



---

**מצגת אמות השקעות לשוק ההון / 3.2014**



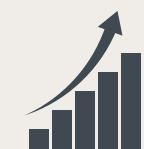
# אמות

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- **60%** מהונה.



פעילה בנדל"ן מניב בישראל בלבד.





# אמות

## מקבוצת אלוני חץ

### כללי

### אודות אמות



### בבעלות הקבוצה:



**95**  
נכסים מניבים



שטח כולל של כ:  
**963,000**

כ-682,000 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- **96%**.



סך שווי נדל"ן כ- **7.7** מיליארד ש"ח, מתוכו **5.4** מיליארד ש"ח בלתי משועבד.



הון עצמי כ- **2.8** מיליארד ש"ח.



חוב פיננסי נטו כ- **4.2** מיליארד ש"ח.



שיעור מינוף של **54%**.



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



# אמות

## נללי אבני דרך



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

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

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

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

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

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

2011

2012

2013



# מניבים יציבות

## מניבים איזון

מניבים הצלחה

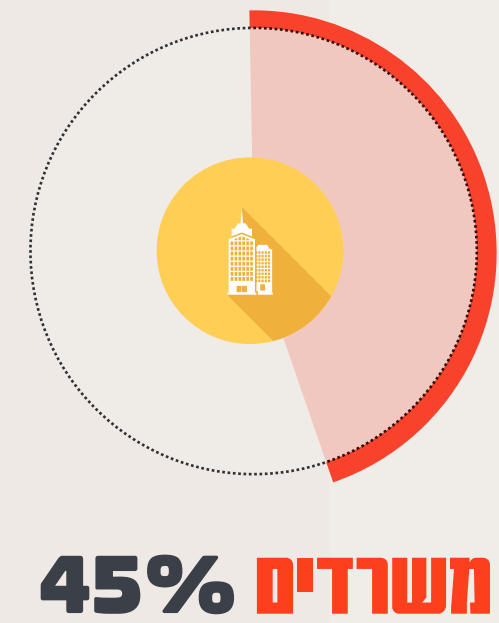
אנו פרושים בהשקעות בנכסים למגוון שימושים תוך התמקדות באזורי ביקוש, מה שמקנה לחברה קשת רחבה של הזדמנויות לצד ניהול סיכונים מחושב ויציבות בעיתות משבר.

לחברה 2 תחומי שימוש עיקריים:

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

28% קניונים ומסחר

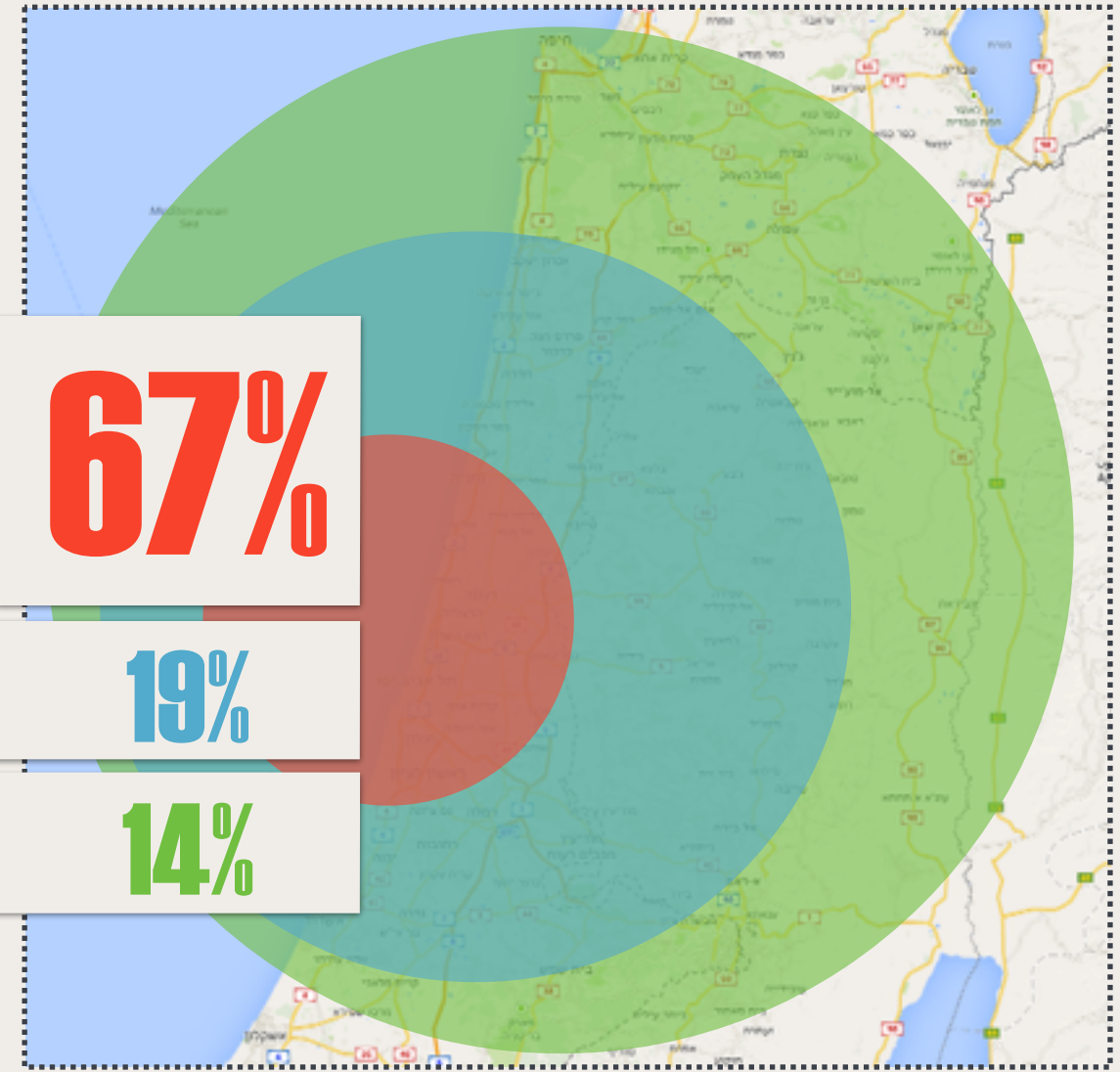
9% סופרמרקטים





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
96.9%	115	1,726	מעגל ראשון גבעתיים, תל אביב, רמת גן 25%
91.9%	275	2,820	מעגל שני עוטף גוש דן 42%
96.4%	185	1,314	מעגל שלישי ירושלים, חדרה, אשדוד 19%
98.8%	107	946	מעגל רביעי צפון ודרום הארץ 14%
95.04%	682	6,806	סה"כ צפון ודרום הארץ 100%



67%

19%

14%

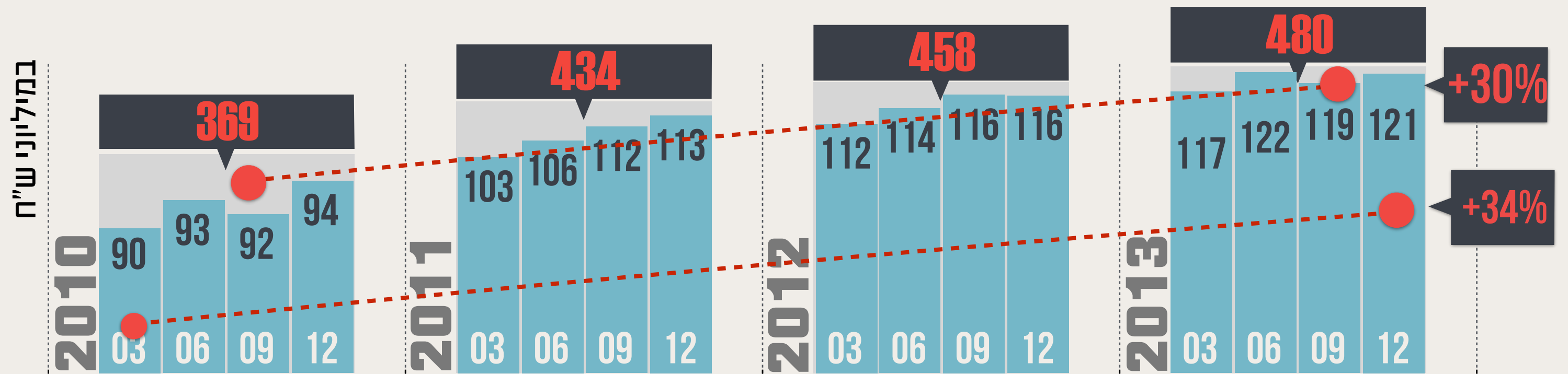
# NOI רבעוני ושנתי

מניבים הצלחה

# מניבים צמיחה



צמיחה מתמדת ב-NOI.



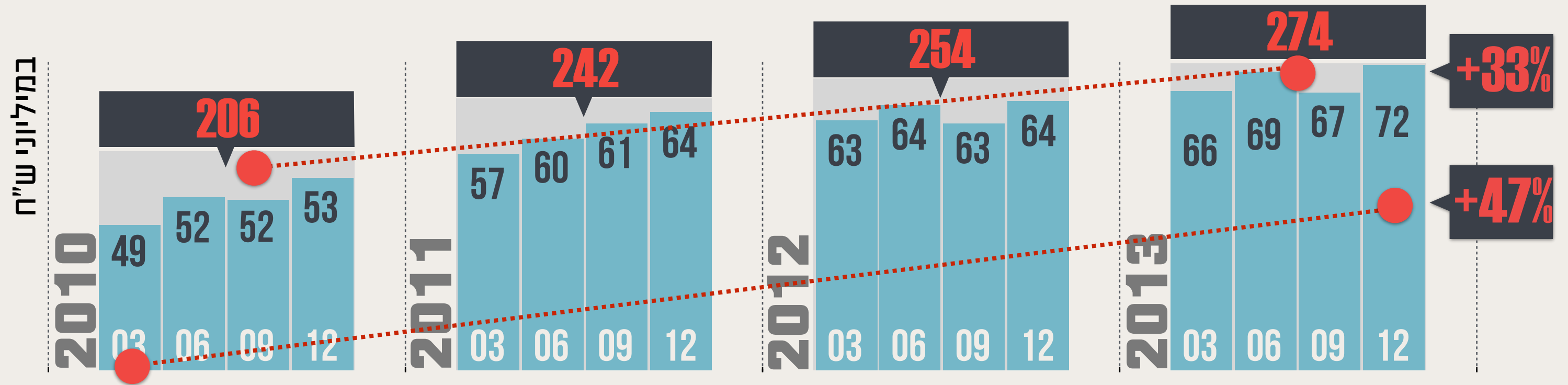
# FFO רבעוני ושנתי

מניבים הצלחה

# מניבים צמיחה



צמיחה מתמדת ב-FFO.



# צמיחה לצד השבחה

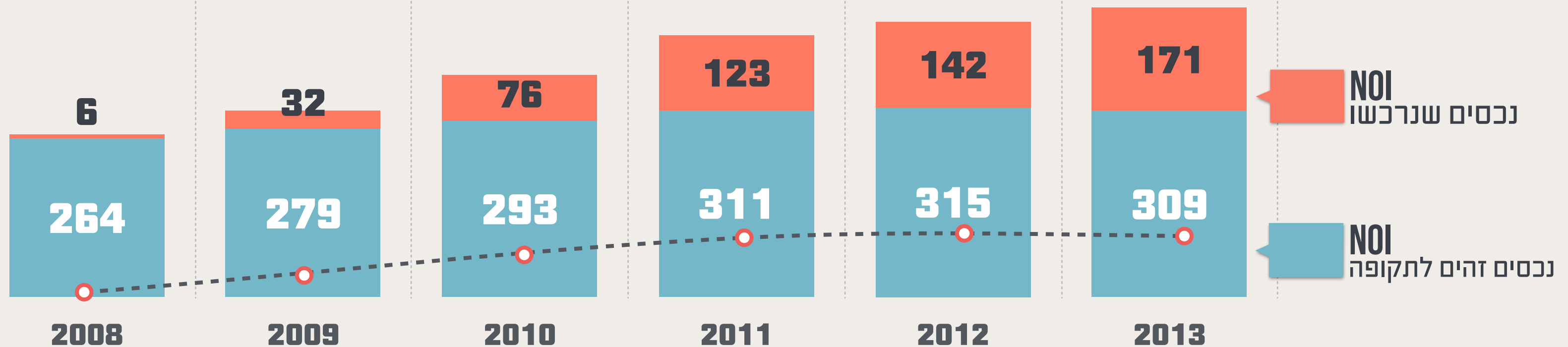
מניבים הצלחה

# מניבים צמיחה



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

במיליוני ש"ח



NOI  
נכסים שנרכשו

NOI  
נכסים זהים לתקופה

# שמירה על רמת מינוף לצד רכישות

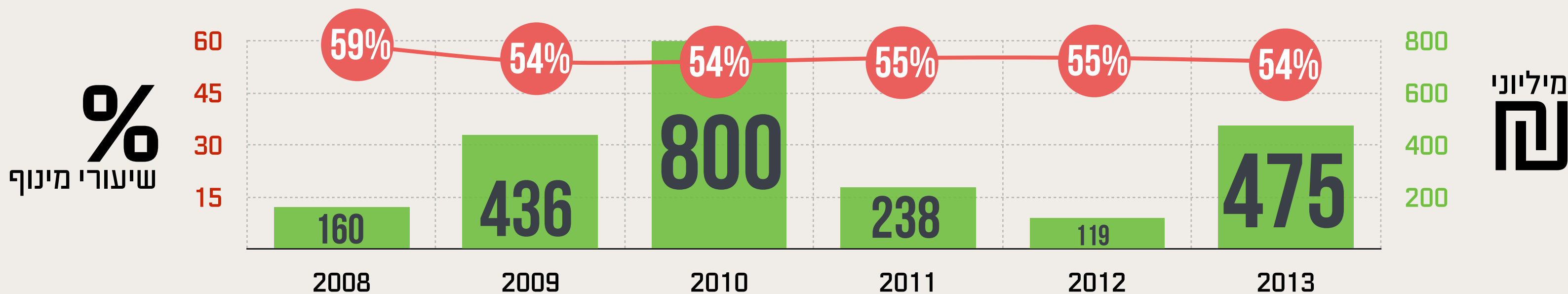
מינים הצלחה

# מניבים איתנות



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-5.4 מילארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, קווי אשראי בנקאיים של 600 מיליון ש"ח בלתי מנוצלים ושיעור מינוף יציב ולאורך זמן.

שמירה על רמת מינוף לצד רכישות.



# שיפור המינוף וגידול ב-NOI

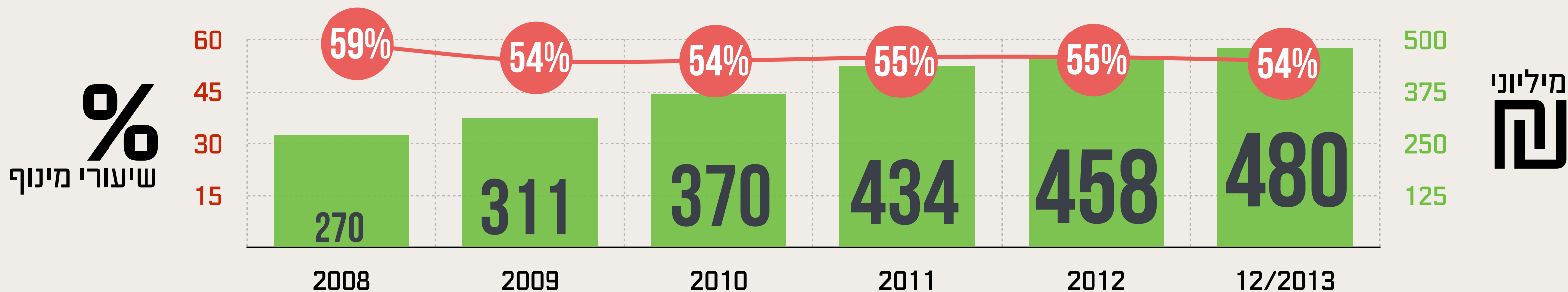
מניבים הצלחה

## מניבים איתנות



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-5.4 מילארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, קווי אשראי בנקאיים של 600 מיליון ש"ח בלתי מנוצלים ושיעור מינוף יציב ולאורך זמן.

### שיפור ברמת מינוף לצד גידול ב-NOI



# נכסים בלתי משועבדים

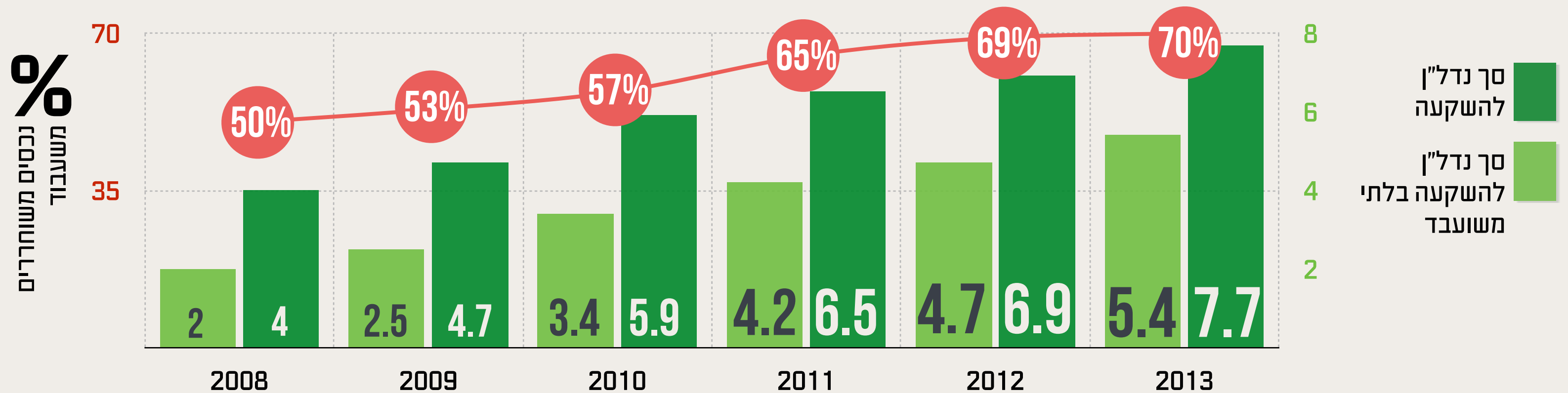
מניבים הצלחה

# מניבים איתנות



החברה שומרת על חוסן פיננסי המגובה כיום בכ-4.7 מילארד ש"ח נכסים שאינם משועבדים, קווי אשראי בנקאיים של 600 מיליון ש"ח בלתי מנוצלים ושיעור מינוף יציב ולאורך זמן.

עליה מתמדת בנכסים לא משועבדים.





זכויות נוספות

**בתהליכי אישור**

**מיקום**

מתחם הבורסה, רמת גן

**שימוש עיקרי**

משרדים

חלק הקבוצה:

**100%**

שטח בבניה

מ"ר

**52,000**

צפי לגמר הפרויקט:

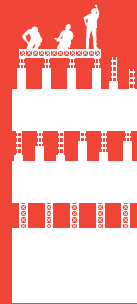
2015



# 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**

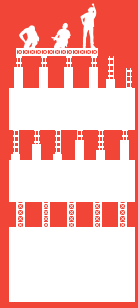
**10,000**

# 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  
35,000



# מגדל תוצרת הארץ



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

חלק הקבוצה:  
**50%**

מיקום  
בת גלים חיפה

שימוש מתוכנן  
מסחרי



תחנה מרכזית  
**חיפה**

בעתיד הרחוק יותר...

מניבים הצלחה

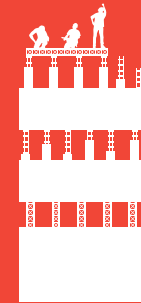
מניבים לעתיד



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**

**2014**

תחזית מקורית

תחזית מעודכנת

בפועל

תחזית מקורית

467 - 477

475-480

480

505-515

NOI במיליוני ש"ח

247 - 257

260-265

274

290-300

FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)

106 - 110

105-108

110

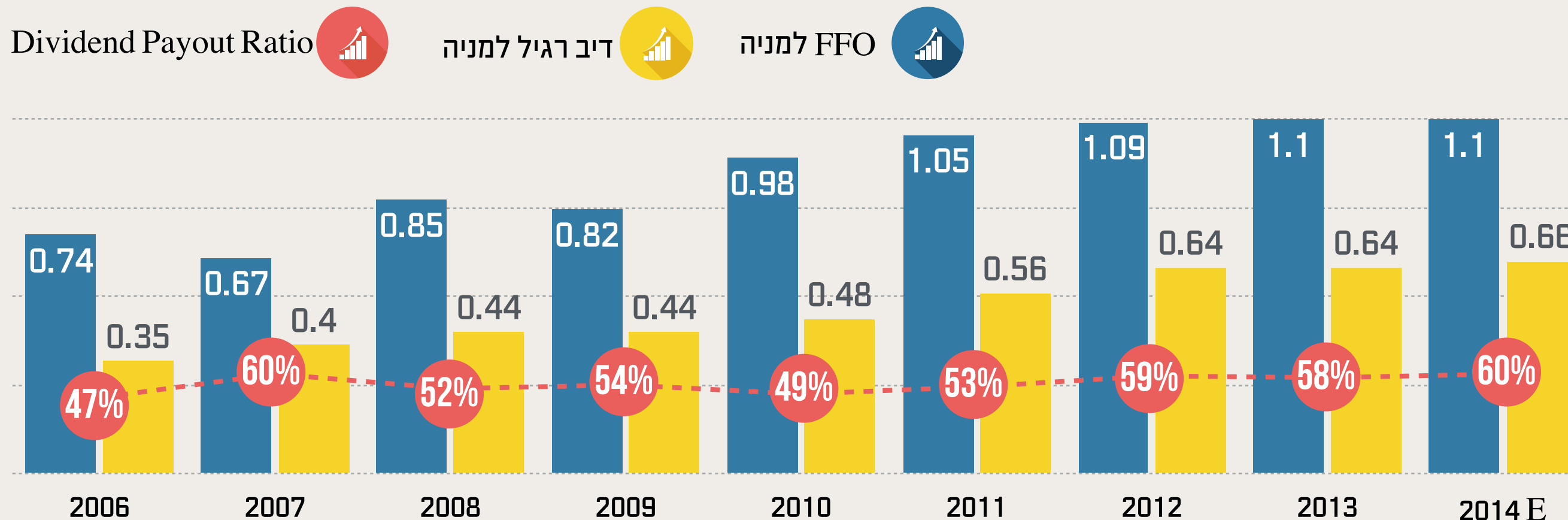
109-113

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 / 3.2014**