



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.

אמות השקעות. אנשים קודם.

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

תוכן עניינים



03
אודות אמות



06
נדל"ן להשקעה



11
אמות תחזית



13
צמיחה



17
עוצמה פיננסית



21
אמות משרדים



23
אמות לוגיסטיקה



27
אמות מסחר



29
אמות סופרמרקטים



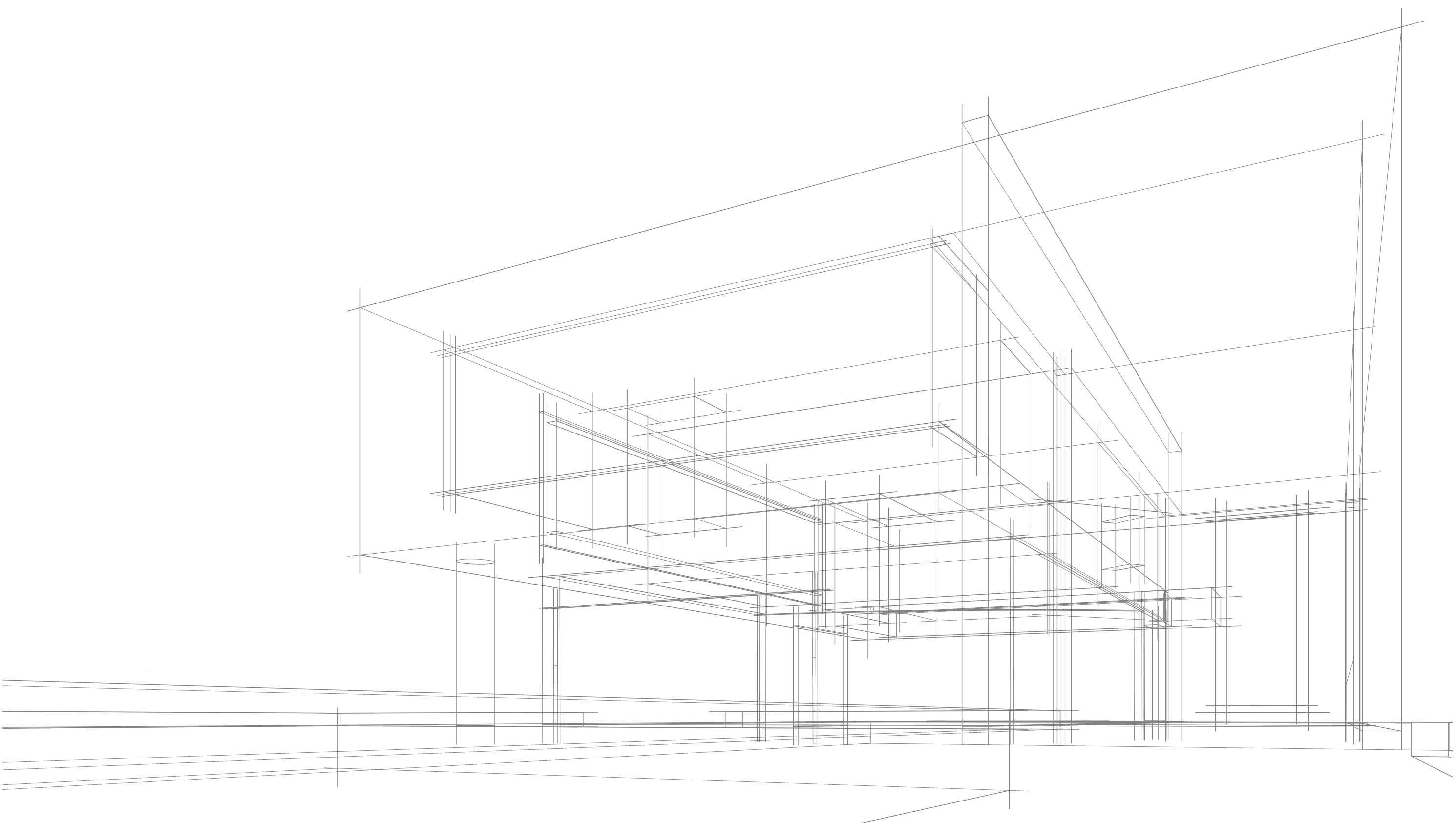
31
אמות ייזום



49
נתונים פיננסיים



54
סיכום





אודות אמות

אודות אמות

נתונים כללים

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.

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

אודות אמות

לקוחות החברה - חברות מקומיות ובין לאומיות



פארק פולג, נתניה

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.

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

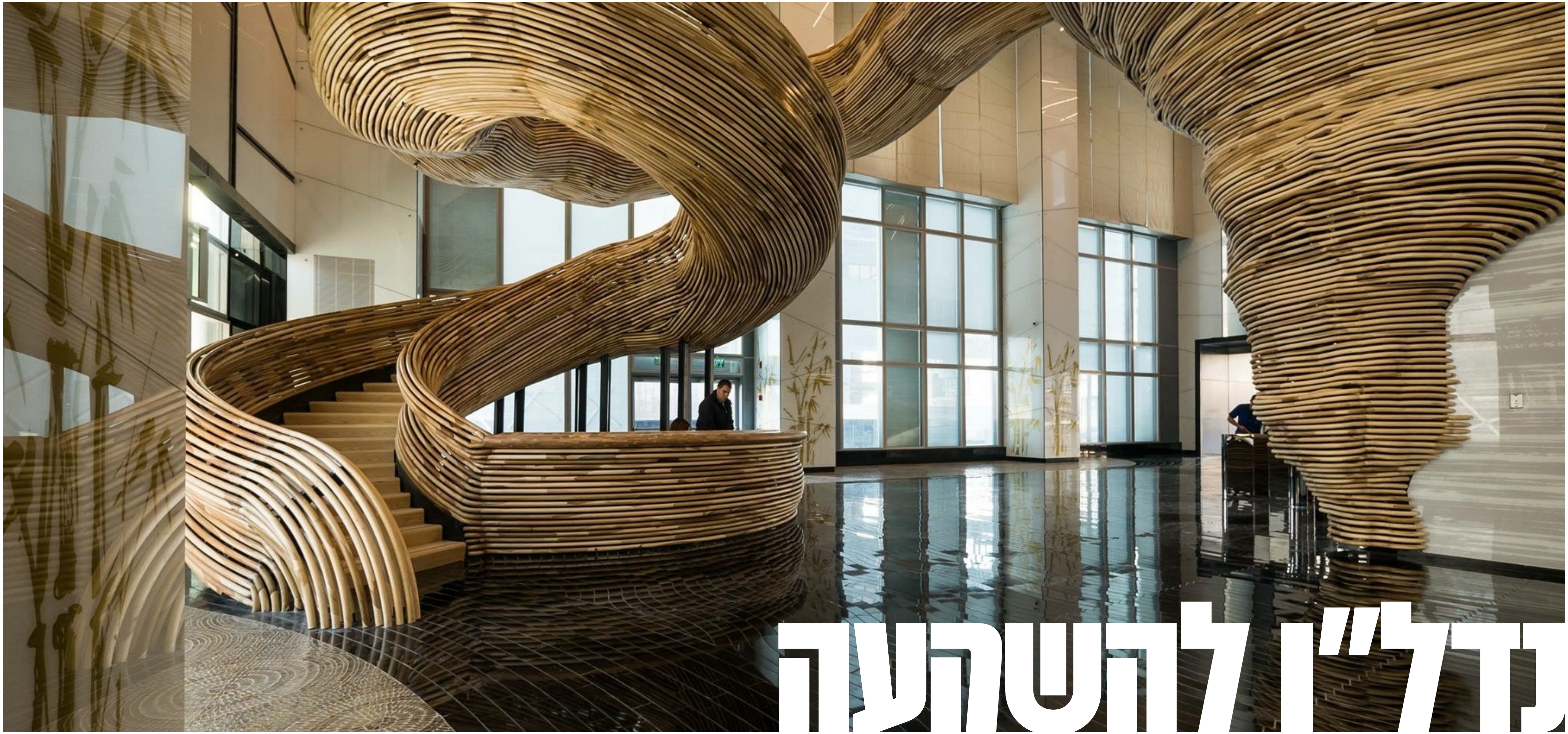
בחודש יוני, 2022 חתמו החברה ושותפתה בנכס על הסכם שכירות עם חברת לוגיסטיקה, לשכירות שטח של 24,500 מ"ר לתקופה של 10 שנים, עם אופציה ל-5 שנים נוספות.

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

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, כתבי 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 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 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 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.

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, שעות ההתנדבות 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 מיליון 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 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 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 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 השקעות. אנשים קודם.

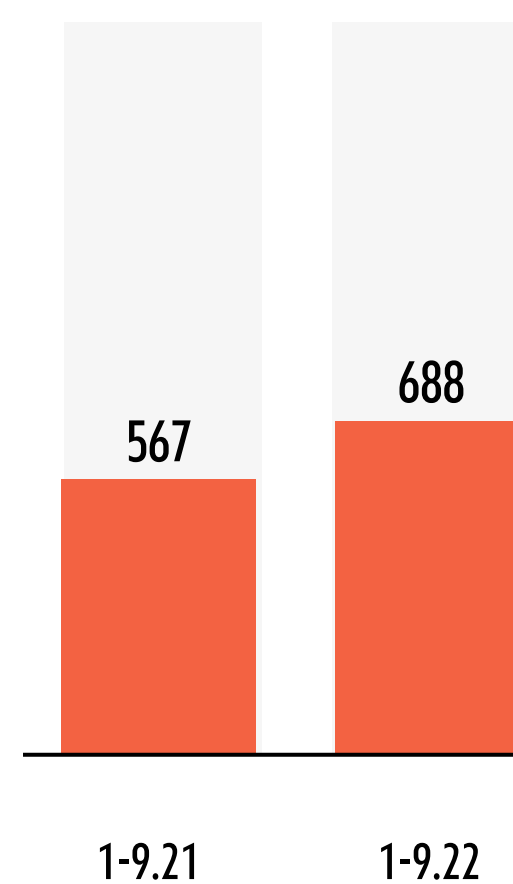
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



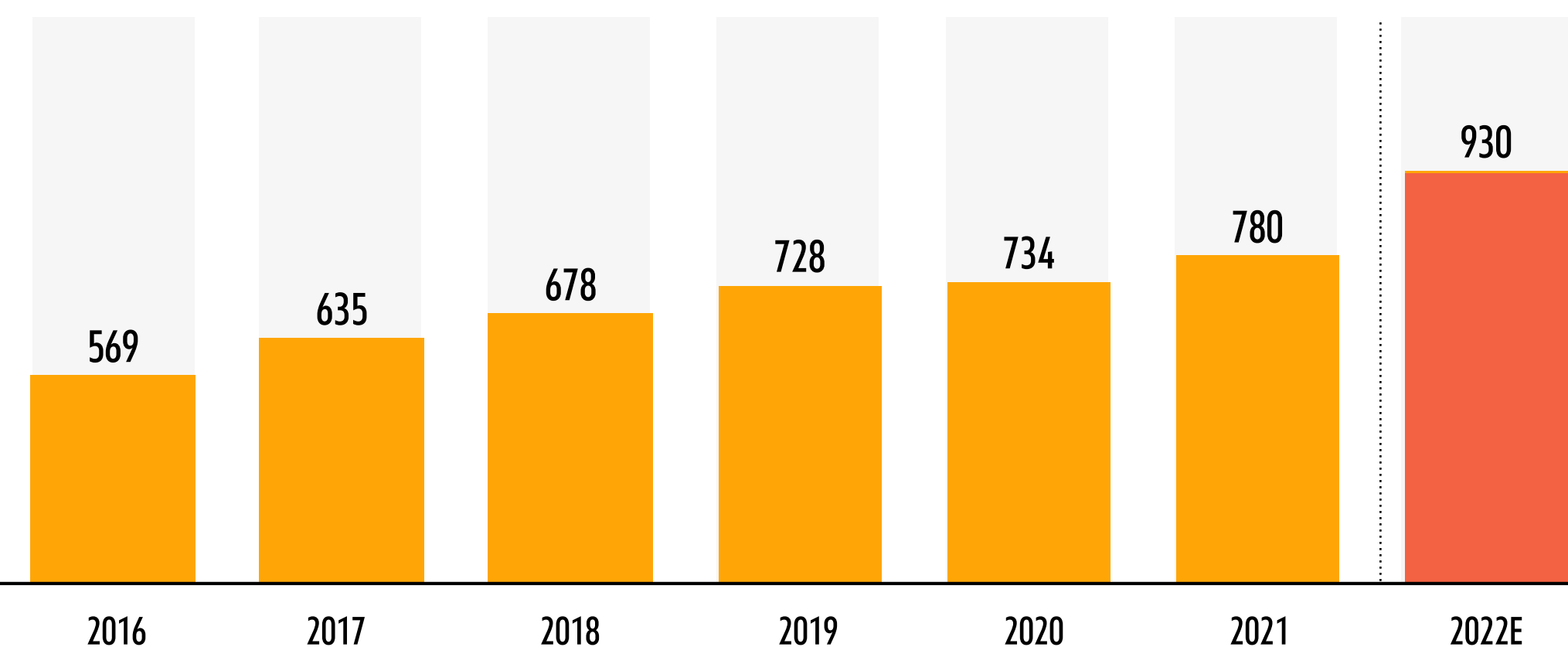
צמיחה

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 השקעות. אנשים קודם.

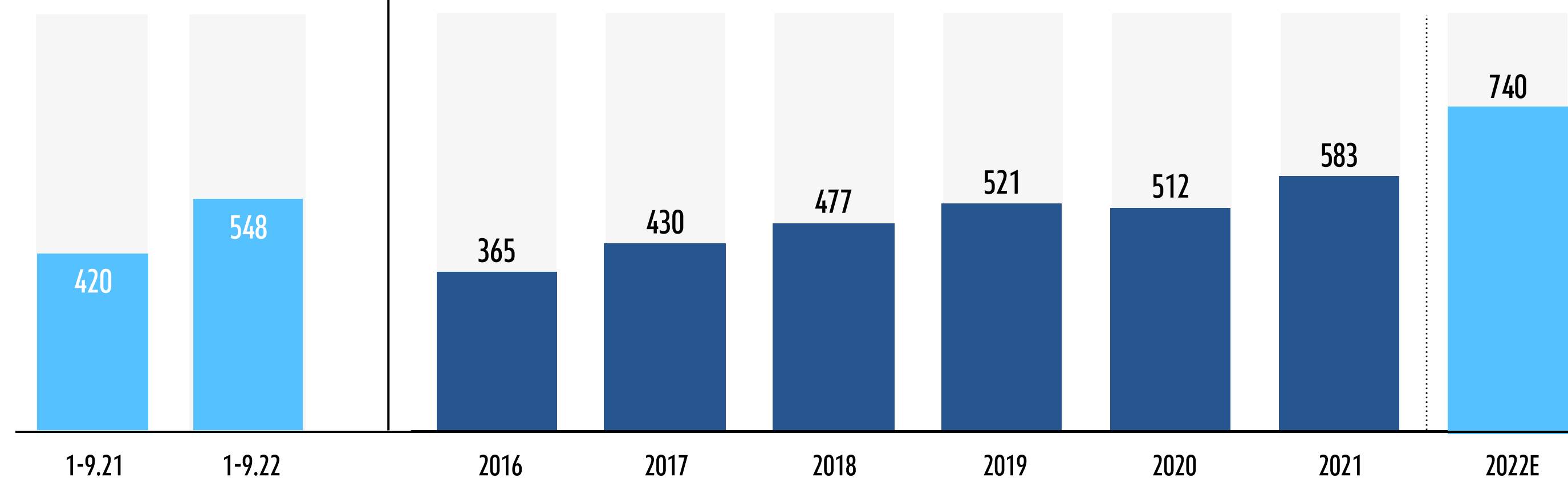
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהסוגיות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

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 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.

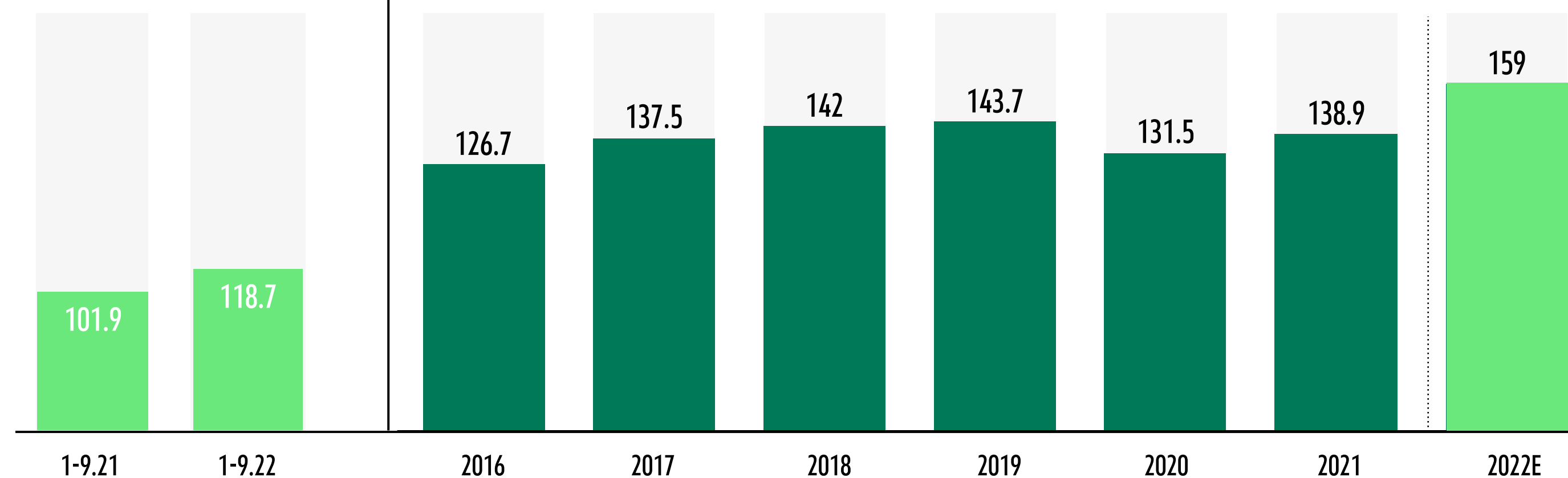
אמות השקעות. אנשים קודם.

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.

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.

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.



עוצמה פיננסית

עוצמה פיננסית
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.

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.



10% | 792 מיליון ש"ח בנקים



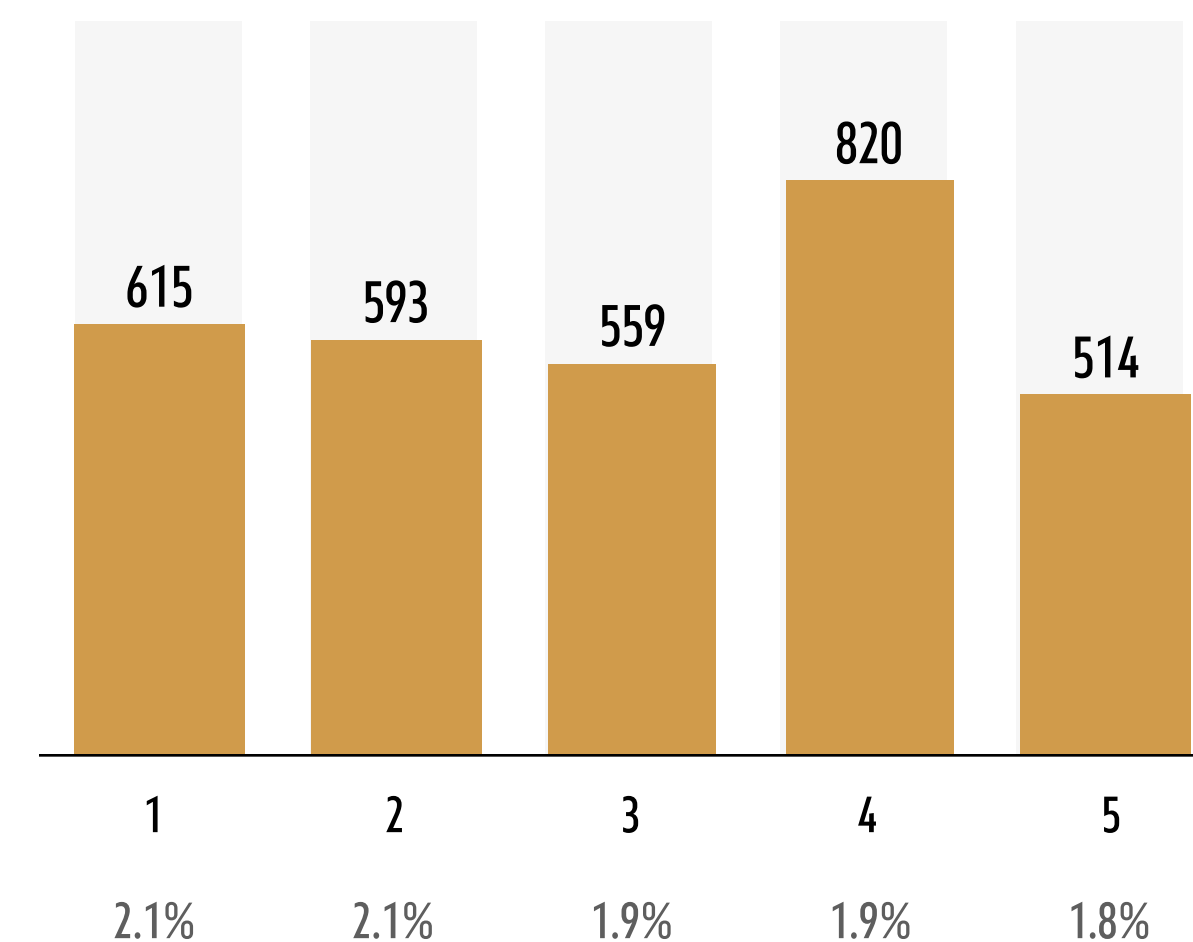
90% | 7,321 מיליון ש"ח אגרות חוב

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

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

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.

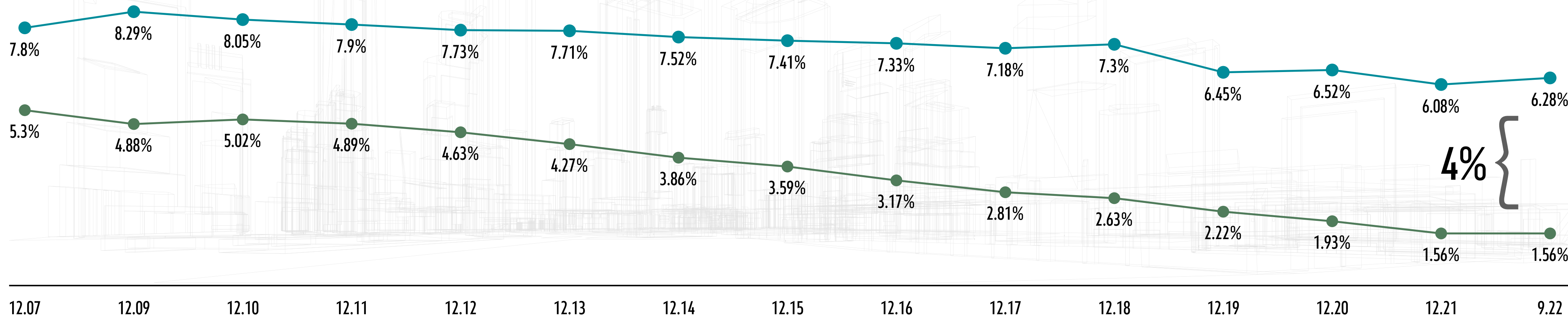
אמות השקעות. אנשים קודם.

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

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

עוצמה פיננסית

שינוי בשיעור היות משוקלל ביחס לשינוי
הריבית המשוקללת של החברה



4.7%

2.25% עלות גיוס
שולית נכון ל-14
בנובמבר 2022

● שיעור היות משוקלל
● עלות חוב משוקללת

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 כדור ההשקעות של חברת
אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



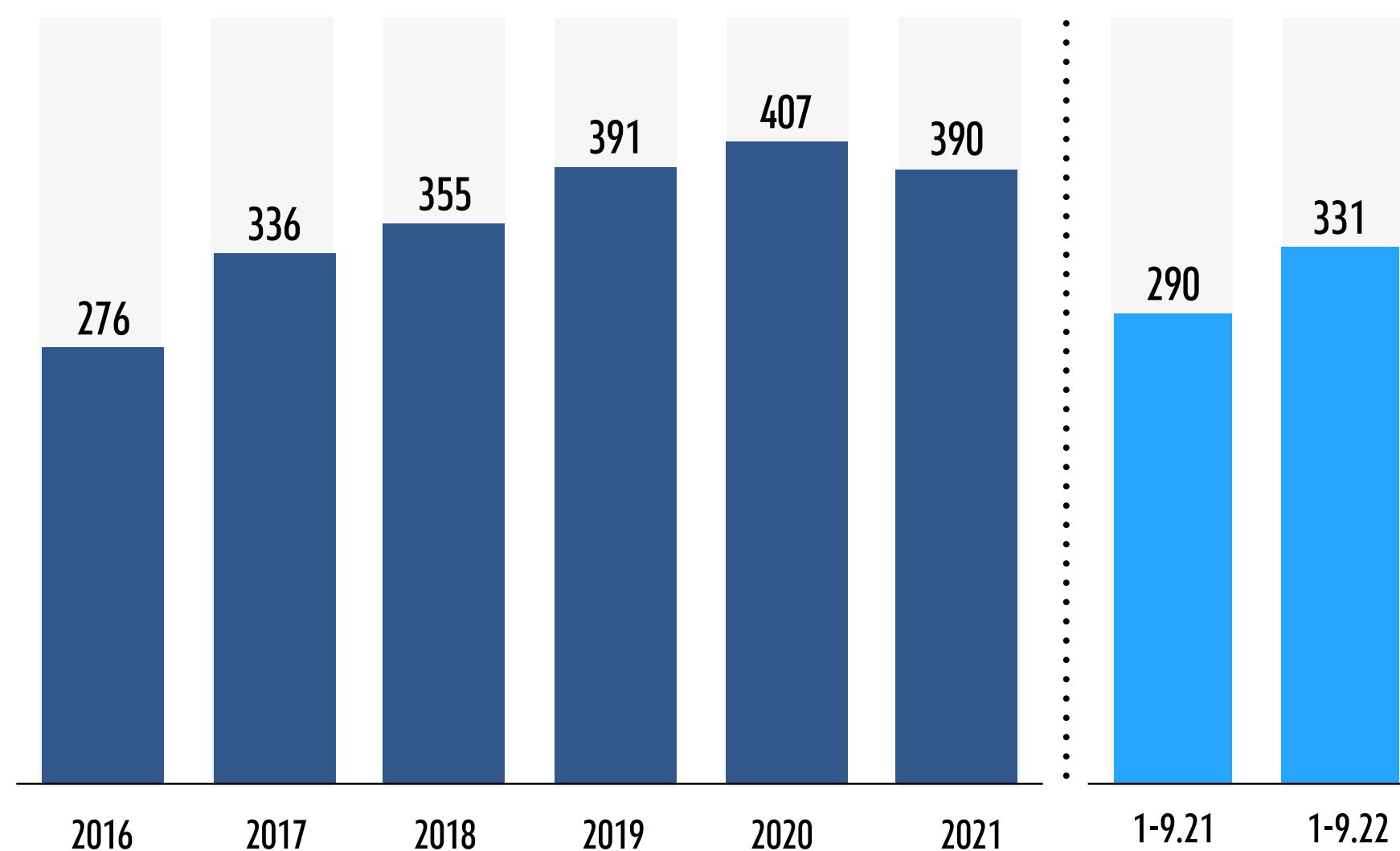
אמות משרדים

אמות משרדים
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 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).

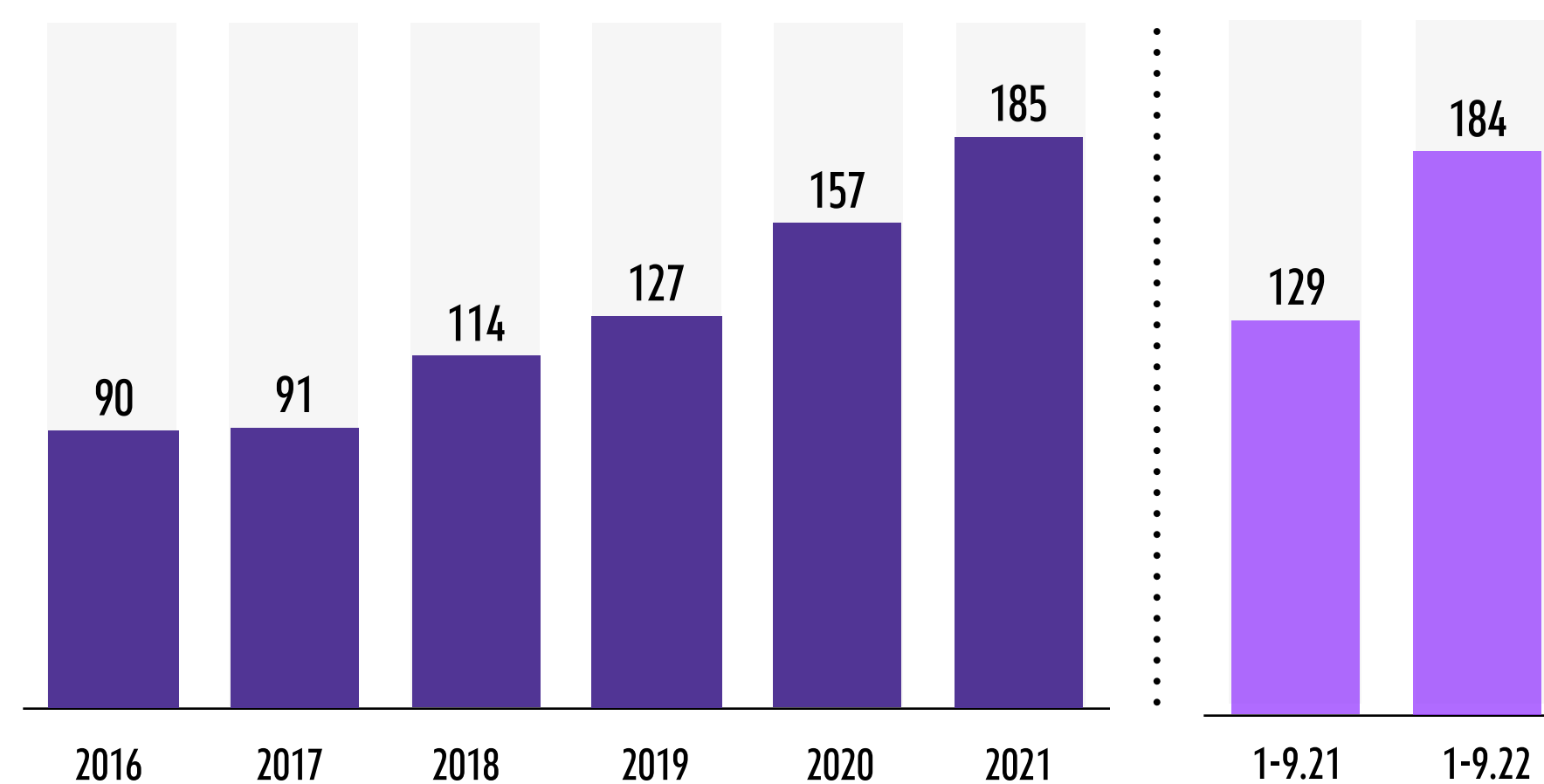


אמות לוגיסטיקה

אמות לוגיסטיקה
מצגת אמות השקעות
לשוק ההון



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"ר
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 כזרוע ההשקעות של חברת
אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

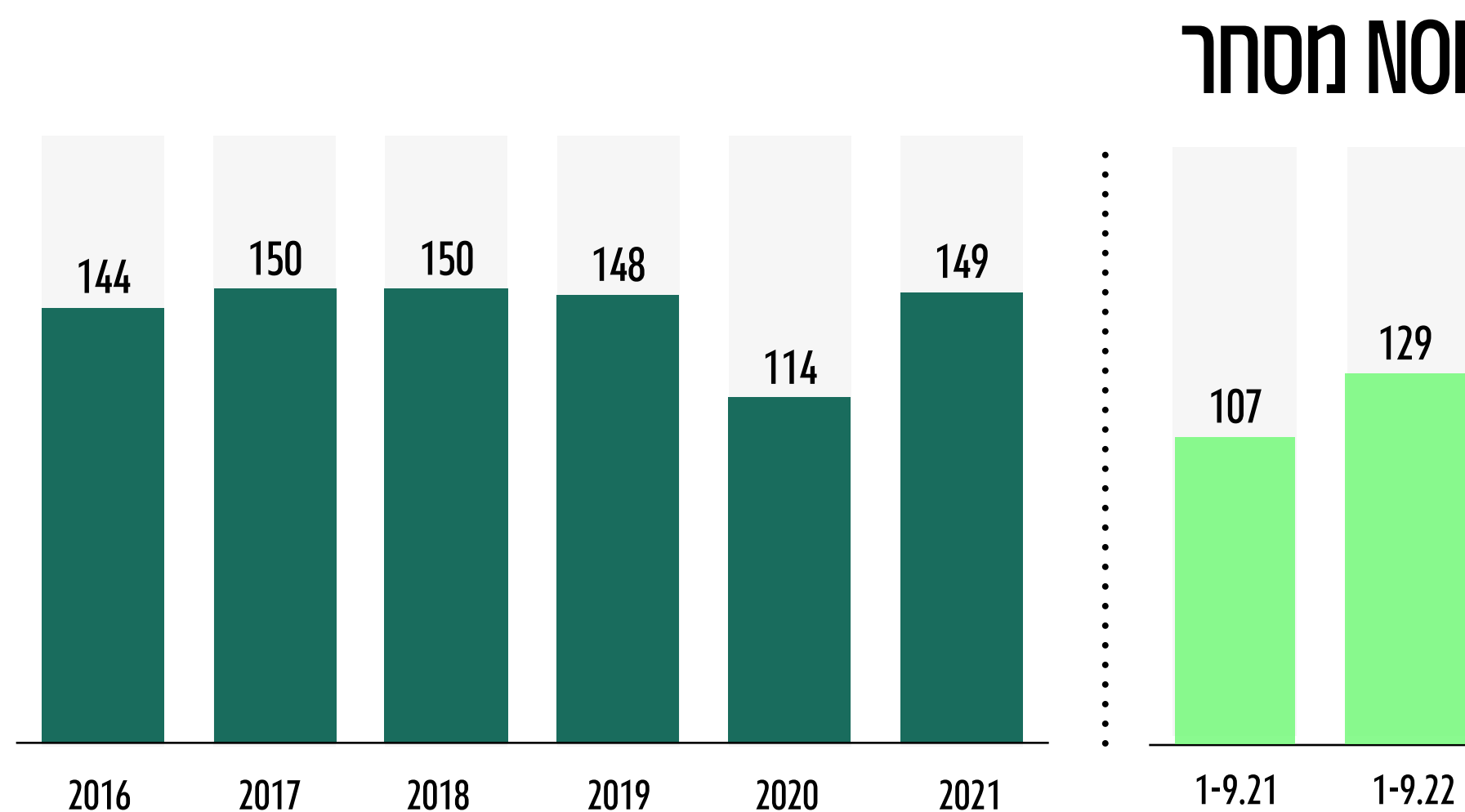




אמות מסחר
מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

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

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון



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 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.



אמות סופרמרקטים

אמות סופרמרקטים

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

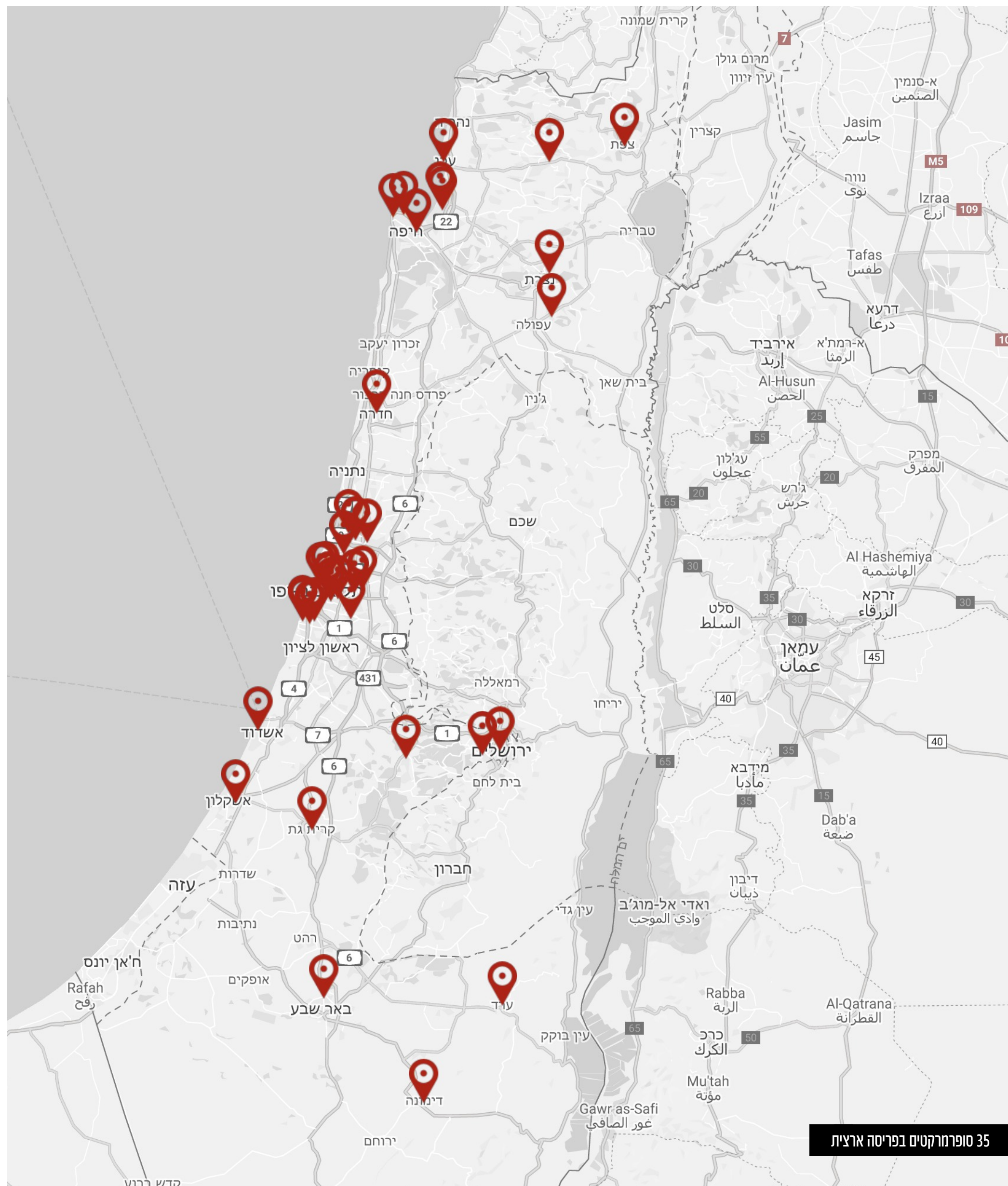
אמות השקעות. אנשים קודם.

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.

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

סופרמרקטים

נכסים מייצגים



שופרסל-אור יהודה
שופרסל-קריית שפרנצק
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 ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



אמות ייזום

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 אסטרטגית הצמיחה של החברה.

*
סיכוני ייזום נמוכים

אמות השקעות. אנשים קודם.

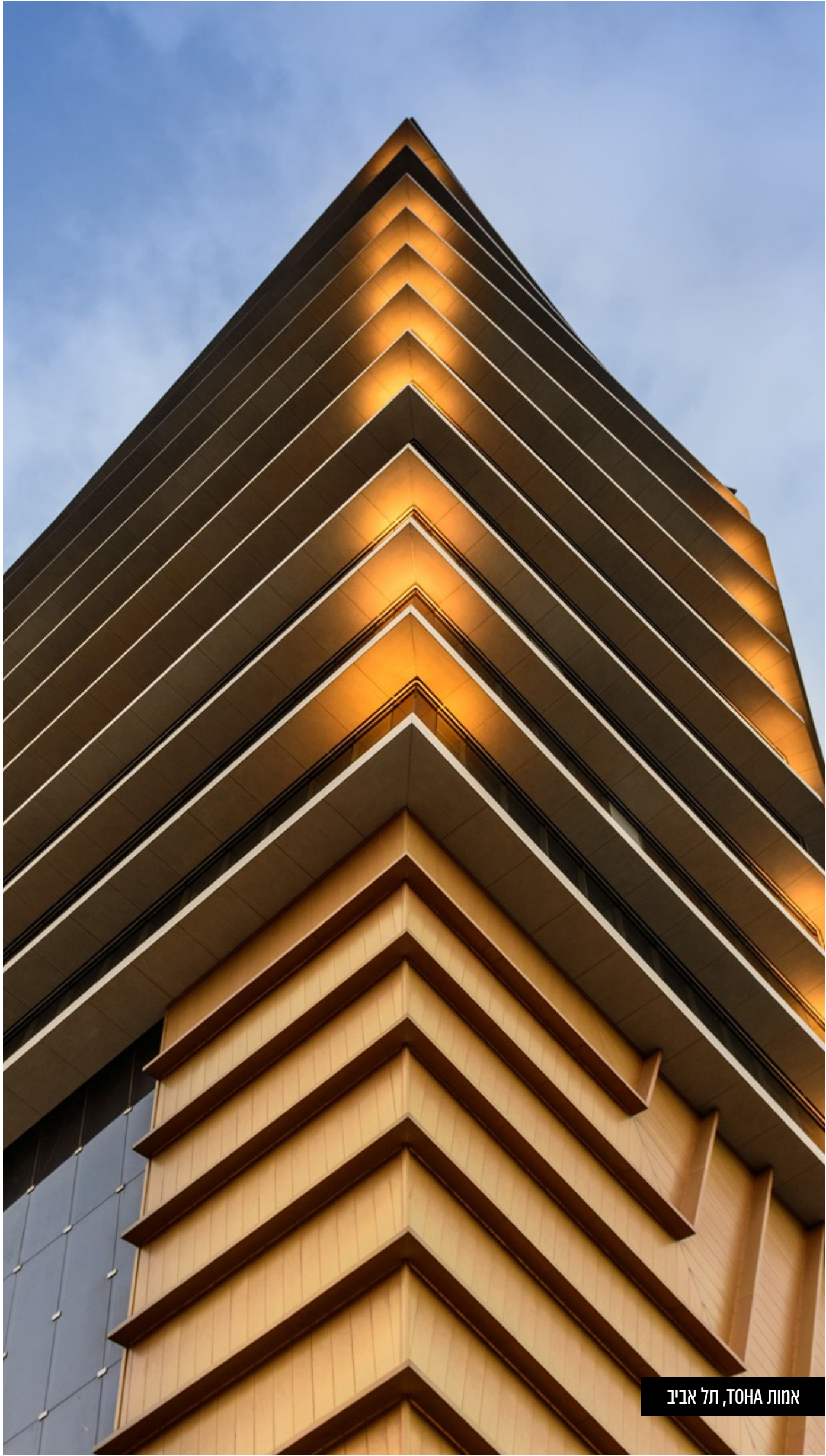
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהפכית בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדור השקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

אמות ייזום

ריכוז נתונים אודות פרויקטים
בשלבי בניה ליום 30.9.2022

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
חלק החברה - במיליוני ש"ח									
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
סך הכל				412,900		213,750	1,023	2,895-3,065	247-277

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 ToHa, תל אביב



אמות ייזום
מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

1,500 מ"ר
חלק החברה
עלות הקמה משוערת

2026
צפי לסיים

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 המסיב ומשמשת כדור השקעות של חברת
אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



אמות ייזום
מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

66 מ"ש
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 מהפכית בישראל
בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדור ההשקעות של חברת
אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



אמות ייזום
מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

617 מ"ר
חלק החברה
עלות הקמה משוערת

2025
צפי לסיום

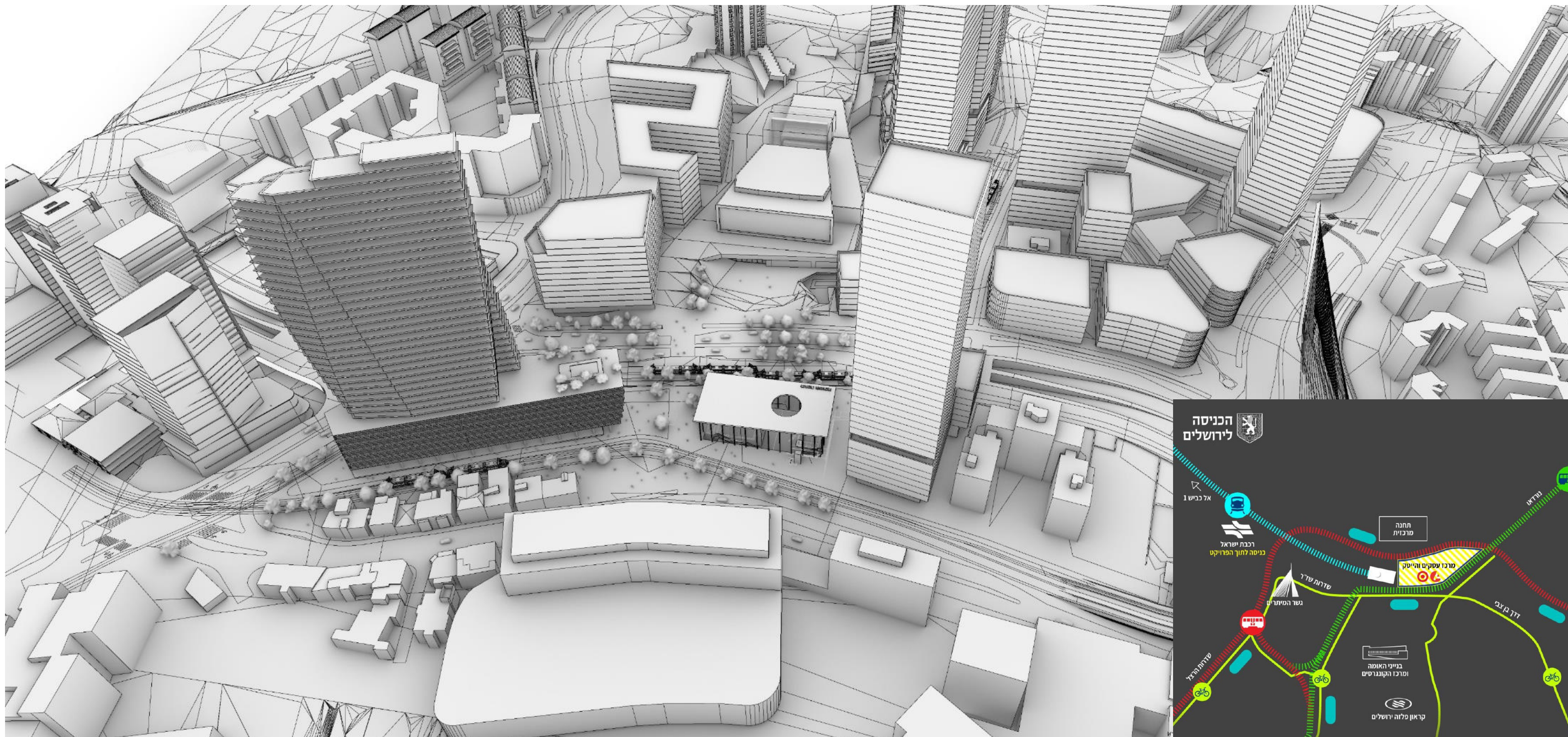
50%
חלק החברה

82,000 מ"ר
שטח לבניה

משרדים
שימוש עיקרי

מתחם הלח"י

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



אמות ייזום
מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

550 מ"ר
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 היא חברה ציבורית מהסוגיות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורו ההשקעות של חברת
אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



אמות ייזום
מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

207 מ"ש
חלק החברה
עלות הקמה משוערת

2024
צפי לסיום

60%
חלק החברה

50,500 מ"ר
שטח לבניה- 100%

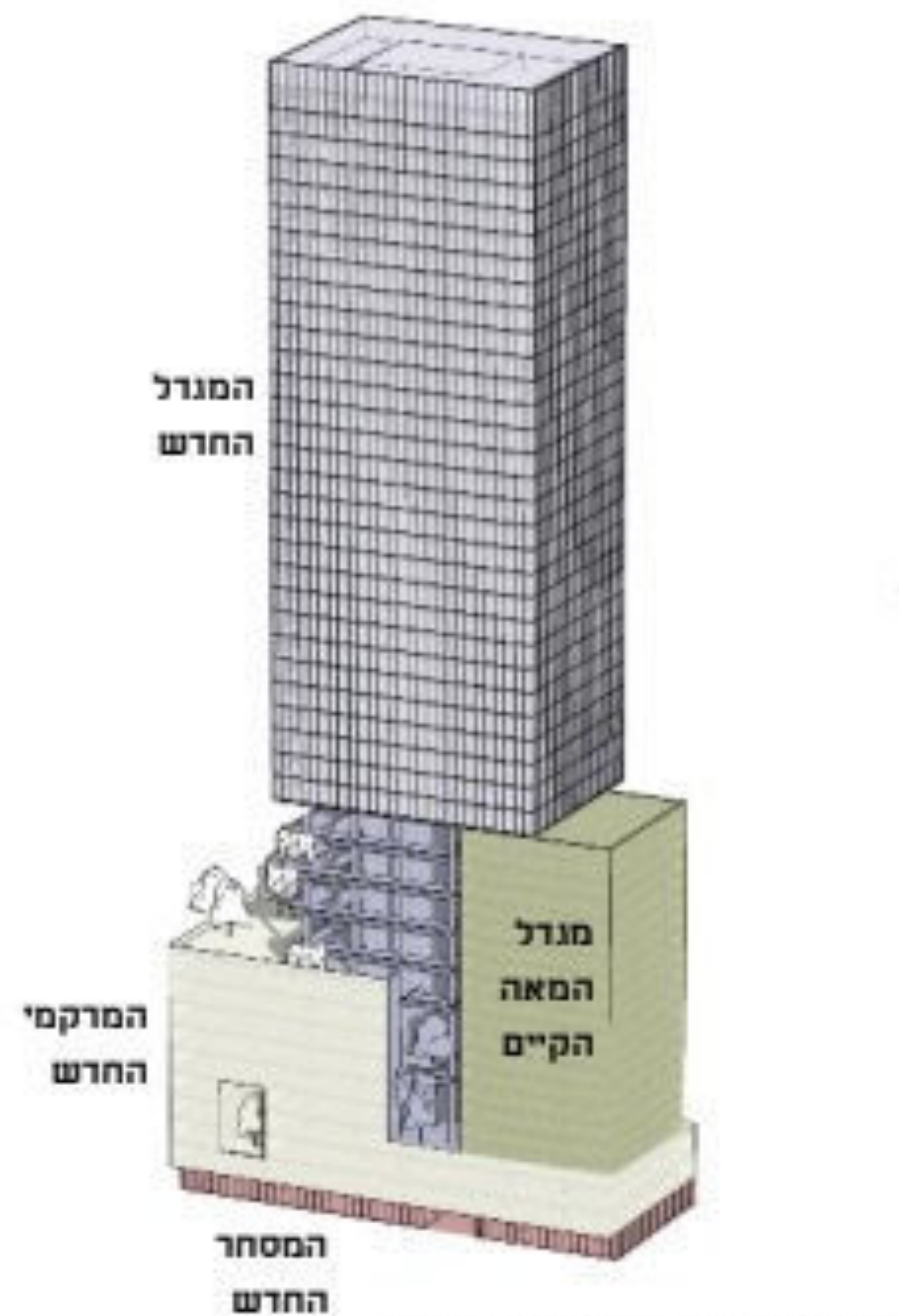
לוגיסטיקה
שימוש עיקרי

מרכז לוגיסטי בית שמש

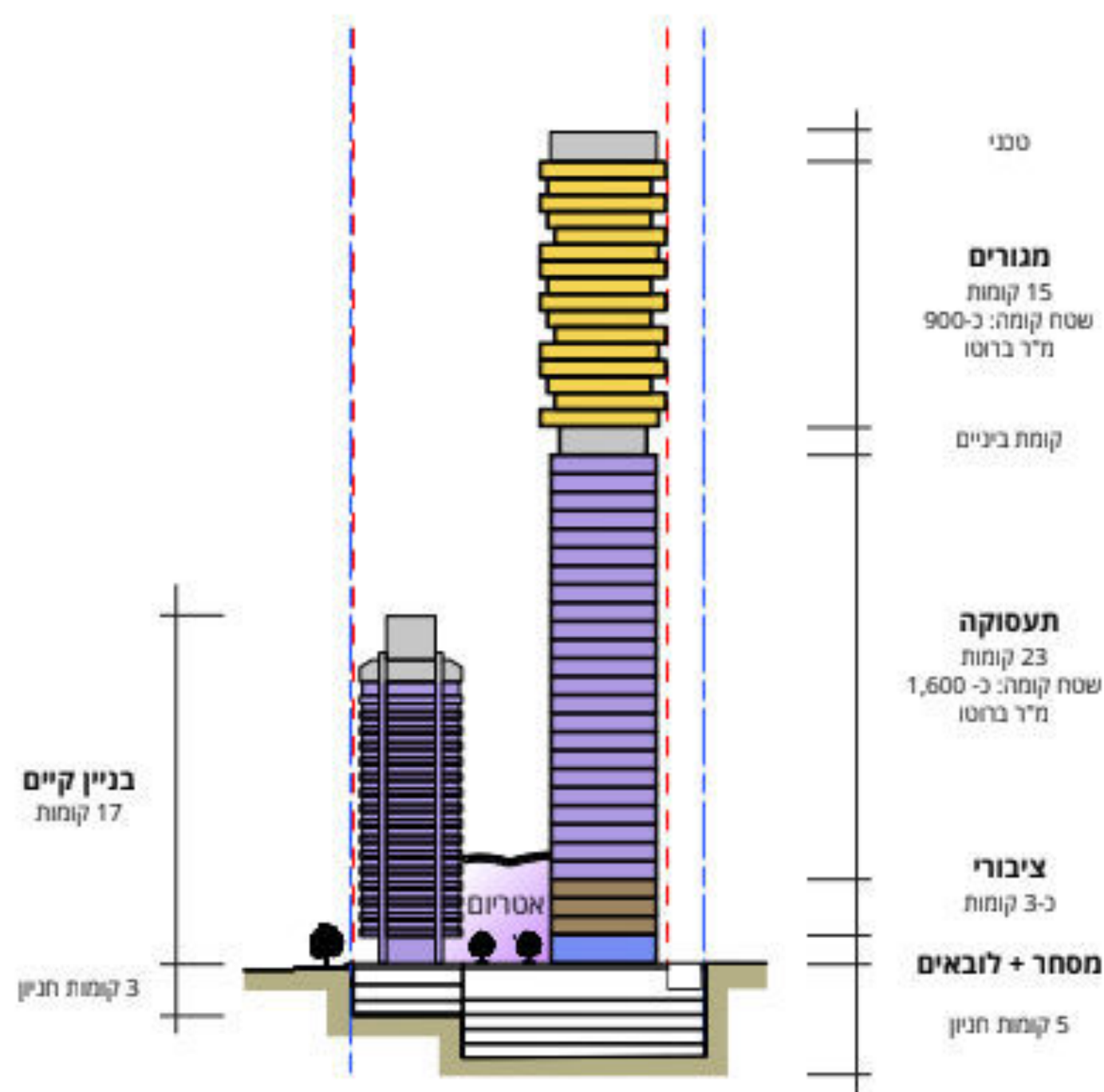
אמות השקעות. אנשים קודם.
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל
בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת
אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



פיתוח תחום תעסוקה - 5000



תוכנית תא 5000 - מגדל המאה



תוכנית תא 5000 - דובנוב ובית אמות משפט







נתונים פיננסיים

נתונים פיננסיים
מצגת אמות השקעות
לשוק הרוון

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.

נתונים פיננסיים

אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

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

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
314	695		רווח נקי
420	548	30%	FFO



אמות חשפט, תל אביב

נתונים פיננסיים

אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

רבעון 3 2022	רבעון 2 2022	רבעון 1 2022	רבעון 4 2021	רבעון 3 2021	שינוי ב- % מול רבעון אשתקד
באש"ח					
215,322	208,960	199,148	200,154	197,235	9%
24,629	19,234	14,285	12,697	–	
239,951	228,194	219,433	212,851	197,235	22%

שנינו 1 %	1-9.21	1-9.22	FFO
	באלפי ש"ח		
30%	419,982	547,504	ריאלי FFO
12%	412,106	461,280	מספר מניות משוקלל
16%	101.9	118.7	FFO למניה (1)

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

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.

נתונים פיננסיים

חתימת חוזים

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

הסכמים שנחתמו - 7-9.2022					שימוש
מספר חוזים	שטח עילי	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש	%	
	מ"ר	ש"ח	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%
סה"כ	103	33,082			

- 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

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).

שימוש	הסכמים שנחתמו - 1-9.2022				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	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%
סה"כ	308	112,342			

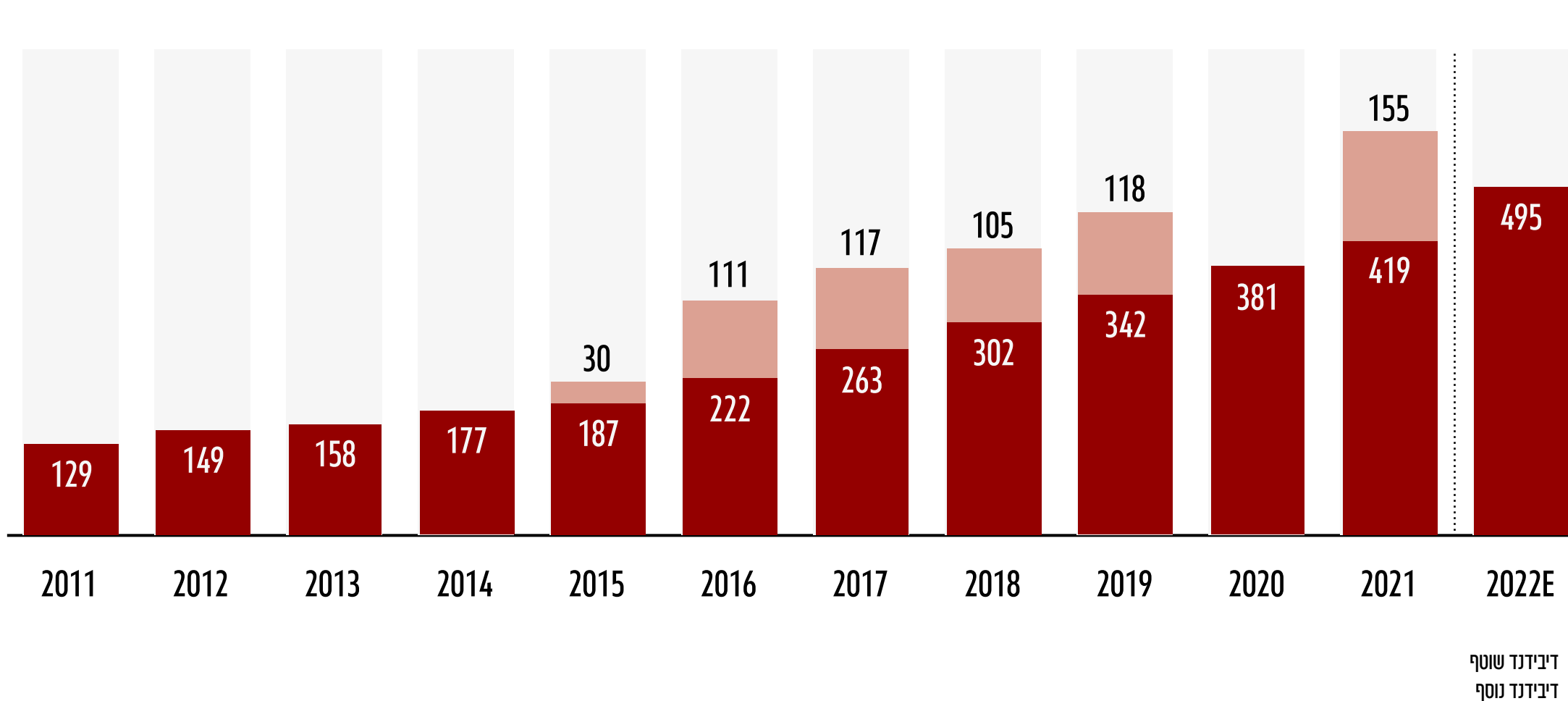
1. הטבלה שלעיל כוללת חוזי שכירות שנחתמו/חודשו/אופציות שמומשו בתקופה המדווחת.
2. החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.
3. הטבלה אינה כוללת שטחים חדשים.



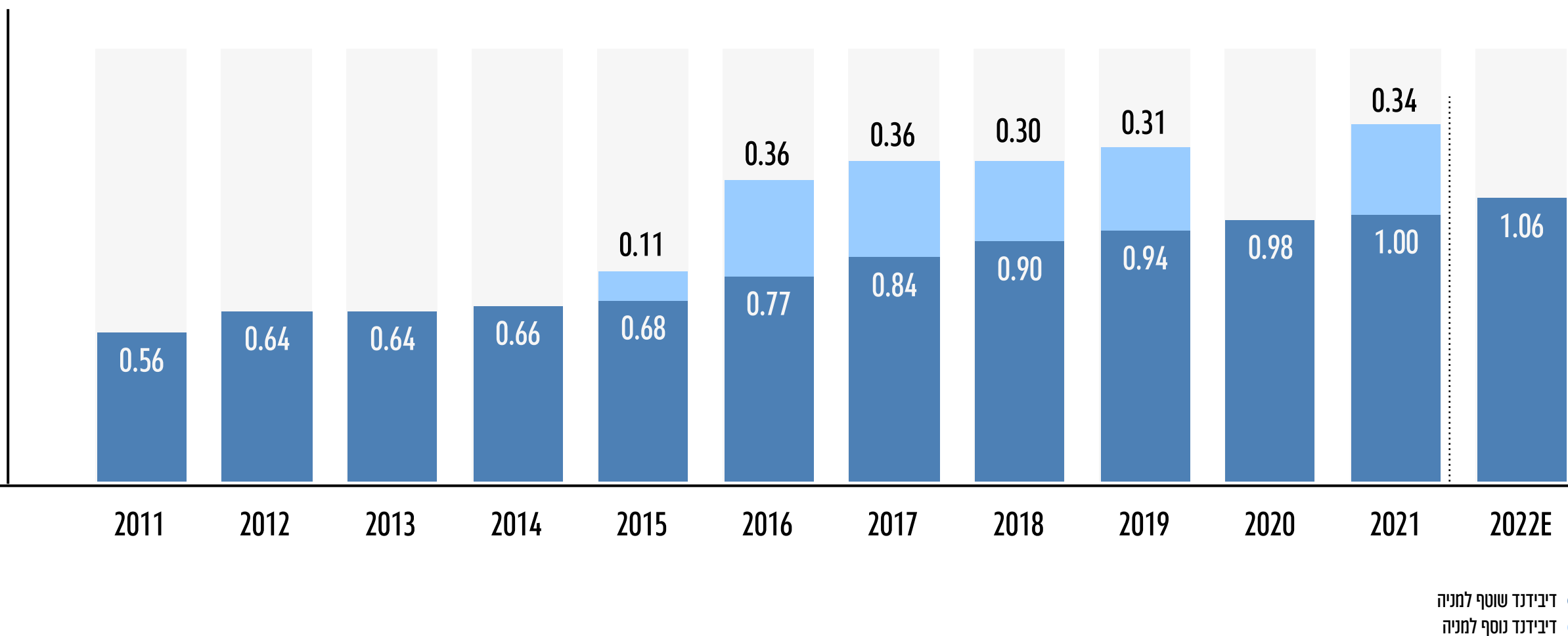
סיכום

סיכום

חלוקת דיבידנד במש"ח



דיבידנד שוטף ודיבידנד נוסף למניה



סיכום

1. תמהיל שוברים 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%.

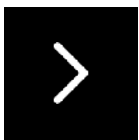
אמות אטריום, תל אביב

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