



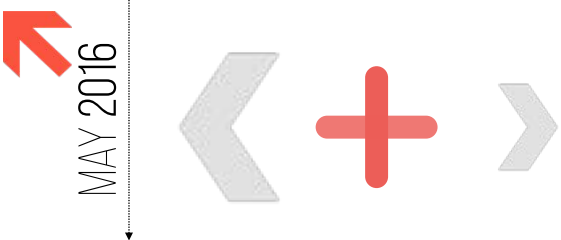
# אמות השקעות

מצגת לשוק ההון

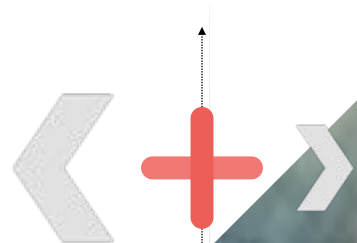


**אמות**  
אמות השקעות בריח

מקבוצת אלוני חץ



MAY 2016



# אמות אודות

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



סך שווי גדל"ן כ-9.2 מיליארד ש"ח

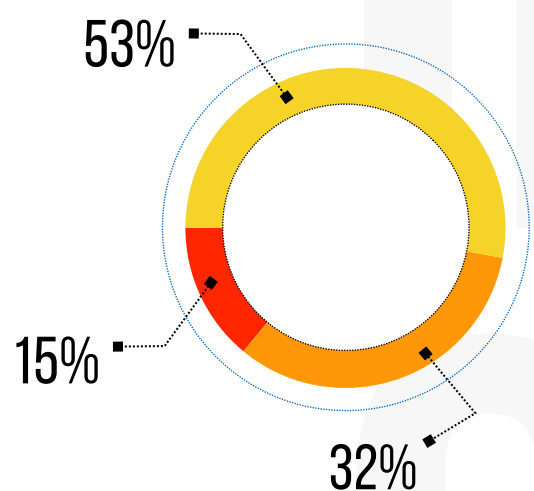
100 נכסים מניבים, שיעור תפוסה 97%

תמהיל שימושים מגוון: משרדים, מסחר ותעשייה

שיעור מינוף של 50%

NOI בתקופה 1-9.2016: הסתכם בסך של 420 מיליון ש"ח

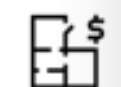
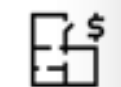
FFO בתקופה 1-9.2016: הסתכם בסך של 267 מיליון ש"ח



משרדים  
מסחר  
תעשייה ואחרים

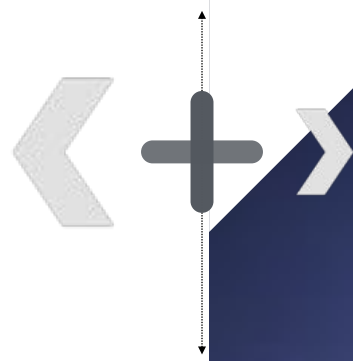


2016



אמות השקעות  
מצגת לכנס שוק ההון

3

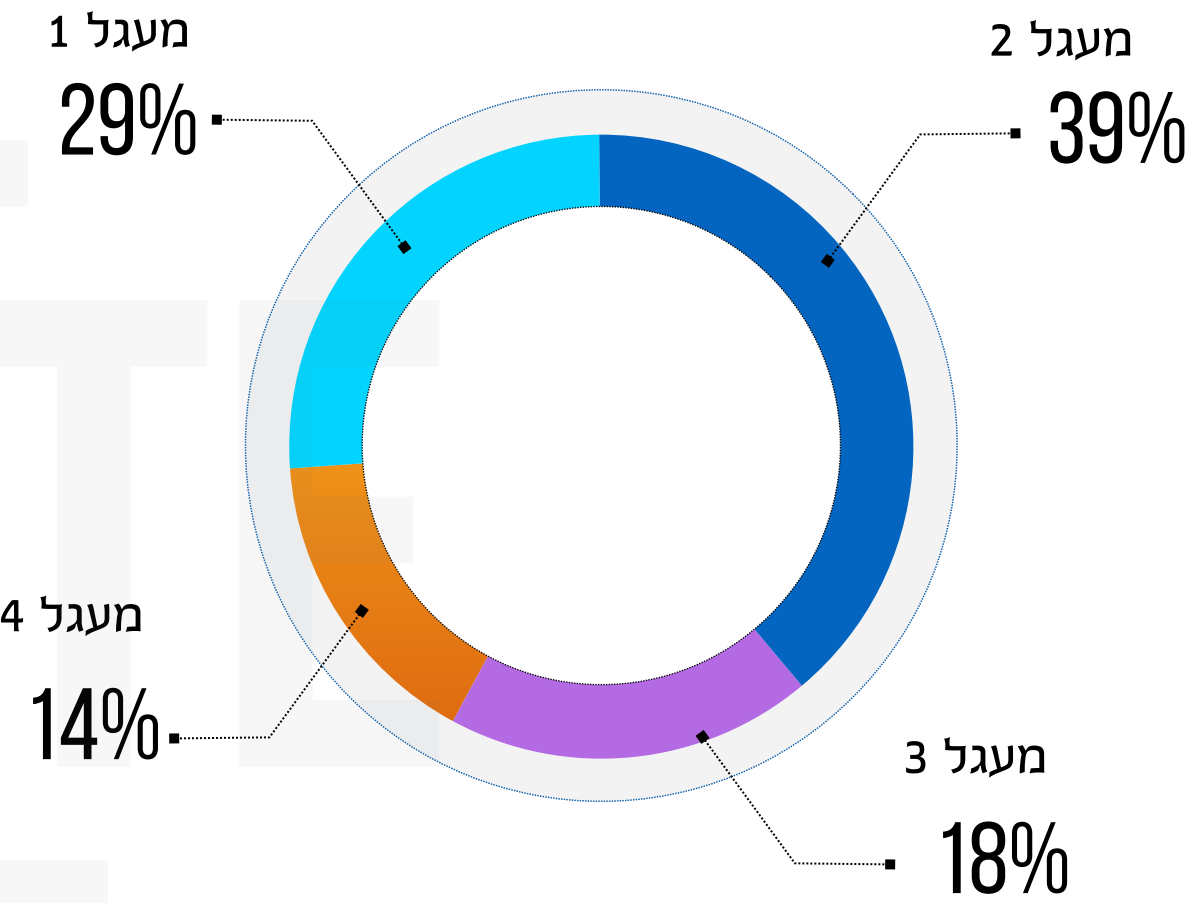


# אמות

פיזור נכסים איכותיים  
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

# התפלגות ה- NOI לפי מעגלים



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

אמות פיזור נכסים איכותיים  
בכל מגזרי הנדל"ן המניב



2016



פיזור נכסים איכותיים  
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

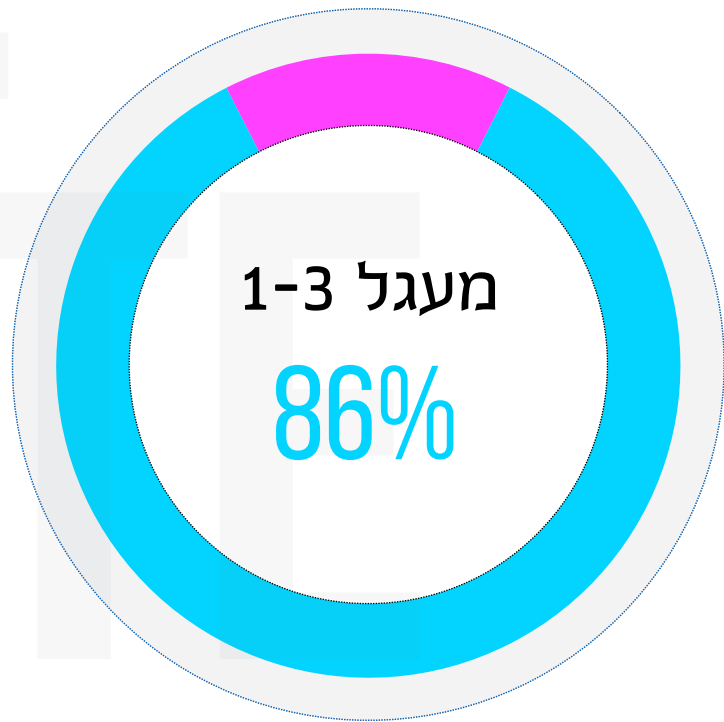
אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

5



אמות פיזור נכסים איכותיים  
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

# התפלגות סך ה- NOI



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



2016



## אמות

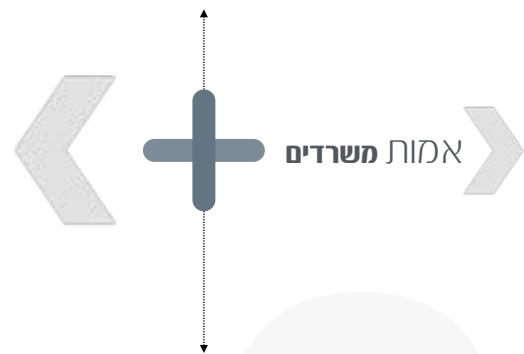
פיזור נכסים איכותיים  
בכל מגזרי הנדל"ן המניב

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



# אמות משרדים

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



# אמות משרדים



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



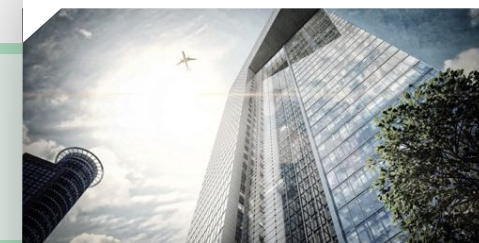
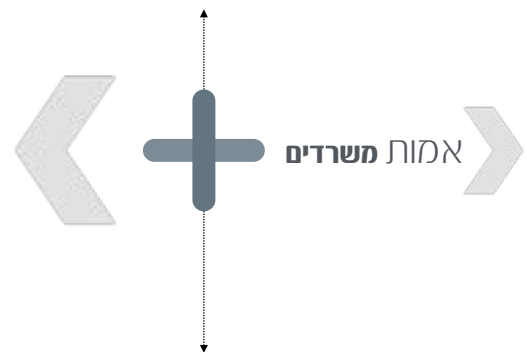
MAY 2016



## אמות משרדים

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

8

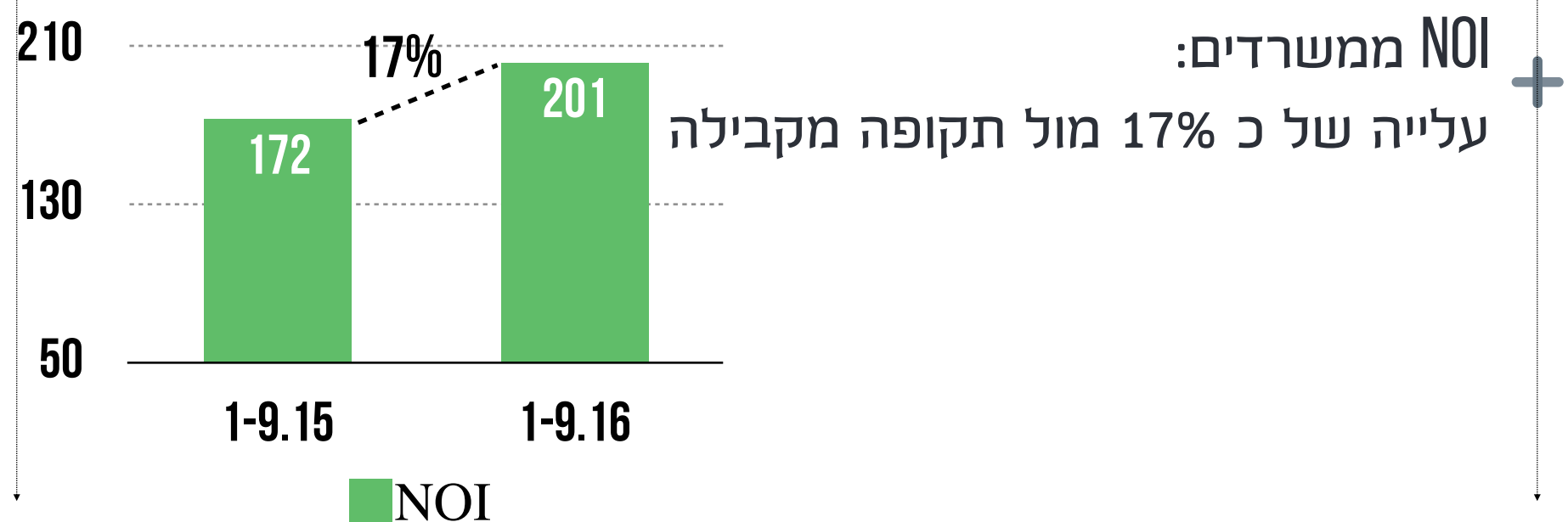


## אמות משרדים

ה- NOI ממשרדים בתקופה 1-9.2016 הינו כ 201 מיליון ש"ח

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

שיעור התפוסה הממוצע בשטחי המשרדים נכון ל 30.9.16 הינו כ- 95.5%



אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון





# מגדל אטריום

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

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



+ שטח כולל של כ- **57,000** מ"ר

+ היקף ההשקעה כ- 840 מליון ש"ח

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

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

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

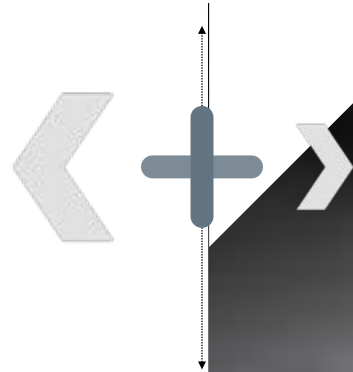
+ שוכרים: HSBC, קליקטייל, פידוייזר, רג'וס, סינגולריטים  
QLOGIC, צ'קמרקס, טבולה, AOL ועוד

+ מיקום אטרקטיבי ודרכי גישה תחבורתיים נוחים במיוחד



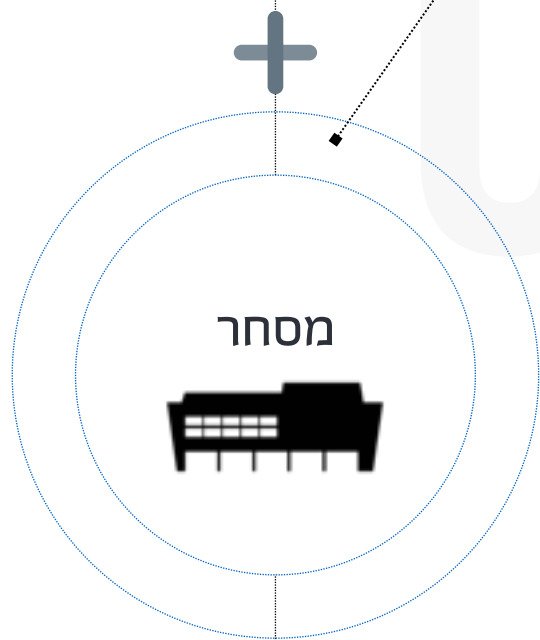
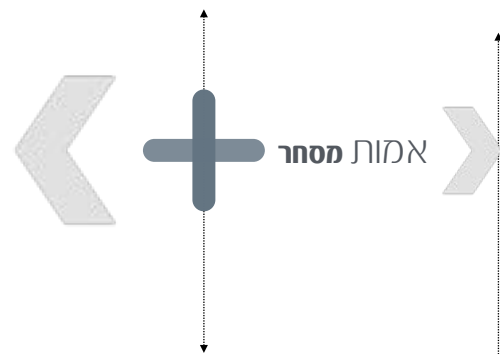
# מגדל אטריום

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

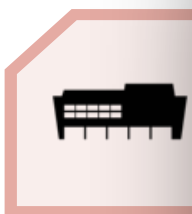


אמות  
מסחר

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



# אמות מסחר



+ 18 מרכזים מסחריים, 36 סופרמרקטים

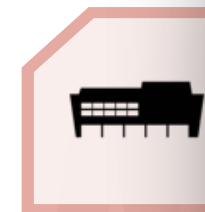
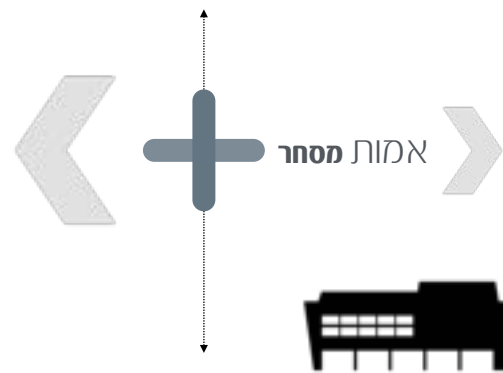
+ שטח כ- 158 אלף מ"ר

+ NOI בתקופה 1-9.2016 כ-138 מיליון ש"ח

+ שיעור תפוסה ממוצע למרכזים המסחריים 30.9.16 כ- 97%

+ פוטנציאל השבחה





קניון קריית אונו



קניון ערים, כפר סבא



מרכז מסחרי B7, באר שבע

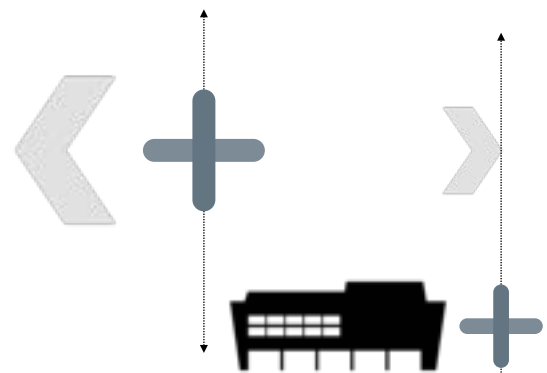


קניון אורות, אור עקיבא

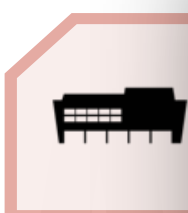


אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

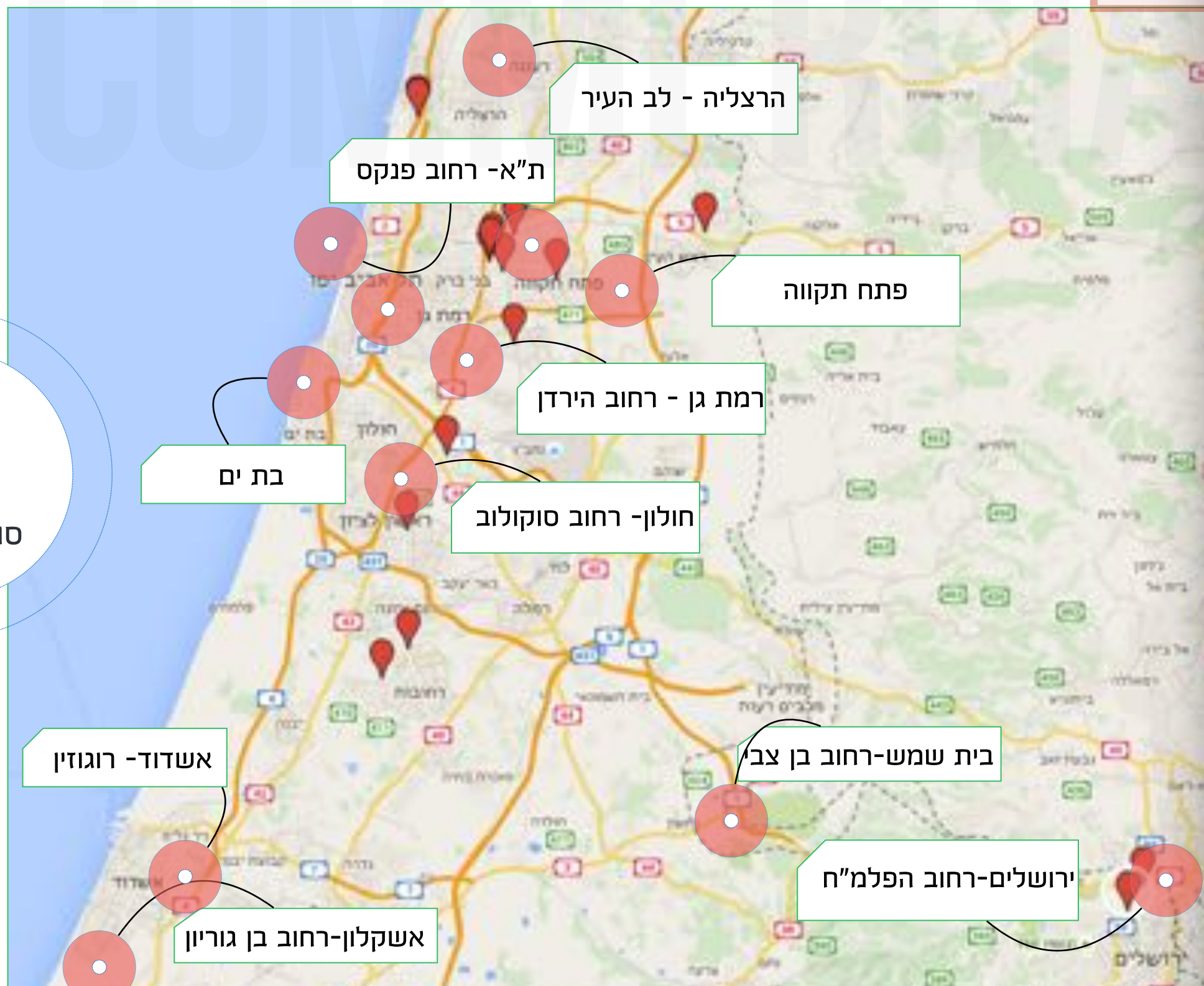




# אמות פריסת סופרמרקטים

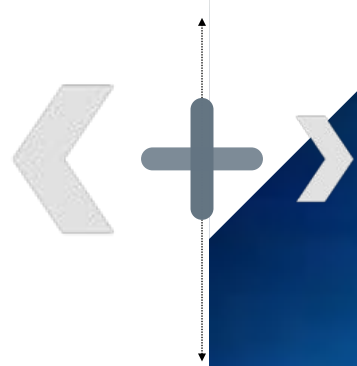


36  
סופרמרקטים



15

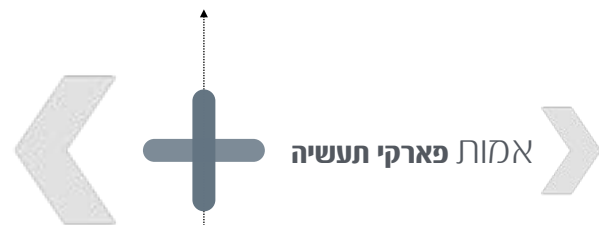
2016  
↗



אמות

# פארקי תעשייה

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



# אמות פארקי תעשייה והיי טק



12 פארקי תעשייה +

שטח כ- 242 אלף מ"ר +

NOI בתקופה 1-9.2016 כ-67 מיליון ש"ח +

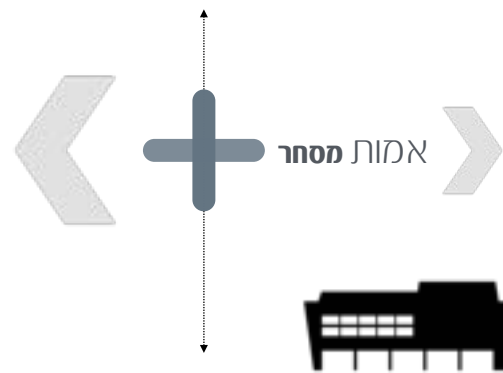
שיעור תפוסה ממוצע 30.9.16 כ- 98.5% +



אמות  
פארקי תעשייה

אמות השקעות  
מצגת לכנס שוק ההון

2016



# INDUSTRIAL



בסט קרטון, קיסריה



פארק רחובות



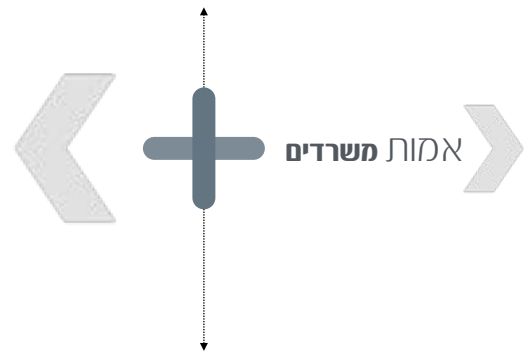
מרכז לוגיסטי, מודיעין



פארק שיאים, נתניה

אמות  
פארקי תעשייה

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



# דרכה של אמות...



בעלי שטח מינימלי  
של 10,000 מ"ר



בעלי פוטנציאל  
השבחה



בבעלות מלאה  
ככל שניתן

נכסים שלמים



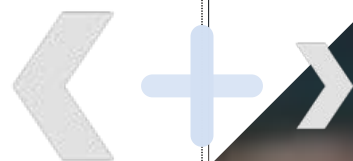
דרכה של  
**אמות**

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

19



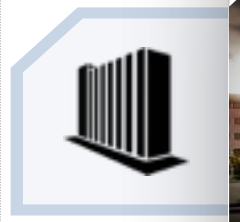
2016



אמות **ייזום**  
אמות

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

# אסטרטגיית הייזום - דרכה של אמות...



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

בניה מחוץ לגוש דן מגובה בשוכר עוגן.

שמירה על שיעורי מינוף הקיימים בחברה.



**סיכוני ייזום נמוכים**



אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון





אמות ייזום

# מגדל תוצרת הארץ

שימוש עיקרי  
משרדים

חלק הקבוצה:

# 50%

בקשה לזכויות נוספות:  
קידום תב"ע מחוזית לתוספות  
בניה

שטח לבנייה  
53,000  
מ"ר

מקומות חניה  
950

צפי סיום 2018



MAY 2016



מיקום

צומת השלום איילון, ת"א



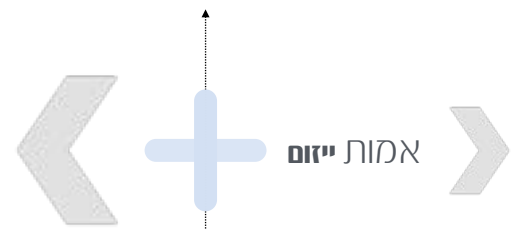
# אמות ייזום

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



# מגדל תוצרת הארץ

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



# אמות שאול

חלק הקבוצה:

# 50%



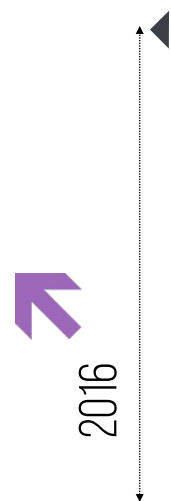
שימוש עיקרי  
משרדים/מסחר



תב"ע מאושרת לבנייה

# 56,000

מ"ר



מיקום

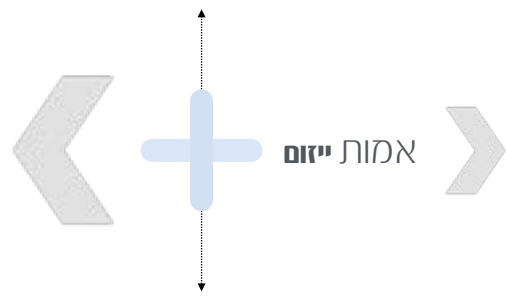
צומת כפ"ס רעננה



## אמות ייזום

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

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



# ייזום ועתודות קרקע פרוייקטים בשלבי בניה וסטטוס זכויות בניה ליום 30.9.16



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

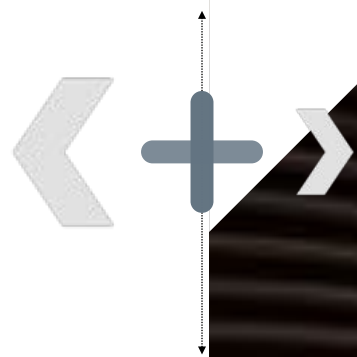


2016



אמות השקעות  
מצגת אשוק ההון

25



אמות

# נתונים פיננסיים

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

## אמות תמצית מאזנים - מאוחד מורחב



31/12/2015 (אש"ח)	30/09/2016 (אש"ח)	
54,996	57,655	מזומנים ושווי מזומנים
7,477,100	8,774,669	נדל"ן להשקעה מניב
1,361,043	414,219	נדל"ן להשקעה בהקמה
8,972,543	9,336,280	סך נכסים
4,680,404	4,706,686	התחייבויות פיננסיות
786,654	824,144	מסים נדחים
3,256,122	3,572,425	סך הון עצמי
52%	50%	מינוף
5,978	7,157	היקף נכסים לא משועבדים



אמות  
נתונים פיננסים

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

# אמות תמצית דוח רווח והפסד - מאוחד מורחב



(אש"ח) 1-9.2015	(אש"ח) 1-9.2016	שינוי	
381,852	419,695	10%	<b>NOI</b>
11,736	67,892		שערוך נדל"ן להשקעה
106,167	118,225	11%	מימון - ריבית ריאלית
80,839	42,907		הוצאות (הכנסות) מסים +
192,018	291,797		רווח נקי
241,058	266,589	10.6%	<b>FFO</b>
87.8	93.6	6.7%	<b>FFO למניה (אגורות)</b>

+ קיטון של כ 45 מש"ח נובע מתיקון פקודת מס הכנסה והפחתת שיעור מס החברות מ 26.5% ל 25%



אמות  
נתונים פיננסיים

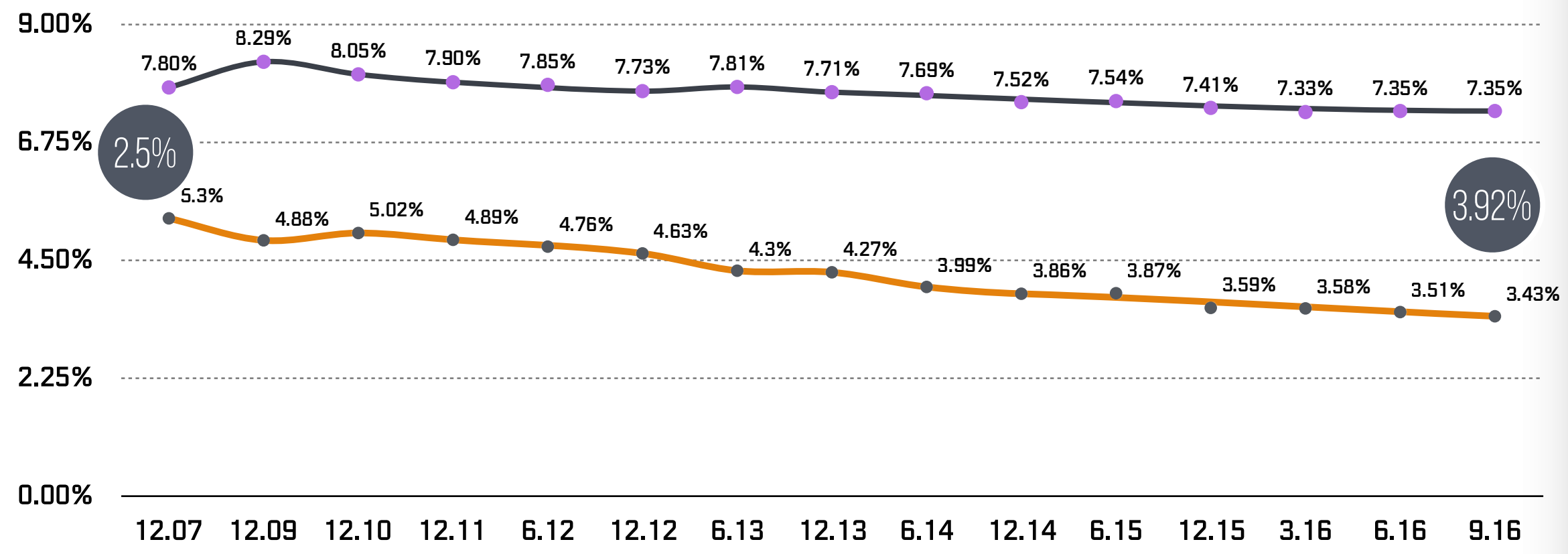
אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון





אמות תוספות צפויות ידועות החל מ-2016

מרווחי תשואה גלומה על נכסים מניבים לבין ריבית גיוס חוב משוקללת, עולה לאורך השנים- מבוסס על ריבית משוקללת של החברה ליום 30.9.16



2.5%

3.92%



# מרווחי תשואה

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

29

- תשואה גלומה ממוצעת בנכסים המניבים
- עלות חוב משוקללת





# אמות תחזית

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון



2015  
בפועל

2016  
תחזית  
מקורית

2016  
תחזית  
מעודכנת

1-9,16  
בפועל



FORECAST

512

575-565

567-572

420

NOI במיליוני ש"ח

323

358-368

360-366

267

FFO ריאלי במיליוני ש"ח

117.4

124-131

124-130

93.6

FFO למניה (אגורות)



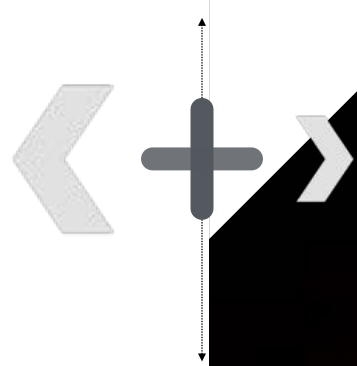
אמות  
תחזית

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

31

MAY 2016



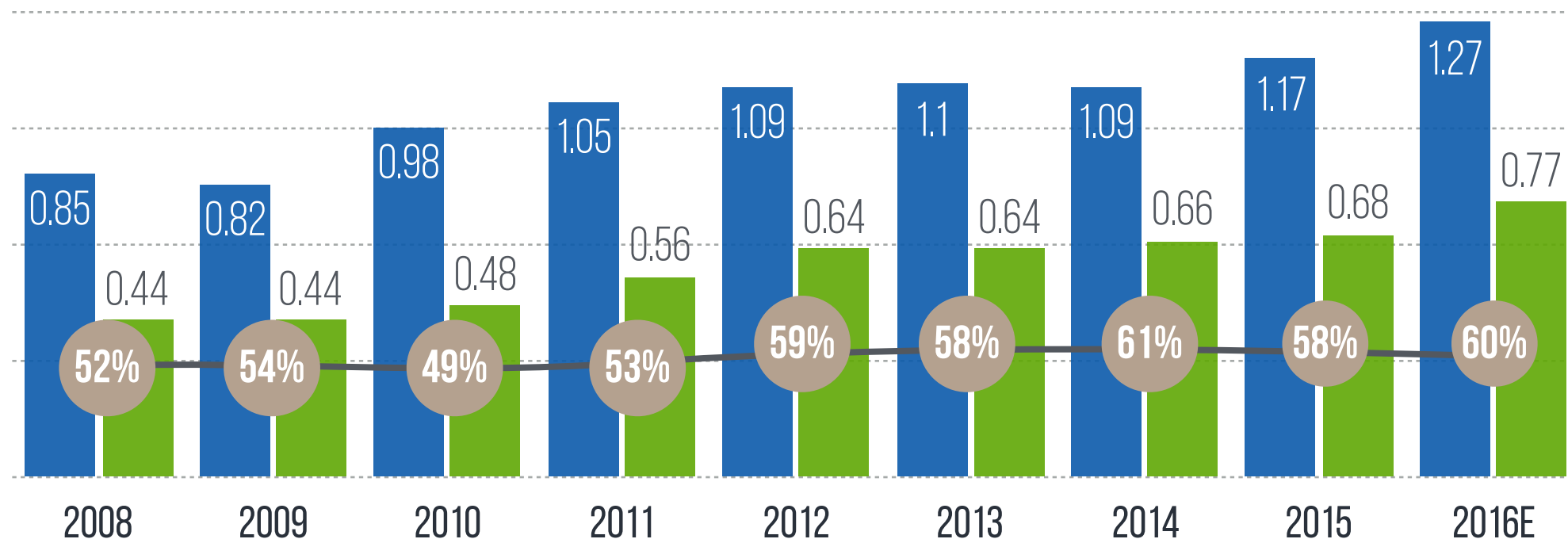


אמות

# נתוני צמיחה

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

# DIVIDEND PAYOUT RATIO



## אמות נתוני צמיחה

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון

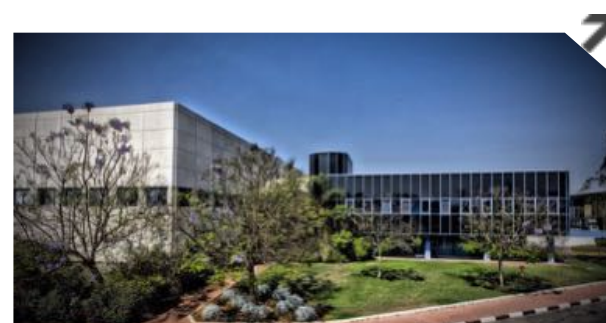
DIVIDEND PAYOUT RATIO



דיב רגיל למניה



FFO למניה

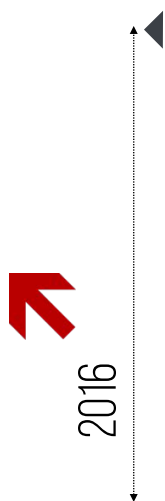




המצגת אינה מהווה הצעה או הזמנה לרכישה של ניירות ערך של החברה והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע.

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.



**אמות סיכום**

אמות השקעות  
מצגת לשוק ההון