



אמות | נדל"ן מניב בישראל





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-58% מהונה פעילה בנדל"ן מניב בישראל בלבד
- ⊙ בבעלות הקבוצה 93 נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 913 אלף מ"ר (כ- 650 אלף מ"ר שטחי השכרה) בעל תמהיל שימושים מגוון במשרדים, קמעונאות ותעשייה
- ⊙ 3 פרויקטים בשלבי בנייה ו-8 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לחברה כ- 1,500 שוכרים
- ⊙ שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה עומד על כ- 96.2%
- ⊙ סך שווי נדל"ן כ-7.5 מיליארד ש"ח, מתוכו כ-5.2 מיליארד ש"ח בלתי משועבד
- ⊙ הון עצמי כ- 2.8 מיליארד ש"ח
- ⊙ חוב פיננסי נטו כ- 4.1 מיליארד ש"ח
- ⊙ שיעור מינוף של 54%
- ⊙ אגרות החוב של החברה מדורגות Aa3 באופק יציב ע"י מדרוג ו 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



נדל"ן מניב בישראל | **אמות**

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



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



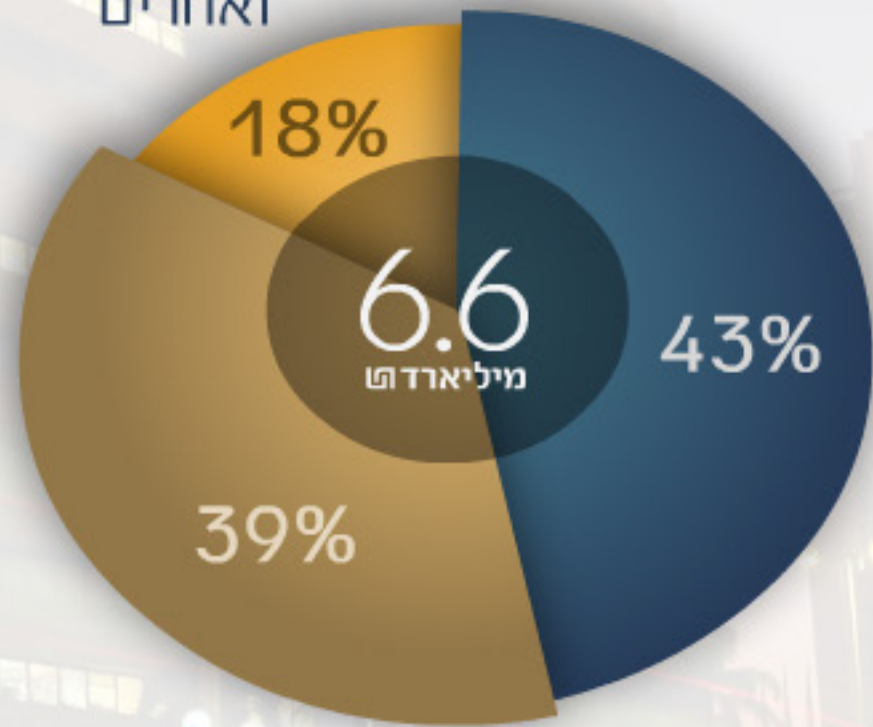
### 2013 ואילך

רכישות בסך כולל של 360 מליון ש"ח ביניהם: 41% נוספים בפארק רחובות, מתחם הפיתוח של קבוצת HP העולמית ביהוד, 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:  
29% 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**

שיעור תפוסה	מ"ר באלפי מטרים	שווי נדלן מניב במיליוני שקלים	אחוז משווי הנדלן	
96.8%	113	1,700	26%	מעגל 1: גבעתיים, תל אביב, רמת גן
94.8%	248	2,602	40%	מעגל 2: עוטף גוש דן
96.1%	186	1,280	20%	מעגל 3: ירושלים-חדרה-אשדוד
99%	103	923	14%	מעגל 4: צפון ודרום הארץ
96.2%	650	6,505	100%	סה"כ



כ-66% משווי נכסינו ממוקמים במרכז גוש דן המאופיין בביקושים הגבוהים ביותר והיציבים בישראל ובשל כך נהנה מעדיפות.

מניבים איזון

מניבים במרכז



מניבים  
הצלחה

מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
איתנות

מניבים  
לעתיד

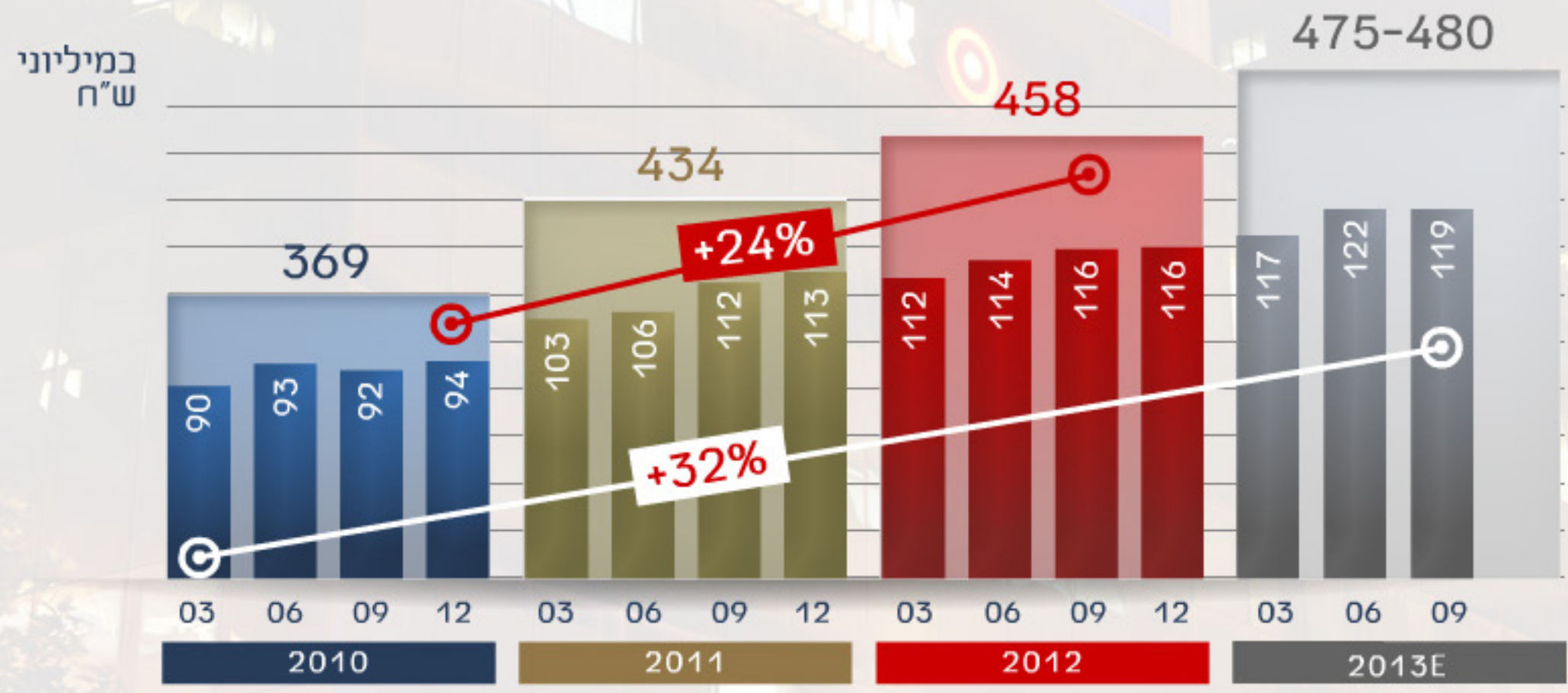
מניבים  
תחזית

מניבים  
ערך

סיכום



צמיחה מתמדת ב- NOI



NOI  
רבעוני/שנתי

FFO  
רבעוני/שנתי

לצד השבחה  
צמיחה



מניבים הצלחה

מניבים יציבות

מניבים צמיחה

מניבים איתנות

מניבים לעתיד

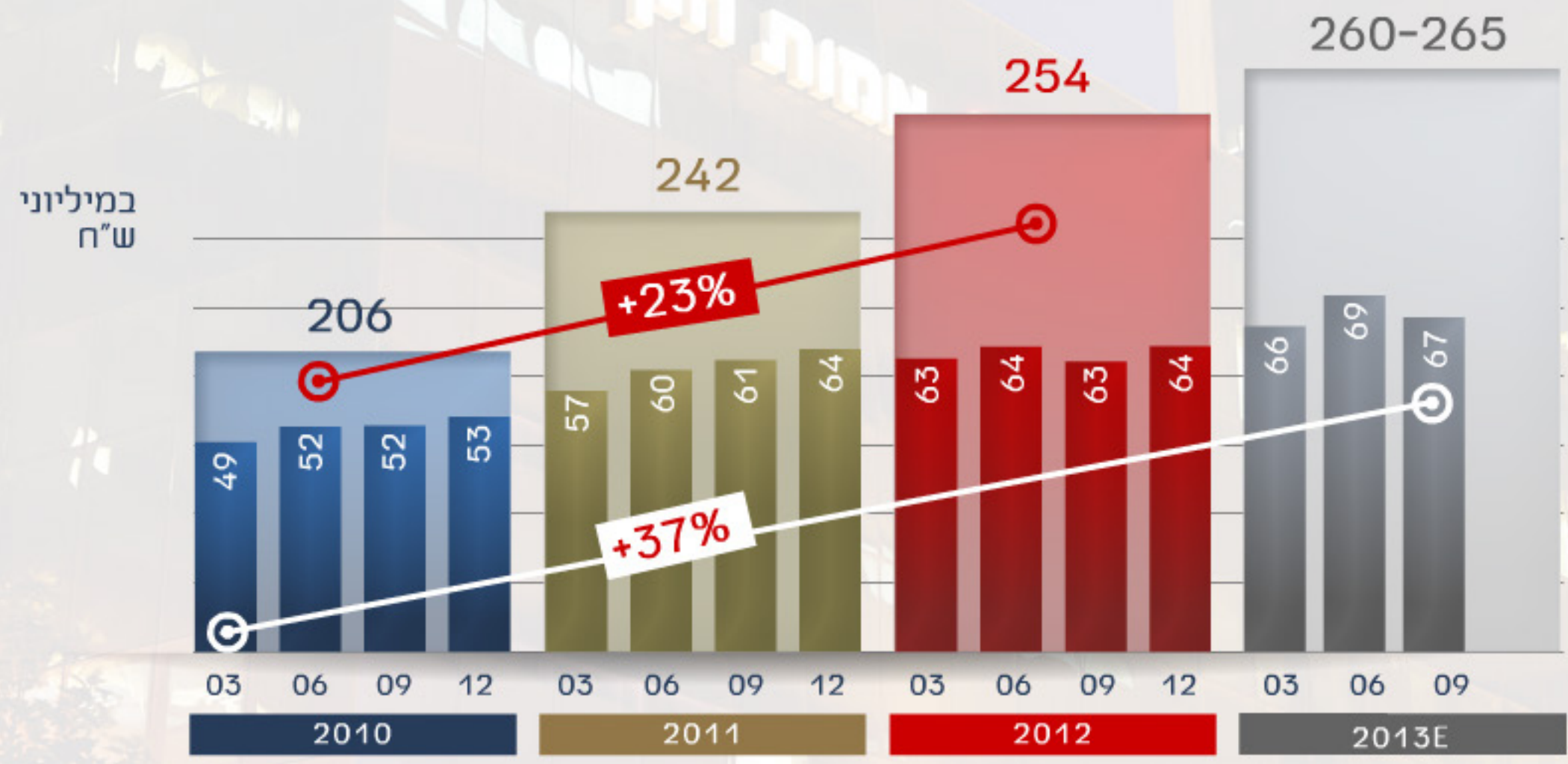
מניבים תחזית

מניבים ערך

סיכום



צמיחה מתמדת ב- FFO



רבעוני/שנתי NOI

רבעוני/שנתי FFO

לצד השבחה צמיחה



סיכום

מניבים  
ערך

מניבים  
תחזית

מניבים  
לעתיד

מניבים  
איתנות

מניבים  
צמיחה  
▼

מניבים  
יציבות



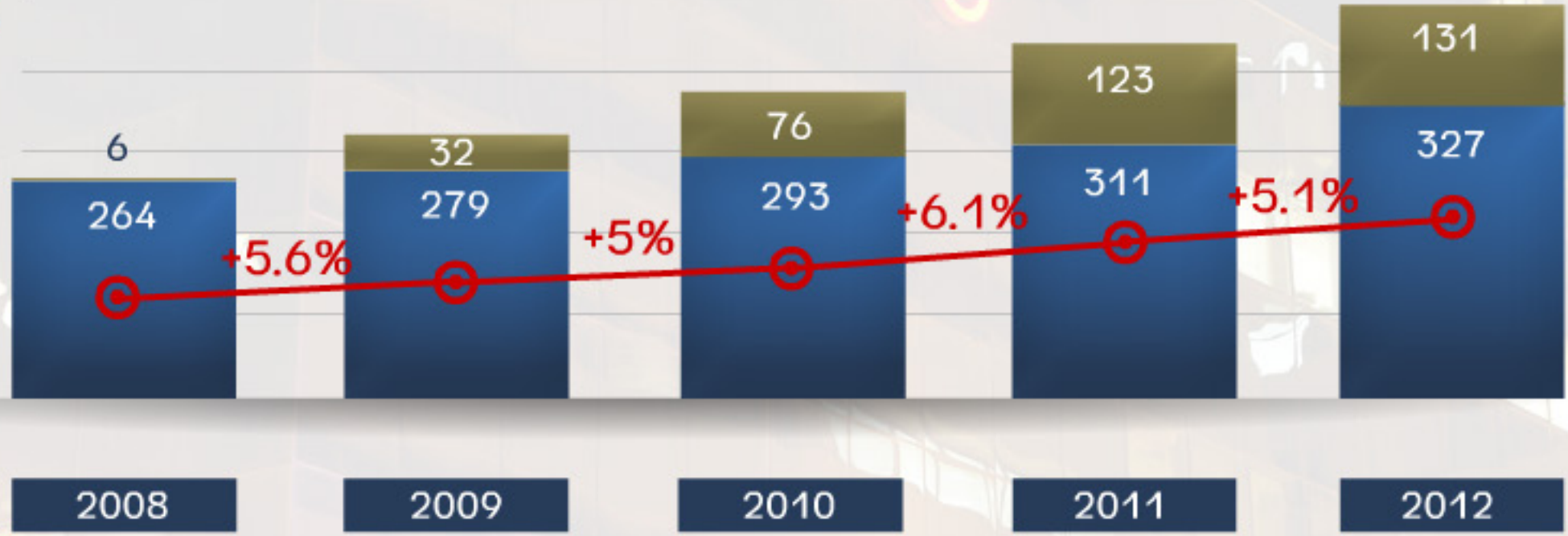
# גידול ממוצע של מעל 5% בכל שנה ברמת ה- NOI מנכסים קיימים משנת 2008

במיליוני  
ש"ח

NOI  
רבעוני/שנתי

FFO  
רבעוני/שנתי

לצד השבחה  
צמיחה



■ NOI נכסים שנורכשו ■ NOI נכסים קיימים זהים לתקופה



מניבים יציבות

מניבים צמיחה

מניבים איתנות

מניבים לעתיד

מניבים תחזית

מניבים ערך

סיכום



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-5.2 מיליארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, קווי אשראי בנקאיים של 600 מליון ש"ח בלתי מנוצלים ושיעור מינוף יציב לאורך זמן.

## שיפור ברמת מינוף לצד רכישות



שיפור במינוף לצד רכישות

שיפור המינוף וגידול ב-NOI

נכסים בלתי משועבדים



**מניבים הצלחה**

מניבים יציבות

מניבים צמיחה

**מניבים איתנות**

מניבים לעתיד

מניבים תחזית

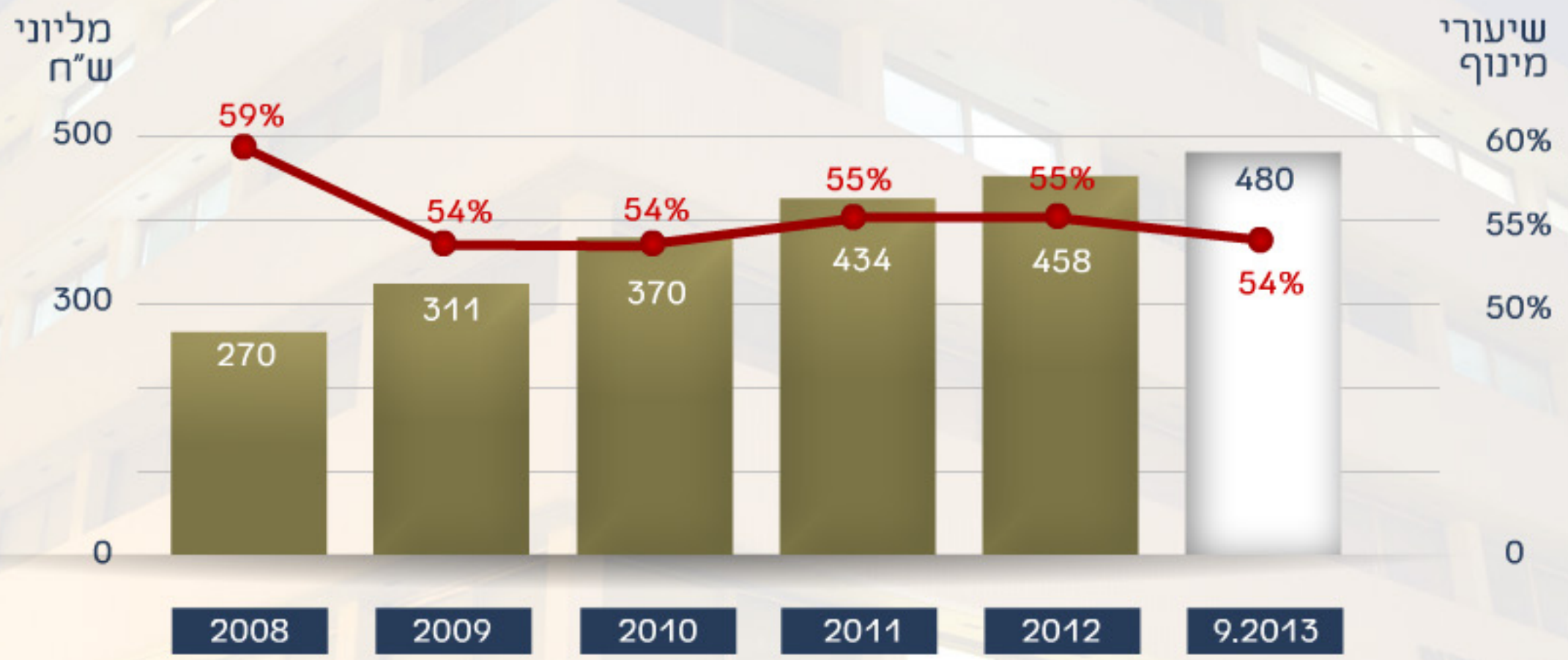
מניבים ערך

סיכום



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-5.2 מיליארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, קווי אשראי בנקאיים של 600 מליון ש"ח בלתי מנוצלים ושיעור מינוף יציב לאורך זמן.

## שיפור ברמת מינוף לצד גידול ב-NOI



שיפור במינוף לצד רכישות

שיפור המינוף וגידול ב-NOI

נכסים בלתי משועבדים



מניבים יציבות  
מניבים צמיחה

מניבים איתנות

מניבים לעתיד

מניבים תחזית

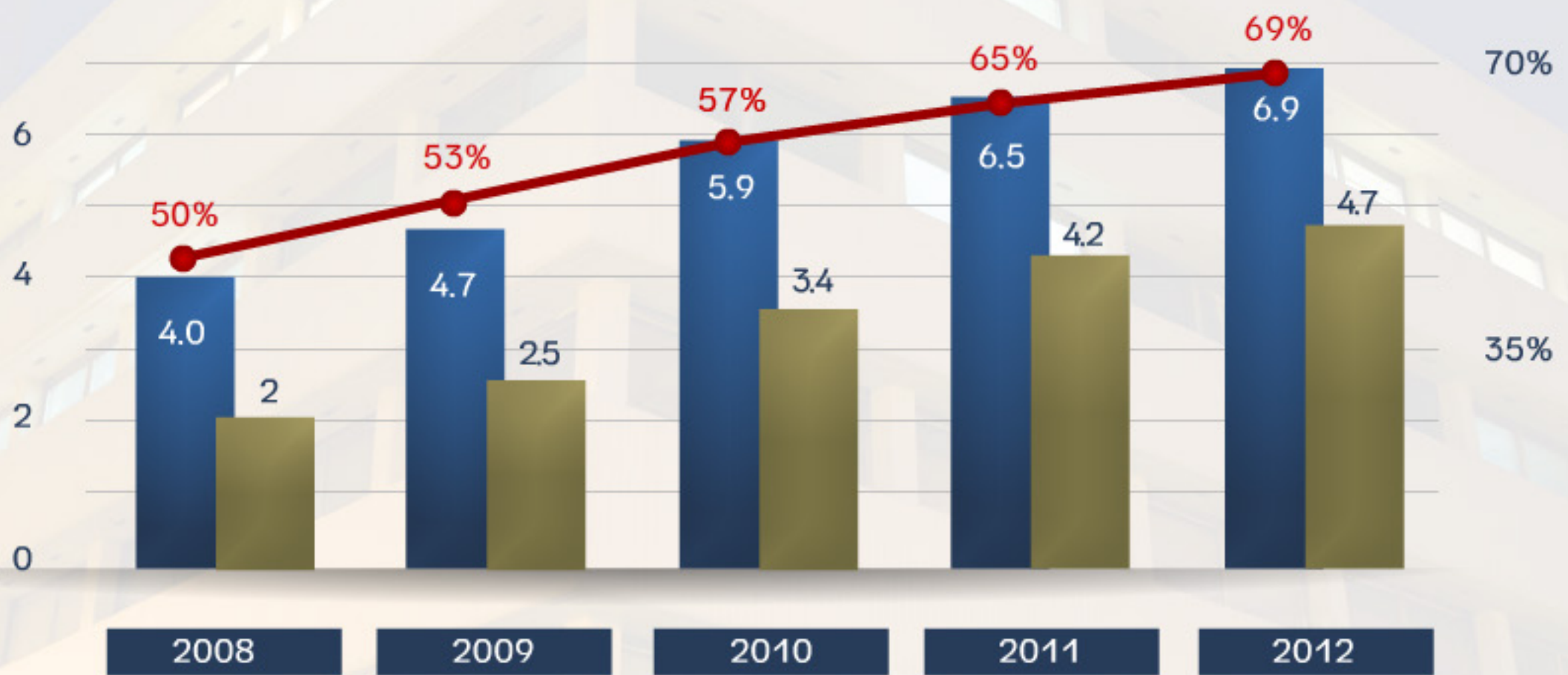
מניבים ערך

סיכום



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ- 5.2 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

שיפור במינוף לצד רכישות  
שיפור המינוף וגידול ב-NOI

נכסים בלתי משועבדים



מניבים  
הצלחה

מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

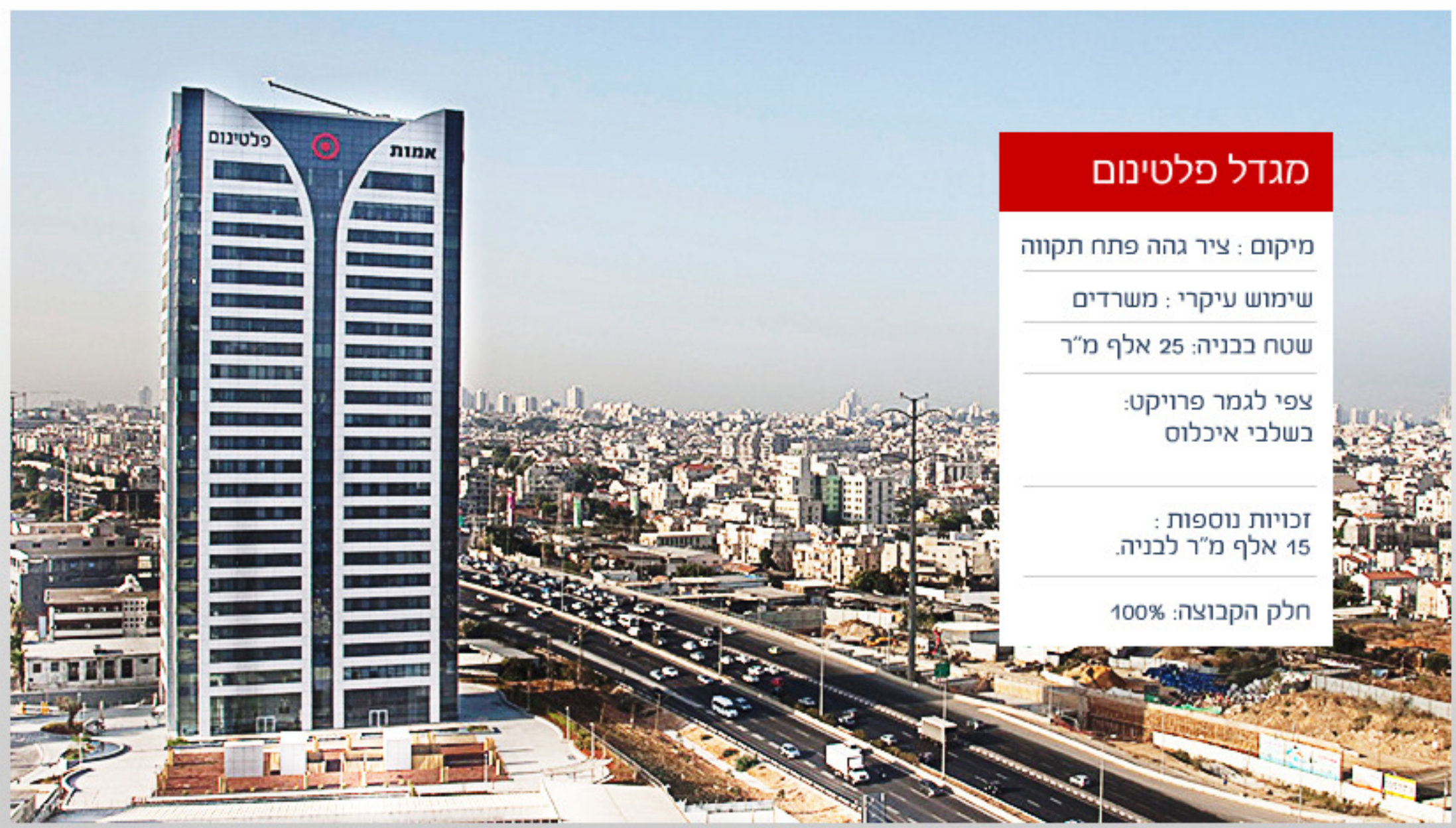
מניבים  
איתנות

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:  
בשלבי איכלוס

זכויות נוספות :  
15 אלף מ"ר לבניה.

חלק הקבוצה: 100%

בשלבי איכלוס

בעתיד הקרוב

הרחוק יותר  
בעתיד



מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

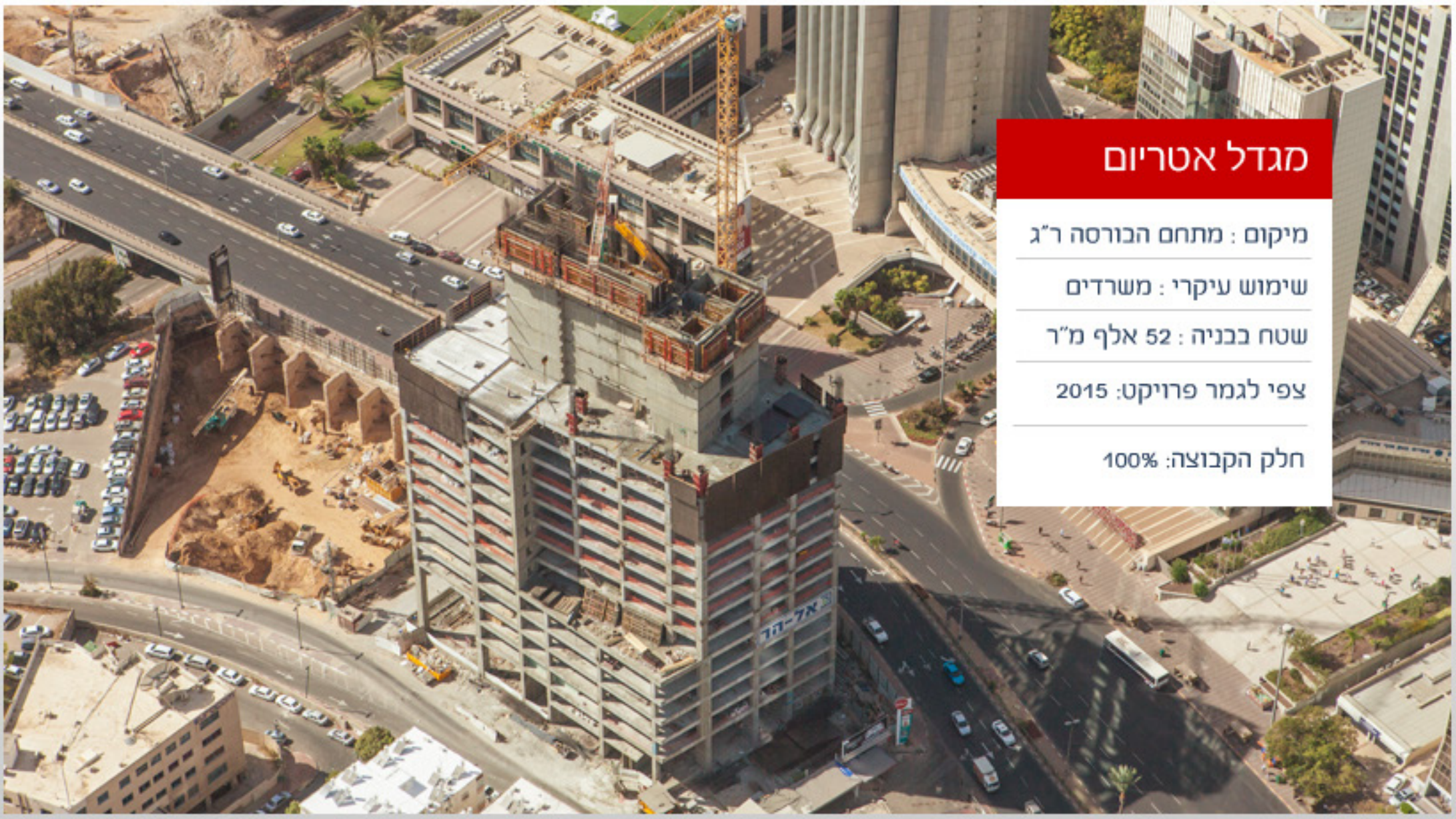
מניבים  
איתנות

מניבים  
לעתיד  
▼

מניבים  
תחזית

מניבים  
ערך

סיכום



### מגדל אטריום

מיקום : מתחם הכורסה ר"ג

שימוש עיקרי : משרדים

שטח בכניה : 52 אלף מ"ר

צפי לגמר פרויקט: 2015

חלק הקבוצה: 100%

בשלבי איכלוס

בעתיד הקרוב

הרחוק יותר  
בעתיד



סיכום

מניבים  
ערך

מניבים  
תחזית

מניבים  
לעתיד  
▼

מניבים  
איתנות

מניבים  
צמיחה

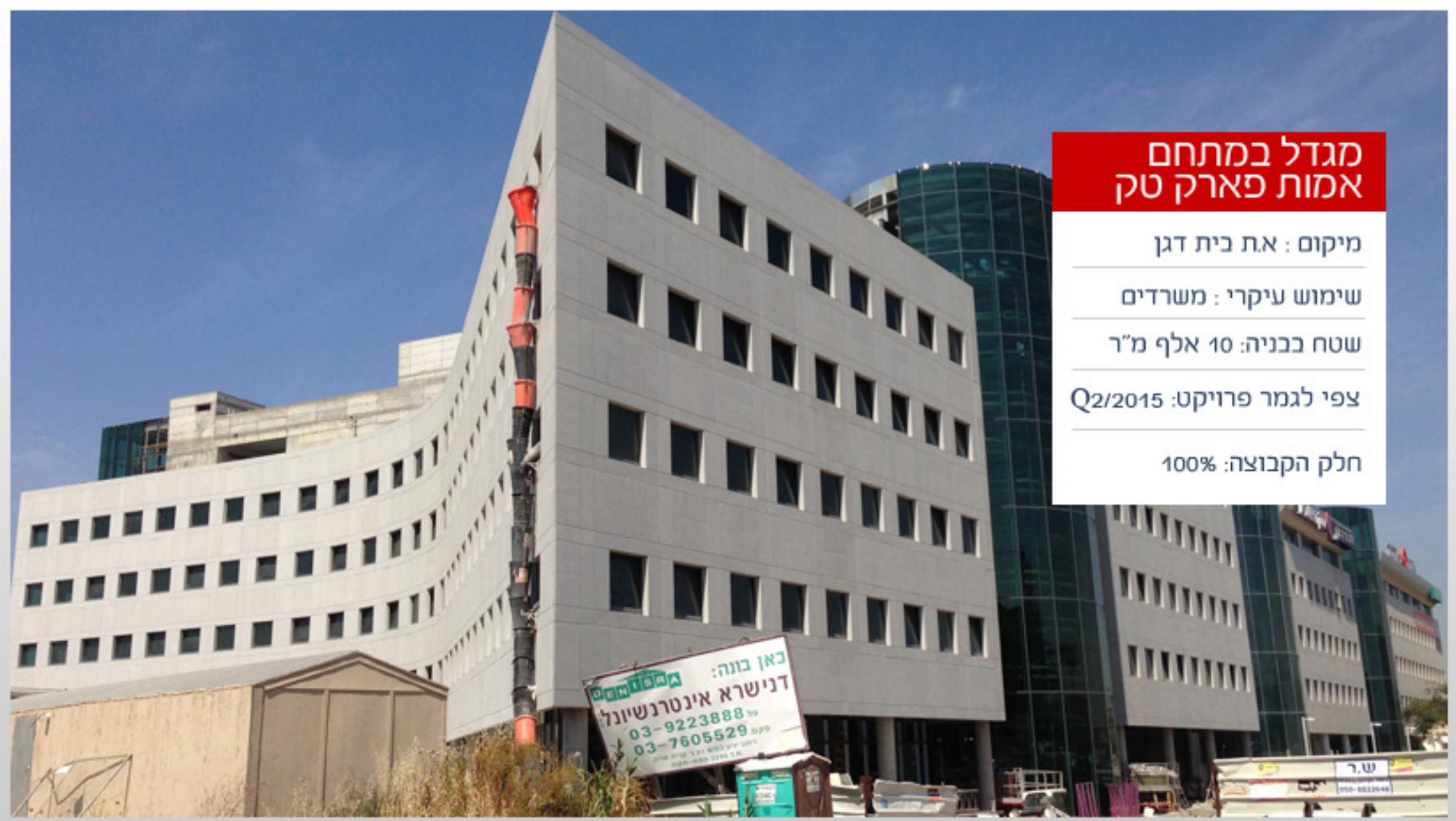
מניבים  
יציבות



בשלבי איכלוס

בעתיד הקרוב

הרחוק יותר  
בעתיד



### מגדל במתחם אמות פארק טק

מיקום : את בית דגן

שימוש עיקרי : משרדים

שטח בבניה: 10 אלף מ"ר

צפי לגמר פרויקט: Q2/2015

חלק הקבוצה: 100%

כאן בונה:  
דני שרא אינטרנשיונל  
טל 03-9223888  
פקס 03-7605529  
רחוב יצחק רבין 21, תל אביב



**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  
תב"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  
תב"ע מאושרת לבנייה : 56 אלף מ"ר  
חלק הקבוצה : 50%



**קניון קרית אנו**

מיקום: קרית אנו  
שימוש עיקרי : משרדים  
שטח מאושר לבניה: 10 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 תב"ע מחוזית לתוספת זכויות בניה  
חלק הקבוצה : 50%

בשלבי איכלוס

בעתיד הקרוב

בהרחק יותר בעתיד



מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
איתנות

מניבים  
לעתיד

מניבים  
תחזית

מניבים  
ערך

סיכום



## מניבים תחזית

כמידי שנה אנו נוטים לפרסם תחזיותינו לשנה הבאה :

בפועל 2012	תחזית מקורית 2013	תחזית מעודכנת 2013	בפועל 1-9/2013	
458	467-477	475-480	359	NOI במליוני ש"ח
254	247-257	260-265	202	FFO ריאלי (במליוני ש"ח)
109	106-110	105-108	83	FFO /למניה (אגורות)



סיכום

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 ●

גרף 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 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



אמות פארק אפק

תודה

אמות | נדל"ן מניב בישראל  
מקבוצת אלוניחץ