



מצגת אמות השקעות לשוק ההון / 11.2014

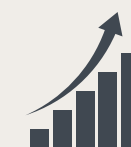


אמות

מקבוצת אלוני חץ

כללי

אודות אמות



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- **59%** מהונה.



פעילה בנדל"ן מניב בישראל בלבד.



אמות

מקבוצת אלוני חץ

כללי

אודות אמות



בבעלות הקבוצה:



94
נכסים מניבים



שטח כולל של כ:
944,000
השכרה כ-663,000 מ"ר שטחי



תמהיל שימושים מגוון:
משרדים קמעונאות תעשייה



אמות

מקבוצת אלוני חץ

כללי

אודות אמות



3 פרויקטים בשלבי בניה.



לחברה כ-**1500** שוכרים.



שיעור התפוסה הממוצע של נכסי החברה עומד על כ-**94.2%**.



סך שווי נדל"ן כ-**8** מיליארד ש"ח, מתוכו **5.5** מיליארד ש"ח בלתי משועבד.



הון עצמי כ-**3** מיליארד ש"ח.



חוב פיננסי נטו כ-**4.3** מיליארד ש"ח.



שיעור מינוף של **53%**.



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

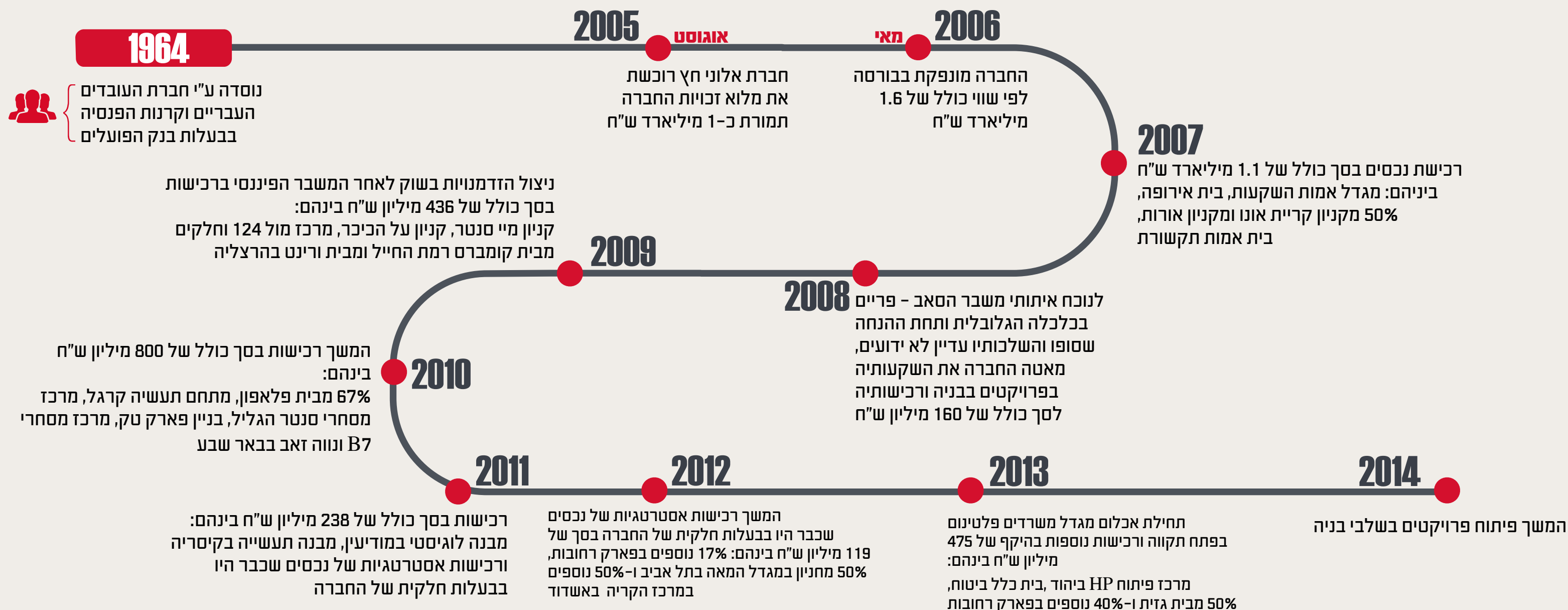


אמות

מקבוצת אלוני חץ

כללי

אבני דרך





מניבים יציבות

מניבים איזון מניבים הצלחה

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

לחברה 2 תחומי שימוש עיקריים:

כולל קניונים, מרכזי מסחר ופורטפוליו של 37 סופרמרקטים במרכזי ערים.

28% קניונים ומסחר

9% סופרמרקטים

37% קמעונאות

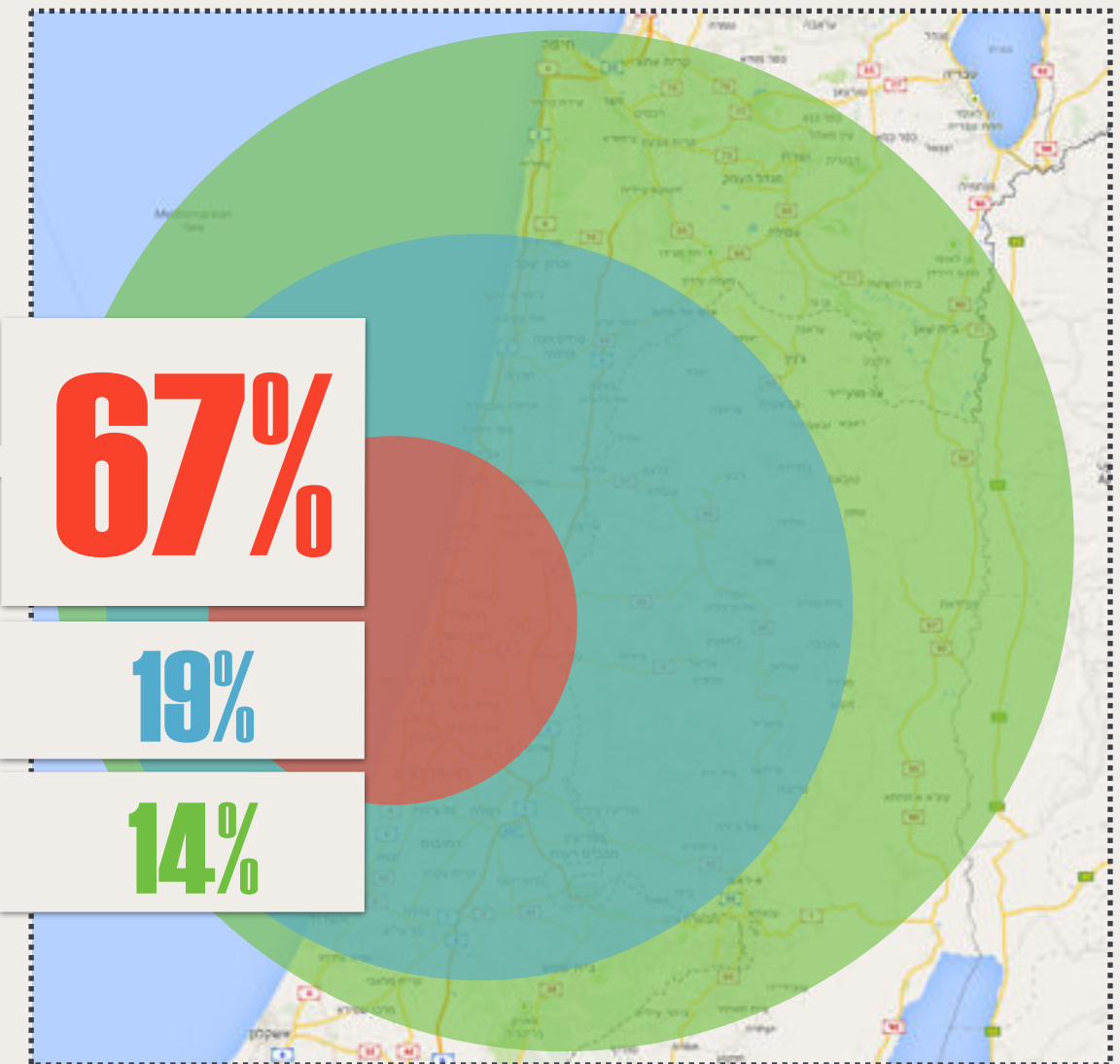


45% משרדים



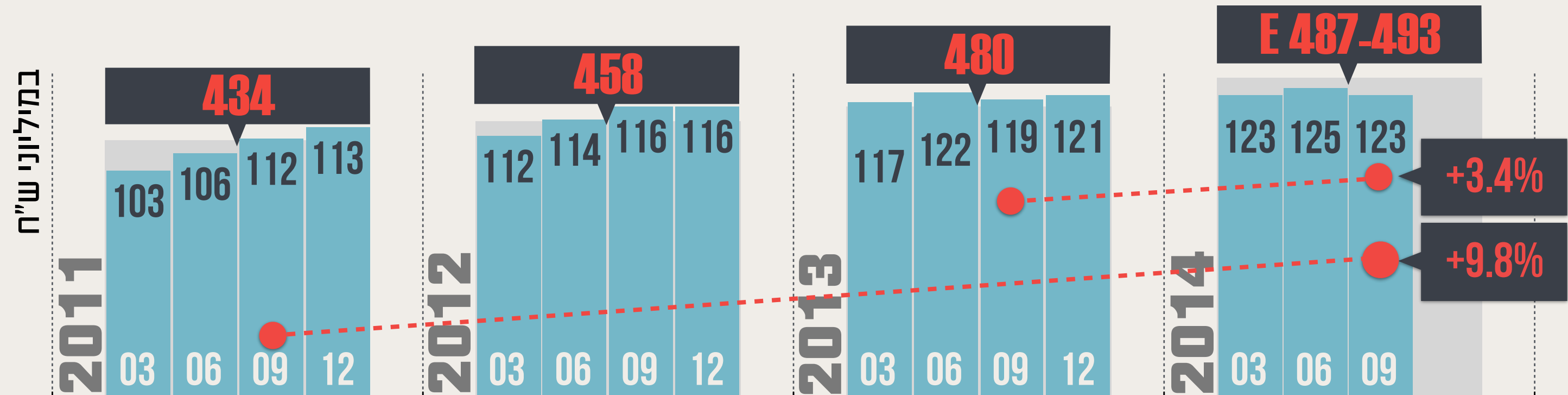
אנו פרושים בהשקעות בנכסים למגוון שימושים תוך התמקדות באזורי ביקוש, מה שמקנה לחברה קשת רחבה של הזדמנויות לצד ניהול סיכונים מחושב ויציבות בעיתות משבר.

שיעור תפוסה	מ"ר באלפי מטרים	שווי נדל"ן מניב במיליוני ש"ח	אחוז משווי הנדל"ן
93.7%	112	1,729	מעגל ראשון גבעתיים, תל אביב, רמת גן 25%
90.9%	275	2,877	מעגל שני עוטף גוש דן 42%
97.1%	168	1,307	מעגל שלישי ירושלים, חדרה, אשדוד 19%
98.7%	108	955	מעגל רביעי צפון ודרום הארץ 14%
94.2%	663	6,868	סה"כ צפון ודרום הארץ 100%



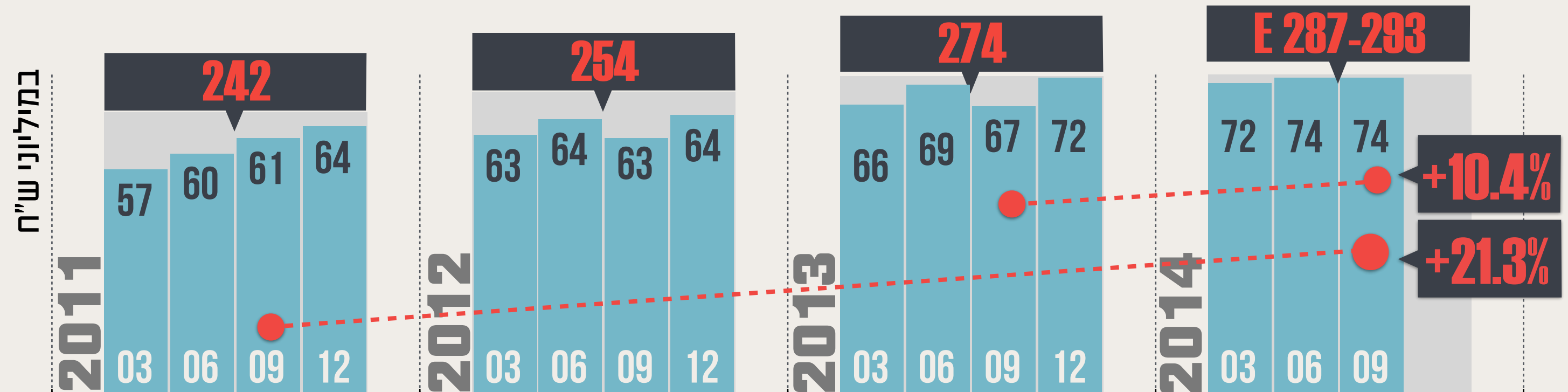


צמיחה מתמדת ב-NOI.





צמיחה מתמדת ב-FFO.



FFO רבעוני ושנתי למניה

מניבים הצלחה

מניבים צמיחה



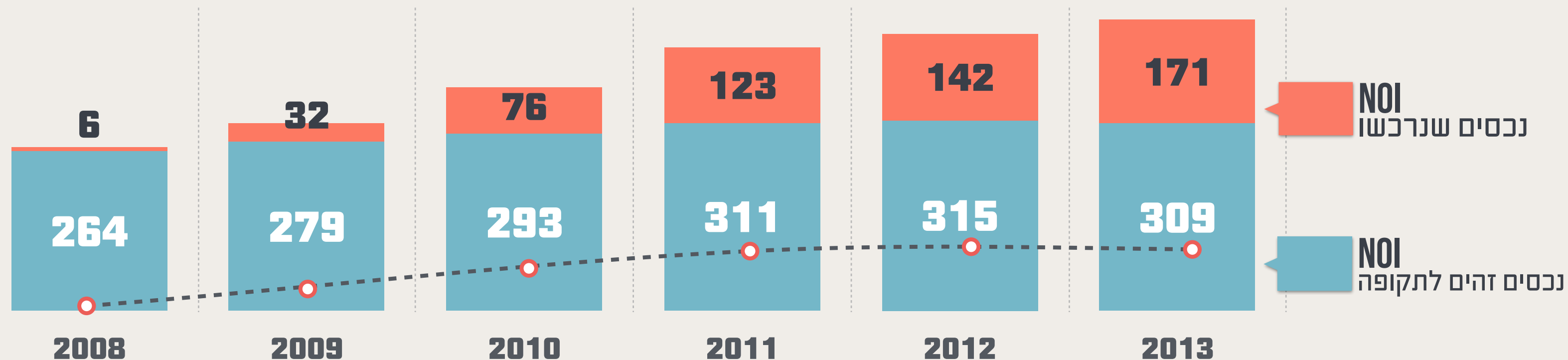
צמיחה מתמדת ב-FFO למניה.





גידול של 17% ברמת ה-NOI מנכסים קיימים משנת 2008.

במיליוני ש"ח



מדוחי תשואה גלומה על נכסים מניבים לבין עלות גיוס חוב עולה לאורך השנים

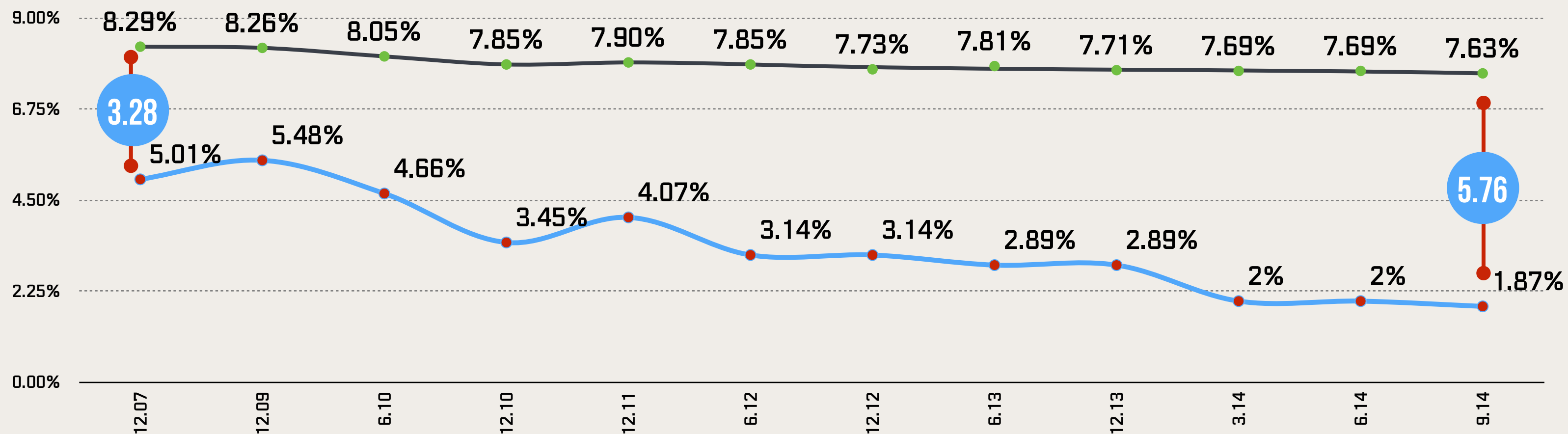
מניבים איתנות



מניבים הצלחה

עלות ריבית שולית אג"ח אמות (מח"מ כ-6 שנים)

תשואה גלומה ממוצעת בנכסים המניבים





מימון מחדש של הלוואות ואגרות חוב בסך של כ-920 מיליון ש"ח:

מח"מ החוב המשקולל עלה ל-**5.4** שנים ל-30 בספטמבר 2014 (מול 5.1 שנים אשתקד).



הריבית המשוקללת האפקטיבית של כלל החוב ירדה ל-**3.86%** (מול 4.28% אשתקד).



חסכון בריבית שנתית בסך **15** מיליון ש"ח.



שמירה על רמת מינוף לצד רכישות

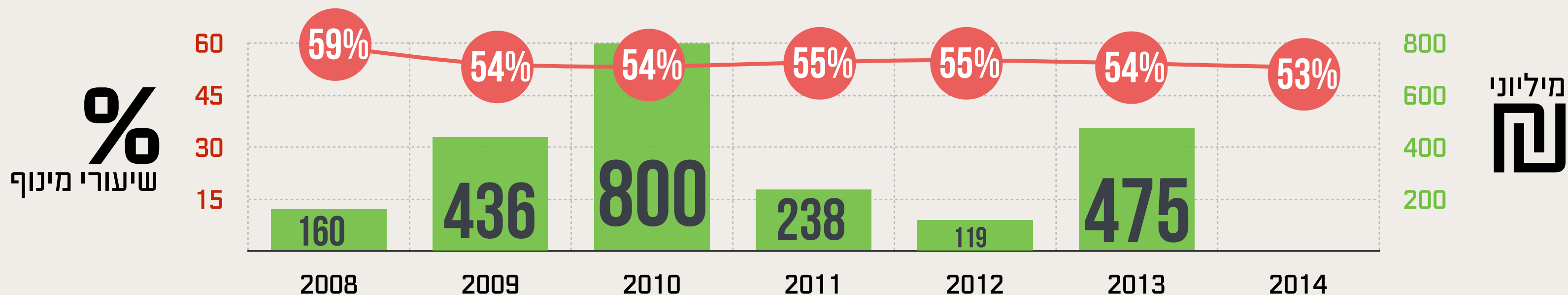
מינים הצלחה

מניבים איתנות



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-5.5 מילארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, אשראי מתאגידים בנקאיים של 600 מיליון ש"ח, מתוכו נוצל סך של כ-105 מיליון ש"ח נכון ל-30 לספטמבר 2014.

שמירה על רמת מינוף לצד רכישות.



שיפור המינוף וגידול ב-NOI

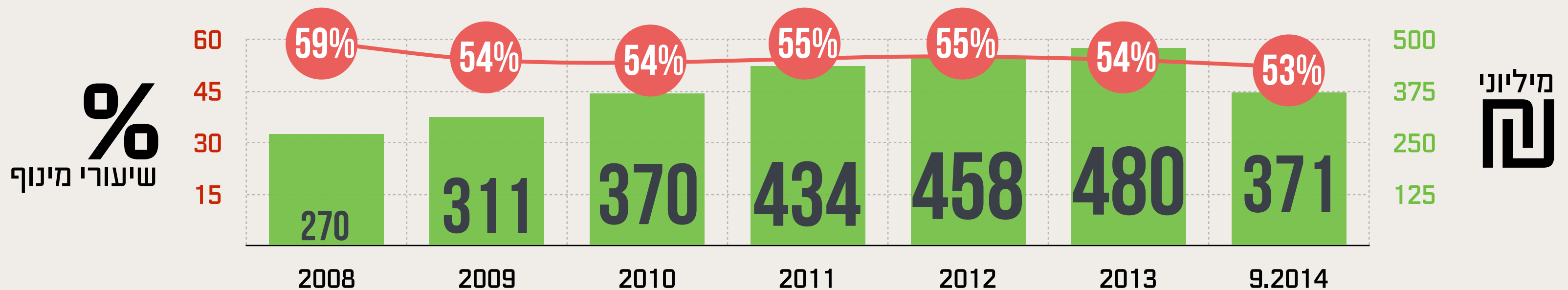
מיבים הצלחה

מניבים איתנות



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-5.5 מילארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, אשראי מתאגידים בנקאיים של 600 מיליון ש"ח, מתוכו נוצל סך של כ-105 מיליון ש"ח נכון ל-30 לספטמבר 2014.

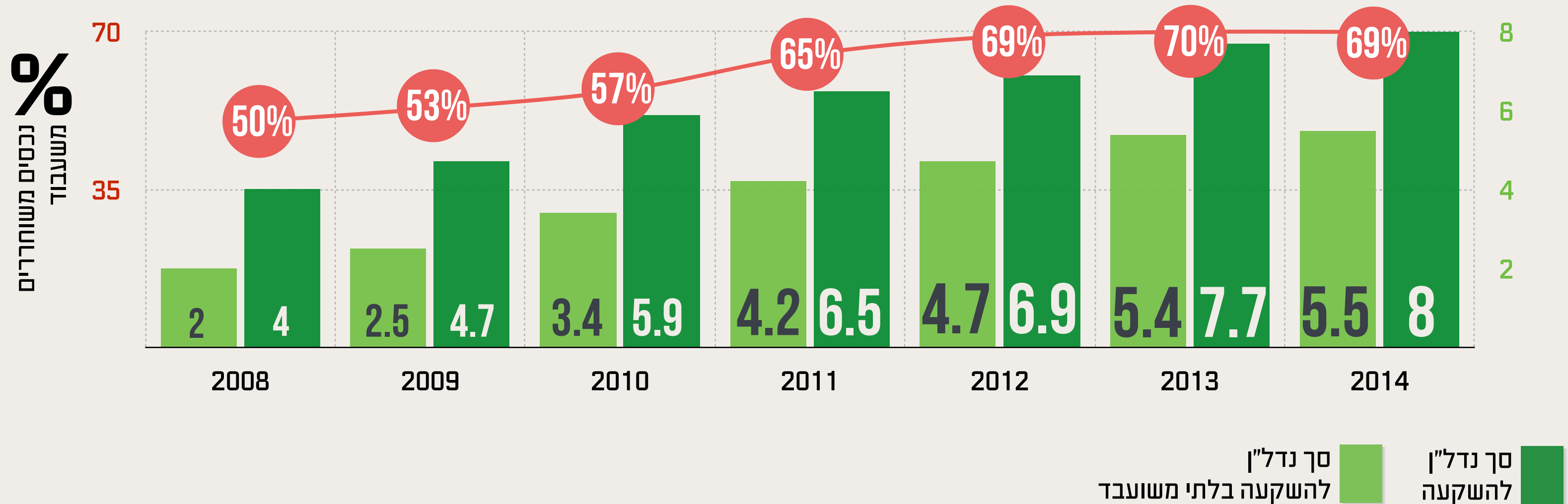
שיפור ברמת מינוף לצד גידול ב-NOI





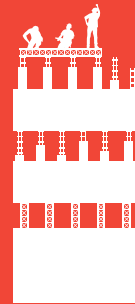
החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-5.5 מילארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, אשראי מתאגידים בנקאיים של 600 מיליון ש"ח, מתוכו נוצל סך של כ-105 מיליון ש"ח נכון ל-30 לספטמבר 2014.

עליה מתמדת בנכסים לא משועבדים.





בשלבי שיווק ראשונים



חלק הקבוצה:

100%

מיקום

מתחם הבורסה, רמת גן



שימוש עיקרי
משרדים



מ"ר

שטח בבניה



56,000

צפי לגמר הפרויקט:
2015

מגדל
אטריום





שווק במלואו



חלק הקבוצה:

100%

מיקום

א.ת בית דגן



שימוש עיקרי

משרדים



מ"ר

שטח בבניה



10,000

צפי לגמר הפרויקט:

2015

מגדל במתחם
אמות
פארק טק



חלק הקבוצה:



50%

צפי לגמר הפרויקט:
2015

מיקום



קריית אונ

שימוש עיקרי



משרדים

מ"ר

שטח בבניה



10,000

קניון
קריית אונ



בעתיד הרחוק יותר...

מניבים הצלחה

מניבים לעתיד



בקשה לזכויות
נוספות:

קידום תב"ע מחוזית
לתוספת זכויות בניה



מיקום

צומת השלום איילון
תל אביב

שימוש עיקרי
משרדים



שטח מאושר לבניה מ"ר

50,000



חלק הקבוצה:



50%

מגדל
תוצרת
הארץ

בעתיד הרחוק יותר...

מניבים הצלחה

מניבים לעתיד



תב"ע מאושרת לבניה:

24,000



מ"ר לבנייה בנוסף לקיים

חלק הקבוצה:



50%

מיקום

בת גלים חיפה



שימוש מתוכנן

מסחרי



תחנה מרכזית

חיפה



בעתיד הרחוק יותר...

מניבים הצלחה

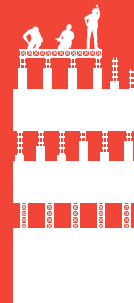
מניבים לעתיד



תב"ע מאושרת לבניה:

56,000

מ"ר



חלק הקבוצה:



50%

מיקום



צומת כפר סבא רעננה

שימוש מתוכנן



משרדים או מסחר

הרקע בצומת

כפר סבא רעננה



כמדי שנה אנו נוטים לפרסם תחזיותינו לשנה הבאה.

2013

בפועל

480

274

110.4

2014

תחזית

487-493

287-293

107-110

1-9.2014

בפועל

371

220

82.7

NOI במיליוני ש"ח

FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)

FFO / למניה (אגורות)

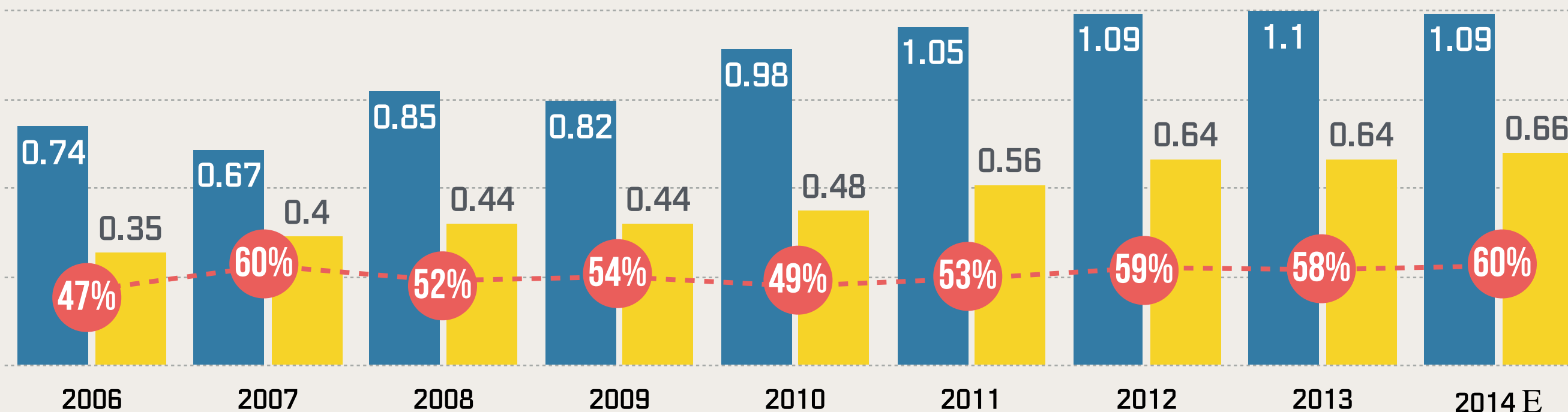
מרווח למימון צמיחה עצמית

מניבים הצלחה

סיכום



Dividend Payout Ratio  דיב רגיל למניה  FFO למניה 



● בנטרול דיבידנד מיוחד למניה בסך 3.19 ש"ח שחולק בשנת 2008.

● כולל מיצוע לאחר של מספר המניות המשקולל בשל חלוקת מניות הטבה בשיעור 25% שארעה בשנת 2009.



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, **לדיירים** שלנו שבחרו באמות כמבנה קבע לעסקיהם **ולנותני השירות** על מאמצם הבלתי נלאה.





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.





מצגת אמות השקעות לשוק ההון / 11.2014