



אמות

אמות השקעות בע"מ

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.



תוכן עניינים



התחלה



סיום

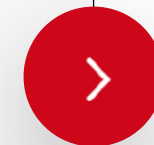
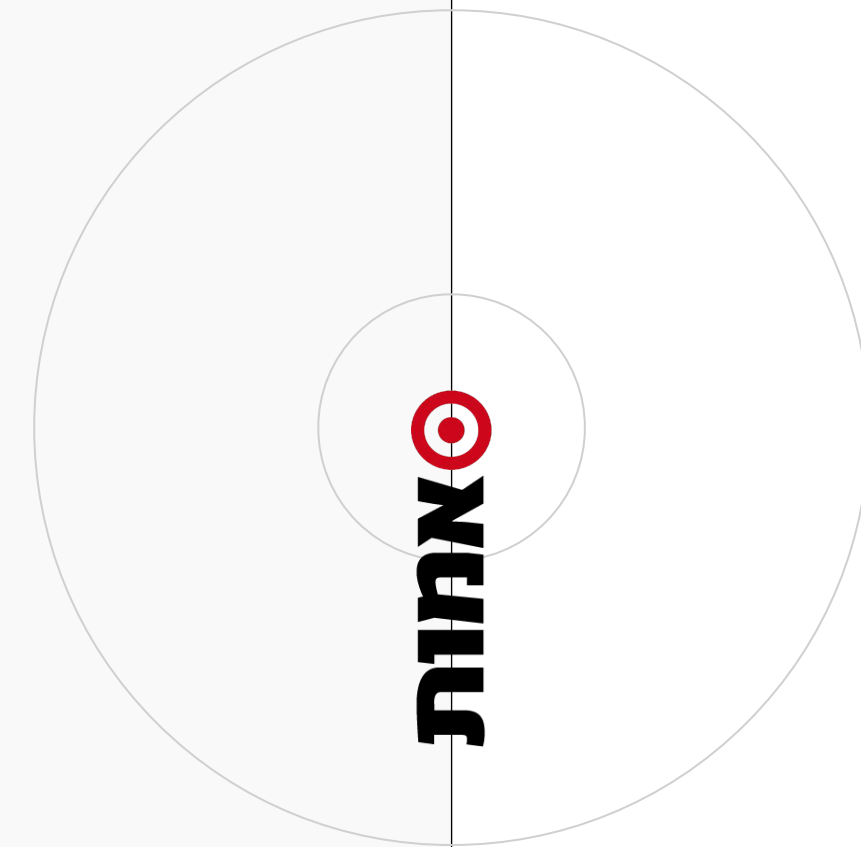


מצגת אמות השקעות לשוק ההון

מסך הבא



מסך קודם



אודות אמות

נדל"ן להשקעה

צמיחה

עוצמה פיננסית

אמות משרדים

אמות מסחר

אמות סופרמרקטים

אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה

אמות ייזום

אמות תחזית

נתונים פיננסיים

סיכום



אודות אמות

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדרוע השקעות 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, 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-13.5 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 97.7%.

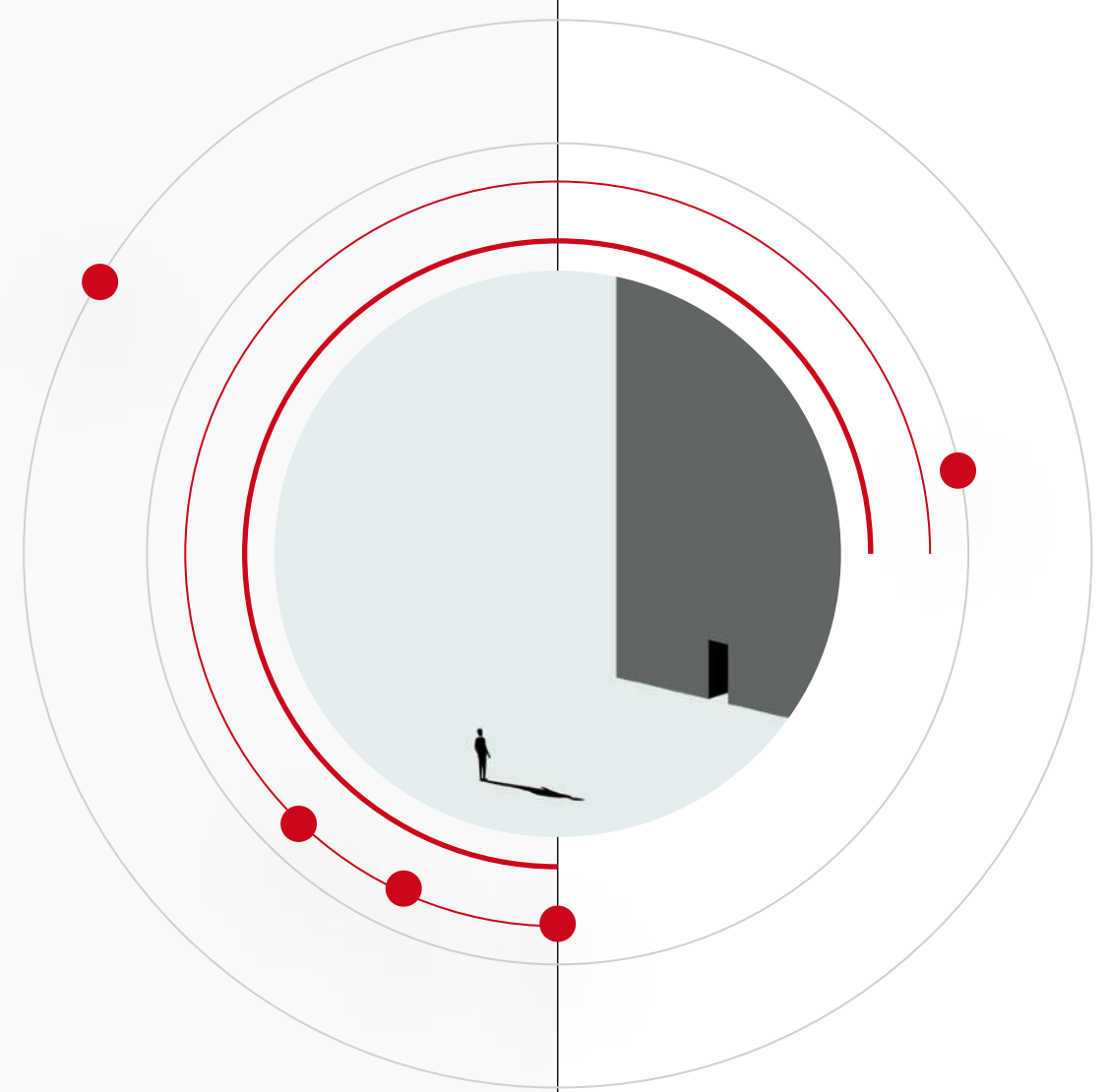
5 פרויקטים בשלבי בניה בהיקף של 140,000 מ"ר עילי.

שיעור מינוף של 42%.

חוב פיננסי נטו בש"ח
5.8 מיליארד ש"ח.

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

החברה עתידה להיכלל 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 כדרוע השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



אודות אמות

אודות אמות נתונים כללים

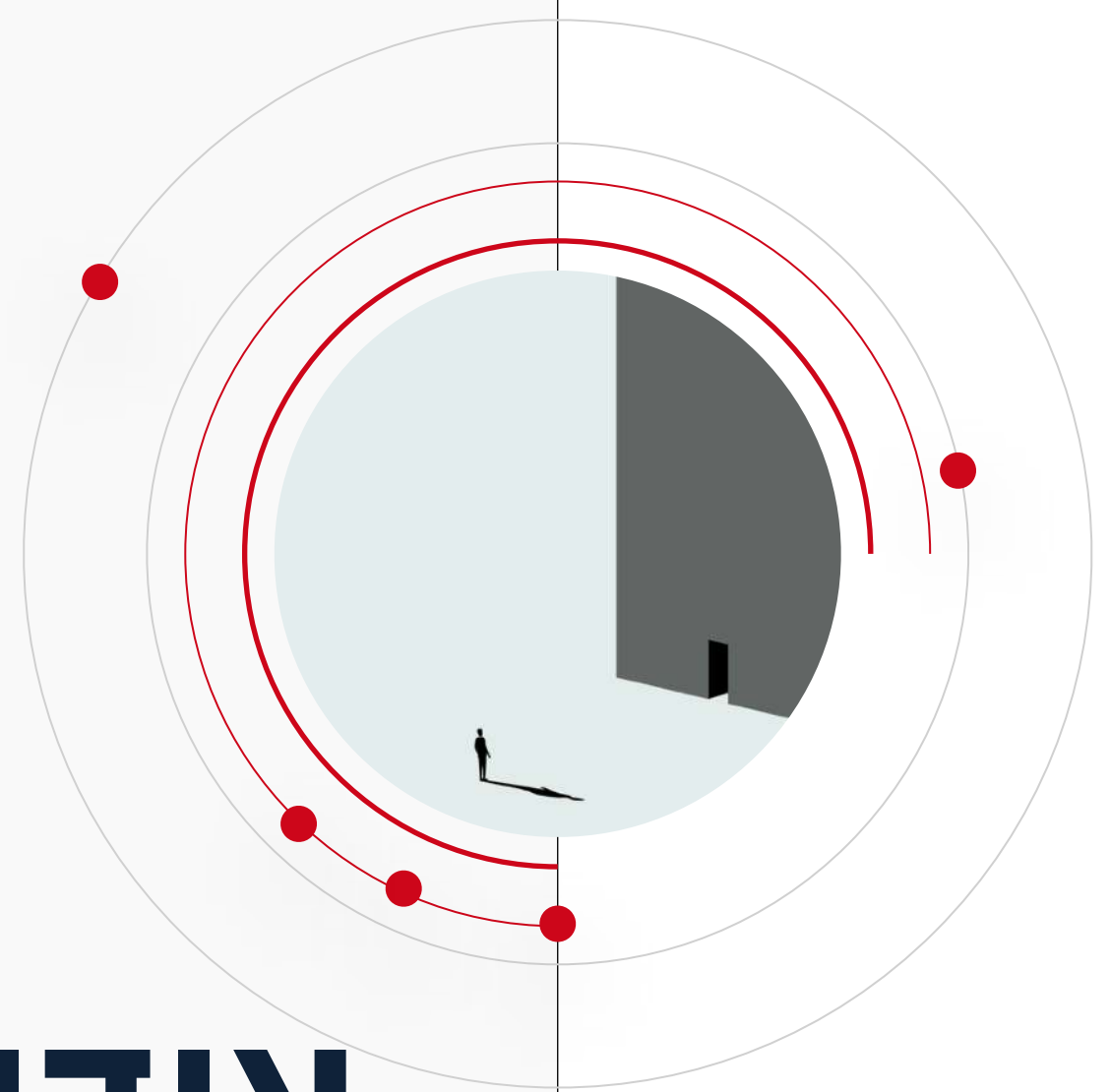
NOI בשנת 2019 הסתכם לסך 728 מיליון ש"ח
המהווה עליה של 7% לעומת שנה קודמת.

FFO בשנת 2019 (בנטרול הוצאות מימון חד
פעמיות, נטו ממס) הסתכם לסך של 520 מיליון
ש"ח המהווה עליה של 9% לעומת שנה קודמת.

FFO למניה בשנת 2019 (בנטרול הוצאות מימון
חד פעמיות, נטו ממס) הינו 143.7 אגורות למניה
עליה של כ-1% לעומת שנה קודמת.
זאת אגב עליה של 8% בכמות המניות.

NOI same property עלה ברבעון 4 2019
ב-2.3% לעומת רבעון מקביל אשתקד.

שיעור מינוף הינו 42%, קיטון של 3% לעומת
שיעור המינוף ליום 31.12.18.



אודות אמות

דגשים לתקופה

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



אודות אמות



אודות אמות נתונים כללים

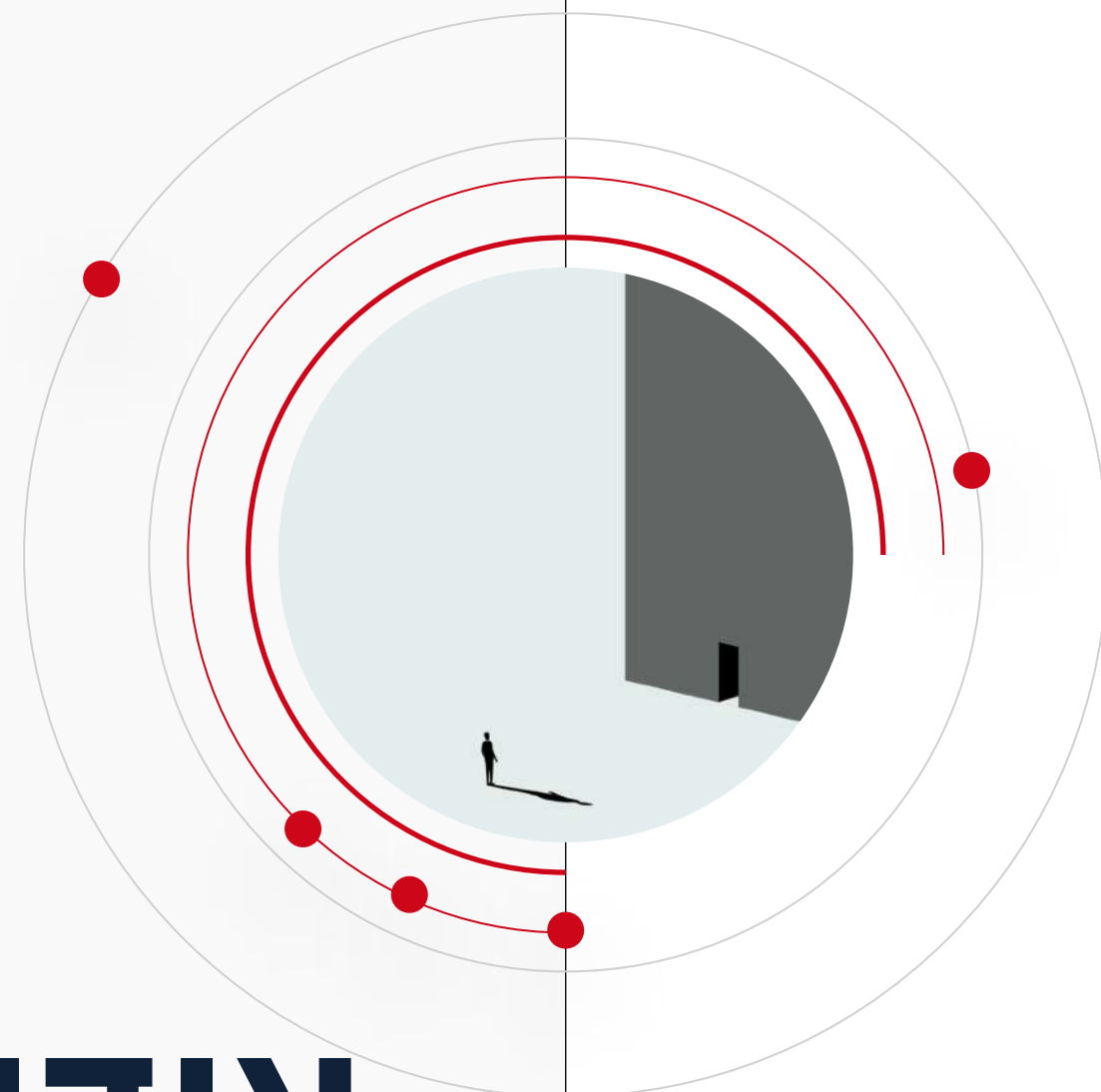
במהלך שנת 2019 גיוס הון וחוב בסך של כ- 1.6 מיליארד ש"ח (כ 0.6 מיליארד ש"ח הון ו-1 מיליארד ש"ח חוב).

בחודש פברואר 2020 גיוס חוב בהיקף של כ 0.8 מיליארד ש"ח בריבית אפקטיבית משוקללת בשיעור של 1% (כולל עסקאות גידור), מח"מ כ-9 שנים.

בחודש פברואר 2020, ביצעה החברה ביוזמתה פרעון מוקדם של הלוואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של 268 מיליון ש"ח (כולל עמלת פרעון מוקדם).

רכישת נכס לוגיסטי תמורת סך של 451 מיליון ש"ח, (לא כולל עלויות עסקה) בשטח כולל של כ-50 אלף מ"ר, אשר יניב לחברה NOI שנתי של כ- 22 מיליון ש"ח

רכישת חלק השותף בקניון קריית אונו (50%) תמורת סך של 538 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה), בשטח כולל של כ-21 אלף מ"ר, אשר יניב לחברה NOI שנתי של כ- 33 מיליון ש"ח.



אודות אמות

דגשים לתקופה

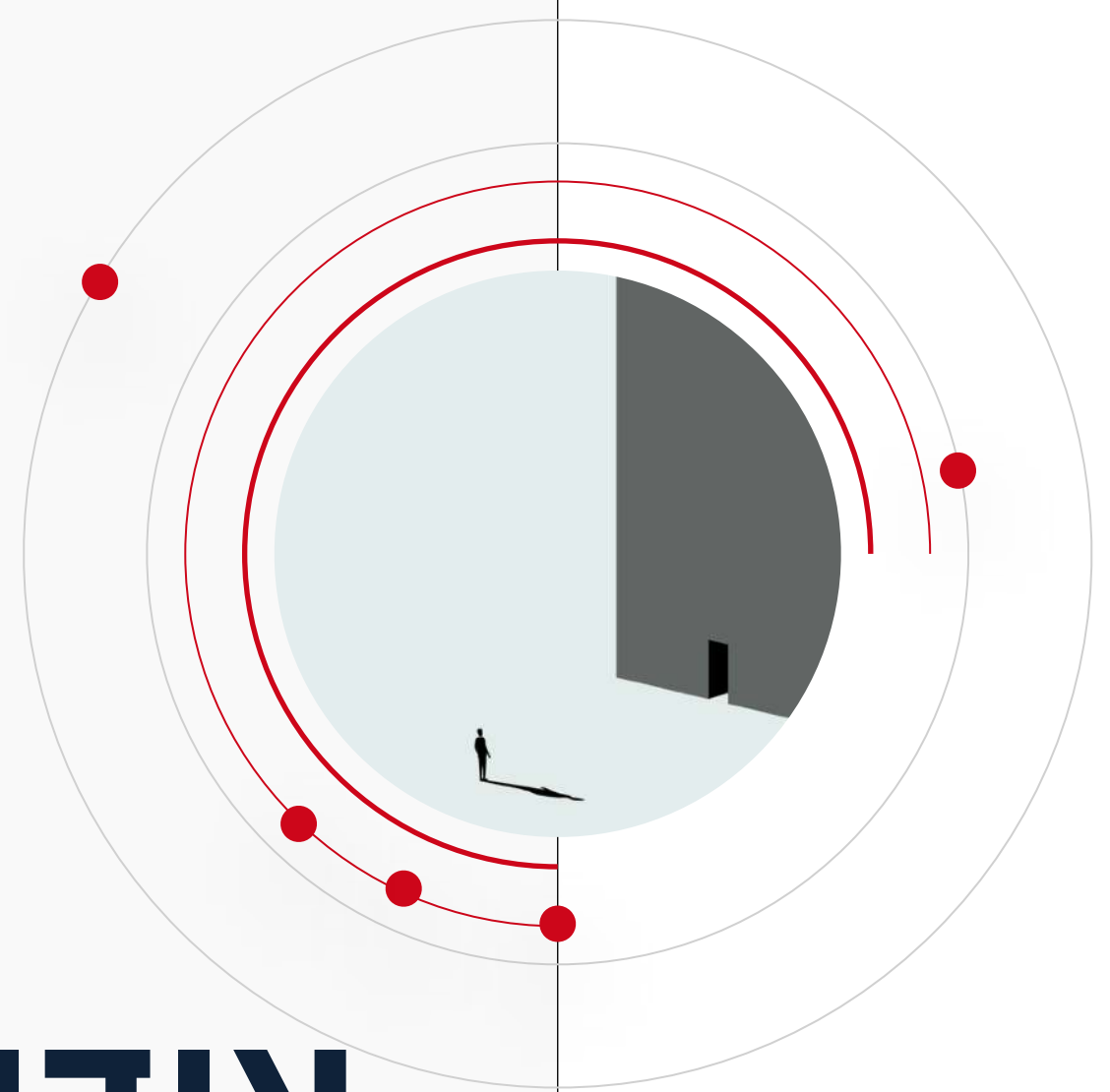
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנוי-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



אודות אמות



אודות אמות חברות מקומיות ובין לאומיות



אודות אמות

לקוחות החברה



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



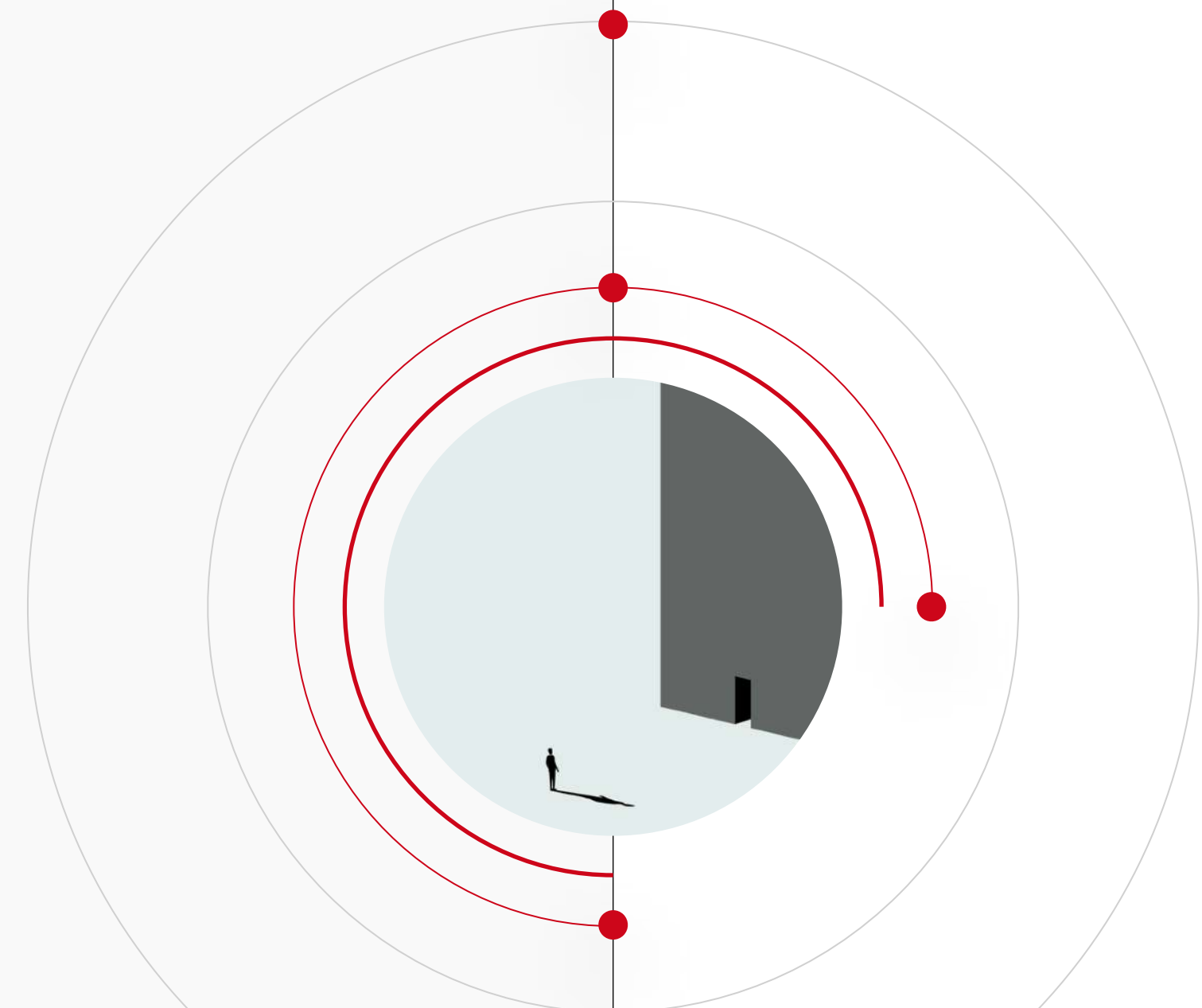
אודות אמות



אודות
אמות



אודות אמות נתונים כללים



אודות אמות

תמהיל נכסים



מסחר



משרדים



סופרמקטים



תעשייה ולוגיסטיקה

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



אודות
אמות





נדל"ן להשקעה

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

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון



אמות השקעות.
אנשים קודם.

נדל"ן להשקעה

שווי נדל"ן מניב לתאריך

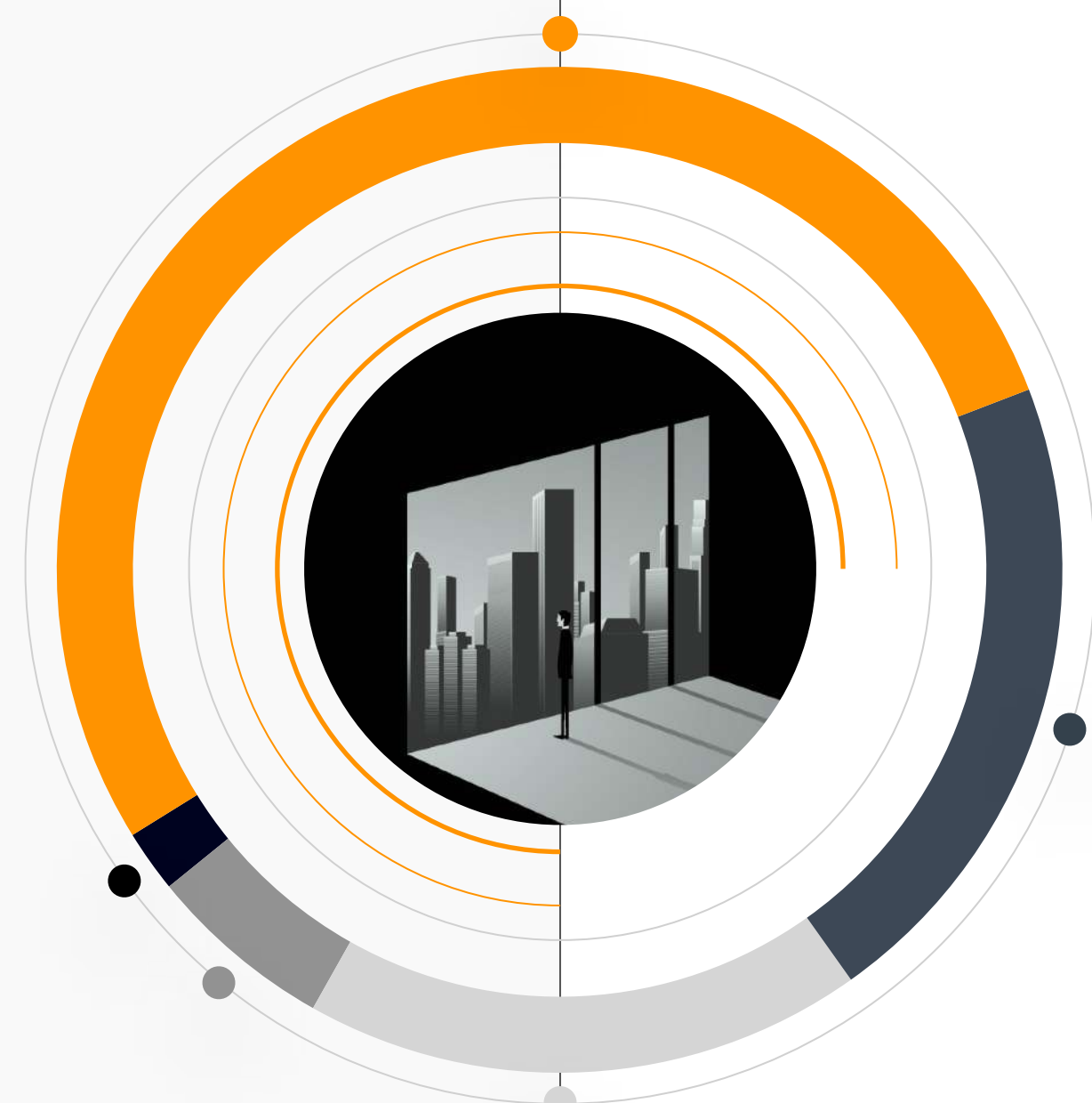
31.12.19

שווי הנכסים הכוללים
במיליוני ש"ח

12,780

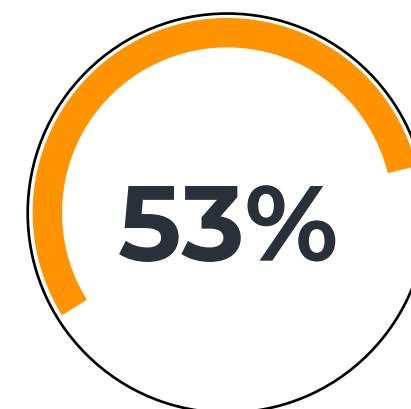


נדל"ן להשקעה



נדל"ן להשקעה פילוח שווי נכסים מניבים

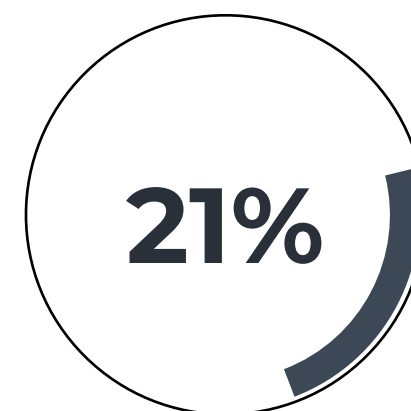
משרדים
6,753



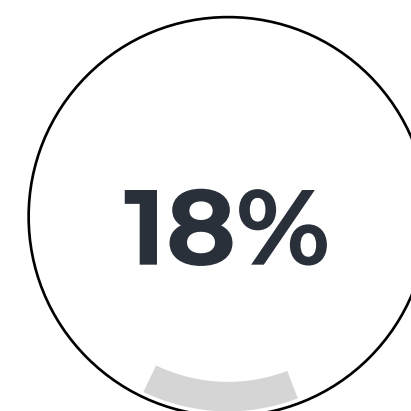
שווי נדל"ן מניב לתאריך: 31.12.19

שווי הנכסים המניבים במיליוני
ש"ח: 12,780

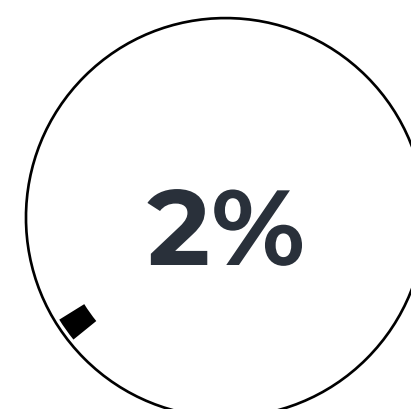
מסחר
2,719



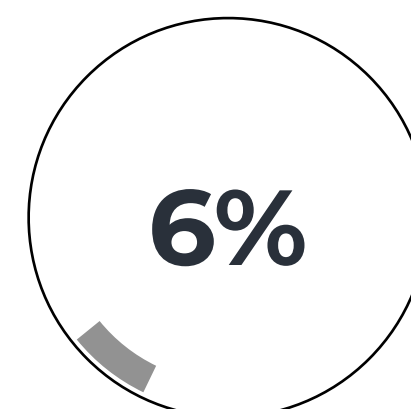
תעשייה
ולוגיסטיקה
2,347



אחרים
238



סופרמרקטים
723



נדל"ן
להשקעה



נדל"ן להשקעה

שווי נדל"ן מניב לתאריך

31.12.19

שווי הנכסים המניבים
במיליוני ש"ח

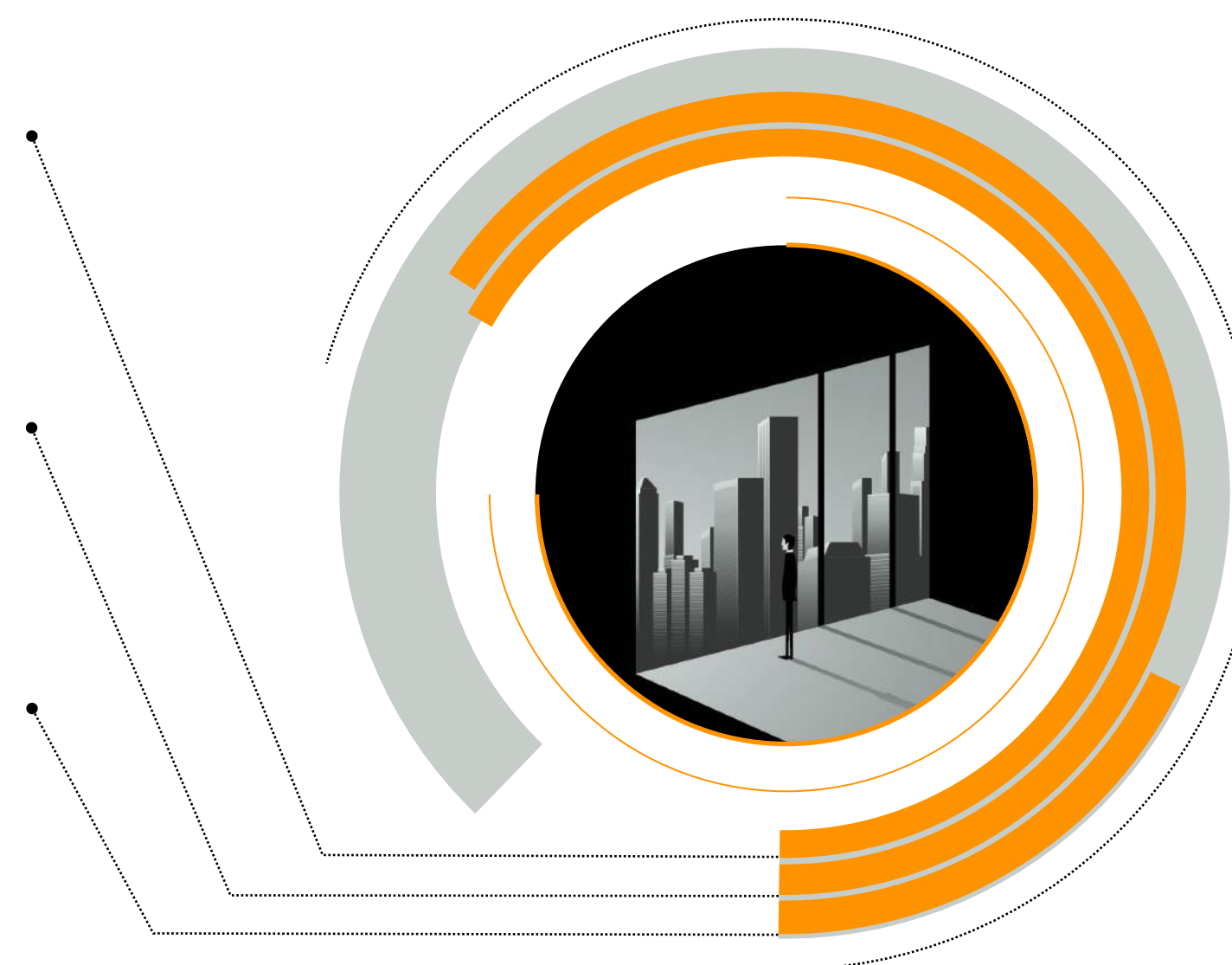
12,780



נדל"ן להשקעה

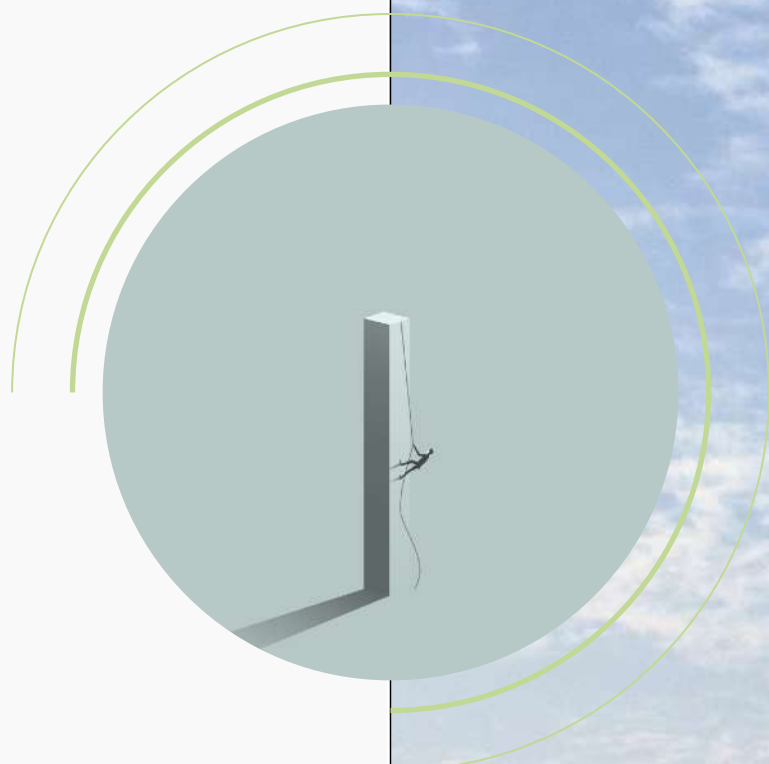
נדל"ן להשקעה פילוח שווי נכסים מניבים

שווי שימוש לפי אזורים



נדל"ן
להשקעה





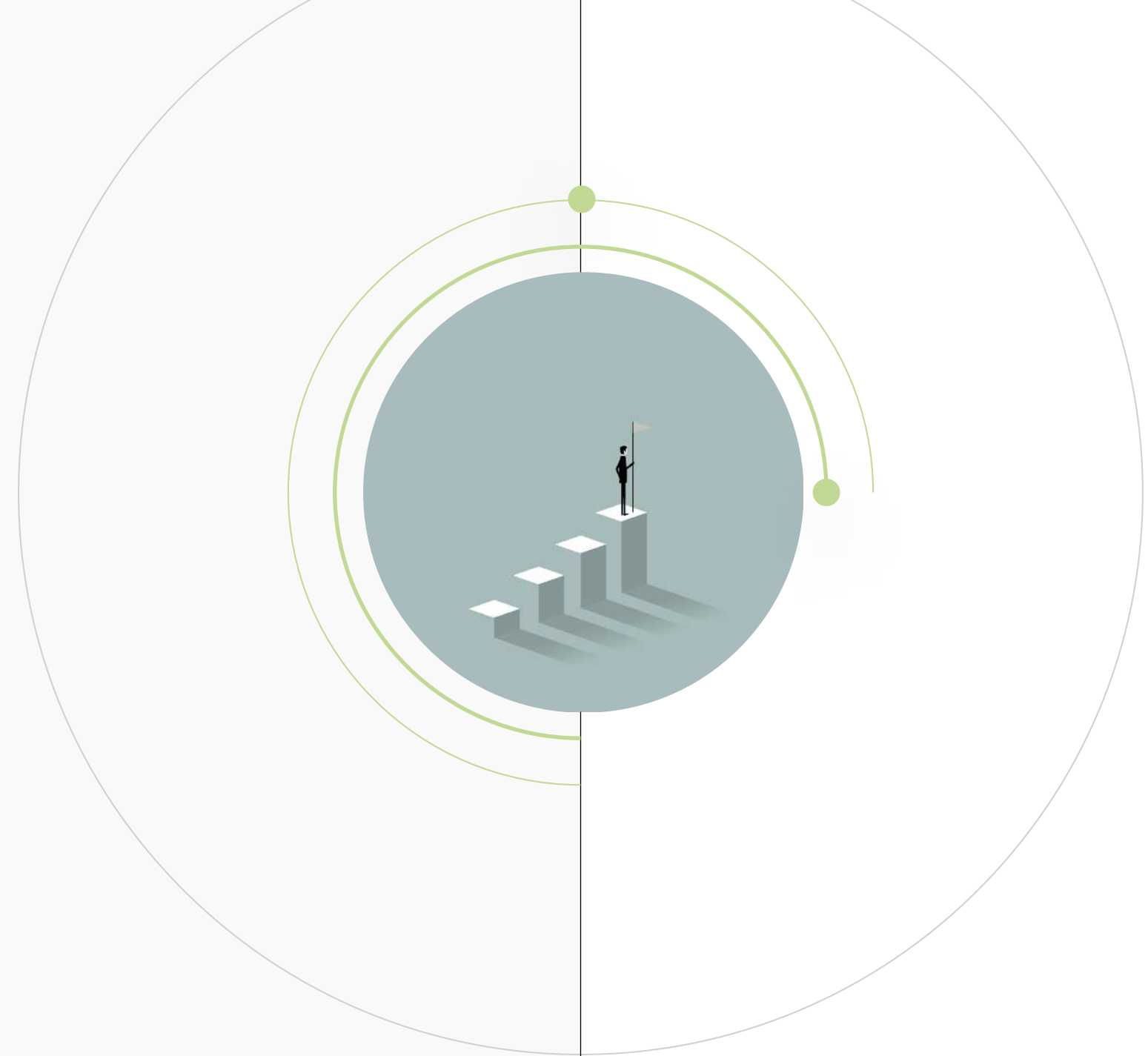
צמיחה

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות השקעות. אנשים קודם.

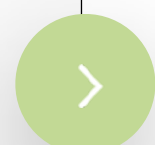




צמיחה

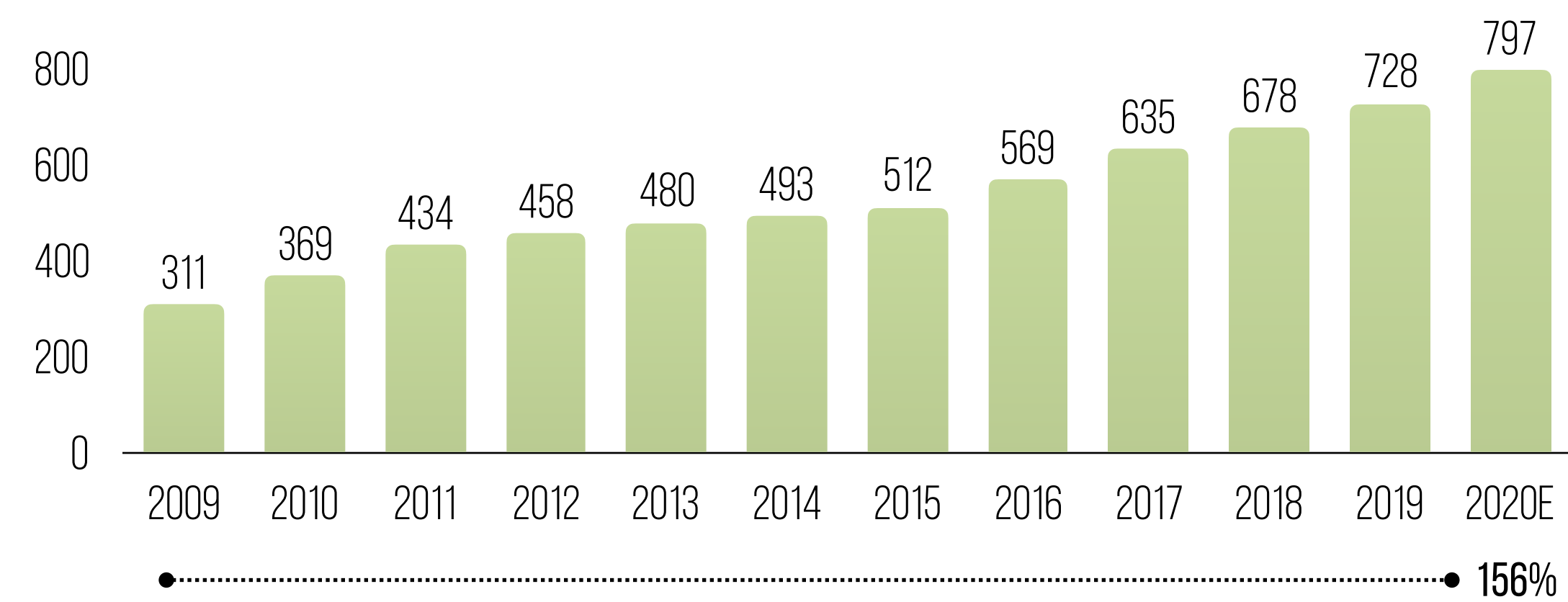


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

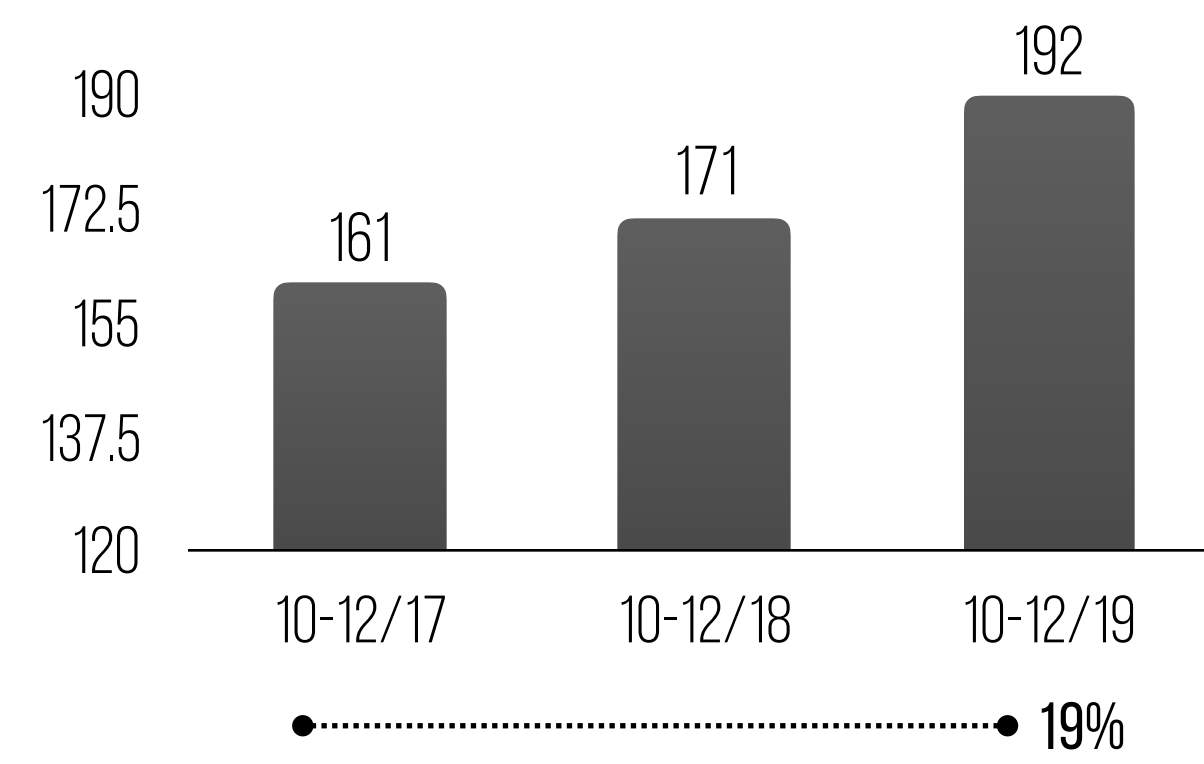


צמיחה

צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי



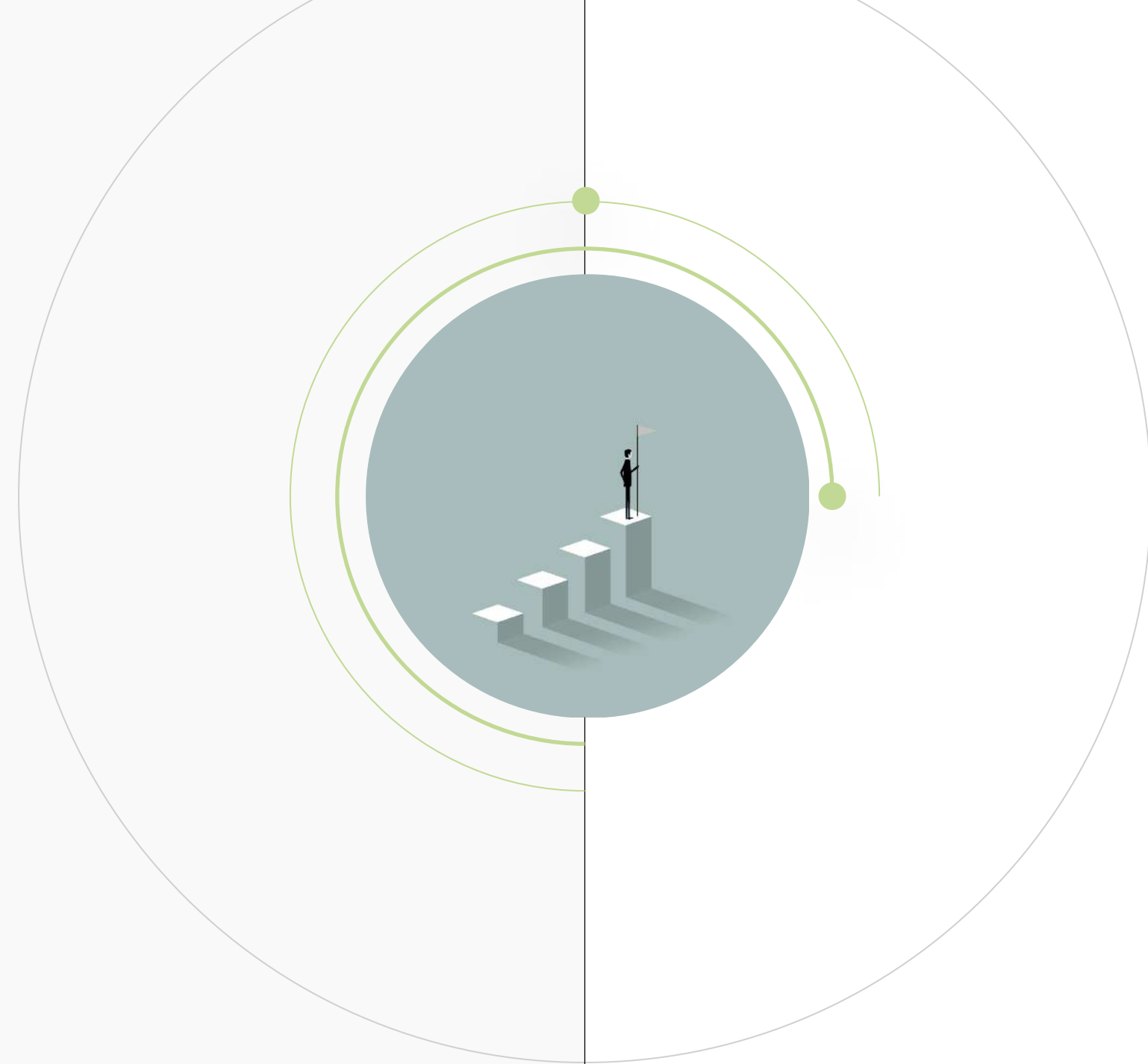
צמיחה מתמדת ב-NOI - רבעוני



צמיחה וNOI שנתי ורבעוני

צמיחה

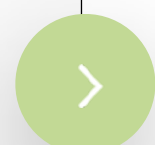




צמיחה

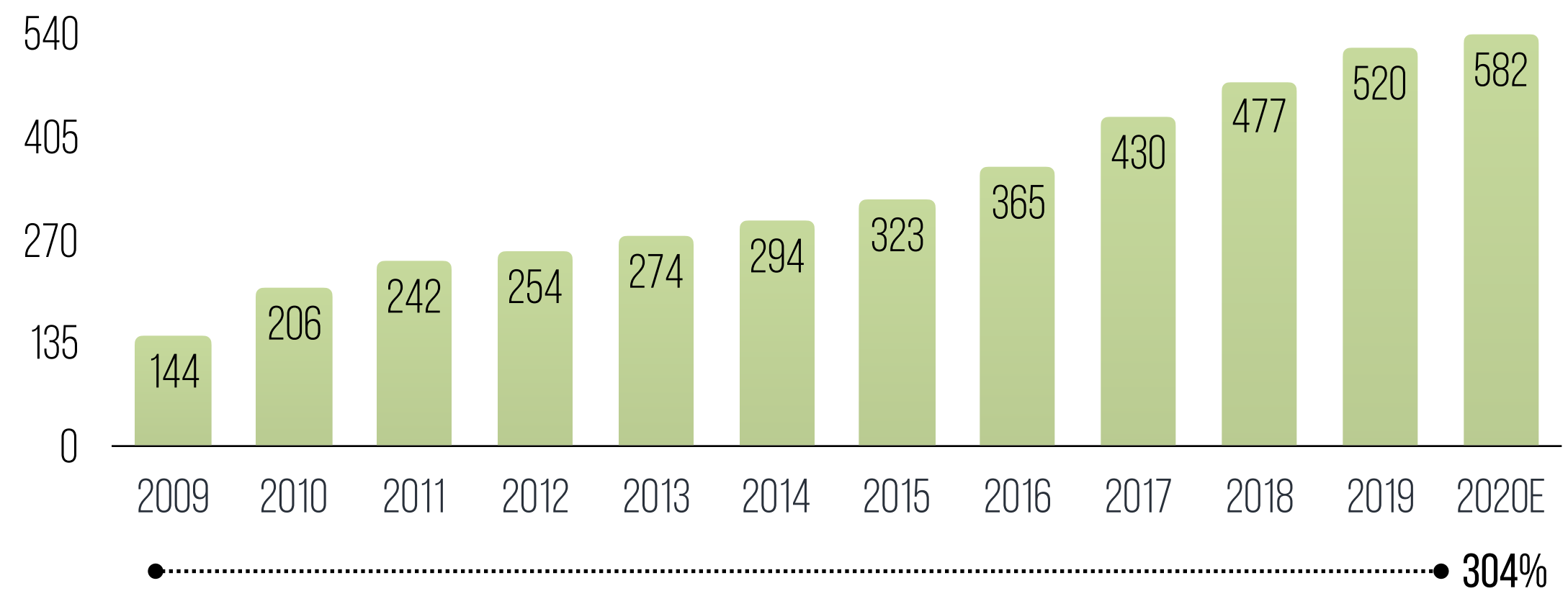


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

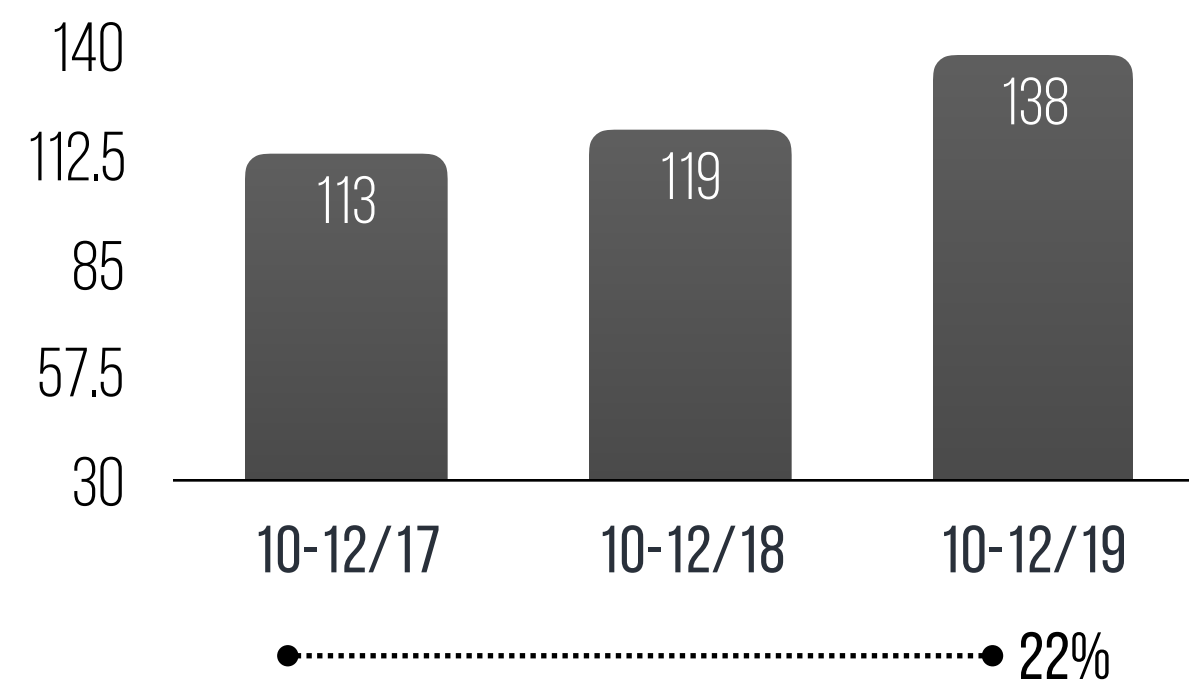


צמיחה

צמיחה מתמדת ב-FFO תוך ירידה בשיעור מינוף - שנתי



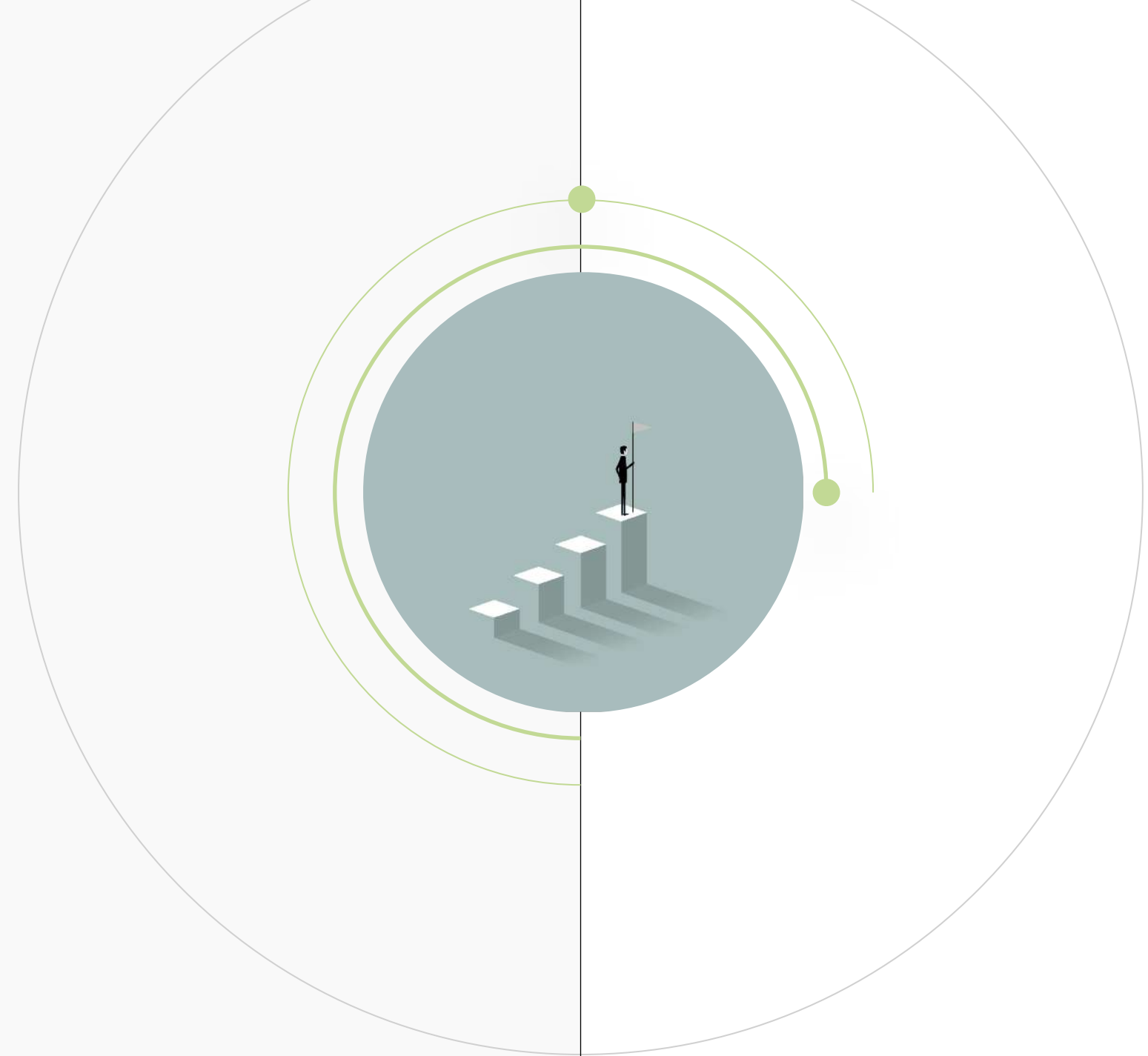
צמיחה מתמדת ב-FFO תוך ירידה בשיעור מינוף - רבעוני



צמיחה FFO שנתי ורבעוני

FFO בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות נטו ממס

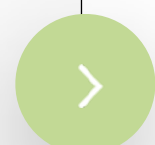
צמיחה



צמיחה

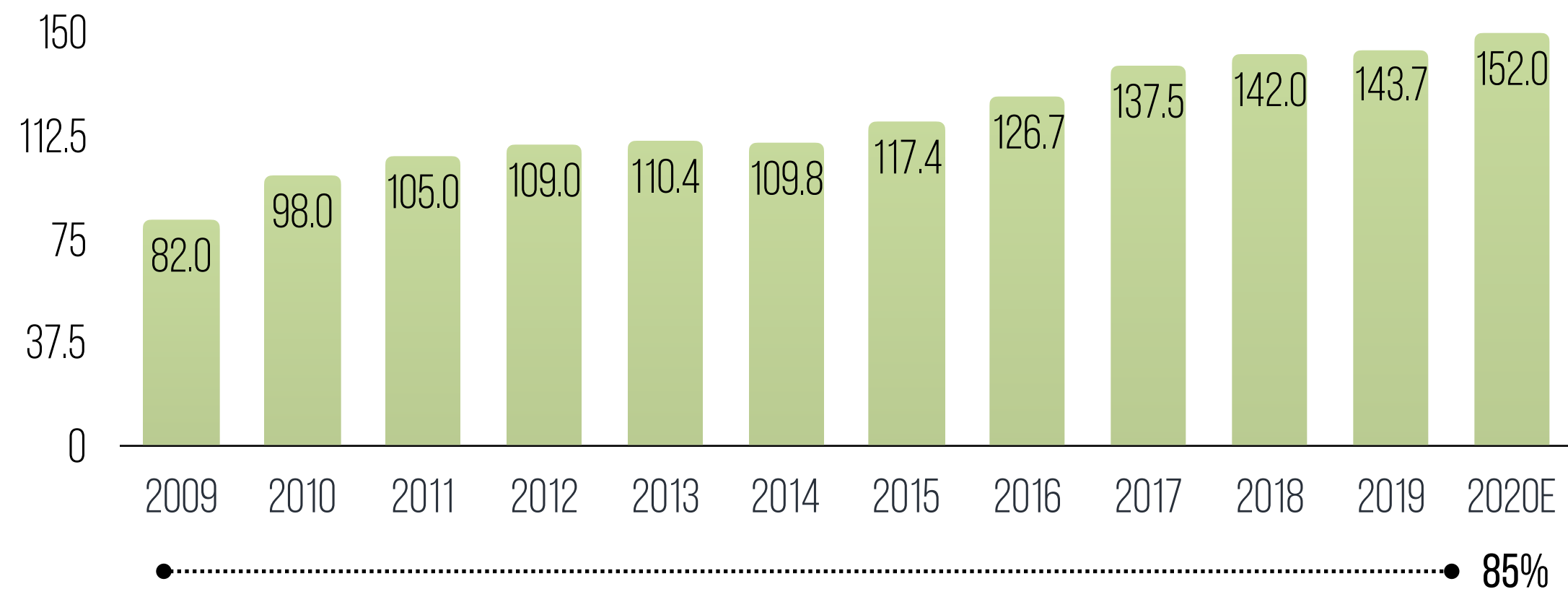


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

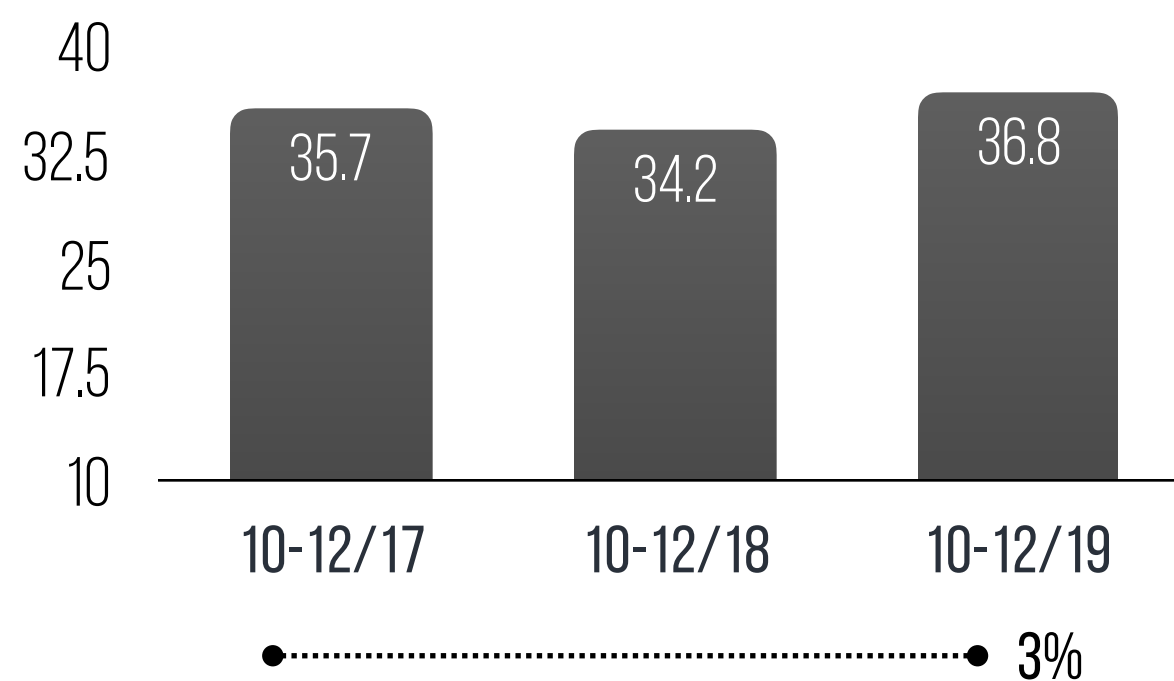


צמיחה

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



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



צמיחה FFO שנתי ורבעוני למניה

FFO למניה בשנת 2019 הנוכחי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות נטו מס, הסתכם ל- 143.7 אגורות, לעומת 142.0 אגורות בתקופה מקבילה אשתקד, הגידול בשיעור של 1% הושג למרות גידול של 8% במספר המניות המשוקלל.

●● FFO למניה בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו מס

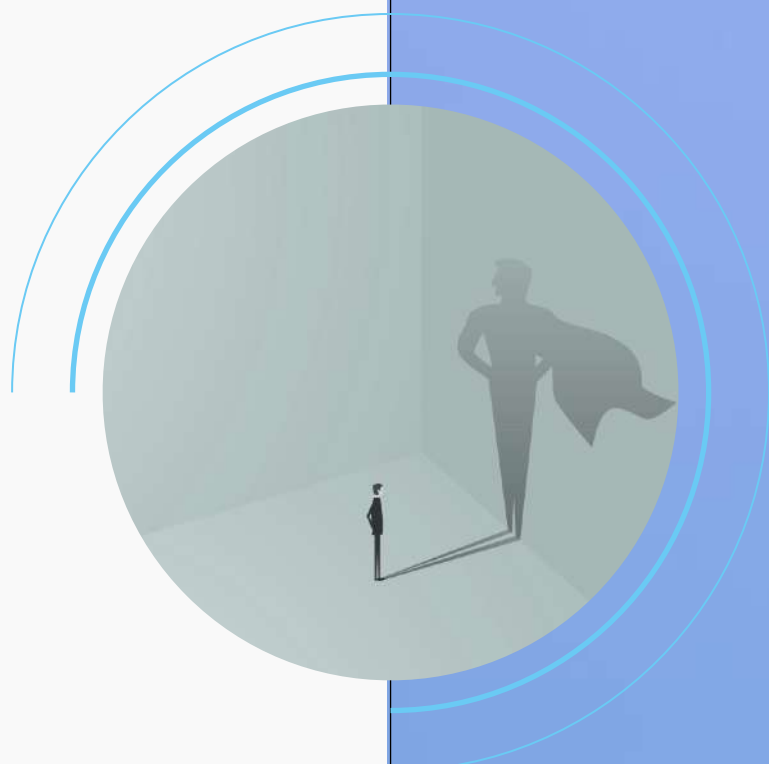


עוצמה פיננסית

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

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.



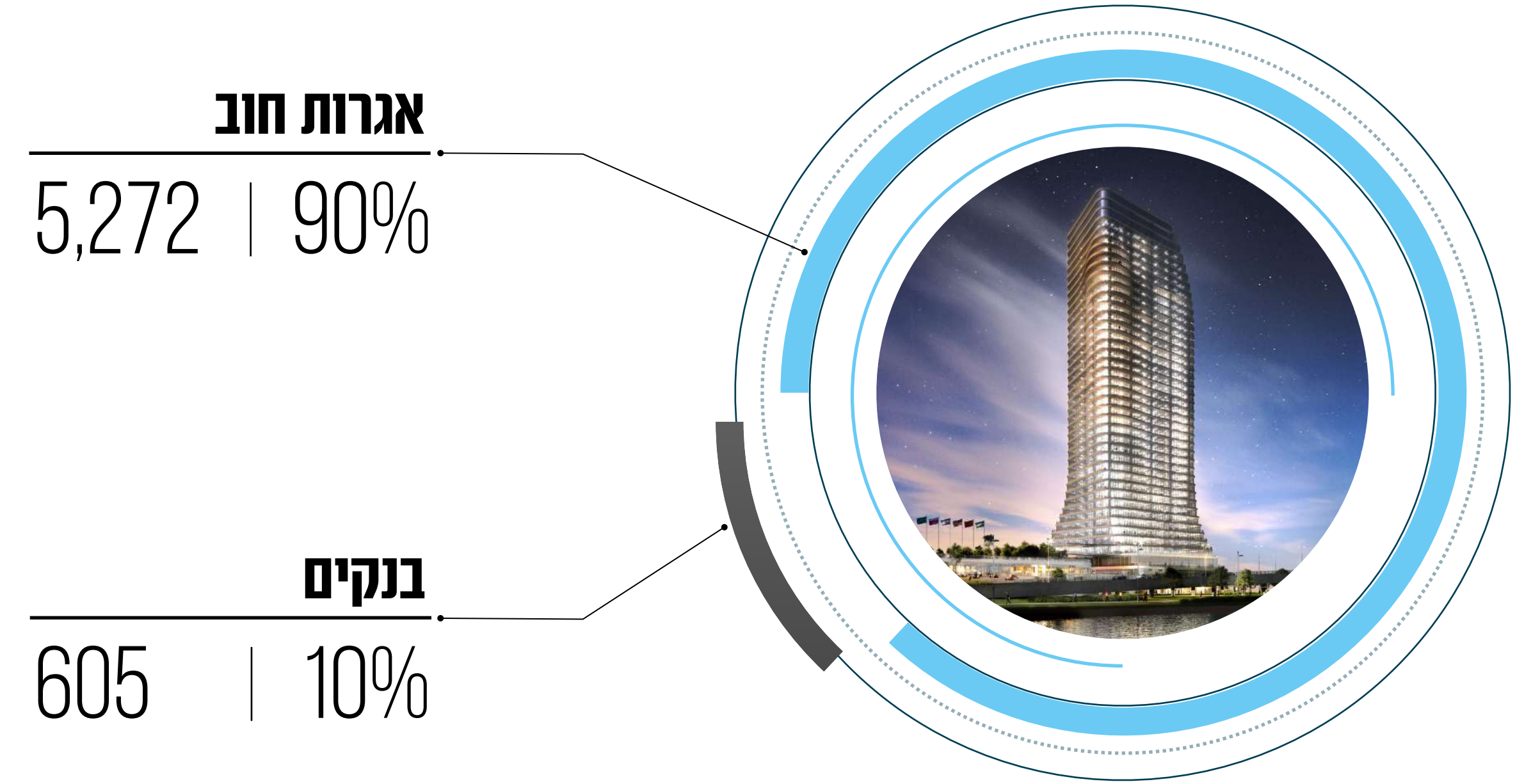
עוצמה פיננסית מבנה חוב - מאוחד מורחב

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

עוצמה פיננסית

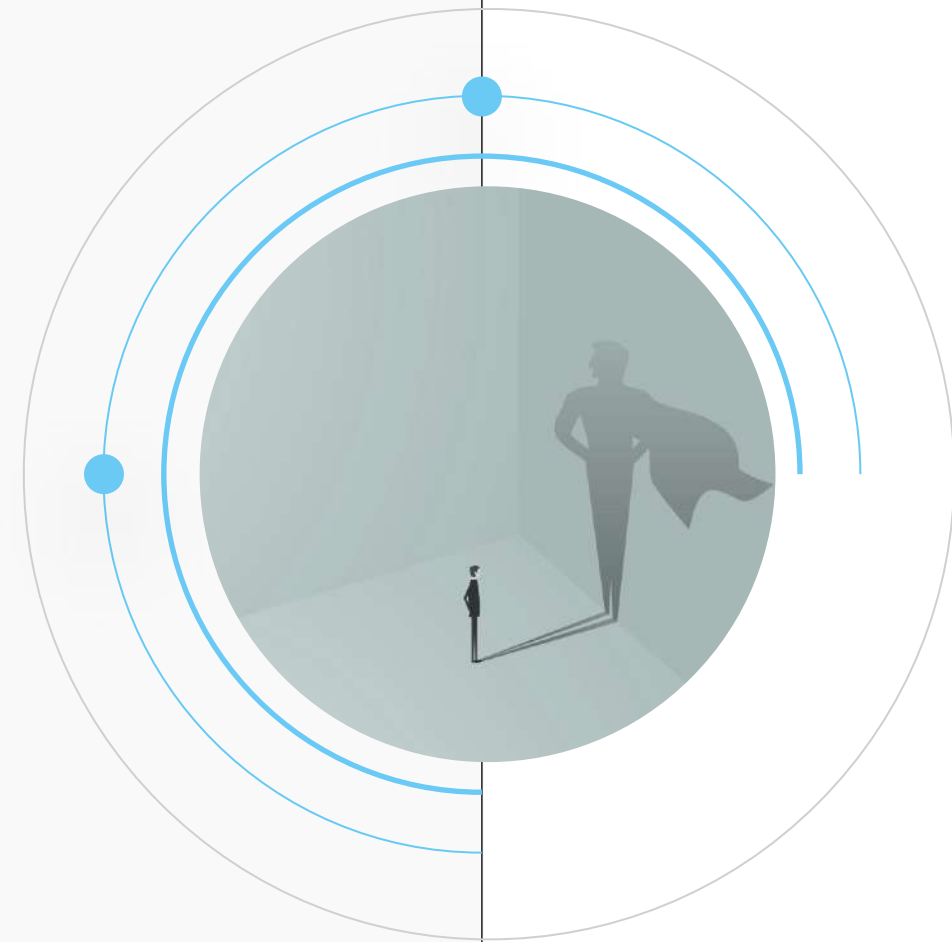


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות
בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות
של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



עוצמה
פיננסית

עוצמה פיננסית

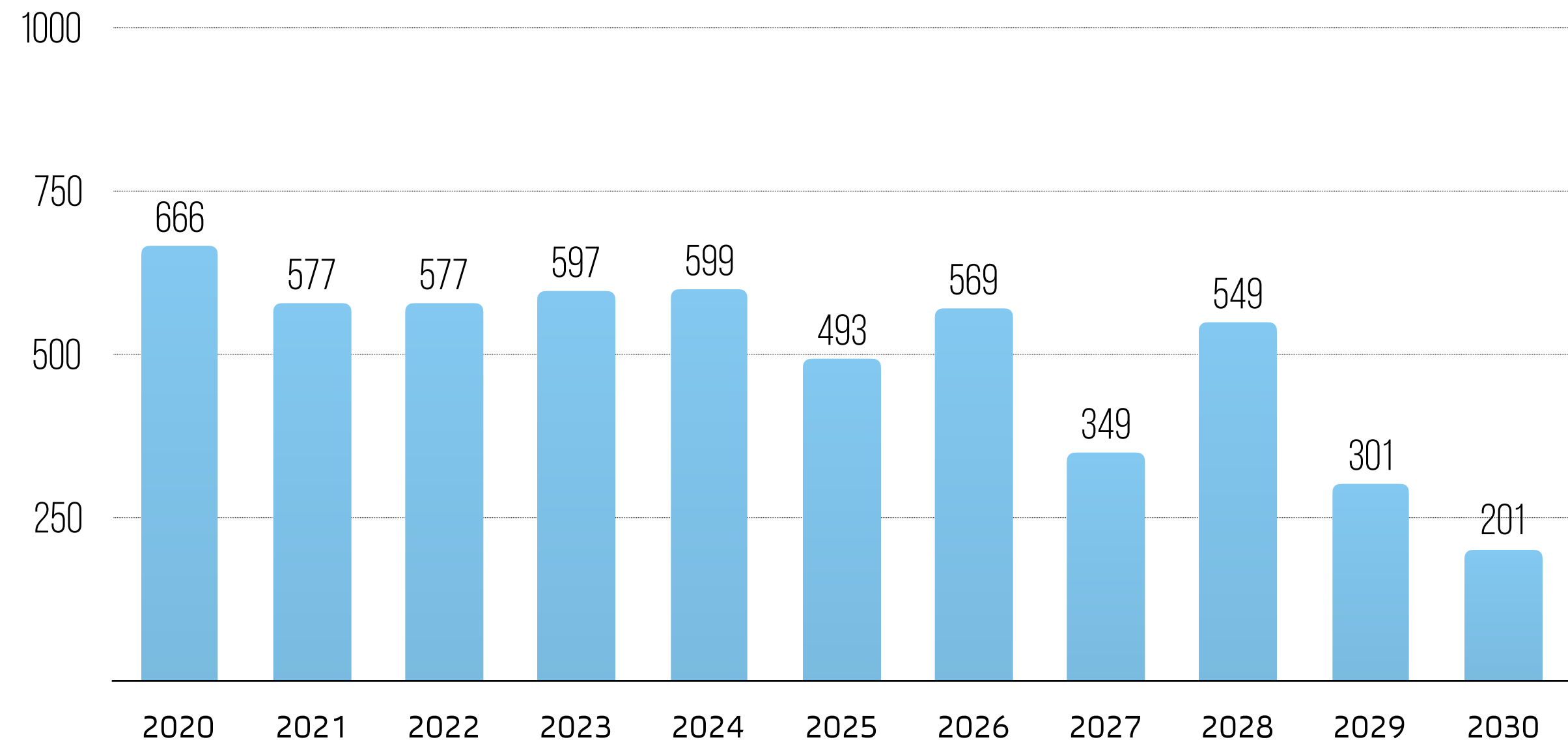


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



עוצמה פיננסית

עוצמה פיננסית פריסת פרעונות על פני השנים לא כולל ניצול מסגרות אשראי



עוצמה פיננסית



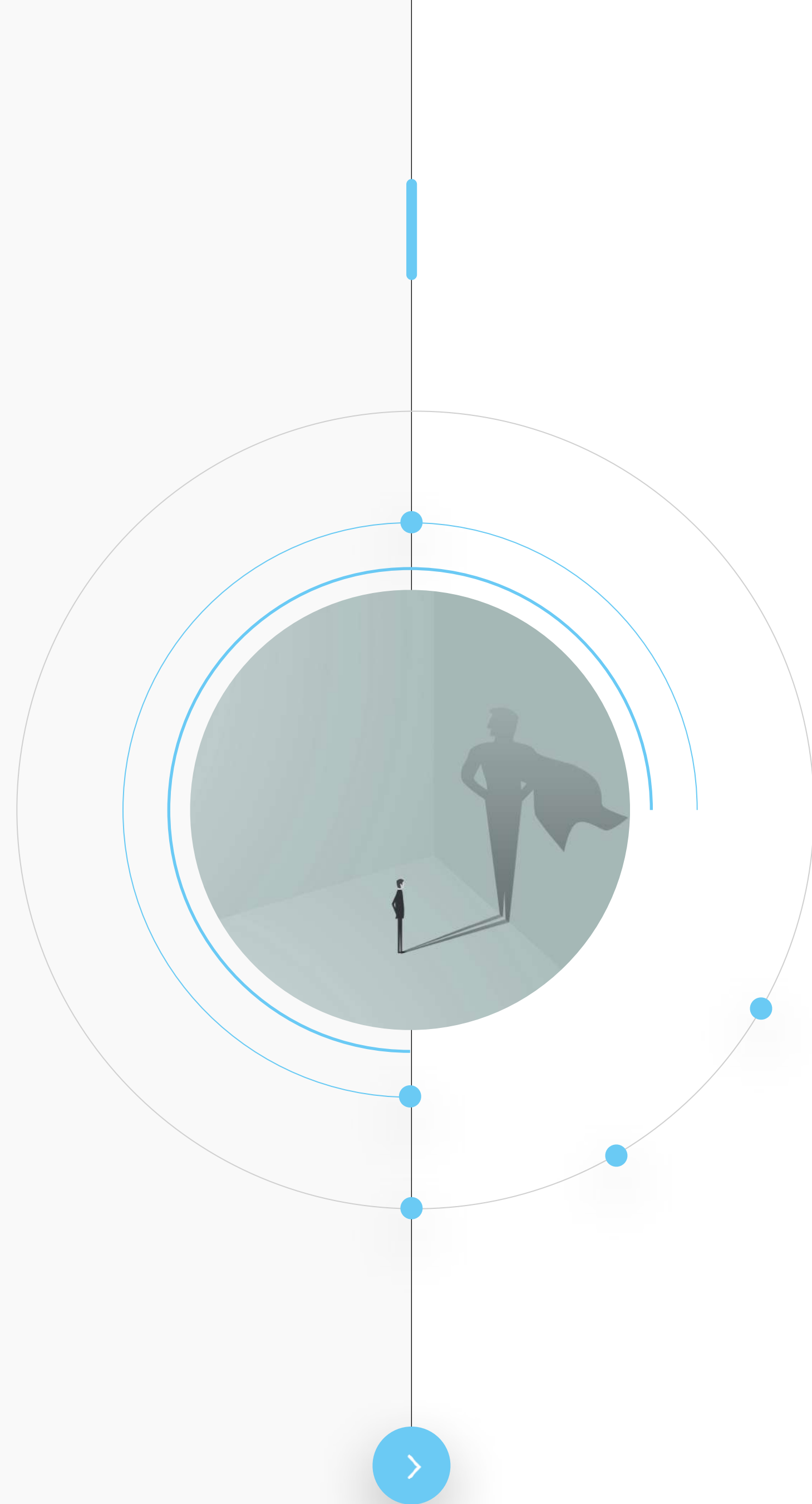
הנתונים אינם כוללים ניצול מסגרות אשראי בסך של 265 מיליון ש"ח נכון ל 31.12.19 שנפרעו בפברואר 2020

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 השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



עוצמה פיננסית

מזומנים ושווי מזומנים בהיקף 72 מיליון ש"ח

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

מסגרות אשראי בהיקף 800 מיליון ש"ח

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

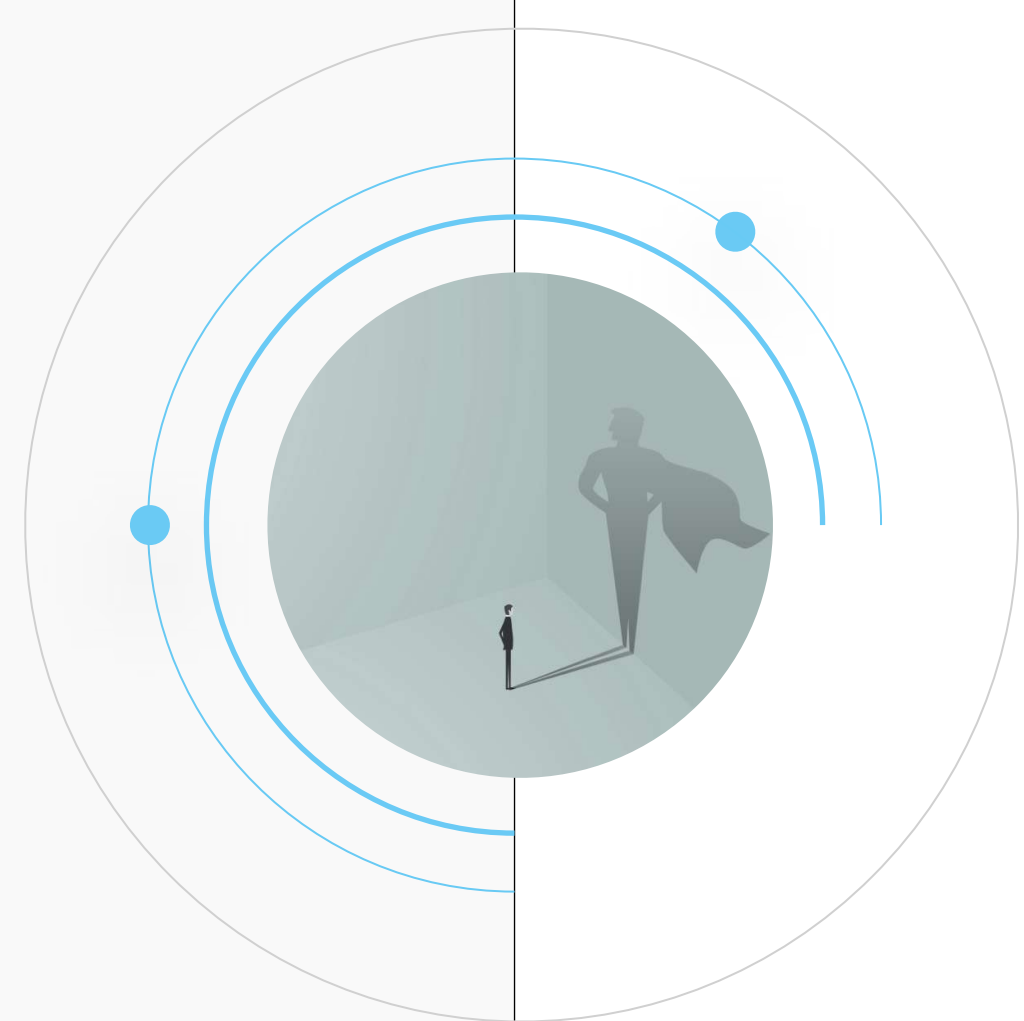
ריבית משוקללת אפקטיבית צמודת מדד - 2.22%

מח"מ 4.6 שנים

עוצמה פיננסית



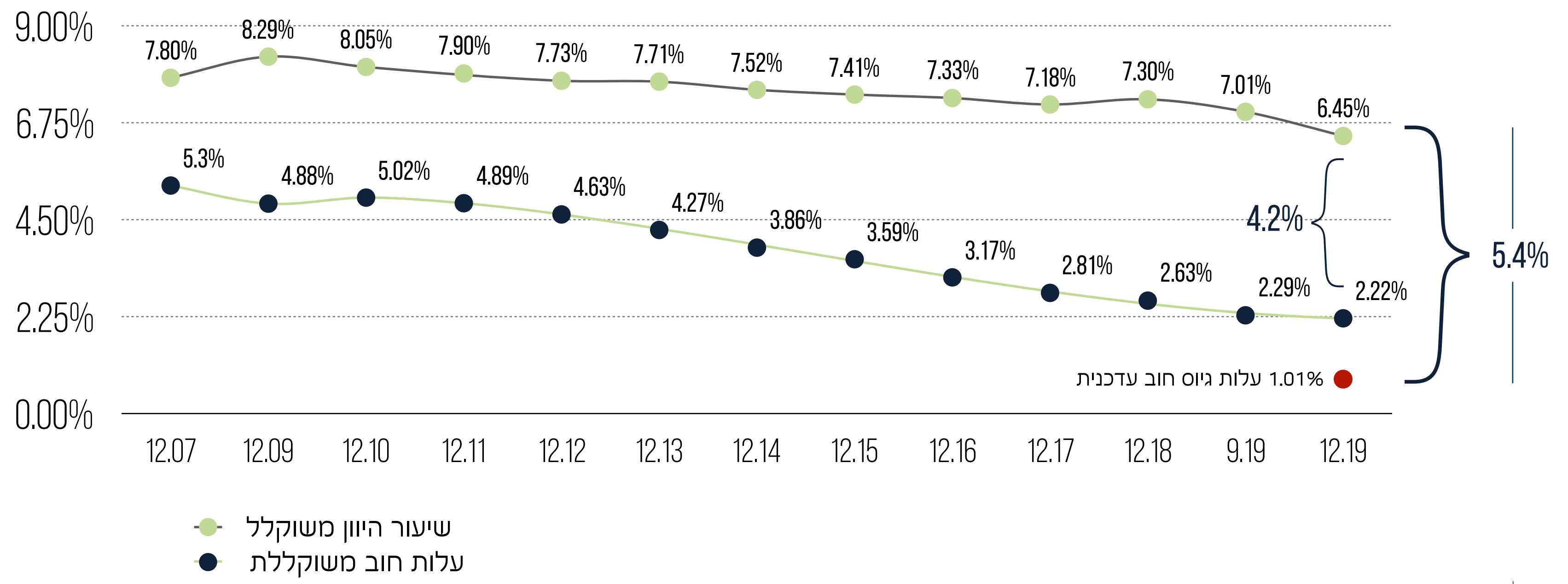
עוצמה פיננסית שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה



עוצמה פיננסית



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



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ו'), מח"מ כ- 7.6 שנים, לפי מחיר שוק ליום 8 במרץ 2020

עוצמה
פיננסית



אמות משרדים

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות השקעות. אנשים קודם.



אמות משרדים

שווי הוגן ליום ה-31.12.19
הינו כ-6.8 מיליארד ש"ח.

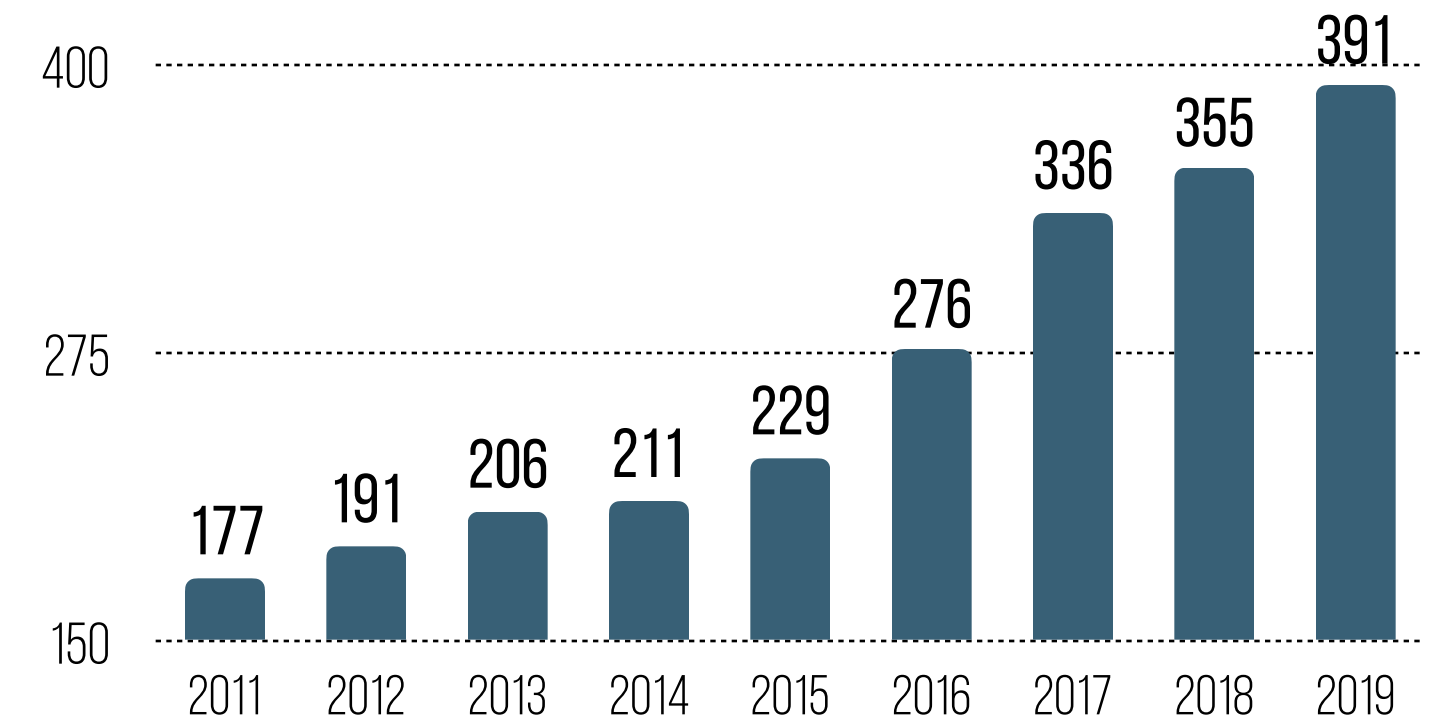
ה- NOI ממשרדים 1-12.19
הינו - 391 מיליון ש"ח.

63% משווי נכסי המשרדים
ממוקמים במטרופולין ת"א.

שיעור התפוסה בשטחי המשרדים
נכון ל 31.12.19 הינו כ- 96.1%.

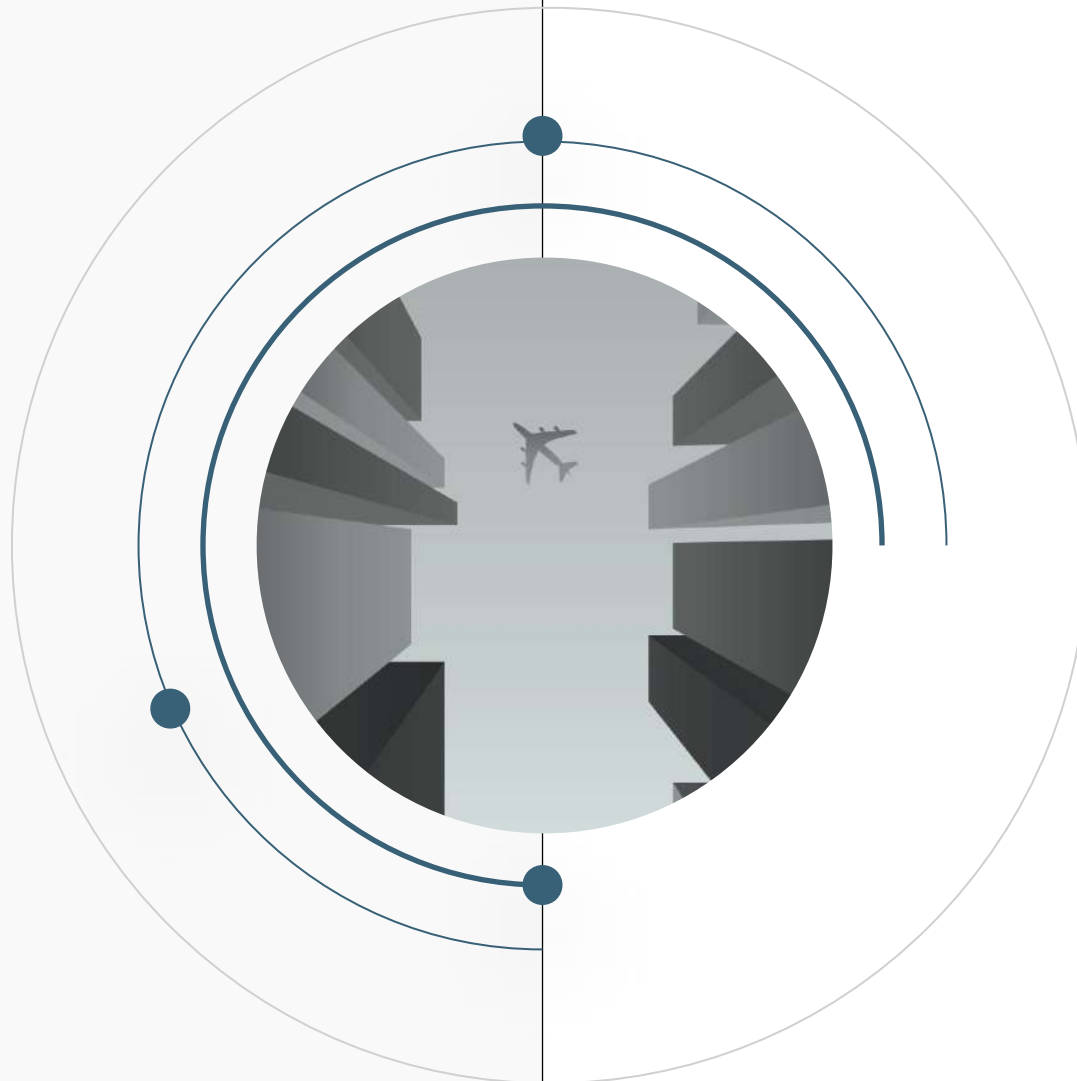
מח"מ חוזי השכירות 3-5 שנים (20%)
מהסכמי השכירות מתחדשים כל שנה).

NOI ממשרדים



בנייני משרדים מניבים
בשטח של כ- **399,749**
מ"ר

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות
בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדרוץ השקעות
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



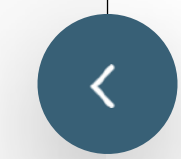
אמות משרדים

נכסים מייצגים

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



אמות משרדים



בנייני משרדים מניבים
בשטח של כ- **399,749** מ"ר

אמות משרדים

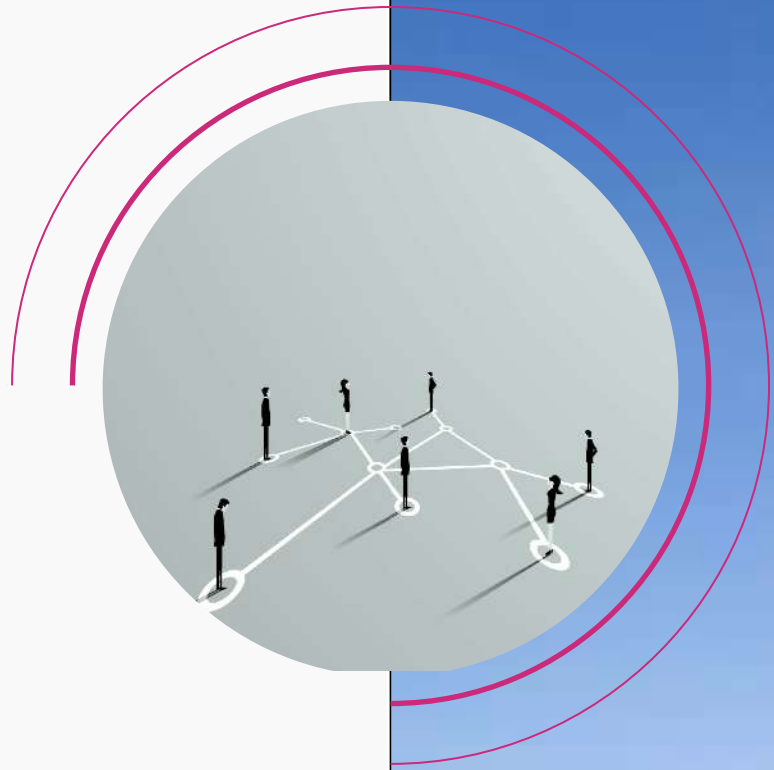


אמות מסחר

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

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.





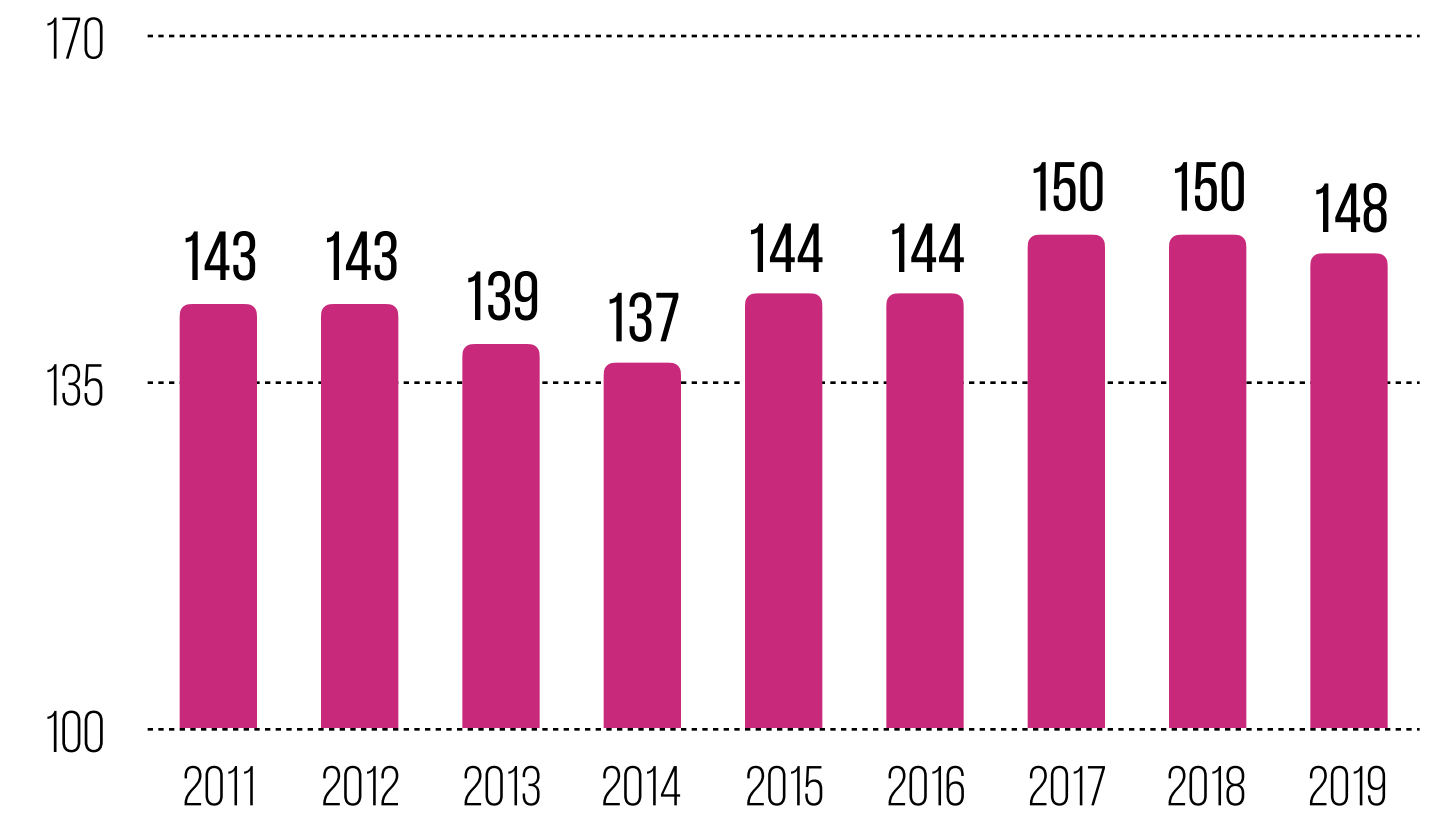
אמות מסחר

שווי הוגן ליום ה-31.12.19 הינו כ-2.7 מיליארד ש"ח

ה-NOI ממרכזים מסחריים ה-1-12.19 הינו 148 מיליון ש"ח

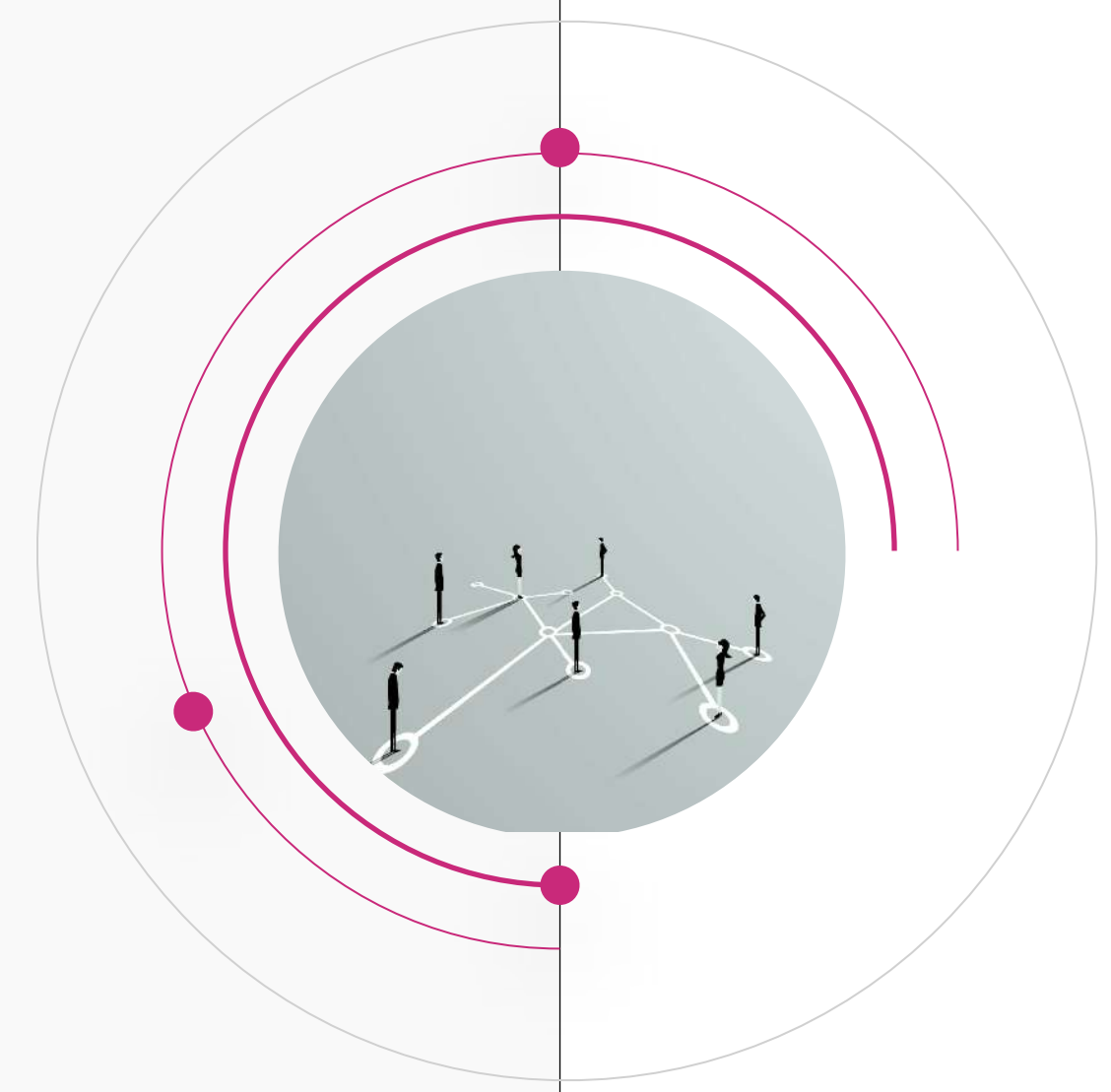
שיעור התפוסה ממרכזים מסחריים נכון ל-31.12.19 הינו כ-97.4%

NOI ממסחר



מרכזים מסחריים בשטח של כ-130,723 מ"ר

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



אמות מסחר

אמות מסחר



אמות מסחר +



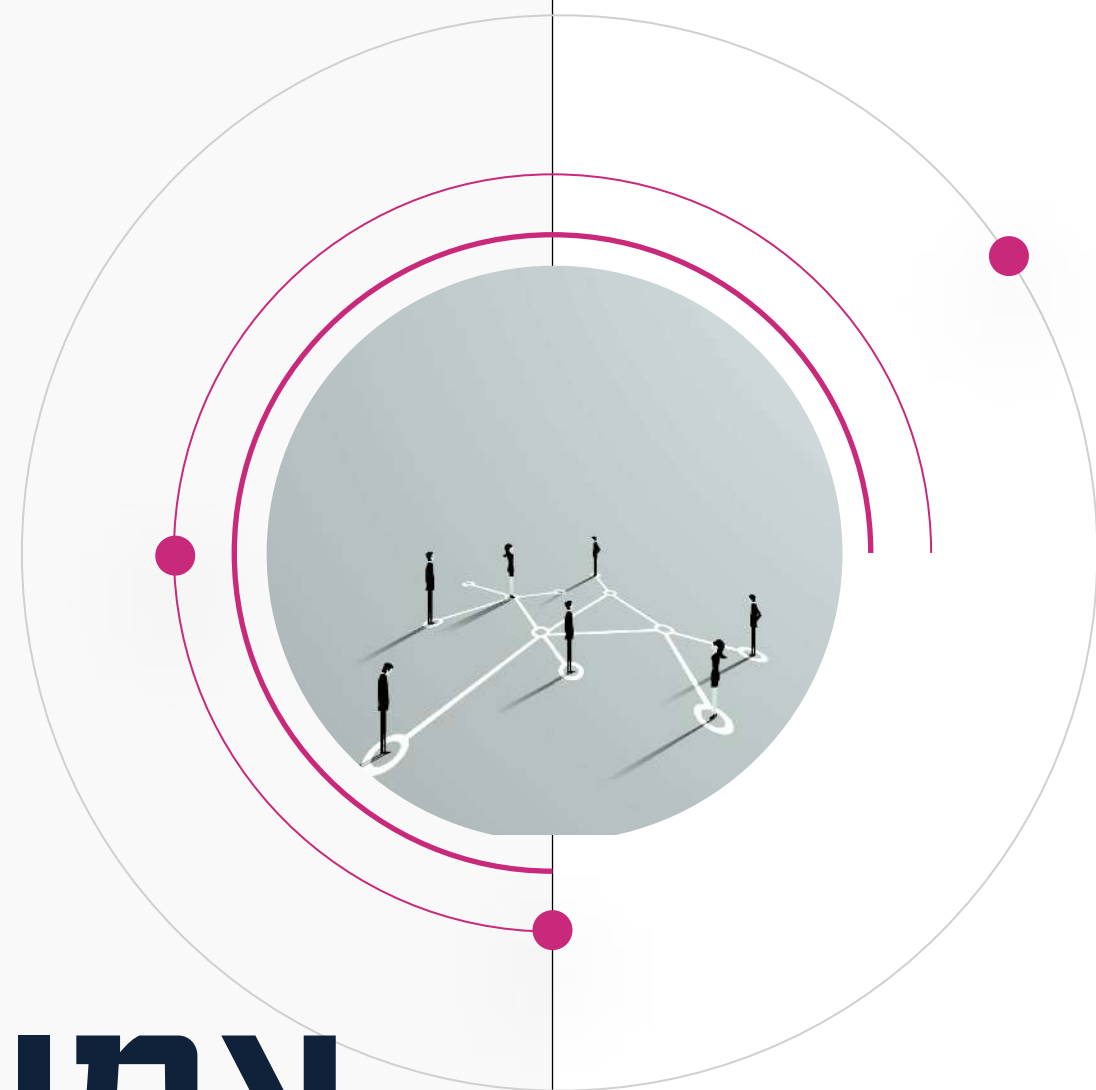
אמות מסחר

- 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-
130,723
מ"ר

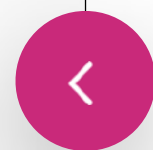


אמות מסחר

נכסים מייצגים



אמות מסחר

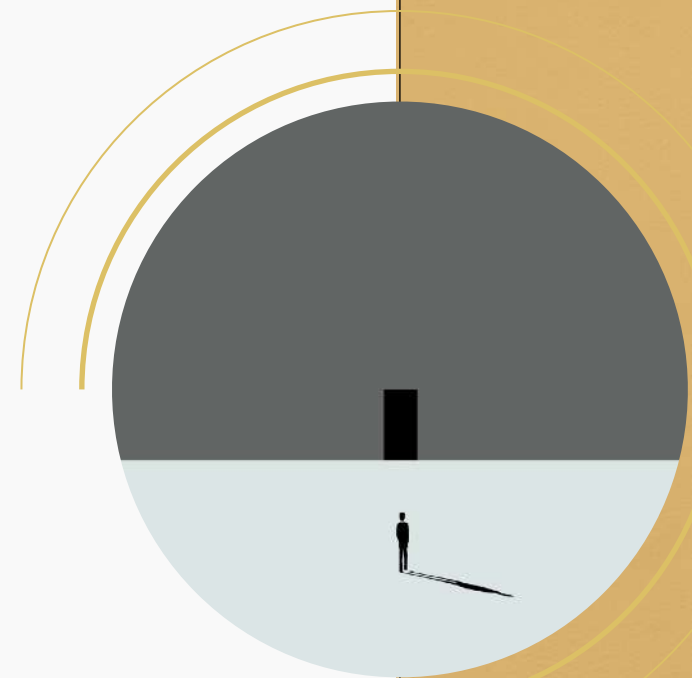


אמות סופרמרקטים

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

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.



אמות סופרמרקטים

מגה-אנבר חולון

מגה-אשדוד

מגה-בבלי

שופרסל-גבעתיים וויצמן

מגה-גילת באר שבע

מגה-דימונה

שופרסל-דרום גבעתיים

מגה-הדר וויצמן

מגה-לה העיר הרצליה

מגה-מגדל אראל

מגה-מגדל נחום

מגה-נאות רחל

מגה-נווה אמירים

סופרמרקט-ערד

מגה-חפץ חיים

מגה-רמת אפעל

מגה-פרץ רעננה

ויקטורי-היפר אשקלון

ויקטורי-רעננה

רמי לוי-אזדרכת

שופרסל -כפ"ס

שופרסל-נצרת עילית

שופרסל-כרמיאל

שופרסל-איזרעאליה

סופר ספיר-עכו

שופרסל-קריית אליעזר

שופרסל-מוצקין

שופרסל-הירדן

שופרסל-אור יהודה

שופרסל-קריית שפרינצק

סופרמרקט-בית שמש

קואופ-הפלמח

קואופ-קריית ים

קואופ-קריית מנחם

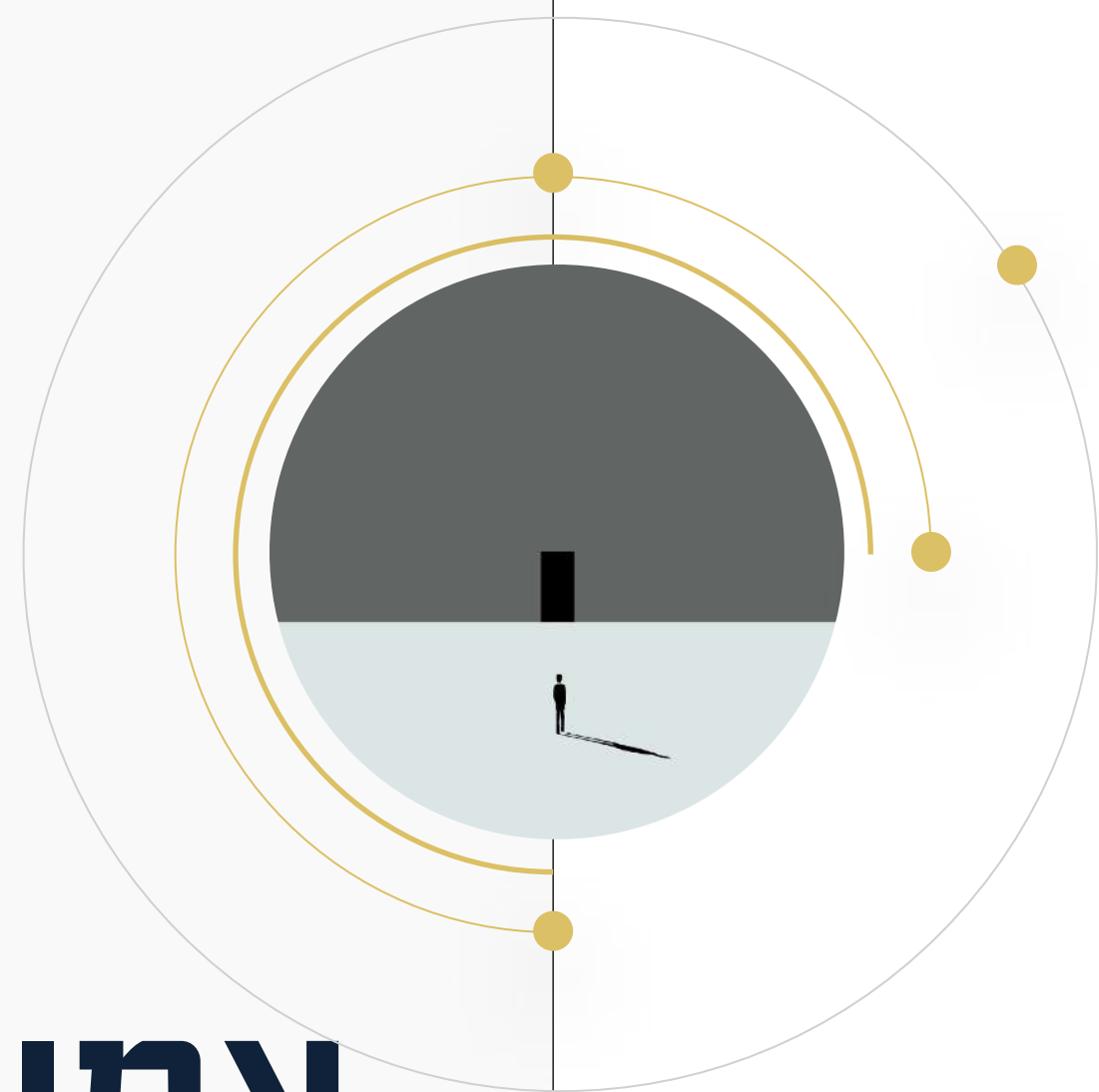
לבקוביץ-גבעת המורה

סופר ספיר-צפת

סופרמרקטים בשטח

של כ- 38,889

מ"ר



אמות סופרמרקטים

נכסים מייצגים

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרוזע השקעות של חברת אלני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



אמות סופרמרקטים



אמות סופרמרקטים



אמות לוגיסטיקה

ופארקי תעשייה

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

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.

30



אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה

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

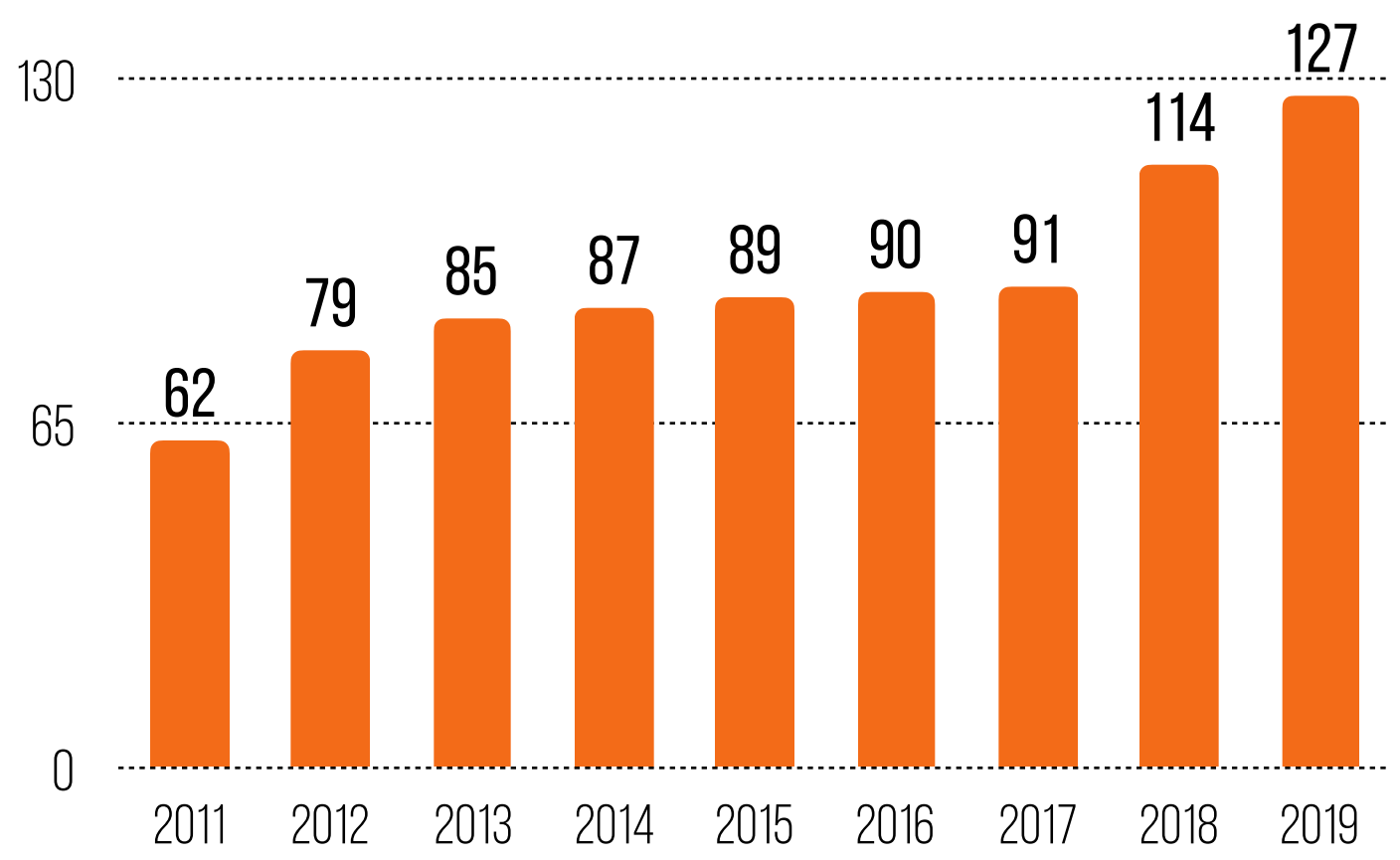


אמות לוגיסטיקה

אמות לוגיסטיקה



NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה



שווי הוגן ליום ה-31.12.19 הינו כ-2.4 מיליארד ש"ח

שיעור התפוסה נכון ל-31.12.19 הינו כ-99.3%

ה-NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה 1-12.19 הינו כ-127 מיליון ש"ח

לוגיסטיקה ותעשייה בשטח של כ-**348,786** מ"ר

היקף מרכזים לוגיסטיים חדשים שנרכשו בשנת 2019 ו-2018 הינו כ-451 מיליון ש"ח וכ-425 מיליון ש"ח בהתאמה (לא כולל עלויות עסקה)

אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה



אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה

מתחם לוגיסטי מודיעין

פארק רחובות

פארק פולג

פרנקל קיסריה

פארק טכנולוגי יבנה

פארק שיאים

מרכז לוגיסטי שוהם

בסט קרטון

אמות קריית המדע

אמות מעלות

קרגל

אמות פארק טק

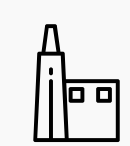
אמות מודיעין

אמות אריאל



אמות לוגיסטיקה

נכסים מייצגים



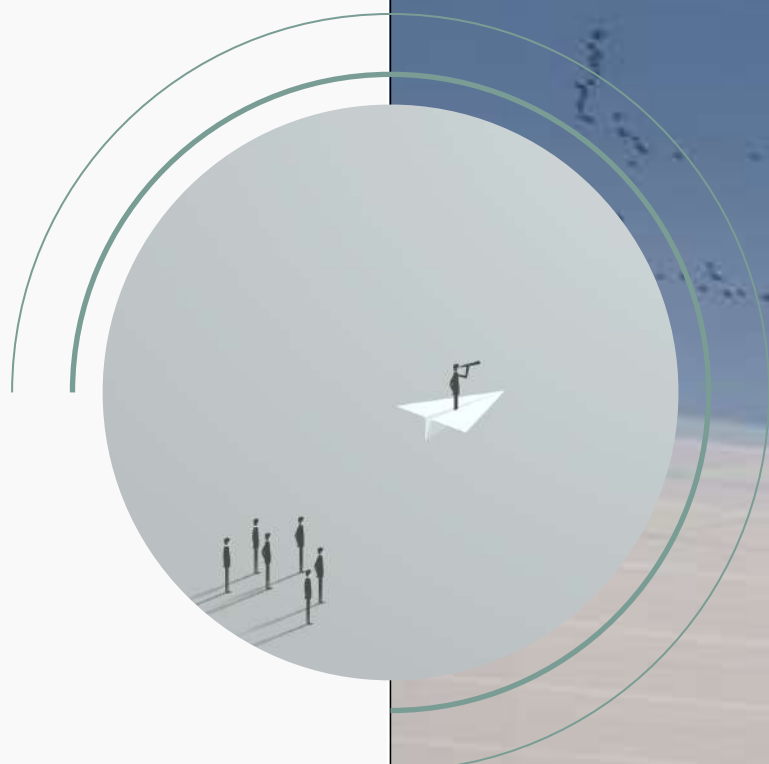
אמות לוגיסטיקה



לוגיסטיקה ותעשייה
בשטח של כ-
348,786
מ"ר

אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה





אמות יזום

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות השקעות. אנשים קודם.



יזום אסטרטגיית הייזום

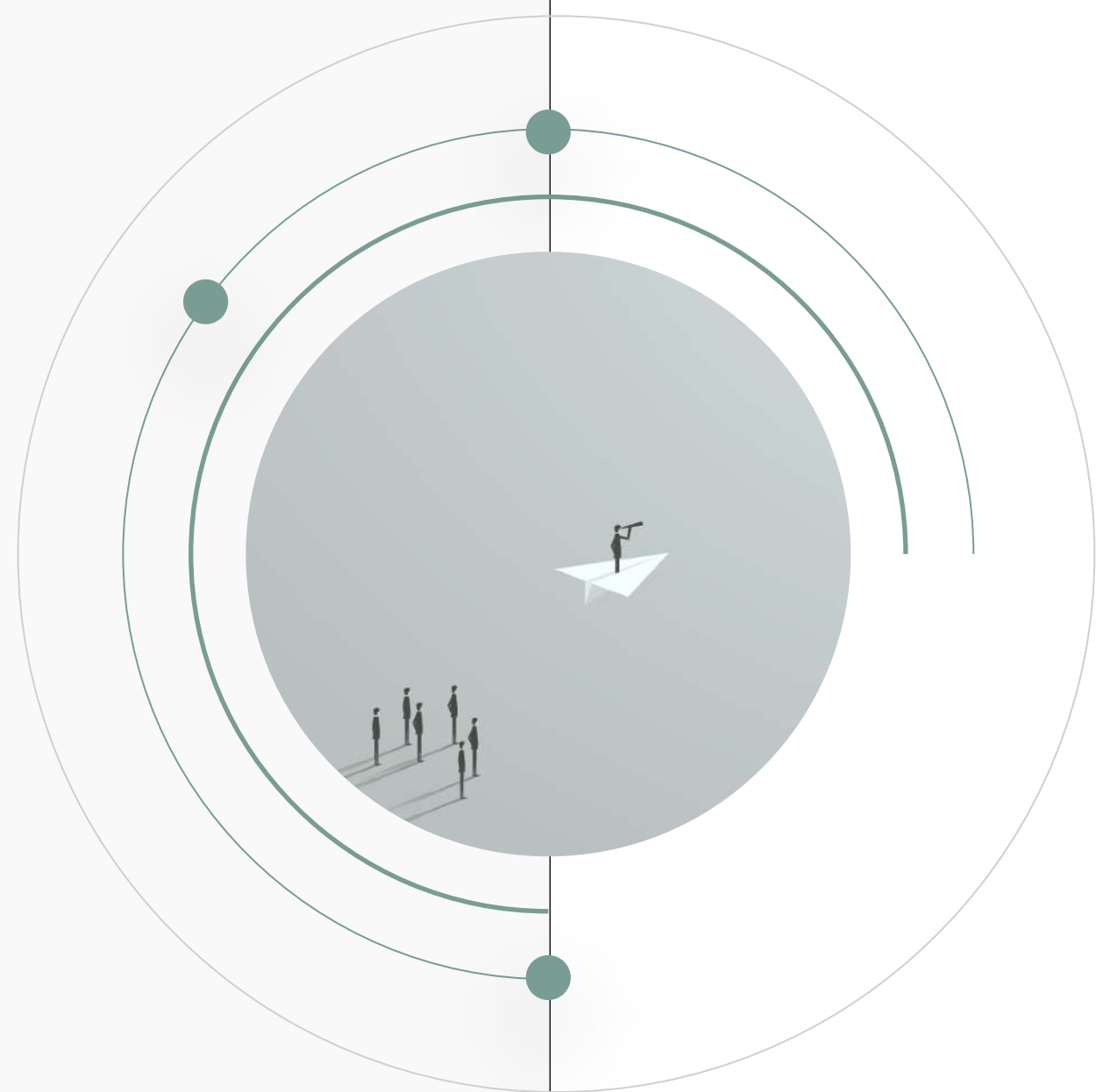
השקעה בפרוייקטים בביצוע (קרקע + בנייה)
עד 15% מסך שווי הנכסים.

בניה מחוץ לגוש דן מגובה בשוכר עוגן.

שמירה על שיעורי מינוף הקיימים בחברה.

סיכוני ייזום נמוכים

אמות
יזום



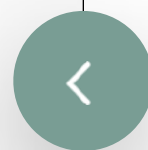
אמות יזום

אסטרטגיית היזום

החברה אמונה על הגדלת תיק הנכסים המניבים ע"י יזום פרויקטים במגזרי הפעילות הקיימים, תעסוקה, מסחר תעשייה ולוגיסטיקה, תוך יישום אסטרטגיית הצמיחה של אמות השקעות.

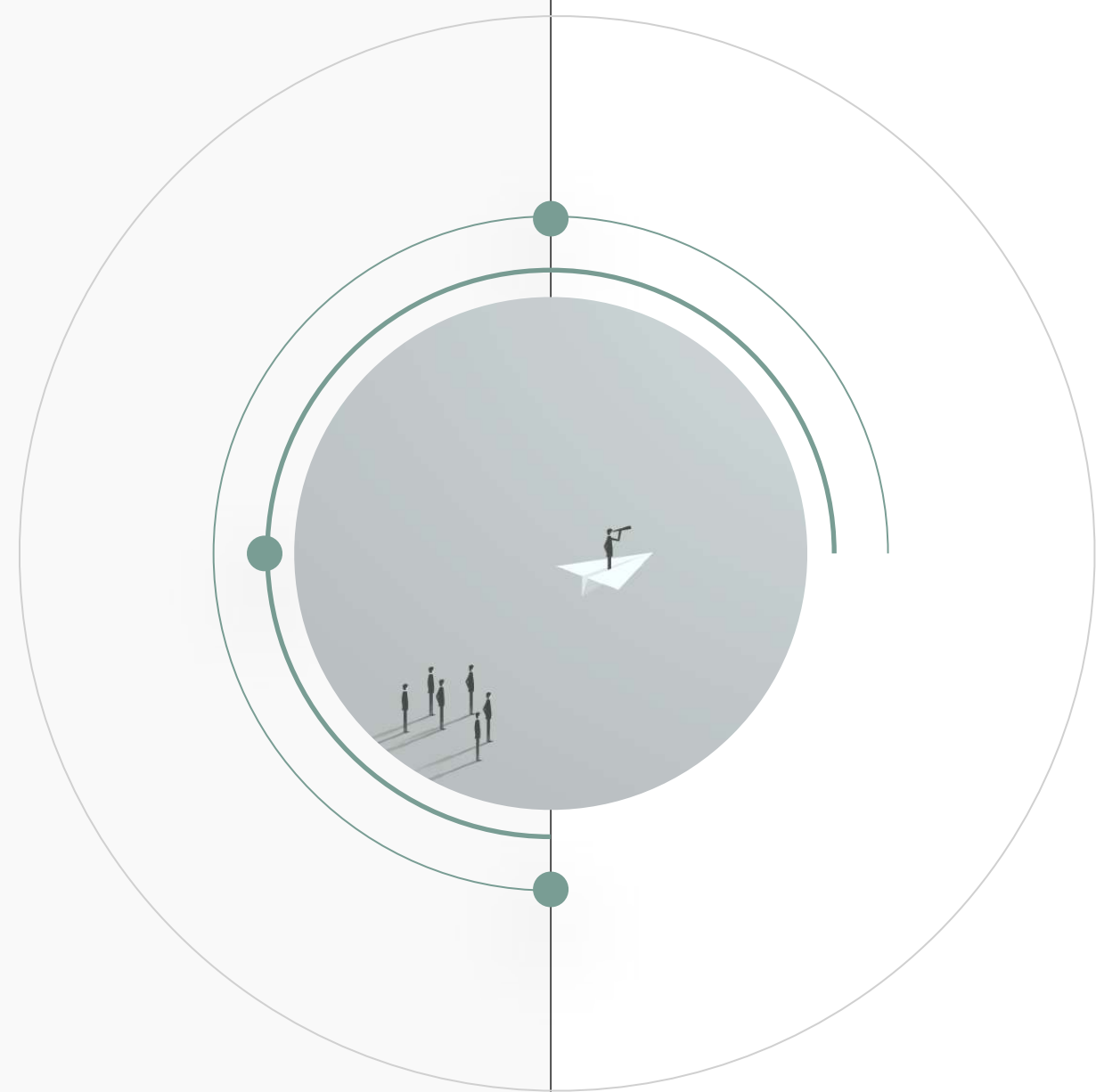
יזמות, פיתוח והקמה
אמות השקעות.

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



יזום

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 31.12.19

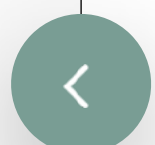


אמות יזום

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

חניון TOHA2	סך הכל	מתחם ה-1000	מתחם הלח"י	אמות מודיעין	אמות חולון	
תל אביב		ראשון לציון	בני ברק צפון	מודיעין	חולון	מיקום
חניון		משרדים	משרדים	לוגיסטיקה	משרדים	שימוש עיקרי
		100%	50%	75%	77.8%	שיעור החזקה
	202,000	19,000	75,000	52,000	56,000	מ"ר לשיווק עילי 100%
		2023	2024	2020	2021	מועד סיום משוער
18	363	35	17	111	200	שווי הפרוייקט בספרי החברה 31.12.19 במיליוני ש"ח - חלק החברה
150	1,625	260	550	300	515	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה במיליוני ש"ח - חלק החברה
132	1,262	225	533	189	315	יתרה להשלמה 31.12.19 במיליוני ש"ח - חלק החברה
	136	21	49	24	42	NOI צפוי באכלוס הפרוייקט במיליוני ש"ח - חלק החברה

אמות יזום



אמות יזום



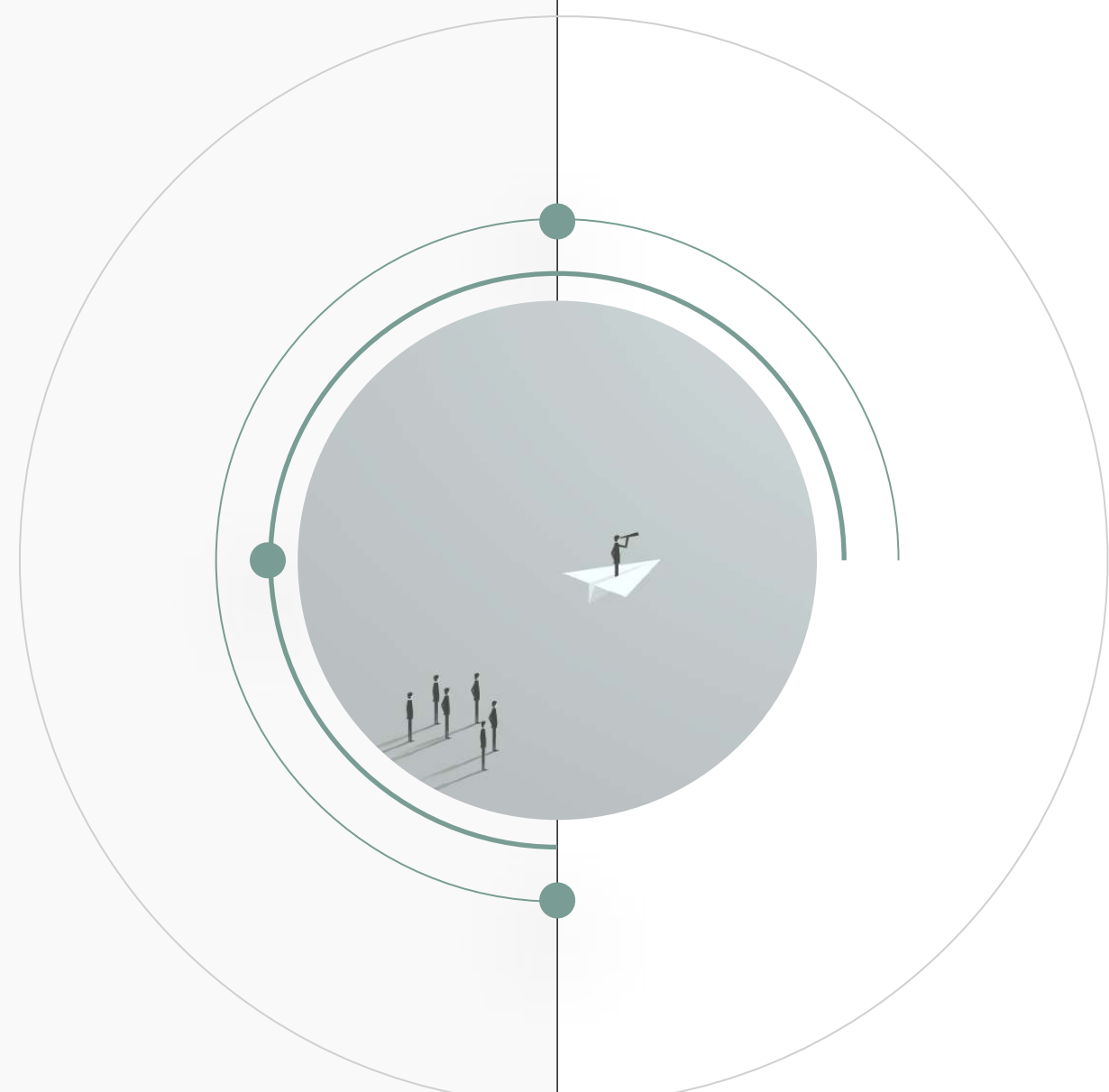
יזום

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי תכנון ויזום ליום 31.12.19

מיקום	TOHA2	פלטונים שלב ב' (2)	קרקע בצומת כפר סבא רעננה צפון	סך הכל
מיקום	תל אביב	פתח תקווה	כפר סבא	
שימוש עיקרי	משרדים	משרדים	משרדים	
שיעור החזקה	50%	100%	50%	
מ"ר לשיווק עילי 100%	140,000	27,000	35,000	202,000
מועד סיום משוער	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	
מ"ר לשיווק עילי - חלק החברה במיליוני ש"ח	70,000	27,000	17,500	114,500
עלות בניה משוערת חלק החברה (1) במיליוני ש"ח	1,000	220	170	1,390

(1) עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.
 (2) בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטונים שלב א'.

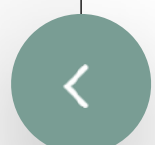
אמות יזום 



אמות יזום

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.

אמות יזום

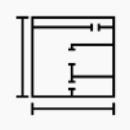




פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

TOHA2

מגדל תוצרת הארץ



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

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

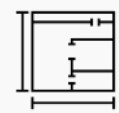


פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה



TOHA2

מגדל תוצרת הארץ



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



TOHA2



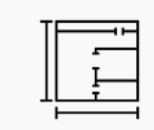
מצגת אמות השקעות לשוק ההון





פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

חולון



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

שימוש עיקרי משרדים

שטח לבניה 56,000 מ"ר

חלק הקבוצה 78%

צפי לסיום 2021

עלות הקמה משוערת חלק החברה 515 משר"ח

אמות
יזום



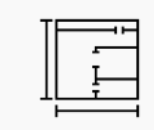
חולון



פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה



חולון



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



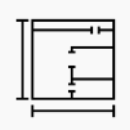
חולון



פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטנטוס זכויות בנייה



חולון



אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכילות
בישראל בתחום הגדלין המניב ומשמשת כרוע ההשקעות
של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

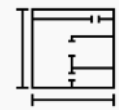
חולון



פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

מודיעין

מרכז לוגיסטי אמות מודיעין



אמות השקעות בע"מ היא חברה ציבורית מהמוכילות
בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע ההשקעות
של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

שימוש עיקרי

שטח לבניה

חלק הקבוצה

צפי לסיום

עלות הקמה משוערת
חלק החברה

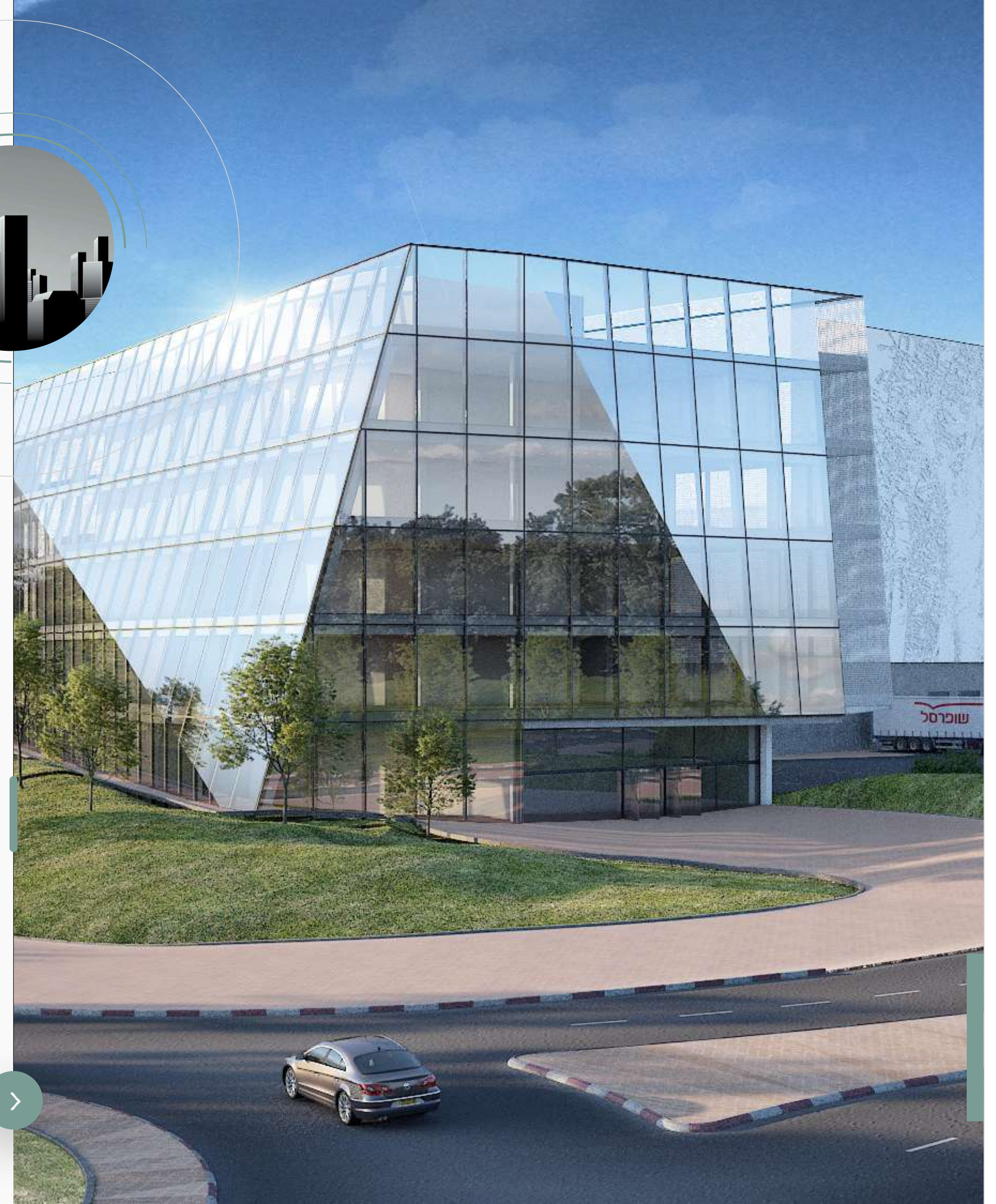
לוגיסטיקה

52,000 מ"ר

75%

2020

300 משר"ח



אמות
יזום



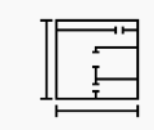


פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה



מודיעין

מרכז לוגיסטי אמות מודיעין



אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכילות
בישראל בתחום הגדלין המניב ומשמשת כרוע ההשקעות
של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



מודיעין

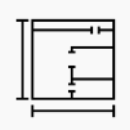


פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטנטוס זכויות בנייה



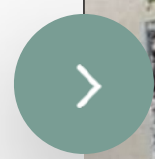
מודיעין

מרכז לוגיסטי אמות מודיעין



אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכילות
בישראל בתחום הגדלין המניב ומשמשת כרוע ההשקעות
של חברת אלנוי-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

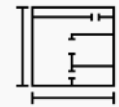
מודיעין



פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

בני ברק

מתחם הלח"י בני ברק



אמות השקעות בע"מ היא חברה ציבורית מהמוכילות
בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות
של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

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

אמות
יזום



מצגת אמות השקעות לשוק ההון

N

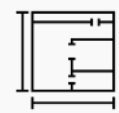
B

פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

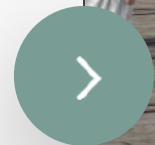


בני ברק

מתחם הלח"י
בני ברק



אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכילות
בישראל בתחום הגדלין המניב ומשמשת כרוע ההשקעות
של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

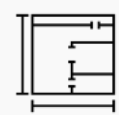


פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטנטוס זכויות בנייה



בני ברק

מתחם הלח"י בני ברק



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



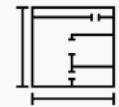
בני ברק



פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

ראשון לציון

מתחם ה-1000



אמות השקעות בע"מ היא חברה ציבורית מהמוכרות
בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע ההשקעות
של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

שימוש עיקרי

משרדים

שטח לבניה

19,000 מ"ר

חלק הקבוצה

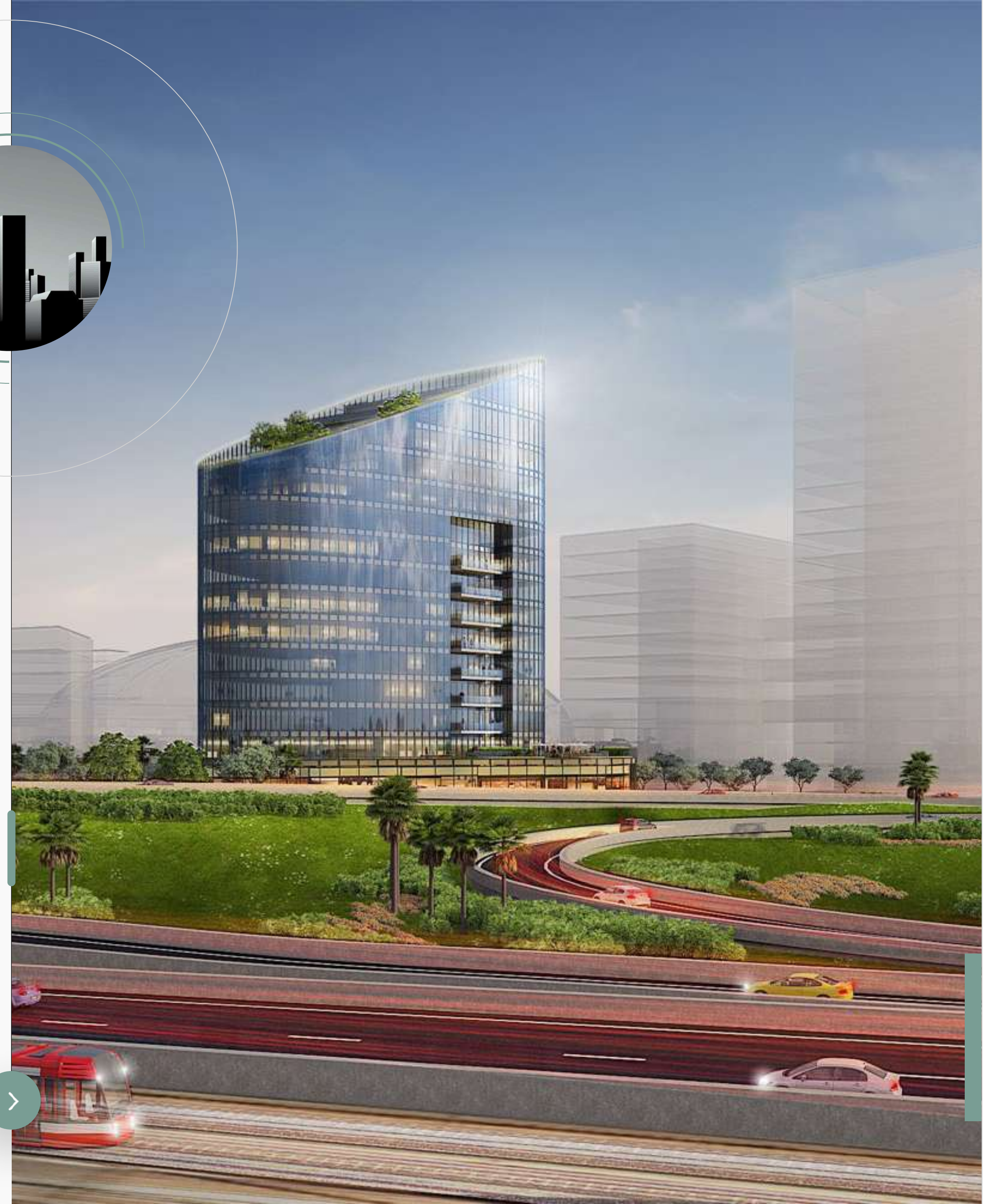
100%

צפי לסיום

2023

עלות הקמה משוערת
חלק החברה

260 משר"ח



אמות
יזום



מצגת אמות השקעות לשוק ההון

N

B

ראשון לציון

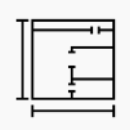


פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה



ראשון לציון

מתחם ה-1000



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



ראשון לציון



אמות תחזית

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

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון



אמות השקעות.
אנשים קודם.



אמות תחזית

- להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2020, אשר מתבססת בין היתר על הנחות העבודה הבאות:
- מדד המחירים לצרכן- שינוי שנתי בשיעור של 1%.
 - התחזית אינה מתייחסת להשלכות אפשריות של נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה.

2019 תחזית מעודכנת	2019 בפועל (**)	2020 תחזית	
715-721	728	790-805	NOI במיליוני ש"ח
511-517	520	575-590	FFO ריאלי במיליוני ש"ח
142-144	143.7	150-154	FFO למניה (אגורות) (*)

(*) בעקבות הנפקת 7.3 מיליון מניות רגילות ומימוש 21.7 מיליון אופציות סדרה 9 למניות, במהלך שנת 2019, גדלה כמות המניות בשיעור של 8.3%. בעקבות הגדלת כמות המניות כאמור ה-FFO למניה דולל בשיעור של כ-3.3% בשנת 2019 (כ-4.9 אגורות למניה). שיעור המינוף ירד לשיעור של כ-42%.

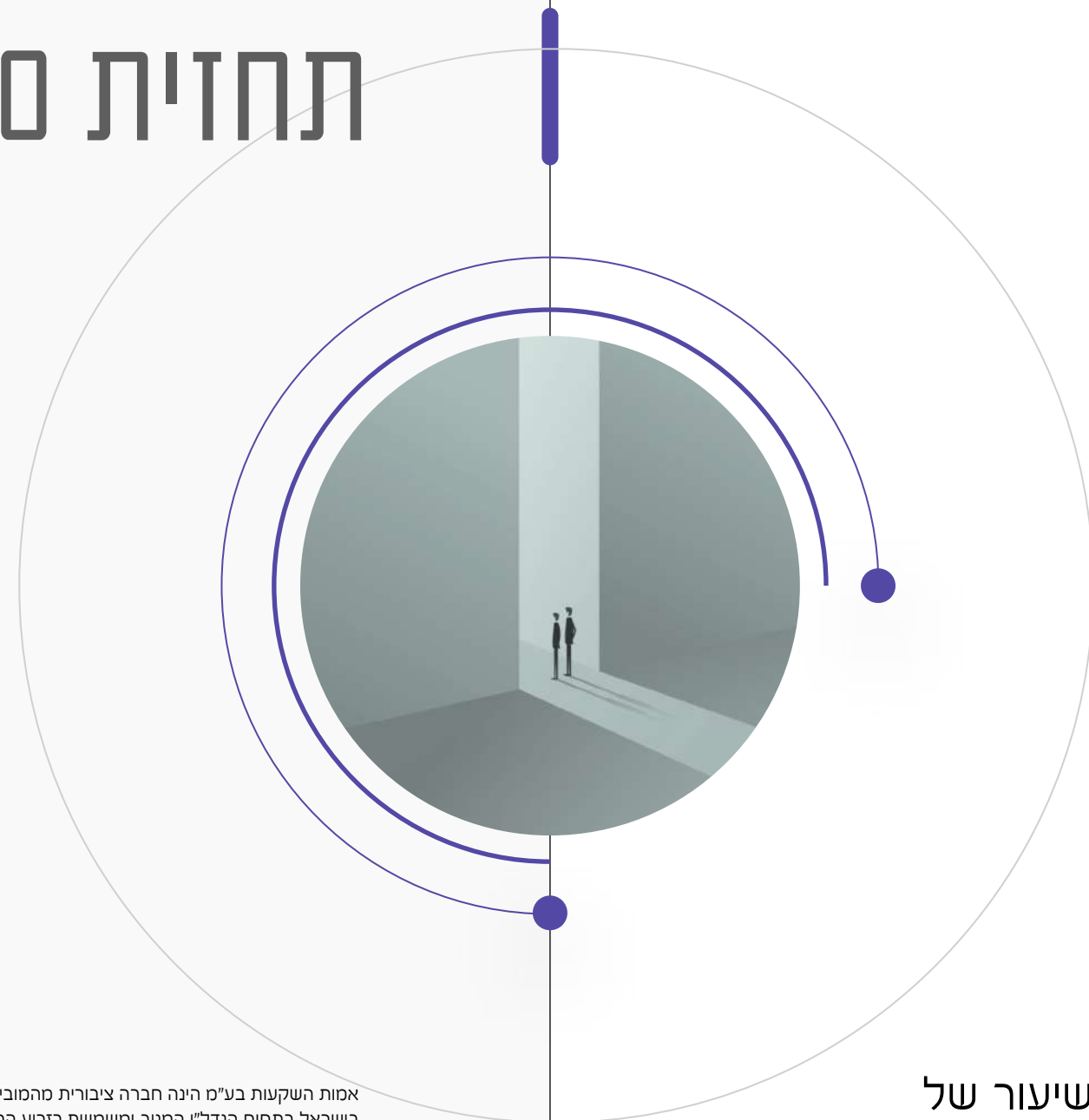
(**) הנתונים מוצגים בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס, כתוצאה מפרעון מוקדם יזום על ידי החברה.

אמות
תחזית



אמות תחזית

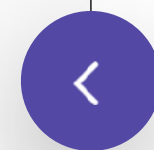
תחזית 2020

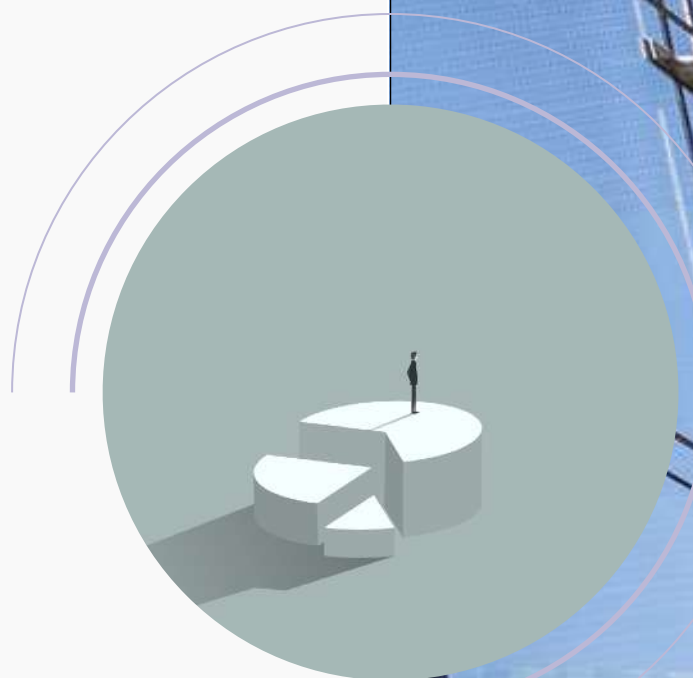


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



אמות תחזית





אמות נתונים פיננסיים

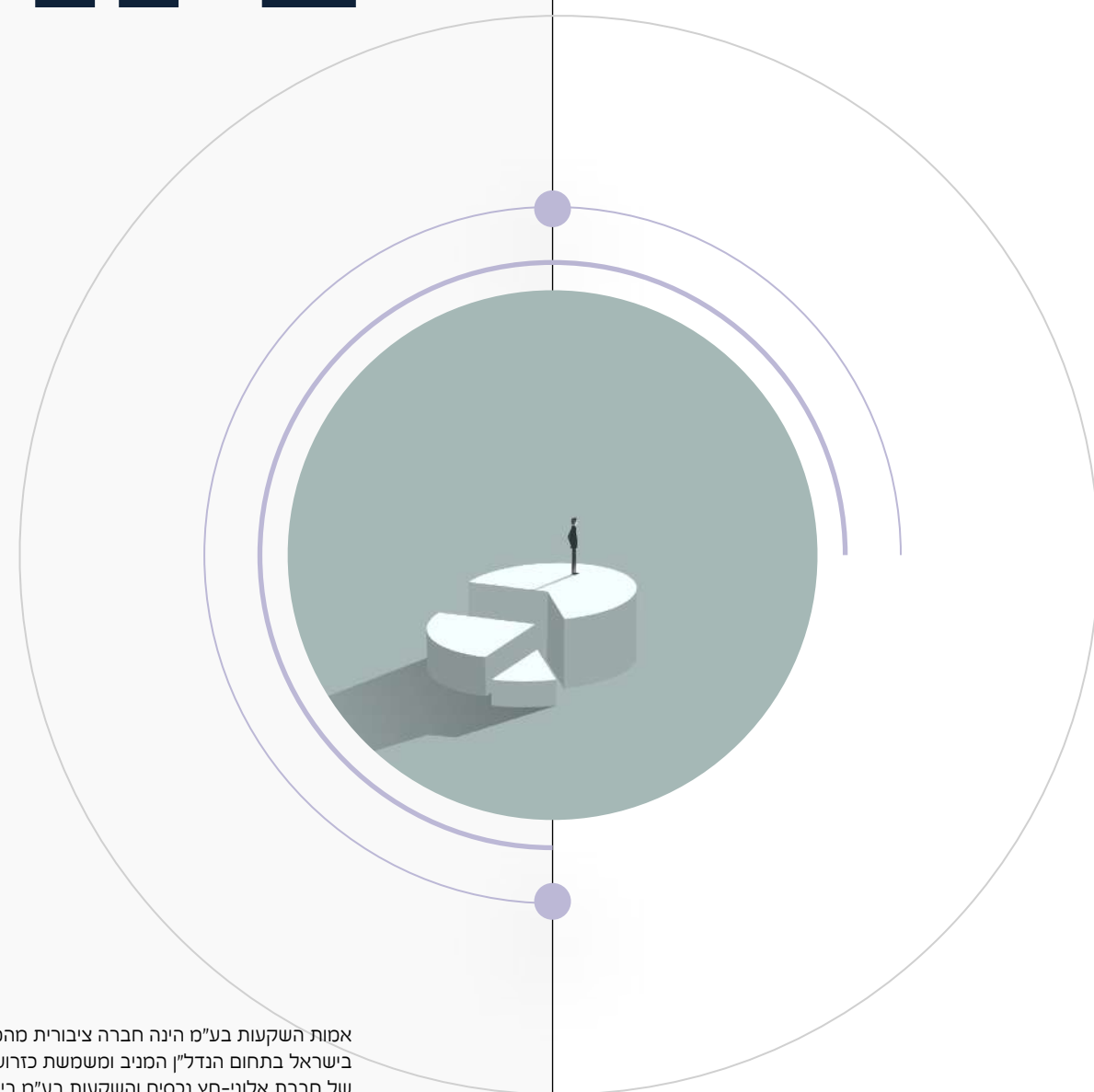
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדרוץ ההשקעות של חברת אלנוי-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות השקעות. אנשים קודם.



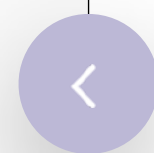
אמות נתונים פיננסיים



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



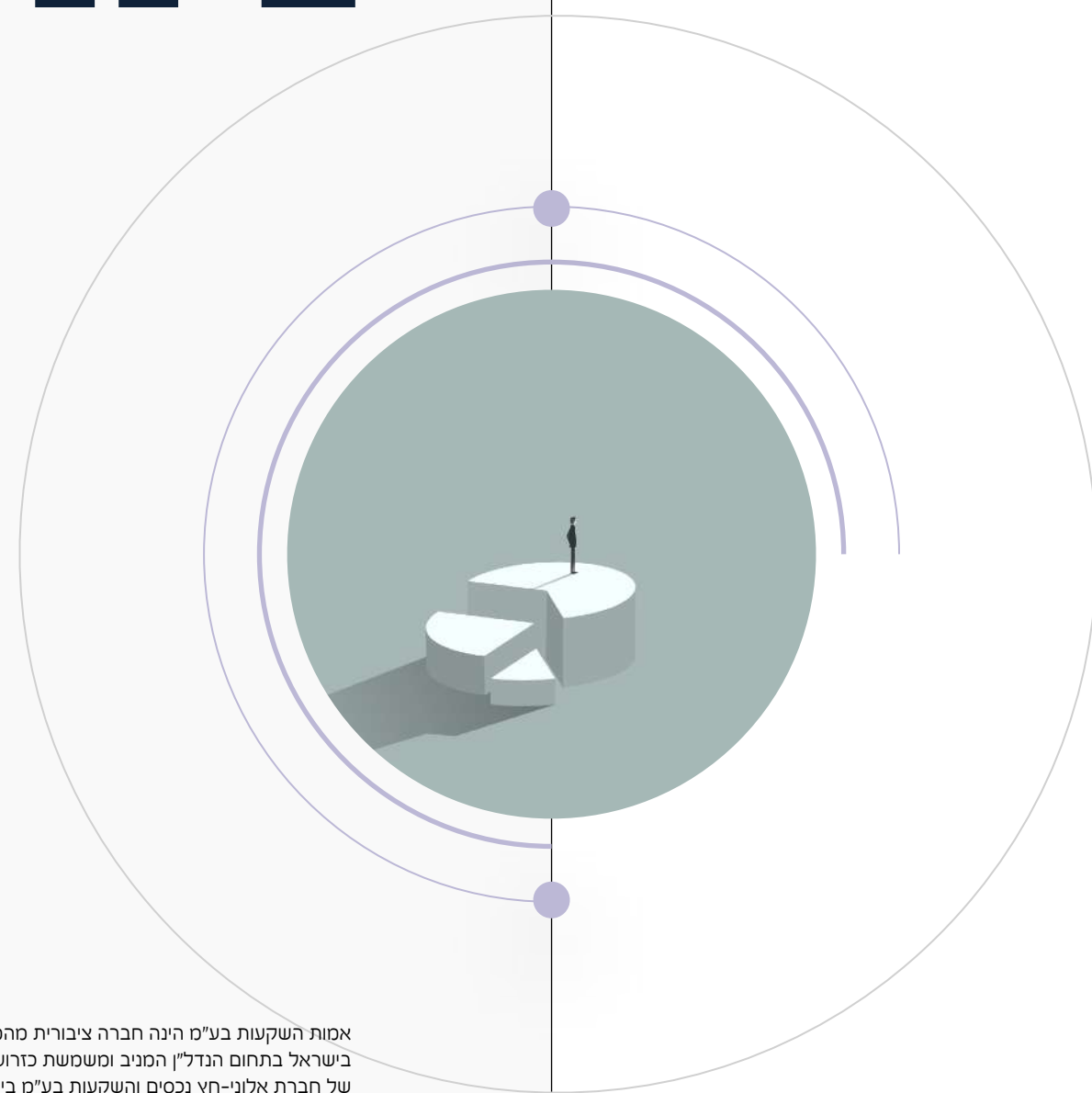
אמות נתונים פיננסיים אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

31.12.18 מיליוני ש"ח	31.12.19 מיליוני ש"ח	
308	72	מזומנים ושווי מזומנים
11,115	13,469	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
5,443	5,876	התחייבויות פיננסיות
1,013	1,310	מיסים נדחים
4,837	6,103	סך הון
5,850	7,413	EPRA NAV

אמות
נתונים
פיננסיים



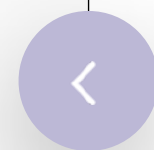
אמות נתונים פיננסיים



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.



עוצמה פיננסית



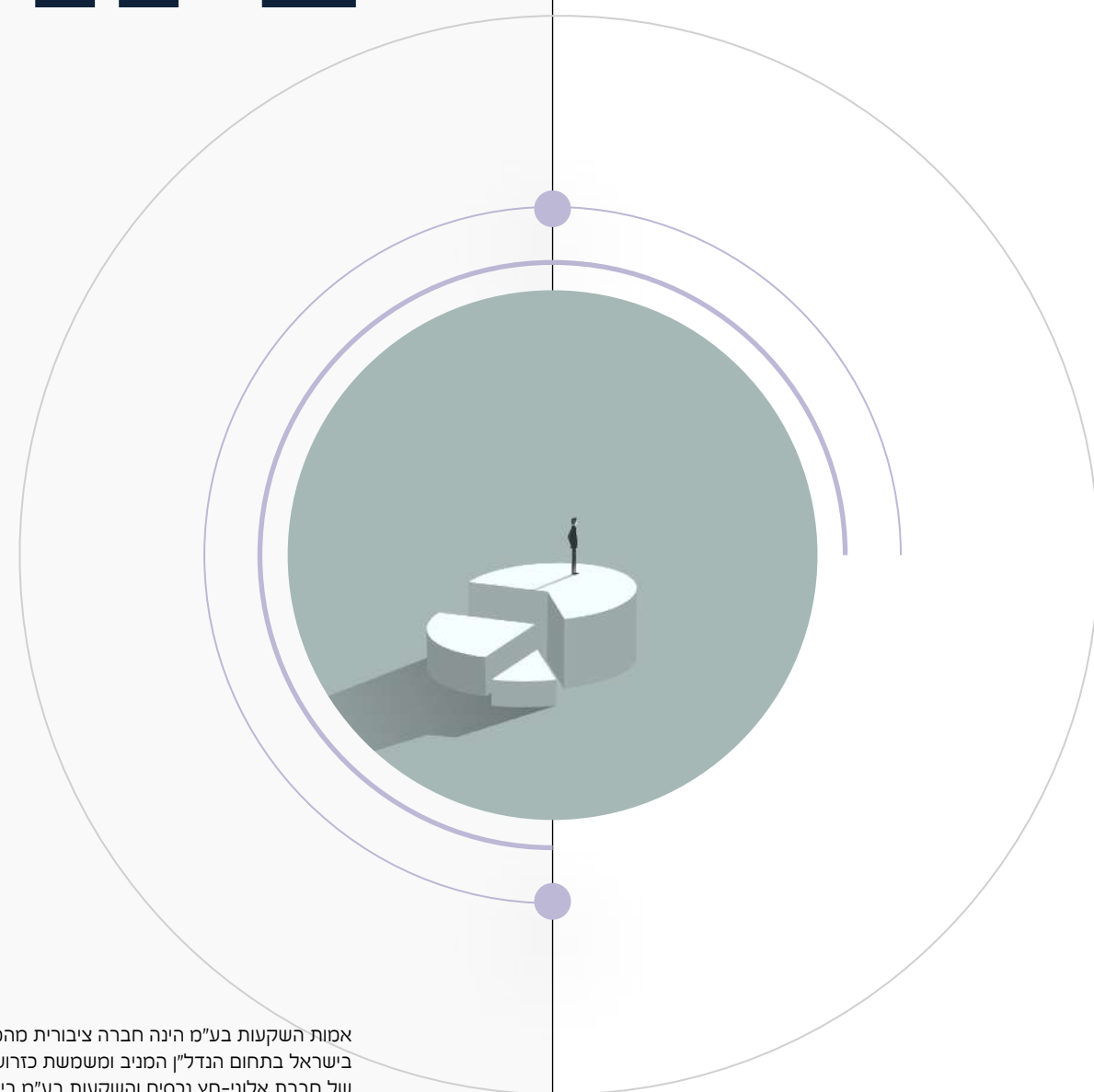
אמות נתונים פיננסיים אמות תמצית רווח והפסד - מאוחד מורחב

1-12.18 במש"ח	1-12.19 במש"ח	שינוי ב %	
678	728	7%	NOI
270	891		שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
(49)	(51)		הוצאות הנהלה וכלליות
(135)	(130)	(4%)	מימון - ריבית ריאלית
(40)	(17)		מימון - הפרשי הצמדה ושער
-	(24)		מימון - עמלת פרעון מוקדם
(155)	(324)		הוצאות מסים
567	1,070	89%	רווח נקי
477	520	9%	FFO בנטרול עמלת פרעון מוקדם

אמות נתונים פיננסיים



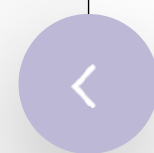
אמות נתונים פיננסיים



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.



עוצמה פיננסית



אמות נתונים פיננסיים אמות תמצית רווח והפסד - מאוחד מורחב

NOI

שינוי ב-%	10-12.18	1-3.19	4-6.19	7-9.19	10-12.19
מול רבעון					
אשתקד					

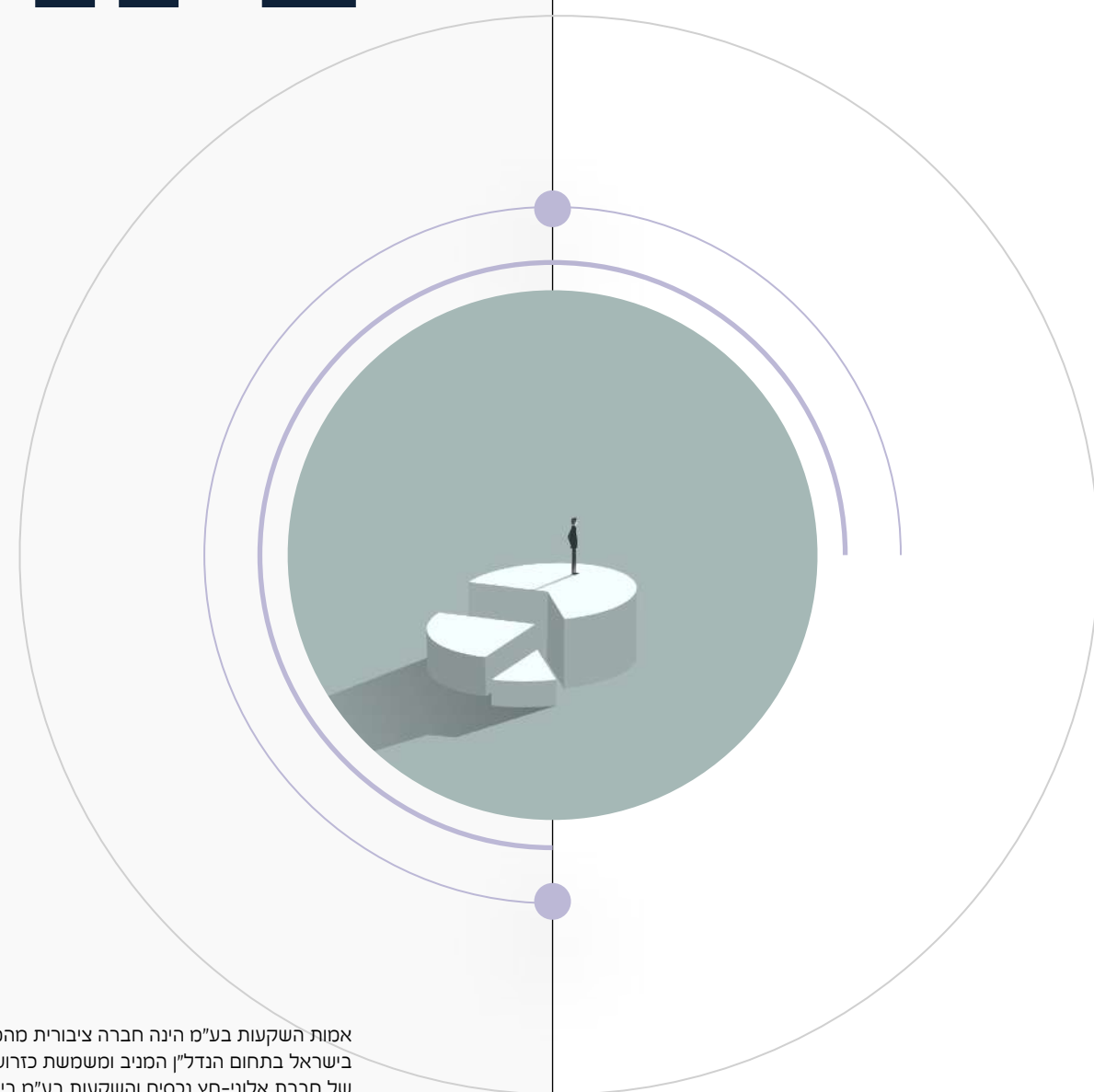
באלפי ש"ח

2.3%	170,457	172,456	171,769	173,818	174,451	NOI נכסים זהים
	328	2,734	6,297	8,895	17,132	נכסים חדשים שנרכשו/מוינו לנדל"ן בהקמה
12.2%	170,785	175,190	178,066	182,713	191,583	NOI

אמות נתונים פיננסיים



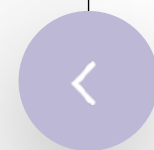
אמות נתונים פיננסיים



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.



עוצמה פיננסית



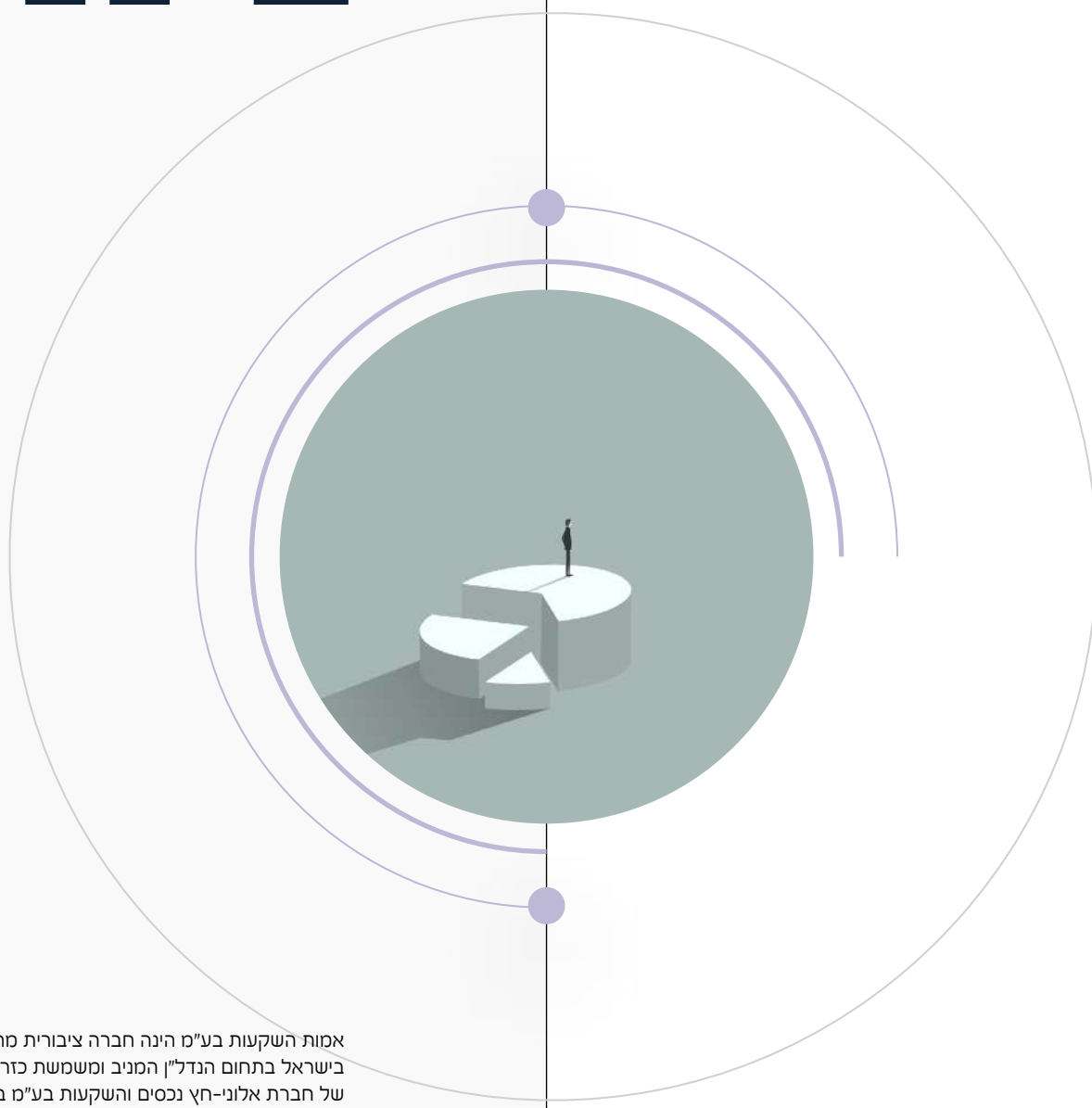
אמות נתונים פיננסיים אמות תמצית רווח והפסד - מאוחד מורחב

שינוי ב-% מול אשתקד	2018	2019	NOI SAME PROPERTY
באלפי ש"ח			
1.5%	672,935	682,855	NOI נכסים זהים
	5,544	44,697	נכסים חדשים שנרכשו/נמכרו/מויננו לנדל"ן בהקמה
7.2%	678,479	727,552	NOI

אמות נתונים פיננסיים



אמות נתונים פיננסיים



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.



עוצמה פיננסית



אמות נתונים פיננסיים אמות תמצית רווח והפסד - מאוחד מורחב

FFO

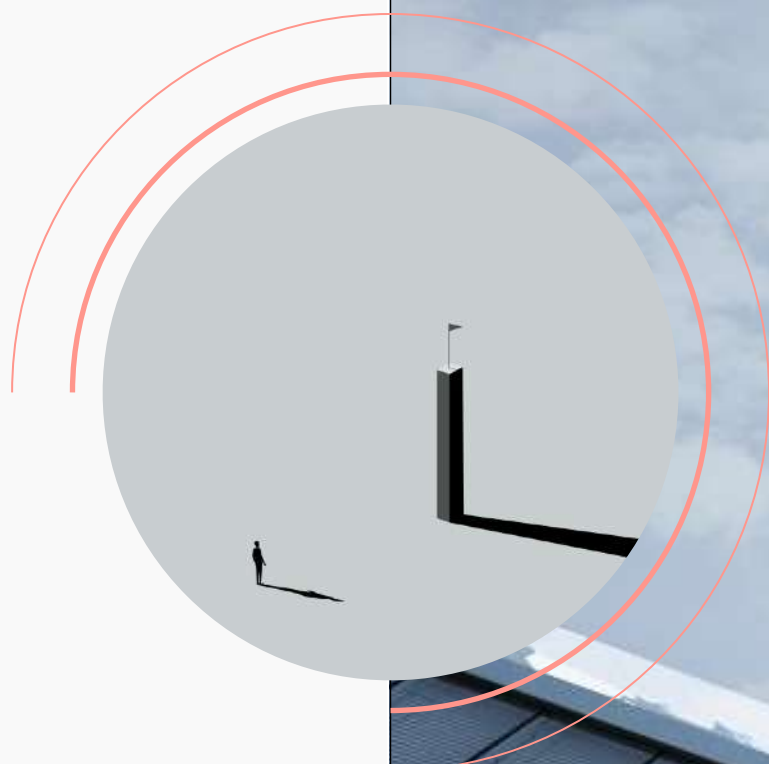
ריאלי

שינוי %	2018	2019	
	באלפי ש"ח		
5%	477,294	501,943	FFO ריאלי
8%	336,320	362,016	מספר מניות משוקלל
(2%)	142.0	138.7	FFO למניה (אגורות)
9%	477,294	520,270	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס
8%	336,320	362,016	מספר מניות משוקלל
1%	142.0	143.7	FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות נטו ממס

בחודש פברואר 2020, ביצעה החברה ביוזמתה פרעון מוקדם של הלואה ממוסד בנקאי בהיקף כספי של 268 מיליון ש"ח (כולל עמלת פרעון מוקדם בסך של 24 מיליון ש"ח).

אמות נתונים פיננסיים





סיכום

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות השקעות. אנשים קודם.

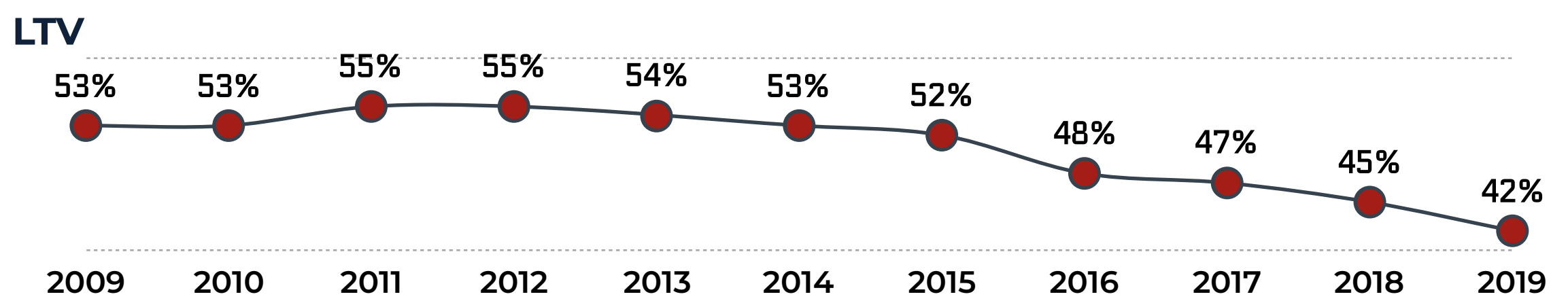
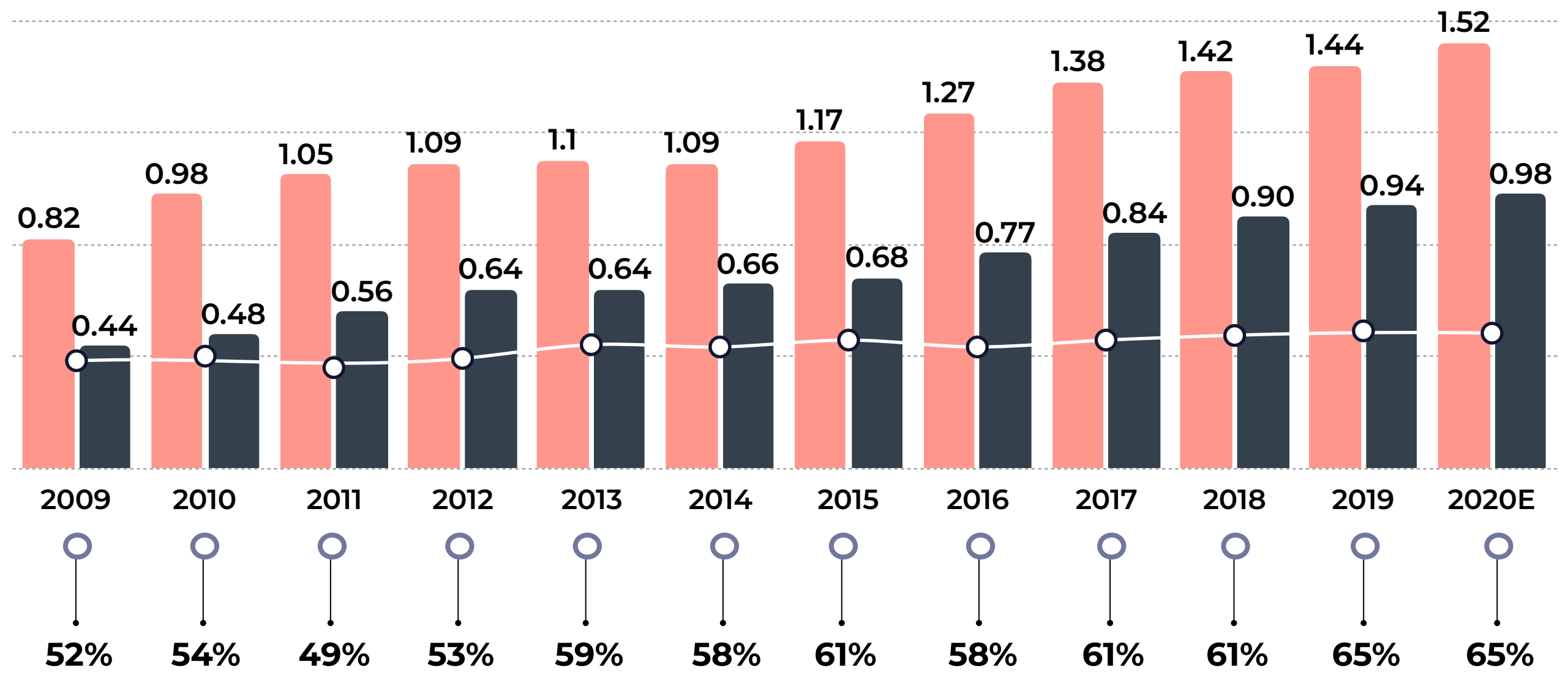


אמות סיכום



סיכום

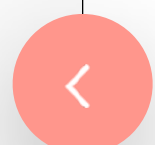
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



לא כולל חלוקות דיבידנד נוסף

- FF0 למניה, בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות נטו ממוס
- דיב רגיל למניה
- Dividend Payout Ratio

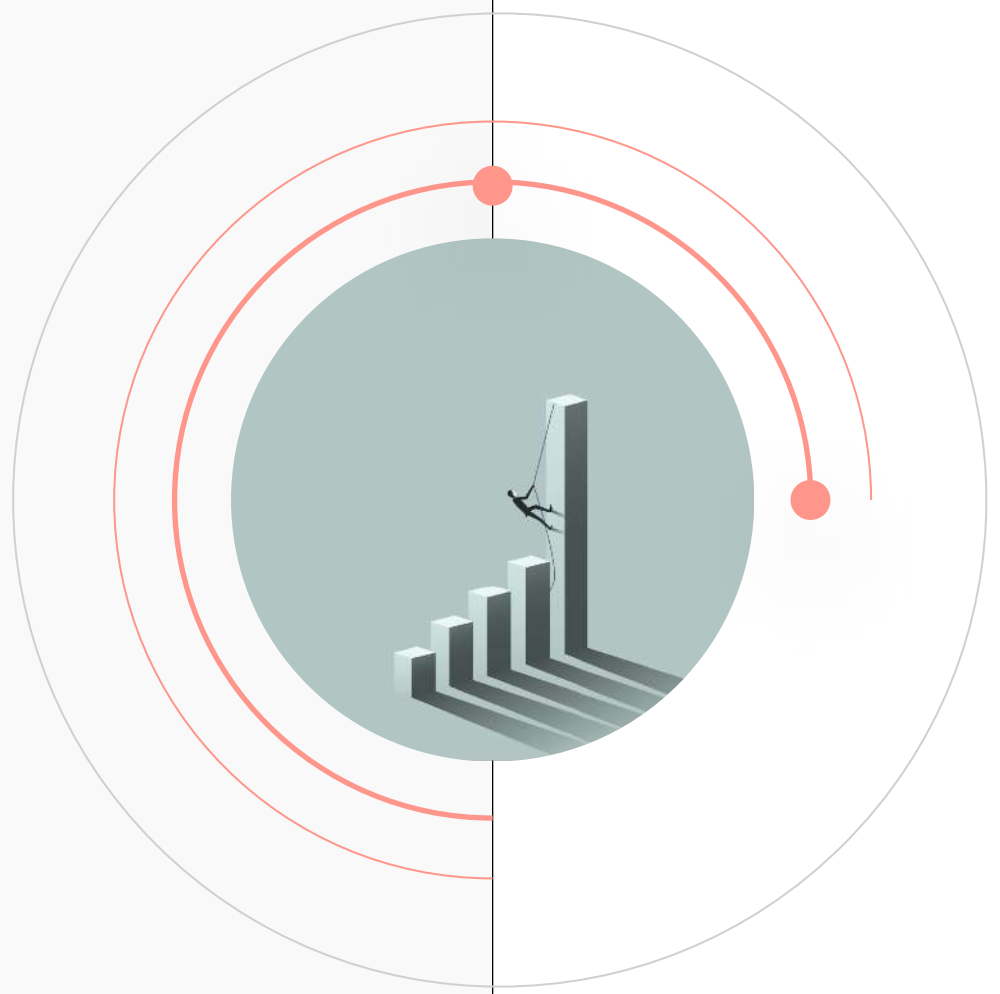
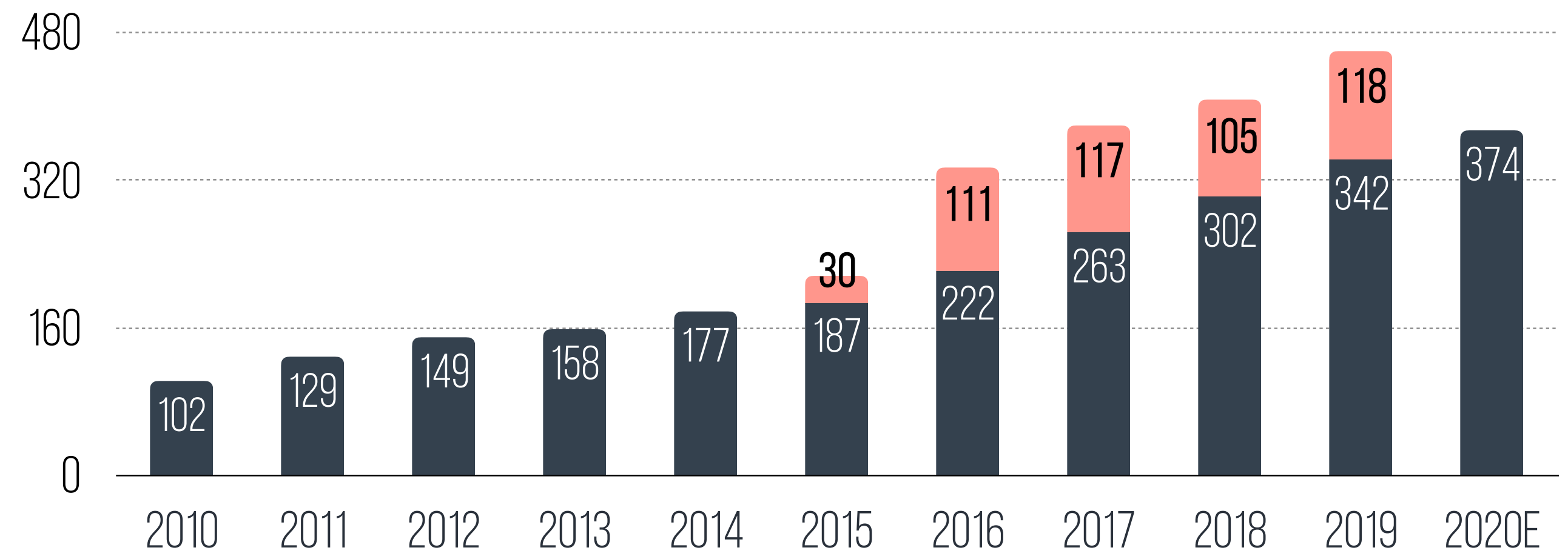
אמות סיכום



אמות סיכום

אמות סיכום חלוקת דיבידנד

התפתחות חלוקת דיבידנדים (מיליוני ש"ח)



סיכום

דיבידנד שחולק מ-2006:

3.1
מיליארד ש"ח

אמות סיכום



אמות סיכום +

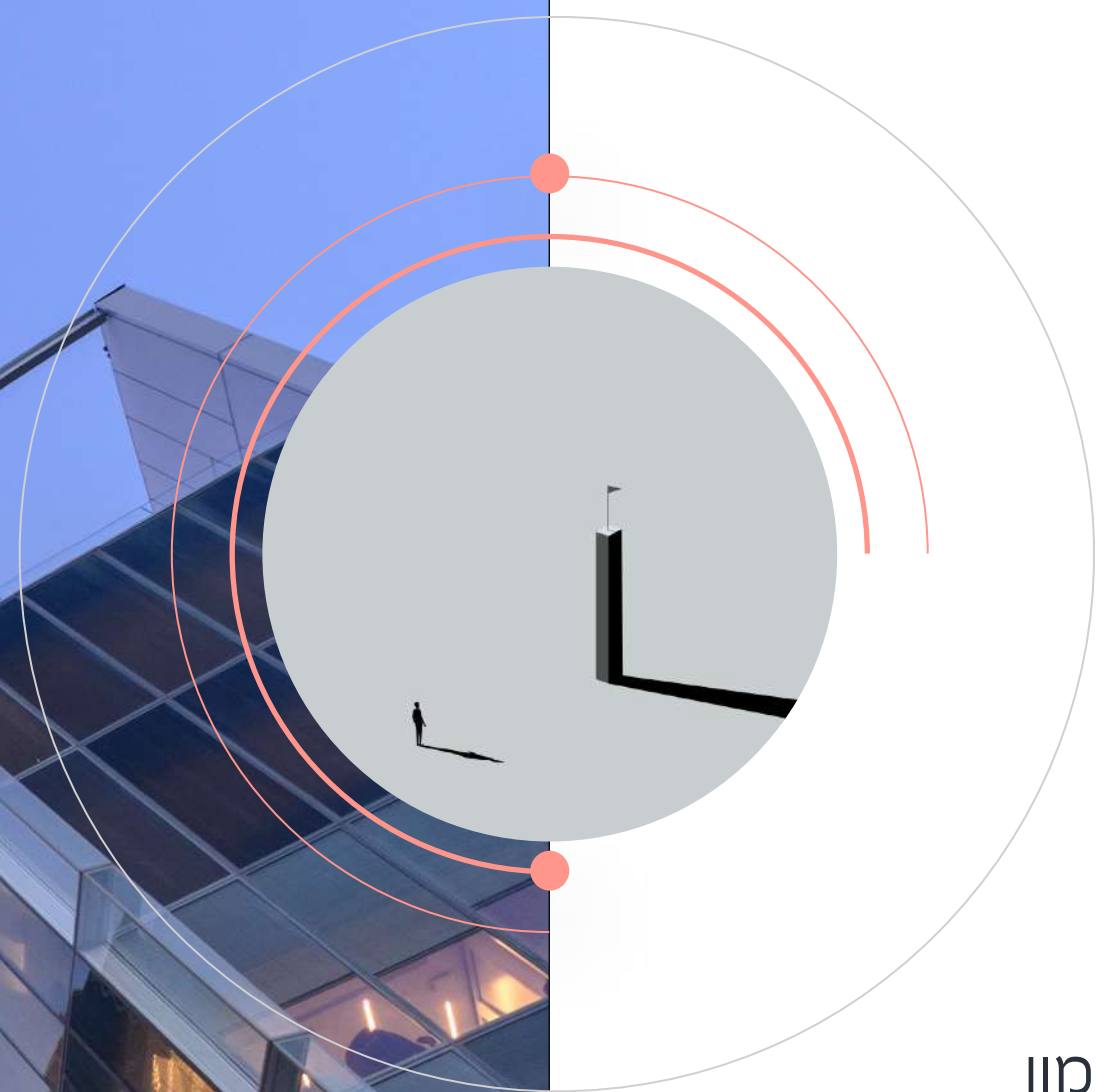
● דיבידנד נוסף למניה
● דיבידנד רגיל למניה



אמות סיכום

- תמהיל שוכרים 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 97.7% נכון ל-31.12.19
- קידום פרויקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבחה
- מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש
- שיעור מינוף יעיל של 42%



אמות
סיכום

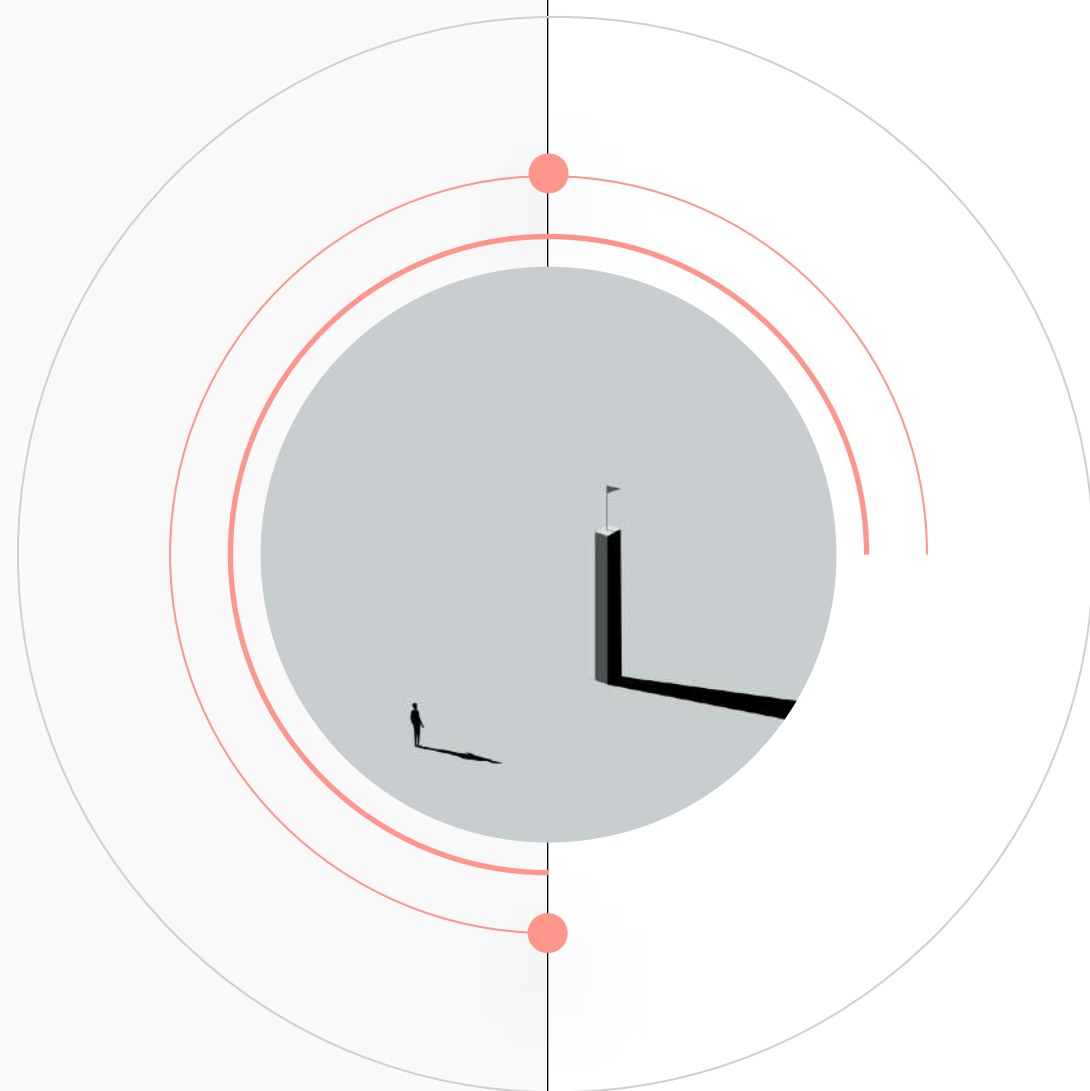


אמות סיכום

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 





יצירת קשר



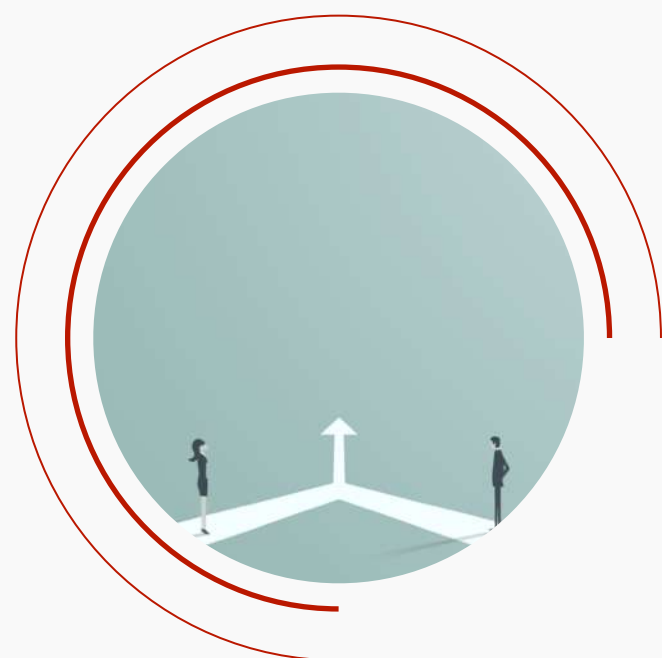
טלפון +972 3 5760505
פקס +972 3 5760506

www.amot.co.il

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

אמות השקעות. אנשים קודם.





תודה רבה
על זמנכם



אמות 
אמות השקעות בע"מ

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.

