



אמות

אמות השקעות בע"מ

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.



תוכן עניינים



התחלה



סיום

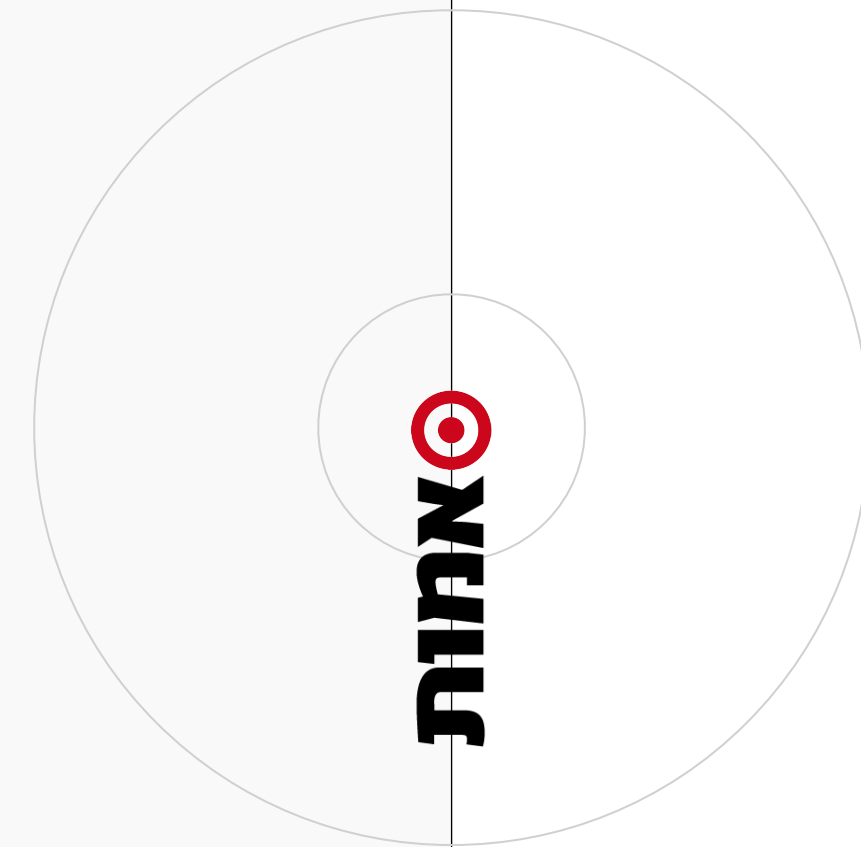


מצגת אמות השקעות לשוק ההון

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 אלנוי-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון



אמות השקעות.
אנשים קודם.

אמות 1 ToHa, תל אביב



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- 57% מהונה.

שטח כולל של 1,500,000 מ"ר
974,000 מ"ר
שטחי השכרה.

אודות
אמות



סך שווי נדל"ן כ-
13.9 מיליארד ש"ח

משווי נכסי החברה ממוקמים
73% בתל אביב רבתי וערי גוש דן.

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



אודות אמות

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



אודות אמות



אודות אמות נתונים כללים

שיעור התפוסה של
נכסי החברה עומד על **97.3%**

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

46% שיעור מינוף

אודות
אמות



חוב פיננסי
נטו בש"ח **6.5** מיליארד ש"ח

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

החברה נכללת במדד ה- EPRA
החל מתאריך 23.2.2020

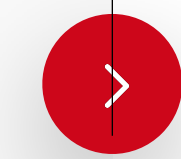


אודות אמות

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



אודות אמות



אודות אמות מידע בדבר שטחים שהושכרו במהלך התקופה המדווחת

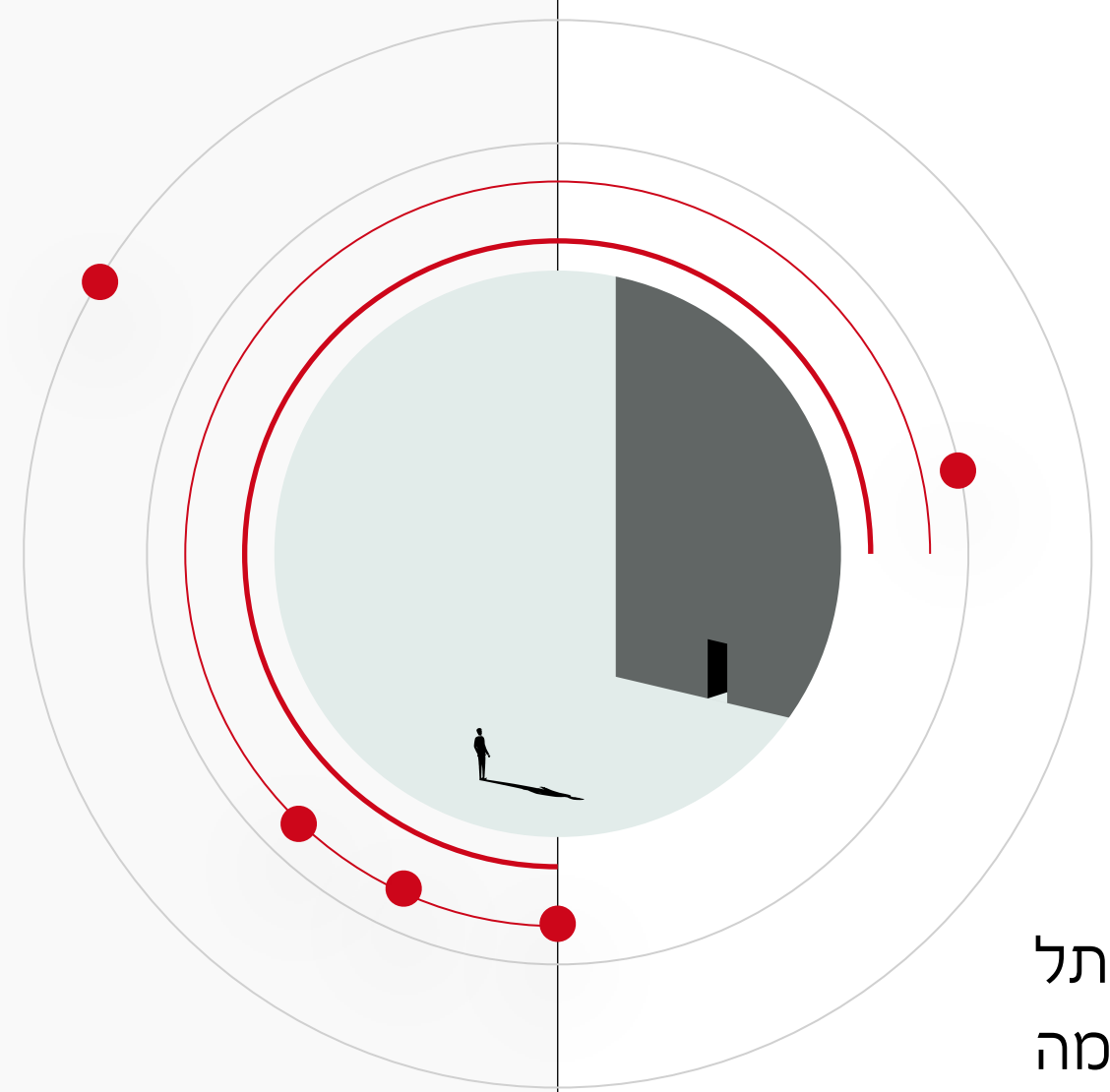
במהלך הרבעון הנוכחי נחתמו 103 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה בהיקף של 30 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 26 מיליון ש"ח.

בסמוך למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכם עם חברת היי טק בקשר להשכרת בניין בית אירופה בתל אביב בשלמותו (ממוקם ברחוב שאול המלך בתל אביב), בשטח כולל של כ-7,200 מ"ר. העסקה נחתמה לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים נוספות. הבניין ימסר במהלך שנת 2021. נכון למועד הדוח כ-2,500 מ"ר מהשטחים כאמור הינם שטחים פנויים.

| שימוש | שטחים שהושכרו | | שטח עילי | מספר חוזים | שינוי בשכ"ד למ"ר |
|-------------------|-----------------|-----------------|---------------|------------|------------------|
| | ממוצע שכ"ד למ"ר | ממוצע שכ"ד למ"ר | | | |
| | קודם | חדש | מ"ר | מספר חוזים | % |
| משרדים | 84 ש"ח | 84 ש"ח | 15,536 | 52 | - |
| מסחר | 76 ש"ח | 79 ש"ח | 6,627 | 39 | 4% |
| תעשייה ולוגיסטיקה | 39 ש"ח | 43 ש"ח | 7,692 | 12 | 10% |
| סה"כ | | | 29,855 | 103 | |

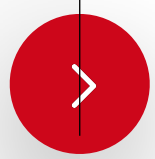
(*) החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.

(**) לא כולל מרלוג שופרסל במודיעין.



אודות אמות

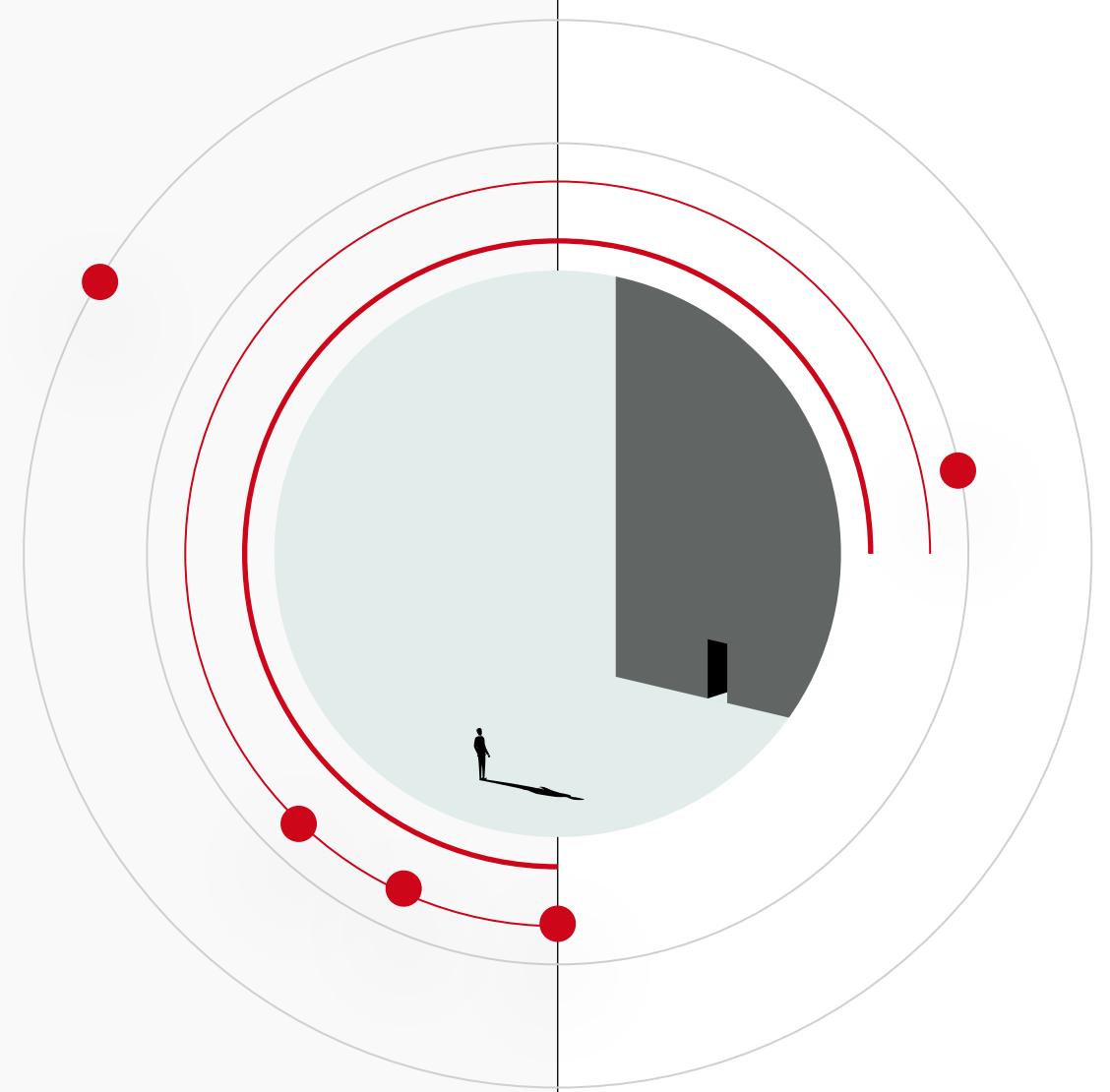
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדרוץ השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



אודות אמות

אודות אמות מידע בדבר שטחים שהושכרו במהלך התקופה המדווחת

במהלך תשעת החודשים של שנת 2020, נחתמו 285 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה בהיקף של 90 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 82 מיליון ש"ח.



אודות אמות

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



אודות אמות

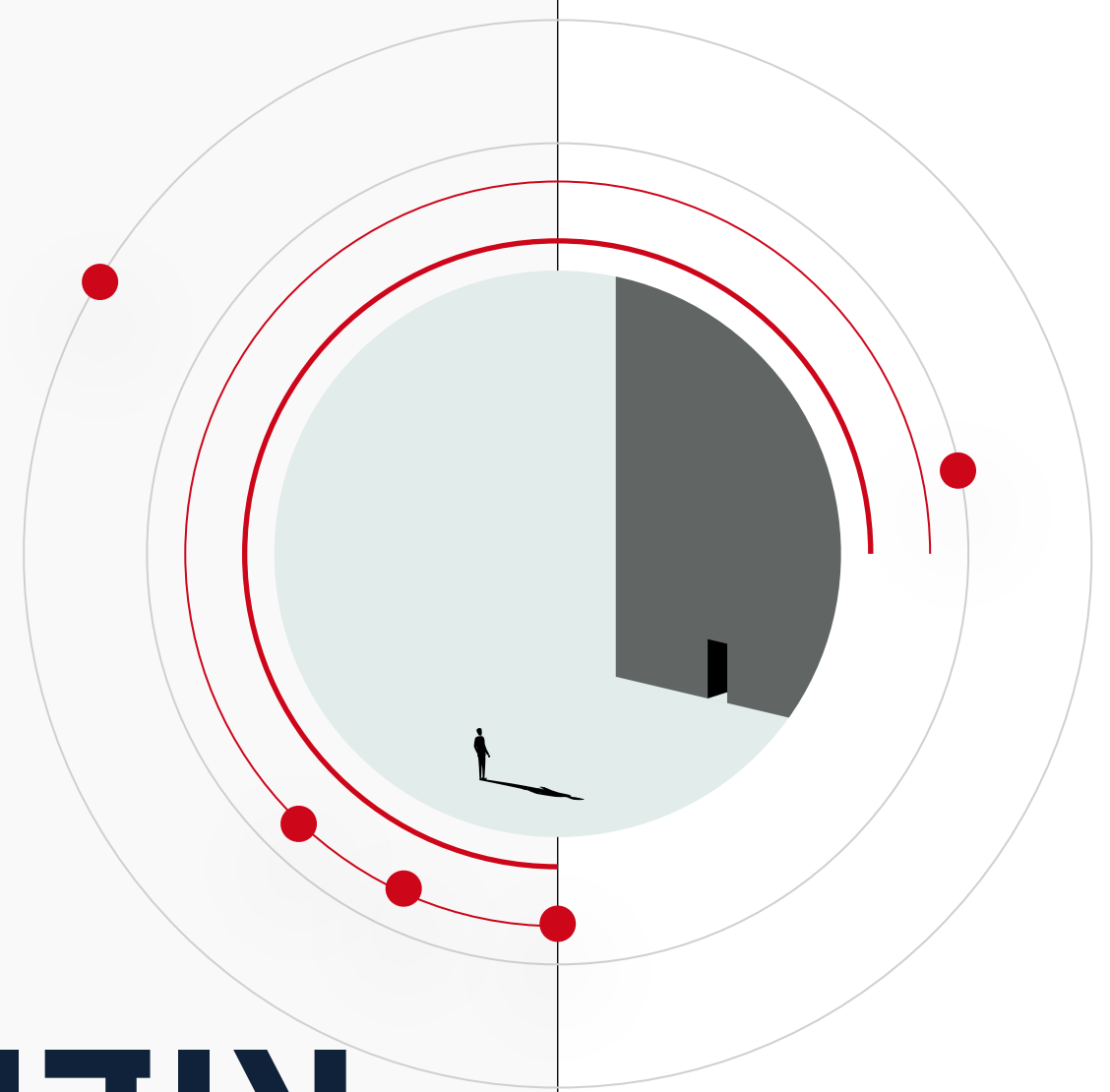


| שימוש | שטחים שהושכרו | | | שינוי בשכ"ד למ"ר |
|-------------------|---------------|---------------|-----------------|------------------|
| | מספר חוזים | שטח עילי | ממוצע שכ"ד למ"ר | |
| | מספר חוזים | שטח עילי | ממוצע שכ"ד למ"ר | שינוי בשכ"ד למ"ר |
| | מספר חוזים | שטח עילי | ממוצע שכ"ד למ"ר | שינוי בשכ"ד למ"ר |
| משרדים | 145 | 52,387 | 82 | - |
| מסחר | 110 | 18,779 | 86 | 6% |
| תעשייה ולוגיסטיקה | 30 | 19,332 | 36 | 11% |
| סה"כ | 285 | 90,498 | | |

(*) החברה חותמת על חוזים ברמות גמר שונות.
(**) לא כולל מרלו"ג שופרסל במודיעין.



אודות אמות חברות מקומיות ובין לאומיות



אודות אמות

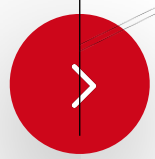
לקוחות החברה



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.



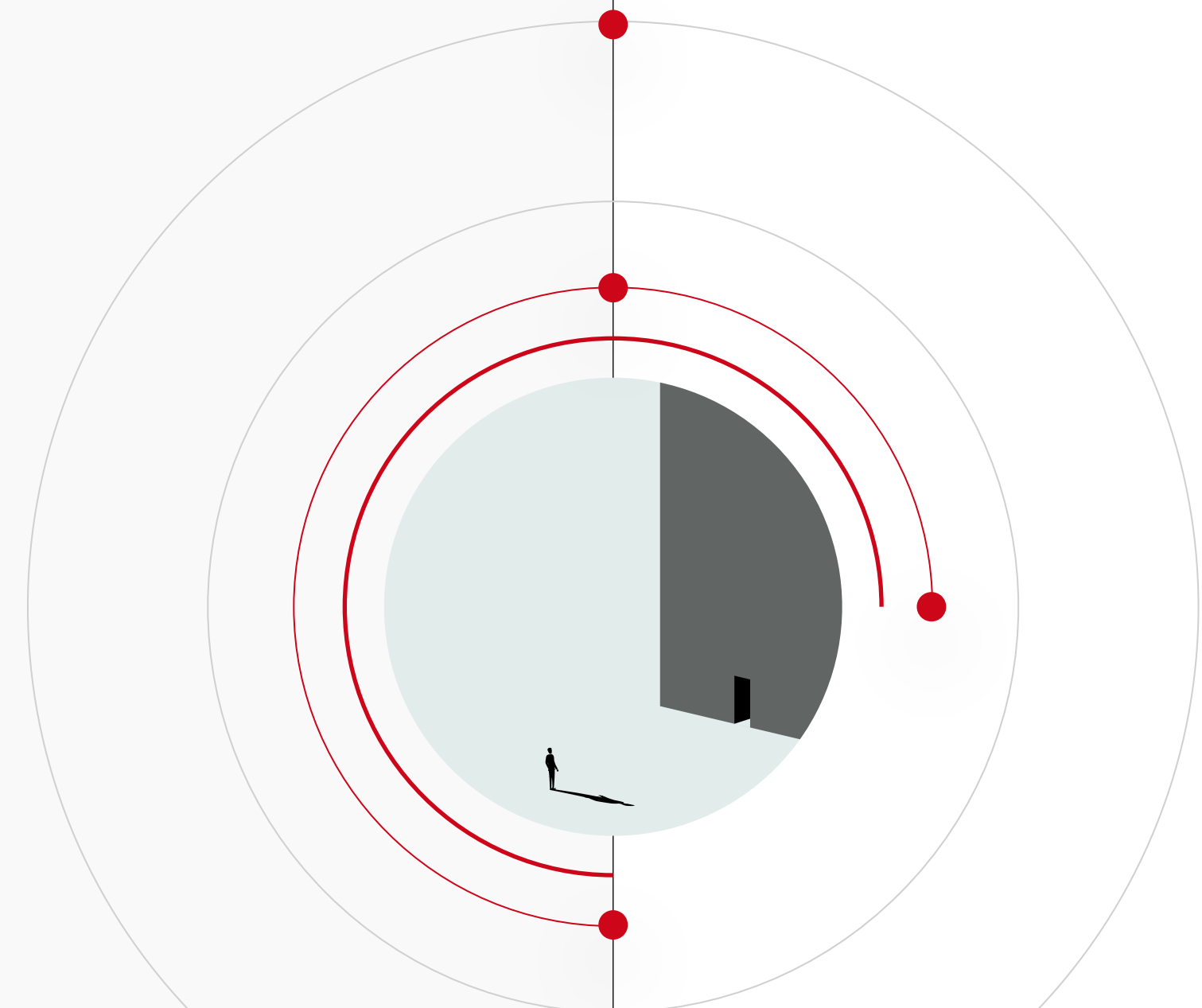
אודות אמות



אודות
אמות



אודות אמות נתונים כללים



אודות אמות

תמהיל נכסים



מסחר



משרדים



סופרמרקטים



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

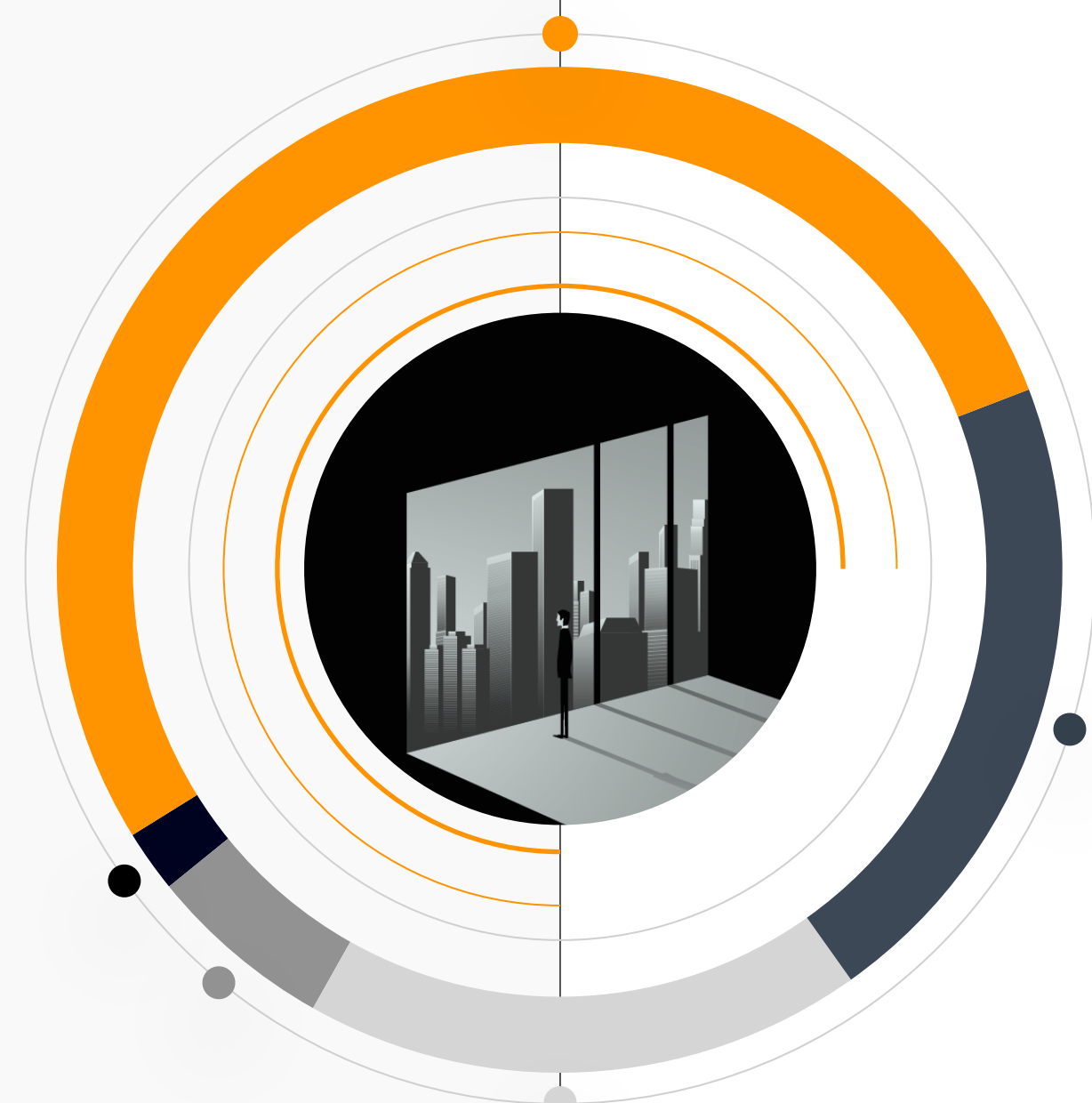
שווי נדל"ן מניב לתאריך
30.9.2020

שווי הנכסים המניבים ובהקמה
במיליוני ש"ח

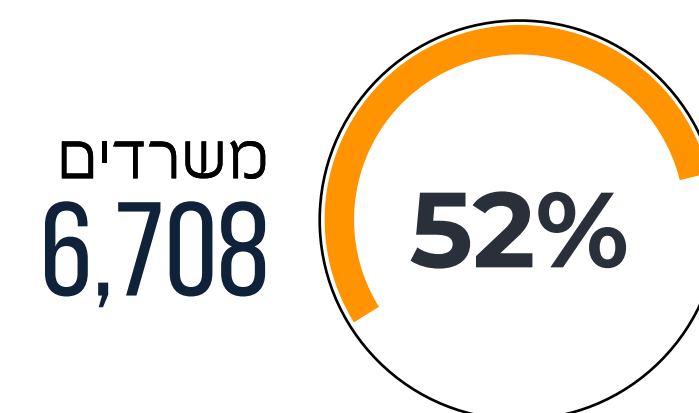
13,876



נדל"ן להשקעה

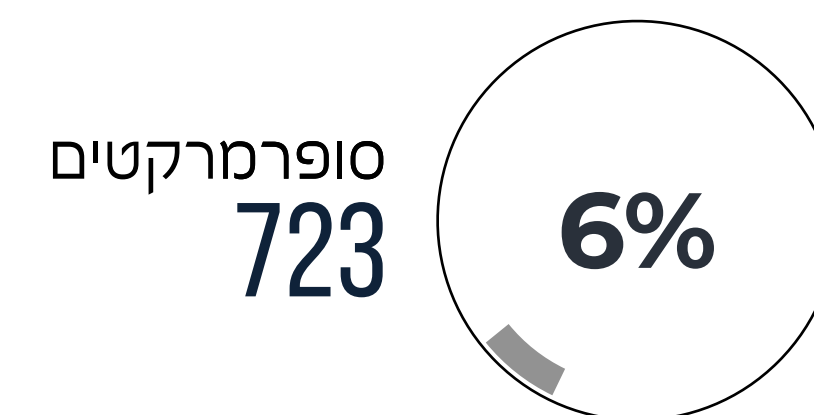
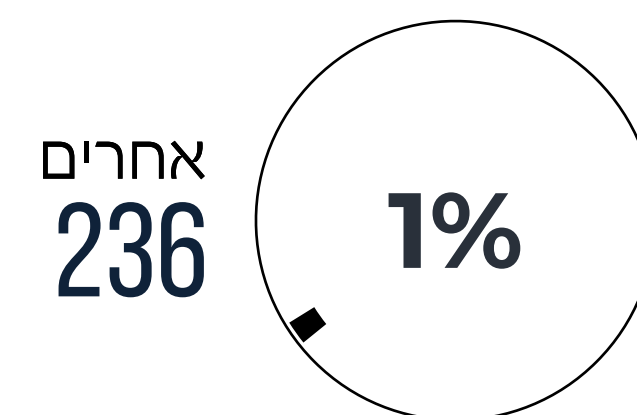
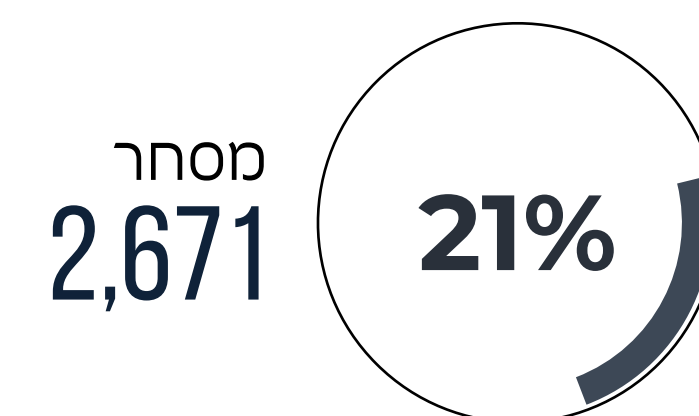


נדל"ן להשקעה פילוח שווי נכסים מניבים



שווי נדל"ן מניב לתאריך: 30.9.2020

שווי הנכסים המניבים
במיליוני ש"ח: 12,861



נדל"ן
להשקעה



נדל"ן להשקעה

שווי נדל"ן מניב לתאריך
30.9.2020

שווי הנכסים המניבים ובהקמה
במיליוני ש"ח

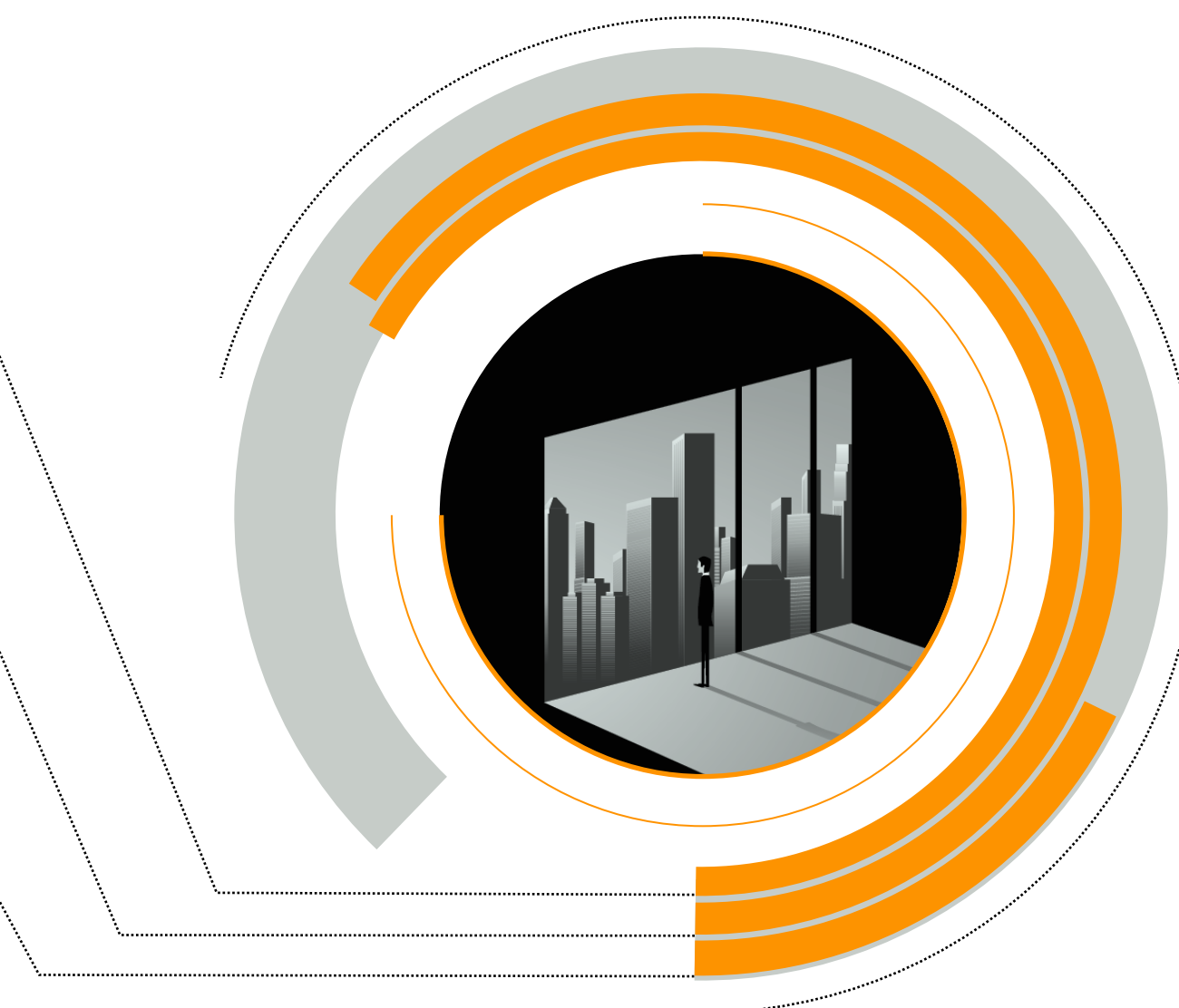
13,876



נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה פילוח שווי נכסים מניבים

שווי נכסים לפי אזורים



נדל"ן
להשקעה



משבר הקורונה והשפעתו על נכסי הנדל"ן של הקבוצה

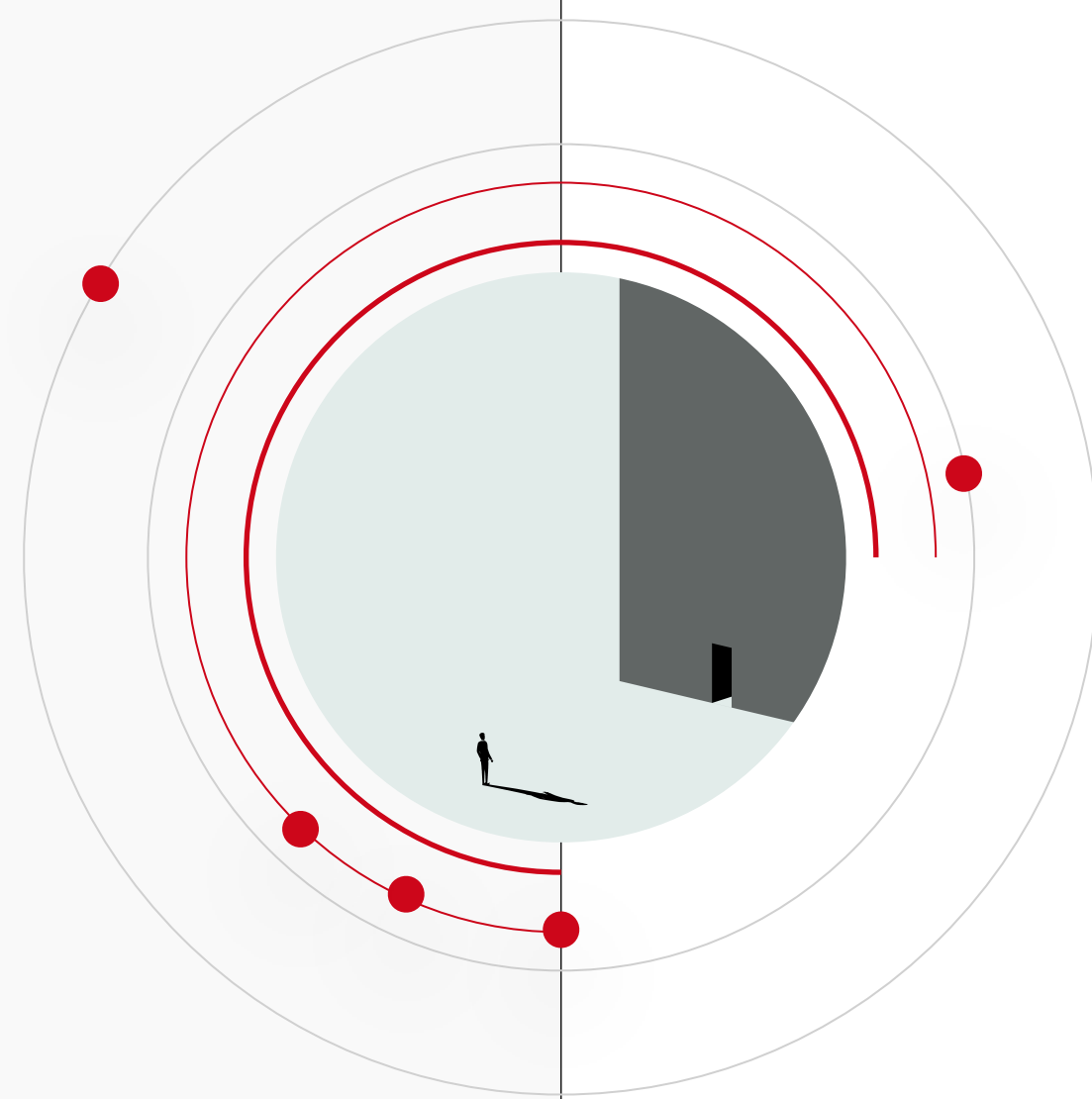
בעקבות משבר הקורונה אשר הינו ארוע מתגלגל אשר אין וודאות ביחס למועד סיומו ולמידת השפעתו על נכסי החברה, גיבשה החברה תוכנית הקלות מדורגת לתשלום דמי שכירות וניהול ביחס למרכזים המסחריים, למעט לעסקים שהותרה פעילותם דוגמת מרכולים/עסקי פארמה/בנקאות וכיוצ"ב. היקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים בגין התקופה שמיום 15 במרץ 2020 ועד 30 ביוני 2020, מסתכם בסך של 32 מיליון ש"ח. בגין התקופה שהחל מ-18 בספטמבר 2020 בוחנת החברה עריכתם של הסדרים פרטניים עם שוכרים אשר כתוצאה מההגבלות מחויבים לסגור את עסקיהם בנכסי החברה, וזאת בשיתוף פעולה עם. ההקלות הוכרו במלואן במהלך התקופה המדווחת.

החברה בחנה את שווי נכסיה למועד הדוח. במועד זה אין נתוני שוק שמצדיקים שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכות השווי לסוף 2019 ובכלל זה נושא שיעורי ההיוון. בדוחות החצי שנתיים בצעה החברה התאמת שווי של נכסיה לירידת המדד בחציון הראשון בשיעור 0.7% וכן נלקחו בחשבון במסגרת הנחות העבודה, התאמת ההכנסות הצפויות משכירות וניהול בנכסיה של החברה לטווח הקצר.

החברה תמשיך לבחון 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 עבור חודשי שכירות 2020-9-7:

| שימוש | אחוז גבייה % |
|-------------------|--------------|
| סופרמרקטים | 100% |
| משרדים | 97% |
| תעשייה ולוגיסטיקה | 100% |
| מסחר | 80% |
| ממוצע | 94% |



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 פלטינום, פתח תקווה

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- ירידה בשיעור שנתי של 0.7%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2020.
- לא נלקחה בחשבון פגיעה אפשרית כתוצאה מהטלת סגר נוסף.

אמות תחזית

תחזית 2020



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.



| 2019 בפועל (*) | 2020 תחזית מקורית | 2020 תחזית מעודכנת | 1-9.2020 בפועל | |
|-------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|--|
| 728 | 790-805 | 740-760 | 560 | NOI במיליוני ש"ח |
| 520 | 575-590 | 530-550 | 393 | FFO ריאלי במיליוני |
| 143.7 | 150-154 | 138-143 | 103 | FFO למניה (אגורות) |
| | 5% | 5% | 7% | גידול בכמות המניות המשוקללת לעומת שנת 2019 |

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

לאחרונה, בעקבות הסגר הכללי הנוסף שהוטל במחצית ספטמבר 2020 ואשר עודנו חל ביחס לפעילות במרכזים המסחריים הפתוחים והסגורים ואין וודאות באשר למשכו, למועד סיומו ולמידת השפעתו על הפעילות העסקית, וכן בעקבות גיוס ההון שביצעה החברה בתחילת אוקטובר 2020 (ואשר תרם לגידול של 7.2% בהון המניות של החברה), למיטב הערכת החברה תיתכן סטייה מהטווח התחתון של התחזית המעודכנת באחוזים בודדים. למידע נוסף ראה תחת פרק "השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של הקבוצה" במסך 13.

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.

אמות תחזית



אמות תחזית



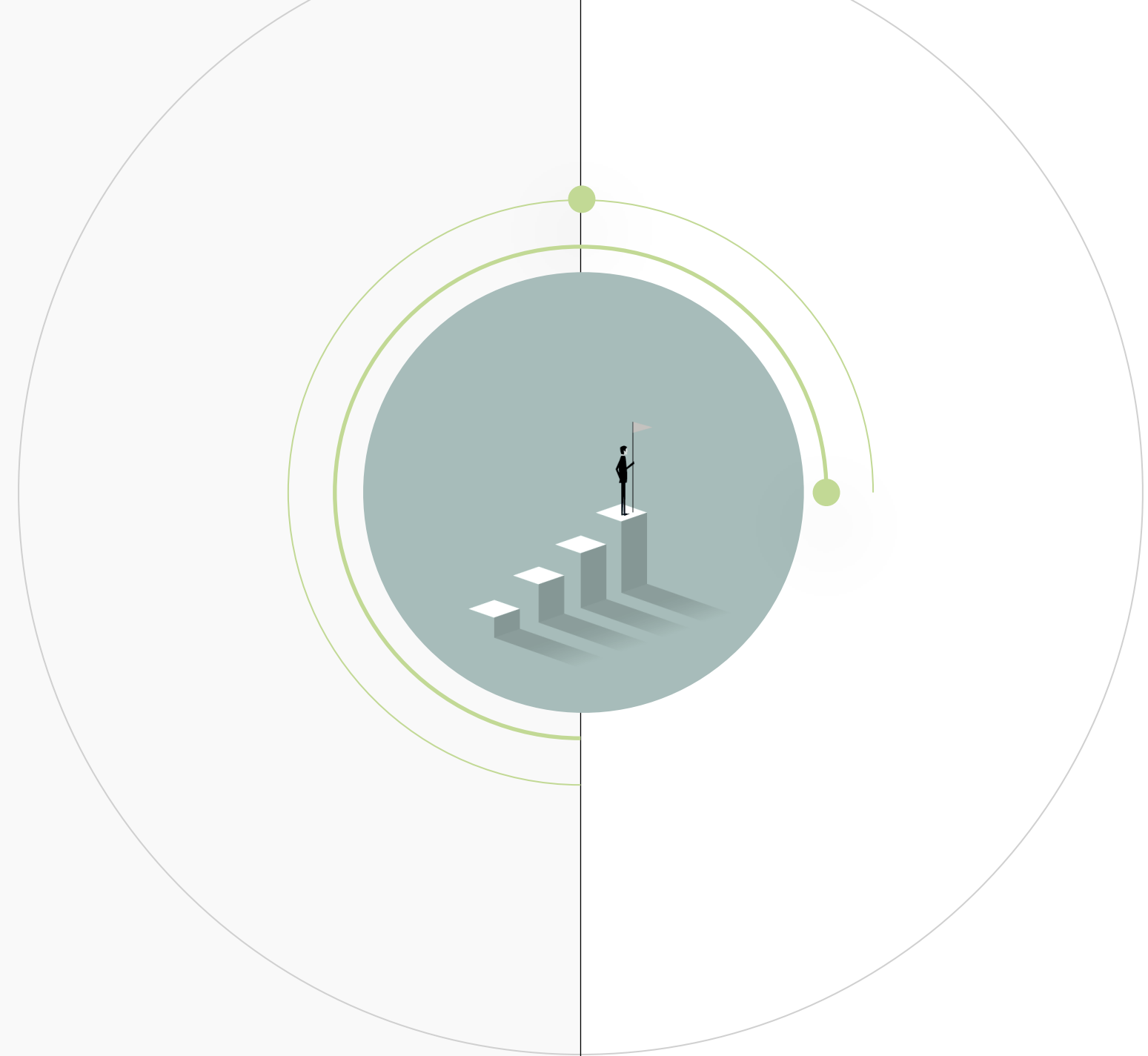
צמיחה

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.

אמות ToHa1, תל אביב

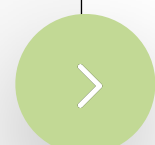


צמיחה

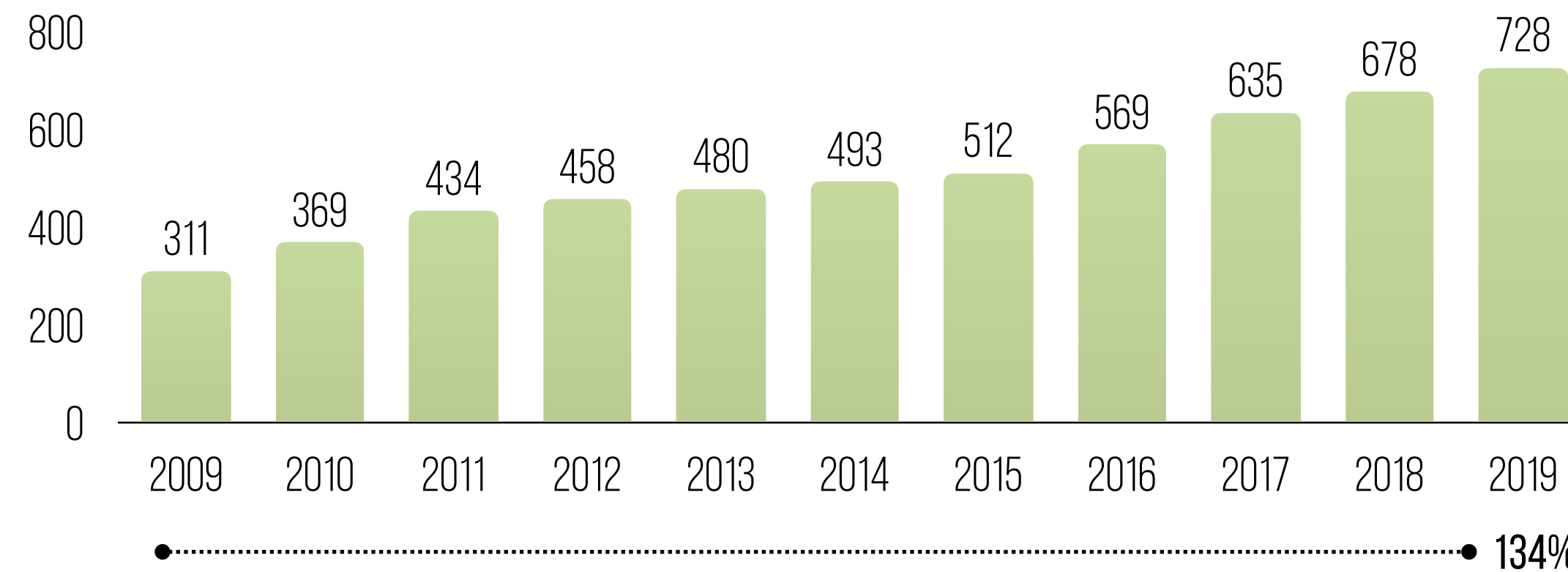


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

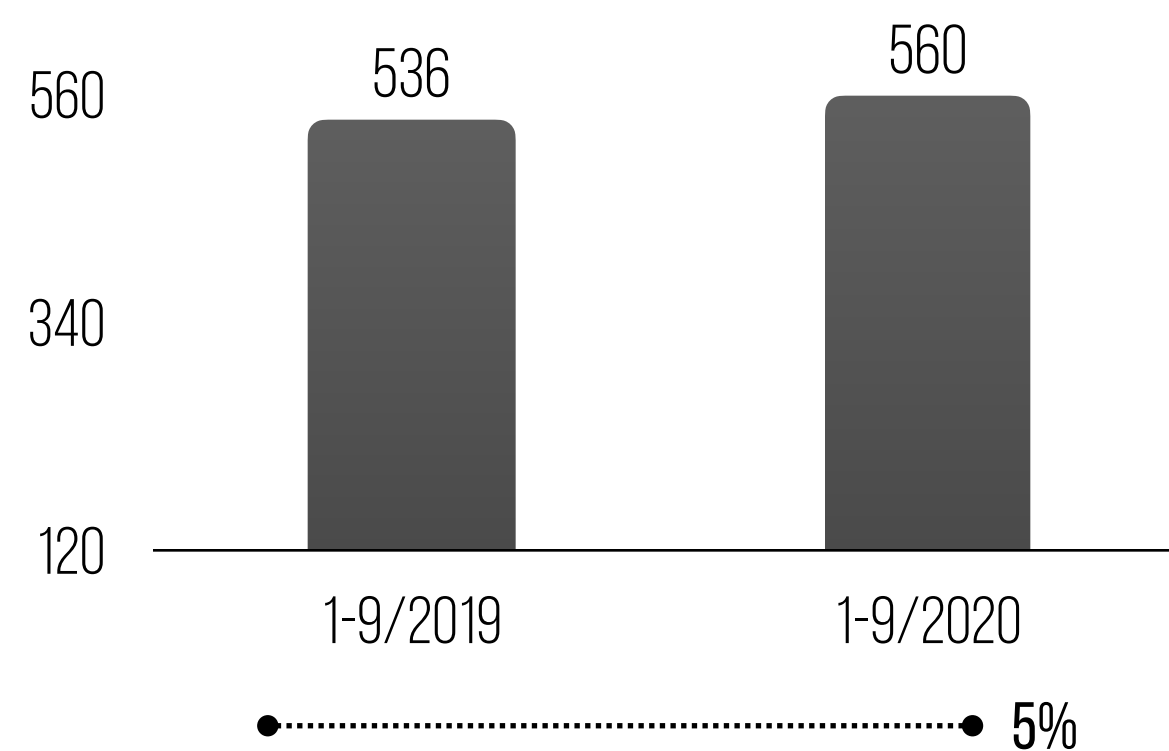
צמיחה



צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי



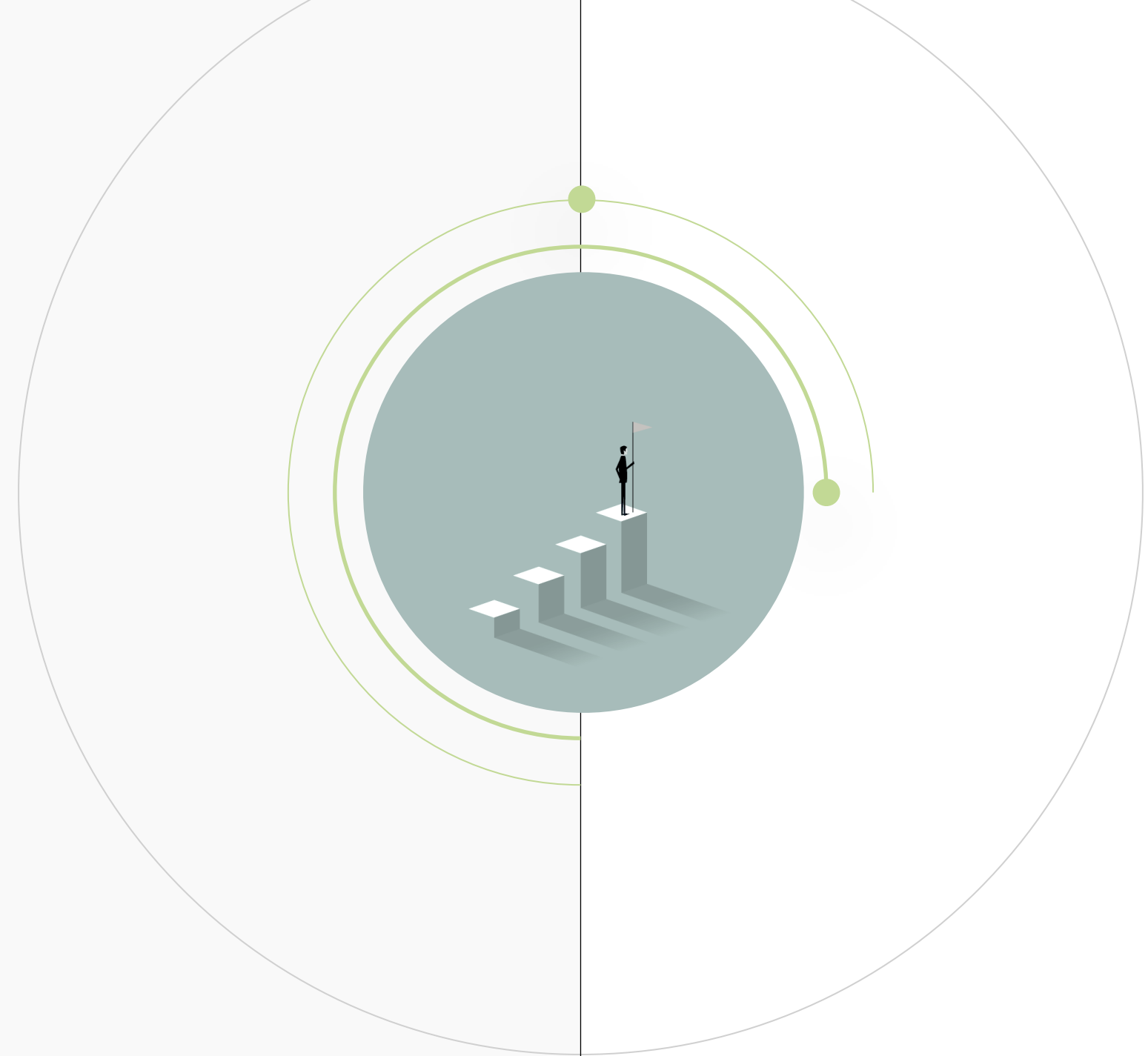
צמיחה מתמדת ב-NOI



צמיחה NOI

צמיחה



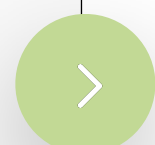


צמיחה

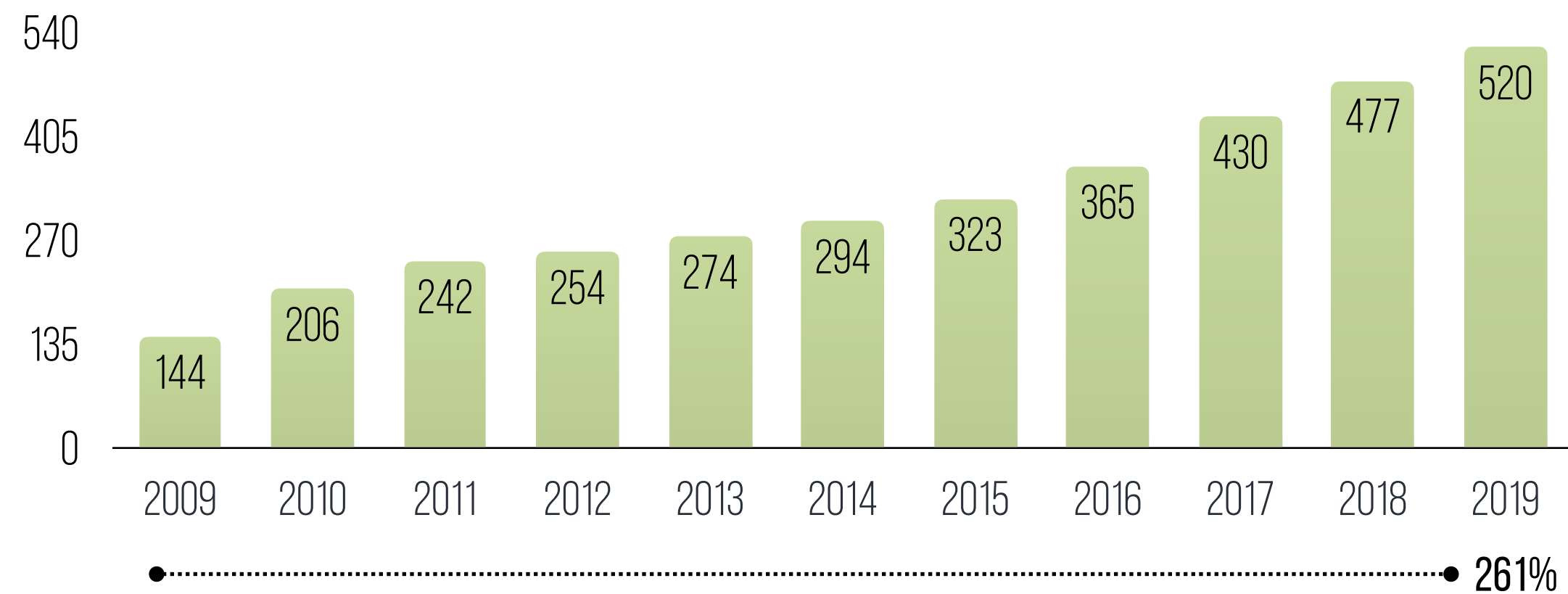


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

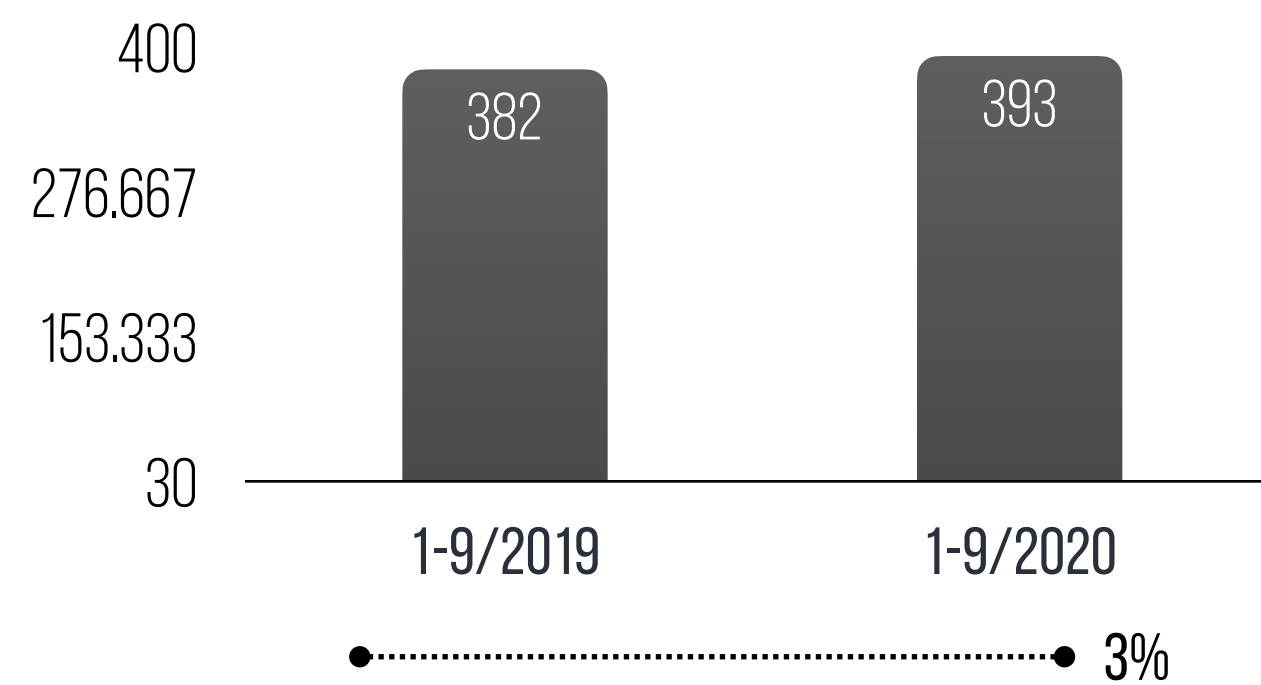
צמיחה



צמיחה מתמדת ב-FFO תוך ירידה בשיעור מינוף - שנתי



יציבות ב-FFO הריאלי

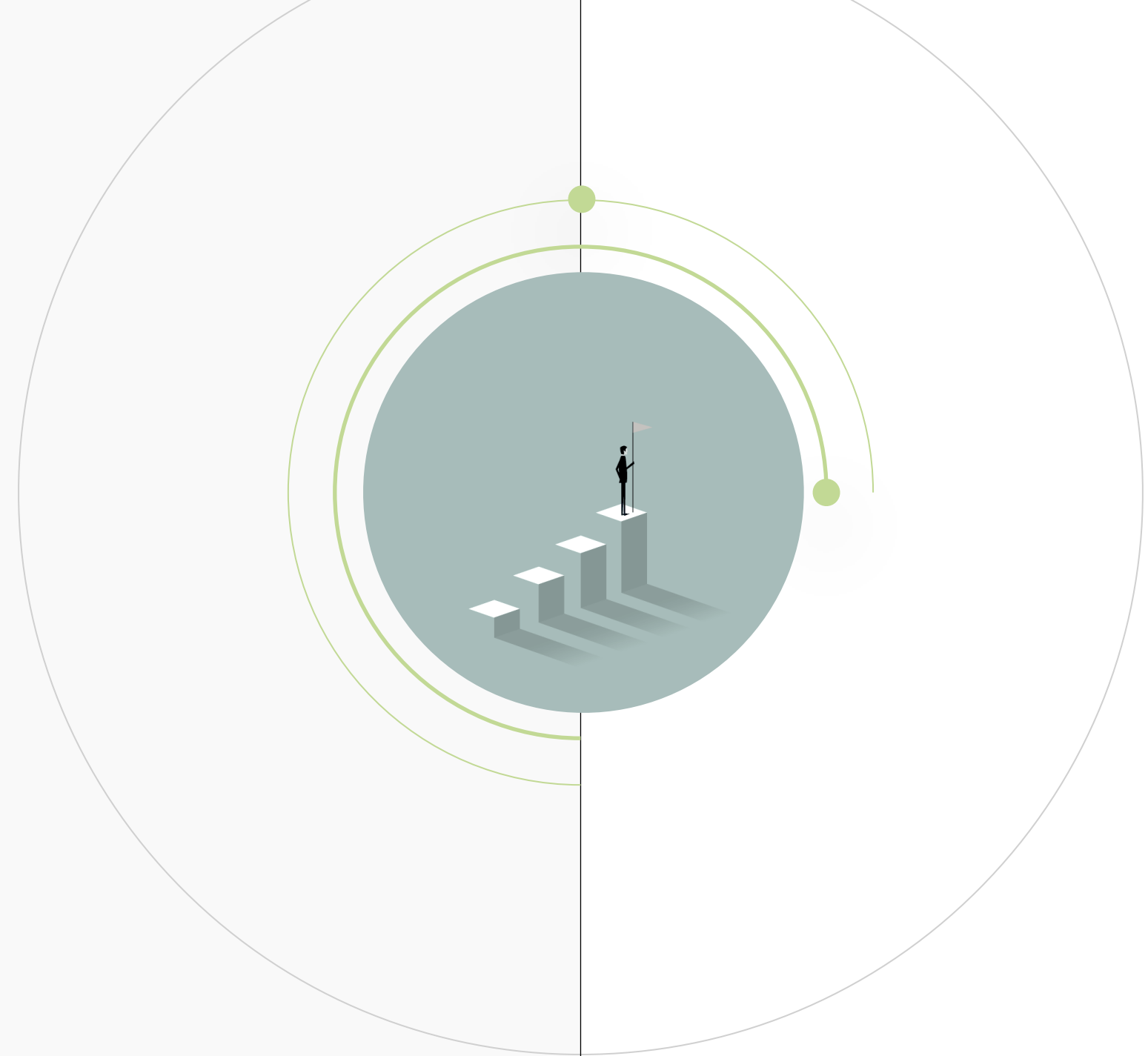


FFO בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות נטו ממס

צמיחה
FFO שנתי
ולתקופה

צמיחה +



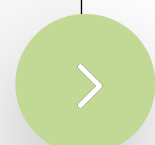


צמיחה

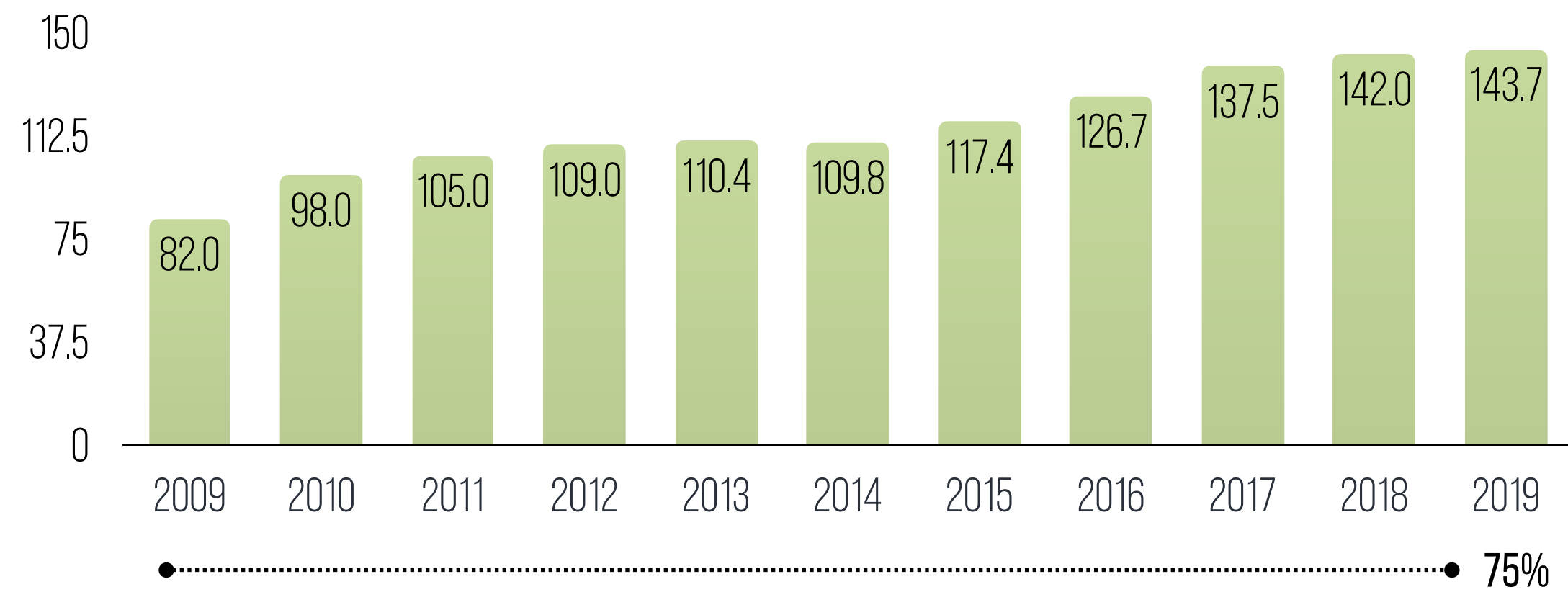


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

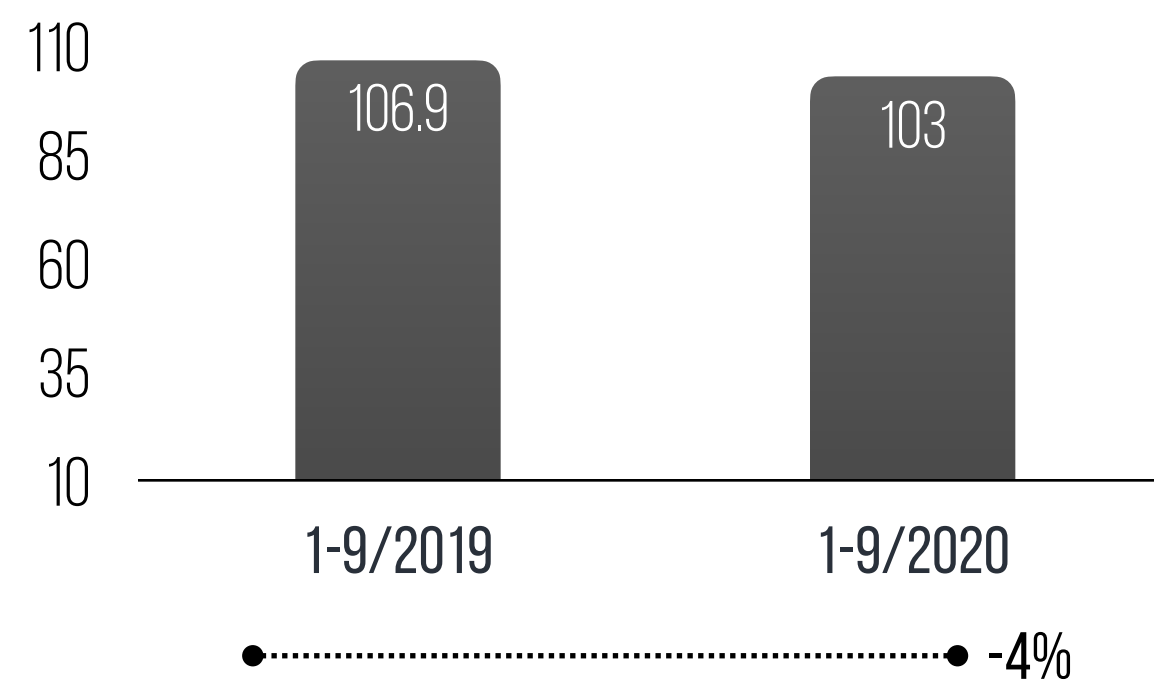
צמיחה



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



שינוי ב-FFO למניה



צמיחה
ולתקופה
FFO שנתי
למניה

FFO למניה בתקופה המדווחת, קטן ב 4% כתוצאה מגידול של 7% במספר המניות המשוקלל.

FFO למניה בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו ממס



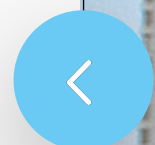


עוצמה פיננסית

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות השקעות. אנשים קודם.



אמות ToHa1, תל אביב

עוצמה פיננסית

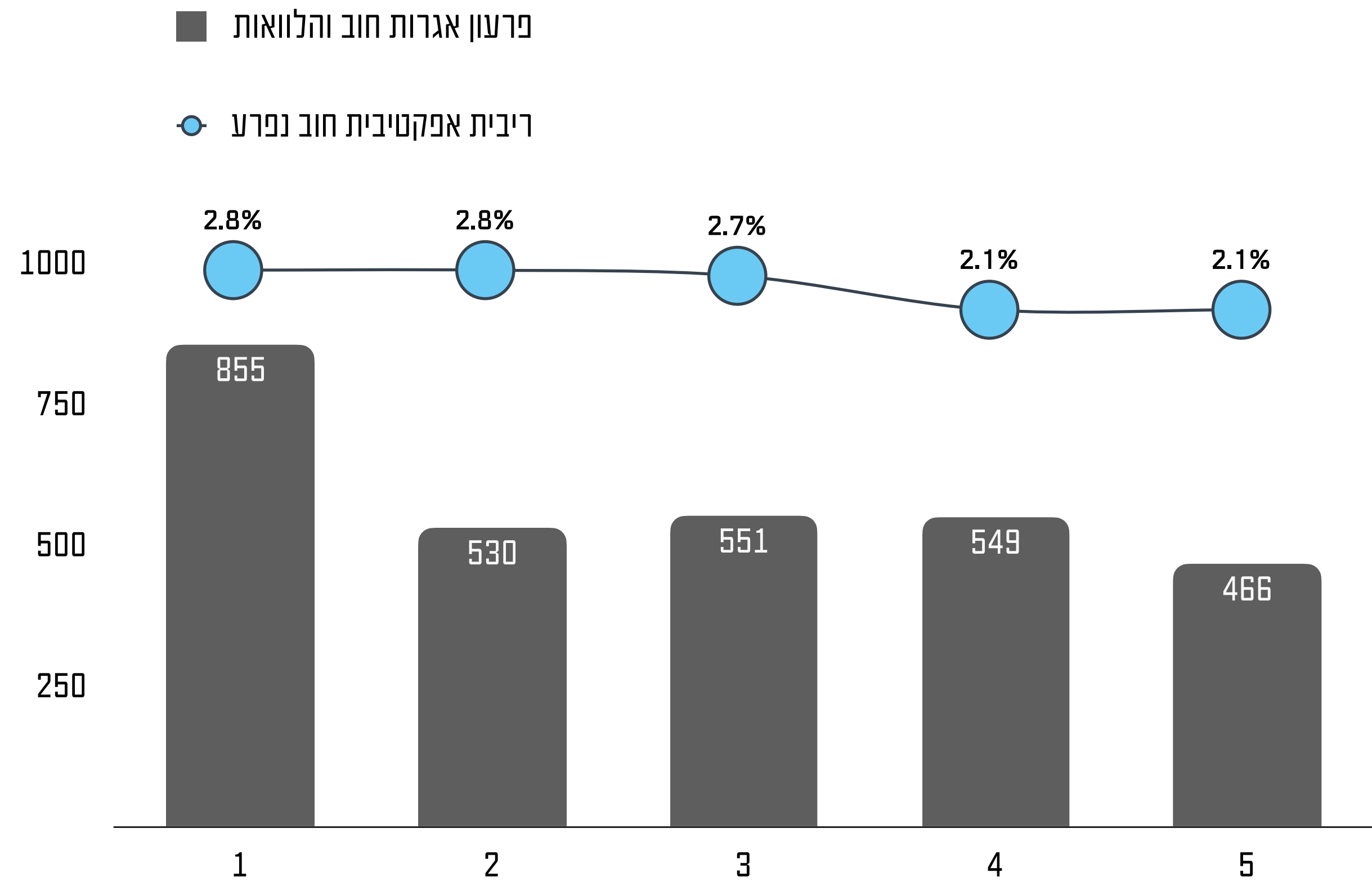


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



עוצמה פיננסית

עוצמה פיננסית פריסת פרעונות על פני 5 השנים הבאות



הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 באוקטובר ומסתיימת ב-30 בספטמבר, של כל שנה.

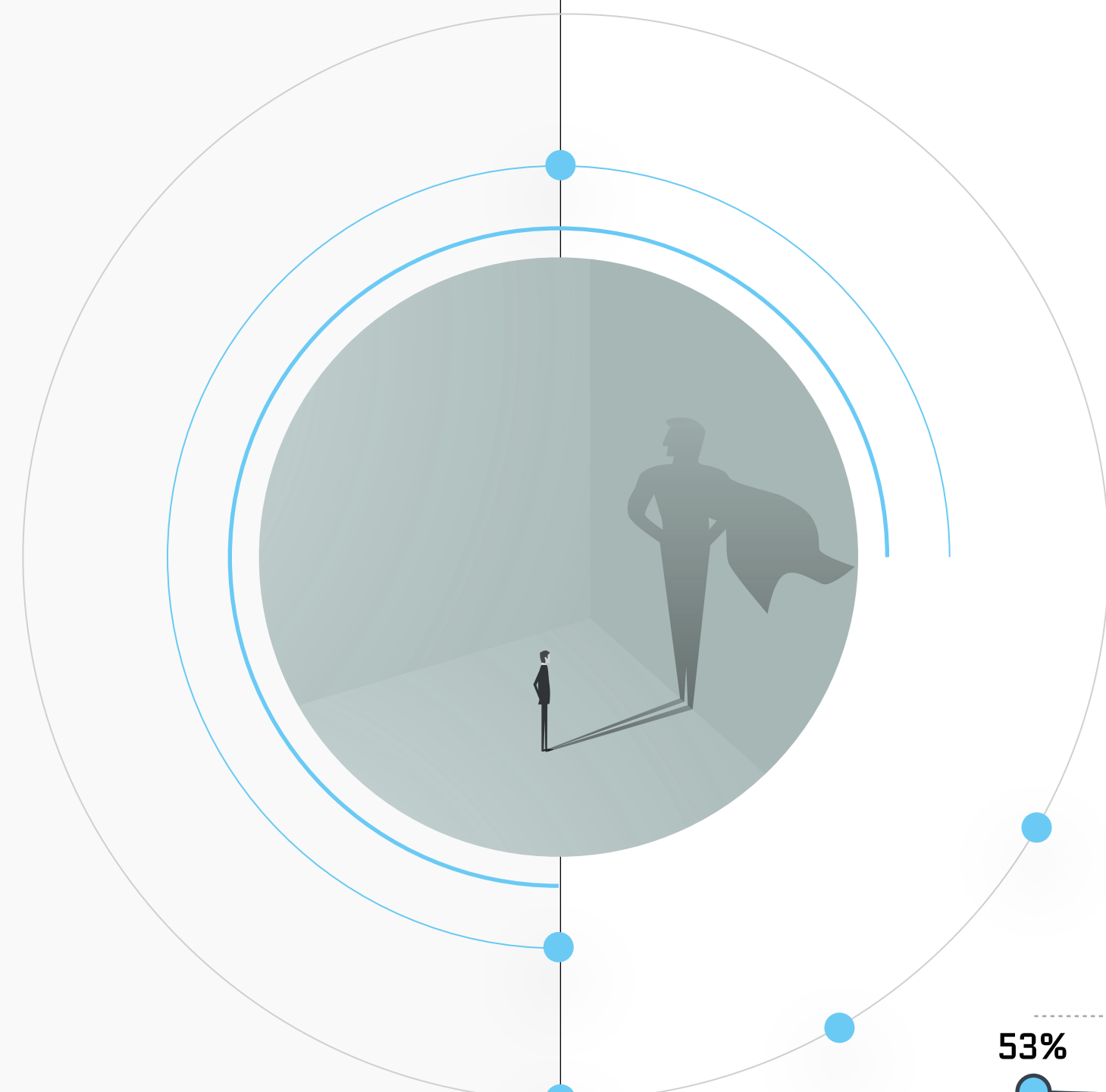
נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-700 מיליון ש"ח לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של 920 מיליון ש"ח.

עוצמה פיננסית



עוצמה פיננסית

בבעלות החברה 105 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.

לחברה מזומנים ושווי מזומנים ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,165 מיליון ש"ח

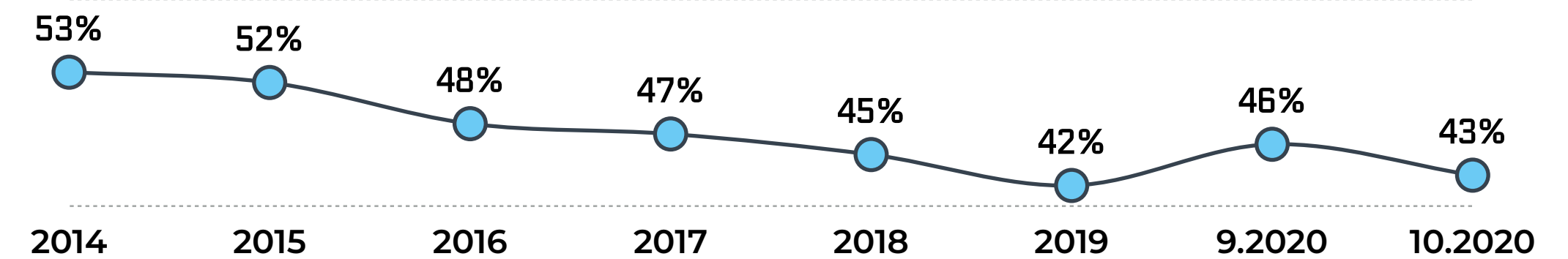
כלל נכסי החברה אינם משועבדים למעט נכסים בשווי של 2% בבעלות עם שותפים

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

ריבית משוקללת אפקטיבית צמודת מדד - 2%

מח"מ 5.2 שנים

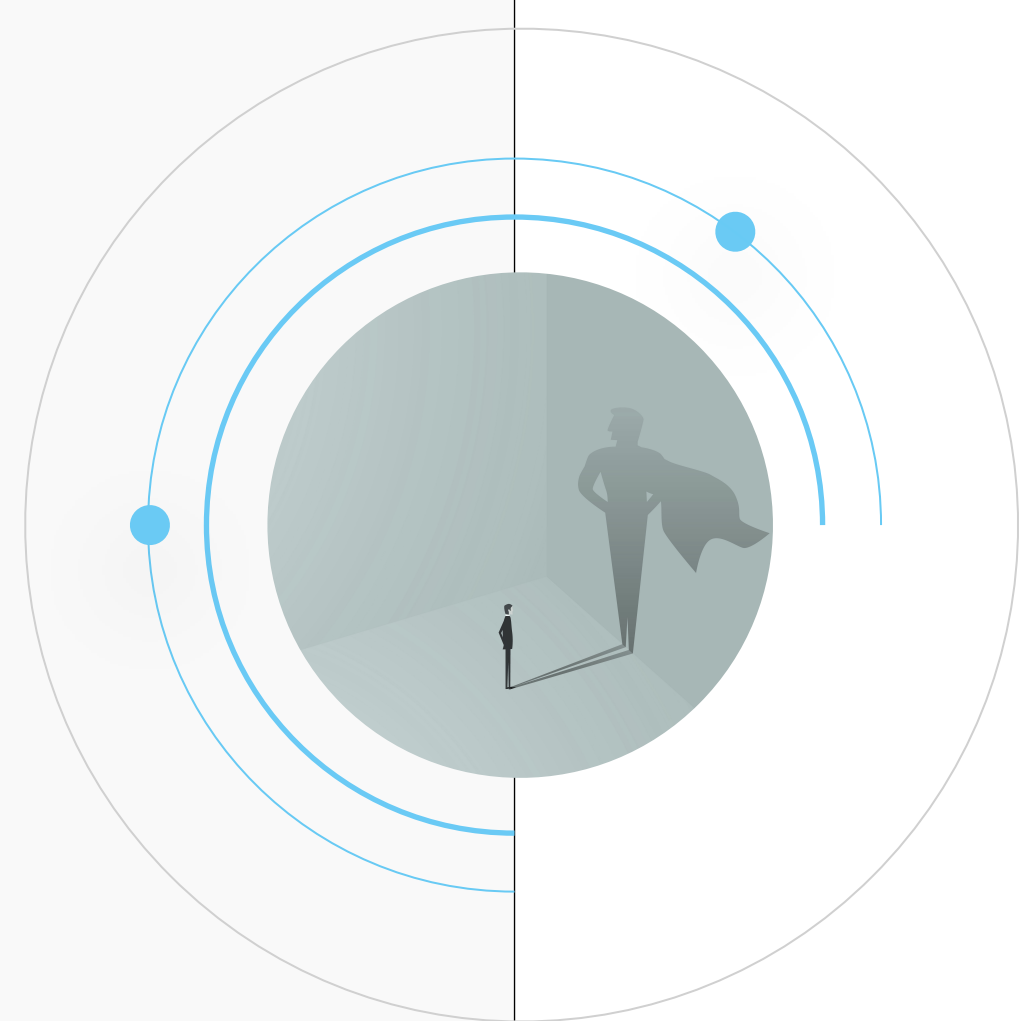
שיעור מינוף יעיל לאורך זמן



עוצמה פיננסית



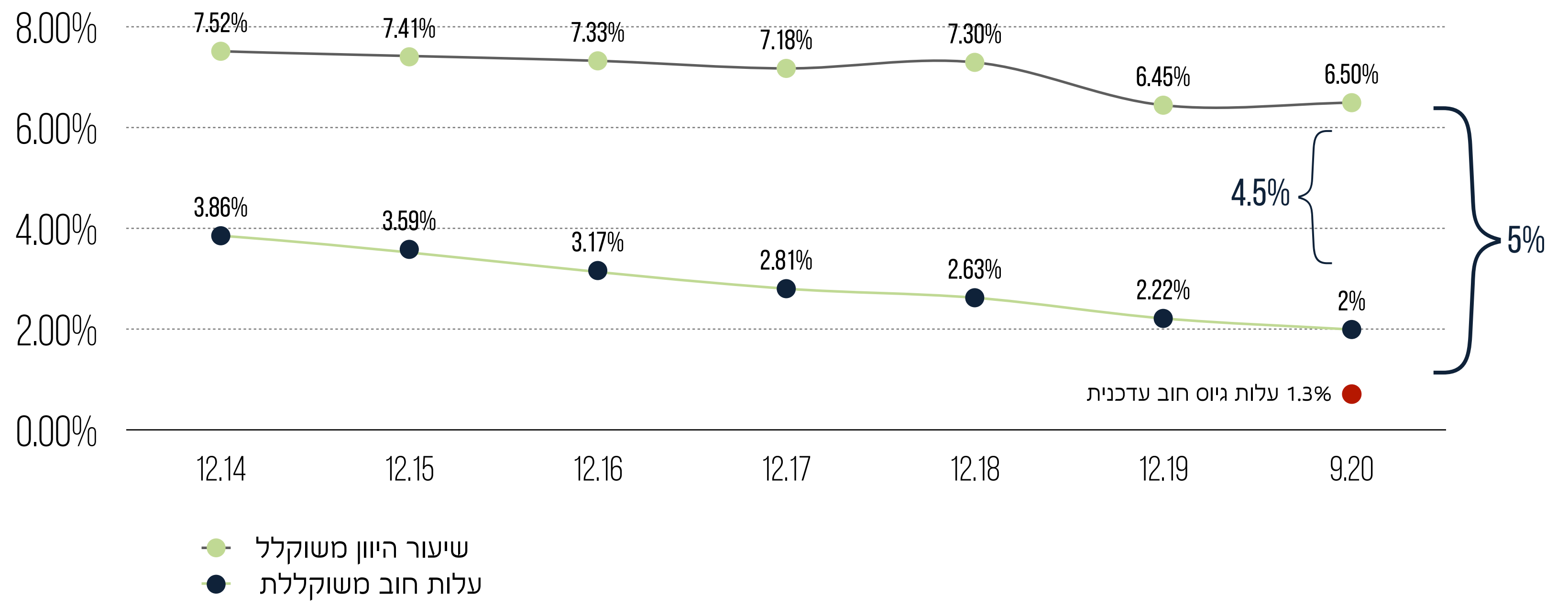
עוצמה פיננסית שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה



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.



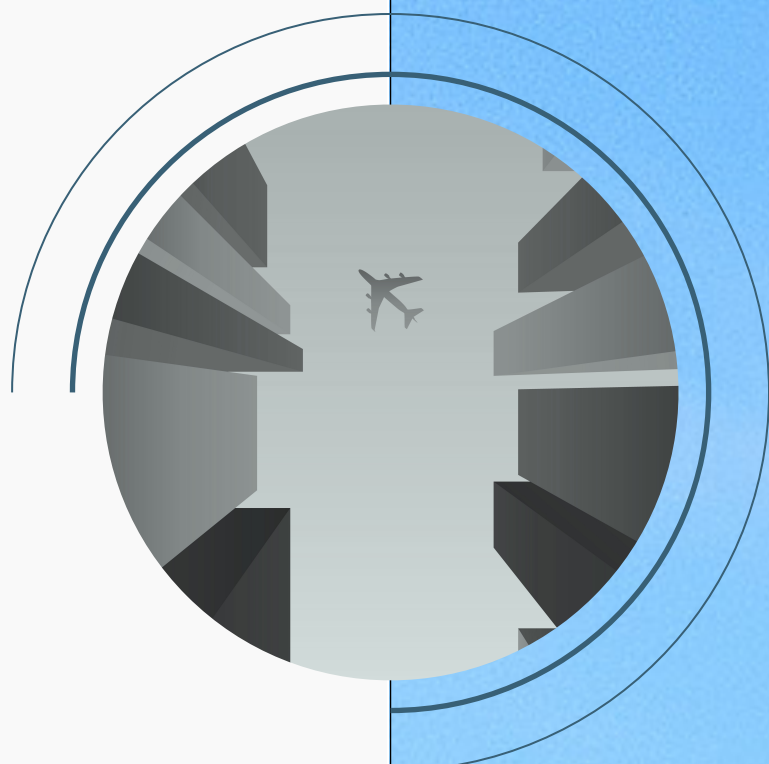
עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ו'), מח"מ כ- 7 שנים, לפי מחיר שוק ליום 8 בנובמבר 2020

עוצמה
פיננסית



עוצמה פיננסית

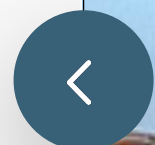




אמות משרדים

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.



בית אמות ביטוח, תל אביב



אמות משרדים

שווי הוגן ליום ה-30.9.2020
הינו כ-6.7 מיליארד ש"ח.

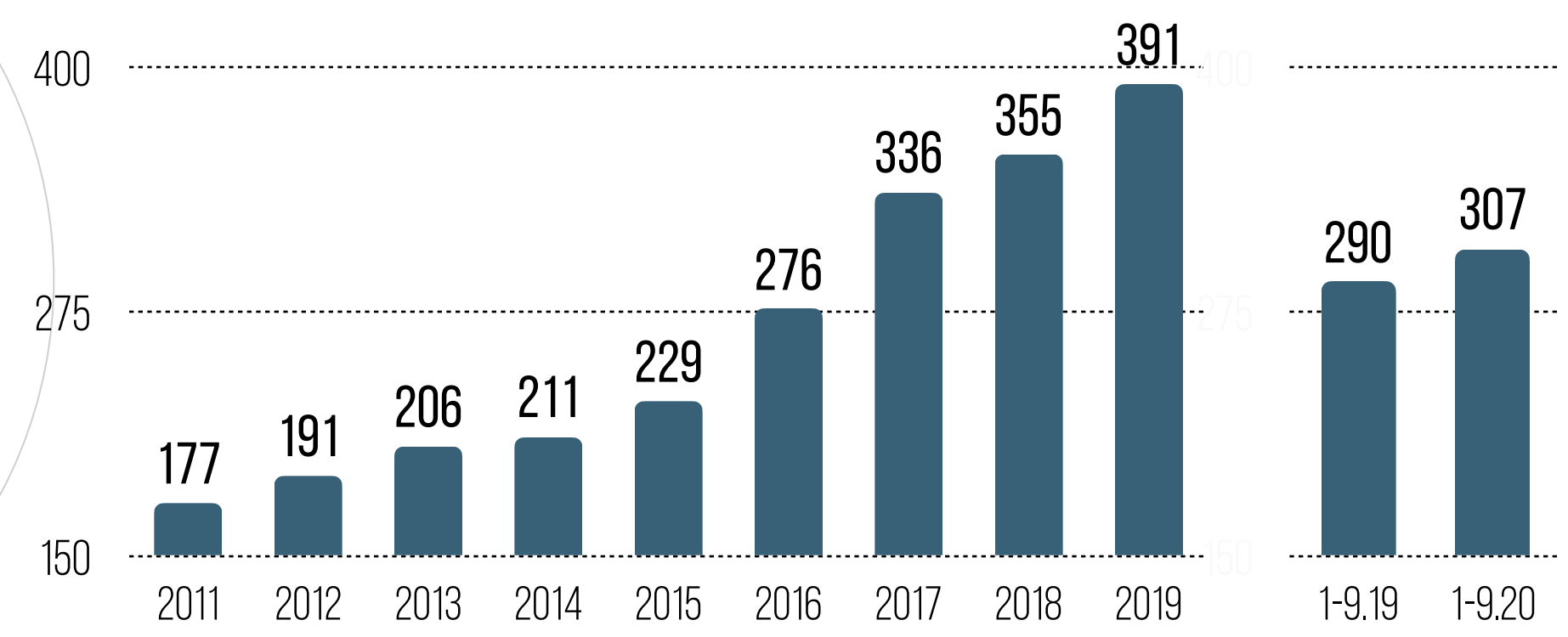
ה- NOI ממשרדים 1-9.2020
הינו - 307 מיליון ש"ח.

63% משווי נכסי המשרדים
ממוקמים במטרופולין ת"א.

שיעור התפוסה בשטחי המשרדים
נכון ל 30.9.2020 הינו כ- 94.8%.

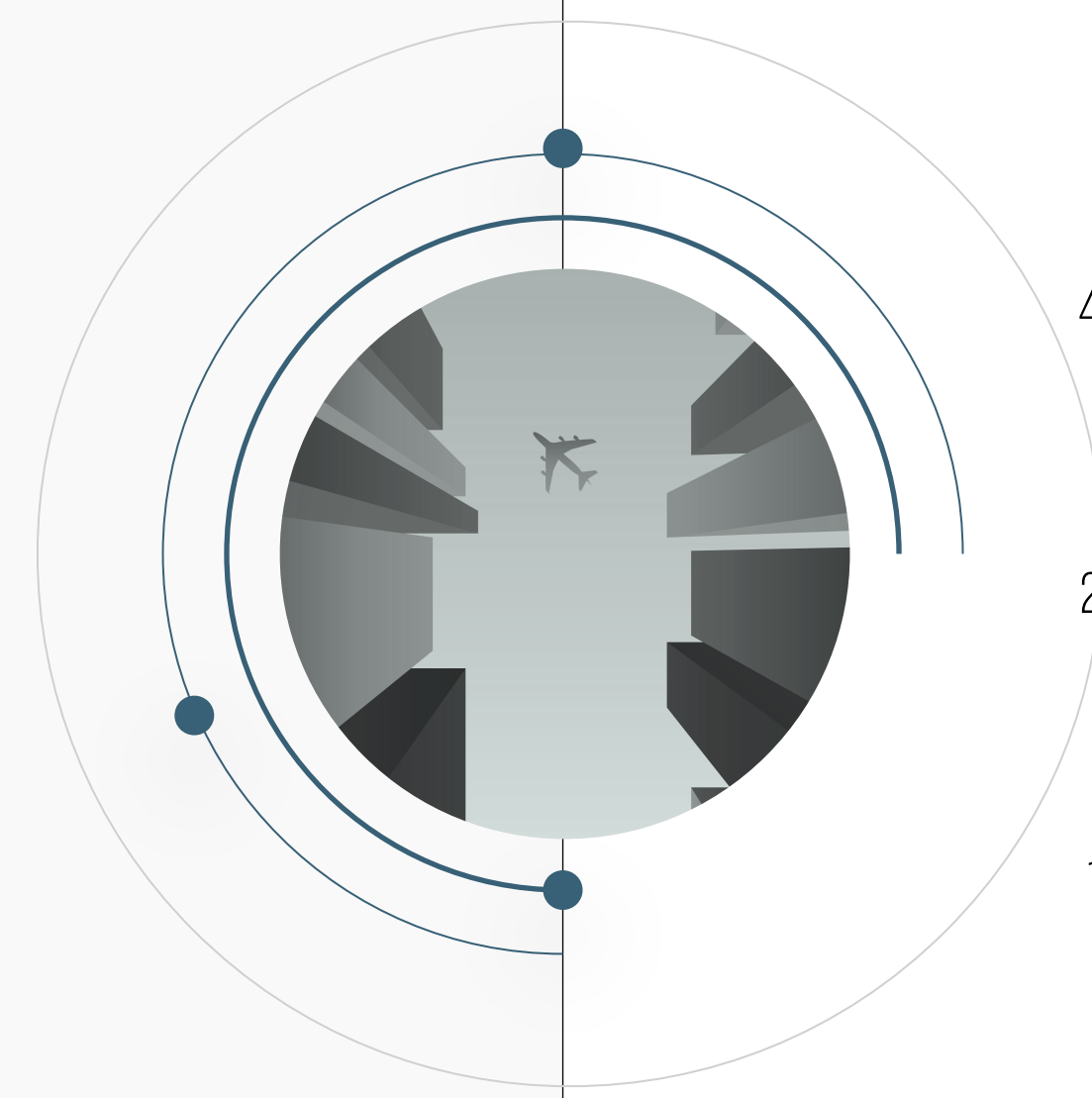
מח"מ חוזי השכירות 3-5 שנים (20%)
מהסכמי השכירות מתחדשים כל שנה).

NOI ממשרדים



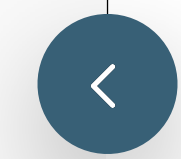
בנייני משרדים מניבים
בשטח של כ- **400,000**
מ"ר

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.



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- 400,000

מ"ר



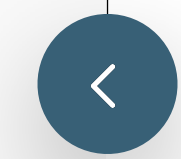
אמות משרדים

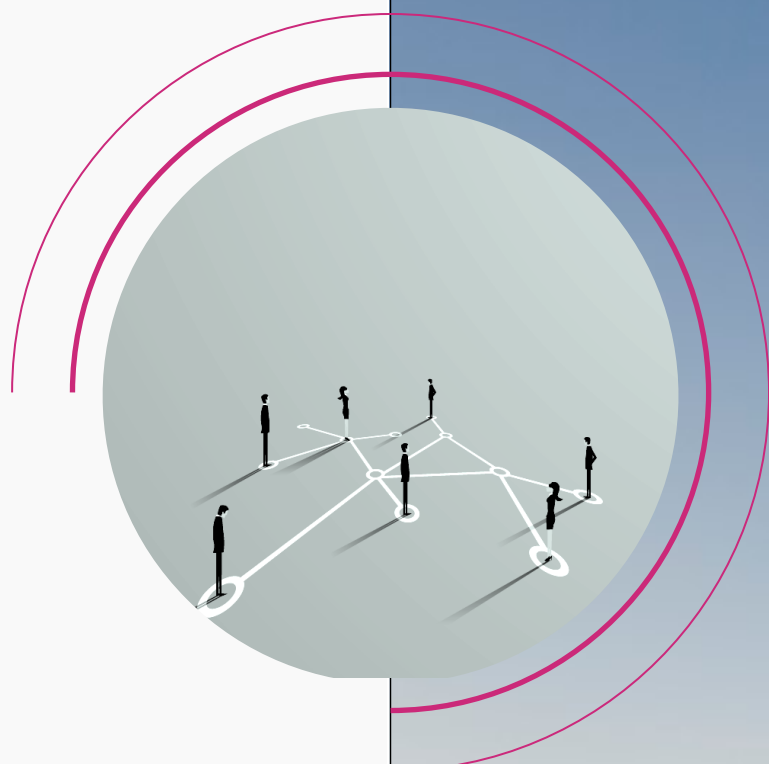
נכסים מייצגים

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





אמות מסחר

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.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות השקעות. אנשים קודם.



קניון קריית אונו, קריית אונו





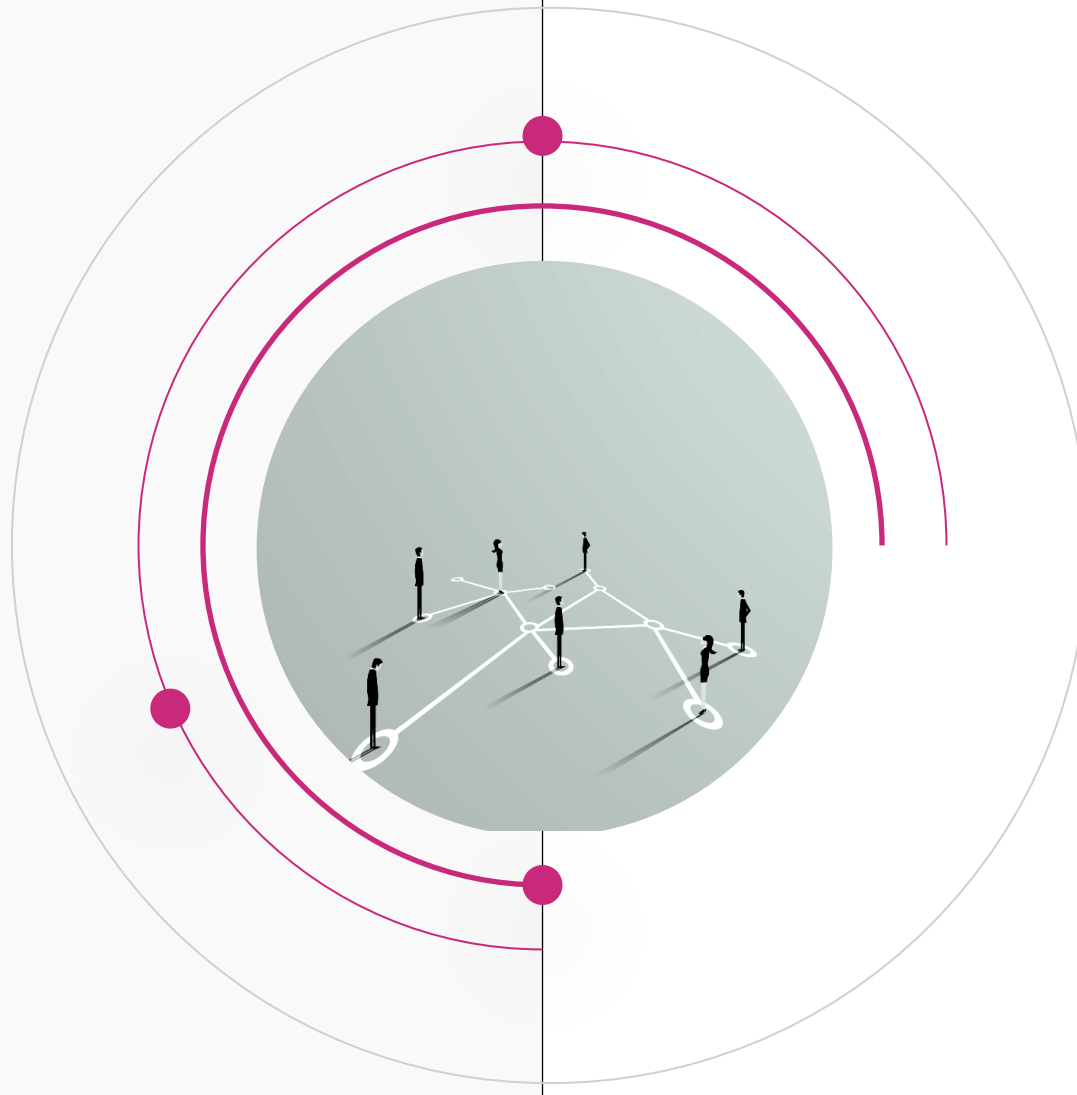
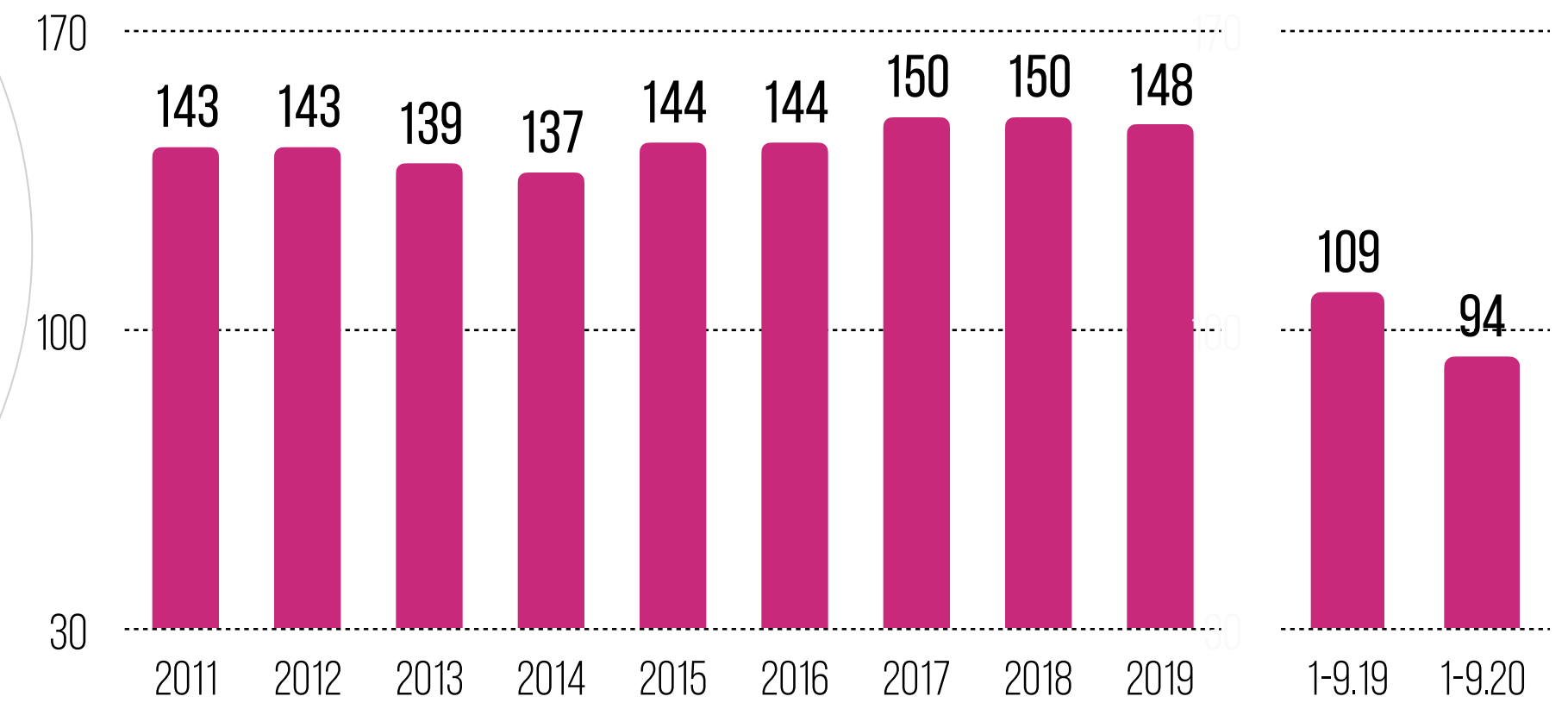
אמות מסחר

שווי הוגן ליום ה-30.9.2020
הינו כ-2.7 מיליארד ש"ח

ה- NOI ממרכזים מסחריים
1-9.2020 הינו 94 מיליון ש"ח

שיעור התפוסה ממרכזים מסחריים
נכון ל 30.9.2020 הינו כ- 96.6%

NOI ממסחר



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

מרכזים מסחריים
בשטח של כ-
130,000
מ"ד

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



אמות מסחר

נכסים מייצגים



אמות מסחר



מרכזים מסחריים
בשטח של כ-

130,000

מ"ר

אמות מסחר

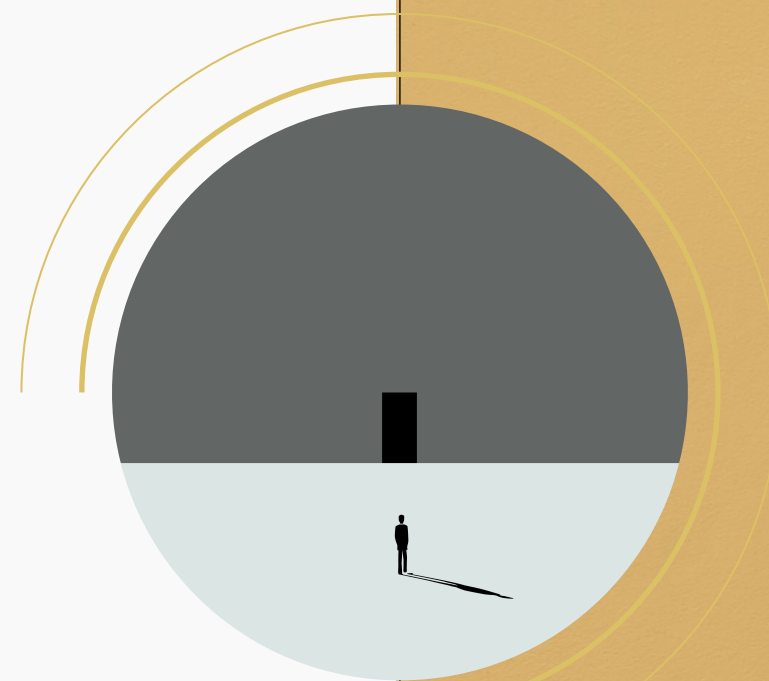


אמות סופרמרקטים

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

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.



אמות סופרמרקטים

אמות סופרמרקטים

נכסים מייצגים

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



אמות סופרמרקטים

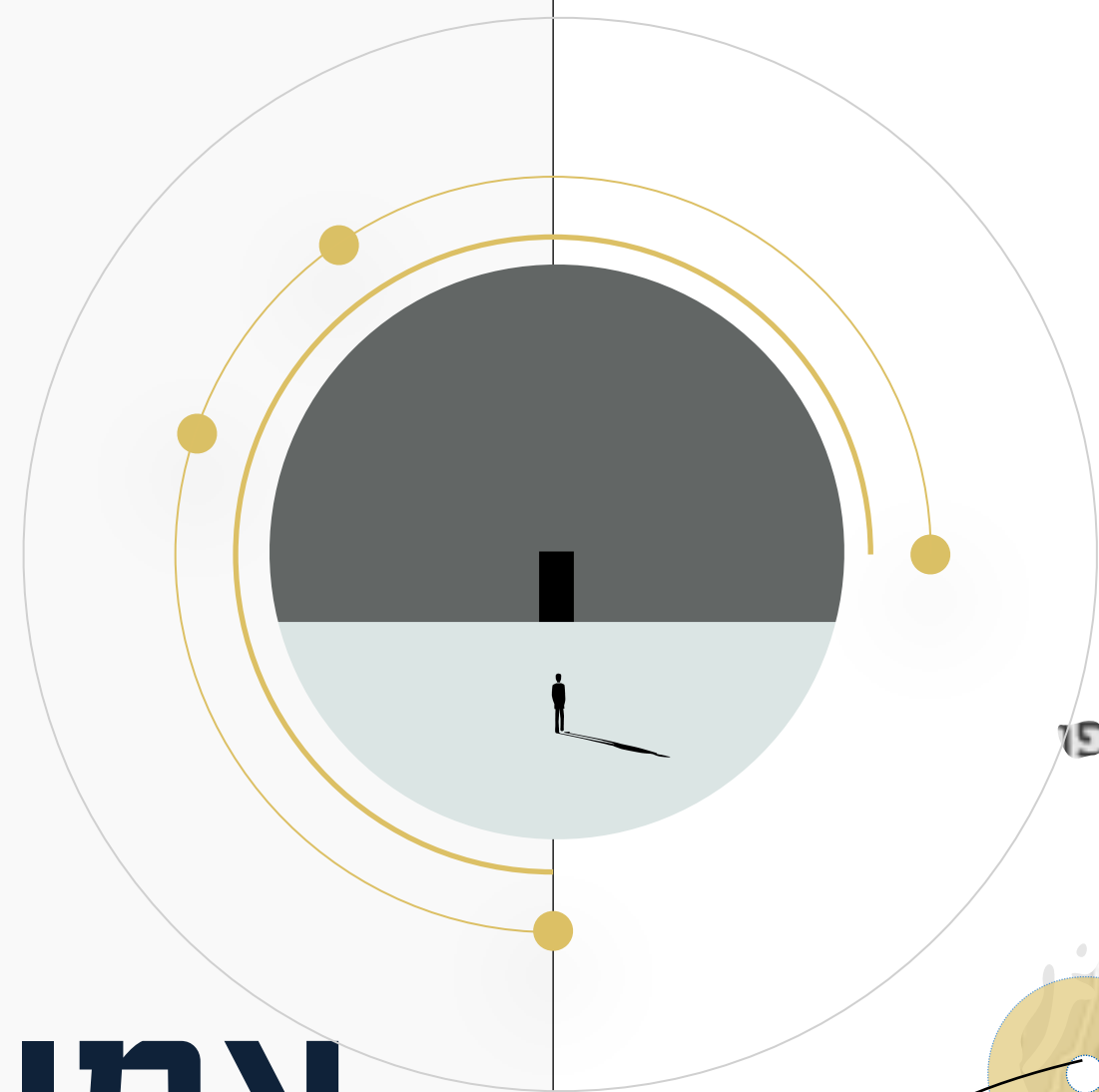
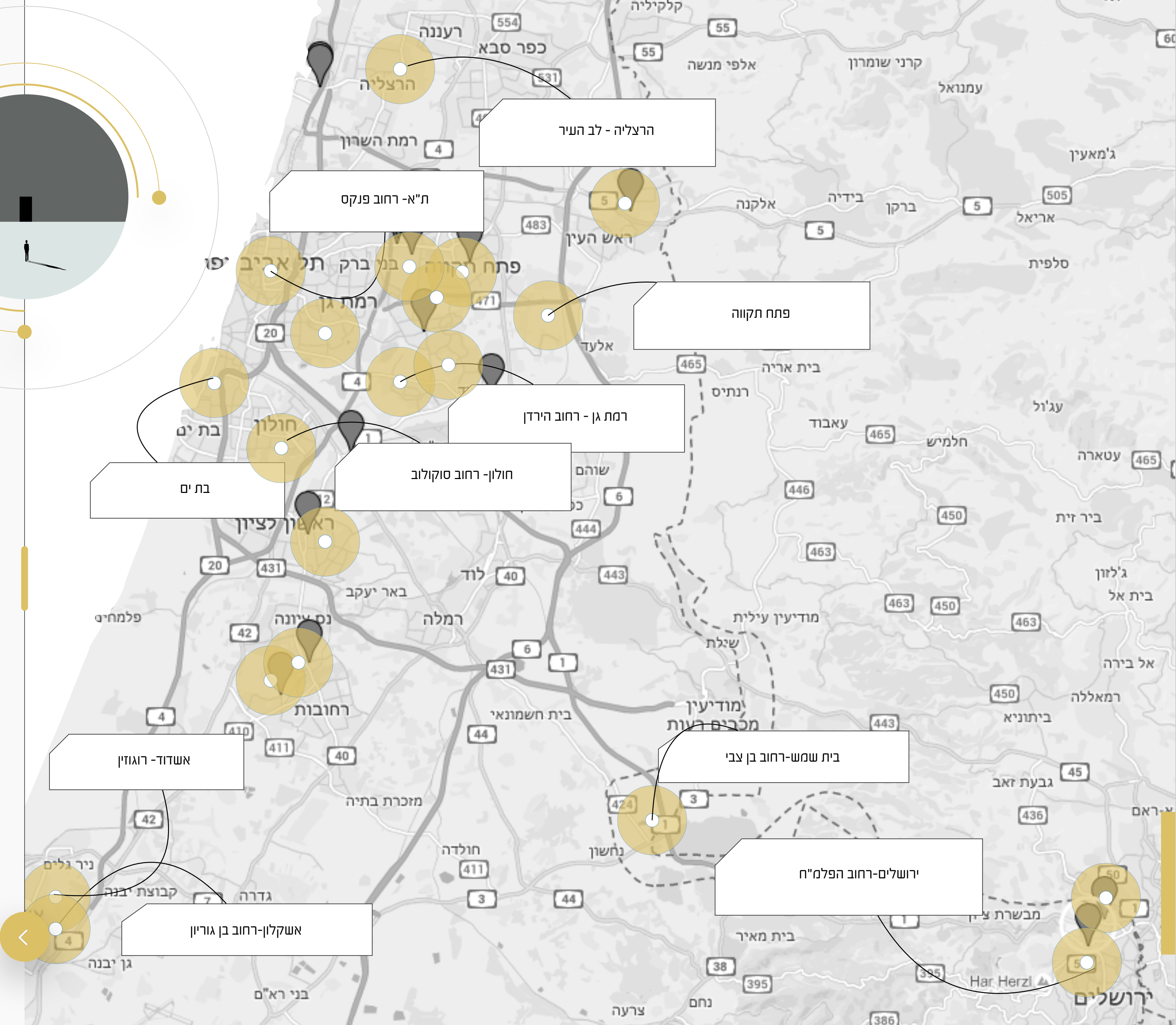


סופרמרקטים בשטח של כ- **39,000** מ"ר

אמות סופרמרקטים



- | | | |
|----------------------|---------------------|-----------------------|
| שופרסל-מוצקין | סופרמרקט-ערד | מגה-אנבר חולון |
| שופרסל-הירדן | מגה-חפץ חיים | מגה-אשדוד |
| שופרסל-אור יהודה | מגה-רמת אפעל | פרשמרקט-תל אביב |
| שופרסל-קריית שפרינצק | מגה-פרץ רעננה | שופרסל-גבעתיים וויצמן |
| סופרמרקט-בית שמש | ויקטורי-היפר אשקלון | מגה-גילת באר שבע |
| קואופ-הפלמח | ויקטורי-רעננה | מגה-דימונה |
| קואופ-קריית ים | רמי לוי-אזדרכת | שופרסל-דרום גבעתיים |
| קואופ-קריית מנחם | שופרסל -כפ"ס | מגה-הדר וויצמן |
| לבקוביץ-גבעת המורה | שופרסל-נצרת עילית | מגה-לה העיר הרצליה |
| | שופרסל-כרמיאל | מגה-מגדל אראל |
| | שופרסל-איזרעאליה | מגה-מגדל נחום |
| | שופרסל-קריית אליעזר | מגה-נאות רחל |
| | סופר ספיר-צפת | מגה-נווה אמירים |



אמות סופרמרקטים

נכסים מייצגים

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



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.

33



מצגת אמות השקעות לשוק ההון

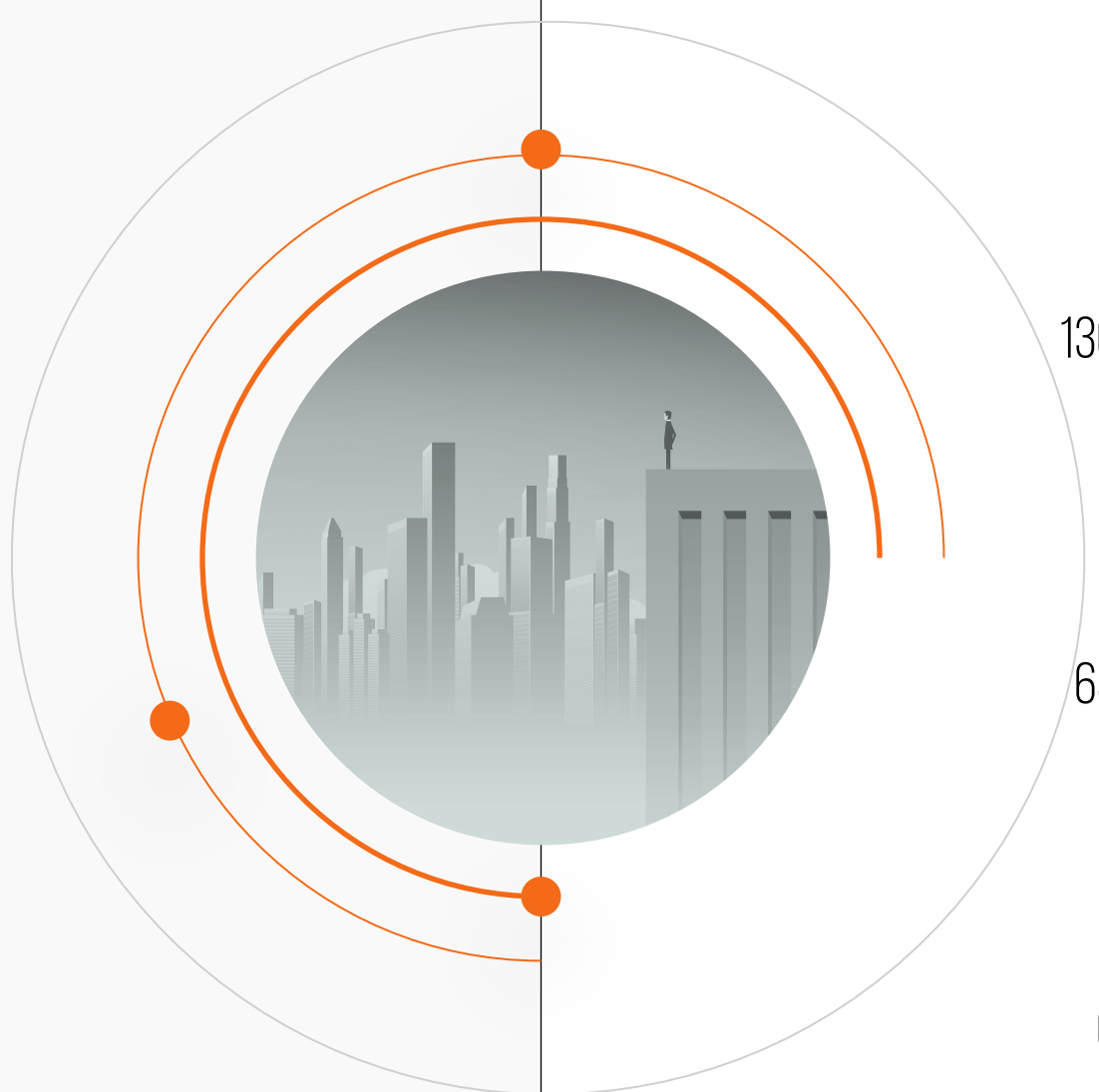


פארק שיאים, נתניה



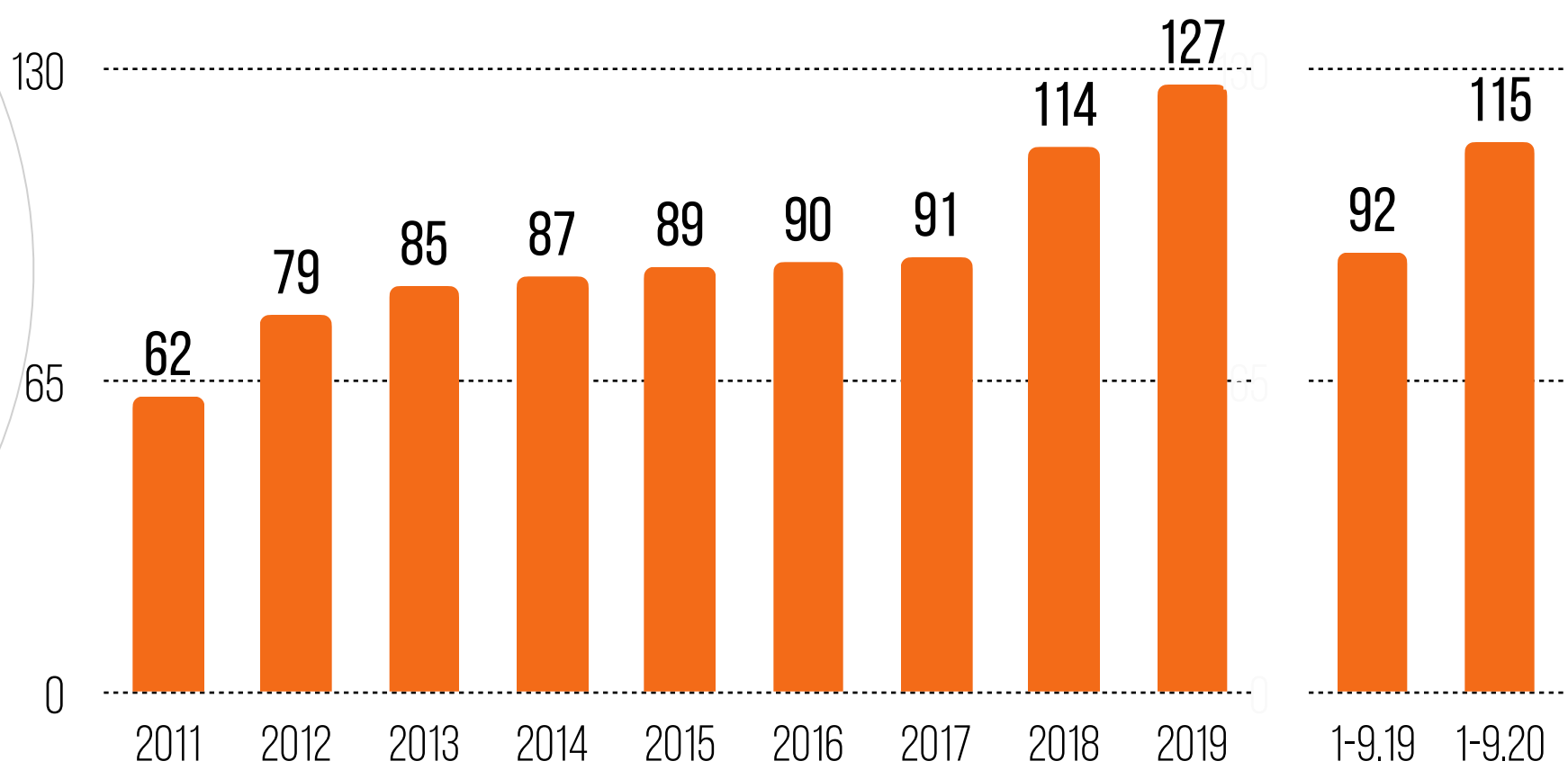
אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה

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



NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה

שווי הוגן ליום ה-30.9.2020 הינו כ-2.5 מיליארד ש"ח



שיעור התפוסה נכון ל-30.9.2020 הינו כ-99.6%

ה- NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה 1-9.2020 הינו כ-115 מיליון ש"ח

לוגיסטיקה ותעשייה
בשטח של כ-**380,000**
מ"ר

אמות לוגיסטיקה

אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה



אמות לוגיסטיקה

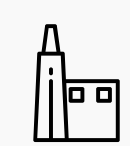
אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה

| | | |
|----------------------|--------------------|-----------------|
| 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 |
| מרלוג מודיעין שופרסל | אמות מודיעין | אמות אריאל |



אמות לוגיסטיקה

נכסים מייצגים



אמות לוגיסטיקה



לוגיסטיקה ותעשייה
בשטח של כ-
380,000
מ"ר

אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה

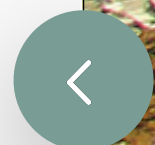




אמות יזום

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

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות השקעות. אנשים קודם.



יזום אסטרטגיית הייזום

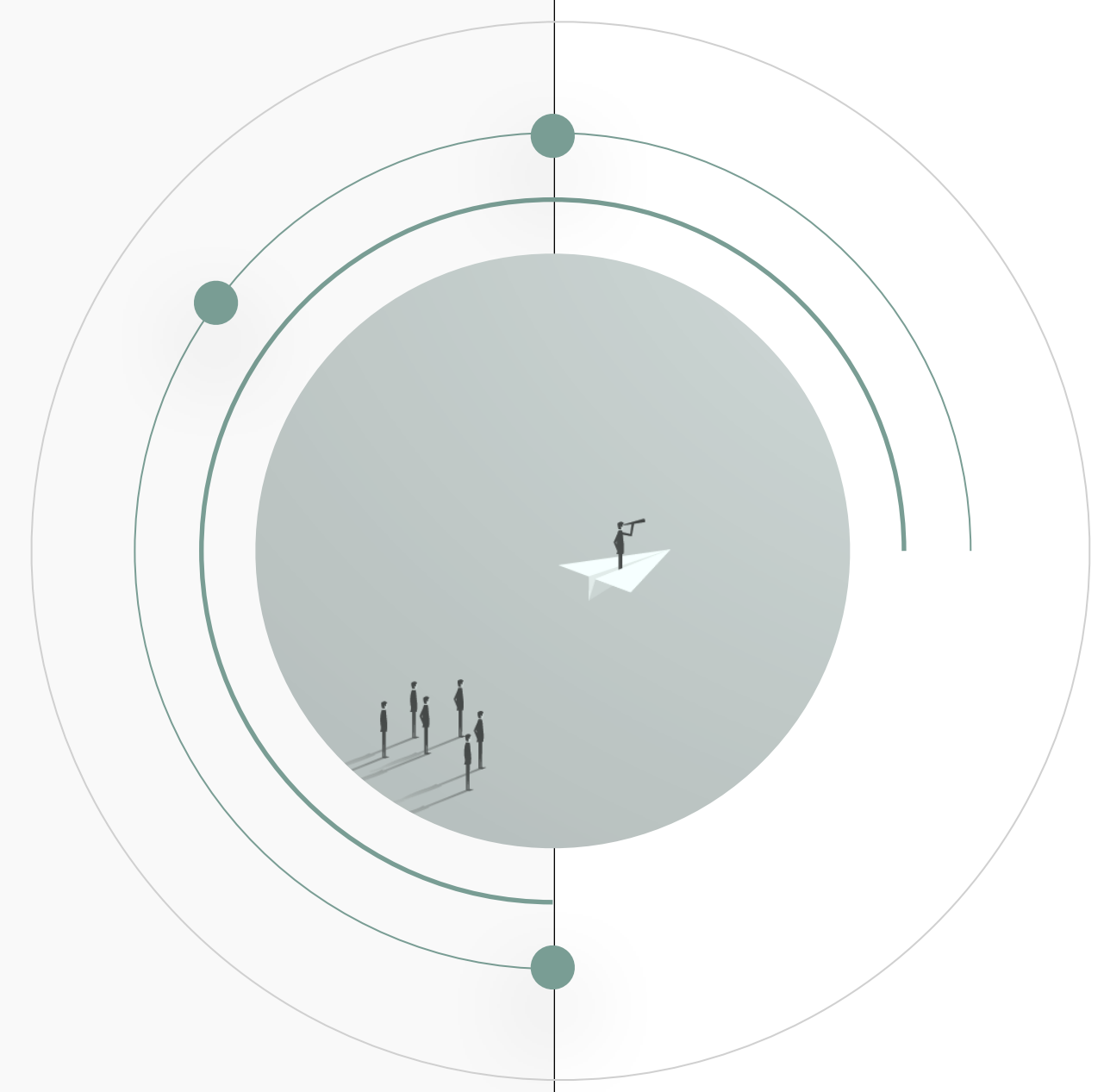
השקעה בפרוייקטים בביצוע (קרקע + בנייה)
עד 15% מסך שווי הנכסים.

בניה מחוץ לגוש דן מגובה בשוכר עוגן.

שמירה על שיעורי מינוף הקיימים בחברה.

סיכוני ייזום נמוכים

אמות
יזום +



אמות יזום

אסטרטגיית היזום

החברה תמשיך לבחון 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 כרצוע ההשקעות
של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

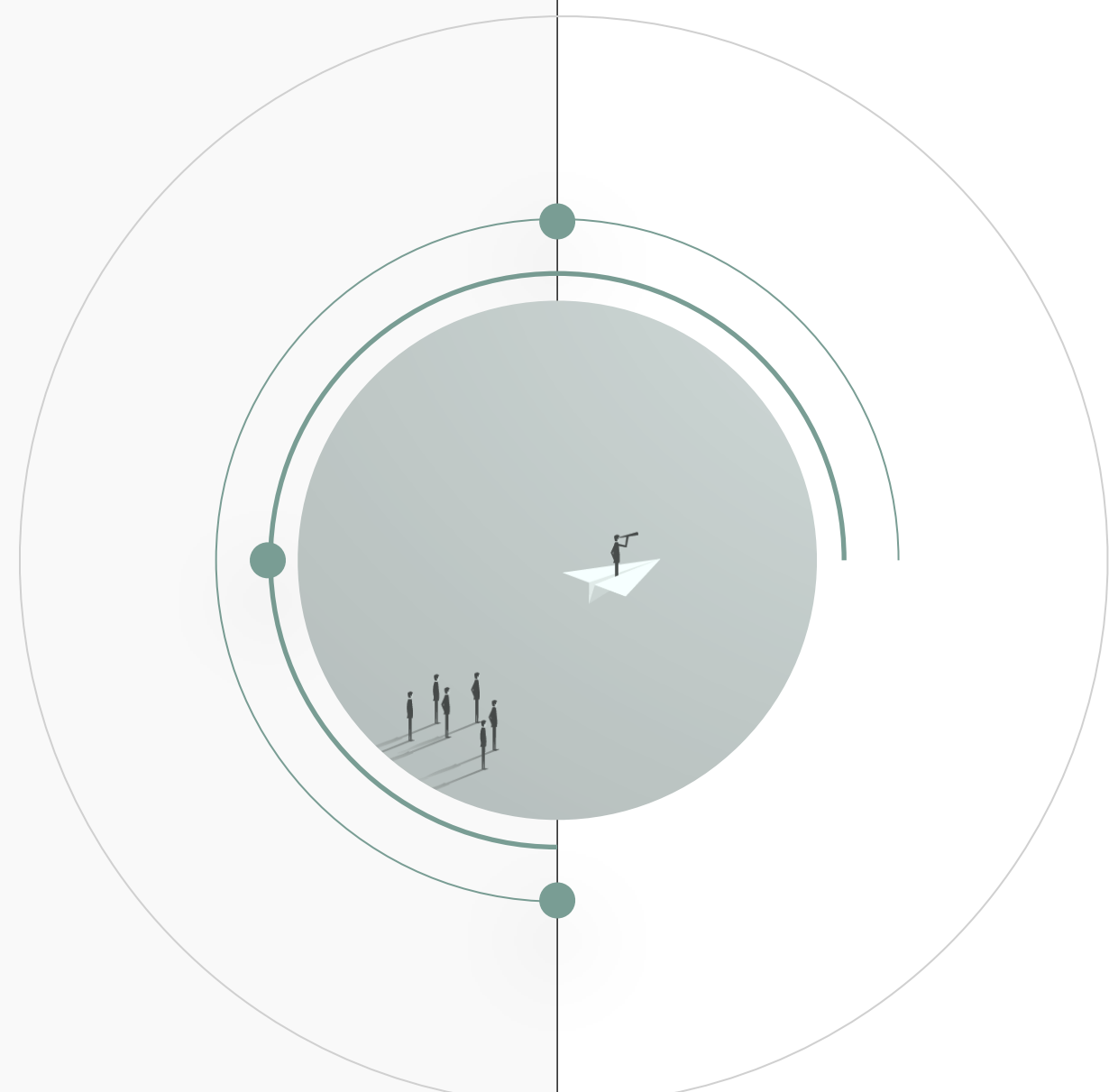
יזום

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 30.9.2020

| חניון TOHA2 | סך הכל | מתחם ה-1000 (**) | מתחם הלח"י (*) | אמות מודיעין | אמות חולון | |
|----------------|---------|---------------------|-------------------|-----------------|---------------|--|
| תל אביב | | ראשון לציון מערב | בני ברק צפון | מודיעין | חולון | מיקום |
| חניון | | 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% |
| | | - | 2024 | 2020 | 2021 | מועד סיום משוער |
| 34 | 719 | 36 | 136 | 189 | 358 | שווי הפרוייקט בספרי החברה 30.9.2020 במיליוני ש"ח - חלק החברה |
| 150 | 1,625 | 260 | 550 | 300 | 515 | עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה במיליוני ש"ח - חלק החברה |
| 116 | 906 | 224 | 414 | 111 | 157 | יתרה להשלמה 30.9.2020 במיליוני ש"ח - חלק החברה |
| | 136 | 21 | 49 | 24 | 42 | NOI צפוי באכלוס הפרוייקט במיליוני ש"ח - חלק החברה |

(*) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020, סיווגה החברה את חלק המרלוג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן בהשקעה, בסך של 187 מיליון ש"ח (חלק החברה).
 (**) החברה תחל בבנייה בכפוף למציאת שוכר עוגן.

החברה תמשיך לבחון 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

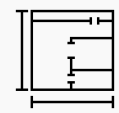
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



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.

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



הדמיה - מתחם ToHa, תל אביב

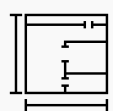


פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה



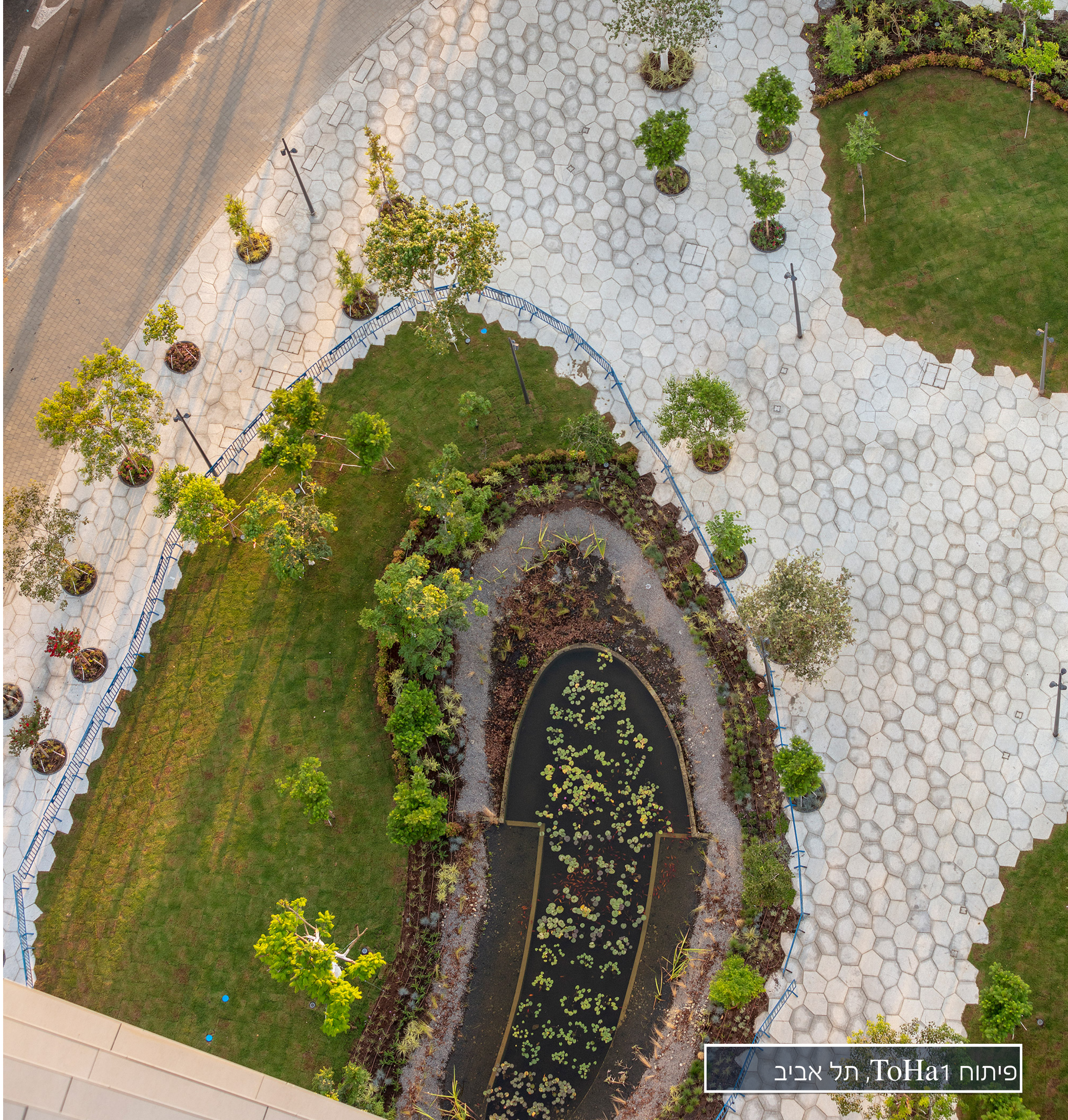
TOHA2

מגדל תוצרת הארץ



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.

תל אביב



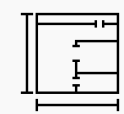
פיתוח ToHa1, תל אביב





פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

חולון



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



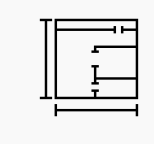
קמפוס אמות, חולון

חולון

פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

מודיעין

מרכז לוגיסטי אמות מודיעין



שימוש עיקרי לוגיסטיקה

שטח לבניה 52,000 מ"ר

חלק הקבוצה 75%

צפי לסיום 2020

עלות הקמה משוערת 300 משר"ח
חלק החברה

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020, סיווגה החברה את חלק המרלוג'ג מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 187 מיליון ש"ח (חלק החברה).

אמות יזום



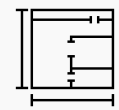
אמות שופרסל מודיעין, מודיעין



פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

בני ברק

מתחם הלח"י
בני ברק



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

אמות
יזום



הדמיה - מתחם הלח"י, בני ברק

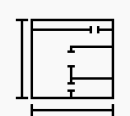


פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטנטוס זכויות בנייה



בני ברק

מתחם הלח"י בני ברק



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



בני ברק

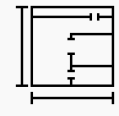
מתחם הלח"י, בני ברק



פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

ראשון לציון

מתחם ה-1000



שימוש עיקרי

משרדים

שטח לבניה

19,000 מ"ר

חלק הקבוצה

100%

עלות הקמה משוערת

260 משי"ח

החברה תחל בבנייה בכפוף למציאת שוכר עוגן.



אמות
יזום

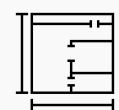


הדמיה - מתחם ה-1000, ראשון לציון

פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

מתחם K ירושלים

זכייה במכרז מתחם
"שער העיר" ירושלים,
מיום 14 ביוני 2020.



| | |
|------------------|-------------|
| שימוש עיקרי | משרדים |
| שטח לבניה (*) | 103,000 מ"ר |
| חלק הקבוצה | 50% |
| צפי לסיום | TBD |
| עלות הקמה משוערת | 550 משר"ח |

(*) השטח לבניה הינו לפי תב"ע הנמצאת
לקראת הפקדה. היקף השטחים על פי
תב"ע בתוקף 79 אלף מ"ר.

אמות
יזום





אמות נתונים פיננסיים

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

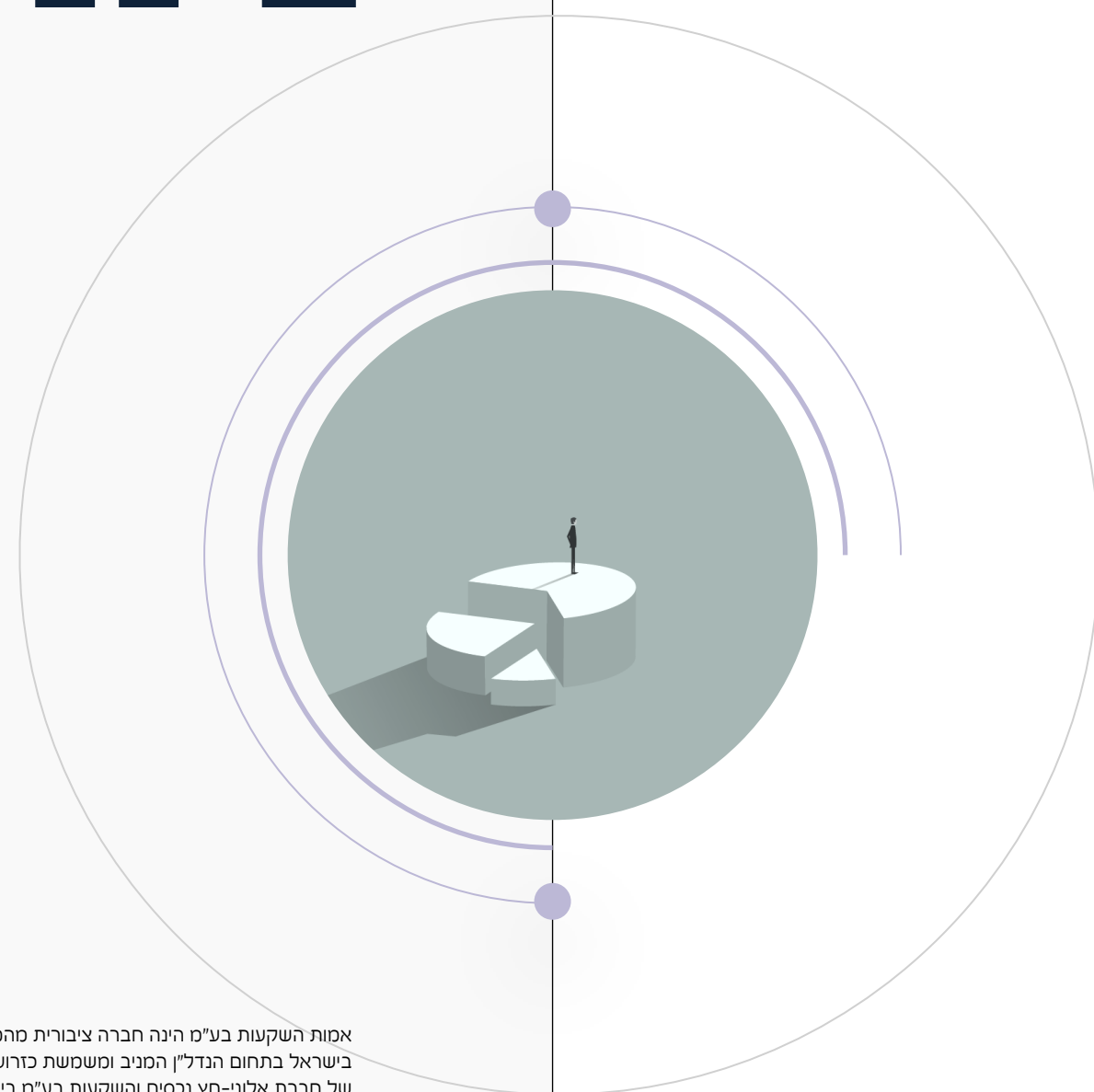
מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות ToHa1, תל אביב

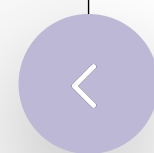
אמות נתונים פיננסיים



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



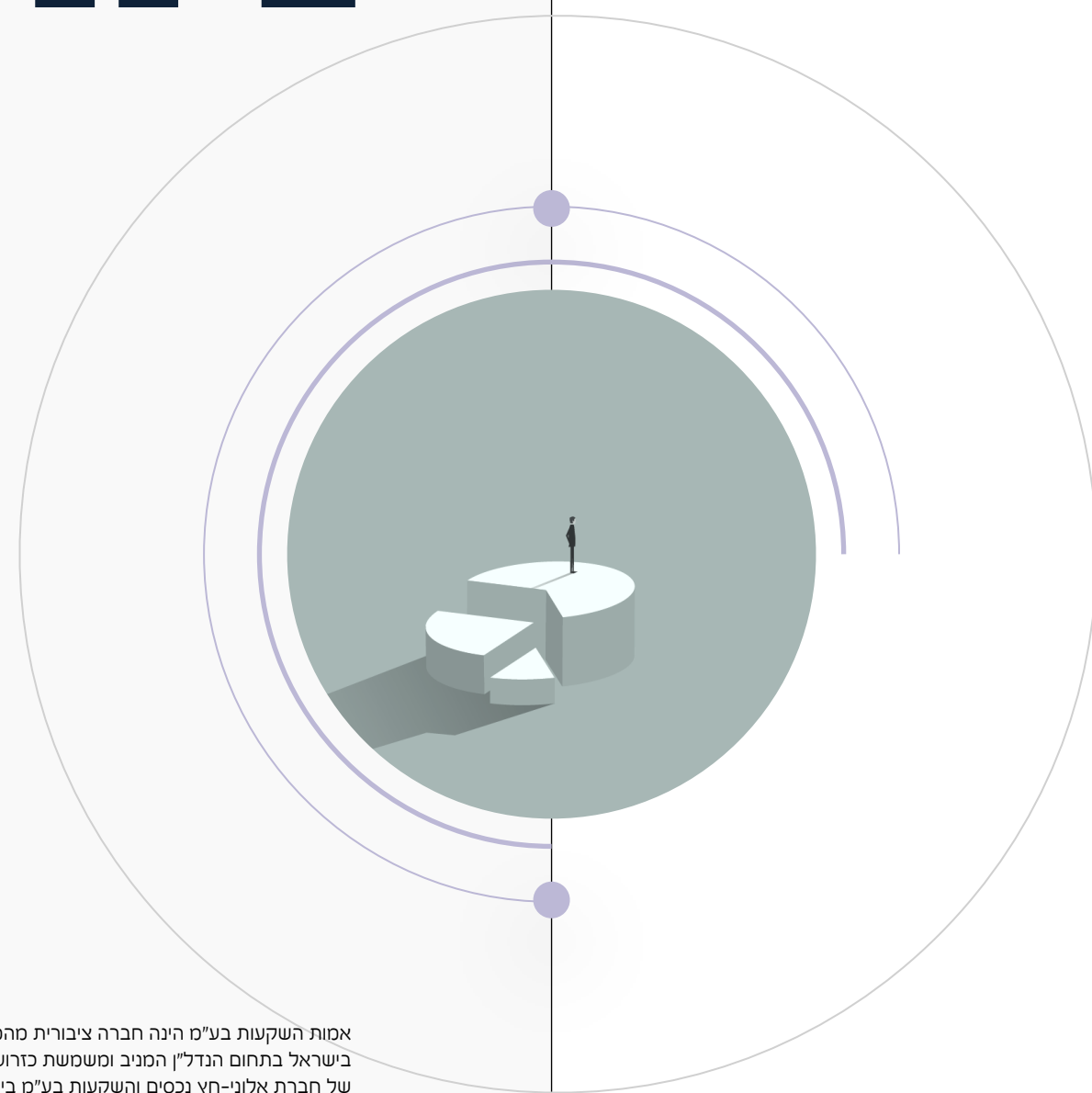
אמות נתונים פיננסיים אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

| 31.12.2019 מיליוני ש"ח | 30.9.2020 מיליוני ש"ח | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 72 | 245 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 13,469 | 13,876 | נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה |
| 5,876 | 6,712 | התחייבויות פיננסיות |
| 1,310 | 1,356 | מיסים נדחים |
| 6,103 | 5,938 | סך הון |
| 7,413 | 7,294 | EPRA NRV |

אמות
נתונים
פיננסיים



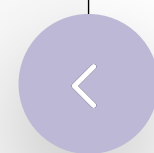
אמות נתונים פיננסיים



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



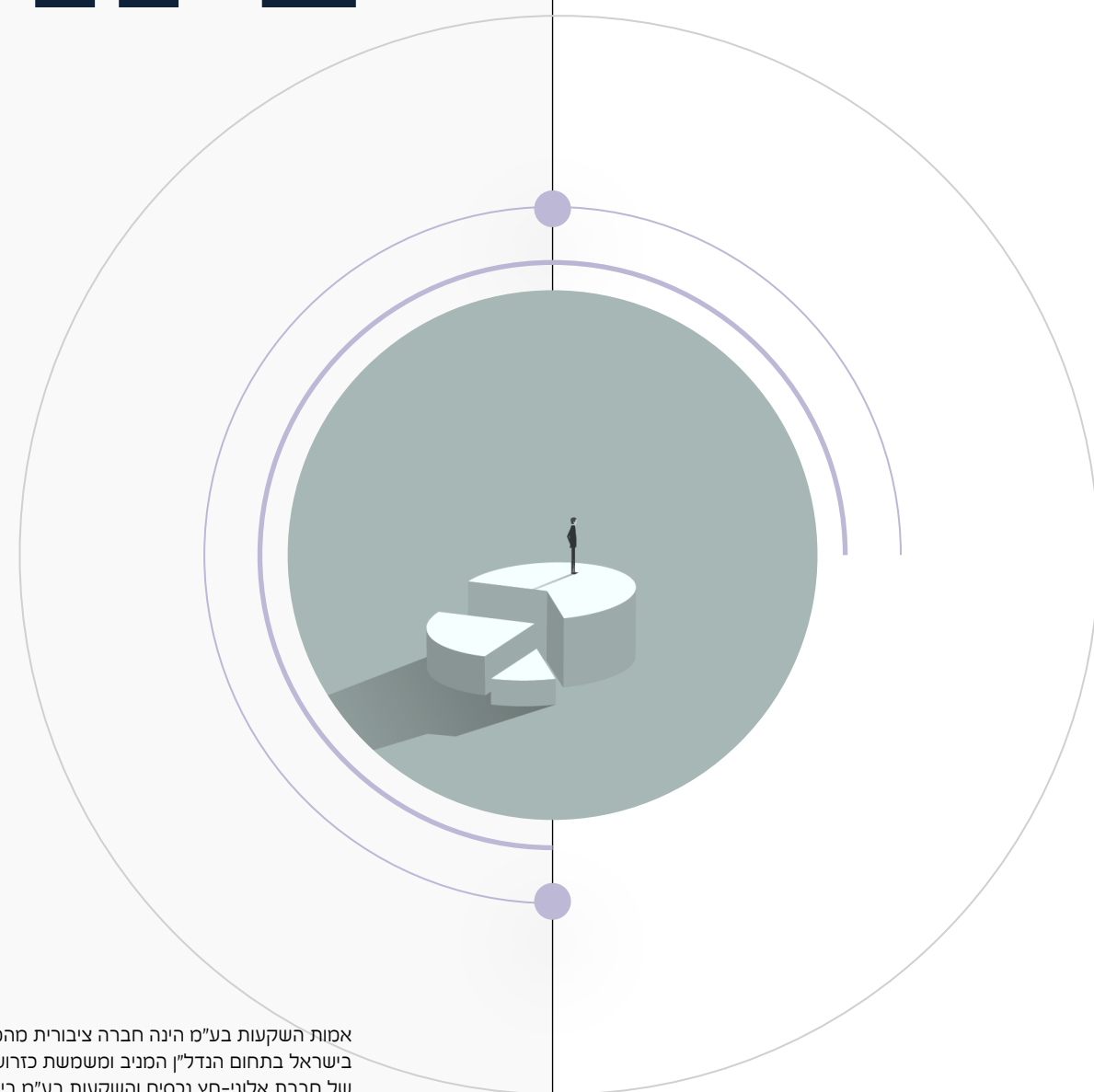
אמות נתונים פיננסיים אמות תמצית רווח והפסד - מאוחד מורחב

| שינוי ב % | 1-9.2020 במש"ח | 1-9.2019 במש"ח | |
|-----------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| 5% | 560 | 536 | NOI |
| | (137) | 115 | שערוך נדל"ן להשקעה, נטו |
| | (39) | (38) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (3%) | (94) | (98) | מימון - ריבית ריאלית |
| | 16 | (22) | מימון - הפרשי הצמדה ושער |
| | (85) | (109) | הוצאות מסים |
| | 219 | 382 | רווח נקי |
| | 393 | 382 | FFO ריאלי |

אמות נתונים פיננסיים



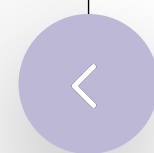
אמות נתונים פיננסיים



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 | 7-9.19 | 10-12.19 | 1-3.20 | 4-6.20 | 7-9.20 |
|---------------------------------|--------|----------|--------|--------|--------|
|---------------------------------|--------|----------|--------|--------|--------|

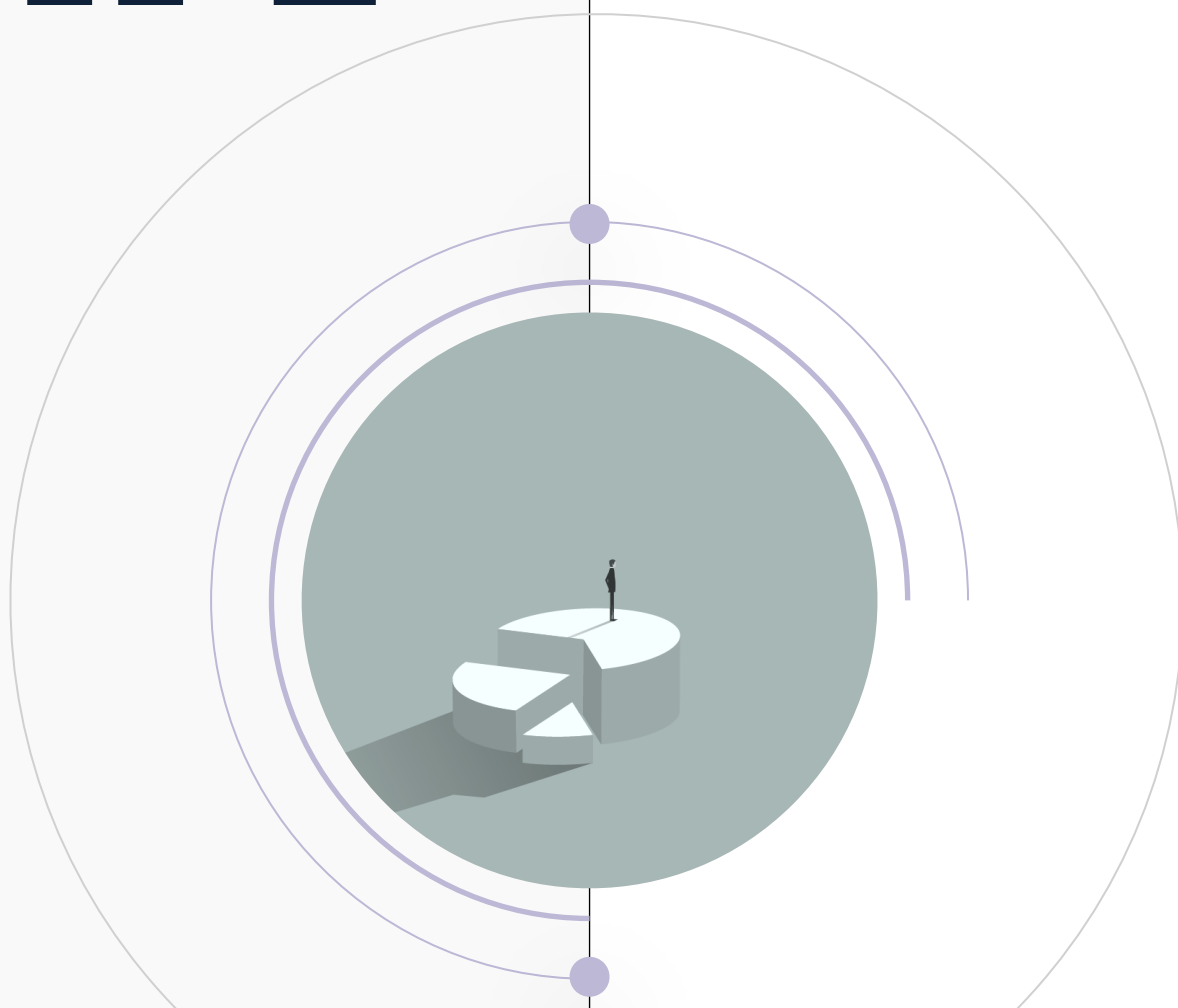
באלפי ש"ח

| | | | | | | |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| (3%) | 182,713 | 185,407 | 187,045 | 159,512 | 176,789 | NOI נכסים זהים |
| | - | 6,176 | 13,765 | 8,281 | 14,761 | נכסים חדשים שנרכשו/נמכרו |
| 5% | 182,713 | 191,583 | 200,810 | 167,793 | 191,550 | 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

ריאלי FFO

| | | |
|---------|----------|----------|
| שינוי % | 1-9.2019 | 1-9.2020 |
|---------|----------|----------|

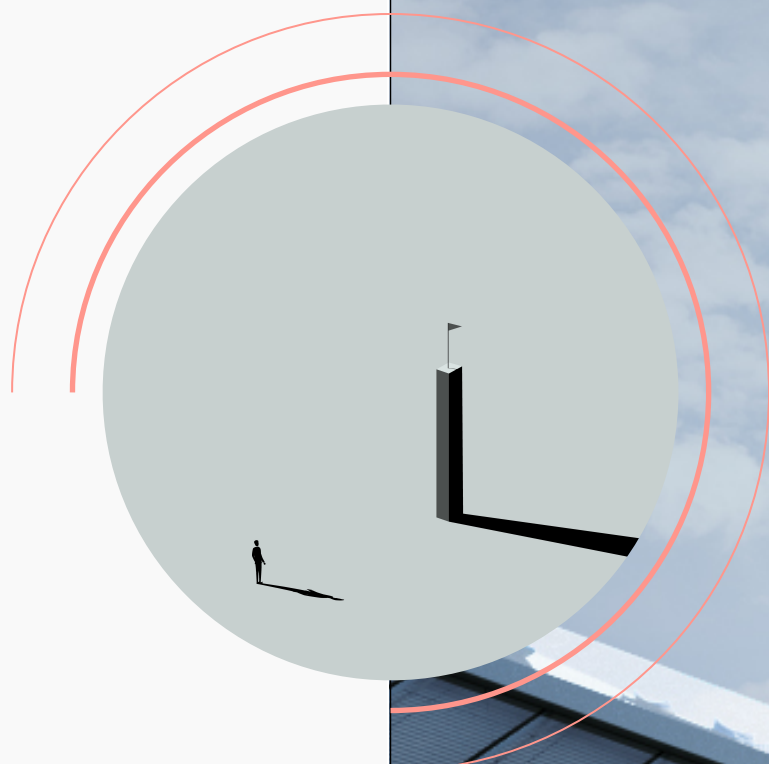
באלפי ש"ח

| | | | |
|------|---------|---------|--------------------|
| 3% | 382,063 | 392,961 | FFO ריאלי |
| 7% | 357,637 | 381,412 | מספר מניות משוקלל |
| (4%) | 106.9 | 103.0 | FFO למניה (אגורות) |

FFO למניה בתקופה המדווחת, קטן ב 4% כתוצאה מגידול של 7% במספר המניות המשוקלל.

אמות נתונים פיננסיים





סיכום

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.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

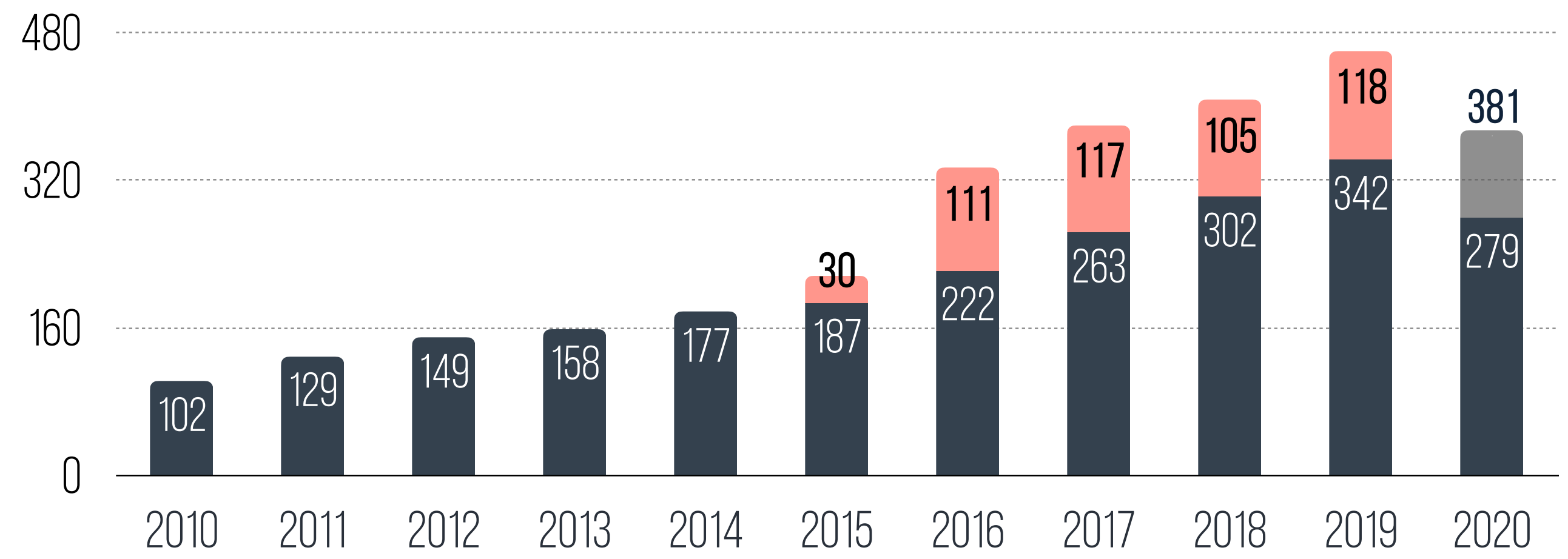


אמות השקעות. אנשים קודם.

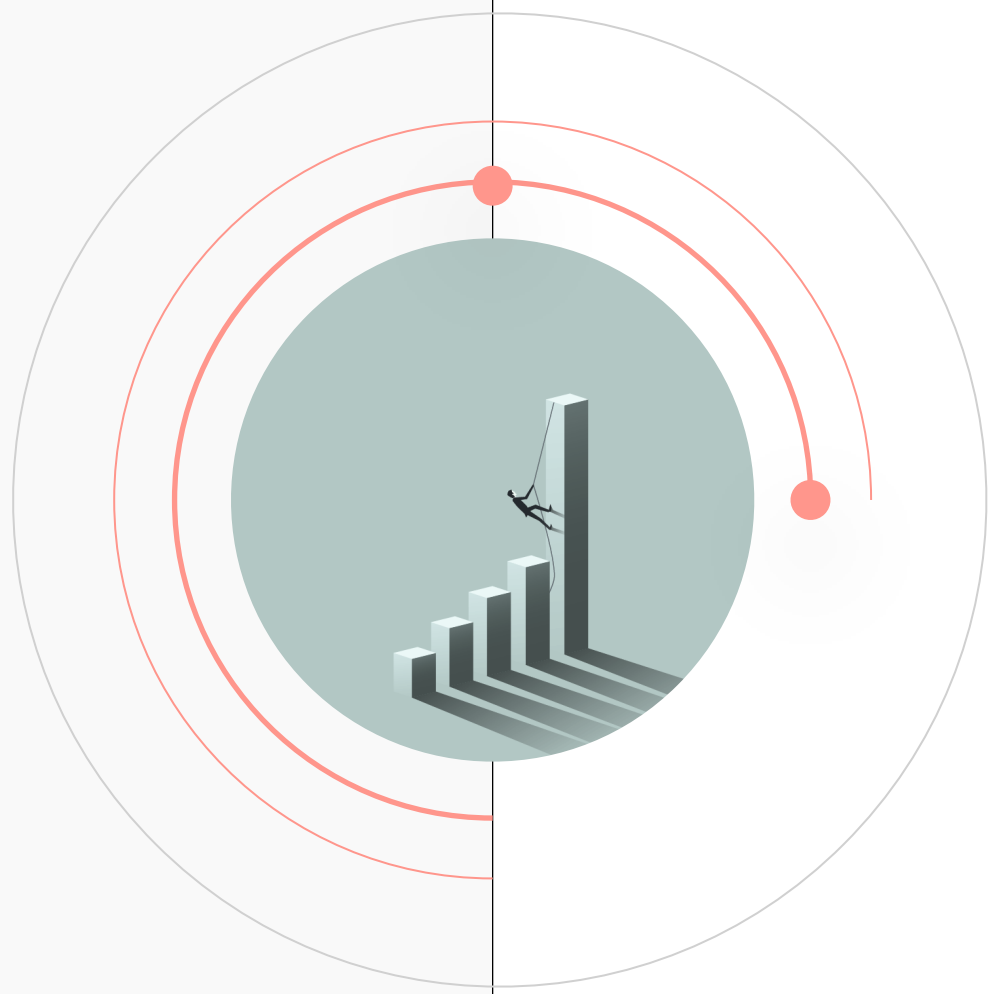


אמות סיכום חלוקת דיבידנד

התפתחות חלוקת דיבידנדים (מיליוני ש"ח)



- דיבידנד נוסף למניה
- דיבידנד רגיל למניה
- דיבידנד חזוי



סיכום

דיבידנד שחולק מ-2006:

3.3
מיליארד ש"ח

אמות סיכום



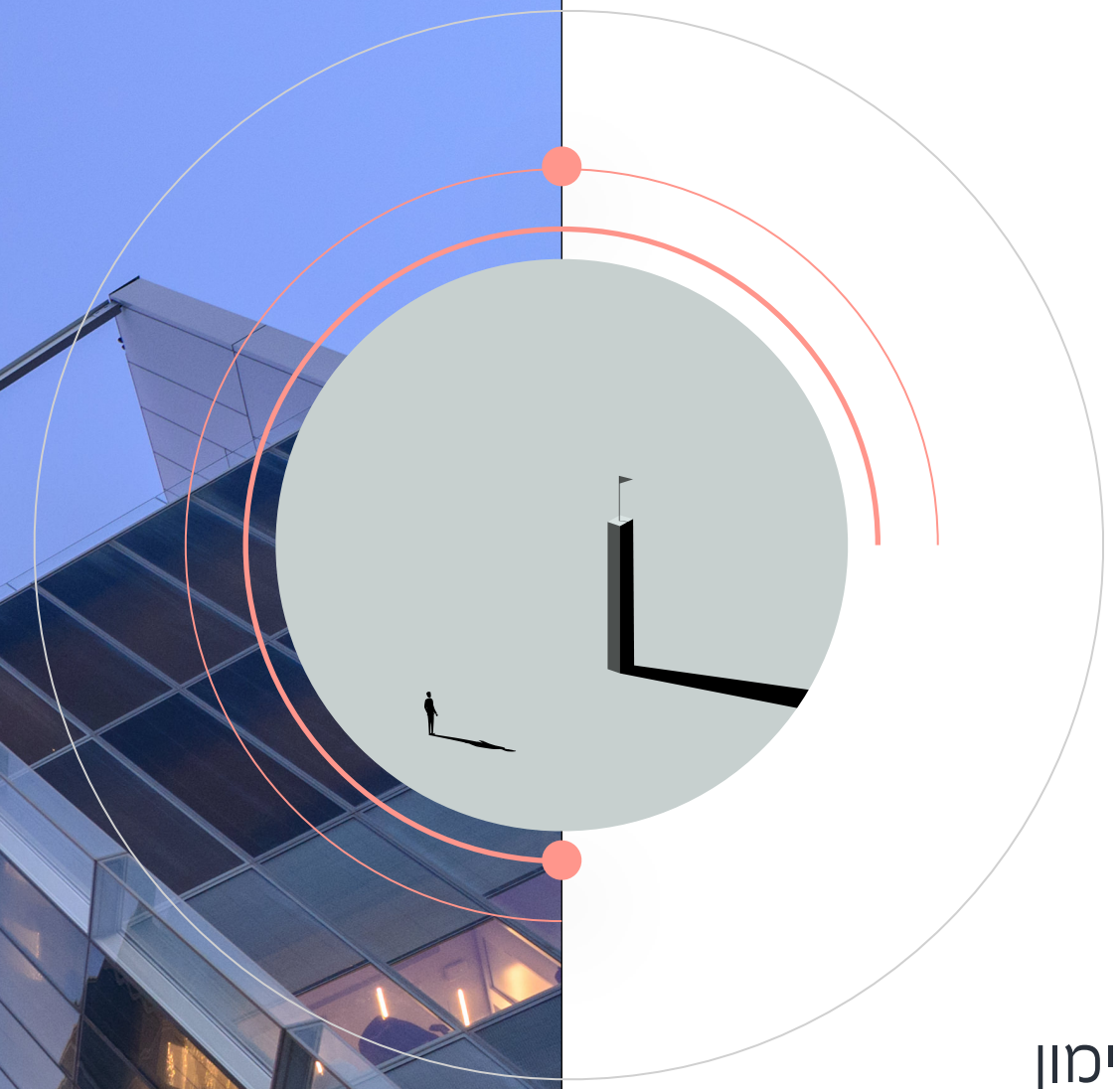
אמות סיכום



אמות סיכום

- תמהיל שוכרים חזק ובפיזור גאוגרפי נרחב, המנוהלים בצורה אחראית
- 105 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 980 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 97.3% נכון ל-30.9.2020
- קידום פרויקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבחה
- מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש
- שיעור מינוף יעיל של 46%



אמות
סיכום



אמות על הפארק, תל אביב

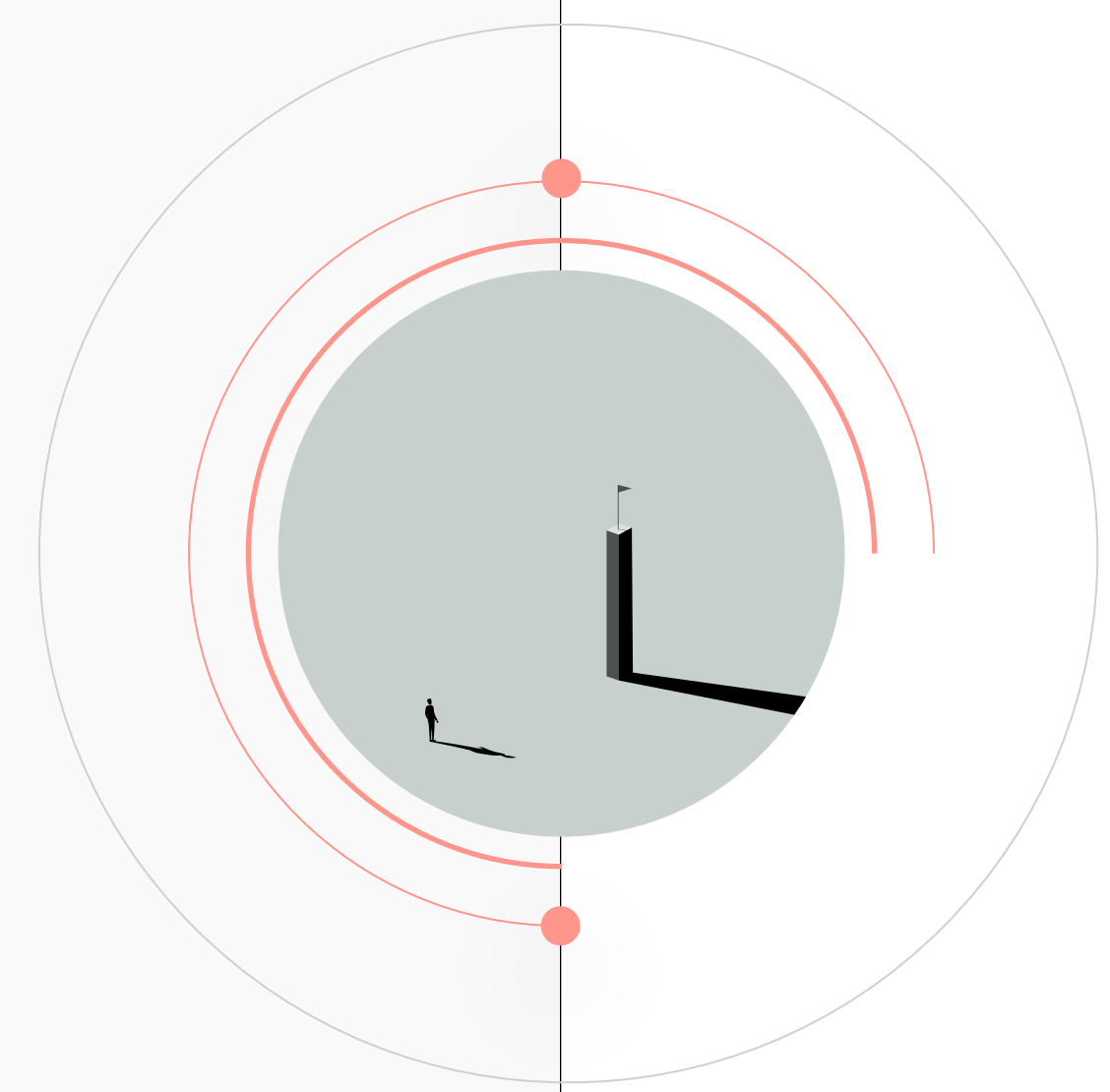


אמות סיכום

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.

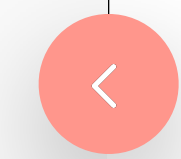


סיכום

DISCLAIMER



אמות סיכום



DISCLAIMER





יצירת קשר



טלפון +972 3 5760505
פקס +972 3 5760506

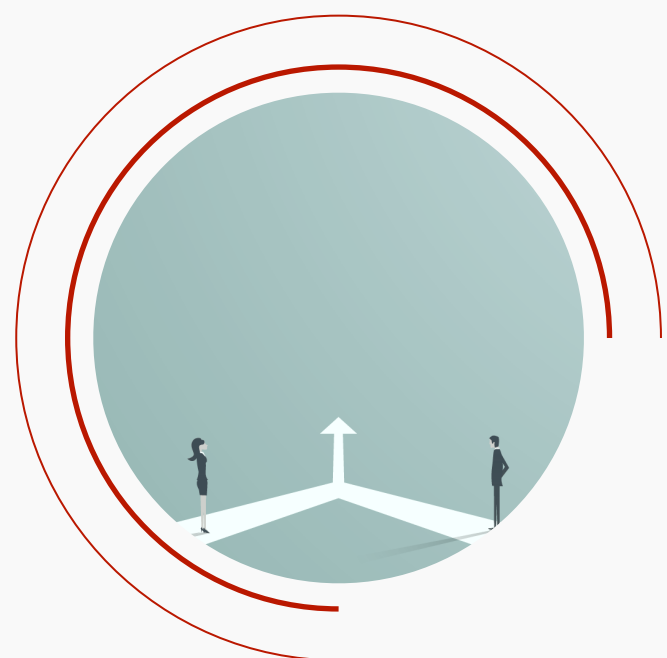
www.amot.co.il

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

אמות השקעות. אנשים קודם.



אמות ביטוח, תל אביב



תודה רבה
על זמנכם

אמות 
אמות השקעות בע"מ

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.

