



אמות | נדל"ן מניב בישראל





אבני דרך

אודות

כללי

אמות | נדל"ן מניב בישראל

מקבוצת אלופי חץ

אודות

- חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית ונכללת במדדים: ת"א 100, נדל"ן 15 ותל דיב'
- חברה בת של חברת אלופי חץ נכסים והשקעות בע"מ המחזיקה בלמעלה מ-60% מהונה פעילה בנדל"ן מניב בישראל בלבד
- בבעלות הקבוצה 92 נכסים 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- 7 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום
- לחברה כ- 1,500 שוכרים
- שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה עומד על כ- 97.6%
- סך שווי נדל"ן כ- 6.8 מיליארד ש"ח, מתוכו כ- 4.6 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 56%
- אגרות החוב של החברה מדורגות Aa3 באופק יציב ע"י מדרוג ו A+/Stable ע"י S&P מעלות



אבני דרך

אודות

כללי

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 אלופיחץ



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 אלופיחץ



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



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.



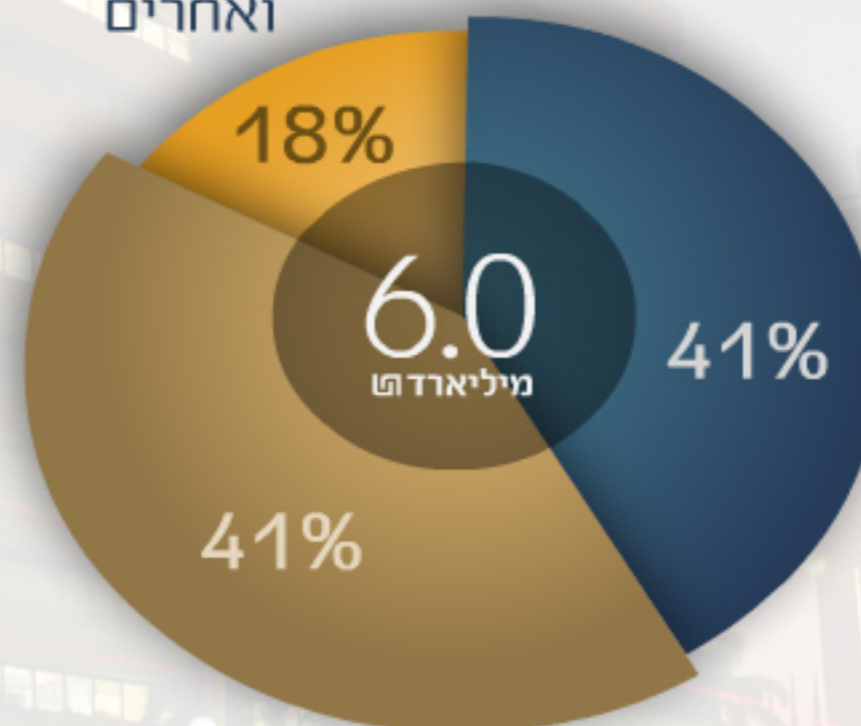
2012 ואילך



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.



הצלחה מניבים

מניבים יציבות

מניבים צמיחה 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

שיעור תפוסה	מ"ר באלפי מטרים	שווי נדלן מניב במיליוני שקלים	אחוז משווי הנדל"ן	
97.6%	115	1,650	27%	מעגל 1: גבעתיים, תל אביב, רמת גן
96.7%	230	2,342	39%	מעגל 2: עוטף גוש דן
98.4%	172	1,187	20%	מעגל 3: ירושלים-חדרה-אשדוד
98.4%	85	848	14%	מעגל 4: צפון ודרום הארץ
97.6%	602	6,027	100%	סה"כ



כ-70% משווי נכסינו ממוקמים במרכז גוש דן המאופיין בביקושים הגבוהים ביותר והיציבים בישראל ובשל כך נהנה מעדיפות.

מניבים איזון

מניבים במרכז



סיכום

מניבים ערך

מניבים תחזית

מניבים לעתיד

מניבים איתנות

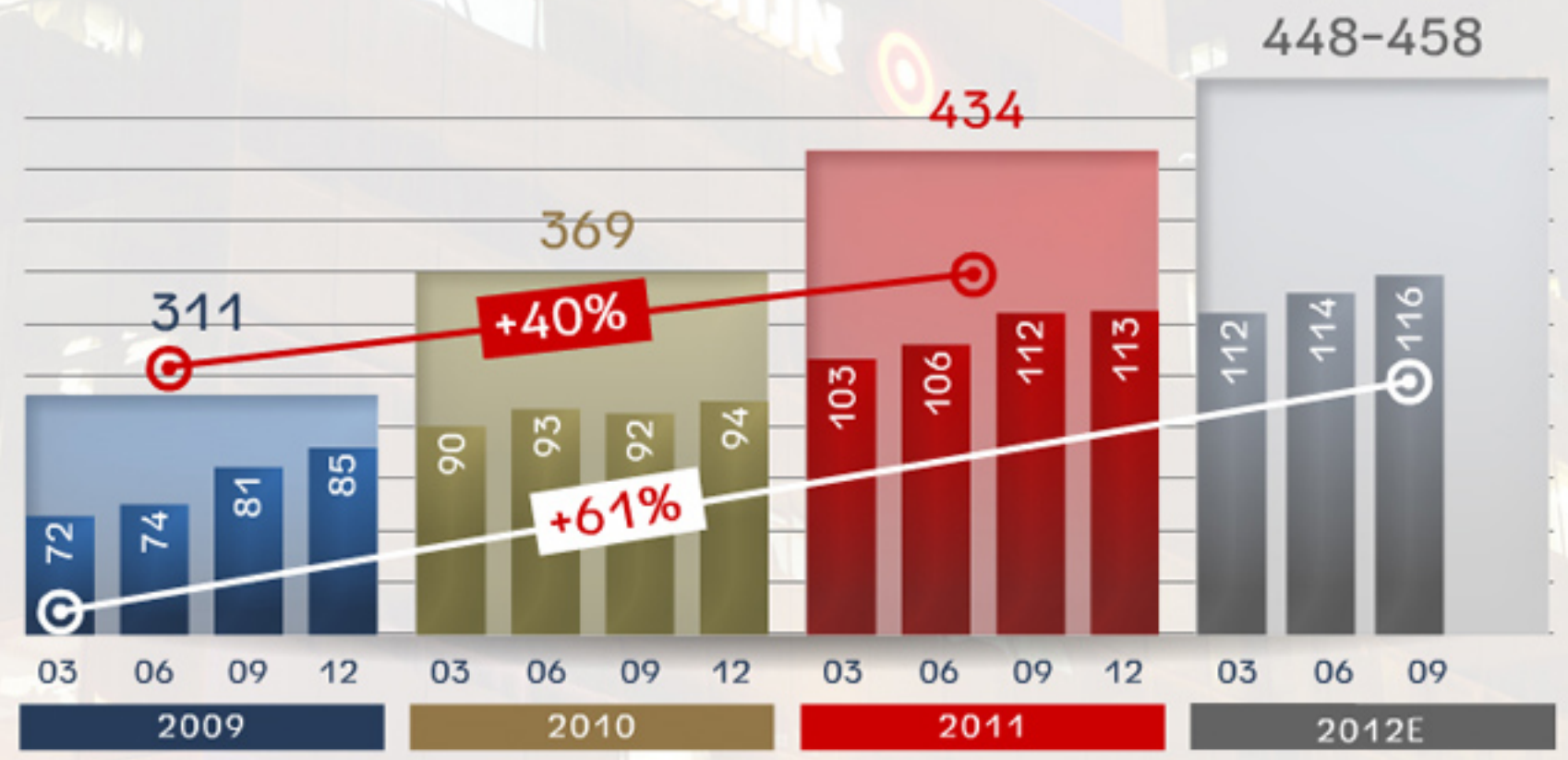
מניבים צמיחה

מניבים יציבות



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

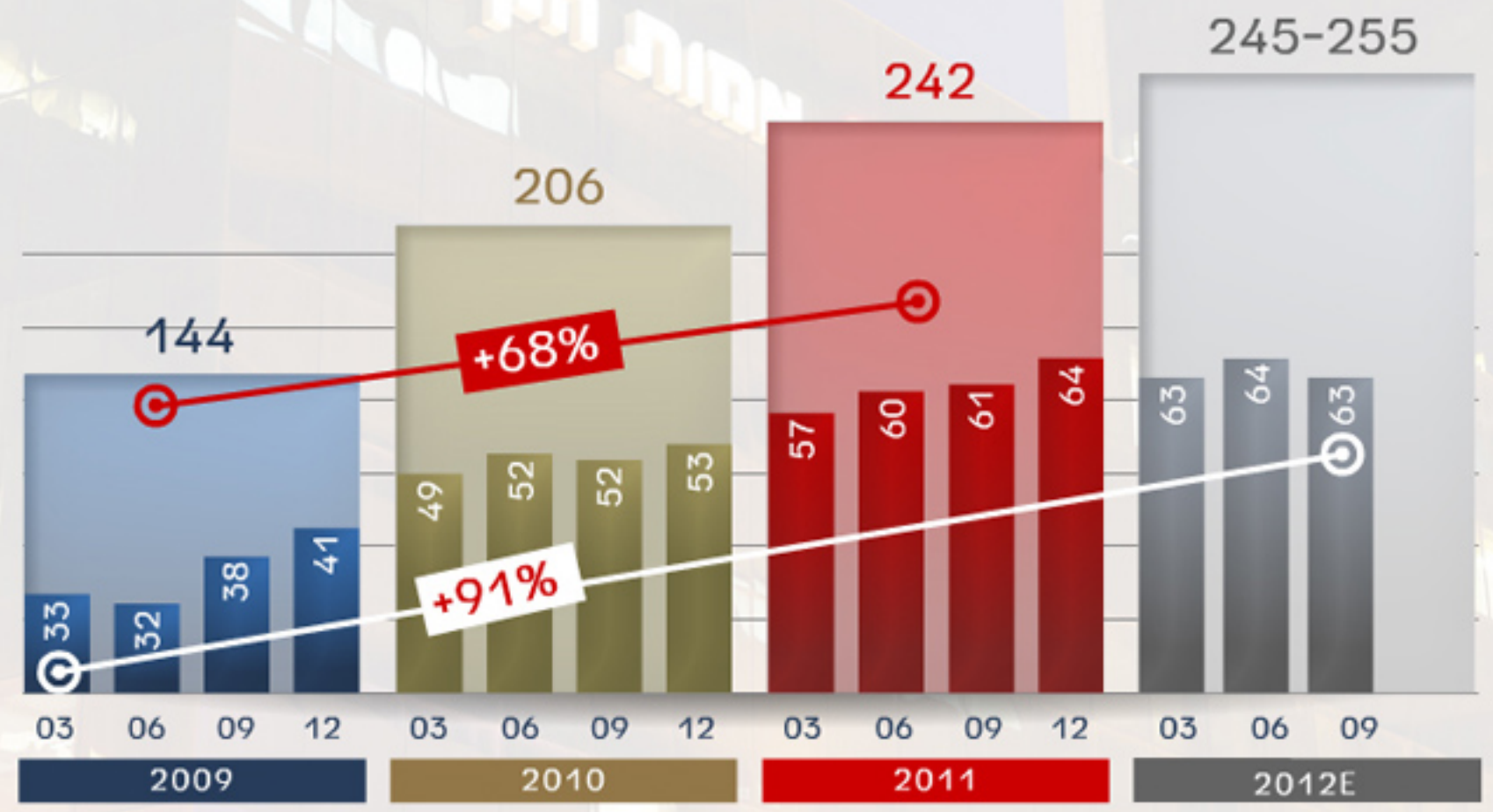
מניבים צמיחה

מניבים יציבות



צמיחה מתמדת ב- FFO

במיליוני ש"ח



רבעוני/שנתי NOI

רבעוני/שנתי FFO

לצד השבחה צמיחה



סיכום

מניבים ערך

מניבים תחזית

מניבים לעתיד

מניבים איתנות

מניבים צמיחה ✓

מניבים יציבות



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 שנרכשו ■ NOI נכסים זהים לתקופה ■



מניבים הצלחה

מניבים יציבות

מניבים צמיחה

מניבים איתנות

מניבים לעתיד

מניבים תחזית

מניבים ערך

סיכום



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-4.6 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 רכישות
נכסים בלתי משועבדים
על פני השנים פילוח מאזני



מניבים הצלחה

מניבים יציבות

מניבים צמיחה

מניבים איתנות

מניבים לעתיד

מניבים תחזית

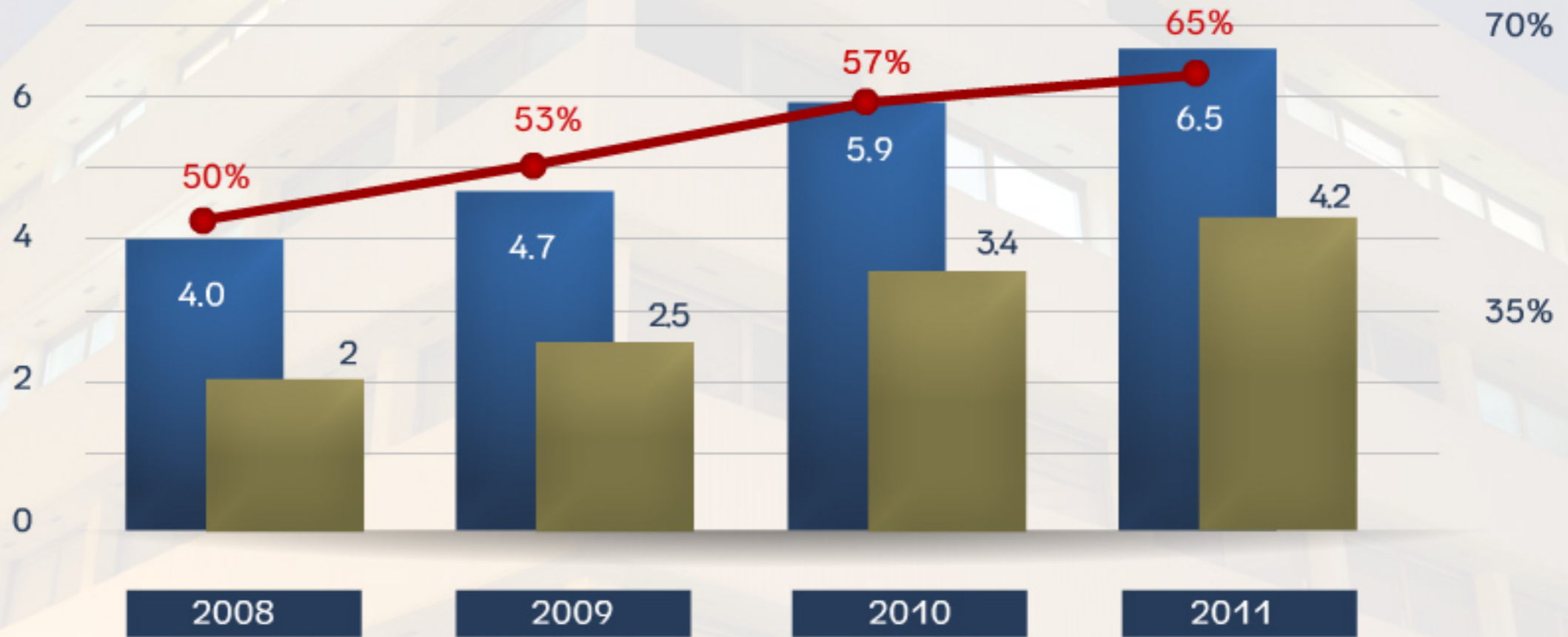
מניבים ערך

סיכום



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-4.6 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
על פני השנים פילוח מאזני



מניבים הצלחה

מניבים יציבות

מניבים צמיחה

מניבים איתנות

מניבים לעתיד

מניבים תחזית

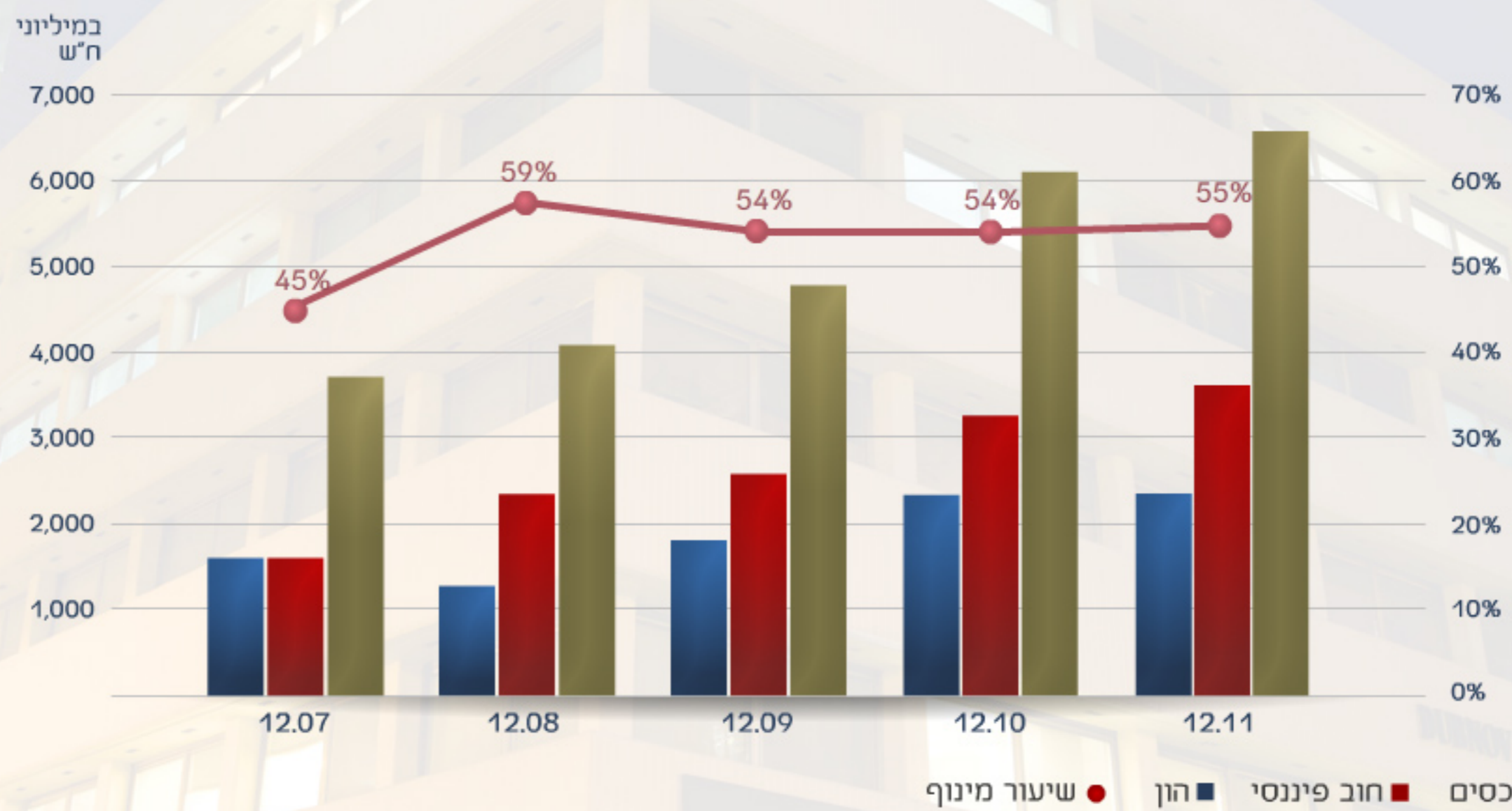
מניבים ערך

סיכום



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-4.6 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 על פני השנים



מניבים הצלחה

מניבים יציבות

מניבים צמיחה

מניבים איתנות

מניבים לעתיד

מניבים תחזית

מניבים ערך

סיכום



אמות פארק אפק

מיקום : א.ת. ראש העין
שימוש עיקרי : משרדים
שטח בניה : 9 אלף מ"ר
צפי לגמר פרויקט:
בשלבי אכלוס אחרונים

זכויות נוספות : אין

חלק הקבוצה: 50%



מגדל במתחם אמות פארק טק

מיקום : א.ת. בית דגן
שימוש עיקרי : משרדים
שטח בניה 10 : אלף מ"ר
צפי לגמר פרויקט:
Q2/2013

זכויות נוספות :
אין בתב"ע הנוכחית.

חלק הקבוצה: 100%



מגדל אטריום

מיקום : מתחם הבורסה ר"ג
שימוש עיקרי : משרדים
שטח בניה : 52 אלף מ"ר
צפי לגמר פרויקט: 2015

חלק הקבוצה: 100%



מגדל פלטינום

מיקום : ציר גהה פתח תקווה
שימוש עיקרי : משרדים
שטח בניה: 25 אלף מ"ר
צפי לגמר פרויקט:
Q1/2013

זכויות נוספות :
15 אלף מ"ר לבניה.

חלק הקבוצה: 100%

בעתיד הקרוב

הרחוק יותר בעתיד



מניבים יציבות

מניבים צמיחה

מניבים איתנות

מניבים לעתיד
▼

מניבים תחזית

מניבים ערך

סיכום



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%



קרקע בצומת כפר סבא רעננה

מיקום: צומת כפר סבא רעננה
שימוש עיקרי : משרדים או מסחר
תב"ע מאושרת לכנייה : 56 אלף מ"ר
חלק הקבוצה : 50%



תחנה מרכזית חיפה

מיקום: בת גלים, חיפה
שימוש עיקרי : מסחרי
תב"ע מאושרת לבנייה : 24 אלף מ"ר נוספים לקיים
חלק הקבוצה : 50%

בעתיד הקרוב

הרחוק יותר בעתיד



מניבים
יציבות

מניבים
צמיחה

מניבים
איתנות

מניבים
לעמיד

מניבים
תחזית

מניבים
ערך

סיכום

מניבים תחזית

כמידי שנה אנו נוטים לפרסם תחזיותינו לשנה הבאה :

בפועל 2011	תחזית מקורית 2012	בפועל 1-9.2012	
434	448-458	342	NOI במליוני ש"ח
242	245-255	190	FFO ריאלי (במליוני ש"ח)
105	105-109	81.6	FFO/למניה (אגורות)



סיכום
v

מניבים
ערך

מניבים
תחזית

מניבים
לעתיד

מניבים
איתנות

מניבים
צמיחה

מניבים
יציבות



מרווח למימון צמיחה עצמית



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

FFO למניה ■ דיב רגיל למניה ■ Dividend Payout Ratio ●

גוף מרווח למימון
צמיחה עצמית

דבר הנמכ"ל

למען הסדר הטוב



מניבים
יציבות

מניבים
צמיחה

מניבים
איתנות

מניבים
לעתיד

מניבים
תחזית

מניבים
ערך

סיכום



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 למצינות.

אנו מאמינים בחוסנו של המשק הישראלי, המהווה בסיס איתן לצמיחתנו העתידית. גישת הניהול וההשקעות הממושגעת שלנו, נועדה לספק צמיחה בתזרימי המזומנים שלנו, בשווי הנכסי וצמיחה בדיבידנדים המחולקים.

כמו תמיד, תודה למשקיעים שלנו על התמיכה, לנותני השירות על מאמצם הבלתי נלאה ולדיירים שלנו שבחרו באמות כמבנה הקבע של עסקיהם.

המשבר לצרכן

קניון קרית אונו

גרף מרווח למימון
צמיחה עצמית

דבר הנמכ"ל

למען הסדר הטוב

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.



Arcaffe



אמות פארק אפק

תודה

אמות | נדל"ן מניב בישראל
מקבוצת אלוני חץ