



אמות | נדל"ן מניב בישראל
חברות אלומות



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-60% מהונה
- פעילה בנדל"ן מניב בישראל בלבד
- בבעלות הקבוצה 91 נכסים מניבים בשטח כולל של כ-840 אלף מ"ר (כ-600 אלף מ"ר שטחי השכרה) בעל תמהיל שימושים מגוון במשרדים, קמעונאות ותעשייה
- 4 פרויקטים בשלבי בנייה ו-8 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום
- לחברה כ-1,500 שוכרים
- שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה עומד על כ-97.7%
- סך שווי נדל"ן כ-6.9 מיליארד ש"ח, מתוכו כ-4.7 מיליארד ש"ח בלתי משועבד
- הון עצמי כ-2.4 מיליארד ש"ח
- חוב פיננסי נטו כ-3.9 מיליארד ש"ח
- שיעור מינוף של 55%
- 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 אלומיחץ



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 אלומיחץ



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 אלוני 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 בסך 119 מליון ש"ח ביניהם: 17% נוספים בפארק רחובות, 50% מחניון במגדל המאה בת"א ו-50% נוספים במרכז הקריה אשדוד.



2013 ואילך

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

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.

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





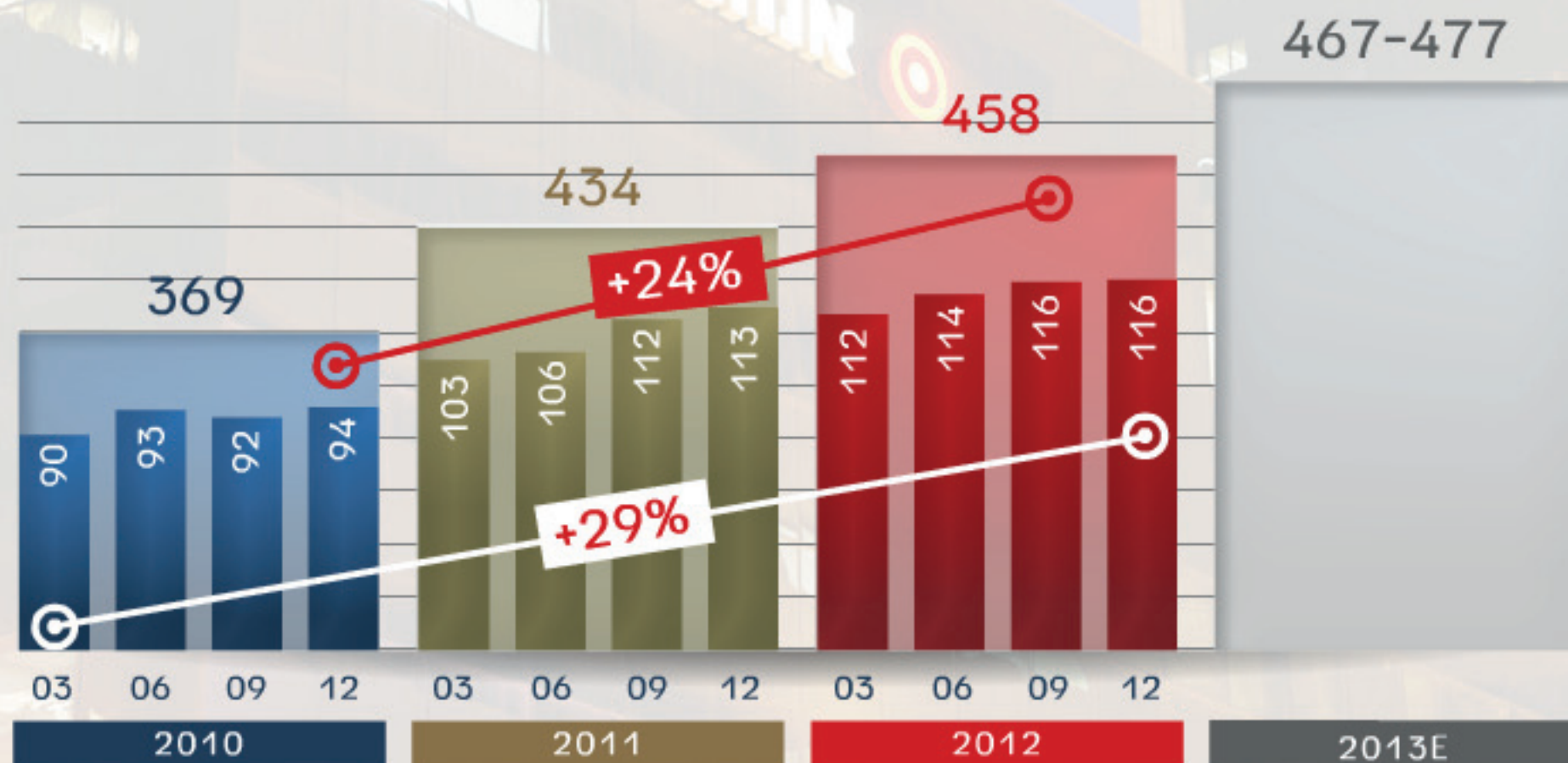
סיכום

מניבים
ערךמניבים
תחזיתמניבים
לעתידמניבים
איתנותמניבים
צמיחהמניבים
יציבותמניבים
הצלחה

אמות
מקבוצת אלומיחץ

צמיחה מתמדת ב- NOI

במיליוני
ש"ח



רבעוני/שנתי
NOI

רבעוני/שנתי
FFO

לצד השבחה
צמיחה



סיכום

מניבים
ערך

מניבים
תחזית

מניבים
לעתיד

מניבים
איתנות

מניבים
צמיחה

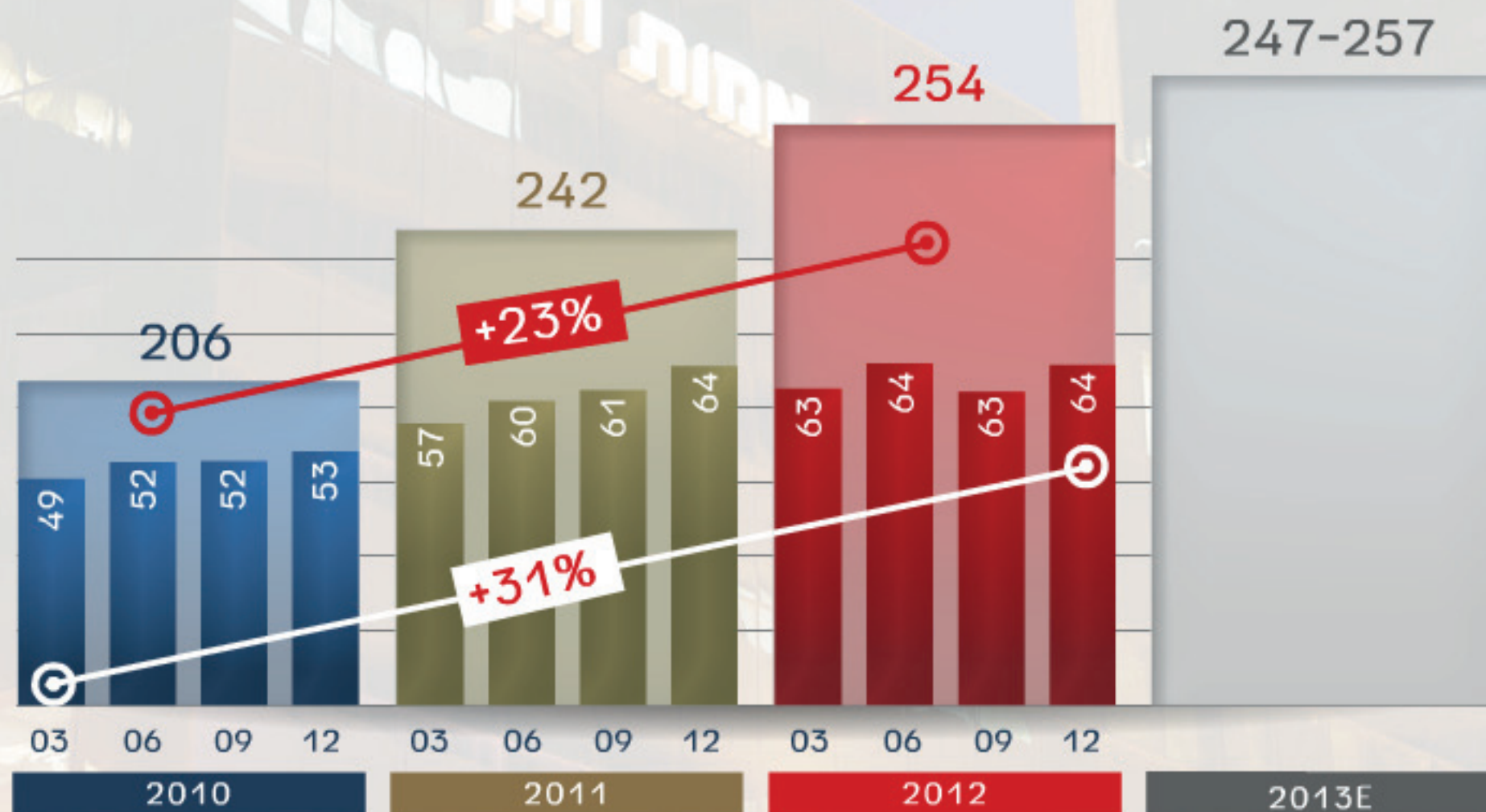


מניבים
יציבות



צמיחה מתמדת ב- FFO

במיליוני
ש"ח



רבעוני/שנתי
NOI

רבעוני/שנתי
FFO

לצד השבחה
צמיחה



סיכום

מניבים
ערךמניבים
תחזיתמניבים
לעתידמניבים
איתנותמניבים
צמיחהמניבים
יציבותמניבים
הצלחה
אמות
 מקבוצת אלומיחץ

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

במיליוני
ש"חרבעוני/שנתי
NOIרבעוני/שנתי
FFOלצד השבחה
צמיחה

■ NOI נכסים שונרכשו ■ NOI נכסים זהים לתקופה

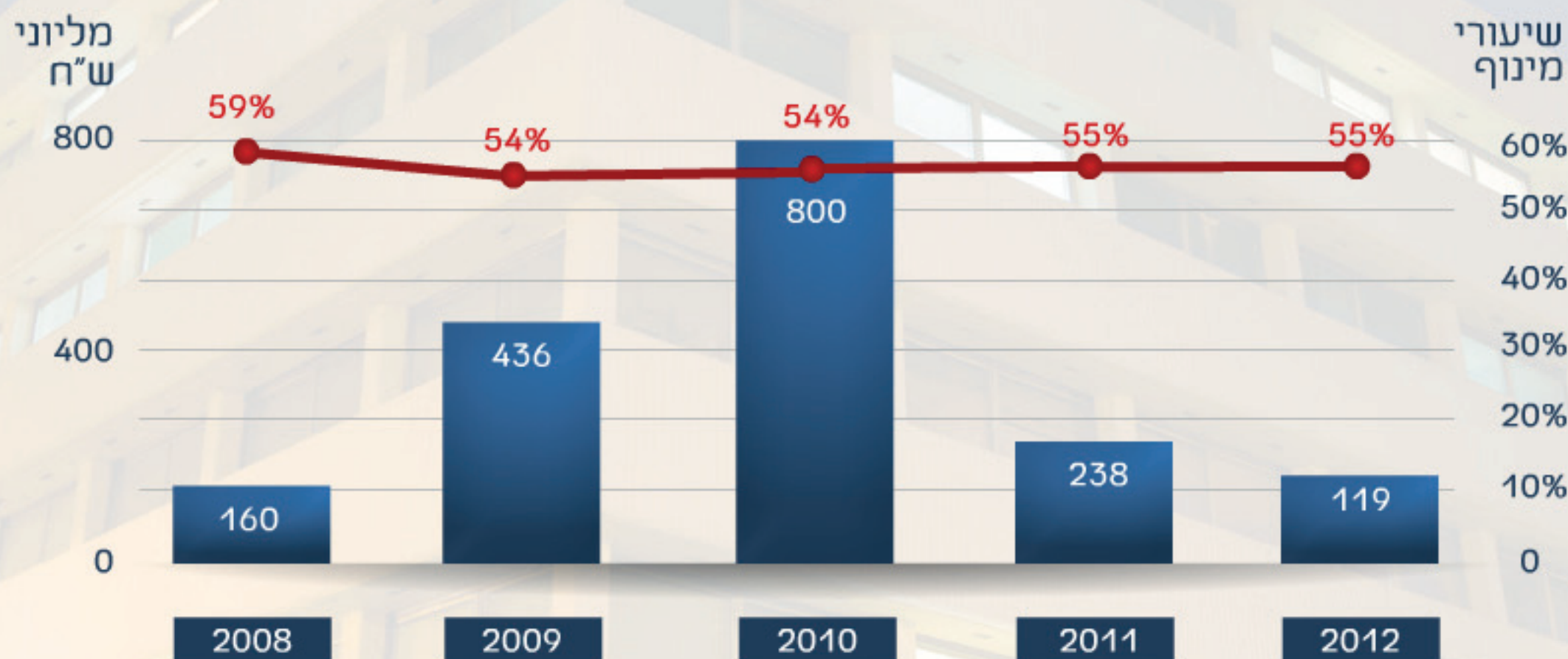


סיכום

מניבים
ערךמניבים
תחזיתמניבים
לעתידמניבים
איתנותמניבים
צמיחהמניבים
יציבותמניבים
הצלחה
אמות
 מקבוצת אלומיחץ

החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-4.7 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 רכישותנכסים בלתי
משועבדיםפילוח מאזני
על פני השנים



מניבים
הצלחה

מניבים
יציבות

מניבים
צמיחה

מניבים
איתנות

מניבים
לעתיד

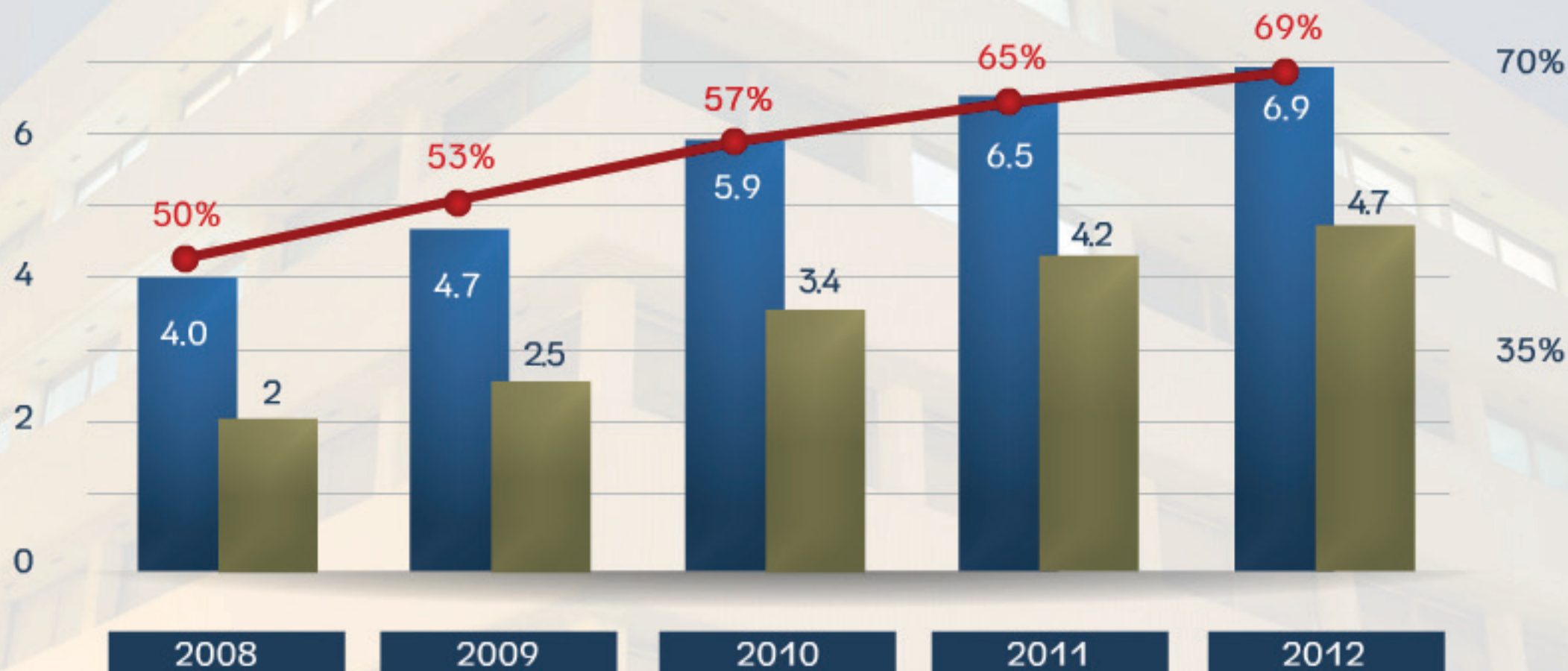
מניבים
תחזית

מניבים
ערך

סיכום

החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-4.7 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
הצלחה

מניבים
יציבות

מניבים
צמיחה

מניבים
איתנות

מניבים
לעתיד

מניבים
תחזית

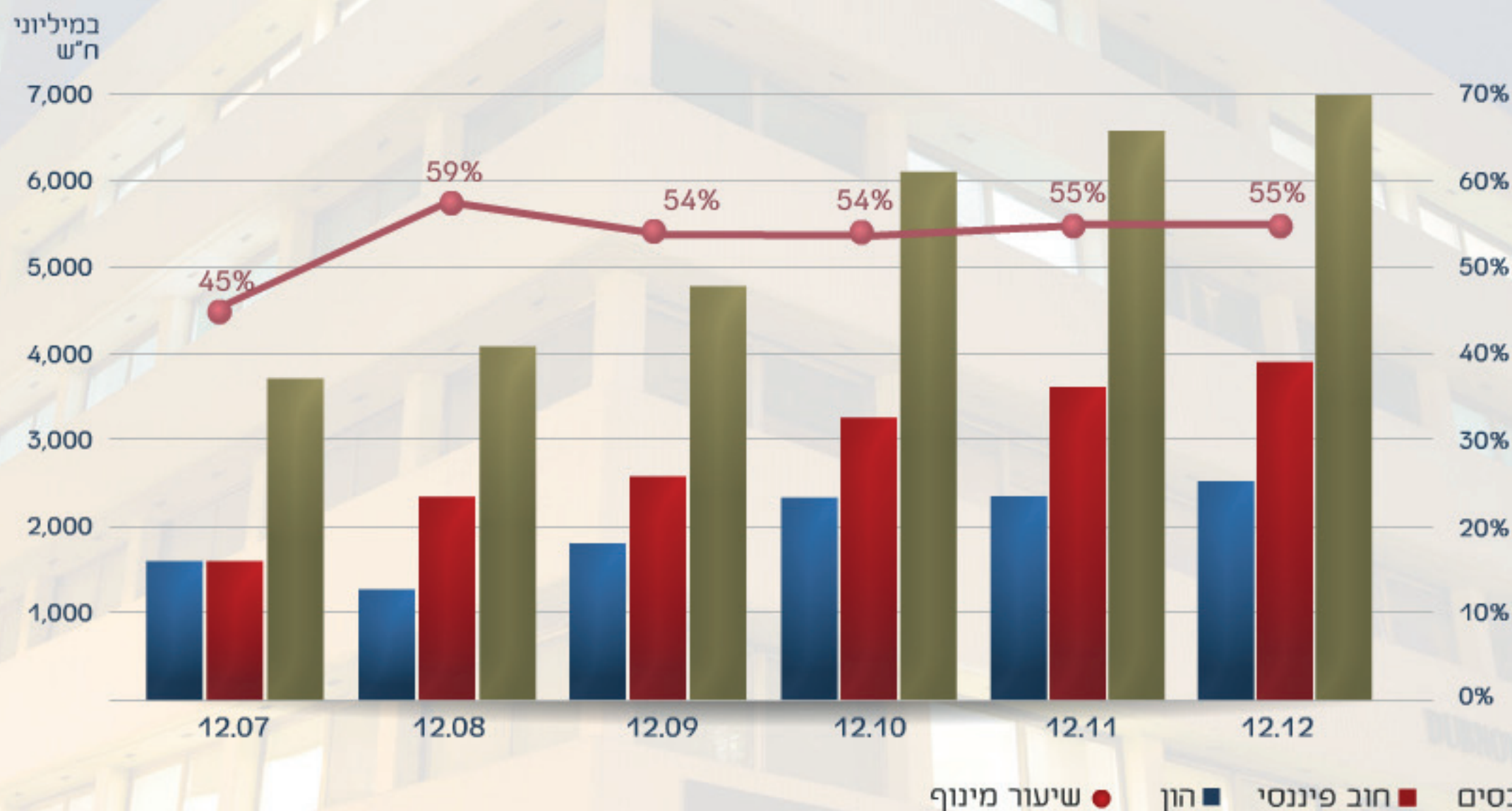
מניבים
ערך

סיכום



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-4.7 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
הצלחה

מניבים
יציבות

מניבים
צמיחה

מניבים
איתנות

מניבים
לעתיד

מניבים
תחזית

מניבים
ערך

סיכום



מגדל פלטינום

מיקום : ציר גהה פתח תקווה

שימוש עיקרי : משרדים

שטח בבניה: 25 אלף מ"ר

צפי לגמר פרויקט:
בשלב איכלוס

זכויות נוספות :
15 אלף מ"ר לבניה.

חלק הקבוצה: 100%



**מגדל במתחם
אמות פארק טק**

מיקום : את בית דגן

שימוש עיקרי : משרדים

שטח בבניה: 10 אלף מ"ר

צפי לגמר פרויקט:
Q4/2013

זכויות נוספות :
אין בתב"ע הנוכחית.

חלק הקבוצה: 100%



קניון קרית אנו

מיקום: קרית אנו

שימוש עיקרי : משרדים

שטח בבניה: 10 אלף מ"ר

צפי לגמר פרויקט:
Q2/2014

זכויות נוספות :
אין בתב"ע הנוכחית.

חלק הקבוצה: 50%



מגדל אטריום

מיקום : מתחם הבורסה ר"ג

שימוש עיקרי : משרדים

שטח בבניה : 52 אלף מ"ר

צפי לגמר פרויקט: 2015

זכויות נוספות :
אין בתב"ע הנוכחית.

חלק הקבוצה: 100%

בעתיד הקרוב

ברחוק יותר בעתיד



מניבים
הצלחה

מניבים
יציבות

מניבים
צמיחה

מניבים
איתנות

מניבים
לעתיד

מניבים
תחזית

מניבים
ערך

סיכום



תחנה מרכזית חיפה

מיקום: בת גלים, חיפה
שימוש עיקרי :
מסחרי

תכ"ע מאושרת לבנייה :
24 אלף מ"ר נוספים לקיים

חלק הקבוצה : 50%

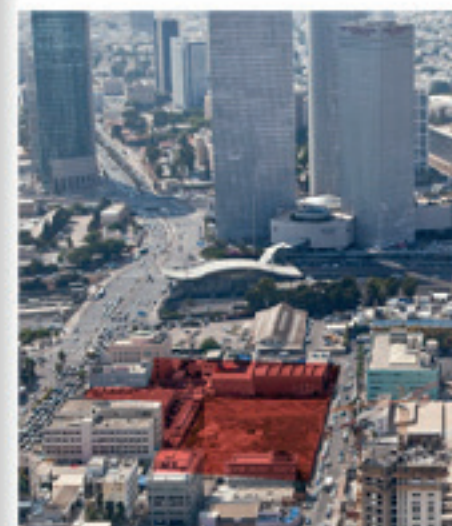


קרקע בצומת כפר סבא רעננה

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

תכ"ע מאושרת לבנייה :
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 תכ"ע מחוזית
לתוספת זכויות בניה

חלק הקבוצה : 50%

בעתיד הקרוב

בעתיד
הרחוק יותר

מניבים תחזית

כמידי שנה אנו נוטים לפרסם תחזיותינו לשנה הבאה :

תחזית מקורית 2012	בפועל 2012	תחזית מקורית 2013	
448-458	458	467-477	NOI במליוני ש"ח
245-255	254	247-257	FFO ריאלי (במליוני ש"ח)
105-109	109	106-110	FFO/למניה (אגורות)



סיכום



מניבים
ערך

מניבים
תחזית

מניבים
לעתיד

מניבים
איתנות

מניבים
צמיחה

מניבים
יציבות

מניבים
הצלחה



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

מניבים
הצלחה



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



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 הנמכ"ל

למען הסדר הטוב



אמות | נדל"ן מניב בישראל
מקבוצת אלוני חץ