

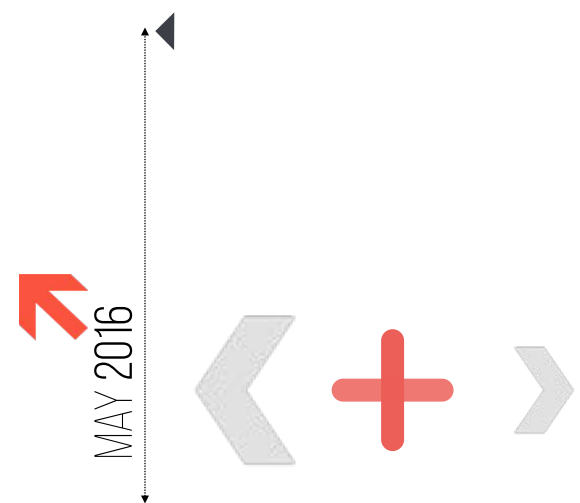


# אמות השקעות

מצגת לשוק ההון



מקבוצת אלוני חץ





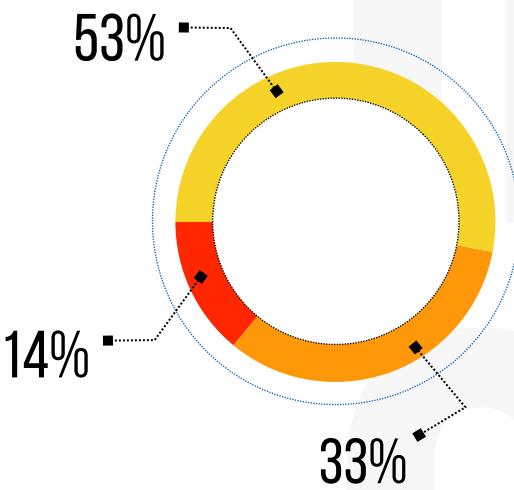
# אמות אודות

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



סך שווי גדל"ן כ 9 מיליארד ש"ח

100 נכסים מניבים, שיעור תפוסה +97%



תמהיל שימושים מגוון: משרדים, מסחר ותעשייה

שיעור מינוף של 50%

NOI ברבעון ראשון 2016: הסתכם בסך של 137 מיליון ש"ח

FFO ברבעון ראשון 2016: הסתכם בסך של 84 מיליון ש"ח

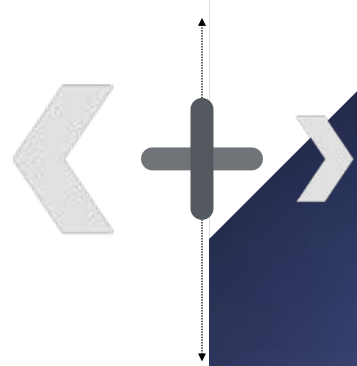
+ בנטרול מגדל אטריום



אמות השקעות  
מצגת לכנס שוק ההון

3

MAY 2016



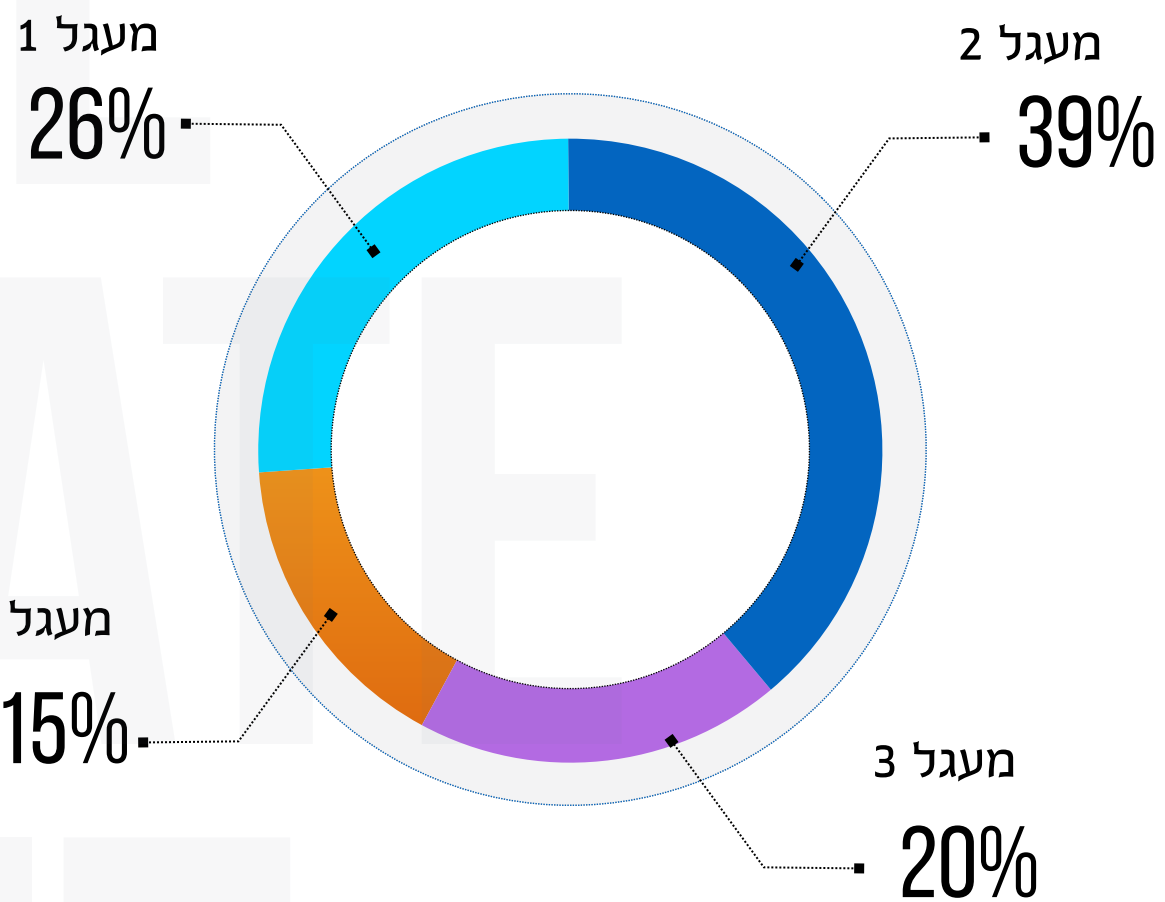
# אמות

פיזור נכסים איכותיים  
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

# התפלגות ה- NOI לפי מעגלים

אמות פיזור נכסים איכותיים  
בכל מגזרי הנדל"ן המניב



- 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 לשוק ההון

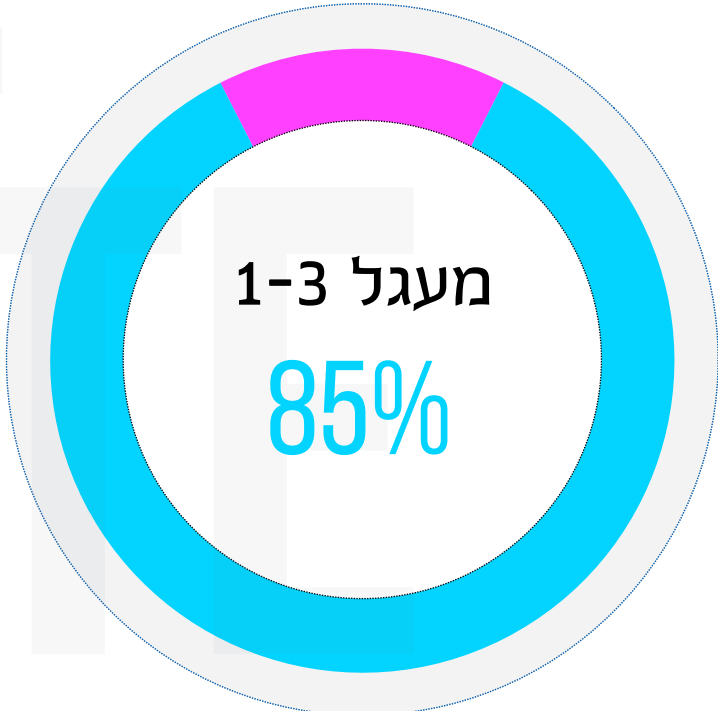
5

MAY 2016



אמות פיזור נכסים איכותיים  
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

# התפלגות סך ה- NOI



מעגל 1-3  
85%

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



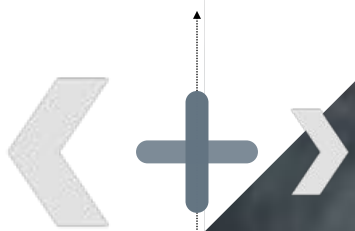
MAY 2016



# אמות

פיזור נכסים איכותיים  
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



# אמות משרדים

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



# אמות משרדים



לאמות **31** בנייני משרדים מניבים  
בשטח של כ- **343,000** מ"ר



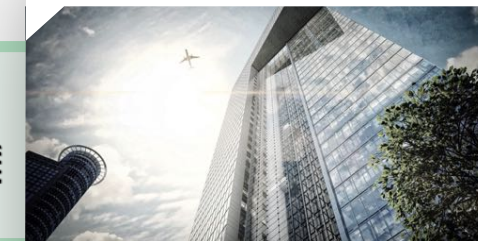
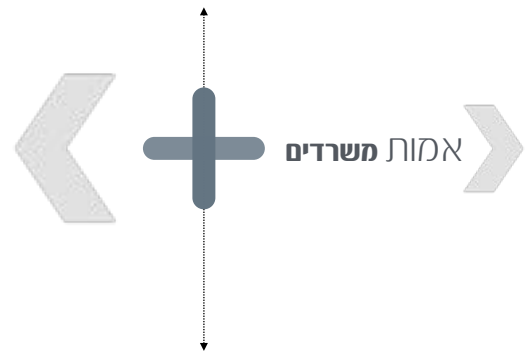
## אמות משרדים

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

8



MAY 2016



# אמות משרדים

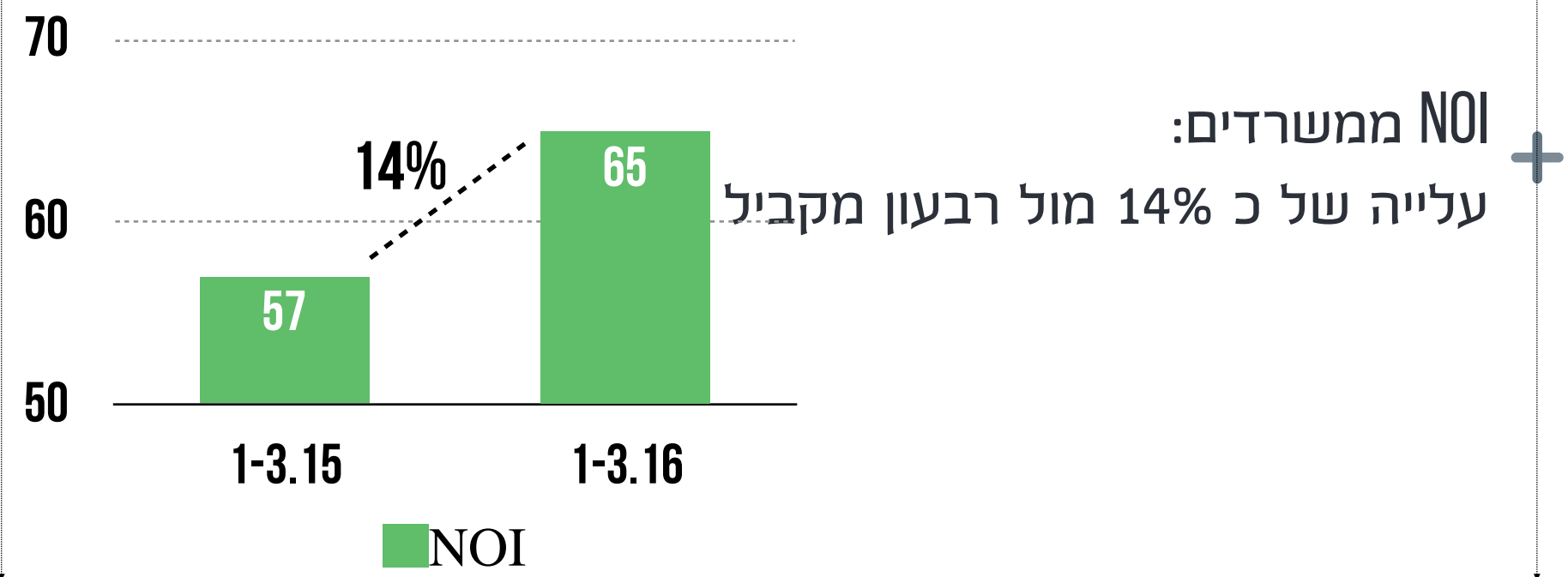
ה- NOI ממשרדים ברבעון ראשון 2016 הינו כ 65 מיליון ש"ח

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

שיעור התפוסה הממוצע בשטחי המשרדים נכון ל 31.3.16 הינו כ- 88%. בנטרול מגדל אטריום כ- 95%.



MAY 2016



אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



# מגדל אטריום

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

מגדל יוקרתי וייחודי נבנה בסטנדרט הגבוה ביותר  
בישראל, הנושא את תו התקן LEED PLATINUM



+ שטח כולל של כ- **57,000** מ"ר

+ היקף ההשקעה כ- 840 מליון ש"ח

+ טווח מחירי השכרה 110-150 ש"ח למ"ר (לא כולל חניות)

+ NOI צפוי באיכלוס מלא: מעל 80 מליון ש"ח

+ כ- 90% מהשטחים הינם בחוזים חתומים וטיוטות בשלבי חתימה  
נכון למועד זה, משקפים הכנסה שנתית של כ- 72 מליון ש"ח.

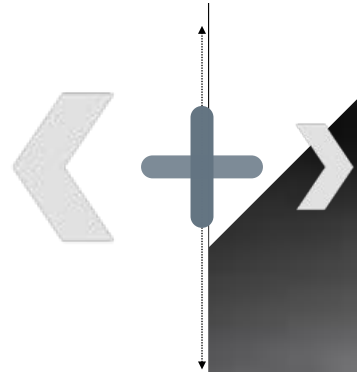
+ שוכרים: HSBC, קליקטייל, פידוייזר, רג'וס, סינגולריטים  
QLOGIC, צ'קמרקס ועוד

+ מיקום אטרקטיבי ודרכי גישה תחבורתיים נוחים במיוחד



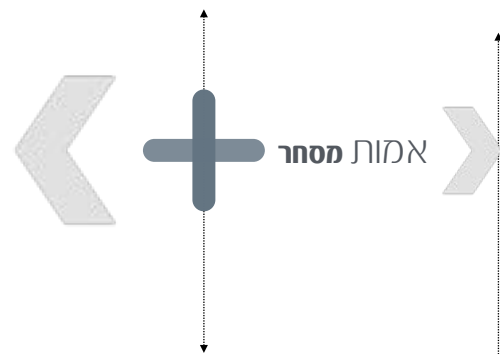
# מגדל אטריום

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

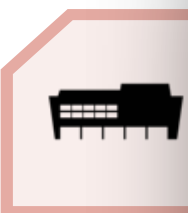


אמות  
מסחר

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



# אמות מסחר



+ 18 מרכזים מסחריים, 36 סופרמרקטים

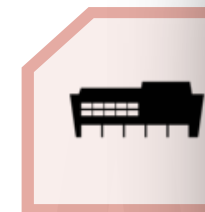
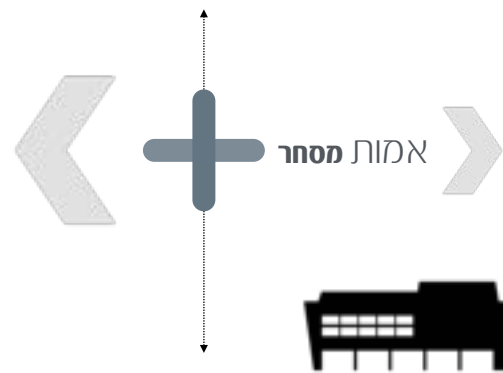
+ שטח כ- 158 אלף מ"ר

+ NOI ברבעון ראשון 2016 כ-47 מיליון ש"ח

+ שיעור תפוסה ממוצע למרכזים המסחריים 31.3.16 כ- 97.2%

+ פוטנציאל השבחה





קניון קריית אונו



קניון ערים, כפר סבא



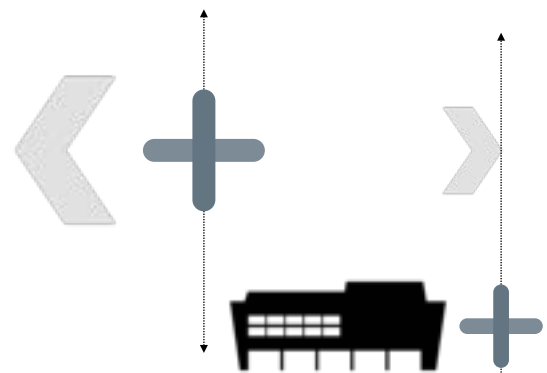
מרכז מסחרי B7, באר שבע



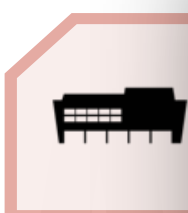
קניון אורות, אור עקיבא



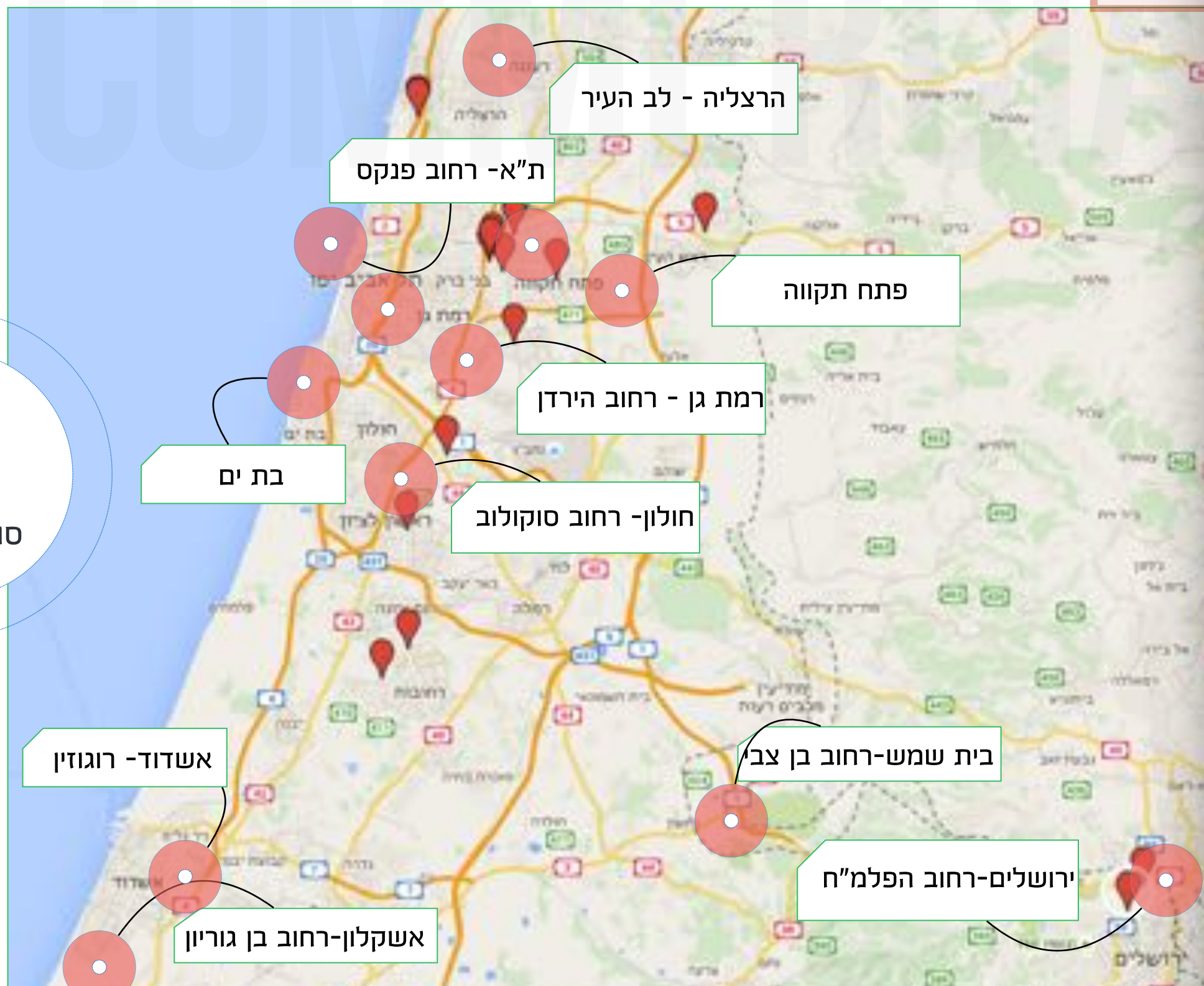
אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



# אמות פריסת סופרמרקטים

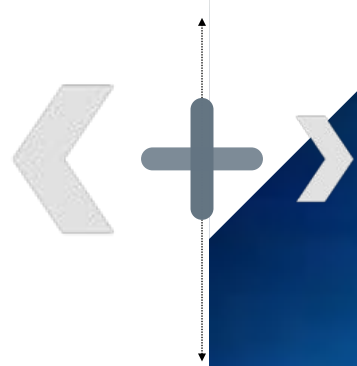


36  
סופרמרקטים



15

MAY 2016



אמות

# פארקי תעשייה

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



אמות פארקי תעשייה

# אמות פארקי תעשייה והיי טק



12 פארקי תעשייה +

שטח כ- 242 אלף מ"ר +

NOI ברבעון ראשון 2016 כ-22.5 מיליון ש"ח +

שיעור תפוסה ממוצע 31.3.16 כ- 98% +



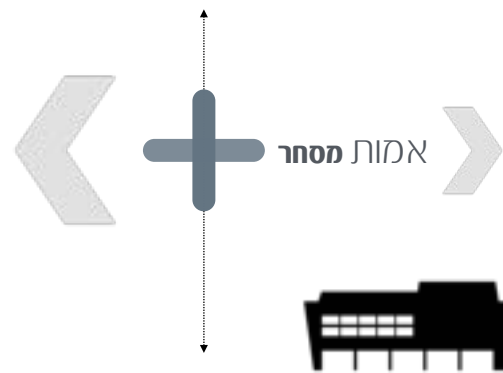
MAY 2016



אמות

## פארקי תעשייה

אמות השקעות  
מצגת לכנס שוק ההון



# INDUSTRIAL



בסט קרטון, קיסריה



פארק רחובות



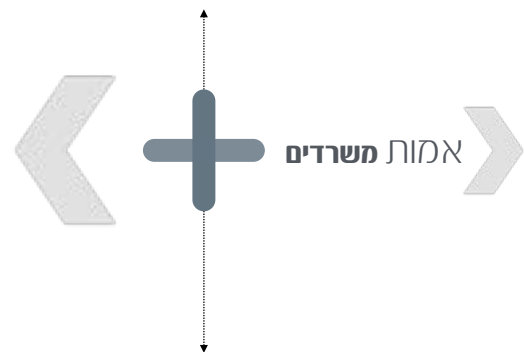
מרכז לוגיסטי, מודיעין



פארק שיאים, נתניה

אמות  
פארקי תעשייה

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



# דרכה של אמות...



בעלי שטח מינימלי  
של 10,000 מ"ר



בעלי פוטנציאל  
השבחה



בבעלות מלאה  
ככל שניתן

נכסים שלמים



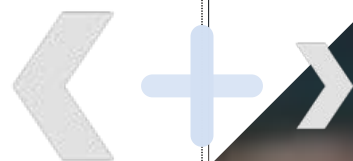
דרכה של  
**אמות**

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

19



MAY 2016



אמות **ייזום**  
אמות

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

# אסטרטגיית הייזום - דרכה של אמות...



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

בניה מחוץ לגוש דן מגובה בשוכר עוגן.

שמירה על שיעורי מינוף הקיימים בחברה.



**סיכוני ייזום נמוכים**



אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



אמות ייזום

# מגדל תוצרת הארץ

שימוש עיקרי  
משרדים

חלק הקבוצה:

# 50%

בקשה לזכויות נוספות:  
קידום תב"ע מחוזית לתוספות  
בניה

שטח לבנייה  
53,000  
מ"ר

מקומות חניה  
950

צפי סיום 2018



JANUARY 2016



# אמות ייזום

אמות השקעות  
מצגת לכנס שוק ההון



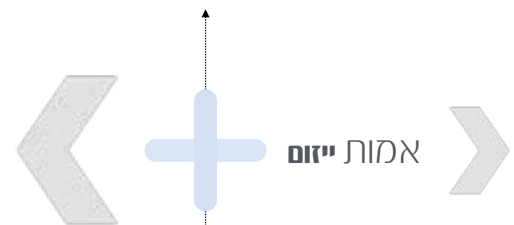
מיקום

צומת השלום איילון, ת"א



# מגדל תוצרת הארץ

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



אמות ייזום

# אמות שאול

חלק הקבוצה:

# 50%

+

שימוש עיקרי  
משרדים/מסחר

+

תב"ע מאושרת לבנייה

# 56,000

מ"ר



MAY 2016

מיקום

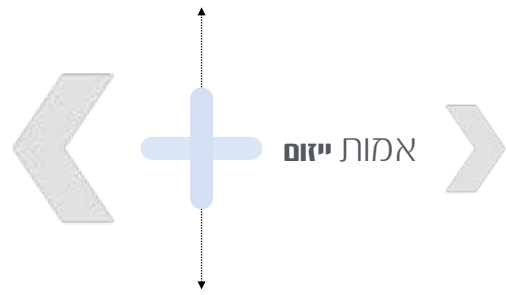
צומת כפ"ס רעננה



# אמות ייזום

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל. אמות נוסדה בשנת 1964 ונרכשה ב-11 באוגוסט 2005 על ידי אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ.



ייזום ועתודות קרקע  
פרוייקטים בשלבי בניה וסטטוס זכויות בניה ליום 31.3.16



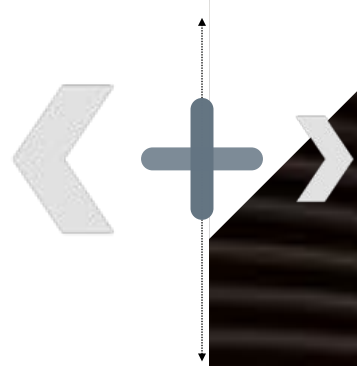
חלק אמות בשטח (אלף מ"ר)	
32	פרוייקטים בבניה- תוצרת הארץ וקרית אונו
31	זכויות בניה מאושרות וזמינות לבניה מיידית - בעיקר כפר סבא
<u>80</u>	זכויות בניה לטווח קצר/בינוני- אזור נתניה, באר שבע, דימונה, פתח תקווה
143	
<u>250</u>	זכויות בניה בהליכי תב"ע לטווח בינוני/ארוך- אזור תל אביב, אזור, פתח תקווה, חיפה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



MAY 2016



אמות השקעות  
מצגת אשוק ההון



אמות

# נתונים פיננסיים

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

# אמות תמצית מאזנים - מאוחד מורחב



31/12/2015 (אש"ח)	31/3/2016 (אש"ח)	
54,996	259,632	מזומנים ושווי מזומנים
7,477,100	8,587,170	נדל"ן להשקעה מניב
1,361,043	373,614	נדל"ן להשקעה בהקמה
8,972,543	9,312,336	סך נכסים
4,680,404	4,818,396	התחייבויות פיננסיות
786,654	781,886	מסים נדחים
3,256,122	3,383,655	סך הון עצמי
1,380,276	1,454,996	מתוכו עודפים
52%	50%	מינוף
5,978	6,044	היקף נכסים לא משועבדים

MAY 2016



אמות  
נתונים פיננסיים

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

# אמות תמצית דוח רווח והפסד - מאוחד מורחב



	1-3.2015 (אש"ח)	1-3.2016 (אש"ח)	שינוי	
	126,829	136,914	8%	<b>NOI</b>
	(40,641)	-		שערוך נדל"ן להשקעה
	34,942	39,239	12%	מימון - ריבית ריאלית
	54,328	(721)		הוצאות (הכנסות) מסים +
	49,056	122,002		רווח נקי
	79,296	84,366	6.4%	<b>FFO</b>
	28.9	30.6	6%	<b>FFO למניה (אגורות)</b>



אמות  
נתונים פיננסים

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

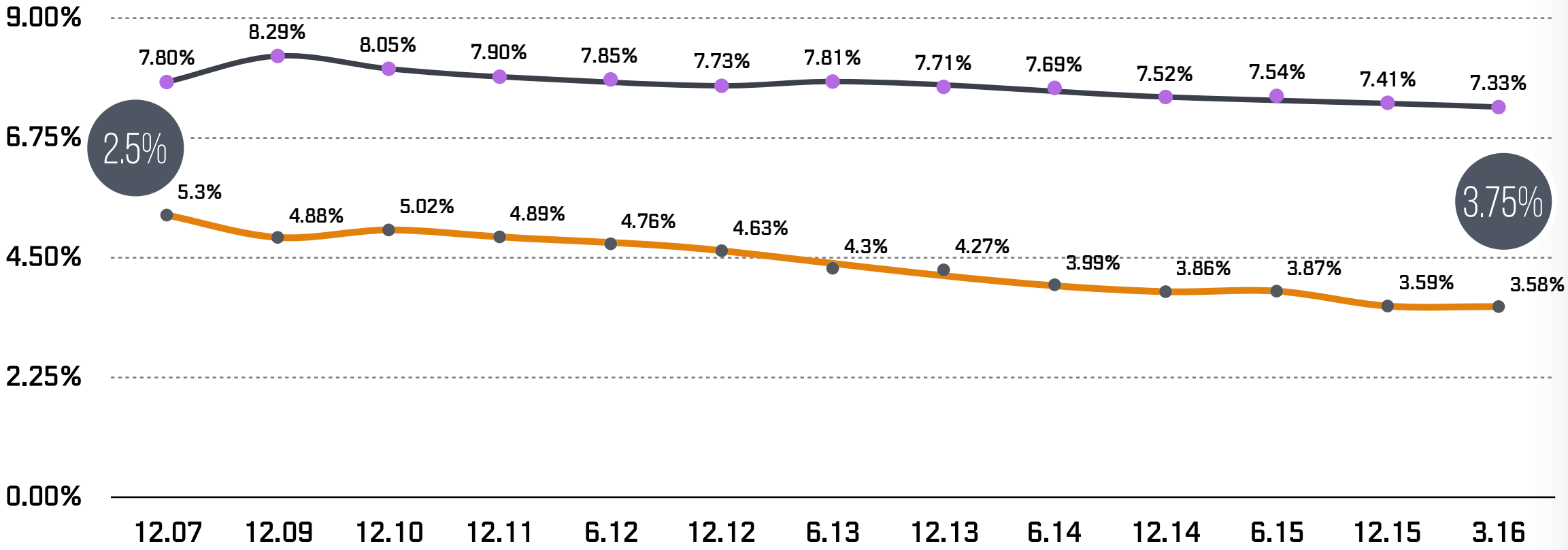
28

+ קיטון של כ 42 מש"ח נובע מתיקון פקודת מס הכנסה והפחתת שיעור מס החברות מ 26.5% ל 25%



אמות תוספות צפויות ידועות החל מ-2016

מרווחי תשואה גלומה על נכסים מניבים לבין ריבית גיוס חוב משוקללת, עולה לאורך השנים- מבוסס על ריבית משוקללת של החברה ליום 31.3.16



2.5%

3.75%



# מרווחי תשואה

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

29

- תשואה גלומה ממוצעת בנכסים המניבים
- עלות חוב משוקללת

MAY 2016



# אמות תחזית

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



2015

בפועל

512

323

117.4

2016

תחזית

565-575

358-368

124-131

1-3.16

בפועל

137

84

30.6

NOI במיליוני ש"ח

FFO ריאלי במיליוני ש"ח

FFO למניה (אגורות)



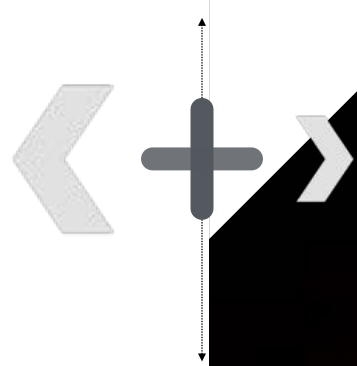
אמות תחזית

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

31

MAY 2016





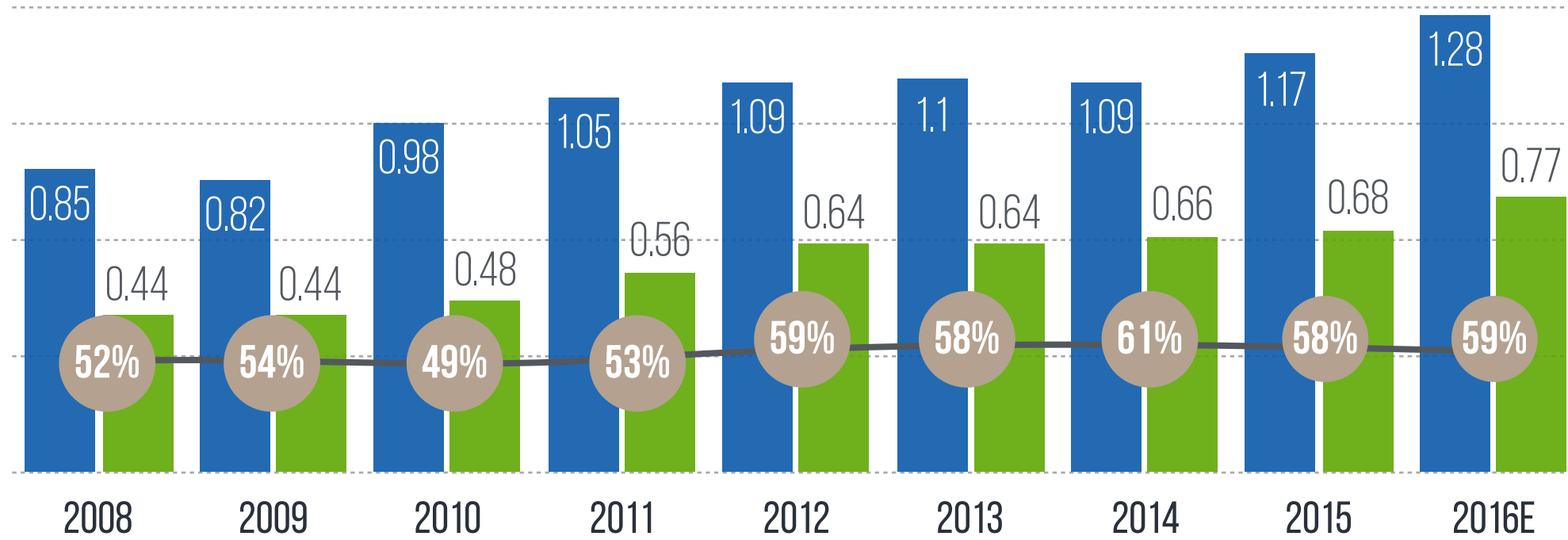
אמות

# נתוני צמיחה

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



# DIVIDEND PAYOUT RATIO



DIVIDEND PAYOUT RATIO



דיב רגיל למניה



FFO למניה



MARCH 2016

אמות  
נתוני צמיחה

אמות השקעות  
מצגת לשוק 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 לשוק ההון

