



מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות מקבוצת אלוני חץ / 8.2016

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמוכילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה כקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

2016
מצגת לשוק ההון

חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית ונכללת במדדים:
תל אביב 100, נדל"ן 15 ותל דיבי.

חברת בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ המחזיקה בכ-62% מהונה.

בבעלות הקבוצה:

100
נכסים מניבים

שטח כולל של כ:

1,200,000
כ-765,000 מ"ר שטחי השכרה

תמהיל שימושים מגוון:

משרדים + קמעונאות + תעשייה

אמות מקבוצת אלוני חץ
אודות אמות
אמות השקעות / מידע אודות החברה

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמוכילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכבייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

2016
מצגת לשוק ההון

סך שווי נדל"ן כ-9.1 מיליארד ש"ח, מתוכו 7 מיליארד ש"ח בלתי משועבד.

שיעור התפוסה של נכסי החברה עומד על כ-96%.

2 פרויקטים בשלבי בניה, בהיקף של כ 30 אלף מ"ר.

לחברה 1,615 שוכרים.

הון עצמי כ-3.6 מיליארד ש"ח.

חוב פיננסי נטו כ-4.6 מיליארד ש"ח.

שיעור מינוף של 49%.

אגרות החוב של החברה מדורגות Aa3/Stable ע"י מדרוג ו-AA-/Stable ע"י S&P מעלות.

1964

נוסדה ע"י חברת העובדים העבריים וקרנות הפנסיה בבעלות בנק הפועלים

2005

חברת אלוני חץ רוכשת את מלוא זכויות החברה תמורת כ-1 מיליארד ש"ח

2006

החברה מונפקת בבורסה לפי שווי כולל של 1.6 מיליארד ש"ח

2007

רכישת נכסים בסך כולל של 1.1 מיליארד ש"ח ביניהם: מגדל אמות השקעות, בית אירופה, 50% מקניין קריית אונו ומקניין אורות, בית אמות תקשורת

2008

לנוכח איתותי משבר הסאב - פריים בכלכלה הגלובלית ותחת ההנחה שסופו והשלכותיו עדיין לא ידועים, מאטה החברה את השקעותיה בפרויקטים בבניה ורכישותיה לסך כולל של 160 מיליון ש"ח

2009

ניצול הזדמנויות בשוק לאחר המשבר הפיננסי ברכישות בסך כולל של 436 מיליון ש"ח ביניהם: קניון מיי סנטר, קניון על הכיכר, מרכז מול 124 וחלקים מבית קומברס רמת החייל ומבית ורינט בהרצליה

2010

המשך רכישות בסך כולל של 800 מיליון ש"ח ביניהם: 67% מבית פלאפון, מתחם תעשייה קרגל, מרכז מסחרי סנטר הגליל, בניין פארק טק, מרכז מסחרי B7 ונווה זאב בבאר שבע

2011

רכישות בסך כולל של 238 מיליון ש"ח ביניהם: מבנה לוגיסטי במודיעין, מבנה תעשייה בקיסריה ורכישות אסטרטגיות של נכסים שכבר היו בבעלות חלקית של החברה

2012

המשך רכישות אסטרטגיות של נכסים שכבר היו בבעלות חלקית של החברה בסך של 119 מיליון ש"ח ביניהם: 17% נוספים בפארק רחובות, 50% מחניון במגדל המאה בתל אביב ו-50% נוספים במרכז הקריה באשדוד

2013

תחילת אכלוס מגדל משרדים פלטינום בפתח תקווה ורכישות נוספות בהיקף של 475 מיליון ש"ח ביניהם: מרכז פיתוח HP ביהוד, בית כלל ביטוח, 50% מבית גזית ו-40% נוספים בפארק רחובות

2014

המשך רכישות אסטרטגיות של נכסים שכבר היו בבעלות חלקית של החברה בסך של 81 מיליון ש"ח ביניהם: 50% נוספים בבית סאפינס וחלקים נוספים בבית אמות ביטוח, המשך פיתוח פרויקטים בשלבי בניה

2015

רכישת מרכז מסחרי בישוב בת הדר, שטחים נוספים בבית אמות ביטוח ורכישת בניין משרדים בנתניה בסך של כ-136 מיליון ש"ח, המשך פיתוח פרויקטים בשלבי בניה

שווי נדל"ן מניב ל- 30.6.16: **8,713**

1,458 תעשייה ואחרים

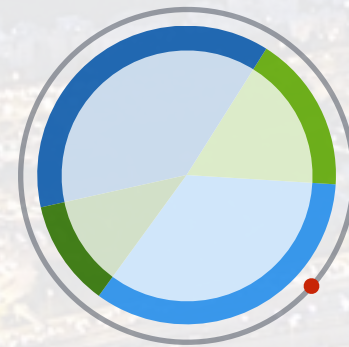
17%



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

2,735 מסחר

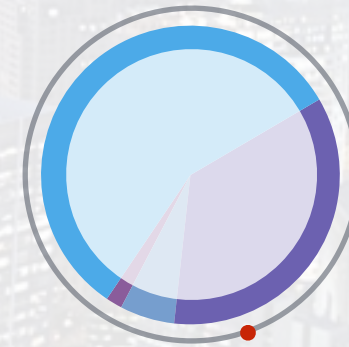
31%



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

4,520 משרדים

52%



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

אמות משרדים

2016
מצגת לשוק ההון

לאמות **31**
בנייני משרדים מניבים
בשטח של כ- **343,752** מ"ר



מגדל אטריום

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 **82** מליון ש"ח

+ כ- **93%** מהשטחים הינם בחוזים חתומים וטיוטות בשלבי חתימה
למועד זה, משקפים הכנסה שנתית של **80** מליון ש"ח

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

+ מיקום אטרקטיבי ודרכי גישה תחבורתיים נוחים במיוחד



2016
מצגת לשוק ההון



אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ- 1.5 מיליארד ש"ח. נכסיה נכנסו לרשימת הנדל"ן המניב, מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתחלות שלנו הנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

אמות מקבוצת אלוני חץ

פרוייקטים קידום

2016

מצגת לשוק ההון

פרוייקטים בשלבי בניה וסטטוס זכויות בניה

חלק אמות בשטח
(אלף מ"ר)

32

פרוייקטים בבניה

34

זכויות בניה מאושרות וזמינות לבניה מיידית

80

זכויות בניה לטווח קצר/בינוני

146

250

זכויות בניה בהליכי תב"ע לטווח בינוני/ארוך

396

8

מיקום:

צומת השלום איילון, ת"א

שימוש עיקרי:

משרדים

שטח מאושר לבניה
מ"ר 53,000

בקשה לזכויות נוספות נוספות:
קידום תב"ע מחוזית לתוספות בניה

מקומות חניה 950

חלק הקבוצה: 50%

צפי סיום 2018

אמות מקבוצת אלוני חץ

מגדל תוצרת הארץ

אמות השקעות כע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמוכילות בתחום הנדל"ן המוביל בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. כבעלותה נכסי נדל"ן מרכזיים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אגף תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

2016
מצגת לשוק ההון

אמות מקבוצת אלוני חץ

פרויקט תעשייה ומסחר בחולון

מיקום:

חולון

שימוש עיקרי:

מסחר/משרדים/תעשייה

36,000 שטח בבניה מ"ר

78% חלק הקבוצה:

10

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמוכילות בתחום הנדל"ן המייב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. כבעלותה נכסי נדל"ן מניכים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסודרים, מרכזים תחנות מרכולים, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייה משרדים חנויות להשכרה בקניונים או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

מצגת לשוק ההון 2016

אמות מקבוצת אלוני חץ

קניון קריית אונו

מיקום:

קריית אונו

שימוש עיקרי:

משרדים

שטח בבניה
מ"ר 10,000

צפי לגמר הפרויקט:

2016

חלק הקבוצה: 50%

2016

מצגת לשוק ההון



אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמוכילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בכעלוה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכיני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

אמות מקבוצת אלוני חץ

עתיד

אמות השקעות/ בעתיד הרחוק יותר

קרקע בצומת

כפר סבא

רעננה

מיקום:

צומת כפ"ס רעננה

שימוש מתוכנן:

משרדים או מסחר

תב"ע מאושרת

59,000 לבניה מ"ר

חלק הקבוצה:

50%

אמות
אמות השקעות בע"מ

אמות השקעות בע"מ הינה חכרת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. כבעלתה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

2016
מצגת לשוק ההון

12

2016
 מצגת לשוק ההון

2015 בפועל	2016 תחזית מקורית	2016 תחזית מעודכנת	1-6.16 בפועל	
512	565-575	567-572	276	NOI במיליוני ש"ח
323	358-368	360-366	173	FFO ריאלי במיליוני ש"ח
117.4	124-131	124-130	61.6	FFO למניה (אגורות)

2016
מצגת לשוק ההון

14

תחזית אטריום

התוספת השנתית החזויה ל-**NOI** ול-**FFO** בגין חוזים שנחתמו במגדל אטריום ובנכסים אחרים בשנת 2017, הינה כ-48 מיליון ש"ח והתוספת ל-**FFO** למניה הינה כ-17-15 אגורות.

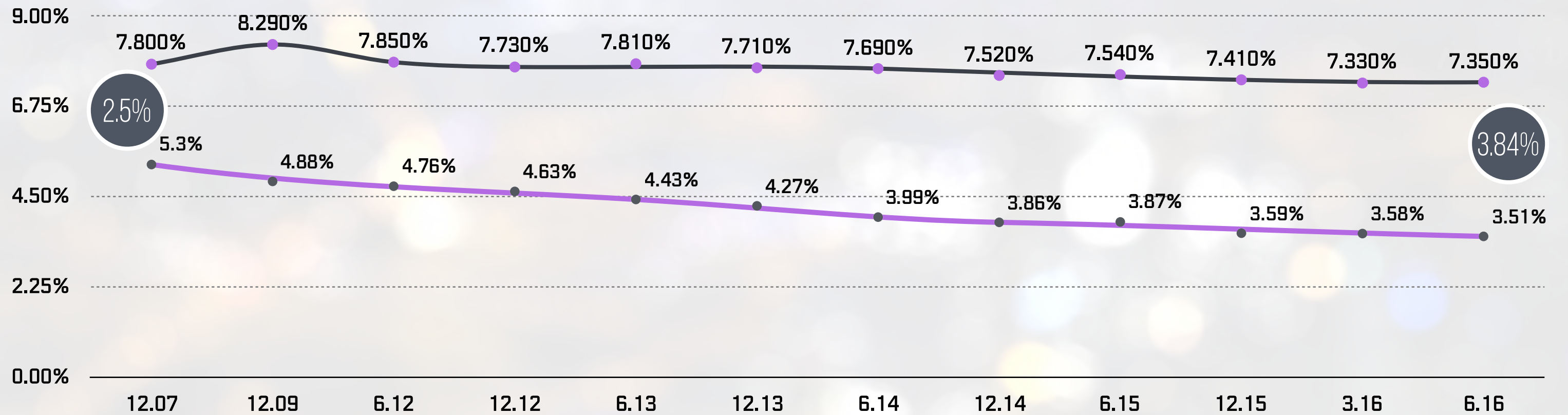
אמות מקבוצת אלוני חץ
נתונים מאזניים
מאוחדים מורחבים

31.12.15	30.6.15	30.6.16	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
54,996	298,476	284,616	מזומנים ושווי מזומנים
8,838,143	8,452,815	9,116,573	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
4,680,404	4,773,624	4,821,056	התחייבויות פיננסיות
786,654	689,321	809,602	מיסים נדחים
3,256,090	3,083,375	3,563,388	סך הון
5,978,000	5,842,000	6,983,000	היקף נכסים לא משועבדים

שינוי בשיעור היוון משוקלל

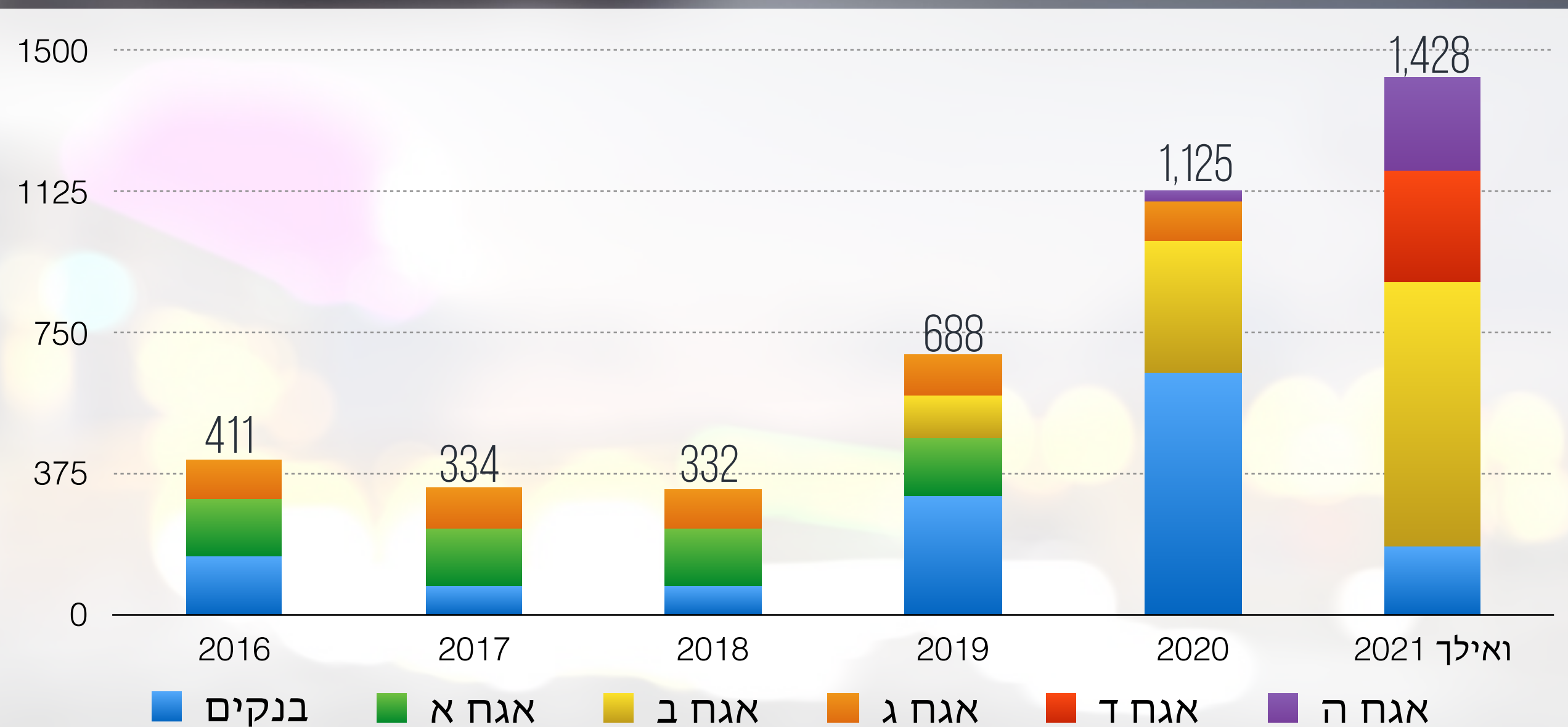
ביחס לשינוי בשיעור הריבית המשוקללת של החברה

מצגת לשוק ההון
2016



פריסת פרעונות חוב על פני השנים

מאוחדים מורחבים - ללא פרעון ניירות ערך מסחריים



4-6.2015 אלפי ש"ח	4-6.2016 אלפי ש"ח	1-6.2015 אלפי ש"ח	1-6.2016 אלפי ש"ח	
127,670	138,993	254,499	275,907	NOI
68,641	68,119	28,000	68,119	שערוך נדל"ן להשקעה
10,990	11,192	20,655	21,702	הוצאות הנהלה וכלליות
116,860	127,965	234,744	254,823	EBITDA
36,604	40,142	71,540	79,381	מימון - ריבית ריאלית
33,953	20,801	[17,237]	[13,111]	מימון - הפרשי הצמדה
-	-	10,136	45,625	הכנסות שונות +
[13,669]	[27,858]	[67,997]	[72,762]	מסים (בנטרול ירידה בשיעור המס)
101,025	107,033	150,081	229,035	רווח נקי
80,363	88,683	159,659	173,049	FFO ריאלי

+ בשנת 2015 רווח הון ממימוש נייר ערך זמין למכירה, בשנת 2016 הכנסות מסים מירידה בשיעור המס

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמוכילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

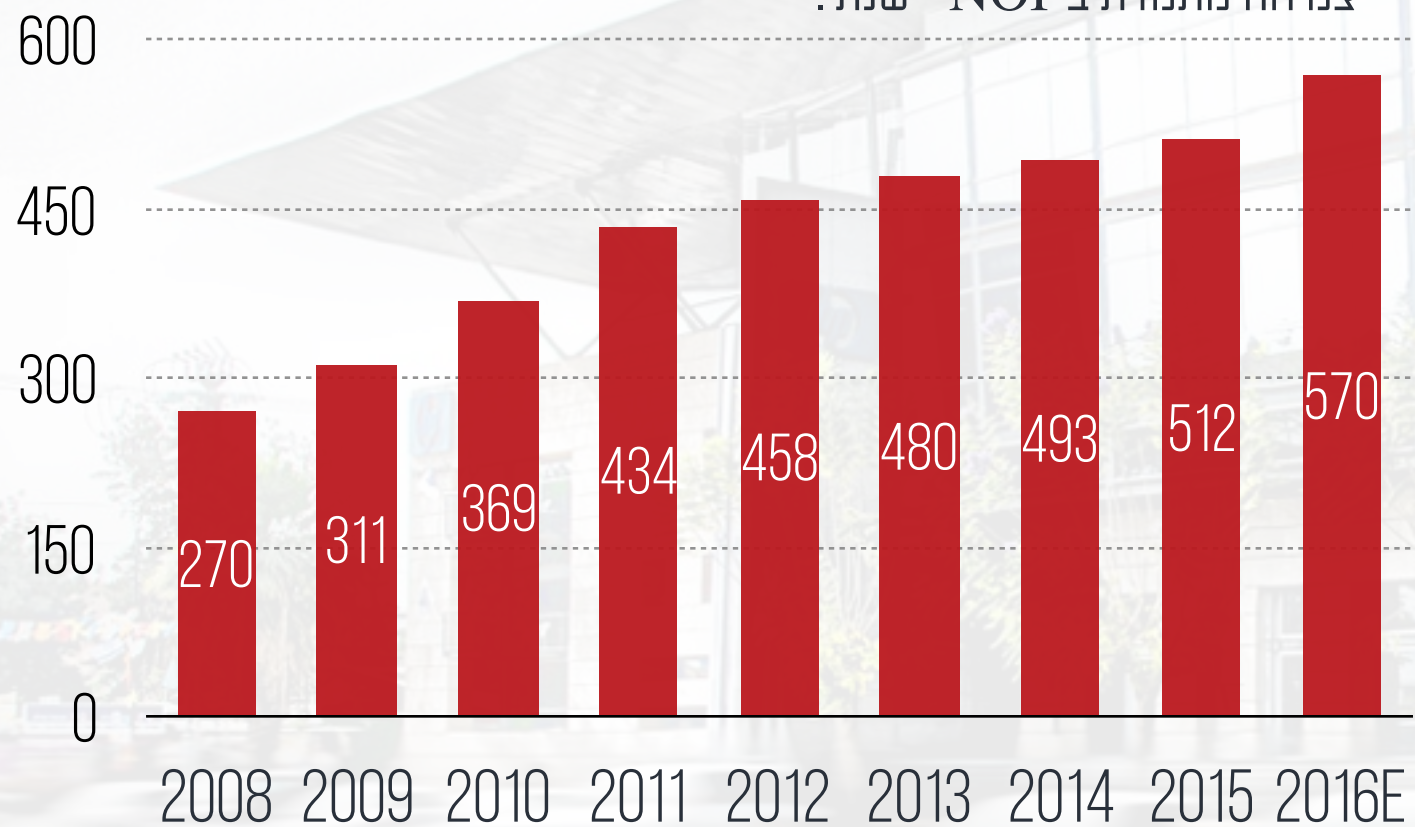
שנתי ורבעוני

אמות מקבוצת אלוני חץ
צמיחה
אמות השקעות/

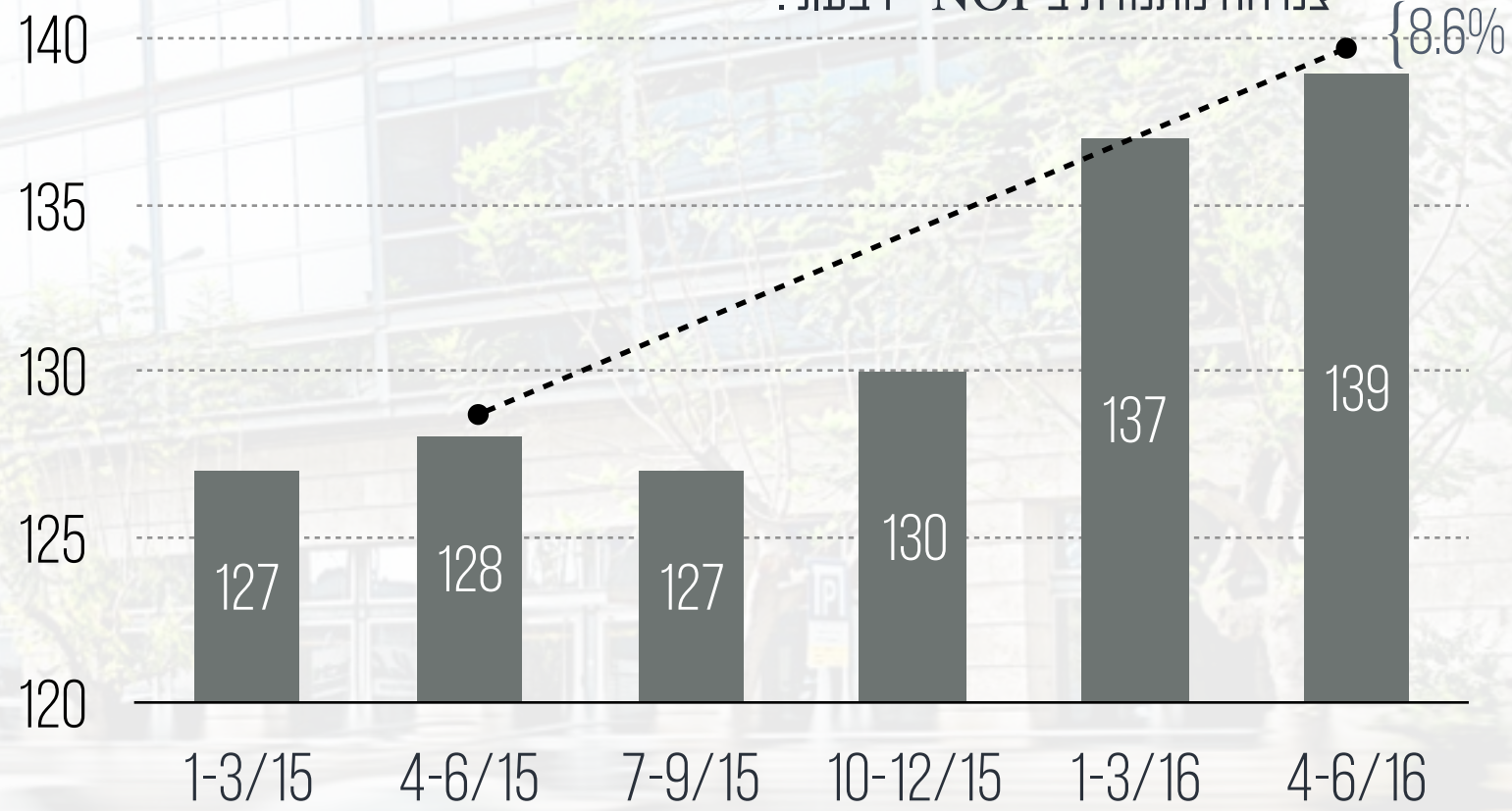
מצגת לשוק ההון
2016

NOI

צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי.



צמיחה מתמדת ב-NOI - רבעוני.



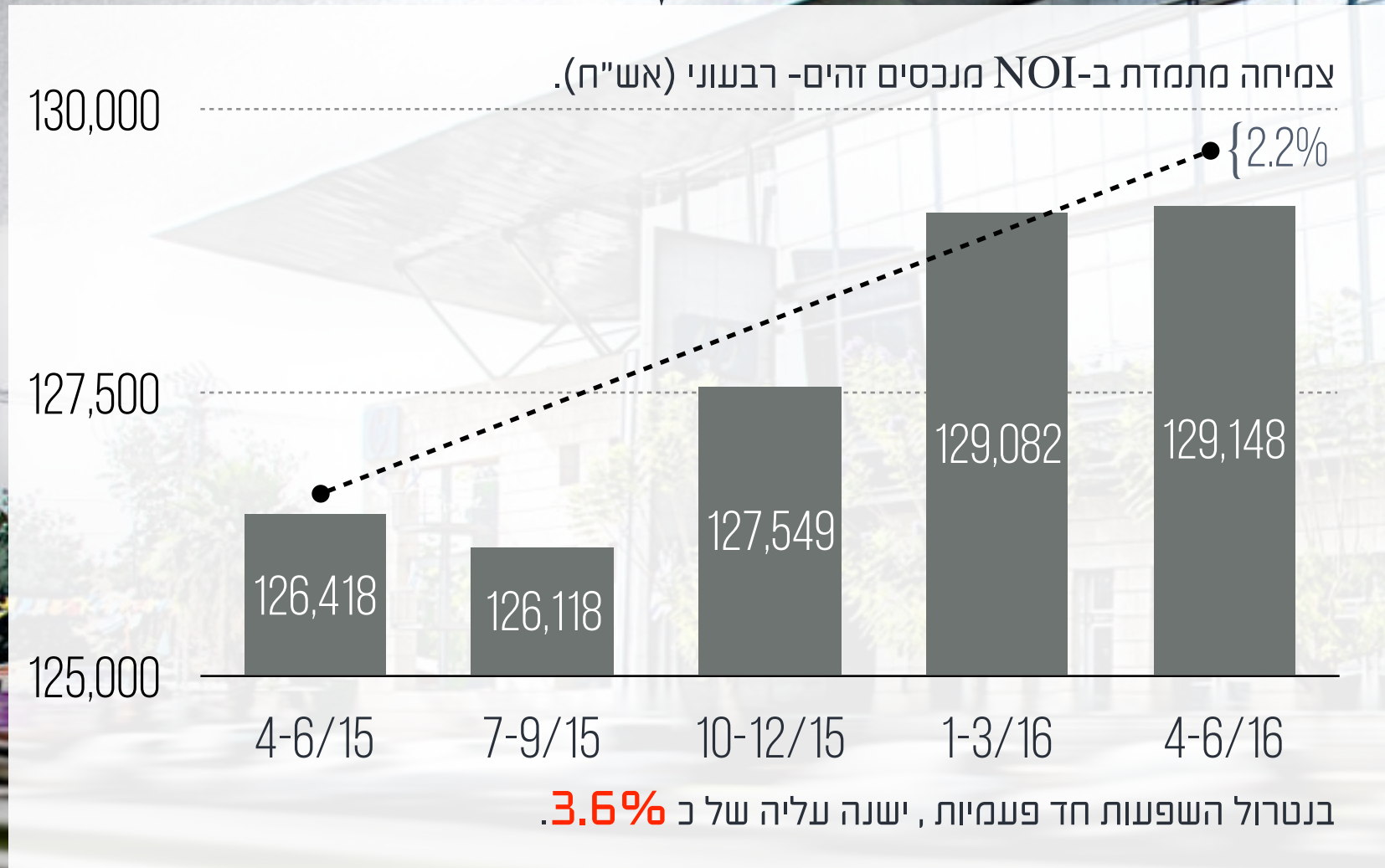
אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמוכילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

צמיחה 2016

מצגת לשוק ההון

אמות השקעות / NOI

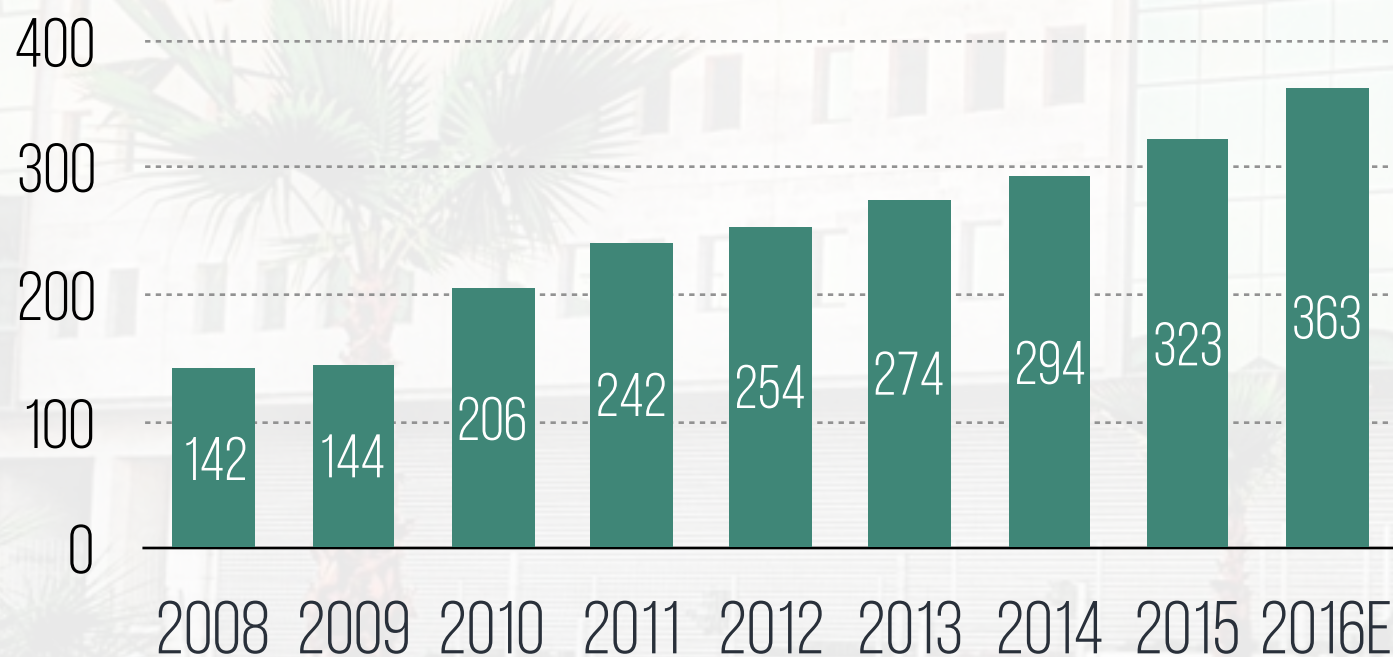
same property



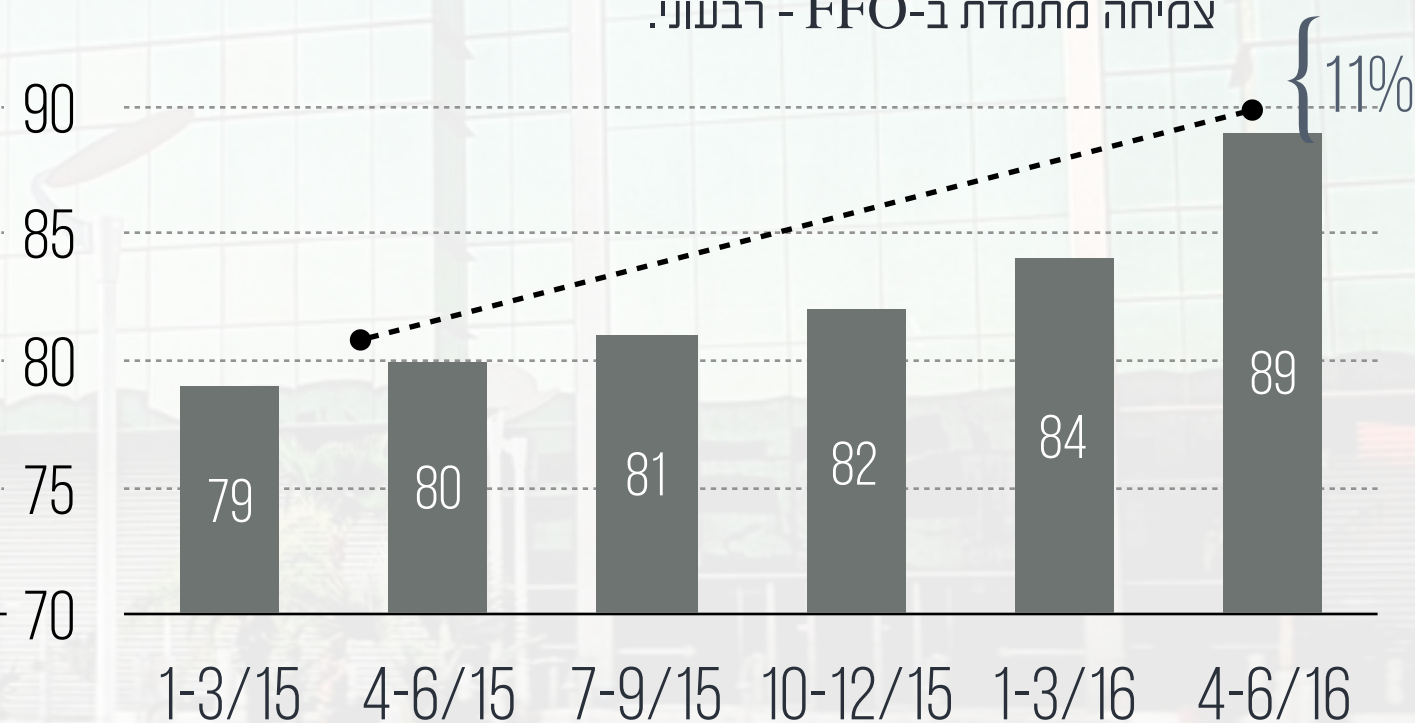
אמות מקבוצת אלוני חץ
צמיחה
 אמות השקעות / FFO

שנתי ורבעוני

צמיחה מתמדת ב-FFO - שנתי.



צמיחה מתמדת ב-FFO - רבעוני.



21

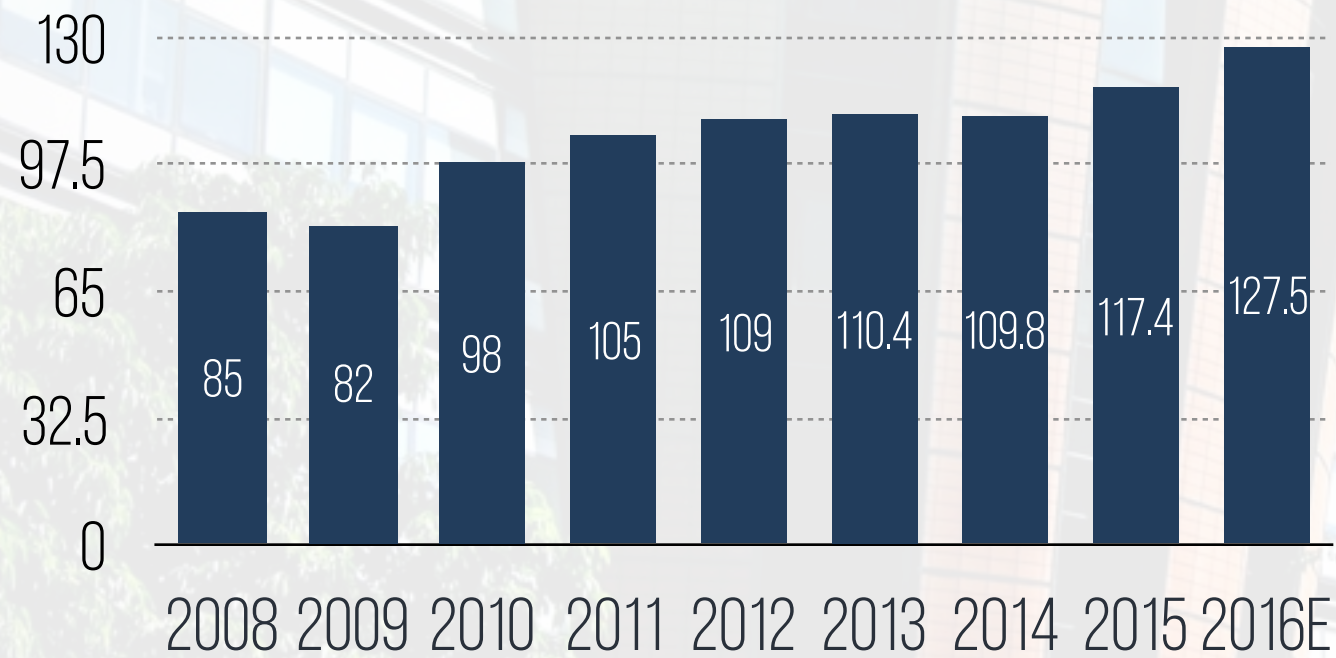
אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. כבעלתה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בבנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.



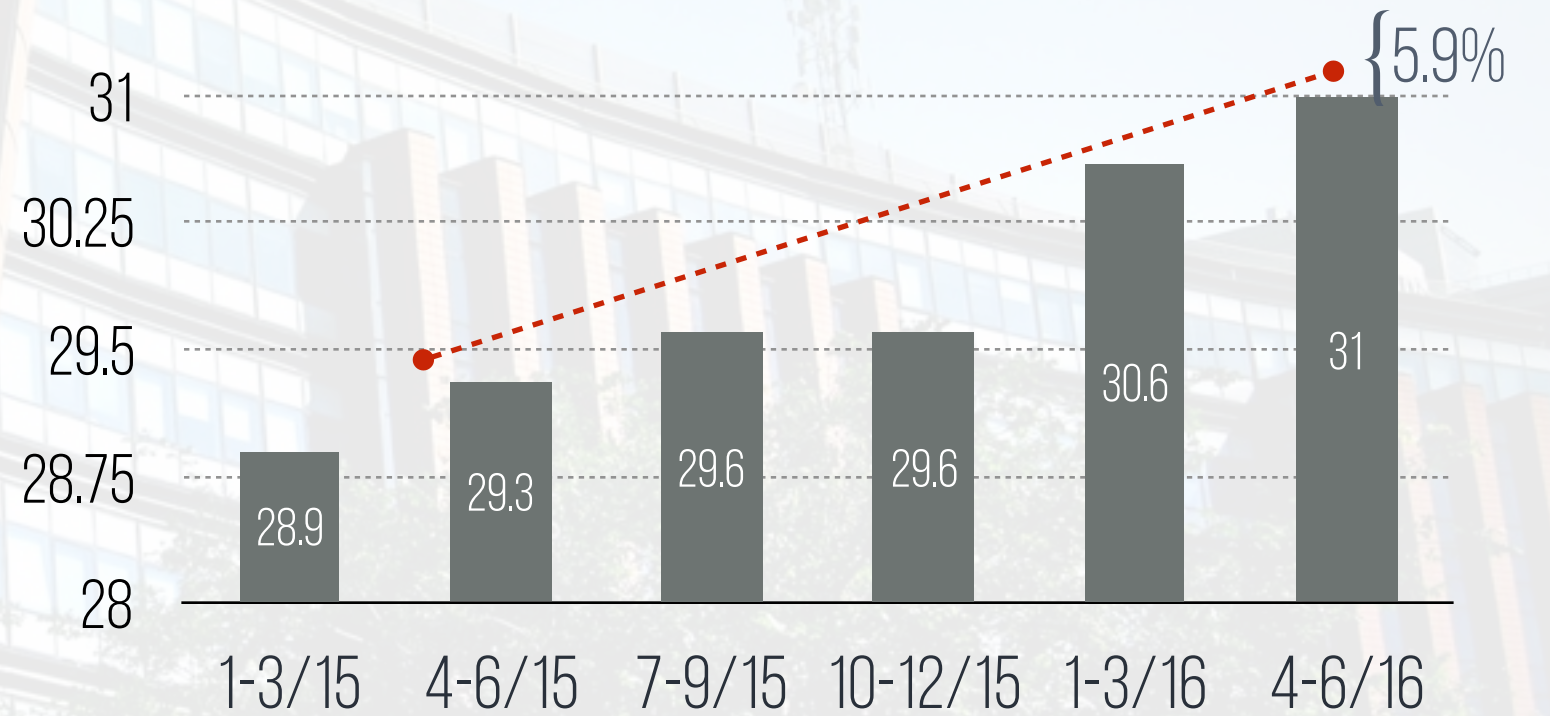
מצגת לשוק ההון
 2016

אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ-1 מיליון מ"ר. בכלוחה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - שנתי.



צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - רבעוני.



2016

מצגת לשוק ההון

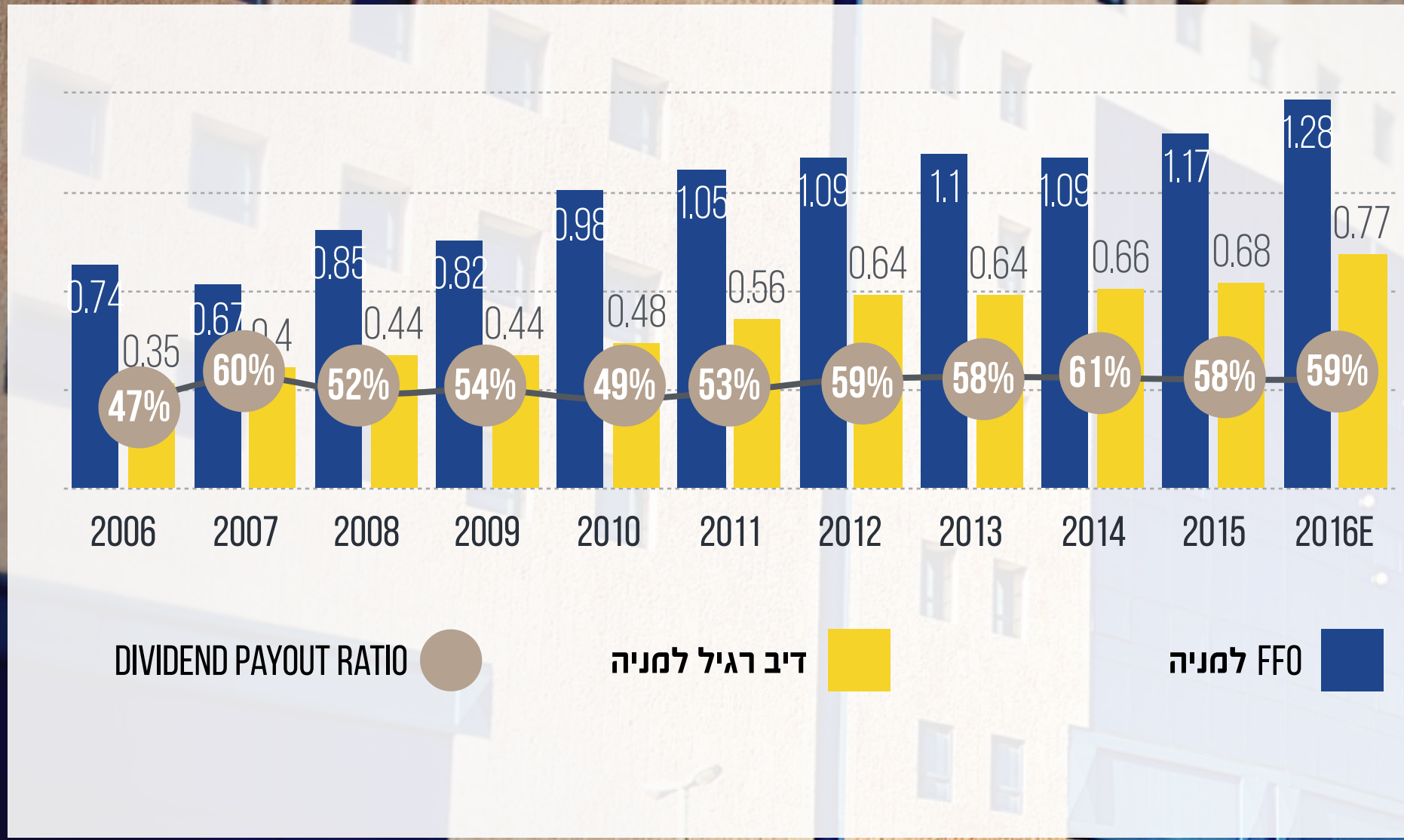
סיכום

אמות מקבוצת אלוני חץ

אמות השקעות/ מרווח למימון צמיחה עצמית



אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בבעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.



23

אמות מקבוצת אלוני חץ

סיכום

אמות השקעות/ החוזקות שלנו



אמות השקעות בע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בכעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו בנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

2016

מצגת לשוק ההון

24

100 נכסים מניבים במגוון שימושים עם תמהיל שוכרים חזק ובפיזור גאוגרפי נרחב.

יכולת ניהולית ויכולת השבחת נכסים.

איתנות פיננסית וזמינות לביצוע עסקאות רכישה בהיקפים משמעותיים.

שיעור מינוף יעיל של 49%.

נכסים לא משועבדים בהיקף 78% ומסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 800 מיליון ש"ח.

אמות מקבוצת אלוני חץ סיכום אמות השקעות/ דבר המנכ"ל



אמות השקעות כע"מ הינה חברת נדל"ן ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל עם היקף נכסים של כ מיליון מ"ר. בכעלותה נכסי נדל"ן מניבים הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. ההתמחות שלנו כנדל"ן מניב מועילה במיוחד לכל מי שמעוניין לשכור נכסים בישראל. בין אם מדובר על משרדים להשכרה בכנייני משרדים, חנויות להשכרה בקניונים, או שכירת אולמות תעשייה בפארקים תעשייתיים - אמות היא הכתובת.

2016
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.



מקבוצת אלוני חץ

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות מקבוצת אלוני חץ / 8.2016