



**אמות** | נדל"ן מניב בישראל  
מקבוצת אלוניחץ





אבני דרך

אודות



אמות | נדל"ן מניב בישראל

מקבוצת אלוניחץ

## אודות

- ⊙ חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית ונכללת במדדים: ת"א 100, נדל"ן 15 ותל דיב'
- ⊙ חברה בת של חברת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ המחזיקה בלמעלה מ-60% מהונה
- ⊙ פעילה בנדל"ן מניב בישראל בלבד
- ⊙ בבעלות הקבוצה 92 נכסים בשטח כולל של כ- 820 אלף מ"ר (כ- 591 אלף מ"ר שטחי השכרה) בעל תמהיל שימושים מגוון במשרדים, קמעונאות ותעשייה
- ⊙ 4 פרויקטים בשלבי בנייה ו- 7 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום
- ⊙ לחברה כ- 1,500 שוכרים
- ⊙ שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה עומד על כ- 97.8%
- ⊙ סך שווי נדל"ן כ- 6.6 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 4.2 מיליארד ש"ח בלתי משועבד
- ⊙ הון עצמי כ- 2.4 מיליארד ש"ח
- ⊙ חוב פיננסי נטו כ- 3.6 מיליארד ש"ח
- ⊙ שיעור מינוף של 54%
- ⊙ אגרות החוב של החברה מדורגות Aa3 באופק יציב ע"י מדרוג ו A+/Stable ע"י S&P מעלות





אבני דרך

אודות

כללי

אמות | נדל"ן מניב בישראל

מקבוצת אלוניחץ



1964

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

אוגוסט 2005

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

מאי 2006

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





אבני דרך



אודות

כללי

אמות | נדל"ן מניב בישראל

מקבוצת אלוניחץ



2007

רכישות נכסים בסך כולל של 1.1 מליארד ש"ח ביניהם: מגדל אמות השקעות, בית אירופה, 50% מקניון קריית אונו ומקניון אורות, בית אמות תקשורת.

2008

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





אבני דרך

אודות

כללי

אמות | נדל"ן מניב בישראל

מקבוצת אלוניחץ

2009

ניצול הזדמנויות בשוק לאחר המשבר הפיננסי ברכישות בסך כולל של 436 מליון 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 מליון ש"ח ביניהם: 67% מבית פלאפון, מתחם תעשייה קרגל, מרכז מסחרי סנטר הגליל, בניין פארק-טק, מרכזי מסחרי B7 ונווה זאב בבאר שבע.





אבני דרך



אודות



אמות | נדל"ן מניב בישראל  
מקבוצת אלוניחץ



2011

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



2012 ואילך





אנו פרושים בהשקעות בנכסים במגוון שימושים תוך התמקדות באזורי ביקוש, מה שמקנה לחברה קשת רחבה של הזדמנויות לצד ניהול סיכונים מחושב ויציבות בעיתות משבר.

## מניבים איזון

פארקים תעשייתיים  
ואחרים



קמעונאות:  
31% קניונים ומסחר  
10% סופרמרקטים

החברה נשענת על שני שימושים עיקריים: משרדים וקמעונאות הכולל בתוכו קניונים, מרכזי מסחר ופורטפוליו של 37 סופרמרקטים במרכזי ערים.





מניבים  
יציבות  
✓

מניבים  
צמיחה

מניבים  
איתנות

מניבים  
לעתיד

מניבים  
תחזית

מניבים  
ערך

סיכום



אנו פרושים בהשקעות בנכסים במגוון שימושים תוך התמקדות באזורי ביקוש, מה שמקנה לחברה קשת רחבה של הזדמנויות לצד ניהול סיכונים מחושב ויציבות בעיתות משבר.

## מניבים במרכז



מניבים איזון

מניבים במרכז





מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
איתנות

מניבים  
לעתיד

מניבים  
תחזית

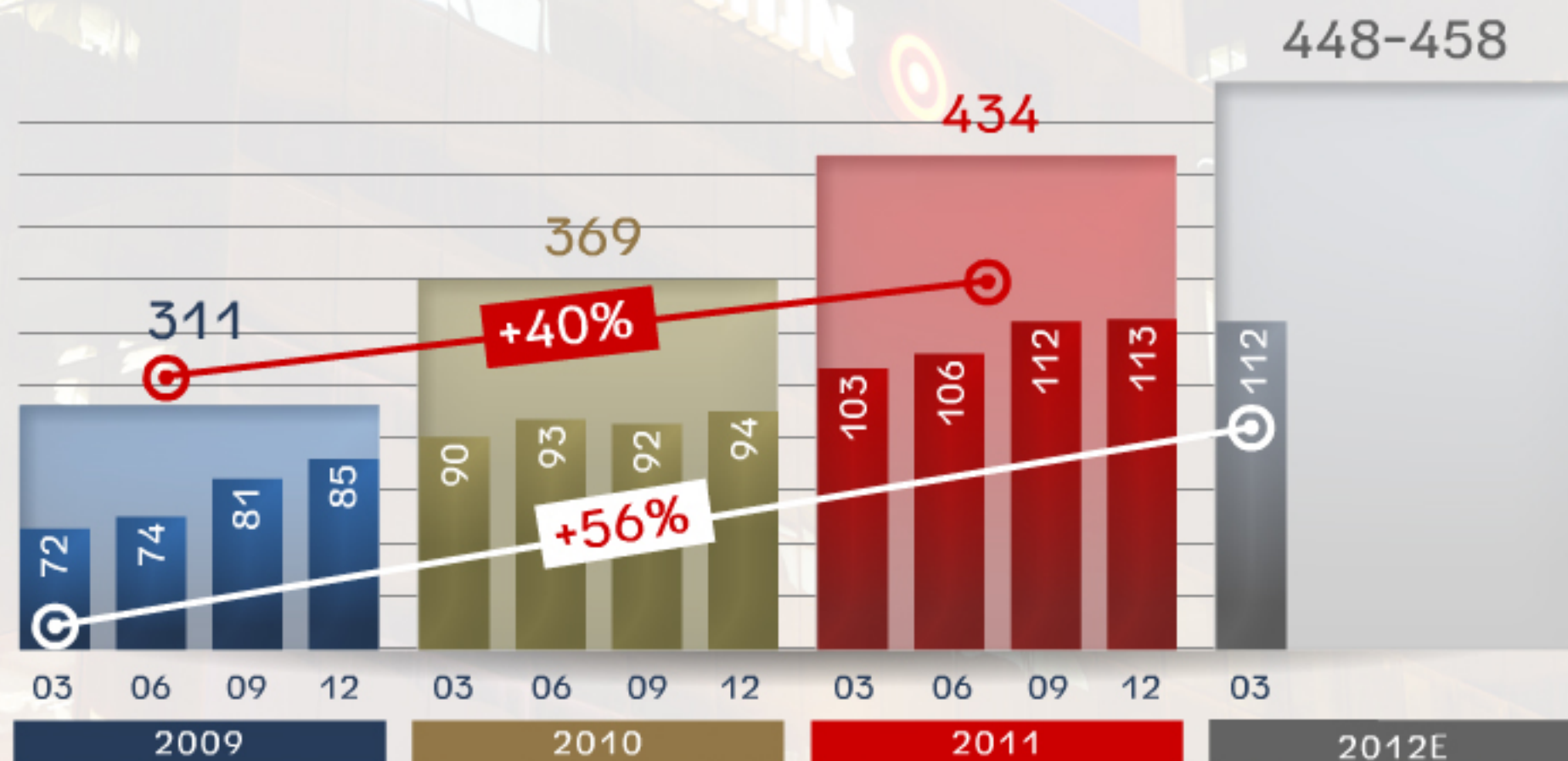
מניבים  
ערך

סיכום



## צמיחה מתמדת ב- NOI

במיליוני  
ש"ח







מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
איתנות

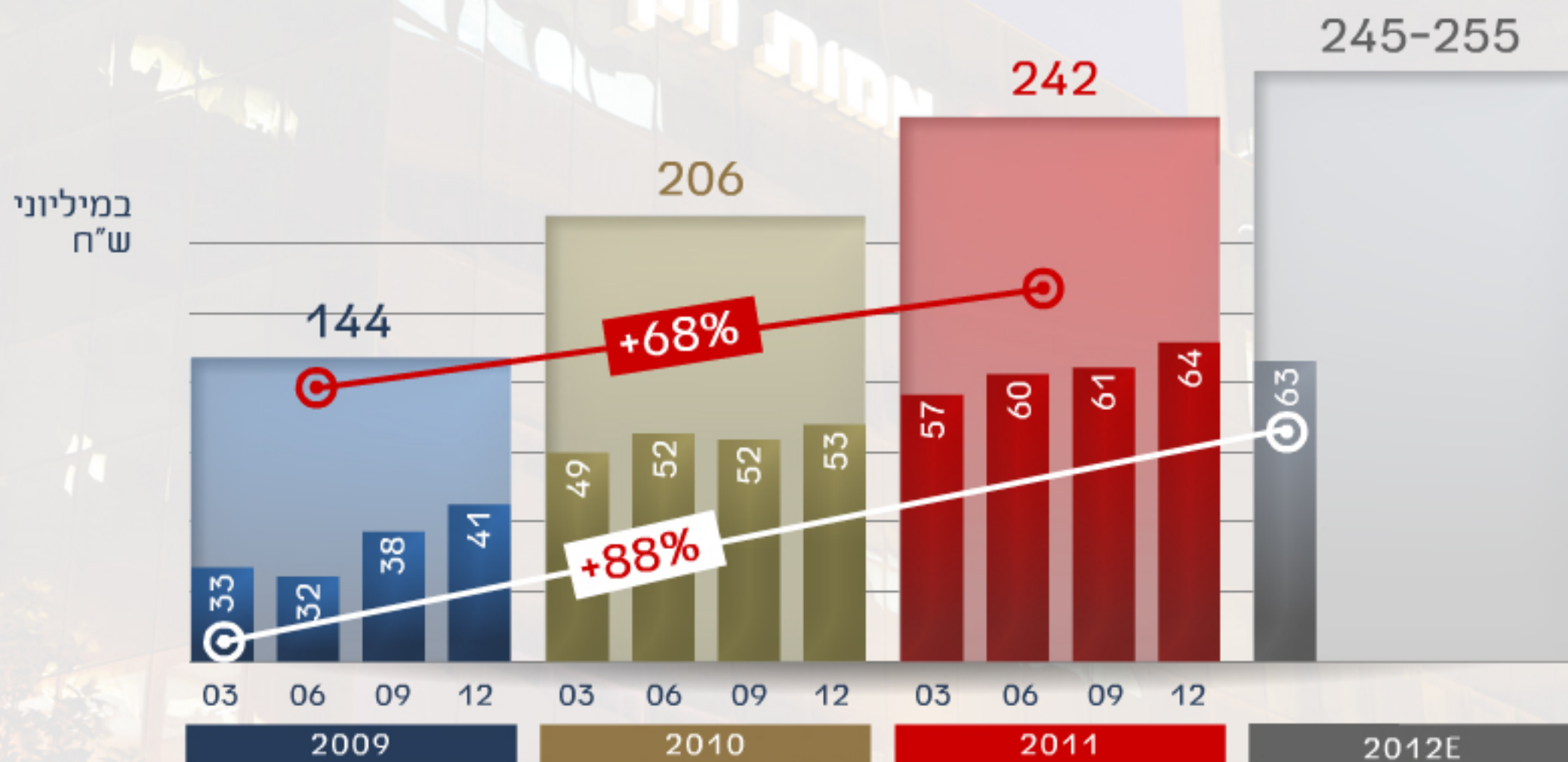
מניבים  
לעתיד

מניבים  
תחזית

מניבים  
ערך

סיכום

## צמיחה מתמדת ב- FFO



רבעוני/שנתי

רבעוני/שנתי

צמיחה





מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
איתנות

מניבים  
לעתיד

מניבים  
תחזית

מניבים  
ערך

סיכום



גידול ממוצע של מעל 5% בכל שנה ברמת ה- NOI מנכסים קיימים משנת 2008

במיליוני  
ש"ח

רבעוני/שנתי  
NOI

רבעוני/שנתי  
FFO

לצד השבחה  
צמיחה



■ NOI נכסים שנרכשו ■ NOI נכסים זהים לתקופה





מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
איתנות

מניבים  
לעתיד

מניבים  
תחזית

מניבים  
ערך

סיכום



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-4.2 מיליארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, קווי אשראי בנקאיים של 600 מליון ש"ח בלתי מנוצלים ושיעור מינוף יציב לאורך זמן.

## שמירה על רמת מינוף לצד רכישות



שמירה על מינוף לצד רכישות

נכסים בלתי משועבדים

פילוח מאזני על פני השנים





מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
איתנות

מניבים  
לעתיד

מניבים  
תחזית

מניבים  
ערך

סיכום



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-4.2 מיליארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, קווי אשראי בנקאיים של 600 מליון ש"ח בלתי מנוצלים ושיעור מינוף יציב לאורך זמן.

## עלייה מתמדת בנכסים לא משועבדים



■ נכסים בלתי משועבדים ■ סך נדל"ן להשקעה ● אחוז נכסים משוחררים משיעבוד

שמירה על מינוף  
לצד רכישות

נכסים בלתי  
משועבדים

פילוח מאזני  
על פני השנים





מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
איתנות

מניבים  
לעתיד

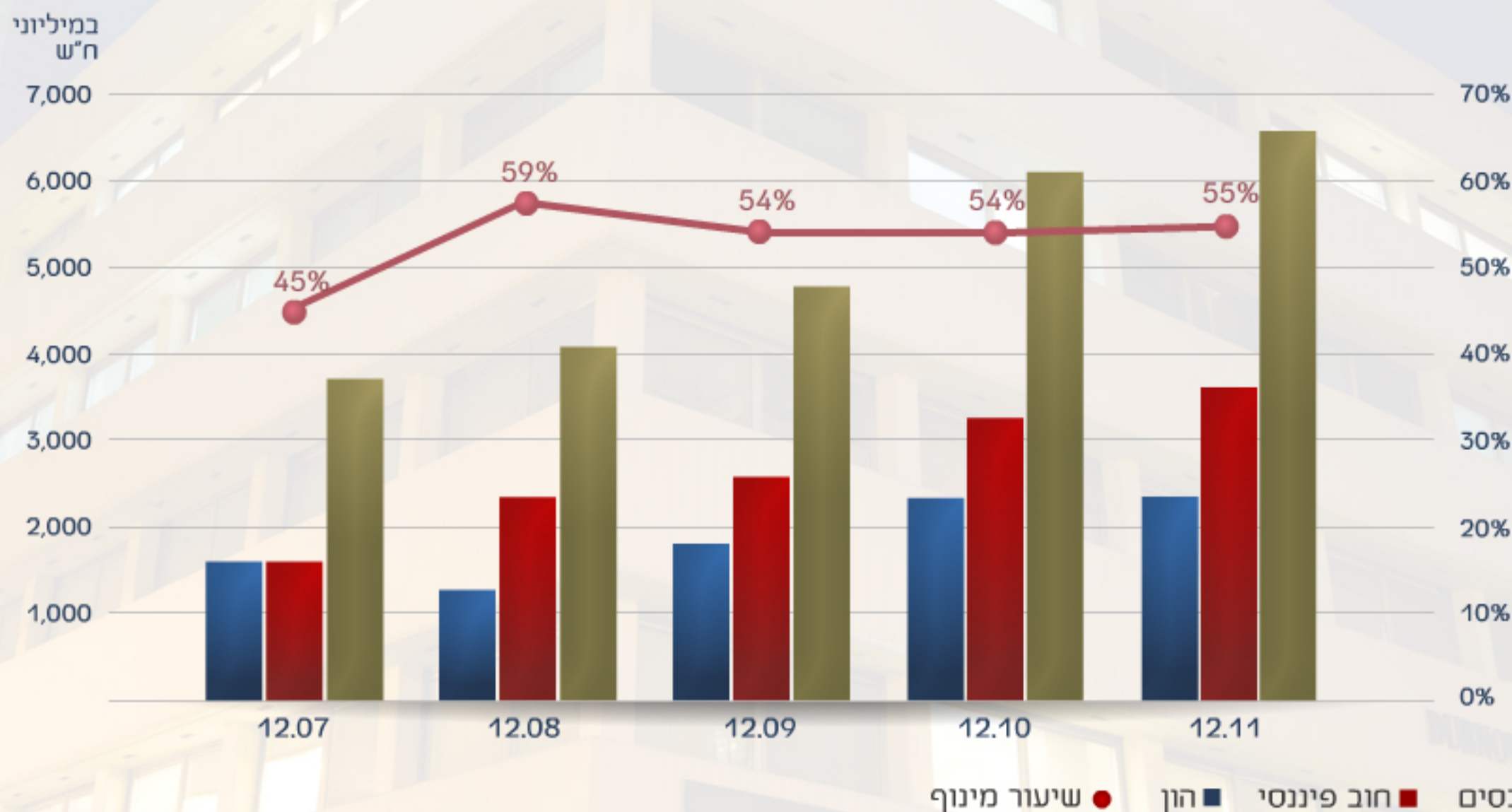
מניבים  
תחזית

מניבים  
ערך

סיכום

החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-4.2 מיליארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, קווי אשראי בנקאיים של 600 מליון ש"ח בלתי מנוצלים ושיעור מינוף יציב לאורך זמן.

## פילוח מאזן החברה על פני השנים



שמירה על מינוף  
לצד רכישות

נכסים בלתי  
משועבדים

פילוח מאזן  
על פני השנים





מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
איתנות

מניבים  
לעתיד

מניבים  
תחזית

מניבים  
ערך

סיכום



### אמות פארק אפק

מיקום : א.ת. ראש העין

שימוש עיקרי : משרדים

שטח בבניה : 9 אלף מ"ר

צפי לגמר פרויקט:  
בשלב אכלוס אחרונים

זכויות נוספות : אין

חלק הקבוצה: 50%



### מגדל במתחם אמות פארק טק

מיקום : א.ת. בית דגן

שימוש עיקרי : משרדים

שטח בבניה : 10 אלף מ"ר

צפי לגמר פרויקט:  
Q1/2013

זכויות נוספות :  
אין בתב"ע הנוכחית.

חלק הקבוצה: 100%



### מגדל אטריום

מיקום : מתחם הבורסה ר"ג

שימוש עיקרי : משרדים

שטח בבניה : 30 אלף מ"ר

צפי לגמר פרויקט: Q1/2013  
עד לקו אפס, המשך בניה  
בהתאם למצב בשוק.

זכויות נוספות :  
אושרו 22 אלף מ"ר לבניה.

חלק הקבוצה: 100%



### מגדל פלטינום

מיקום : ציר גהה פתח תקווה

שימוש עיקרי : משרדים

שטח בבניה: 25 אלף מ"ר

צפי לגמר פרויקט:  
Q4/2012

זכויות נוספות :  
15 אלף מ"ר לבניה.

חלק הקבוצה: 100%

בעתיד הקרוב

הרחוק יותר  
בעתיד





מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
איתנות

מניבים  
לעתיד

מניבים  
תחזית

מניבים  
ערך

סיכום



### תחנה מרכזית חיפה

מיקום: בת גלים, חיפה  
שימוש עיקרי :  
מסחרי

תב"ע מאושרת לכנייה :  
24 אלף מ"ר נוספים לקיים

חלק הקבוצה : 50%



### קרקע בצומת כפר סבא רעננה

מיקום: צומת כפר סבא רעננה  
שימוש עיקרי :  
משרדים או מסחר

תב"ע מאושרת לכנייה :  
56 אלף מ"ר

חלק הקבוצה : 50%



### מגדל תוצרת הארץ

מיקום: צומת אילון השלום  
תל אביב

שימוש עיקרי : משרדים

שטח מאושר לבניה :  
35 אלף מ"ר

בקשה לזכויות נוספות:  
קידום תב"ע מחוזית  
לתוספת זכויות בניה

חלק הקבוצה : 50%

בעתיד הקרוב

בעתיד  
הרחוק יותר





מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
איתנות

מניבים  
לעתיד

מניבים  
תחזית

מניבים  
ערך

סיכום

## מניבים תחזית

כמידי שנה אנו נוטים לפרסם תחזיותינו לשנה הבאה :

בפועל 2011	תחזית מקורית 2012	בפועל 1-3.2012	
434	448-458	112	NOI במליוני ש"ח
242	245-255	63	FFO ריאלי (במליוני ש"ח)
105	105-109	27	FFO / למניה (אגורות)





סיכום  
✓

מניבים ערך   מניבים תחזית   מניבים לעתיד   מניבים איתנות   מניבים צמיחה   מניבים יציבות



## מרווח למימון צמיחה עצמית



\* בנטרול דיבידנד מיוחד למניה בסך 3.19 ש"ח שחולק בשנת 2008  
 \* כולל מיצוע לאחר של מספר המניות המשוקלל בשל חלוקת מניות הטבה בשיעור 25% שארעה בשנת 2009

FFO למניה ■ דיב רגיל למניה ■ Dividend Payout Ratio ●

גרף מרווח למימון צמיחה עצמית

דבר הנמכ"ל

למען הסדר הטוב





סיכום



מניבים  
ערך

מניבים  
תחזית

מניבים  
לעתיד

מניבים  
איתנות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
יציבות



## דבר המנכ"ל

במבט קדימה, האסטרטגיה שלנו שהוכיחה את עצמה עד היום, תמשיך להיות שילוב נכון בין הקצאת הון והקצאת חוב על מנת לספק לחברה את המקורות הראויים לשרת את צרכיה תוך שאיפה מתמדת למצוינות.

אנו מאמינים בחוסנו של המשק הישראלי, המהווה בסיס איתן לצמיחתנו העתידית. גישת הניהול וההשקעות הממושמת שלנו, נועדה לספק צמיחה בתזרימי המזומנים שלנו, בשווי הנכסי וצמיחה בדיבידנדים המחולקים.

כמו תמיד, תודה למשקיעים שלנו על התמיכה, לנותני השירות על מאמצם הבלתי נלאה ולדיירים שלנו שבחרו באמות כמבנה הקבע של עסקיהם.

גרף מרווח למימון  
צמיחה עצמית

דבר הנמכ"ל

למען הסדר הטוב





סיכום



מניבים  
ערך

מניבים  
תחזית

מניבים  
לעתיד

מניבים  
איתנות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
יציבות



## למען הסדר הטוב

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.

גרף מרווח למימון  
צמיחה עצמית

דבר הנמכר

למען הסדר הטוב





אמות פארק אפק

תודה

אמות | נדל"ן מניב בישראל  
מקבוצת אלוניחץ