



אמות השקעות

מצגת לשוק ההון



מקבוצת אלוני חץ



MAY 2016





אמות
אודות

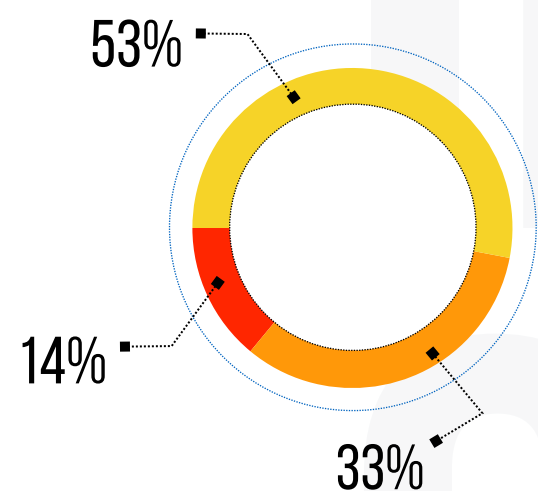
אמות השקעות
מצגת לשוק ההון



סך שווי גדל"ן כ 9 מיליארד ש"ח

100 נכסים מניבים, שיעור תפוסה +97%

תמהיל שימושים מגוון: משרדים, מסחר ותעשייה



שיעור מינוף של 50%

NOI ברבעון ראשון 2016: הסתכם בסך של 137 מיליון ש"ח

FFO ברבעון ראשון 2016: הסתכם בסך של 84 מיליון ש"ח

+ בנטרול מגדל אטריום



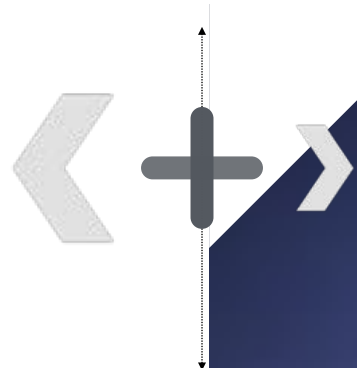
אודות אמות

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

3



MAY 2016



אמות

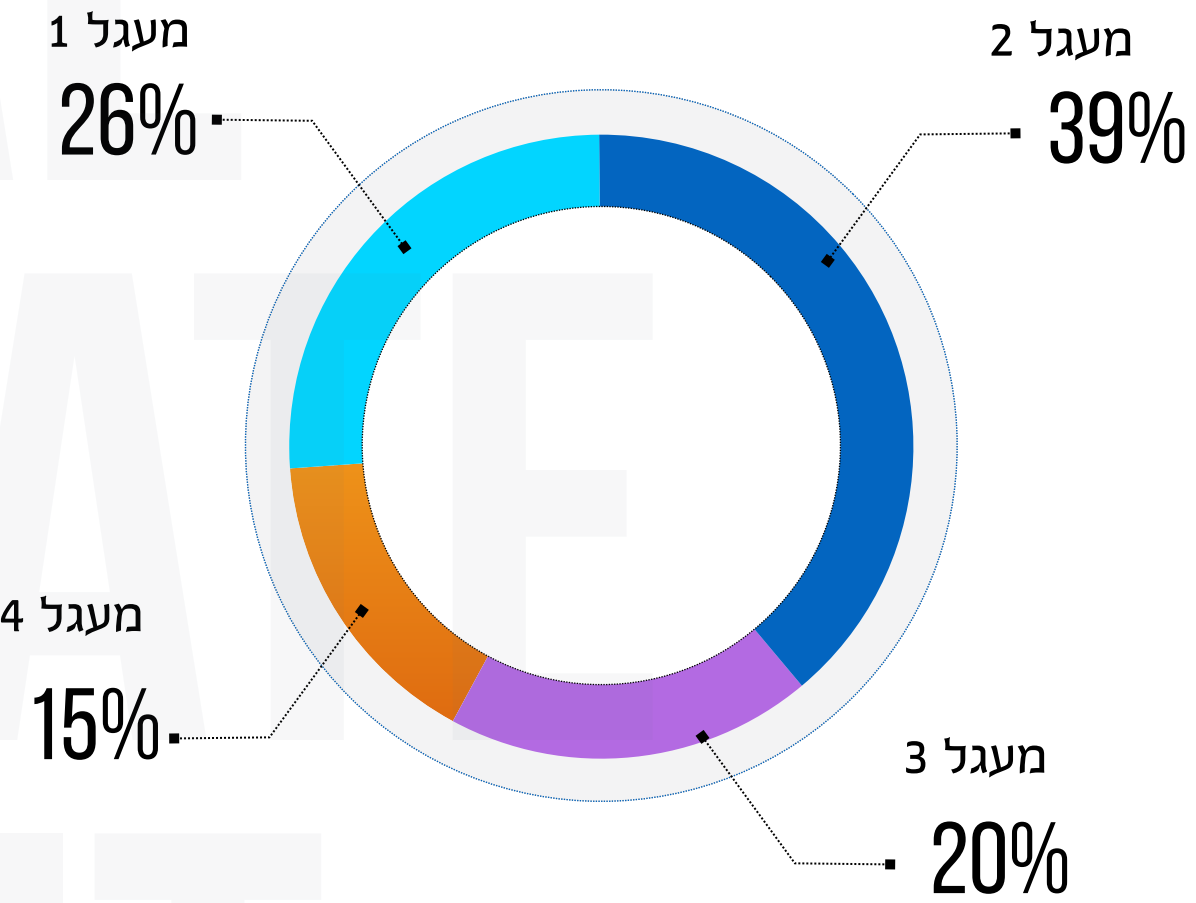
פיזור נכסים איכותיים
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

אמות השקעות
מצגת לשוק ההון



התפלגות ה- NOI לפי מעגלים

אמות פיזור נכסים איכותיים
בכל מגזרי הנדל"ן המניב



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



MAY 2016



אמות

פיזור נכסים איכותיים
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

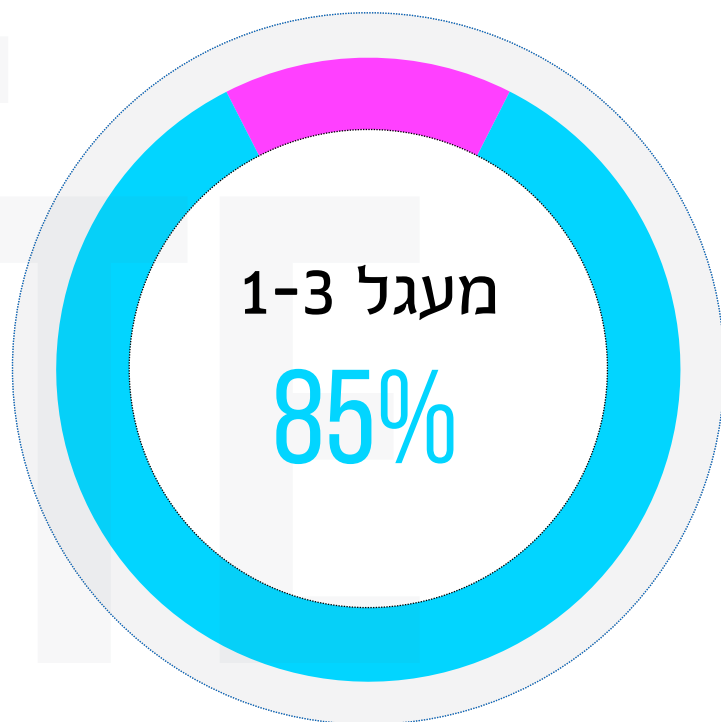
אמות השקעות
מצגת לשוק ההון

5




 אמות פיצור נכסים איכותיים
 בכל מגזרי הנדל"ן המניב

התפלגות סך ה- NOI



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



MAY 2016



אמות

פיצור נכסים איכותיים
 בכל מגזרי הנדל"ן המניב

אמות השקעות
 מצגת לשוק ההון

6



אמות משרדים

אמות השקעות
מצגת לשוק ההון



אמות משרדים



לאמות 31
בנייני משרדים מניבים
בשטח של כ- 343,000 מ"ר



אמות משרדים

אמות השקעות
מצגת לשוק ההון

8



MAY 2016



אמות משרדים

+ ה- NOI ממשרדים ברבעון ראשון 2016 הינו כ 65 מיליון ש"ח

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

+ שיעור התפוסה הממוצע בשטחי המשרדים נכון ל 31.3.16 הינו כ- 88%. בנטרול מגדל אטריום כ- 95%.



70

60

50

1-3.15

1-3.16

NOI

57

65

14%

NOI ממשרדים:

עלייה של כ 14% מול רבעון מקביל



אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לשוק ההון

9



MAY 2016



מגדל אטריום

אמות השקעות
מצגת לשוק 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

+ כ- 90% מהשטחים הינם בחוזים חתומים וטיוטות בשלבי חתימה
 נכון למועד זה, משקפים הכנסה שנתית של כ- 72 מליון ש"ח.

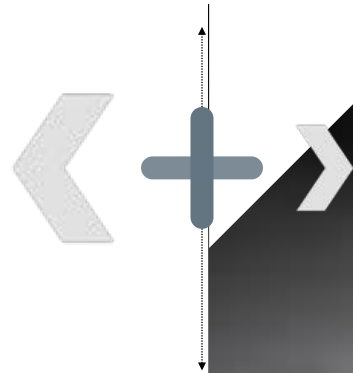
+ שוכרים: HSBC, קליקטייל, פידוייזר, רג'וס, סינגולריטים
 QLOGIC, צ'קמרקס ועוד

+ מיקום אטרקטיבי ודרכי גישה תחבורתיים נוחים במיוחד

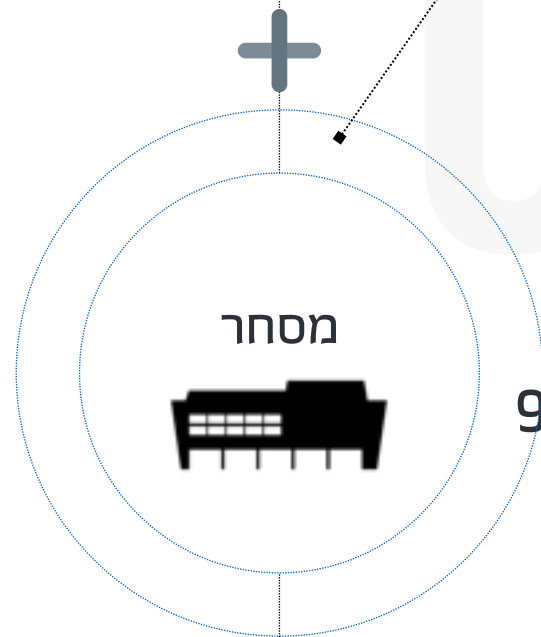
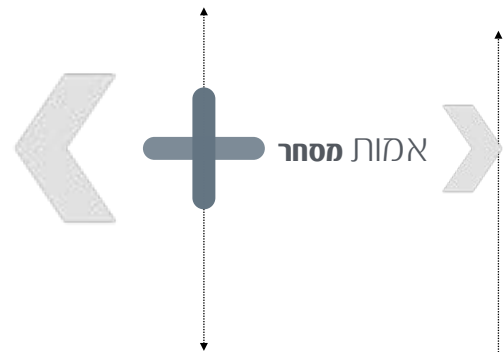


מגדל אטריום

אמות השקעות
 מצגת לשוק ההון



 אמות
מסחר
אמות השקעות
מצגת לשוק ההון



אמות מסחר



+ 18 מרכזים מסחריים, 36 סופרמרקטים

+ שטח כ- 158 אלף מ"ר

+ NOI ברבעון ראשון 2016 כ-47 מיליון ש"ח

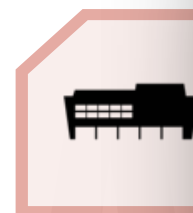
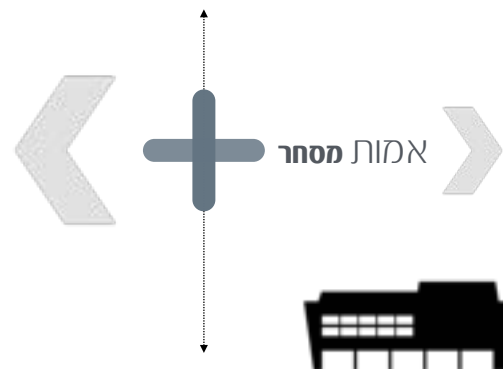
+ שיעור תפוסה ממוצע למרכזים המסחריים 31.3.16 כ- 97.2%

+ פוטנציאל השבחה



13

MAY 2016



קניון קריית אונו



קניון ערים, כפר סבא



מרכז מסחרי B7, באר שבע



קניון אורות, אור עקיבא

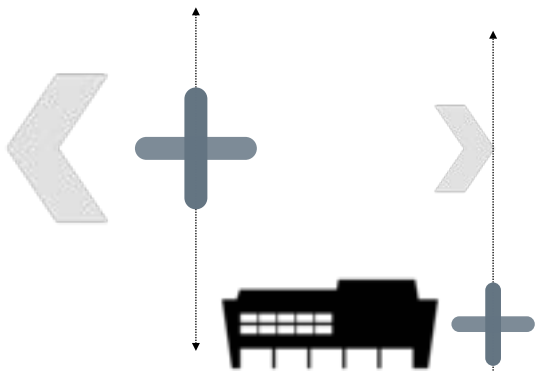


אמות השקעות
מצגת לשוק ההון

14



MAY 2016



אמות פריסת סופרמרקטים



36

סופרמרקטים

בת ים

ת"א- רחוב פנקס

הרצליה - לב העיר

פתח תקווה

רמת גן - רחוב הירדן

חולון- רחוב סוקולוב

אשדוד- רוגוזין

בית שמש-רחוב בן צבי

ירושלים-רחוב הפלמ"ח

אשקלון-רחוב בן גוריון

אמות
מסחר

אמות השקעות
מצגת לשוק ההון

15



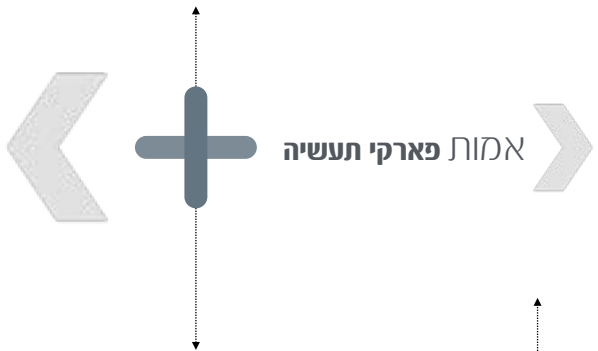
MAY 2016



אמות

פארקי תעשייה

אמות השקעות
מצגת לשוק ההון

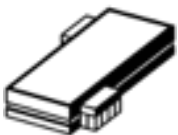


אמות פארקי תעשייה

אמות פארקי תעשייה והיי טק



פארקי תעשייה



12 פארקי תעשייה

שטח כ- 242 אלף מ"ר

NOI ברבעון ראשון 2016 כ-22.5 מיליון ש"ח

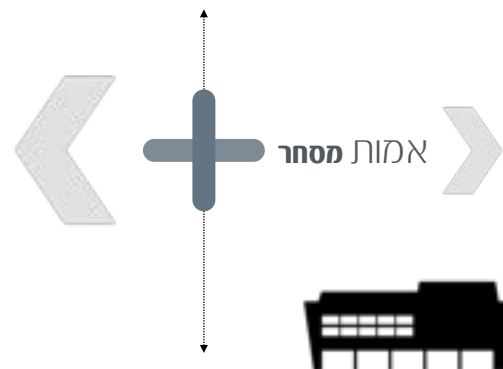
שיעור תפוסה ממוצע 31.3.16 כ- 98%



אמות

פארקי תעשייה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



MAY 2016

INDUSTRIAL



בסט קרטון, קיסריה



פארק רחובות



מרכז לוגיסטי, מודיעין



פארק שיאים, נתניה



אמות
פארקי תעשייה

אמות השקעות
מצגת לשוק ההון

18

דרכה של אמות...



בעלי שטח מינימלי
של 10,000 מ"ר



בעלי פוטנציאל
השבחה



בבעלות מלאה
ככל שניתן

נכסים שלמים



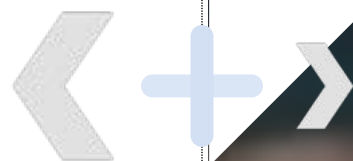
דרכה של
אמות

אמות השקעות
מצגת לשוק ההון

19



MAY 2016



אמות
יזום

אמות השקעות
מצגת לשוק 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 לשוק ההון

מגדל
תוצרת הארץ + שימוש עיקרי
משרדים

חלק הקבוצה:

50%

בקשה לזכויות נוספות:
קידום תב"ע מחוזית לתוספות
בניה

שטח לבנייה
53,000
מ"ר

מקומות חניה
950

צפי סיום 2018



JANUARY 2016



אמות ייזום

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



מיקום

צומת השלום איילון, ת"א



מגדל תוצרת הארץ

אמות השקעות
מצגת לשוק ההון

אמות שאול

חלק הקבוצה:

50%

+

שימוש עיקרי
משרדים/מסחר

+

תב"ע מאושרת לבנייה

56,000

מ"ר



אמות ייזום

אמות השקעות
מצגת לשוק ההון

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל.
אמות נוסדה בשנת 1964 ונרכשה ב-11 באוגוסט 2005 על ידי אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ.

24

מיקום ↖

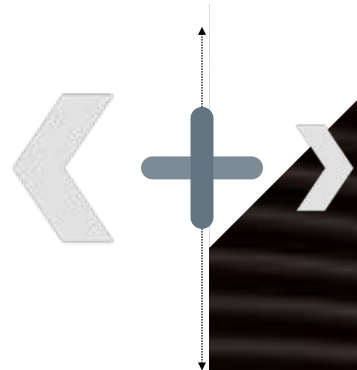
צומת כפ"ס רעננה

ייזום ועתודות קרקע
פרוייקטים בשלבי בניה וסטטוס זכויות בניה ליום 31.3.16



חלק אמות בשטח (אלף מ"ר)	
32	פרוייקטים בבניה- תוצרת הארץ וקרית אונו
31	זכויות בניה מאושרות וזמינות לבניה מיידית -בעיקר כפר סבא
<u>80</u>	זכויות בניה לטווח קצר/בינוני- אזור נתניה, באר שבע, דימונה, פתח תקווה
143	
<u>250</u>	זכויות בניה בהליכי תב"ע לטווח בינוני/ארוך- אזור תל אביב, אזור, פתח תקווה, חיפה
393	





אמות

נתונים פיננסיים

אמות השקעות
מצגת לשוק ההון



אמות השקעות
מצגת לשוק ההון



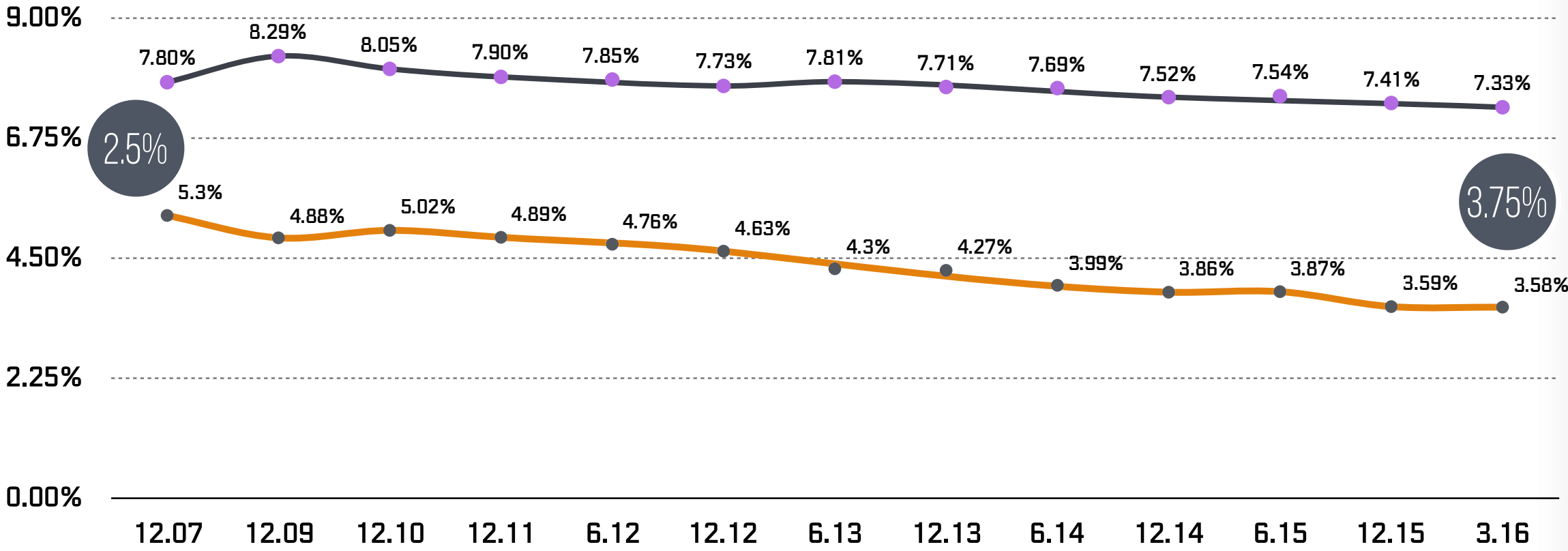
אמות השקעות
מצגת לשוק ההון

28



MAY 2016

מרווחי תשואה גלומה על נכסים מניבים לבין ריבית גיוס חוב
 משוקללת, עולה לאורך השנים- מבוסס על ריבית משוקללת של
 החברה ליום 31.3.16



מרווחי תשואה

אמות השקעות
מצגת לשוק ההון

- תשואה גלומה ממוצעת בנכסים המניבים
- עלות חוב משוקללת



אמות תחזית

אמות השקעות
מצגת לשוק ההון



אמות תחזית



2015
בפועל

2016
תחזית

1-3.16
בפועל

512

565-575

137

NOI
במיליוני ש"ח

323

358-368

84

FFO
ריאלי במיליוני ש"ח

117.4

124-131

30.6

FFO
למניה (אגורות)

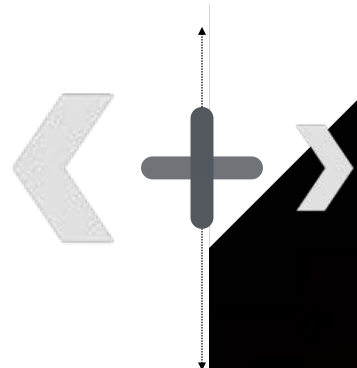
MAY 2016



אמות
תחזית

אמות השקעות
מצגת לשוק ההון

31

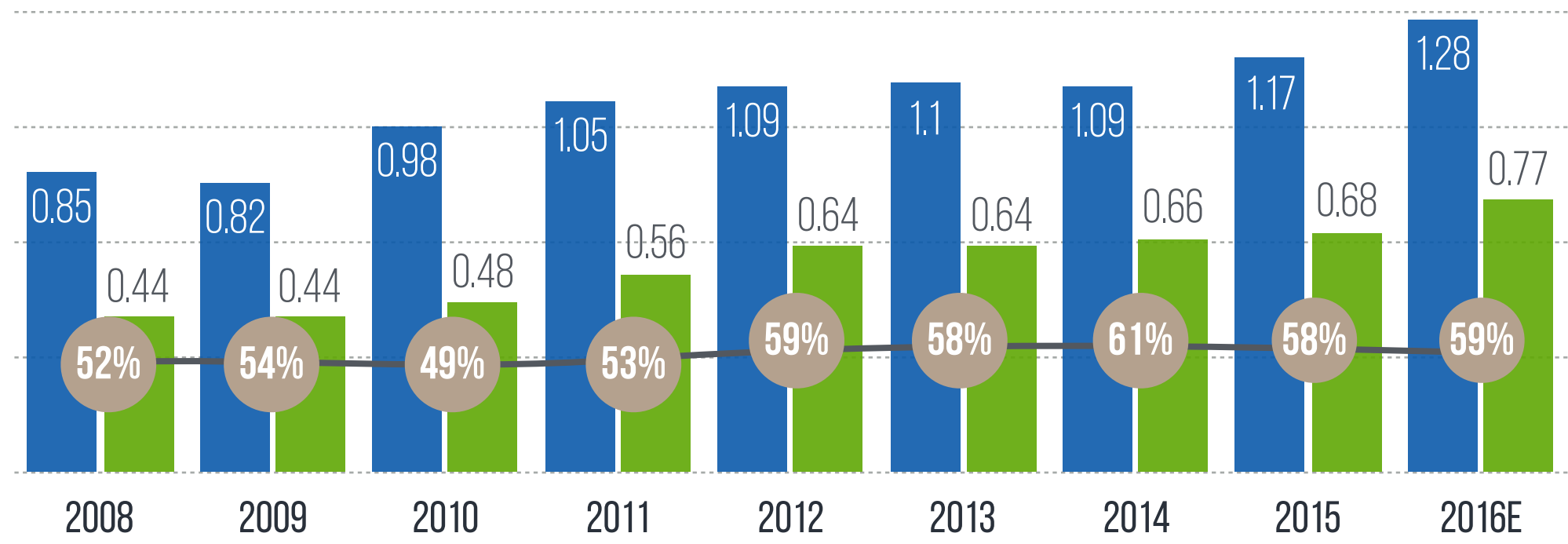


אמות

נתוני צמיחה

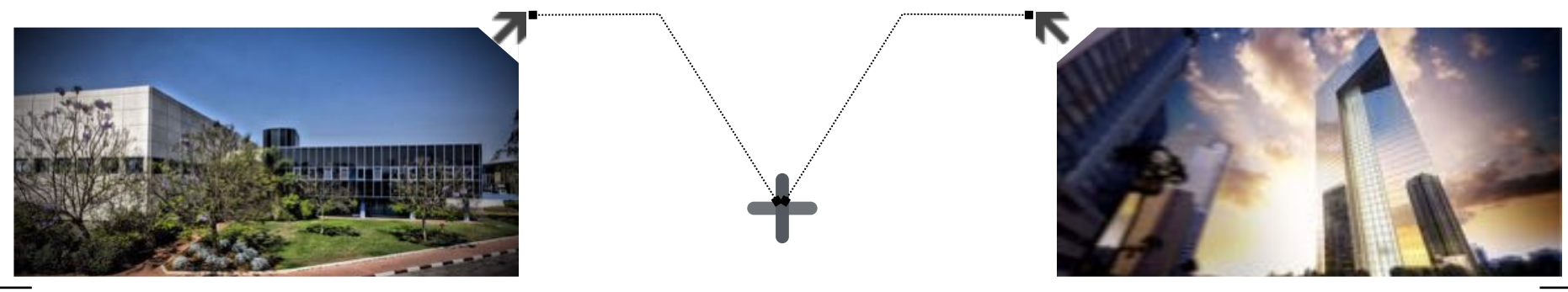
אמות השקעות
מצגת לשוק ההון

DIVIDEND PAYOUT RATIO



DIVIDEND PAYOUT RATIO 
 דיב רגיל למניה 
 FFO למניה 


 MARCH 2016





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
אובייקטיביים וסובייקטיביים.



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



אמות סיכום

אמות השקעות
מצגת לשוק ההון

34



MAY 2016