



מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות מקבוצת אלוניחץ / 8.2016

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכבייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

2016
מצגת לשוק ההון

חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית ונכללת במדדים:
תל אביב 100, נדל"ן 15 ותל דיבי.

חברת בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ המחזיקה בכ-62% מהונה.

בבעלות הקבוצה:

100
נכסים מניבים

שטח כולל של כ:

1,200,000
כ-765,000 מ"ר שטחי השכרה

תמהיל שימושים מגוון:

משרדים + קמעונאות + תעשייה

אמות מקבוצת אלוני חץ

אודות אמות

אמות השקעות / מידע אודות החברה

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכבייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

2016
מצגת לשוק ההון

סך שווי נדל"ן כ-9.1 מיליארד ש"ח, מתוכו 7 מיליארד ש"ח בלתי משועבד.

שיעור התפוסה של נכסי החברה עומד על כ-96%.

2 פרויקטים בשלבי בניה, בהיקף של כ 30 אלף מ"ר.

לחברה 1,615 שוכרים.

הון עצמי כ-3.6 מיליארד ש"ח.

חוב פיננסי נטו כ-4.6 מיליארד ש"ח.

שיעור מינוף של 49%.

אגרות החוב של החברה מדורגות Aa3/Stable ע"י מדרוג ו-AA-/Stable ע"י S&P מעלות.

אמות מקבוצת אלוני חץ
אודות אמות
אמות השקעות/ מידע אודות החברה

1964

נוסדה ע"י חברת העובדים
העבריים וקרנות הפנסיה
בבעלות בנק הפועלים

2005

חברת אלוני חץ רוכשת
את מלוא זכויות החברה
תמורת כ-1 מיליארד ש"ח

2006

החברה מונפקת בבורסה
לפי שווי כולל של 1.6
מיליארד ש"ח

2007

רכישת נכסים בסך כולל של 1.1
מיליארד ש"ח ביניהם: מגדל אמות
השקעות, בית אירופה,
50% מקניון קריית אונו ומקניון אורות,
בית אמות תקשורת

2008

לנוכח איתותי משבר הסאב - פריים
בכלכלה הגלובלית ותחת ההנחה
שסופו והשלכותיו עדיין לא ידועים, מאטה
החברה את השקעותיה בפרויקטים בבניה
ורכישותיה לסך כולל של 160 מיליון ש"ח

2009

ניצול הזדמנויות בשוק לאחר המשבר
הפיננסי ברכישות בסך כולל של 436
מיליון ש"ח ביניהם:
קניון מיי סנטר, קניון על הכיכר, מרכז מול
124 וחלקים מבית קומברס רמת החייל
ומבית ורינט בהרצליה

2010

המשך רכישות בסך כולל של 800 מיליון
ש"ח ביניהם:
67% מבית פלאפון, מתחם תעשייה קרגל,
מרכז מסחרי סנטר הגליל, בניין פארק
טק, מרכז מסחרי B7 ונווה זאב בבאר
שבע

2011

רכישות בסך כולל של 238 מיליון ש"ח
ביניהם:
מבנה לוגיסטי במודיעין, מבנה תעשייה
בקיסריה ורכישות אסטרטגיות של נכסים
שכבר היו בבעלות חלקית של החברה

2012

המשך רכישות אסטרטגיות של נכסים
שכבר היו בבעלות חלקית של החברה
בסך של 191 מיליון ש"ח ביניהם: 17%
נוספים בפארק רחובות,
50% מחניון במגדל המאה בתל אביב
ו-50% נוספים במרכז הקריה באשדוד

2013

תחילת אכלוס מגדל משרדים פלטינום
בפתח תקווה ורכישות נוספות בהיקף של
475 מיליון ש"ח ביניהם:
מרכז פיתוח HP ביהוד, בית כלל ביטוח,
50% מבית גזית ו-40% נוספים בפארק
רחובות

2014

המשך רכישות אסטרטגיות של נכסים
שכבר היו בבעלות חלקית של החברה בסך
של 81 מיליון ש"ח ביניהם: 50% נוספים בבית
סאפינס וחלקים נוספים בבית אמות ביטוח,
המשך פיתוח פרויקטים בשלבי בניה

2015

רכישת מרכז מסחרי ביישוב בת הדר,
שטחים נוספים בבית אמות ביטוח
ורכישת בניין משרדים בנתניה בסך של
כ-136 מיליון ש"ח,
המשך פיתוח פרויקטים בשלבי בניה

2016
 מצגת לשוק ההון

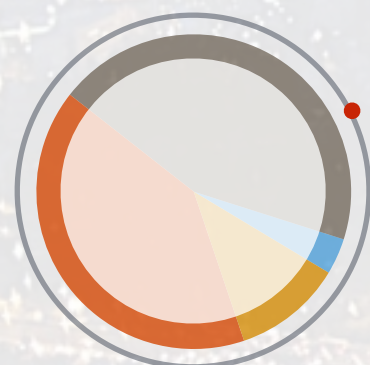
8,713

שווי נדל"ן מניב ל- 30.6.16:

1,458

תעשייה ואחרים

17%

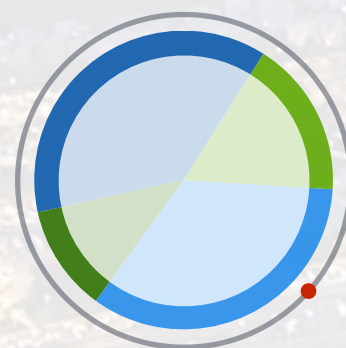


- מעגל 1 - תל אביב, רמת גן, גבעתיים
- מעגל 2 - עוטף גוש דן והשרון
- מעגל 3 - גדרה, חדרה וירושלים
- מעגל 4 - צפון ודרום הארץ

2,735

מסחר

31%

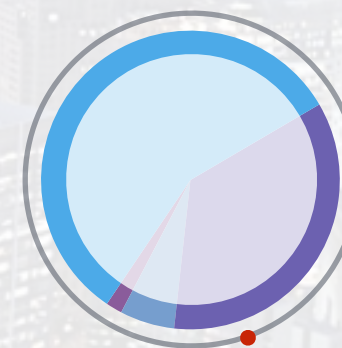


- מעגל 1 - תל אביב, רמת גן, גבעתיים
- מעגל 2 - עוטף גוש דן והשרון
- מעגל 3 - גדרה, חדרה וירושלים
- מעגל 4 - צפון ודרום הארץ

4,520

משרדים

52%



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

5

אמות משרדים

לאמות

31

בנייני משרדים מניבים

בשטח של כ-

343,752 מ"ר



יצבות/

מגדל אטריום

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 82 מליון ש"ח

+ כ- 93% מהשטחים הינם בחוזים חתומים וטיוטות בשלבי חתימה
למועד זה, משקפים הכנסה שנתית של 80 מליון ש"ח

+ שוכרים: HSBC, קליקטייל, פידוייזר, רג'וס, סינגולריטיים,
QLOGIC, צ'קמרקס, טבולה, AOL ועוד

+ מיקום אטרקטיבי ודרכי גישה תחבורתיים נוחים במיוחד

7

2016
מצגת לשוק ההון
אמות

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ- 1.5 מיליארד ש"ח. נכסיה נמצאים בלב המרכז העסקי של תל אביב, ומכילים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים מסחריים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות של אמות נדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

אמות מקבוצת אלוני חץ **קידום פרוייקטים**

2016
מצגת לשוק ההון

פרוייקטים בשלבי בניה וסטטוס זכויות בניה

חלק אמות בשטח (אלף מ"ר)	
32	פרוייקטים בבניה
34	זכויות בניה מאושרות וזמינות לבניה מיידית
80	זכויות בניה לטווח קצר/בינוני
146	
250	זכויות בניה בהליכי תב"ע לטווח בינוני/ארוך
396	

8

מיקום:

צומת השלום איילון, ת"א

שימוש עיקרי:

משרדים

53,000 שטח מאושר לבניה
מ"רבקשה לזכויות נוספות נוספות:
קידום תב"ע מחוזית לתוספות בניה

950 מקומות חניה

50% חלק הקבוצה:

צפי סיום 2018

אמות מקבוצת אלוני חץ

מגדל תוצרת הארץ

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

2016

מצגת לשוק ההון

אמות מקבוצת אלוני חץ

פרויקט תעשייה ומסחר בחולון

מיקום:

חולון

שימוש עיקרי:

מסחר/משרדים/תעשייה

שטח בבניה
מ"ר 36,000

78%
חלק הקבוצה:

10

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ-1 מיליון מ"ר. כבעלת נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים תחנות מרכאות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו כנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבניין משרדים, חנויות להשכרה בקניונים או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

מצגת לשוק ההון
2016

מיקום:

קריית אונו

שימוש עיקרי:

משרדים

שטח בבניה
מ"ר 10,000

צפי לגמר הפרויקט:

2016

חלק הקבוצה: 50%

אמות מקבוצת אלוני חץ

קניין קריית אונו



אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. כבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכיני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

2016

מצגת לשוק ההון

אמות מקבוצת אלוני חץ

עתידי

אמות השקעות/ בעתיד הרחוק יותר

קרקע בצומת

כפר סבא

רעננה

מיקום:

צומת כפ"ס רעננה

שימוש מתוכנן:

משרדים או מסחר

תב"ע מאושרת

לבניה

מ"ר

59,000

חלק הקבוצה:

50%

אמות

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמוכילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

2016

מצגת לשוק ההון

12

2016
מצגת לשוק ההון

2015
בפועל

2016
תחזית
מקורית

2016
תחזית
מעודכנת

1-6.16
בפועל

NOI במיליוני ש"ח

512

565-575

567-572

276

FFO ריאלי במיליוני ש"ח

323

358-368

360-366

173

FFO למניה (אגורות)

117.4

124-131

124-130

61.6

2016
מצגת לשוק ההון

14

תחזית אטריום

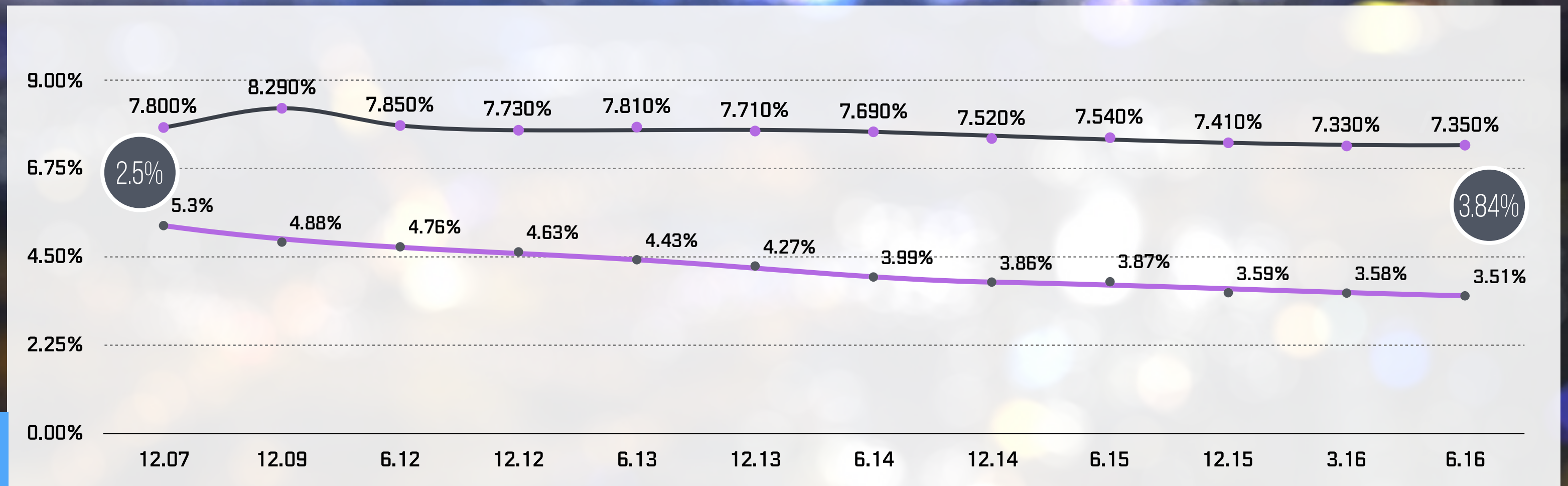
התוספת השנתית החזויה ל-**NOI** ול-**FFO** בגין חוזים שנחתמו במגדל אטריום ובנכסים אחרים בשנת 2017, הינה כ-48 מיליון ש"ח והתוספת ל-**FFO** למניה הינה כ-15-17 אגורות.

31.12.15	30.6.15	30.6.16	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
54,996	298,476	284,616	מזומנים ושווי מזומנים
8,838,143	8,452,815	9,116,573	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
4,680,404	4,773,624	4,821,056	התחייבויות פיננסיות
786,654	689,321	809,602	מיסים נדחים
3,256,090	3,083,375	3,563,388	סך הון
5,978,000	5,842,000	6,983,000	היקף נכסים לא משועבדים

שינוי בשיעור היוון משוקלל

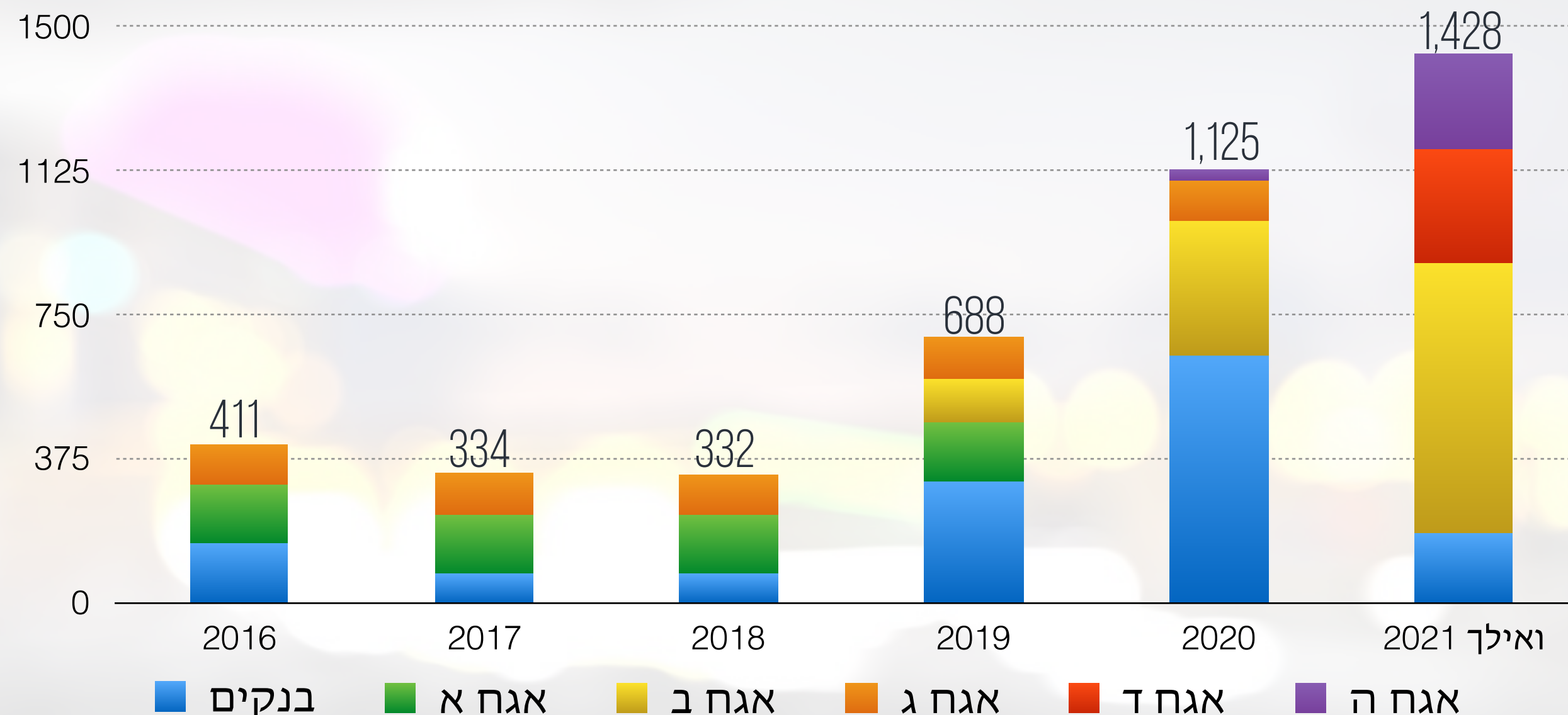
ביחס לשינוי בשיעור הריבית המשוקללת של החברה

מצגת לשוק ההון
2016



פריסת פרעונות חוב על פני השנים

מאוחדים מורחבים - ללא פרעון ניירות ערך מסחריים



4-6.2015 אלפי ש"ח	4-6.2016 אלפי ש"ח	1-6.2015 אלפי ש"ח	1-6.2016 אלפי ש"ח	
127,670	138,993	254,499	275,907	NOI
68,641	68,119	28,000	68,119	שערוך נדל"ן להשקעה
10,990	11,192	20,655	21,702	הוצאות הנהלה וכלליות
116,860	127,965	234,744	254,823	EBITDA
36,604	40,142	71,540	79,381	מימון - ריבית ריאלית
33,953	20,801	[17,237]	[13,111]	מימון - הפרשי הצמדה
-	-	10,136	45,625	הכנסות שונות +
[13,669]	[27,858]	[67,997]	[72,762]	מסים (בנטרול ירידה בשיעור המס)
101,025	107,033	150,081	229,035	רווח נקי
80,363	88,683	159,659	173,049	FFO ריאלי

+ בשנת 2015 רווח הון ממימוש נייר ערך זמין למכירה, בשנת 2016 הכנסות מסים מירידה בשיעור המס

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

שנתי ורבעוני

צמיחה

אמות מקבוצת אלוני חץ

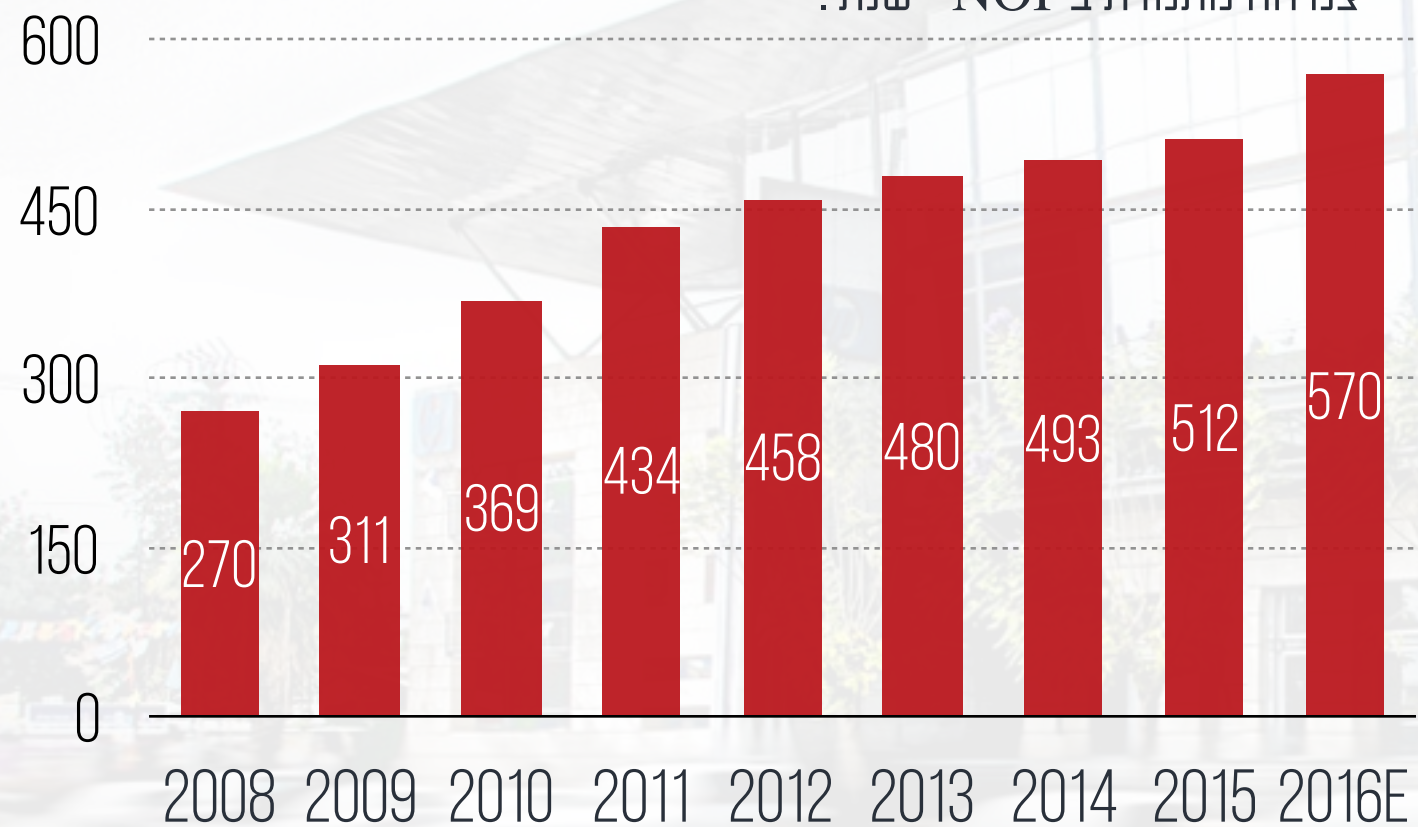
אמות השקעות/

מצגת לשוק ההון

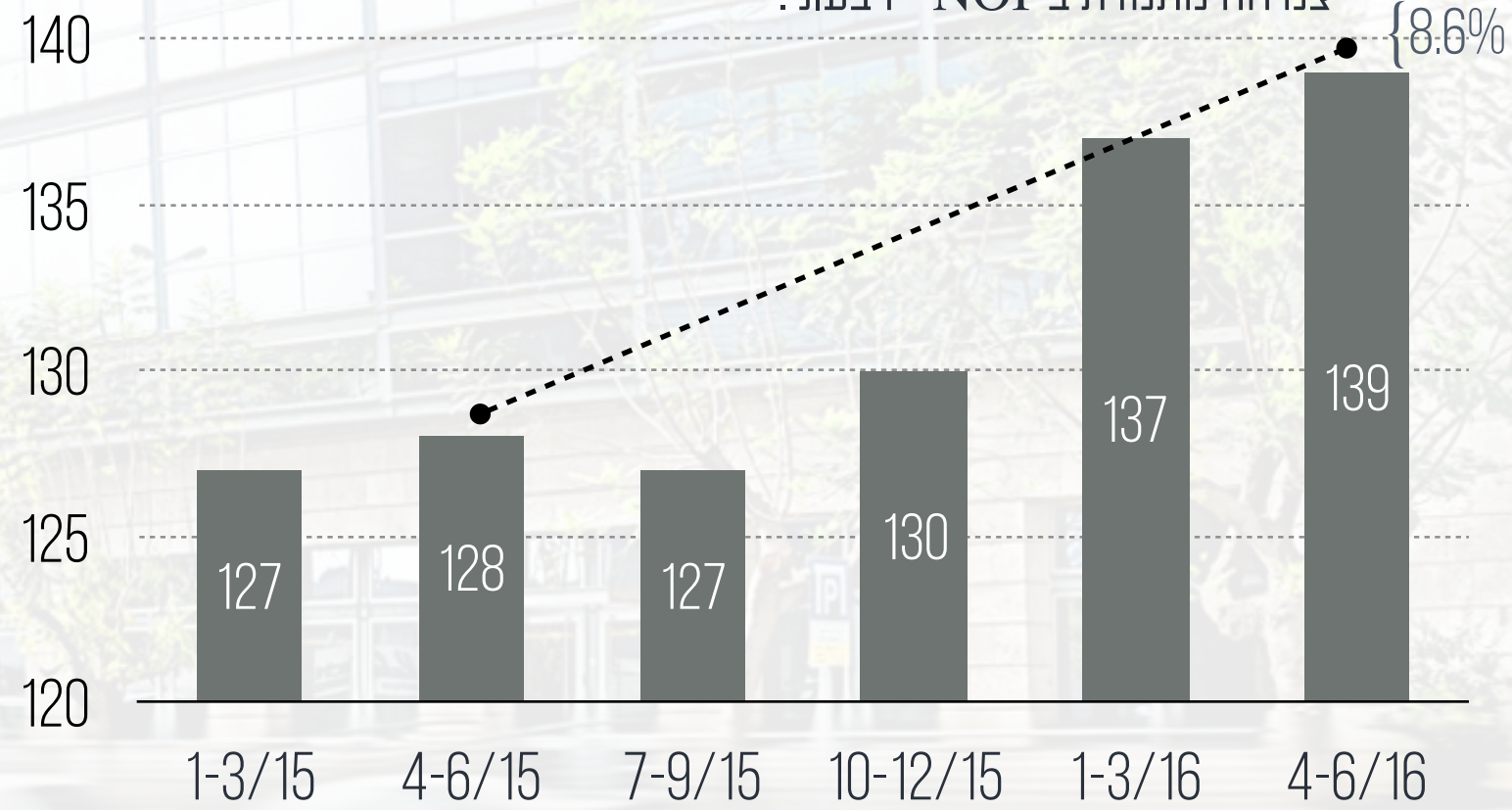
2016

NOI

צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי.



צמיחה מתמדת ב-NOI - רבעוני.



אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמוכילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

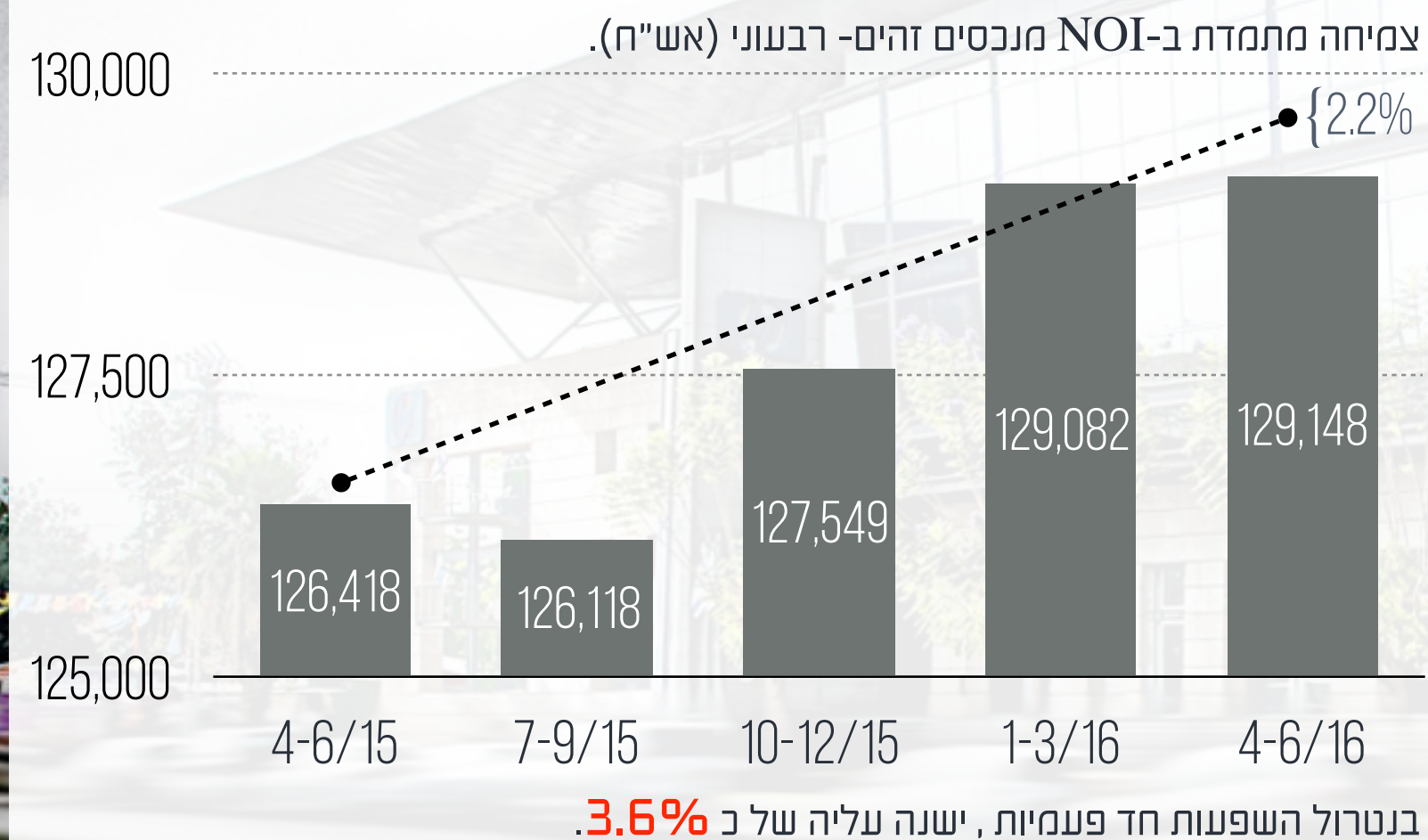
2016

צמיחה

מזגת לשוק ההון

אמות השקעות/ NOI

same property



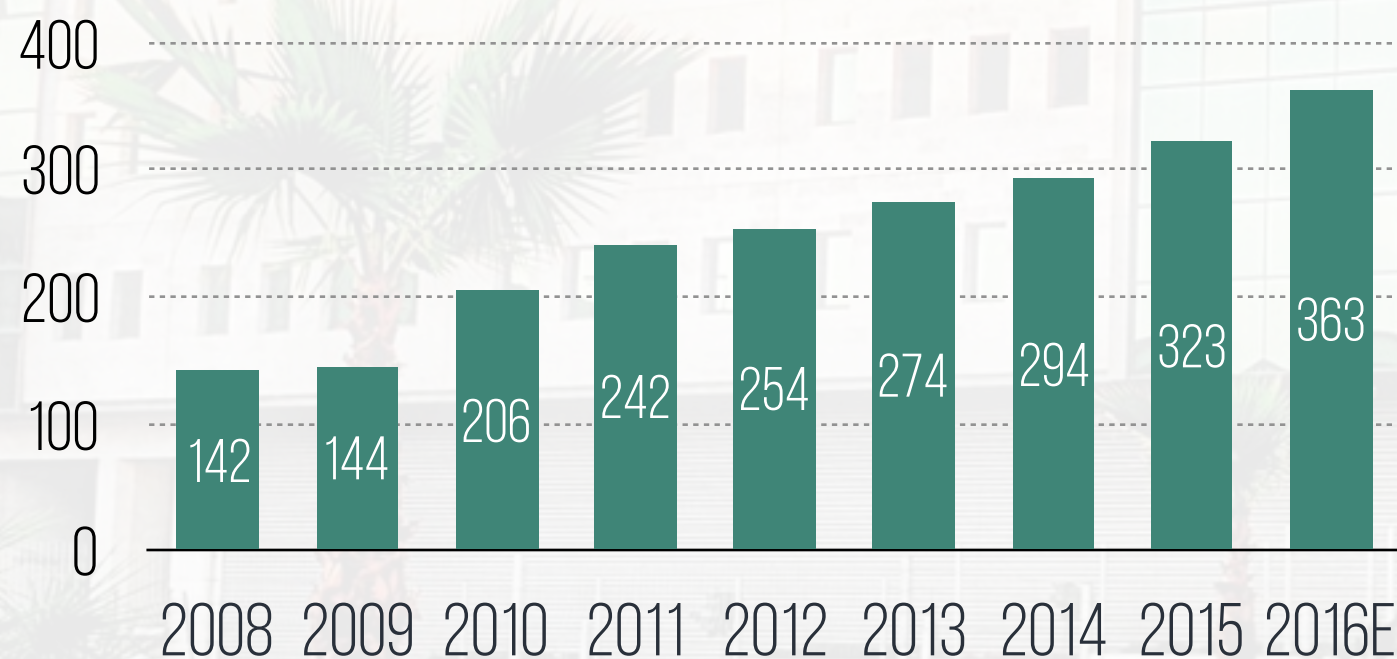
צמיחה

אמות מקבוצת אלוני חץ

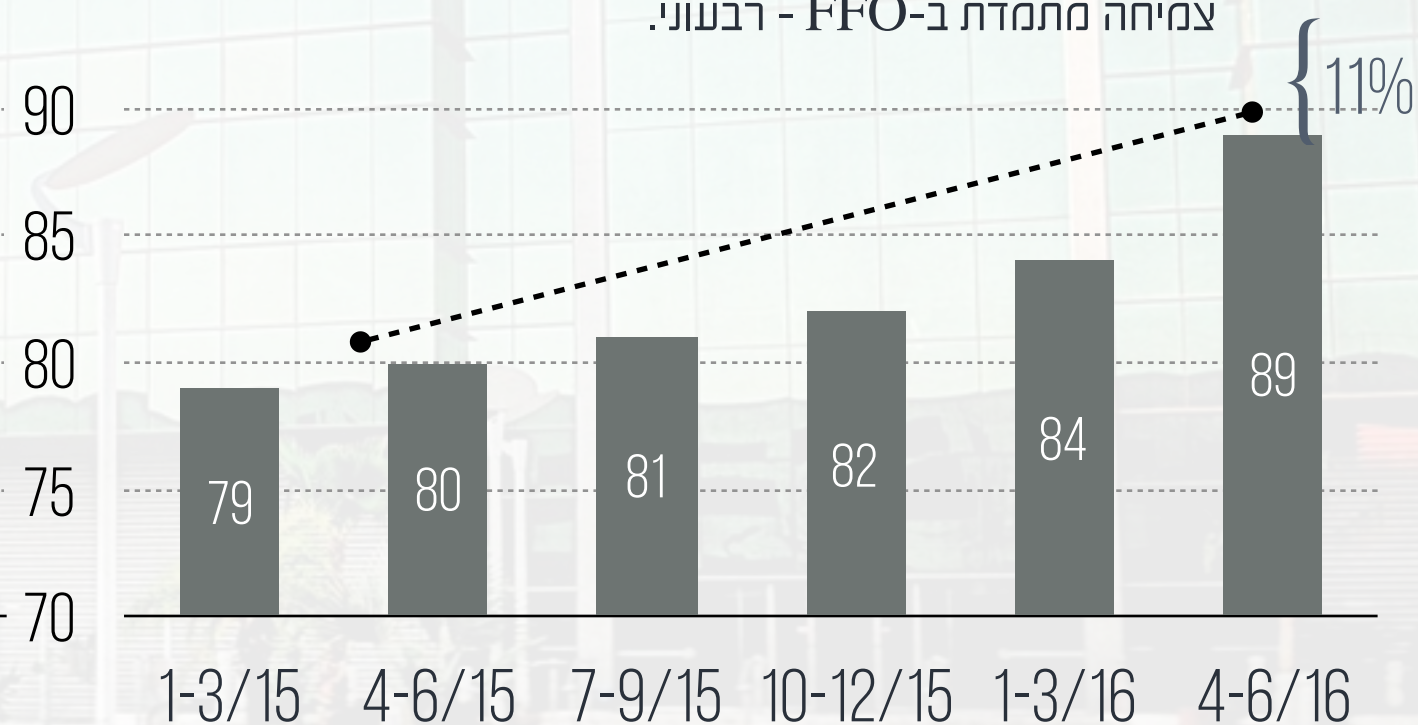
אמות השקעות/FFO

שנתי ורבעוני

צמיחה מתמדת ב-FFO - שנתי



צמיחה מתמדת ב-FFO - רבעוני



21

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.



מצגת לשוק ההון 2016



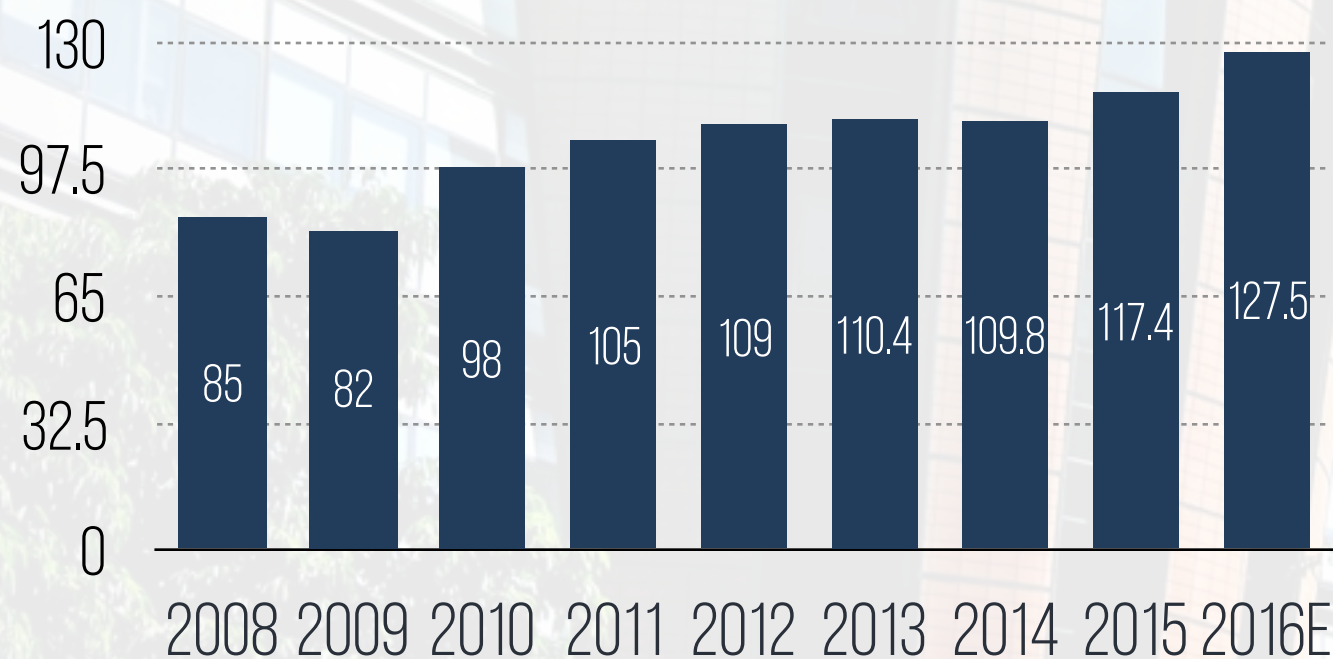
אמות מקבוצת אלוני חץ

צמיחה

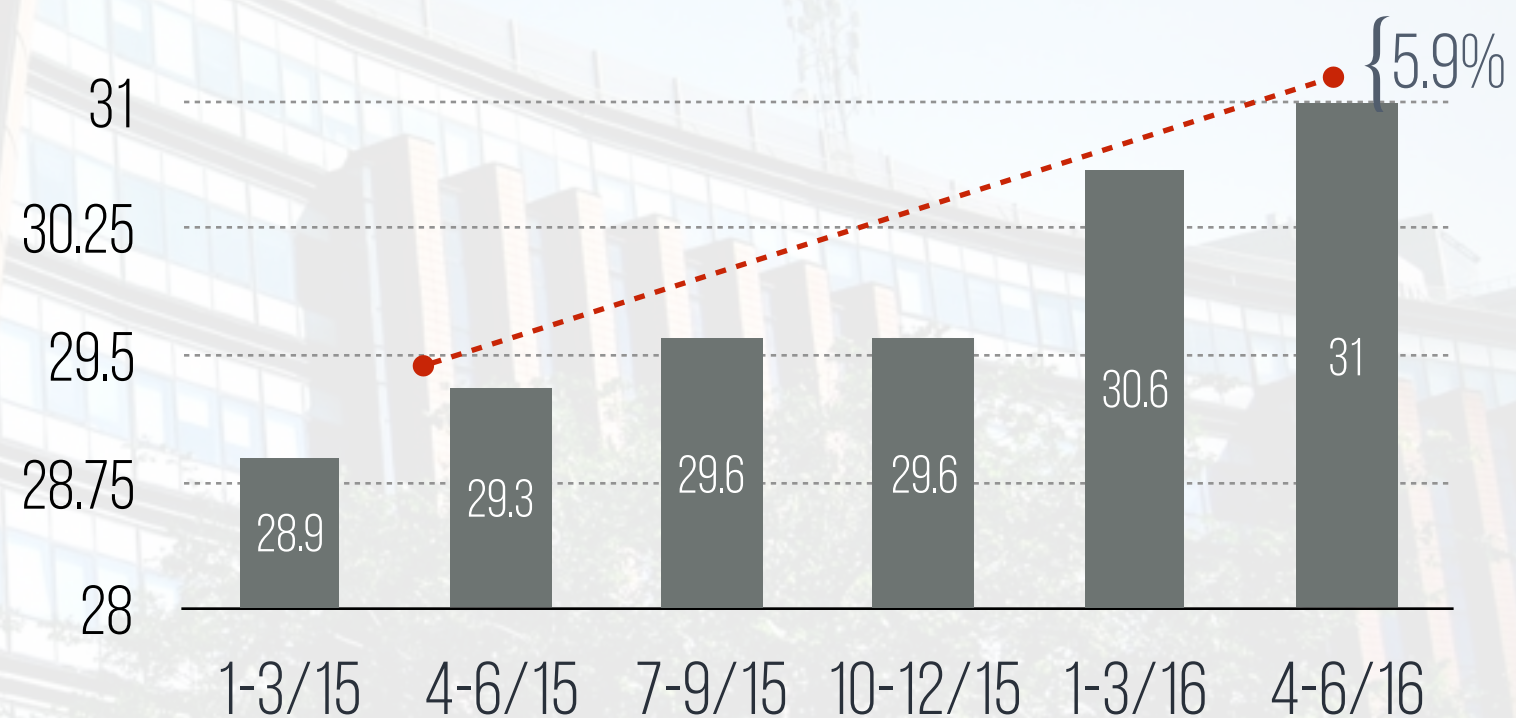
אמות השקעות/FFO שנתית למניה

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ-1.5 מיליון מ"ר. בפעילותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכביני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - שנתי.



צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - רבעוני.



2016
מצגת לשוק ההון

22

2016

אמות מקבוצת אלוני חץ

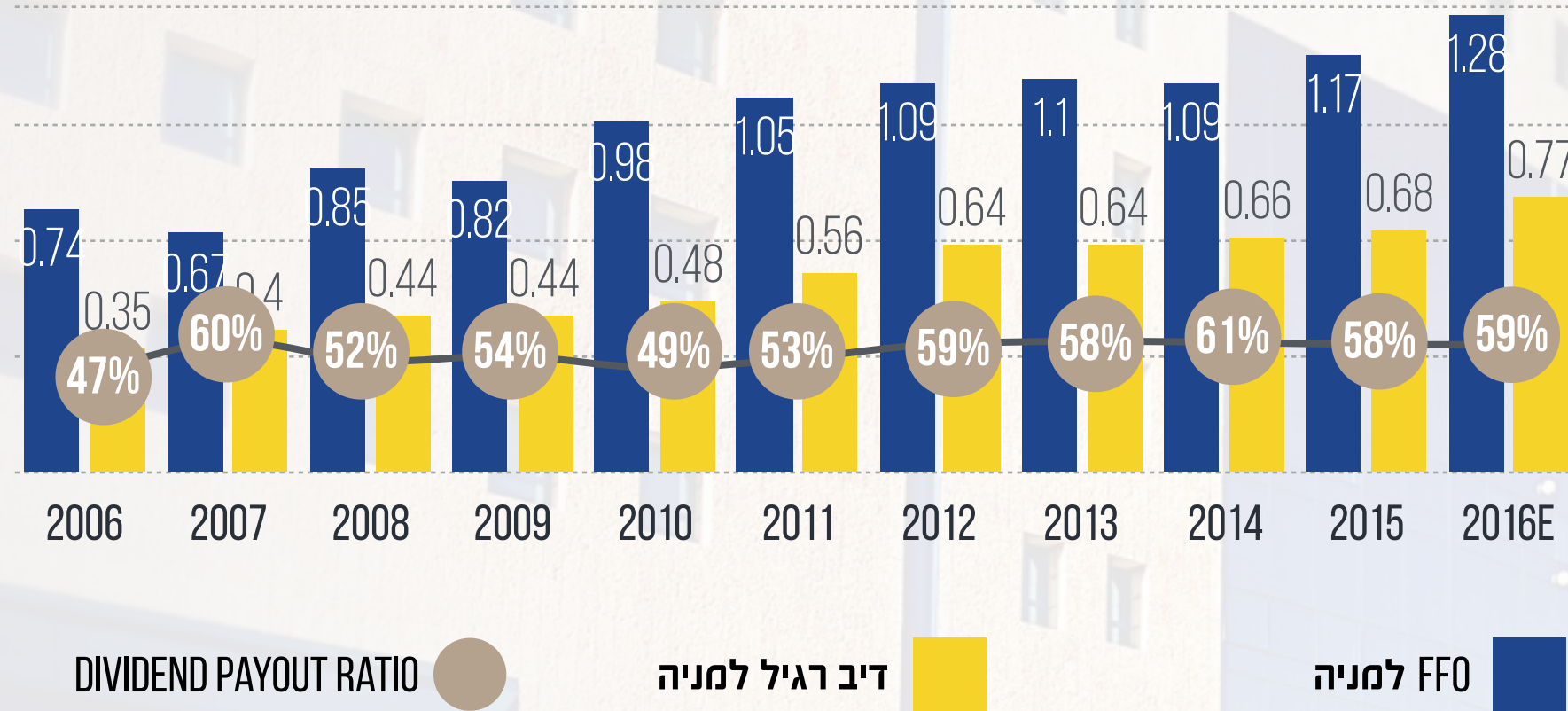
סיכום

מצגת לשוק ההון

אמות השקעות/ מרווח למימון צמיחה עצמית



אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.



23

סיכום

אמות מקבוצת אלוני חץ
אמות השקעות/ החוזקות שלנו



אמות השקעות כע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

2016

מצגת לשוק ההון

24

100 נכסים מניבים במגוון שימושים עם תמהיל שוכרים חזק ובפיזור גאוגרפי נרחב.

יכולת ניהולית ויכולת השבחת נכסים.

איתנות פיננסית וזמינות לביצוע עסקאות רכישה בהיקפים משמעותיים.

שיעור מינוף יעיל של 49%.

נכסים לא משועבדים בהיקף 78% ומסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 800 מיליון ש"ח.

אמות מקבוצת אלוני חץ סיכום

אמות השקעות/ דבר המנכ"ל



אמות השקעות כע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

2016
מצגת לשוק 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 אובייקטיביים וסובייקטיביים.

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

25



מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות מקבוצת אלוני חץ / 8.2016