



אמות | נדל"ן מניב בישראל
מקבוצת אלוני חץ



אבני דרך

אודות

כללי

אמות | נדל"ן מניב בישראל

מקבוצת אלוני חץ

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-58% מהונה
- פעילה בנדל"ן מניב בישראל בלבד
- בבעלות הקבוצה 93 נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 913 אלף מ"ר (כ- 650 אלף מ"ר שטחי השכרה) בעל תמהיל שימושים מגוון במשרדים, קמעונאות ותעשייה
- 3 פרויקטים בשלבי בנייה ו-8 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום
- לחברה כ- 1,500 שוכרים
- שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה עומד על כ- 96.2%
- סך שווי נדל"ן כ-7.5 מיליארד ש"ח, מתוכם כ-5.2 מיליארד ש"ח בלתי משועבד
- הון עצמי כ- 2.8 מיליארד ש"ח
- חוב פיננסי נטו כ- 4.1 מיליארד ש"ח
- שיעור מינוף של 54%
- אגרות החוב של החברה מדורגות Aa3 באופק יציב ע"י מדרוג A+/Stable ע"י S&P מעלות



אבני דרך



אודות



אמות | נדל"ן מניב בישראל

מקבוצת אלוני חץ



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 אלומיטץ



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 אלומיטץ



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



כללי

אמות | נדל"ן מניב בישראל

מקבוצת אלופי חץ



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

המשך רכישות אסטרטגיות של נכסים שכבר היו בבעלות חלקית של החברה בס"כ 119 מליון ש"ח ביניהם: 17% נוספים בפארק רחובות, 50% מחניון במגדל המאה בת"א ו-50% נוספים במרכז הקריה אשדוד.

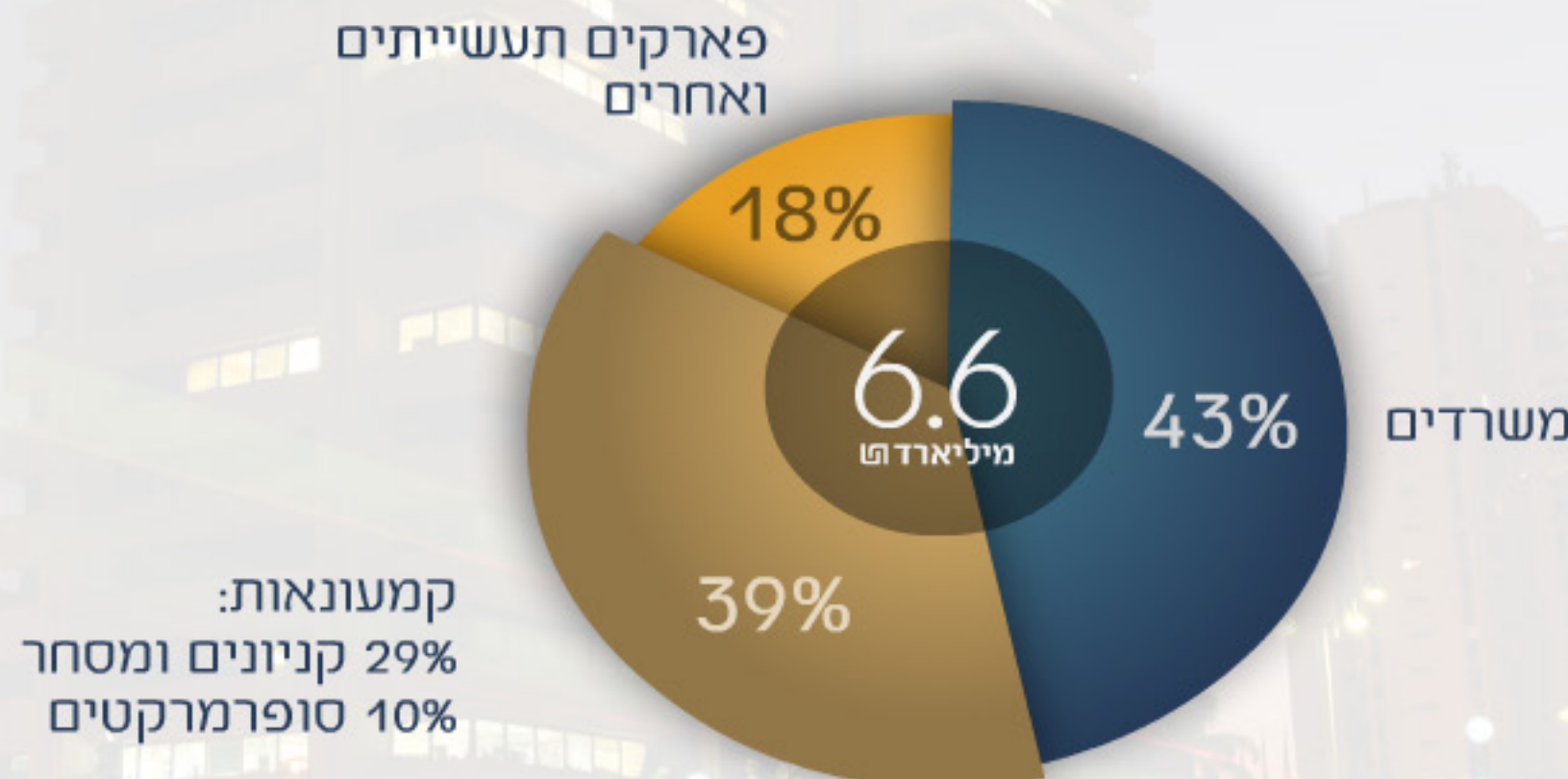


2013 ואילך

רכישות בסך כולל של 360 מליון ש"ח ביניהם: 41% נוספים בפארק רחובות, מתחם הפיתוח של קבוצת HP העולמית ביהוד, איכלוס מגדל משרדים בפלטינום בפ"ת

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



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



מניבים
יציבות
✓

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

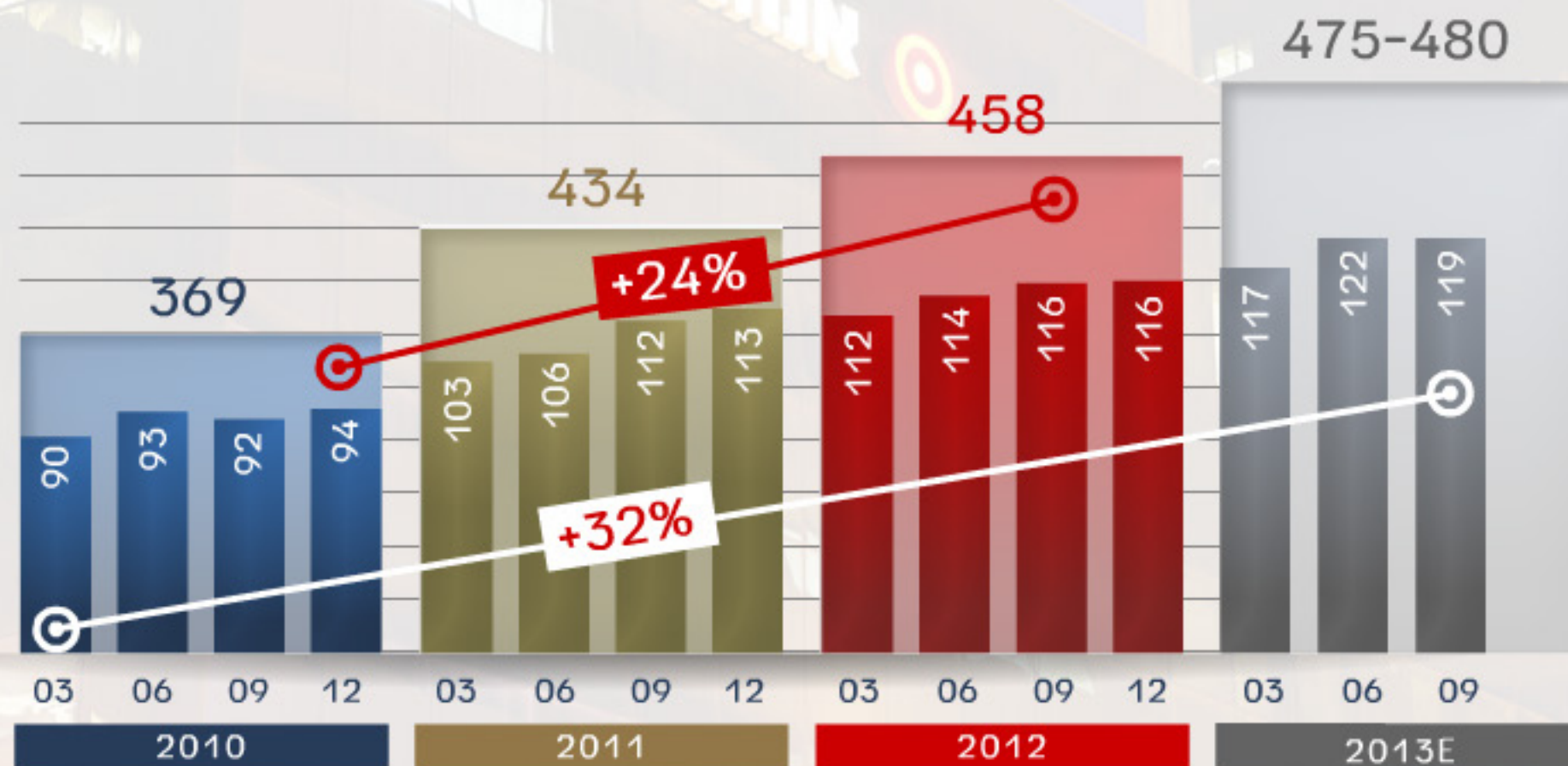
מניבים
תחזית

מניבים
ערך

סיכום

צמיחה מתמדת ב- NOI

במיליוני
ש"ח



רבעוני/שנתי
NOI

רבעוני/שנתי
FFO

לצד השבחה
צמיחה



מניבים
יציבות

מניבים
צמיחה

מניבים
איתנות

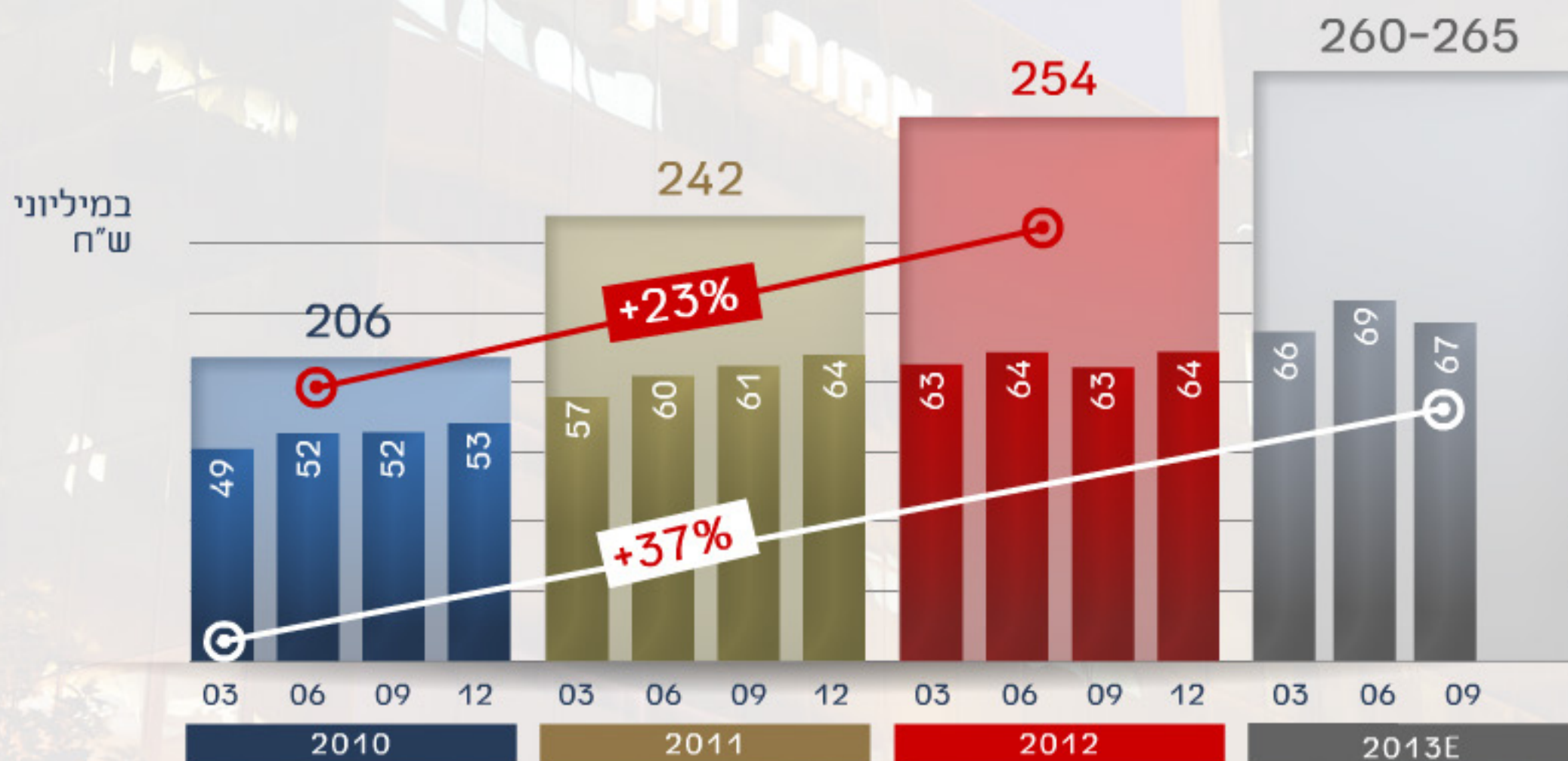
מניבים
לעתיד

מניבים
תחזית

מניבים
ערך

סיכום

צמיחה מתמדת ב- FFO



רבעוני/שנתי
NOI

רבעוני/שנתי
FFO

לצד השבחה
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 שנוכשו ■ 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-5.2 מיליארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, קווי אשראי בנקאיים של 600 מליון ש"ח בלתי מנוצלים ושיעור מינוף יציב לאורך זמן.

שיפור ברמת מינוף לצד רכישות



שיפור במינוף
לצד רכישות

שיפור המינוף
וגידול ב-NOI

נכסים בלתי
משועבדים



מניבים
יציבות

מניבים
צמיחה

מניבים
איתנות

מניבים
לעתיד

מניבים
תחזית

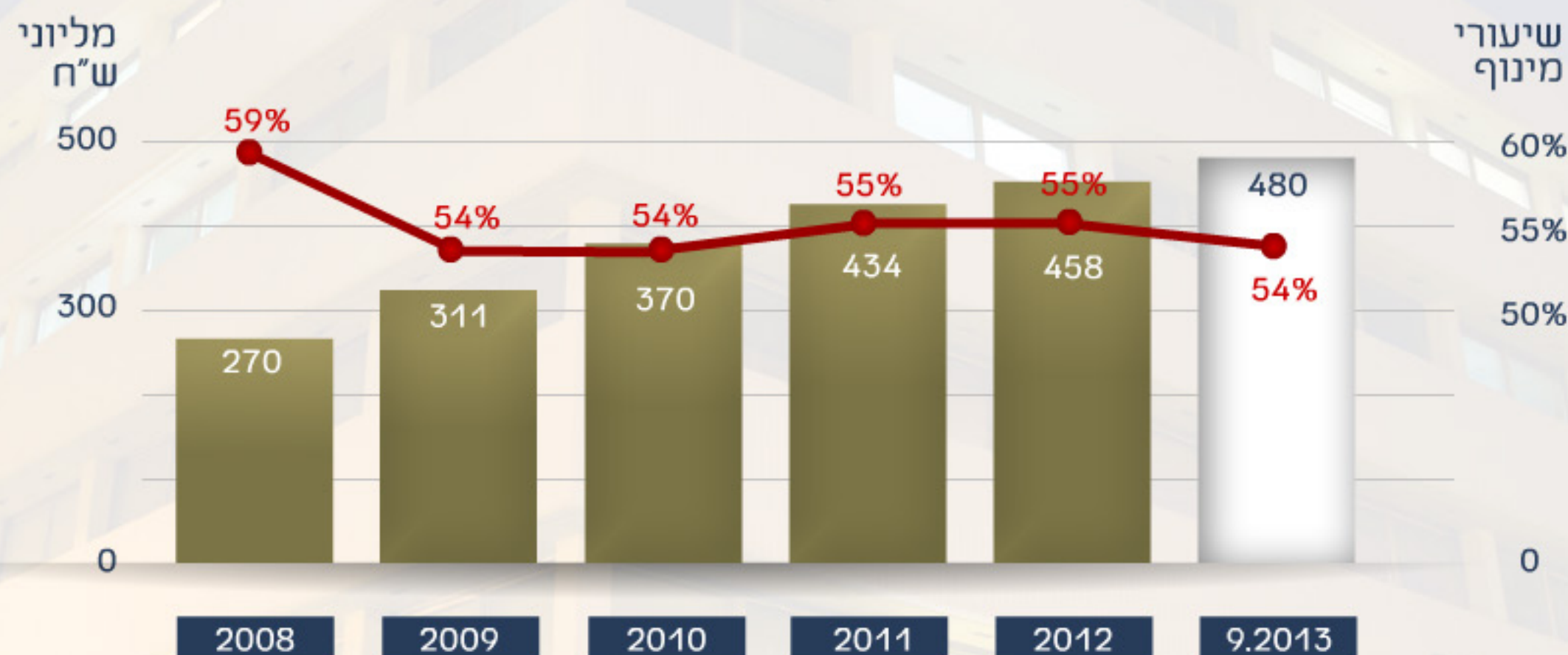
מניבים
ערך

סיכום



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-5.2 מיליארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, קווי אשראי בנקאיים של 600 מליון ש"ח בלתי מנוצלים ושיעור מינוף יציב לאורך זמן.

שיפור ברמת מינוף לצד גידול ב-NOI



שיפור במינוף
לצד רכישות

שיפור המינוף
וגידול ב-NOI

נכסים בלתי
משועבדים



מניבים
יציבות

מניבים
צמיחה

מניבים
איתנות

מניבים
לעתיד

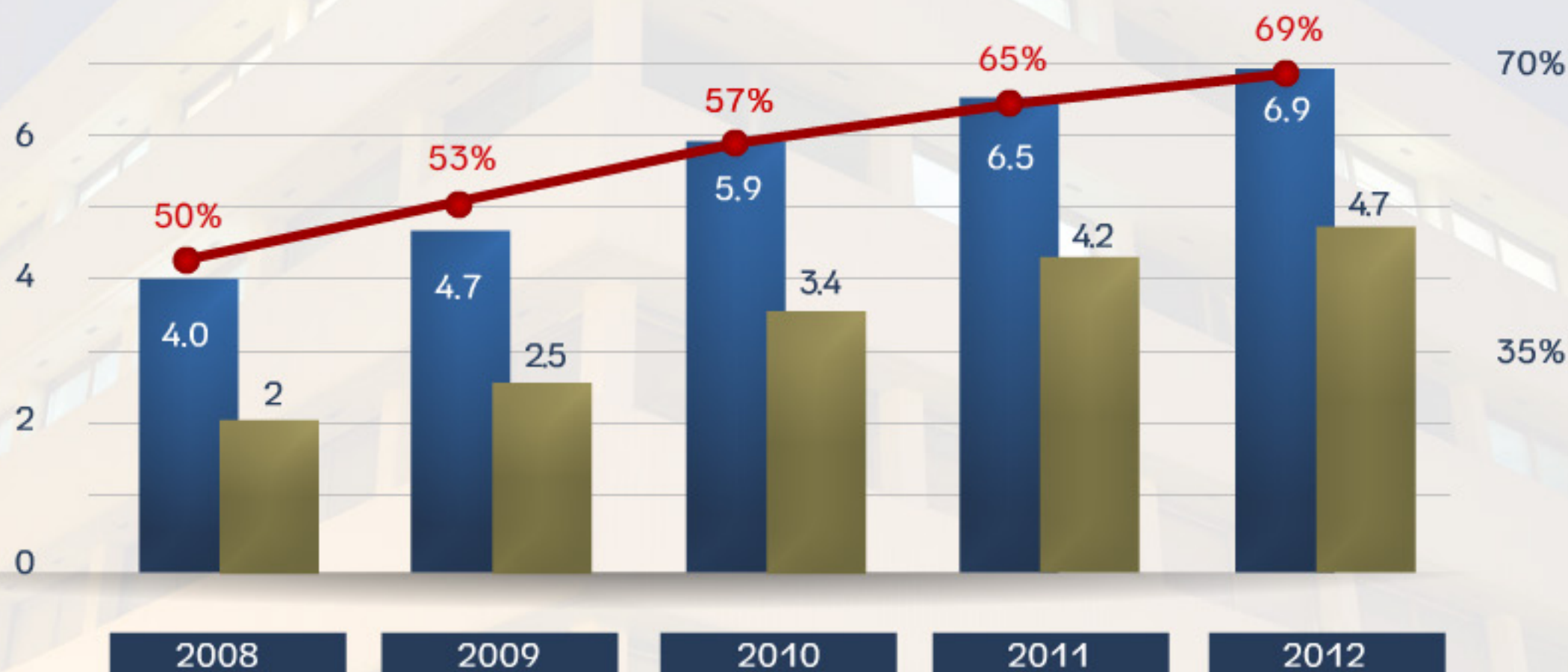
מניבים
תחזית

מניבים
ערך

סיכום

החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ- 5.2 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

שיפור במינוף
לצד רכישות

שיפור המינוף
וגידול ב-NOI

נכסים בלתי
משועבדים



סיכום

מניבים
ערך

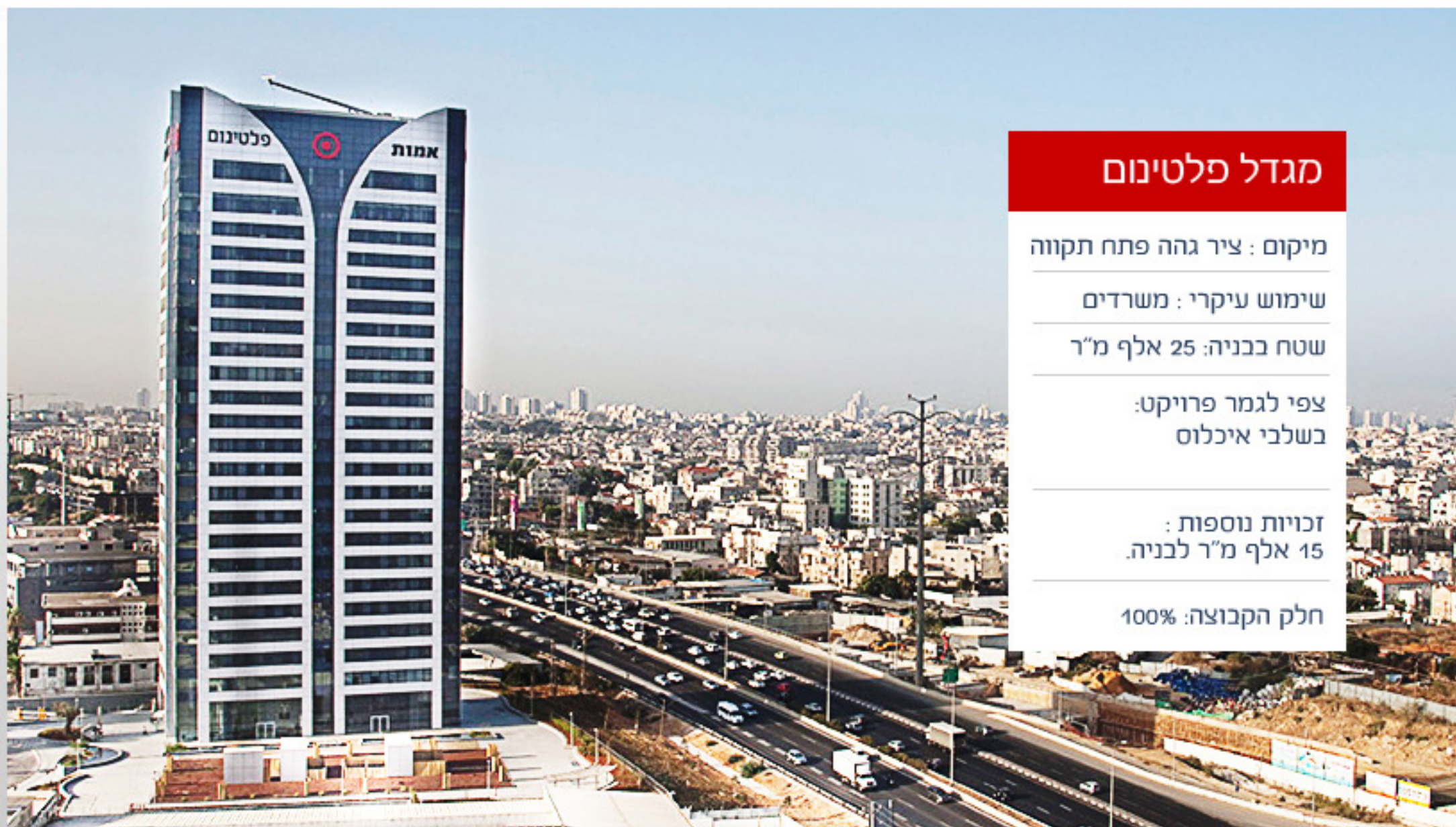
מניבים
תחזית

מניבים
לעתיד

מניבים
איתנות

מניבים
צמיחה

מניבים
יציבות



מגדל פלטינום

מיקום : ציר גהה פתח תקווה

שימוש עיקרי : משרדים

שטח בבניה: 25 אלף מ"ר

צפי לגמר פרויקט:
בשלבי איכלוס

זכויות נוספות :
15 אלף מ"ר לבניה.

חלק הקבוצה: 100%

בשלבי איכלוס

בעתיד הקרוב

בעתיד
הרחוק יותר



מניבים
יציבות

מניבים
צמיחה

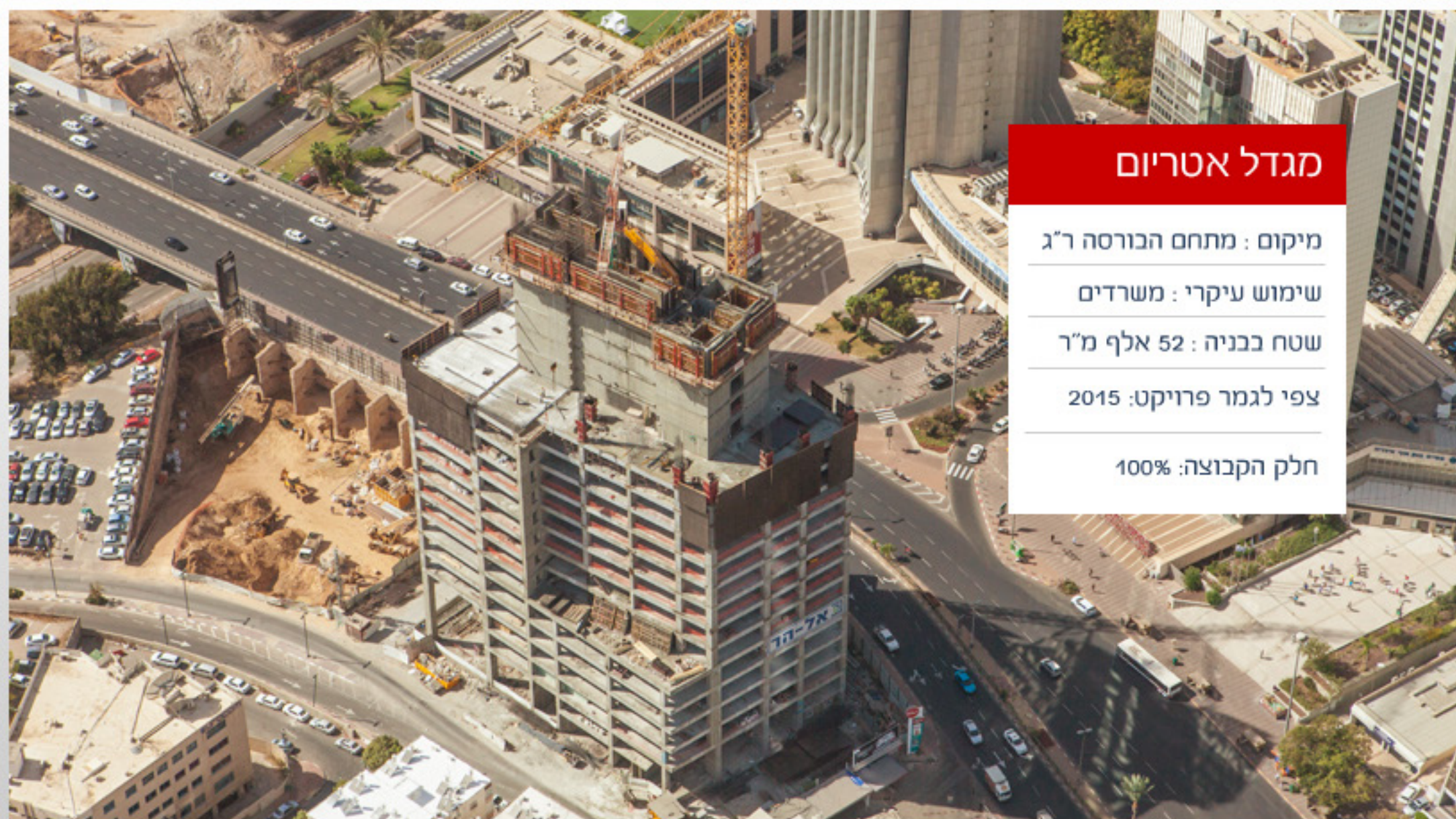
מניבים
איתנות

מניבים
לעתיד

מניבים
תחזית

מניבים
ערך

סיכום



מגדל אטריום

מיקום : מתחם הבורסה ר"ג

שימוש עיקרי : משרדים

שטח בבניה : 52 אלף מ"ר

צפי לגמר פרויקט: 2015

חלק הקבוצה: 100%

בשלב איכלוס

בעתיד הקרוב

בעתיד
הרחוק יותר



מניבים
יציבות

מניבים
צמיחה

מניבים
איתנות

מניבים
לעתיד

מניבים
תחזית

מניבים
ערך

סיכום

מגדל במתחם אמות פארק טק

מיקום : את בית דגן

שימוש עיקרי : משרדים

שטח בבניה: 10 אלף מ"ר

צפי לגמר פרויקט: Q2/2015

חלק הקבוצה: 100%



בשלב איכלוס

בעתיד הקרוב

בהתאם
הרחוק יותר



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 לבנייה :
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 לבנייה :
56 אלף מ"ר

חלק הקבוצה : 50%



קניון קרית אונו

מיקום: קרית אונו

שימוש עיקרי : משרדים

שטח מאושר לבניה:
10 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%

בשלב איכלוס

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 2012	תחזית מקורית 2013	תחזית מעודכנת 2013	בפועל 1-9/2013	
458	467-477	475-480	359	NOI במליוני ש"ח
254	247-257	260-265	202	FFO ריאלי (במליוני ש"ח)
109	106-110	105-108	83	FFO / למניה (אגורות)



סיכום
▼

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



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

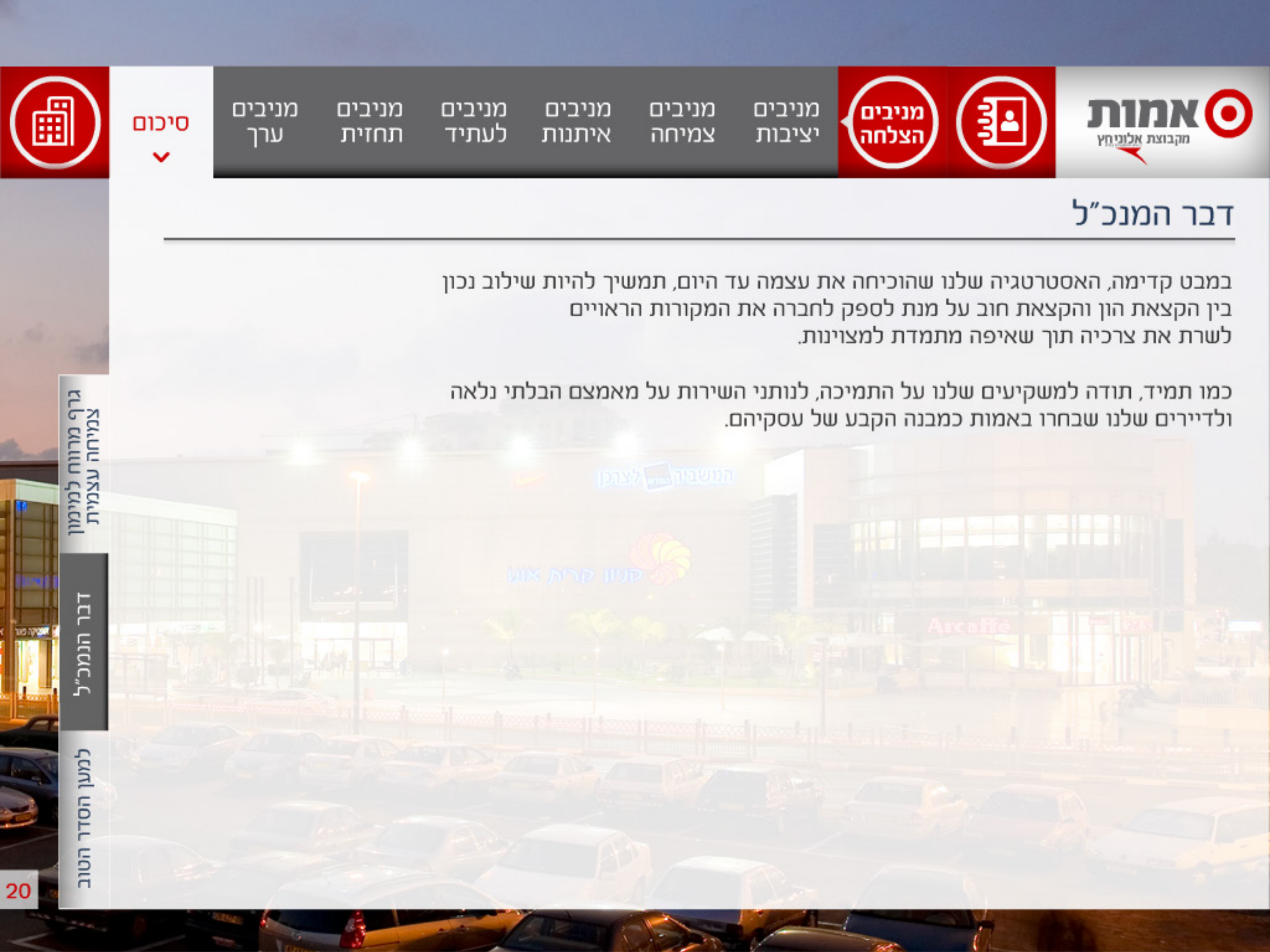
במבט קדימה, האסטרטגיה שלנו שהוכיחה את עצמה עד היום, תמשיך להיות שילוב נכון בין הקצאת הון והקצאת חוב על מנת לספק לחברה את המקורות הראויים לשרת את צרכיה תוך שאיפה מתמדת למצוינות.

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





אמות פארק אפק

תודה

אמות | נדל"ן מניב בישראל
מקבוצת אלוני חץ