



# אמות

אמות השקעות בע"מ

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות השקעות.  
אנשים קודם.



# תוכן עניינים



התחלה



סיום

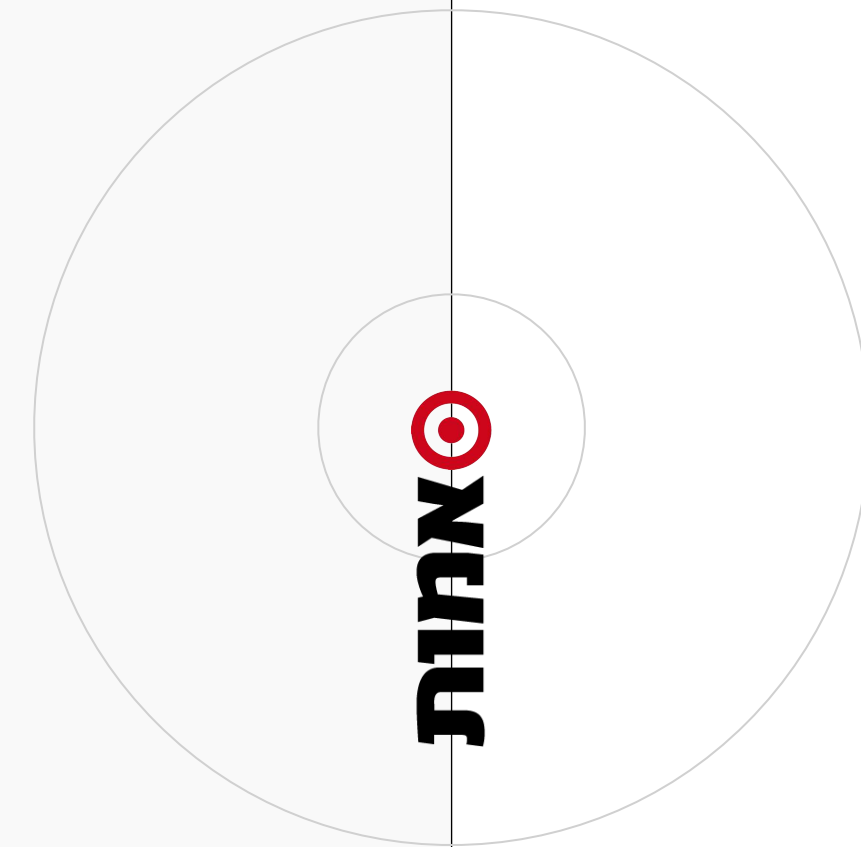


מצגת אמות השקעות לשוק ההון

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

מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון



אמות השקעות.  
אנשים קודם.

הדמיה להמחשה בלבד - מגדל אמות אטריום, רמת גן

# 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%.

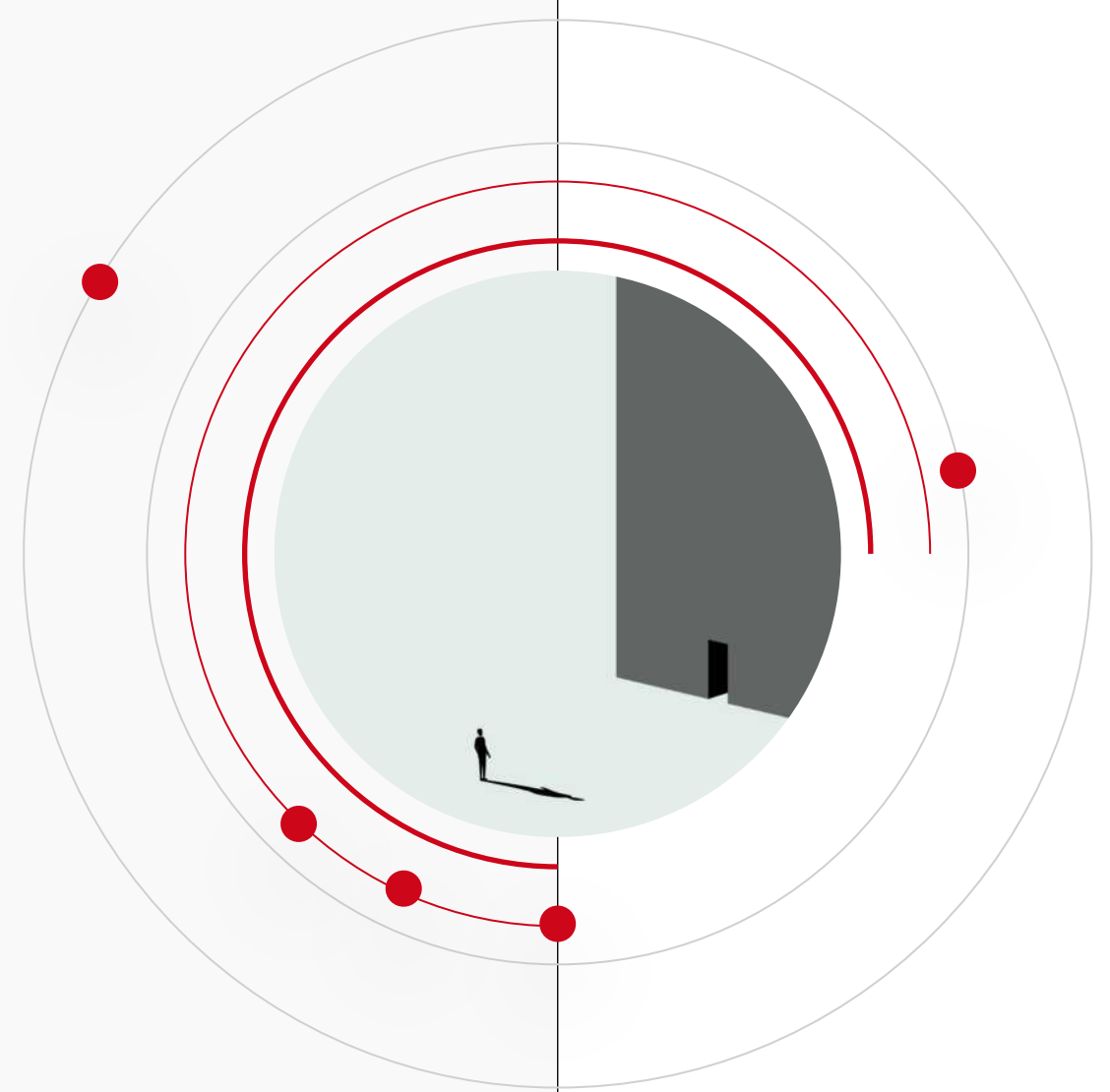
5 פרויקטים בשלבי בניה בהיקף של 140,000 מ"ר עילי.

שיעור מינוף של 44%.

חוב פיננסי נטו בש"ח  
6.1 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 השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



אודות אמות

# אודות אמות נתונים כללים

NOI בתקופה המדווחת הסתכם לסך 201 מיליון ש"ח המהווה עליה של 15% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

NOI same property עלה בתקופה המדווחת ב-2% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

FFO בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 142 מיליון ש"ח המהווה עליה של 17% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

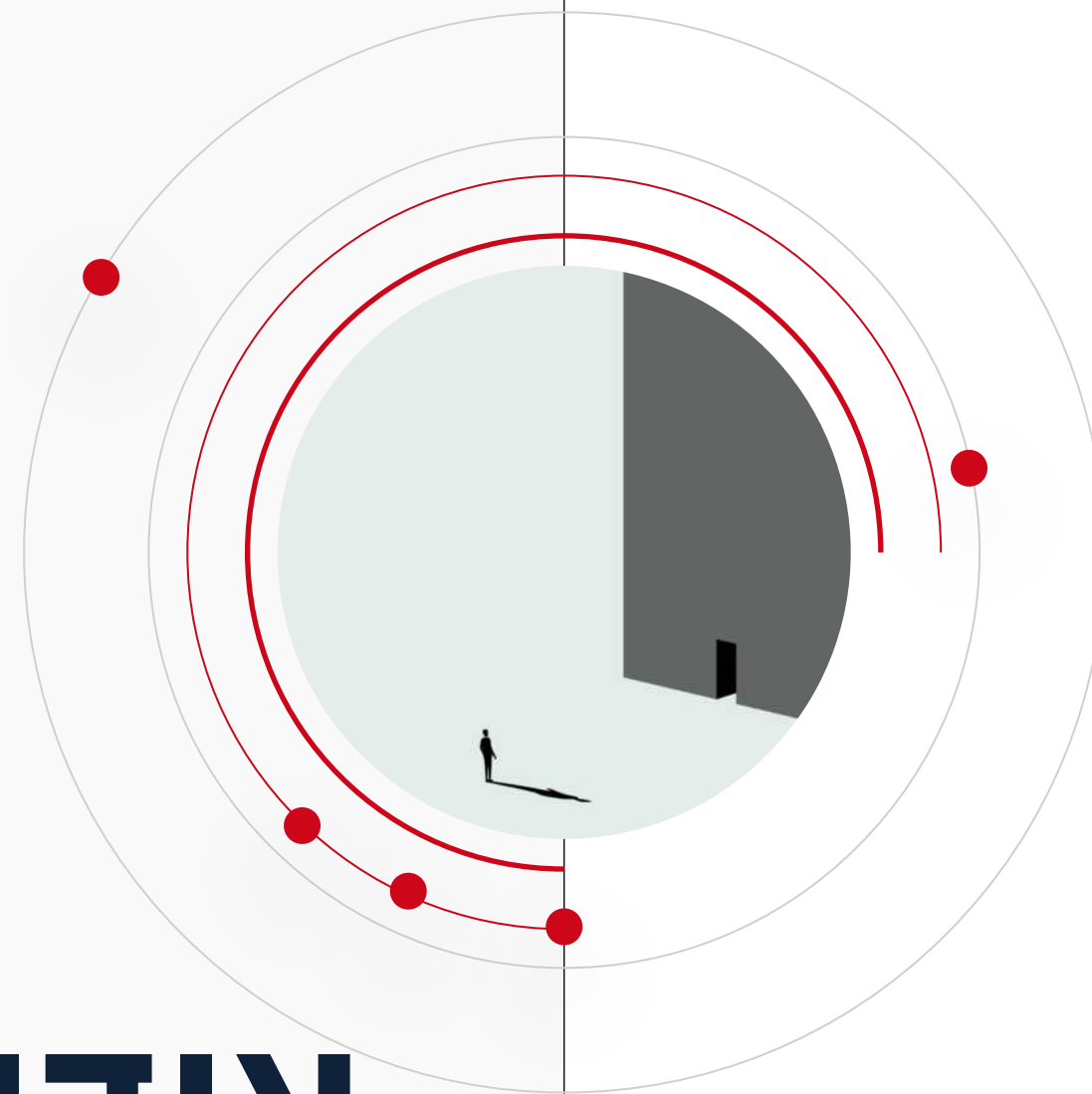
FFO למניה בתקופה המדווחת הינו 37.3 אגורות למניה עליה של כ-7% לעומת תקופה מקבילה אשתקד, זאת אגב עליה של 9% בכמות המניות.

אודות  
אמות



במהלך שנת 2020 ועד תאריך פרסום הדוח, גיוס חוב בהיקף של 1.5 מיליארד ש"ח בריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של 1.6% (כולל עסקאות גידור), מח"מ כ-8 שנים.

במהלך חודש מרץ 2020, שילמה החברה את יתרת התשלום בגין חלקה בקרקע ועלויות שנצברו בגין חלקה בפרויקט מתחם הלח"י בבני ברק, בסך 113 מיליון ש"ח.



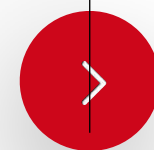
# אודות אמות

## דגשים לתקופה

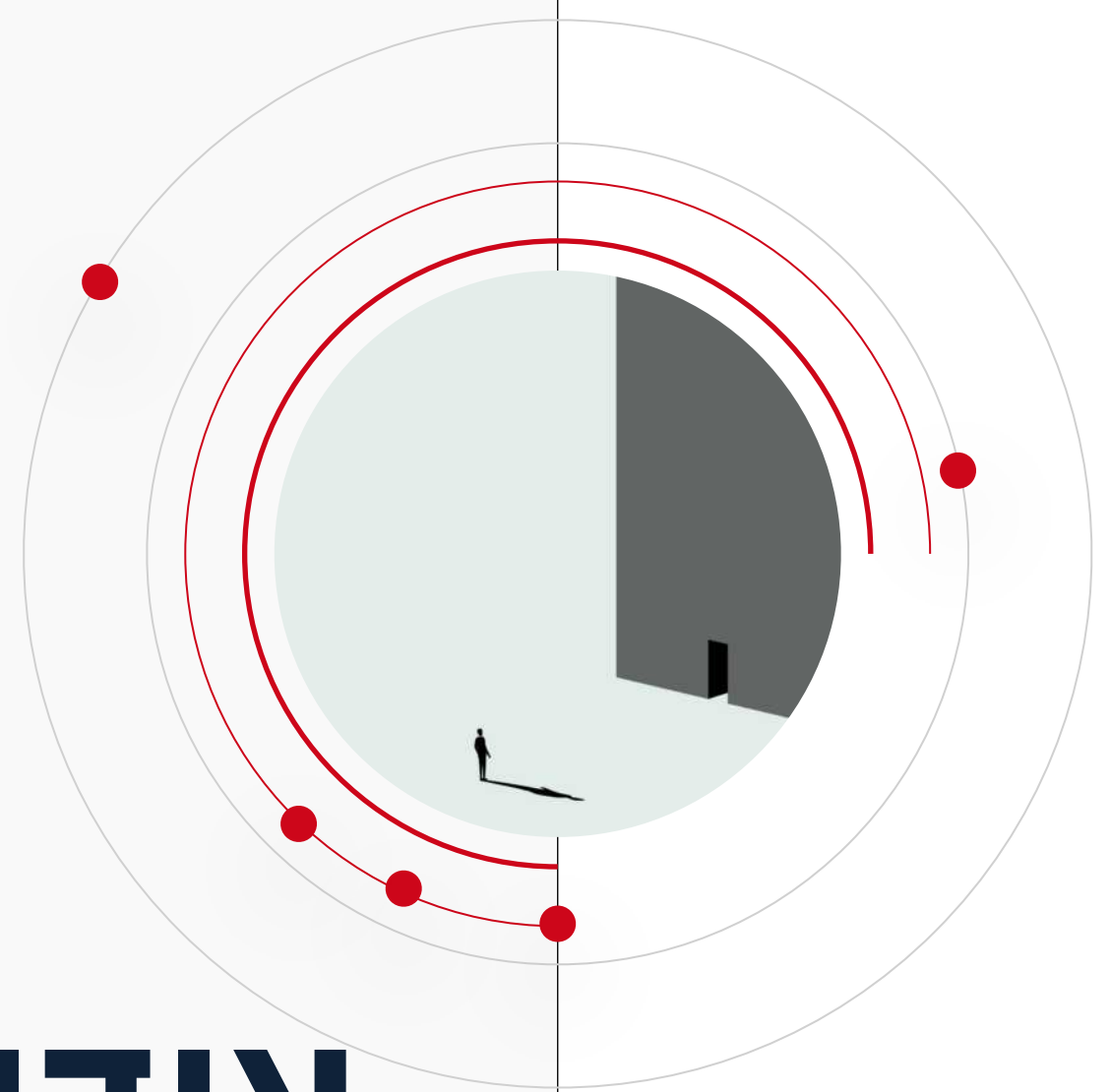
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנוי-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



אודות אמות



# אודות אמות חברות מקומיות ובין לאומיות



## אודות אמות

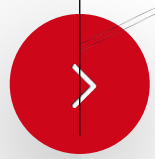
### לקוחות החברה



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



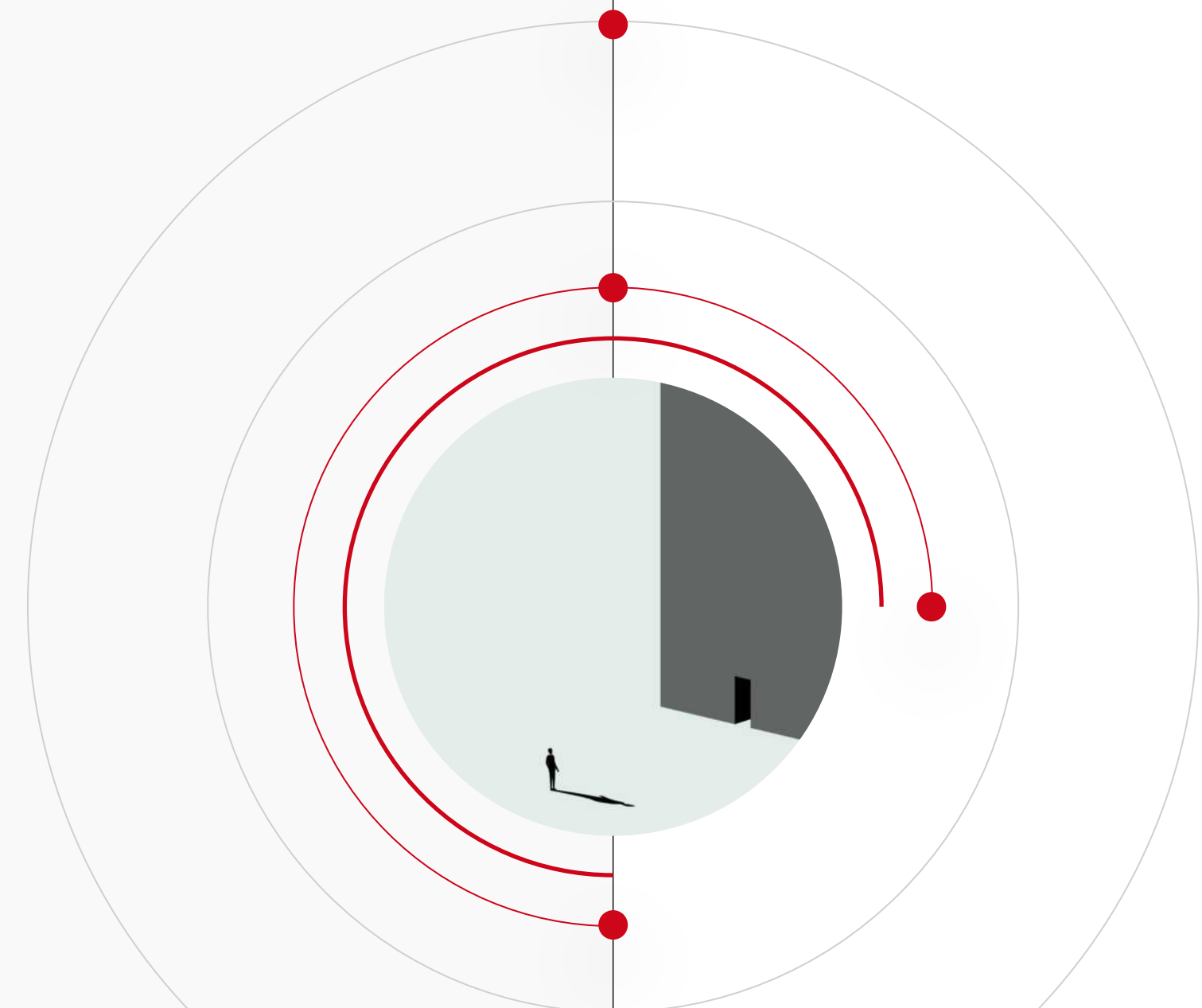
אודות אמות



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

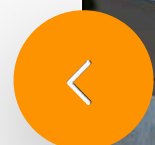




# נדל"ן להשקעה

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

מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון



אמות השקעות.  
אנשים קודם.

# נדל"ן להשקעה

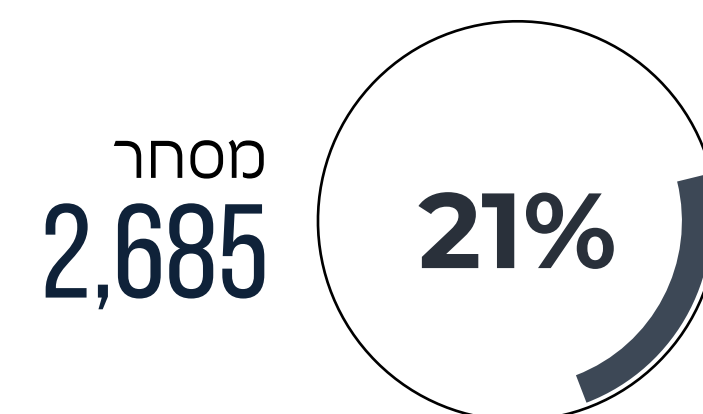
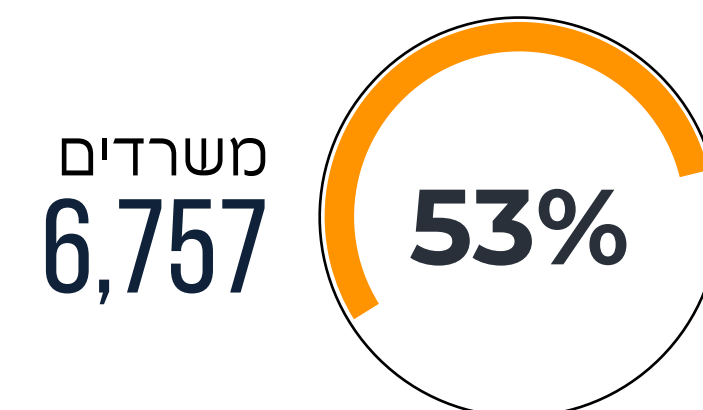
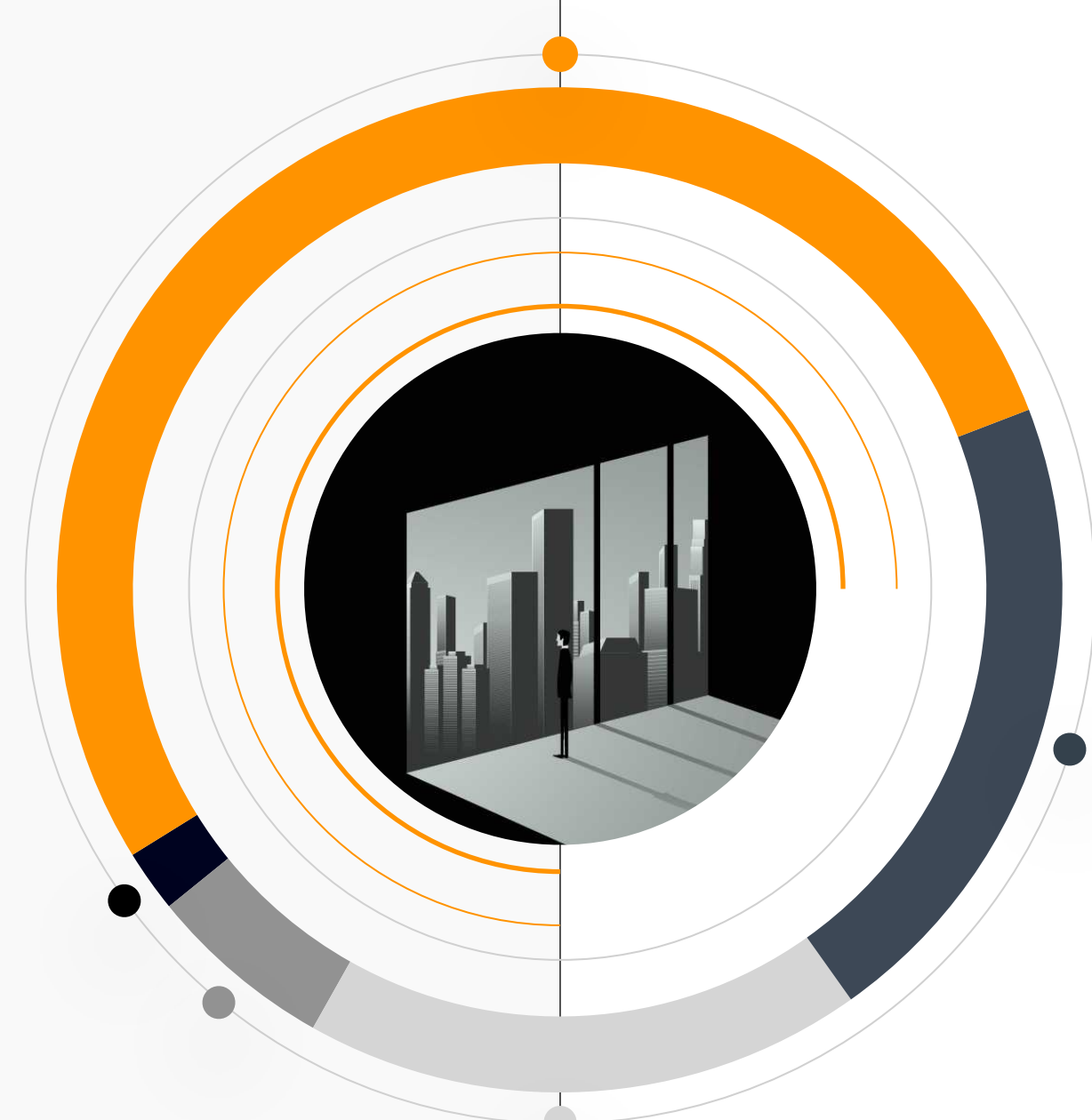
שווי נדל"ן מניב לתאריך  
**31.3.2020**

שווי הנכסים המניבים  
במיליוני ש"ח

**12,752**



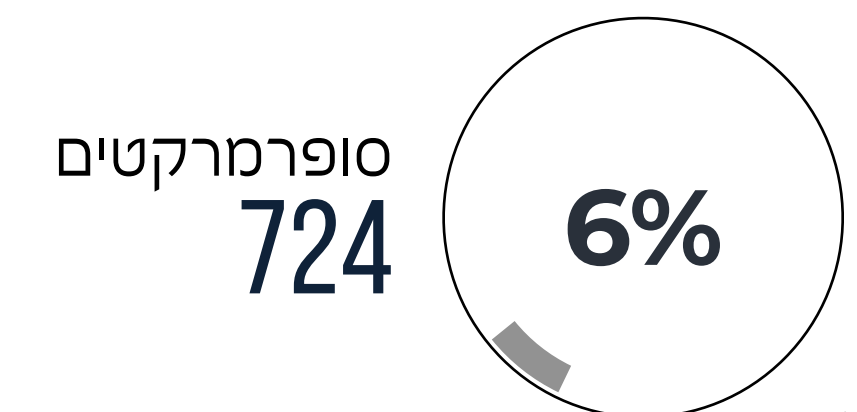
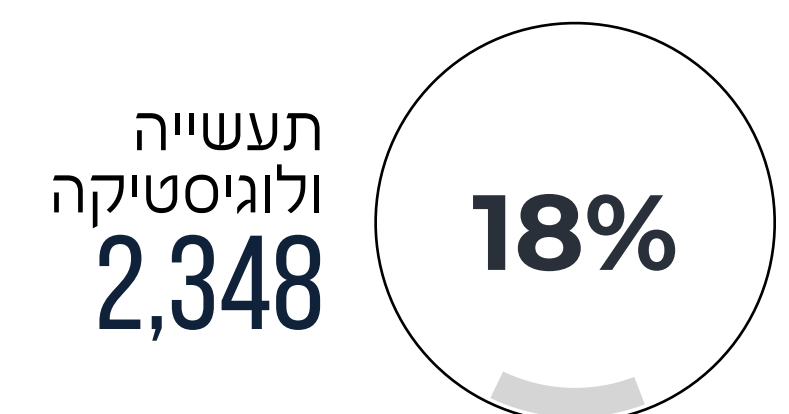
נדל"ן להשקעה



## נדל"ן להשקעה פילוח שווי נכסים מניבים

שווי נדל"ן מניב לתאריך: 31.3.2020

שווי הנכסים המניבים במיליוני  
ש"ח: 12,752



נדל"ן  
להשקעה

# נדל"ן להשקעה

שווי נדל"ן מניב לתאריך  
**31.3.2020**

שווי הנכסים המניבים  
במיליוני ש"ח

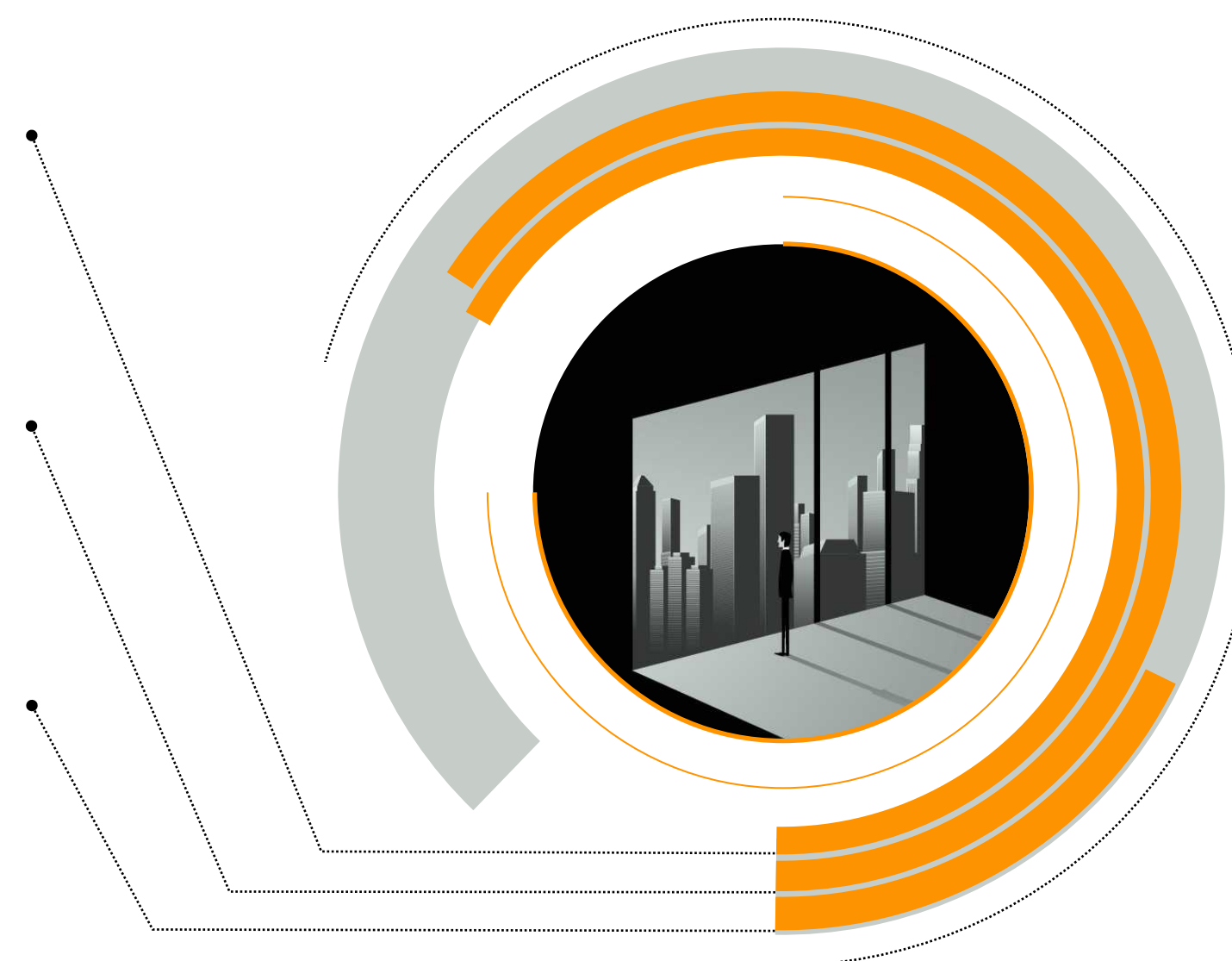
**12,752**



נדל"ן להשקעה

## נדל"ן להשקעה פילוח שווי נכסים מניבים

שווי נכסים לפי אזורים



# משבר הקורונה והשפעתו על נכסי הנדל"ן של הקבוצה

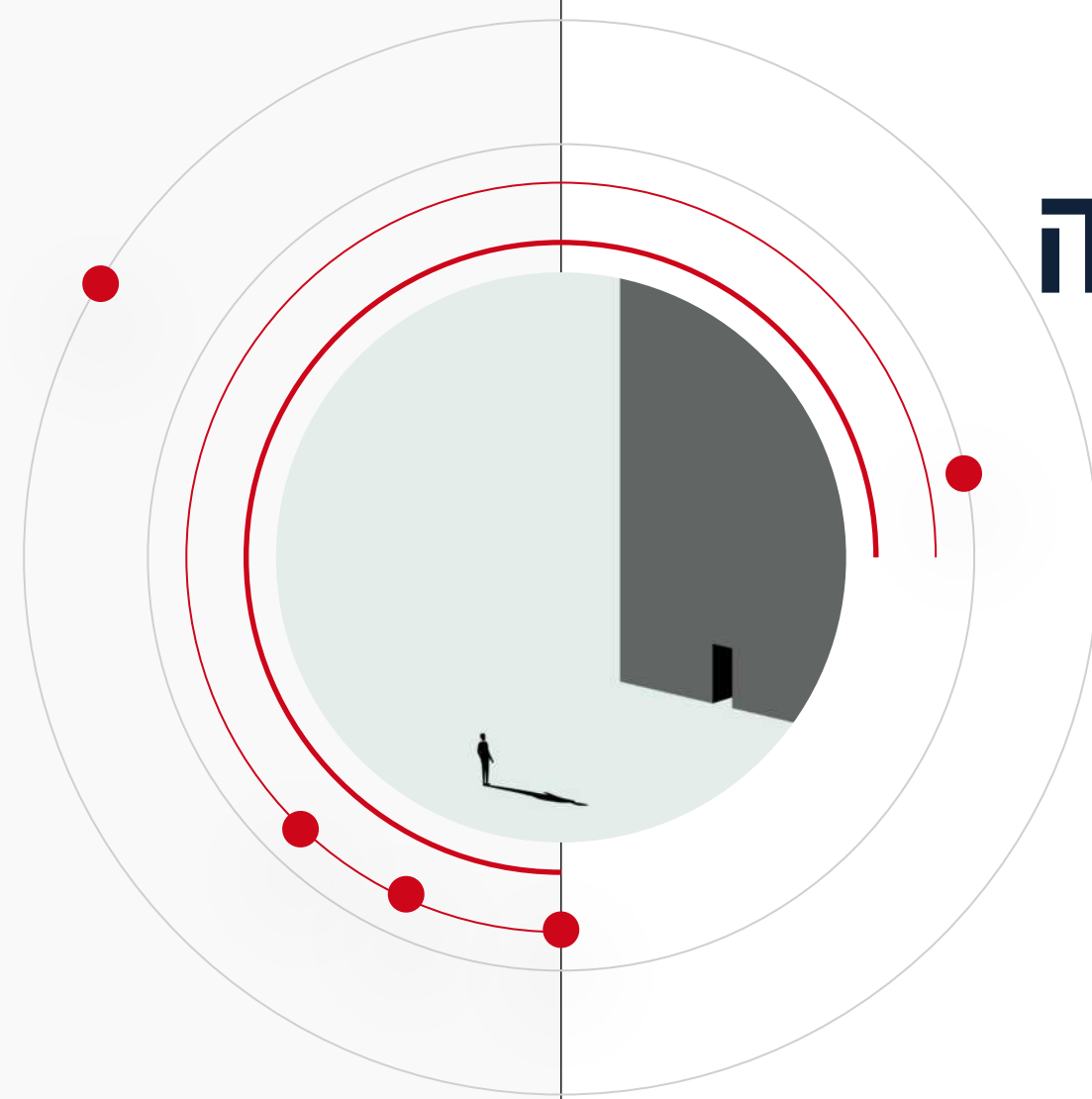
בעקבות משבר הקורונה אשר הינו ארוע מתגלגל אשר אין וודאות ביחס למועד סיומו ולמידת השפעתו על נכסי החברה, גיבשה החברה תוכנית הקלות מדורגת לתשלום דמי שכירות וניהול ביחס למרכזים המסחריים, למעט לעסקים שהותרה פעילותם דוגמת מרכולים/עסקי פארמה/בנקאות וכיוצ"ב, בגינה הפחיתה החברה סך של 37 מיליון ש"ח משווי נכסיה המסחריים.

בכוונת החברה לבחון במהלך החודשים הקרובים 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 1/4/2020 אשר הינם בעיקרם עבור חודשי שכירות 4-6.2020:**

שימוש	אחוז גבייה %
סופרמרקטים	100%
משרדים	84%
תעשייה ולוגיסטיקה	95%
מסחר חיוני	94%
<b>ממוצע</b>	<b>89%</b>
מסחר אחר	לא חויב

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



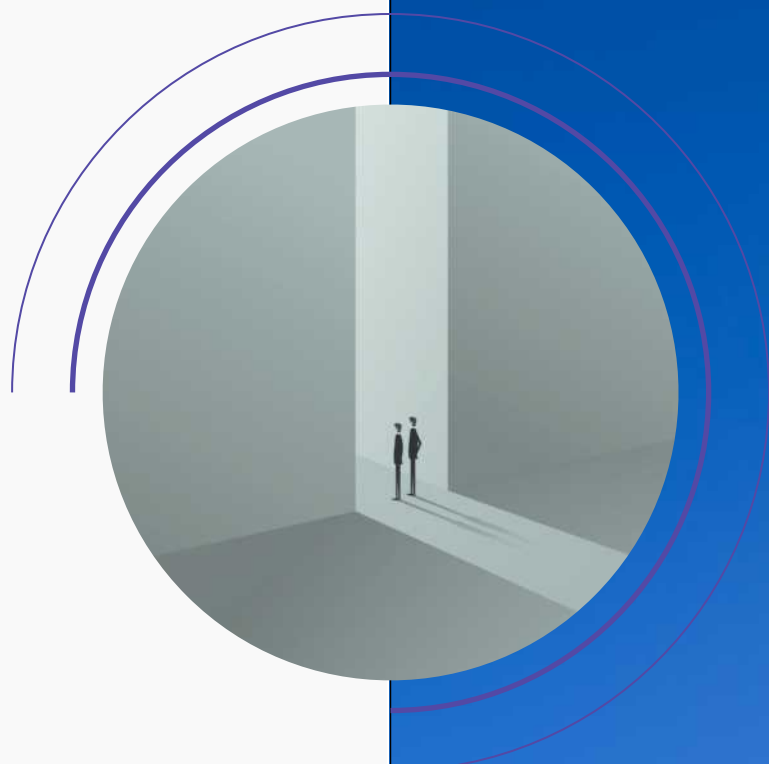
## אודות אמות

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



אודות אמות





# 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

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

- מדד המחירים לצרכן- שינוי שנתי בשיעור של 0%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2020.
- תחזית החברה לשנת 2020 הינה תחת ההנחה שלא צפוי גל התפרצות נוסף של נגיף הקורונה.

# אמות תחזית

## תחזית 2020



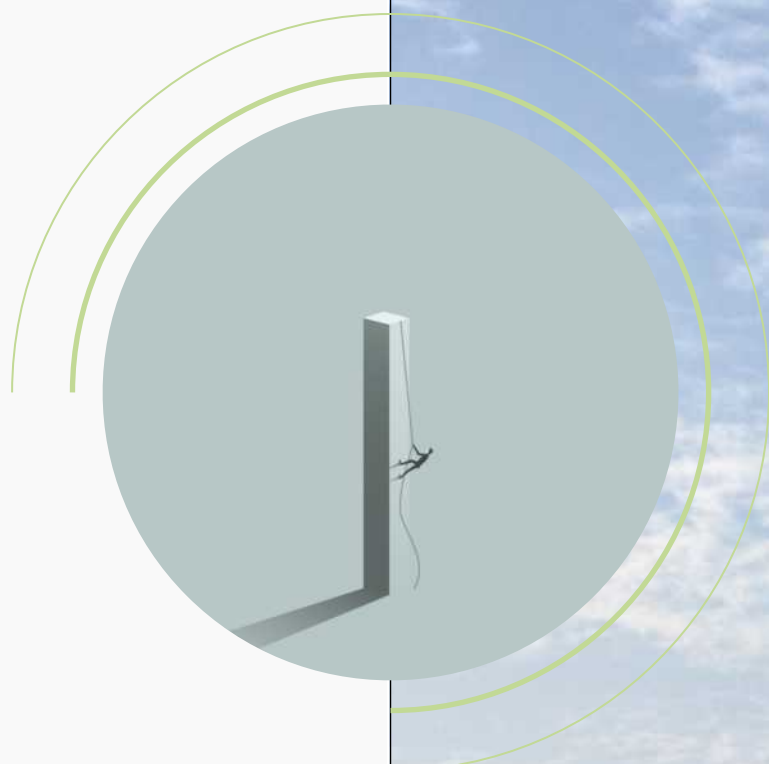
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

2019 בפועל (*)	2020 תחזית מקורית	2020 תחזית מעודכנת	1-3/2020 בפועל	
728	790-805	760-780	201	NOI במיליוני ש"ח
520	575-590	540-560	142	FFO ריאלי במיליוני ש"ח
143.7	150-154	141-147	37.3	FFO למניה (אגורות)

(\*) 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 32 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.





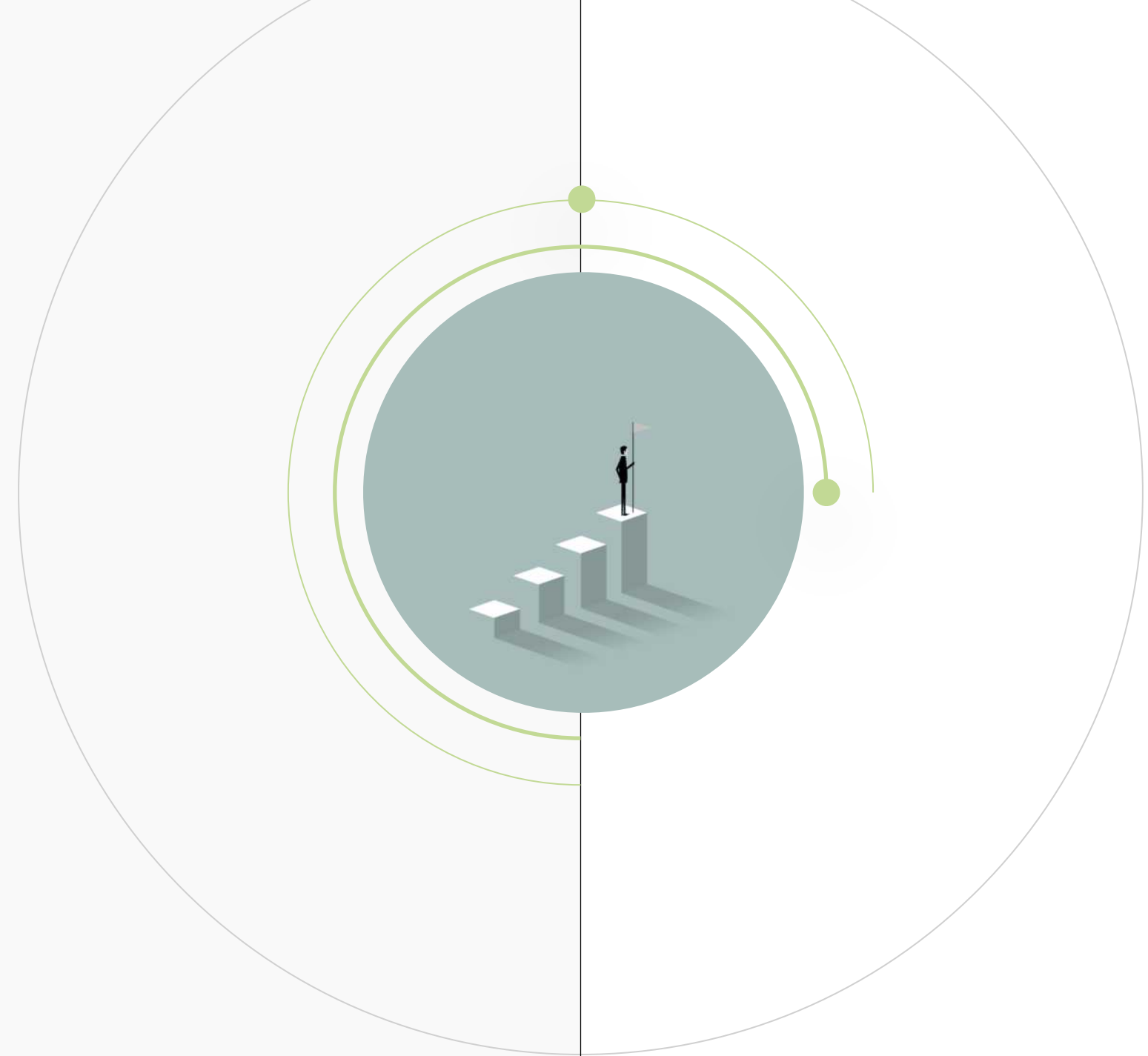
# צמיחה

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

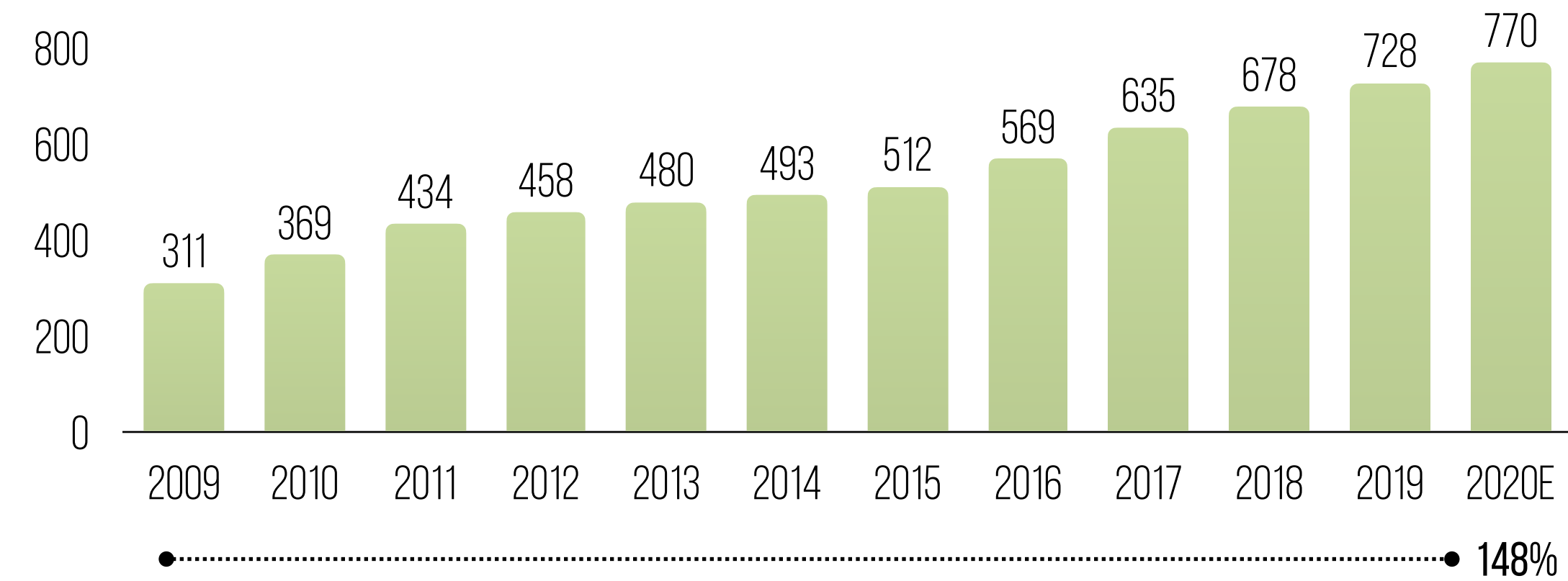


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

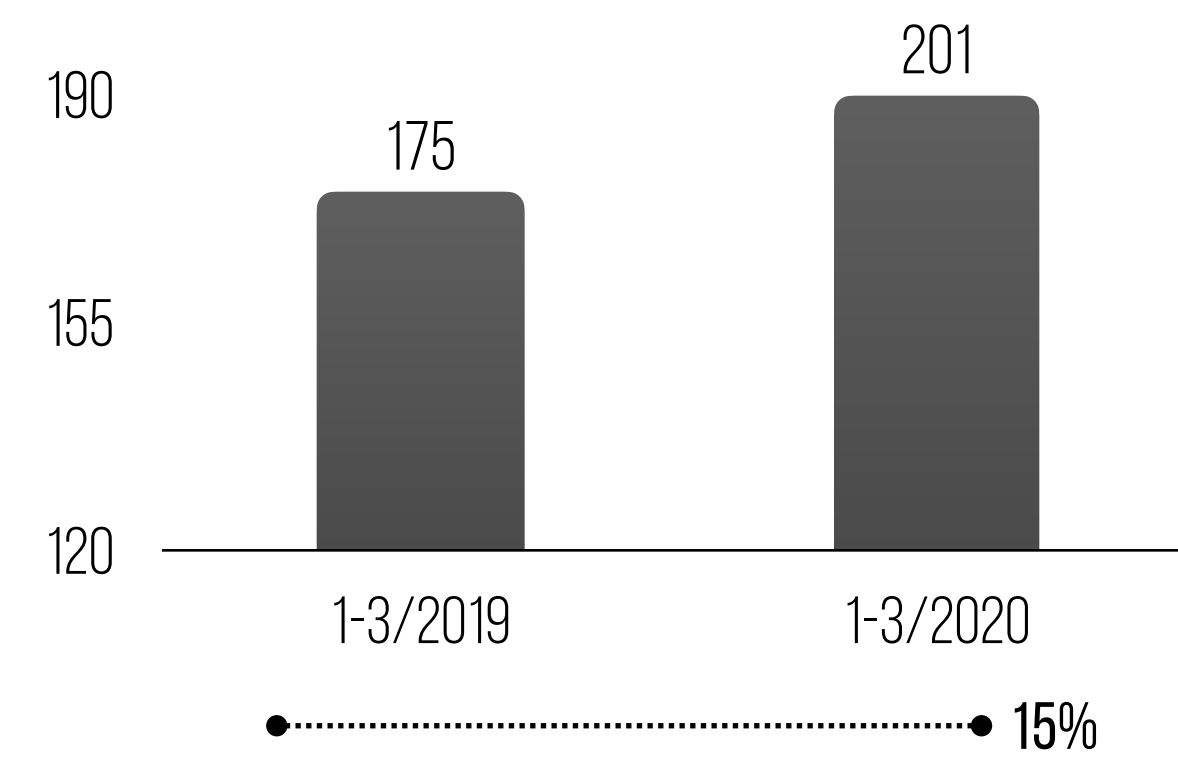
צמיחה



צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי



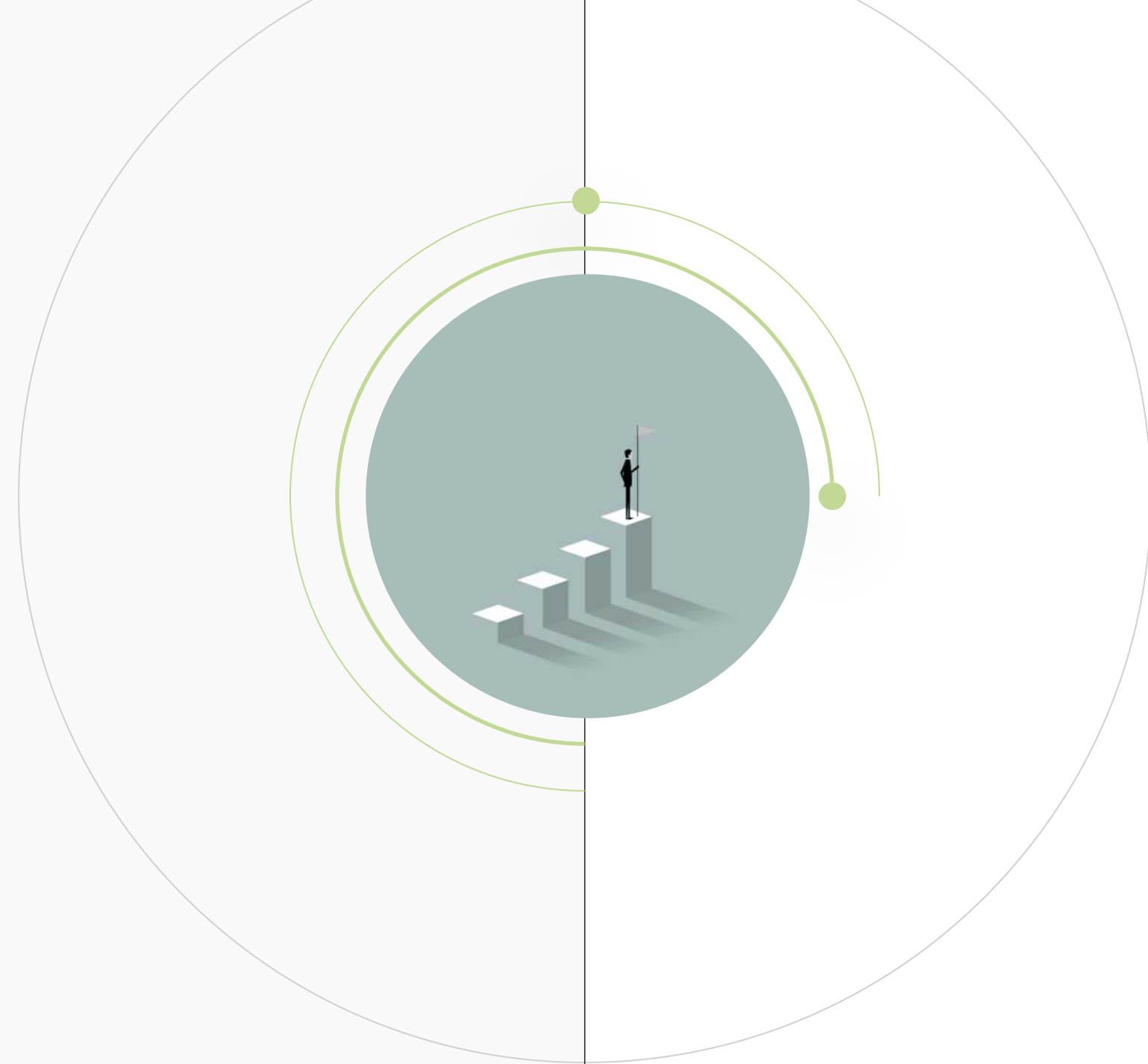
צמיחה מתמדת ב-NOI - רבעוני



## צמיחה וNOI שנתי ורבעוני

צמיחה





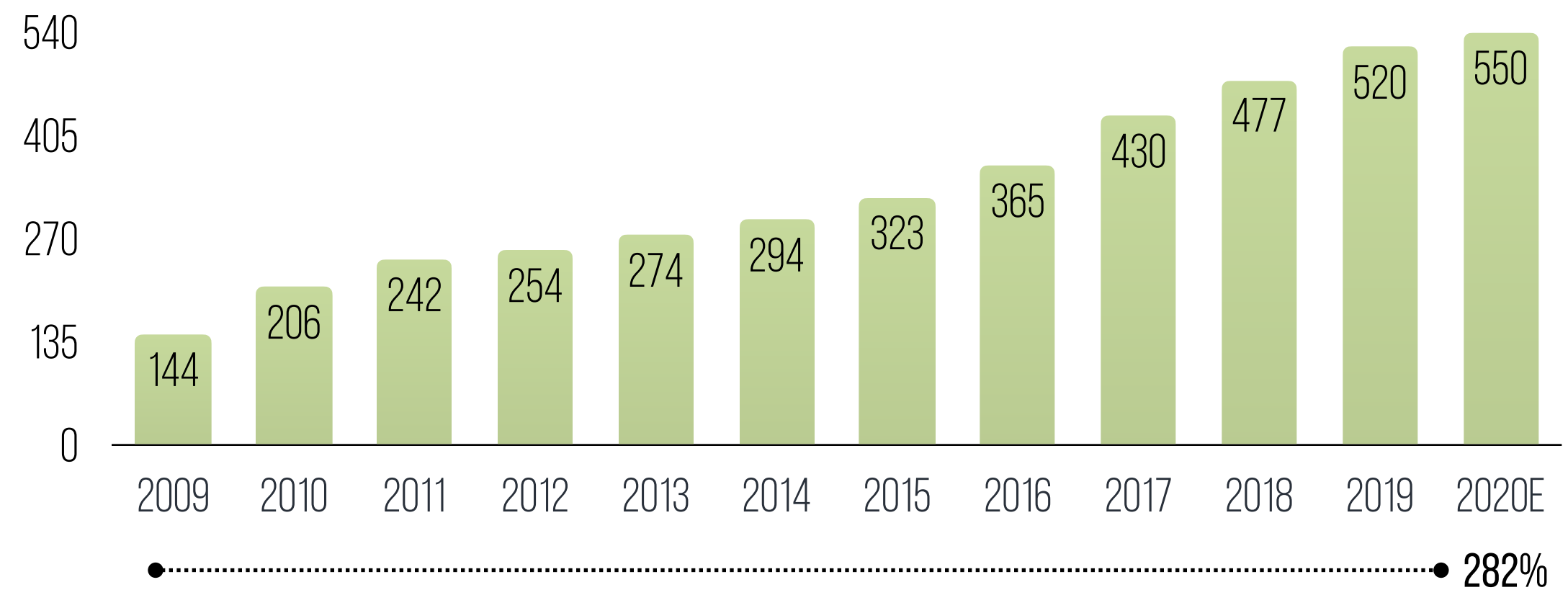
# צמיחה



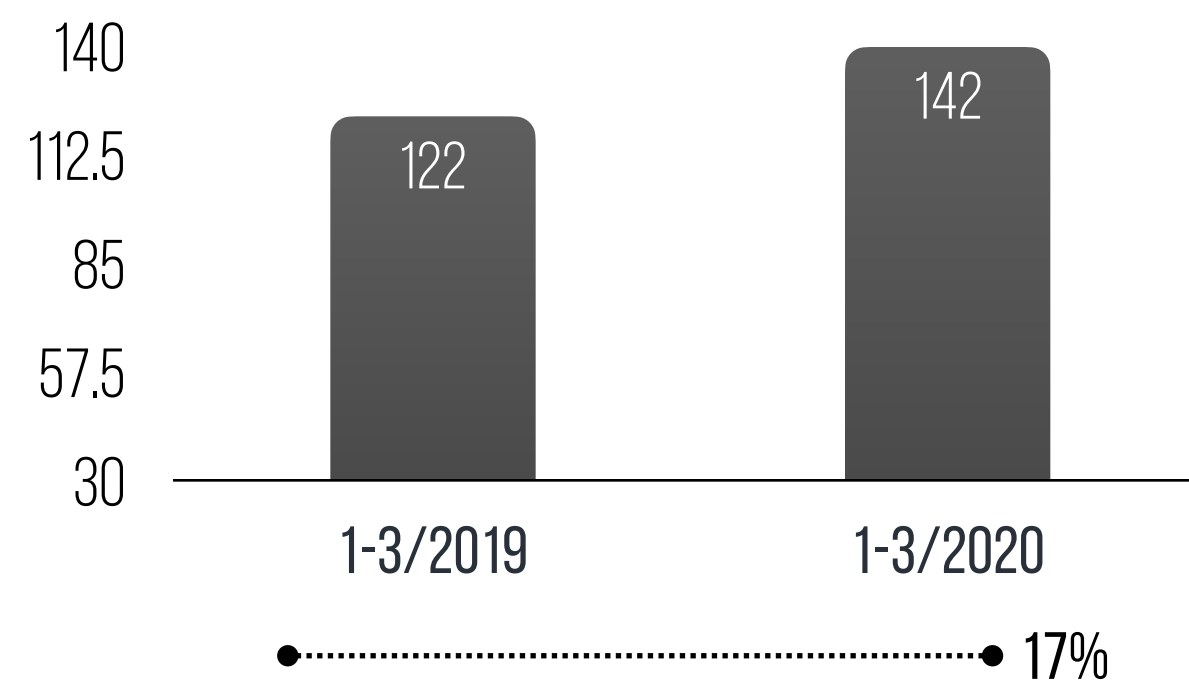
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

צמיחה >

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



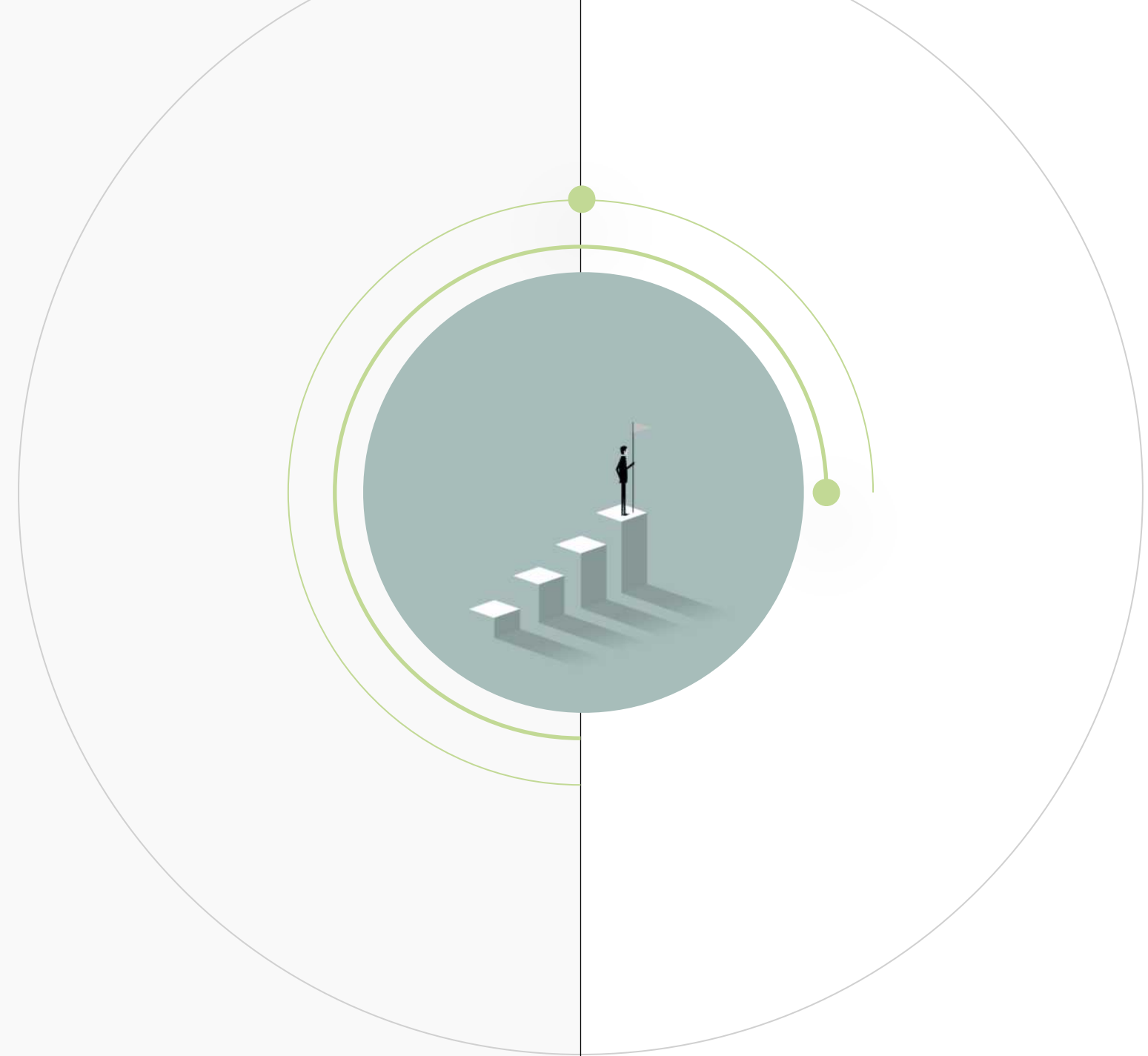
### צמיחה מתמדת ב-FFO תוך ירידה בשיעור מינוף - רבעוני



FFO בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות נטו ממס

## צמיחה FFO שנתי ורבעוני

צמיחה +



# צמיחה

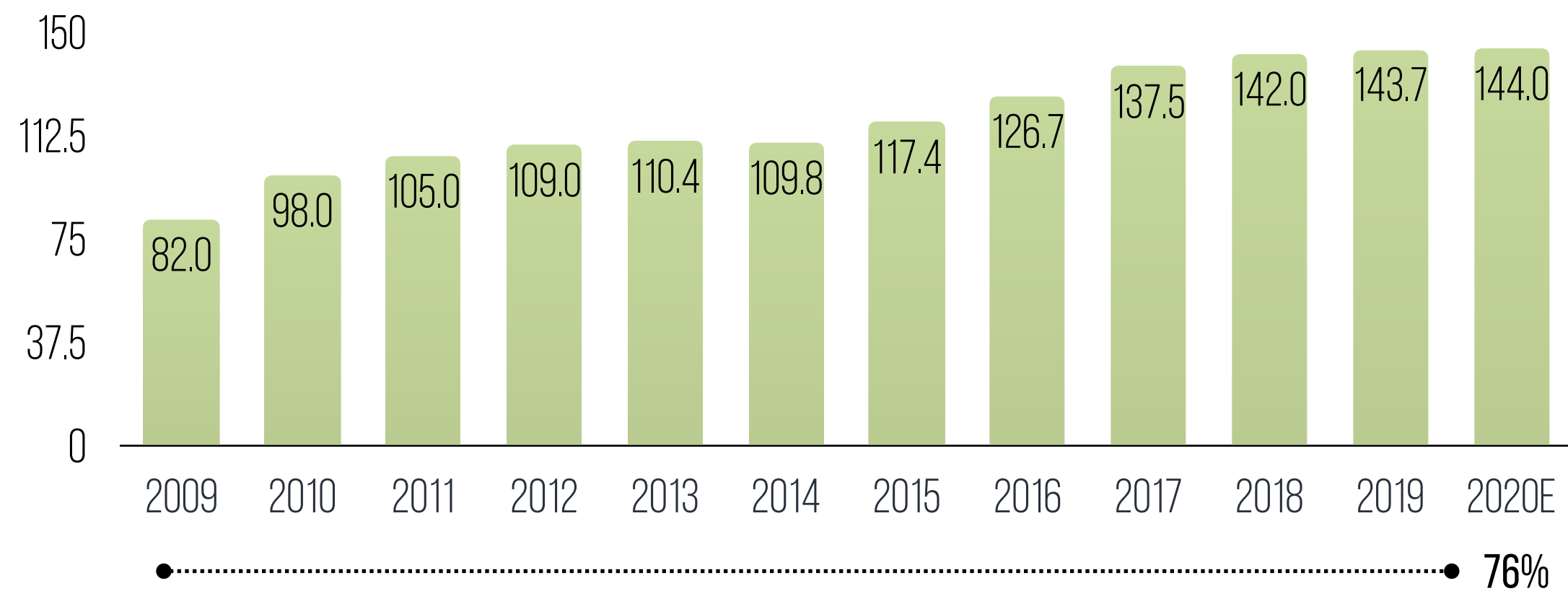


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

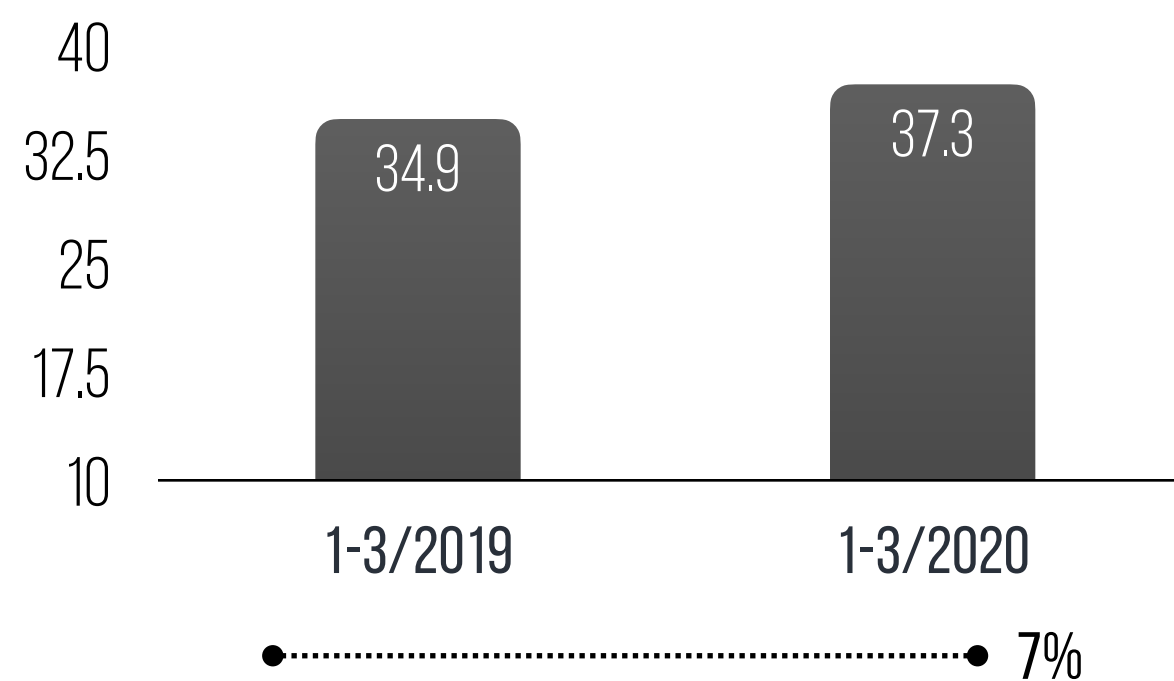
צמיחה



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



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



## צמיחה FFO שנתי ורבעוני למניה

FFO למניה בתקופה המדווחת, הסתכם ל- 37.3 אגורות, לעומת 34.9 אגורות בתקופה מקבילה אשתקד, הגידול בשיעור של 7% הושג למרות גידול של 9% במספר המניות המשוקלל.

● FFO למניה בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס

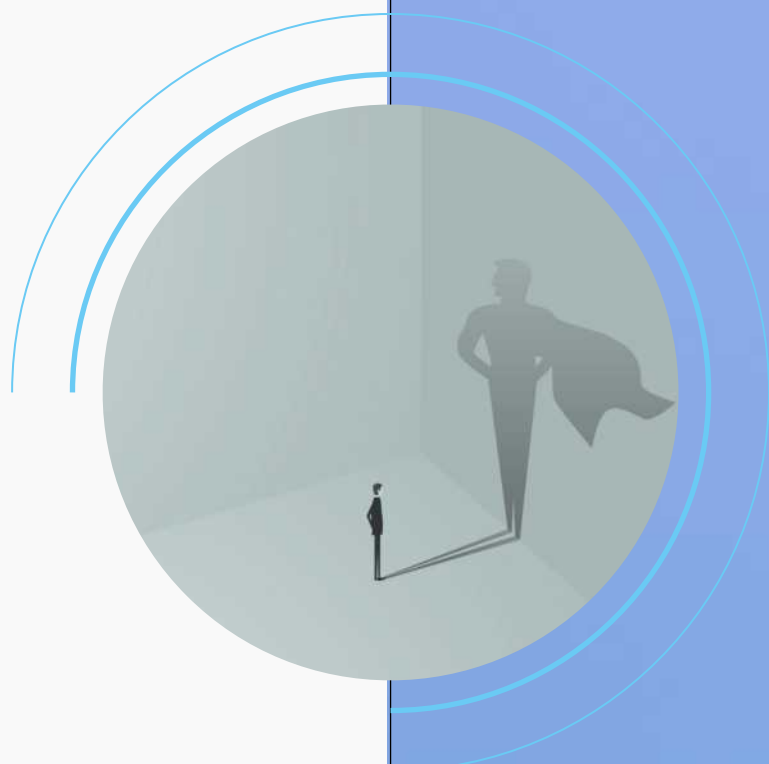
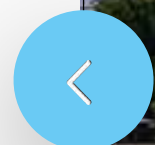


# עוצמה פיננסית

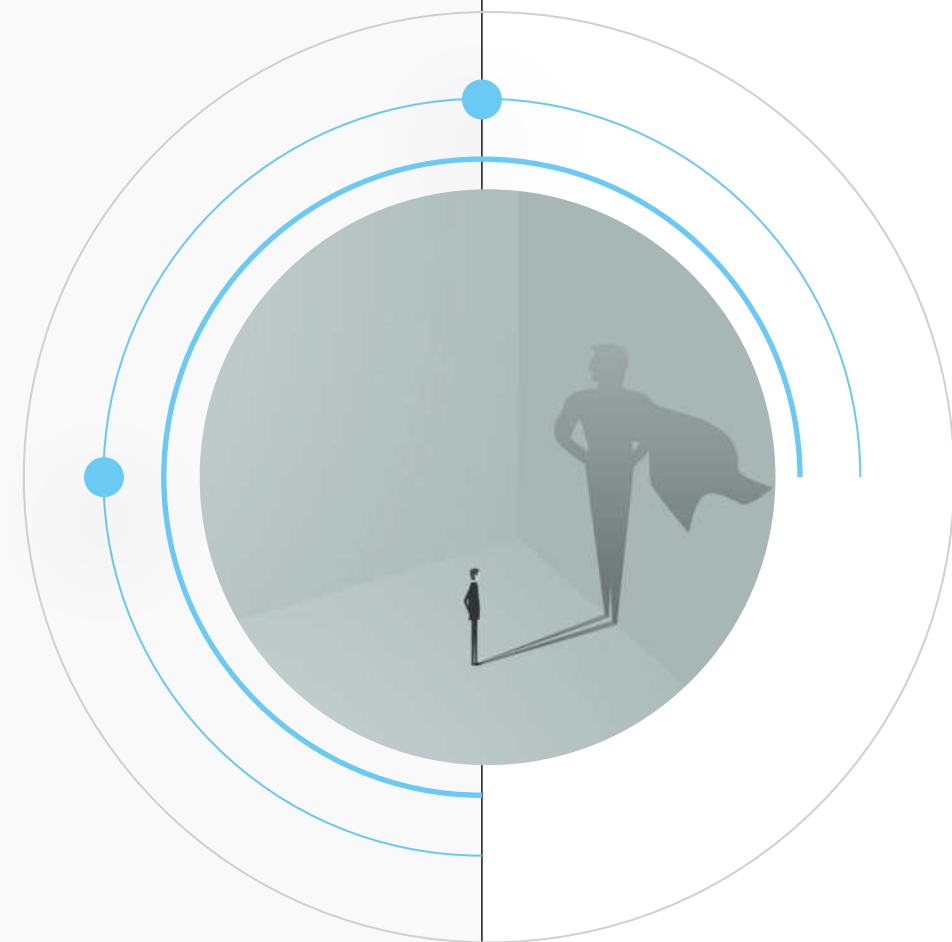
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנוי-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

אמות השקעות.  
אנשים קודם.



# עוצמה פיננסית

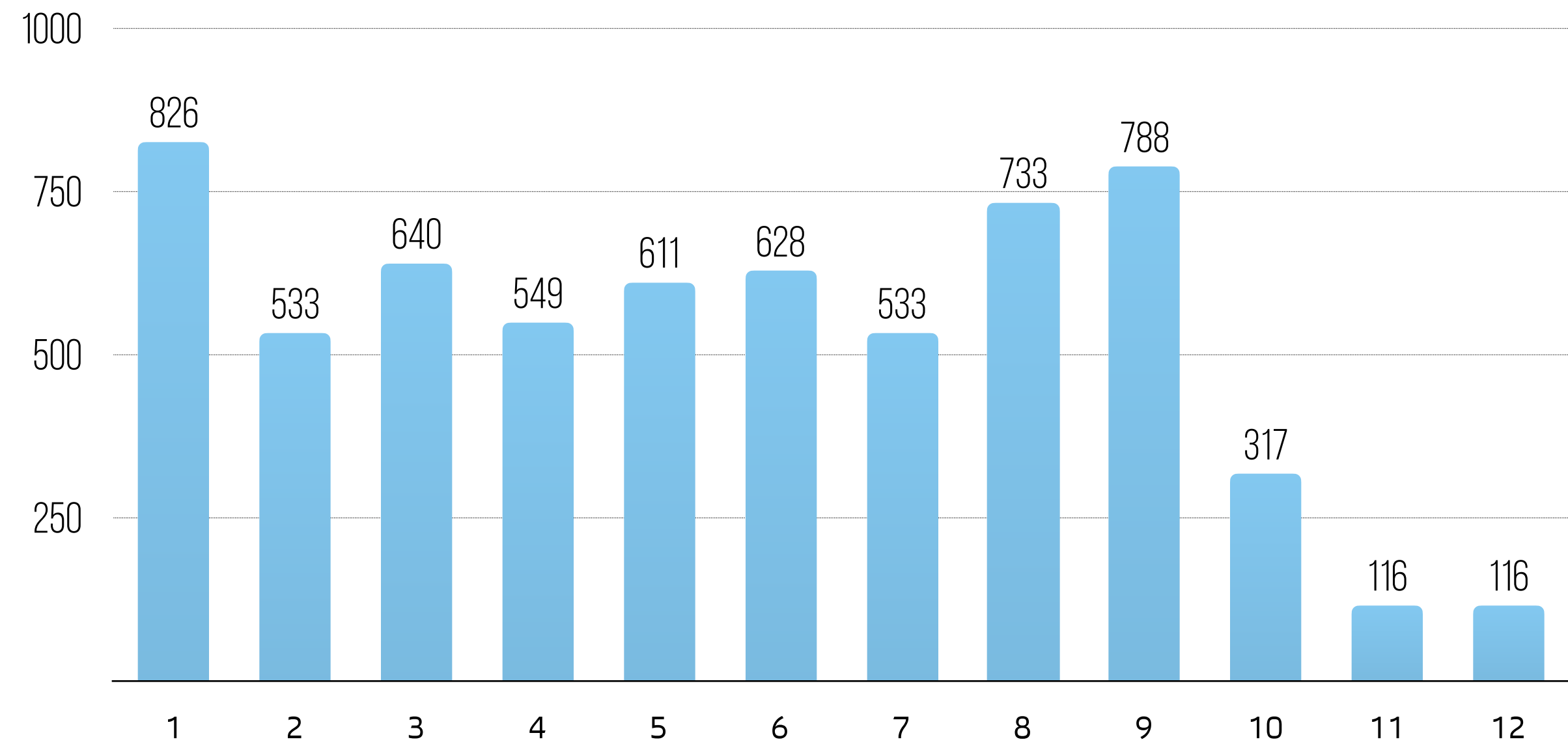


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



עוצמה פיננסית

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



הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 באפריל ומסתיימת ב-31 במרץ, של כל שנה.

הנתונים אינם כוללים ניצול מסגרות אשראי בסך של 740 מיליון ש"ח נכון ל 31.3.2020 שנפרעו נכון למועד פרסום הדוח.

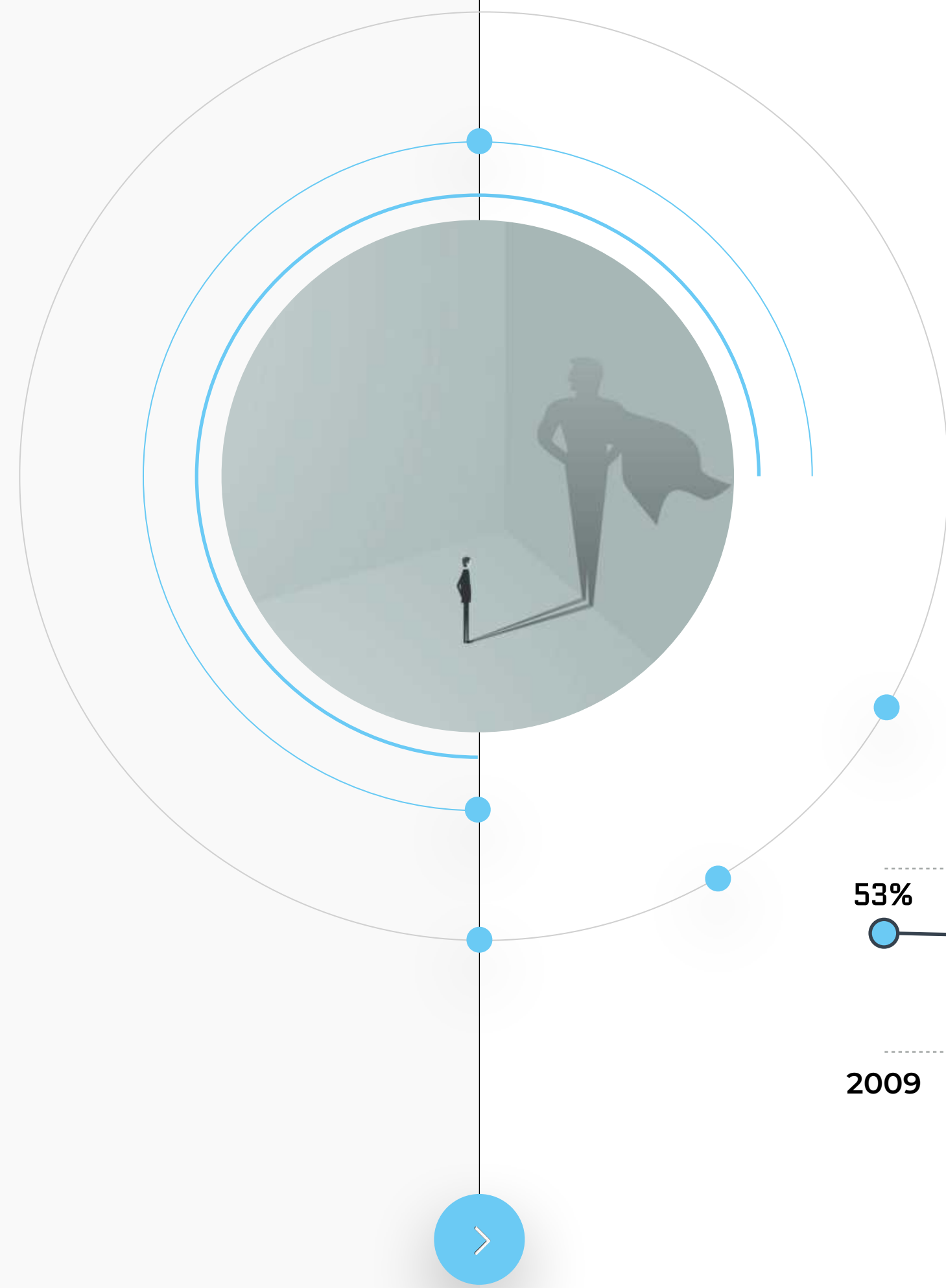
נכון לתאריך הדוח יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח.

עוצמה פיננסית



# עוצמה פיננסית

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



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.

מזומנים ושווי מזומנים בהיקף 1.1 מיליארד ש"ח

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

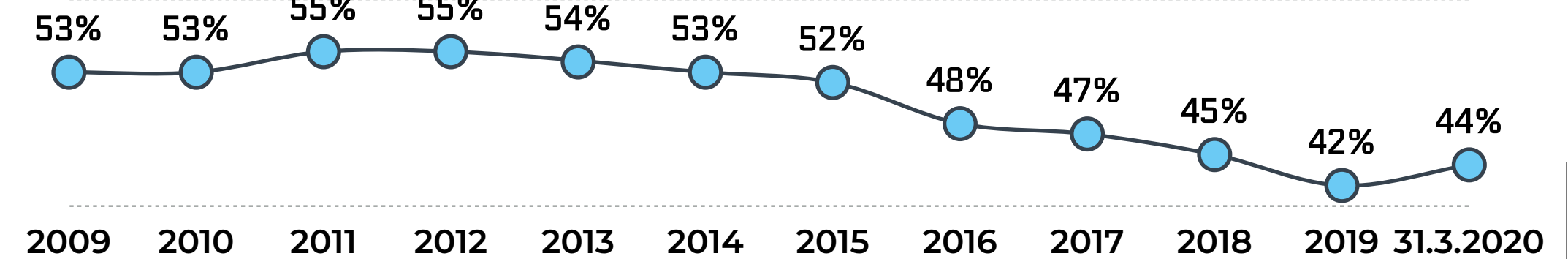
לאחר תאריך הדוח פרעה החברה סך של 740 מיליון ש"ח אשראי לז"ק ולחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף זה

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 5.3 שנים (\*)

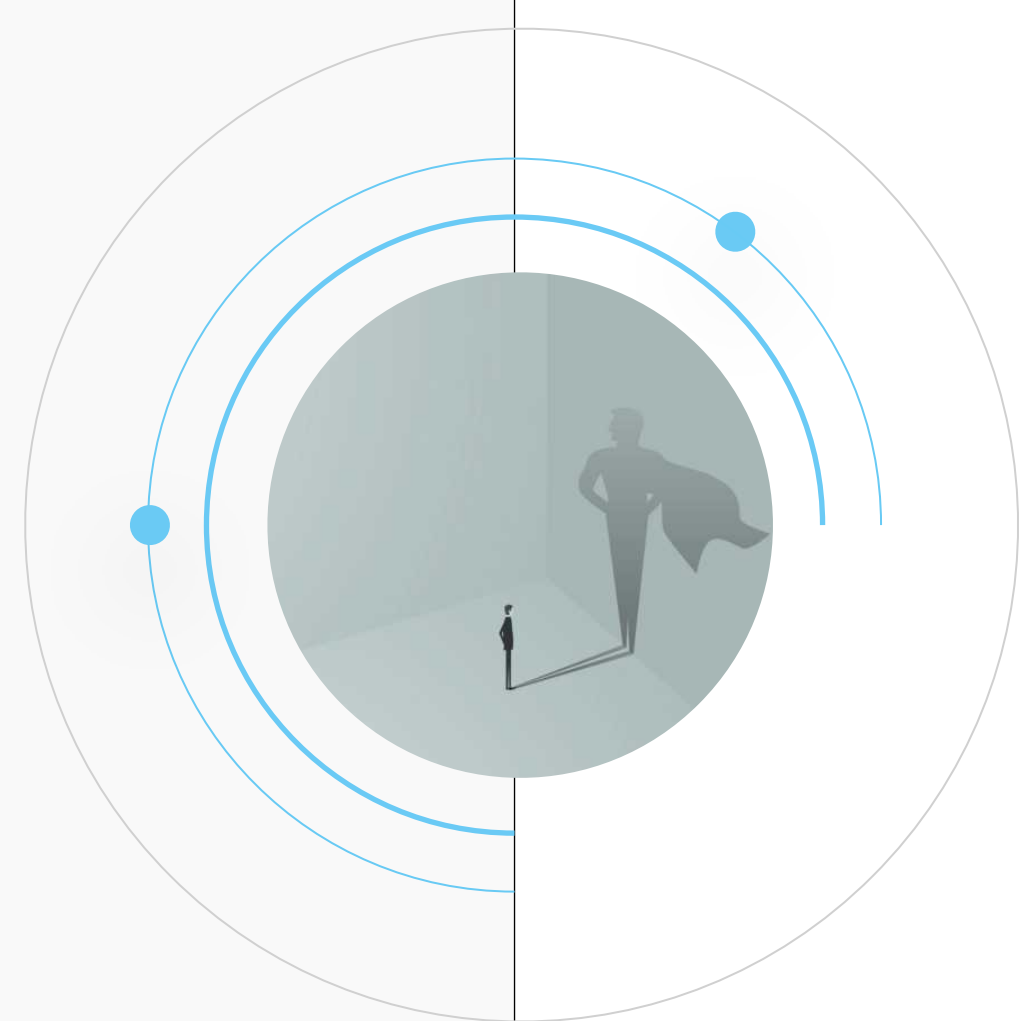
שיעור מינוף יעיל לאורך זמן



עוצמה פיננסית

(\*) בנטרול אשראי לזמן קצר

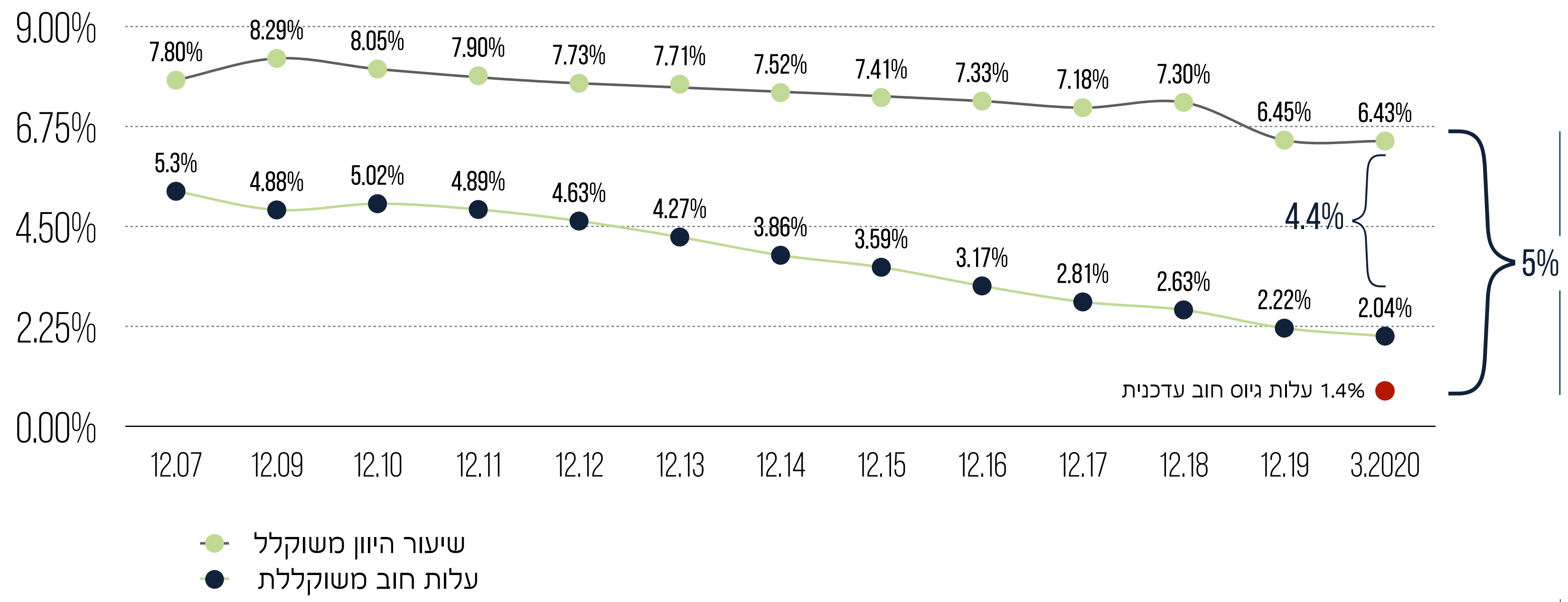
# עוצמה פיננסית שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה



## 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- 7.5 שנים, לפי מחיר שוק ליום 10 במאי 2020

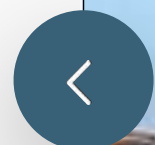
עוצמה  
פיננסית



# אמות משרדים

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדרוץ 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-31.3.2020  
הינו כ-6.8 מיליארד ש"ח.

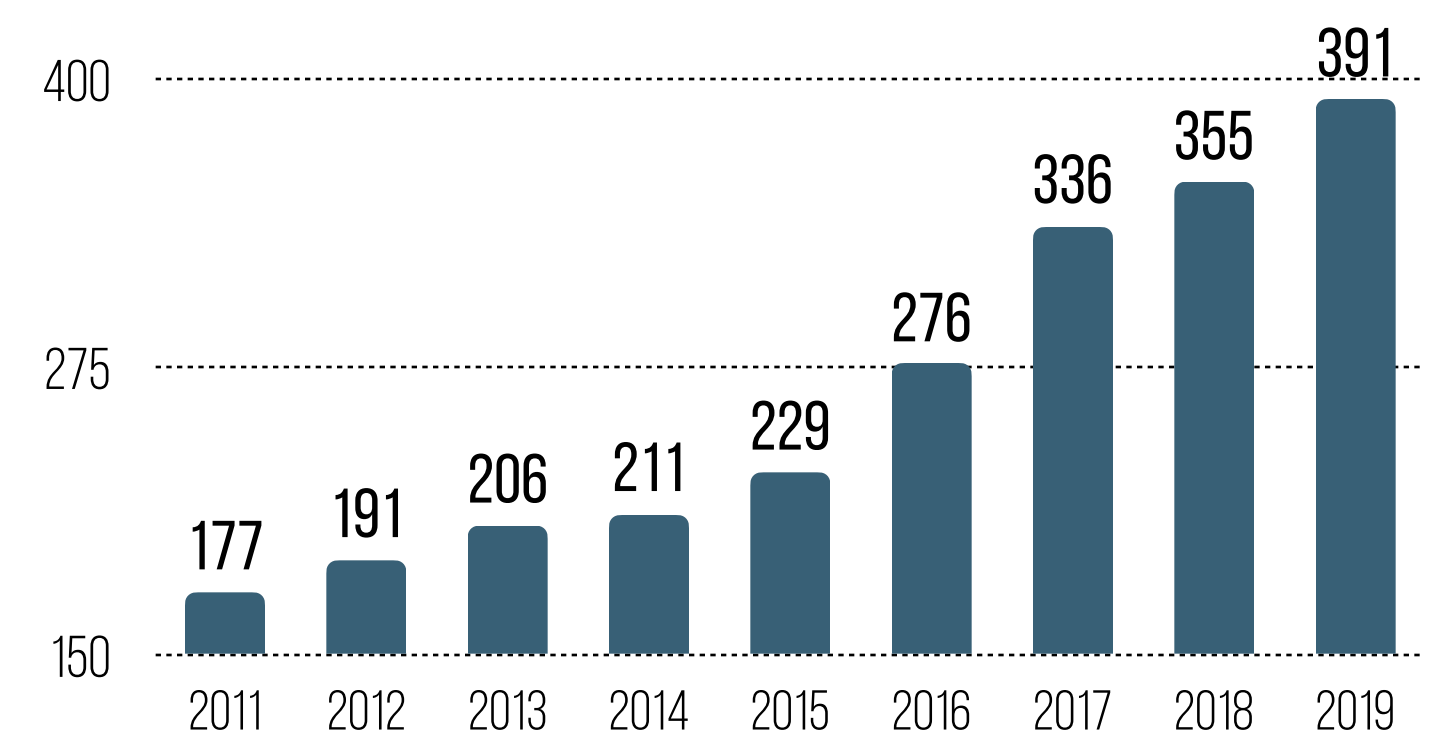
ה- NOI ממשרדים 1-3.2020  
הינו - 104 מיליון ש"ח.

63% משווי נכסי המשרדים  
ממוקמים במטרופולין ת"א.

שיעור התפוסה בשטחי המשרדים  
נכון ל 31.3.2020 הינו כ- 96%.

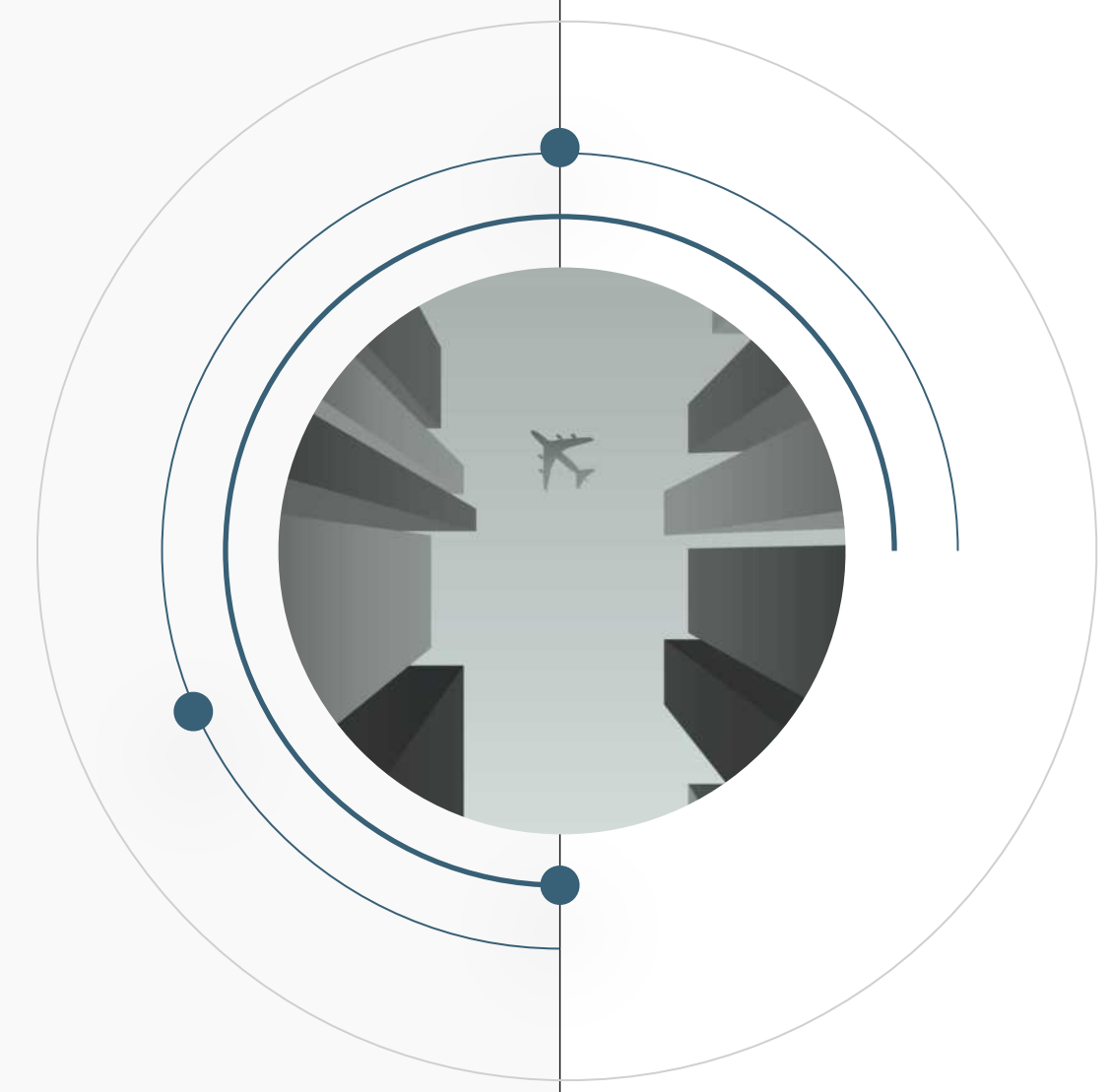
מח"מ חוזי השכירות 3-5 שנים (20%)  
מהסכמי השכירות מתחדשים כל שנה).

## NOI ממשרדים



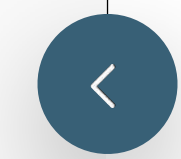
בנייני משרדים מניבים  
בשטח של כ- **399,749**  
מ"ר

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

בנייני משרדים מניבים

בשטח של כ- 399,749

מ"ר



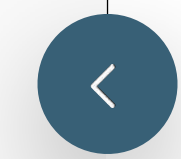
# אמות משרדים

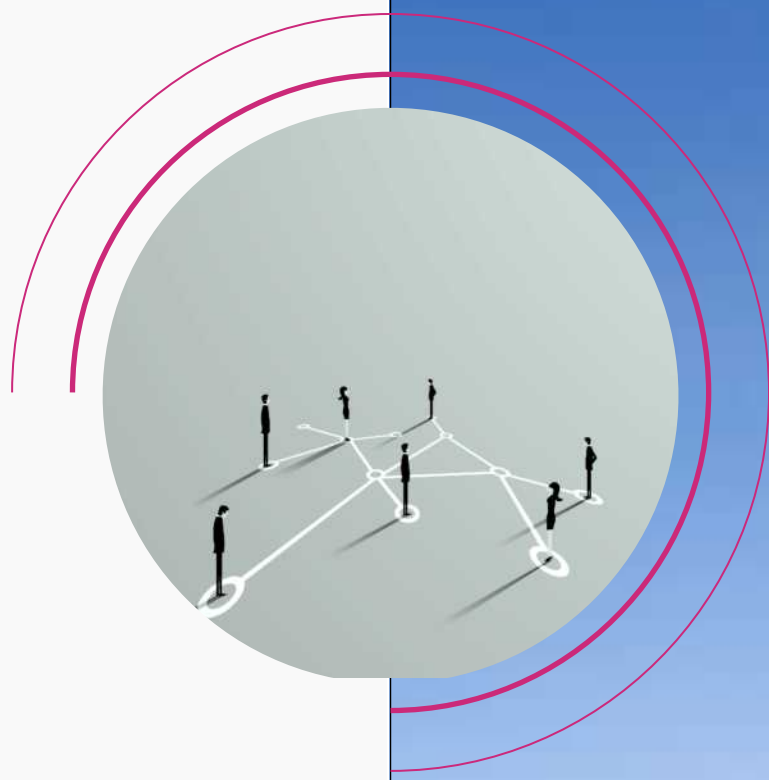
## נכסים מייצגים

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



אמות משרדים



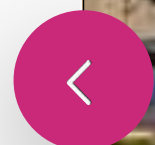


# אמות מסחר

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.



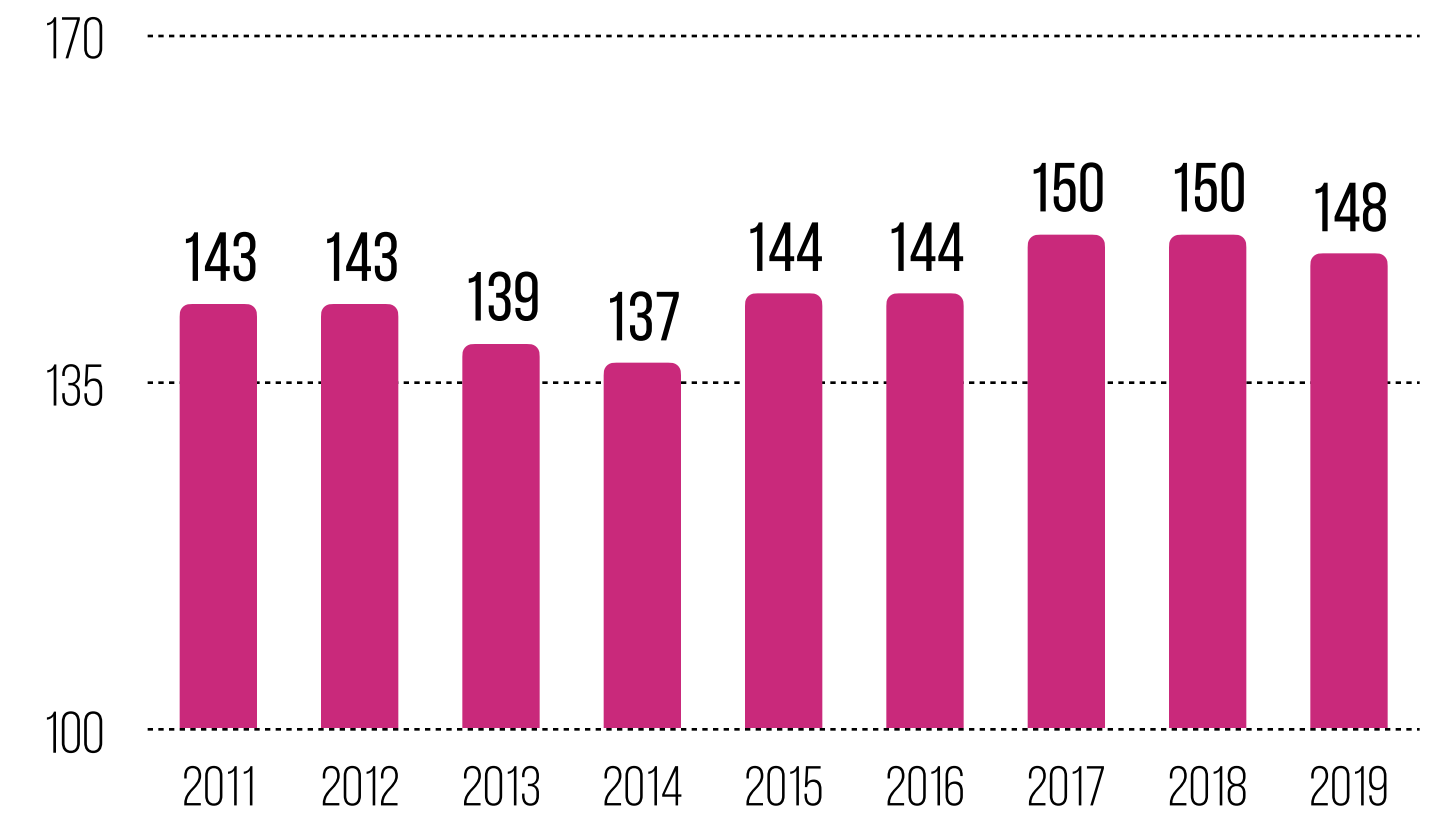
# אמות מסחר

שווי הוגן ליום ה-31.3.2020  
הינו כ-2.7 מיליארד ש"ח

ה- NOI ממרכזים מסחריים  
1-3.2020 הינו 43 מיליון ש"ח

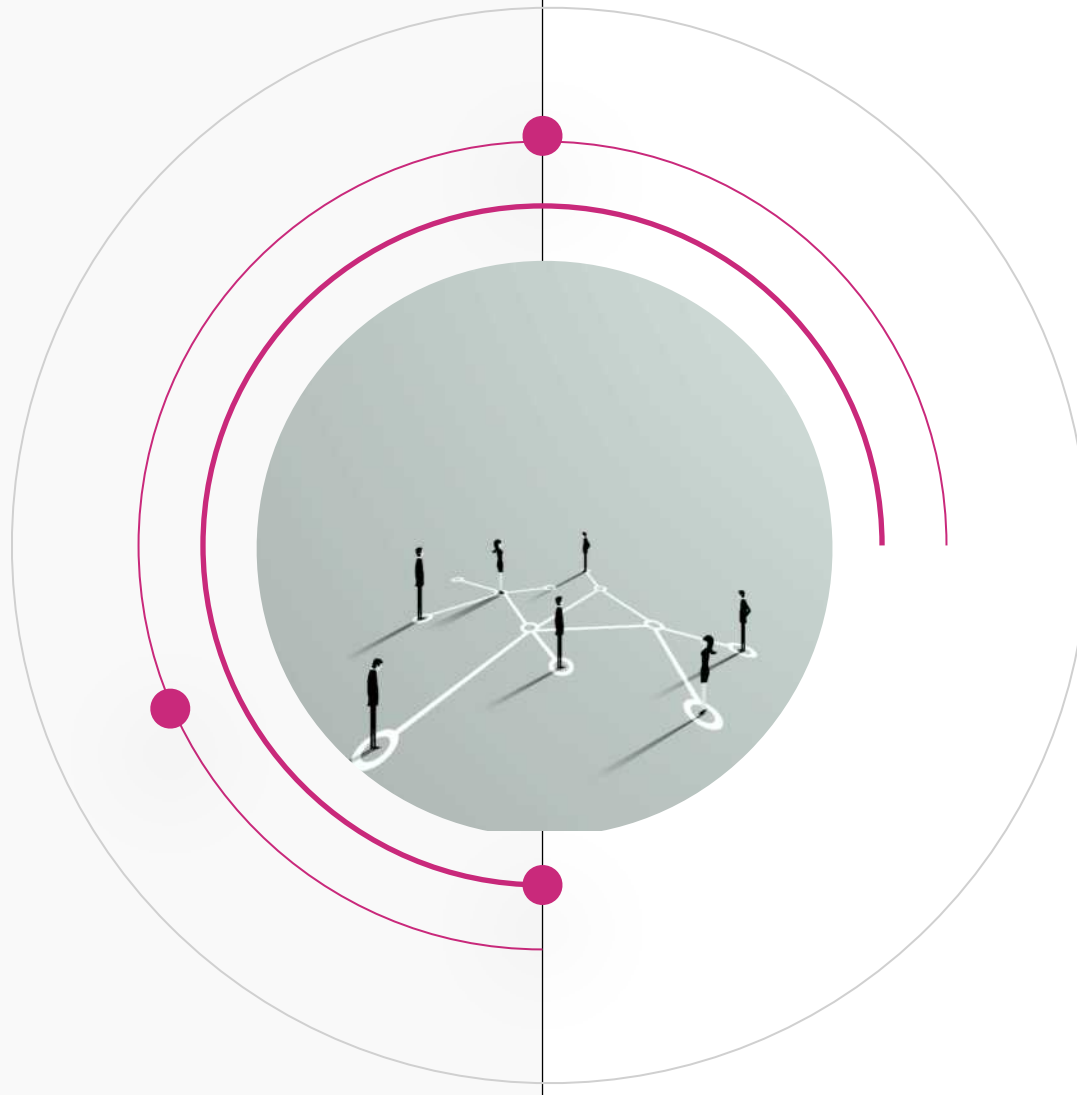
שיעור התפוסה ממרכזים מסחריים  
נכון ל-31.3.2020 הינו כ-97.3%

## NOI ממסחר



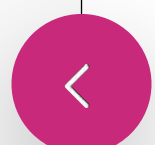
מרכזים מסחריים  
בשטח של כ-  
**130,723**  
מ"ר

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 מסחר

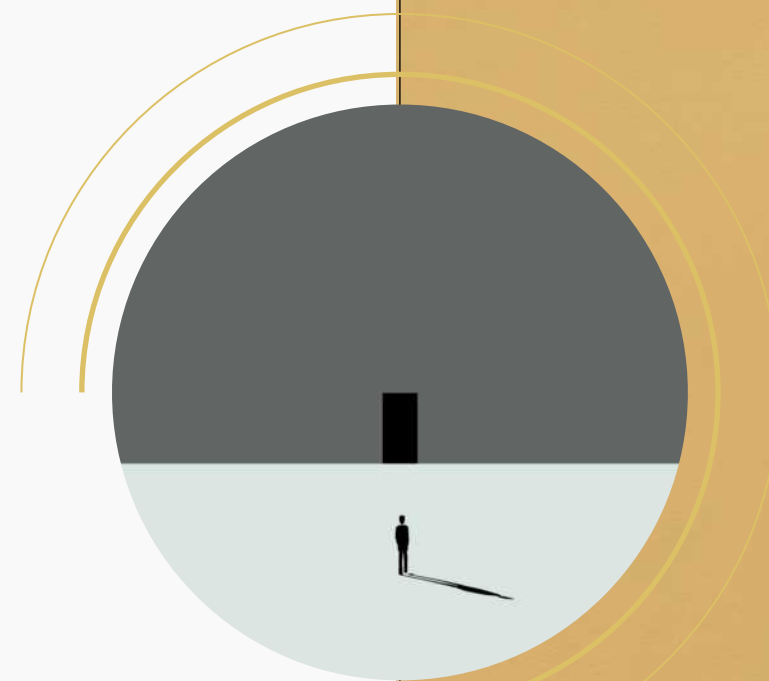


# אמות סופרמרקטים

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

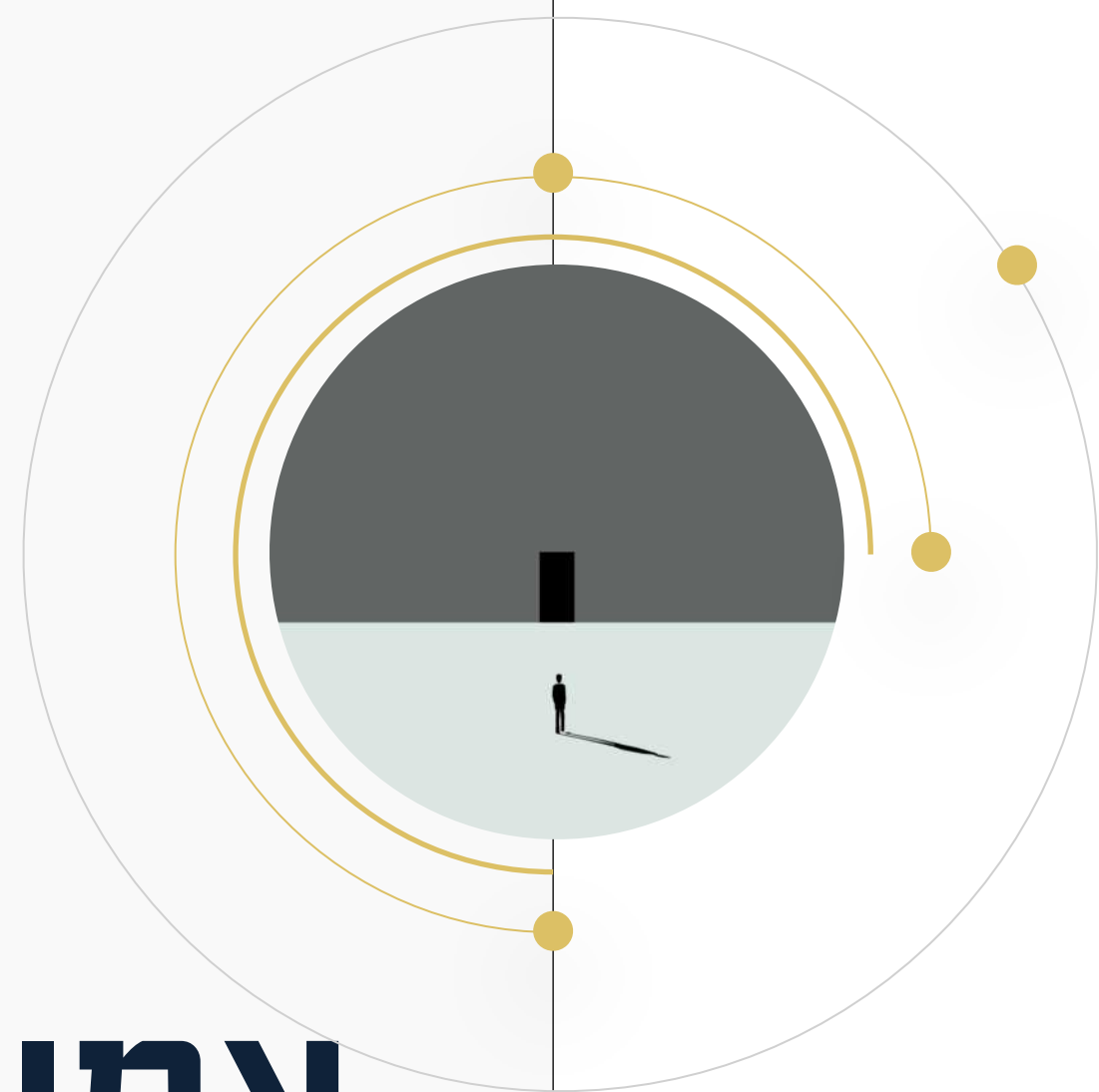
לבקוביץ-גבעת המורה

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 אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות  
לשוק ההון

אמות השקעות.  
אנשים קודם.





# 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.

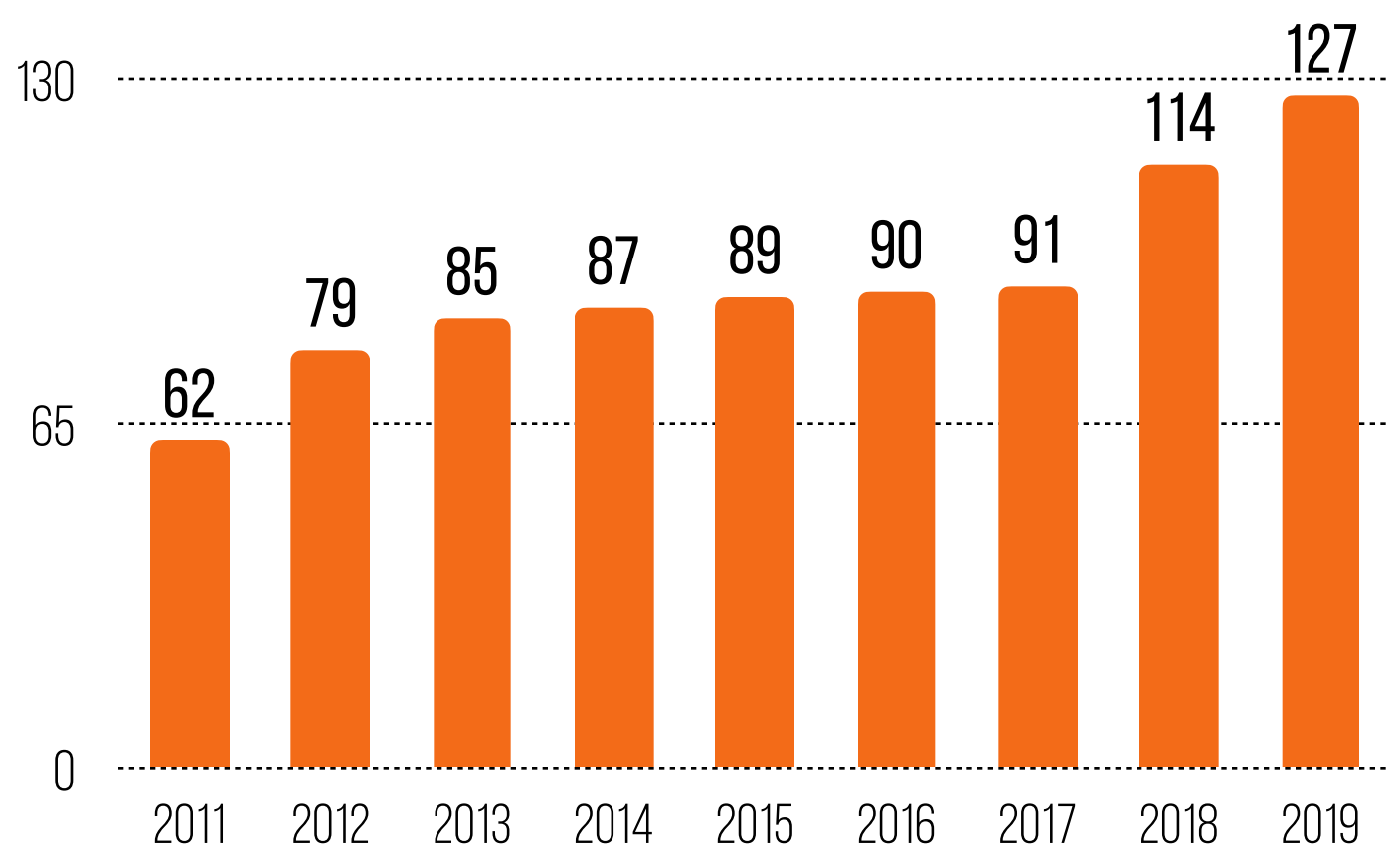


# אמות לוגיסטיקה

אמות לוגיסטיקה



## NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה



שווי הוגן ליום ה-31.3.2020 הינו כ-2.4 מיליארד ש"ח

שיעור התפוסה נכון ל-31.3.2020 הינו כ-99.1%

ה-NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה ה-1-3.2020 הינו כ-37 מיליון ש"ח

בשנת 2019 נרכז מרכז לוגיסטי בשוהם תמורת סך של כ-451 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה).

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

אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה



# אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה

פארק פולג

פארק רחובות

מתחם לוגיסטי מודיעין

פארק שיאים

פארק טכנולוגי יבנה

פרנקל קיסריה

אמות קריית המדע

בסט קרטון

מרכז לוגיסטי שוהם

אמות פארק טק

קרגל

אמות מעלות

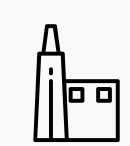
אמות אריאל

אמות מודיעין



# אמות לוגיסטיקה

## נכסים מייצגים



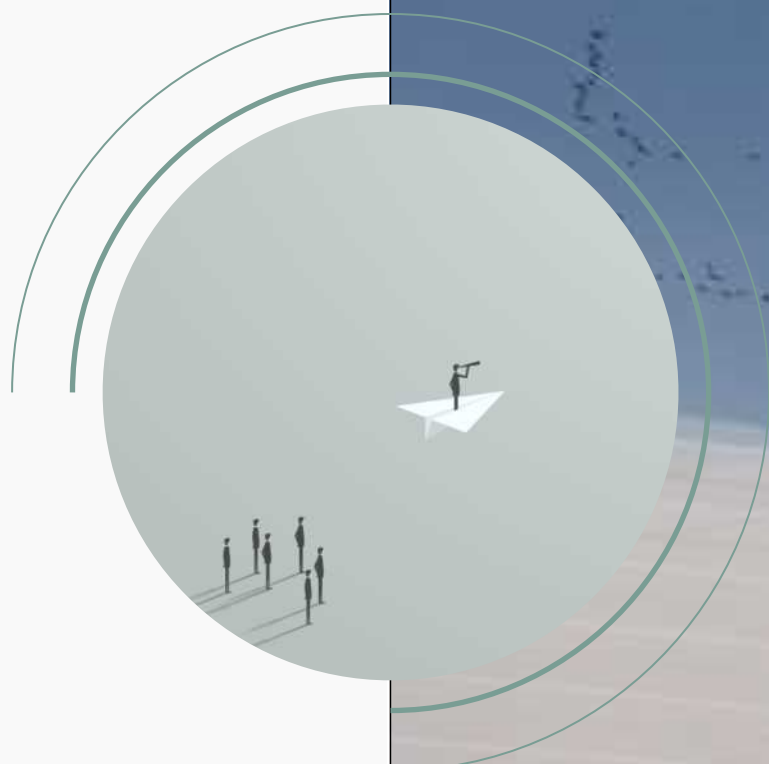
אמות לוגיסטיקה



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

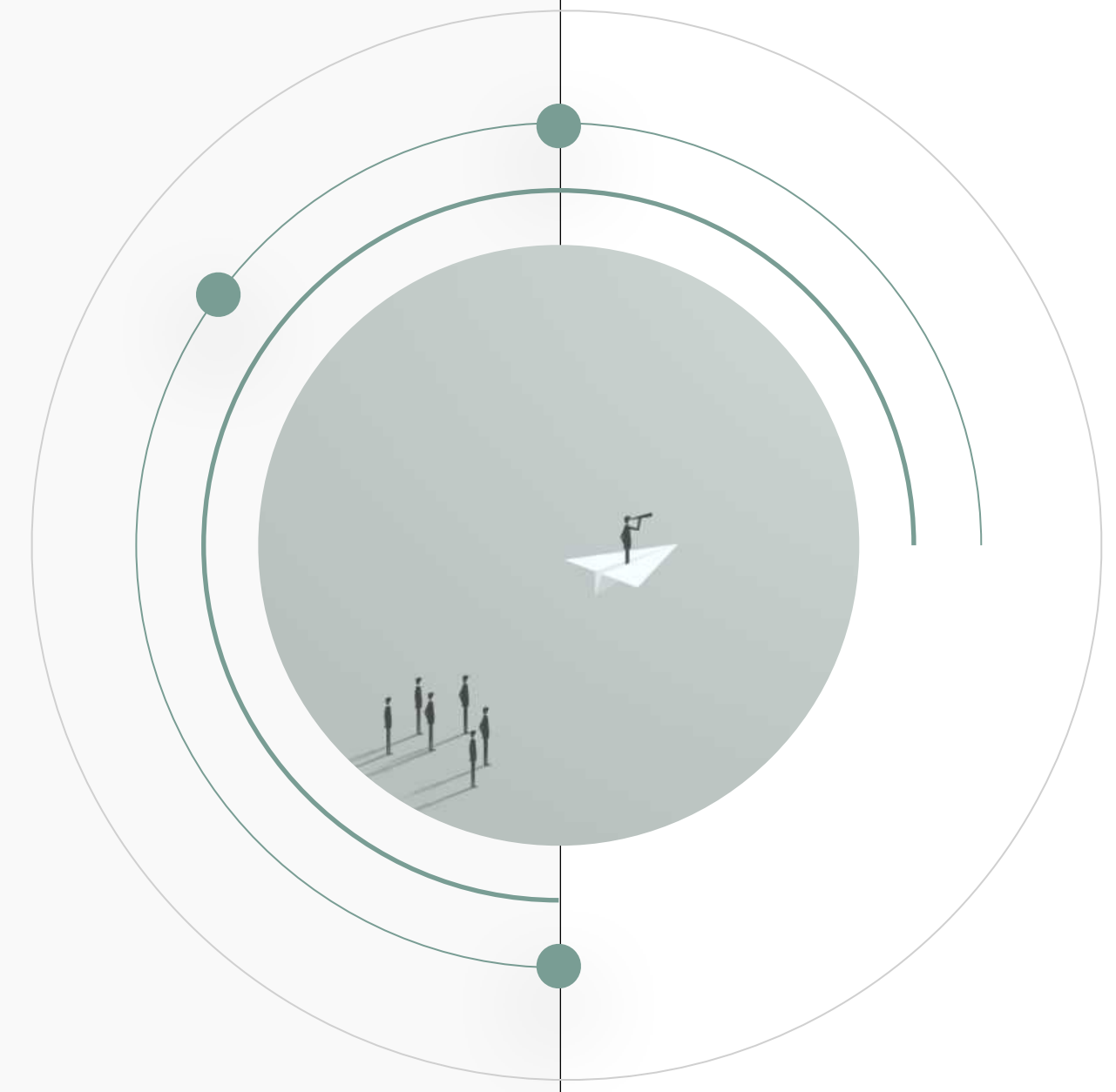
השקעה בפרוייקטים בביצוע (קרקע + בנייה) עד 15% מסך שווי הנכסים.

בניה מחוץ לגוש דן מגובה בשוכר עוגן.

שמירה על שיעורי מינוף הקיימים בחברה.

## סיכוני ייזום נמוכים

אמות  
יזום



# אמות יזום

## אסטרטגיית היזום

בכוונת החברה לבחון במהלך החודשים הקרובים 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.

יזמות, פיתוח והקמה  
אמות השקעות.

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



# יזום

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 31.3.2020

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		מערב משרדים	משרדים	לוגיסטיקה	משרדים	שימוש עיקרי
50%		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
21	550	35	123	138	254	שווי הפרוייקט בספרי החברה 31.3.2020 במיליוני ש"ח - חלק החברה
150	1,625	260	550	300	515	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה במיליוני ש"ח - חלק החברה
129	1,075	225	427	162	261	יתרה להשלמה 31.3.2020 במיליוני ש"ח - חלק החברה
	136	21	49	24	42	NOI צפוי באכלוס הפרוייקט במיליוני ש"ח - חלק החברה

# 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.

בכוונת החברה לבחון במהלך החודשים הקרובים 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



אמות יזום



מגדל ToHa2

מגדל ToHa1



**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 מ"ש"ח

חלק החברה

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

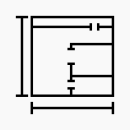
אמות יזום



פרוייקטים בשלבי בנייה  
וסטטוס זכויות בנייה

# TOHA2

## מגדל תוצרת הארץ



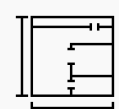
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הגדלין המניב ומשמשת כזרוע ההשקעות של חברת אלנוי-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

TOHA2



פרוייקטים בשלבי בנייה  
וסטטוס זכויות בנייה

# חולון



בכוננת החברה לבחון במהלך החודשים הקרובים 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.

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

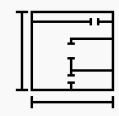




פרוייקטים בשלבי בנייה  
וסטטוס זכויות בנייה



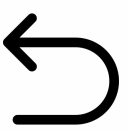
# חולון



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



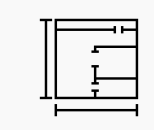
חולון



פרוייקטים בשלבי בנייה  
וסטטוס זכויות בנייה

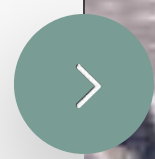


# חולון



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

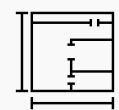
חולון



פרוייקטים בשלבי בנייה  
וסטטוס זכויות בנייה

# מודיעין

מרכז לוגיסטי  
אמות מודיעין



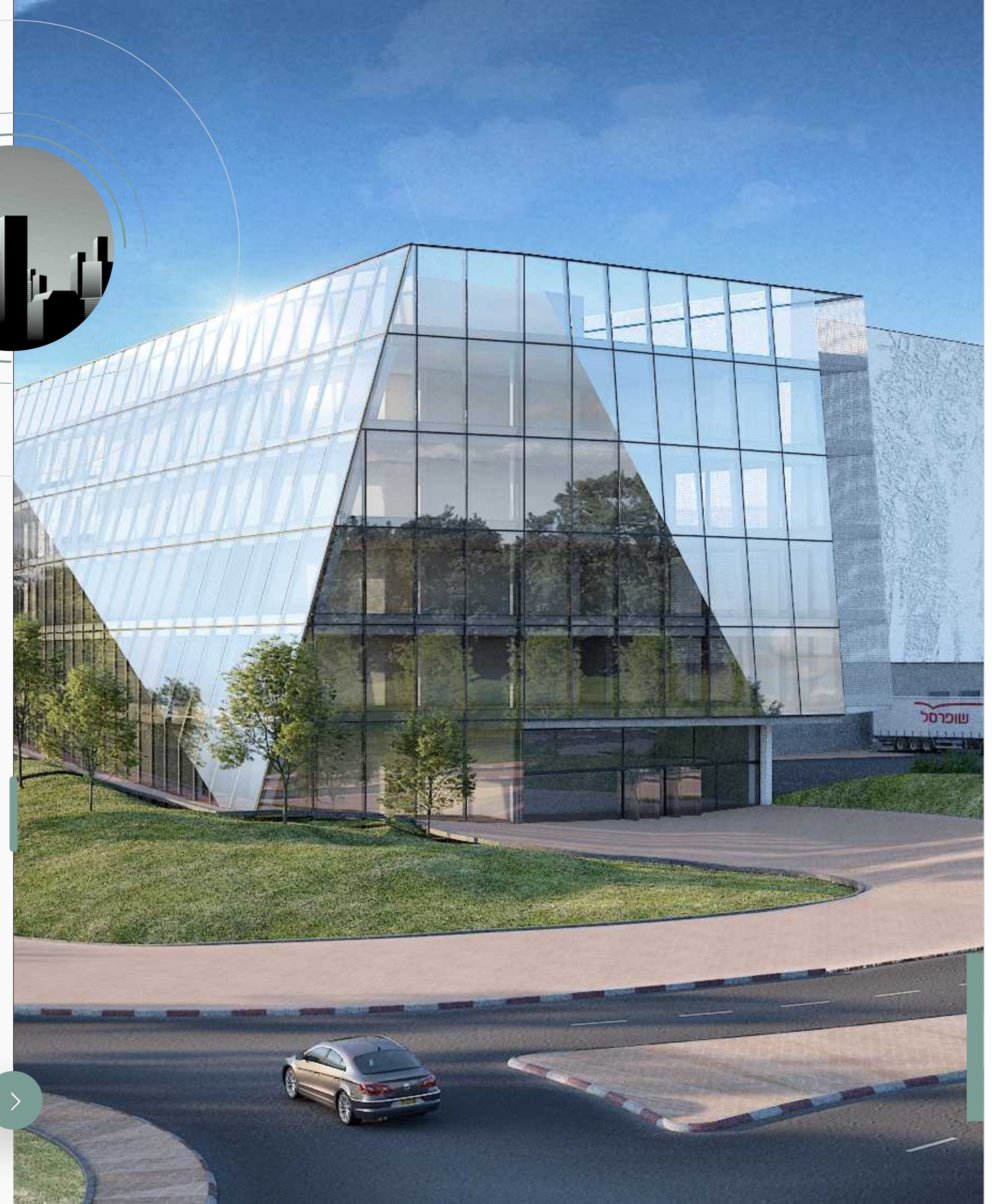
בכוננת החברה לבחון במהלך החודשים הקרובים האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, וכן לבחון האם נדרשים שינויים בקשר לקצב ההתקדמות בפרוייקטים בייזום ובבניה וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם ובאשר למידת הפגיעה הצפויה בלקוחות החברה.

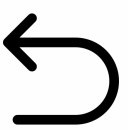
שימוש עיקרי	לוגיסטיקה
שטח לבניה	52,000 מ"ר
חלק הקבוצה	75%
צפי לסיום	2020
עלות הקמה משוערת	300 משר"ח

אמות  
יזום



הדמיה להמחשה בלבד - אמות מודיעין



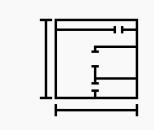


פרוייקטים בשלבי בנייה  
וסטטוס זכויות בנייה



# מודיעין

## מרכז לוגיסטי אמות מודיעין



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

מודיעין



הדמיה להמחשה בלבד - אמות מודיעין

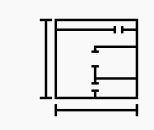


פרוייקטים בשלבי בנייה  
וסטנטוס זכויות בנייה



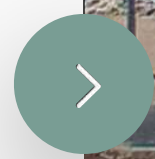
# מודיעין

## מרכז לוגיסטי אמות מודיעין



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

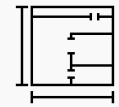
מודיעין



פרוייקטים בשלבי בנייה  
וסטטוס זכויות בנייה

# בני ברק

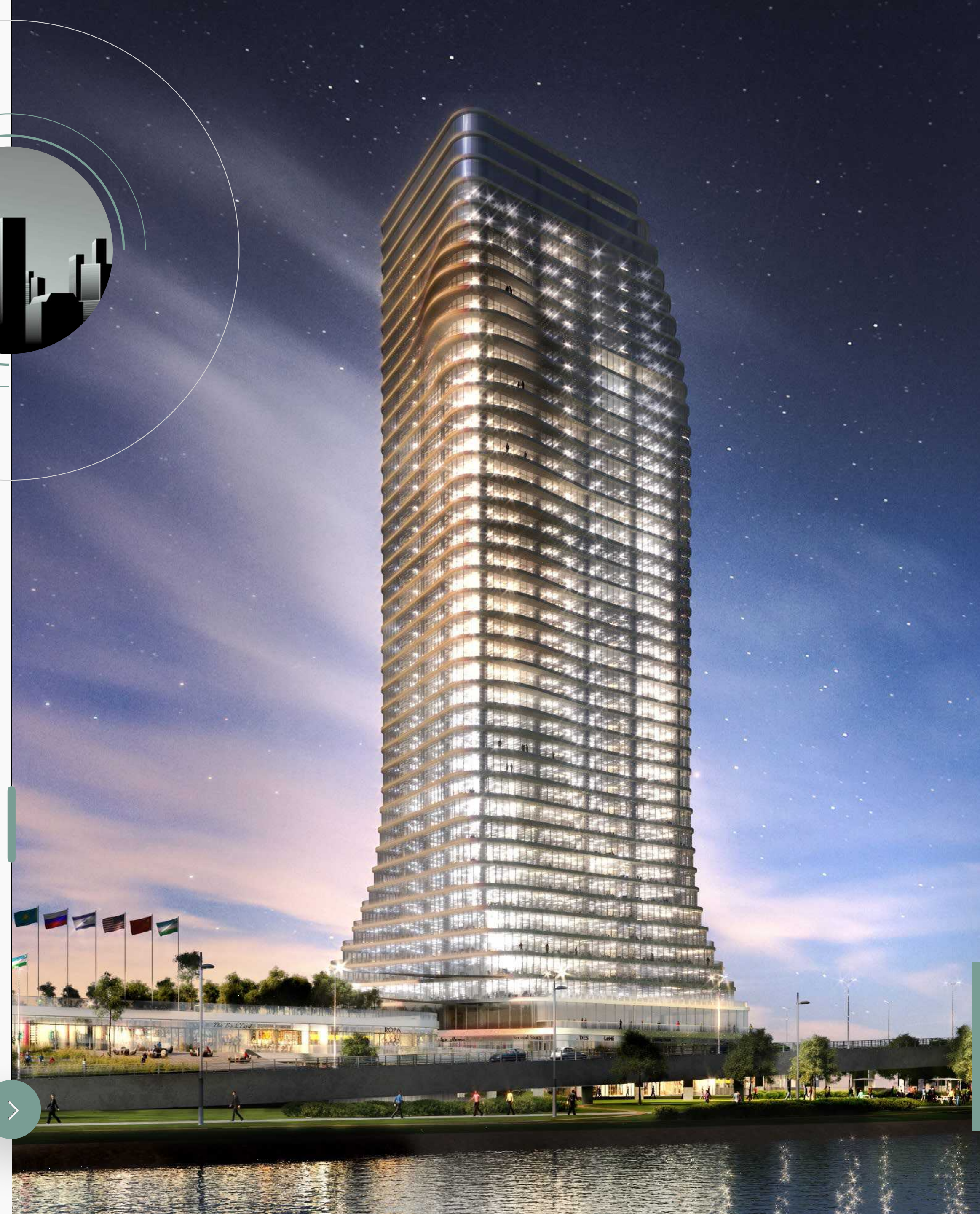
## מתחם הלח"י בני ברק



בכוונת החברה לבחון במהלך החודשים הקרובים 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 הכללית משקית בארץ ובעולם ובאשר למידת הפגיעה הצפויה בלקוחות החברה.

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

אמות  
יזום



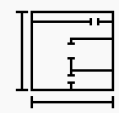


פרוייקטים בשלבי בנייה  
וסטנטוס זכויות בנייה



# בני ברק

## מתחם הלח"י בני ברק



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



בני ברק

45

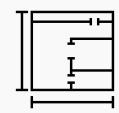
הדמיה להמחשה בלבד - מתחם הלח"י בני ברק

פרוייקטים בשלבי בנייה  
וסטנטוס זכויות בנייה



# בני ברק

מתחם הלח"י  
בני ברק



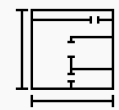
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות  
בישראל בתחום הגדלין המניב ומשמשת כרוע ההשקעות  
של חברת אלנוי-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



פרוייקטים בשלבי בנייה  
וסטטוס זכויות בנייה

# ראשון לציון

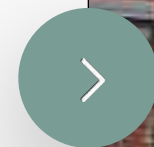
מתחם ה-1000

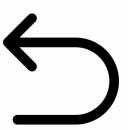


בכוונת החברה לבחון במהלך החודשים הקרובים האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, וכן לבחון האם נדרשים שינויים בקשר לקצב ההתקדמות בפרוייקטים בייזום ובבניה וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכללית משקית בארץ ובעולם ובאשר למידת הפגיעה הצפויה בלקוחות החברה.

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

אמות  
יזום



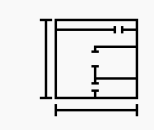


פרוייקטים בשלבי בנייה  
וסטטוס זכויות בנייה



# ראשון לציון

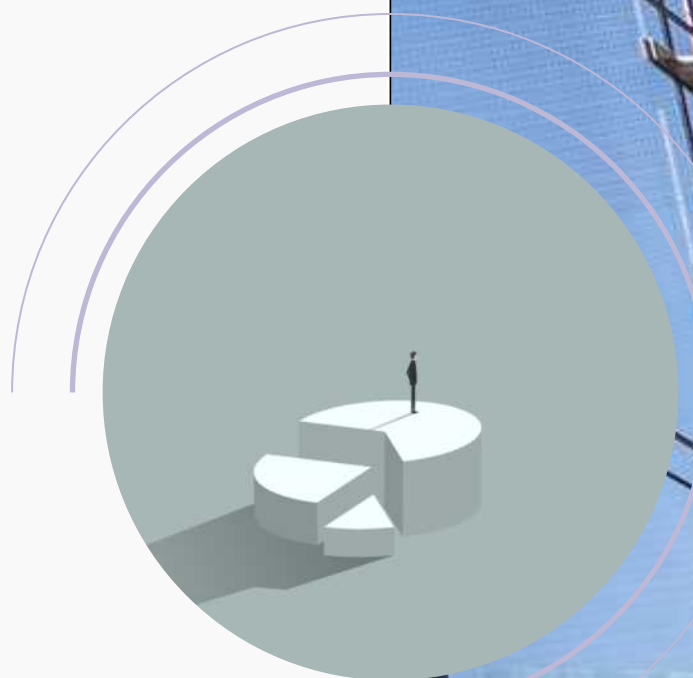
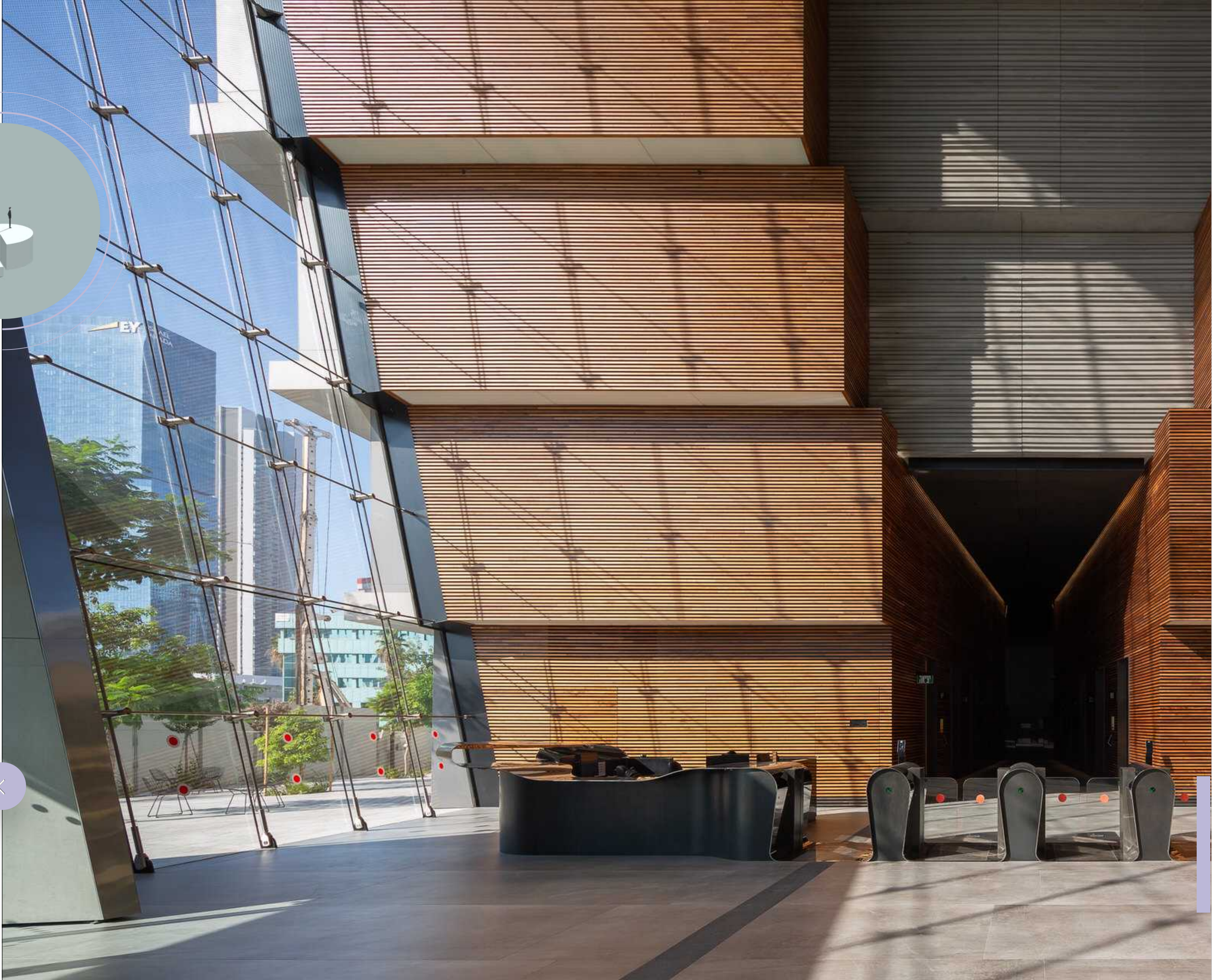
מתחם ה-1000



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



ראשון לציון



# אמות נתונים פיננסיים

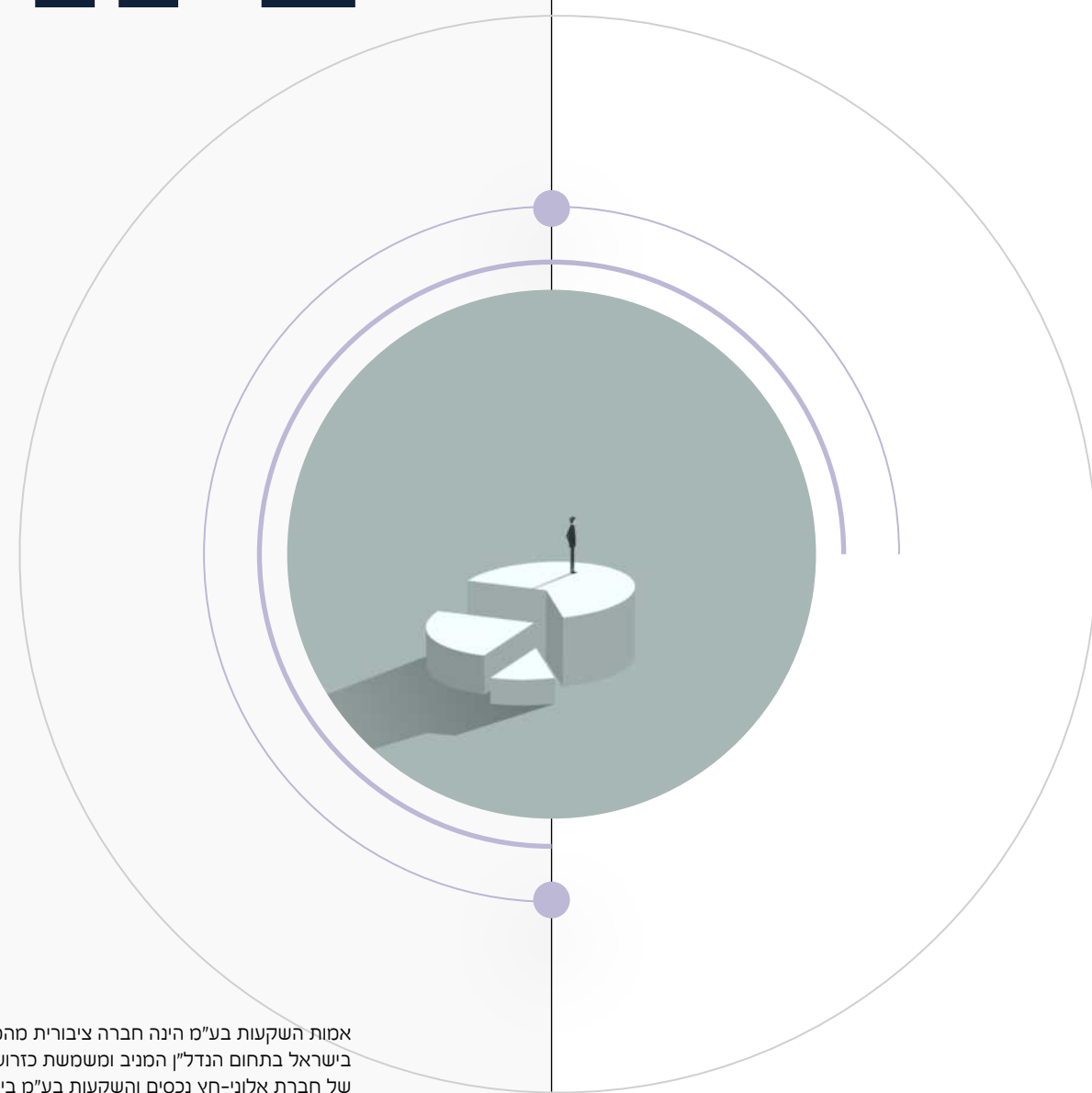
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנוי-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות השקעות. אנשים קודם.



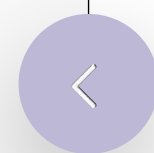
# אמות נתונים פיננסיים



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



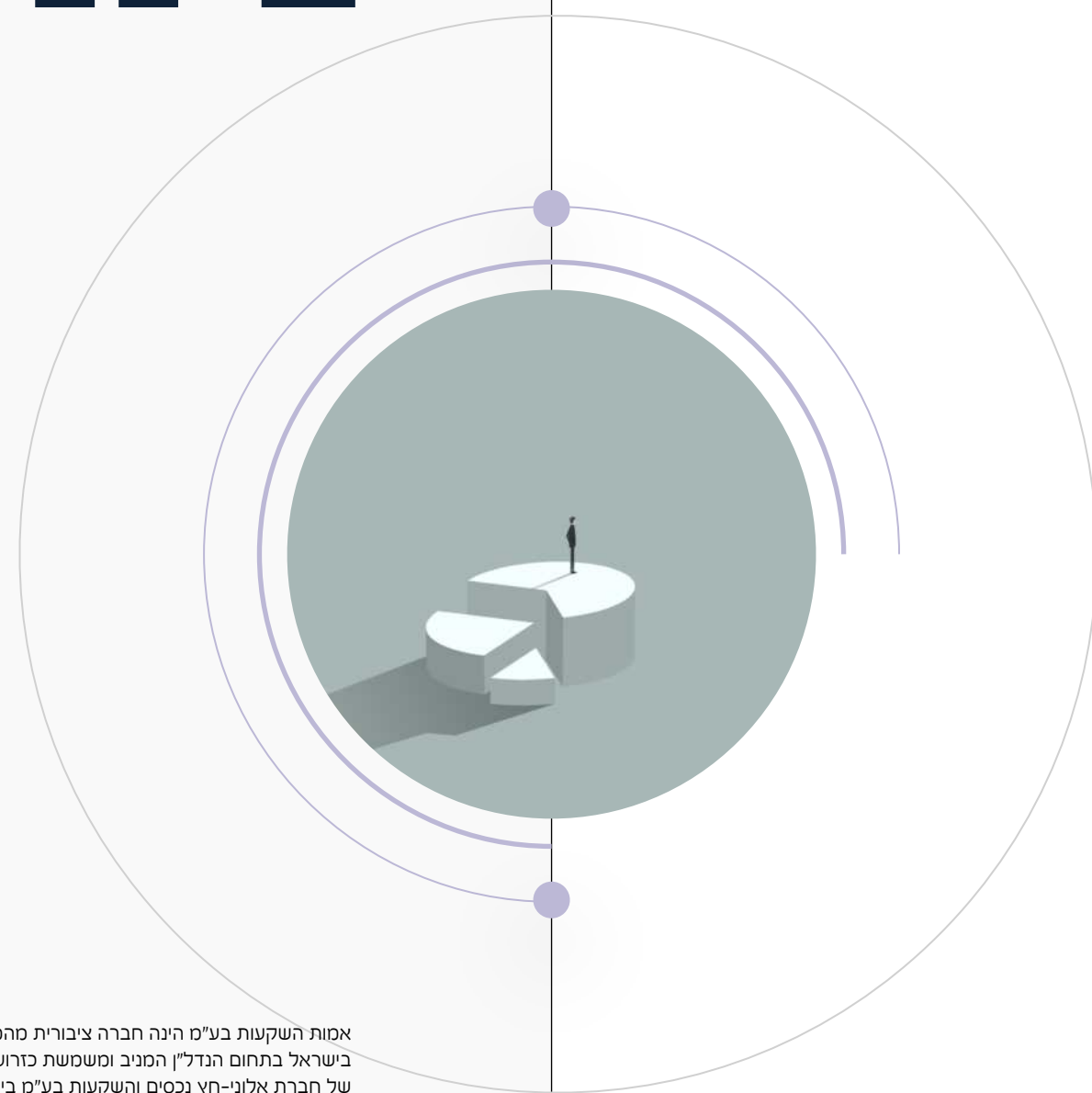
## אמות נתונים פיננסיים אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

31.12.2019 מיליוני ש"ח	31.3.2020 מיליוני ש"ח	
72	1,131	מזומנים ושווי מזומנים
13,469	13,636	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
5,876	7,268	התחייבויות פיננסיות
1,310	1,333	מיסים נדחים
6,103	5,991	סך הון
7,413	7,324	EPRA NAV

אמות  
נתונים  
פיננסיים



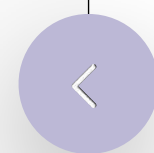
# אמות נתונים פיננסיים



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



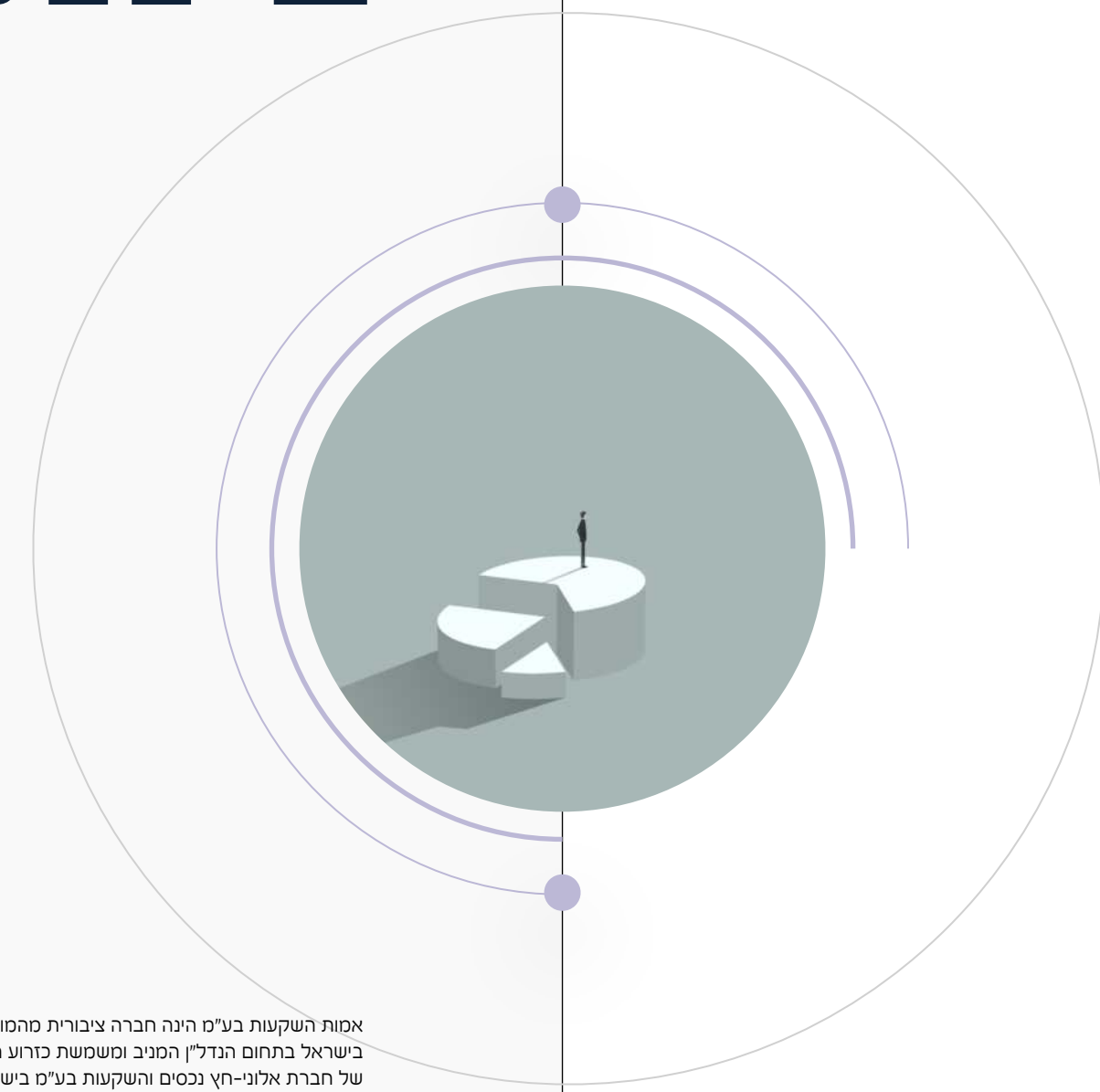
## אמות נתונים פיננסיים אמות תמצית רווח והפסד - מאוחד מורחב

שינוי ב %	1-3.2020 במש"ח	1-3.2019 במש"ח	
15%	201	175	NOI
	(44)	-	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
	(12)	(13)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6%)	(29)	(31)	מימון - ריבית ריאלית
	15	11	מימון - הפרשי הצמדה ושער
	(40)	(37)	הוצאות מסים
(14%)	89	104	רווח נקי
17%	142	122	FFO ריאלי

אמות נתונים פיננסיים



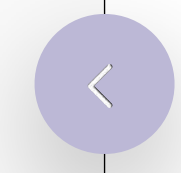
# אמות נתונים פיננסיים



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-% מול רבעון אשתקד	1-3.19	4-6.19	7-9.19	10-12.19	1-3.20
---------------------------------	--------	--------	--------	----------	--------

באלפי ש"ח

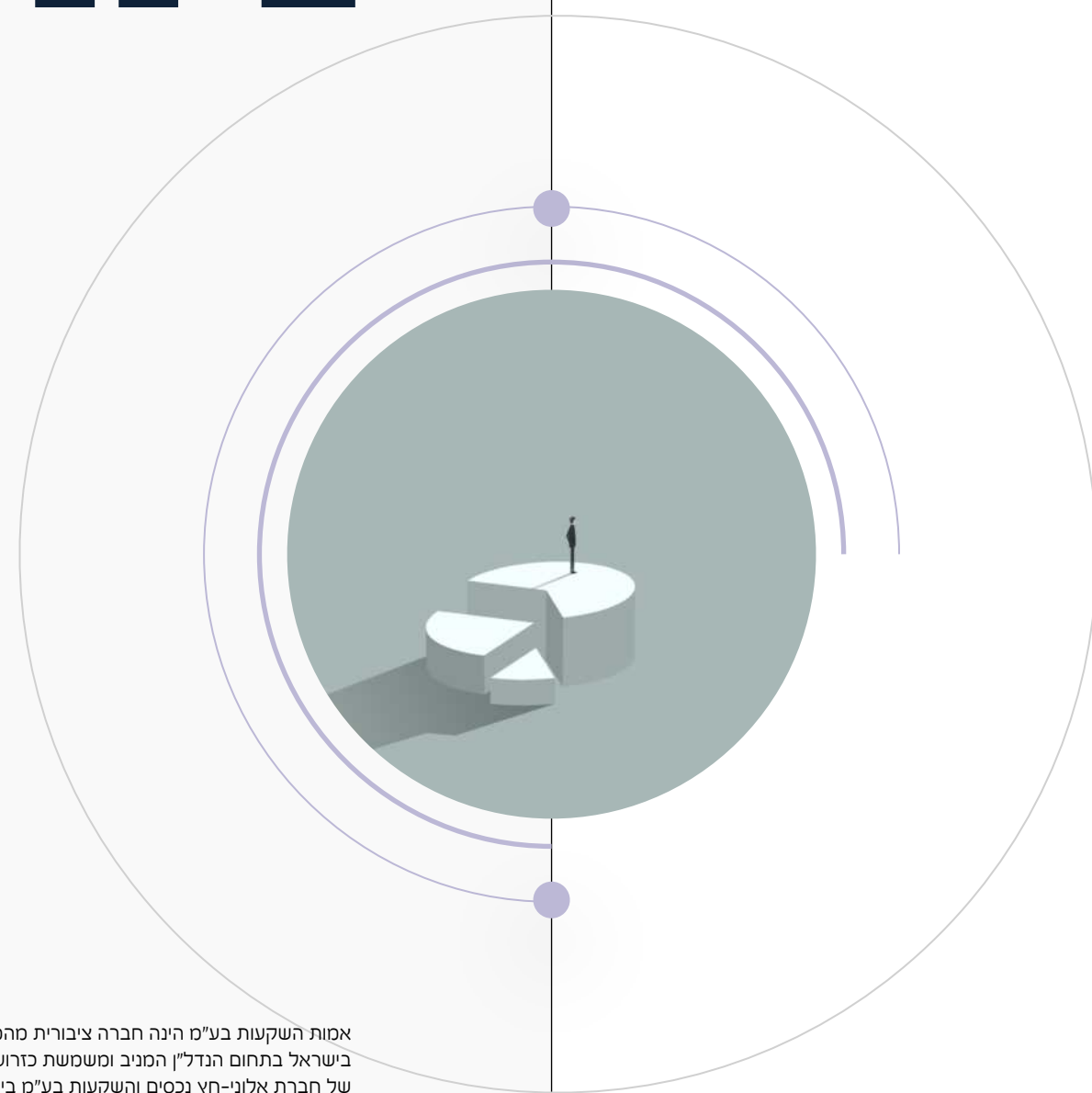
2%	172,456	171,769	173,818	174,451	176,083	NOI נכסים זהים (*)
	2,734	6,297	8,895	17,132	24,727	נכסים חדשים שנרכשו/מוינו לנדל"ן בהקמה
15%	175,190	178,066	182,713	191,583	200,810	NOI

(\*) בנטרול הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך 1.5 מיליון ש"ח, גידול ב NOI Same Property ביחס לרבעון המקביל אשתקד הינו 1.2%.

אמות נתונים פיננסיים



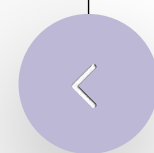
# אמות נתונים פיננסיים



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

ריאלי FFO

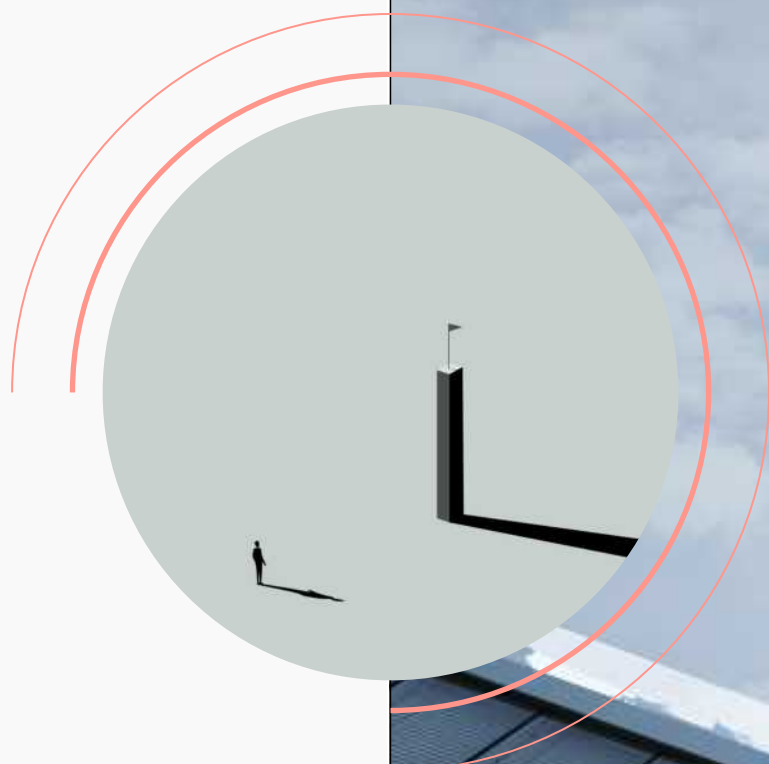
שינוי %	1-3.2019	1-3.2020
---------	----------	----------

באלפי ש"ח

17%	121,618	142,258	FFO ריאלי
9%	348,565	381,254	מספר מניות משוקלל
7%	34.9	37.3	FFO למניה (אגורות)

אמות נתונים פיננסיים





# סיכום

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

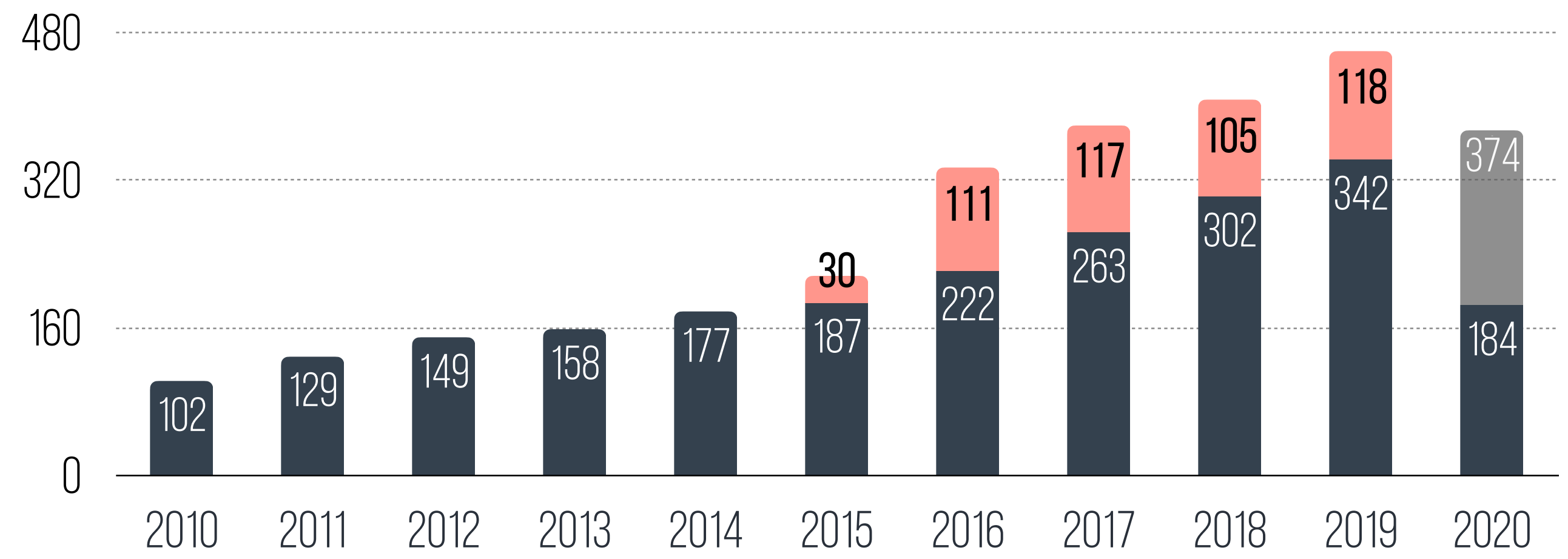


אמות השקעות. אנשים קודם.



# אמות סיכום חלוקת דיבידנד

התפתחות חלוקת דיבידנדים (מיליוני ש"ח)



- דיבידנד נוסף למניה
- דיבידנד רגיל למניה
- דיבידנד חזוי



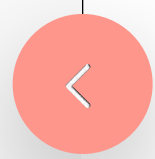
## סיכום

דיבידנד שחולק מ-2006:

3.2  
מיליארד ש"ח



אמות סיכום



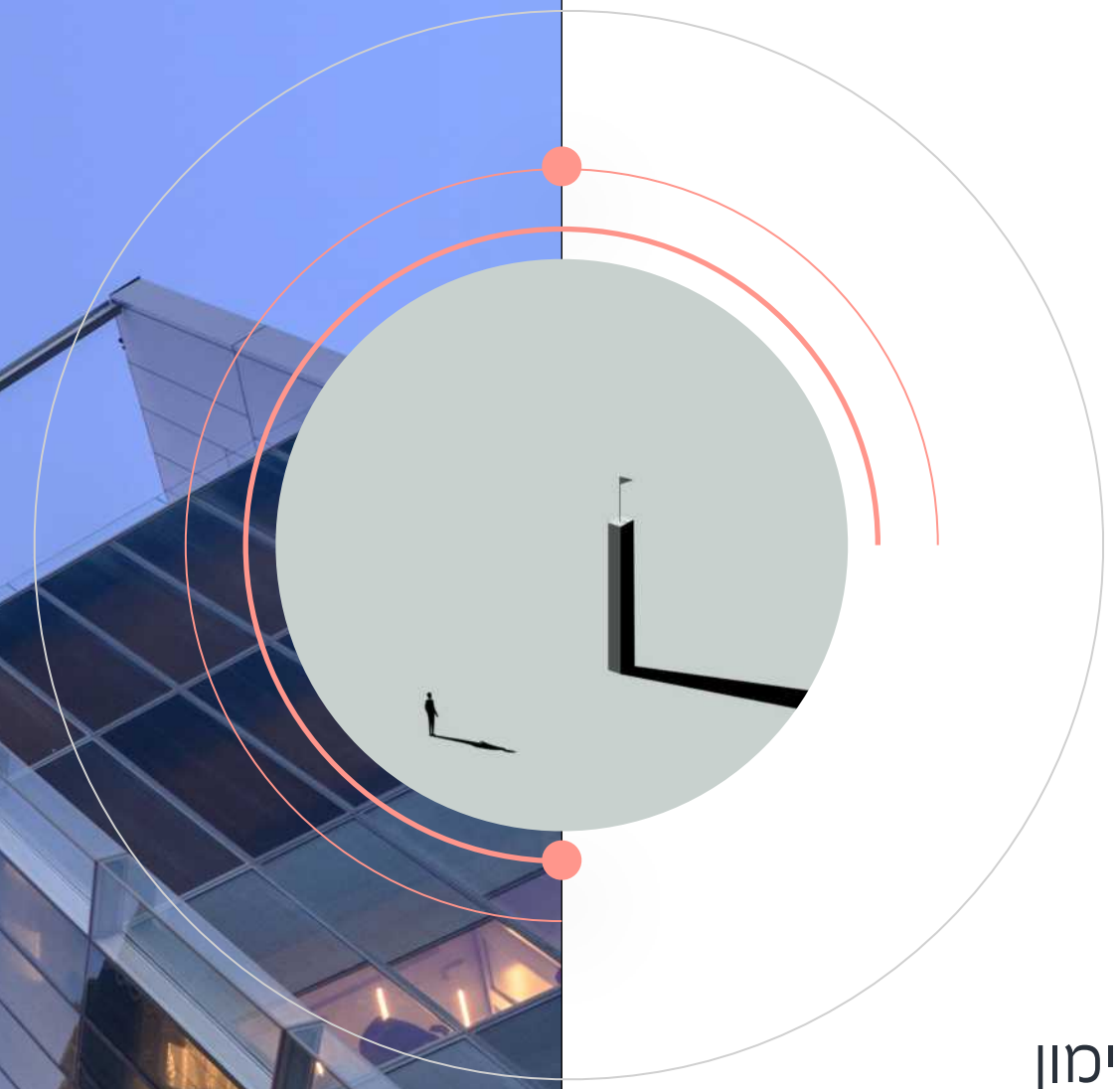
אמות סיכום



# 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 97.6% נכון ל-31.3.2020
- קידום פרויקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבחה
- מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש
- שיעור מינוף יעיל של 44%



אמות סיכום

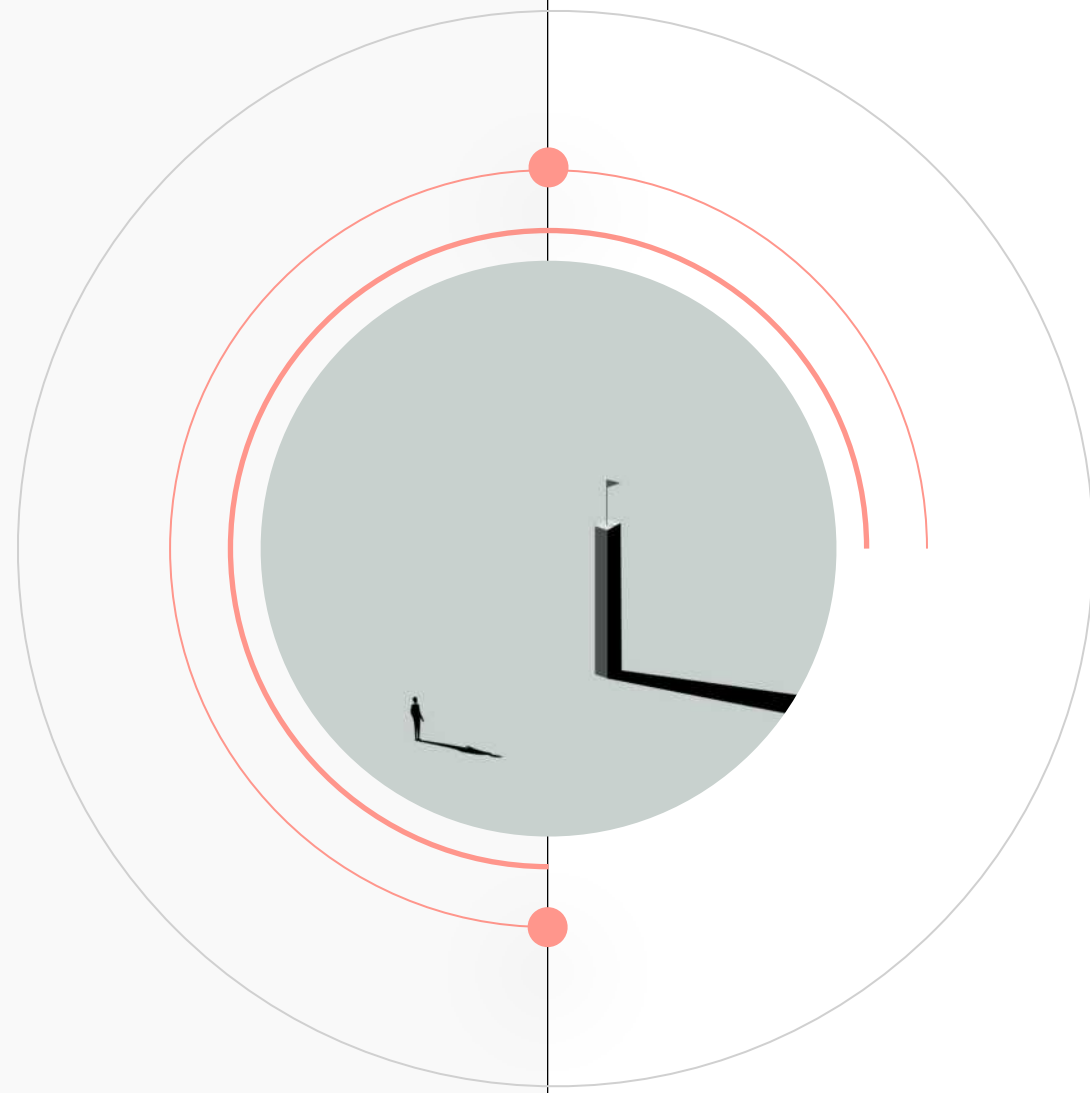


# אמות סיכום

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



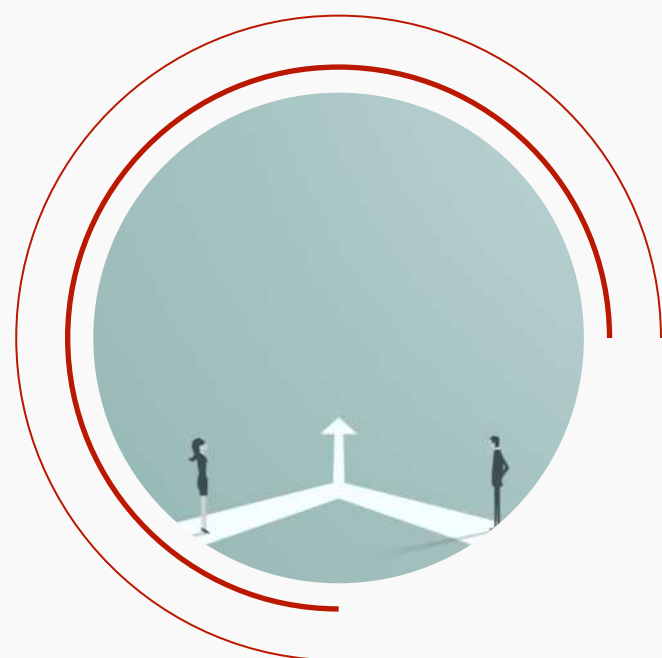
טלפון +972 3 5760505  
פקס +972 3 5760506

[www.amot.co.il](http://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.

