



# אמות השקעות

מצגת לשוק ההון



מקבוצת אלוני חץ



MAY 2016





אודות  
אמות

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



סך שווי גדל"ן כ 9.2 מיליארד ש"ח

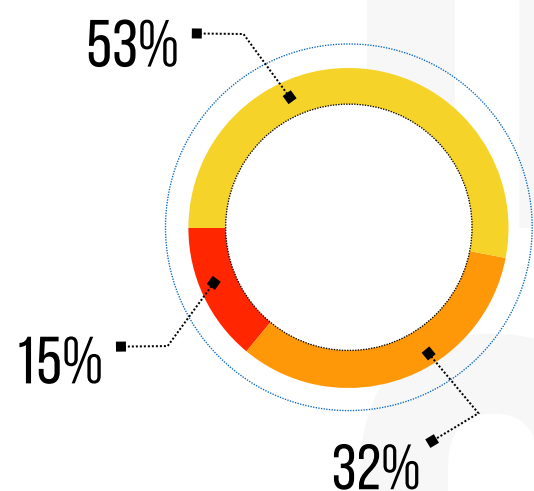
100 נכסים מניבים, שיעור תפוסה 97%

תמהיל שימושים מגוון: משרדים, מסחר ותעשייה

שיעור מינוף של 50%

NOI בתקופה 1-9.2016: הסתכם בסך של 420 מיליון ש"ח

FFO בתקופה 1-9.2016: הסתכם בסך של 267 מיליון ש"ח



משרדים  
מסחר  
תעשייה ואחרים

אודות אמות

אמות השקעות  
מצגת לכנס שוק ההון

3



2016



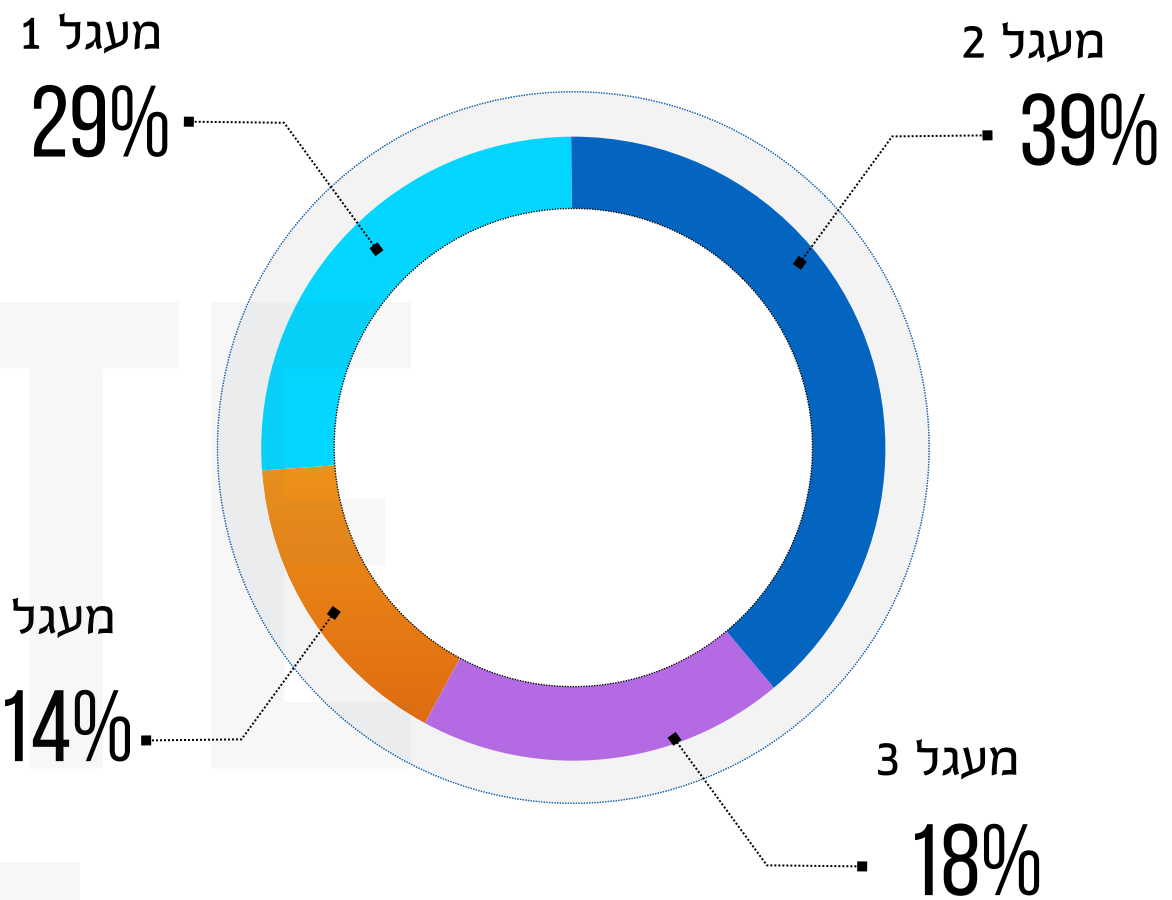
# אמות

פיזור נכסים איכותיים  
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



# התפלגות ה- NOI לפי 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 פיזור נכסים איכותיים  
בכל מגזרי הנדל"ן המניב



2016



פיזור נכסים איכותיים  
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

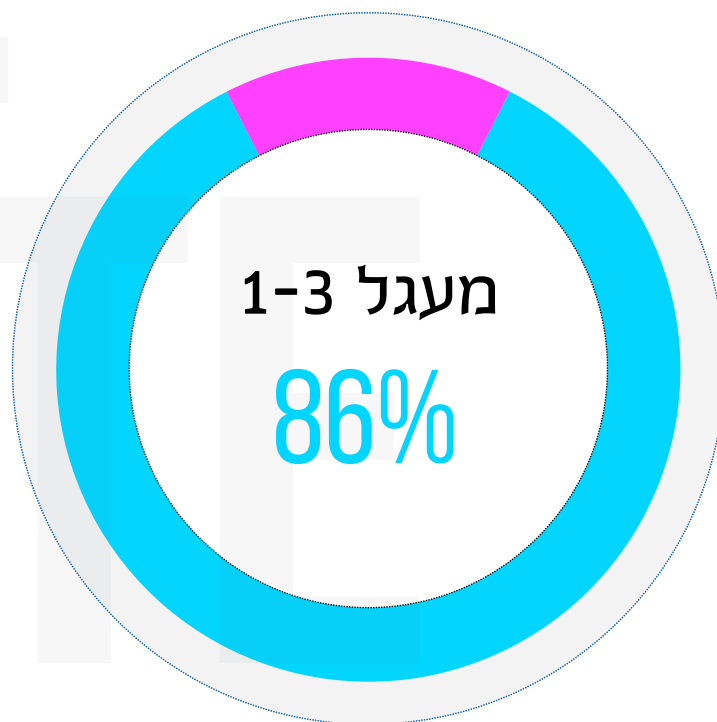
אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

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



2016



# אמות

פיצור נכסים איכותיים  
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

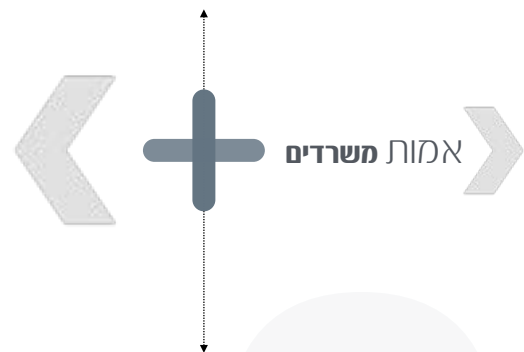
6



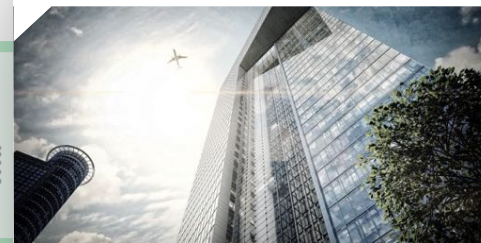
אמות

# משרדים

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



## אמות משרדים



לאמות 31  
בנייני משרדים מניבים  
בשטח של כ- 343,752 מ"ר



## אמות משרדים

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

8



MAY 2016

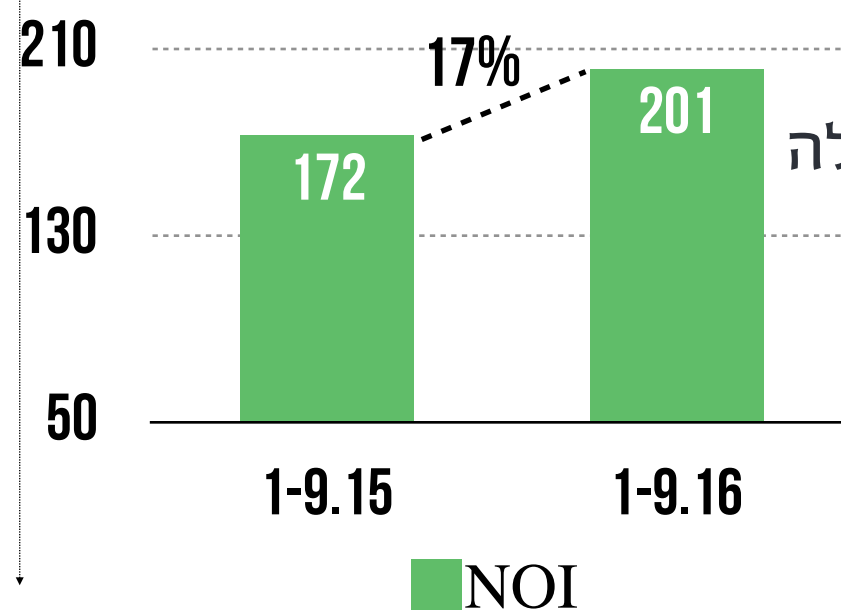


## אמות משרדים

ה- NOI ממשרדים בתקופה 1-9.2016 הינו כ 201 מיליון ש"ח

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

שיעור התפוסה הממוצע בשטחי המשרדים נכון ל 30.9.16 הינו כ- 95.5%



NOI ממשרדים: עלייה של כ 17% מול תקופה מקבילה

אמות  
משרדים

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



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

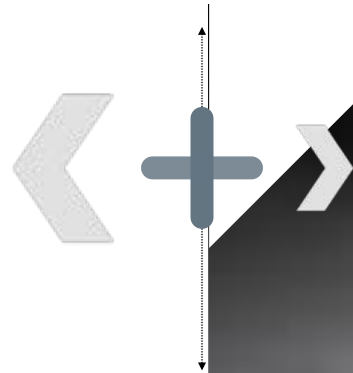
+ שוכרים: HSBC, קליקטייל, פידוייזר, רג'וס, סינגולריטים  
 QLOGIC, צ'קמרקס, טבולה, AOL ועוד

+ מיקום אטרקטיבי ודרכי גישה תחבורתיים נוחים במיוחד

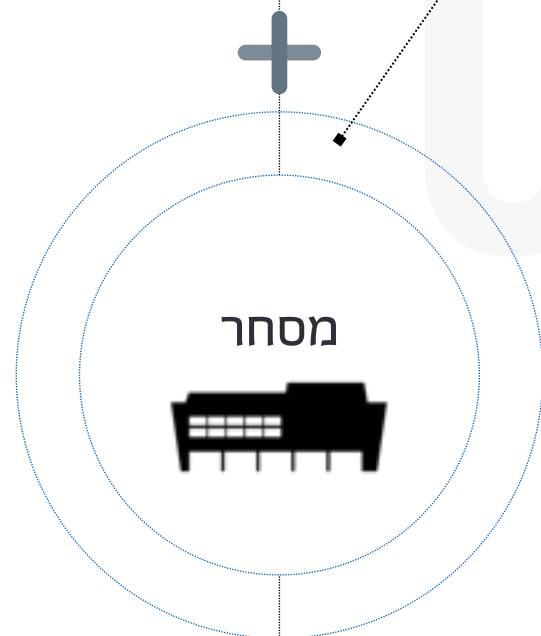
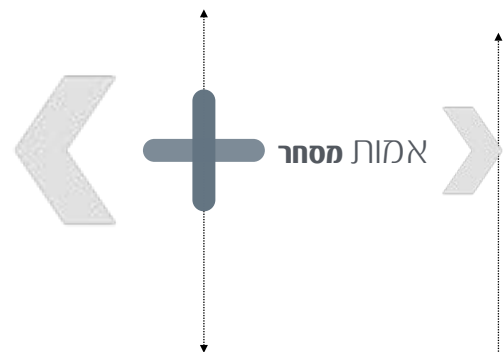


# מגדל אטריום

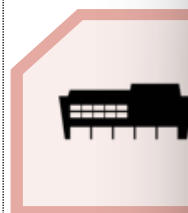
אמות השקעות  
 מצגת לשוק ההון



 אמות  
**מסחר**  
אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



## אמות מסחר



+ 18 מרכזים מסחריים, 36 סופרמרקטים

+ שטח כ- 158 אלף מ"ר

+ NOI בתקופה 1-9.2016 כ-138 מיליון ש"ח

+ שיעור תפוסה ממוצע למרכזים המסחריים 30.9.16 כ- 97%

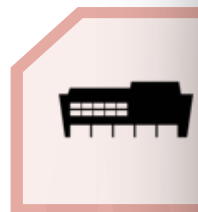
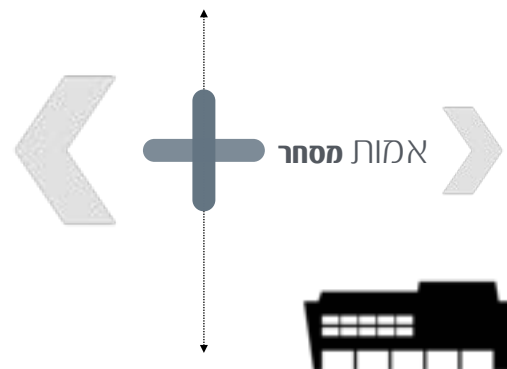
+ פוטנציאל השבחה



13



2016



קניון קריית אונו



קניון ערים, כפר סבא



מרכז מסחרי B7, באר שבע

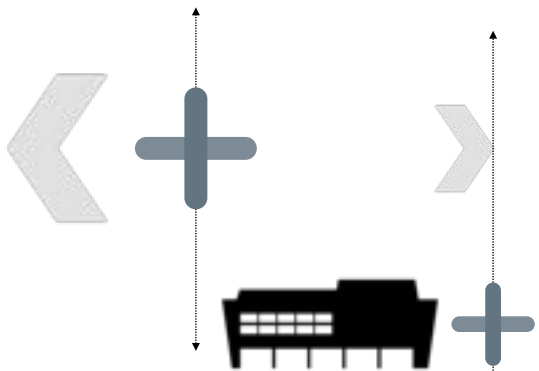


קניון אורות, אור עקיבא



אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



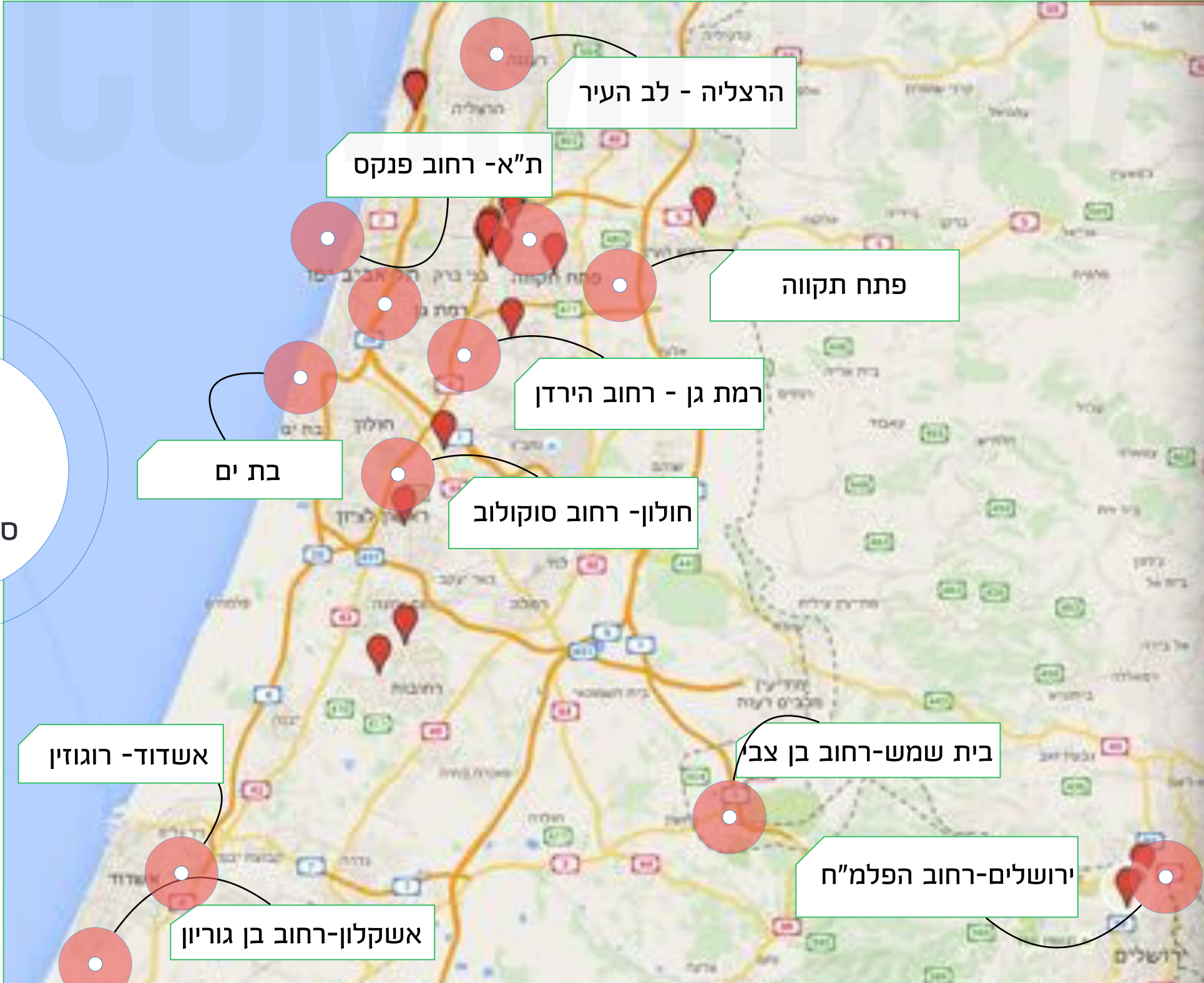


# אמות פריסת סופרמרקטים



36  
סופרמרקטים

2016  
↗

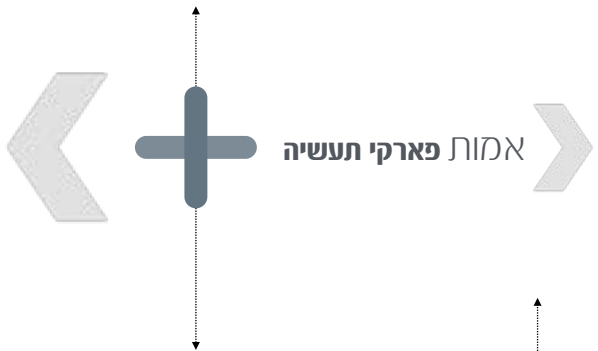




אמות

# פארקי תעשייה

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



אמות פארקי תעשייה

# אמות פארקי תעשייה והיי טק



12 פארקי תעשייה

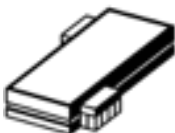
שטח כ- 242 אלף מ"ר

NOI בתקופה 1-9.2016 כ-67 מיליון ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע 30.9.16 כ- 98.5%



פארקי תעשייה



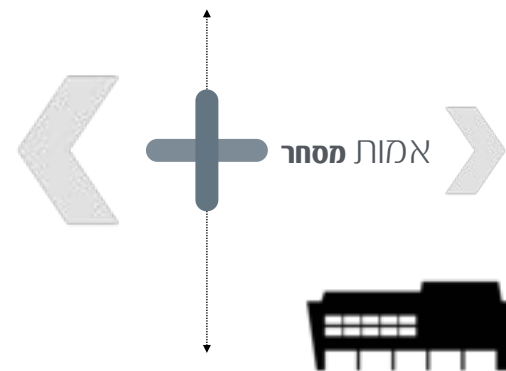
2016



אמות

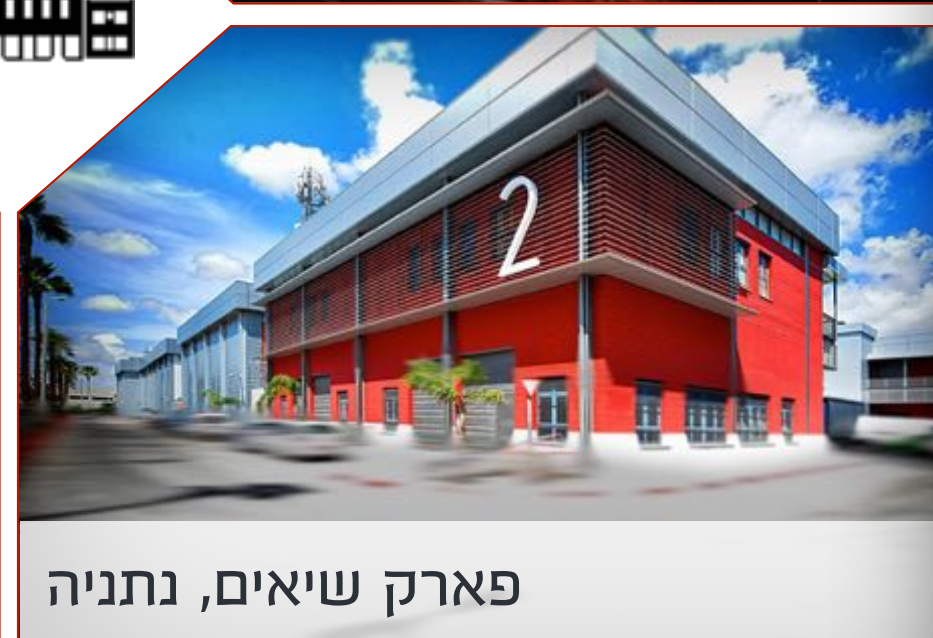
# פארקי תעשייה

אמות השקעות  
מצגת לכנס שוק ההון



2016

INDUSTRIAL



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

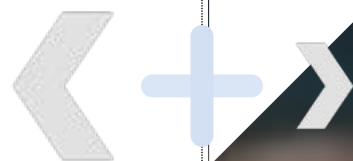
נכסים שלמים



דרכה של  
אמות

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

19



אמות  
**ייזום**

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 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

MAY 2016



אמות ייזום

אמות השקעות  
מצגת לשוק 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



2016

מיקום

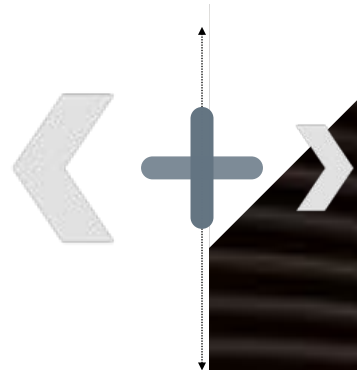
צומת כפ"ס רעננה

ייזום ועתודות קרקע  
פרוייקטים בשלבי בניה וסטטוס זכויות בניה ליום 30.9.16



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





אמות

# נתונים פיננסיים

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

## אמות תמצית מאזנים - מאוחד מורחב



| 31/12/2015 (אש"ח) | 30/09/2016 (אש"ח) |                        |
|-------------------|-------------------|------------------------|
| 54,996            | 57,655            | מזומנים ושווי מזומנים  |
| 7,477,100         | 8,774,669         | נדל"ן להשקעה מניב      |
| 1,361,043         | 414,219           | נדל"ן להשקעה בהקמה     |
| 8,972,543         | 9,336,280         | סך נכסים               |
| 4,680,404         | 4,706,686         | התחייבויות פיננסיות    |
| 786,654           | 824,144           | מסים נדחים             |
| 3,256,122         | 3,572,425         | סך הון עצמי            |
| 52%               | 50%               | מינוף                  |
| 5,978             | 7,157             | היקף נכסים לא משועבדים |



אמות  
נתונים פיננסים

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

27



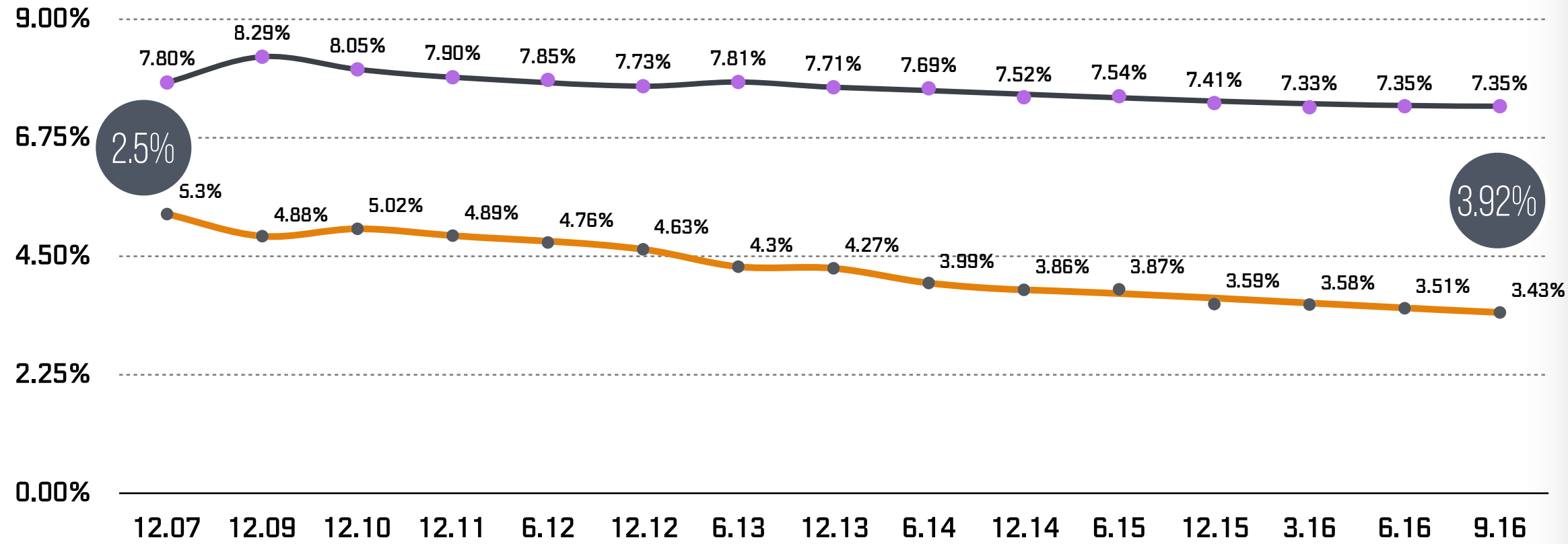
אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

28



2016

מרווחי תשואה גלומה על נכסים מניבים לבין ריבית גיוס חוב  
 משוקללת, עולה לאורך השנים- מבוסס על ריבית משוקללת של  
 החברה ליום 30.9.16



# 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  
מקורית

2016  
תחזית  
מעודכנת

1-9.16  
בפועל



512

575-565

567-572

420

NOI במיליוני ש"ח

323

358-368

360-366

267

FFO ריאלי במיליוני ש"ח

117.4

124-131

124-130

93.6

FFO למניה (אגורות)

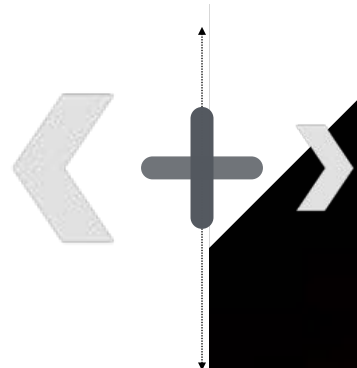
MAY 2016



אמות  
תחזית

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

31

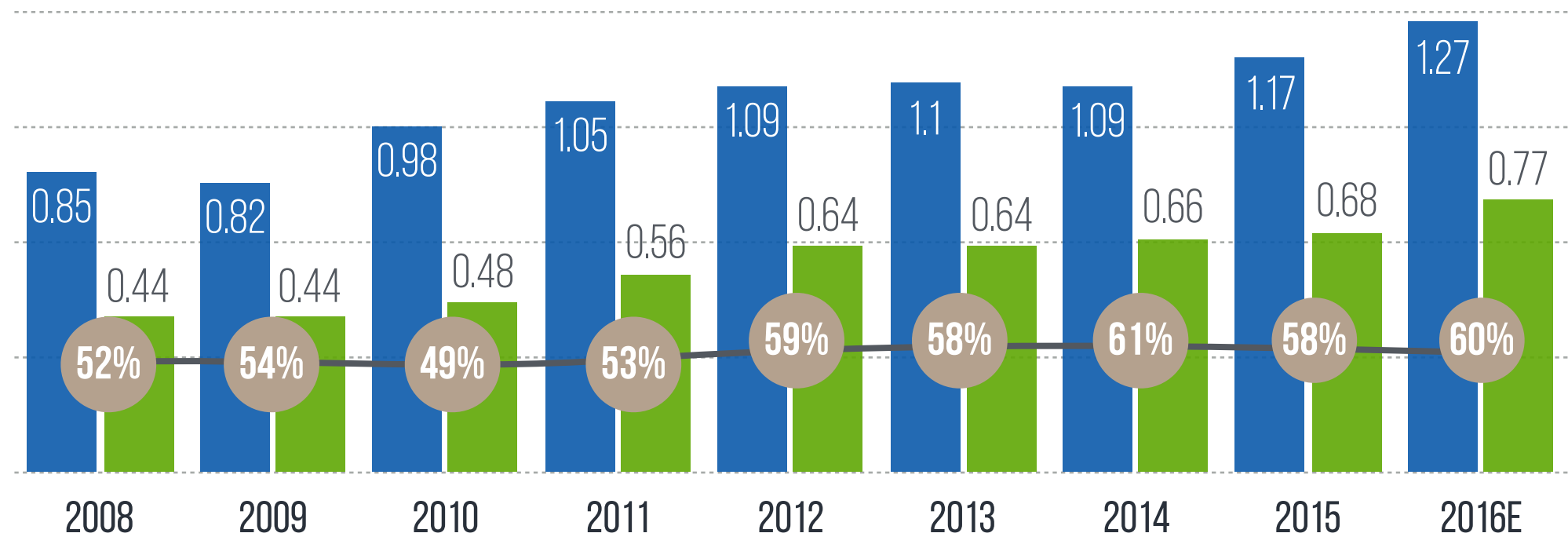


אמות

# נתוני צמיחה

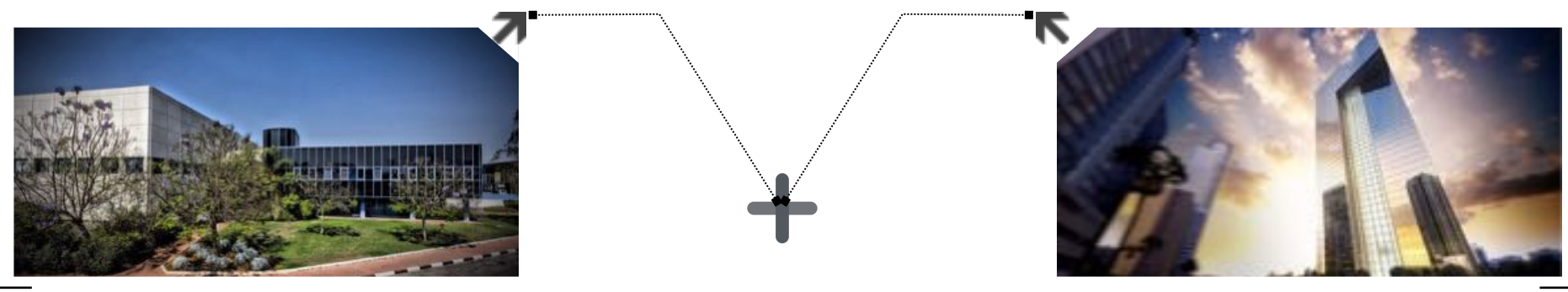
אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

# DIVIDEND PAYOUT RATIO



DIVIDEND PAYOUT RATIO 
 דיב רגיל למניה 
 FFO למניה 


 2016





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 סיכום

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון