



מצגת אמות השקעות לשוק ההון / 11.2014



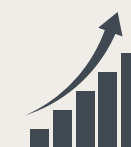
אמות

מקבוצת אלוני חץ

כללי

אודות אמות

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



חברת בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ המחזיקה בכ- **59%** מהונה.



פעילה בנדל"ן מניב בישראל בלבד.





אמות

מקבוצת אלוני חץ

כללי

אודות אמות



בבעלות הקבוצה:



94
נכסים מניבים



שטח כולל של כ:
944,000

כ-663,000 מ"ר שטחי
השכרה



תמהיל שימושים מגוון:

- משרדים
- קמעונאות
- תעשייה



3 פרויקטים בשלבי בניה.



לחברה כ- **1500** שוכרים.



שיעור התפוסה הממוצע של נכסי החברה עומד על כ- **94.2%**.



סך שווי נדל"ן כ- **8** מיליארד ש"ח, מתוכו **5.5** מיליארד ש"ח בלתי משועבד.



הון עצמי כ- **3** מיליארד ש"ח.



חוב פיננסי נטו כ- **4.3** מיליארד ש"ח.



שיעור מינוף של **53%**.



אגרות החוב של החברה מדורגות Aa3/Stable ע"י מדרוג ו-AA-/Stable ע"י S&P מעלות.



1964

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

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

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

2009

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

2010

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

2011

רכישות בסך כולל של 238 מיליון ש"ח ביניהם: 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 ביניהם: 17% נוספים בפארק רחובות, 50% מחניון במגדל המאה בתל אביב ו-50% נוספים במרכז הקריה באשדוד

2013

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

2014

המשך פיתוח פרויקטים בשלבי בניה



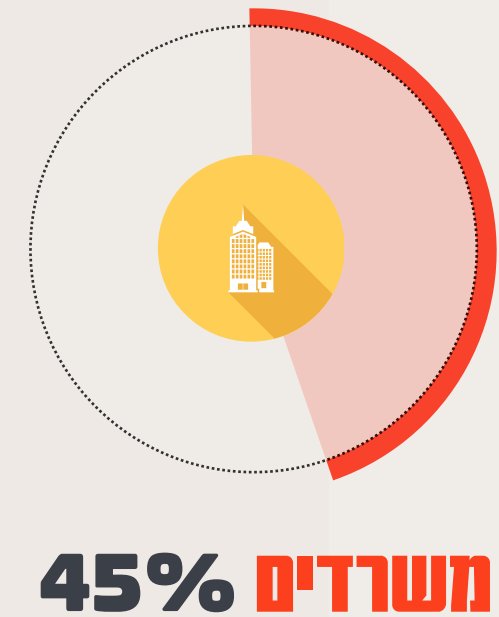
אנו פרושים בהשקעות בנכסים למגוון שימושים תוך התמקדות באזורי ביקוש, מה שמקנה לחברה קשת רחבה של הזדמנויות לצד ניהול סיכונים מחושב ויציבות בעיתות משבר.

לחברה 2 תחומי שימוש עיקריים:

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

28% קניונים ומסחר

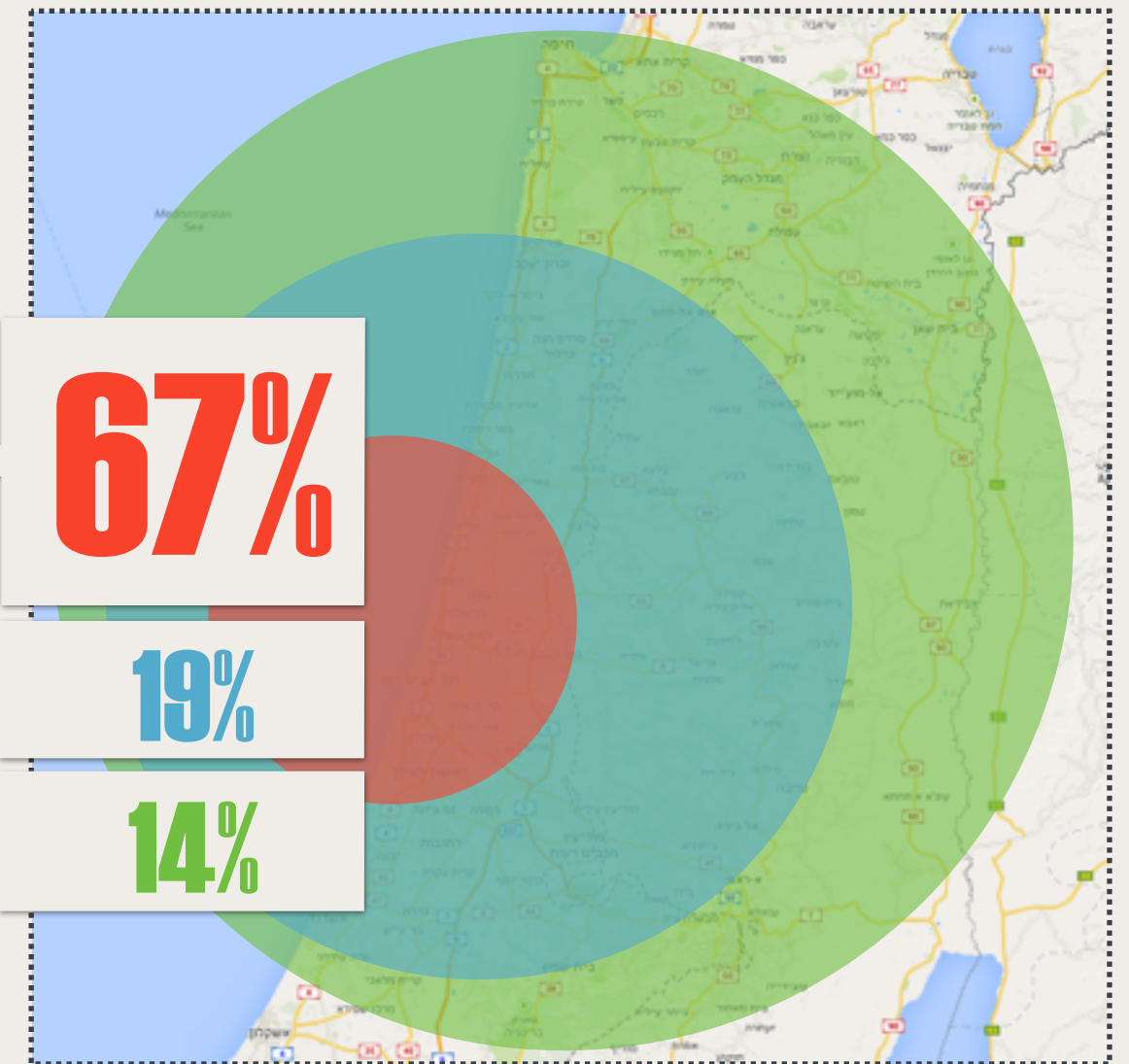
9% סופרמרקטים





אנו פרושים בהשקעות בנכסים למגוון שימושים תוך התמקדות באזורי ביקוש, מה שמקנה לחברה קשת רחבה של הזדמנויות לצד ניהול סיכונים מחושב ויציבות בעיתות משבר.

שיעור תפוסה	מ"ר באלפי מטרים	שווי נדל"ן מניב במיליוני ש"ח	אחוז משווי הנדל"ן
93.7%	112	1,729	מעגל ראשון גבעתיים, תל אביב, רמת גן 25%
90.9%	275	2,877	מעגל שני עוטף גוש דן 42%
97.1%	168	1,307	מעגל שלישי ירושלים, חדרה, אשדוד 19%
98.7%	108	955	מעגל רביעי צפון ודרום הארץ 14%
94.2%	663	6,868	סה"כ צפון ודרום הארץ 100%



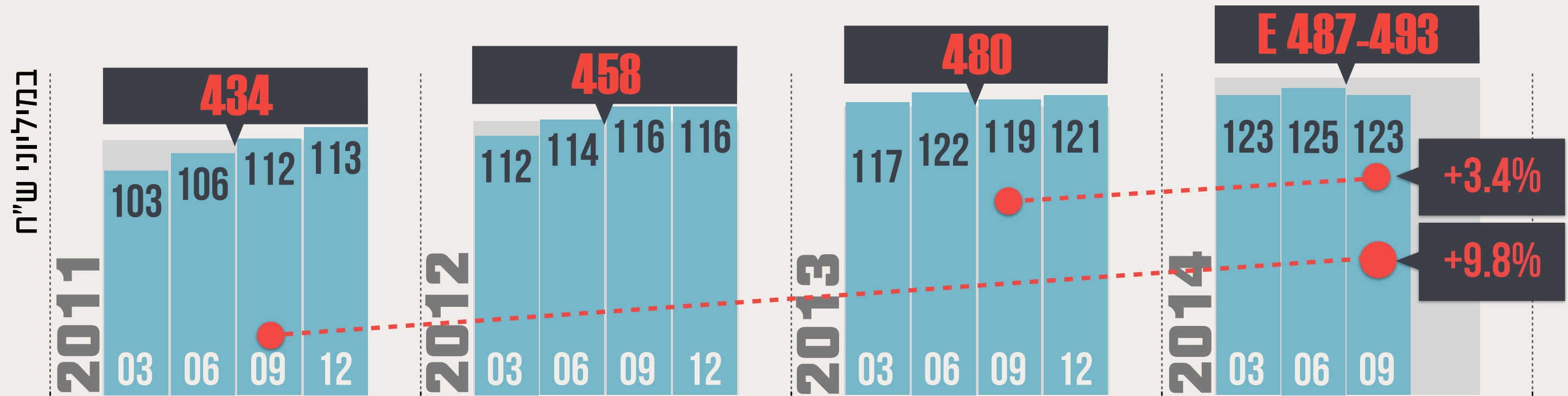
NOI רבעוני ושנתי

מניבים הצלחה

מניבים צמיחה



צמיחה מתמדת ב-NOI.



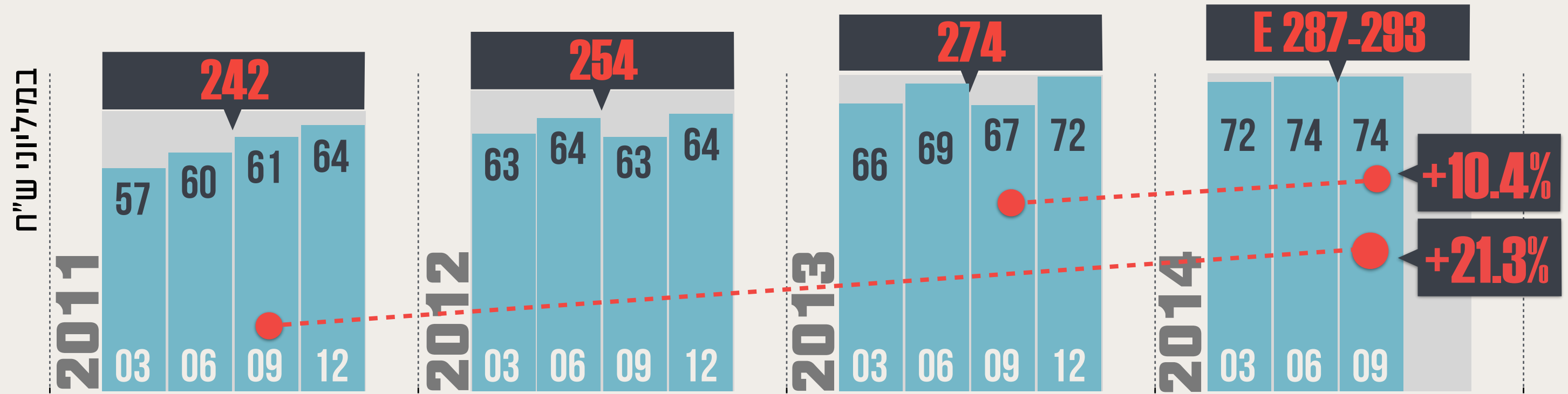
FFO רבעוני ושנתי

מניבים הצלחה

מניבים צמיחה



צמיחה מתמדת ב-FFO.



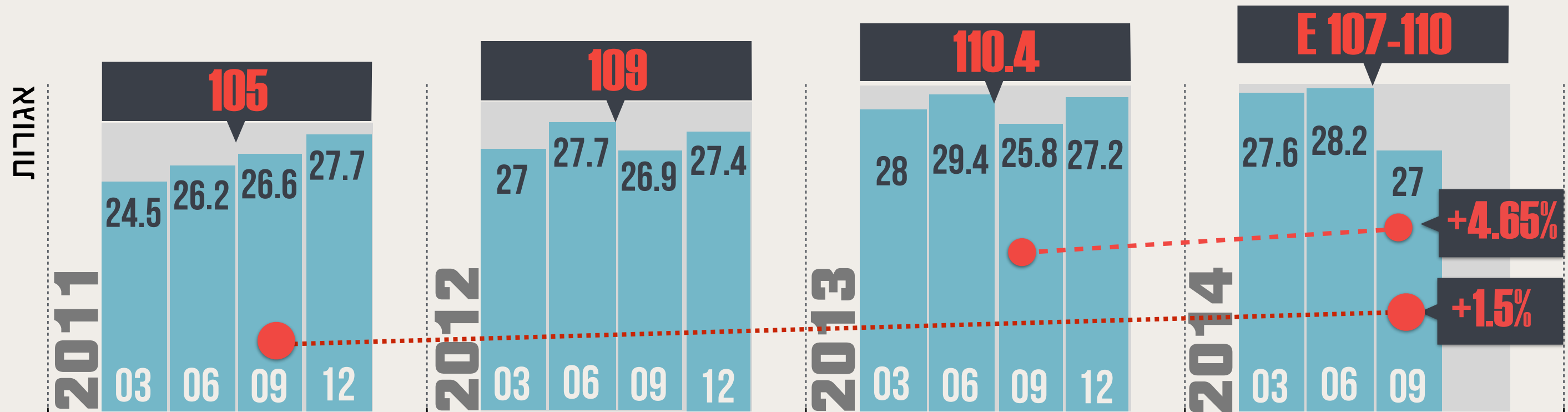
FFO רבעוני ושנתי למניה

מניבים הצלחה

מניבים צמיחה



צמיחה מתמדת ב-FFO למניה.



צמיחה לצד השבחה

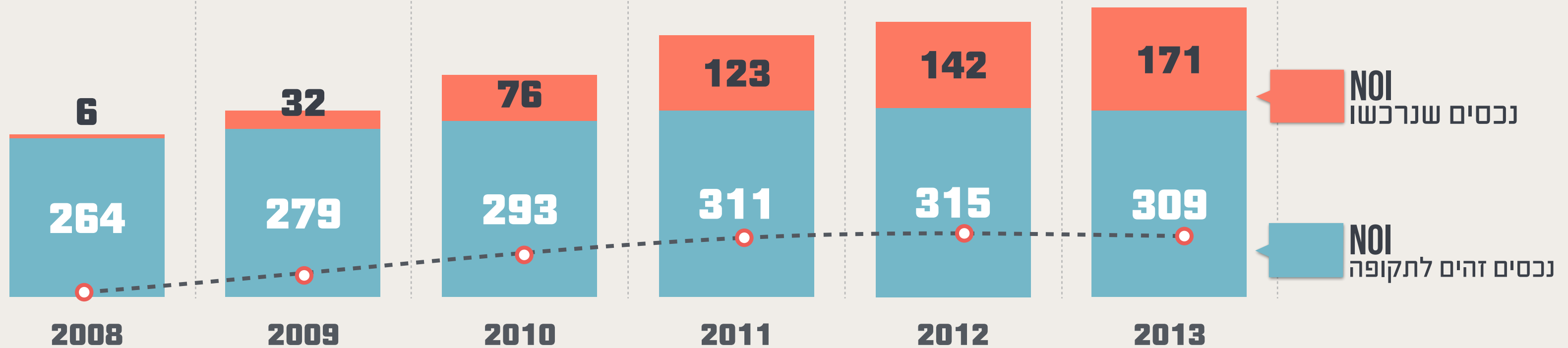
מניבים הצלחה

מניבים צמיחה



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

במיליוני ש"ח



NOI
נכסים שנרכשו

NOI
נכסים זהים לתקופה

מרווחי תשואה גלומה על נכסים מניבים לבין עלות גיוס חוב עולה לאורך השנים

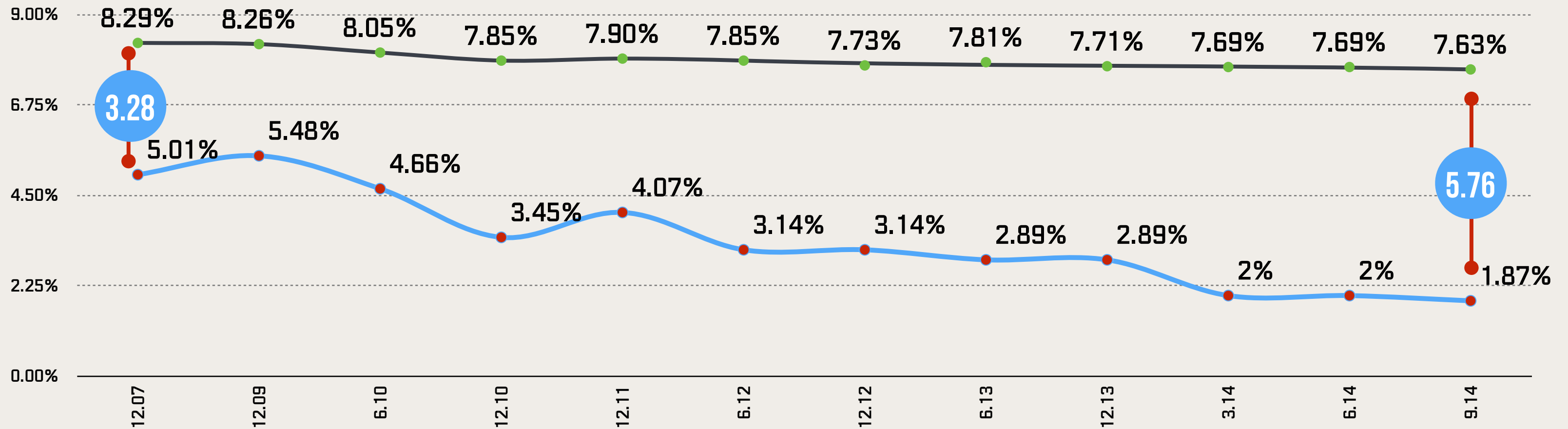
מניבים איתנות



מניבים הצלחה

עלות ריבית שולית אג"ח אמות (מח"מ כ-6 שנים)

תשואה גלומה ממוצעת בנכסים המניבים





מימון מחדש של הלוואות ואגרות חוב בסך של כ-920 מיליון ש"ח:

מח"מ החוב המשקולל עלה ל-**5.4** שנים ל-30 בספטמבר 2014 (מול 5.1 שנים אשתקד).



הריבית המשוקללת האפקטיבית של כלל החוב ירדה ל-**3.86%** (מול 4.28% אשתקד).



חסכון בריבית שנתית בסך **15** מיליון ש"ח.



שמירה על רמת מינוף לצד רכישות

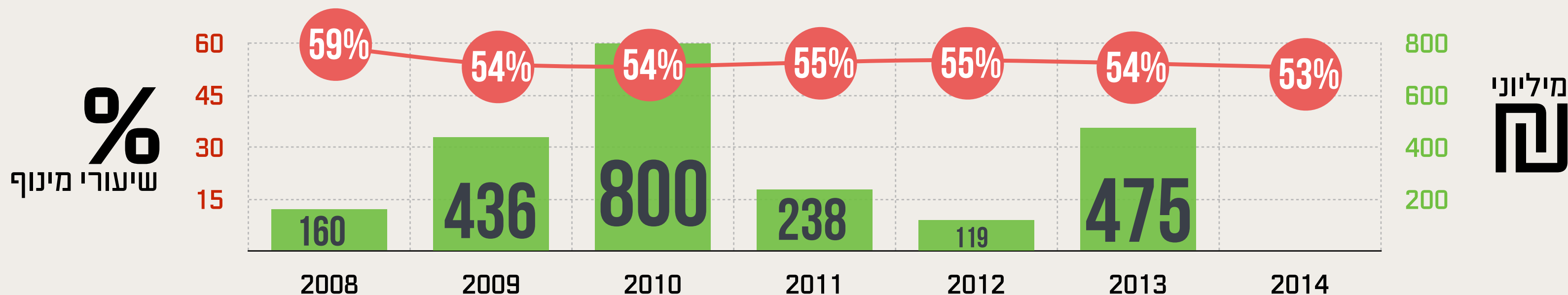
מינים הצלחה

מניבים איתנות



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-5.5 מילארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, אשראי מתאגידים בנקאיים של 600 מיליון ש"ח, מתוכו נוצל סך של כ-105 מיליון ש"ח נכון ל-30 לספטמבר 2014.

שמירה על רמת מינוף לצד רכישות.



%
שיעורי מינוף

מיליוני
₪

שיפור המינוף וגידול ב-NOI

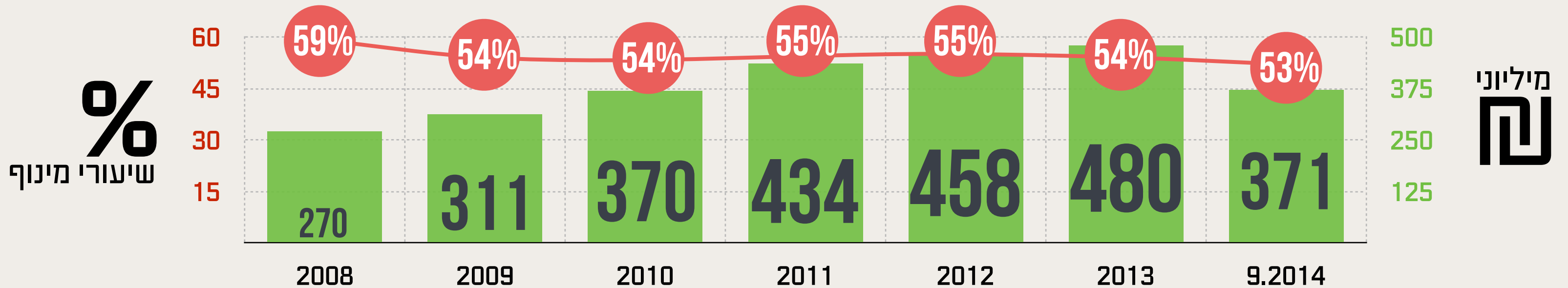
מניבים הצלחה

מניבים איתנות



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-5.5 מילארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, אשראי מתאגידים בנקאיים של 600 מיליון ש"ח, מתוכו נוצל סך של כ-105 מיליון ש"ח נכון ל-30 לספטמבר 2014.

שיפור ברמת מינוף לצד גידול ב-NOI



שיעורי מינוף %

מיליוני ₪

נכסים בלתי משועבדים

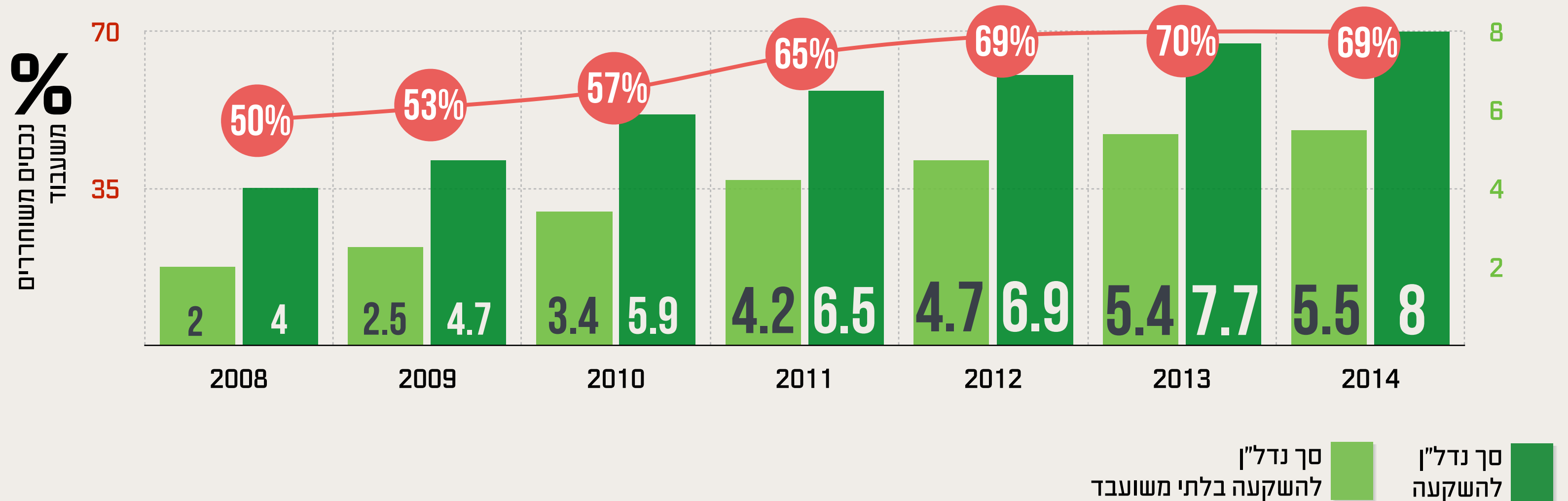
מניבים הצלחה

מניבים איתנות



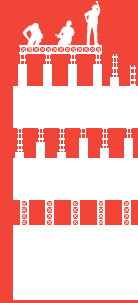
החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-5.5 מילארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, אשראי מתאגידים בנקאיים של 600 מיליון ש"ח, מתוכו נוצל סך של כ-105 מיליון ש"ח נכון ל-30 לספטמבר 2014.

עליה מתמדת בנכסים לא משועבדים.





בשלבי שיווק ראשוניים



מיקום מתחם הבורסה, רמת גן



שימוש עיקרי משרדים



שטח בבניה מ"ר

חלק הקבוצה:

100%

56,000

צפי לגמר הפרויקט: 2015

מגדל אטריום





שווק במלואו



חלק הקבוצה:

100%

מיקום
א.ת בית דגן



שימוש עיקרי
משרדים



שטח בבניה
מ"ר



10,000

צפי לגמר הפרויקט:
2015

מגדל במתחם
אמות
פארק טק



צפי לגמר הפרויקט:
2015

מיקום 
קריית אונו

שימוש עיקרי 
משרדים

שטח בבניה **מ"ר**

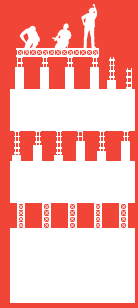
10,000

קניון קריית אונו





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



מיקום
צומת השלום איילון
תל אביב
שימוש עיקרי
משרדים



חלק הקבוצה:
50%



שטח מאושר לבניה מ"ר
50,000



מגדל תוצרת הארץ



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

מיקום
בת גלים חיפה

שימוש מתוכנן
מסחרי



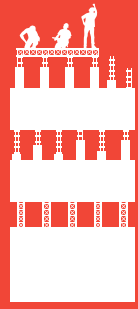
תחנה מרכזית

חיפה

חלק הקבוצה:
50%



תב"ע מאושרת לבניה:
56,000
מ"ר



מיקום
צומת כפר סבא רעננה

שימוש מתוכנן
משרדים או מסחר



חלק הקבוצה:
50%



קרקע בצומת
כפר סבא רעננה



כמדי שנה אנו נוטים לפרסם תחזיותינו לשנה הבאה.

2013

בפועל

480

274

110.4

2014

תחזית

487-493

287-293

107-110

1-9.2014

בפועל

371

220

82.7

NOI במיליוני ש"ח

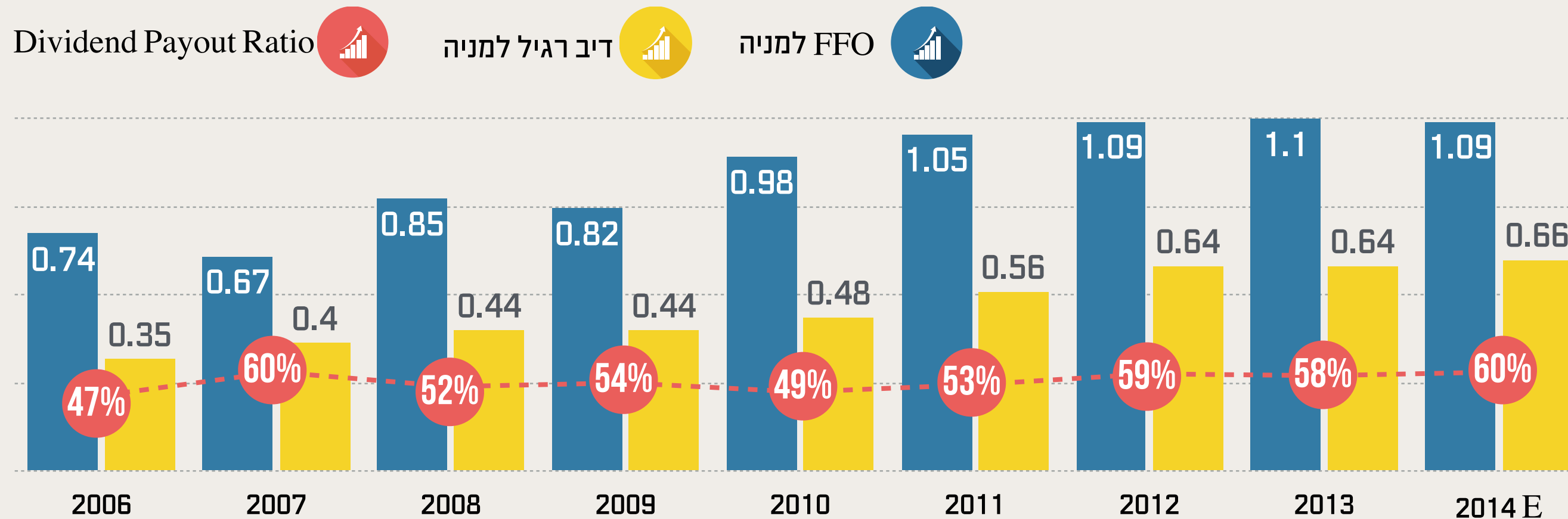
FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)

FFO / למניה (אגורות)

מרווח למימון צמיחה עצמית

מניבים הצלחה

סיכום



- 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.



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 **ולנותני השירות** על מאמצם הבלתי נלאה.





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.





מצגת אמות השקעות לשוק ההון / 11.2014