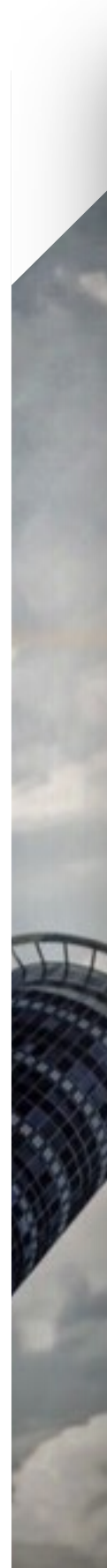




אמות השקעות

מצגת לכנס שוק ההון





אמות אודות

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



סך שווי נדל"ן כ 8.8 מיליארד ש"ח

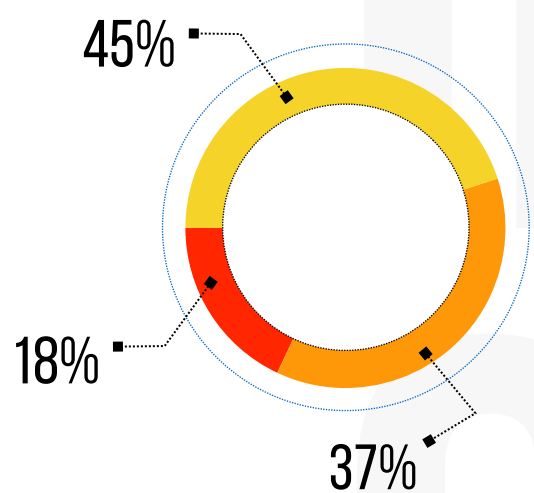
96 נכסים מניבים, שיעור תפוסה 97%

תמהיל שימושים מגוון: משרדים, מסחר ותעשייה

שיעור מינוף של 52%

NOI בשנת 2015: הסתכם בסך של 512 מיליון ש"ח

FFO בשנת 2015: הסתכם בסך של 323 מיליון ש"ח



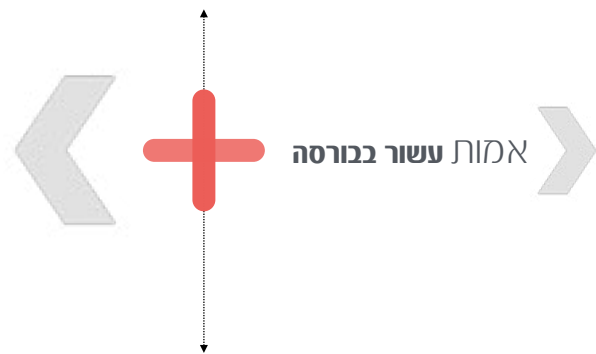
- משרדים
- מסחר
- תעשייה ואחרים

MARCH 2016



אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

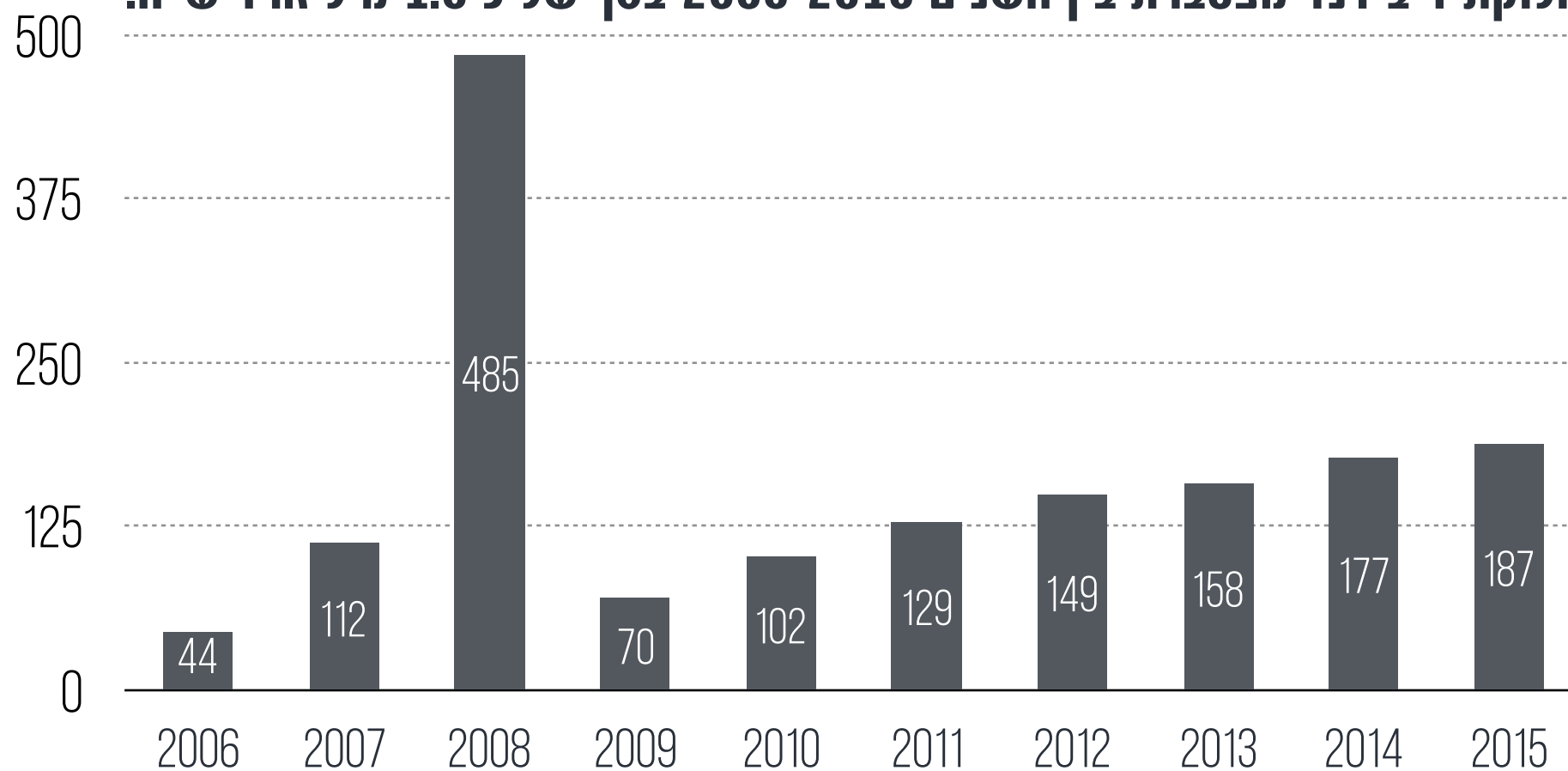
3



עשור בבורסה - מאז ועד היום...

התפתחות חלוקת דיבידנדים (מיליון ש"ח):

+ חלוקת דיבידנד מצטברת בין השנים 2005-2015 בסך של כ 1.6 מיליארד ש"ח.



אמות

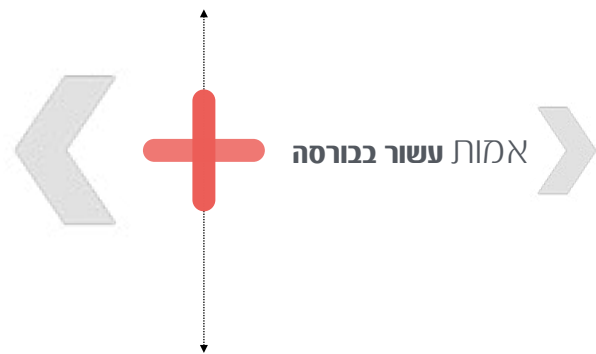
עשור בבורסה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

4

MARCH 2016





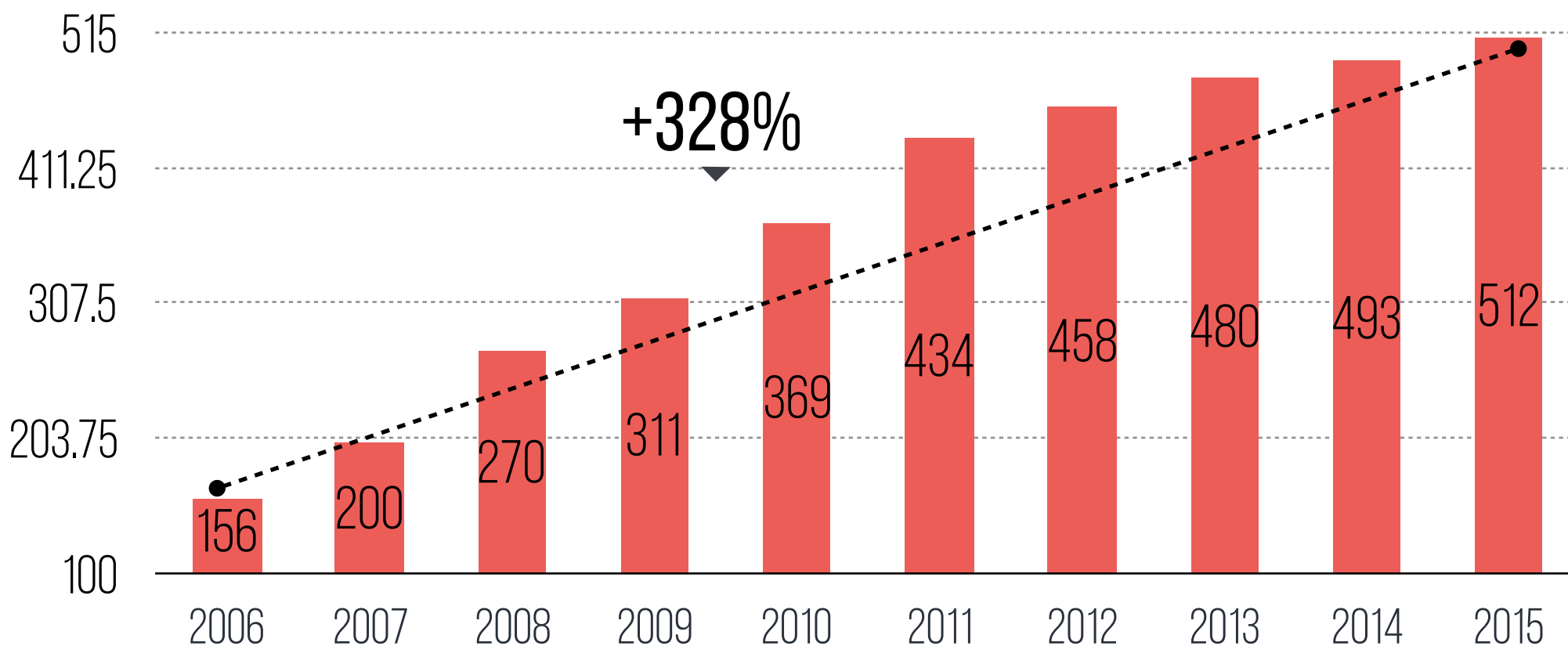
אמות עשור בבורסה

עשור בבורסה - מאז ועד היום...



התפתחות NOI (מיליון ש"ח):

עלייה של כ- 328% ב NOI בין השנים 2006-2015.



+ שווי נכסים עלה בין השנים 2005-2015 בכ- 517% מסך של כ- 1.7 מיליארד ש"ח ל-

8.8 מיליארד ש"ח הנתונים בשנים 2006-2008 אינם כוללים נכס בחו"ל ונכס שנמכר.



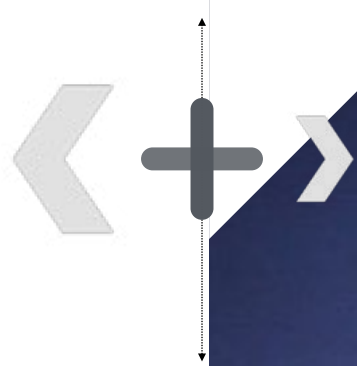
אמות

עשור בבורסה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

5

MARCH 2016



אמות

פיזור נכסים איכותיים
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

התפלגות ה- NOI לפי מעגלים בשנת 2015



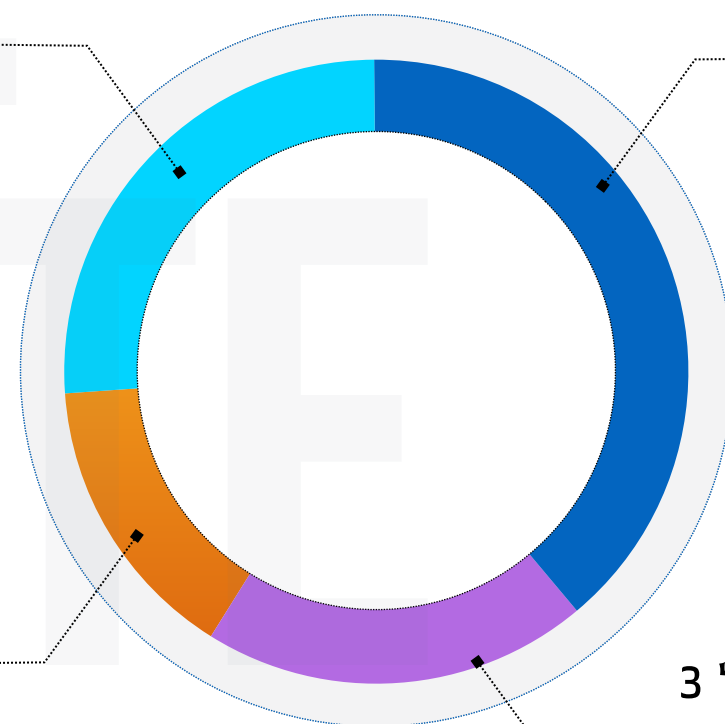
אמות פיזור נכסים איכותיים
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

מעגל 1

26%

מעגל 2

39%



מעגל 4

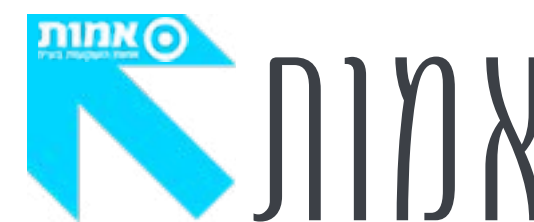
15%

מעגל 3

20%



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



פיזור נכסים איכותיים
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

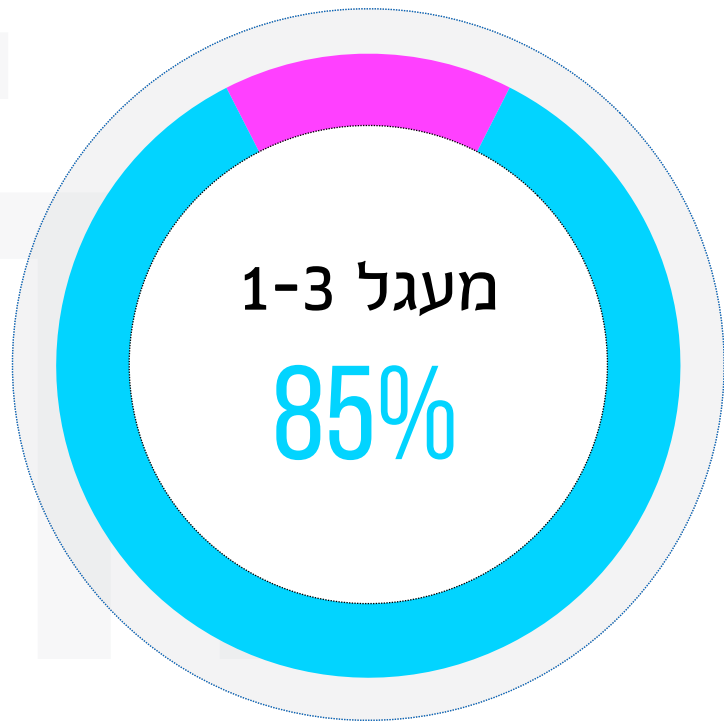
7

MARCH 2016



אמות פיזור נכסים איכותיים
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

התפלגות סך ה- NOI הכולל בשנת 2015



- מעגל 1 - 3 - גדרה עד חדרה
- מעגל 4 - צפון ודרום הארץ

MARCH 2016



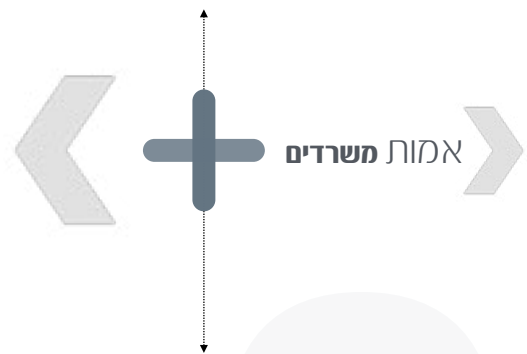
פיזור נכסים איכותיים
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



אמות משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



אמות משרדים



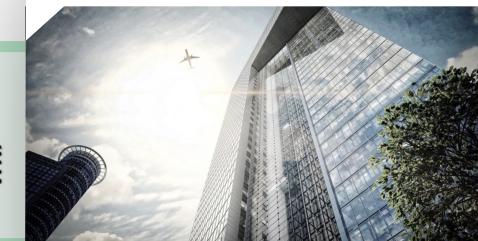
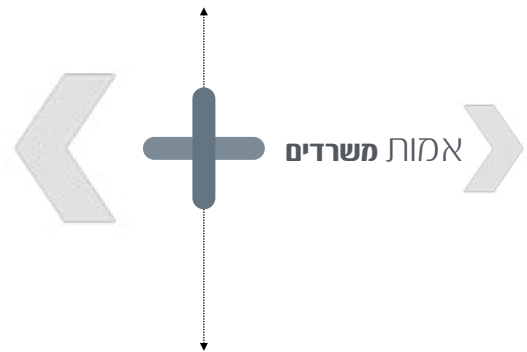
לאמות **29** בנייני משרדים מניבים
בשטח של כ- **287,000** מ"ר



אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

10

MARCH 2016



אמות משרדים

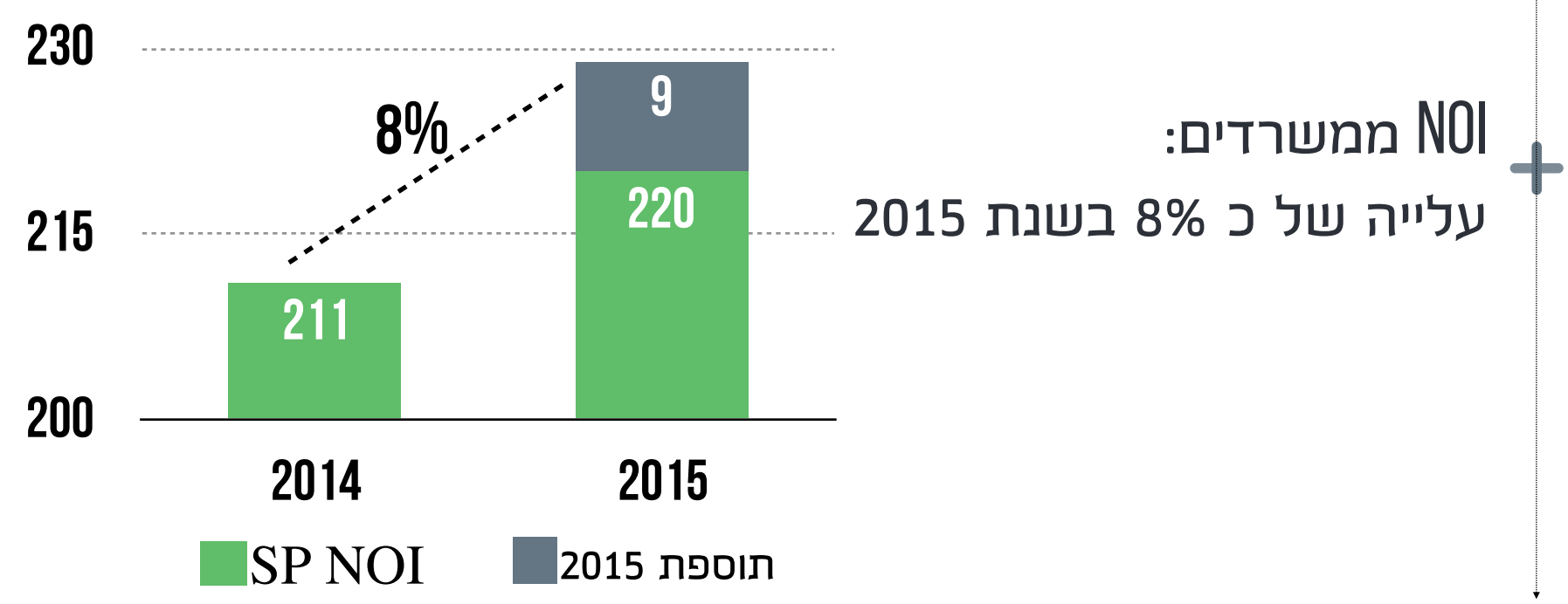
ה- NOI ממשרדים בשנת 2015 הינו כ 229 מיליון ש"ח

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

שיעור התפוסה הממוצע בשטחי המשרדים נכון ל 31.12.15 הינו כ- 95%. עלייה של כ 7% בשנת 2015



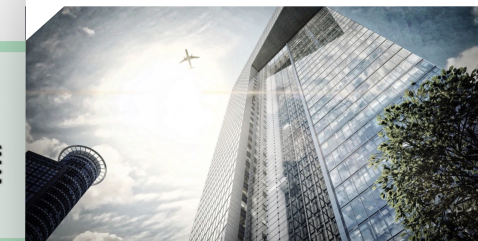
MARCH 2016



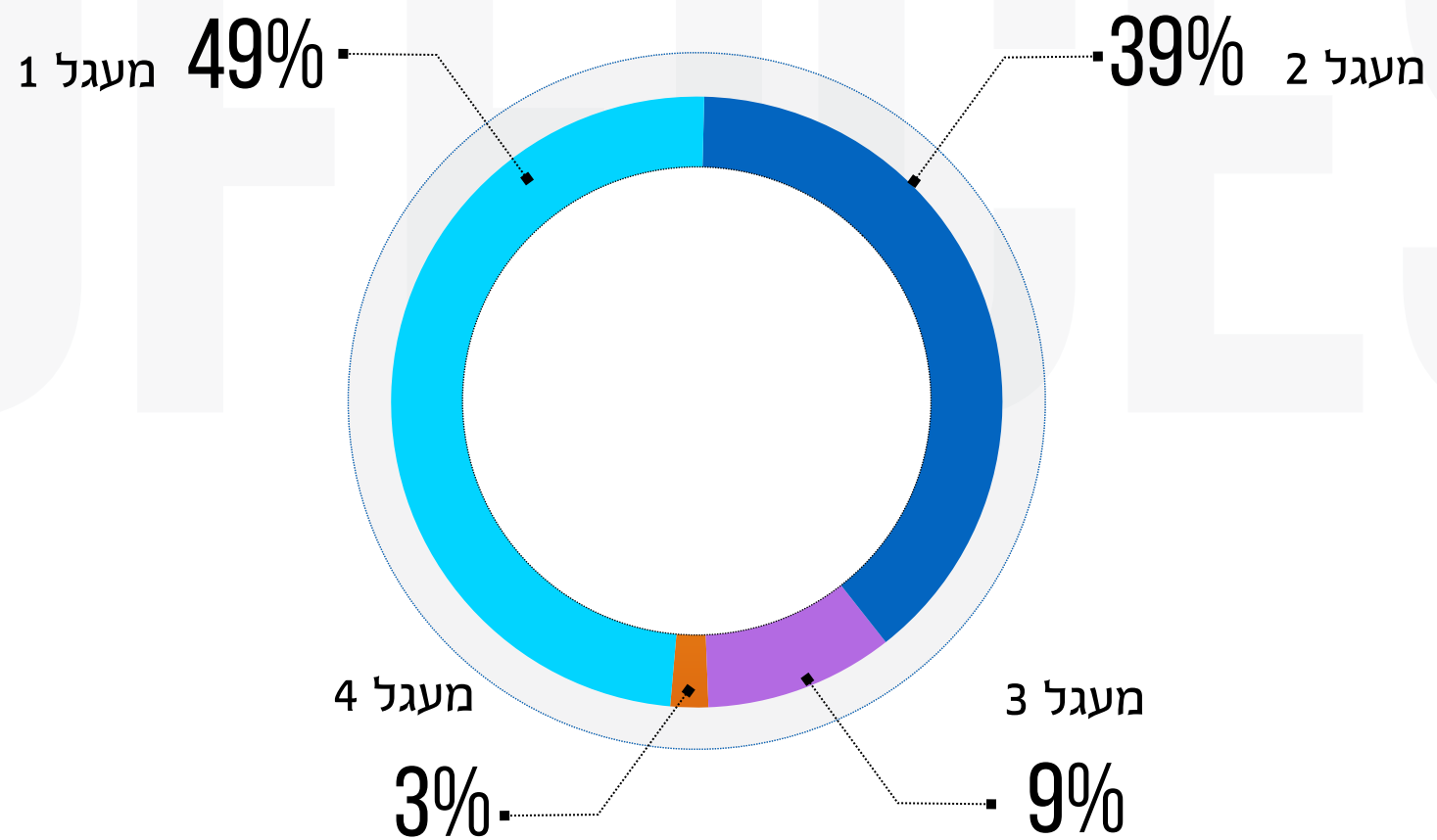
NOI ממשרדים: עלייה של כ 8% בשנת 2015



אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

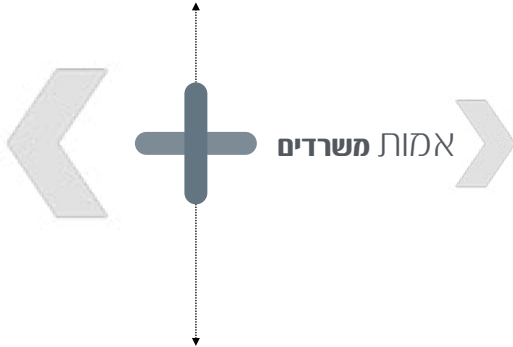


פילוח NOI משרדים ע"פ מעגלים



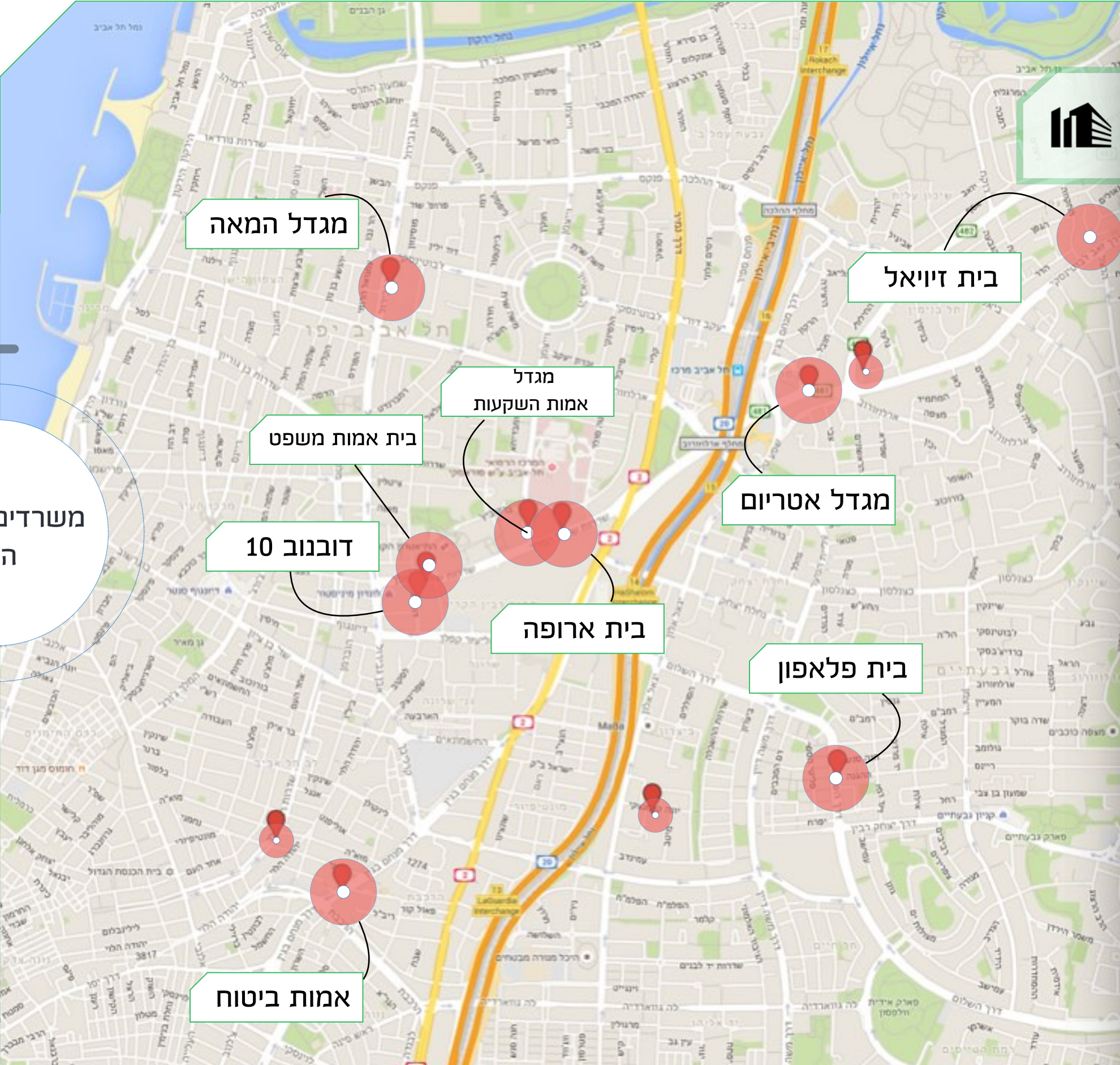
- מעגל 1 - ת"א, רמת גן, גבעתיים
- מעגל 2 - עוטף גוש דן והשרון
- מעגל 3 - גדרה, חדרה וירושלים
- מעגל 4 - צפון ודרום הארץ

MARCH 2016



משרדים במעגל ה-1

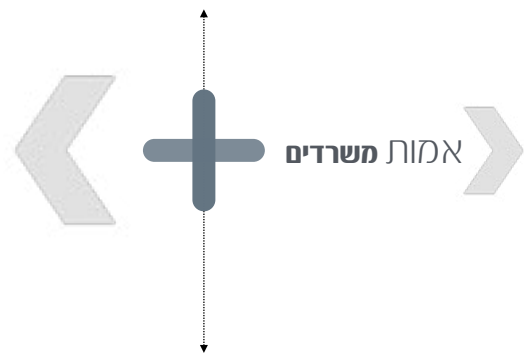
MARCH 2016



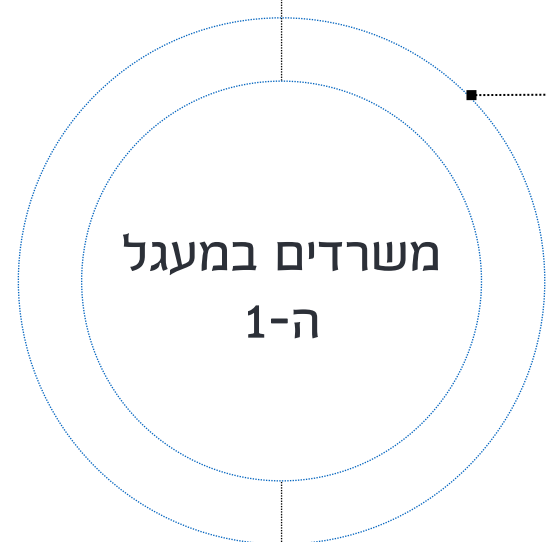
אמות משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

13



משרדים במעגל ה-1



+ NOI בשנת 2015 כ-111 מיליון ש"ח

+ קיימת עלייה ב NOI בשנת 2015 בשיעור של כ-6.7%

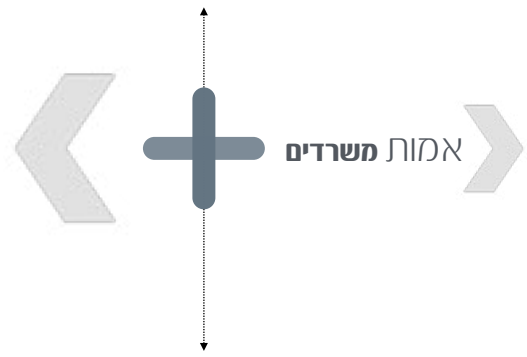
+ שיעור תפוסה ממוצע 31.12.15 כ-98.5%

+ שכ"ד ממוצע למ"ר בשנת 2015 כ-80 ש"ח למ"ר

MARCH 2016



אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



משרדים במעגל ה-1

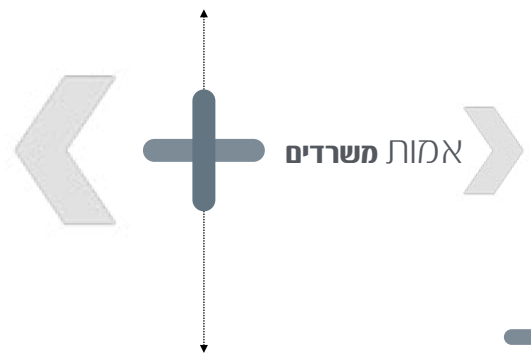


MARCH 2016

אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

15



אמות משרדים

משרדים במעגל ה-1

מגדל אמות השקעות

"במועד הרכישה שכ"ד ממוצע עמד על כ 70 ש"ח למ"ר"

גודל

כ- 20,300 מ"ר

שכ"ד למ"ר

כ- 114 ₪

תפוסה

99%

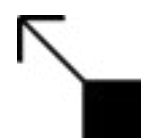


אמות

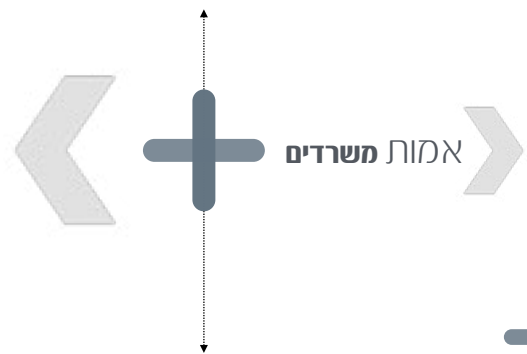
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

16



MARCH 2016

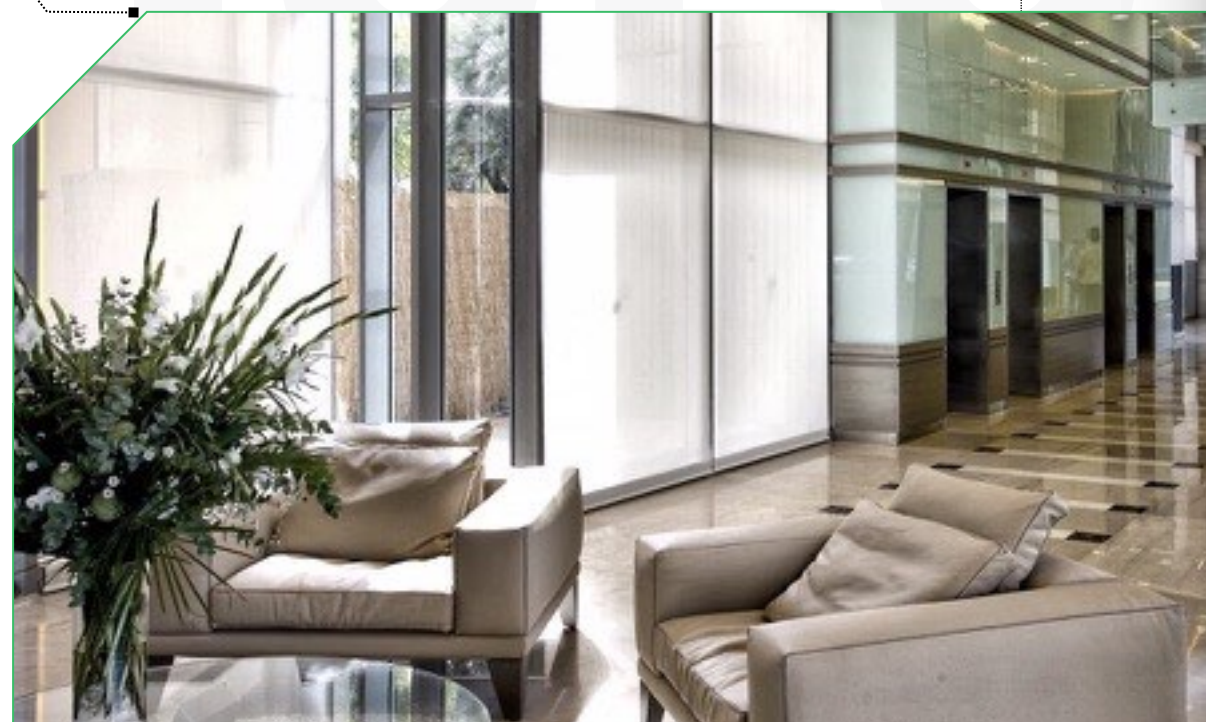


משרדים במעגל ה-1 בית אמות משפט מתחם

גודל
כ- 19,600 מ"ר

שכ"ד למ"ר
כ- 85 ₪

תפוסה
100%

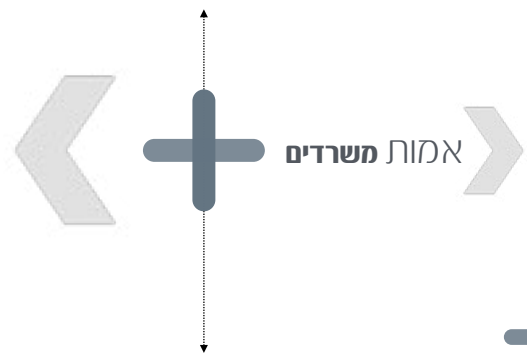


אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

17

MARCH 2016



אמות משרדים

משרדים במעגל ה-1 בית אירופה

גודל ↗

כ- 7,000 מ"ר

שכ"ד למ"ר ↗

כ- 98 ₪

תפוסה ↗

94%



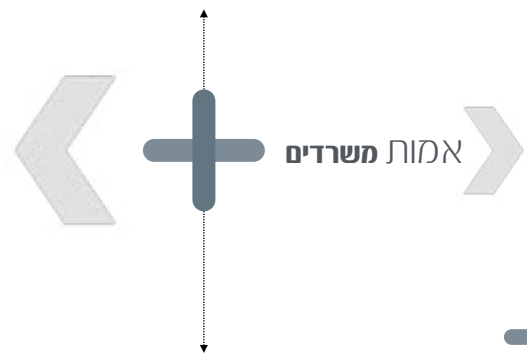
אמות

משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



MARCH 2016 ↗

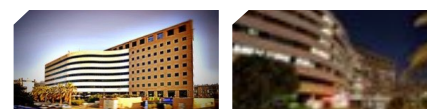


משרדים במעגל ה-1
בית פלאפון

גודל
כ- 17,500 מ"ר

שכ"ד למ"ר
כ- 62 ₪

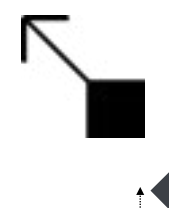
תפוסה
100%



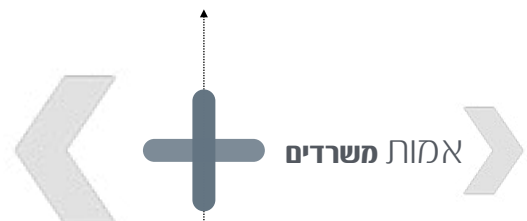
אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

19



MARCH 2016



אמות משרדים

משרדים במעגל ה-1 מגדל המאה

גודל

כ- 12,000 מ"ר

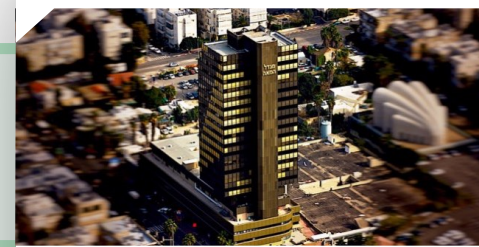
שכ"ד למ"ר

כ- 91 ₪

תפוסה

100%

מוחזק על ידי החברה
בשיעור של 50%



אמות

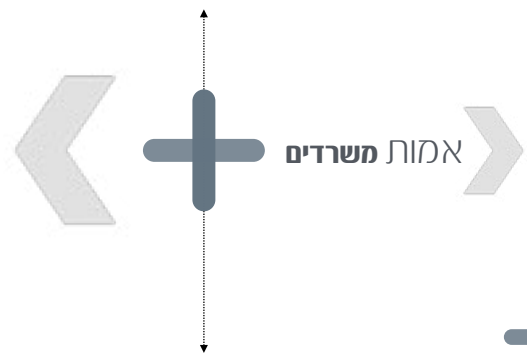
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

20



MARCH 2016



משרדים במעגל ה-1 אמות ביטוח

"נרכש לפי 7,500 ש"ח
למ"ר"

גודל

כ- 26,000 מ"ר

שכ"ד למ"ר

כ- 70 ₪

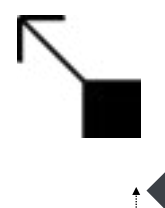
תפוסה

97%

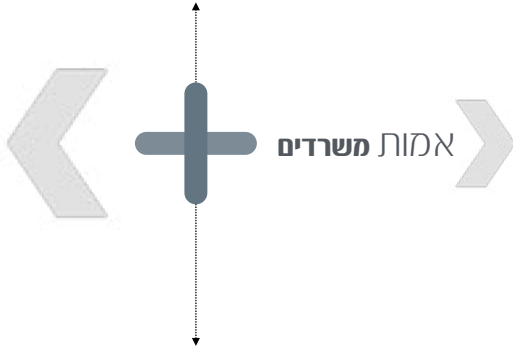


אמות משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

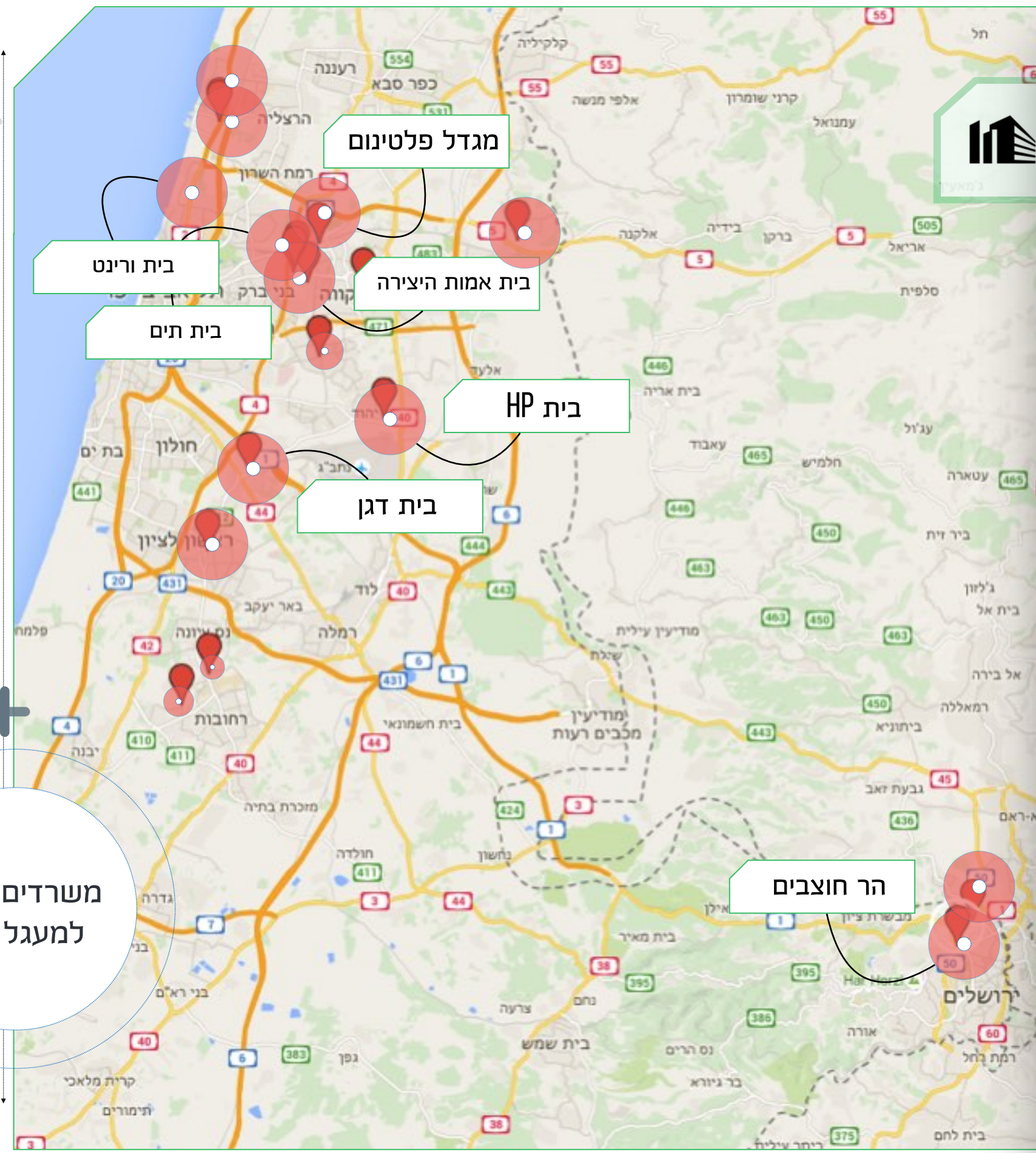


MARCH 2016



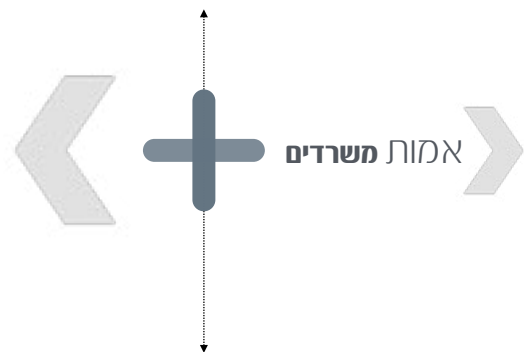
משרדים מחוץ
למעגל ה-1

MARCH 2016



אמות משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



משרדים מחוץ למעגל ה-1



+ NOI בשנת 2015 כ-118 מיליון ש"ח

+ קיימת עלייה ב NOI בשיעור של כ-10.4%

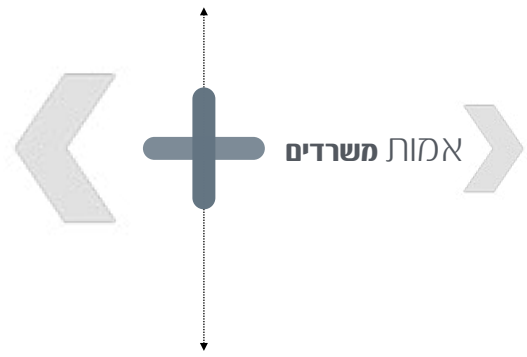
+ שיעור תפוסה ממוצע 31.12.15 כ-93%

+ שכ"ד ממוצע למ"ר בשנת 2015 כ-63 ש"ח למ"ר

MARCH 2016



אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



משרדים מחוץ למעגל ה-1

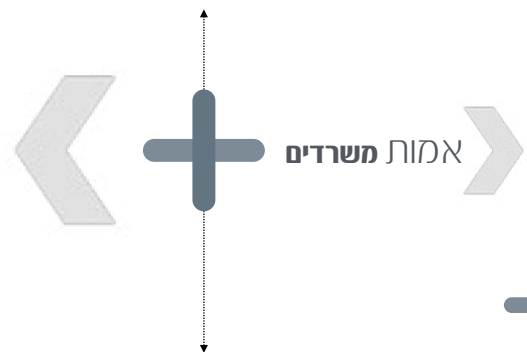


MARCH 2016



אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



אמות משרדים

משרדים מחוץ למעגל ה-1

מגדל פלטינום

"קרקע נרכשה תמורת
260 ש"ח למ"ר"

גודל

כ- 27,000 מ"ר

שכ"ד למ"ר

כ- 65 ₪

תפוסה

כ- 95%



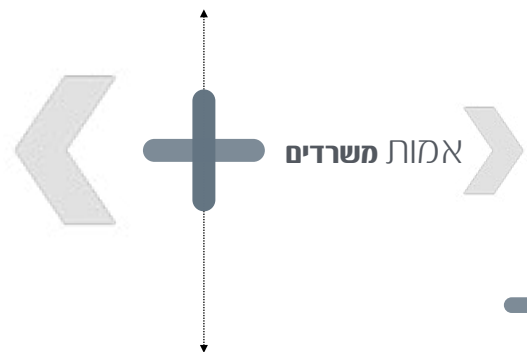
אמות
משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

25



MARCH 2016



משרדים מחוץ למעגל ה-1

בית HP

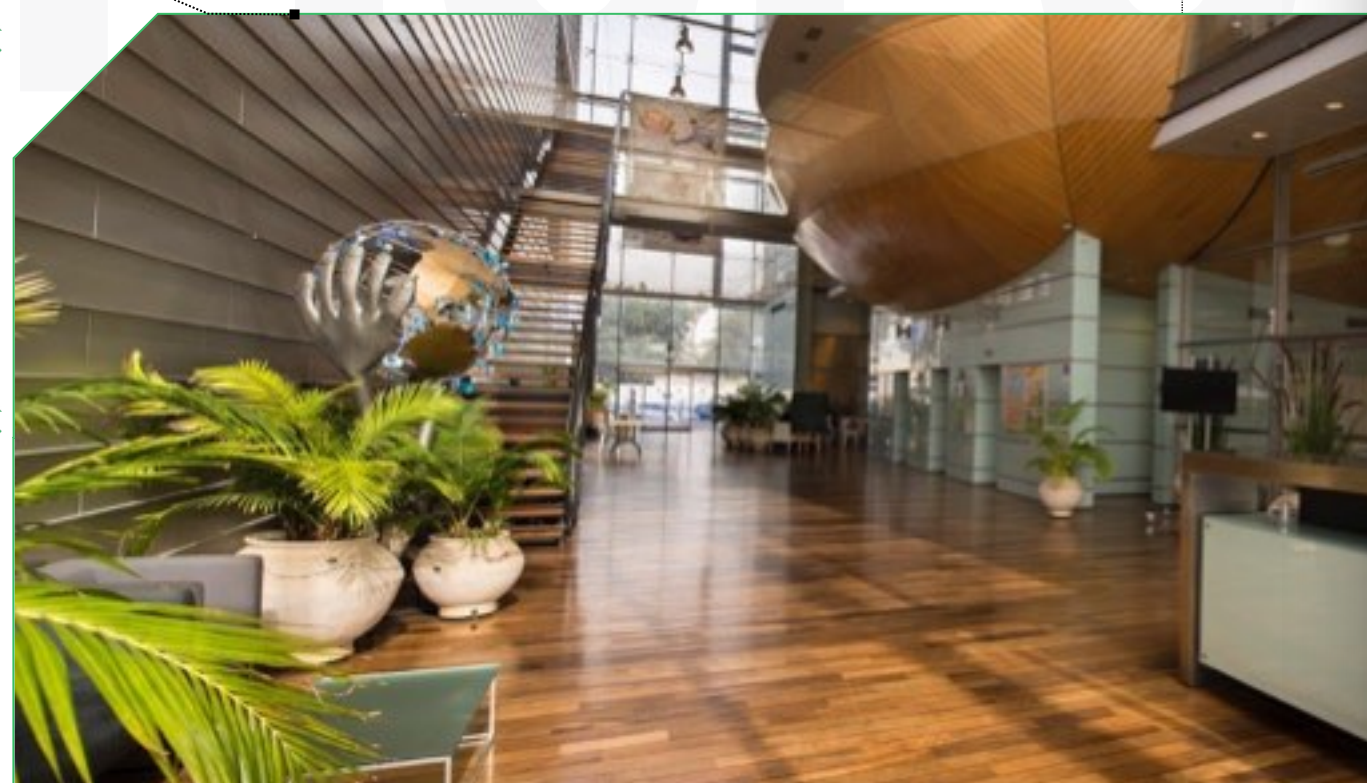
" מושכר לחברה בת של
חברת HP הגלובלית... "

גודל

כ- 22,000 מ"ר

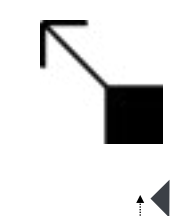
תפוסה

100%

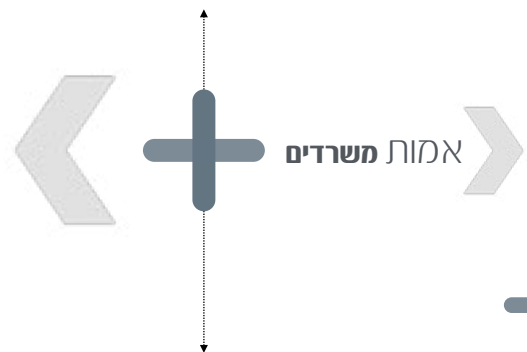


אמות משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



MARCH 2016



משרדים מחוץ למעגל ה-1

בית דגן

גודל

כ- 30,000 מ"ר

שכ"ד למ"ר

כ- 55 ₪

תפוסה

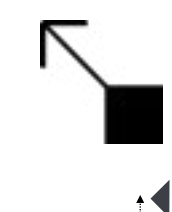
100%



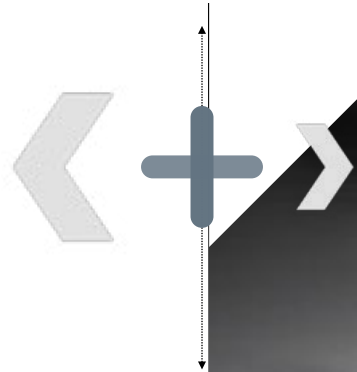
אמות משרדים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

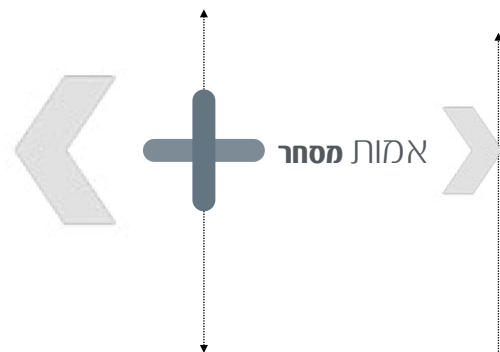
27



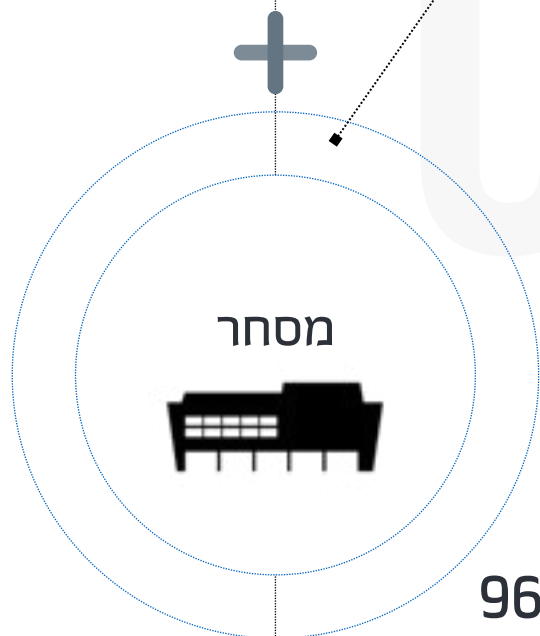
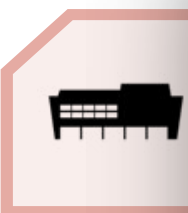
MARCH 2016




אמות
מסחר
אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



אמות מסחר



+ 18 מרכזים מסחריים, 36 סופרמרקטים

+ שטח כ- 158 אלף מ"ר

+ NOI בשנת 2015 כ-189 מיליון ש"ח

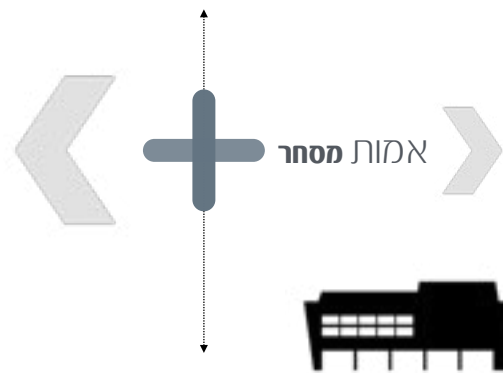
+ קיימת עלייה ב NOI בשנת 2015 בשיעור של כ- **2.5%**

+ שיעור תפוסה ממוצע למרכזים המסחריים 31.12.15 כ- 96.7%

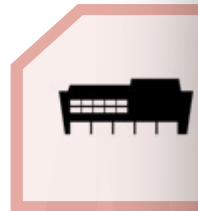
+ שכ"ד ממוצע למ"ר למרכזים המסחריים בשנת 2015 כ- 112 ש"ח למ"ר

+ פוטנציאל השבחה





נכסים מרכזיים



קניון קריית אונו



קניון ערים, כפר סבא



מרכז מסחרי B7, באר שבע



קניון אורות, אור עקיבא

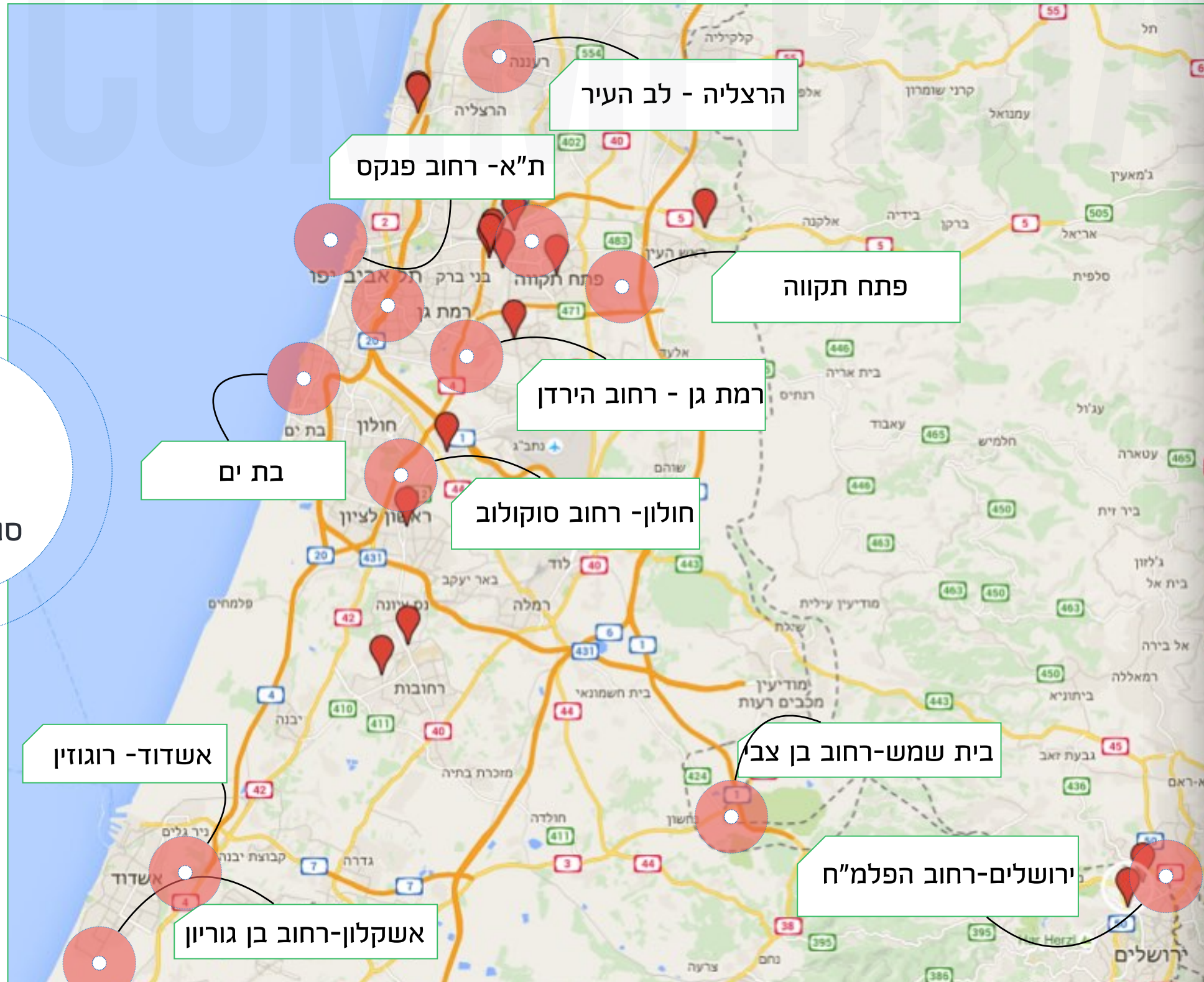
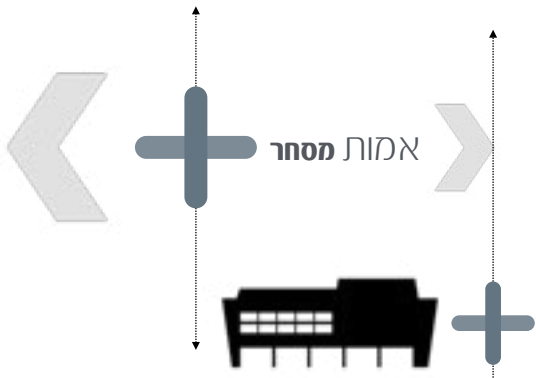
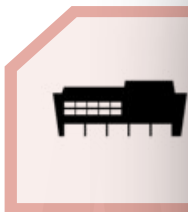


אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

30

MARCH 2016

אמות פריסת סופרמרקטים

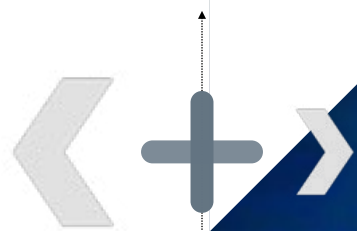


36
סופרמרקטים

MARCH 2016



31



אמות

פארקי תעשייה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אמות פארקי תעשייה והיי טק



+ 12 פארקי תעשייה

+ שטח כ- 242 אלף מ"ר

+ NOI בשנת 2015 כ-89 מיליון ש"ח

+ קיימת עלייה ב NOI בשנת 2015 בשיעור של כ- 2.2%

+ שכ"ד ממוצע למ"ר בשנת 2015 כ- 30 ש"ח למ"ר

+ שיעור תפוסה ממוצע 31.12.15 כ- 99%

MARCH 2016



אמות
פארקי תעשייה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

INDUSTRIAL



בסט קרטון, קיסריה



פארק רחובות



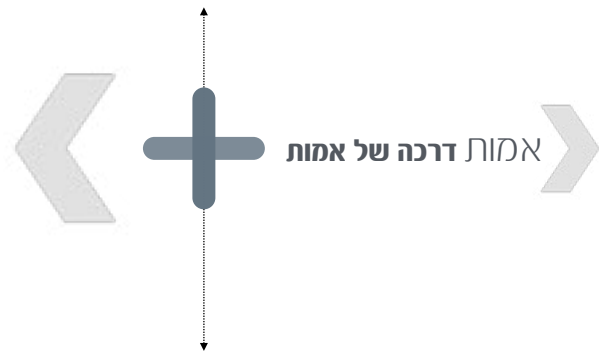
מרכז לוגיסטי, מודיעין



פארק שיאים, נתניה

 אמות
פארקי תעשייה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



דרכה של אמות...



בעלי שטח מינימלי
של 10,000 מ"ר

בעלי פוטנציאל
השבחה



בבעלות מלאה
ככל שניתן

נכסים שלמים



אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

35

MARCH 2016



אמות
אמות ויזום

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק 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 לכנס שוק ההון



ייזום

מגדל אטריום

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק 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

+ מעל 65% מהשטחים הינם בחוזים חתומים וטיוטות בשלבי חתימה נכון למועד
זה, משקפים הכנסה שנתית של כ- 55 מליון ש"ח.

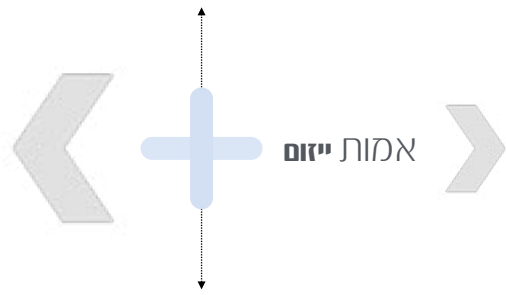
+ שוכרים: **HSBC**, קליקטייל, פידוייזר, רג'וס, סינגולריטים, צ'קמרקס,
QLOGIC ועוד

+ מיקום אטרקטיבי ודרכי גישה תחבורתיים נוחים במיוחד



ייזום מגדל אטריום

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



ייזום ועתודות קרקע
פרוייקטים בשלבי בניה וסטטוס זכויות בניה ליום 31.12.15



חלק אמות בשטח (אלף מ"ר)	
70	פרוייקטים בבניה- אזור תל אביב, רמת גן, קריית אונו
50	זכויות בניה מאושרות וזמינות לבניה מיידית -אזור תל אביב וכפר סבא
80	זכויות בניה לטווח קצר/בינוני- אזור נתניה, באר שבע, דימונה, פתח תקווה
200	
250	זכויות בניה בהליכי תב"ע לטווח בינוני/ארוך- אזור תל אביב, אזור, פתח תקווה, חיפה
450	

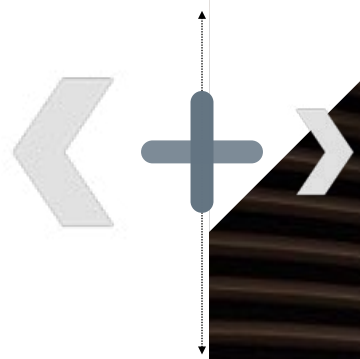
MARCH 2016

בשנת 2016 נכללים תחת הנכסים המניבים.



אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

40



אמות

נתונים פיננסיים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



אמות תמצית מאזנים - מאוחד מורחב

(אש"ח) 31/12/2014	(אש"ח) 31/12/2015	
69,172	54,996	מזומנים ושווי מזומנים
7,100,895	7,477,100	נדל"ן להשקעה מניב
1,076,714	1,361,043	נדל"ן להשקעה בהקמה
8,372,335	8,972,543	סך נכסים
4,448,012	4,680,404	התחייבויות פיננסיות
640,229	786,654	מסים נדחים
3,023,939	3,256,122	סך הון עצמי
1,148,358	1,380,276	מתוכו עודפים
53%	52%	מינוף
5,666	5,978	היקף נכסים לא משועבדים



אמות
נתונים פיננסיים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

אמות תמצית דוח רווח והפסד - מאוחד מורחב



31/12/2013 (אש"ח)	31/12/2014 (אש"ח)	31/12/2015 (אש"ח)	שינוי 2014/2015	
479,964	492,548	511,819	3.9%	NOI
113,216	76,041	215,488	184%	שערוך גדל"ן להשקעה
163,696	158,545	140,285	(11.6%)	מימון - ריבית ריאלית
83,988	112,428	170,201		מסים
234,327	258,573	410,237		רווח נקי
273,529	294,293	322,555	9.6%	FFO
1.104	1.098	1.174	6.9%	FFO למניה



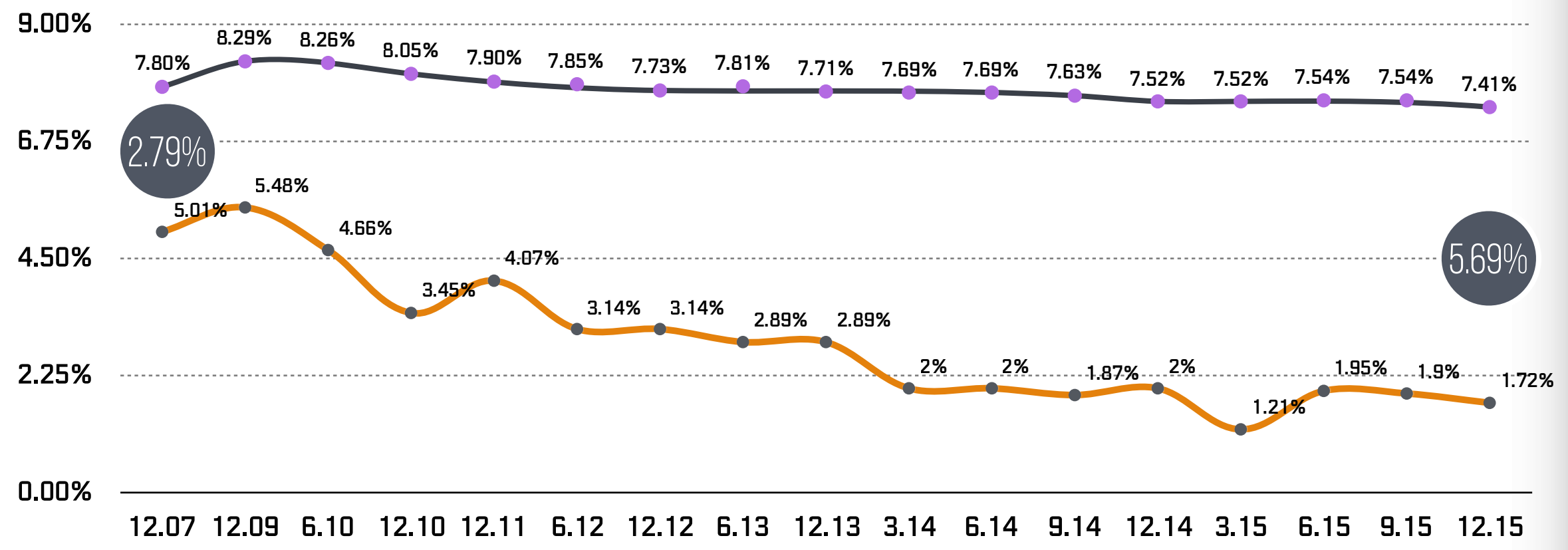
אמות
נתונים פיננסיים

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



אמות מרווחי תשואה

מרווחי תשואה גלומה על נכסים מניבים לבין עלות גיוס חוב עולה לאורך השנים- מבוסס על אג"ח אמות סדרה ב', מח"מ כ- 5 שנים, לפי מחיר ליום 31.12.15



2.79%

5.69%



מרווחי תשואה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

44

- תשואה גלומה ממוצעת בנכסים המניבים
- עלות ריבית שולית אג"ח אמות-מחמ כ- 5 שנים

MARCH 2016

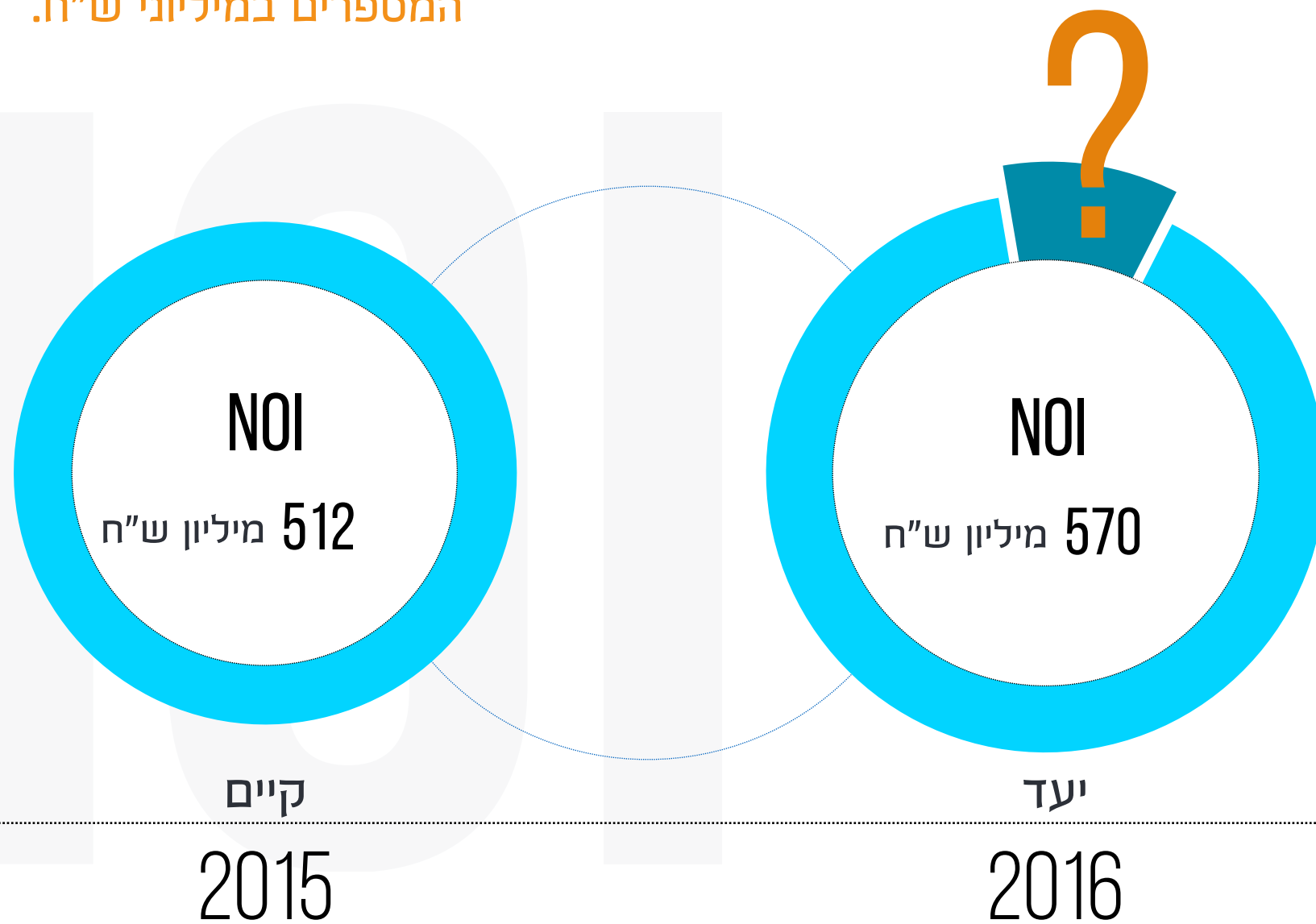
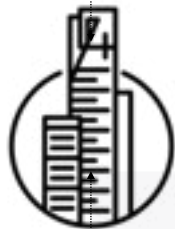


אמות **תחזית**

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



יעד גידול ב-NOI מ-512 מיליון ש"ח לכ-570 מיליון ש"ח לשנה
המספרים במיליוני ש"ח.



יעד גידול ב-NOI

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

46

MARCH 2016



יעד גידול ב-NOI מ-512 מיליון ש"ח לכ-570 מיליון ש"ח לשנה
 המספרים במיליוני ש"ח.



אמות היצירה



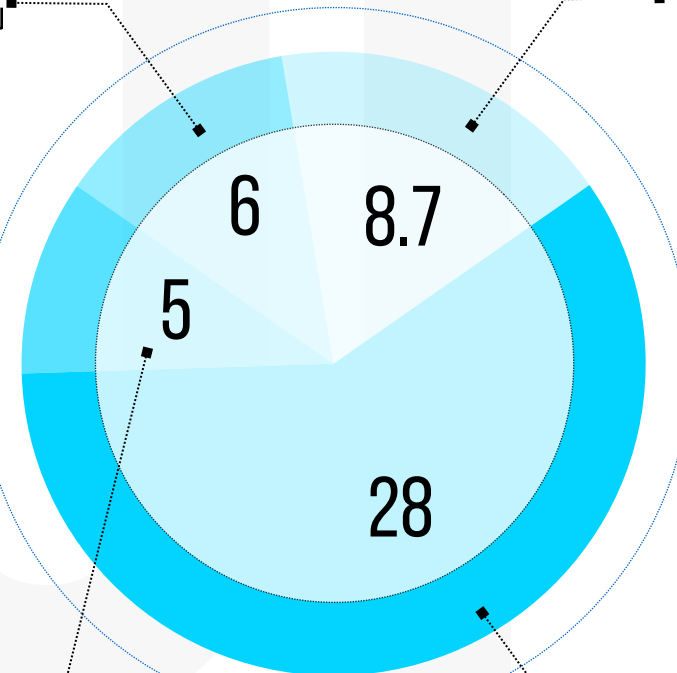
פתאל



2015



+



=



2016

בית דגן



אטריום



MARCH 2016



יעד גידול ב-NOI

אמות השקעות
 מצגת לכנס שוק ההון

47

התוספות הנ"ל אינן כוללות את
 אכלוס אטריום



אמות תחזית

2015

תחזית

502-508

312-320

113-117

2015

בפועל

512

323

117.4

2016

תחזית

565-575

358-368

124-131

FORECAST



NOI במיליוני ש"ח

FFO ריאלי במיליוני ש"ח

FFO למניה (אגורות)

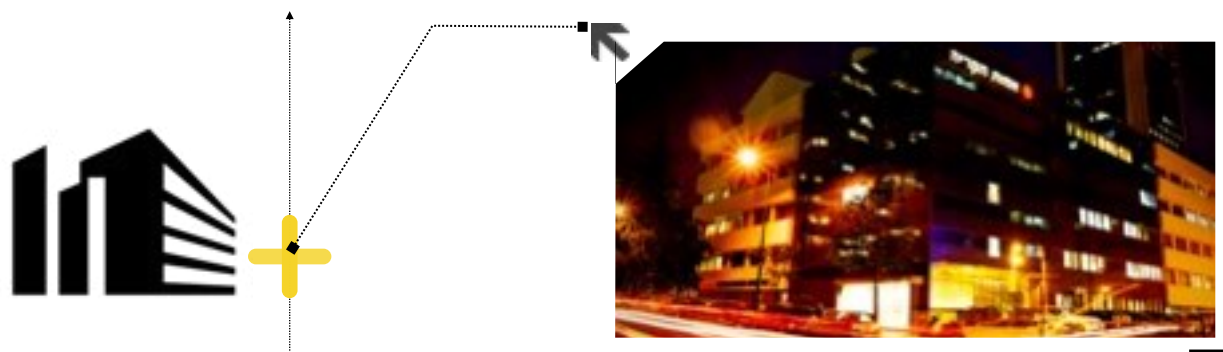


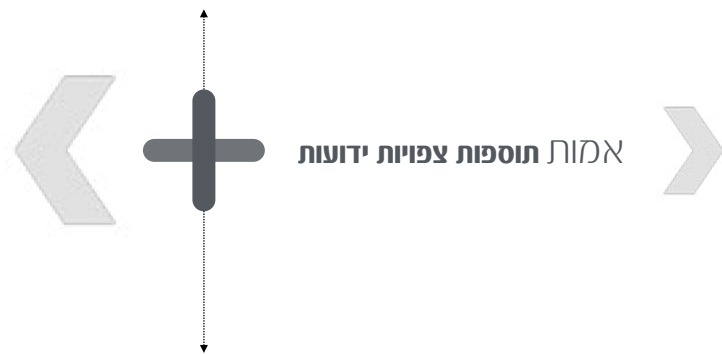
אמות תחזית

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

48

MARCH 2016

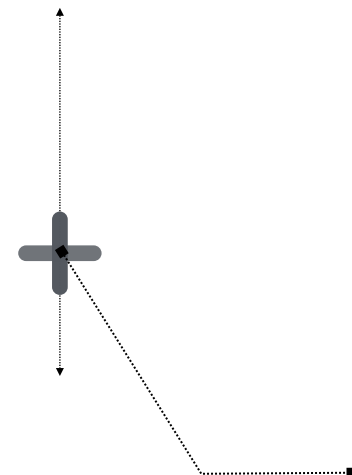
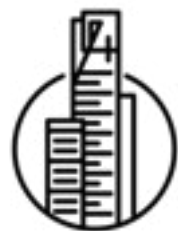




תחזית אטריום



התוספת השנתית בגין מגדל אטריום בשנת 2017 ל-**NOI** ול-**FFO**, בהילקח בחשבון החוזים החתומים וחוזים בשלבי טיוטות (כ-65%) נכון לתאריך פרסום דוח זה, הינה כ-25 מיליון ש"ח והתוספת ל-**FFO** למניה הינה כ-8-9 אגורות.



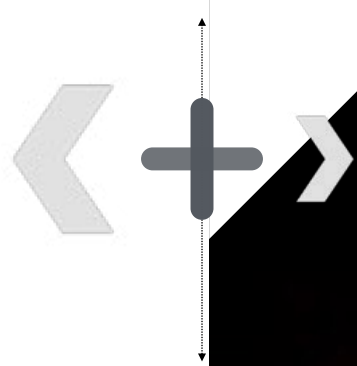
MARCH 2016



אטריום - תוספות צפויות ידועות תחזית אטריום

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

49



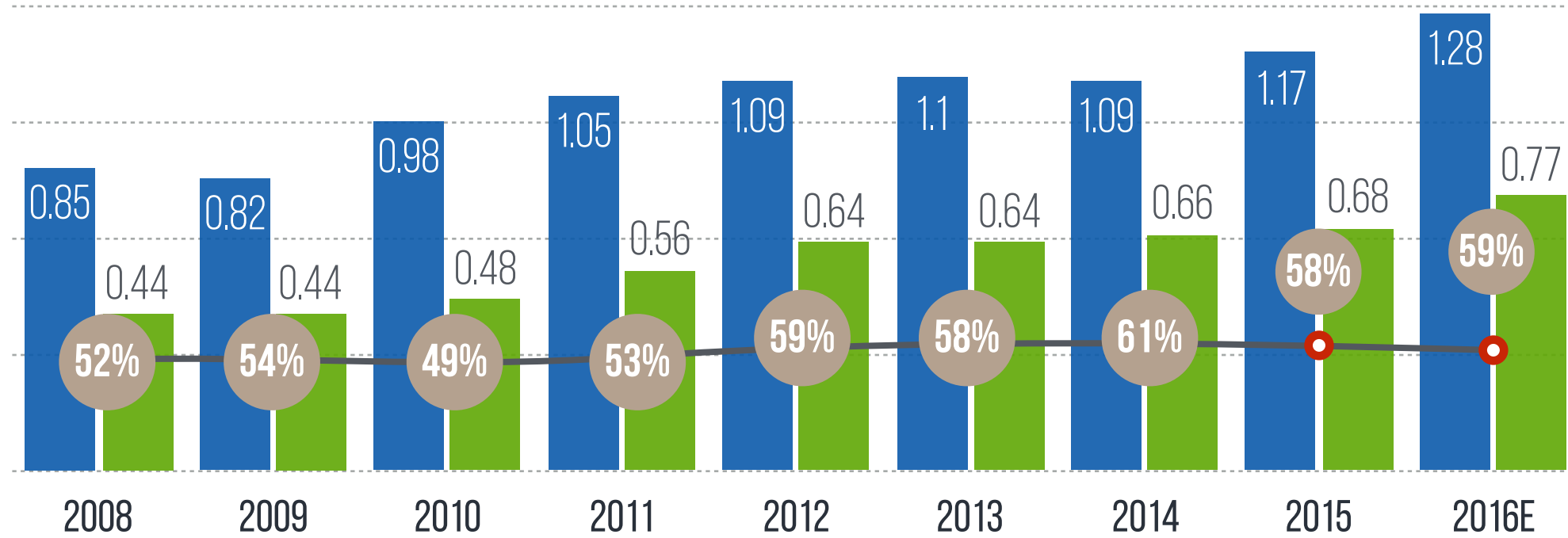
אמות

נתוני צמיחה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



DIVIDEND PAYOUT RATIO



אמות נתוני צמיחה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

51

DIVIDEND PAYOUT RATIO



דיב רגיל למניה



FFO למניה



MARCH 2016



אמות סיכום

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון



כל הנתונים והפרטים המוצגים במצגת זו אינם בגדר מצגים מחייבים.

את אמות השקעות בע"מ (להלן אמות) יחייב רק האמור בדוחותיה הכספיים ודוחות שהחברה פרסמה לפי חוק ניירות ערך תשכ"ח - 1968.

תחזיות החברה, במידה שהן מפורטות במצגת זו, הן בחזקת הערכה בלבד, ואינן בגדר מצגים מחייבים ועלולות לא להתממש עקב גורמים אובייקטיביים וסובייקטיביים.



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

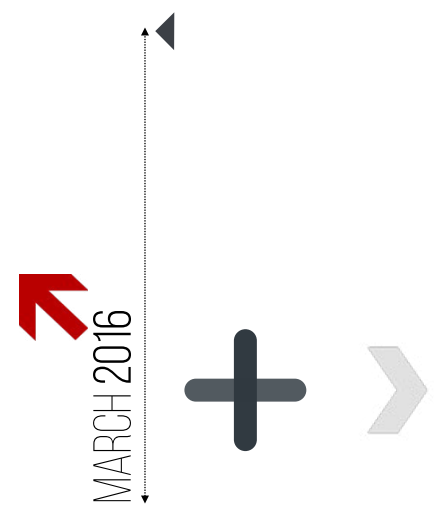


אמות סיכום

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

53

MARCH 2016



תודה על ההקשבה

אמות השקעות
מצגת לכנס שוק ההון

