



אמות

אמות השקעות בע"מ

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.



תוכן עניינים



התחלה



סיום

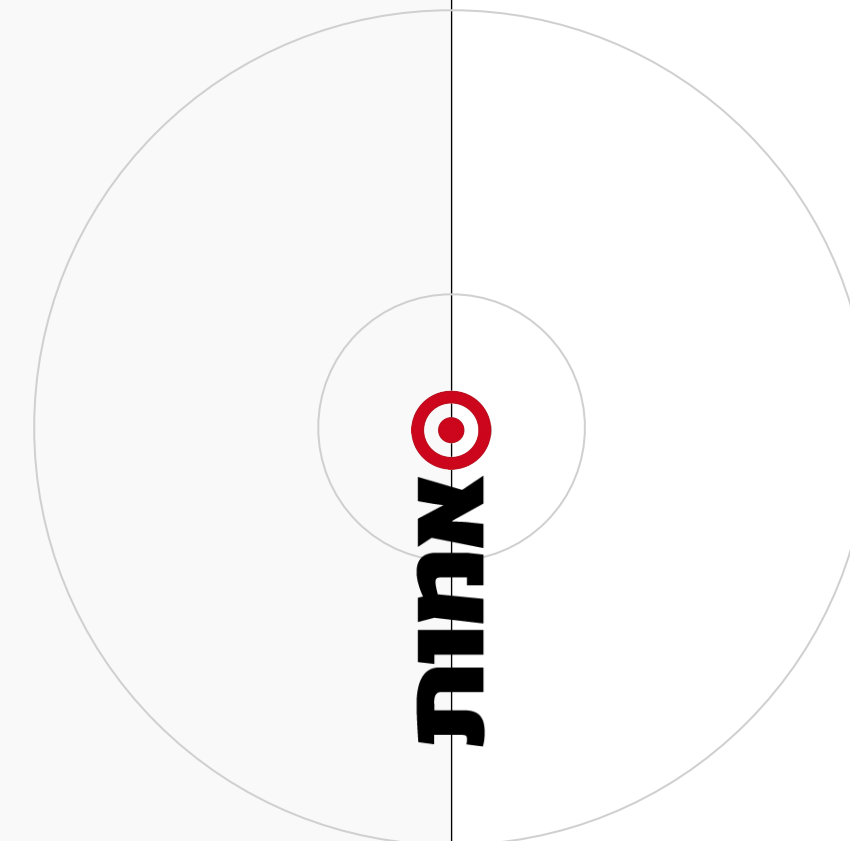


מצגת אמות השקעות לשוק ההון

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

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון



אמות השקעות.
אנשים קודם.

אמות ToHa1, 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- 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%.

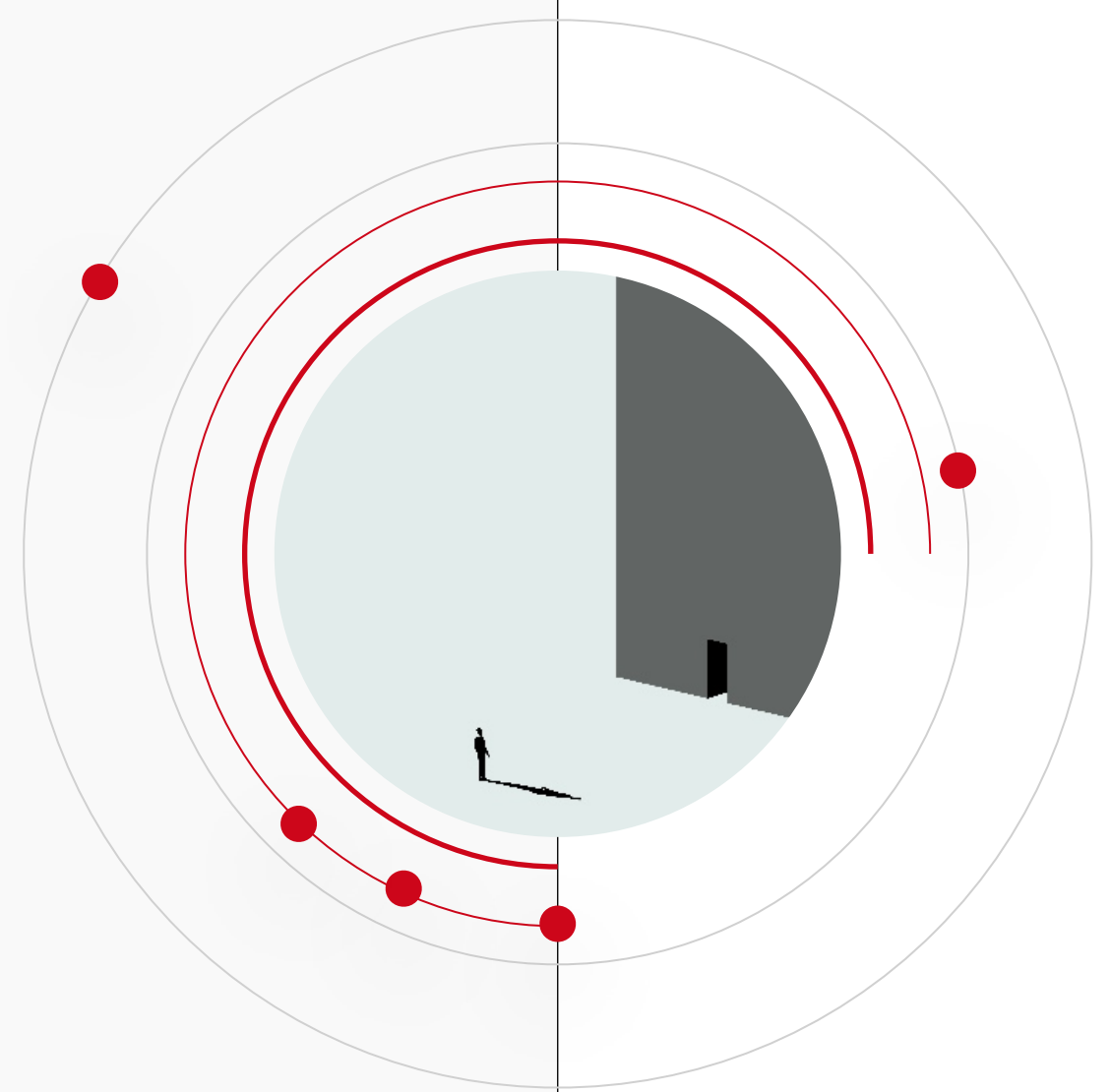
5 פרויקטים בשלבי בניה בהיקף של 140,000 מ"ר עילי.

שיעור מינוף של 44%.

חוב פיננסי נטו בש"ח
6.2 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.



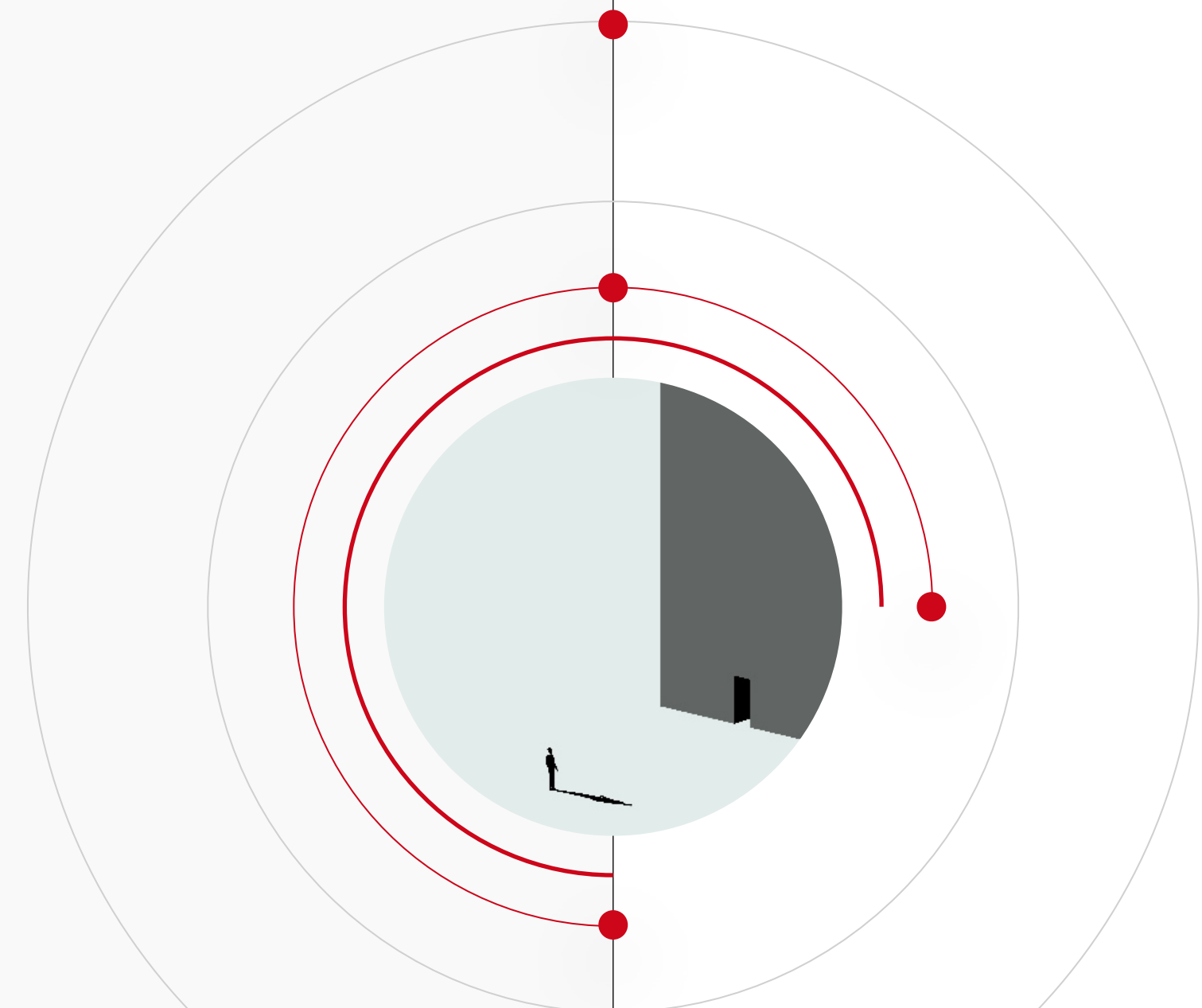
אודות אמות

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



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

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון



אמות השקעות.
אנשים קודם.

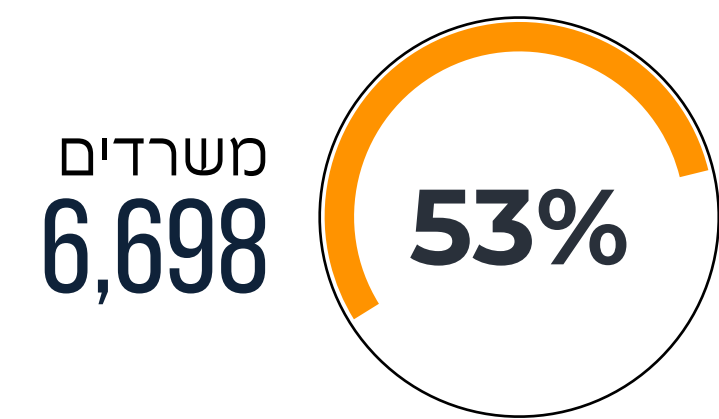
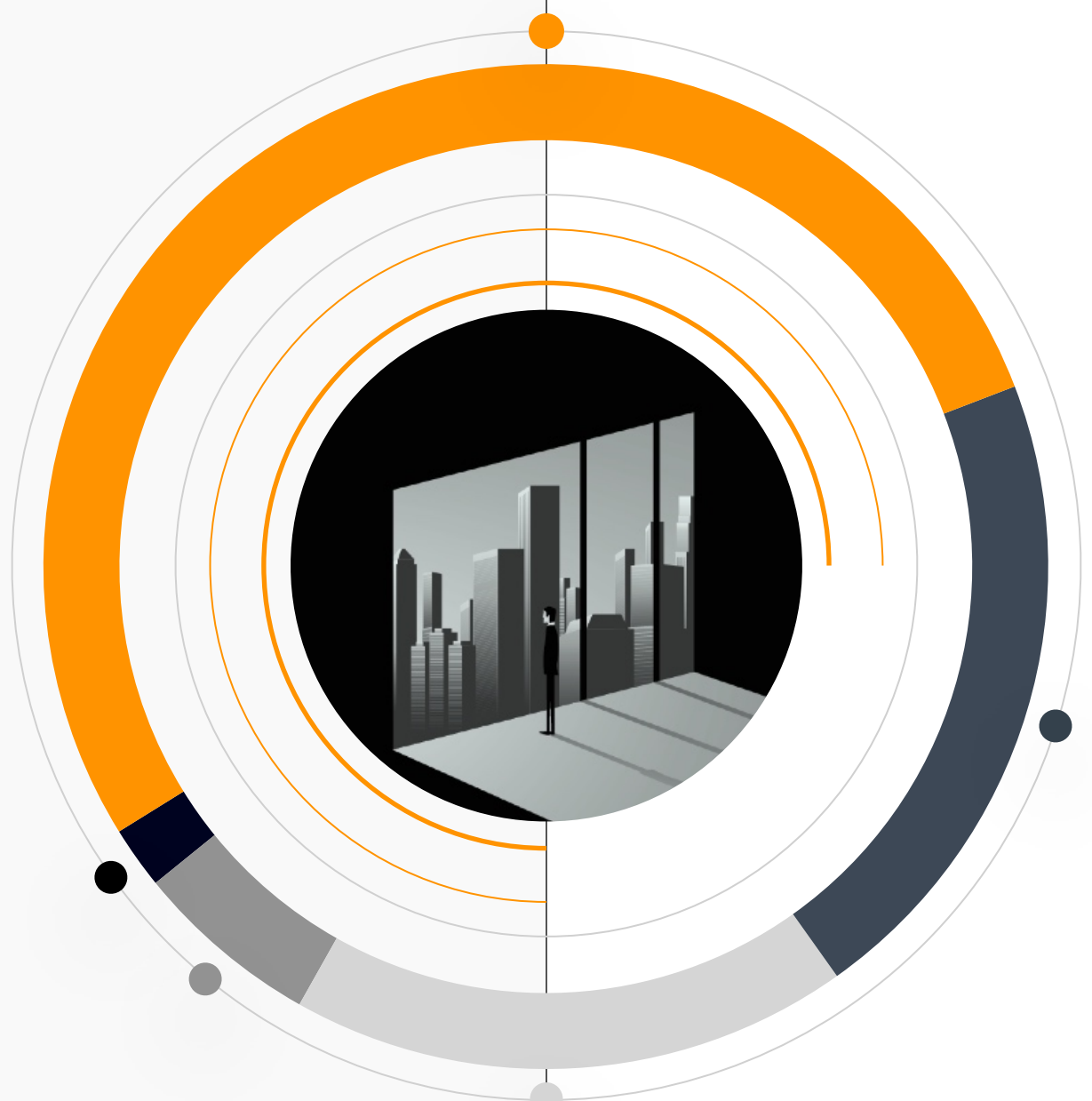
מגדל אמות השקעות, תל אביב

נדל"ן להשקעה

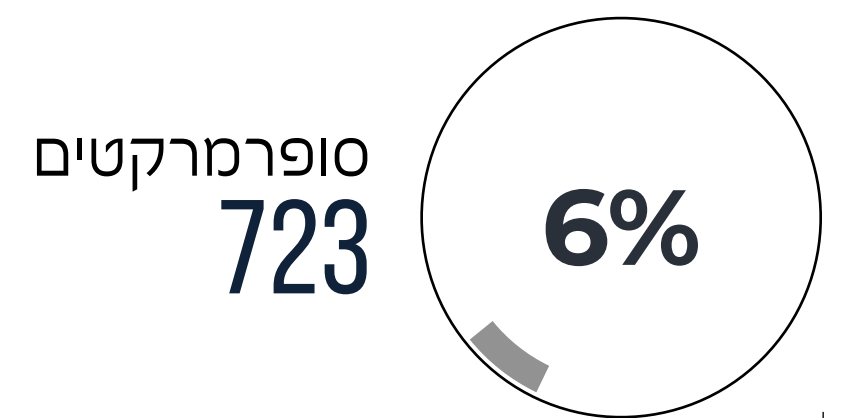
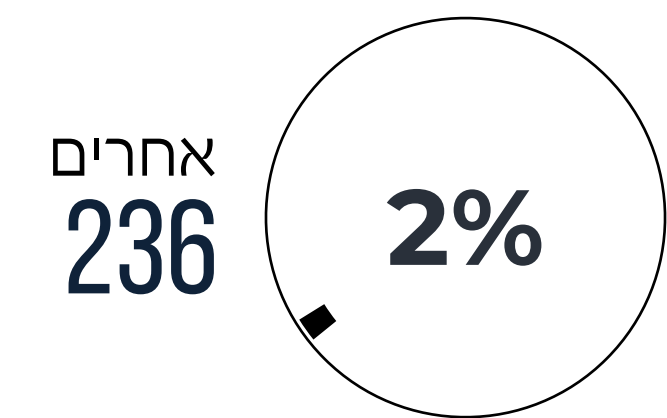
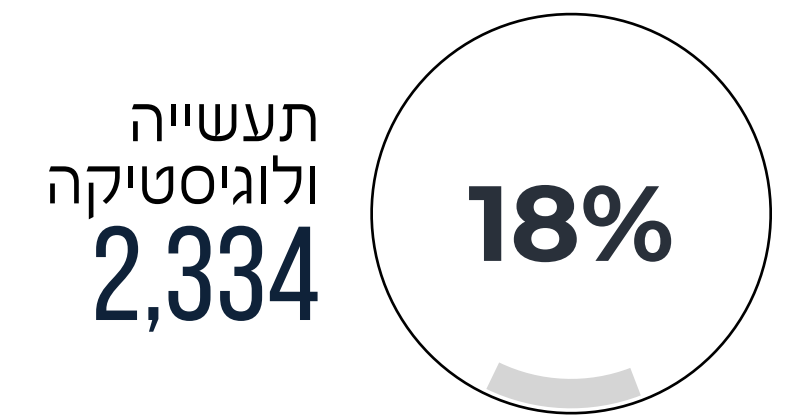
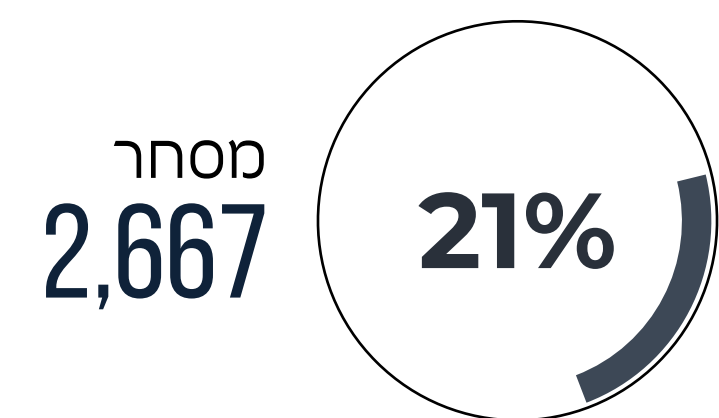
נדל"ן להשקעה פילוח שווי נכסים מניבים

שווי נדל"ן מניב לתאריך
30.6.2020

שווי הנכסים המניבים
במיליוני ש"ח
12,658



שווי נדל"ן מניב לתאריך: 30.6.2020
שווי הנכסים המניבים במיליוני ש"ח: 12,658



נדל"ן להשקעה



נדל"ן
להשקעה



נדל"ן להשקעה

שווי נדל"ן מניב לתאריך
30.6.2020

שווי הנכסים המניבים
במיליוני ש"ח

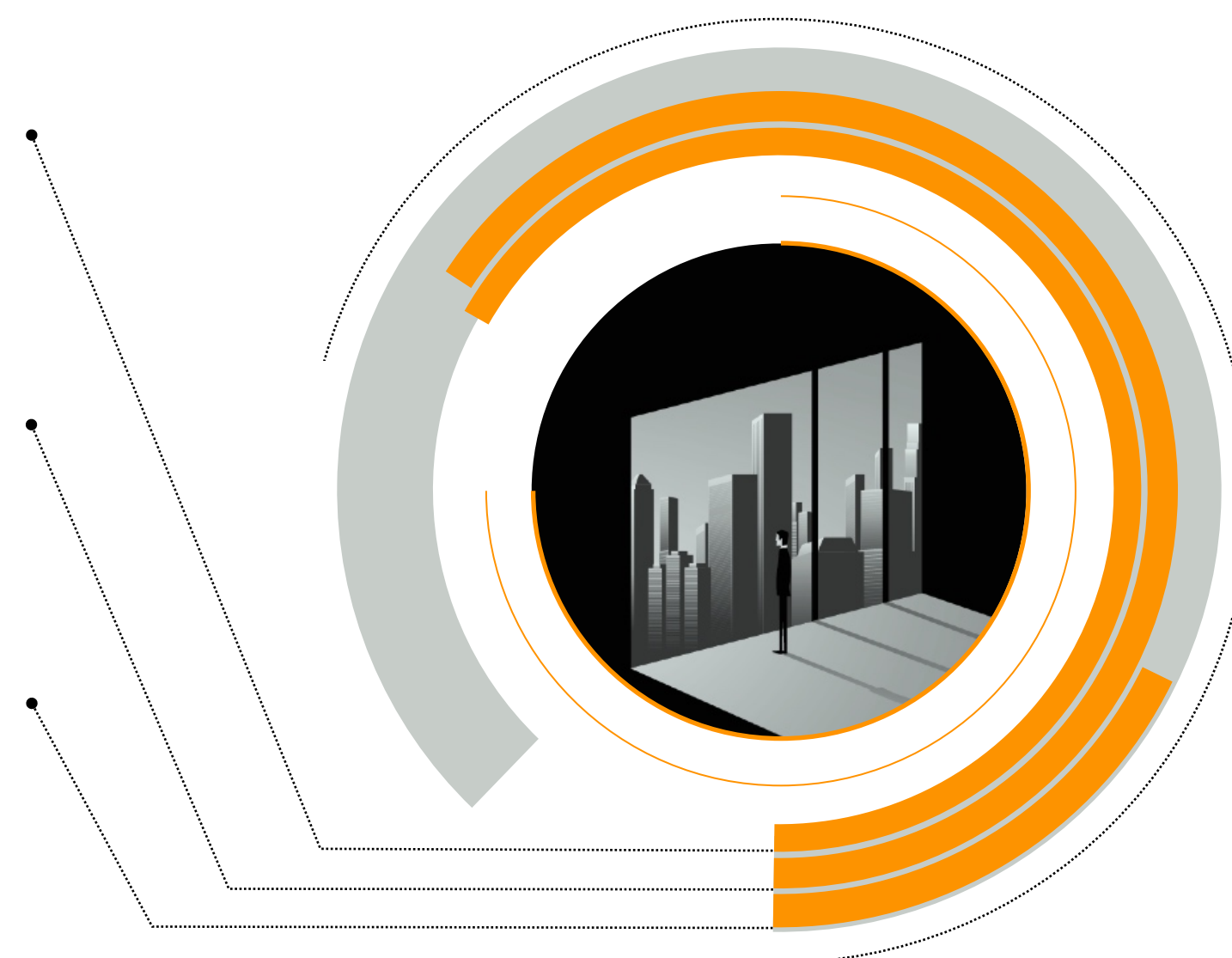
12,658



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. היקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים בגין התקופה שמיום 15 במרץ 2020 ועד 30 ביוני 2020, מסתכם בסך של 32 מיליון ש"ח. הכנסות השכירות והניהול ברבעון השני של שנת 2020 ספגו את הירידה כאמור בגין היקף ההקלות.

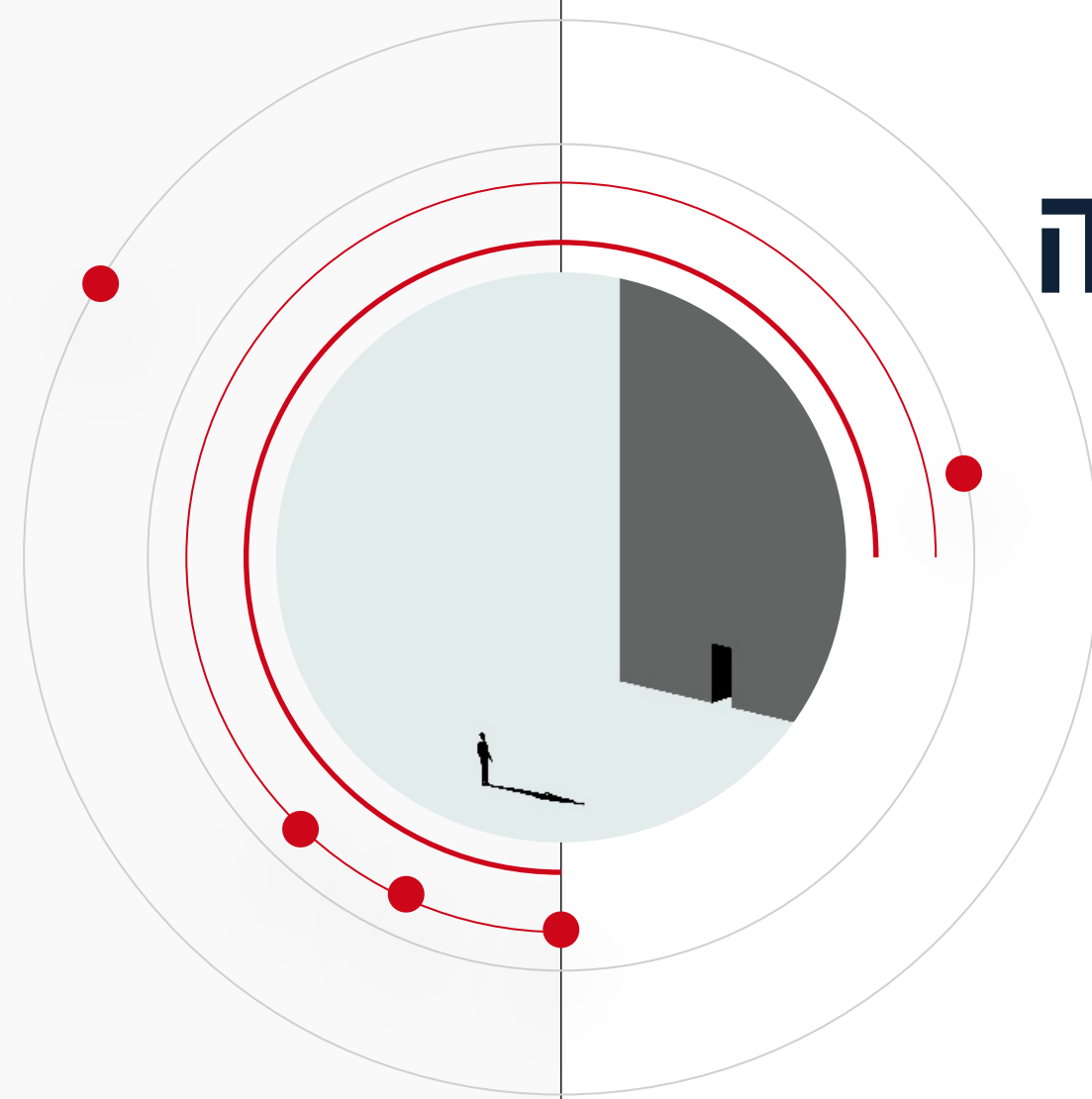
בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה, נכון למועד הדוח התאמת השווי ההוגן של נכסי החברה מביאה בחשבון את השפעת ירידת המדד בחציון בשיעור 0.7% וכן התאמת ההכנסות הצפויות משכירות וניהול מנכסי החברה, לטווח הקצר.

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 2020.4-6:

| שימוש | אחוז גבייה % |
|-------------------|--------------|
| סופרמרקטים | 100% |
| משרדים | 96% |
| תעשייה ולוגיסטיקה | 99% |
| מסחר | 76% |
| ממוצע | 94% |

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 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:

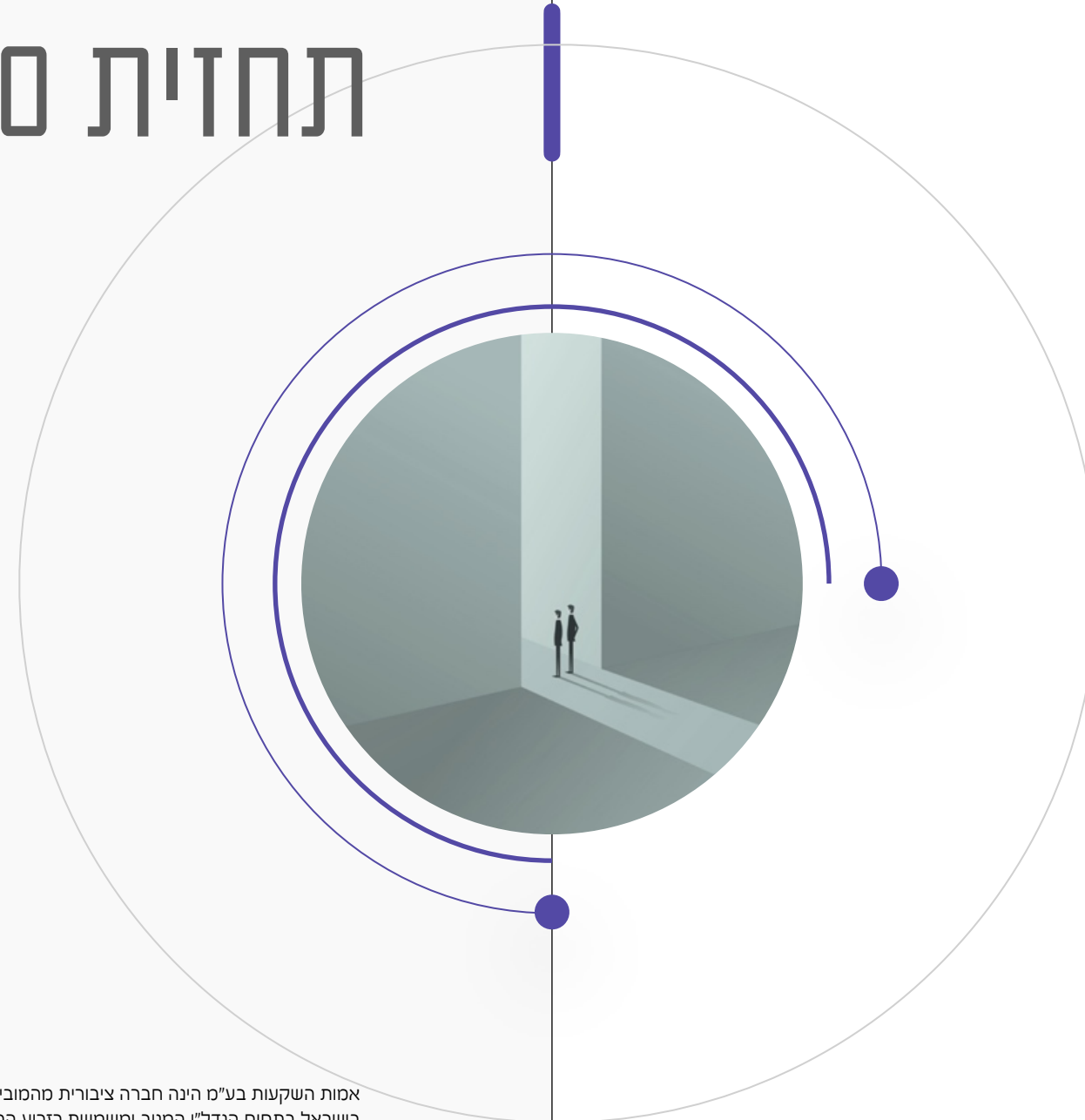
- מדד המחירים לצרכן- ירידה בשיעור שנתי של 0.7%.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2020.
- לא נלקחה בחשבון פגיעה אפשרית כתוצאה מהטלת סגר נוסף.

| 2019 בפועל (*) | 2020 תחזית מקורית | 2020 תחזית מעודכנת | 1-6.2020 בפועל | |
|-------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|--|
| 728 | 790-805 | 740-760 | 369 | NOI במיליוני ש"ח |
| 520 | 575-590 | 530-550 | 257 | FFO ריאלי במיליוני ש"ח |
| 143.7 | 150-154 | 138-143 | 67.3 | FFO למניה (אגורות) |
| | 5% | 5% | 8% | גידול בכמות המניות המשוקללת לעומת שנת 2019 (באחוזים) |

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

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.



אמות תחזית

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 ToHa1, תל אביב

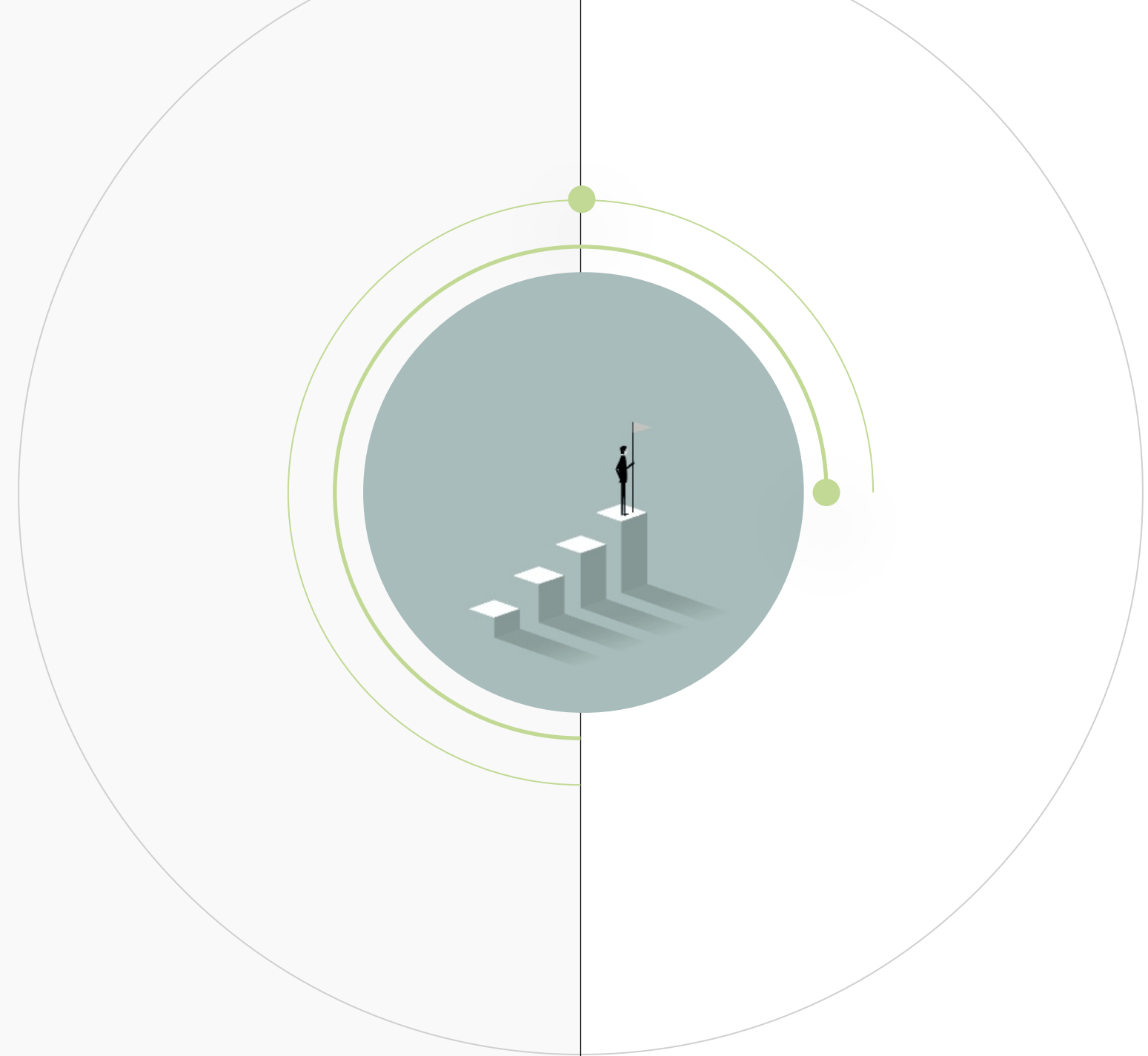
צמיחה

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.





צמיחה

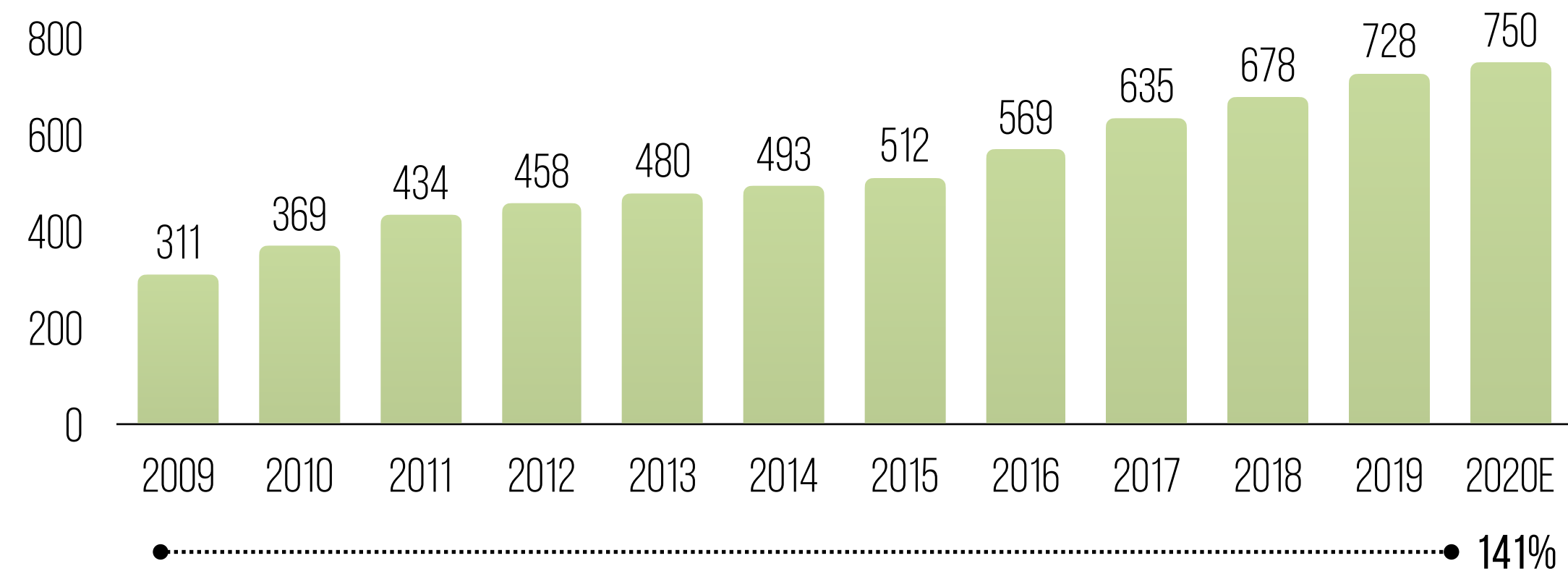


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

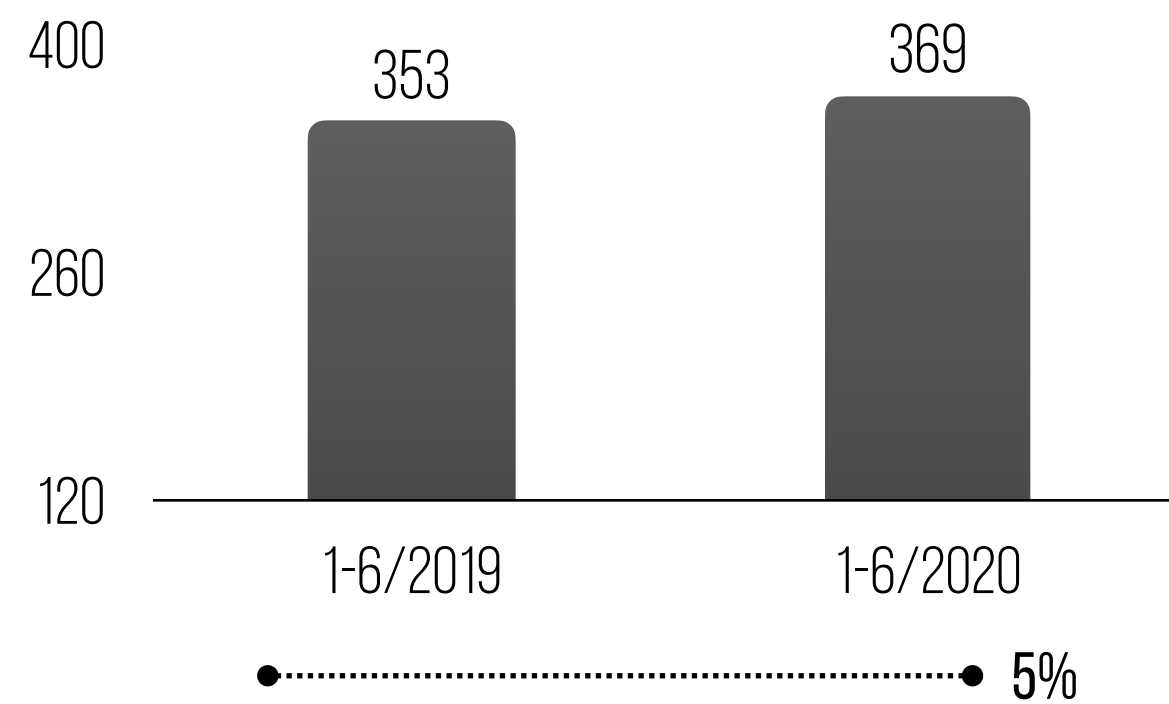
צמיחה



צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי

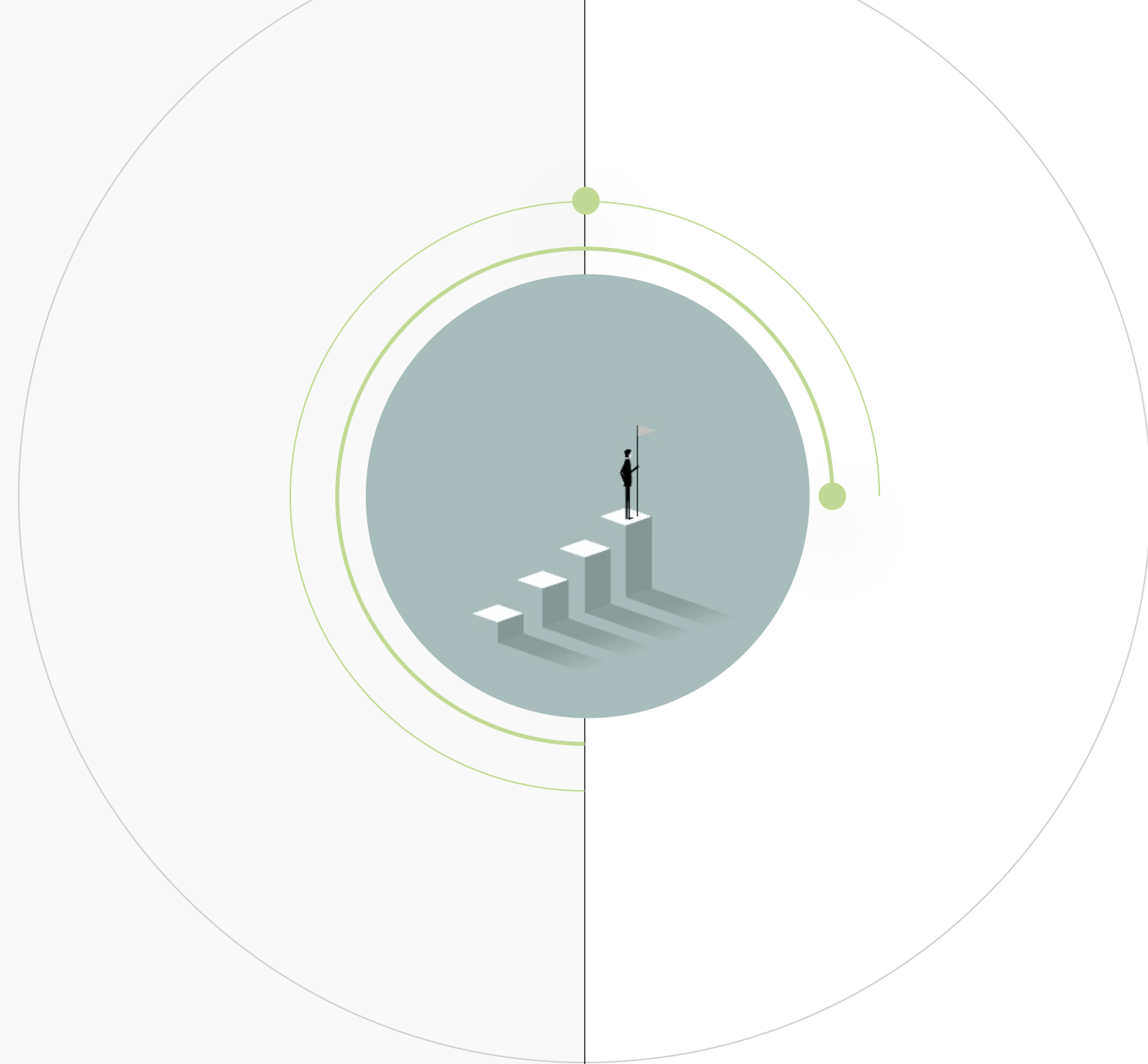


צמיחה מתמדת ב-NOI



צמיחה
NOI

צמיחה +



צמיחה

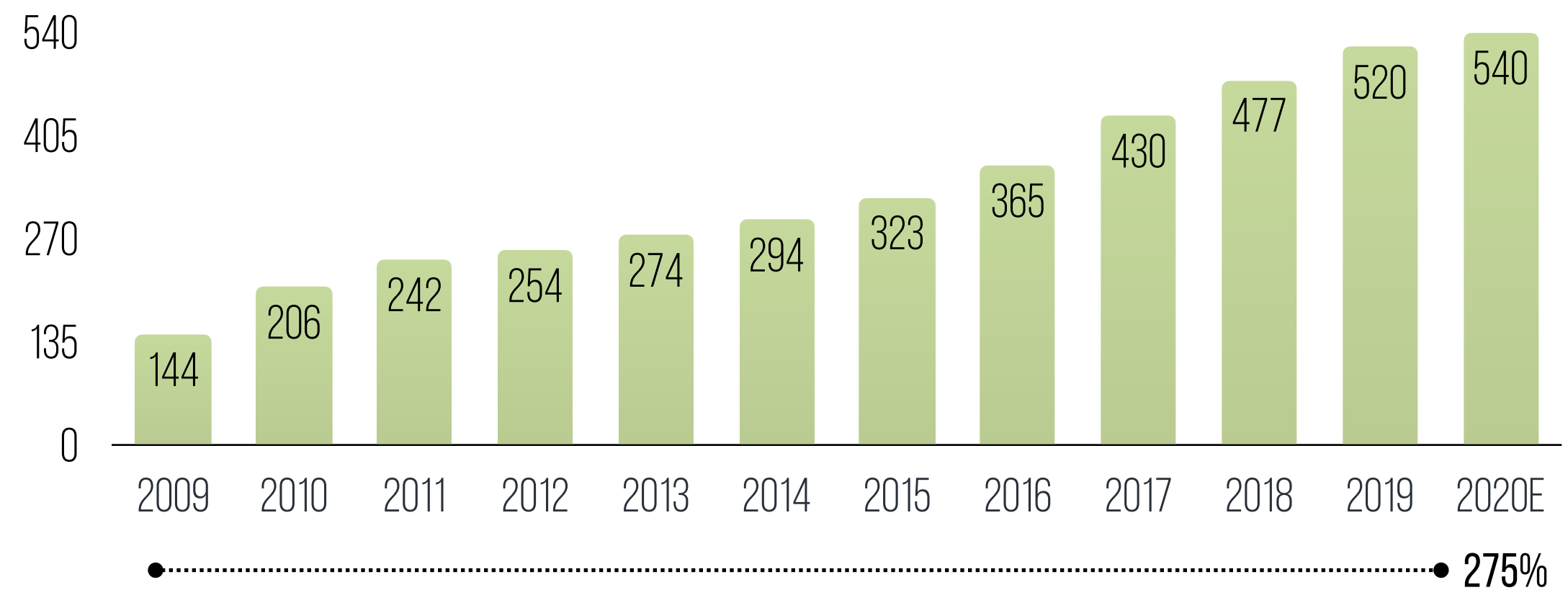


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכרות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

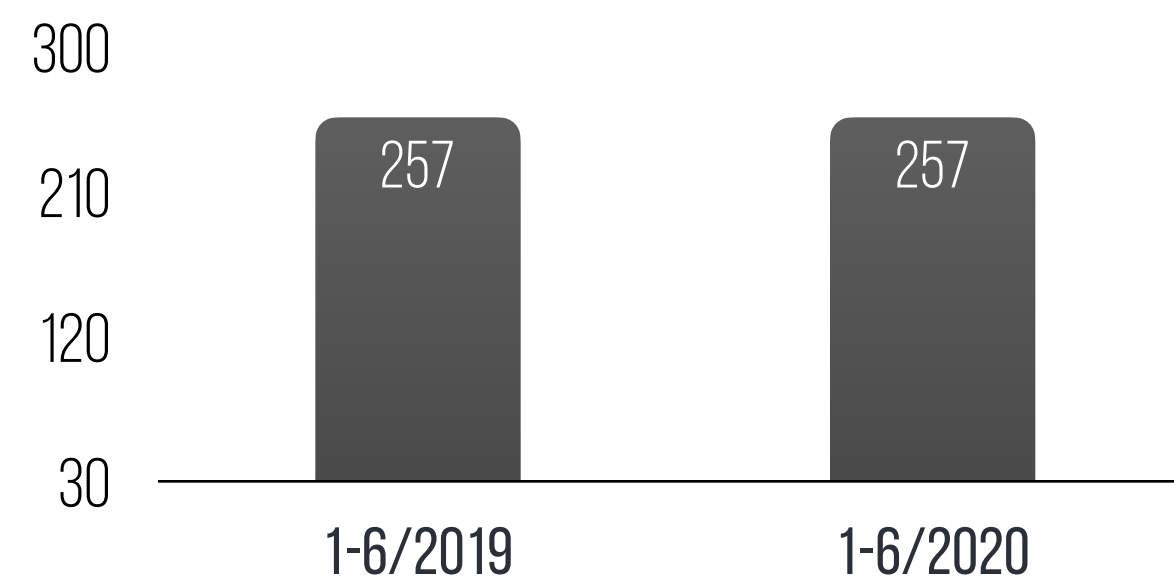
צמיחה



צמיחה מתמדת ב-FFO תוך ירידה בשיעור מינוף - שנתי



יציבות ב-FFO הריאלי

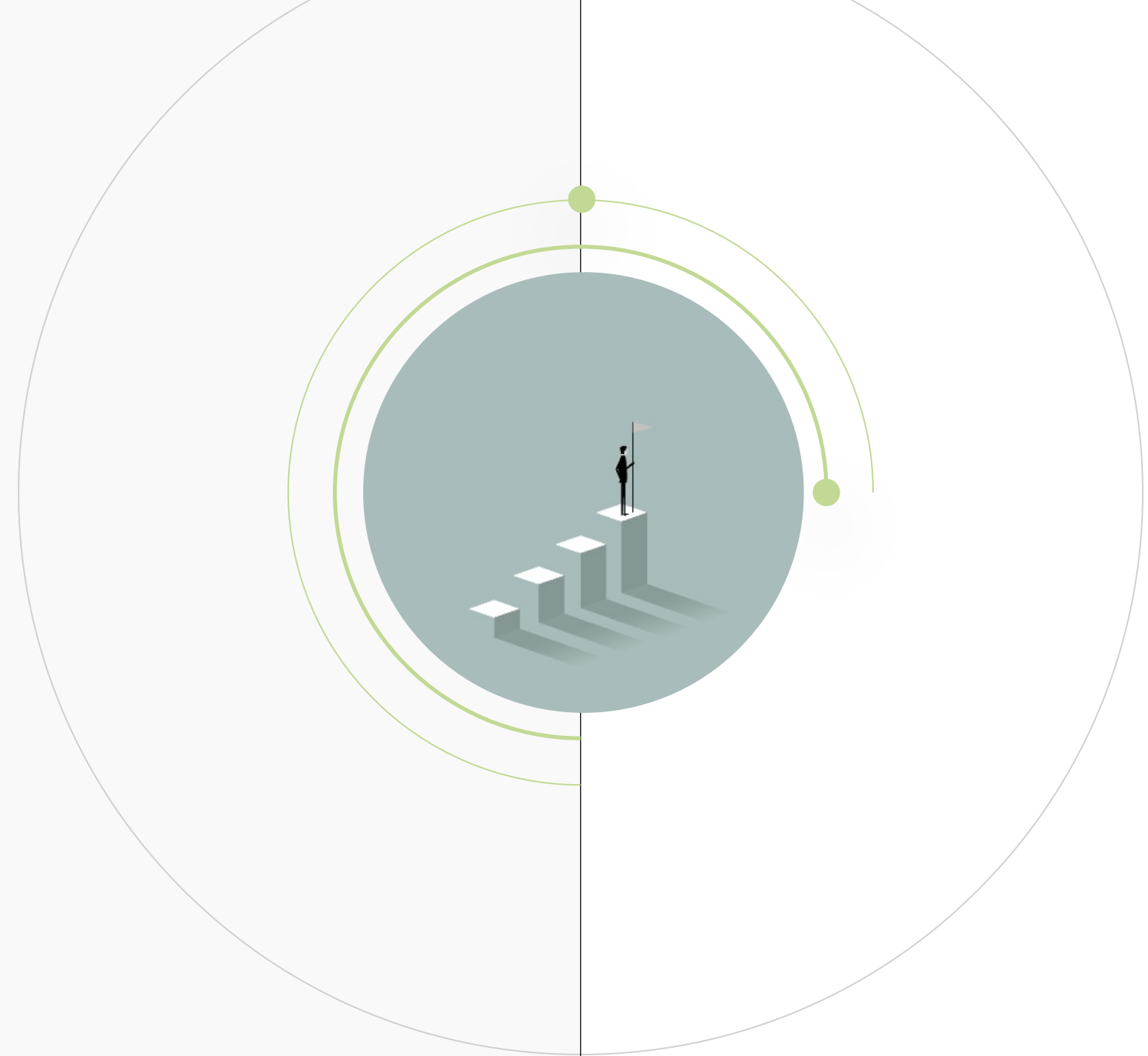


צמיחה
FFO שנתי
ולתקופה

FFO בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות נטו ממס

צמיחה +





צמיחה

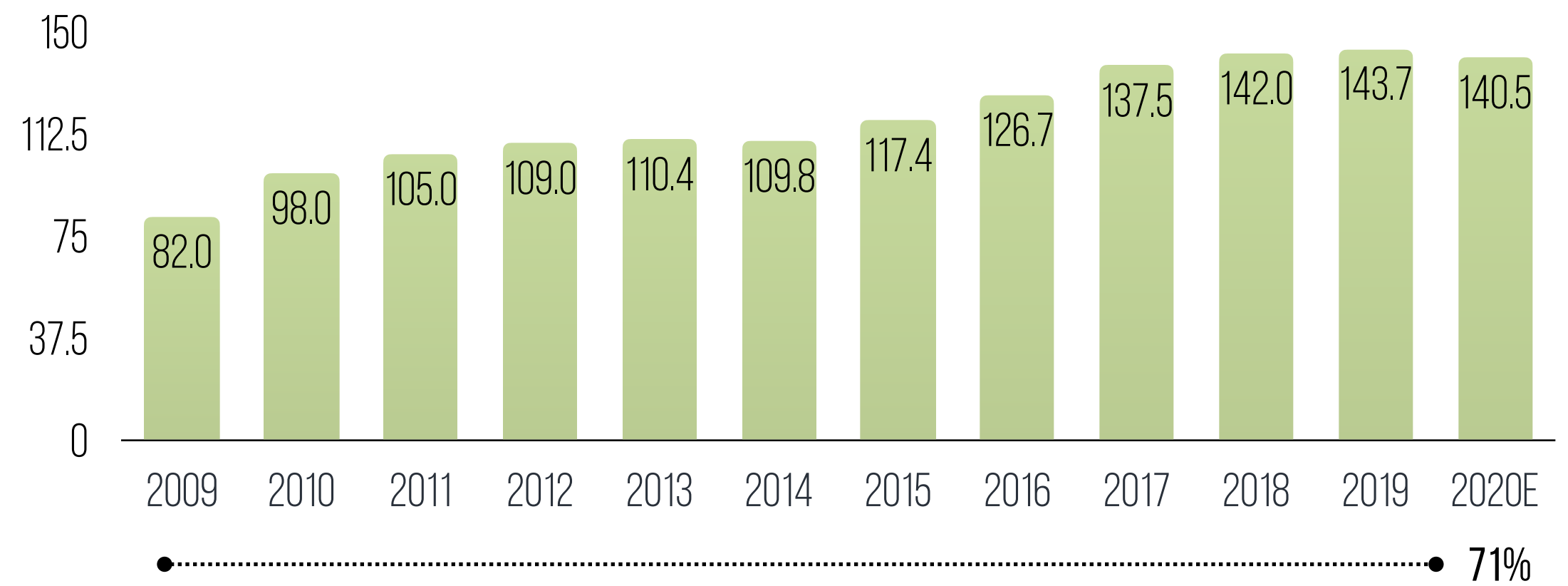


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכרות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

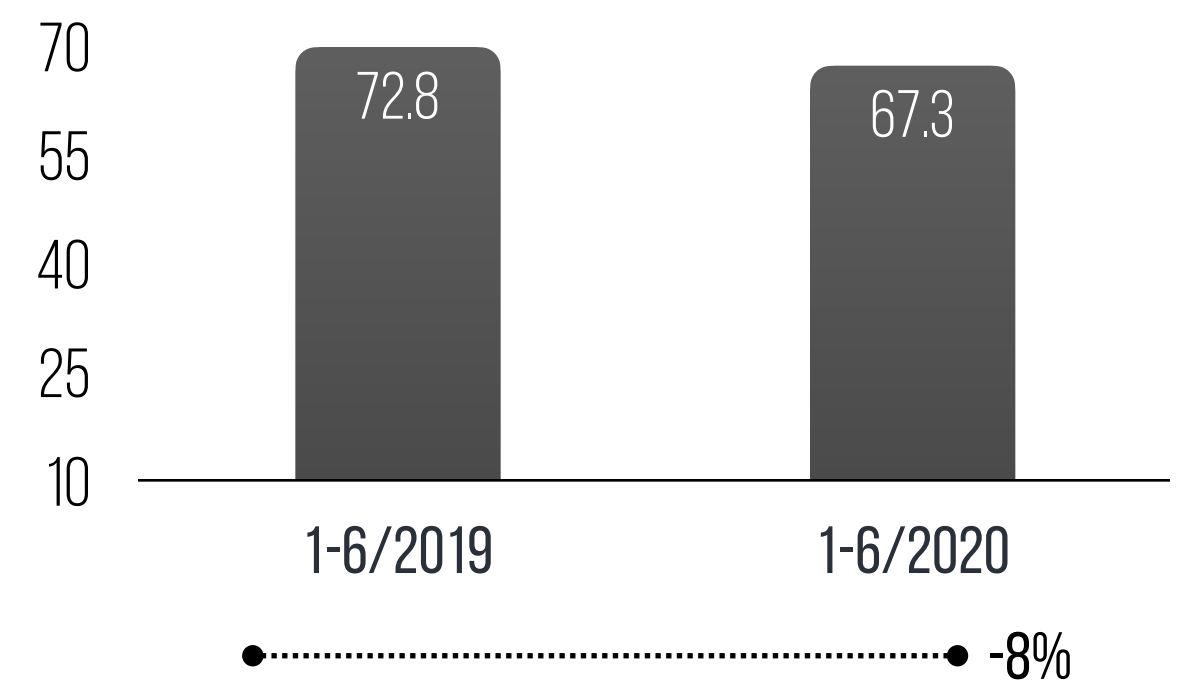
צמיחה



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



שינוי ב-FFO למניה



FFO למניה בתקופה המדווחת, קטן ב 8% כתוצאה מגידול של 8% במספר המניות המשוקלל.

FFO למניה בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות, נטו מס

צמיחה FFO שנתית ולתקופה למניה



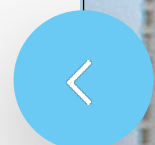
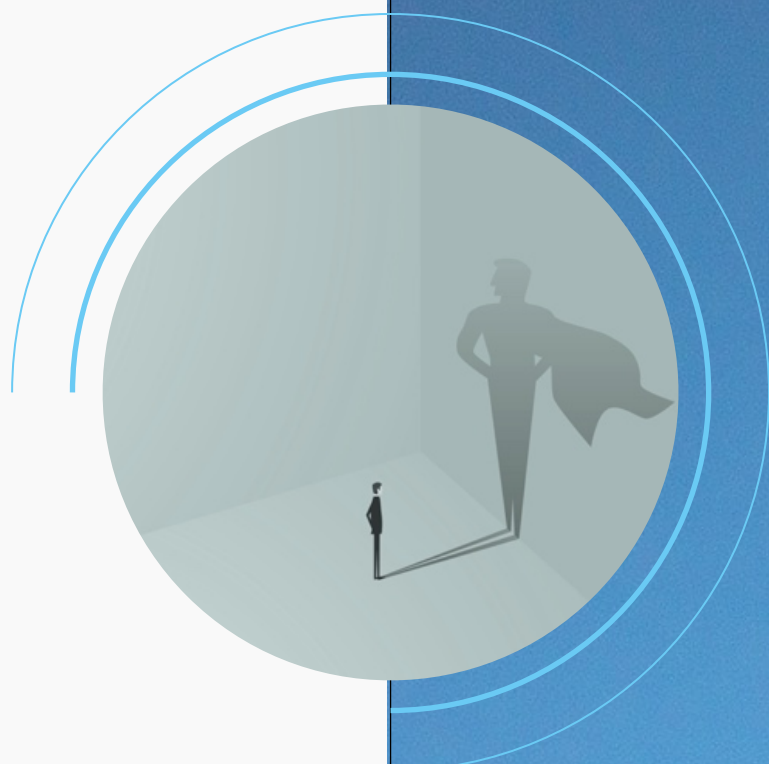


עוצמה פיננסית

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

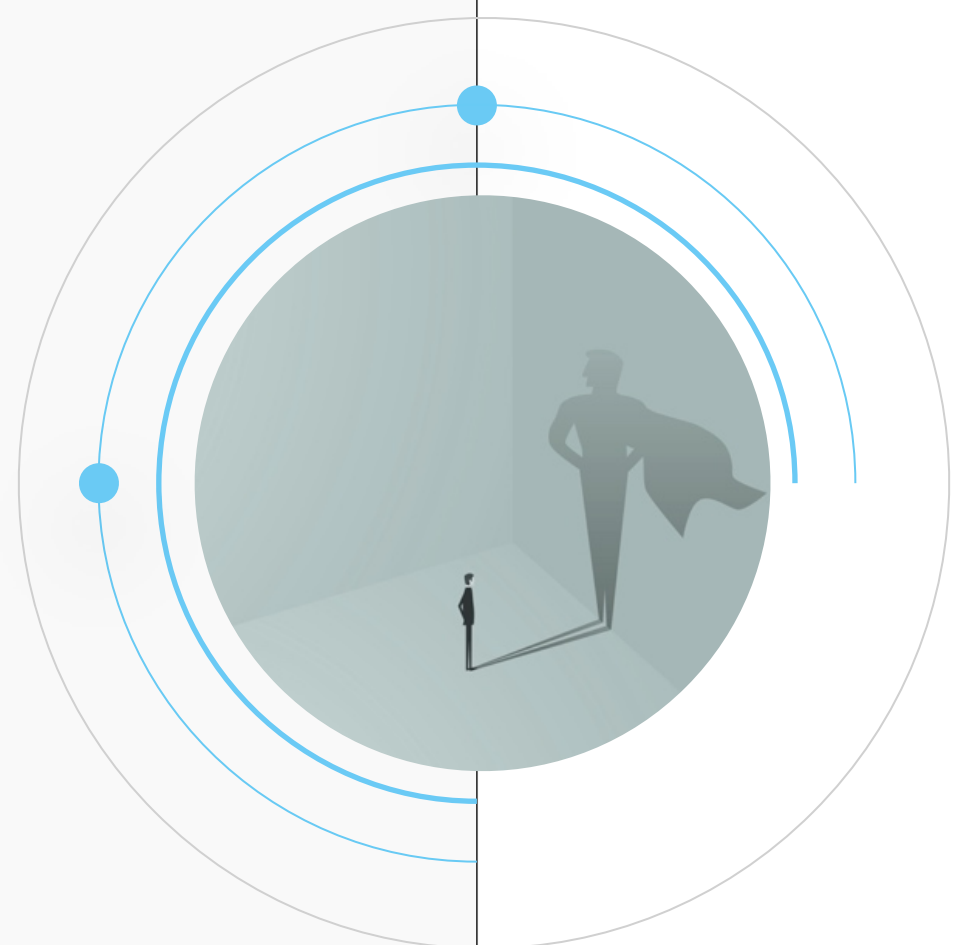
אמות השקעות. אנשים קודם.



אמות ToHa1, תל אביב



עוצמה פיננסית



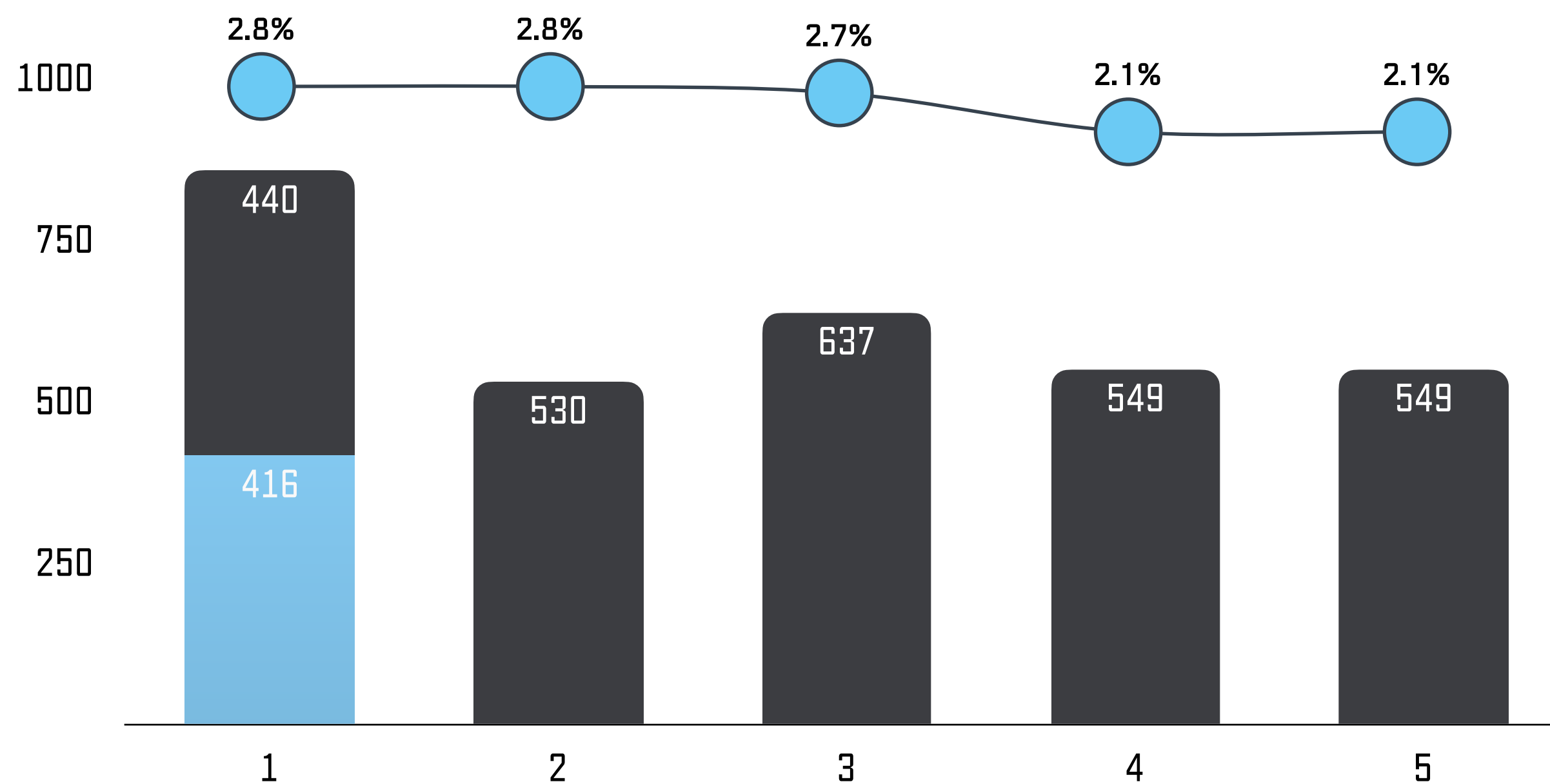
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורע השקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

עוצמה פיננסית



עוצמה פיננסית פריסת פרעונות על פני 5 השנים הבאות

- פרעון אגרות חוב והלוואות
- חוב נפרע ביולי 2020
- ריבית אפקטיבית חוב נפרע



הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 ביולי ומסתיימת ב-30 ביוני, של כל שנה.

לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של 740 מיליון ש"ח.

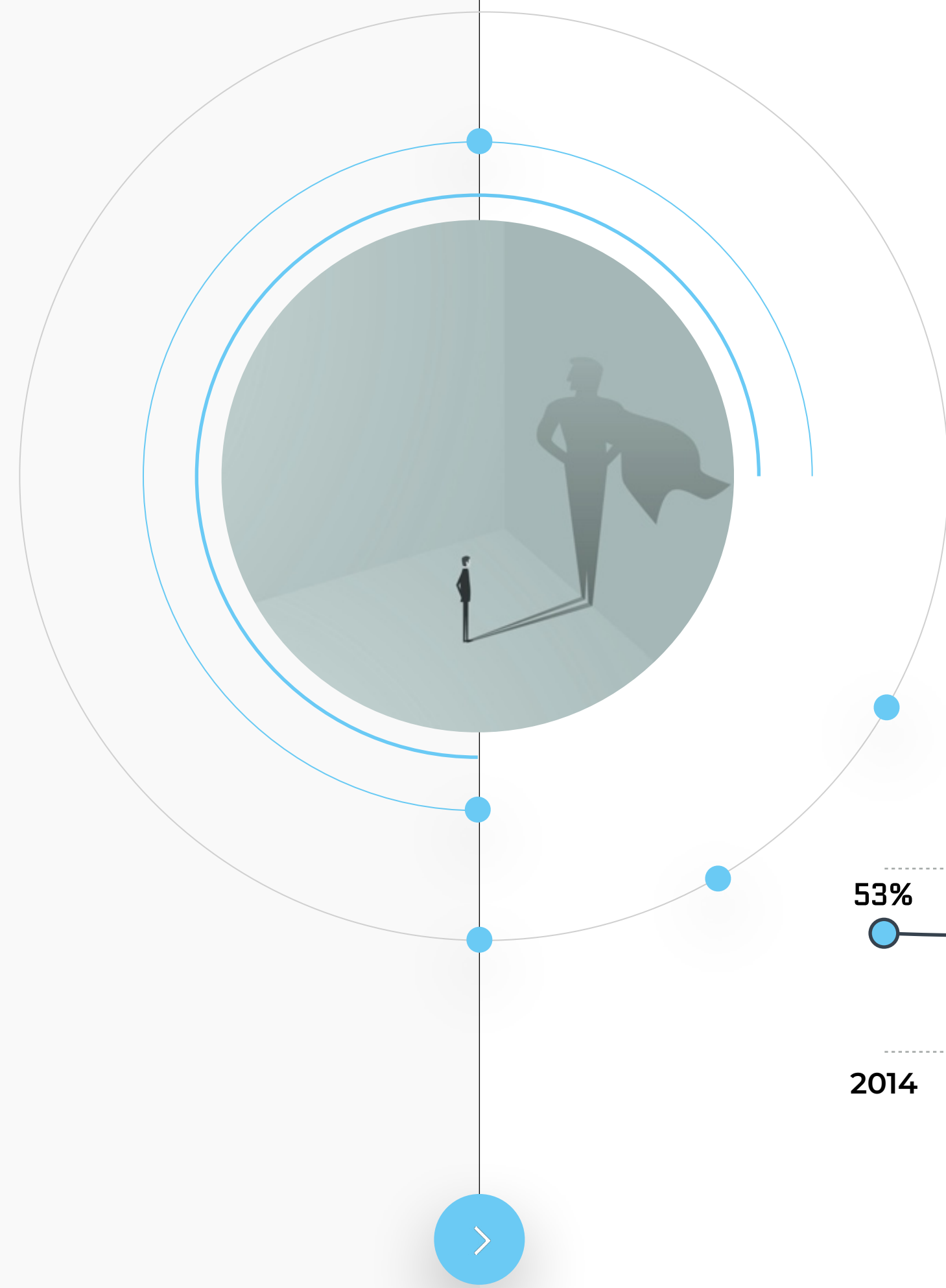
נכון לתאריך פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-370 מיליון ש"ח.

עוצמה פיננסית



עוצמה פיננסית

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



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

מזומנים ושווי מזומנים בהיקף 0.8 מיליארד ש"ח

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

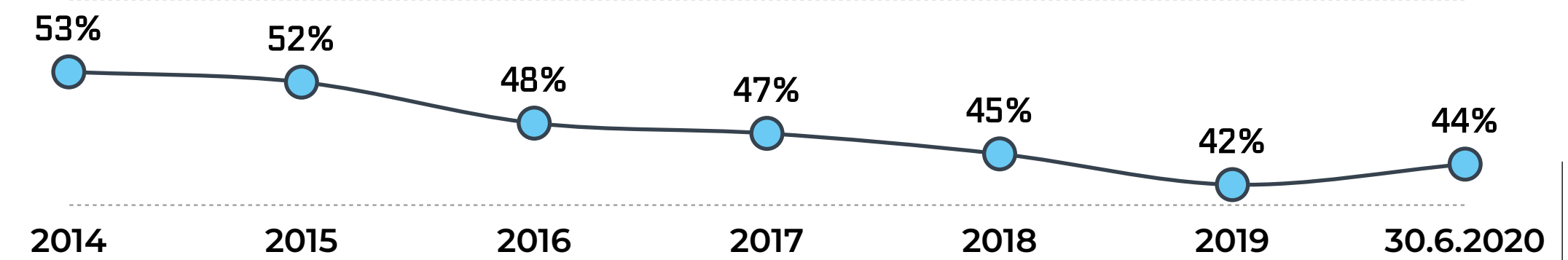
לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 740 מיליון ש"ח

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 5.2 שנים

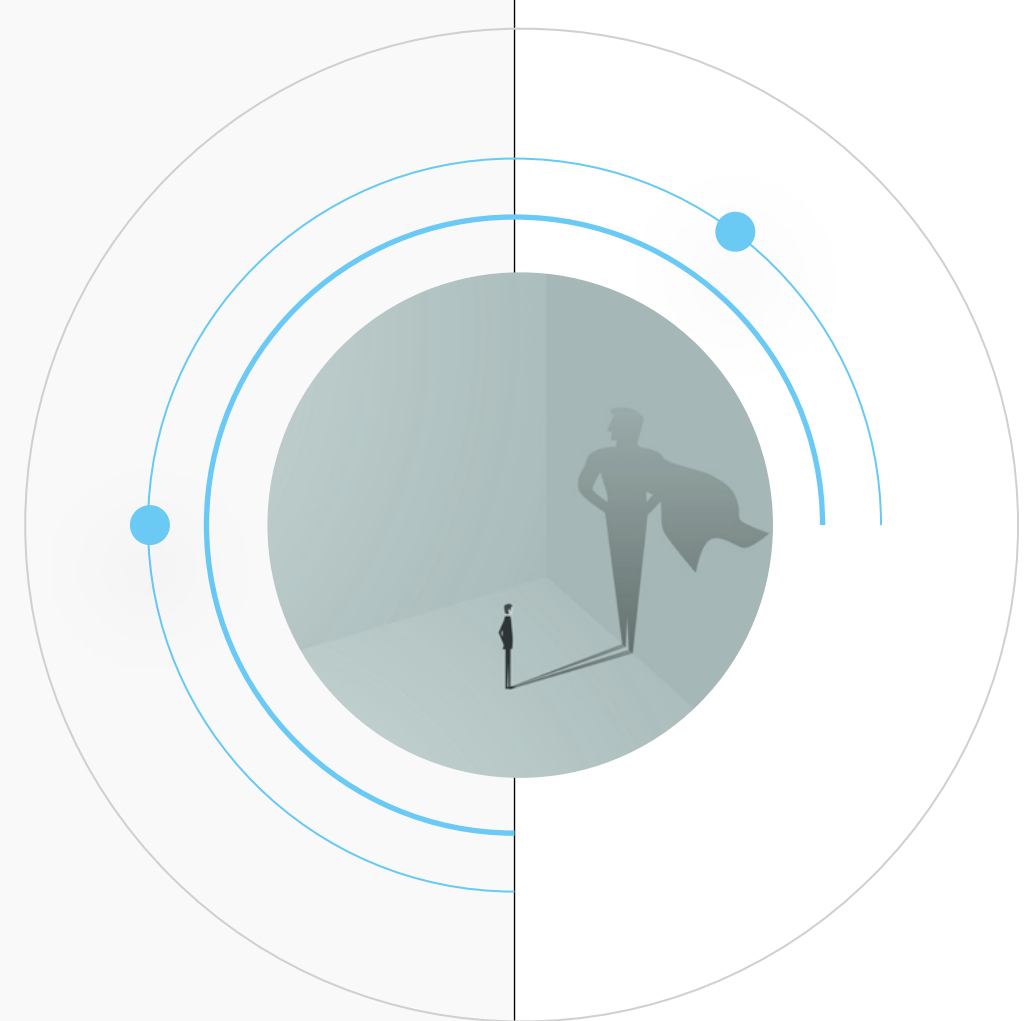
שיעור מינוף יעיל לאורך זמן



עוצמה פיננסית



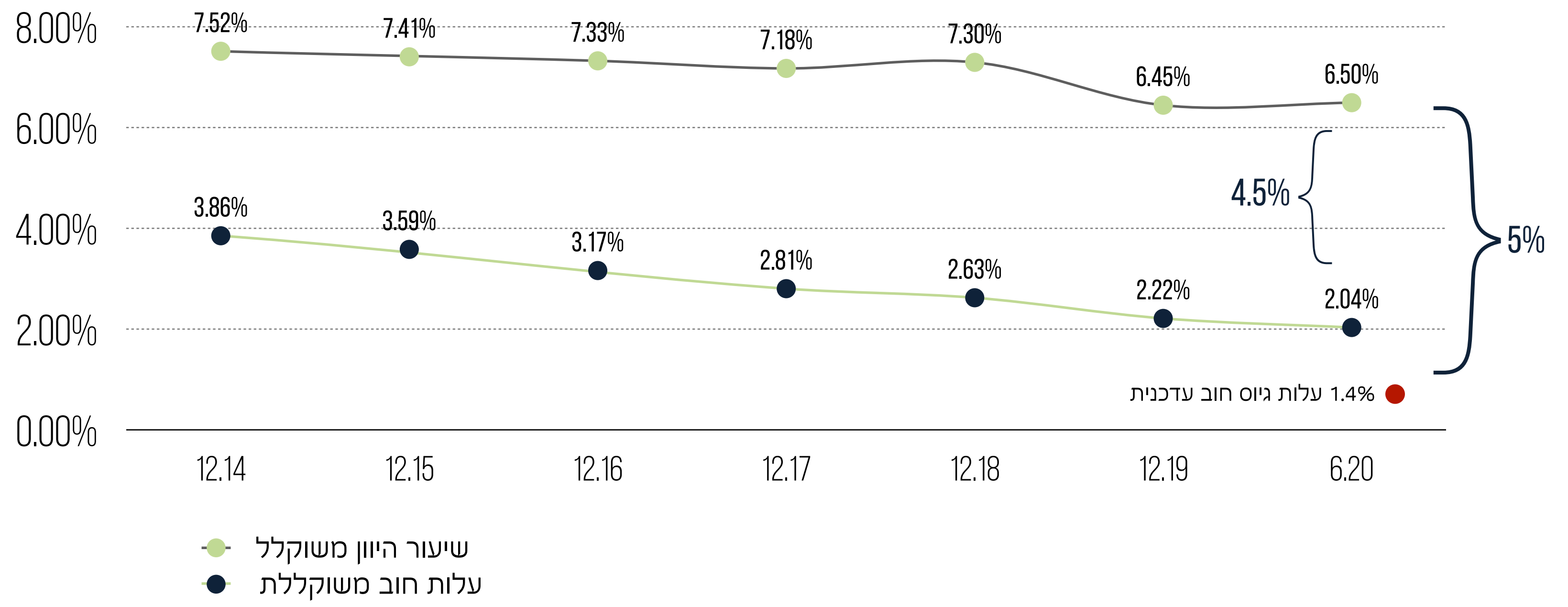
עוצמה פיננסית שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה



עוצמה פיננסית

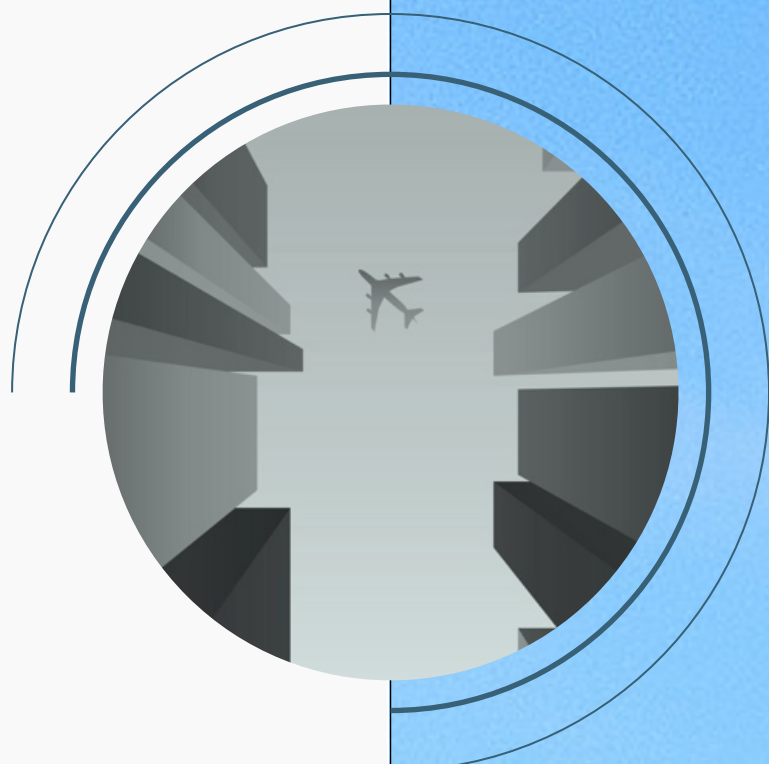


אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המסיב ומשמשת כדורע ההשקעות של חברת אלנו-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ו'), מח"מ כ- 7.2 שנים, לפי מחיר שוק ליום 9 באוגוסט 2020

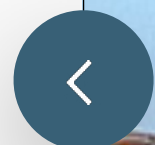
עוצמה
פיננסית



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-30.6.2020
הינו כ-6.7 מיליארד ש"ח.

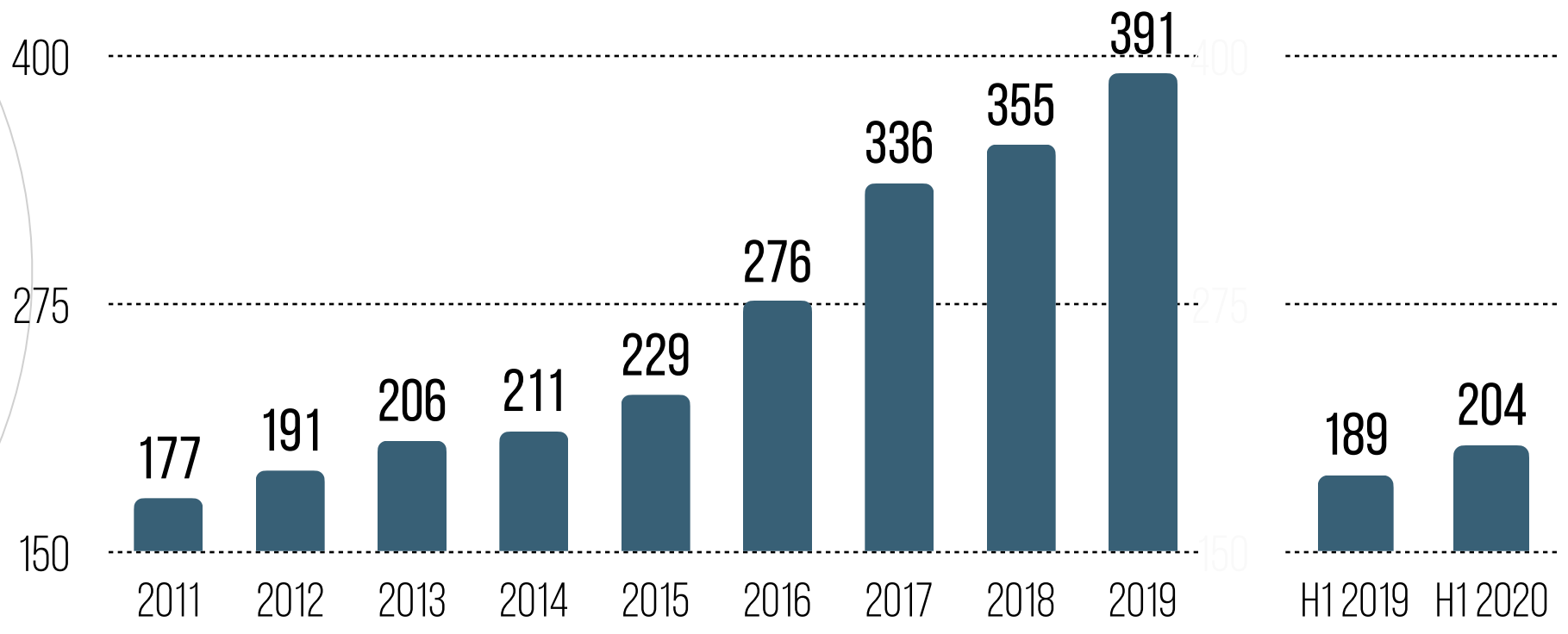
ה- NOI ממשרדים 1-6.2020
הינו - 204 מיליון ש"ח.

63% משווי נכסי המשרדים
ממוקמים במטרופולין ת"א.

שיעור התפוסה בשטחי המשרדים
נכון ל 30.6.2020 הינו כ- 95.8%.

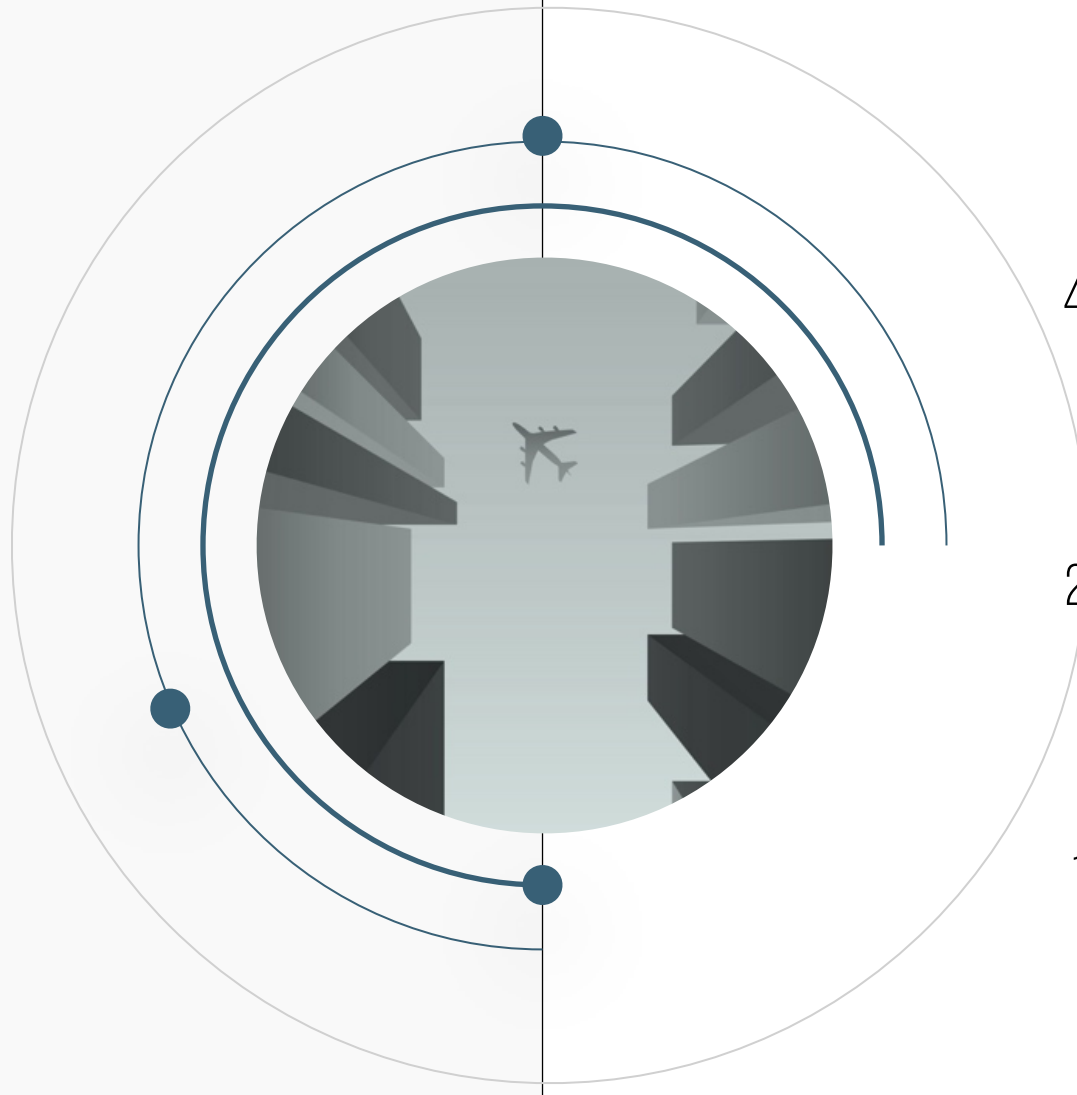
מח"מ חוזי השכירות 3-5 שנים (20%)
מהסכמי השכירות מתחדשים כל שנה).

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

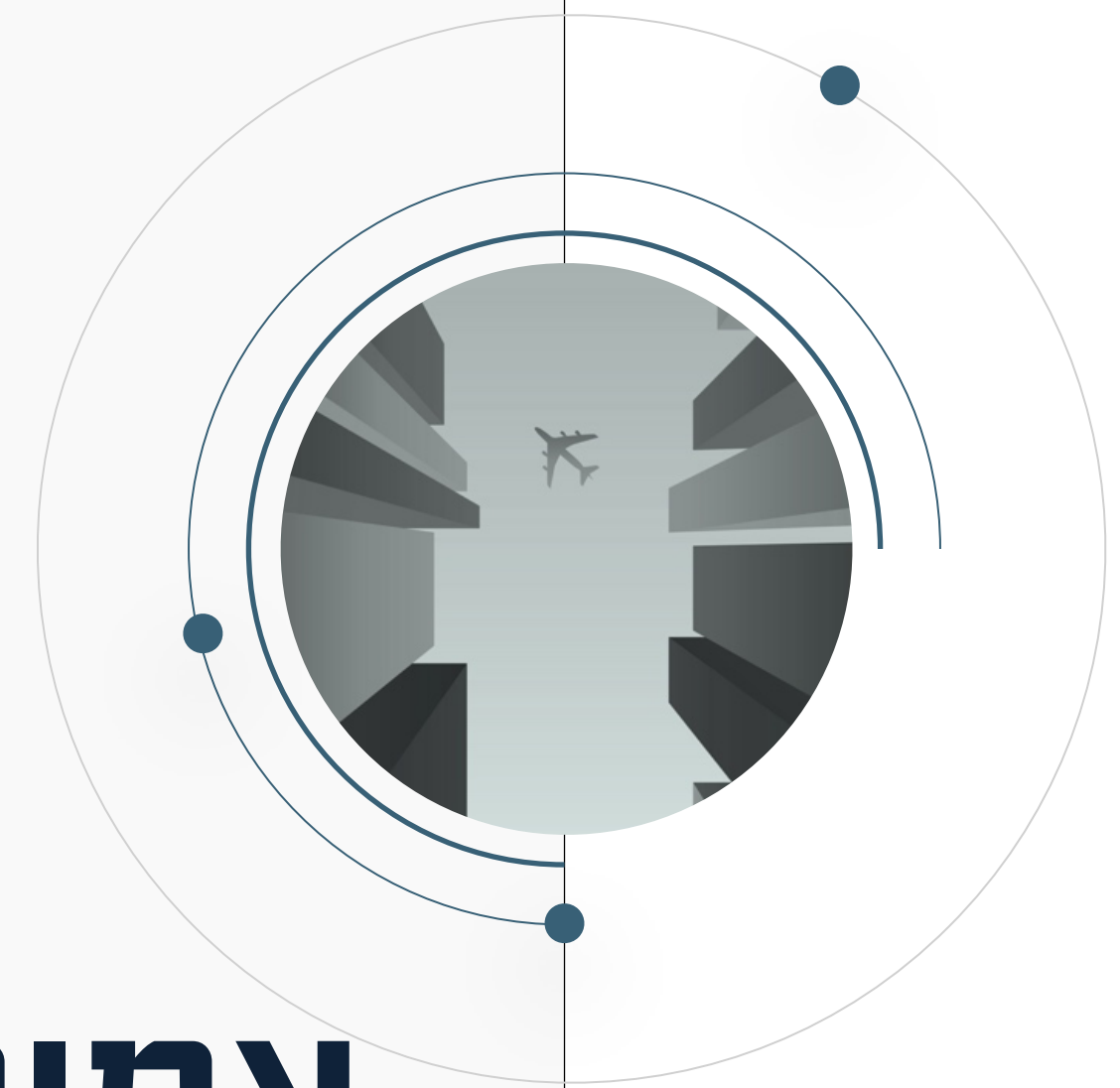
הר חוצבים

בית מכבי נתניה

בנייני משרדים מניבים

בשטח של כ- 400,000

מ"ר



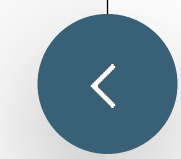
אמות משרדים

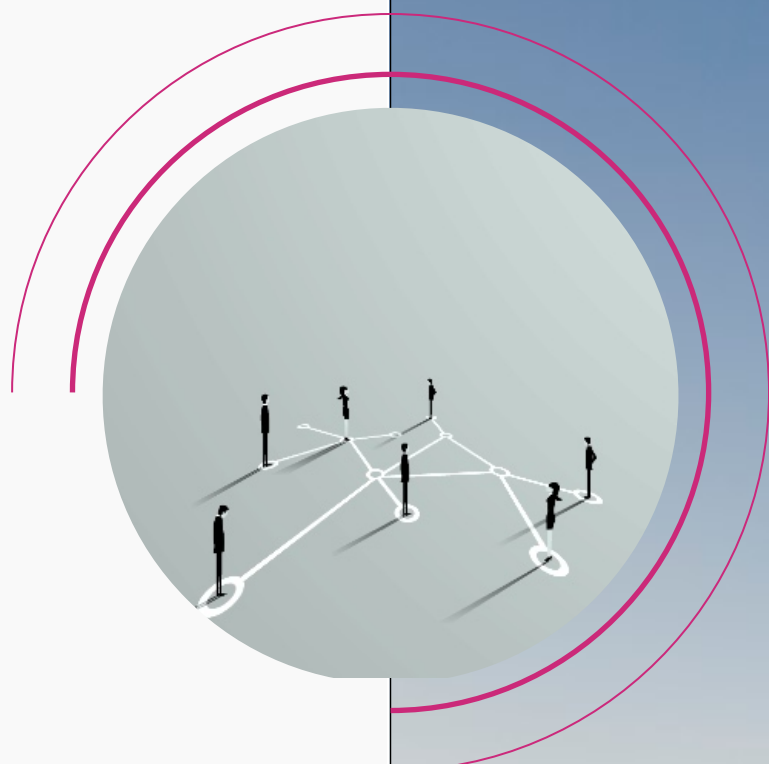
נכסים מייצגים

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



קניון קריית אונו, קריית אונו



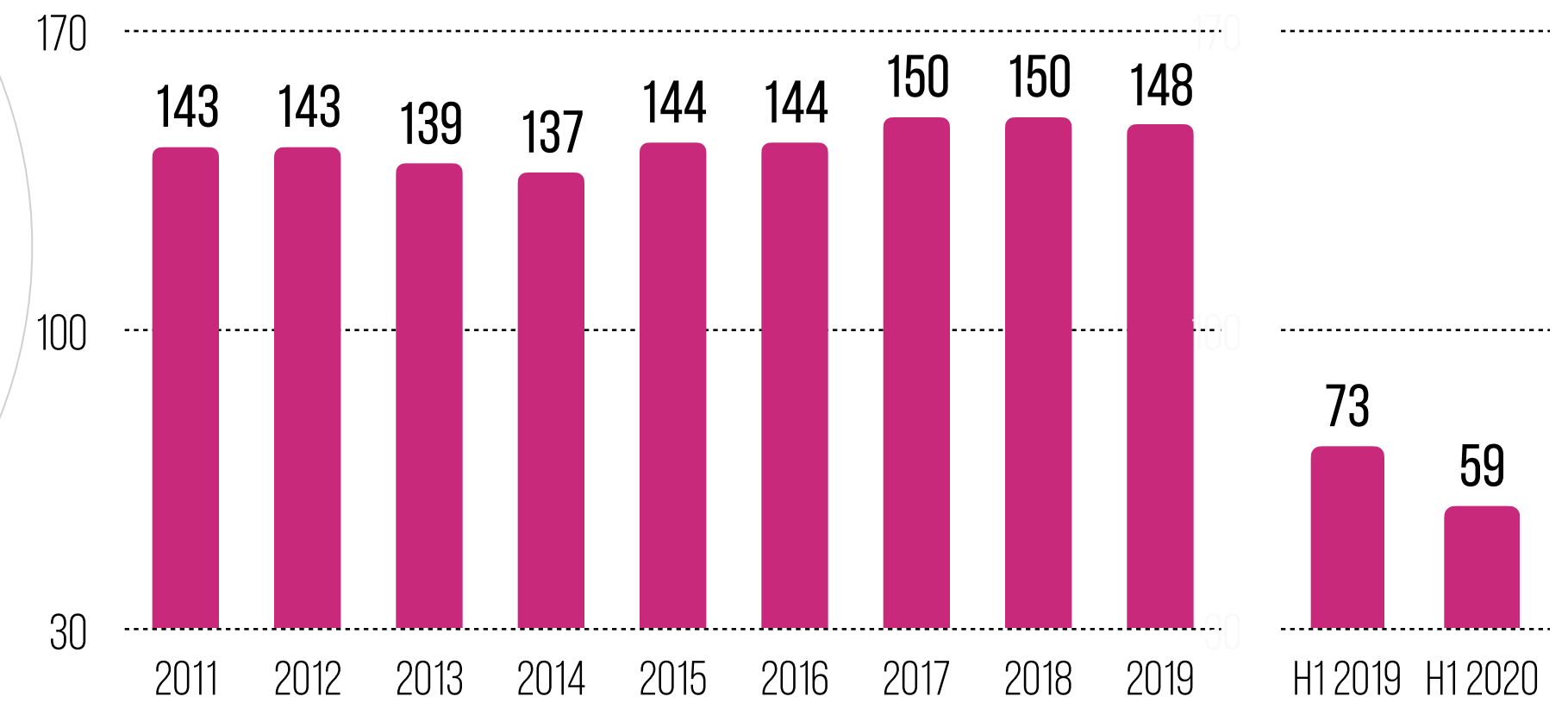
אמות מסחר

שווי הוגן ליום ה-30.6.2020
הינו כ-2.7 מיליארד ש"ח

ה- NOI ממרכזים מסחריים
1-6.2020 הינו 59 מיליון ש"ח

שיעור התפוסה ממרכזים מסחריים
נכון ל 30.6.2020 הינו כ- 97.4%

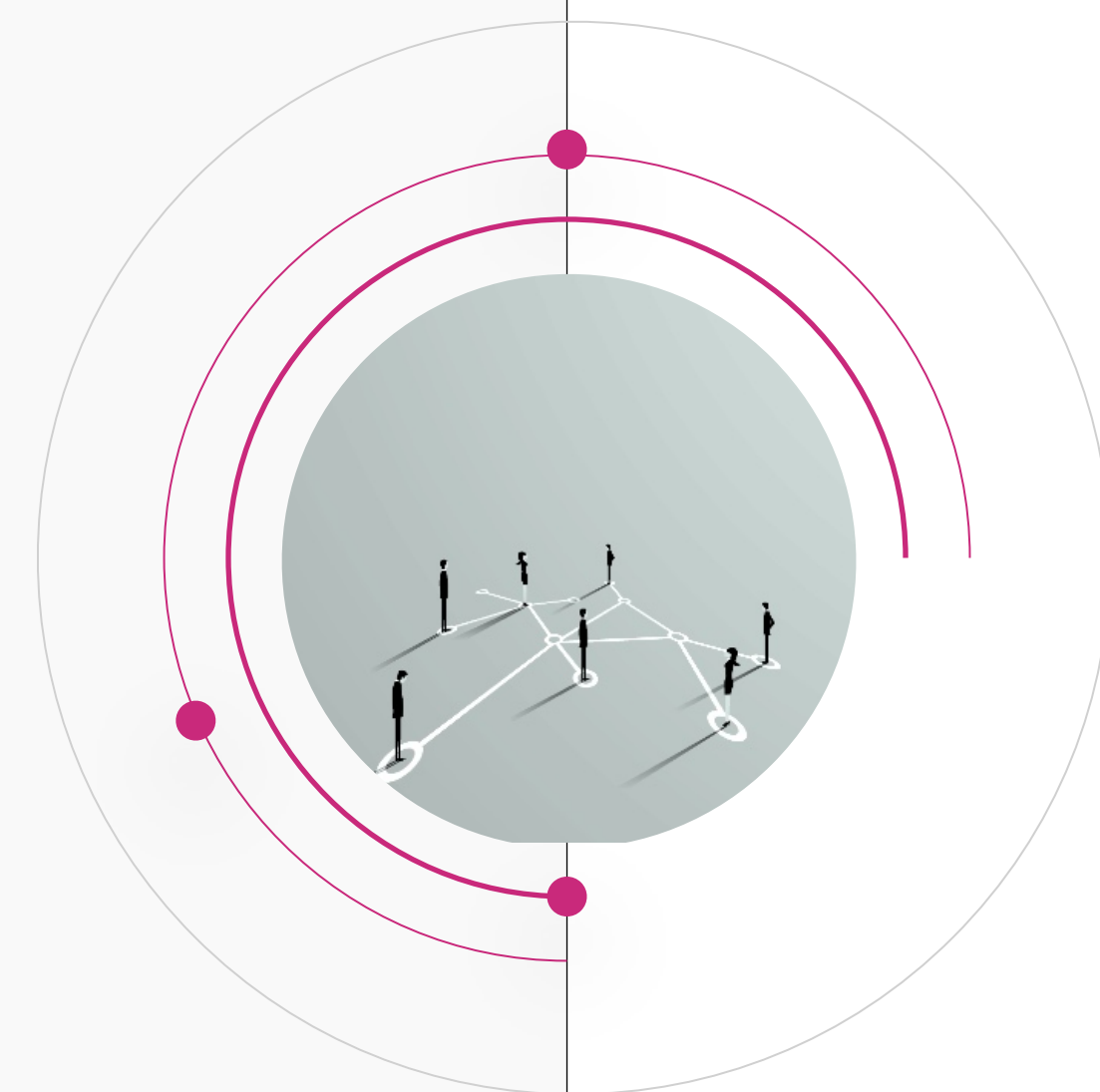
NOI ממסחר



הקיטון ב-NOI בחציון הראשון של שנת 2020 לעומת חציון ראשון אשתקד, נובע בעיקר מהיקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים בסך של 30 מיליון ש"ח. הירידה ב-NOI הינה לאחר תוספת הכנסות מנכסים חדשים.

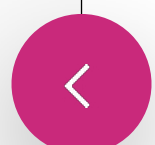
מרכזים מסחריים
בשטח של כ-
130,000
מ"ר

אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמובילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כדורו 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-
130,000
מ"ר



אמות מסחר

נכסים מייצגים



אמות מסחר



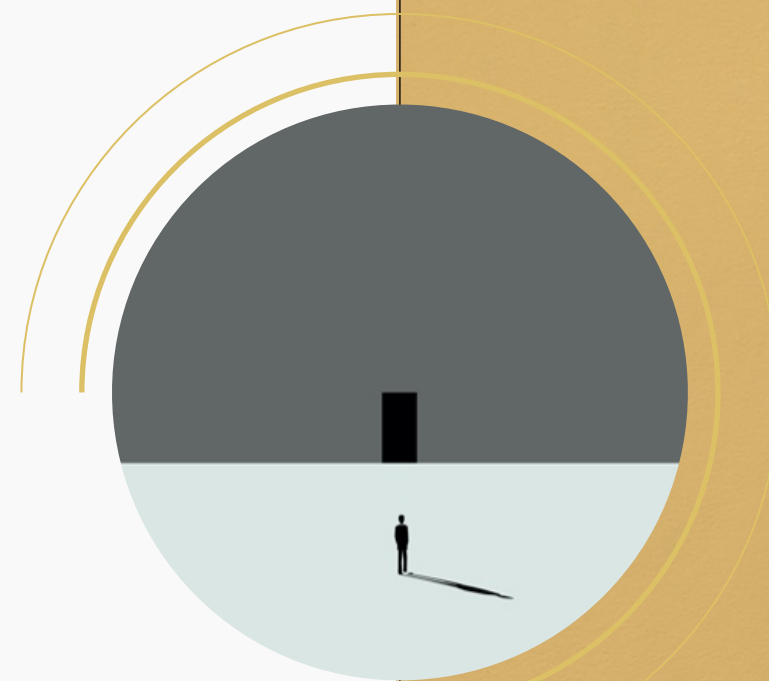
אמות מסחר

אמות סופרמרקטים

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

- | | | |
|----------------------|---------------------|-----------------------|
| שופרסל-מוצקין | סופרמרקט-ערד | מגה-אנבר חולון |
| שופרסל-הירדן | מגה-חפץ חיים | מגה-אשדוד |
| שופרסל-אור יהודה | מגה-רמת אפעל | מגה-בבלי |
| 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



אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה

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

מצגת אמות השקעות
לשוק ההון

אמות השקעות.
אנשים קודם.

31



8

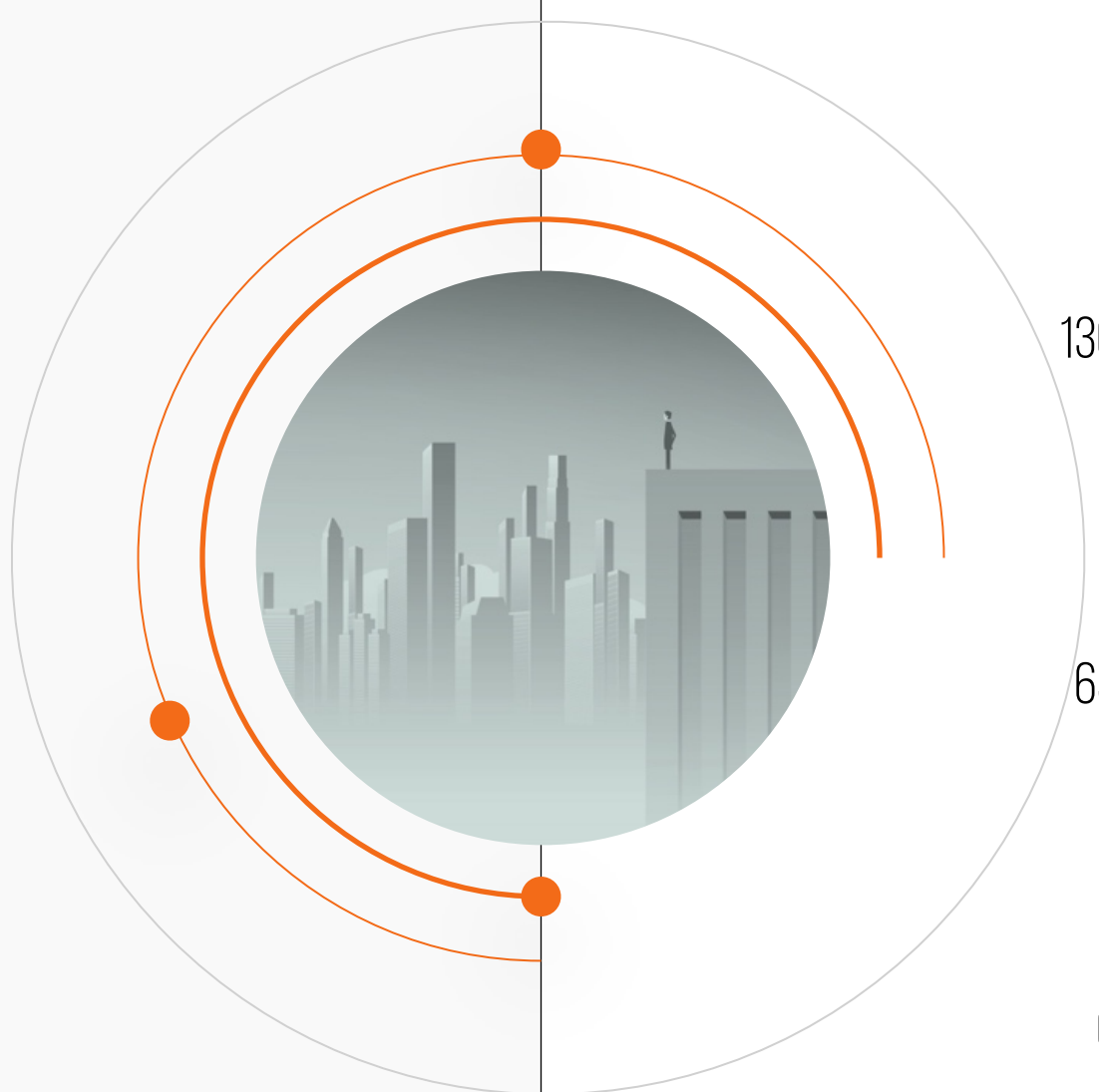
אנשים קודם

פארק שיאים



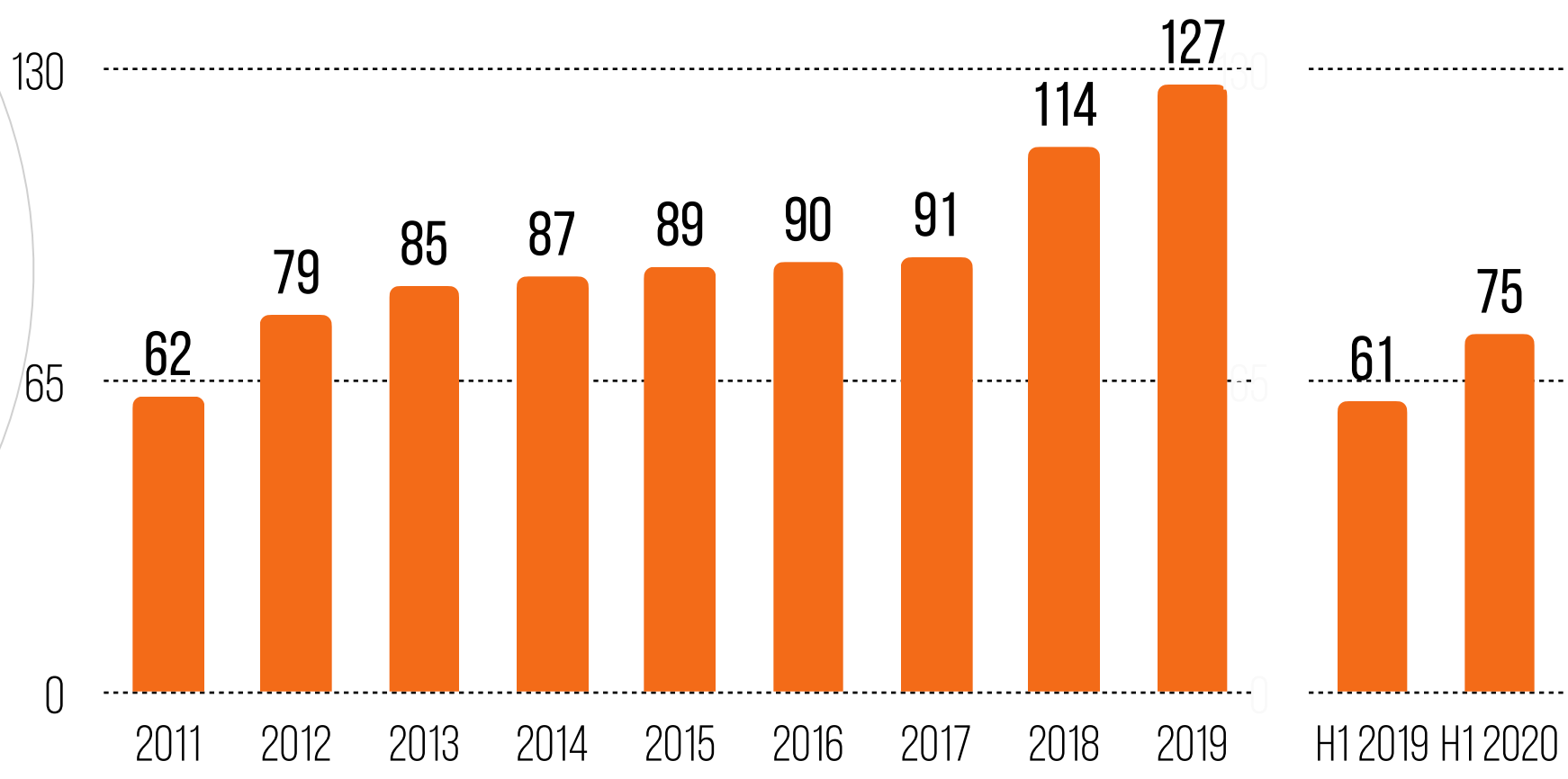
אמות לוגיסטיקה ופארקי תעשייה

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.



NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה

שווי הוגן ליום ה-30.6.2020
הינו כ-2.3 מיליארד ש"ח



שיעור התפוסה נכון ל
30.6.2020 הינו כ- 99.3%

ה- NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה
1-6.2020 הינו כ- 75 מיליון ש"ח

לוגיסטיקה ותעשייה
בשטח של כ-
350,000
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

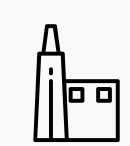
אמות מודיעין

אמות אריאל



אמות לוגיסטיקה

נכסים מייצגים



אמות לוגיסטיקה



לוגיסטיקה ותעשייה
בשטח של כ-
350,000
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.

אמות ToHa1, תל אביב

הדמיה להמחשה בלבד - מתחם ה-1000 ראשון לציון



יזום אסטרטגיית הייזום

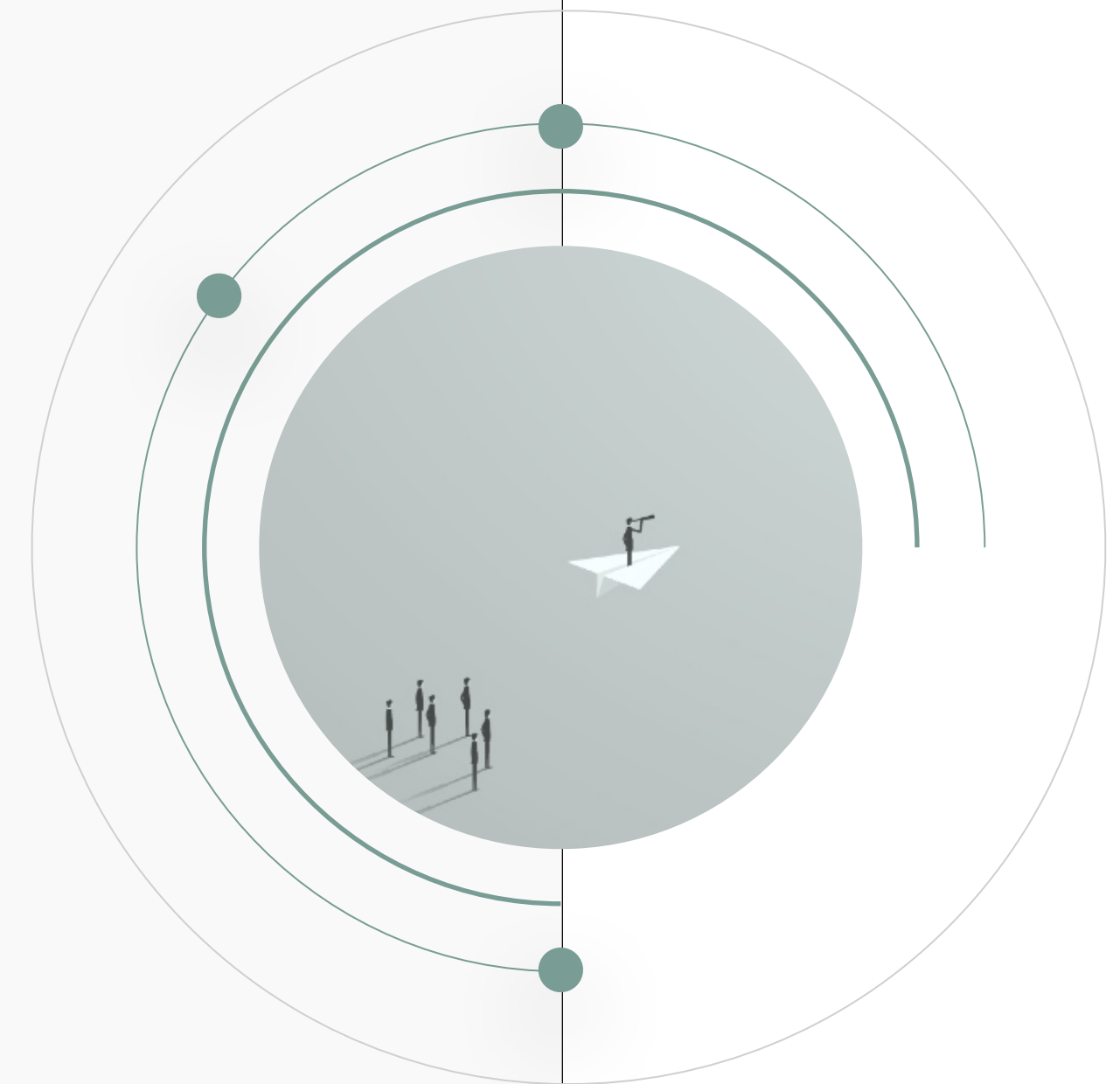
השקעה בפרוייקטים בביצוע (קרקע + בנייה) עד 15% מסך שווי הנכסים.

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 כרוע ההשקעות של חברת אלון-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

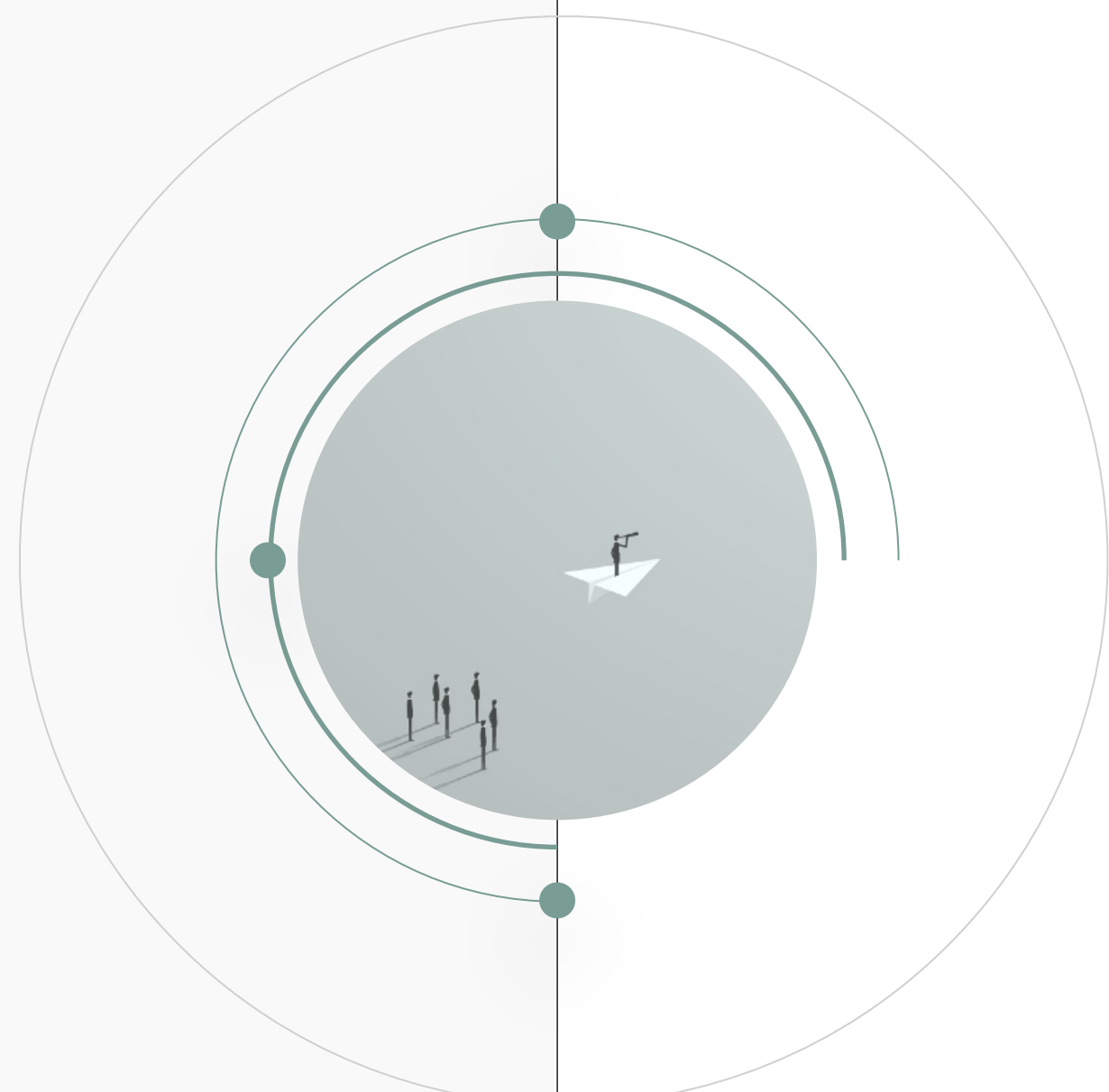
יזום

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 30.6.2020

| 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 |
| 28 | 646 | 36 | 130 | 169 | 311 | שווי הפרוייקט בספרי החברה 30.6.2020 במיליוני ש"ח - חלק החברה |
| 150 | 1,625 | 260 | 550 | 300 | 515 | עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה במיליוני ש"ח - חלק החברה |
| 122 | 979 | 224 | 420 | 131 | 204 | יתרה להשלמה 30.6.2020 במיליוני ש"ח - חלק החברה |
| | 136 | 21 | 49 | 24 | 42 | NOI צפוי באכלוס הפרוייקט במיליוני ש"ח - חלק החברה |

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

אמות
יזום



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.

אמות יזום





הדמיה - מתחם ToHa, תל אביב



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.

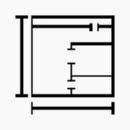
אמות יזום



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 אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

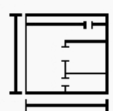
תל אביב

פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה



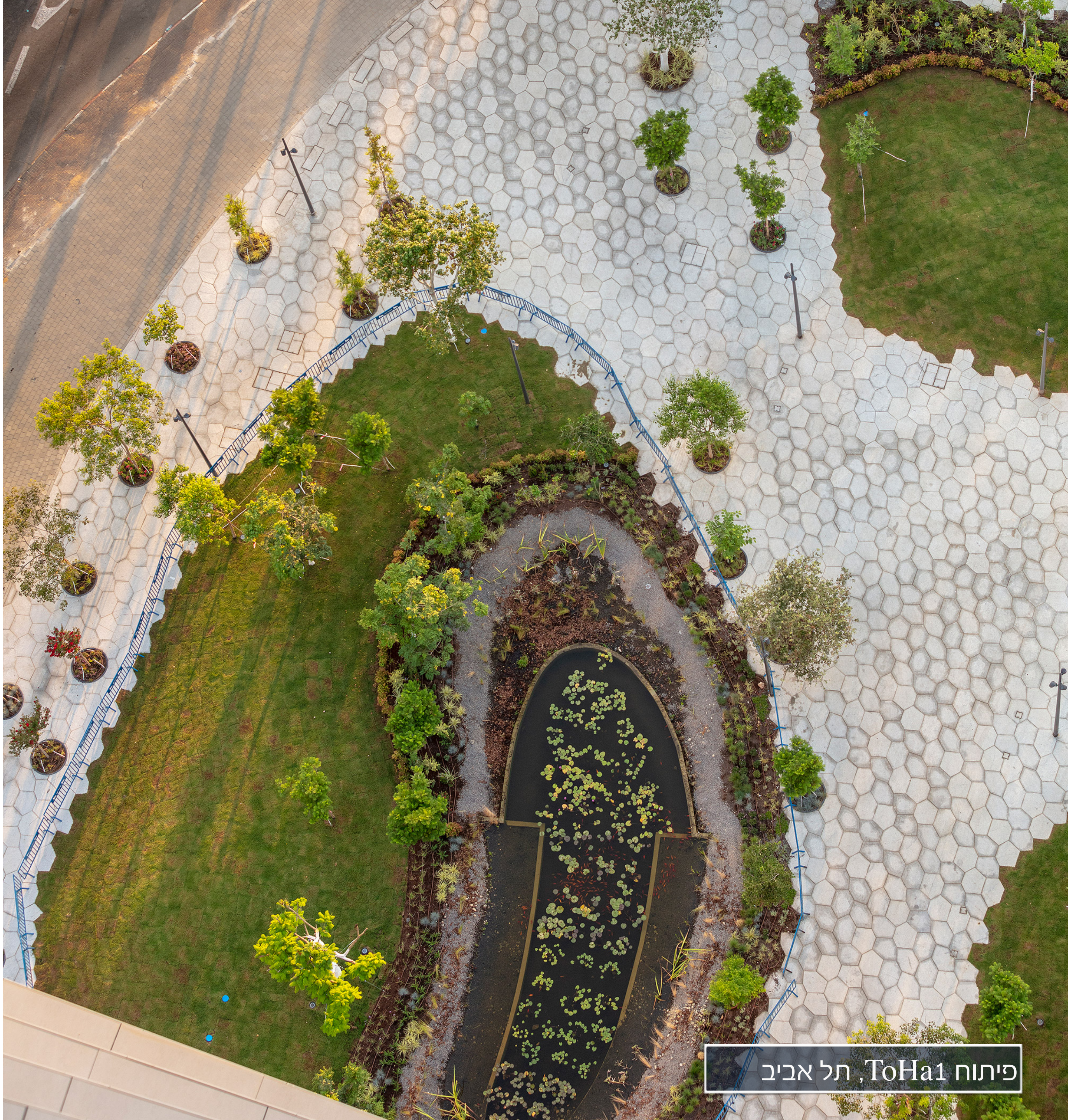
TOHA2

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

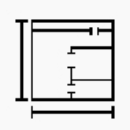


פיתוח ToHa1, תל אביב



פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

חולון



| | |
|------------|-------------------------------|
| משרדים | שימוש עיקרי |
| 56,000 מ"ר | שטח לבניה |
| 78% | חלק הקבוצה |
| 2021 | צפי לסיום |
| 515 מש"ח | עלות הקמה משוערת חלק החברה |



קמפוס אמות, חולון

אמות
יזום



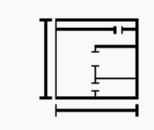
חולון



פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

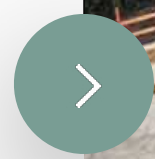


חולון



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

חולון

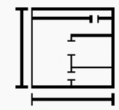


קמפוס אמות, חולון

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
חלק החברה

300 משר"ח



אמות שופרסל מודיעין, מודיעין



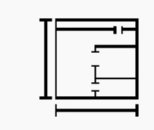


פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה



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

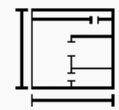


אמות שופרסל מודיעין, מודיעין

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 <small>חלק החברה</small> |

אמות
יזום



הדמיה - מתחם הלח"י, בני ברק

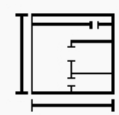


פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטנטוס זכויות בנייה



בני ברק

מתחם הלח"י בני ברק



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



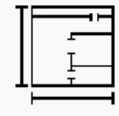
בני ברק

מתחם הלח"י, בני ברק

פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

ראשון לציון

מתחם ה-1000



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



אמות
יזום



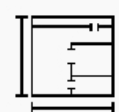
הדמיה - מתחם ה-1000, ראשון לציון



פרוייקטים בשלבי בנייה
וסטטוס זכויות בנייה

מתחם K ירושלים

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



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

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

אמות
יזום



מצגת אמות השקעות לשוק ההון





אמות ToHa1, תל אביב



אמות נתונים פיננסיים

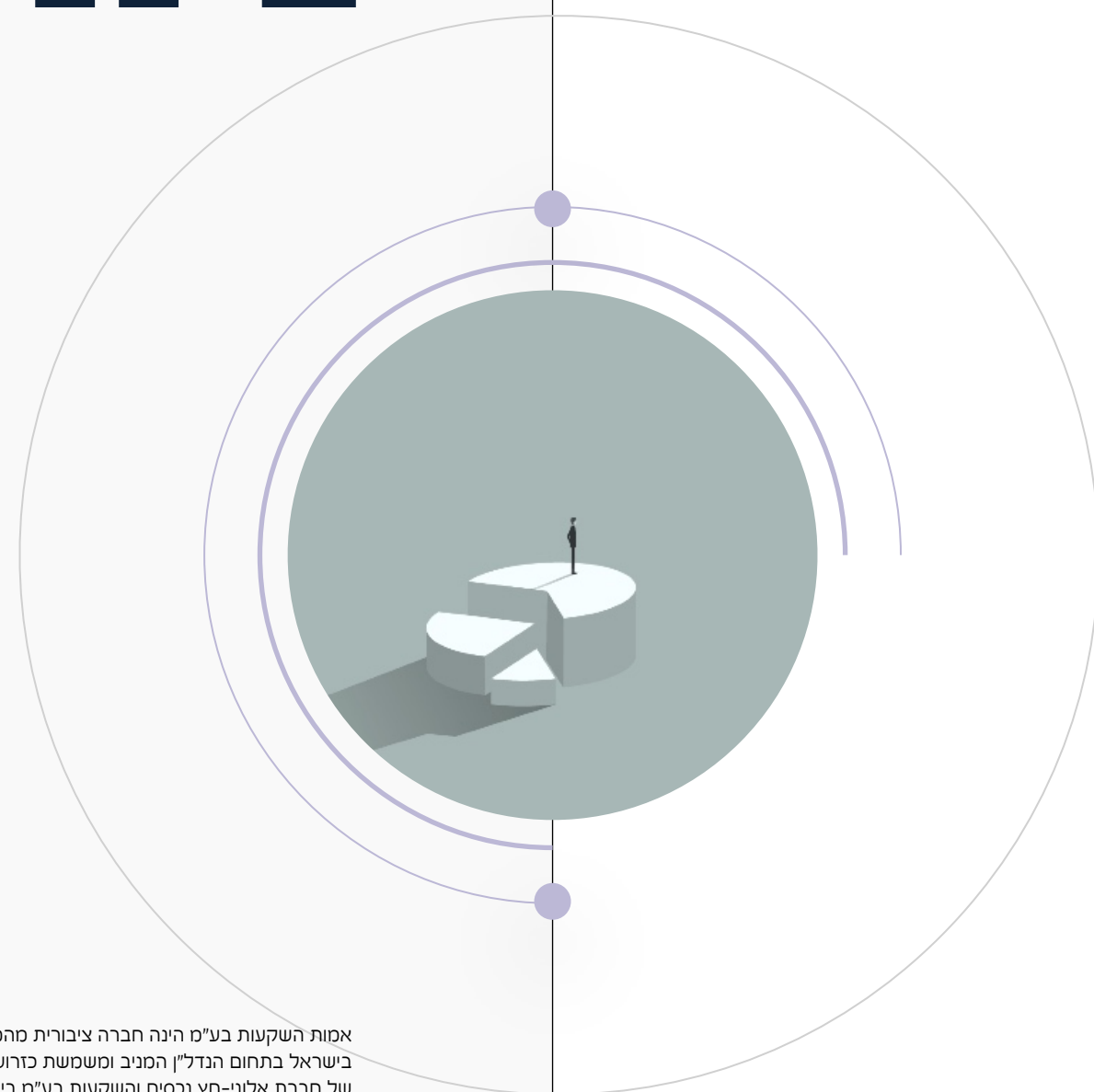
אמות השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית מהמוכילות בישראל בתחום הנדל"ן המניב ומשמשת כרצוע השקעות של חברת אלנוי-חץ נכסים והשקעות בע"מ בישראל.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



אמות השקעות. אנשים קודם.

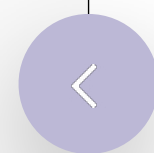
אמות נתונים פיננסיים



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



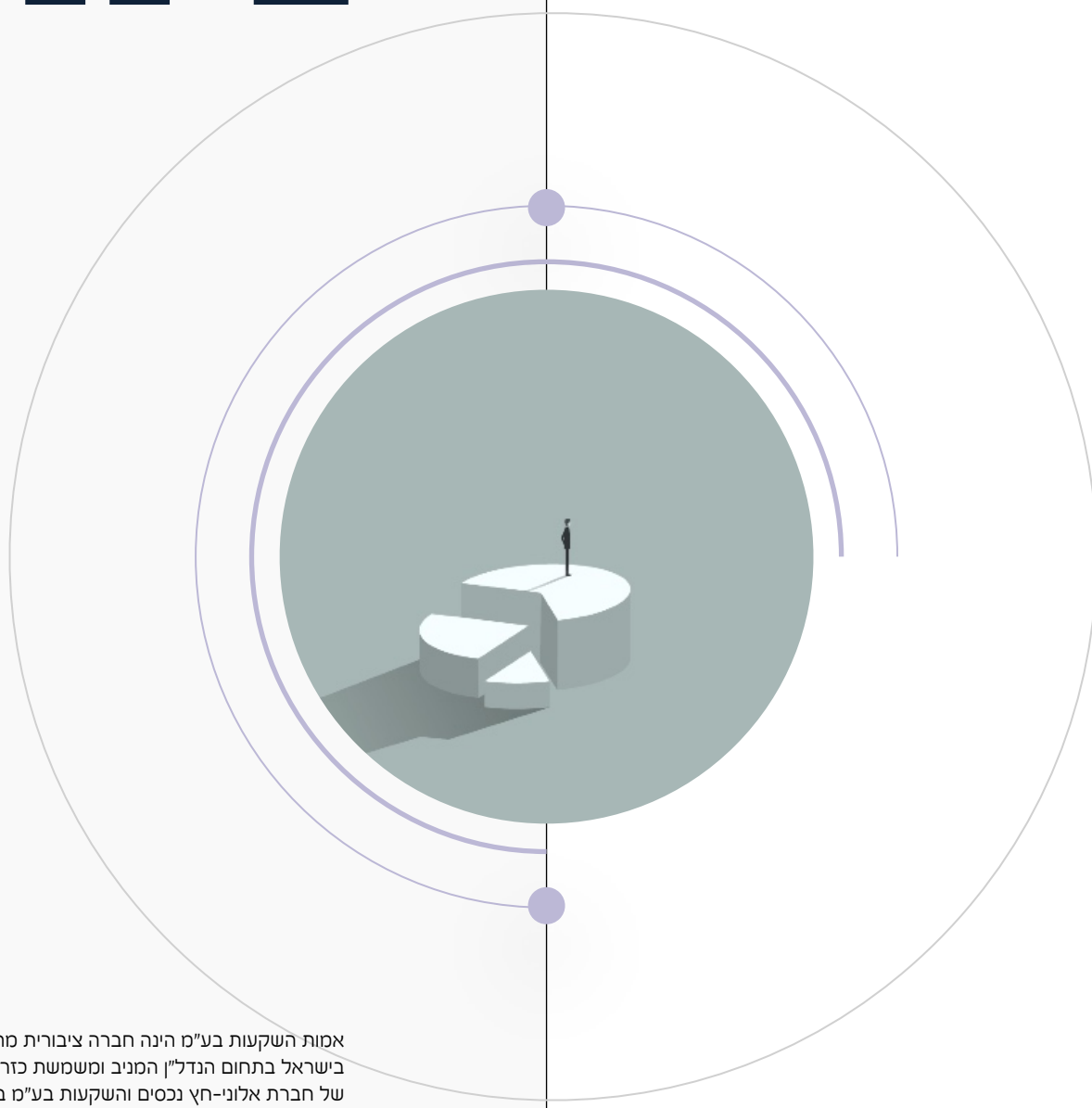
אמות נתונים פיננסיים אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

| 31.12.2019 מיליוני ש"ח | 30.6.2020 מיליוני ש"ח | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 72 | 769 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 13,469 | 13,644 | נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה |
| 5,876 | 6,965 | התחייבויות פיננסיות |
| 1,310 | 1,333 | מיסים נדחים |
| 6,103 | 5,911 | סך הון |
| 7,413 | 7,244 | 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



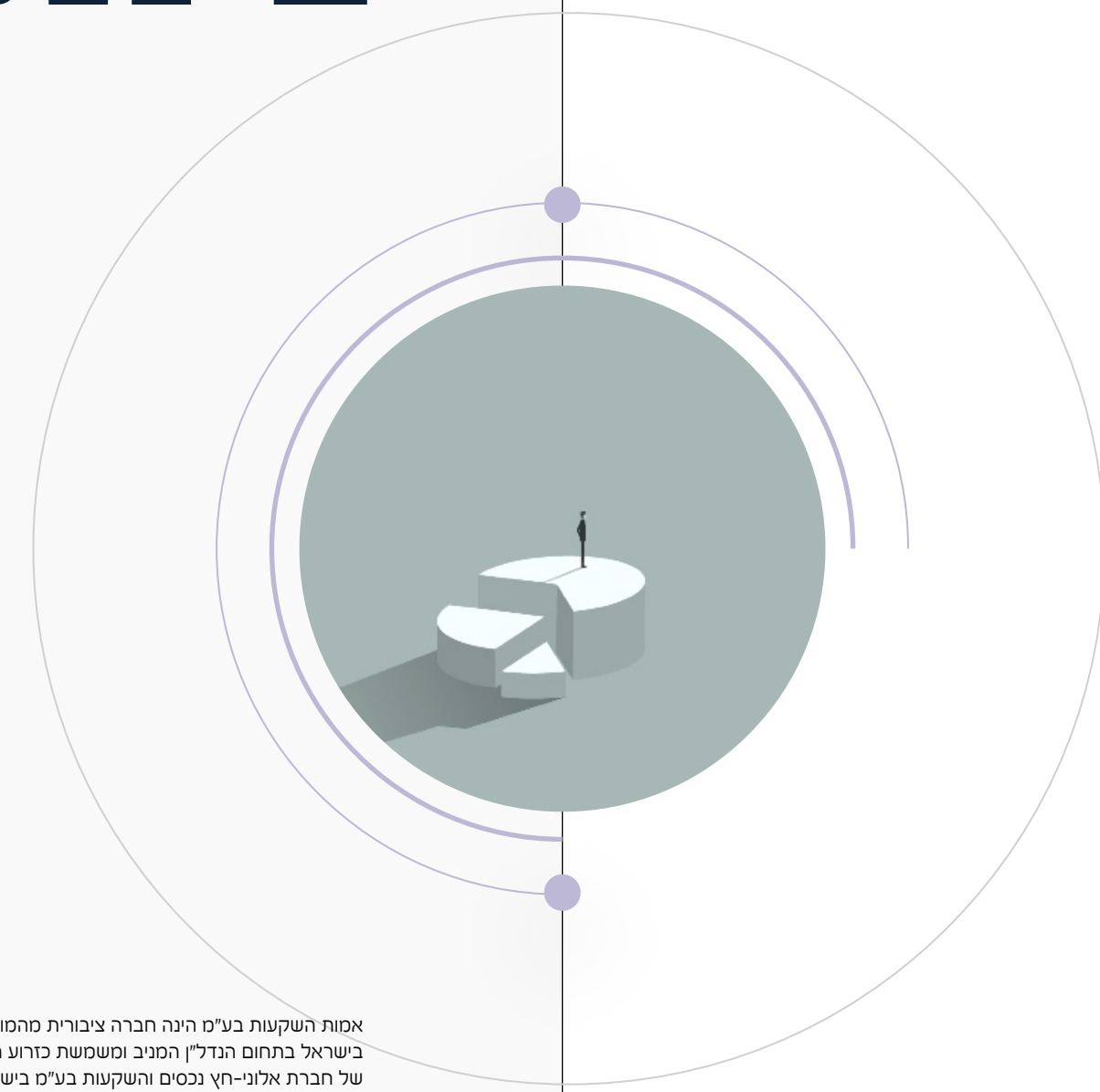
אמות נתונים פיננסיים אמות תמצית רווח והפסד - מאוחד מורחב

| שינוי ב % | 1-6.2020 במש"ח | 1-6.2019 במש"ח | |
|-----------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| 5% | 369 | 353 | NOI |
| | (152) | 115 | שערוך נדל"ן להשקעה, נטו |
| | (25) | (25) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (5%) | (63) | (66) | מימון - ריבית ריאלית |
| | 20 | (52) | מימון - הפרשי הצמדה ושער |
| | (49) | (60) | הוצאות מסים |
| | 98 | 263 | רווח נקי |
| | 257 | 257 | FFO ריאלי |

אמות נתונים פיננסיים



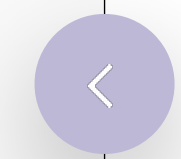
אמות נתונים פיננסיים



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 | 4-6.19 | 7-9.19 | 10-12.19 | 1-3.20 | 4-6.20 |
|---------------------------|--------|--------|----------|--------|--------|

באלפי ש"ח

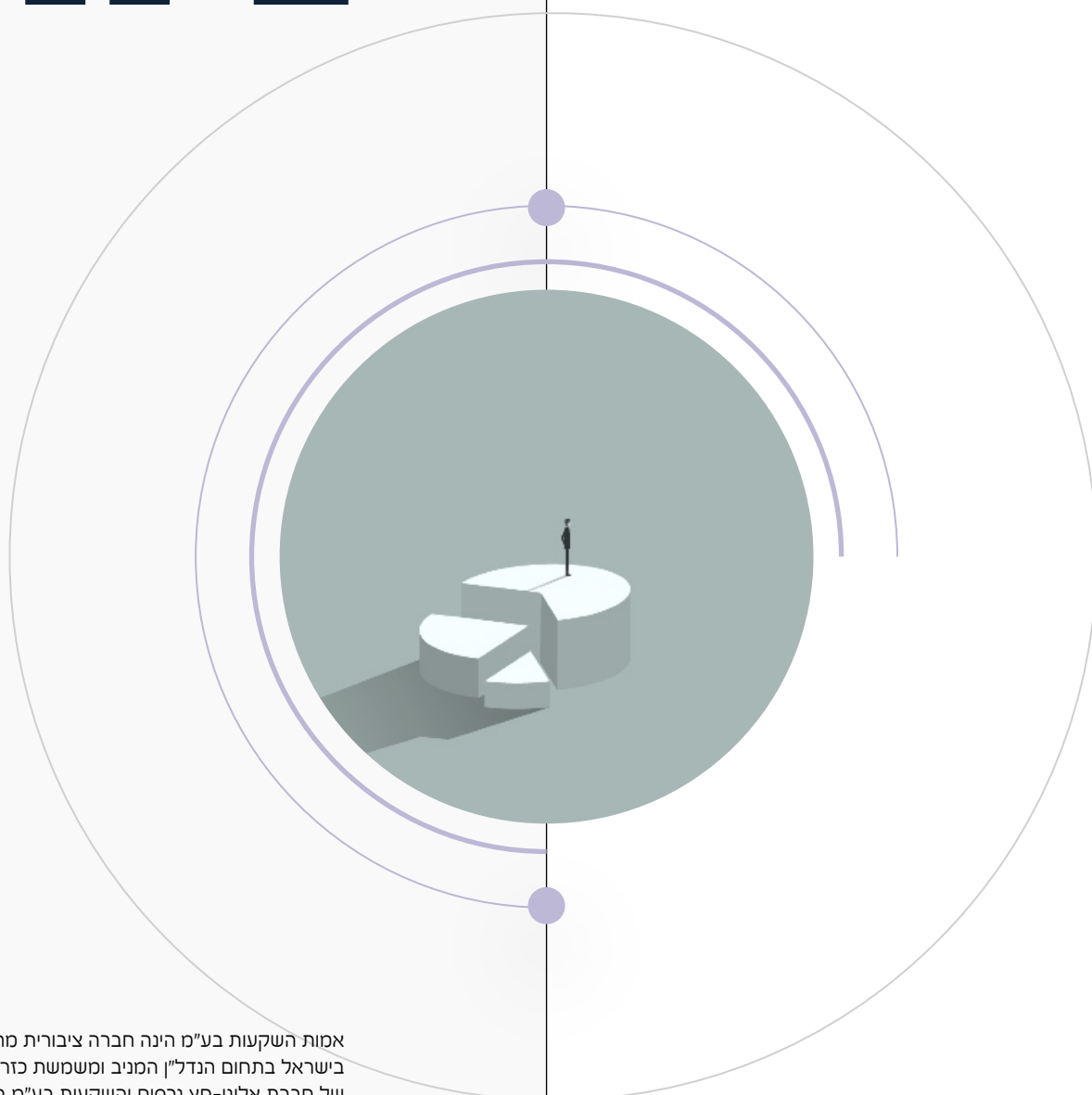
| | | | | | | |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
| (10%) | 177,665 | 182,713 | 185,407 | 187,045 | 159,512 | NOI נכסים זהים |
| | 401 | - | 6,176 | 13,765 | 8,281 | נכסים חדשים שנרכשו/נמכרו |
| (6%) | 178,066 | 182,713 | 191,583 | 200,810 | 167,793 | NOI |

הקיטון ב-NOI ברבעון השני של שנת 2020 לעומת רבעון שני אשתקד, נובע בעיקר מהיקף ההקלות לשוכרי המרכזים המסחריים בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר הוכרו במלואם ברבעון הנוכחי. הירידה ב-NOI הינה לאחר תוספת הכנסות מנכסים חדשים וכן מאכלוס נכס שהקמתו הושלמה בשנת 2019.

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 % | 1-6.2019 | 1-6.2020 |
|---------|----------|----------|

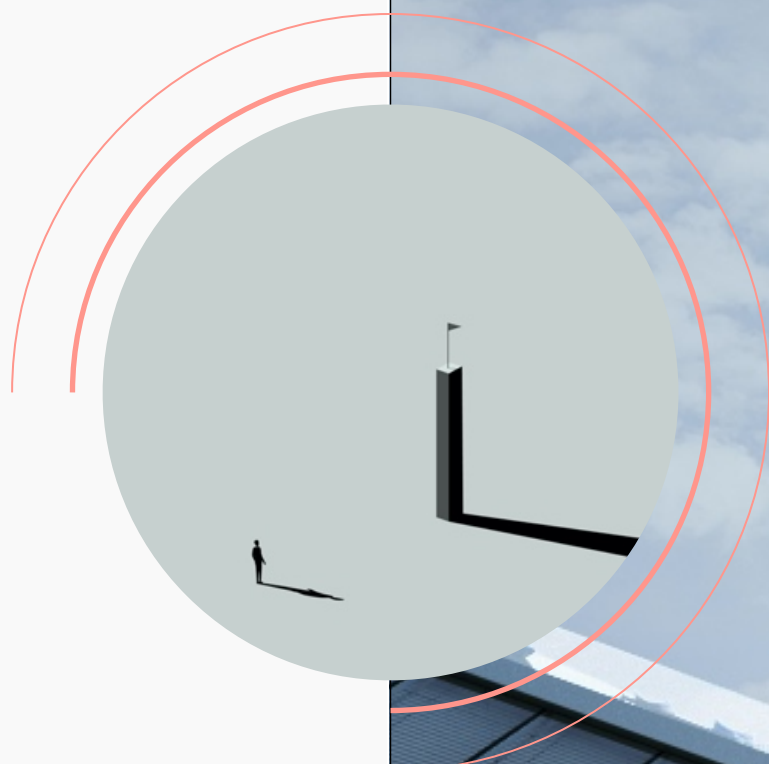
באלפי ש"ח

| | | | |
|--------------------|---------|---------|------|
| FFO ריאלי | 256,576 | 257,038 | - |
| מספר מניות משוקלל | 381,372 | 353,019 | 8% |
| FFO למניה (אגורות) | 67.3 | 72.8 | (8%) |

FFO למניה בתקופה המדווחת, קטן ב 8% כתוצאה מגידול של 8% 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.

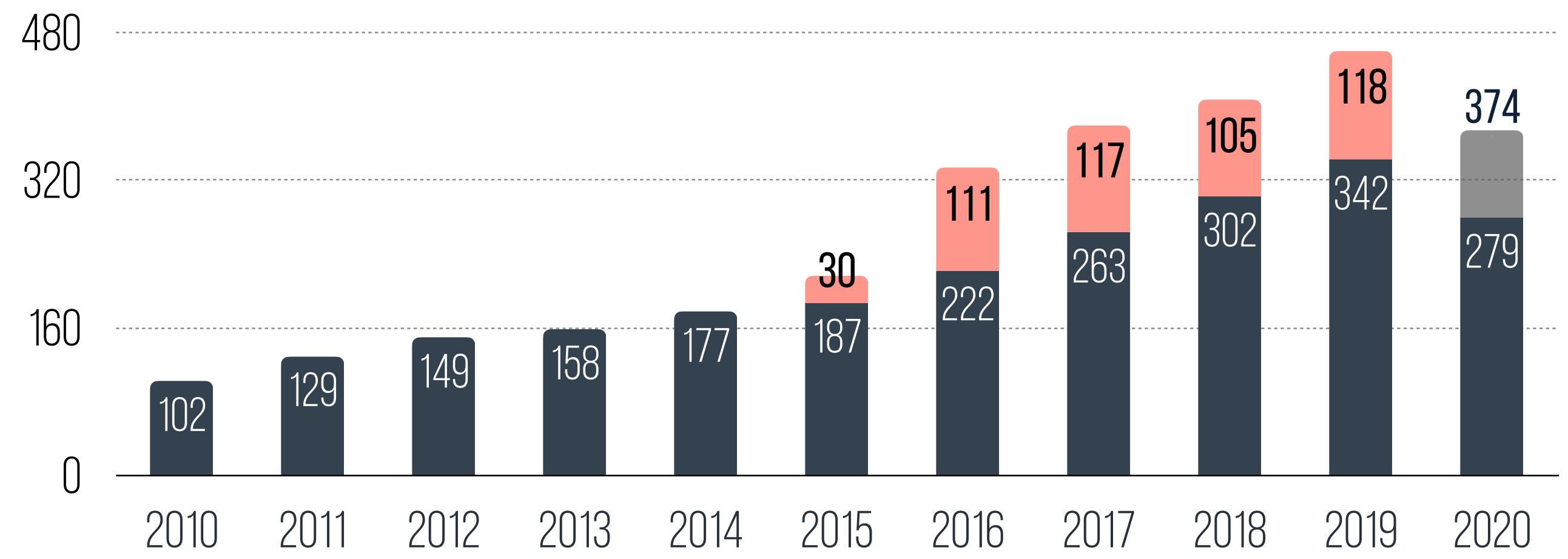


הדמיה - קמפוס אמות, חולון

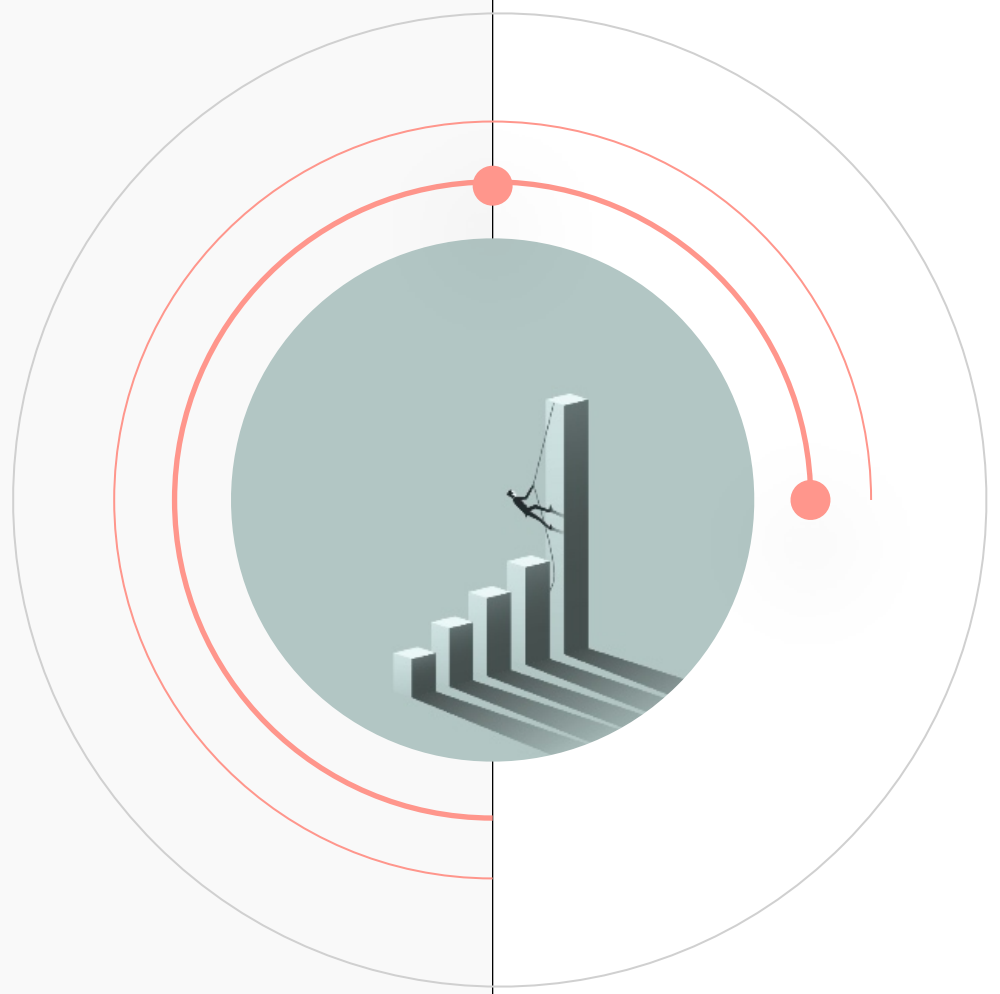


אמות סיכום חלוקת דיבידנד

התפתחות חלוקת דיבידנדים (מיליוני ש"ח)



דיבידנד נוסף למניה
דיבידנד רגיל למניה
דיבידנד חזוי



סיכום

דיבידנד שחולק מ-2006:

3.3
מיליארד ש"ח

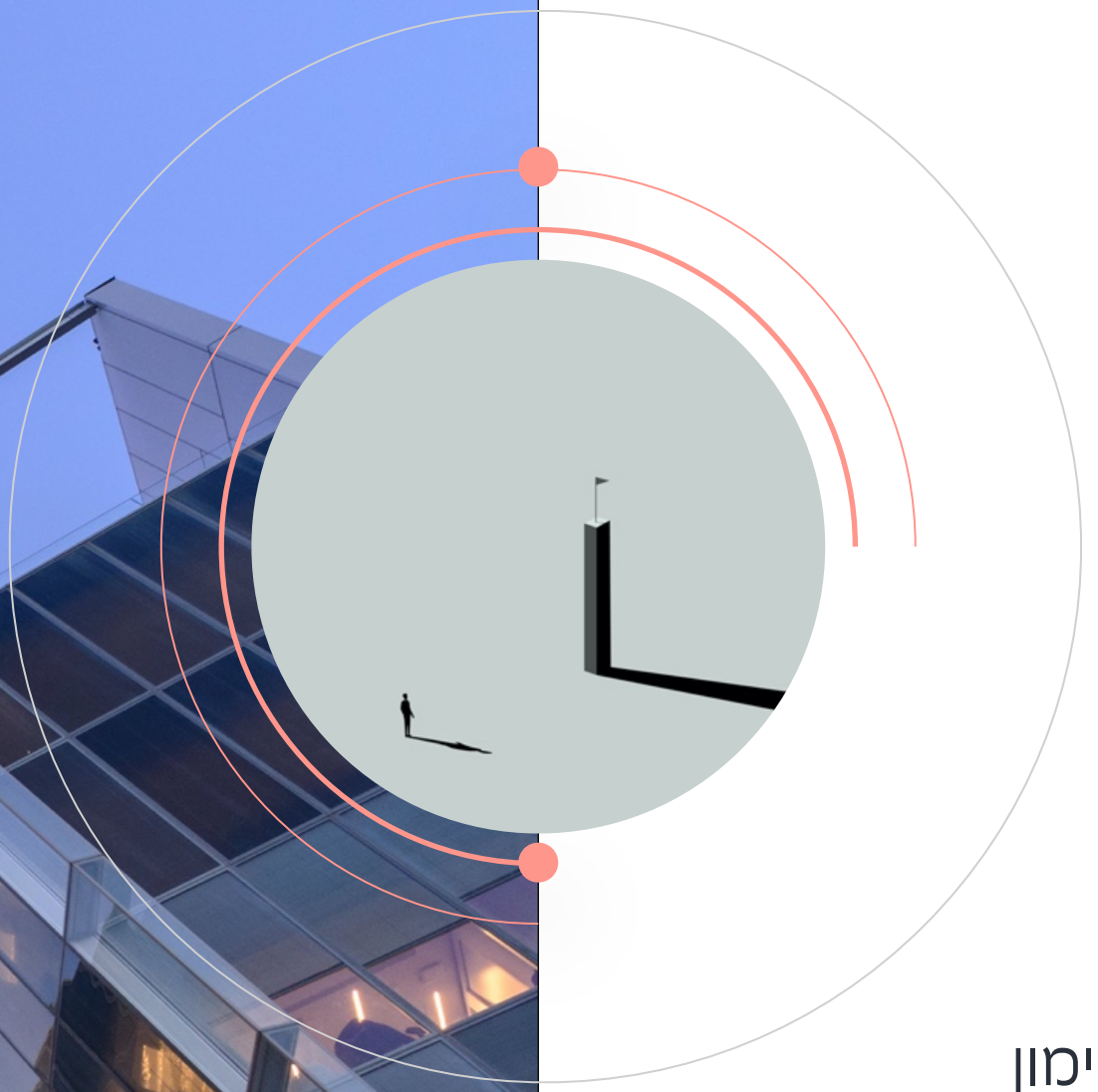
אמות סיכום

אמות סיכום

אמות סיכום

- תמהיל שוברים 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-30.6.2020
- קידום פרויקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבחה
- מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש
- שיעור מינוף יעיל של 44%



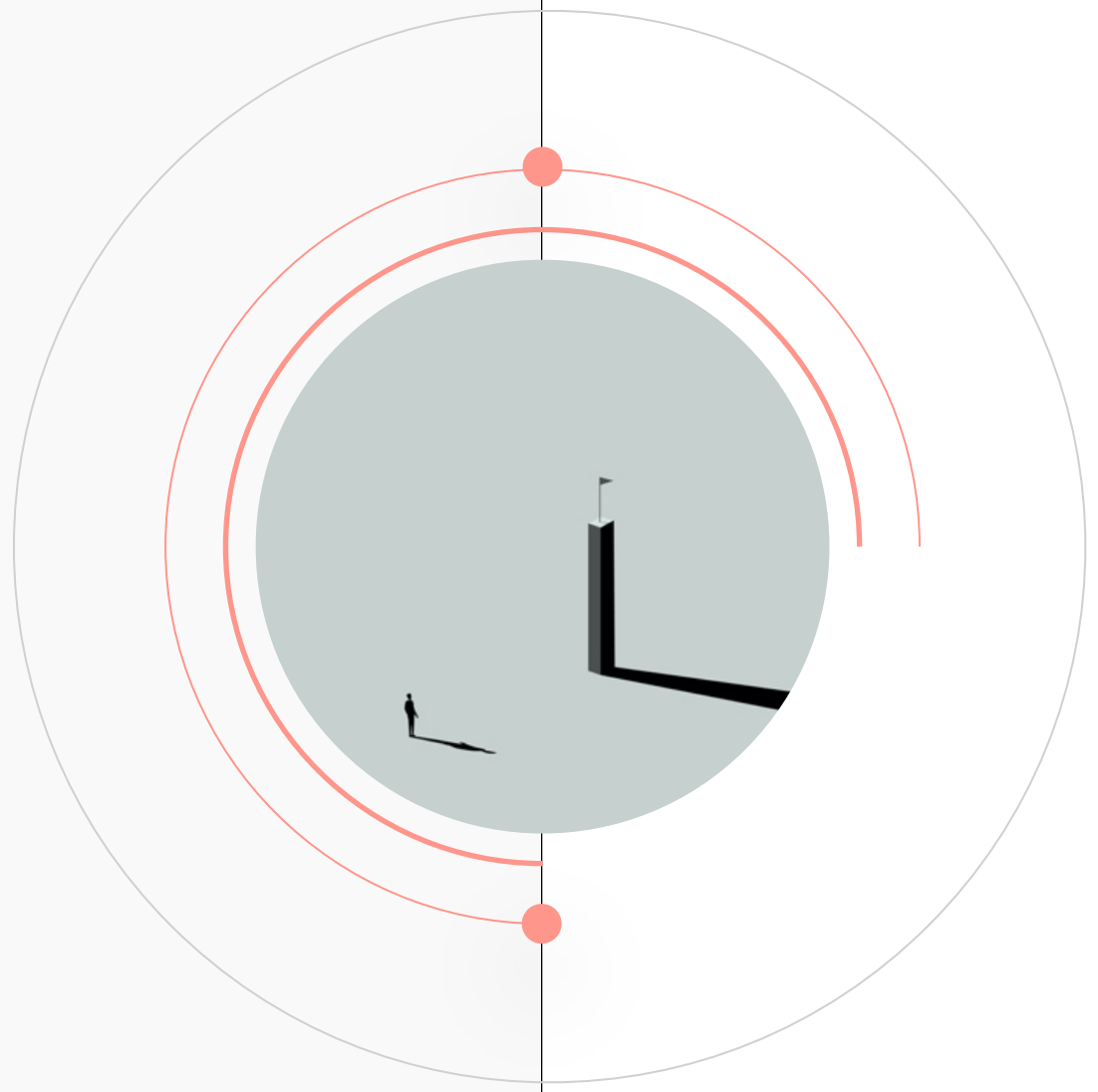
אמות סיכום +

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.

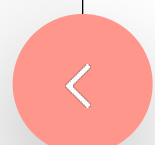


סיכום

DISCLAIMER



אמות סיכום



DISCLAIMER





יצירת קשר



טלפון +972 3 5760505
פקס +972 3 5760506

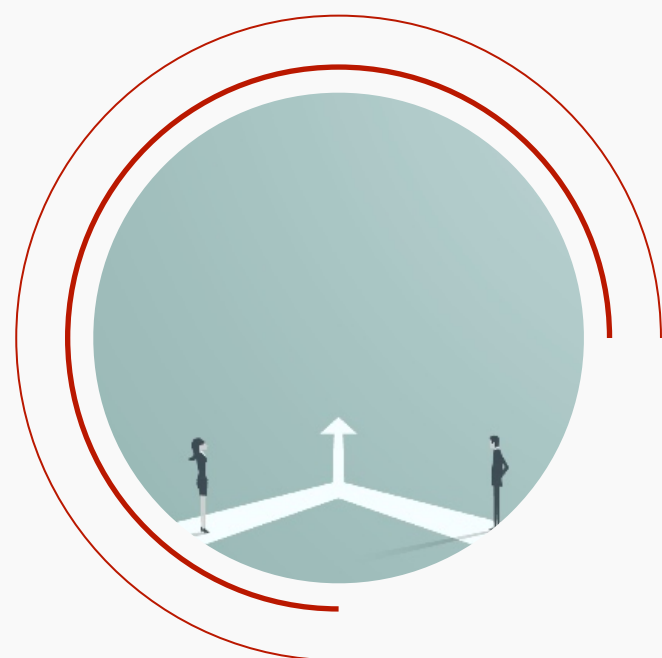
www.amot.co.il

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.

