



אמות

אמות השקעות בע"מ

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.





התחלה



סיום

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



מסך הבא



מסך קודם

תוכן עניינים

אודות אמות

אמות סופרמרקטים

נדל"ן להשקעה

אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה

צמיחה

אמות ייזום

עוצמה פיננסית

אמות תחזית

אמות משרדים

נתונים פיננסיים

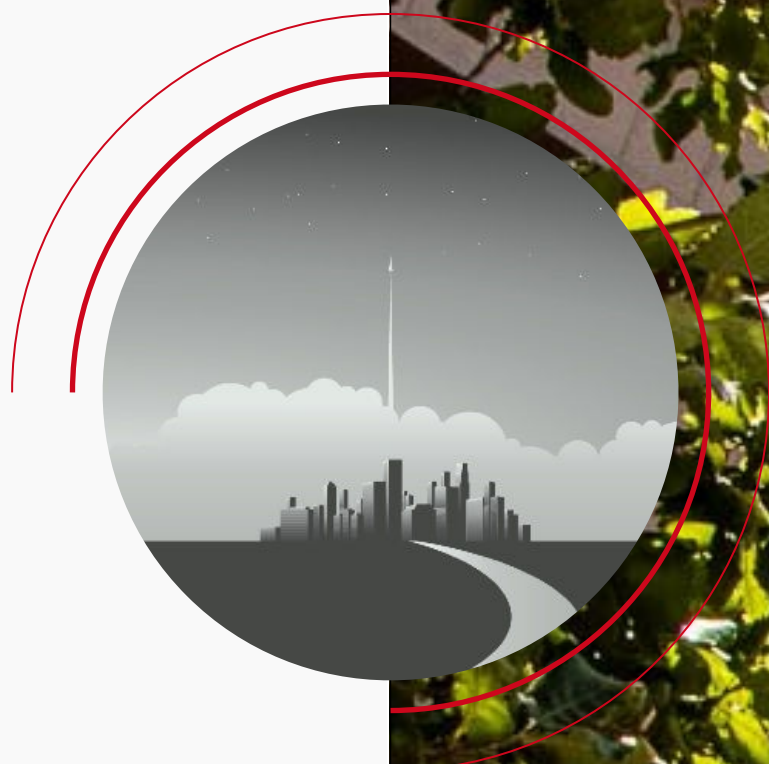
אמות מסחר

סיכום





אמות ToHa1, תל אביב



אודות אמות

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 השקעות.
אנשים קודם.

אודות אמות נתונים כללים

חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית ונכללת במדדים: תל אביב 35, תל אביב נדל"ן 15 ותל דיב'.

חברת בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ המחזיקה בכ- 55% מהונה.

שטח כולל של 1,500,000 מ"ר
942,000 מ"ר שטחי השכרה.

סך שווי נדל"ן כ-13.6 מיליארד ש"ח.

74% משווי נכסי החברה ממוקמים בתל אביב רבתי וערי גוש דן.

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

אודות
אמות



שיעור התפוסה של נכסי החברה עומד על 97.6%.

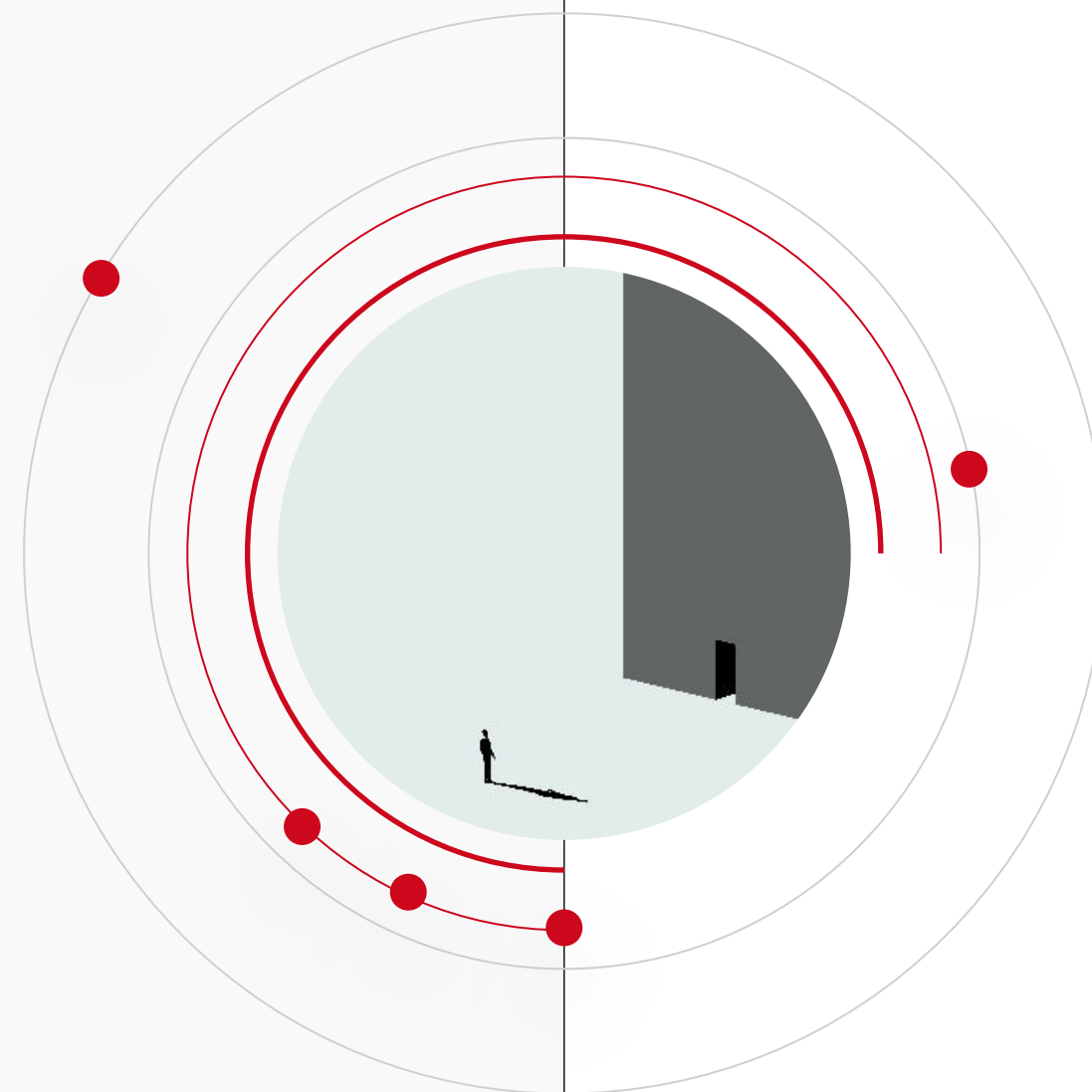
5 פרויקטים בשלבי בניה בהיקף של 140,000 מ"ר עילי.

שיעור מינוף של 44%.

חוב פיננסי נטו בש"ח
6.2 מיליארד ש"ח.

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

החברה נכללת במדד ה-EPRA החל מתאריך ה-23 במרץ 2020.



אודות אמות

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.



אודות אמות



אודות אמות נתונים כללים

מידע בדבר שטחים שהושכרו במהלך התקופה המדווחת

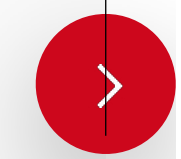
במהלך התקופה המדווחת נחתמו 182 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה בהיקף של 61 אלף מ"ר בדמי שכירות חודשיים בסך של 4.7 מיליון ש"ח.

אודות אמות

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



אודות אמות



שינוי בשכ"ד
למ"ר חדש
לעומת
שכ"ד למ"ר
קודם

שטחים שהושכרו

שימוש	מספר חוזים	שטח עילי מ"ר	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש ש"ח	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם ש"ח	שינוי בשכ"ד למ"ר חדש לעומת שכ"ד למ"ר קודם %
משרדים	93	36,851	82	82	-
מסחר	71	12,152	98	92	7%
תעשייה ולוגיסטיקה	18	11,640	39	35	10%

סה"כ 182 60,643

(*) הטבלה שלעיל כוללת חוזי שכירות שנחתמו/חודשו/אופציות שמומשו וחוזים שהסתיימו במחצית הראשונה של שנת 2020.
(**) החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.



אודות אמות נתונים כללים



משרדים



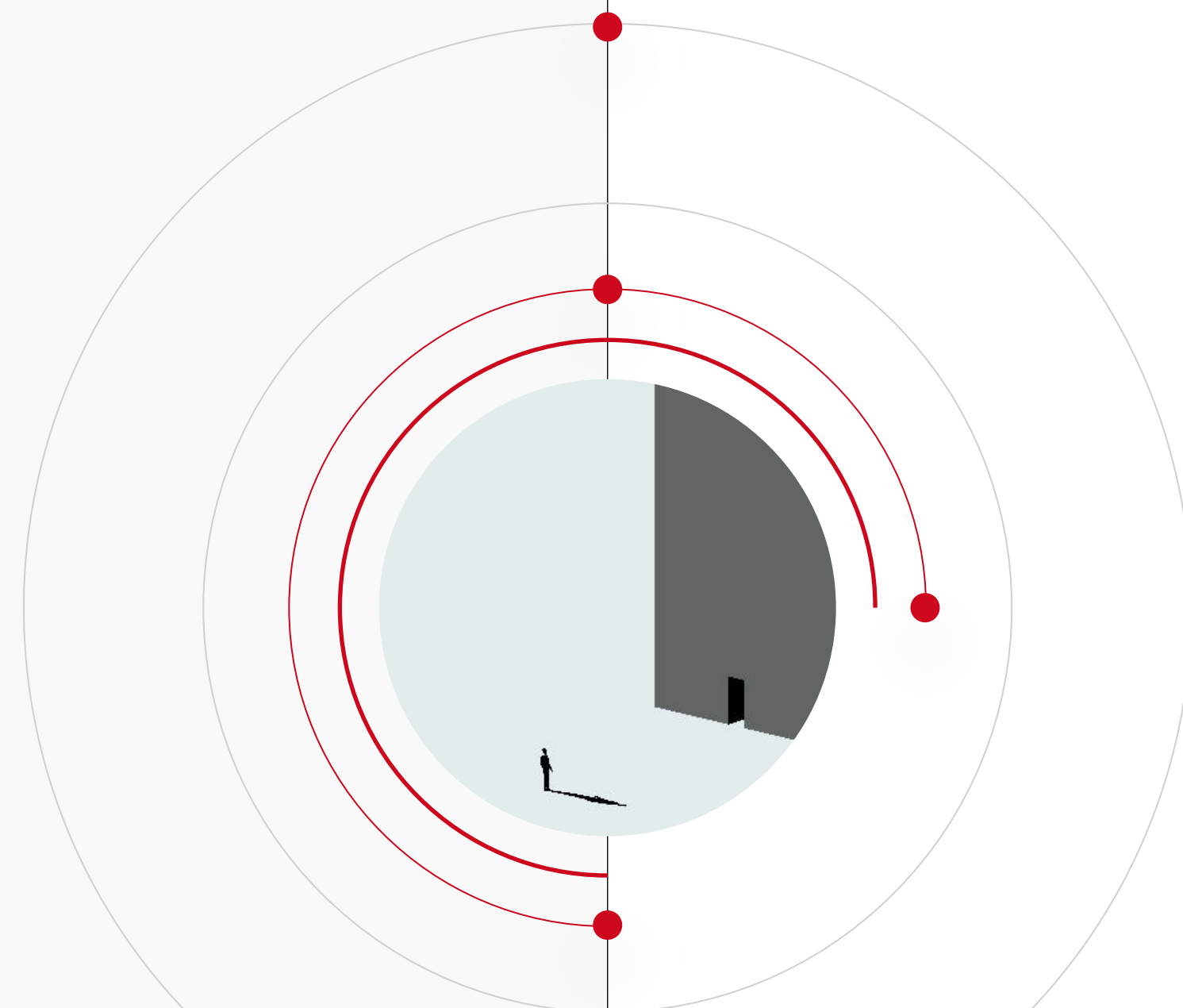
תעשייה ולוגיסטיקה



מסחר



סופרמקטים



אודות אמות

תמהיל נכסים

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



אודות
אמות



מגדל אמות השקעות, תל אביב



נדל"ן להשקעה

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.

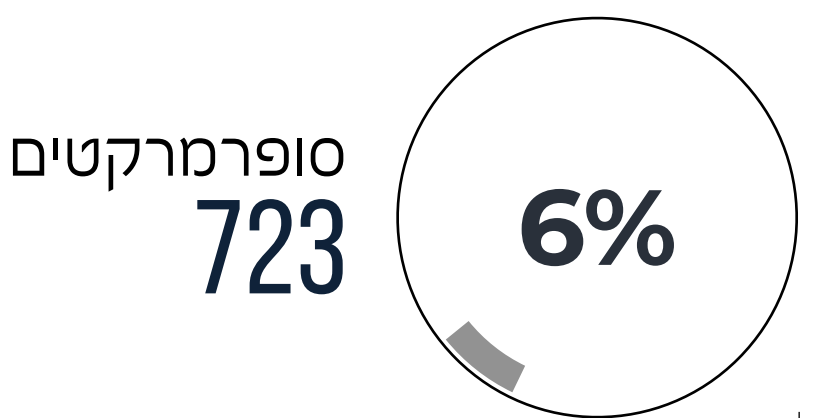
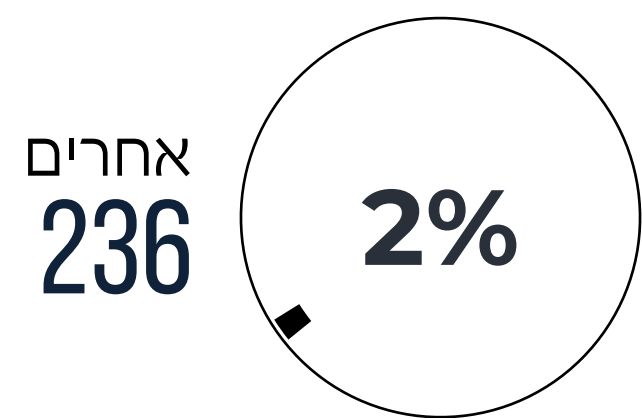
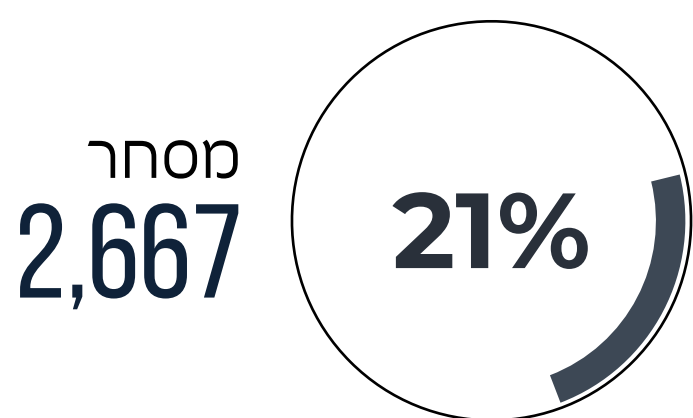
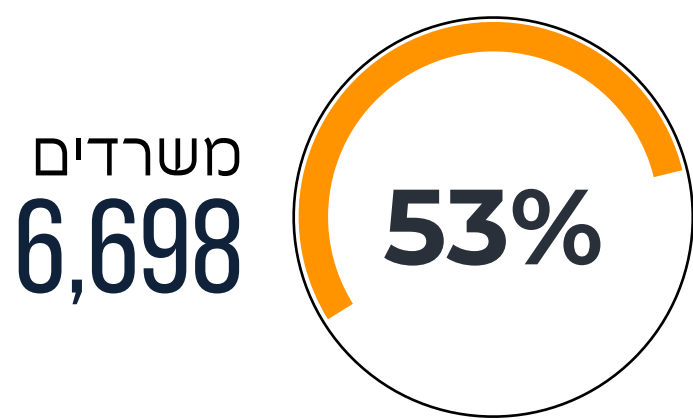
מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.



נדל"ן להשקעה פילוח שווי נכסים מניבים

שווי נדל"ן מניב לתאריך: 30.6.2020
שווי הנכסים המניבים במיליוני ש"ח: 12,658



נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה

שווי נדל"ן מניב לתאריך
30.6.2020
שווי הנכסים המניבים במיליוני ש"ח
12,658



נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה פילוח שווי נכסים מניבים

שווי נכסים לפי אזורים



נדל"ן להשקעה

שווי נדל"ן מניב לתאריך
30.6.2020

שווי הנכסים המניבים
במיליוני ש"ח

12,658



נדל"ן להשקעה

נדל"ן
להשקעה



משבר הקורונה והשפעתו על נכסי הנדל"ן של הקבוצה

בעקבות משבר הקורונה אשר הינו ארוע מתגלגל אשר אין וודאות ביחס למועד סיומו ולמידת השפעתו על נכסי החברה, גיבשה החברה תוכנית הקלות מדורגת לתשלום דמי שכירות וניהול ביחס למרכזים המסחריים, למעט לעסקים שהותרה פעילותם דוגמת מרכולים/עסקי פארמה/בנקאות וכיוצ"ב. היקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים בגין התקופה שמיום 15 במרץ 2020 ועד 30 ביוני 2020, מסתכם בסך של 32 מיליון ש"ח. הכנסות השכירות והניהול ברבעון השני של שנת 2020 ספגו את הירידה כאמור בגין היקף ההקלות.

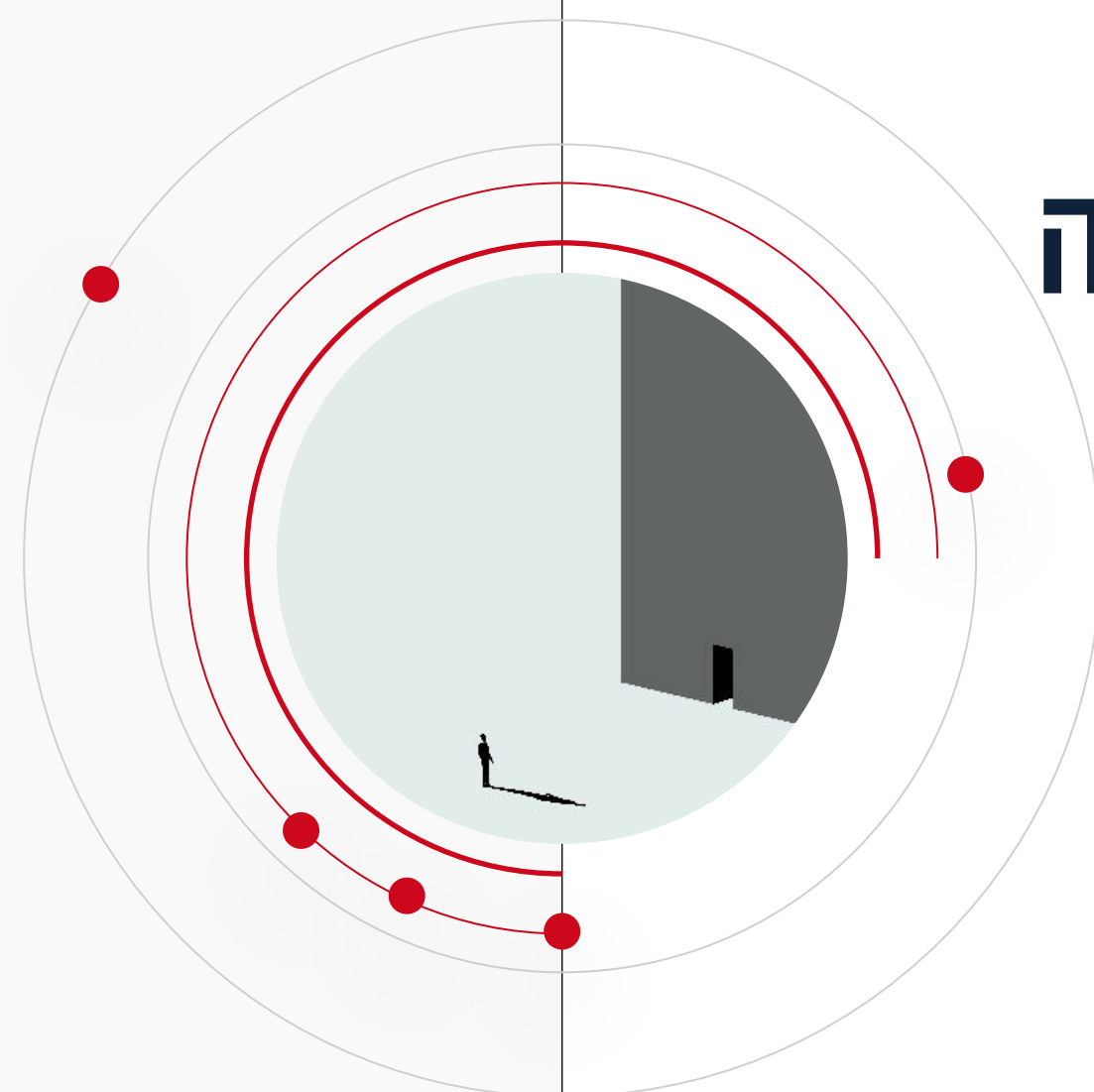
בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה, נכון למועד הדוח התאמת השווי ההוגן של נכסי החברה מביאה בחשבון את השפעת ירידת המדד בחציון בשיעור 0.7% וכן התאמת ההכנסות הצפויות משכירות וניהול מנכסי החברה, לטווח הקצר.

החברה תמשיך לבחון האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינוי אפשרי בטעמים ובצרכים של השוכרים ולשינויים באופי ובתחומי התעסוקה במשק וכן לבחון האם נדרשים שינויים בקשר לקצב ההתקדמות בפרויקטים בייזום ובבניה ולאסטרטגיות ומהלכי השיווק שלה, וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בלקוחות החברה.

בעקבות ארוע הקורונה מובא לידיעתכם מידע בדבר נתוני גבייה שוטפים, עד כה, בגין חיוב עבור חודשי שכירות 2020.4-6:

שימוש	אחוז גבייה %
סופרמרקטים	100%
משרדים	96%
תעשייה ולוגיסטיקה	99%
מסחר	76%
ממוצע	94%

הגביה המפורטת לעיל הינה אינדקטיבית בלבד ואינה מלמדת על ויתור שכר דירה שלא נגבה ואינה מהווה אידיקציה להערכת החברה על היקף הגביה ביתרת השנה.



אודות אמות

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.



אודות אמות





אמות פלטינום, פתח תקווה



מצגת אמות השקעות
לשוק ההון



אמות תחזית

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 השקעות.
אנשים קודם.

אמות תחזית

תחזית החברה המעודכנת לאור השלכות מגפת הקורונה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2020, מתבססת בין היתר על הנחות העבודה הבאות:

- מדד המחירים לצרכן- ירידה בשיעור שנתי של 0.7%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2020.
- לא נלקחה בחשבון פגיעה אפשרית כתוצאה מהטלת סגר נוסף.

	1-6.2020 בפועל	2020 תחזית מעודכנת	2020 תחזית מקורית	2019 בפועל (*)
NOI במיליוני ש"ח	369	740-760	790-805	728
FFO ריאלי במיליוני ש"ח	257	530-550	575-590	520
FFO למניה (אגורות)	67.3	138-143	150-154	143.7
גידול בכמות המניות המשוקללת לעומת שנת 2019 (באחוזים)	8%	5%	5%	

(*) הנתונים מוצגים בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס, כתוצאה מפרעון מוקדם יזום על ידי החברה.

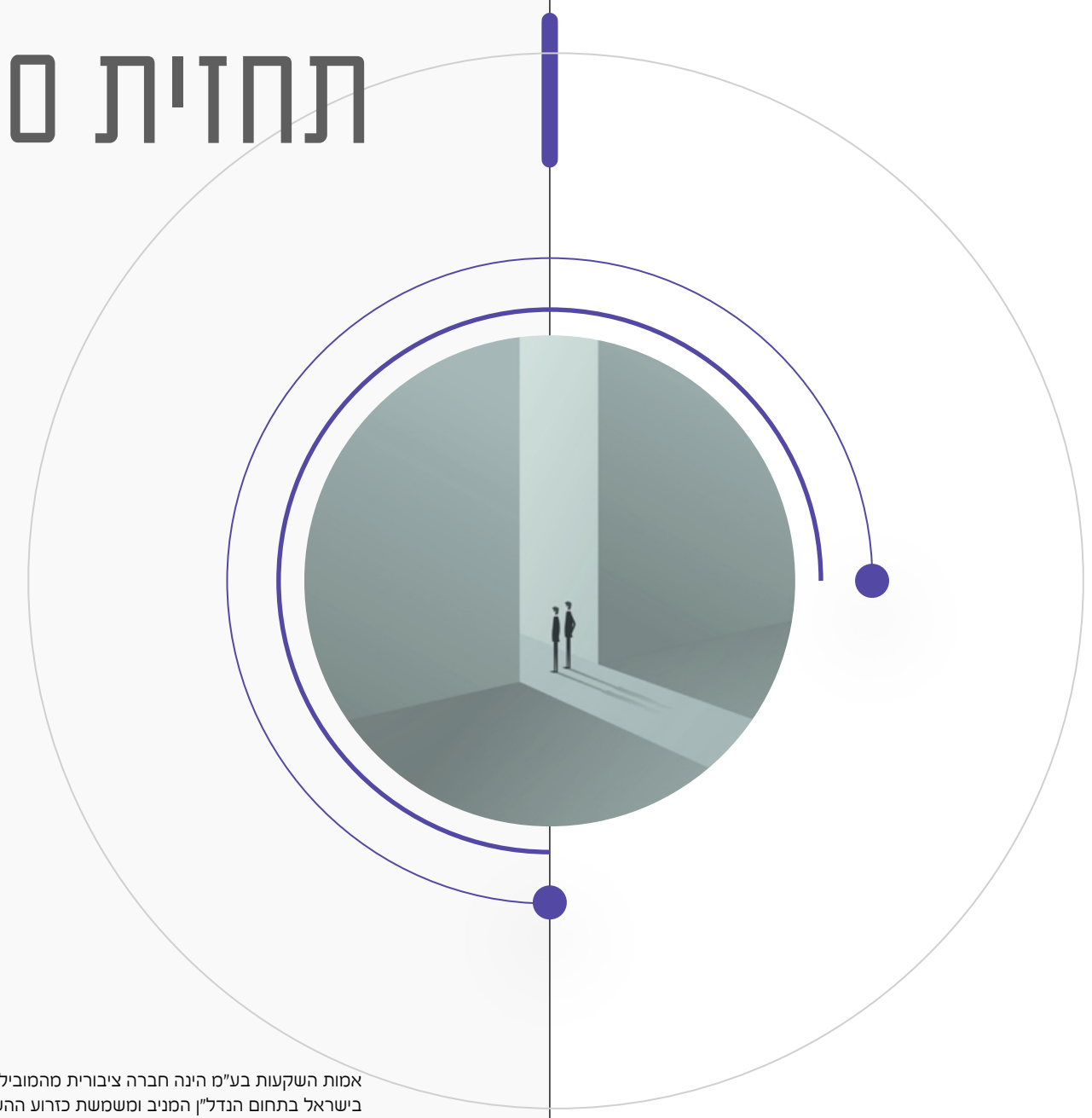
המידע בדבר התחזית לשנת 2020 ובדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

אמות
תחזית



אמות תחזית

תחזית 2020



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 תחזית





צמיחה

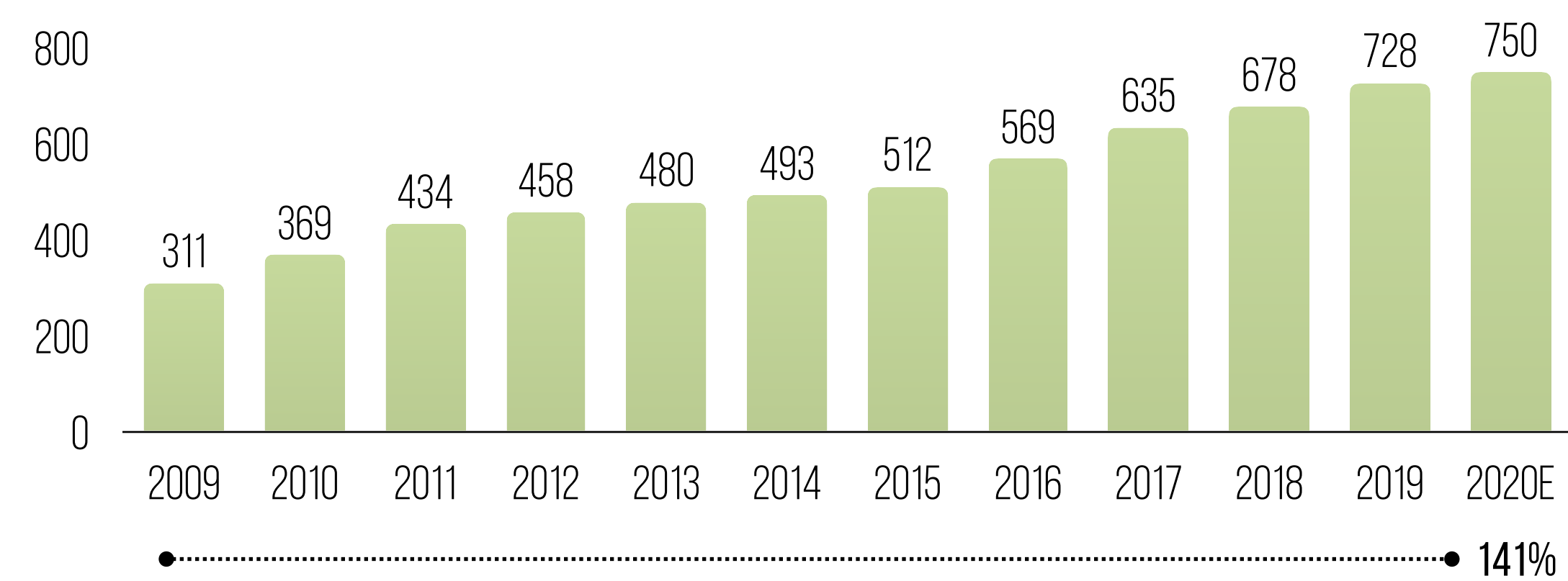
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

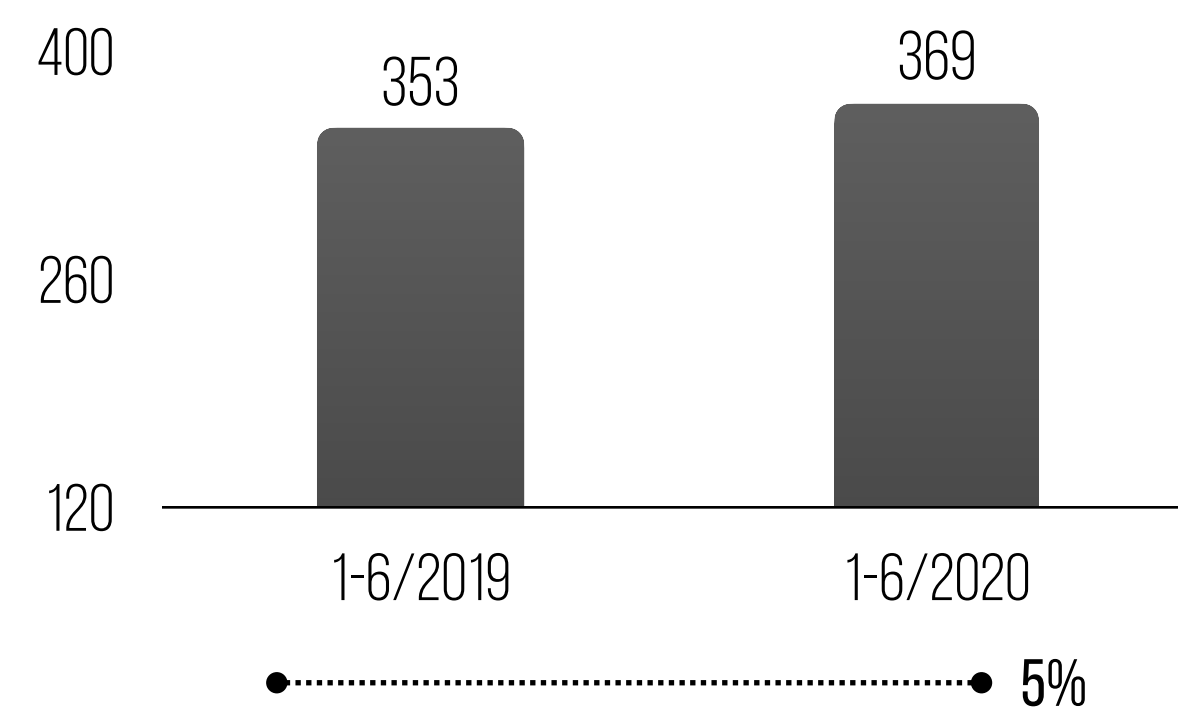
אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות ToHa1, תל אביב

צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי



צמיחה מתמדת ב-NOI



צמיחה
NOI

צמיחה +

צמיחה

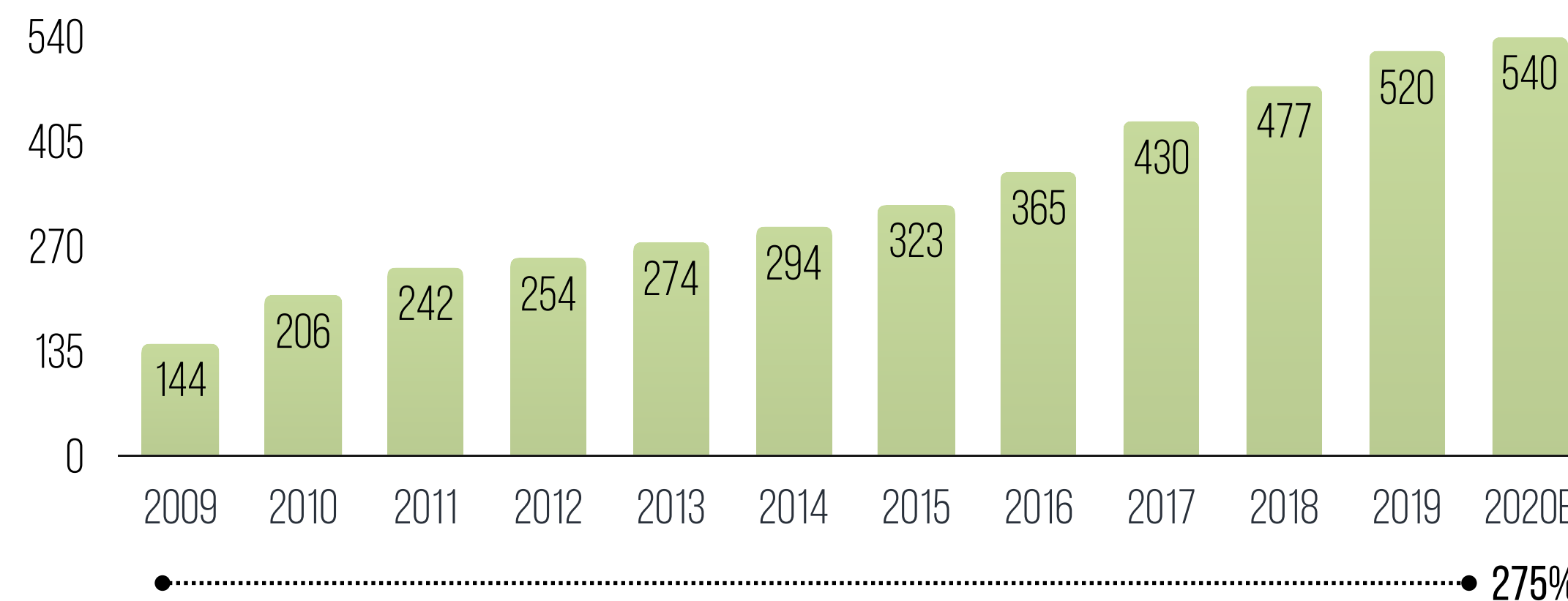


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

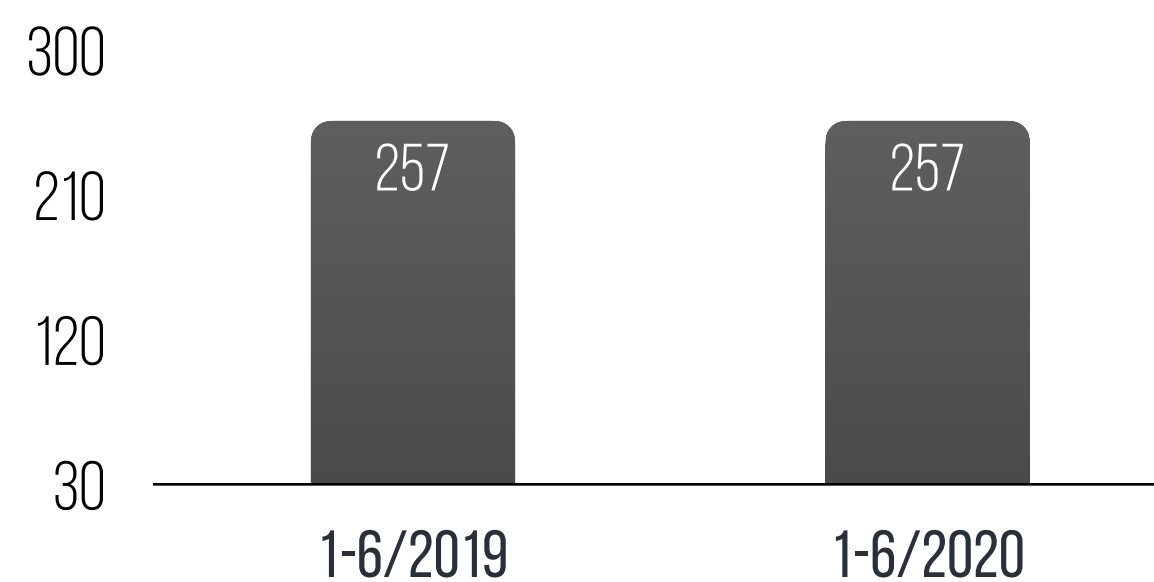
צמיחה



צמיחה מתמדת ב-FFO תוך ירידה בשיעור מינוף - שנתי



יציבות ב-FFO הריאלי



FFO בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות נטו ממו

צמיחה FFO שנתי ולתקופה

צמיחה



צמיחה



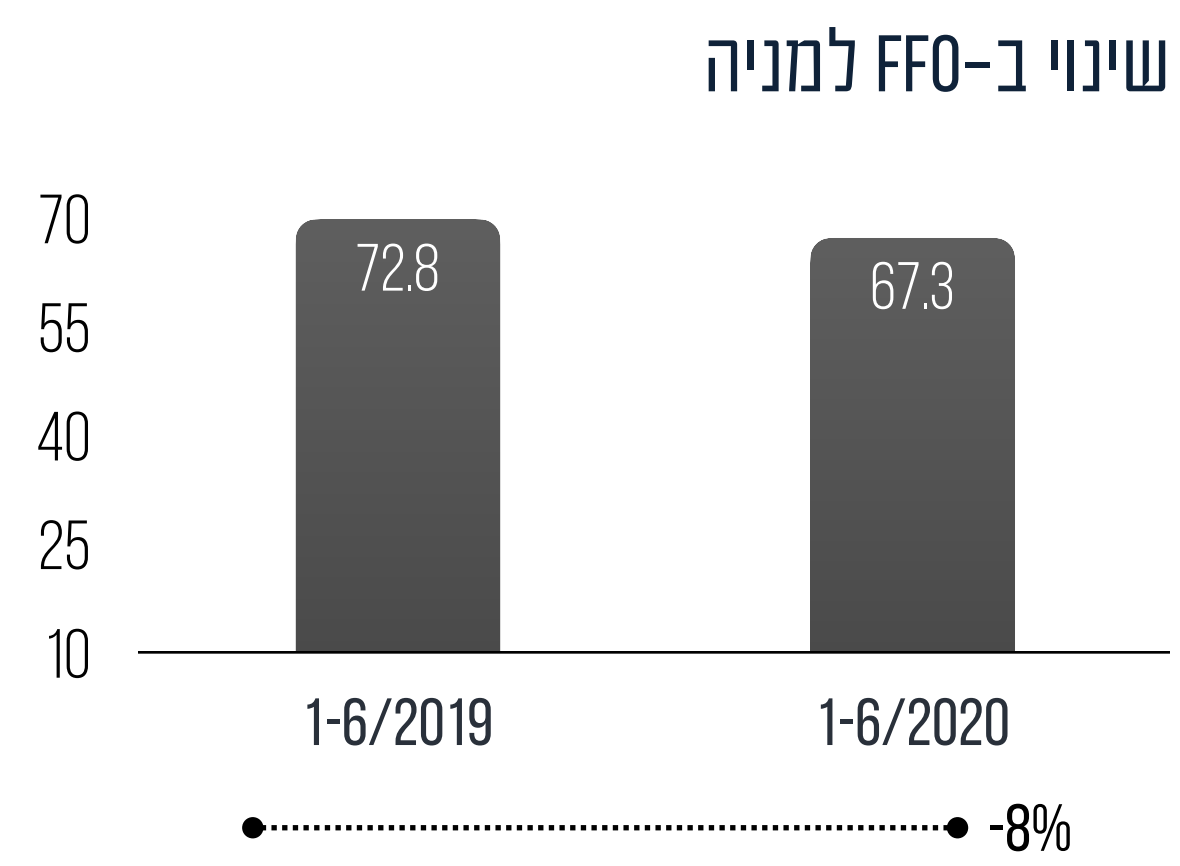
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

צמיחה





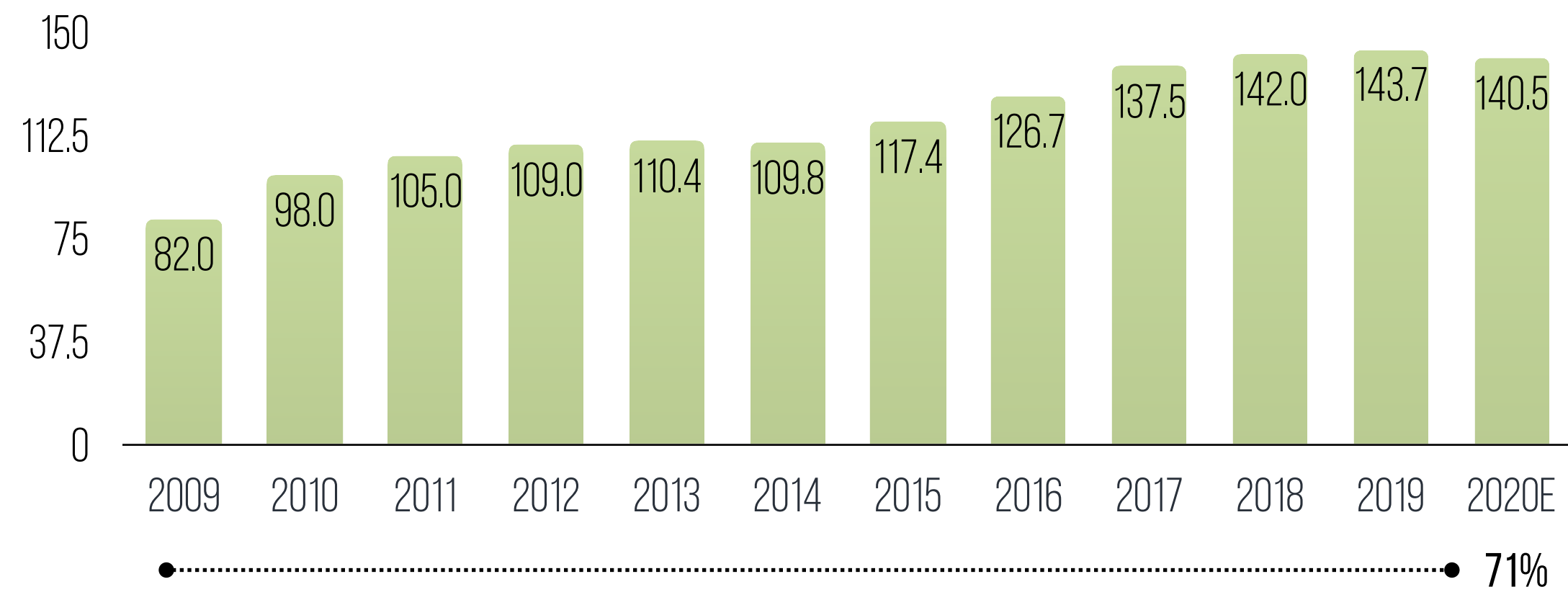
צמיחה FFO שנתית ולתקופה למניה



FFO למניה בתקופה המדווחת, קטן ב 8% כתוצאה מגידול של 8% במספר המניות המשוקלל.

● FFO למניה בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס

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



צמיחה

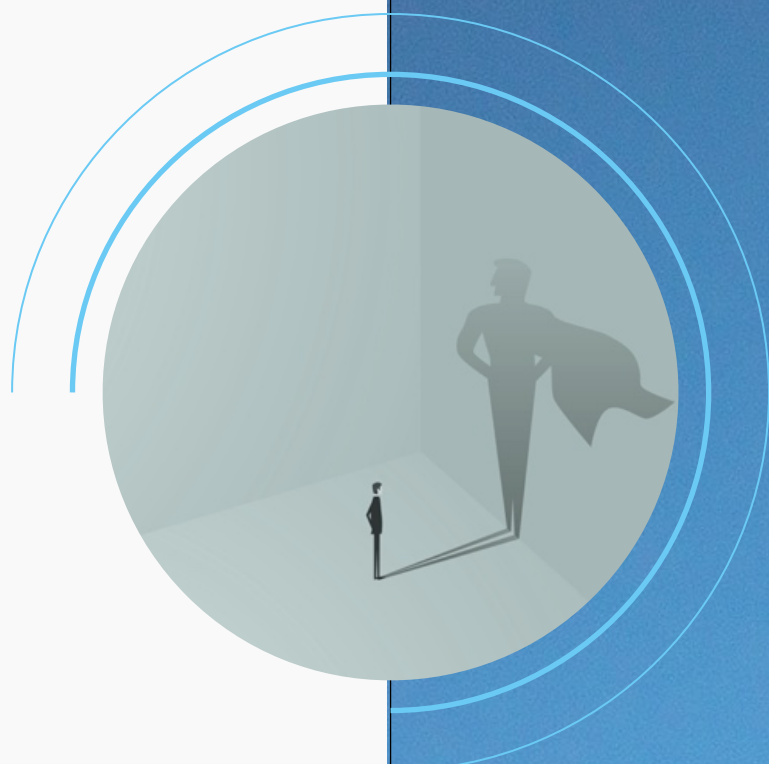
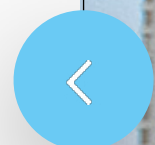


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

צמיחה



אמות ToHa1, תל אביב



עוצמה פיננסית

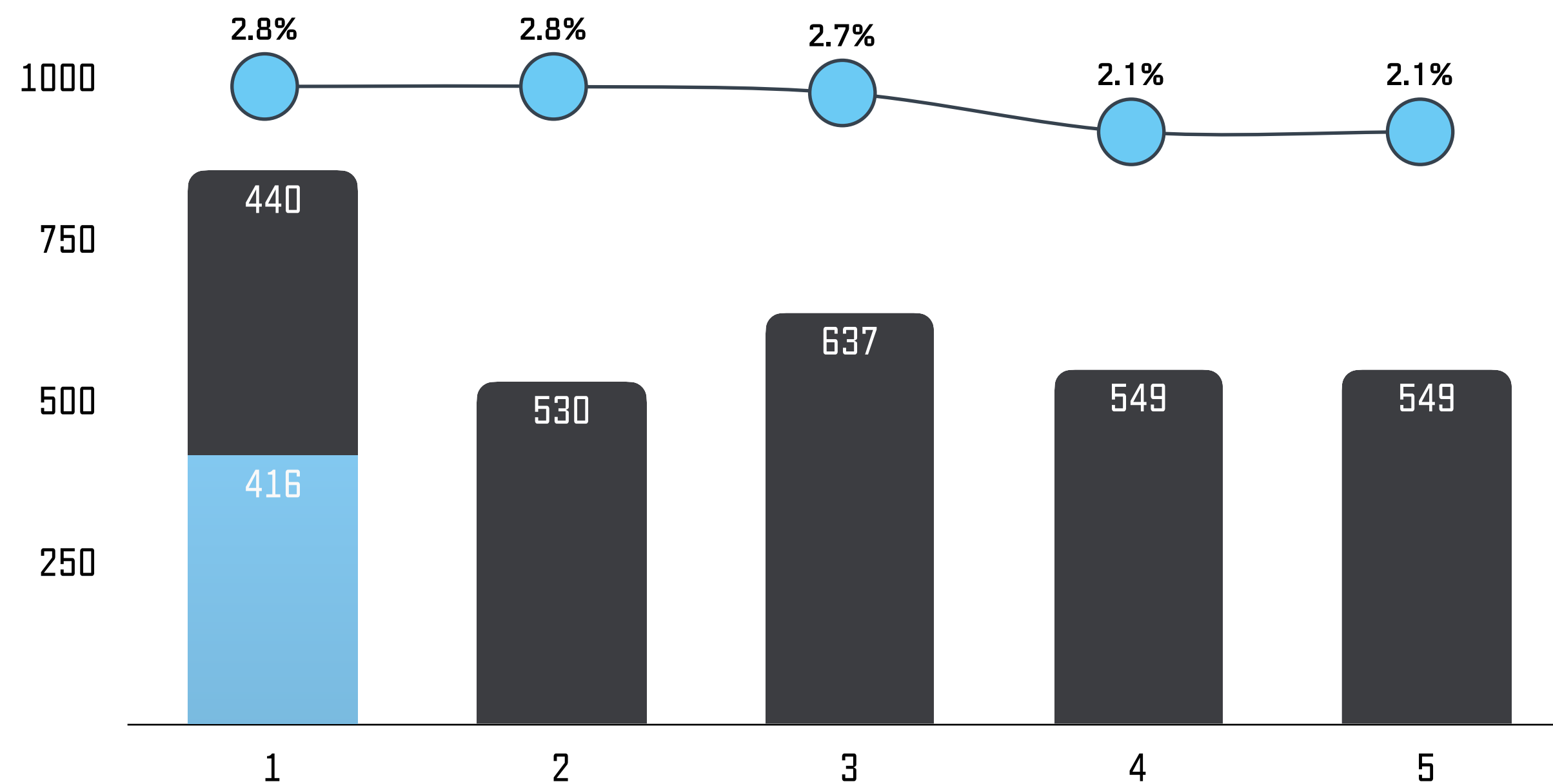
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות
בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע ההשקעות
של חברת אלנוי-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.

עוצמה פיננסית פריסת פרעונות על פני 5 השנים הבאות

- פרעון אגרות חוב והלוואות
- חוב נפרע ביולי 2020
- ריבית אפקטיבית חוב נפרע



הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 ביולי ומסתיימת ב-30 ביוני, של כל שנה.

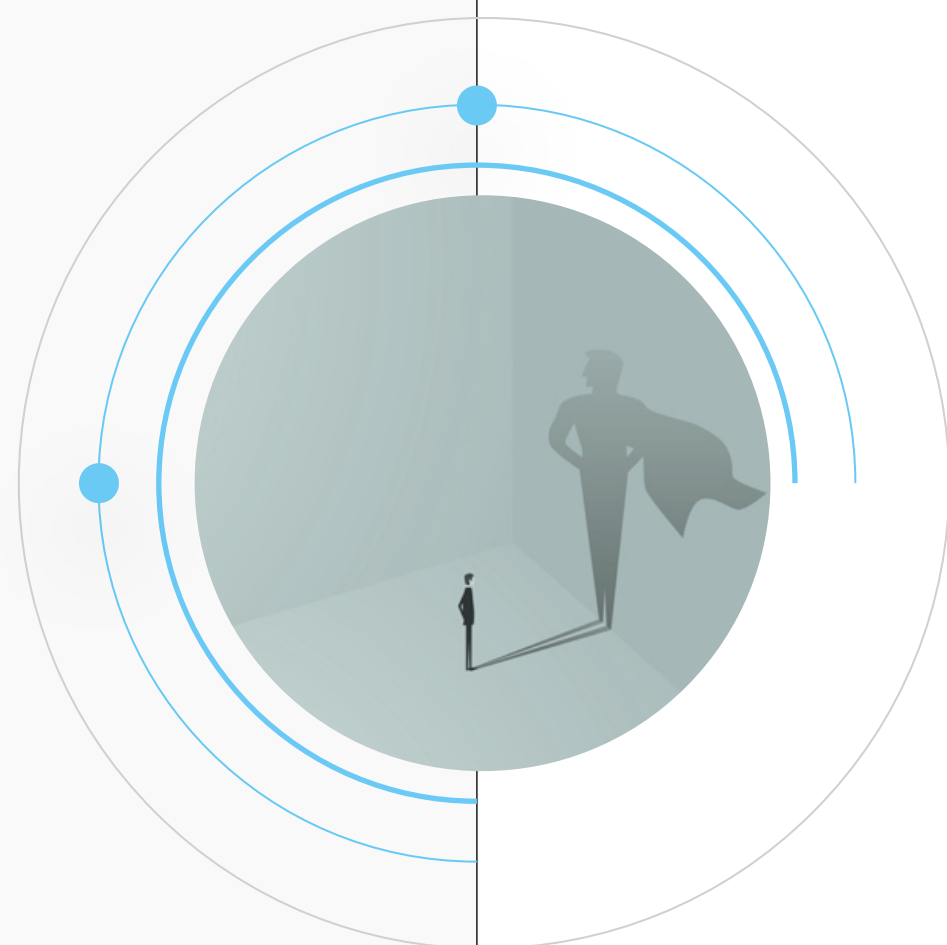
לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של 740 מיליון ש"ח.

נכון לתאריך פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-370 מיליון ש"ח.



עוצמה
פיננסית

עוצמה פיננסית



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.



עוצמה פיננסית

עוצמה פיננסית

מזומנים ושווי מזומנים בהיקף 0.8 מיליארד ש"ח

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

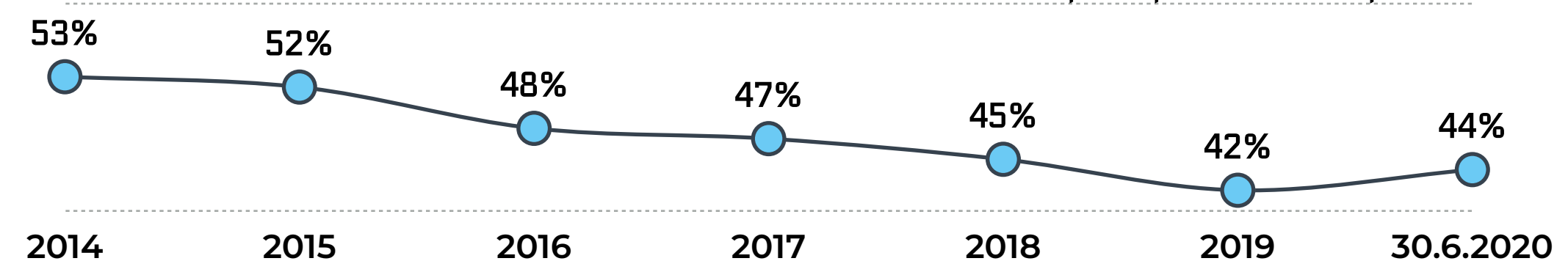
לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 740 מיליון ש"ח

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

ריבית משוקללת אפקטיבית צמודת מדד - 2.04%

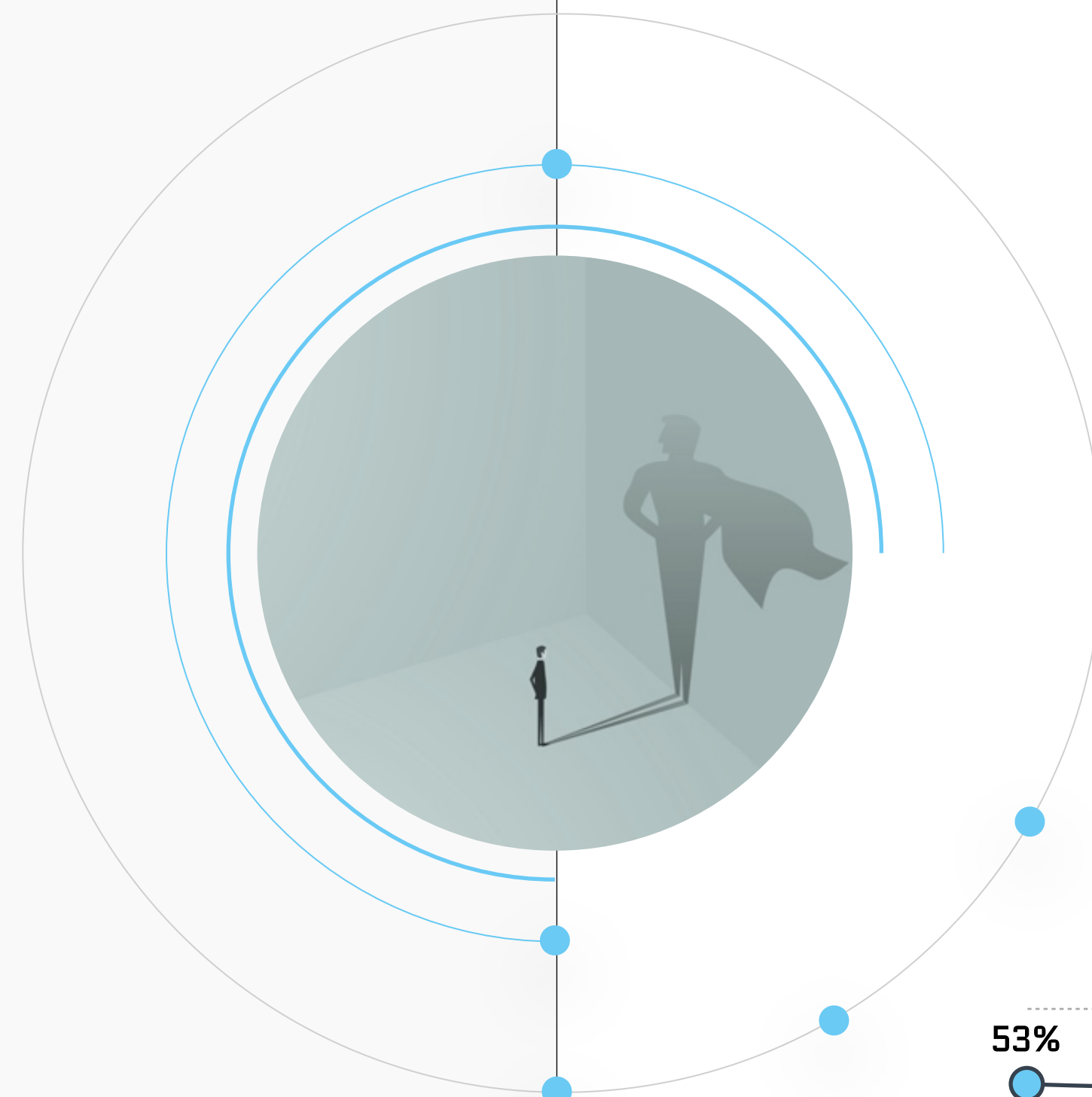
מח"מ 5.2 שנים

שיעור מינוף יעיל לאורך זמן



עוצמה פיננסית

בבעלות החברה 104 נכסים, בשטח כולל של 1.5 מיליון מ"ר.



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.

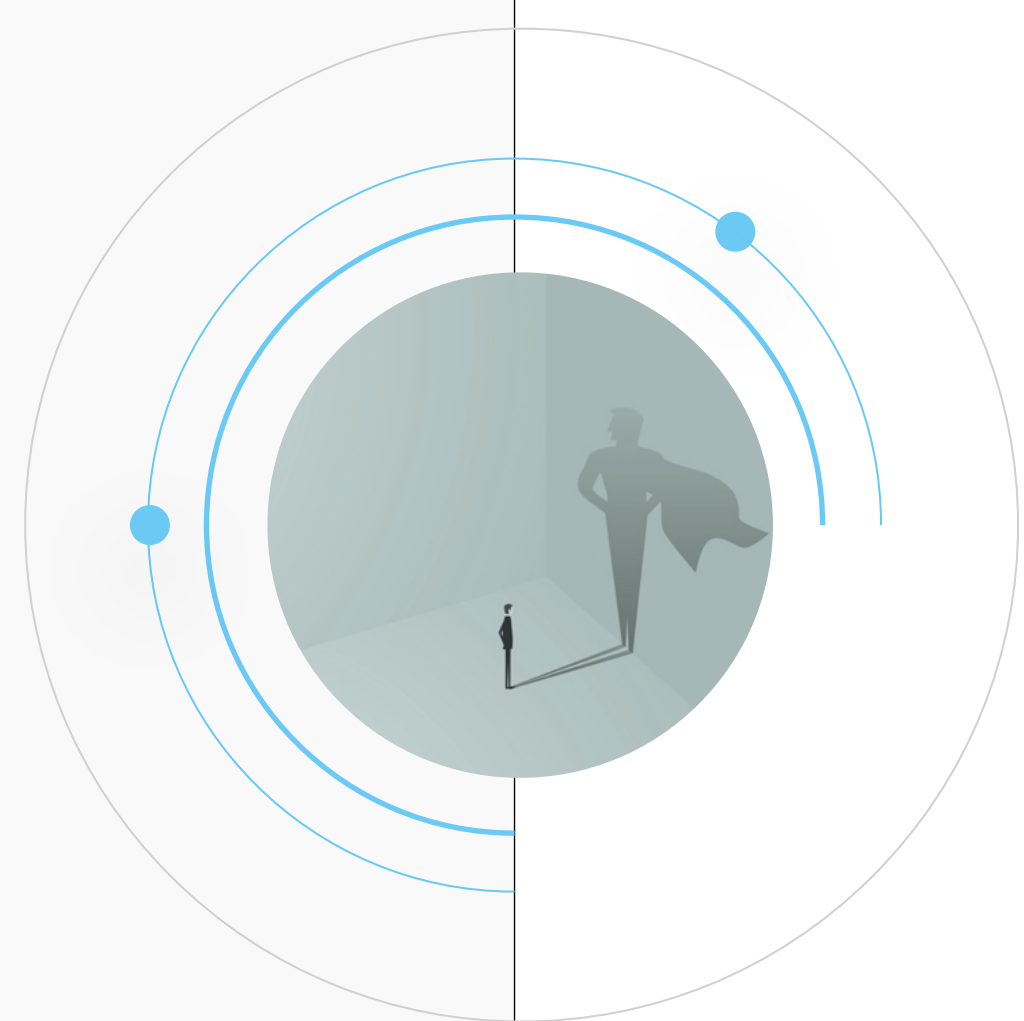


עוצמה פיננסית

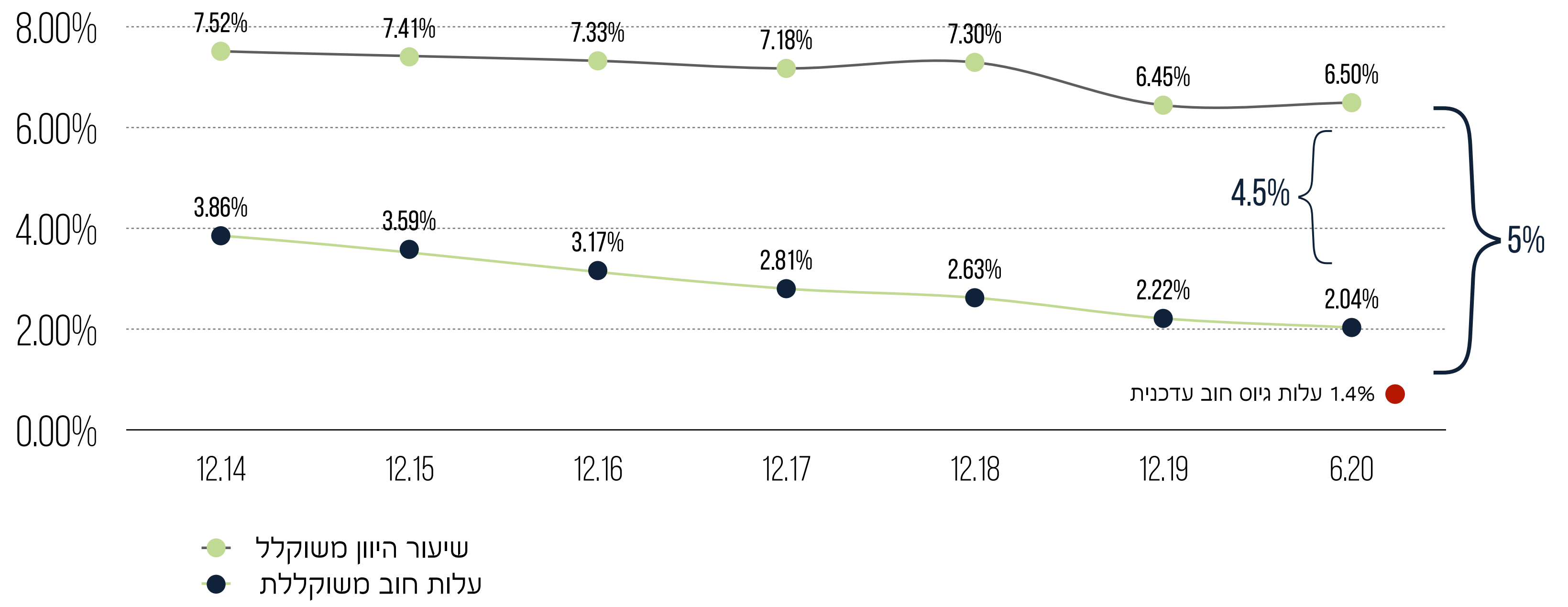


עוצמה פיננסית שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה

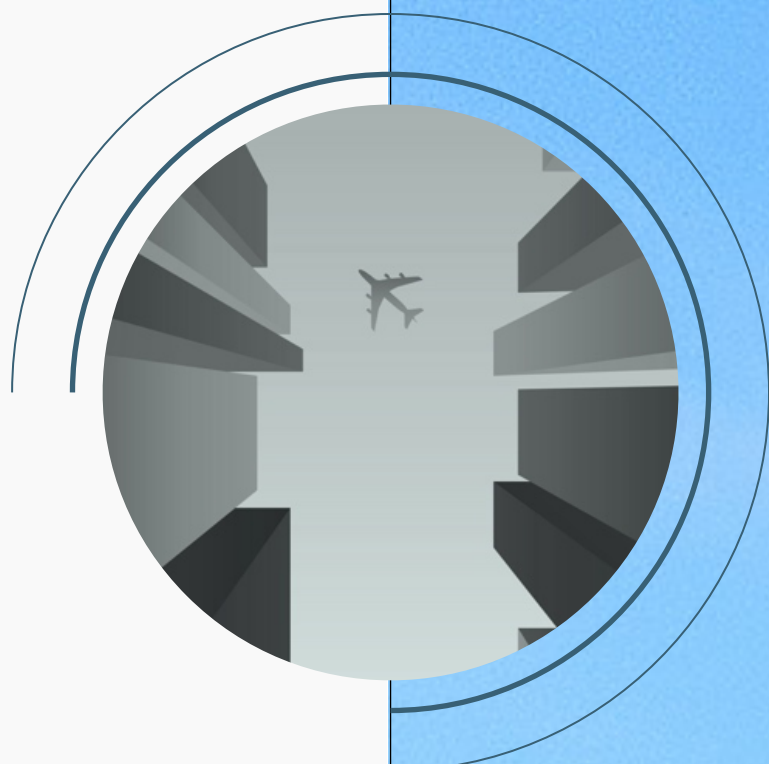
עוצמה פיננסית



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



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ו'), מח"מ
כ- 7.2 שנים, לפי מחיר שוק ליום 9 באוגוסט 2020



אמות משרדים

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 ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.

בית אמות ביטוח, תל אביב



אמות משרדים

שווי הוגן ליום ה-30.6.2020
הינו כ-6.7 מיליארד ש"ח.

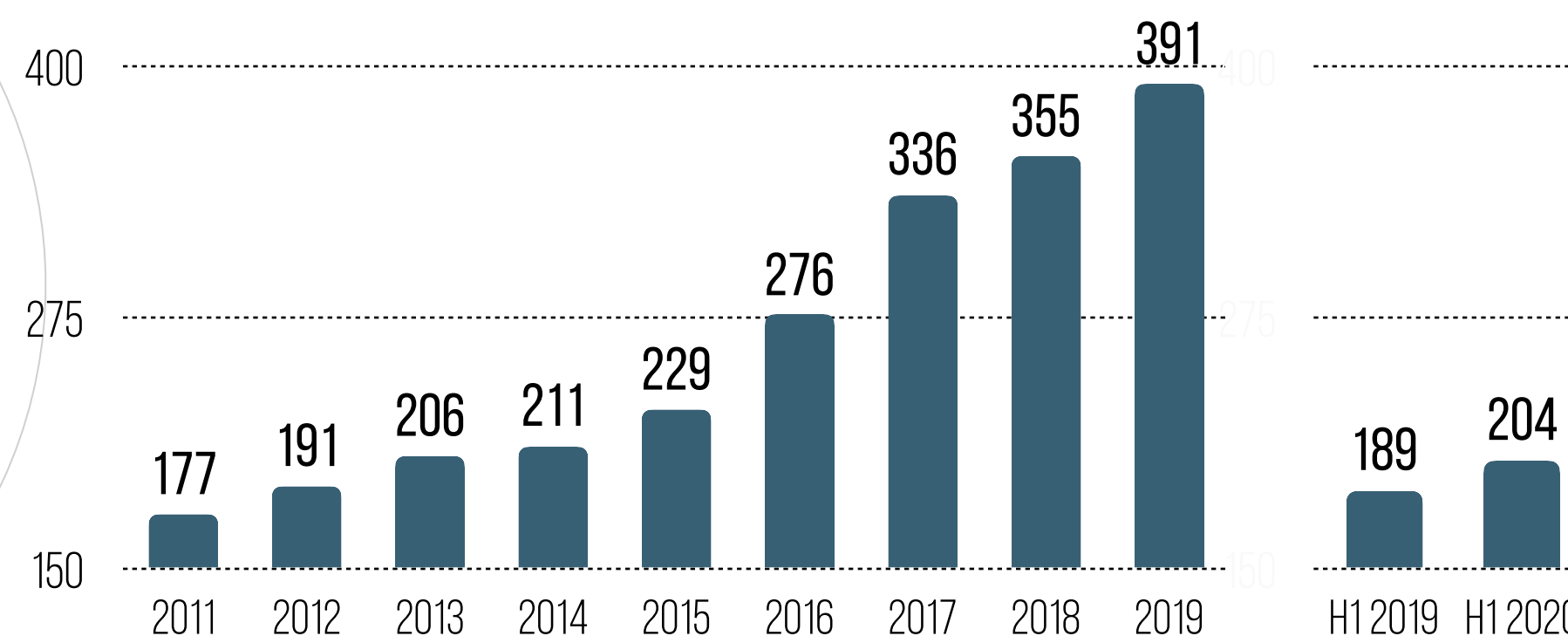
ה- NOI ממשרדים 1-6.2020
הינו - 204 מיליון ש"ח.

63% משווי נכסי המשרדים
ממוקמים במטרופולין ת"א.

שיעור התפוסה בשטחי המשרדים
נכון ל 30.6.2020 הינו כ- 95.8%.

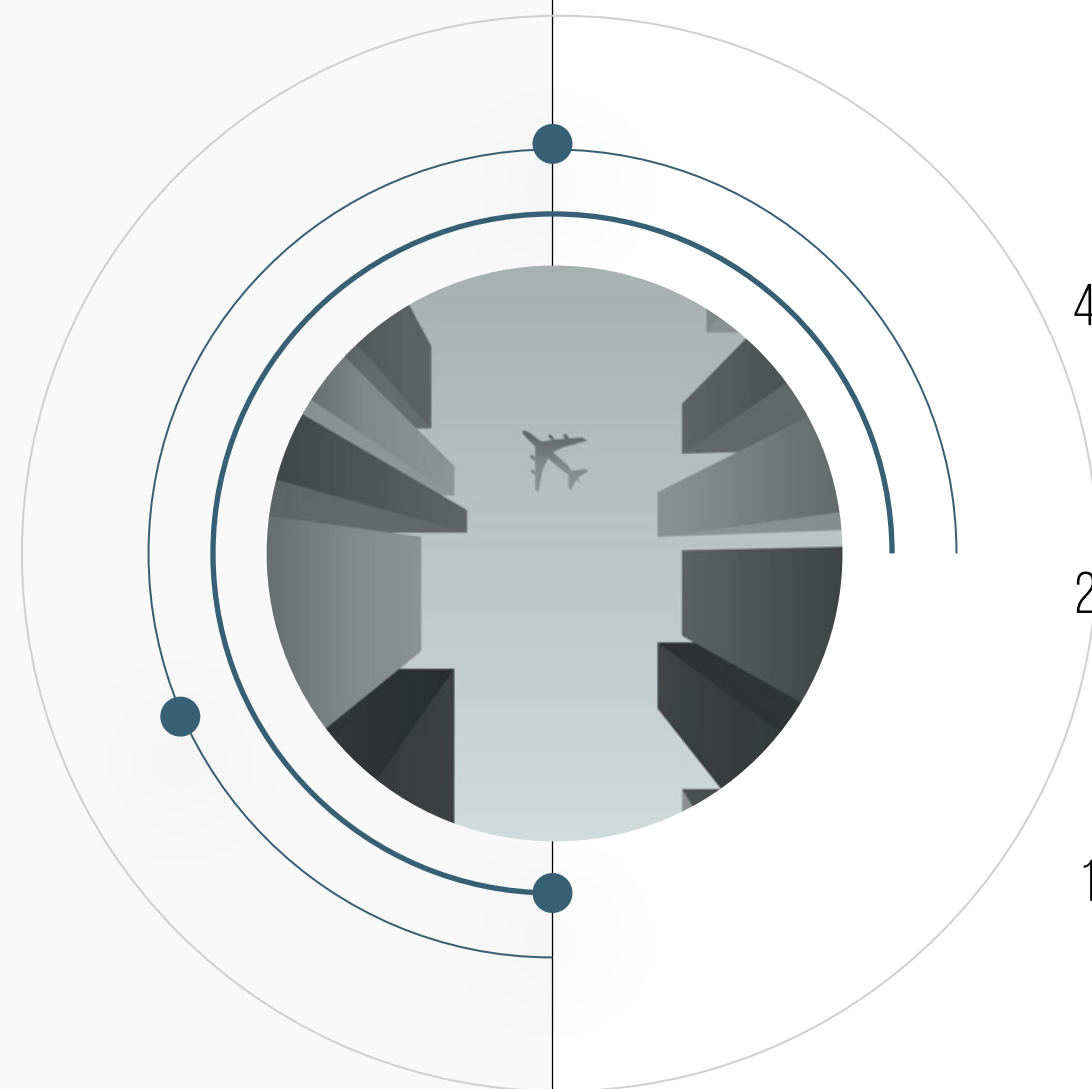
מח"מ חוזי השכירות 3-5 שנים (20%)
מהסכמי השכירות מתחדשים כל שנה).

NOI ממשרדים



בנייני משרדים מניבים
בשטח של כ-
400,000
מ"ר

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.



אמות משרדים

אמות משרדים



אמות
משרדים

אמות משרדים

מגדל תוצרת הארץ

מגדל אטריום

מגדל פלטינום

מגדל אמות השקעות

בית זיואל רמת החיל

אמות על הפארק

בית אמות ביטוח

HP יהוד

אמות משפט

דובנוב 10

בית ארופה

בית הורד

אמות פארק אפק

בית ורינט

אמות הקריה

מגדל המאה

בניין מרכזים 2001

קידמת איילון

אמות מבשרת ציון

בית יהב

בית היצירה

בית תים

בית פלינר

בית אמות תקשורת

מגדל משה אביב

בית אמות חיפה

הר חוצבים

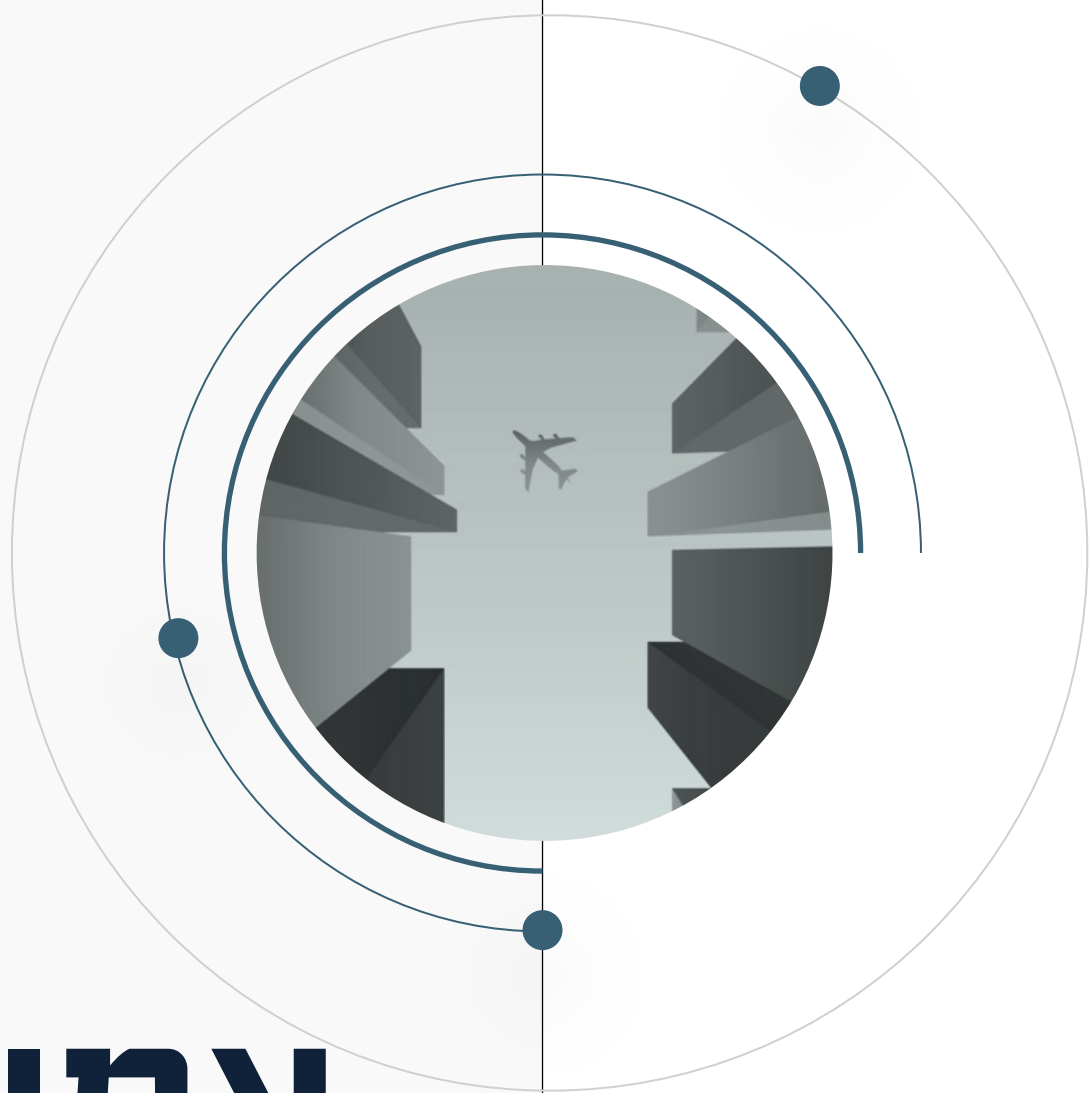
בית מכבי נתניה

בנייני משרדים מניבים

בשטח של כ-

400,000

מ"ר



אמות משרדים

נכסים מייצגים

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



אמות משרדים





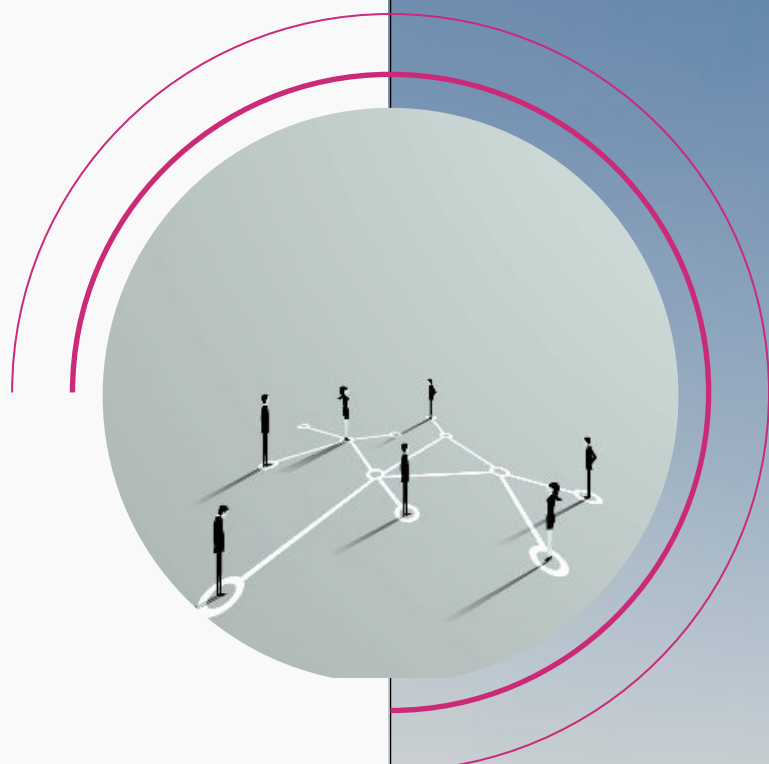
קניון קריית אונו, קריית אונו

אמות מסחר

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 השקעות. אנשים קודם.



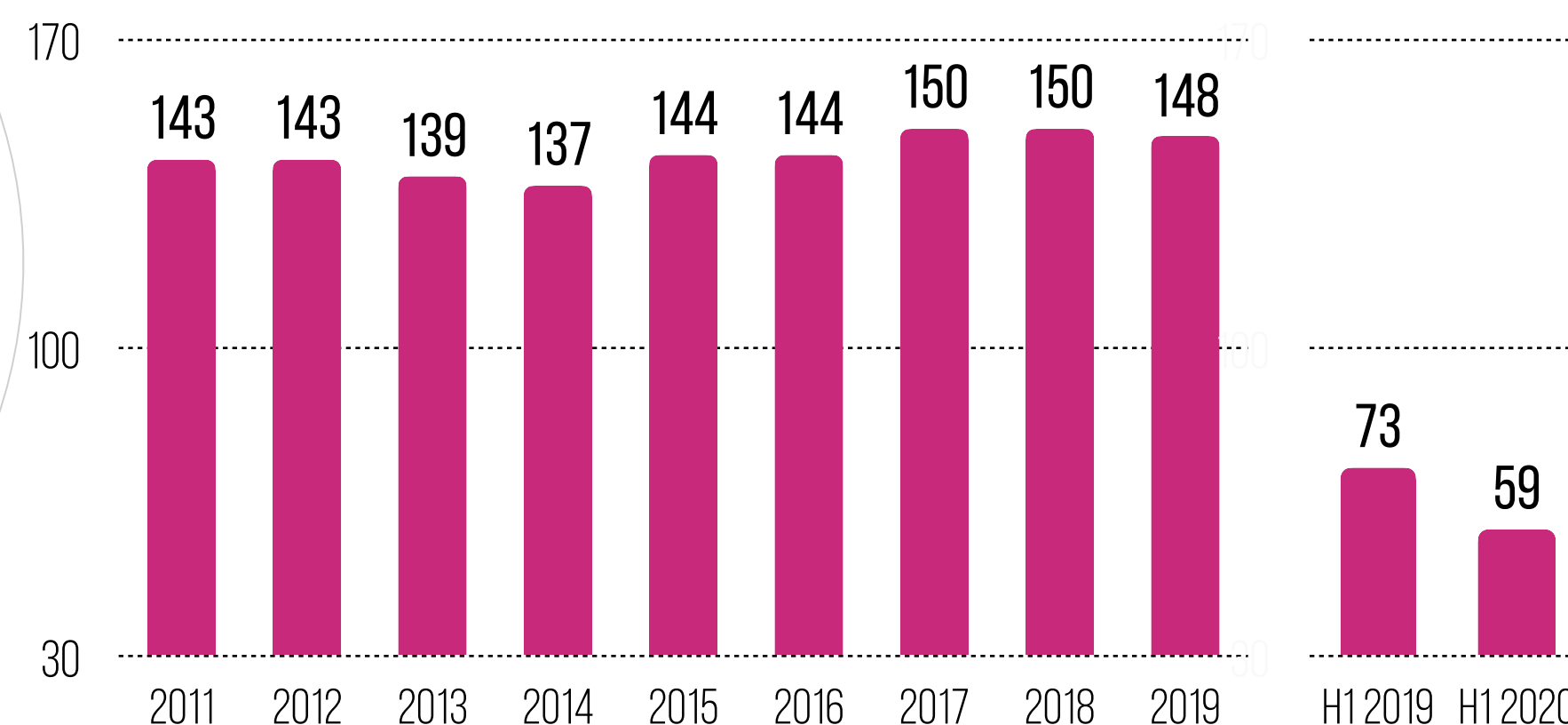
אמות מסחר

שווי הוגן ליום ה-30.6.2020
הינו כ-2.7 מיליארד ש"ח

ה- NOI ממרכזים מסחריים
1-6.2020 הינו 59 מיליון ש"ח

שיעור התפוסה ממרכזים מסחריים
נכון ל 30.6.2020 הינו כ- 97.4%

NOI ממסחר



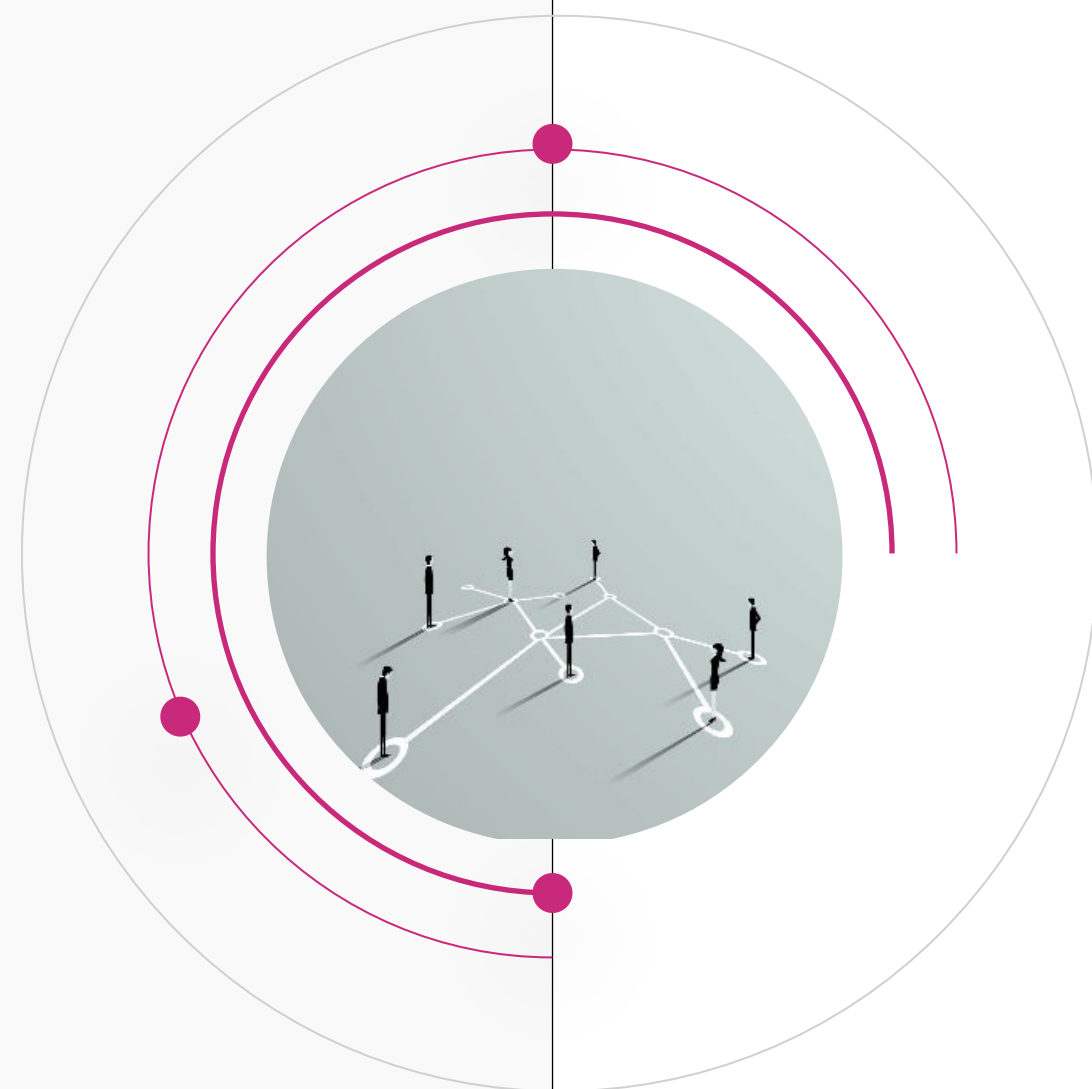
מרכזים מסחריים
בשטח של כ-
130,000
מ"ר

הקיטון ב-NOI בחציון הראשון של שנת
2020 לעומת חציון ראשון אשתקד, נובע
בעיקר מהיקף ההקלות לשוכרי המרכזים
המסחריים בסך של 30 מיליון ש"ח. הירידה
ב-NOI הינה לאחר תוספת הכנסות מנכסים
חדשים.

אמות
מסחר



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



אמות
מסחר

אמות מסחר



אמות מסחר

קניון ערים

קניון קריית אונו

קניון אורות

קניון מרכזית ירושלים

קניון חוצות אלונים

סנטר הגליל ראש פינה

נווה זאב

אמות מקס באר שבע

מול 124

מרכז הקריה אשדוד

מיי סנטר כרמיאל

מרכז מסחרי ברודצקי

מרכז קניות בת הדר

מרכזים מסחריים
בשטח של כ-

130,000

מ"ר



אמות מסחר

נכסים מייצגים

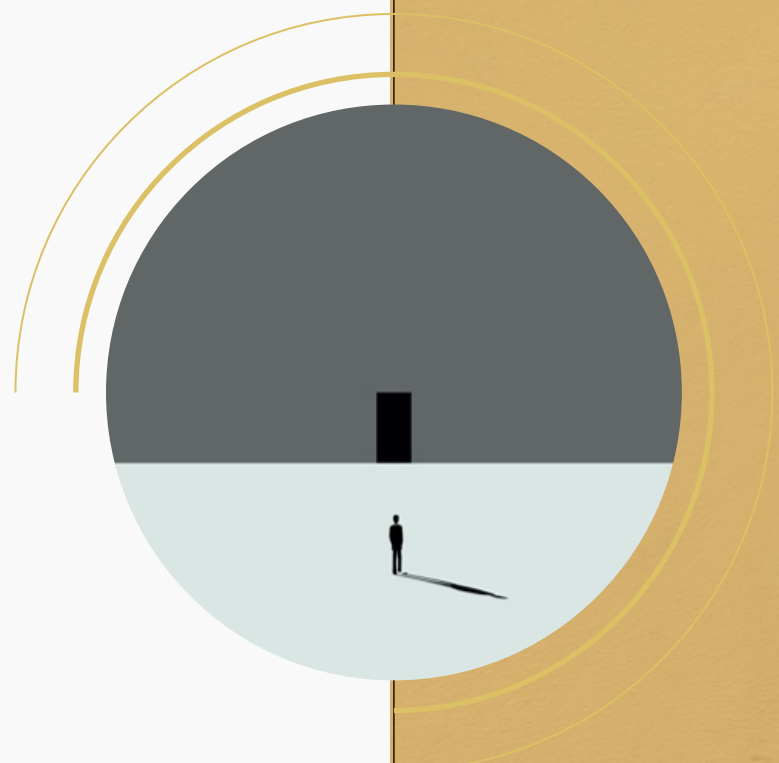


אמות מסחר



אמות
מסחר





אמות סופרמרקטים

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.
אנשים קודם.

אמות סופרמרקטים

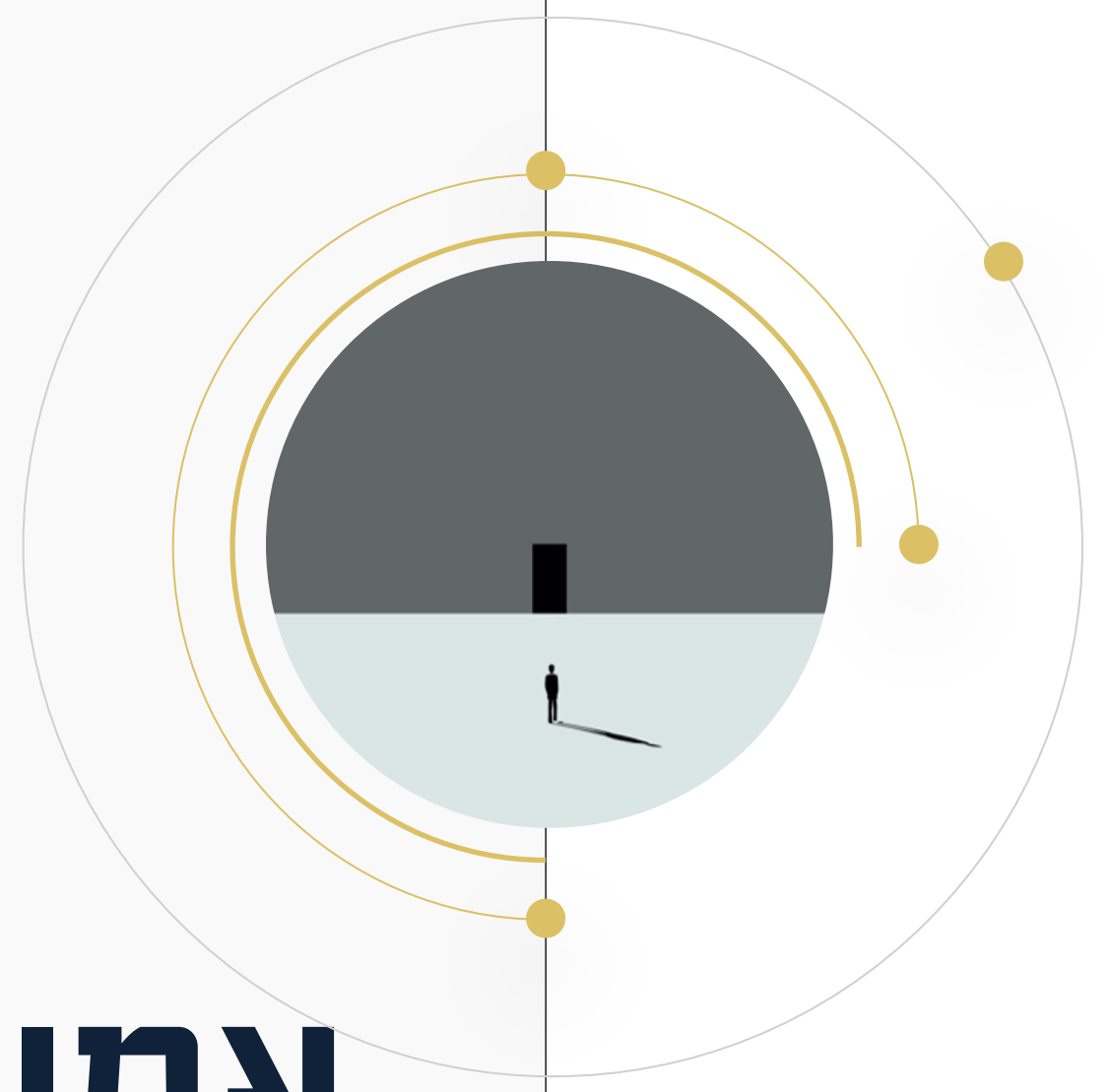
מגה-אנבר חולון	סופרמרקט-ערד
מגה-אשדוד	מגה-חפץ חיים
מגה-בבלי	מגה-רמת אפעל
שופרסל-גבעתיים וויצמן	מגה-פרץ רעננה
מגה-גילת באר שבע	ויקטורי-היפר אשקלון
מגה-דימונה	ויקטורי-רעננה
שופרסל-דרום גבעתיים	רמי לוי-אזדרכת
מגה-הדר וויצמן	שופרסל -כפ"ס
מגה-לה העיר הרצליה	שופרסל-נצרת עילית
מגה-מגדל אראל	שופרסל-כרמיאל
מגה-מגדל נחום	שופרסל-איזרעאליה
מגה-נאות רחל	שופרסל-קריית אליעזר
מגה-נווה אמירים	סופר ספיר-צפת

אמות
סופרמרקטים



שופרסל-מוצקין
שופרסל-הירדן
שופרסל-אור יהודה
שופרסל-קריית שפרינצק
סופרמרקט-בית שמש
קואופ-הפלמח
קואופ-קריית ים
קואופ-קריית מנחם
לבקוביץ-גבעת המורה

סופרמרקטים בשטח
של כ-
39,000
מ"ר



אמות סופרמרקטים

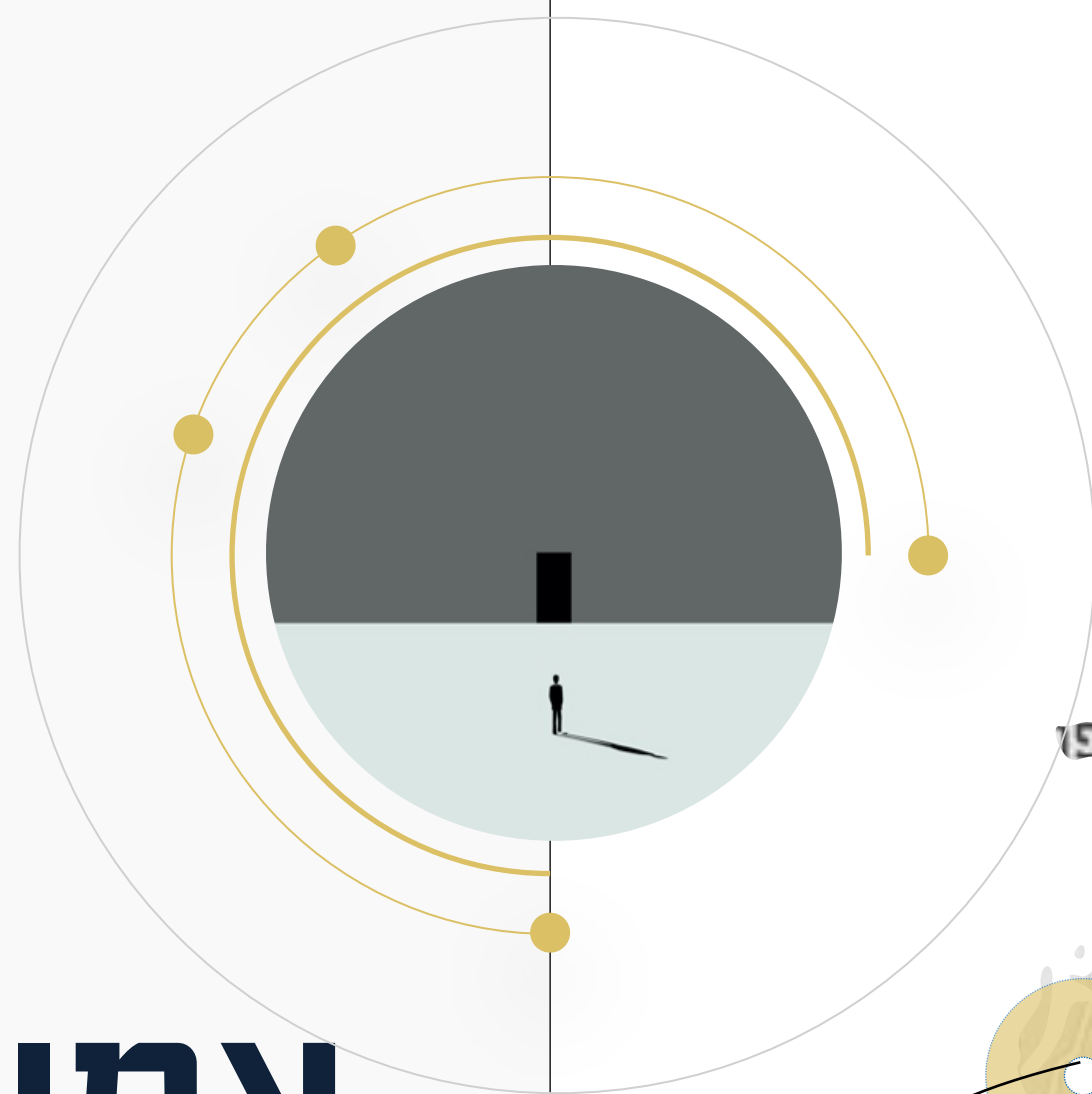
נכסים מייצגים

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.



אמות סופרמרקטים

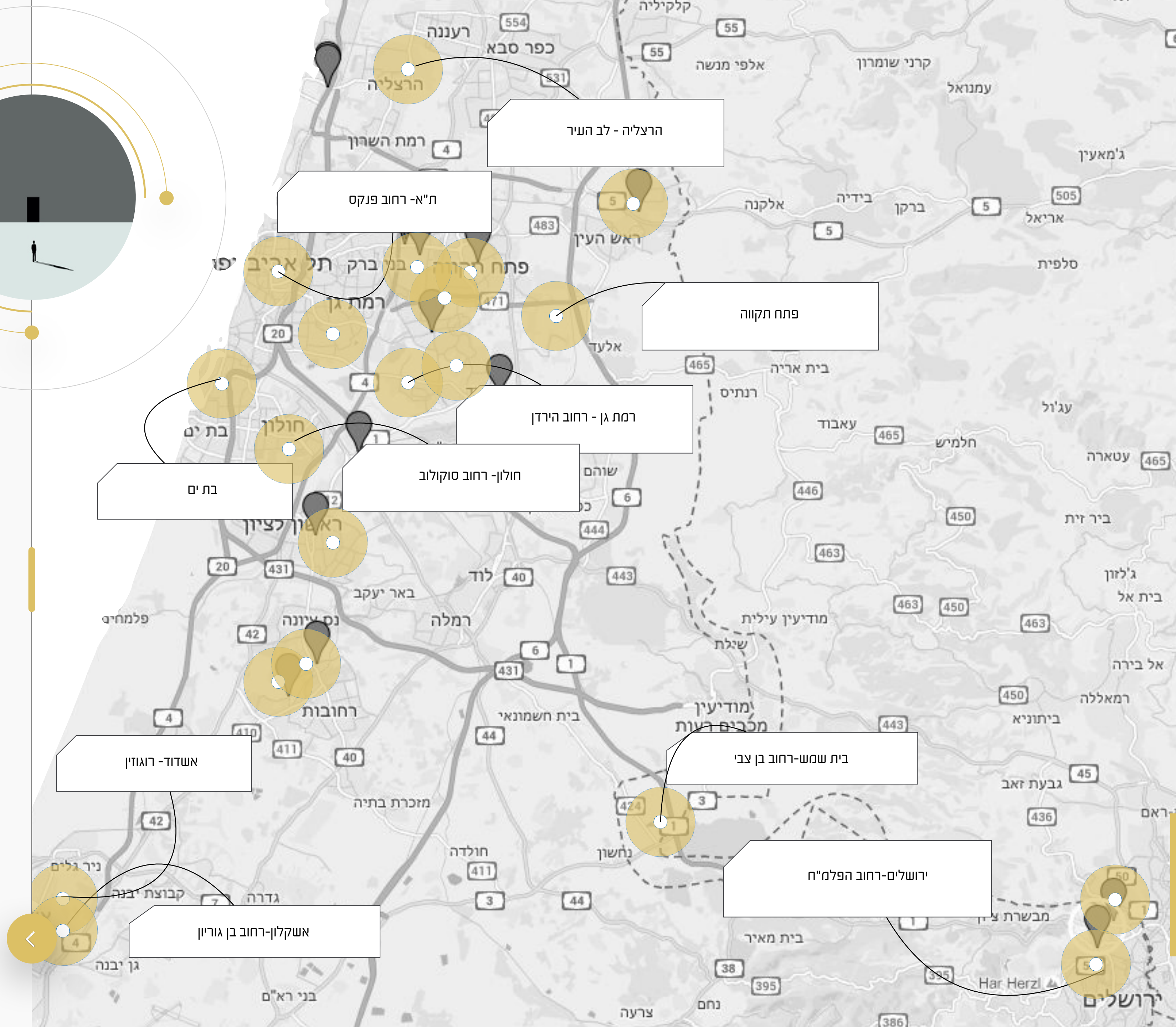




אמות סופרמרקטים נכסים מייצגים



אמות סופרמרקטים



אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה

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 השקעות.
אנשים קודם.



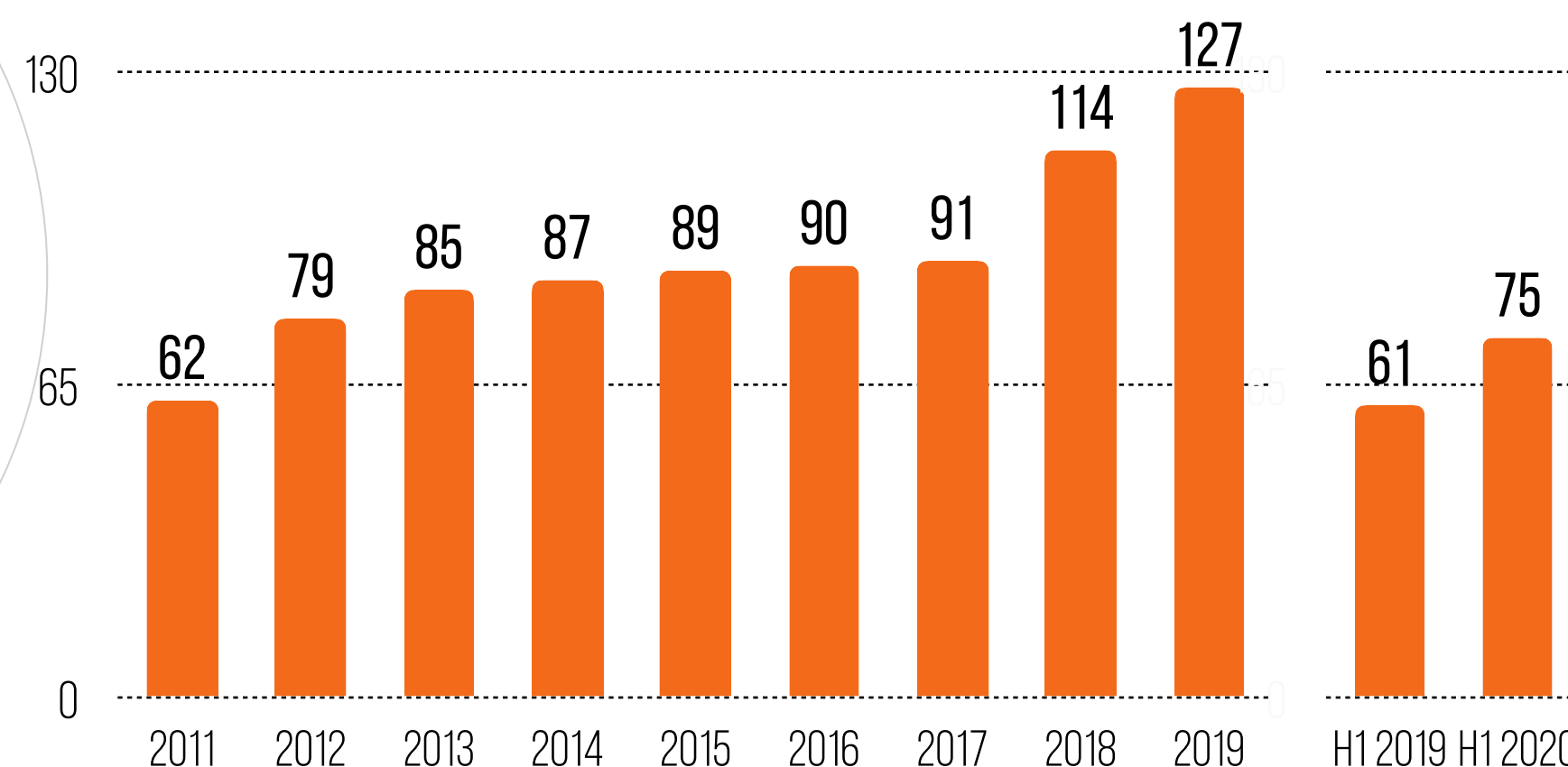
אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה

שווי הוגן ליום ה-30.6.2020
הינו כ-2.3 מיליארד ש"ח

שיעור התפוסה נכון ל
30.6.2020 הינו כ-99.3%

ה- NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה
1-6.2020 הינו כ-75 מיליון ש"ח

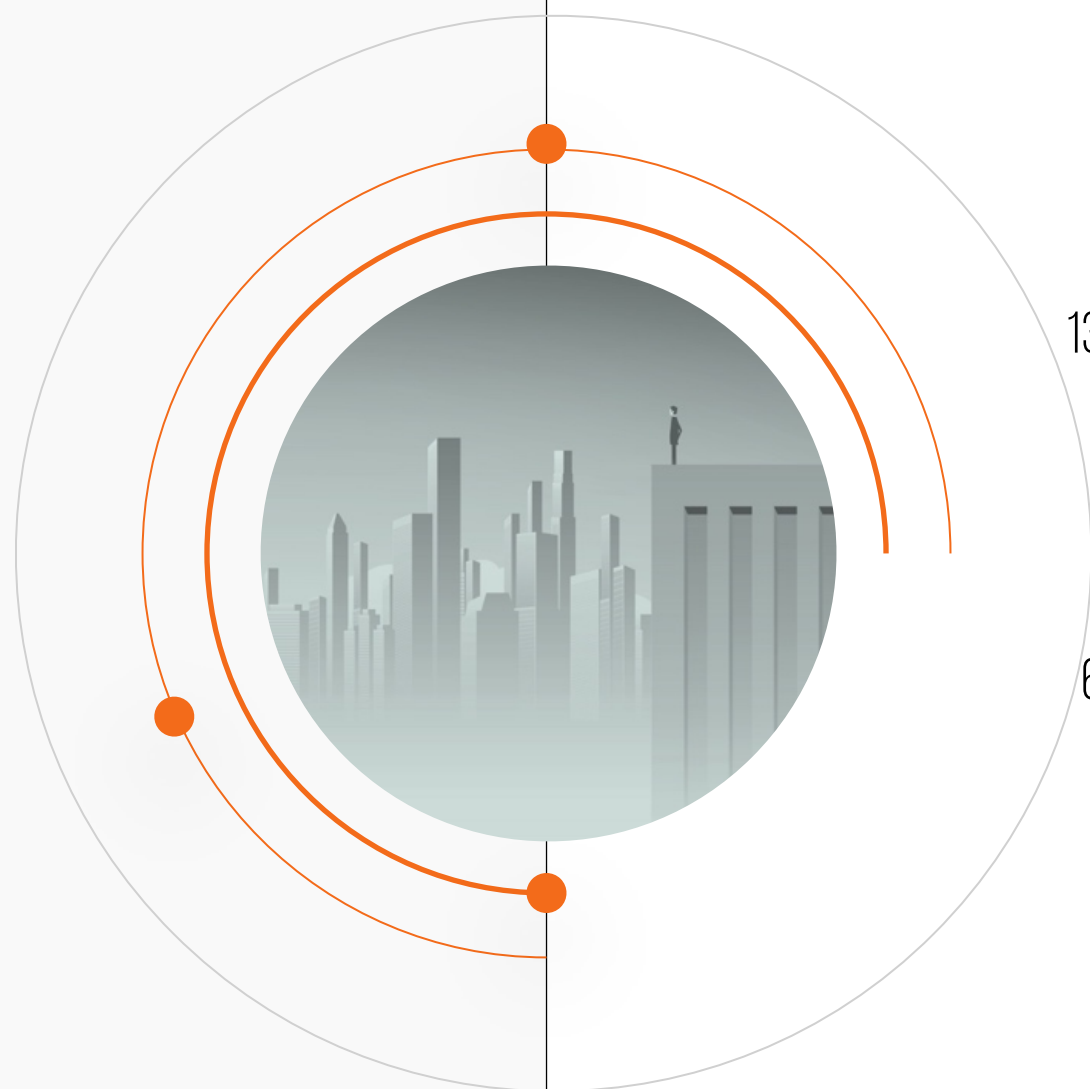
NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה



לוגיסטיקה ותעשייה

בשטח של כ-
350,000
מ"ר

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



אמות לוגיסטיקה

אמות לוגיסטיקה

אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה

פארק פולג

פארק שיאים

אמות קריית המדע

אמות פארק טק

אמות אריאל

פארק רחובות

פארק טכנולוגי יבנה

בסט קרטון

קרגל

אמות מודיעין

מתחם לוגיסטי מודיעין

פרנקל קיסריה

מרכז לוגיסטי שוהם

אמות מעלות

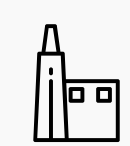
אמות
לוגיסטיקה
ופארקי תעשייה



לוגיסטיקה ותעשייה
בשטח של כ-
350,000
מ"ר

אמות לוגיסטיקה

נכסים מייצגים



אמות לוגיסטיקה



אמות ToHa1, תל אביב



אמות יזום

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 השקעות. אנשים קודם.

הדמיה להמחשה בלבד - מתחם ה-1000 ראשון לציון

יזום אסטרטגיית הייזום

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
יזום



יזמות, פיתוח והקמה
אמות השקעות.

החברה תמשיך לבחון האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, וכן לבחון האם נדרשים שינויים בקשר לקצב ההתקדמות בפרוייקטים בייזום ובבניה וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם ובאשר למידת הפגיעה הצפויה בלקוחות החברה.

אמות יזום

אסטרטגיית היזום

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



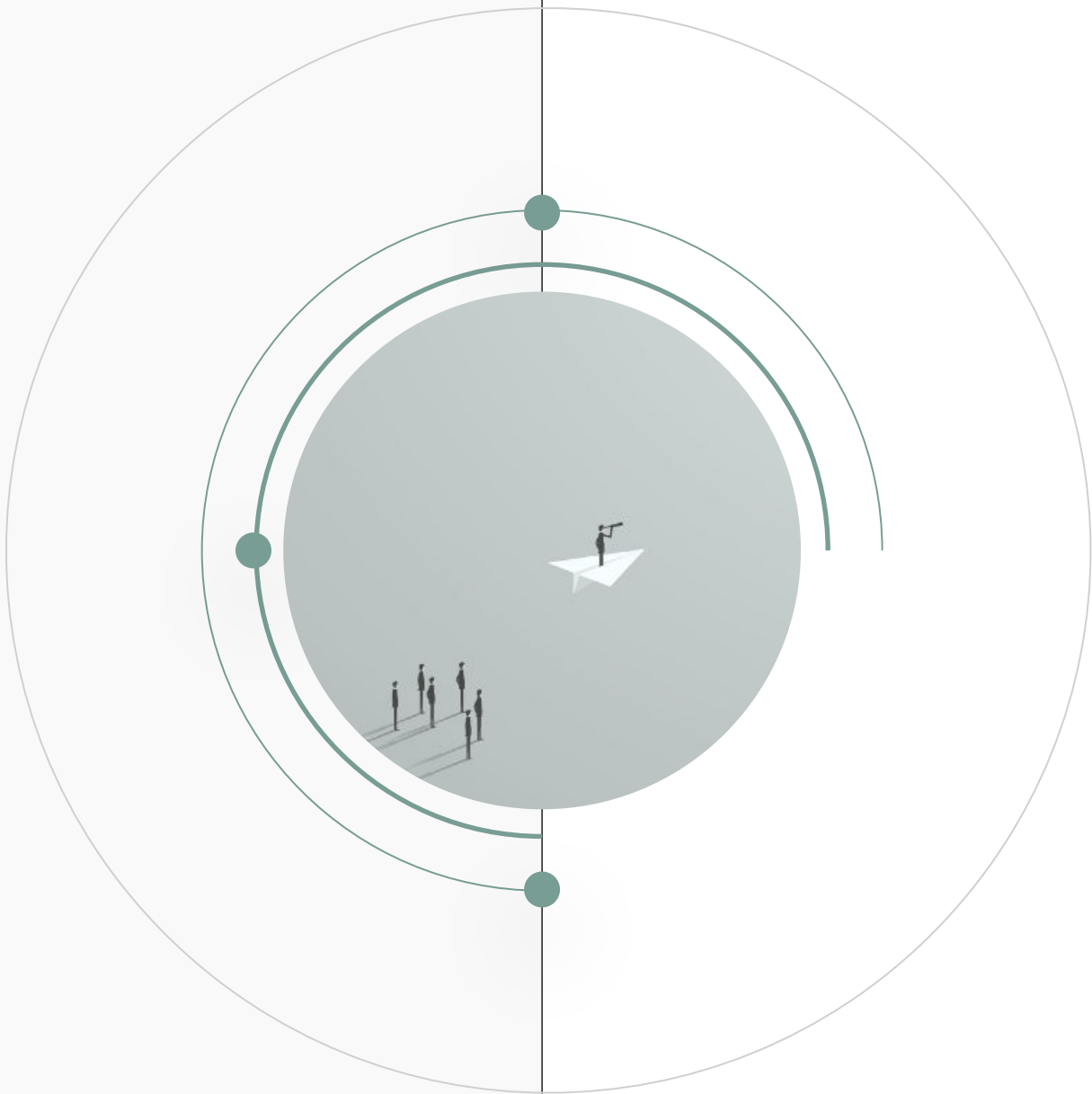
יזום

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 30.6.2020

מיקום	אמות חולון	אמות מודיעין	מתחם הלח"י	מתחם ה-1000	סך הכל	חניון TOHA2
חולון	מודיעין	בני ברק צפון	ראשון לציון	תל אביב		
שימוש עיקרי	משרדים	לוגיסטיקה	משרדים	מערב משרדים	חניון	
שיעור החזקה	77.8%	75%	50%	100%	50%	
מ"ר לשיווק עילי 100%	56,000	52,000	75,000	19,000	202,000	
מועד סיום משוער	2021	2020	2024	2023		
שווי הפרוייקט בספרי החברה 30.6.2020 במיליוני ש"ח - חלק החברה	311	169	130	36	646	28
עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה במיליוני ש"ח - חלק החברה	515	300	550	260	1,625	150
יתרה להשלמה 30.6.2020 במיליוני ש"ח - חלק החברה	204	131	420	224	979	122
NOI צפוי באכלוס הפרויקט במיליוני ש"ח - חלק החברה	42	24	49	21	136	

החברה תמשיך לבחון האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, וכן לבחון האם נדרשים שינויים בקשר לקצב ההתקדמות בפרוייקטים ביזום ובבניה וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם ובאשר למידת הפגיעה הצפויה בלקוחות החברה.

אמות יזום



אמות יזום

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

אמות יזום



הדמיה - מתחם ToHa, תל אביב



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

1,000 מש"ח

חלק החברה

עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

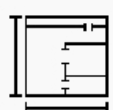
אמות יזום



פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

TOHA2

מגדל תוצרת הארץ



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.

תל אביב



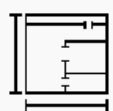
פיתוח ToHa1, תל אביב

פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטנטוס זכויות בנייה



TOHA2

מגדל תוצרת הארץ



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.

תל אביב



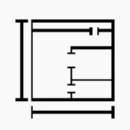


קמפוס אמות, חולון



פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

חולון



שימוש עיקרי	משרדים
שטח לבניה	56,000 מ"ר
חלק הקבוצה	78%
צפי לסיום	2021
עלות הקמה משוערת	515 משר"ח
חלק החברה	

אמות
יזום



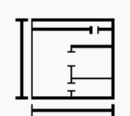
חולון



פרויקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

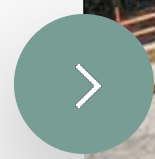


חולון



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

חולון



קמפוס אמות, חולון



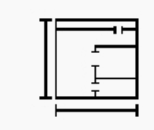
אמות שופרסל מודיעין, מודיעין



פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

מודיעין

מרכז לוגיסטי
אמות מודיעין



שימוש עיקרי

לוגיסטיקה

שטח לבניה

52,000 מ"ר

חלק הקבוצה

75%

צפי לסיום

2020

עלות הקמה משוערת
חלק החברה

300 משר"ח

אמות
יזום



מודיעין

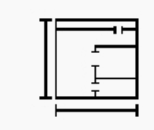


פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטנטוס זכויות בנייה



מודיעין

מרכז לוגיסטי
אמות מודיעין



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.

מודיעין



אמות שופרסל מודיעין, מודיעין



הדמיה - מתחם הלח"י, בני ברק



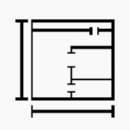
אמות
יזום

שימוש עיקרי	משרדים
שטח לבניה	75,000 מ"ר
חלק הקבוצה	50%
צפי לסיום	2024
עלות הקמה משוערת	550 משר"ח
חלק החברה	

פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

בני ברק

מתחם הלח"י
בני ברק



בני ברק

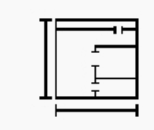


פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטנטוס זכויות בנייה



בני ברק

מתחם הלח"י
בני ברק



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.

בני ברק



מתחם הלח"י, בני ברק



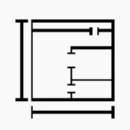
הדמיה - מתחם ה-1000, ראשון לציון



פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

ראשון לציון

מתחם ה-1000



שימוש עיקרי	משרדים
שטח לבניה	19,000 מ"ר
חלק הקבוצה	100%
צפי לסיום	2023
עלות הקמה משוערת	260 משר"ח

אמות
יזום

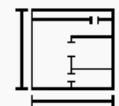


ראשון לציון

פרויקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

מתחם K ירושלים

זכייה במכרז מתחם
"שער העיר" ירושלים,
מיום 14 ביוני 2020.



שימוש עיקרי	משרדים
שטח לבניה (*)	103,000 מ"ר
חלק הקבוצה	50%
צפי לסיום	TBD
עלות הקמה משוערת	550 משר"ח

(*) השטח לבניה הינו לפי תב"ע הנמצאת
לקראת הפקדה. היקף השטחים על פי
תב"ע בתוקף 79 אלף מ"ר.

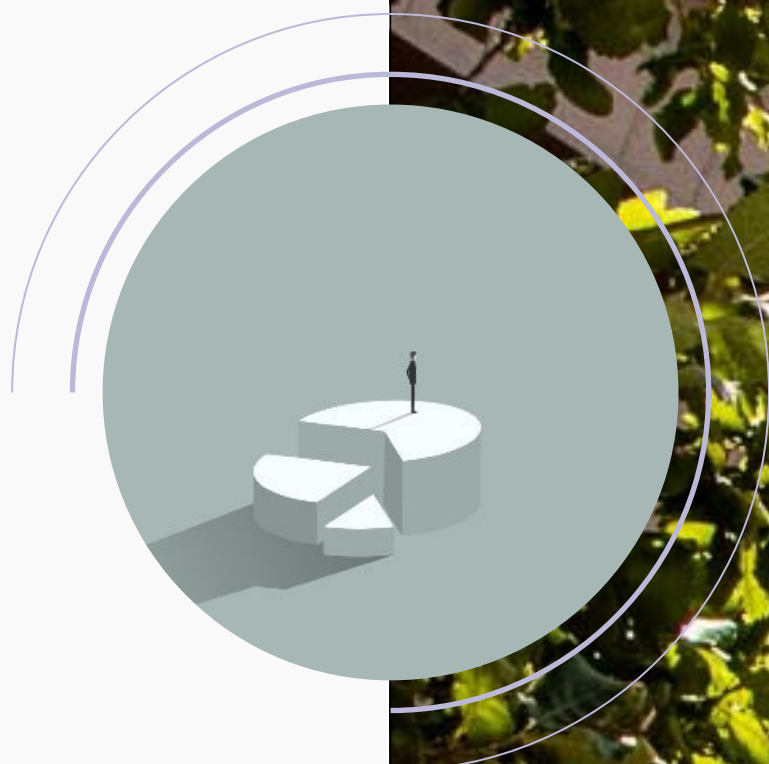
אמות
יזום





ToHa

אמות ToHa1, תל אביב



אמות נתונים פיננסים

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

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.

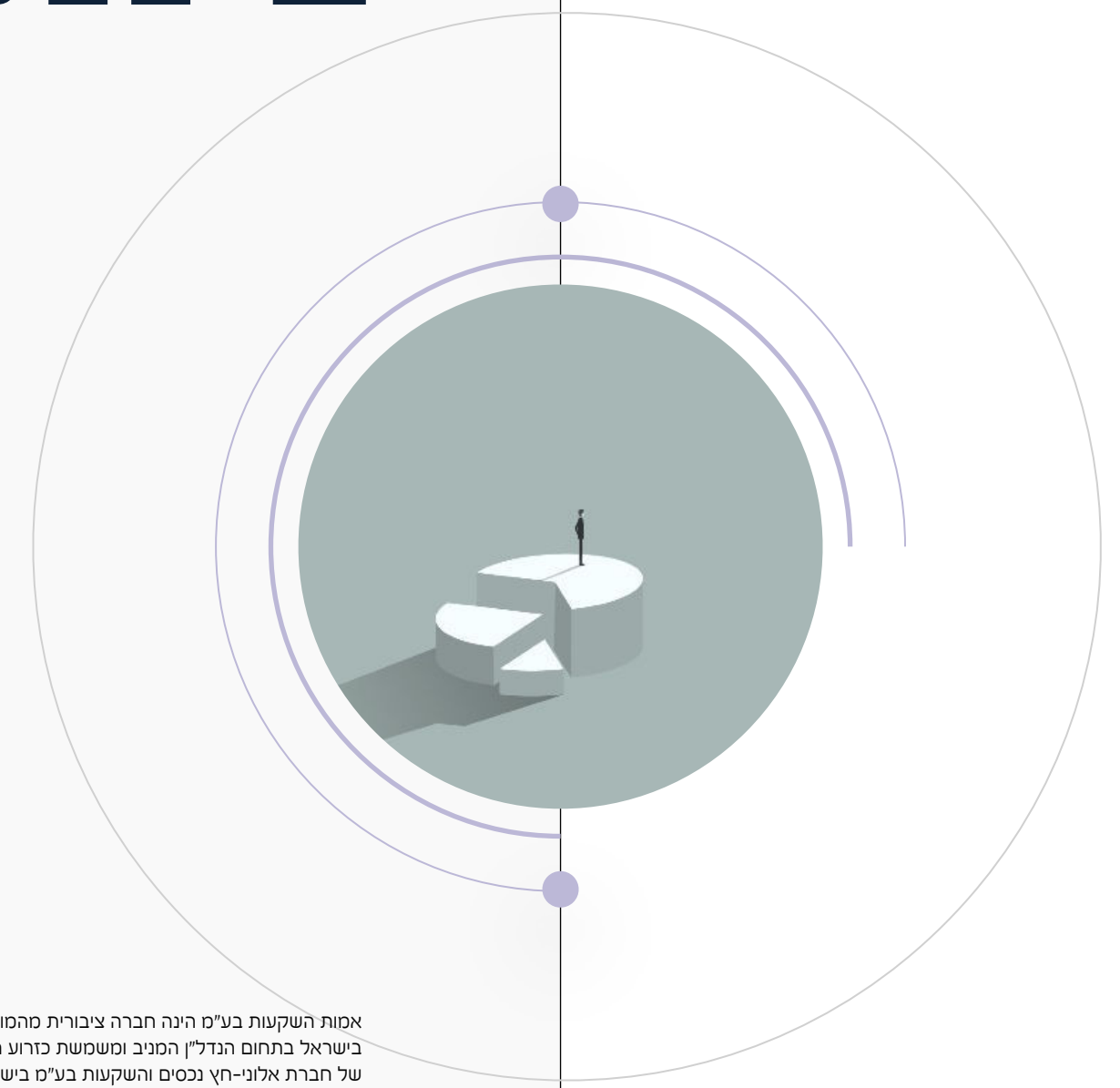
אמות נתונים פיננסיים אמות תמצית מאזניים – מאוחד מורחב

31.12.2019 מיליוני ש"ח	30.6.2020 מיליוני ש"ח	
72	769	מזומנים ושווי מזומנים
13,469	13,644	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
5,876	6,965	התחייבויות פיננסיות
1,310	1,333	מיסים נדחים
6,103	5,911	סך הון
7,413	7,244	EPRA NRV

אמות
נתונים
פיננסיים

+

אמות נתונים פיננסיים



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.



עוצמה פיננסית

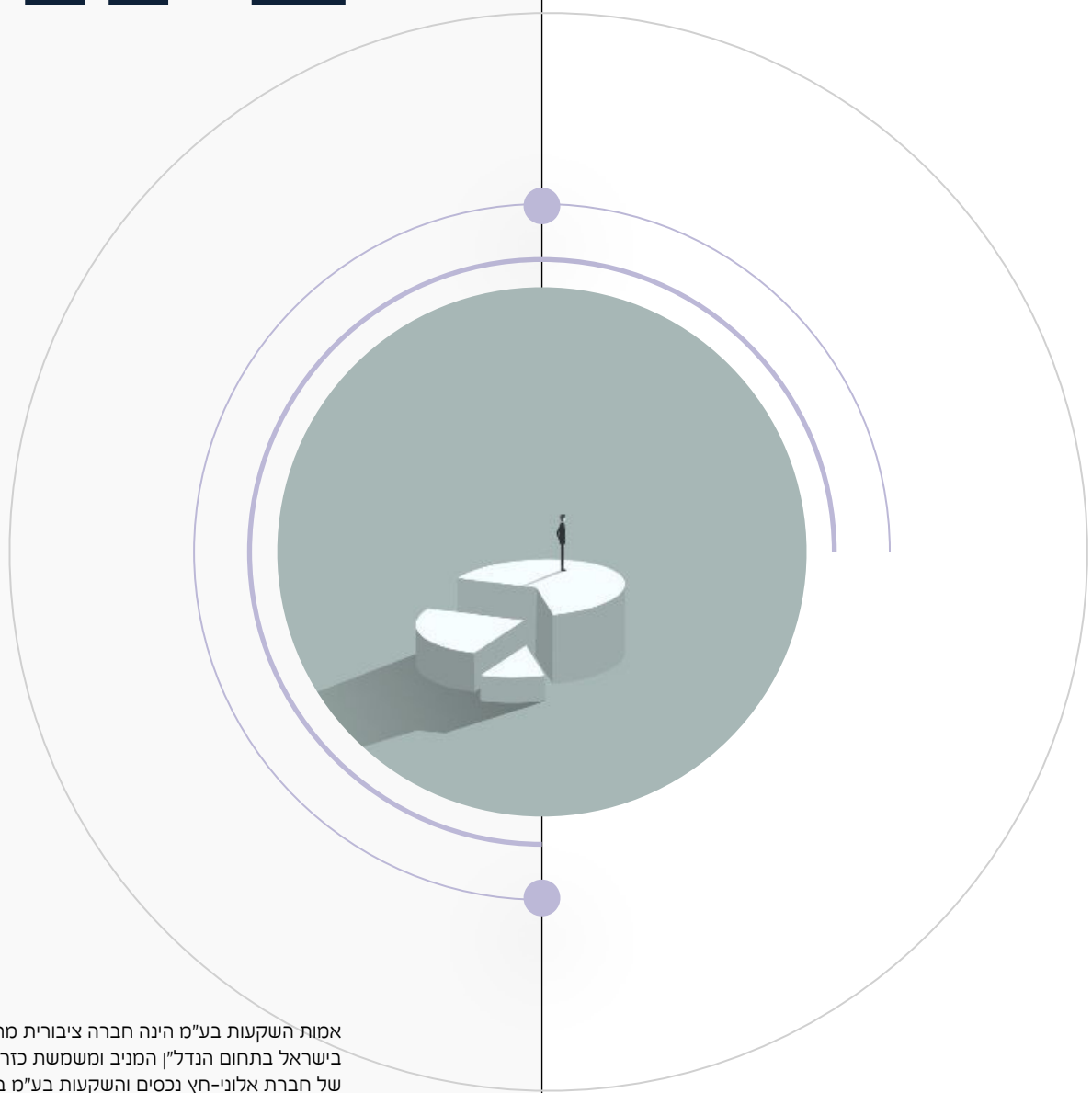
אמות נתונים פיננסים אמות תמצית רווח והפסד – מאוחד מורחב

שינוי ב %	1-6.2020 במש"ח	1-6.2019 במש"ח	
NOI	369	353	5%
שערוך נדל"ן להשקעה, נטו	(152)	115	
הוצאות הנהלה וכלליות	(25)	(25)	
מימון - ריבית ריאלית	(63)	(66)	(5%)
מימון - הפרשי הצמדה ושער	20	(52)	
הוצאות מסים	(49)	(60)	
רווח נקי	98	263	
FFO ריאלי	257	257	

אמות
נתונים
פיננסים



אמות נתונים פיננסים



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.



עוצמה פיננסית

אמות נתונים פיננסים אמות תמצית רווח והפסד – מאוחד מורחב

NOI

שינוי ב-% מול רבעון אשתקד	4-6.19	7-9.19	10-12.19	1-3.20	4-6.20
---------------------------------	--------	--------	----------	--------	--------

באלפי ש"ח

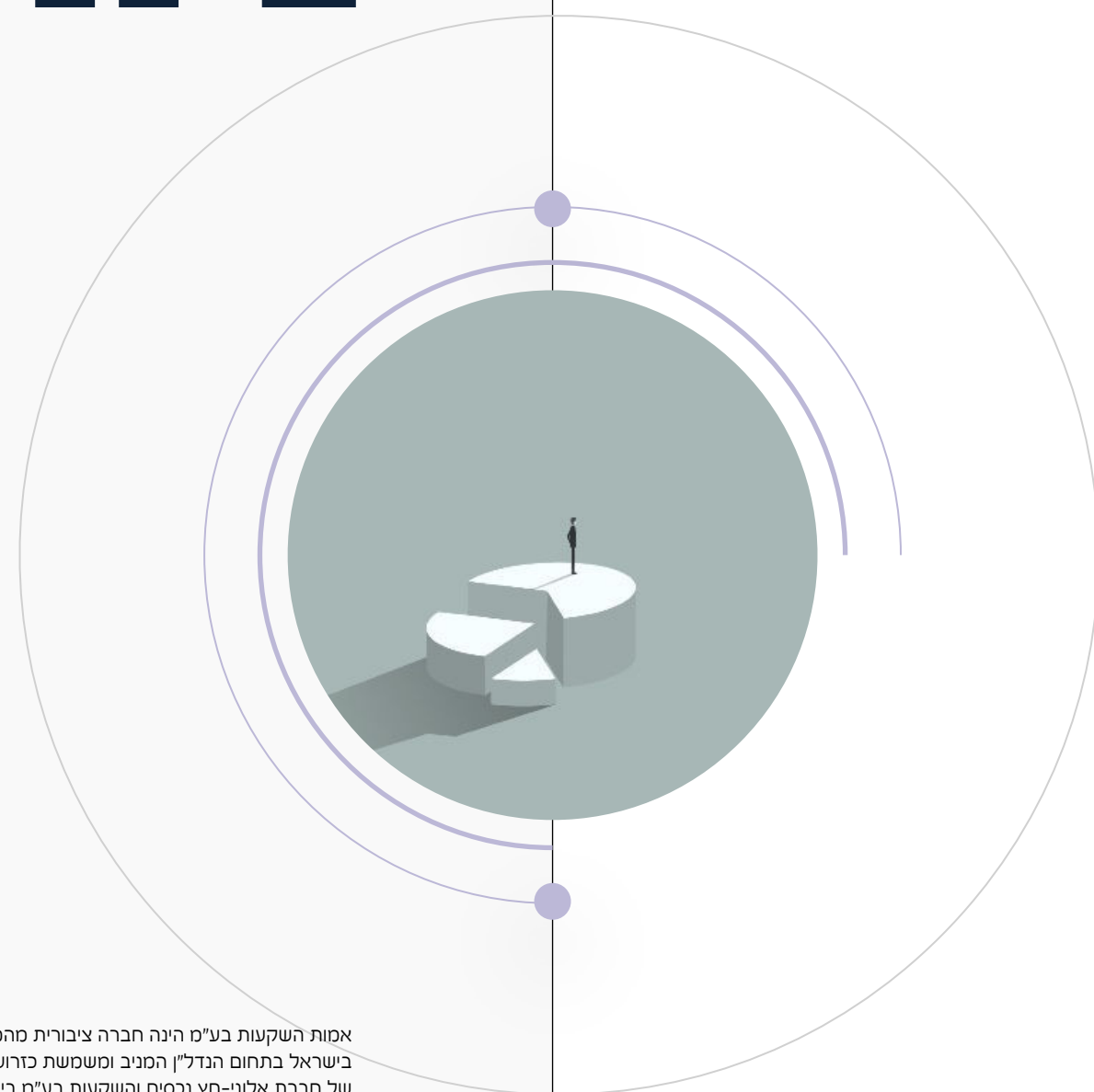
NOI נכסים זהים	159,512	187,045	185,407	182,713	177,665	(10%)
נכסים חדשים שנרכשו/נמכרו	8,281	13,765	6,176	-	401	
NOI	167,793	200,810	191,583	182,713	178,066	(6%)

הקיטון ב-NOI ברבעון השני של שנת 2020 לעומת רבעון שני אשתקד, נובע בעיקר מהיקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר הוכרו במלואם ברבעון הנוכחי. הירידה ב-NOI הינה לאחר תוספת הכנסות מנכסים חדשים וכן מאכלוס נכס שהקמתו הושלמה בשנת 2019.

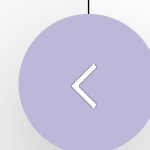
אמות
נתונים
פיננסים



אמות נתונים פיננסים



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.



עוצמה פיננסית

אמות נתונים פיננסים אמות תמצית רווח והפסד – מאוחד מורחב

FFO
ריאלי

שינוי %	1-6.2019	1-6.2020
---------	----------	----------

באלפי ש"ח

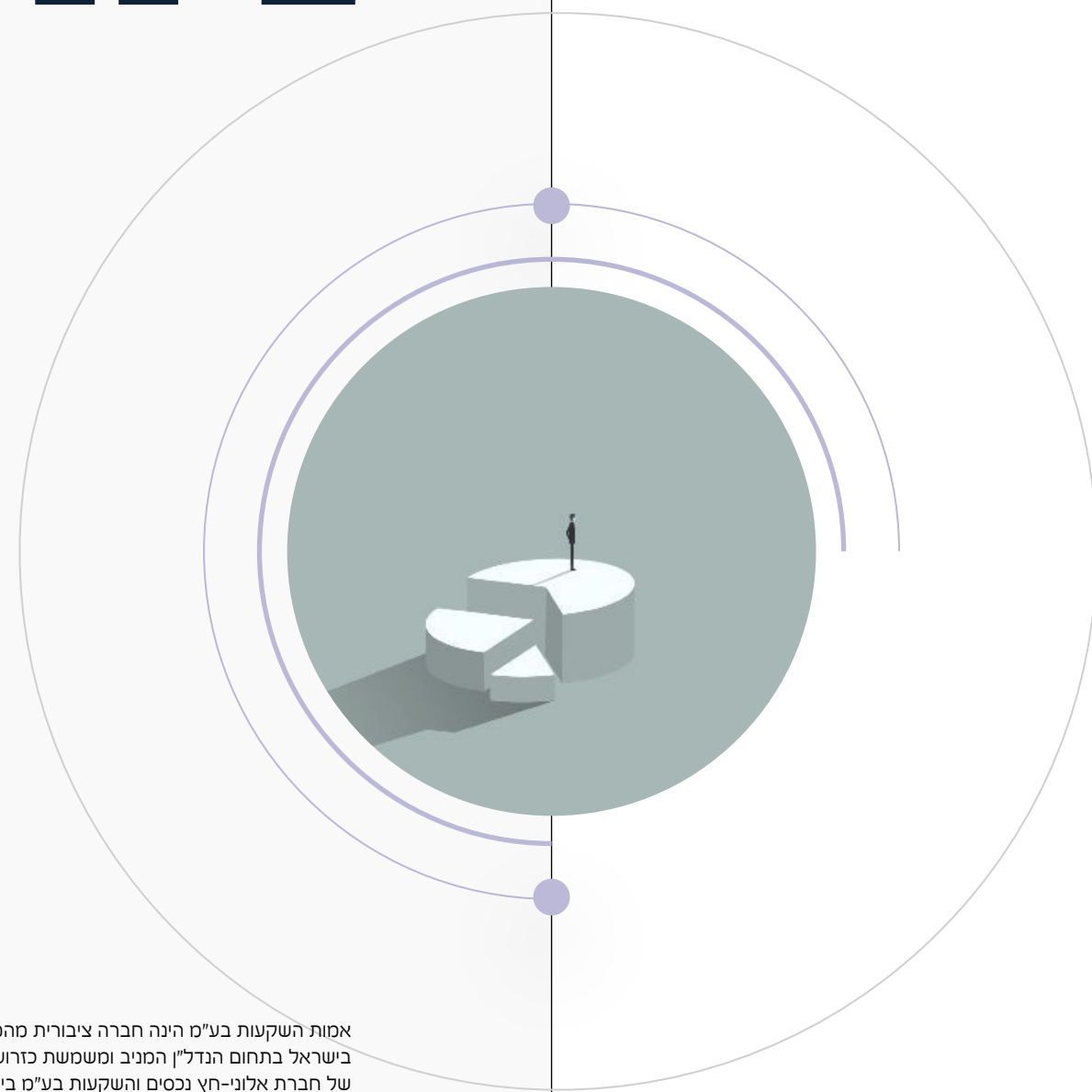
FFO ריאלי	256,576	257,038	-
מספר מניות משוקלל	381,372	353,019	8%
FFO למניה (אגורות)	67.3	72.8	(8%)

FFO למניה בתקופה המדווחת, קטן ב 8% כתוצאה מגידול של 8% במספר המניות המשוקלל.

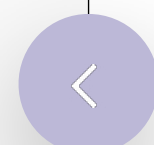
אמות
נתונים
פיננסים



אמות נתונים פיננסים



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.



עוצמה פיננסית



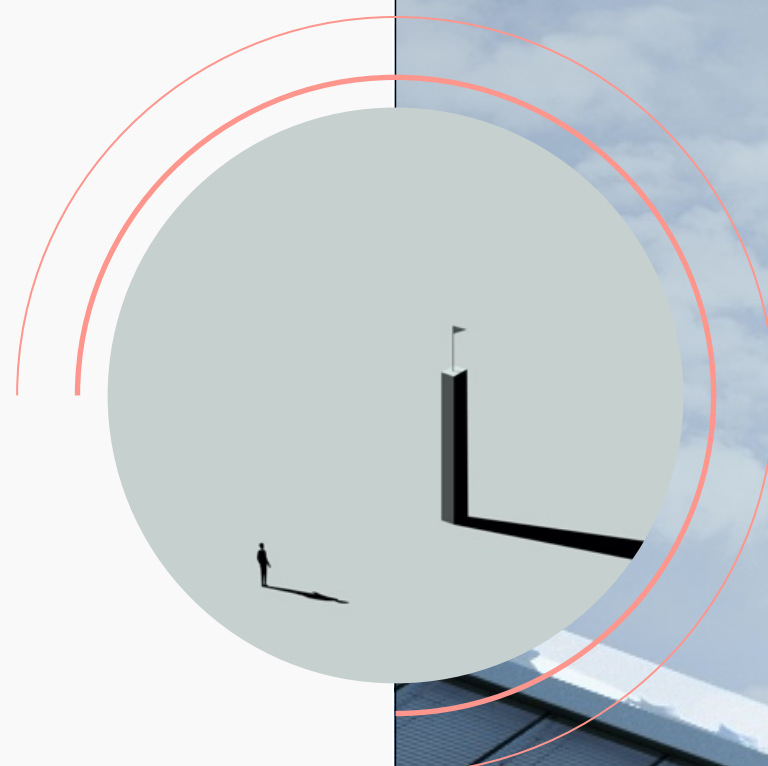
הדמיה - קמפוס אמות, חולון

סיכום

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.

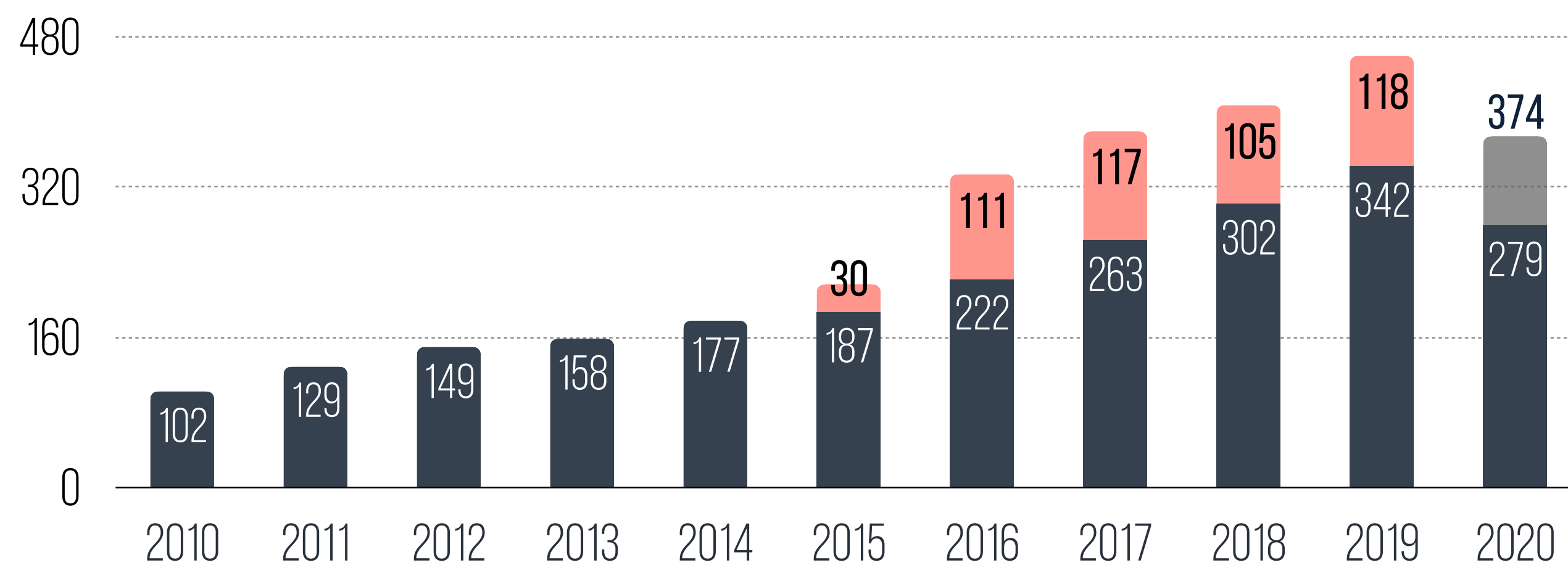
מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.

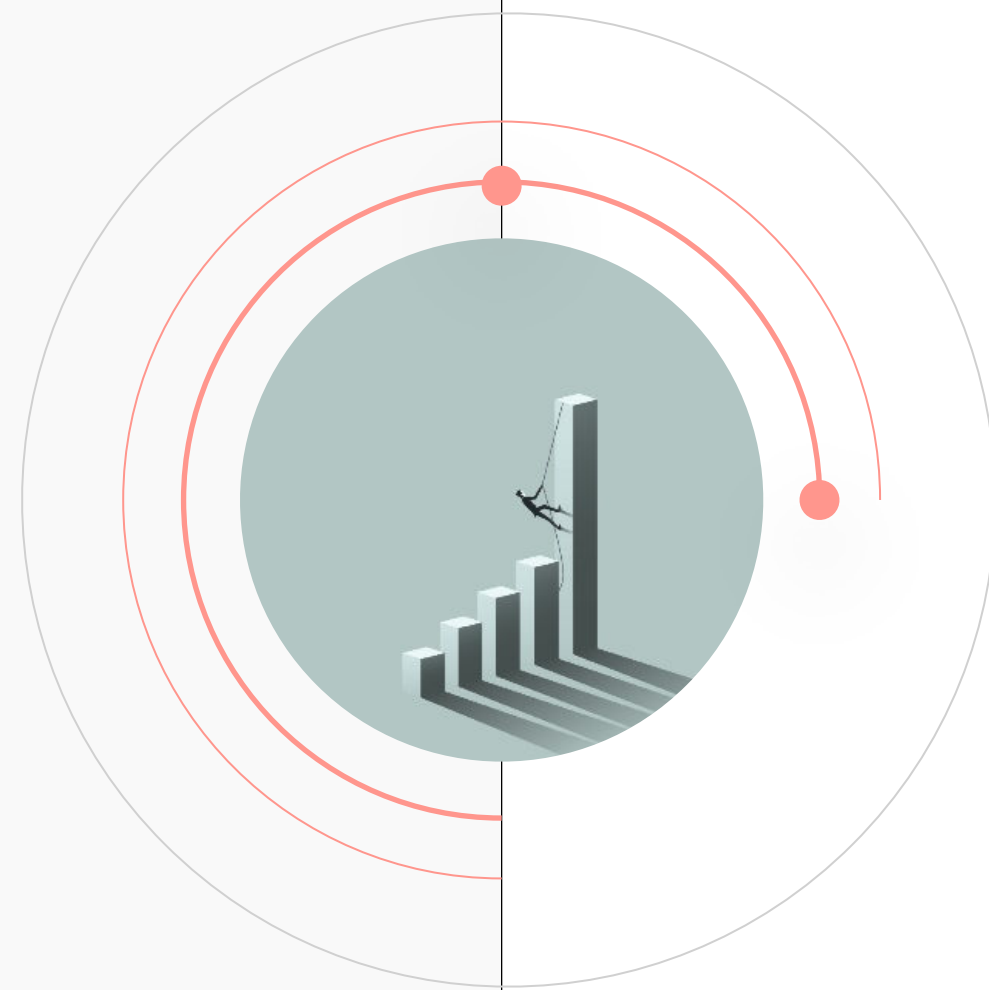


אמות סיכום חלוקת דיבידנד

התפתחות חלוקת דיבידנדים (מיליוני ש"ח)



- דיבידנד נוסף למניה
- דיבידנד רגיל למניה
- דיבידנד חזוי



סיכום

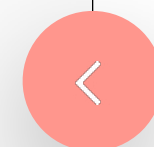
דיבידנד שחולק מ-2006:

3.3
מיליארד ש"ח



אמות סיכום

אמות
סיכום



אמות סיכום

- תמהיל שוברים חזק ובפיזור גאוגרפי נרחב, המנוהלים בצורה אחראית
- 104 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
- מסגרות אשראי בהיקף של 800 מיליון ש"ח
- לחברה פוטנציאל עתידי לחסכון נוסף בהוצאות מימון ממחזור חובות בריבית נמוכה משמעותית מהריבית הממוצעת המשולמת בגין החובות כיום
- תפוסה גבוהה לאורך זמן 97.6% נכון ל-30.6.2020
- קידום פרויקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבחה
- מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש
- שיעור מינוף יעיל של 44%

אמות
סיכום



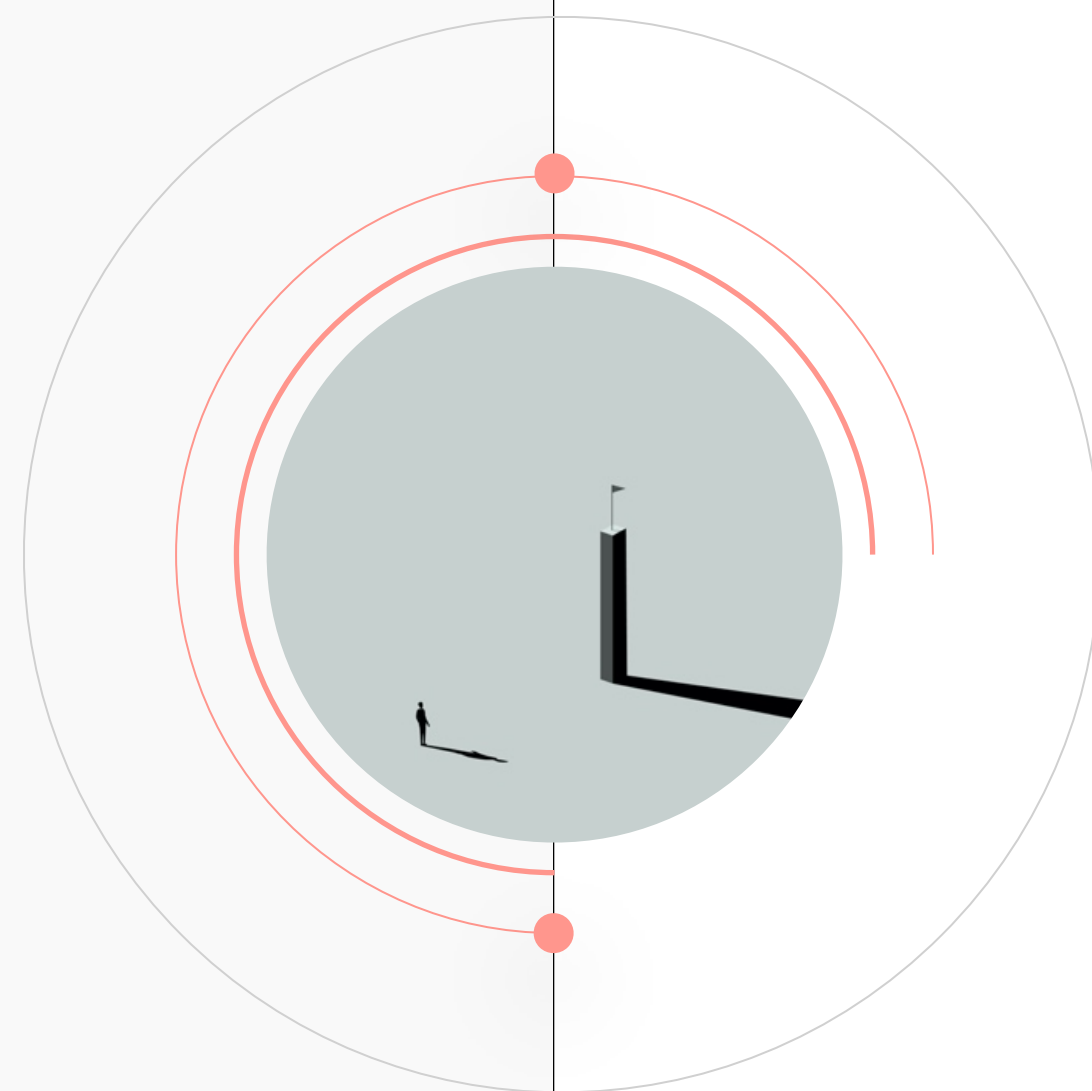
אמות על הפארק, תל אביב

אמות סיכום

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.

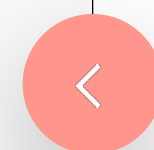


סיכום

DISCLAIMER



אמות סיכום



DISCLAIMER +





אמות ביטוח, תל אביב

יצירת קשר



טלפון +972 3 5760505
פקס +972 3 5760506

www.amot.co.il

מגדל אמות אטריום
זאב ז'בוטינסקי 2, רמת גן
ישראל
5250501

אמות השקעות. אנשים קודם.





מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.



תודה רבה
על זמנכם

