



אמות השקעות



אמות | נדל"ן מניב בישראל  
מקבוצת אלוניחץ





אבני דרך

אודות

כללי

אמות | נדל"ן מניב בישראל

מקבוצת אלוניחץ

## 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-60% מהונה פעילה בנדל"ן מניב בישראל בלבד
- ⊙ בבעלות הקבוצה 92 נכסים בשטח כולל של כ- 820 אלף מ"ר (כ- 591 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- 97.5%
- ⊙ סך שווי נדל"ן כ- 6.5 מיליארד ש"ח, מתוכו כ- 4.2 מיליארד ש"ח בלתי משועבד
- ⊙ הון עצמי כ- 2.4 מיליארד ש"ח
- ⊙ חוב פיננסי נטו כ- 3.6 מיליארד ש"ח
- ⊙ שיעור מינוף של 55%
- ⊙ אגרות החוב של החברה מדורגות Aa3 באופק יציב ע"י מדרוג ו A+/Stable ע"י S&P מעלות



אבני דרך



אודות



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 אלוניחץ



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 אלוניחץ



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



אמות | נדל"ן מניב בישראל

מקבוצת אלוניחץ



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





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 איזון

פארקים תעשייתיים  
ואחרים



קמעונאות:  
32% 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

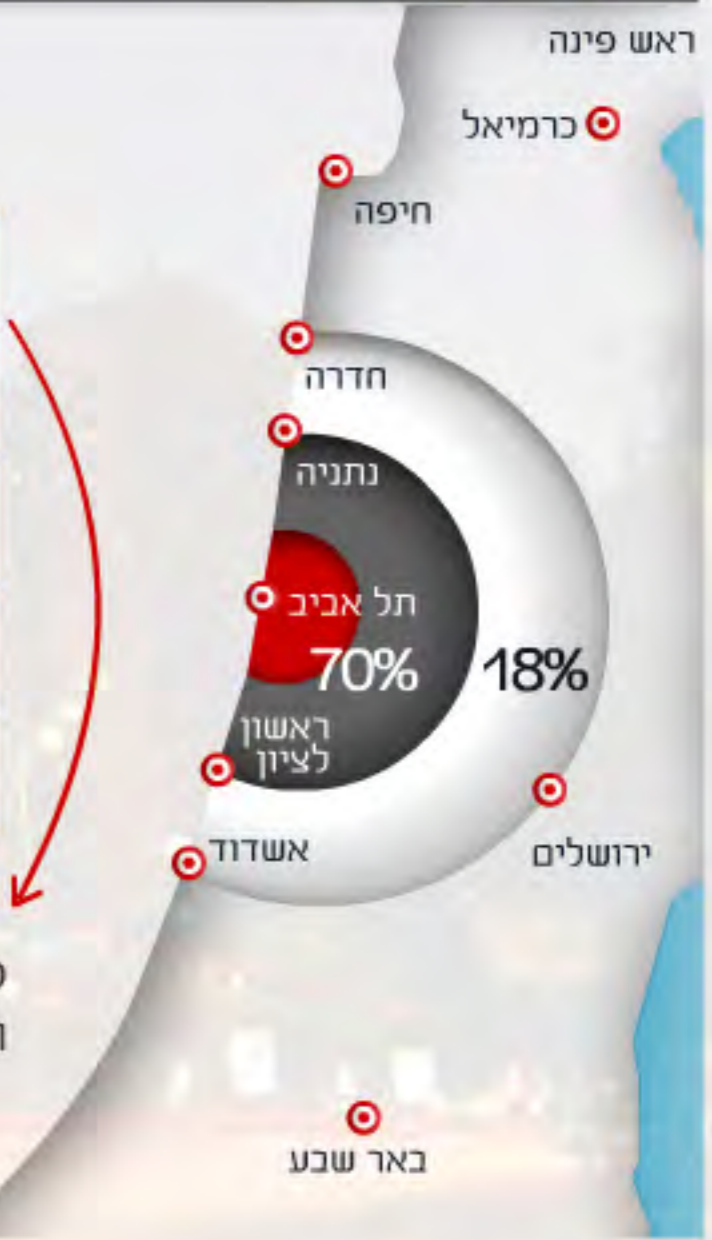
סיכום



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	
96.4%	115	1,609	28%	מעגל 1: גבעתיים, תל אביב, רמת גן
97.1%	230	2,316	40%	מעגל 2: עוטף גוש דן
98.3%	161	1,056	18%	מעגל 3: ירושלים-חדרה-אשדוד
98.2%	85	832	14%	מעגל 4: צפון ודרום הארץ
97.5%	591	5,813	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



מניבים  
הצלחה

מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
איתנות

מניבים  
לעתיד

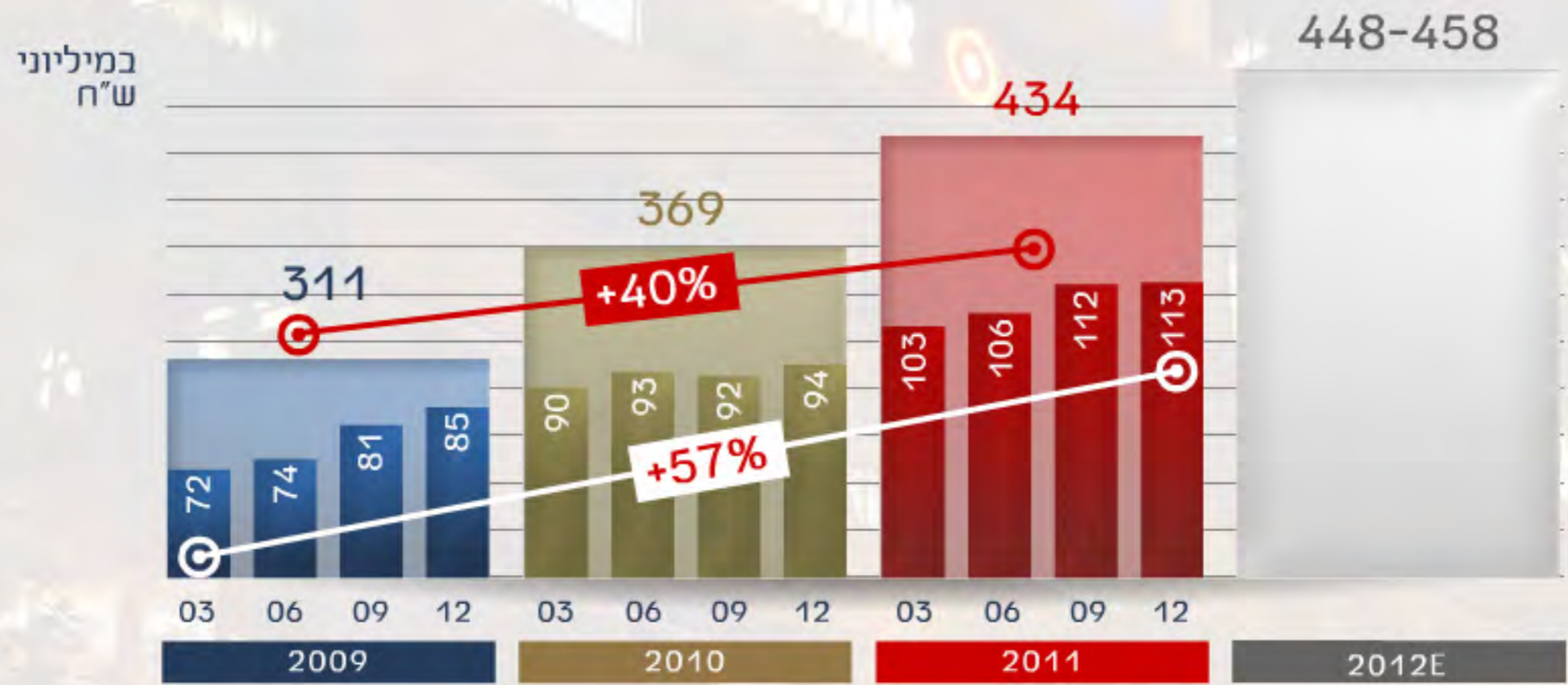
מניבים  
תחזית

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

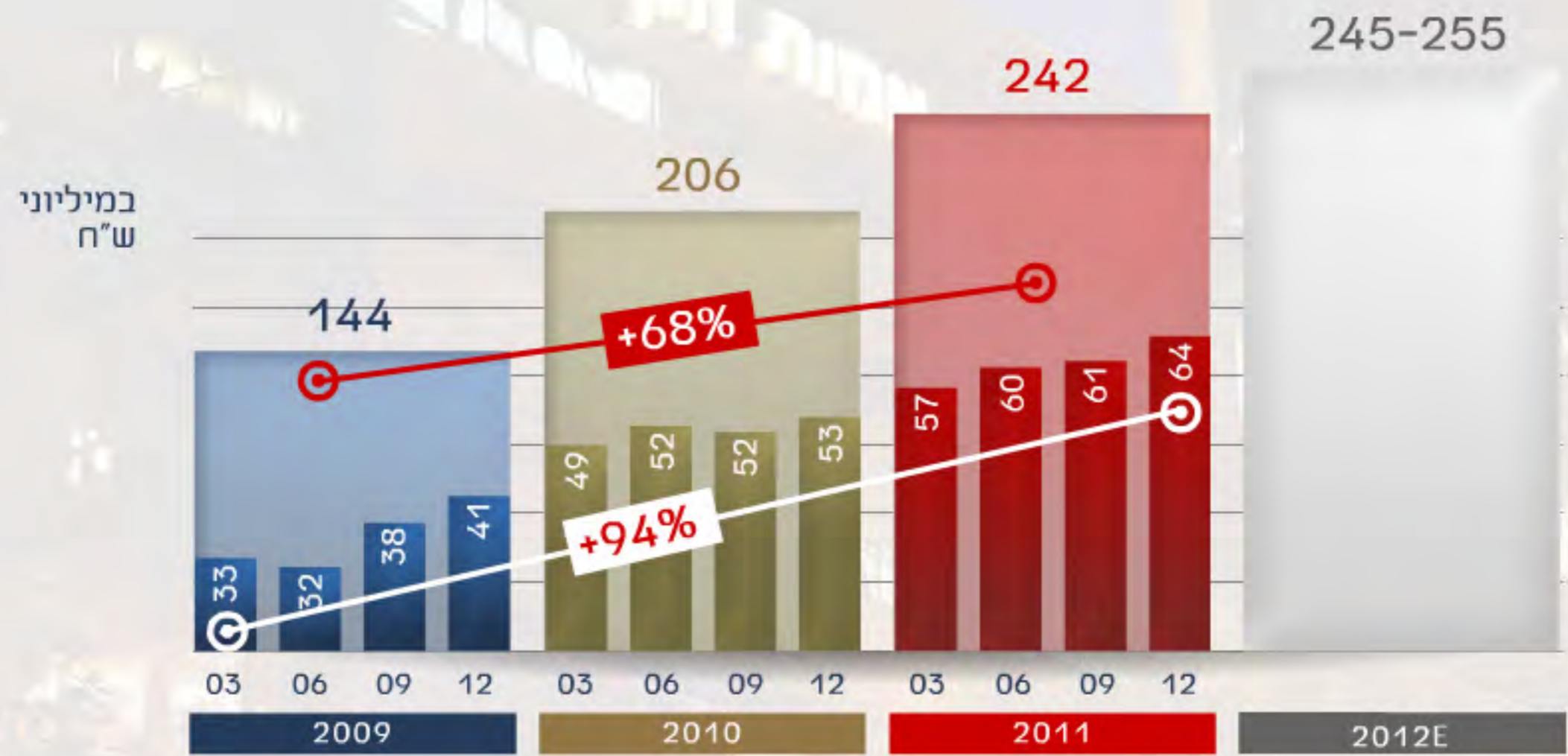
מניבים  
תחזית

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



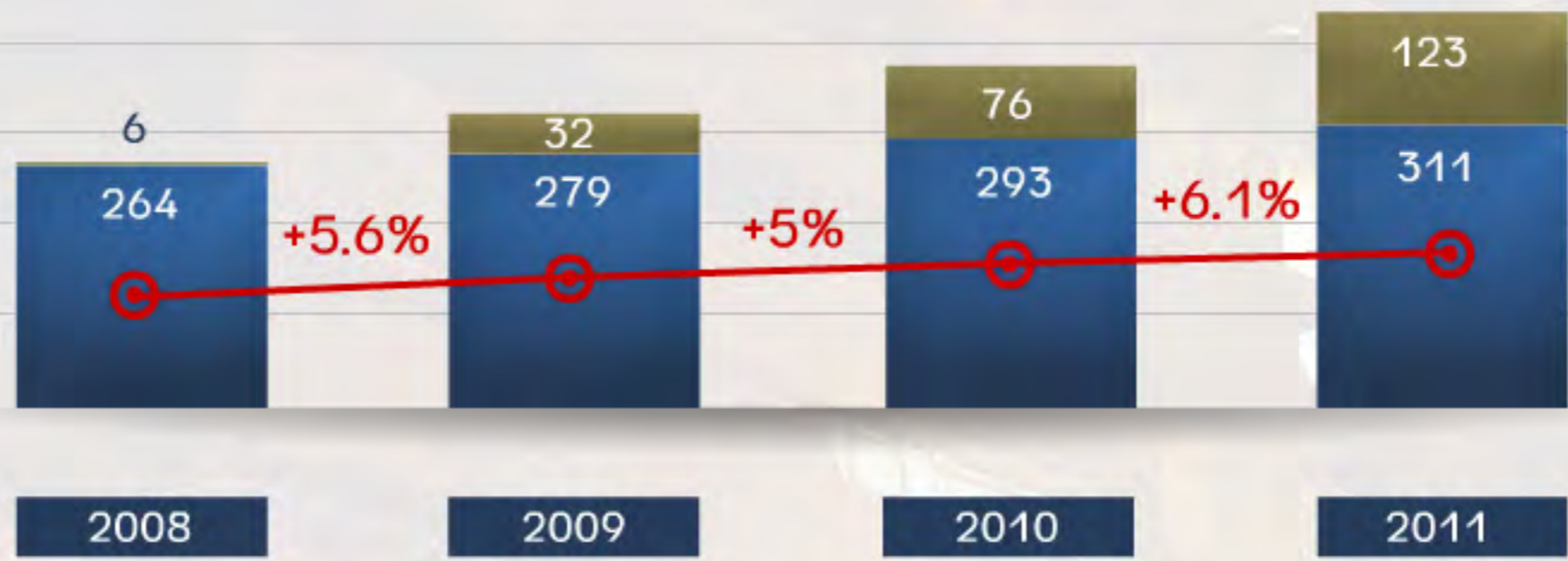
מניבים  
הצלחה



# 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 קיימים לתקופה



מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
איתנות

מניבים  
לעתיד

מניבים  
תחזית

מניבים  
ערך

סיכום



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-4.2 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

פילוח מאזני על פני השנים



מניבים הצלחה

מניבים יציבות  
מניבים צמיחה

מניבים איתנות

מניבים לעתיד  
מניבים תחזית  
מניבים ערך  
סיכום



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-4.2 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

שמירה על מינוף לצד רכישות  
נכסים בלתי משועבדים  
על פני השטח האזני



**מניבים הצלחה**

מניבים יציבות

מניבים צמיחה

**מניבים איתנות**

מניבים לעתיד

מניבים תחזית

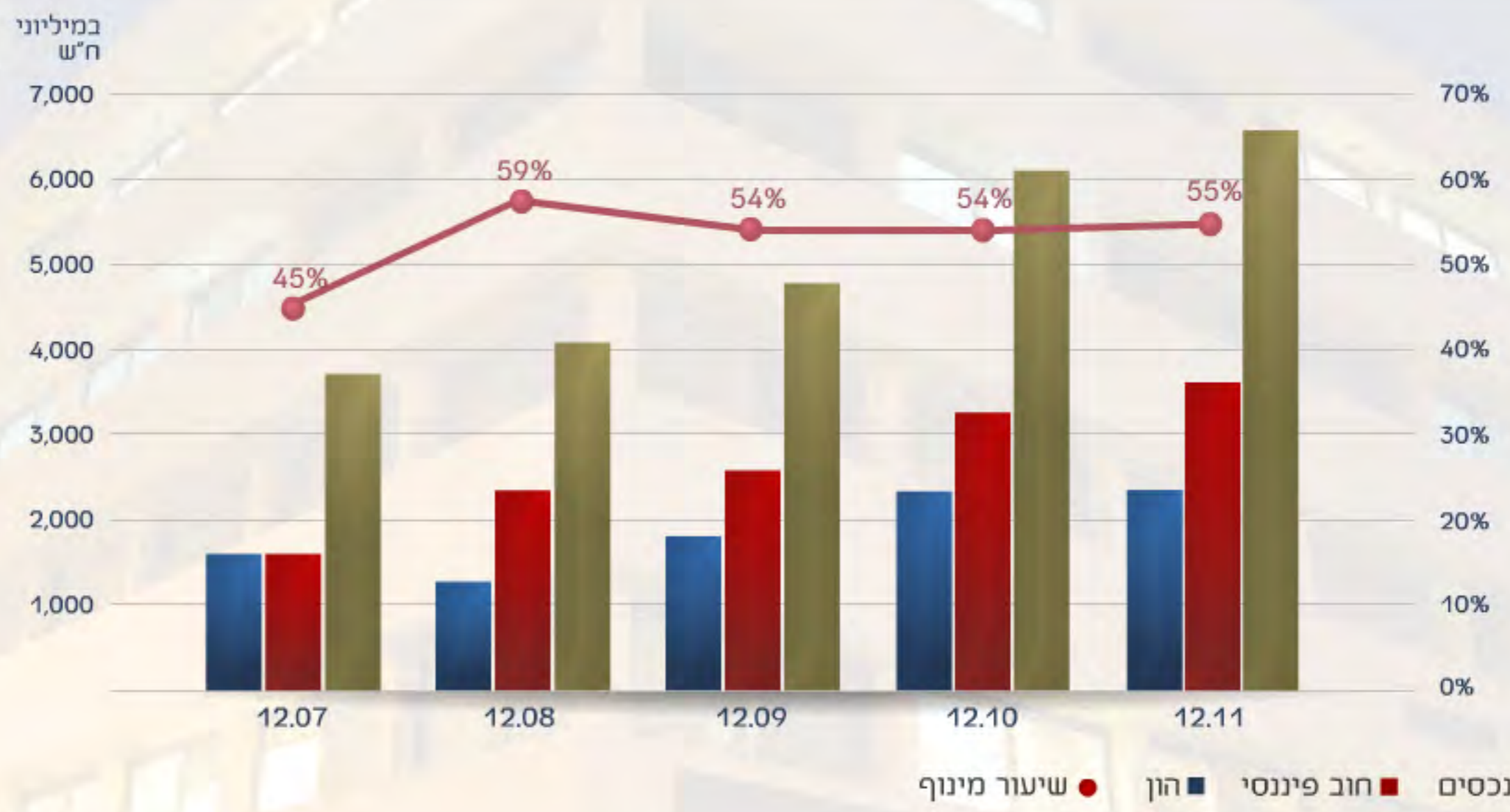
מניבים ערך

סיכום



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-4.2 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 פילוח מאזן



**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 בכניה : 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 בכניה 10 : אלף מ"ר  
 צפי לגמר פרויקט:  
 Q1/2013  
 זכויות נוספות :  
 אין בתב"ע הנוכחית.  
 חלק הקבוצה: 100%



**מגדל אטריום**

מיקום : מתחם הבורסה ר"ג  
 שימוש עיקרי : משרדים  
 שטח בכניה : 30 אלף מ"ר  
 צפי לגמר פרויקט: Q1/2013  
 עד לקו אפס, המשך בניה בהתאם למצב בשוק.  
 זכויות נוספות :  
 22 אלף מ"ר לבניה בהליך.  
 חלק הקבוצה: 100%



**מגדל פלטינום**

מיקום : ציר גהה פתח תקווה  
 שימוש עיקרי : משרדים  
 שטח בכניה: 25 אלף מ"ר  
 צפי לגמר פרויקט:  
 Q4/2012  
 זכויות נוספות :  
 15 אלף מ"ר לבניה.  
 חלק הקבוצה: 100%

בעתיד הקרוב

הרחוק יותר בעתיד



**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 לכנייה : 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 לכנייה : 56 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%

בעתיד הקרוב

בעתיד הרחוק יותר



סיכום

מניבים  
ערך

מניבים  
תחזית  
▼

מניבים  
לעתיד

מניבים  
איתנות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
יציבות



## מניבים תחזית

כמידי שנה אנו נוטים לפרסם תחזיותינו לשנה הבאה :

תחזית מקורית 2011	בפועל 2011	תחזית מקורית 2012	
415-425	434	448-458	NOI במליוני ש"ח
230-240	242	245-255	FFO ריאלי (במליוני ש"ח)
99-104	105	105-109	FFO / למניה (אגורות)



מניבים  
יציבות

מניבים  
צמיחה

מניבים  
איתנות

מניבים  
לעתיד

מניבים  
תחזית

מניבים  
ערך  
▼

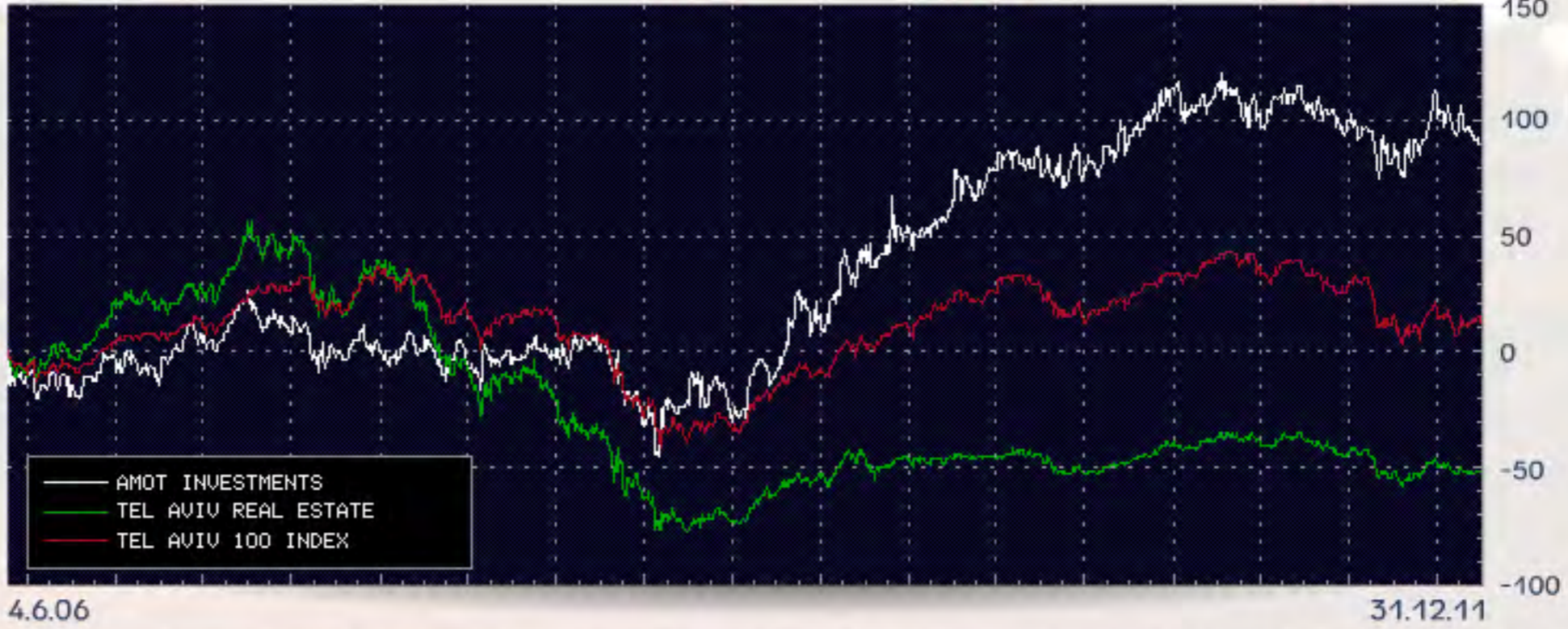
סיכום



מיום הנפקתה בציבור, מאי 2006, חילקה אמות לבעלי מניותה דיבידנד בהיקף מצטבר של כ-941 מליון ש"ח והמניה הניבה למשקיעיה תשואה כוללת של כ-94%. המניה התנהגה הן בעיתות משבר והן בשוקים גואים בביצועי יתר עודפים על ביצועי הענף והשוק בכללותו.

## תשואה מיום ההנפקה

ני"ע/מדד	מטבע	תשואת מחיר	תשואה* כוללת	תשואה שנתית ממוצעת
AMOT IT Equity	ILs	-9.27%	93.81%	12.61%
EST-15 Index	ILs	-51.92%	-51.92%	-12.31%
TA-100 Index	ILs	-12.27%	12.27%	2.10%



\*תשואה כוללת לתקופה - התשואה המתקבלת לתקופה מהשקעה בתחילת תקופה, כאשר תזרימי הדיבידנד המתקבלים במהלך התקופה מושקעים גם הם חזרה במניה

תשואה מיום ההנפקה

5 שנים לאחר תשואה

3 שנים לאחר תשואה

תשואה שנה אחרונה



**מניבים הצלחה**

מניבים יציבות

מניבים צמיחה

מניבים איתנות

מניבים לעתיד

מניבים תחזית

מניבים ערך

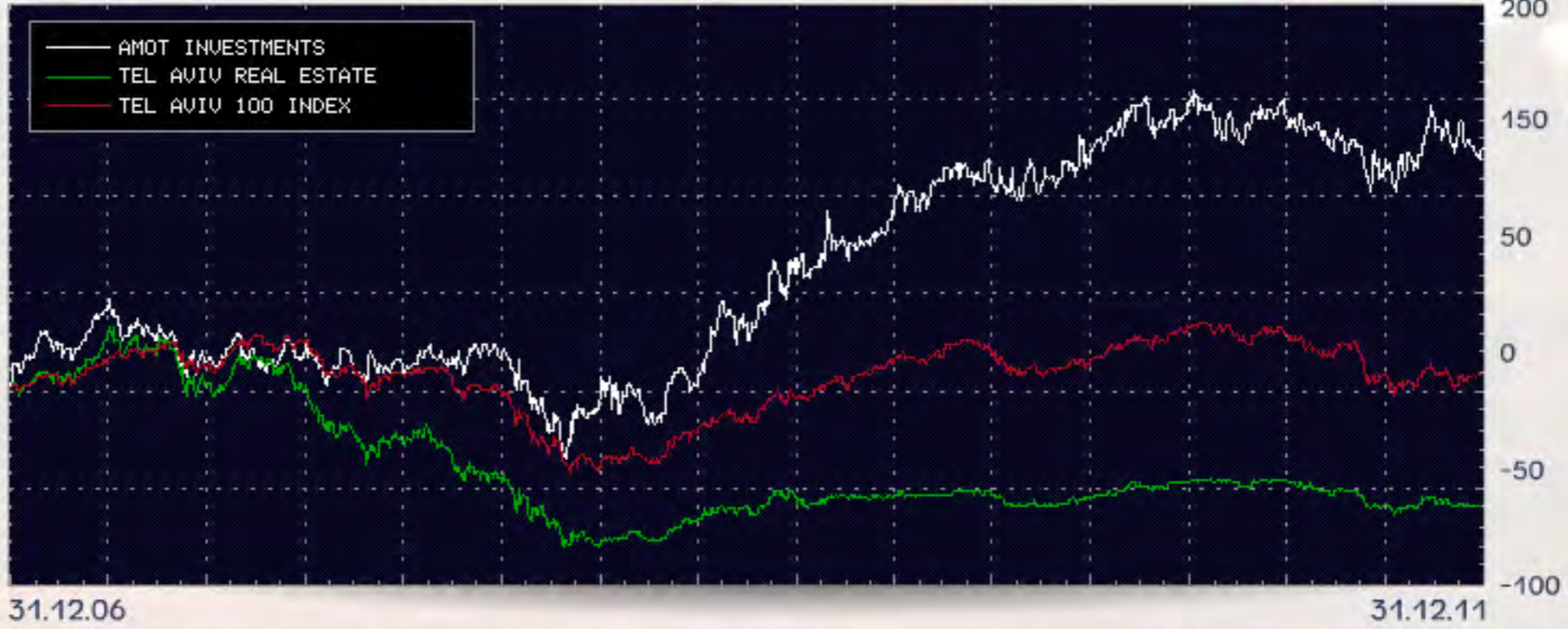
סיכום



מיום הנפקתה בציבור, מאי 2006, חילקה אמות לבעלי מניותה דיבידנד בהיקף מצטבר של כ-941 מליון ש"ח והמניה הניבה למשקיעיה תשואה כוללת של כ-94%. המניה התנהגה הן בעיתות משבר והן בשוקים גואים בביצועי יתר עודפים על ביצועי הענף והשוק בכללותו.

## תשואה 5 שנים לאחור

ני"ע/מדד	מטבע	תשואת מחיר	תשואה כוללת*	תשואה שנתית ממוצעת
AMOT IT Equity	ILs	5.45%	125.25%	17.64%
EST-15 Index	ILs	-59.22%	-59.22%	-16.43%
TA-100 Index	ILs	6.16%	6.16%	1.20%



\*תשואה כוללת לתקופה - התשואה המתקבלת לתקופה מהשקעה בתחילת תקופה, כאשר תזרימי הדיבידנד המתקבלים במהלך התקופה מושקעים גם הם חזרה במניה

תשואה מיום ההנפקה

תשואה 5 שנים לאחור

תשואה 3 שנים לאחור

תשואה שנה אחרונה



מניבים הצלחה

מניבים יציבות

מניבים צמיחה

מניבים איתנות

מניבים לעתיד

מניבים תחזית

מניבים ערך

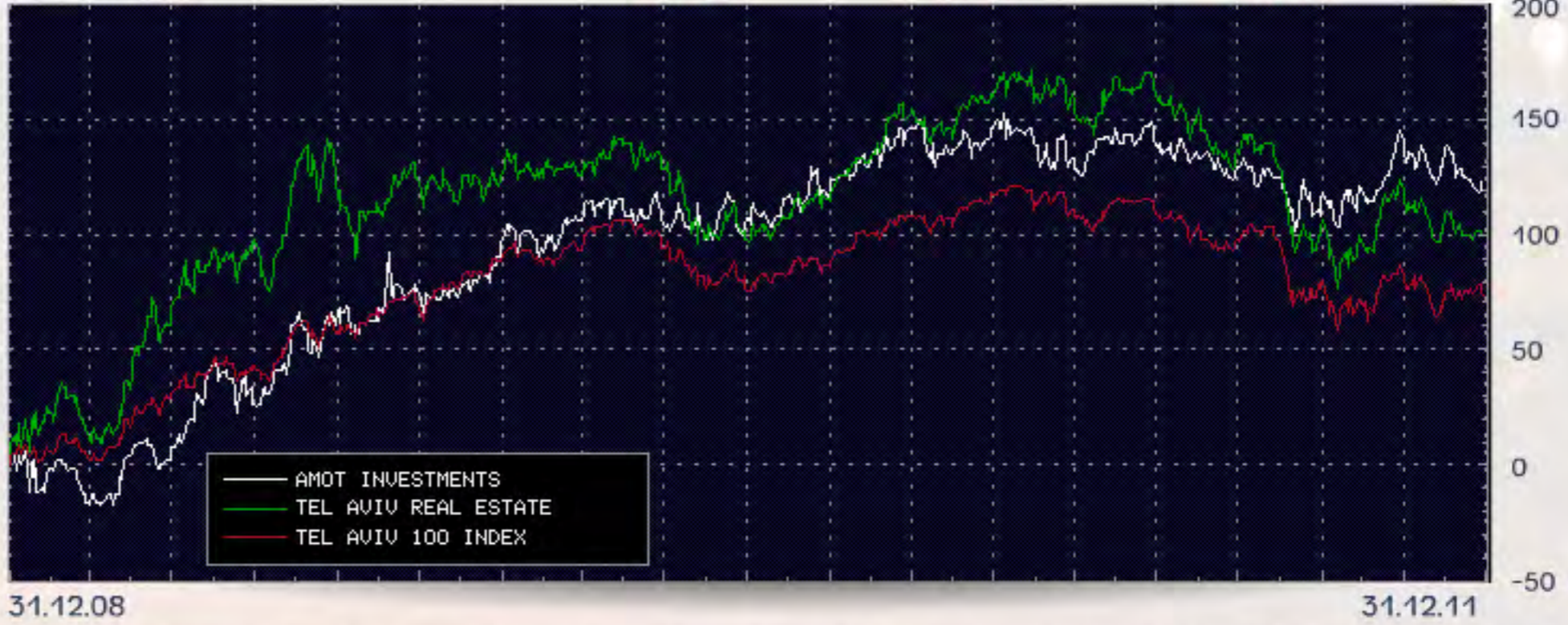
סיכום



מיום הנפקתה בציבור, מאי 2006, חילקה אמות לבעלי מניותה דיבידנד בהיקף מצטבר של כ-941 מליון ש"ח והמניה הניבה למשקיעיה תשואה כוללת של כ-94%. המניה התנהגה הן בעיתות משבר והן בשוקים גואים בביצועי יתר עודפים על ביצועי הענף והשוק בכללותו.

## תשואה 3 שנים לאחור

ני"ע/מדד	מטבע	תשואת מחיר	תשואה* כוללת	תשואה שנתית ממוצעת
AMOT IT Equity	ILs	89.63%	123.46%	30.80%
EST-15 Index	ILs	99.48%	99.48%	25.94%
TA-100 Index	ILs	73.46%	73.46%	20.19%



\*תשואה כוללת לתקופה - התשואה המתקבלת לתקופה מהשקעה בתחילת תקופה, כאשר תזרימי הדיבידנד המתקבלים במהלך התקופה מושקעים גם הם חזרה במניה

תשואה תשואה תשואה תשואה  
מיום ההנפקה 5 שנים לאחור 3 שנים לאחור שנה אחרונה



**מניבים הצלחה**

מניבים יציבות

מניבים צמיחה

מניבים איתנות

מניבים לעתיד

מניבים תחזית

**מניבים ערך**

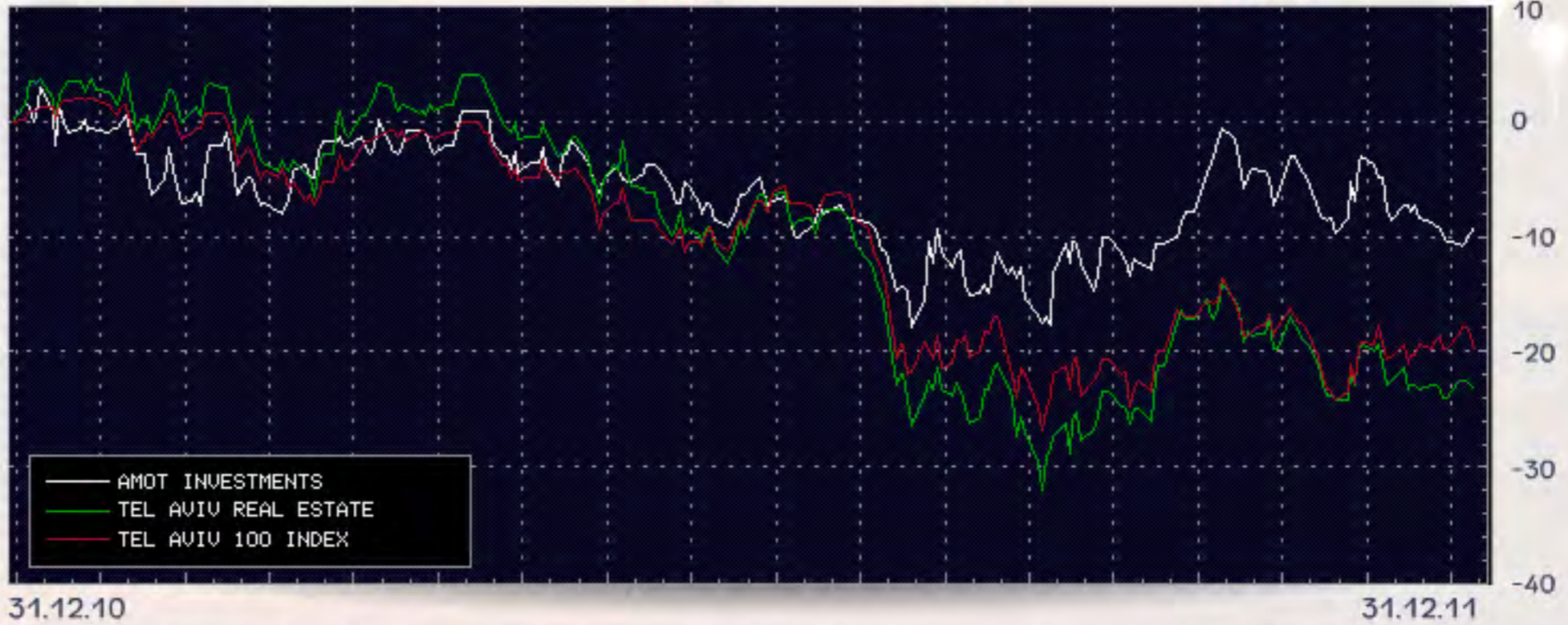
סיכום



מיום הנפקתה בציבור, מאי 2006, חילקה אמות לבעלי מניותה דיבידנד בהיקף מצטבר של כ-941 מליון ש"ח והמניה הניבה למשקיעיה תשואה כוללת של כ-94%. המניה התנהגה הן בעיתות משבר והן בשוקים גואים בביצועי יתר עודפים על ביצועי הענף והשוק בכללותו.

## תשואה שנה לאחור

ני"ע/מדד	מטבע	תשואת מחיר	תשואה* כוללת	תשואה שנתית ממוצעת
AMOT IT Equity	ILs	-14.08%	-9.04%	-9.07%
EST-15 Index	ILs	-23.24%	-23.24%	-23.30%
TA-100 Index	ILs	-20.06%	-20.06%	-20.11%



\*תשואה כוללת לתקופה- התשואה המתקבלת לתקופה מהשקעה בתחילת תקופה, כאשר תזרימי הדיבידנד המתקבלים במהלך התקופה מושקעים גם הם חזרה במניה

תשואה תשואה תשואה תשואה  
מיום ההנפקה 5 שנים לאחור 3 שנים לאחור שנה אחרונה



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 ●

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 למצוינות.

אנו מאמינים בחוסנו של המשק הישראלי, המהווה בסיס איתן לצמיחתנו העתידית. גישת הניהול וההשקעות הממושמת 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.

## 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.

אמות פארק אפק

תודה

אמות | נדל"ן מניב בישראל  
מקבוצת אלוניחץ