אמות

מקבוצת אלוניחץ

נכסים והשקעות בע"מ

מצגת אמות השקעות לשוק ההון/ 3.2014

חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית ונכללת במדדים:
תל אביב 100, נדל"ן 15 ותל דיב'.

חברת בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ המחזיקה בכ- **60%** מהונה.

פעילה בנדל"ן מניב בישראל בלבד.

בבעלות הקבוצה:

95
נכסים מניבים

שטח כולל של כ:
963,000
כ-682,000 מ"ר שטחי השכרה

תמהיל שימושים מגוון:
משרדים
קמעונאות
תעשיה

3 פרויקטים בשלבי בניה.

לחברה כ-**1500** שוכרים.

שיעור התפוסה הממוצע של נכסי החברה עומד על כ-**96%**.

סך שווי נדל"ן כ-**7.7** מיליארד ש"ח, מתוכו **5.4** מיליארד ש"ח בלתי משועבד.

הון עצמי כ-**2.8** מיליארד ש"ח.

חוב פיננסי נטו כ-**4.2** מיליארד ש"ח.

שיעור מינוף של **54%**.

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

1964

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

2005 אוגוסט

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

2006 מאי

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

2007

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

2008

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

2009

ניצול הזדמנויות בשוק לאחר המשבר הפיננסי ברכישות בסך כולל של 436 מיליון ש"ח בינהם: קניון מיי סנטר, קניון על הכיכר, מרכז מול 124 וחלקים מבית קומברס רמת החייל ומבית ורינט בהרצליה

2010

המשך רכישות בסך כולל של 800 מיליון ש"ח בינהם: 67% מבית פלאפון, מתחם תעשיה קרגל, מרכז מסחרי סנטר הגליל, בניין פארק טק, מרכז מסחרי B7 ונווה זאב בבאר שבע

2011

רכישות בסך כולל של 238 מיליון ש"ח בינהם: מבנה לוגיסטי במודיעין, מבנה תעשייה בקיסריה ורכישות אסטרטגיות של נכסים שכבר היו בבעלות חלקית של החברה

2012

המשך רכישות אסטרטגיות של נכסים שכבר היו בבעלות חלקית של החברה בסך של 119 מיליון ש"ח בינהם: 17% נוספים בפארק רחובות, 50% מחניון במגדל המאה בתל אביב ו-50% נוספים במרכז הקריה באשדוד

2013

תחילת אכלום מגדל משרדים פלטינום בפתח תקווה ורכישות נוספות בהיקף של 475 מיליון ש"ח בינהם: מרכז פיתוח HP ביהוד, בית כלל ביטוח, 50% מבית גזית ו-40% נוספים בפארק רחובות

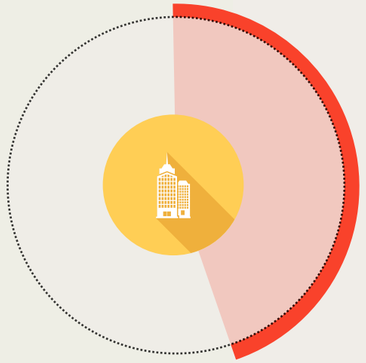
מניבים יציבות

מניבים אידון

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:



45% משרדים

37% קמעונאות

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

28%
קניונים ומסחר

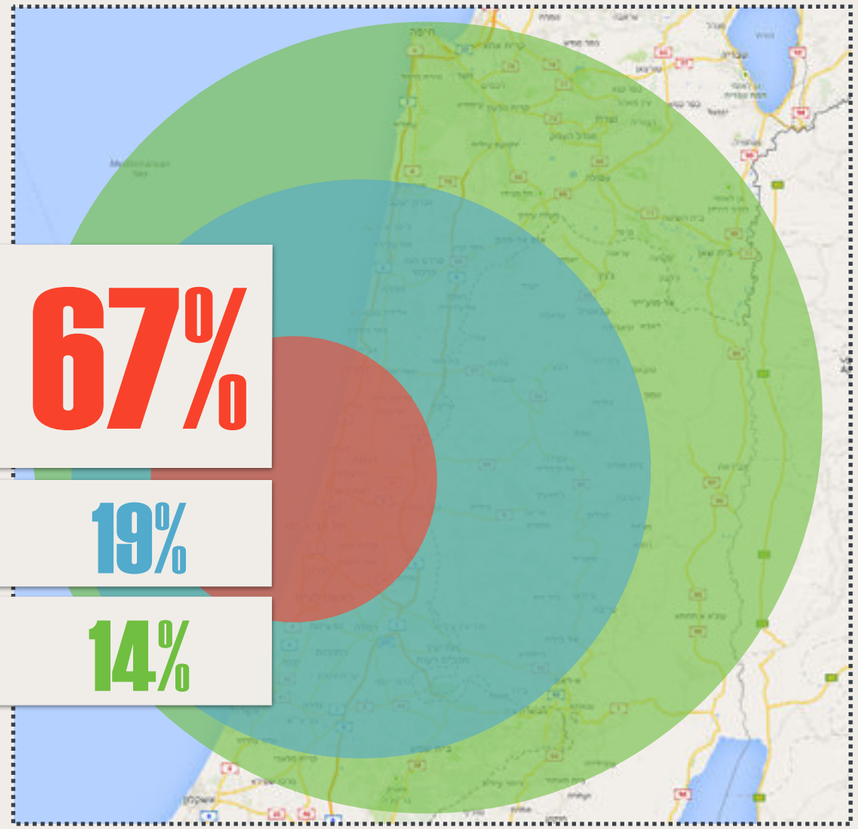
9%
סופרמרקטים

מניבים יציבות

מניבים במרכז

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.



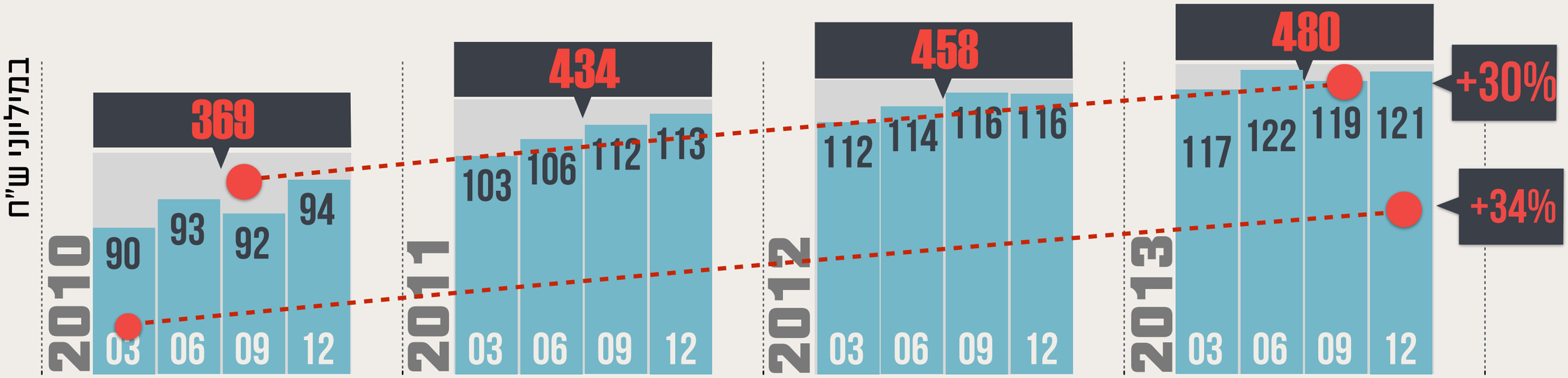
אחוז משווי הנדל"ן		שווי נדל"ן מניב במיליוני ש"ח	מ"ר באלפי מטרים	שיעור תפוסה
מעגל ראשון גבעתיים, תל אביב, רמת גן	25%	1,726	115	96.9%
מעגל שני עוטף גוש דן	42%	2,820	275	91.9%
מעגל שלישי ירושלים, חדרה, אשדוד	19%	1,314	185	96.4%
מעגל רביעי צפון ודרום הארץ	14%	946	107	98.8%
סה"כ צפון ודרום הארץ	100%	6,806	682	95.04%

מניבים צמיחה

NOI רבעוני ושנתי

מניבים הצלחה

צמיחה מתמדת ב-NOI.

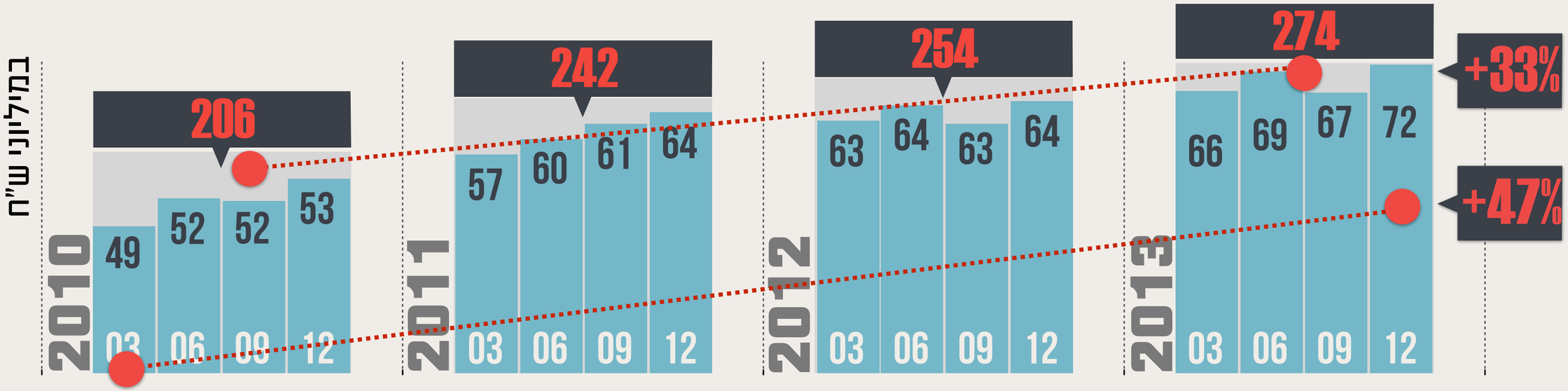


מניבים צמיחה

FFO רבעוני ושנתי

מניבים הצלחה

צמיחה מתמדת ב-FFO.

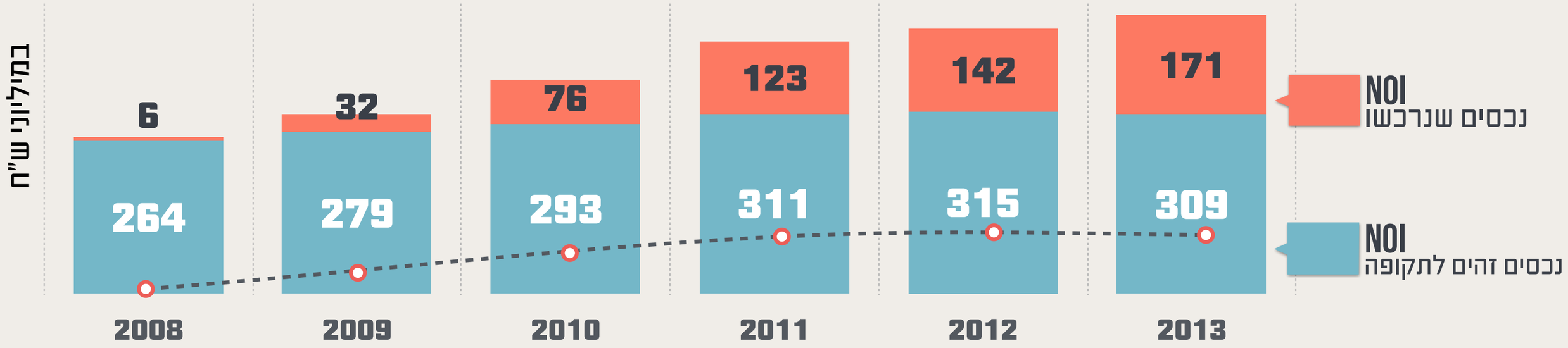


מניבים צמיחה

צמיחה לצד השבחה

מניבים הצלחה

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



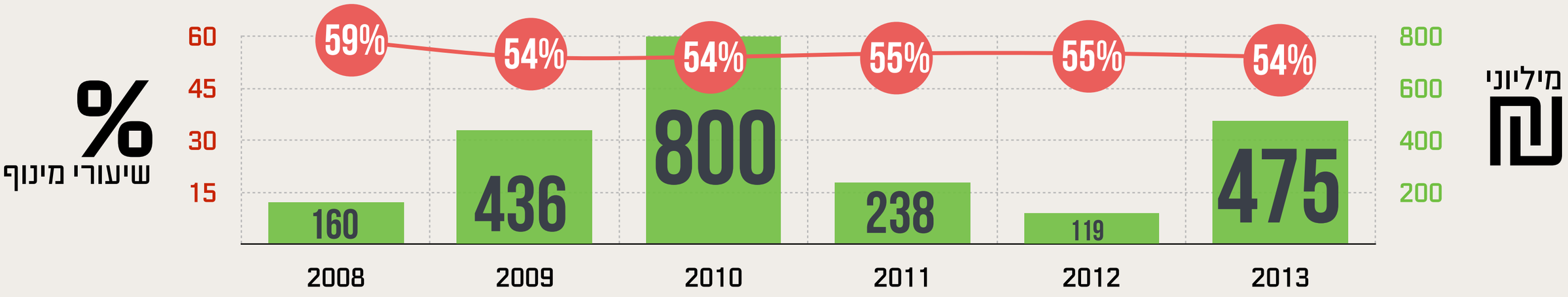
מניבים איתנות

שמירה על רמת מינוף לצד רכישות

מניבים הצלחה

החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-5.4 מילארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים,
קווי אשראי בנקאיים של 600 מיליון ש"ח בלתי מנוצלים ושיעור מינוף יציב ולאורך זמן.

שמירה על רמת מינוף לצד רכישות.



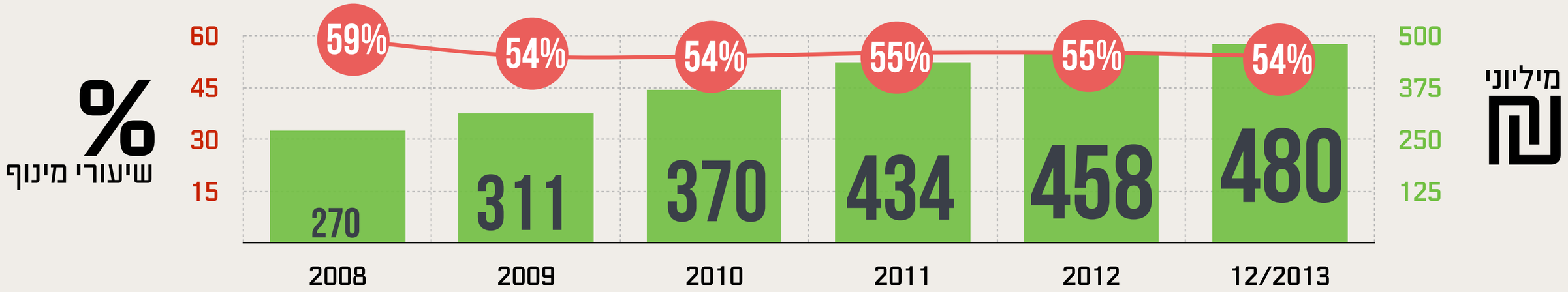
מניבים איתנות

שיפור המינוף וגידול ב-NOI

מניבים הצלחה

החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-5.4 מילארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים,
קווי אשראי בנקאיים של 600 מיליון ש"ח בלתי מנוצלים ושיעור מינוף יציב ולאורך זמן.

שיפור ברמת מינוף לצד גידול ב-NOI



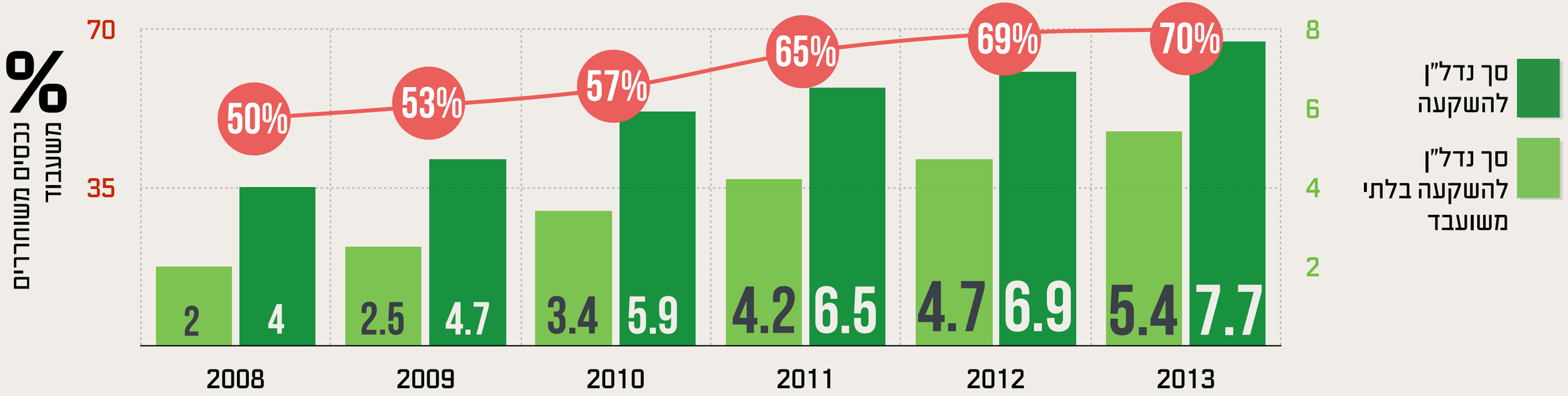
מניבים איתנות

נכסים בלתי משועבדים

מניבים הצלחה

החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-4.7 מילארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים,
קווי אשראי בנקאיים של 600 מיליון ש"ח בלתי מנוצלים ושיעור מינוף יציב ולאורך זמן.

עליה מתמדת בנכסים לא משועבדים.



מגדל אטריום

מיקום
מתחם הבורסה, רמת גן

שימוש עיקרי
משרדים

שטח בבניה מ"ר
52,000

צפי לגמר הפרויקט:
2015

זכויות נוספות
בתהליכי אישור

חלק הקבוצה:
100%

מגדל במתחם אמות פארק טק

מיקום
א.ת בית דגן

שימוש עיקרי
משרדים

שטח בבניה מ"ר
10,000

צפי לגמר הפרויקט:
2015

שווק במלואו

חלק הקבוצה:
100%

קניון קריית אונו

מיקום
קריית אונו

שימוש עיקרי
משרדים

שטח בבניה מ"ר
10,000

חלק הקבוצה:
50%

צפי לגמר הפרויקט:
2015

מגדל תוצרת הארץ

מיקום
צומת השלום איילון
תל אביב

שימוש עיקרי
משרדים

שטח מאושר לבניה מ"ר
35,000

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

חלק הקבוצה:
50%

מניבים לעתיד

בעתיד הרחוק יותר...

מניבים הצלחה

תחנה מרכזית חיפה

מיקום
בת גלים חיפה

שימוש מתוכנן
מסחרי

תב"ע מאושרת לבניה:
24,000
מ"ר לבנייה בנוסף לקיים

חלק הקבוצה:
50%

קרקע בצומת
כפר סבא רעננה

מיקום
צומת כפר סבא רעננה

שימוש מתוכנן
משרדים או מסחר

תב"ע מאושרת לבניה:
56,000
מ"ר

חלק הקבוצה:
50%

מניבים תחדית

תחדית

מניבים הצלחה

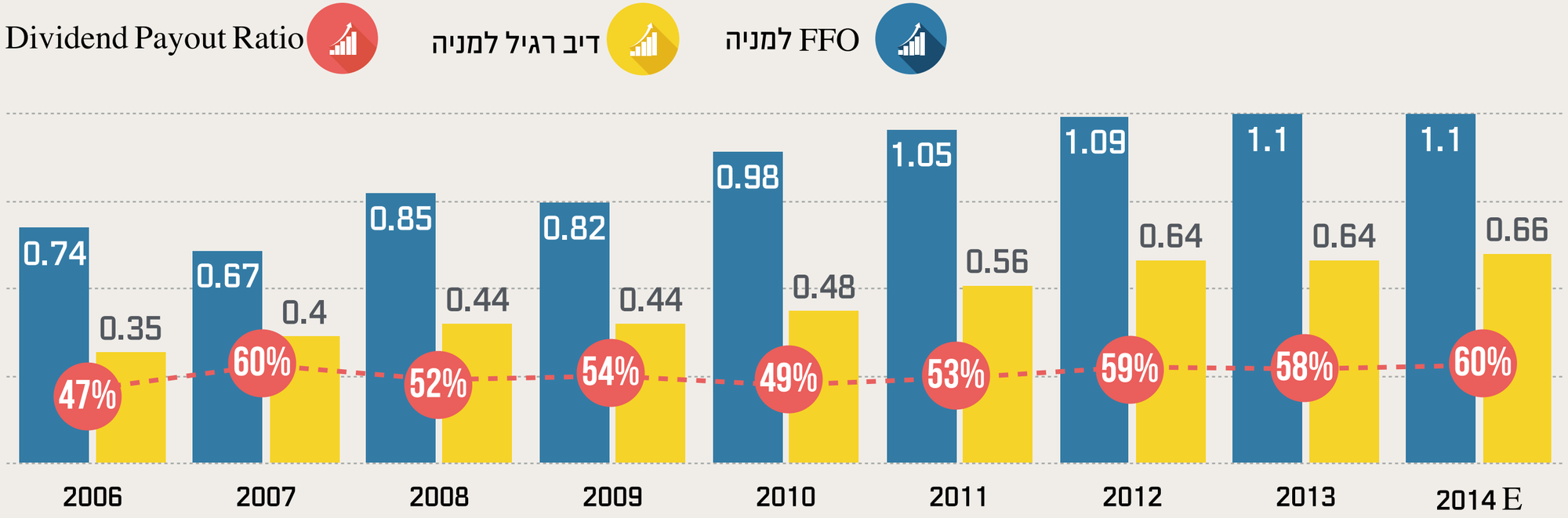
כמדי שנה אנו נוטים לפרסם תחזיותינו לשנה הבאה.

	2014		2013	
	תחזית מקורית	בפועל	תחזית מעודכנת	תחזית מקורית
NOI במיליוני ש"ח	505-515	480	475-480	467 - 477
FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)	290-300	274	260-265	247 - 257
FFO /למניה (אגורות)	109-113	110	105-108	106 - 110

סיכום

מרווח למימון צמיחה עצמית

מניבים הצלחה



- בנטרול דיבידנד מיוחד למניה בסך 3.19 ש"ח שחולק בשנת 2008.
- כולל מיצוע לאחור של מספר המניות המשקולל בשל חלוקת מניות הטבה בשיעור 25% שארעה בשנת 2009.

סיכום

דבר המנכ"ל

מניבים הצלחה

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 ו**לנותני השירות** על מאמצם הבלתי נלאה.

סיכום

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 אובייקטיבים וסובייקטיבים.

אין באמור במסמך זה כדי להוות הזמנה או הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה.

אמות

מקבוצת אלוניחץ

נכסים והשקעות בע"מ

מצגת אמות השקעות לשוק ההון/ 3.2014