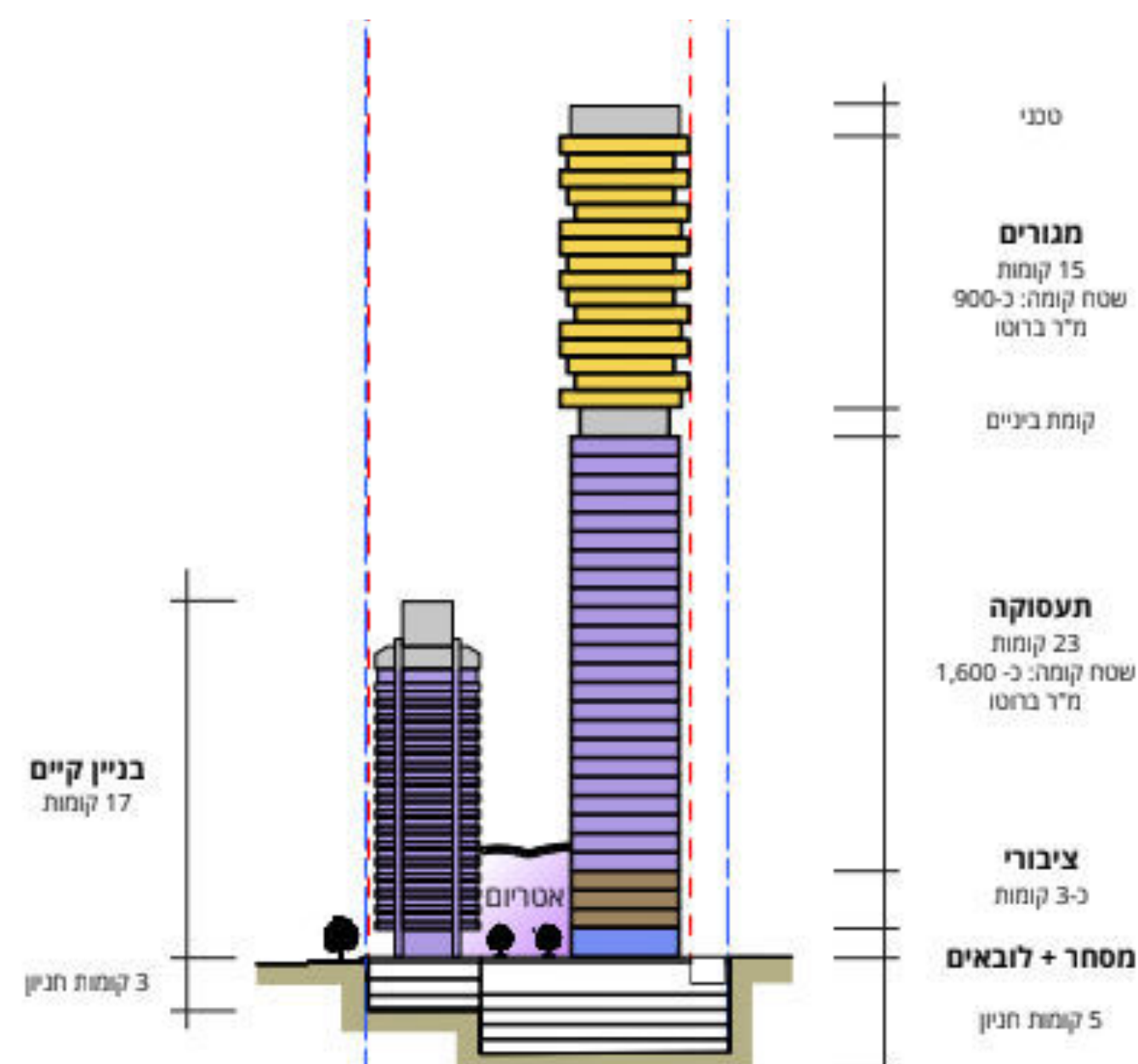
אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל בתחום
הנדל"ן המניב.





פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לדיסקוריון
לשנת 2022

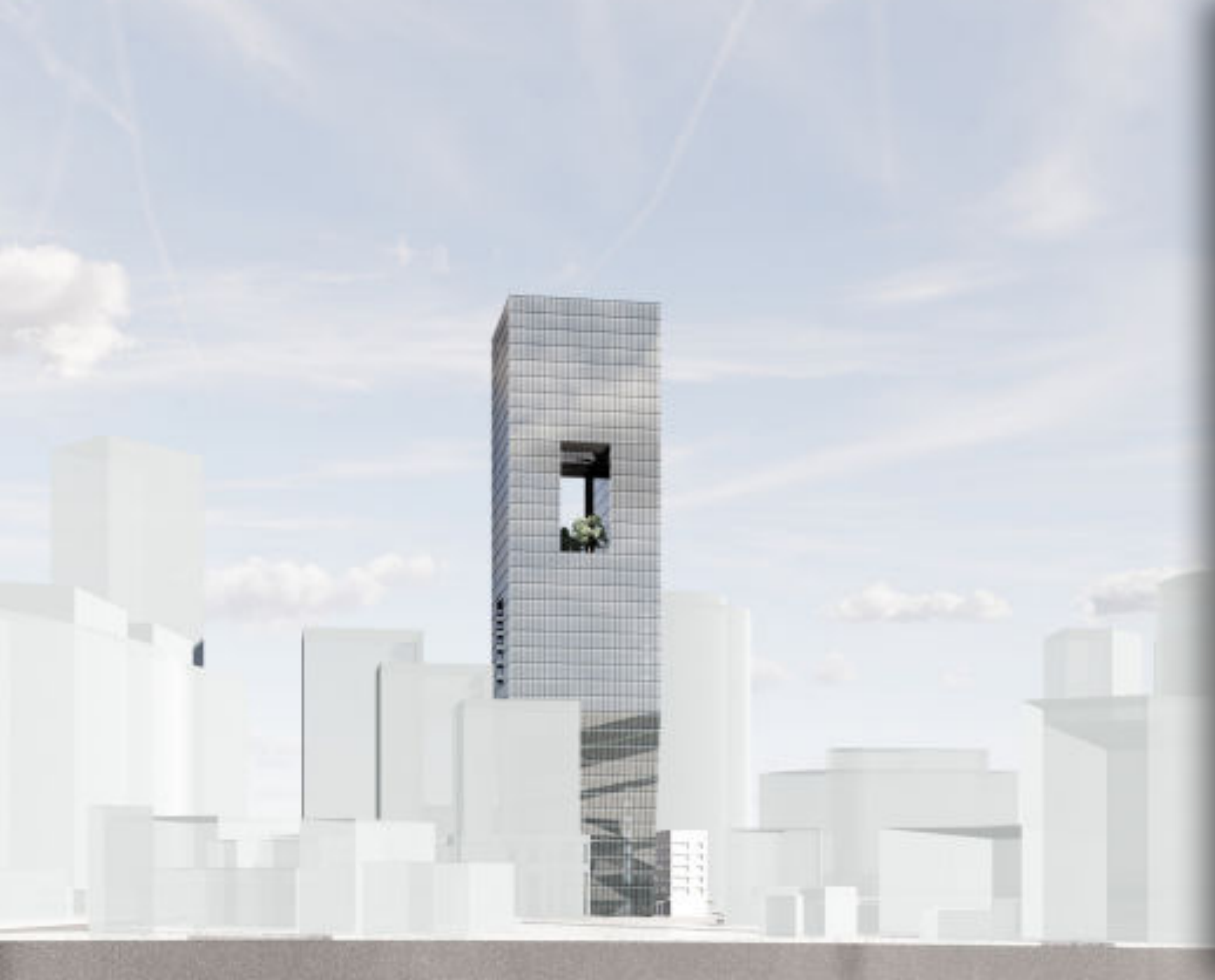
תוכנית תא 5000 דובנוב ובית אמות משפט



IT'S ALL AROUND YOU

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





פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לדירקטוריון
לשנת 2022



תוכנית תא 5000 בית אמות ביטוח



IT'S ALL AROUND YOU

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





פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לדיסקוריון
לשנת 2022



תוכנית תא 5000 בית אירופה

 **AMOT**
AlamyHetz Group

49

IT'S ALL AROUND YOU

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



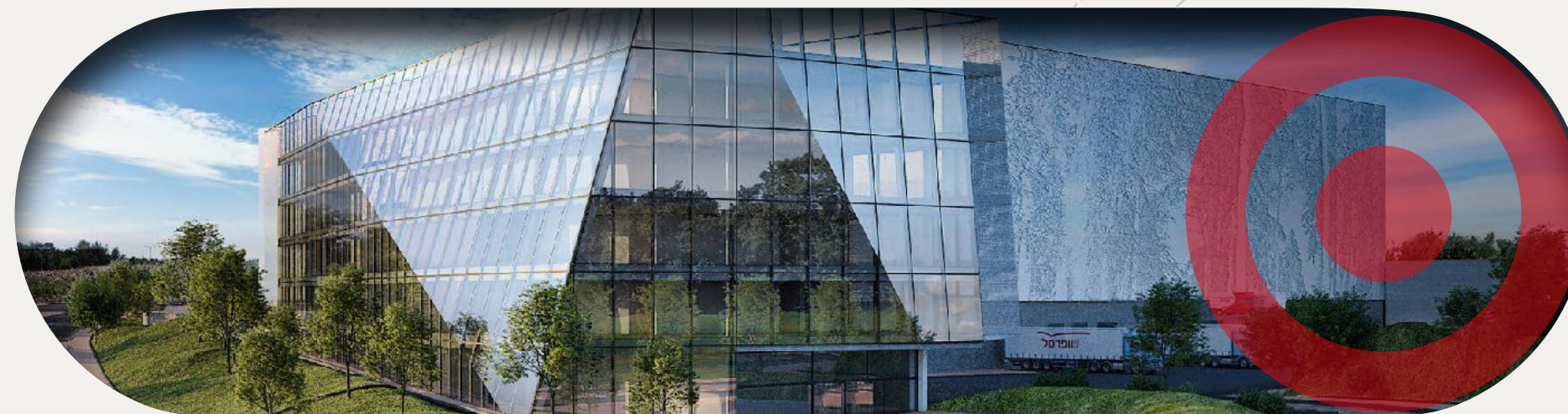
נתונים פיננסיים

פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022



IT'S ALL AROUND YOU

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





נתונים פיננסיים

אמות תמצית מאזניים -

מאוחד מורחב

31.12.2021 מיליוני ש"ח	31.12.2022 מיליוני ש"ח	
442	1,096	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות זמן קצר
17,126	18,965	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
7,890	9,108	התחייבויות פיננסיות
1,531	1,724	מיסים נדחים
7,601	8,776	סך הון
9,132	10,499	EPRA NRV



IT'S ALL AROUND YOU

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





נתונים פיננסיים

אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

2021	2022	% שינוי 1	
780	931	19%	NOI
869	1,019		שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
(121)	(18)		שערוך נדל"ן - הפחתת עלויות עסקה
(57)	(64)		הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
(136)	(115)		מימון - ריבית ריאלית ⁽¹⁾
(112)	(371)		מימון - הפרשי הצמדה ושער
(289)	(210)		הוצאות מסים
932	1,171		רווח נקי
452	372		FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך
583	743	27%	FFO גישת ההנהלה

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



52

IT'S ALL AROUND YOU

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





נתונים פיננסיים אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

NOI						
רבעון 4 2022	רבעון 3 2022	רבעון 3 2022	רבעון 1 2022	רבעון 4 2021	שינוי ב- % מול רבעון אשתקד	
באש"ח						
233,829	230,634	222,559	218,385	212,851	10%	NOI נכסים זדים
9,589	9,317	5,635	1,048	-		נכסים חדשים שנרכשו/מוינו מנדל"ן בהקמה
243,418	239,951	228,194	219,433	212,851	14%	NOI

FFO			
2022	2021	שינוי ב- %	
באש"ח			
371,750	451,640	(18%)	FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך
743,211	582,965	27%	FFO לפי גישת ההנהלה
463,438	419,750	10%	מספר מניות משוקלל
160.4	138.9	15%	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (1)

1. FFO למניה בשנת 2022 מול שנת 2021, גדל ב 15%, וזאת אגב גידול של 10% במספר המניות המשוקלל.



IT'S ALL AROUND YOU

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

53



54

IT'S ALL AROUND YOU

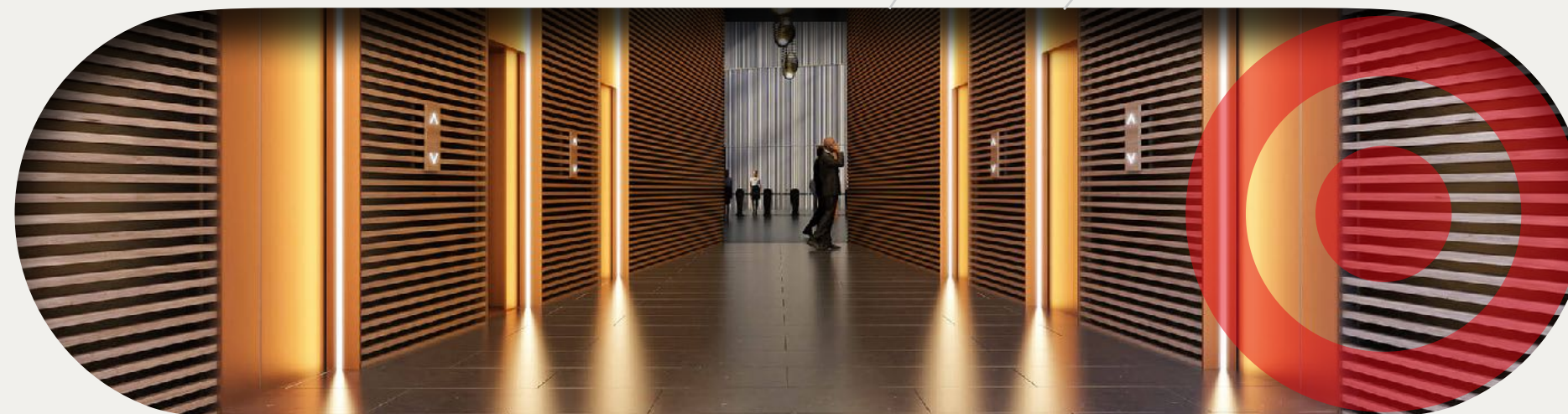
אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל בתחום
הנדל"ן המניב.



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022



סיכום



55

IT'S ALL AROUND YOU

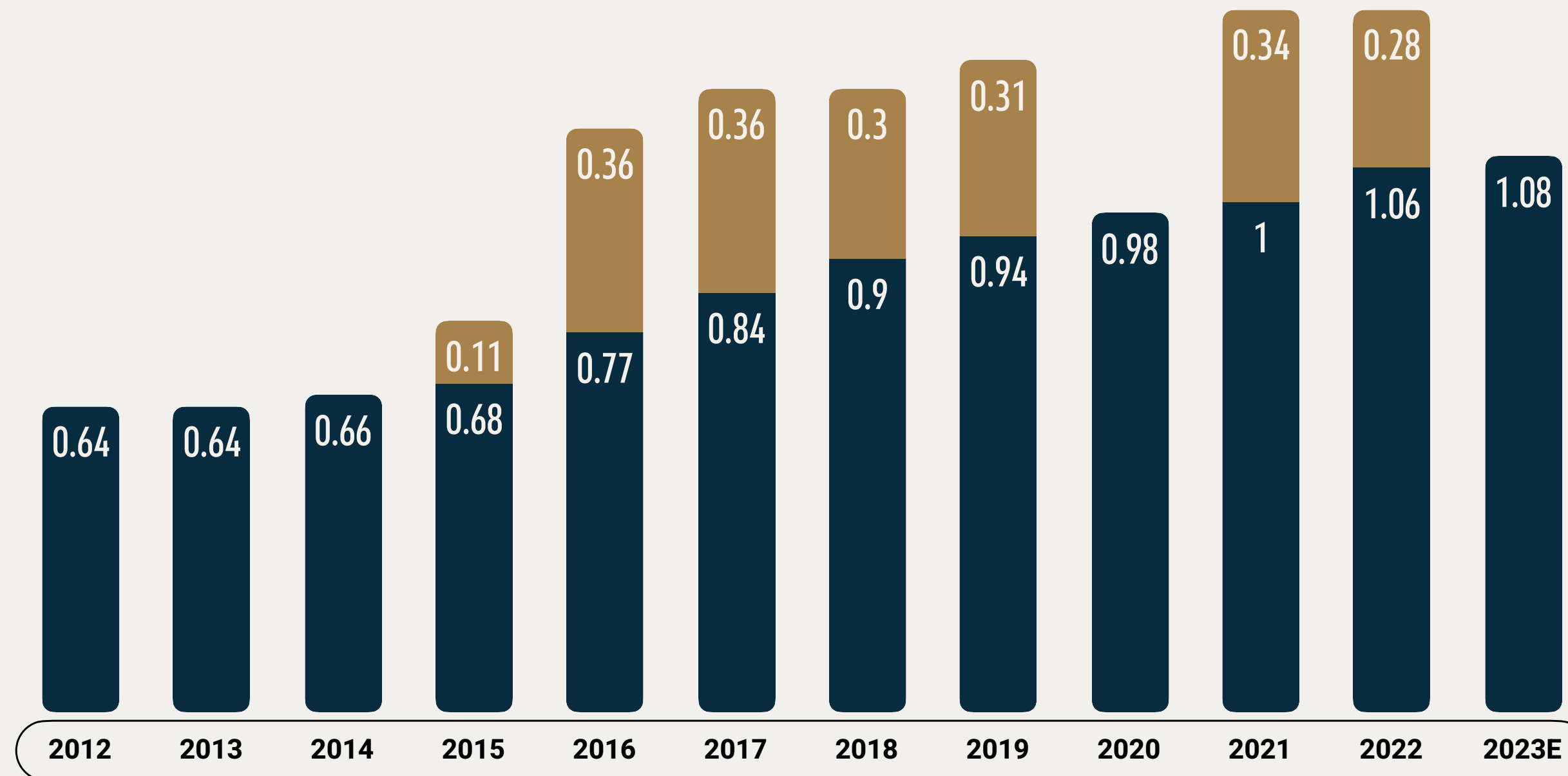
אמות השקעות בע"מ הינה חברה
ציבורית מהמובילות בישראל בתחום
הנדל"ן המניב.



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

סיכום דיבידנד שוטף ודיבידנד נוסף למניה

דיבידנד שוטף למניה
דיבידנד נוסף למניה

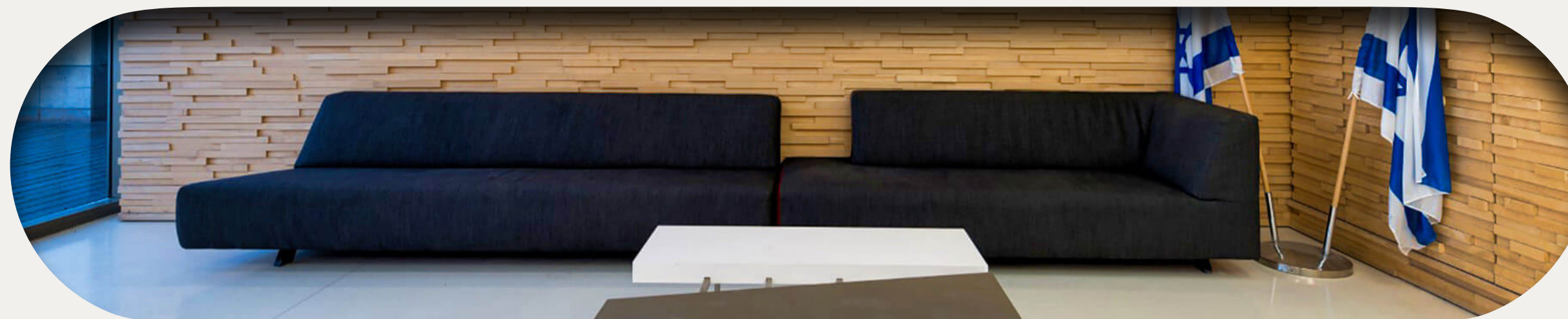


56



IT'S ALL AROUND YOU

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



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

סיכום חלוקת דיבידנד במש"ח

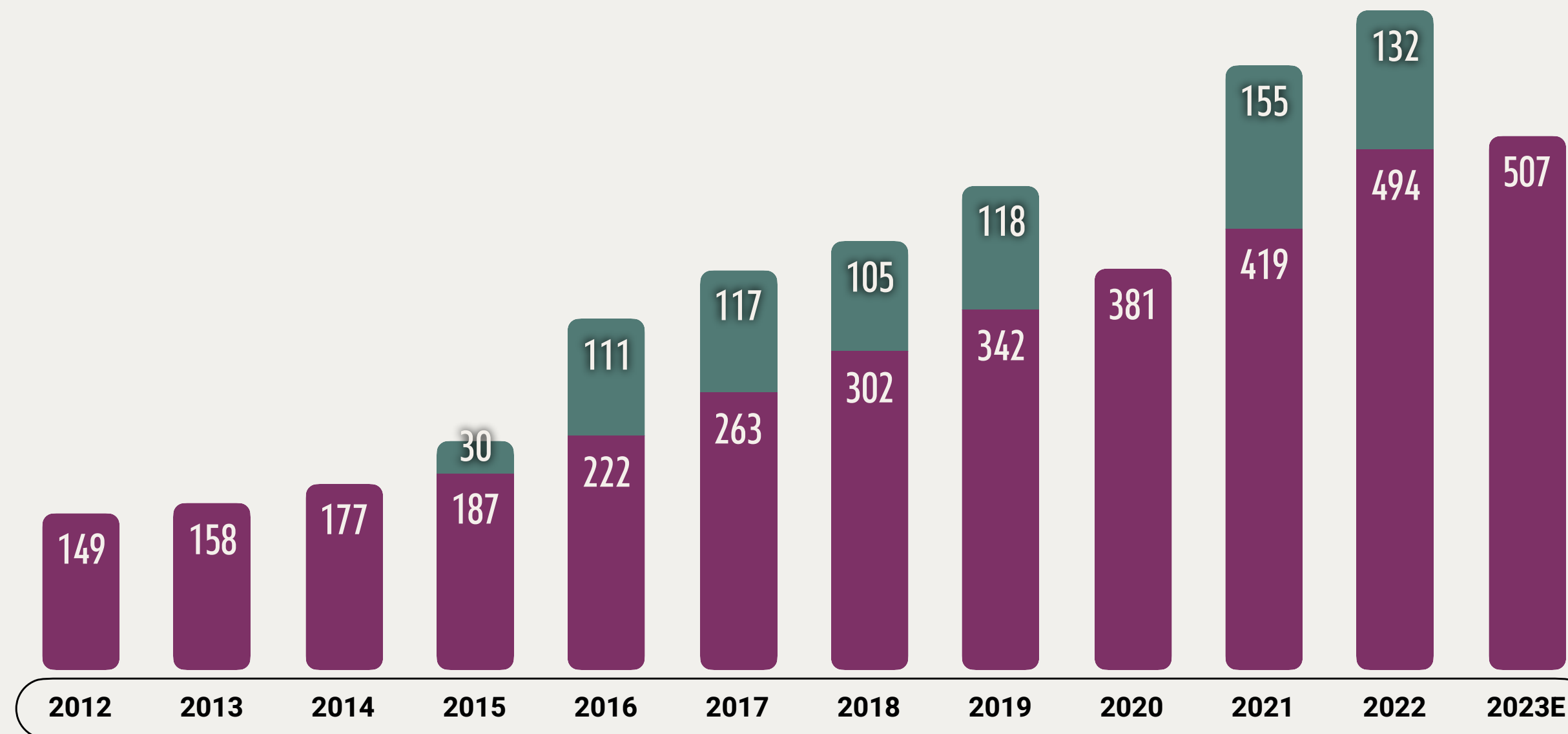
דיבידנד שוטף ●
דיבידנד נוסף ●

57



IT'S ALL AROUND YOU

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





סיכום



58

IT'S ALL AROUND YOU

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



01 תמהיל שוכרים חזק ובפיזור גאוגרפי נרחב,
המנוהלים בצורה אחראית.

02 114 נכסים מניבים

03 מגוון שימושים.

04 יכולת ניהולית ויכולת השבחת נכסים.

05 איתנות פיננסית וזמינות לביצוע עסקאות רכישה
בהיקפים משמעותיים.

06 גמישות פיננסית ונגישות גבוהה לשוק ההון.

07 איתנות פיננסית גבוהה (מדורגת aa ע"י מעלות ומידרוג).

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

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

10 מסגרות אשראי בהיקף של **1,110** מיליון ש"ח.

11 תפוסה גבוהה לאורך זמן **94.4%** נכון ל-31.12.2022.

12 קידום פרויקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבחה.

13 מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש.

14 שיעור מינוף יעיל של **42%**.



פברואר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לשנת 2022

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.



59

IT'S ALL AROUND YOU

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



2022

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



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

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

