אמות השקעות

מצגת לכנס שוק ההון

אמות
אמות השקעות בע"מ

מקבוצת אלוני חץ

MARCH 2016

אודות אמות

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אודות אמות

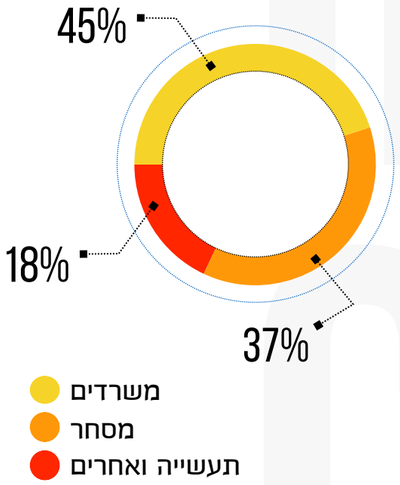
אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

3

סך שווי נדל"ן כ 8.8 מיליארד ש"ח

96 נכסים מניבים, שיעור תפוסה 97%

תמהיל שימושים מגוון: משרדים, מסחר ותעשייה



שיעור מינוף של 52%

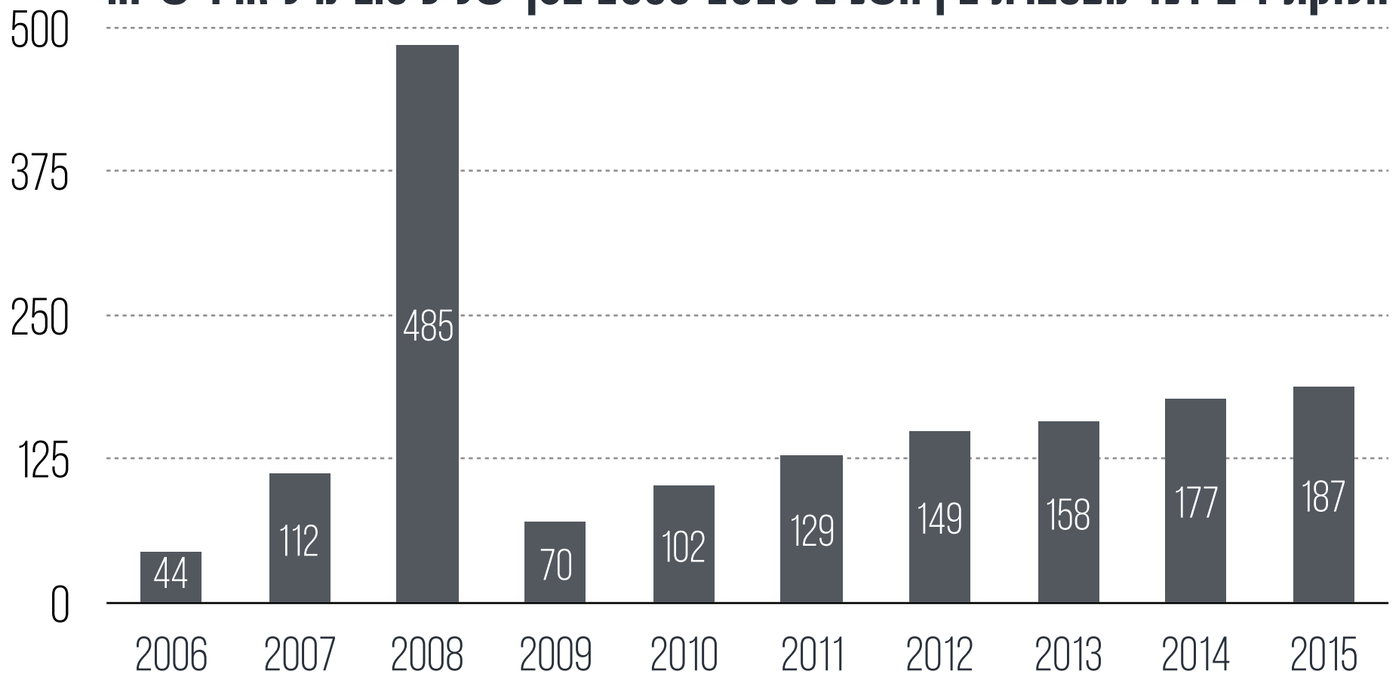
NOI בשנת 2015: הסתכם בסך של 512 מיליון ש"ח

FFO בשנת 2015: הסתכם בסך של 323 מיליון ש"ח

עשור בבורסה- מאז ועד היום...

התפתחות חלוקת דיבידנדים (מיליון ש"ח):

חלוקת דיבידנד מצטברת בין השנים 2005-2015 בסך של כ 1.6 מיליארד ש"ח.



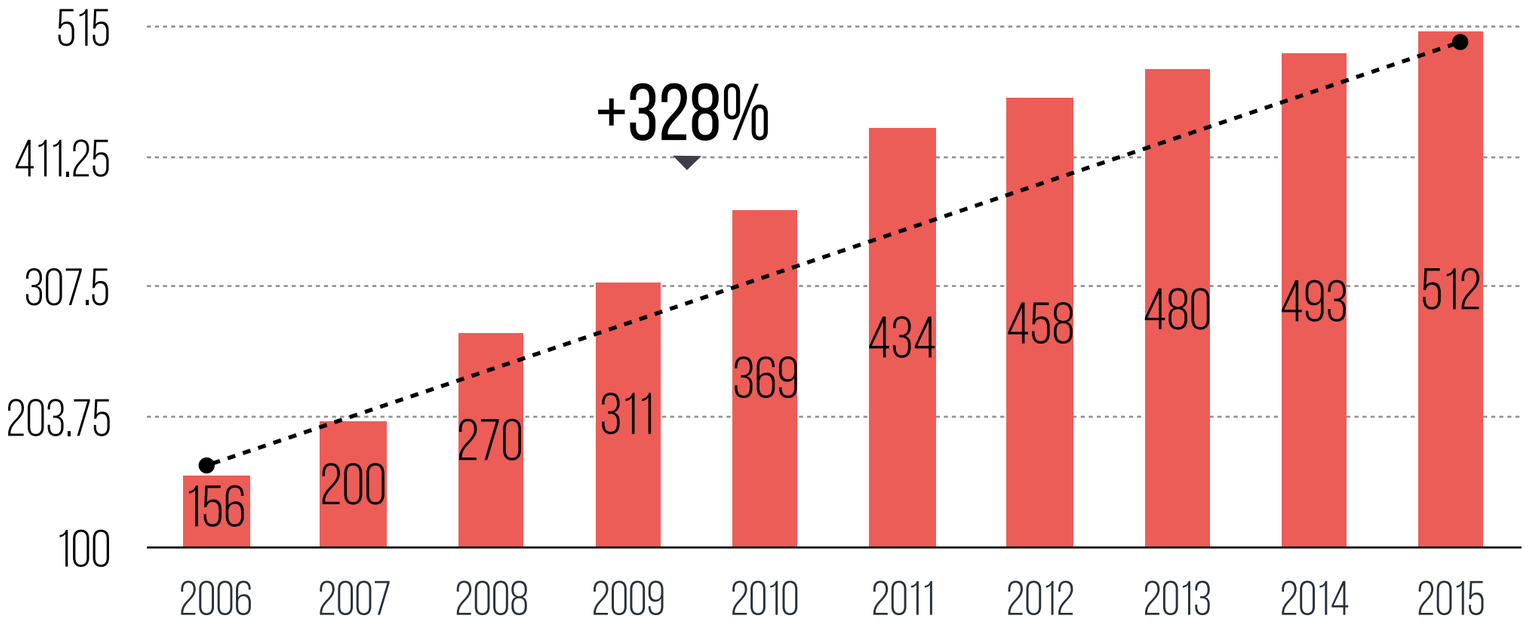
אמות
עשור בבורסה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

עשור בבורסה- מאז ועד היום...

התפתחות NOI (מיליון ש"ח):

עלייה של כ- 328% ב NOI בין השנים 2006-2015.



+ שווי נכסים עלה בין השנים 2005-2015 בכ- 517% מסך של כ- 1.7 מיליארד ש"ח ל- 8.8 מיליארד ש"ח הנתונים בשנים 2006-2008 אינם כוללים נכס בחו"ל ונכס שנמכר.

אמות
עשור בבורסה

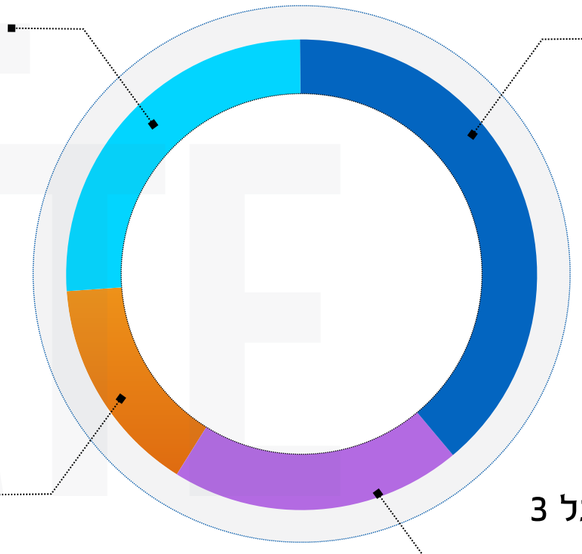
אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אמות

פיזור נכסים איכותיים
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

התפלגות ה- NOI לפי מעגלים בשנת 2015

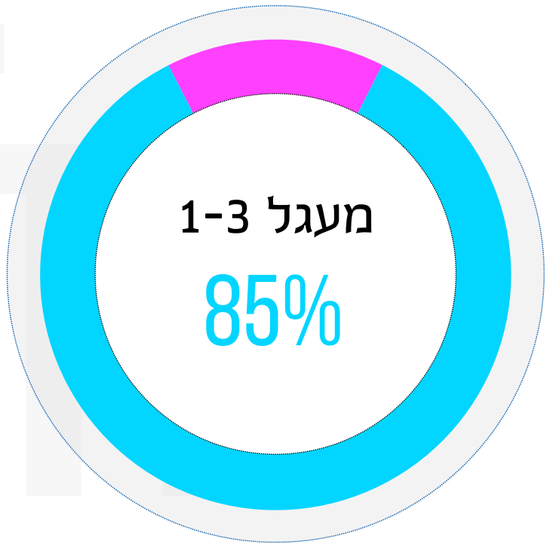


- מעגל 1 - ת"א, רמת גן, גבעתיים
- מעגל 2 - עוטף גוש דן והשרון
- מעגל 3 - גדרה, חדרה וירושלים
- מעגל 4 - צפון ודרום הארץ

אמות
פיזור נכסים איכותיים
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

התפלגות סך ה- NOI הכולל בשנת 2015



- מעגל 1 - 3 - גדרה עד חדרה
- מעגל 4 - צפון ודרום הארץ

אמות
פיזור נכסים איכותיים
בכל מגזרי הנד"ן המניב

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אמות משרדים

לאמות **29** בנייני משרדים מניבים
בשטח של כ- 287,000 מ"ר

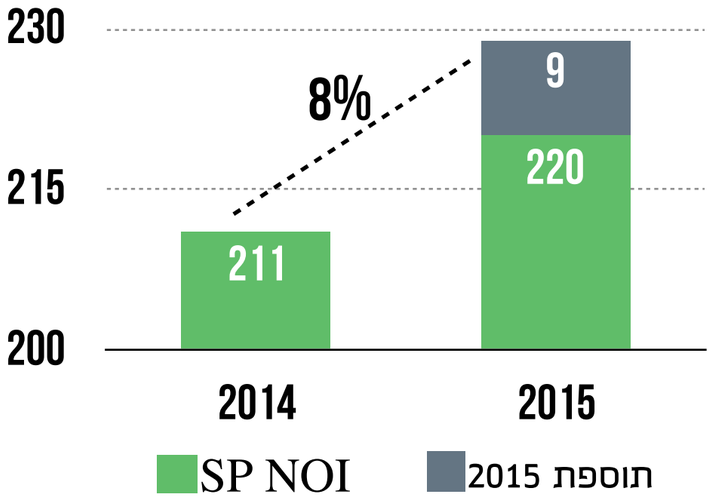
אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

10

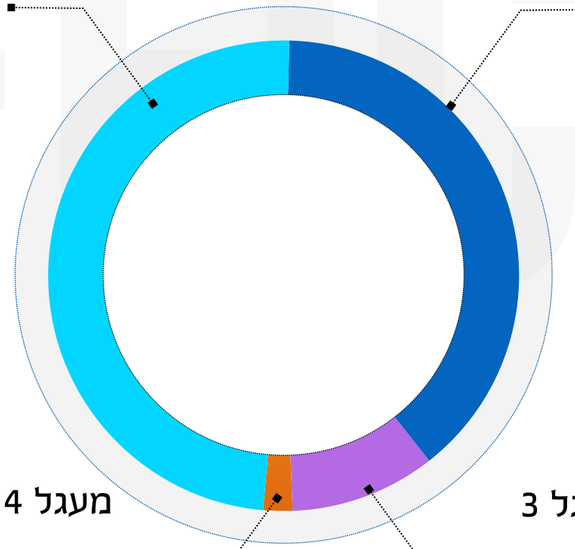
אמות משרדים

- ה- NOI ממשרדים בשנת 2015 הינו כ 229 מיליון ש"ח
- מח"מ חוזי השכירות 3-5 שנים (20% מהסכמי השכירות מתחדשים כל שנה)
- שיעור התפוסה הממוצע בשטחי המשרדים נכון ל 31.12.15 הינו כ- 95%. עלייה של כ 7% בשנת 2015
- NOI ממשרדים: עלייה של כ 8% בשנת 2015



אמות משרדים
אמות השקעות במרכז
מצגת לכנס שוק ההון

פילוח NOI משרדים ע"פ מעגלים



- מעגל 1 - ת"א, רמת גן, גבעתיים
- מעגל 2 - עוטף גוש דן והשרון
- מעגל 3 - גדרה, חדרה וירושלים
- מעגל 4 - צפון ודרום הארץ

אמות משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אמות **משרדים**

מגדל המאה

בית זיויאל

מגדל
אמות השקעות

בית אמות משפט

מגדל אטריום

דובנוב 10

בית ארופה

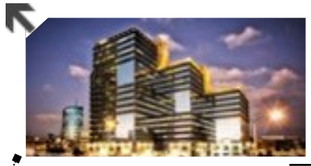
בית פלאפון

אמות ביטוח

משרדים במעגל
ה-1

MARCH 2016

משרדים במעגל ה-1



- NOI בשנת 2015 כ-111 מיליון ש"ח
- קיימת עלייה ב NOI בשנת 2015 בשיעור של כ- 6.7%
- שיעור תפוסה ממוצע 31.12.15 כ- 98.5%
- שכ"ד ממוצע למ"ר בשנת 2015 כ- 80 ש"ח למ"ר

משרדים במעגל
ה-1

אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

משרדים במעגל ה-1

אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

משרדים במעגל ה-1

מגדל אמות השקעות

"במועד הרכישה שכ"ד ממוצע עמד על כ 70 ש"ח למ"ר"

גודל

כ- 20,300 מ"ר

שכ"ד למ"ר

כ- 114 ₪

תפוסה

99%

אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

משרדים במעגל ה-1

מתחם בית אמות משפט

אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

גודל

כ- 19,600 מ"ר

שכ"ד למ"ר

כ- 85₪

תפוסה

100%

משרדים במעגל ה-1

בית אירופה

גודל

כ- 7,000 מ"ר

שכ"ד למ"ר

כ- 98 ₪

תפוסה

94%

אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

OFFICES

משרדים במעגל ה-1

בית פלאפון

גודל

כ- 17,500 מ"ר

שכ"ד למ"ר

כ- 62₪

תפוסה

100%

MARCH 2016

אמות

משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

משרדים במעגל ה-1

מגדל המאה

גודל

כ- 12,000 מ"ר

מוחזק על ידי החברה
בשיעור של 50%

שכ"ד למ"ר

כ- 91 ₪

תפוסה

100%

MARCH 2016

אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

משרדים במעגל ה-1

אמות ביטוח

"נרכש לפי 7,500 ש"ח למ"ר"

גודל

כ- 26,000 מ"ר

שכ"ד למ"ר

כ- 70 ₪

תפוסה

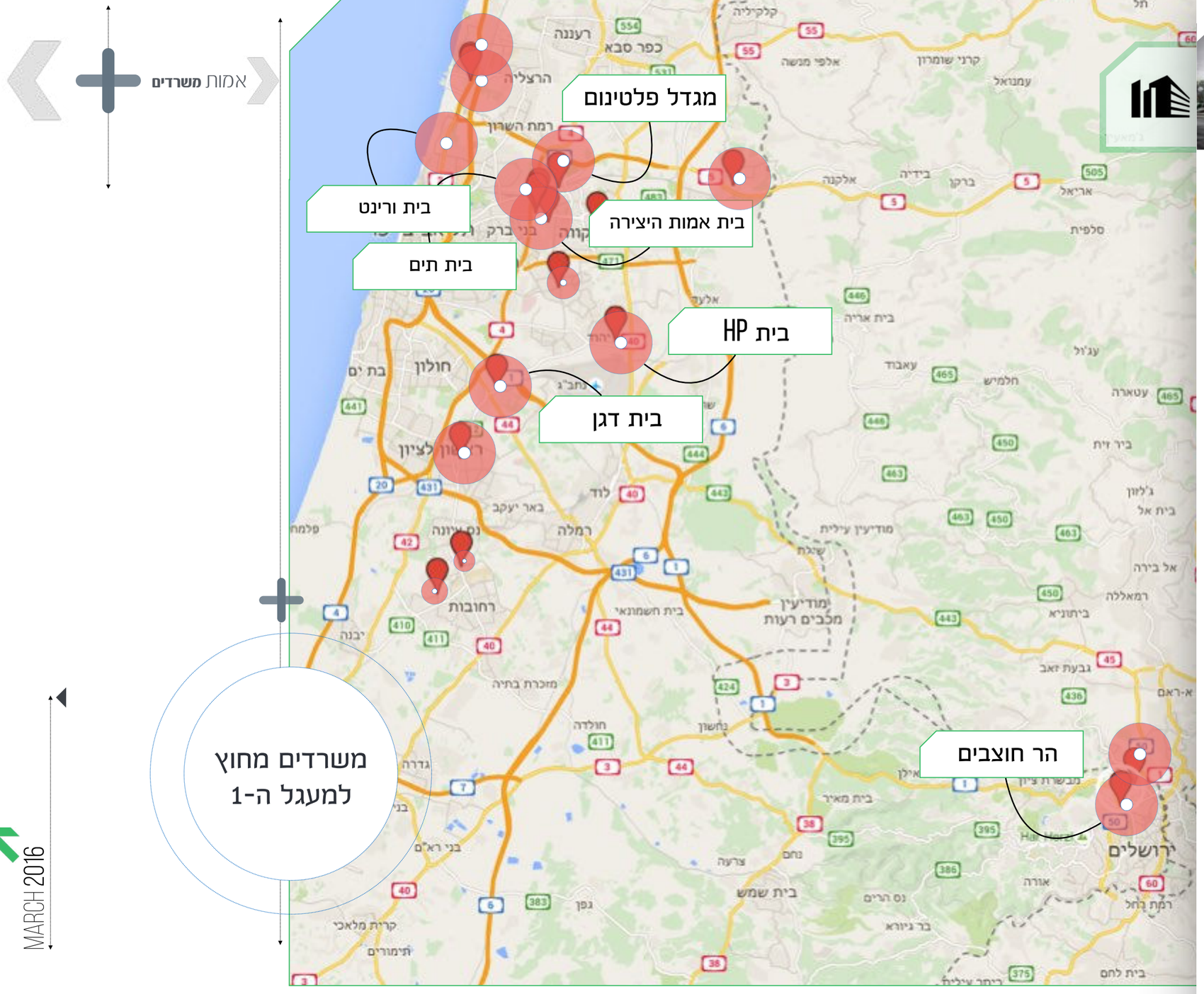
97%

אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אמות משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



משרדים מחוץ למעגל ה-1

- NOI בשנת 2015 כ-118 מיליון ש"ח
- קיימת עלייה ב NOI בשיעור של כ- 10.4%
- שיעור תפוסה ממוצע 31.12.15 כ- 93%
- שכ"ד ממוצע למ"ר בשנת 2015 כ- 63 ש"ח למ"ר

משרדים מחוץ
למעגל ה-1

אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

משרדים מחוץ למעגל ה-1

אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

משרדים מחוץ למעגל ה-1

מגדל פלטינום

"קרקע נרכשה תמורת
260 ש"ח למ"ר"

גודל

כ- 27,000 מ"ר

שכ"ד למ"ר

כ- 65 ₪

תפוסה

כ- 95%

אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

MARCH 2016

משרדים מחוץ למעגל ה-1

בית HP

" מושכר לחברה בת של
חברת HP הגלובלית..."

גודל

כ- 22,000 מ"ר

תפוסה

100%

אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

MARCH 2016

משרדים מחוץ למעגל ה-1

בית דגן

גודל

כ- 30,000 מ"ר

שכ"ד למ"ר

כ- 55 ₪

תפוסה

100%

אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

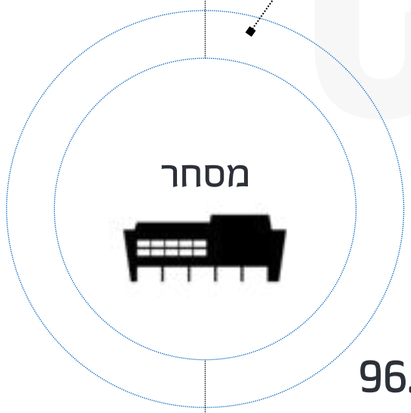
אמות

מסחר

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אמות מסחר

- 18 מרכזים מסחריים, 36 סופרמרקטים
- שטח כ- 158 אלף מ"ר
- NOI בשנת 2015 כ-189 מיליון ש"ח
- קיימת עלייה ב NOI בשנת 2015 בשיעור של כ- 2.5%
- שיעור תפוסה ממוצע למרכזים המסחריים 31.12.15 כ- 96.7%
- שכ"ד ממוצע למ"ר למרכזים המסחריים בשנת 2015 כ- 112 ש"ח למ"ר
- פוטנציאל השבחה

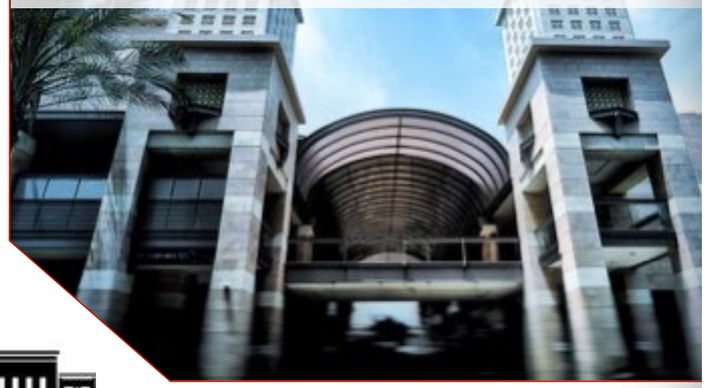


אמות
מסחר

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

נכסים מרכזיים

קניון ערים, כפר סבא



קניון קריית אונו

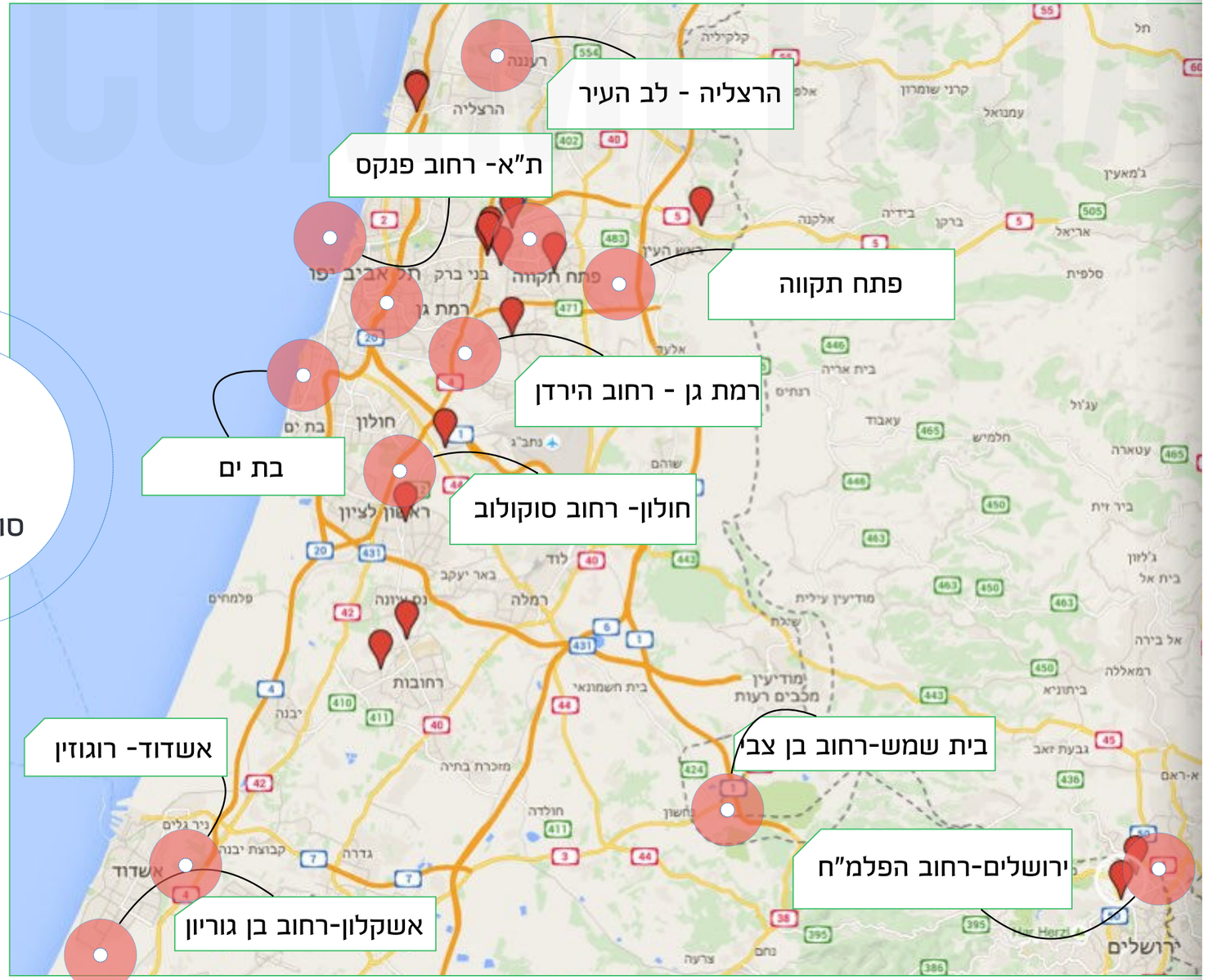
קניון אורות, אור עקיבא

מרכז מסחרי B7, באר שבע

אמות
מסחר

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אמות פריסת סופרמרקטים



36
סופרמרקטים

אמות
מסחר
אמות השקעות בנדל"ן
מצגת לכנס שוק ההון

אמות

פארקי תעשיה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אמות פארקי תעשייה והיי טק

- 12 פארקי תעשייה
- שטח כ- 242 אלף מ"ר
- NOI בשנת 2015 כ-89 מיליון ש"ח
- קיימת עלייה ב NOI בשנת 2015 בשיעור של כ- 2.2%
- שכ"ד ממוצע למ"ר בשנת 2015 כ- 30 ש"ח למ"ר
- שיעור תפוסה ממוצע 31.12.15 כ- 99%

אמות
פארקי תעשיה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

נכסים מרכזיים

פארק רחובות

בסט קרטון, קיסריה

פארק שיאים, נתניה

מרכז לוגיסטי, מודיעין

אמות

פארקי תעשיה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

דרכה של אמות...

בעלי פוטנציאל
השבחה

בעלי שטח מינימלי
של 10,000
מ"ר

בבעלות מלאה
ככל שניתן

נכסים שלמים

דרכה של
אמות

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אמות ייזום

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אסטרטגיית הייזום - דרכה של אמות....

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

סיכוני ייזום נמוכים

אמות ייזום

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

ייזום

מגדל **אטריום**

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM

- שטח כולל של כ- 57,000 מ"ר
- היקף ההשקעה כ- 840 מליון ש"ח
- טווח מחירי השכרה 110-150 ש"ח למ"ר (לא כולל חניות)
- NOI צפוי באיכלוס מלא: מעל 80 מליון ש"ח
- מעל 65% מהשטחים הינם בחוזים חתומים וטיוטות בשלבי חתימה נכון למועד זה, משקפים הכנסה שנתית של כ- 55 מליון ש"ח.
- שוכרים: **HSBC**, קליקטייל, פידוייזר , רג'וס , סינגולריטים, צ'קמרקס, **QLOGIC** ועוד
- מיקום אטרקטיבי ודרכי גישה תחבורתיים נוחים במיוחד

ייזום

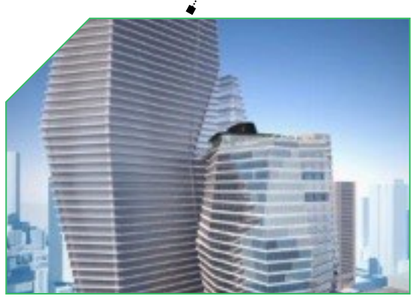
מגדל אטריום

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

ייזום ועתודות קרקע
פרוייקטים בשלבי בניה וסטטוס זכויות בניה ליום 31.12.15

	חלק אמות בשטח (אלף מ"ר)
פרוייקטים בבניה- אזור תל אביב, רמת גן, קריית אונו	70
זכויות בניה מאושרות וזמינות לבניה מיידית -אזור תל אביב וכפר סבא	50
זכויות בניה לטווח קצר/בינוני- אזור נתניה, באר שבע, דימונה, פתח תקווה	80
	200
זכויות בניה בהליכי תב"ע לטווח בינוני/ארוך- אזור תל אביב, אזור, פתח תקווה, חיפה	250
	450

+ בשנת 2016 נכללים תחת הנכסים המניבים.



אמות ייזום
אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אמות

נתונים **פיננסים**

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

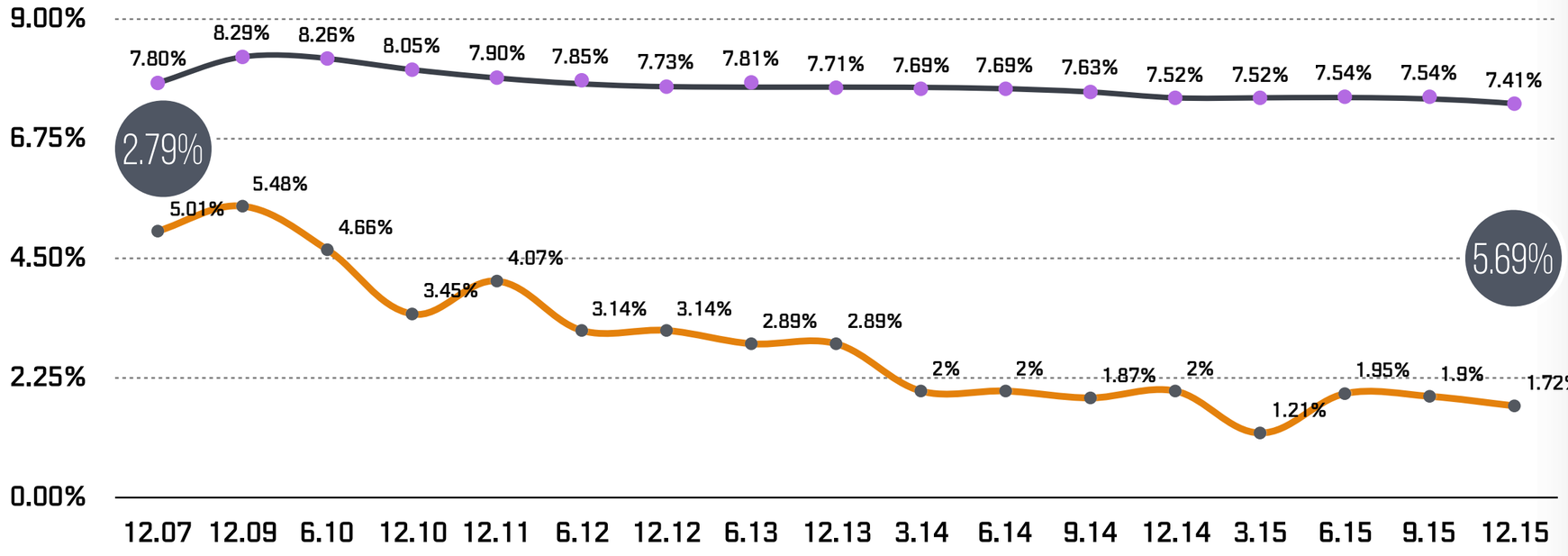
אמות תמצית מאזנים - מאוחד מורחב

	31/12/2015 (אש"ח)	31/12/2014 (אש"ח)
מזומנים ושווי מזומנים	54,996	69,172
נדל"ן להשקעה מניב	7,477,100	7,100,895
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,361,043	1,076,714
סך נכסים	8,972,543	8,372,335
התחייבויות פיננסיות	4,680,404	4,448,012
מסים נדחים	786,654	640,229
סך הון עצמי	3,256,122	3,023,939
מתוכו עודפים	1,380,276	1,148,358
מינוף	52%	53%
היקף נכסים לא משועבדים	5,978	5,666

אמות תמצית דוח רווח והפסד- מאוחד מורחב

	שינוי 2014/2015	31/12/2015 (אש"ח)	31/12/2014 (אש"ח)	31/12/2013 (אש"ח)
NOI	3.9%	511,819	492,548	479,964
שערוך נדל"ן להשקעה	184%	215,488	76,041	113,216
מימון - ריבית ריאלית	(11.6%)	140,285	158,545	163,696
מסים		170,201	112,428	83,988
רווח נקי		410,237	258,573	234,327
FFO	9.6%	322,555	294,293	273,529
FFO למניה	6.9%	1.174	1.098	1.104

מרווחי תשואה גלומה על נכסים מניבים לבין עלות גיוס חוב עולה לאורך השנים- מבוסס על אג"ח אמות סדרה ב', מח"מ כ- 5 שנים, לפי מחיר ליום 31.12.15



תשואה גלומה ממוצעת בנכסים המניבים

עלות ריבית שולית אג"ח אמות-מחמ כ- 5 שנים

מרווחי תשואה

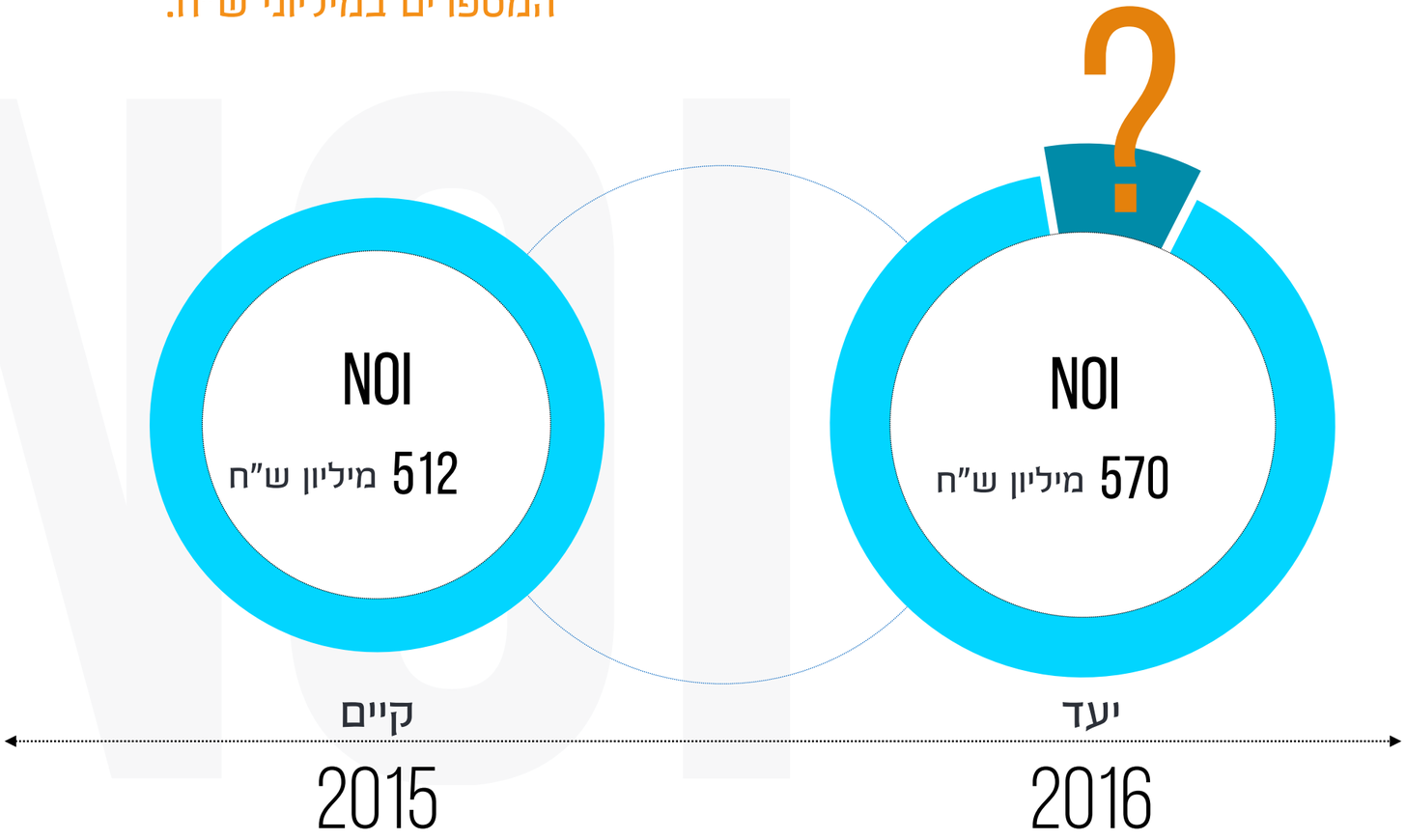
אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אמות תחזית

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

יעד גידול ב-NOI מ-512 מיליון ש"ח לכ-570 מיליון ש"ח לשנה

המספרים במיליוני ש"ח.

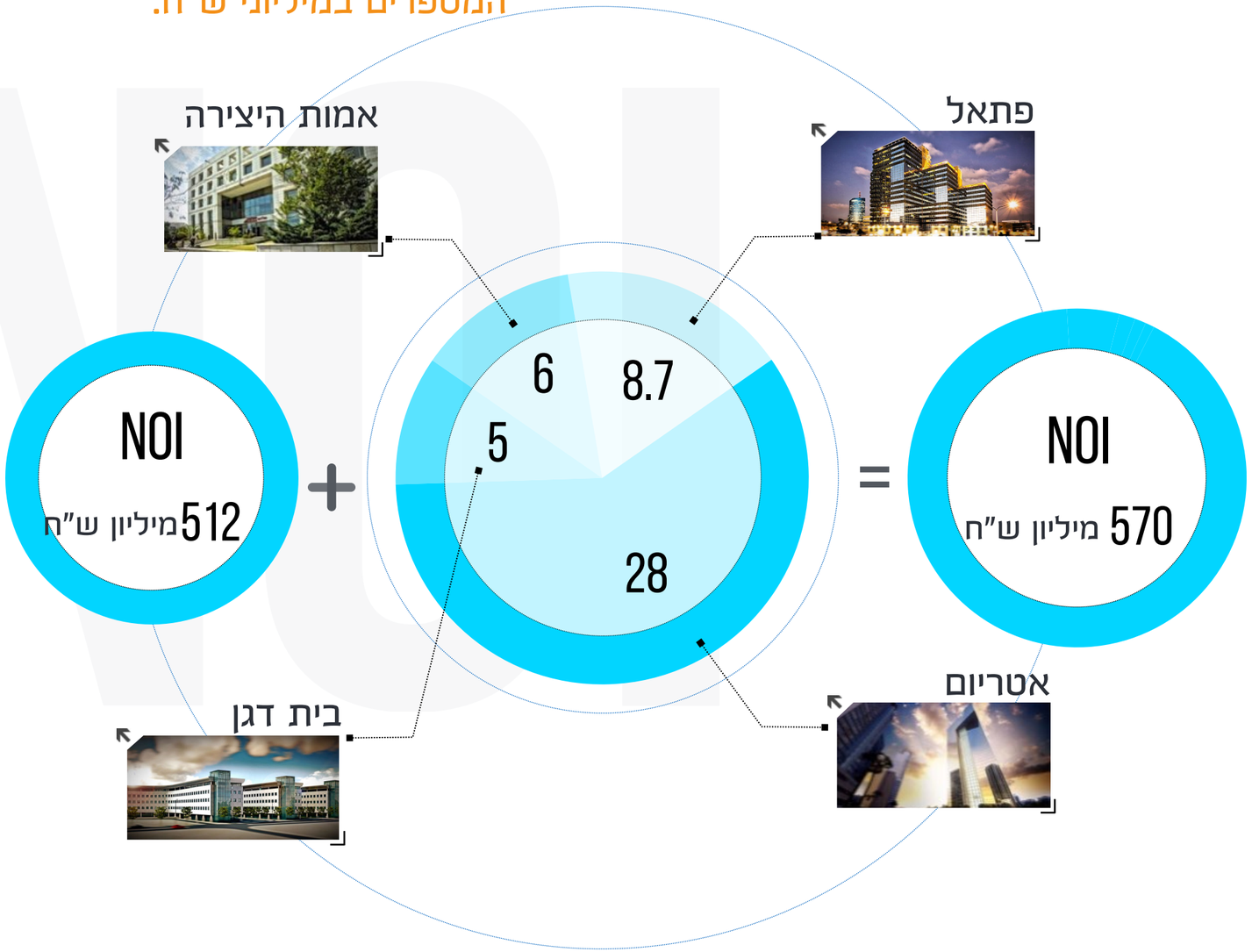


יעד גידול ב-NOI

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

יעד גידול ב-NOI מ-512 מיליון ש"ח לכ-570 מיליון ש"ח לשנה

המספרים במיליוני ש"ח.



יעד גידול ב-NOI

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

התוספות הנ"ל אינן כוללות את אכלוס אטריום

אמות תחזית

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

48

FORECAST

	2016 תחזית	2015 בפועל	2015 תחזית
NOI במיליוני ש"ח	565-575	512	502-508
FFO ריאלי במיליוני ש"ח	358-368	323	312-320
FFO למניה (אגורות)	124-131	117.4	113-117

תחזית אטריום

התוספת השנתית בגין מגדל אטריום בשנת 2017 ל-**NOI** ול-**FFO**, בהילקח בחשבון החוזים החתומים וחוזים בשלבי טיוטות (כ-65%) נכון לתאריך פרסום דוח זה, הינה כ-25 מיליון ש"ח והתוספת ל-**FFO** למניה הינה כ-8-9 אגורות.

אטריום- תוספות צפויות ידועות
תחזית אטריום

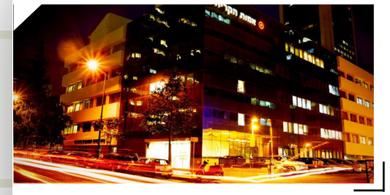
אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

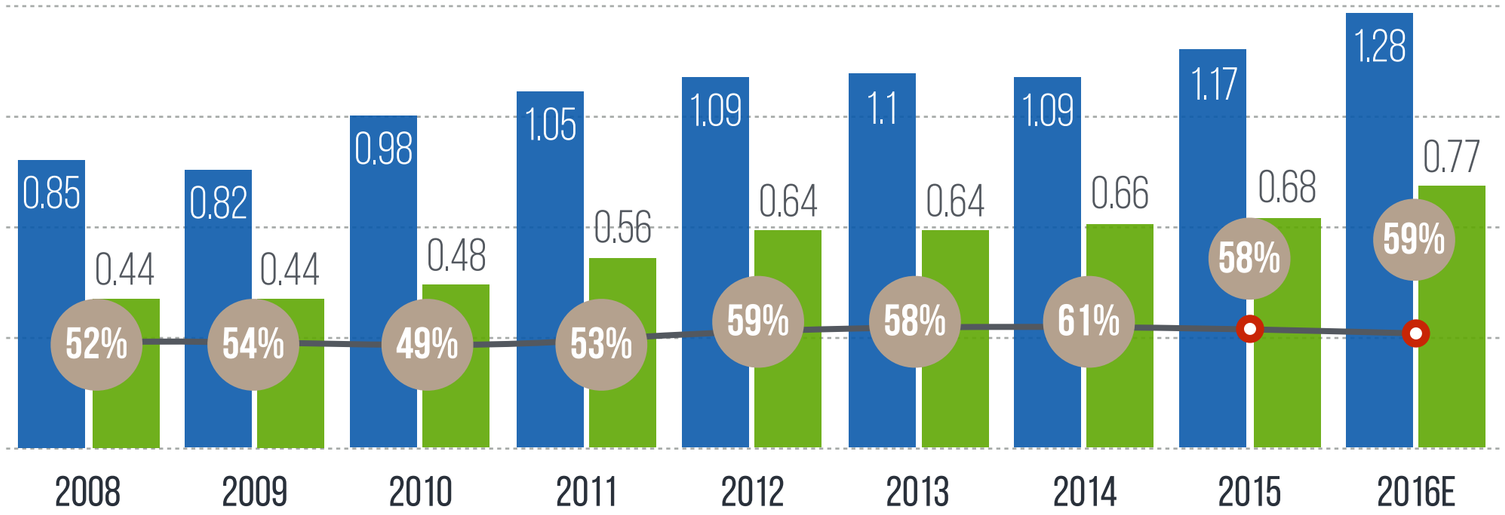
אמות

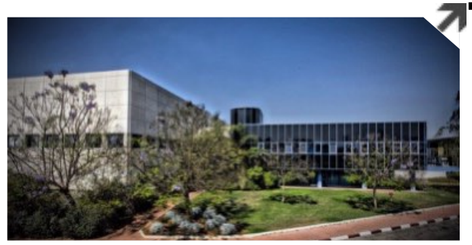
נתוני צמיחה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

DIVIDEND PAYOUT RATIO





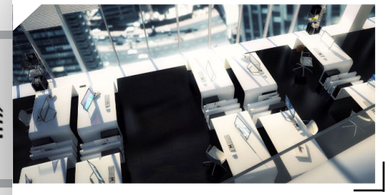


אמות
נתוני צמיחה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אמות סיכום

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



כל הנתונים והפרטים המוצגים במצגת זו אינם בגדר מצגים מחייבים.

את אמות השקעות בע"מ (להלן אמות) יחייב רק האמור בדוחותיה הכספיים ודוחות שהחברה פרסמה לפי חוק ניירות ערך תשכ"ח - 1968.

תחזיות החברה, במידה שהן מפורטות במצגת זו, הן בחזקת הערכה בלבד, ואינן בגדר מצגים מחייבים ועלולות לא להתממש עקב גורמים אובייקטיבים וסובייקטיבים.

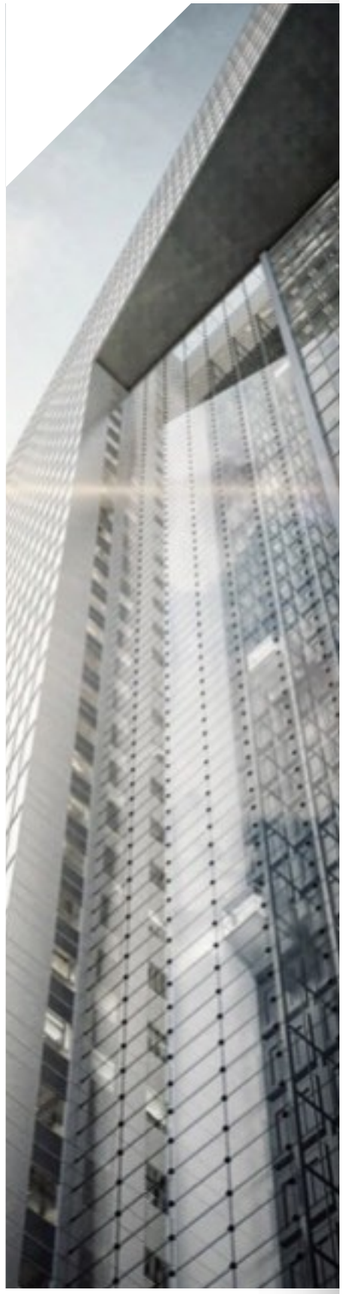
אין באמור במסמך זה כדי להוות הזמנה או הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה.

אמות סיכום

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

תודה על ההקשבה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



MARCH 2016