אמות
אמות השקעות בע"מ

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

שנתי 2017

אמות השקעות.

אנשים קודם.

Next Slide

Content

אודות אמות

אמות השקעות. אנשים קודם.

שנתי 2017

01

חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית ונכללת במדדים:

תל אביב 35

תל אביב נדל"ן ותל דיב'.

02

חברת בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ המחזיקה ב-

60% מהונה.

03

בבעלות הקבוצה **99** נכסים מניבים.

04

שטח כולל של 1,200,000
783,000 מ"ר שטחי השכרה.

05

סך שווי נדל"ן

10.1 מיליארד ש"ח

06

כלל נכסי החברה אינם משועבדים למעט נכסים בשווי של 3% בבעלות עם שותפים

07

שיעור התפוסה של נכסי החברה עומד על

97.4%

08

3 פרויקטים בשלבי תכנון ובניה בהיקף של 90,000 מ"ר

"

אודות אמות

נתונים כללים

אמות השקעות. אנשים קודם.

תמהיל נכסים

4

אודות אמות

נתונים כללים

אמות השקעות. אנשים קודם.

5

אודות אמות

נתונים כללים

11

חוב פיננסי נטו בש"ח

4.9 מיליארד

12

שיעור מינוף של

47%

13

לאחר העלאת דירוג החברה ביולי 2017 ע"י חברת מידרוג ובדצמבר 2016 ע"י חברת מעלות, אגרות החוב של החברה מדורגות AA/Stable ע"י S&P מעלות ו-Aa2/Stable ע"י מידרוג

נדל"ן להשקעה

שנתי 2017

אמות השקעות. אנשים קודם.

אמות השקעות. אנשים קודם.

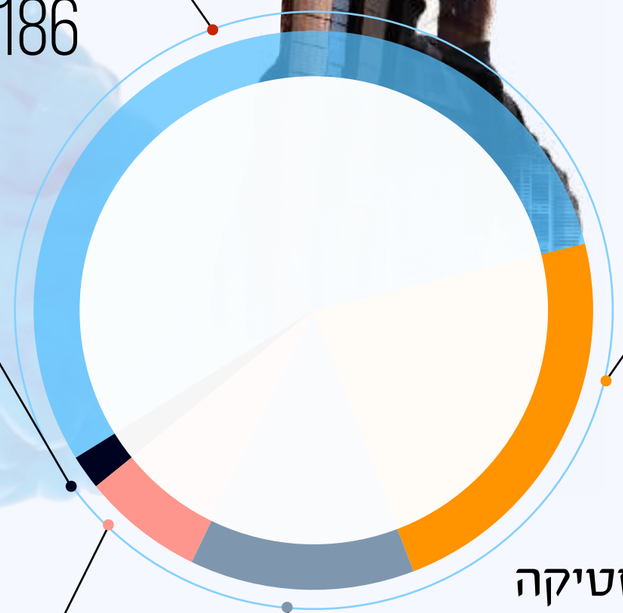
משרדים
55% | 5,186

מסחר
23% | 2,215

תעשייה ולוגיסטיקה
13% | 1,227

סופרמרקטים
7% | 628

אחרים
2% | 204



נדל"ן להשקעה

פילוח שווי נכסים מניבים

שווי נדל"ן מניב ל:
31.12.17

שווי במיליוני ש"ח
9,460

אמות השקעות. אנשים קודם.

מדברים אמות

8

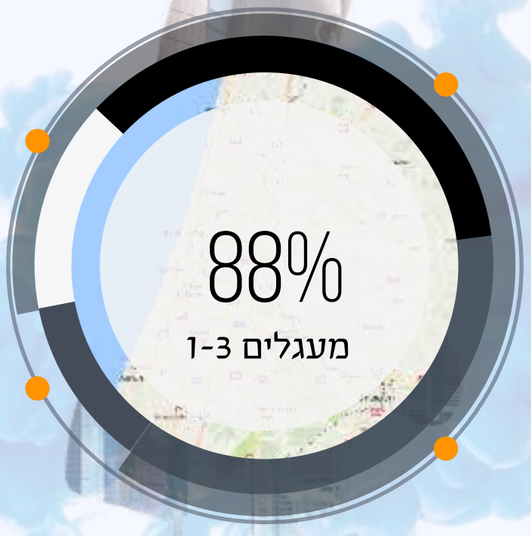
נדל"ן להשקעה

פילוח שווי נכסים מניבים

שווי שימוש לפי מעגלים

שווי נדל"ן מניב ל:
31.12.17

שווי במיליוני ש"ח
9,460



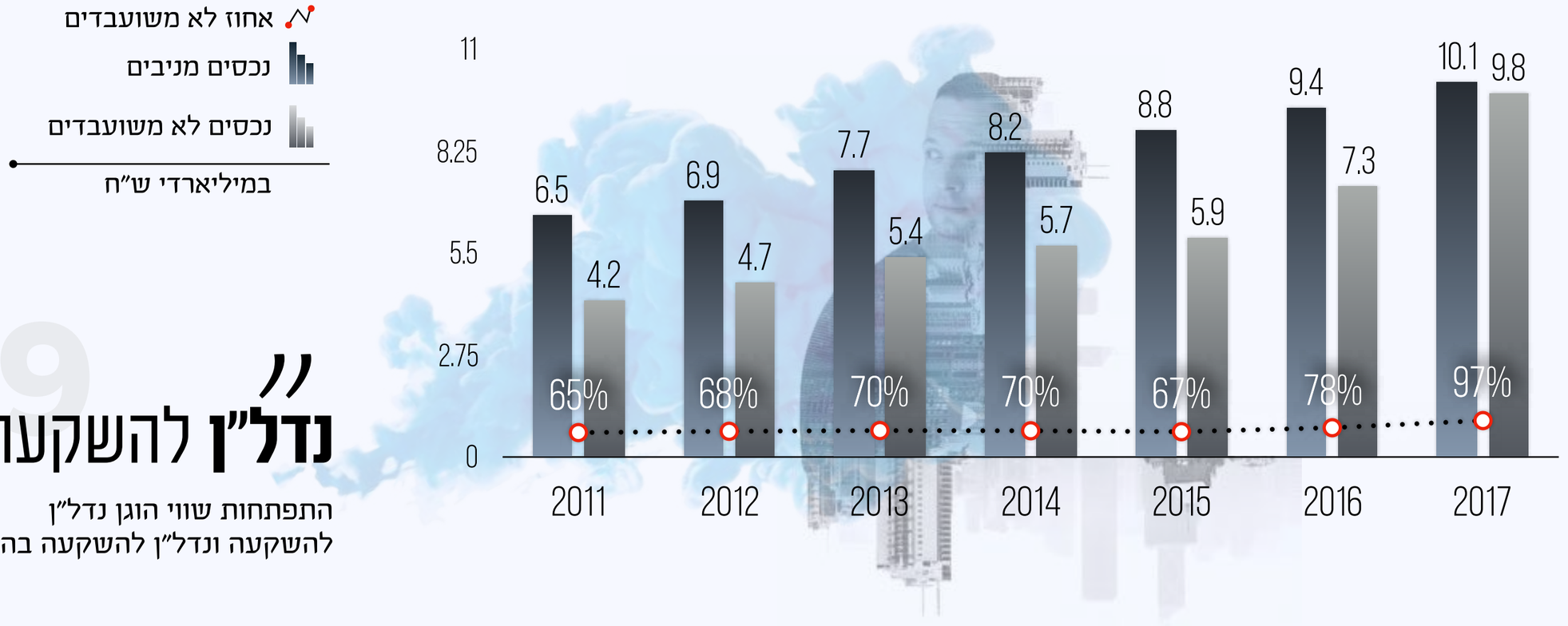
מעגל 1 37% | 3,523
מעגל 1: תל אביב, רמת גן, גבעתיים

מעגל 2 35% | 3,306
מעגל 2: עוטף גוש דן והשרון

מעגל 3 16% | 1,484
מעגל 3: גדרה, חדרה וירושלים

מעגל 4 12% | 1,147
מעגל 4: צפון ודרום הארץ

אמות השקעות. אנשים קודם.



9

"נדל"ן להשקעה

התפתחות שווי הוגן נדל"ן
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

מדברים אמות

אמות השקעות. אנשים קודם.

אחוז הגידול מ-2011

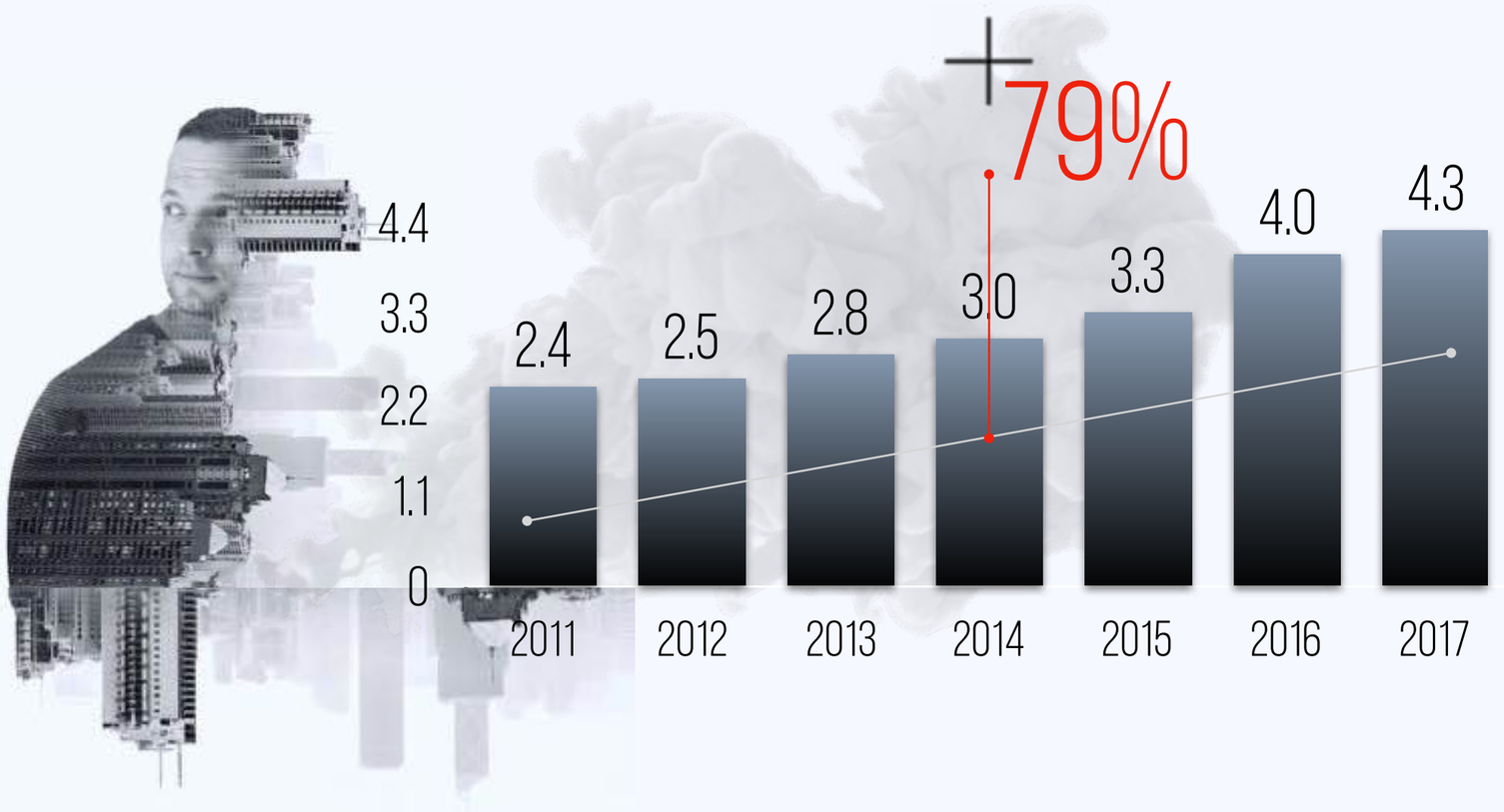
הון עצמי

במיליארדי ש"ח

10

הון עצמי

התפתחות הון עצמי המיוחס
לבעלים (מיליארד ש"ח)



אמות השקעות. אנשים קודם.

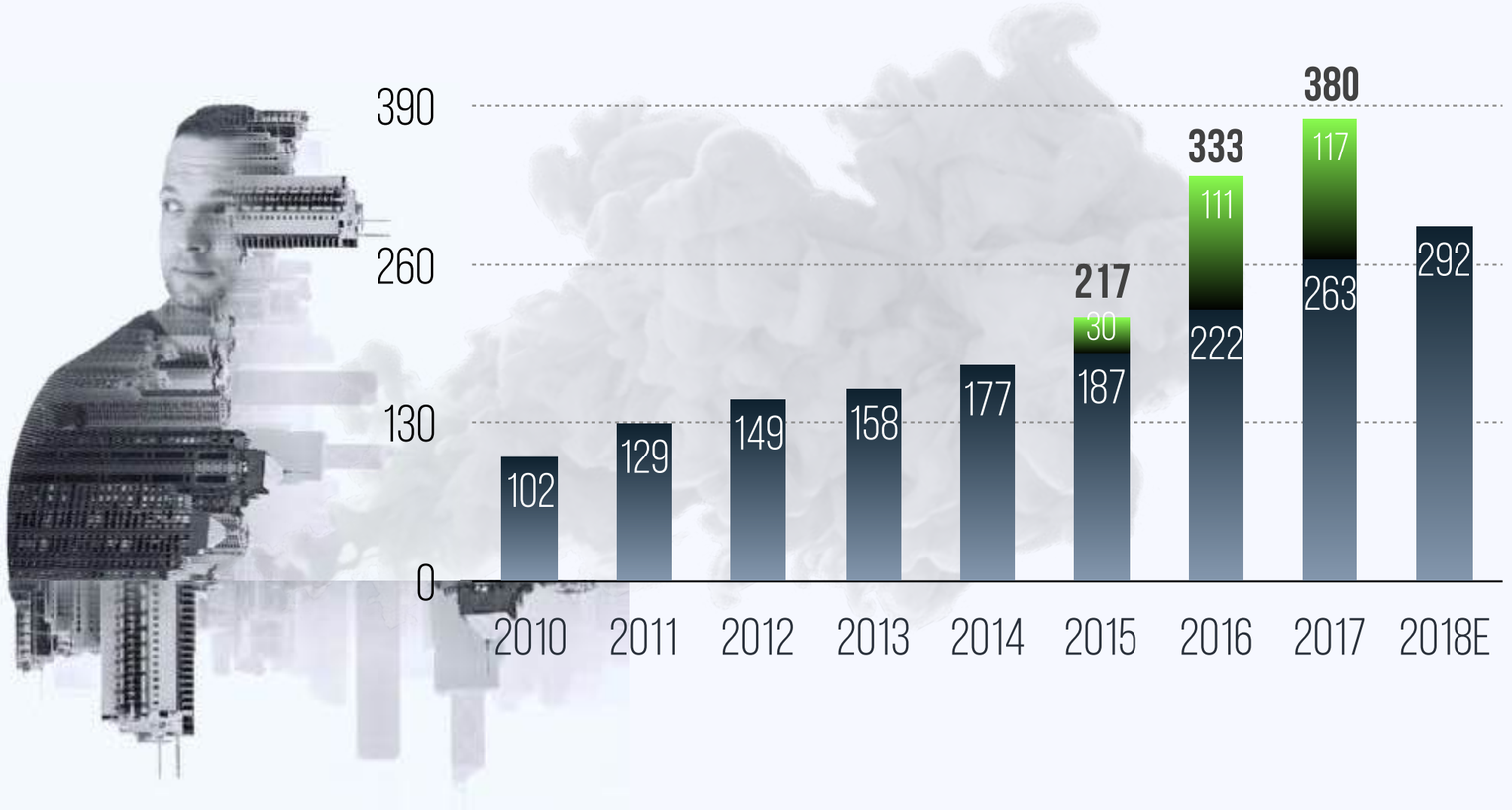
דיבידנד שחולק מ-2006:

2.24 מיליארד ש"ח

11

חלוקת דיבידנד

התפתחות חלוקת דיבידנדים
(מיליוני ש"ח)



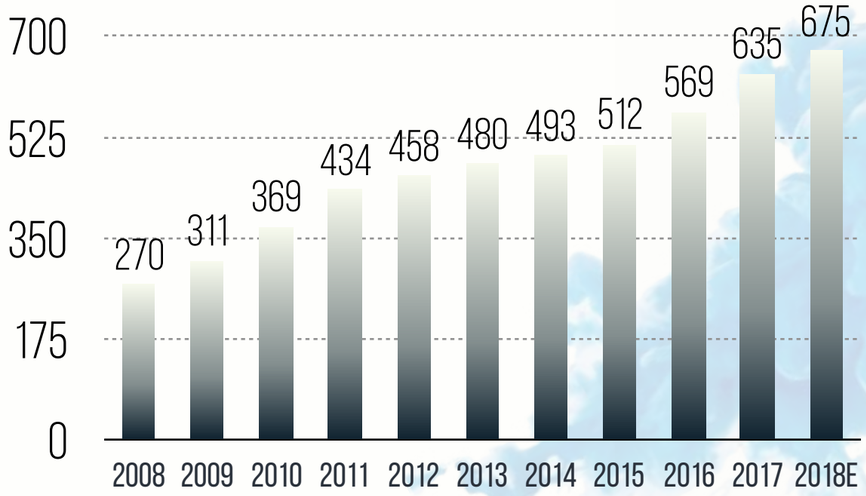
צמיחה

אמות השקעות. אנשים קודם.

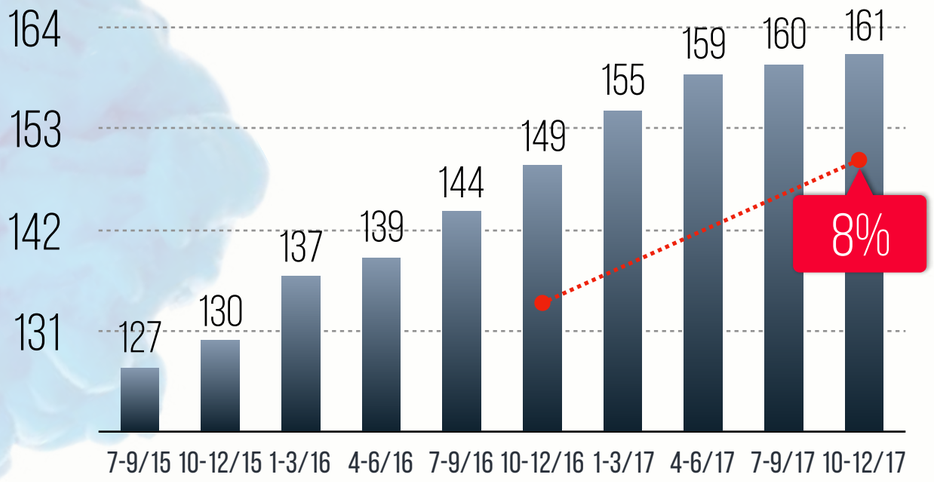
רבעון ראשון 2018

אמות השקעות. אנשים קודם.

צמיחה מתמדת ב-NOI - שנתי.



צמיחה מתמדת ב-NOI - רבעוני.



13

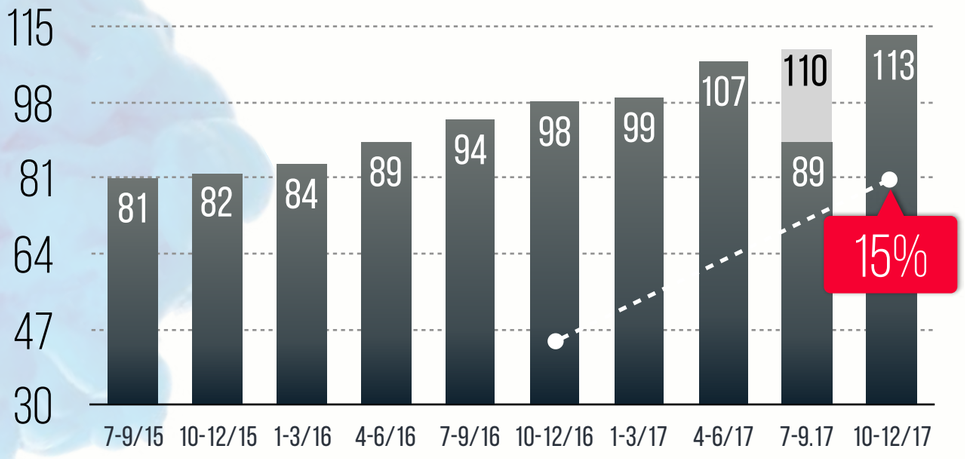
"צמיחה

NOI שנתי ורבעוני

Next Slide

אמות השקעות. אנשים קודם.

צמיחה מתמדת ב-FFO תוך ירידה בשיעור מינוף - רבעוני

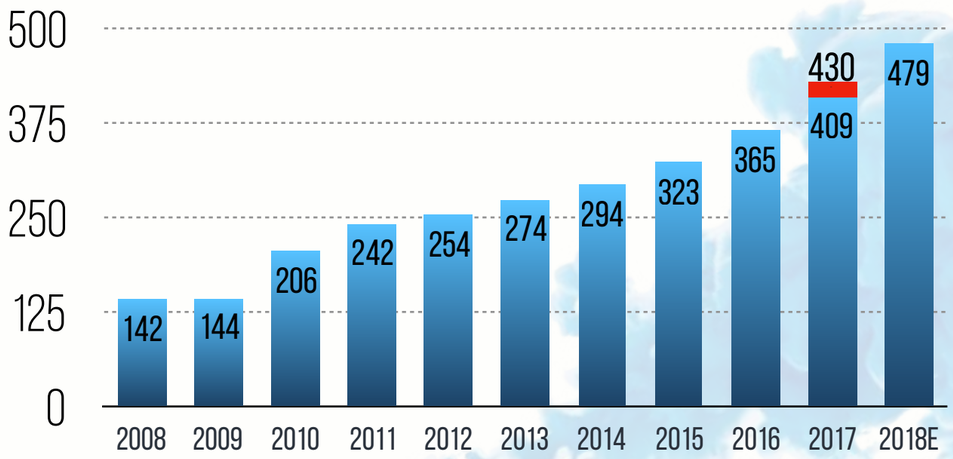


השפעת הוצאות מימון חד פעמיות

בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות

הירידה ב FFO נובעת מהוצאות מימון חד פעמיות בתקופה בגין גיוס אגרות חוב ופרעון הלוואות בנקאיות.

צמיחה מתמדת ב-FFO תוך ירידה בשיעור מינוף - שנתי



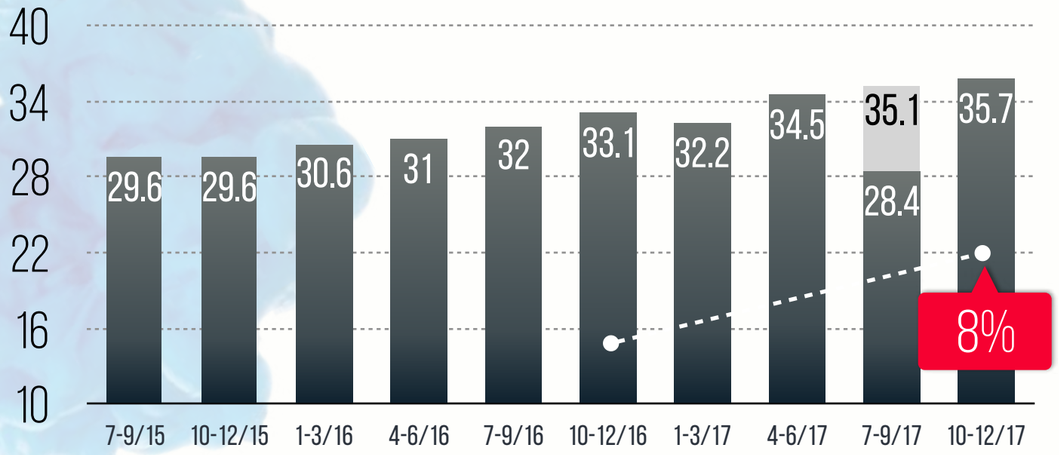
השפעת הוצאות מימון חד פעמיות

FFO בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות

"צמיחה FFO שנתי ורבעוני"

אמות השקעות. אנשים קודם.

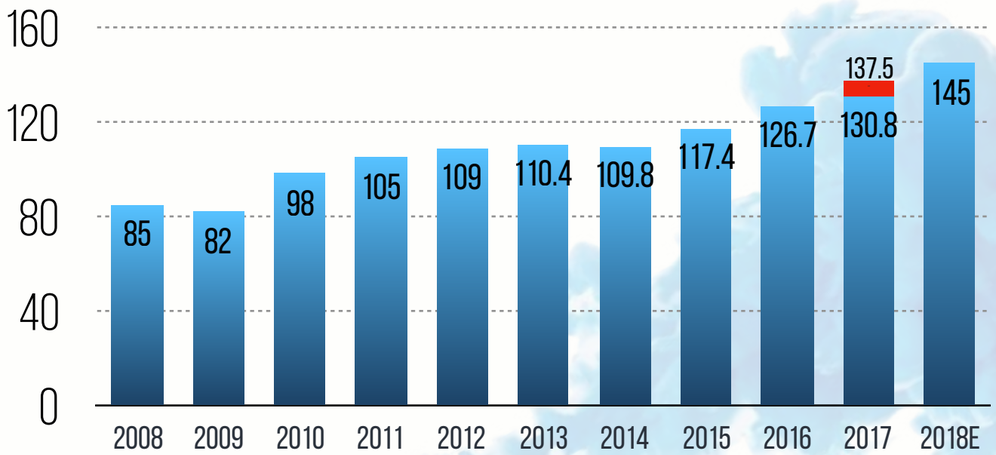
צמיחה מתמדת ב-FFO למניה תוך ירידה בשיעור מינוף - רבעוני



השפעת הוצאות מימון חד פעמיות

בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות

צמיחה מתמדת ב-FFO למניה - תוך ירידה בשיעור מינוף שנתי



השפעת הוצאות מימון חד פעמיות

FFO בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות

15

צמיחה FFO שנתי למניה

עוצמה פיננסית

אמות השקעות. אנשים קודם.

רבעון ראשון 2018

אמות השקעות. אנשים קודם.

עוצמה פיננסית

מבנה חוב- מאוחד מורחב

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

Next Slide

Previous Slide

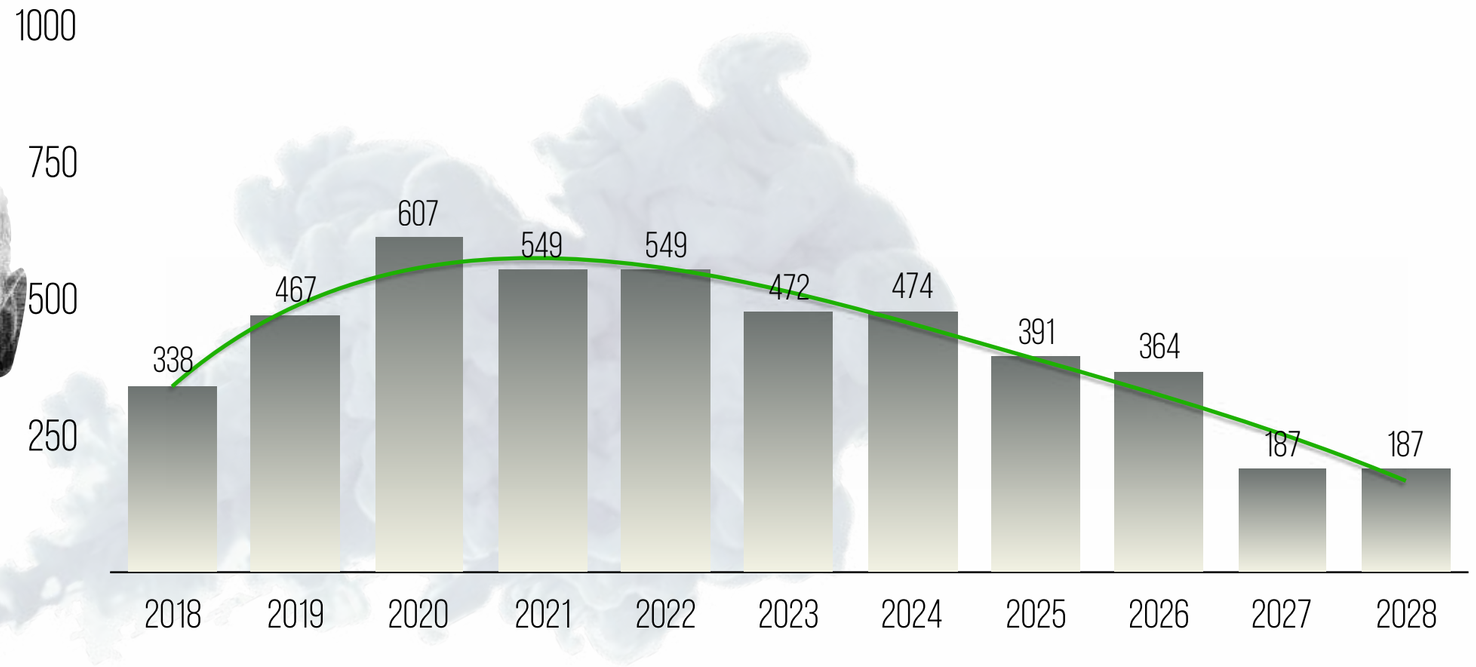
אמות השקעות. אנשים קודם.

אגרות חוב	4,349	84%
בנקים	433	8%
ניירות ערך מסחריים	399	8%

18

״ עוצמה פיננסית

מבנה חוב- מאוחד מורחב



״ עוצמה פיננסית

פריסת פרעונות על פני השנים
ללא פרעון נע״מ

עוצמה פיננסית

מזומנים ושווי מזומנים בהיקף 328 מיליון ש"ח

כלל נכסי החברה **אינם משועבדים** למעט נכסים בשווי של 3% בבעלות עם שותפים

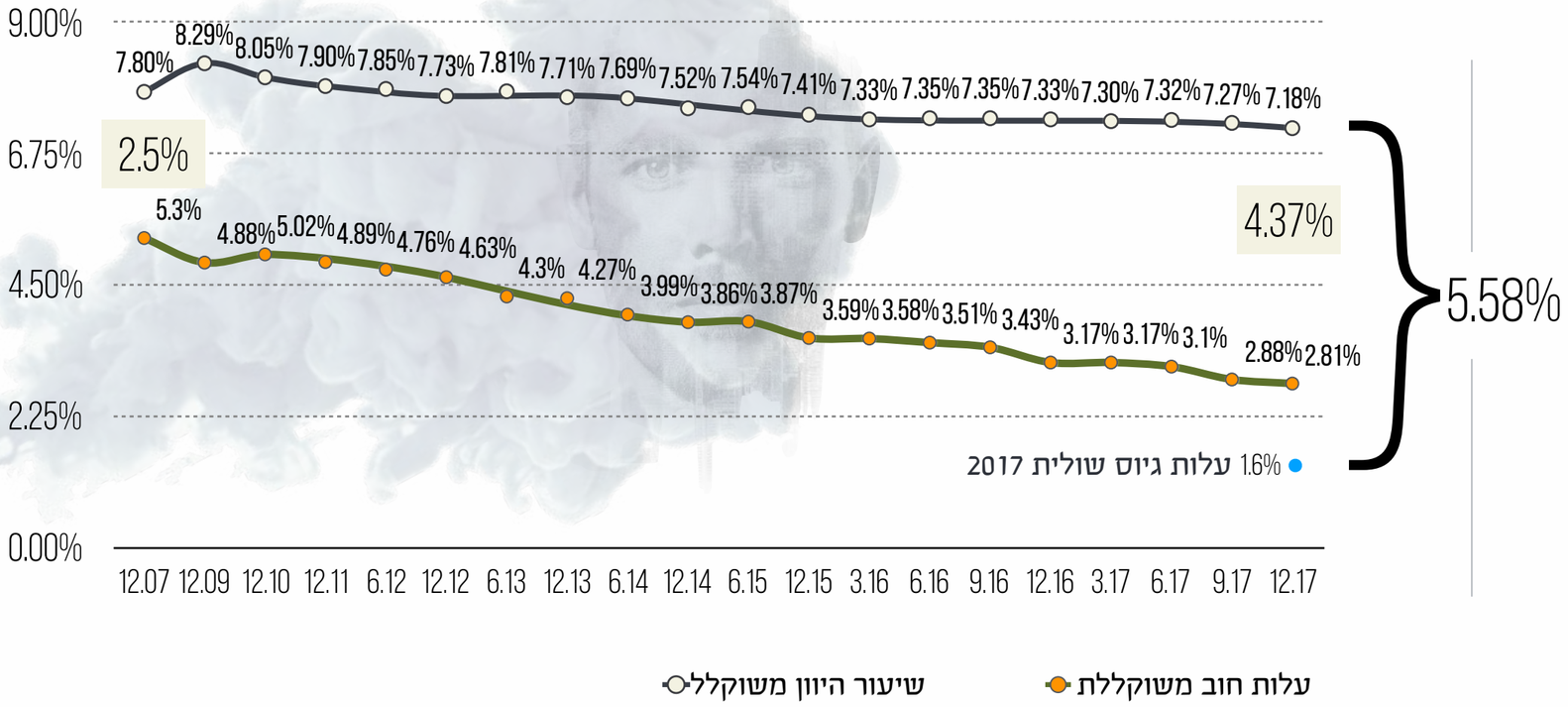
מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף 800 מיליון ש"ח

העלאת דירוג ע"י חברת מעלות ומידרוג
ל AA בדצמבר 2016 וביולי 2017 בהתאמה

מח"מ 5 שנים

ריבית משוקללת אפקטיבית צמודת מדד - 2.81%

מרווחי תשואה ריאליים גלומים על נכסים מניבים לבין ריבית גיוס חוב משוקללת צמודת מדד,
עולה לאורך השנים- מבוסס על ריבית משוקללת צמודת מדד של החברה ליום ה-31.12.17



21

״ עוצמה פיננסית

שינוי בשיעור היוון משוקלל
ביחס לשינוי הריבית המשוקללת
של החברה

אמות משרדים

אמות השקעות. אנשים קודם.

רבעון ראשון 2018

אמות השקעות. אנשים קודם.

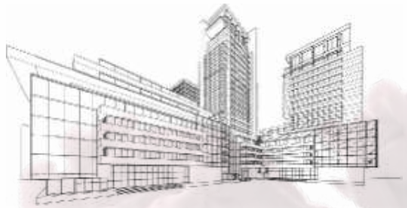
שווי הוגן ליום ה-31.12.17 הינו כ-5.2 מיליארד ש"ח

ה- NOI ממשרדים בשנת 2017 הינו 336 - מיליון ש"ח

60% משווי נכסי המשרדים ממוקמים במטרופולין ת"א

מח"מ חוזי השכירות 3-5 שנים (20% מהסכמי השכירות מתחדשים כל שנה)

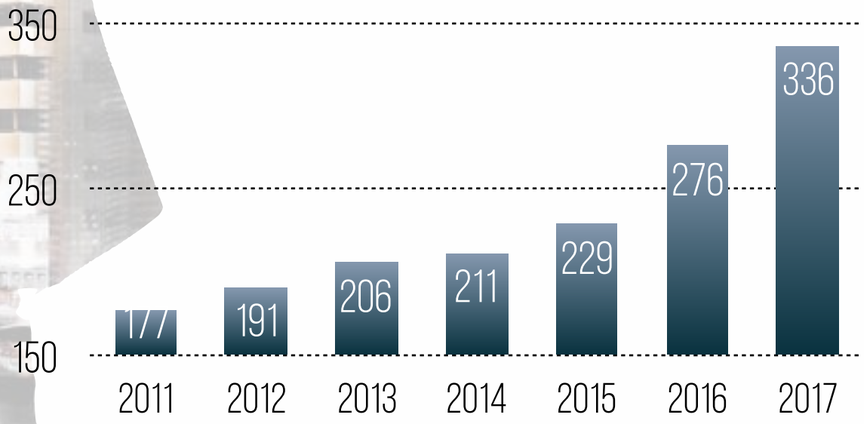
שיעור התפוסה בשטחי המשרדים נכון ל31.12.17 - הינו כ- 95.8%



"אמות משרדים

31 בנייני משרדים מניבים בשטח של כ-
360,362 מ"ר

NOI ממשרדים:



אמות השקעות. אנשים קודם.

נכסים

נכסים מייצגים

מגדל אטריום	בית ארופה	בית היצירה	דובנוב 10
מגדל פלטינום	בית הורד	בית תים	אמות מבשרת ציון
מגדל אמות השקעות	אמות פארק אפק	בית פלינר	בית יהב
בית זיויאל רמת החיל	בית ורינט	בית אמות תקשורת	בית מכבי נתניה
אמות על הפארק	אמות הקריה	מגדל משה אביב	
בית אמות ביטוח	מגדל המאה	בית אמות חיפה	
HP יהוד	בניין מרכזים 2001	הר חוצבים	
אמות משפט	קידמת איילון		

בנייני משרדים מניבים
בשטח של כ-
360,362 מ"ר

31

"אמות משרדים

"אמות מסחר

אמות השקעות. אנשים קודם.

שנתי 2017

אמות השקעות. אנשים קודם.

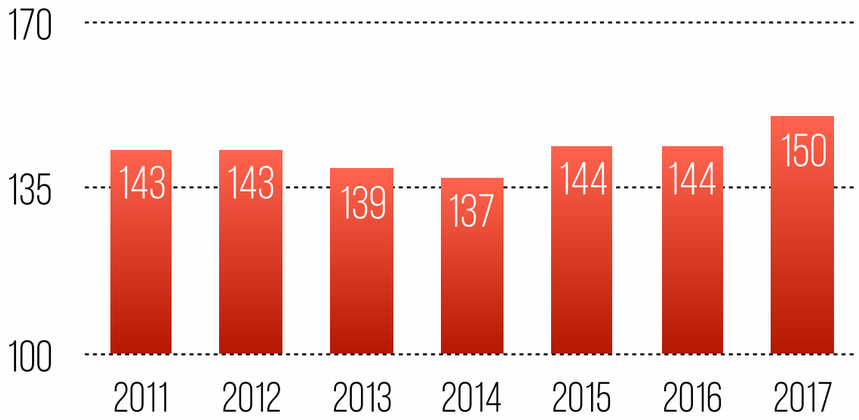
שווי הוגן ליום ה-31.12.17 הינו כ-2.2 מיליארד ש"ח

שיעור התפוסה ממרכזים מסחריים נכון ל 31.12.17 הינו כ- 97.4%

ה- NOI ממרכזים מסחריים בשנת 2017 הינו 150 מיליון ש"ח

פוטנציאל השבחה

NOI ממסחר:



"אמות מסחר

18 מרכזים מסחריים בשטח של כ-

120,391 מ"ר

מדברים אמות
Next Slide
Previous Slide

נכסים

נכסים מייצגים

- קניון ערים
- קניון קריית אונו
- קניון אורות
- קניון מרכזית ירושלים
- קניון חוצות אלונים
- סנטר הגליל ראש פינה
- נווה זאב
- אמות מקס באר שבע
- מול 124
- מרכז הקריה אשדוד
- מיי סנטר כרמיאל
- מרכז מסחרי ברודצקי
- מרכז קניות בת הדר

״ אמות מסחר

18 מרכזים מסחריים בשטח של כ-
120,391 מ״ר

אמות סופרמרקטים

אמות השקעות. אנשים קודם.

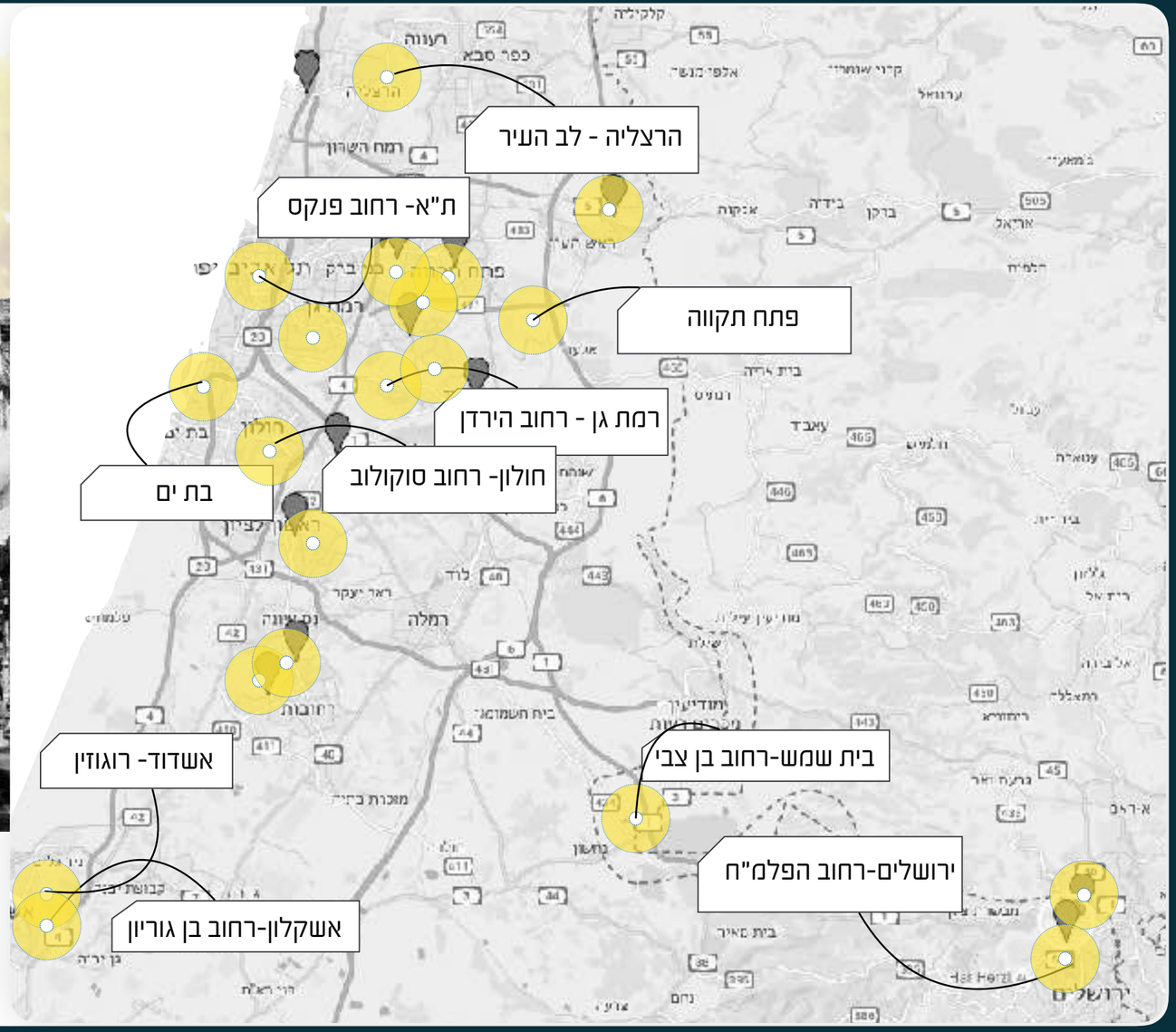
שנתי 2017

אמות השקעות. אנשים קודם.

"אמות סופרמרקטים

36 סופרמרקטים בשטח של כ-

38,889 מ"ר



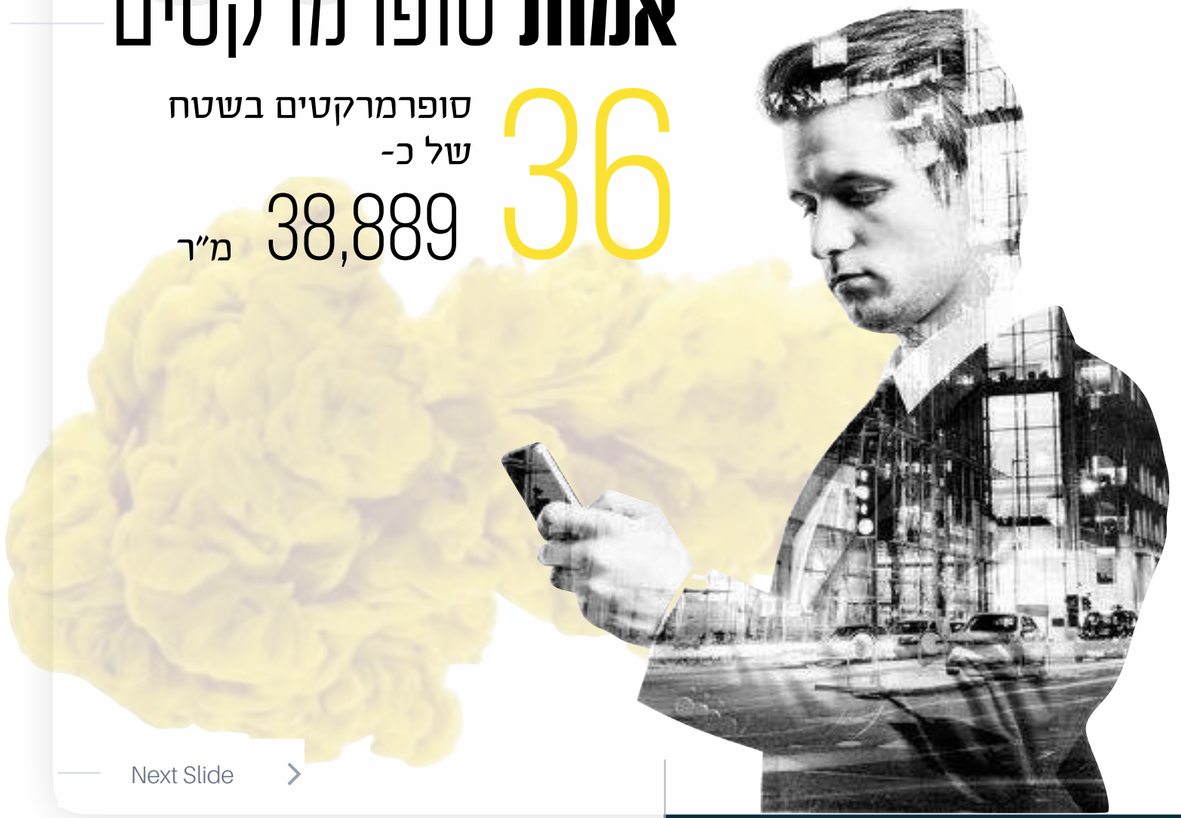
רשימת סופרמרקטים

מגה-אנבר חולון
מגה-אשדוד
מגה-בבלי
שופרסל-גבעתיים וויצמן
מגה-גילת באר שבע
מגה-דימונה
שופרסל-דרום גבעתיים
מגה-הדר וויצמן
מגה-לה העיר הרצליה
מגה-מגדל אראל
מגה-מגדל נחום
מגה-נאות רחל
מגה-נווה אמירים

מגה-ערד
מגה-חפץ חיים
מגה-רמת אפעל
מגה-רעננה
ויקטורי-היפר אשקלון
מגה-רעננה
רמי לוי-אזדרכת
שופרסל -כפ"ס
שופרסל-נצרת עילית
שופרסל-כרמיאל
שופרסל-איזרעאליה
סופר ספיר-עכו
שופרסל-קריית אליעזר

שופרסל-מוצקין
שופרסל-הירדן
שופרסל-אור יהודה
שופרסל-קריית שפרינצק
קואופ-בית שמש
קואופ-הפלמח
קואופ-קריית ים
קואופ-קריית מנחם
לבקוביץ-גבעת המורה

סופר ספיר-צפת
סופרסטוק-קריית גת



30

"אמות סופרמרקטים

36 סופרמרקטים בשטח של כ-
38,889 מ"ר

אמות פארקי תעשיה ולוגיסטיקה

אמות השקעות. אנשים קודם.

שנתי 2017

אמות השקעות. אנשים קודם.

שווי הוגן ליום ה-31.12.17 הינו
כ-1.2 מיליארד ש"ח

ה- NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה
בשנת 2017 הינו כ 91 מיליון ש"ח

שיעור התפוסה נכון ל
31.12.17 הינו כ- 99%

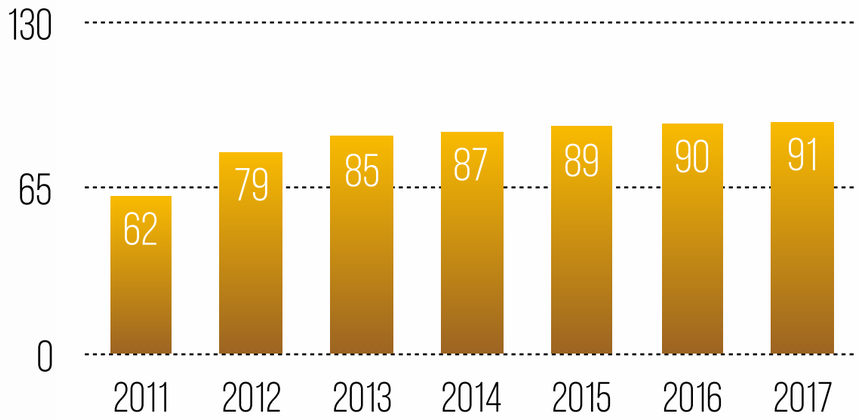
32

"אמות פארקי תעשיה ולוגיסטיקה

פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
בשטח של כ-
241,960 מ"ר

12

NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה:



אמות השקעות. אנשים קודם.

פארק פולג
פארק רחובות
אמות מודיעין
פארק שיאים
פארק טכנולוגי יבנה
פרנקל קיסריה
אמות המדע
בסט קרטון
אמות מעלות
אמות פארק טק
קרגל

33

"אמות פארקי תעשיה ולוגיסטיקה

12

פארקי תעשייה ולוגיסטיקה
בשטח של כ-
244,000 מ"ר

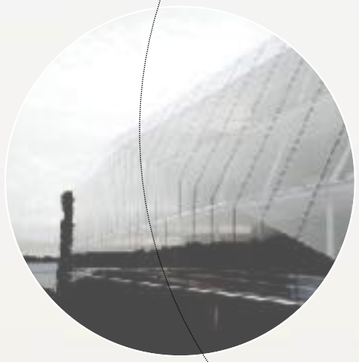
נכסים

נכסים מייצגים

אמות ייזום

אמות השקעות. אנשים קודם.

שנתי 2017



אסטרטגיית הייזום

השקעה בפרוייקטים בביצוע (קרקע + בנייה) עד 15% מסך שווי הנכסים.

בניה מחוץ לגוש דן מגובה בשוכר עוגן.

שמירה על שיעורי מינוף הקיימים בחברה.

סיכוני ייזום נמוכים

35

”

אמות ייזום

אסטרטגיית הייזום

אמות השקעות. אנשים קודם.

	חלק אמות בשטח (אלף מ"ר)
פרוייקטים בבניה ותכנון מתקדם	91
זכויות זמינות לבניה	80
זכויות בגין תב"עות בהליך לטווח בינוני/ארוך	232
	403

"

אמות ייזום

פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה

אמות השקעות. אנשים קודם.

TOHA

מגדל תוצרת הארץ

37

אמות ייזום

פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס
זכויות בנייה

אמות השקעות. אנשים קודם.

מדברים אמות

"אמות ייזום
TOHA
מגדל תוצרת הארץ

שימוש עיקרי	שטח לבניה	מקומות חניה	חלק הקבוצה	צפי לסיום
משרדים	57,000 מ"ר	950	50%	2018

בקשה לזכויות נוספות:
קידום תב"ע מחוזית לתוספות בנייה

עלות הקמה משוערת-475 מש"ח
(חלק החברה)

הדמיה להמחשה בלבד

אמות השקעות. אנשים קודם.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

מדברים אמות

TOHA מגדל תוצרת הארץ

הדמיה להמחשה בלבד

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

TOHA מגדל תוצרת הארץ

הדמיה להמחשה בלבד

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

TOHA מגדל תוצרת הארץ

הדמיה להמחשה בלבד

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

TOHA מגדל תוצרת הארץ

הדמיה להמחשה בלבד

אמות השקעות. אנשים קודם.

חולון

"אמות ייזום

פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה

43

אמות השקעות. אנשים קודם.

מדברים אמות

"אמות ייזום חולון

שימוש עיקרי
משרדים/מסחר/תעשייה

שטח לבניה
36,000 מ"ר

חלק הקבוצה
78%

צפי לסיום
2020

בקשה לזכויות נוספות:
קידום תב"ע מחוזית לתוספות בנייה

עלות הקמה משוערת-320 מש"ח

הדמיה להמחשה בלבד

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

מדברים אמות

חולון

הדמיה להמחשה בלבד

מודיעין

מרכז לוגיסטי אמות מודיעין

”

אמות ייזום

פרוייקטים בשלבי בנייה וסטטוס זכויות בנייה

אמות השקעות. אנשים קודם.

47

"אמות ייזום

מודיעין

מרכז לוגיסטי אמות מודיעין

שימוש עיקרי	שטח לבניה	חלק הקבוצה	צפי לסיום
לוגיסטיקה	34,000 מ"ר	100%	2019

עלות הקמה משוערת-200 מש"ח

הדמיה להמחשה בלבד

אמות השקעות. אנשים קודם.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

מדברים אמות

מודיעין

מרכז לוגיסטי אמות מודיעין

הדמיה להמחשה בלבד

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

מדברים אמות

מודיעין

מרכז לוגיסטי אמות מודיעין

הדמיה להמחשה בלבד

אמות השקעות. אנשים קודם.

מצגת אמות השקעות לשוק ההון

מדברים אמות

מודיעין

מרכז לוגיסטי אמות מודיעין

הדמיה להמחשה בלבד

אמות תחזית

אמות השקעות. אנשים קודם.

שנתי 2017

אמות השקעות. אנשים קודם.

	2018 תחזית	2017 בפועל	2017 תחזית
NOI במיליוני ש"ח	670-680	635	628-634
FFO ריאלי במיליוני ש"ח	474-484	409	406-410
FFO למניה (אגורות)	143-147	131	130-132

בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות בסך של כ- 21 מיליון ש"ח:

FFO ריאלי במיליוני ש"ח	474-484	430	427-431
FFO למניה (אגורות)	143-147	138	136-138

FFO למניה-התחזית עודכנה בעקבות גידול של כ- 1.7% בהון מניות החברה (ממימוש אופציות עובדים) ועדכון הפרשה למסים.

"אמות תחזית 2018

אמות נתונים פיננסים

אמות השקעות. אנשים קודם.

שנתי 2017

אמות השקעות. אנשים קודם.

	31.12.17 (אש"ח)	31.12.2016 (אש"ח)
מזומנים ושווי מזומנים	327,737	325,240
נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה	10,143,411	9,446,356
התחייבויות פיננסיות	5,196,537	4,984,456
מסים נדחים	899,947	804,054
סך הון	4,297,445	3,959,218
מינוף	47%	48%
היקף נכסים לא משועבדים	9,812,759	7,343,000

אמות

נתונים פיננסים

אמות תמצית מאזניים -
מאוחד מורחב

אמות השקעות. אנשים קודם.

	שינוי	1-12.2017 (אש"ח)	1-12.2016 (אש"ח)
NOI	12%	634,572	568,990
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה		170,026	124,310
מימון - ריבית ריאלית	(7%)	(146,229)	(156,984)
מימון - הוצאות מימון חד פעמיות כתוצאה ממימון מחדש		(38,679)	-
מסים		(130,337)	(140,943)
הכנסות מסים בגין שינוי חקיקה (ירידה בשיעור המס)			114,930
רווח נקי		428,200	474,096

"אמות נתונים פיננסים
תמצית דוח רווח והפסד
- מאוחד מורחב

אמות השקעות. אנשים קודם.

NOI

	10-12.17	7-9.17	4-6.17	1-3.17	10-12.16	שינוי ב-% מול רבעון אשתקד
	באלפי ש"ח					
NOI נכסים זהים	138,188	137,943	138,252	137,435	137,666	
אטריום	19,320	17,863	17,466	16,340	11,629	
נכסים חדשים שנרכשו	3,723	3,767	2,921	1,354	-	
NOI	161,231	159,573	158,639	155,129	149,295	8%

"אמות נתונים פיננסים
תמצית דוח רווח והפסד
- מאוחד מורחב

אמות השקעות. אנשים קודם.

FFO

ריאלי	1-12.17	1-12.16	שינוי	שינוי ב-%
		באלפי ש"ח		
FFO ריאלי	408,853	364,559	44,294	14%
מספר מניות משוקלל	312,635	287,682	24,953	9%
FFO למניה	**130.8**	**126.7**	**4.1**	**3%**
בנטרול עמלת פרעון מוקדם בסכום של כ- 21 מש"ח:				
FFO ריאלי	430,014	364,559	65,455	18%
מספר מניות משוקלל	312,635	287,682	24,953	9%
FFO למניה	**137.5**	**126.7**	**10.8**	**9%**

"אמות נתונים פיננסים
תמצית דוח רווח והפסד
- מאוחד מורחב

סיכום

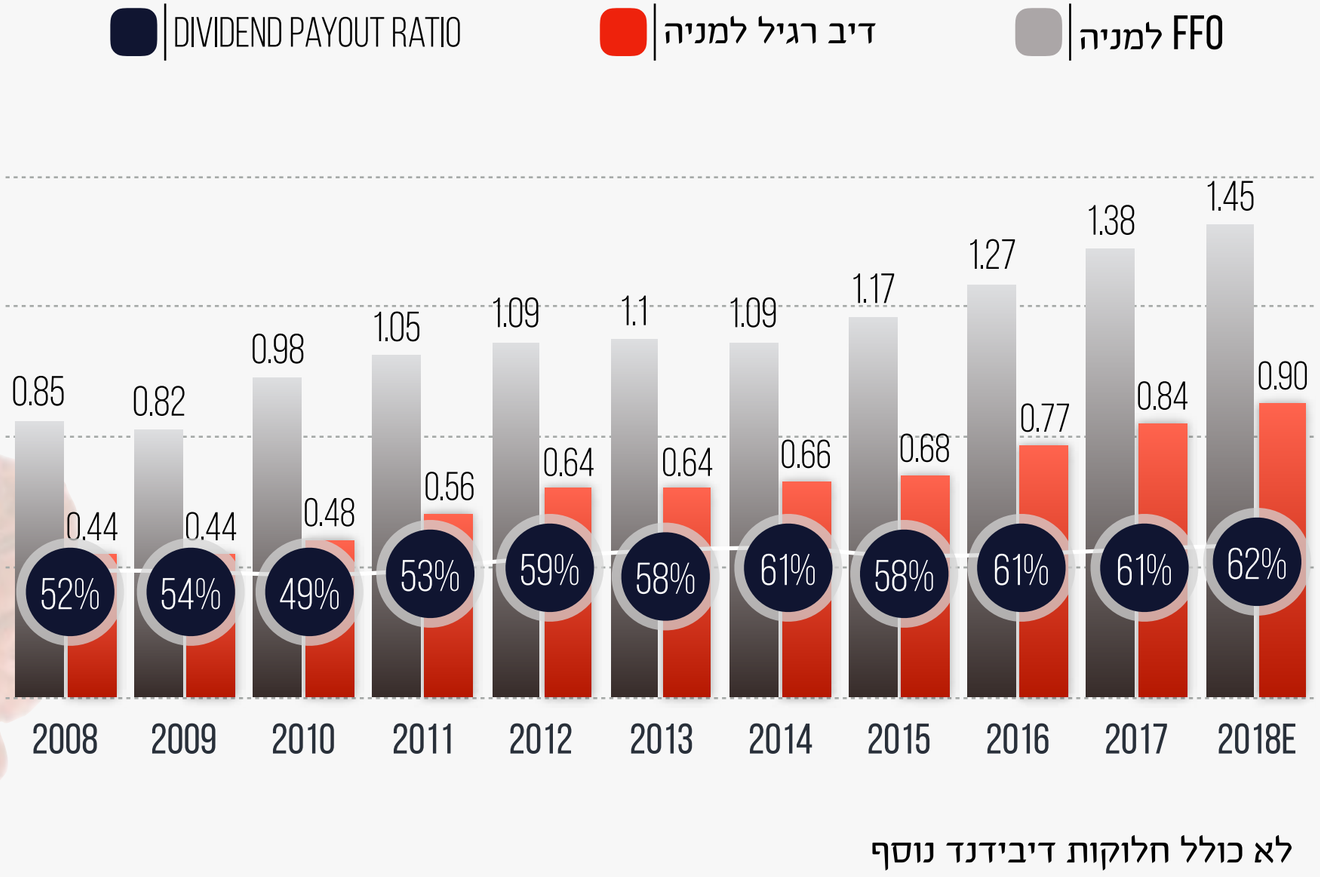
אמות השקעות. אנשים קודם.

שנתי 2017

אמות השקעות. אנשים קודם.

סיכום

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



לא כולל חלוקות דיבידנד נוסף

אמות השקעות. אנשים קודם.

- 01 • 99 נכסים מניבים
- 02 • מגוון שימושים
- 03 • תמהיל שוכרים חזק ובפיזור גאוגראפי נרחב, המנוהלים בצורה אחראית
- 04 • יכולת ניהולית ויכולת השבחת נכסים
- 05 • איתנות פיננסית וזמינות לביצוע עסקאות רכישה בהיקפים משמעותיים
- 06 • שיעור מינוף יעיל של 47%
- 07 • גמישות פיננסית ונגישות גבוהה לשוק ההון
- 08 • איתנות פיננסית גבוהה (מדורגת aa ע"י מעלות ומידרוג)
- 09 • כלל נכסי החברה אינם משועבדים למעט נכסים בשווי של 3% בבעלות עם שותפים
- 10 • מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 800 מיליון ש"ח
- 11 • לחברה פוטנציאל עתידי לחסכון נוסף בהוצאות מימון ממחזור חובות בריבית נמוכה משמעותית מהריבית הממוצעת המשולמת בגין החובות כיום
- 12 • תפוסה גבוה לאורך זמן 97.4% נכון ל-31.12.17
- 13 • קידום פרוייקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבחה
- 14 • מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש בשיעור של כ-60% מה-FFO

"סיכום
החוזקות שלנו

DISCLAIMER

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ

המצגת אינה מהווה הצעה או הזמנה לרכישה של ניירות ערך של החברה והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע.

מצגת זו כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ו/או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, והינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. מידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. מידע כאמור כולל בין היתר תחזית הכנסות, FFO ו-NOI ולוחות זמנים.

מידע צופה פני עתיד מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. התממשותו או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע בין היתר מגורמים אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם בשליטת החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.

Previous Slide

Content