

אמות השקעות

מצגת אמות השקעות לשוק ההון - תוצאות חציון ראשון 2021



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



2
מגזר אמות השקעות
אודות אמות

”הסיכון הגדול ביותר
הוא לא לקחת סיכון”

מארק צוקרברג

אודות אמות

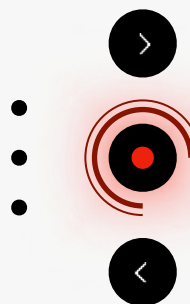
אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום השקעות בנדל"ן מניב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל, המחזיקה בה כ- 56%.





אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אודות אמות

נתונים כללים

חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית

ונכללת במדדים:

תל אביב 35, תל אביב נדל"ן ותל דיב'.

מניית החברה נכללת במדדי EPRA.

חברת בת של אלוני חץ נכסים. והשקעות בע"מ

המחזיקה בכ- 57% מהונה.

בבעלות הקבוצה 105 נכסים מניבים.

שטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר. 975 אלף מ"ר שטחי

השכרה ו- 553 אלף מ"ר שטחי חניה.

סך שווי נדל"ן מעל ל-14 מיליארד ש"ח.

כלל נכסי החברה אינם משועבדים למעט נכסים

בשווי של 2% בבעלות עם שותפים.

שיעור התפוסה של נכסי החברה עומד על 96.9%.

10 פרויקטים בשלבי בניה וייזום בהיקף של 320 אלף מ"ר עילי בעלות משוערת בסך 4.5 מיליארד ש"ח.

שיעור מינוף של 42%.

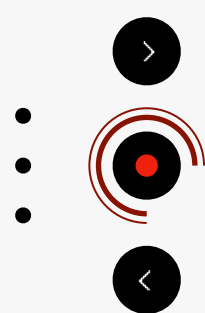
חוב פיננסי נטו בש"ח: 6.2 מיליארד ש"ח.

אגרות החוב של החברה מדורגות AA/Stable ע"י

מצגת אמות השקעות
אודות אמות



אודות אמות



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

לקוחות החברה

חברות מקומיות ובין לאומיות



5

מצגת אמות השקעות
נדל"ן להשקעה

”פעולה היא
המפתח הבסיסי לכל הצלחה”

פבלו פיקאסו

נדל"ן להשקעה

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



...



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

אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

נדל"ן להשקעה

פילוח שווי נכסים מניבים

שווי נדל"ן מניב לתאריך

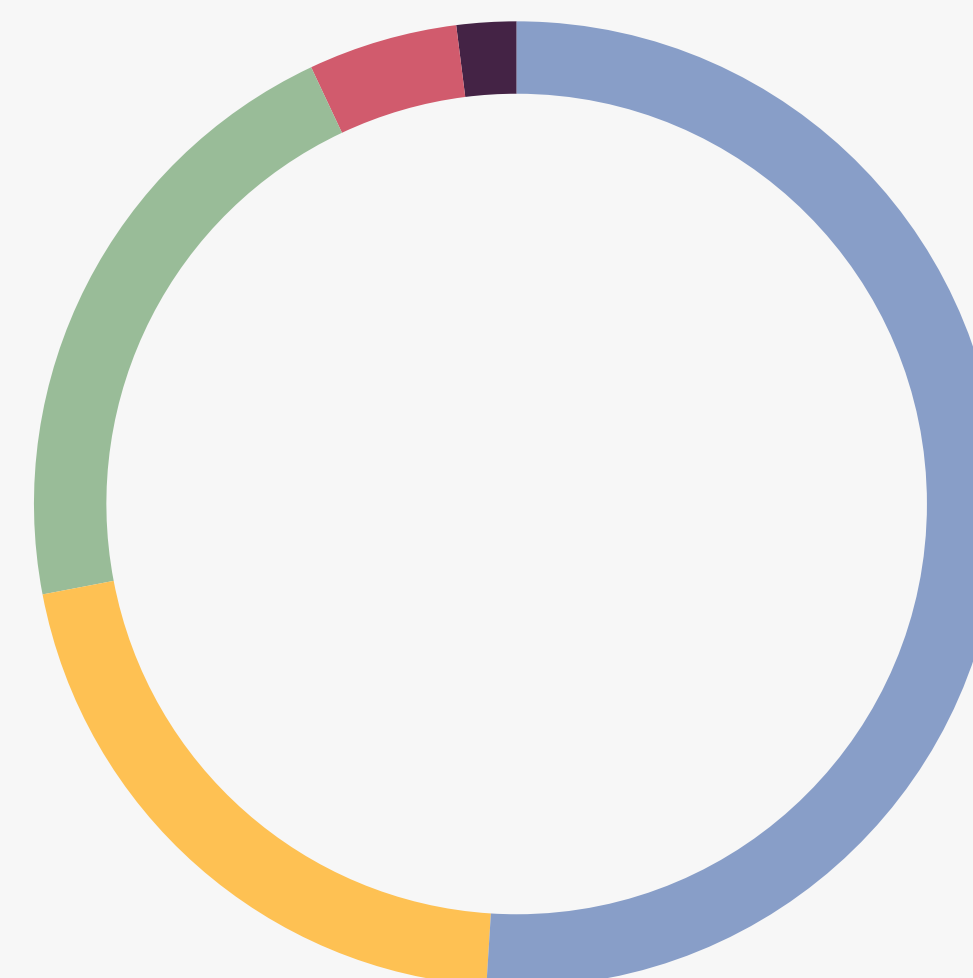
30.6.2021

שווי הנכסים המניבים במש"ח

12,876

שווי הנכסים הכוללים במש"ח

14,350



משרדים

שווי הוגן כ-6.5 מיליארד ש"ח

51%

תעשייה ולוגיסטיקה

שווי הוגן כ-2.7 מיליארד ש"ח

21%

מסחר

שווי הוגן כ-2.7 מיליארד ש"ח

21%

סופרמרקטים

שווי הוגן כ-0.7 מיליארד ש"ח

5%

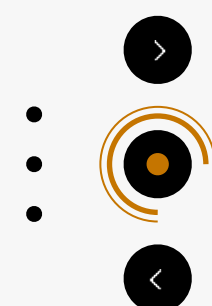
אחרים

שווי הוגן כ-0.2 מיליארד ש"ח

2%

6

מצגת אמות השקעות
נדל"ן להשקעה



נדל"ן להשקעה

מעבר הקורונה

והשפעתו על נכסי הנדל"ן של הקבוצה

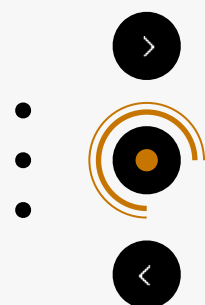
בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית.

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. מגבלה זו בוטלה גם היא החל מיוני 2021.

יחד עם זאת, במהלך יולי 2021 ועובר לפרסום הדוח, חלה הרעה מסוימת במצב התחלואה בישראל ובעולם בעקבות התפשטותו של זן הדלתא של הנגיף וקיים סיכון להתפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב. עקב חוסר הוודאות שהתעורר בנוגע ליעילות החיסון בקרב מגזרי אוכלוסייה שונים, הוחלט לאחרונה לחסן מגזרים מסוימים באוכלוסייה במנה שלישית נוספת. 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.



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.

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



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

מהנכסים
100%

מונגשים באופן מלא

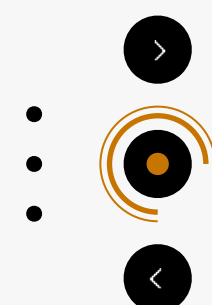
נשים
40%

בהנהלת החברה

מליון ש"ח
2

בשנה נתרמים לכ-43 עמותות, אגודות וארגונים שונים

מצגת אמות השקעות
נדל"ן להשקעה



נדל"ן להשקעה

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 אזורים ייעודיים לחניית אופניים וקורקינטים והסדרת אזורי טעינה ומקלחות.

10
מגזר אמות השקעות
אמות תחזית

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

אמות תחזית

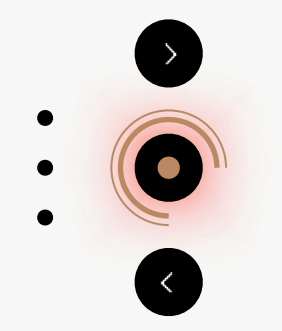
אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



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



אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות תחזית

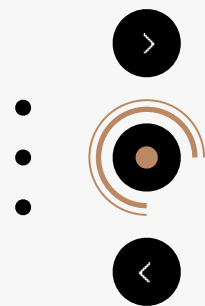
תחזית 2021

לא נלקחה בחשבון פגיעה אפשרית כתוצאה מהטלת סגרים נוספים בשנת 2021.

2020 בפועל	2021 תחזית מקורית	2021 תחזית מעודכנת	1-6.21 בפועל	
734	735-765	755-770	370	NOI במיליוני ש"ח
512	535-555	550-560	271	FFO ריאלי במיליוני ש"ח
131.5	130-135	134-136	66.0	FFO למניה (אגורות)

מצגת אמות השקעות
אמות תחזית

11



12

מצגת אמות השקעות
אמות צמיחה

” או שאמצא דרך
” או שאסלול אותה

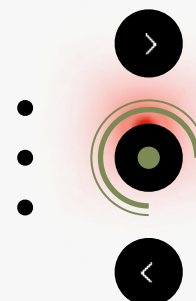
פיליפ סידני

צמיחה

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



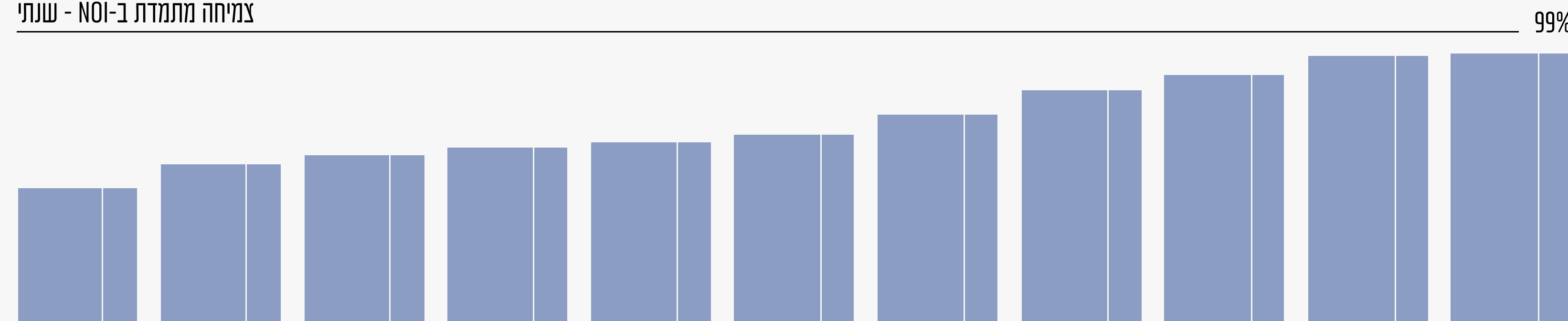
הפרויקטים אותם יזמת וסנהלת אמות
מוקמים בשילוב מתכננים קבלנים
וספקים מהשורה הראשונה, בשיטות בניה
ובטכנולוגיות מתקדמות.

צמיחה
NOI שנת י ורבעוני

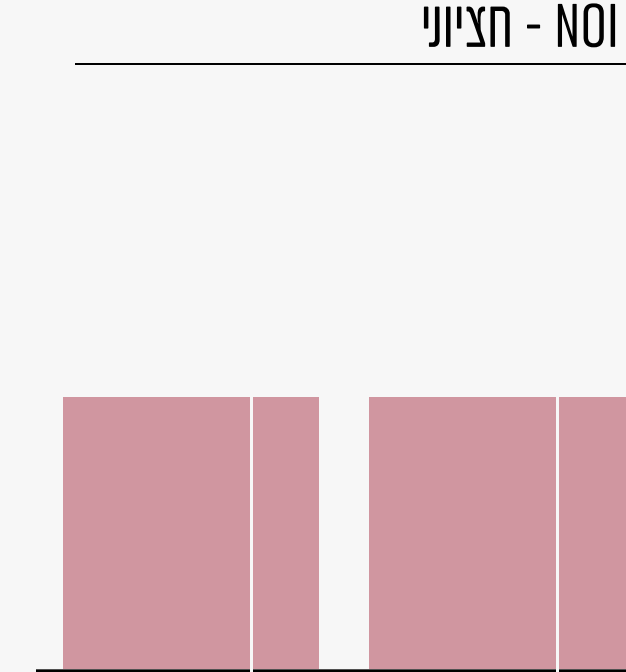
צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי	צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי	צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי	צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי	צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי	צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי	צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי	צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי	צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי	צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי	צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי
● 2010	● 2011	● 2012	● 2013	● 2014	● 2015	● 2016	● 2017	● 2018	● 2019	● 2020
369	434	458	480	493	512	569	635	678	728	734

צמיחה מתמדת ב-NOI - רבעוני ● 1-6/20 369	צמיחה מתמדת ב-NOI - רבעוני ● 1-6/21 370
--	--

צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי



NOI - חציוני



אמות השקעות. אנשים קודם.

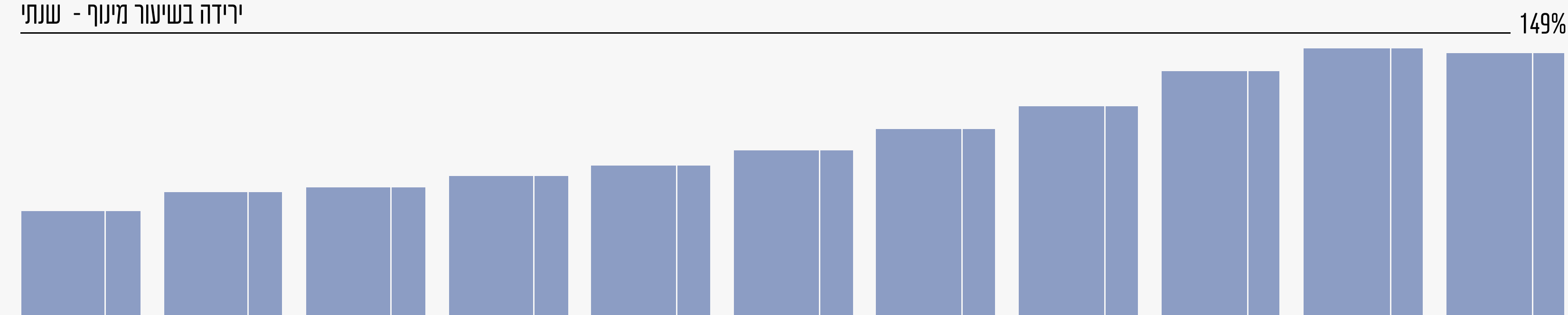
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

צמיחה
FFO שנתִי ורבעוני

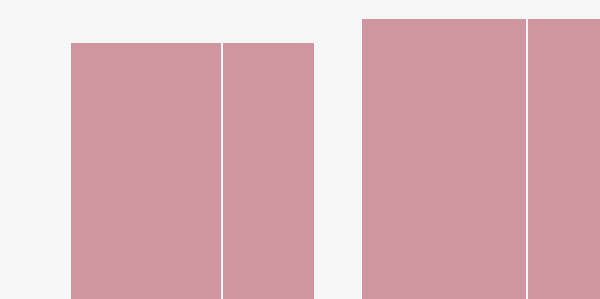
צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי
● 2010	● 2011	● 2012	● 2013	● 2014	● 2015	● 2016	● 2017	● 2018	● 2019	● 2020
206	242	254	274	294	323	365	430	477	520	512

צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי	צמיחה מתמדת ב- FFO - שנתי
● 1-6/20	● 1-6/21
257	271

צמיחה מתמדת ב-FFO תוך ירידה בשיעור מינוף - שנתי



FFO - חציוני



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.

צמיחה

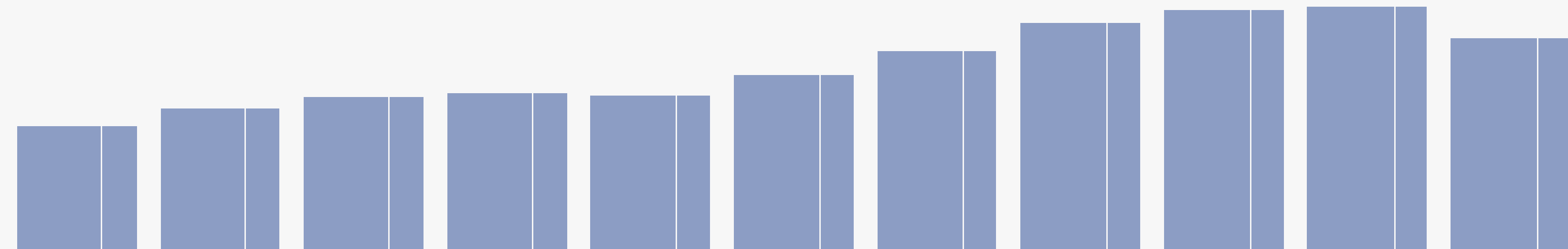
FFO שנתי ורבעוני למניה

FFO למניה ברבעון הנוכחי הסתכם ל- 35.2 אגורות, לעומת 30.0 אגורות ברבעון המקביל אשתקד, הגידול בשיעור של 17% , וזאת אגב גידול של 8% במספר המניות המשוקלל.

צמיחה מתמדת ב-FFO למניה- שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה- שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה- שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה- שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה- שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה- שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה- שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה- שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה- שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה- שנתי	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה- שנתי
● 2010	● 2011	● 2012	● 2013	● 2014	● 2015	● 2016	● 2017	● 2018	● 2019	● 2020
98	105	109	110.4	109.8	117.4	126.7	137.5	142	143.7	131.5

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

34%



צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - רבעוני	צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - רבעוני
● 1-6/20	● 1-6/21
67.3	66.0

FFO למניה - חציוני



אמות השקעות. אנשים קודם.

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

16

סגרת אמות השקעות
עוצמה פיננסית

” מערכות יחסים
בונות אמון. אמון מניע רווחים.”

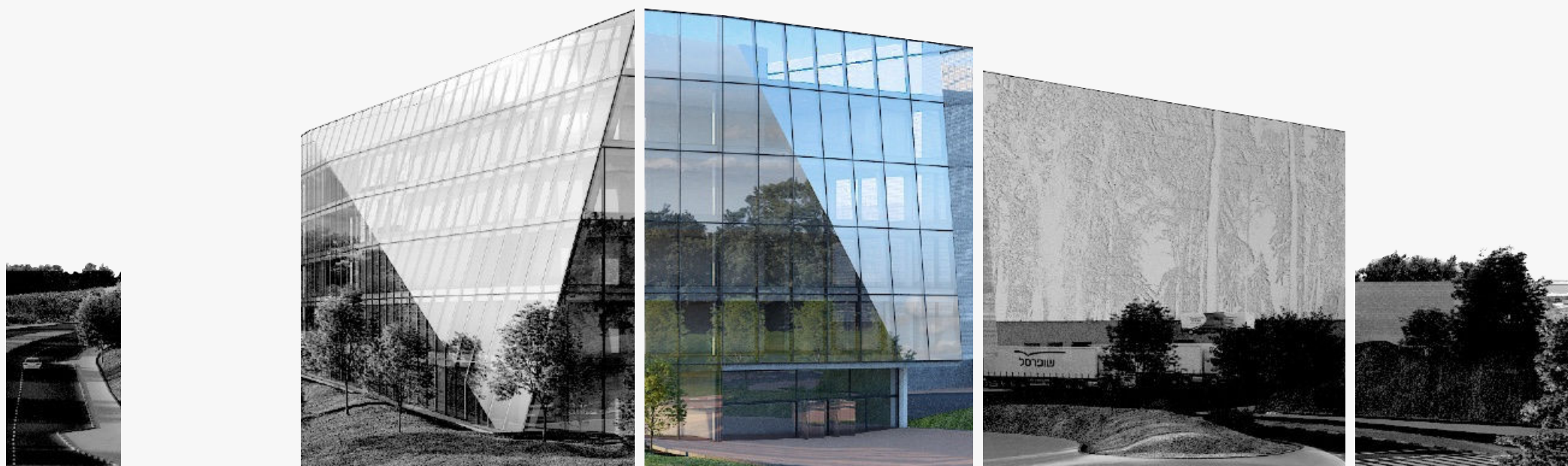
אנדרו דייזיס

עוצמה פיננסית

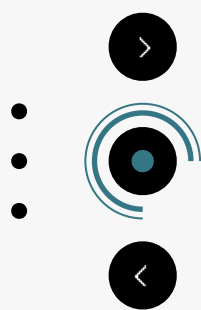
אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

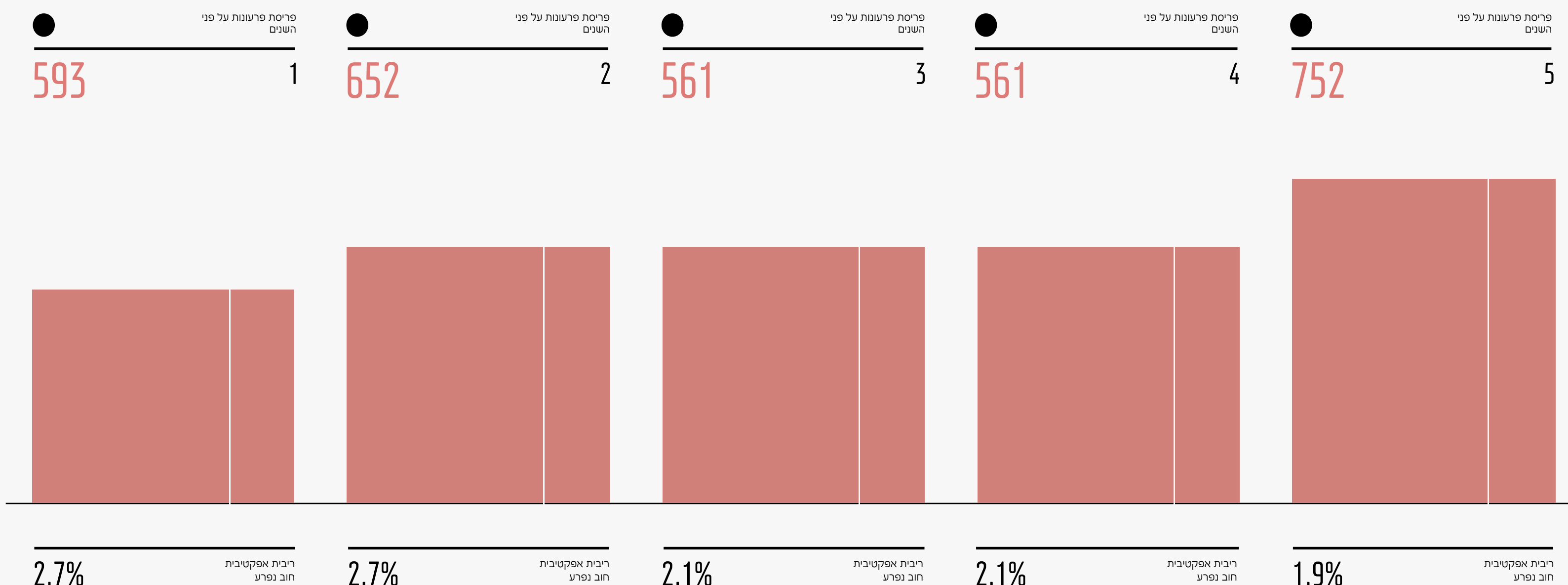


החברה נסחרת בבורסה לני"ע בתל אביב
ונכללת במדדים המובילים: מדד ת"א-35,
מדד ת"א-125, מדד ת"א-נדל"ן, מדד
תל-דיב ומדד ת"א-AllShare.



עוצמה פיננסית

פריסת פרעונות על פני השנים במש"ח



הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 ביולי ומסתיימת ב-30 ביוני, של השנה העוקבת.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 300 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,000 מיליון ש"ח.

אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

מצגת אמות השקעות
עוצמה פיננסית

18



עוצמה פיננסית

בבעלות החברה
105 נכסים

בשטח כולל של
1.5 מיליון מ"ר

סך שווי נדל"ן מעל ל-14 מיליארד ש"ח.

מח"מ 5.4 שנים

מסגרות אשראי בהיקף 1,080 מיליון ש"ח

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

ריבית משוקללת אפקטיבית צמודת מדד - 1.87%

מזומנים ושווי מזומנים למועד הדוח בהיקף 810 מיליון ש"ח

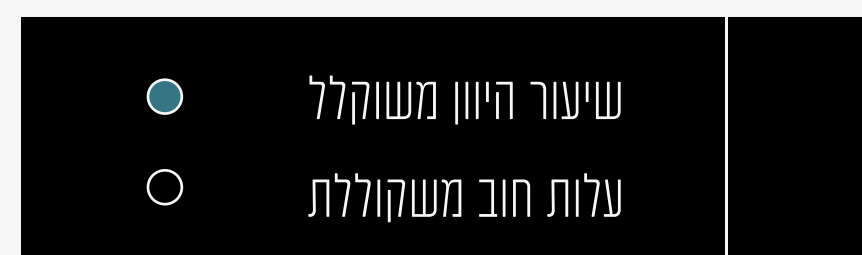
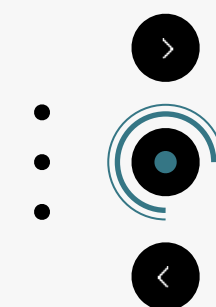
כלל נכסי החברה אינם משועבדים למעט נכסים בשווי של 2% בבעלות עם שותפים

עוצמה פיננסית

שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס
לשינוי הריבית המשוקללת של החברה

מחזור אמות השקעות
עוצמה פיננסית

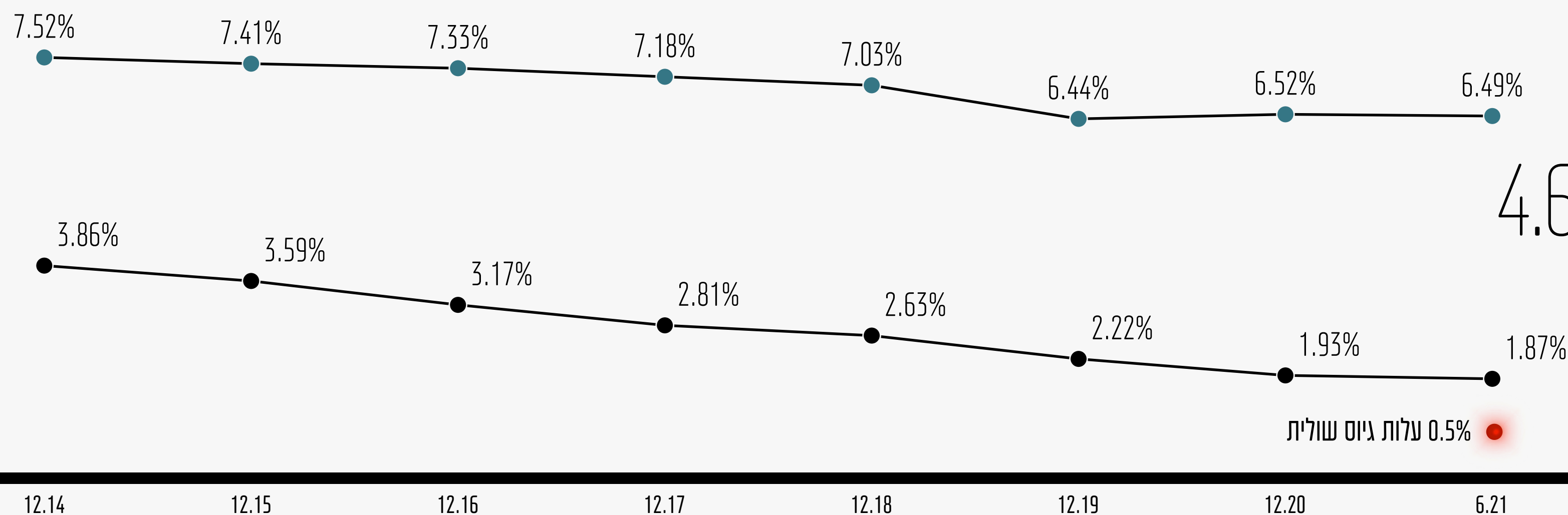
19



אמות השקעות. אנשים קודם.

עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות
(סדרה ח), מח"מ 9 שנים, לפי מחיר שוק
ליום 8 באוגוסט 2021.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



4.6% / 6%

0.5% עלות גיוס שולית





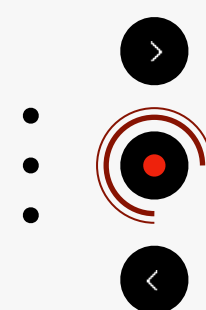
חתימת חוזים

במהלך **הרבעון השני של שנת 2021**, נחתמו 113 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של **31 אלף מ"ר** בדמי שכירות שנתיים בסך של 31 מיליון ש"ח (לא כולל העסקה שלהלן).

בסמוך למועד פרסום הדוח, 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 ₪ (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.

שימוש		הסכמים שנחתמו - רבעון 2 2021			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	55	16,188	92	94	2%	
לוגיסטיקה ותעשייה	14	8,631	37	40	8%	
מסחר	44	6,509	113	107	(5%)	
סה"כ	113	31,328				

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



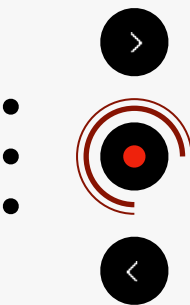


חתימת חוזים

במהלך **החציון הראשון של שנת 2021**, נחתמו 248 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחידושי חוזים בהיקף של **85 אלף מ"ר** בדמי שכירות שנתיים בסך של 84 מיליון ש"ח.

שימוש		הסכמים שנחתמו - חציון 1 2021		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	123	42,984	84	85	1%
לוגיסטיקה ותעשייה	28	21,716	42	44	5%
מסחר	95	17,429	119	116	(3%)
סופרמרקטים	2	3,185	120	125	4%
סה"כ		248	85,314		

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



22

סצנת אמות השקעות
אמות יזום

”אם אתה מסוגל
לחלום, אתה מסוגל גם לבצע”

וולט דיסני

אמות יזום

אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



...



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

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 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 אסטרטגית הצמיחה של החברה.

זרוע היזמות, הפיתוח וההקמה

סיכוני יזום נמוכים

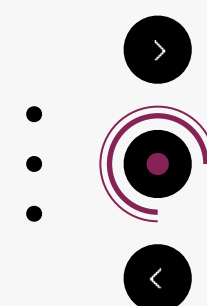
השקעה בפרוייקטים בביצוע (קרקע + בנייה) עד 15% מסך שווי הנכסים.

בניה מחוץ לגוש דן מגובה בשוכר עוגן.

שמירה על שיעורי מינוף הקיימים בחברה.

מצגת אמות השקעות
אמות יזום

23



אמות יזום

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 30.6.2021

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	449	560-580	46-50
אמות מודיעין ¹	מודיעין	משרדים	75%	2022	9,000	6,750	37	60-70	5-5
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	50%	2024	82,000	41,000	170	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	211	305-315	23-25
קרקע בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	60%	2024	45,000	27,000	53	175-185	12-14
חניון ToHa2 ³	תל אביב	חניון	50%						
סך הכל נכסים בהקמה					316,500	190,430	1,028	2,250-2,350	180-196
ToHa2 ³	תל אביב	משרדים	50%	TBD	140,000	70,000		1,450-1,550	
מתחם ה- 1000	ראשון לציון	משרדים	100%	TBD	19,000	19,000		260-280	
פלטינום שלב ב' ⁴	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					221,000	133,500		2,080-2,240	
סך הכל					537,500	323,930		4,330-4,590	

(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) פרויקט ToHa2 - הוצג לראשונה היקף הפרוייקט במלואו. עלות הקמת החניון מוצגת במסגרת עלות הקמת הפרוייקט במלואו.

(4) 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

זכויות נוספות

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

שטח לבניה

140,000 מ"ר

חלק הקבוצה

50%

עלות הקמה משוערת

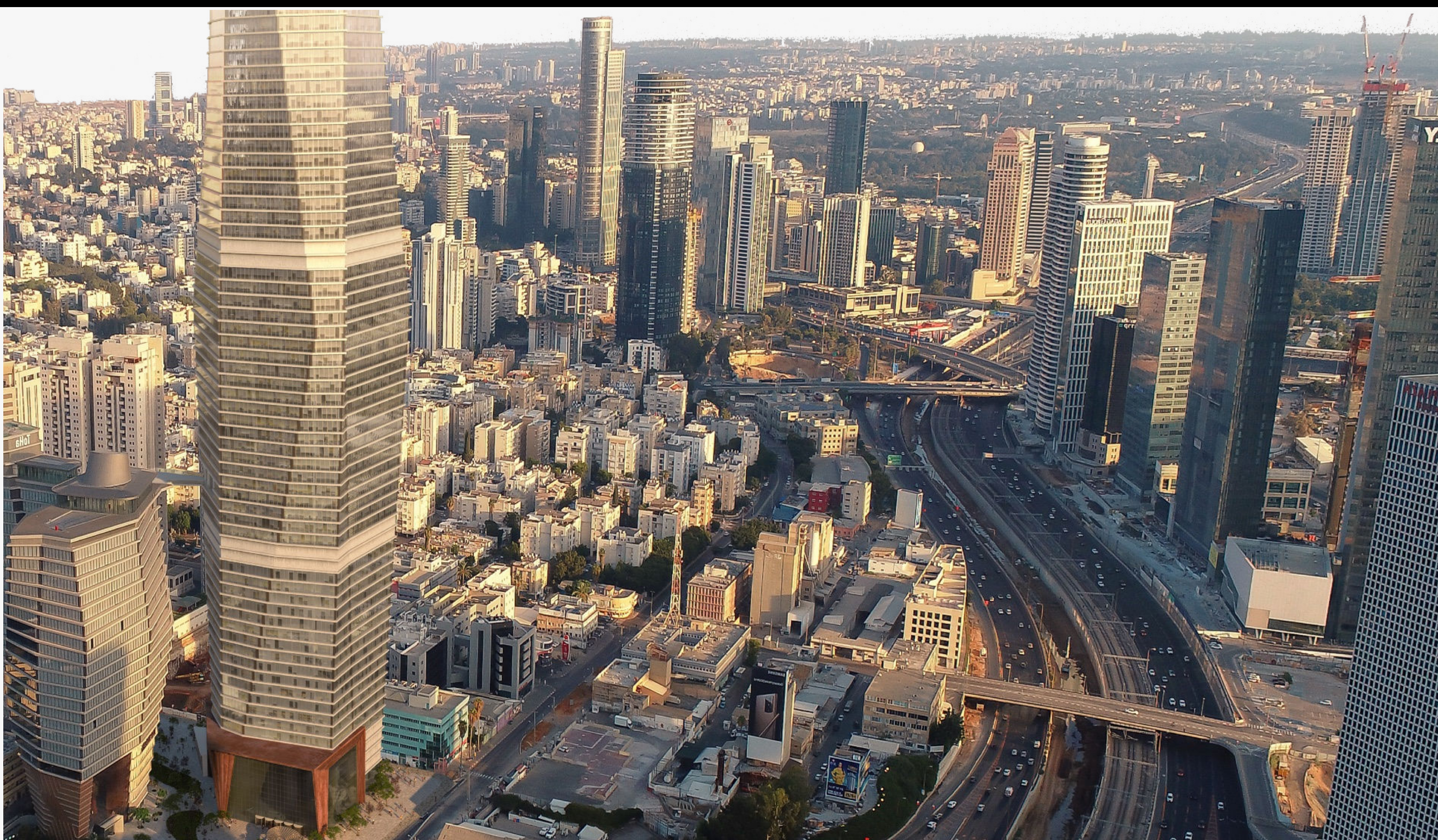
1,450-1,550 מ"ח

חלק החברה - היקף הפרוייקט במלואו

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית שהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב
ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אליו-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

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 מנ"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

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

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.

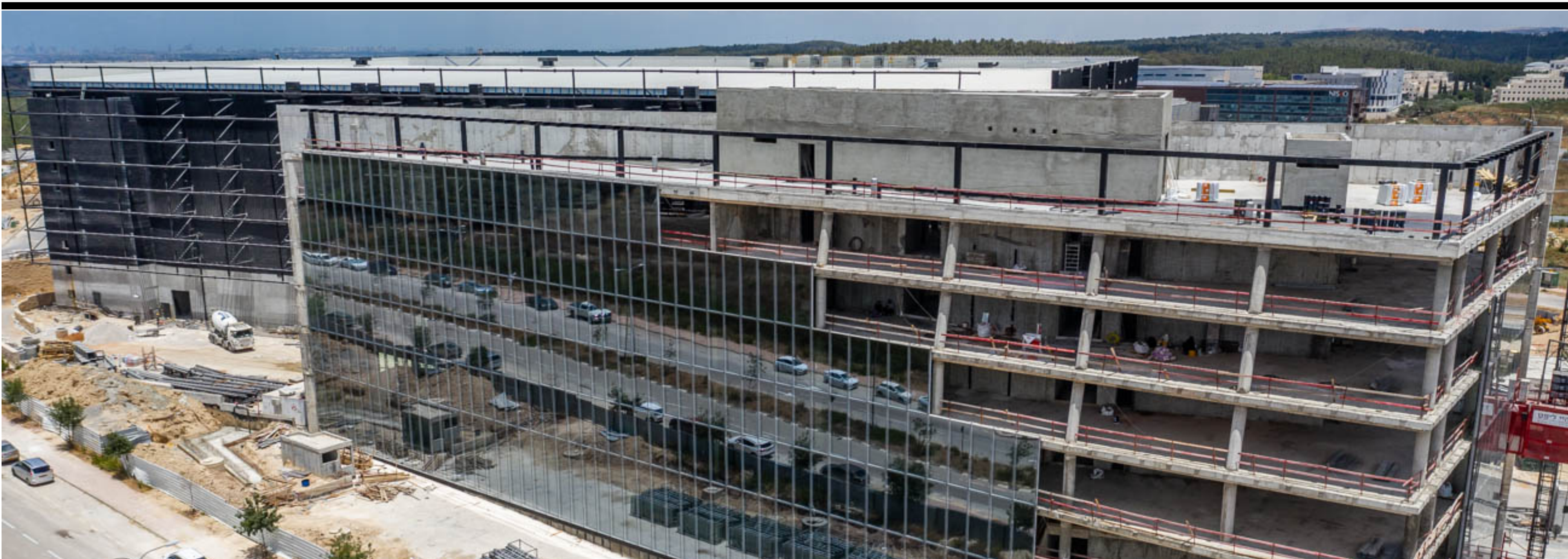
אמות השקעות בע"ס הינה חברה ציבורית סהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"ס בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום

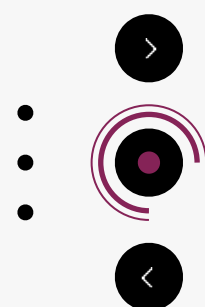
פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה



אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום

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

חלק החברה

610-630 מש"ח

אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום

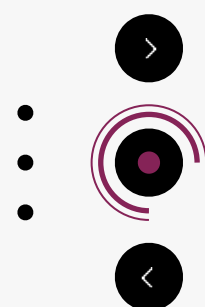
פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה



אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום

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 משר"ח

חלק החברה

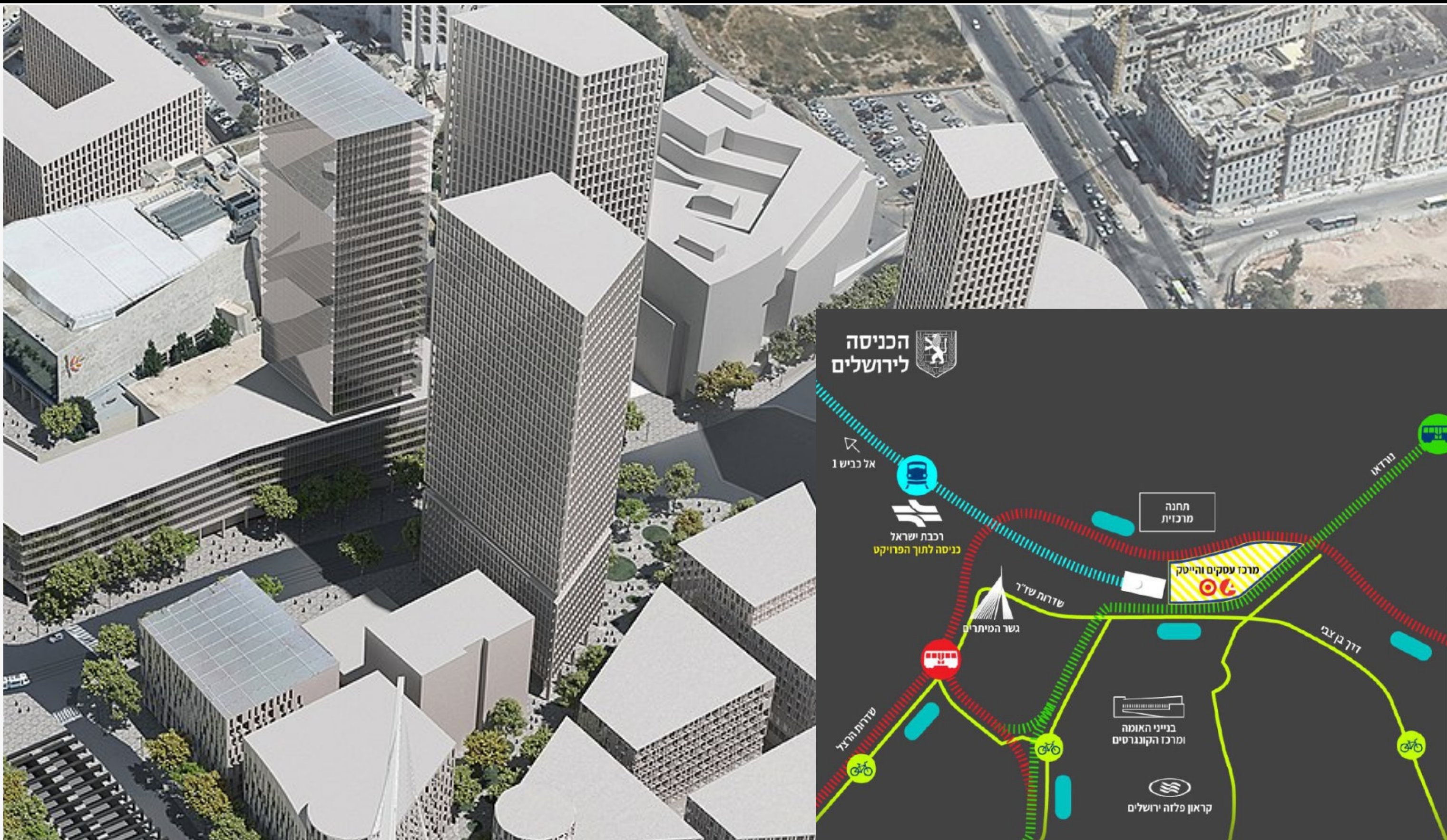
אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום



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

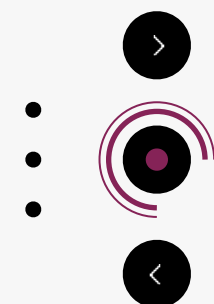
עלות הקמה משוערת

305-315 מע"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



אמות יזום

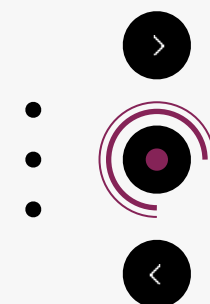
פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה



אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות יזום

אמות יזום

פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה

בית שמש

קרקע - לוגיסטיקה

לוגיסטיקה

שימוש עיקרי

45,000 מ"ר

שטח לבניה

60%

חלק הקבוצה

2024

צפי לסיום

175-185 מש"ח

עלות הקמה משוערת

חלק החברה



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 יזום

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות יזום

37

מצגת אמות השקעות
נתונים פיננסיים

”סוד ההצלחה
הוא דביקות במטרה”

בנג'מין דיזראלי

נתונים פיננסיים

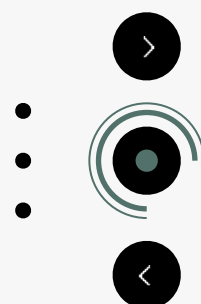
אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



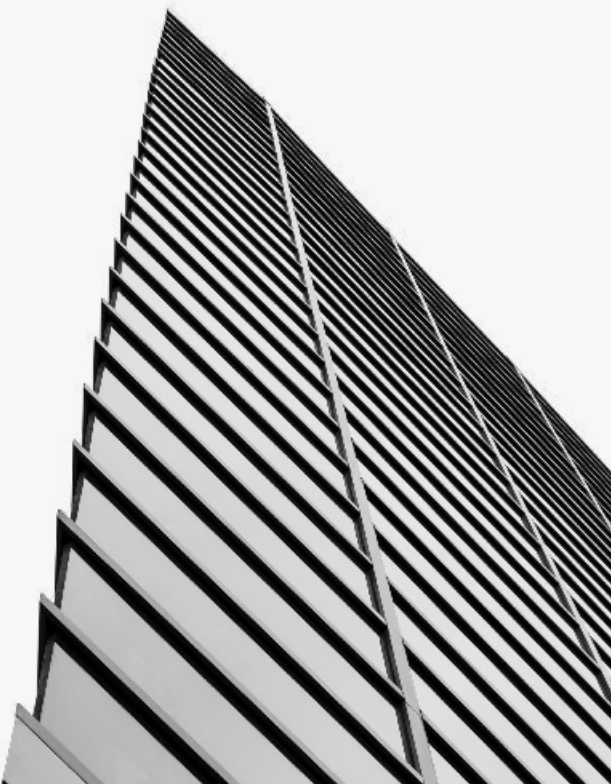
חברת אמות עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות
תאגידים שבשליטתה בניהול, השכרה, אחזקה,
ייזום ופיתוח של נכסים מניבים בישראל.



נתונים פיננסיים

אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

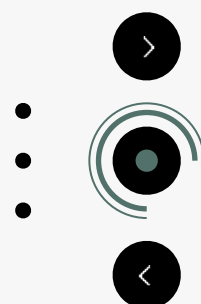
31.12.2020 מיליוני ש"ח	30.6.2021 מיליוני ש"ח	
620	810	מזומנים ושווי מזומנים
13,941	14,350	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
6,750	6,966	התחייבויות פיננסיות
1,357	1,402	מיסים נדחים
6,316	6,449	סך הון
7,673	7,851	EPRA NRV



אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



נתונים פיננסיים

אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

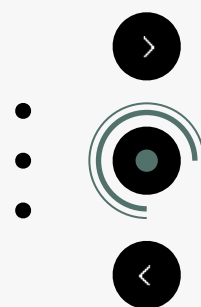
1-6.2020	1-6.2021	
369	370	NOI
(152)	128	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
(26)	(26)	הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
(63)	(60)	מימון - ריבית ריאלית
20	(52)	מימון - הפרשי הצמדה ואחר
(49)	(62)	הוצאות מסים
98	298	רווח נקי
257	271	FFO



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



נתונים פיננסיים

אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

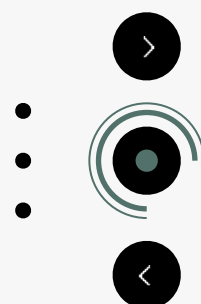
שינוי ב-% מול רבעון אשתקד	רבעון 2 2020	רבעון 3 2020	רבעון 4 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	
באש"ח						
15%	163,788	184,838	167,667	173,336	188,210	NOI נכסים זהים
	4,005	6,712	6,384	3,850	4,336	נכסים חדשים אשר מוינו לנדל"ן בהקמה/לנדל"ן להשקעה
15%	167,793	191,550	174,051	177,186	192,546	NOI



אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מבצת אמות השקעות לשוק ההון



נתונים פיננסיים

אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

FFO



שינוי %	1-6.2020	1-6.2021	
באלפי ש"ח			
6%	256,576	271,040	ריאלי FFO
8%	381,372	410,798	מספר מניות משוקלל
(2%)	67.3	66.0	FFO למניה

אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

42

מגזר אמות השקעות
אמות סיכום

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

סטיב ג'ובס

סיכום

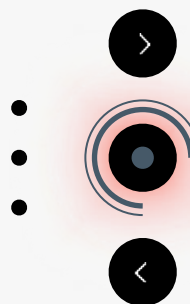
אמות השקעות. אנשים קודם.

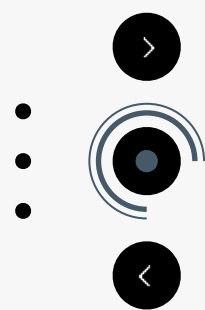
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



ס'ה"כ, מחזיקה החברה בנכסים בשווי כולל של כ-13 מיליארד ש"ח. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכזי הערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

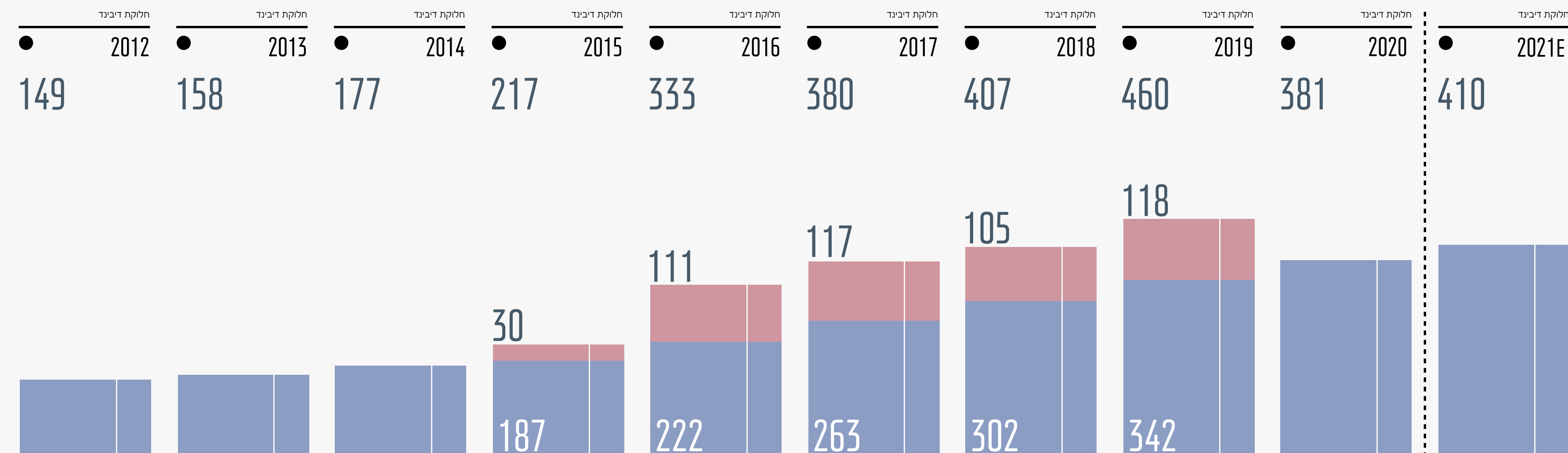




סיכום

התפתחות חלוקת דיבידנדים (מיליוני ש"ח)

חלוקת דיבידנד



דיבידנד שחולק מ-2006:

מיליארד
ש"ח

3.8

אמות השקעות. אנשים קודם.

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

דיבידנד שוטף
דיבידנד נוסף

אמות סיכום

אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות סיכום

תמהיל שווכרים חזק ובפיזור גאוגראפי נרחב, המנוהלים בצורה אחראית

105 נכסים מניבים

מגוון שימושים

יכולת ניהולית ויכולת השבחת נכסים

איתנות פיננסית וזמינות לביצוע עסקאות רכישה בהיקפים משמעותיים

גמישות פיננסית ונגישות גבוהה לשוק ההון

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

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

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

מסגרות אשראי בהיקף של 1,080 מיליון ש"ח

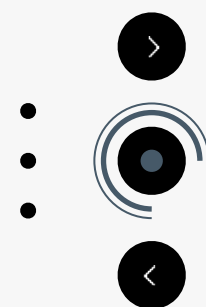
תפוסה גבוהה לאורך זמן 96.9% נכון ל-30.6.2021

קידום פרויקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבחה

מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש

שיעור מינוף יעיל של 42%

מצגת אמות השקעות
אמות סיכום
44



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

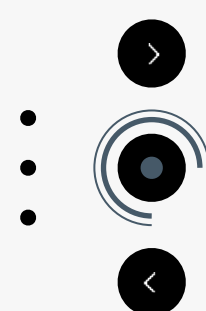
אמות סיכום

DISCLAIMER

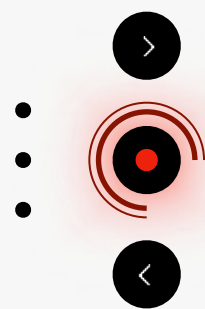
המצגת אינה מהווה הצעה או הזמנה לרכישה של ניירות ערך של החברה והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע.

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
45



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.

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

מצגת אמות השקעות לשוק הרהון

יצירת קשר

טלפון +972 3 5760505

פקס +972 3 5760506

investorrelation@amot.co.il

www.amot.co.il

מגדל אמות אטריום

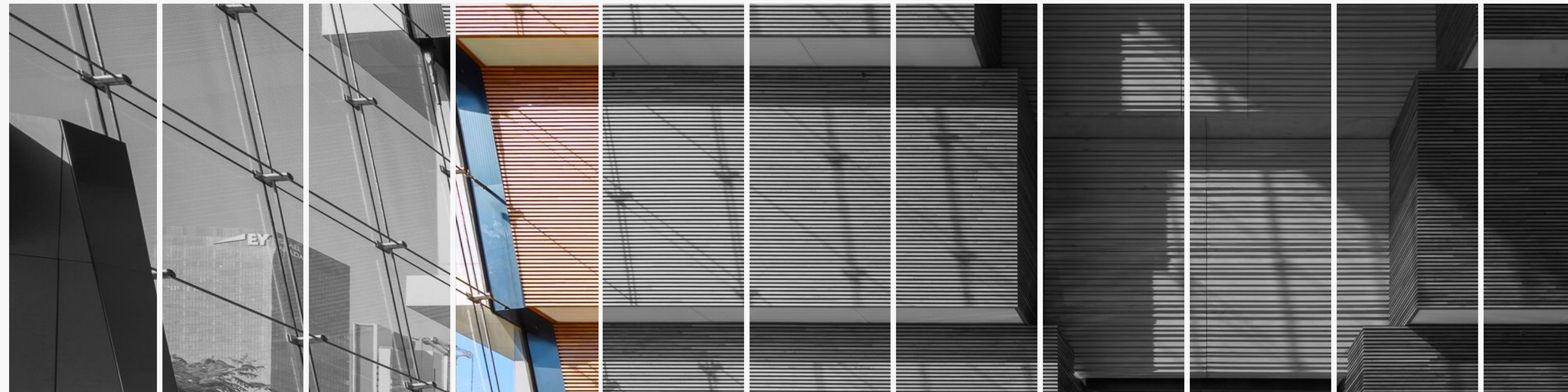
זאב ז'בוטינסקי 2, רמת גן

ישראל

5250501

אמות השקעות

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



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

אמות השקעות.
אנשים קודם.