

רבעון שלישי
2019

אלוני חץ

נכסים והשקעות בע"מ

• מצגת זו הוכנה על ידי אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ("החברה") והיא מיועדת למשקיעים בלבד ואינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. המידע המוצג אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, המלצה או חוות דעת ואינו מהווה תחליף לשיקול דעת של המשקיע.

• האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה הינו תמצית בלבד, ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בתשקיף מדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("המידע הכומבי"). המצגת כוללת נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונה מהנתונים הנכללים בדיווחים האמורים או כמידע הניתן לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה. המידע המוצג במצגת זו אינו מהווה תחליף למידע הכומבי.

• תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והחברות המוחזקות שלה, תחזיות מאקרו כלכליות, שינויים במחירי שכירות ובתכופות, תחזית הכנסות חישוב NOI ו-FFO לשנת 2019 (לרבות לשנת 2024 בנוגע ל-CARR) תחזית הדיבידנדים לשנת 2019, ייזומם והקמתם של פרויקטים, לרבות פרויקטים בתחום האנרגיה, (צפי לוחות זמנים, עלויות הקמה והכנסות עתידיות) הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך (התשכ"ח - 1968), ומידע זה כאמור, מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה בתום לב, על פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה והחברות המוחזקות שלה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שנאספו על ידי החברה ממקורות אחרים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.

• התממשותו או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית (בעולם בכלל ובישראל בפרט) ועל כן תוצאות הפעילות של החברה, עלולות להיות שונות באופן מהותי מהאמור במצגת זו.





אלוני חץ
נכסים והשקעות בע"מ



200 State St - בוסטון CARR



מיקוד בתחום הנדל"ן המניב (בעיקר בענף המשרדים) בשווקים מערביים לרבות פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת.



חברות הקבוצה מייצרות תזרים מזומנים שוטף, יציב וארוך טווח.



מדיניות ניהול פיננסי שמרני - שמירה על רמה גבוהה של נכסים לא משועבדים, מח"מ התחייבויות פיננסיות ארוך טווח, שמירת מסגרות אשראי לא מנוצלות ויחסי מינוף יעילים.



אלוני חץ שומרת על **מגוון של מקורות אשראי** משוק ההון והמערכת הבנקאית בארץ ובחו"ל.



חברות הקבוצה עוסקות **בייזום של פרויקטים** על פי ההיקפים שנקבעו על ידי מועצות המנהלים של חברות הקבוצה.



חברות הקבוצה מקפידות על רמת שקיפות גבוהה בכל הקשור לדיווחיהן למשקיעים.



במסגרת מדיניות הקבוצה ביחס לממשל תאגידי, **לפחות מחצית מחברי הדירקטוריונים בחברות הציבוריות של הקבוצה הינם בלתי תלויים.**

נדל"ן מניב

אנרגיות מתחדשות

ישראל / ארה"ב / פולין



60.1%

מתקנים להפקת
חשמל באמצעות
אנרגיות מתחדשות

שוויץ



8.0%

משרדים ומסחר
החברה הינה בעלת
העניין ומחזיקת
המניות הגדולה ביותר

בריטניה



FUNDS I II III

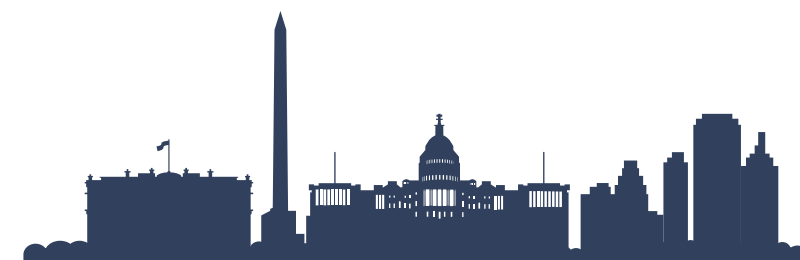
החזקה בקרנות
להשקעה
בנדל"ן בבריטניה



95.3 %

משרדים בלונדון

ארה"ב



44.0%

משרדים בושינגטון
ובבוסטון 50%
שליטה משותפת
עם JPM



100%

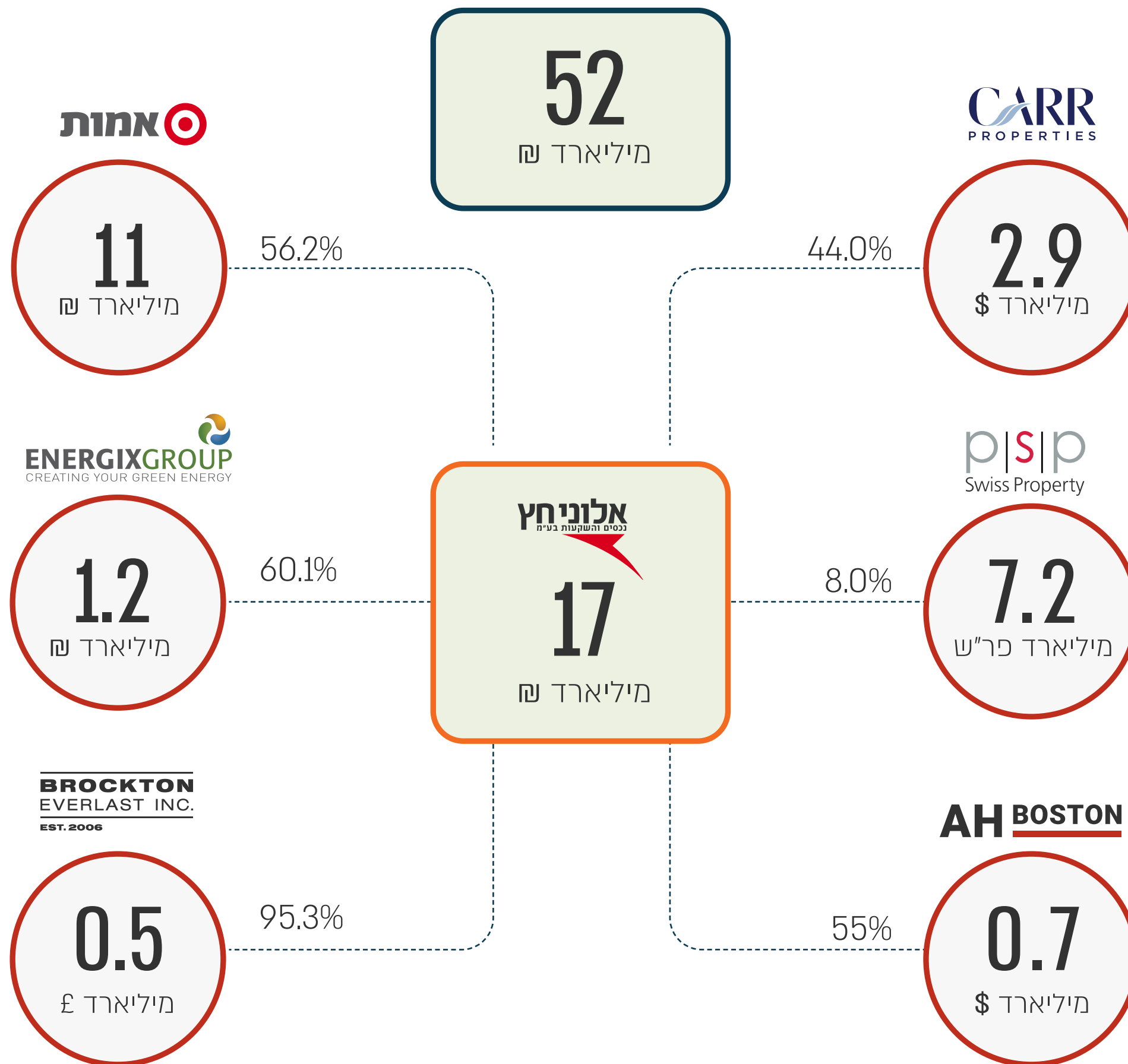
משרדים בבוסטון
55% בבעלות
ו- 50% שליטה
משותפת עם
Oxford Properties

ישראל



56.2%

משרדים, מסחר
ופארקי תעשייה



 סך הכל לפי חלק החברה
 מלוא הנכסים בחברה המוחזקת
 מאוחד



אלוני חץ

היקף יזמות לביצוע



CARR, בת'אסדה The wilson and Elm (הדמיה)

CARR
PROPERTIES



44.0%

p|s|p
Swiss Property



8.0%



אלוני חץ
נכסים והשקעות בע"מ



5
מיליארד ₪

56.2%



אמות (**)

60.1%

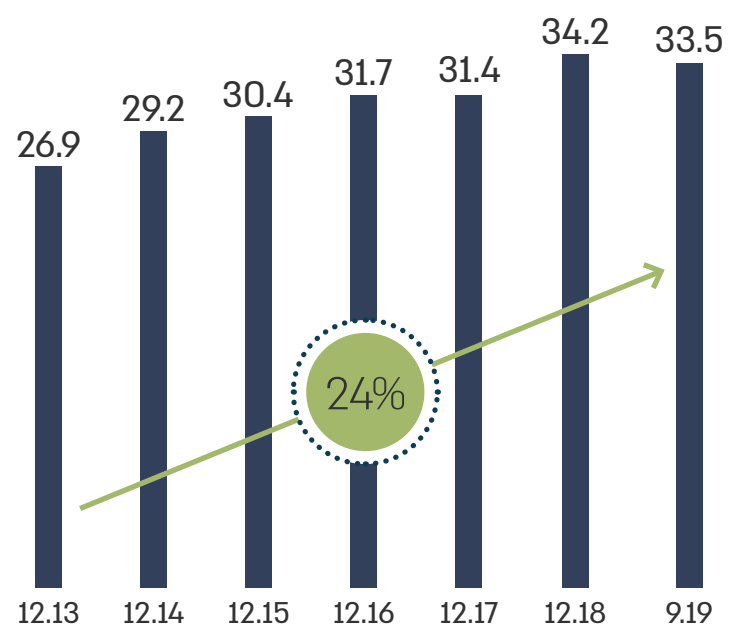


ENERGIXGROUP
CREATING YOUR GREEN ENERGY
(**)

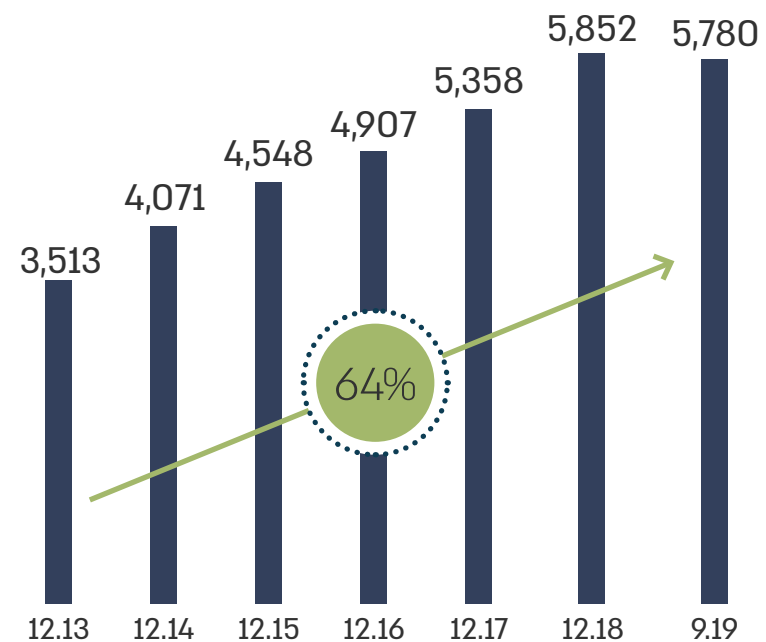
מאוחד מלוא היזמות בחברה המוחזקת סך הכל לפי חלק החברה

(*) מידע זה צופה פני עתיד (ראה/י הערות כלליות למצגת).
(**) לא כולל פרויקטים בשלבי תכנון ופיתוח

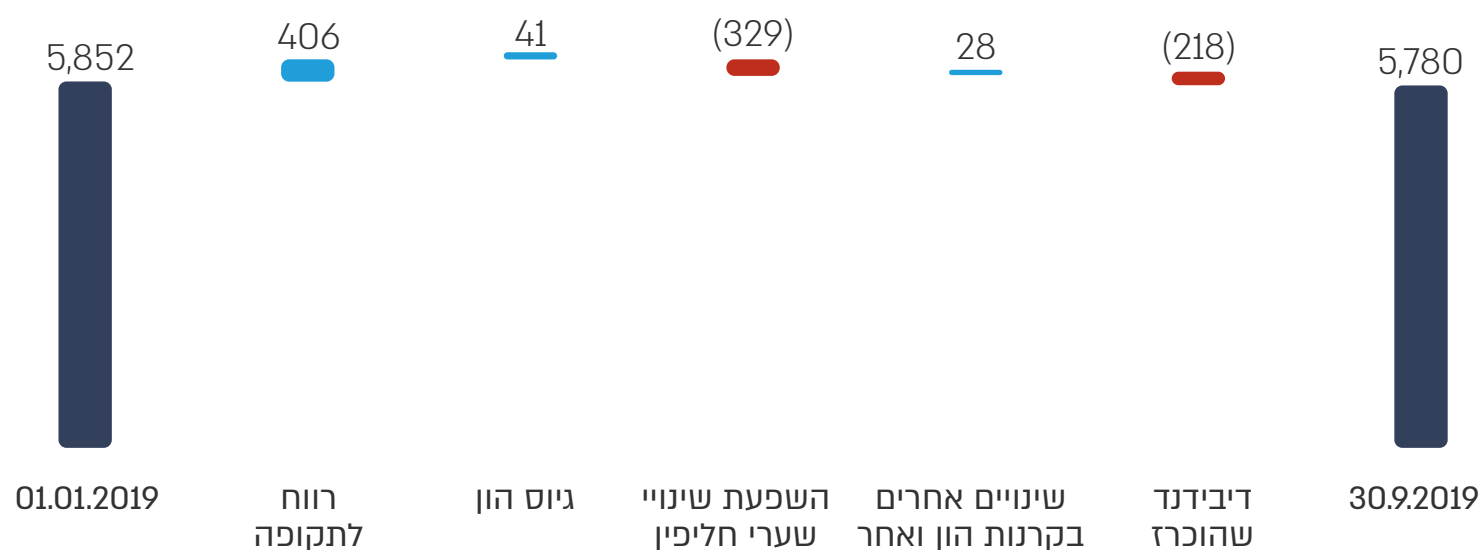
התפתחות הון עצמי למניה (*)
(חלק הרוב) (ב-ש)



התפתחות הון עצמי
(חלק הרוב) (במיליון ₪)



התפתחות ההון העצמי בשלושת הרבעונים הראשונים לשנת 2019

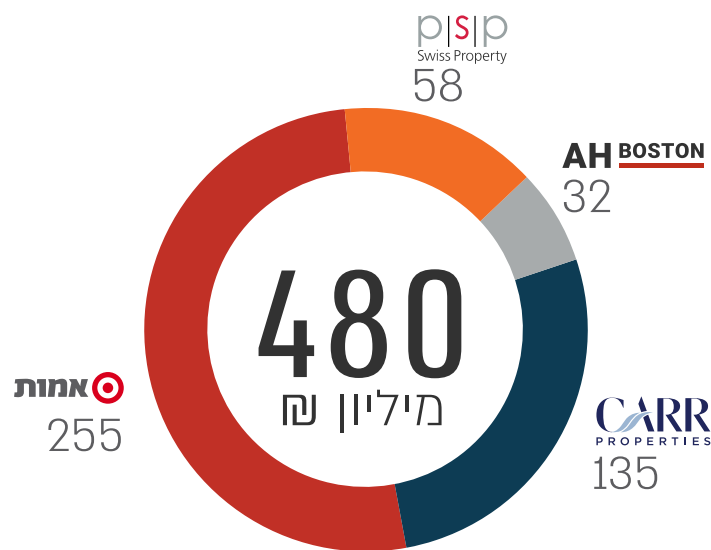


לחברה מדיניות של גידור חלקי של החשיפה המטבעית בגין השקעותיה. בהתאם למדיניות זו, שומרת החברה על חשיפה בממוצע של 30% מהונה העצמי לשקל ואילו יתרת הונה העצמי חשוף למטבעות הפעילות השונים של החברה לפי יחס ההשקעות על בסיס סולו מורחב.

(*) מסוף שנת 2013 ועד לספטמבר 2019 גדל מספר המניות של החברה בשיעור של 32%.

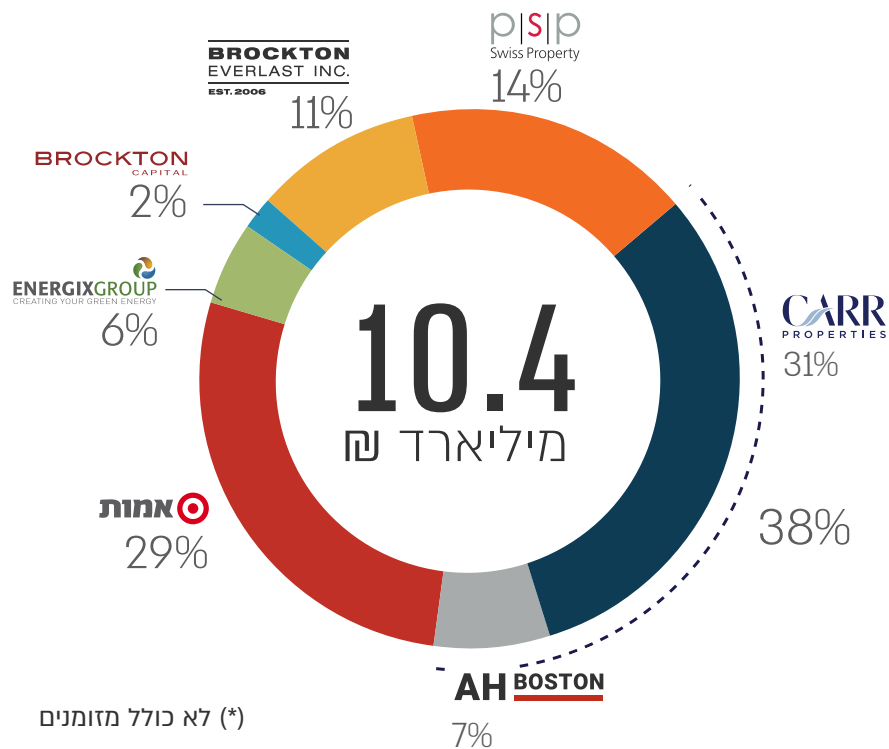


תחזית תקבולי דיבידנדים לשנת 2019 (*)
[לא כולל תקבולים צפויים מקרנות ברוקטון]



(*) מתחילת 2019 ועד למועד פרסום המצגת התקבלו דיבידנדים בסך כולל של 422 מיליון ש"ח.
מידע זה צופה פני עתיד (ראה/י הערות כלליות למצגת).

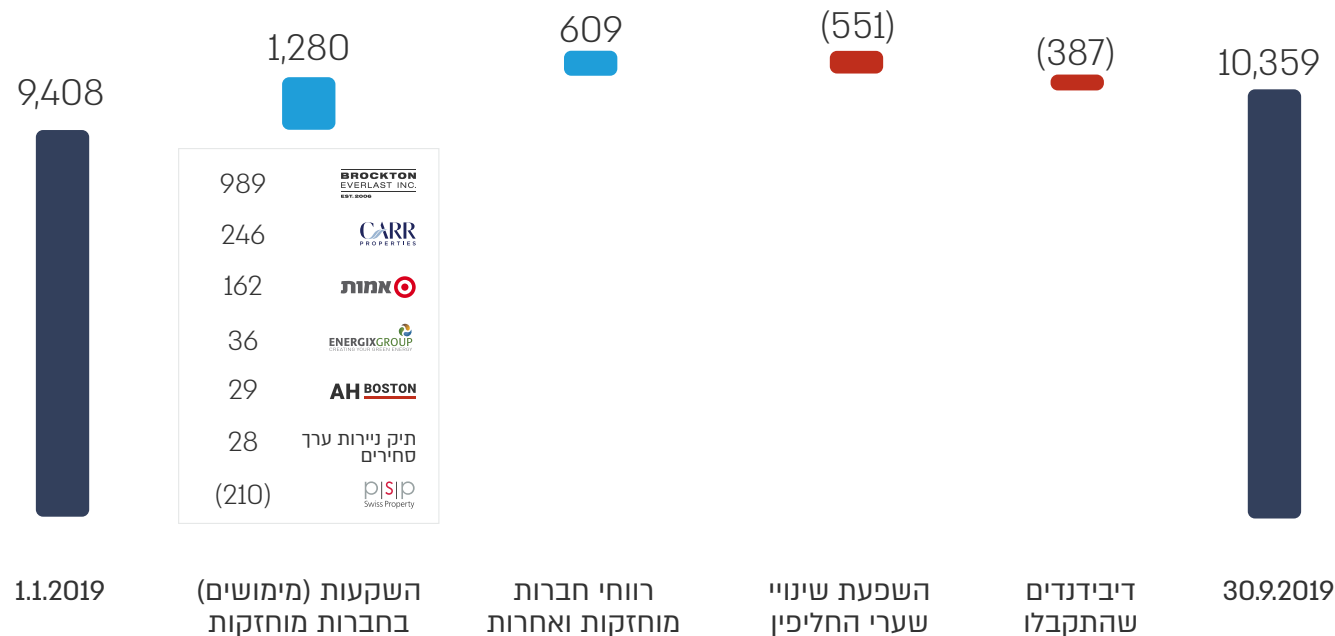
הרכב תיק השקעות לספטמבר 2019 (*)
[IFRS]



(*) לא כולל מזומנים

מתחילת 2019 ביצעה החברה השקעות בחברות המוחזקות שלה בסך כולל של 1.5 מיליארד ש"ח

התפתחות תיק ההשקעות בשלושת הרבעונים
הראשונים לשנת 2019 [במיליון ₪] (*)



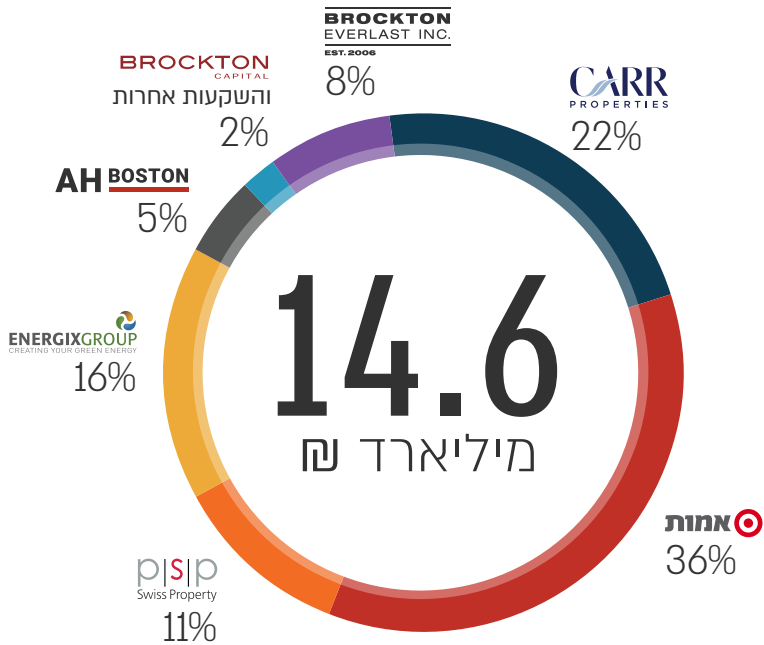
(*) לא כולל מזומנים



CARR וושינגטון, וילסון 2311

אלוני חץ

מדידת שווי נכסי נקי (NAV) בהתבסס על הדוחות הכספיים מול NAV מותאם (מיליון ₪)



שווי נכסי (GAV) מתואם

נתונים מהדוחות הכספיים לספטמבר 2019	השקעות (מימושים) מתחילת אוקטובר 2019 ועד למועד העדכון	השפעת מטבע, מדד ופעילות שוטפת אחרת מתחילת אוקטובר 2019 ועד למועד העדכון	התאמה לשווי בורסה למועד העידכון	נתונים מתואמים למועד העידכון	
3,002	-	2,257	5,259		אמות
3,174	(4)	-	3,170 (**)		CARR PROPERTIES
1,494	(180)	1	339	1,654	p s p Swiss Property
772	15	(1)	-	786 (**)	AH BOSTON
581	-	1,747	2,328		ENERGIXGROUP CREATING YOUR GREEN ENERGY
1,098	51	-	1,149 (**)		BROCKTON EVERLAST INC. EST. 2006
162	22	8	-	192 (**)	BROCKTON CAPITAL
76	-	10	86		השקעות אחרות (בעיקר ניירות ערך סחירים ללא מזומנים)
10,359	(143)	55	4,353	14,624	GAV
(4,139)	193	(13)	-	(3,959)	חוב פיננסי נטו
6,220	50	42	4,353	10,665	(***)NAV
36.0				61.8	NAV למניה (***)
40.0%				27.1%	שיעור מינוף

(*) מועד עידכון חישוב ה-NAV המותאם הינו 17 לנובמבר 2019 (**) לפי שווי מאזני (***) בהתעלם ממיסים נדחים

אגרות החוב של החברה מדורגות AA3 אופק יציב על ידי מידרוג ו-IAA אופק יציב על ידי מעלות.



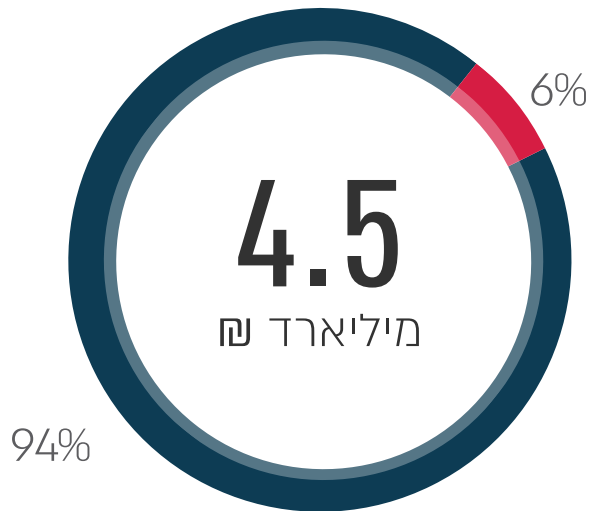
לחברה מסגרות אשראי בסך של 500 מיליון ש"ח אשר אינן מנוצלות נכון למועד פרסום המצגת.



החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות של אגרות החוב, קווי האשראי וההלוואות הבנקאיות.



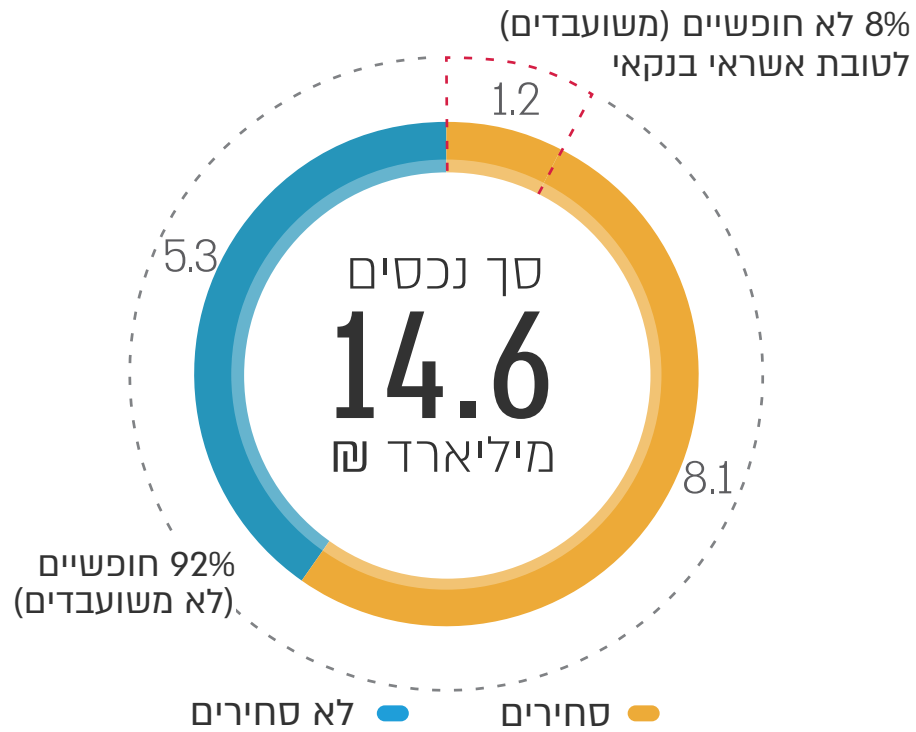
מבנה החוב הפיננסי ברוטו (*) בסמוך למועד פרסום המצגת (במיליארדי ש"ח)



בנקאי חוץ בנקאי

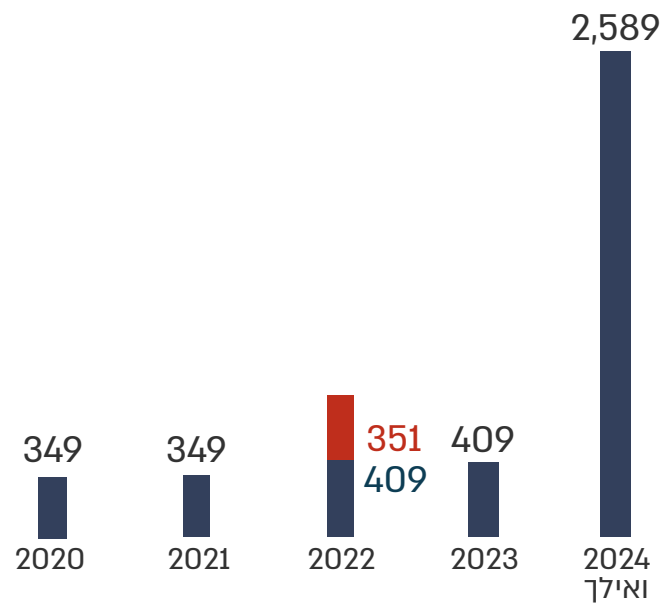
* למועד פרסום המצגת לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כחצי מיליארד ש"ח

מצבת נכסים לפי שווי סחיר מעודכן בסמוך למועד פרסום המצגת (במיליארדי ש"ח)



לא סחירים סחירים

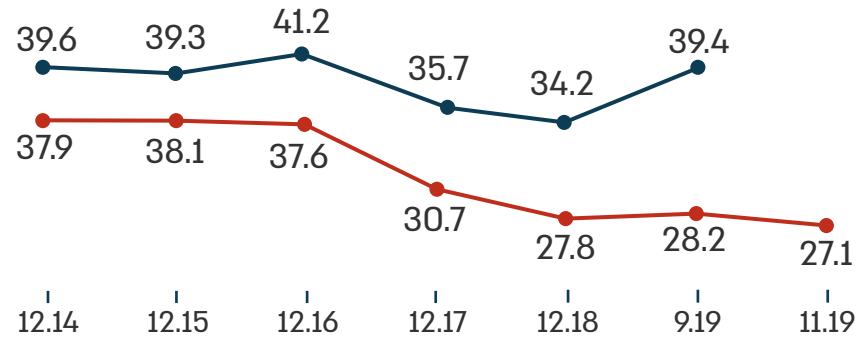
מועדי פירעון החוב הפיננסי ברוטו (*) בסמוך למועד פרסום המצגת (במיליון ש"ח)



אג"ח סחיר הלוואות בנקאיות

* קרנות בלבד

שיעור מינוף, נטו (%)



בספרים (IFRS) לפי NAV מתואם (ראה/י שקף 10)



Fora, Workspace London, Borough, BROCKTON FUNDS



אלוני חץ
FFO (במיליון ₪)

שנת 2018	Q1-Q3 2018	Q1-Q3 2019	
281	212	217	חלק החברה ב-FFO אמות
130	101	91	חלק החברה ב-FFO של CARR (*)
61	39	70	חלק החברה ב-FFO של אנרג'יקס
78	60	60	חלק החברה ב-FFO של PSP
42	31	33	חלק החברה ב-FFO של AH Boston
(3)	1	4	חלק החברה ב-FFO של Brockton Everlast (**)
28	28	22	דיבידנד מקרנות Brockton
(98)	(72)	(71)	הוצאות מימון ריאליות
(17)	(12)	(14)	הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי הכנסות מדמי ניהול (***)
(9)	(7)	(14)	מיסים
493	381	398	סך הכל FFO

12

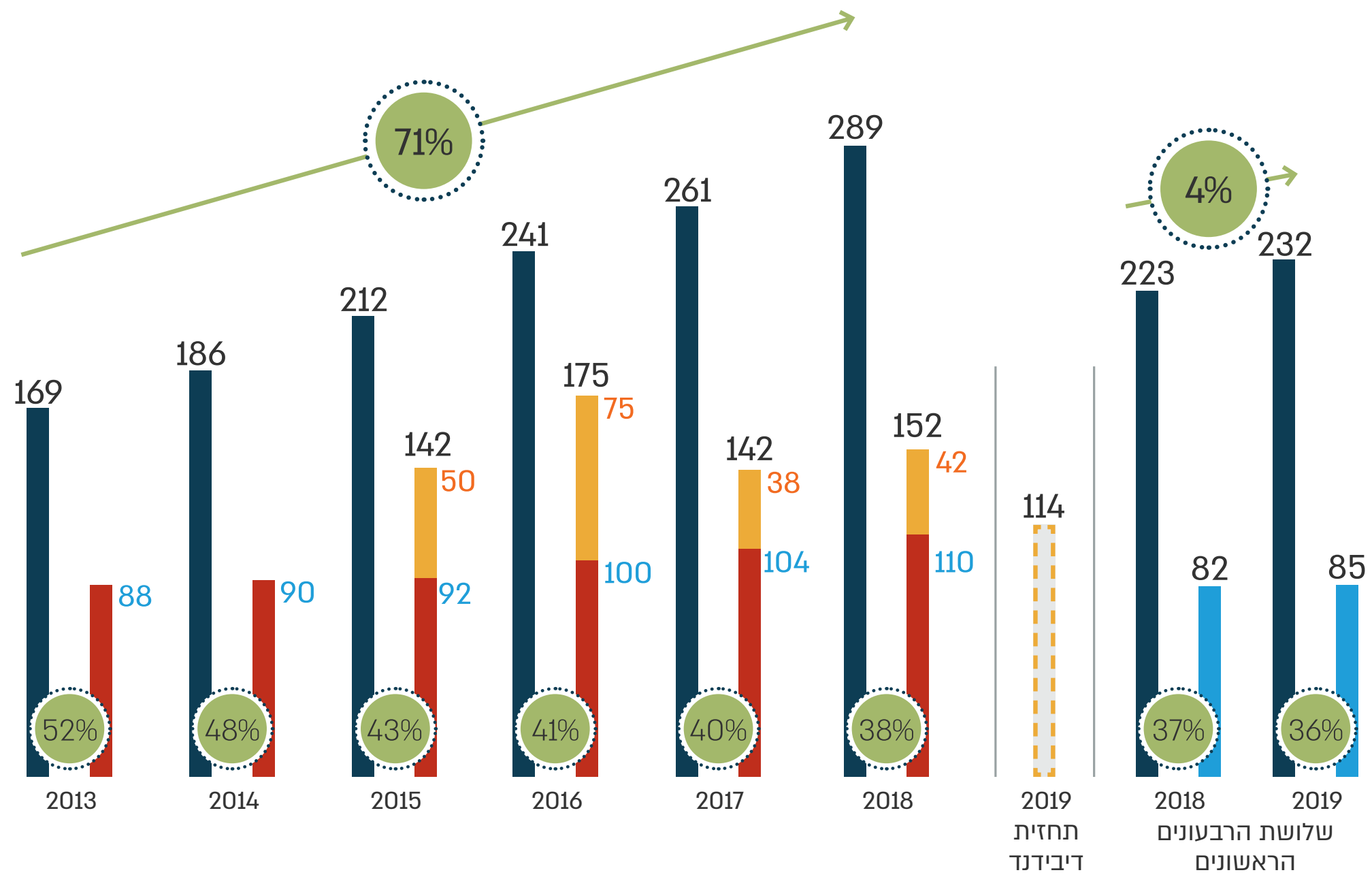
(*) הירידה ב-FFO נובעת מדילול שיעור ההחזקה של החברה ב-CARR (**) BE רכשה את נכסיה הראשונים במהלך חודש מרץ 2019 (***) לא כולל הוצאות הפחתת הטבה בגין אופציות לעובדים

דוחות רווח והפסד	Q1-Q3 2019	Q1-Q3 2018	שנת 2018
רווחי חברות כלולות	538	465	673
רווחים אחרים מהשקעות לזמן ארוך	59	73	83
הכנסות אחרות	10	9	12
סך הכל הכנסות	607	547	768
הנהלה וכלליות	(27)	(24)	(32)
מימון, נטו	(75)	(81)	(107)
מיסים על הכנסה	(99)	(59)	(114)
סך הכל הוצאות	(201)	(164)	(253)
רווח נקי	406	383	514
רווח כולל	21	554	738

מאזנים	ספטמבר 2019	דצמבר 2018
תיק השקעות	10,359	9,408
נכסים אחרים (כולל מזומנים)	410	581
סך הכל נכסים	10,769	9,989
התחייבויות פיננסיות	4,553	3,689
התחייבויות אחרות	436	448
הון עצמי	5,780	5,852
סך הכל הון עצמי והתחייבות	10,769	9,989



CARR וושינגטון, Signal House (הדמיה)

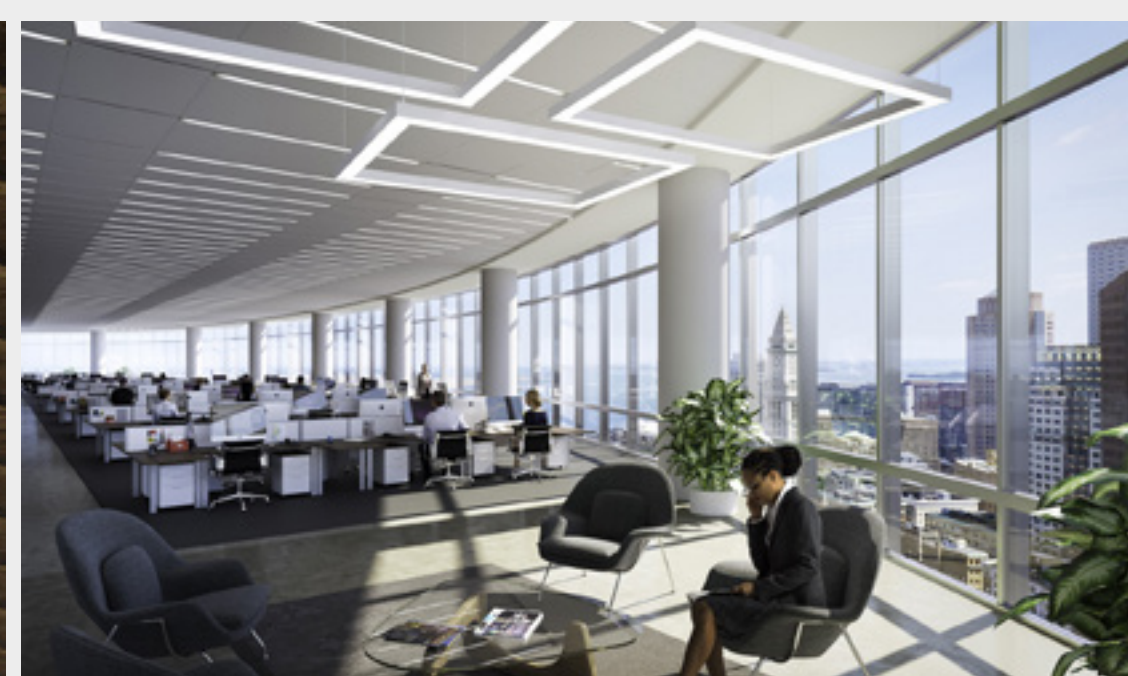


Regular Dividend Payout Ratio from FFO דיבידנד נוסף למניה דיבידנד רגיל למניה FFO למניה

החברה הכריזה על מדיניות דיבידנד לשנת 2019 לפיה ישולמו ברבעון הראשון והשני סך של 28 אגורות למניה וברבעון השלישי והרביעי ישולמו סך של 29 אגורות למניה. **מידע זה צופה כפי עתיד (ראה/י הערות כלליות למצגת).**







CARR

נתונים עיקריים

נכסים מניבים 14
בוושינגטון DC ובבוסטון

שטח השכרה 3.8
מיליון רגל רבוע

שווי נדל"ן להשקעה \$3.4B
Urban Locations

נכסים מניבים \$2.9B
[Boston 8% Metro DC 92%]

נכסים בייזום \$0.5B
[Boston 31% Metro DC 69%]

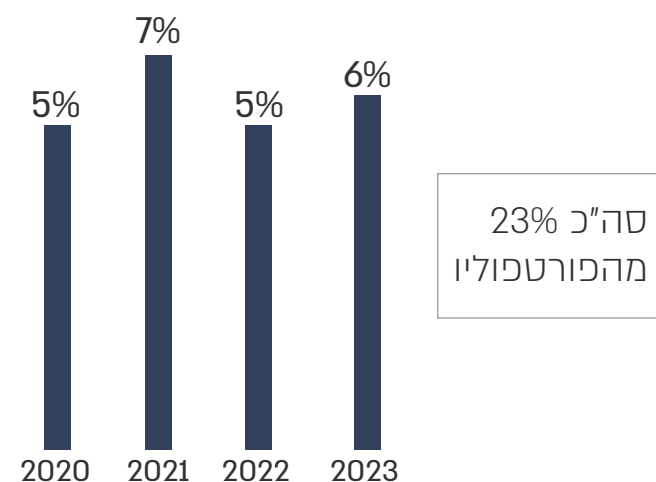
הון עצמי לספטמבר 2019 2.1
מיליארד דולר (*)

בחוודש נובמבר 2019 הודיעה JPM לחברה על כוונתה למכור את מלוא אחזקתה ב-Carr (המהווה כ-33% בהון של Carr). לצורך כך, התקשרו JPM ו-Carr עם יועצים פיננסיים בארה"ב בכדי לנהל את תהליך המכירה אגב גיוס של הון נוסף ל-Carr מהרוכש העתידי של החזקתה של JPM, על מנת שיגיע לאחזקה זהה לאחזקת החברה ב-Carr.

(*) כולל זכויות מיעוט המוצגות בהתחייבות בשל קיום אופציות מכר (Put option) של המיעוט ל-CARR

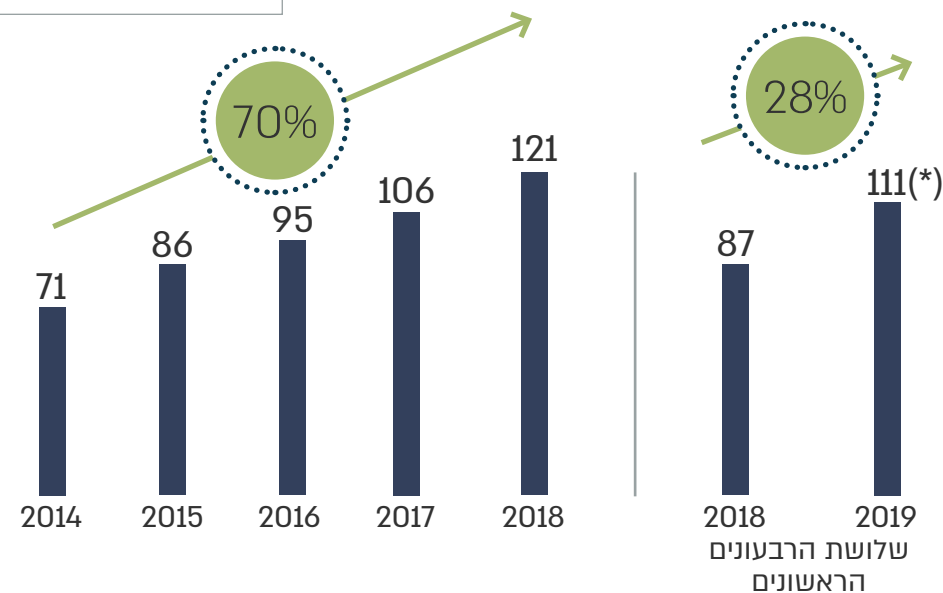
CARR, One Congress, בוסטון (הדמיה)

התפלגות השכירויות בשנים הקרובות לפי מועד סיום בהנחת אי מימוש אופציית הארכה



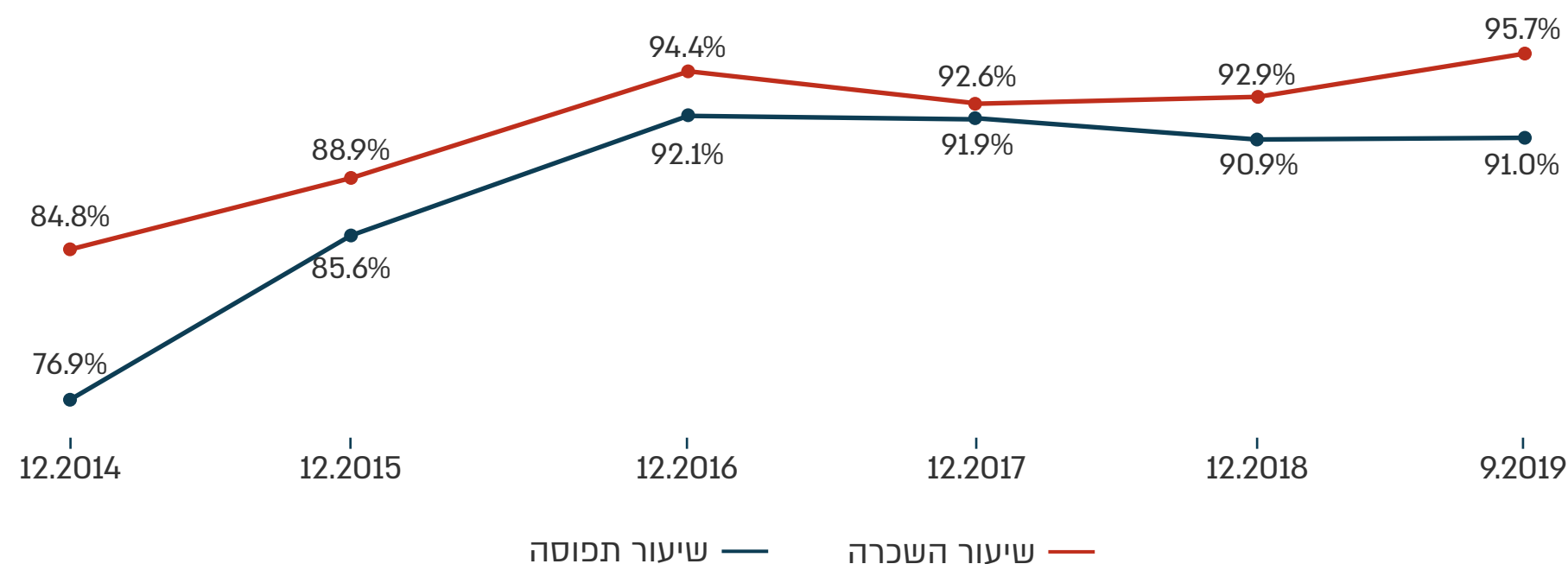
NOI (במיליון דולר) (*)

Q3 2019 vs. Q3 2018
Same Store NOI +0.3%



(*) לא כולל NOI מפעילות חברות ניהול הנכסים בסך של 3 מיליון דולר לרבות הכנסה חד פעמית בסך של 5 מיליון דולר בשל פינוי שטחים של FNMA אשר הושכרו לשוכר אחר (Termination Fees)

התפתחות שיעורי התפוסה וההשכרה

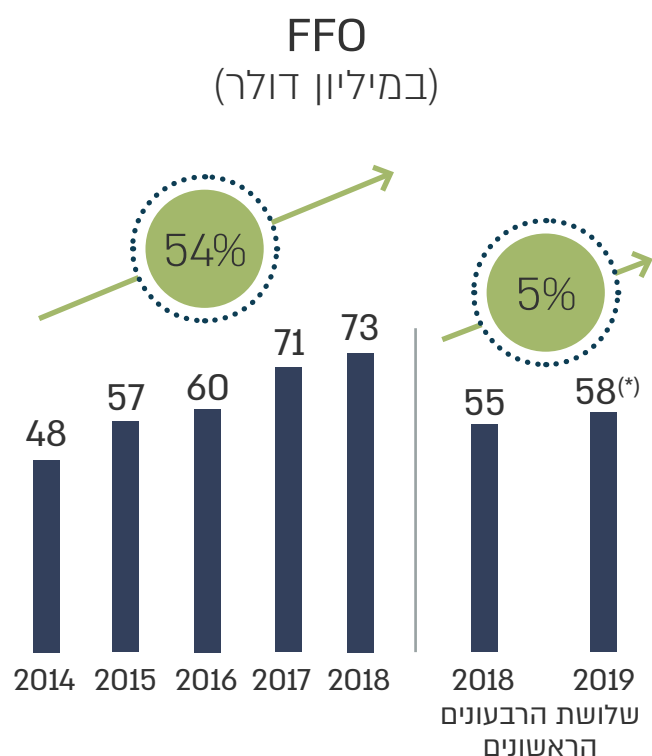


(*) כולל זכויות מיעוט המוצגות בהתחייבות לזמן קצר בשל קיום אופציות מכר (Put option) של המיעוט ל-CARR

CARR

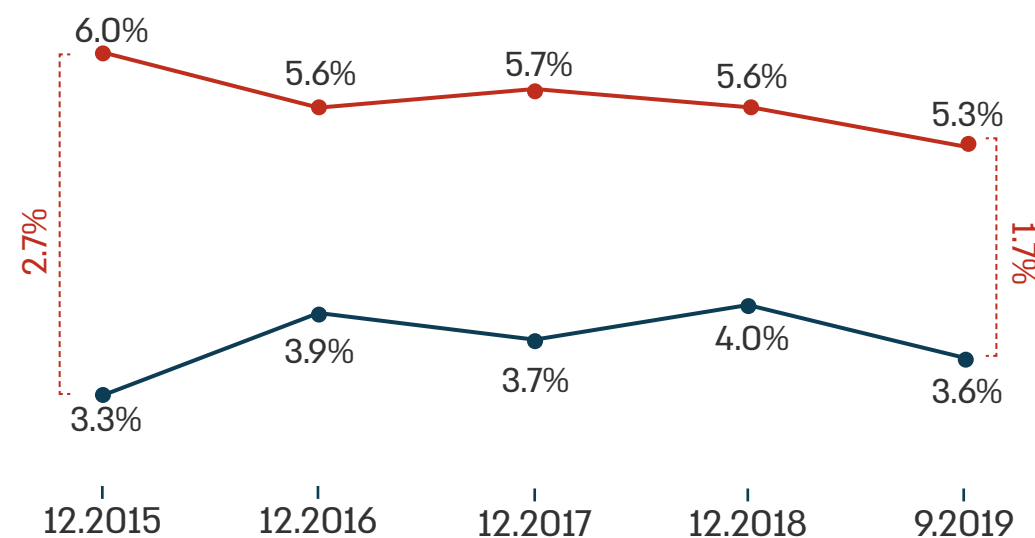
פעילות ההשכרה של CARR





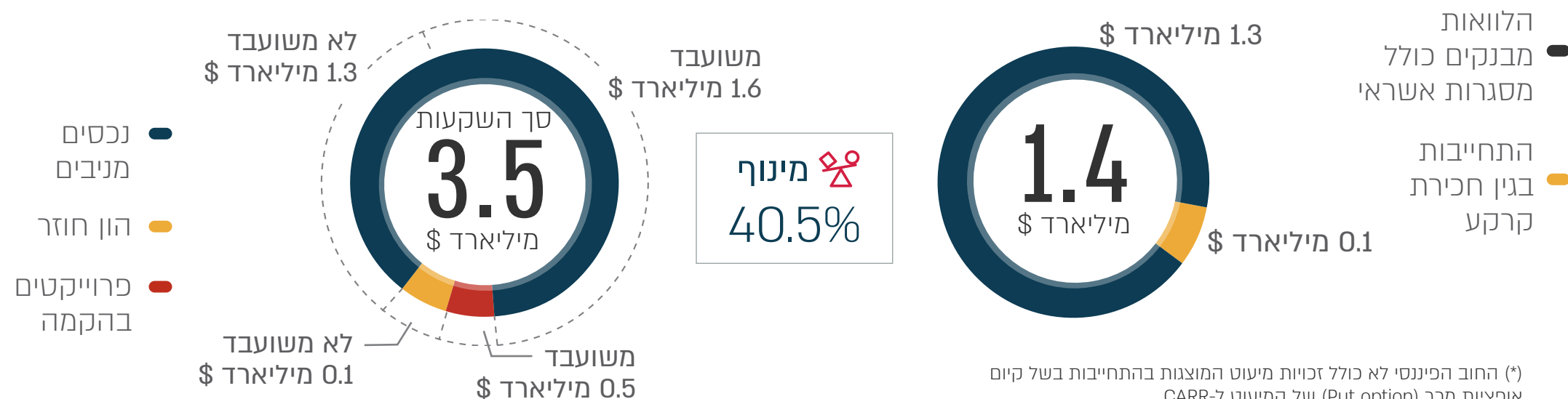
(*) לא כולל הכנסה בסך של 5 מיליון דולר בשל פינוי שטחים של FNMA אשר הושכרו לשוכר אחר (Termination Fees)

התפתחות המרווח התזרימי (בהתייחס לנכסים מניבים)



עלות חוב משוקללת — Cap Rate —

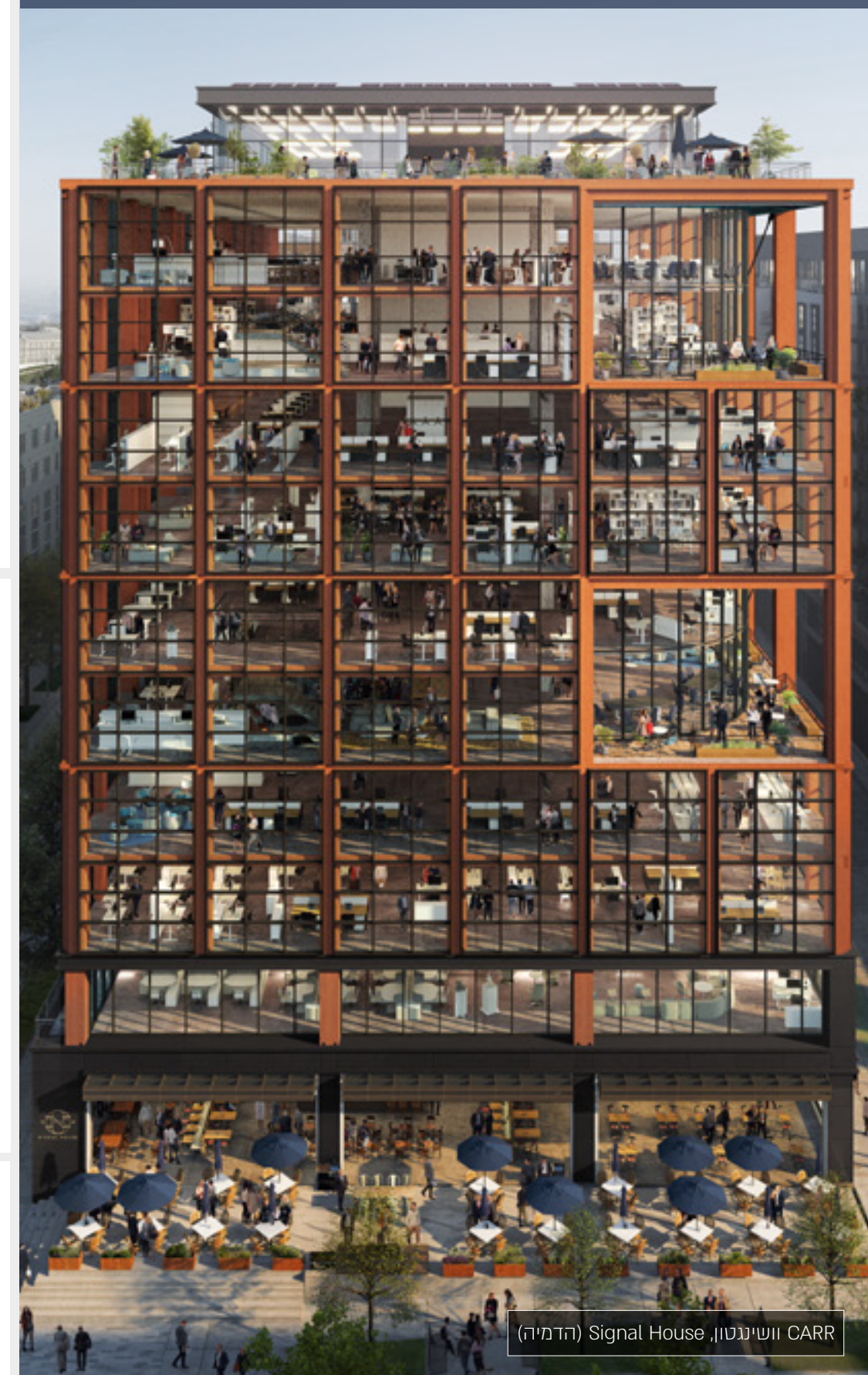
הרכב החוב הפיננסי (ברוטו) ומצבת השיעבודים של CARR (*) לספטמבר 2019



(*) החוב הפיננסי לא כולל זכויות מיעוט המוצגות בהתחייבות בשל קיום אופציות מכר (Put option) של המיעוט ל-CARR

30% מהחוב הפיננסי הינו בריבית קבועה.

נכון ל-30 לספטמבר 2019 ל-CARR מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 205 מיליון דולרים ומסגרות לא מנוצלות לליווי פרוייקטים בהקמה בסך של 730 מיליון דולר.



CARR וושינגטון, Signal House (הדמיה)



תחזית גידול צפוי ב-NOI וב-FFO בחמש השנים הקרובות
עד לתום השלמת צבר הפרוייקטים הקיים (ראה שקף 19)

שנת 2018
בפועל

תחזית
לשנת 2019 (*)

תחזית
לשנת 2024 (*)

NOI
\$121m

→
20%
NOI
Growth

NOI
(**)\$145m

→
83%
NOI
Growth

NOI
\$250m-\$280m

FFO
\$73m

→
10%
FFO
Growth

FFO
(**)\$80m

→
94%
FFO
Growth

FFO
\$150m-\$160m

לצורך ביצוע התכנית הנ"ל עתידה CARR לגייס הון מבעלי מניותיה
בסך כולל של 200 מיליון דולר בשנים 2020-2021

(*) מידע זה צופה פני עתיד (ראה/י הערות כלליות למצגת).

(**) התחזית לשנת 2019 עודכנה לאור ניטרול הכנסה חד פעמית בסך של כ-10 מיליון דולר בשל פינוי שטחים של FNMA אשר הושכרו לשוכר אחר (Termination Fees).

COFFEE
DRIP COFFEE (16oz/500ml) +2.50 / +3
CAFE AU LAIT +3 / +2.50
COLD BREW +3.50 / +4
ESPRESSO
ESPRESSO (Double shot) +3
MACCHIATO +3.25
CORTADO +3.50
CAPPUCCINO (16oz) +3.85
AMERICANO (12oz or 16oz) +3
LATTE +3.85 / +4.25 / ICED LATTE +3.85 / +4.25
MOCHA +4.25 / +4.85 / ICED MOCHA +4.25 / +4.85
HOUSE LATTE (Mocha-Malt & Cardamom, 16oz) +4.75
SEASONAL LATTE (12oz) +4.75
ADD SYRUPS .50/
ADD: OAT MILK / SOY MILK / ALMOND MILK .75/
TEA

AH BOSTON



Tatte
BAKERY & CAFE

125 Summer st - AH BOSTON

Davenport (East Cambridge)



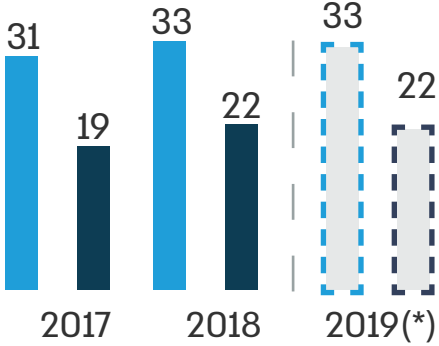
745 Atlantic (Boston CBD)



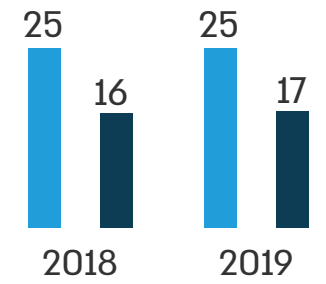
125 Summer (Boston CBD)



נתונים במיליון דולר



שלושת הרבעונים הראשונים



FFO (תחזית) FFO NOI (תחזית) NOI



מינוף

45%



שיעור השכרה

99%



שיעור תפוסה

98%



שווי נכסים

720
מיליון דולר



שטחי השכרה

890
אלף רגל רבוע

(*) מידע זה צופה פני עתיד (ראה/ הערות כלליות למצגת).

אמות 



אמות HaTo, תל-אביב

אמות

נתונים עיקריים



הון
עצמי

5.1 מיליארד ₪



שטח
השכרה

1.4 מיליון מ"ר
871 אלף מ"ר שטח עילי
552 אלף מ"ר שטח חניות



מבנים
מושכרים

103



מספר
שוכרים

1,600



שיעור
תכוסה

97.3%



חוב
פיננסי נטו

4.9 מיליארד ₪
מח"מ 4.5 שנים



שיעור
מינוף

42%

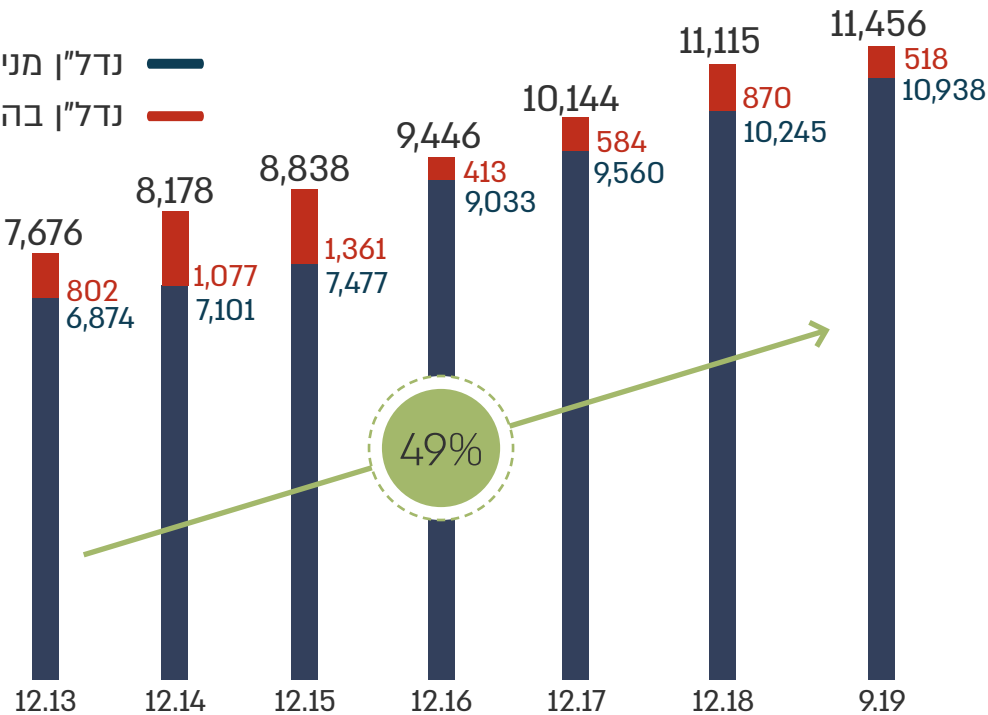


דירוג

AA/Stable - מעלות
Aa2/Stable - מדרוג

שווי נדל"ן להשקעה (במיליון ₪) (*)

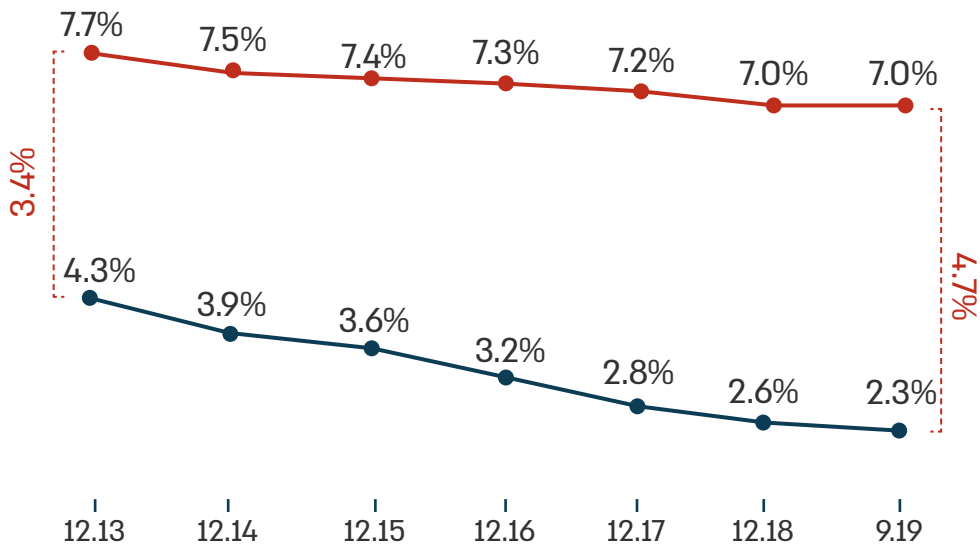
נדל"ן מניב
נדל"ן בהקמה



97% מהנכסים חופשיים (אינם משועבדים)

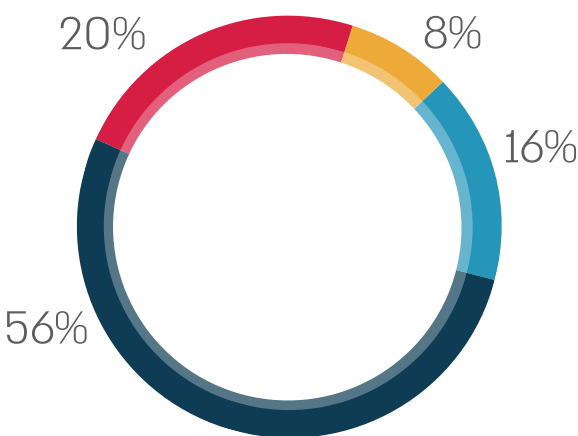
(*) נתונים מתוך דוחות כספים מאוחדים מורחבים (דוחות"ת הקבוצה על פי כללי IFRS למעט יישומו של תקן IFRS11).

התפתחות המרווח התזרימי



שיעור החוב המשוקלל — Cap Rate משוקלל

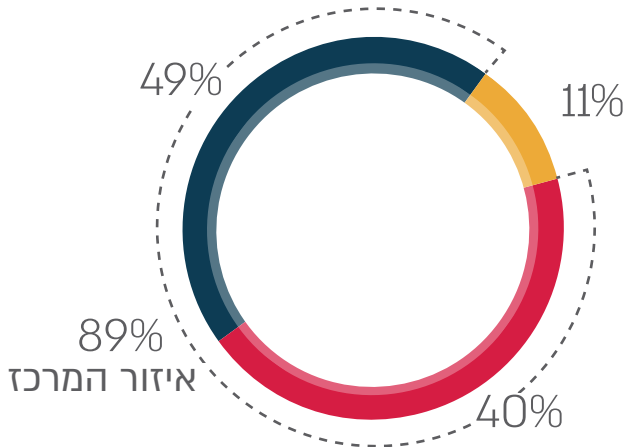
התפלגות שווי נדל"ן מניב (*)



משרדים
כארק תעשייה ולוגיסטיקה
קמעונאות ומסחר:
קניונים
סופרמרקטים ואחרים

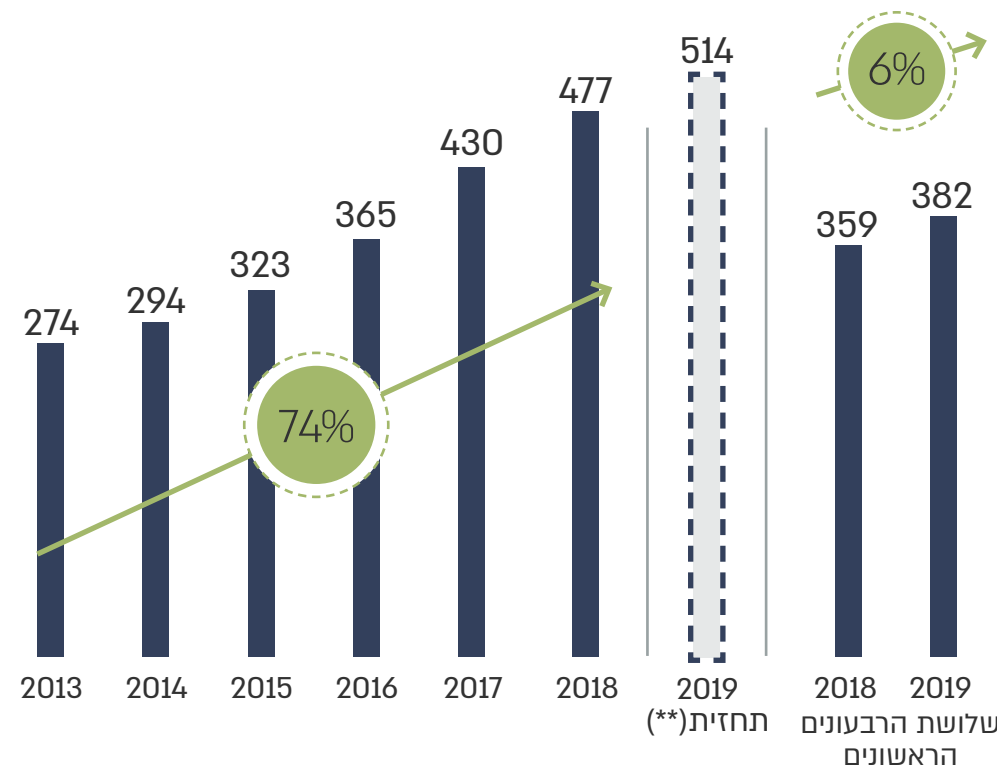
(*) ללא קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ונכסים בהקמה.

התפלגות גיאוגרפית של הנכסים

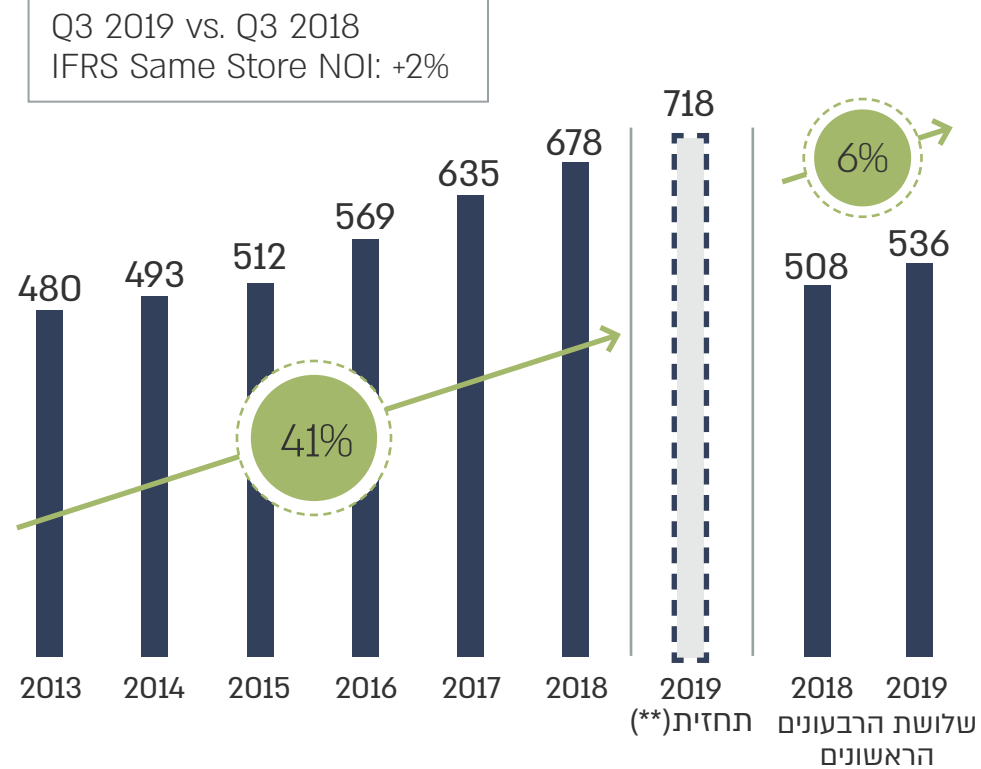


ת"א רבתי
ערי גוש דן
אזורים אחרים בישראל

FFO (במיליון ₪) (*)

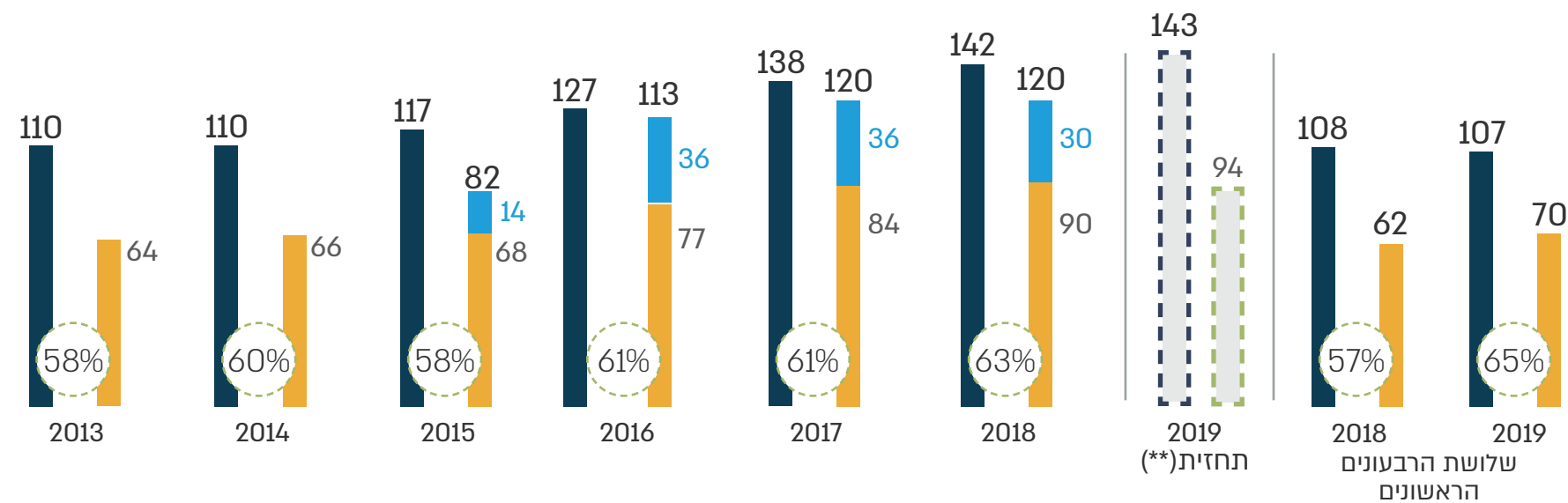


NOI (במיליון ₪) (*)



(*) נתונים מתוך דוחות כספים מאוחדים מורחבים (דוחות על פי כללי IFRS למעט יישומו של תקן IFRS11).

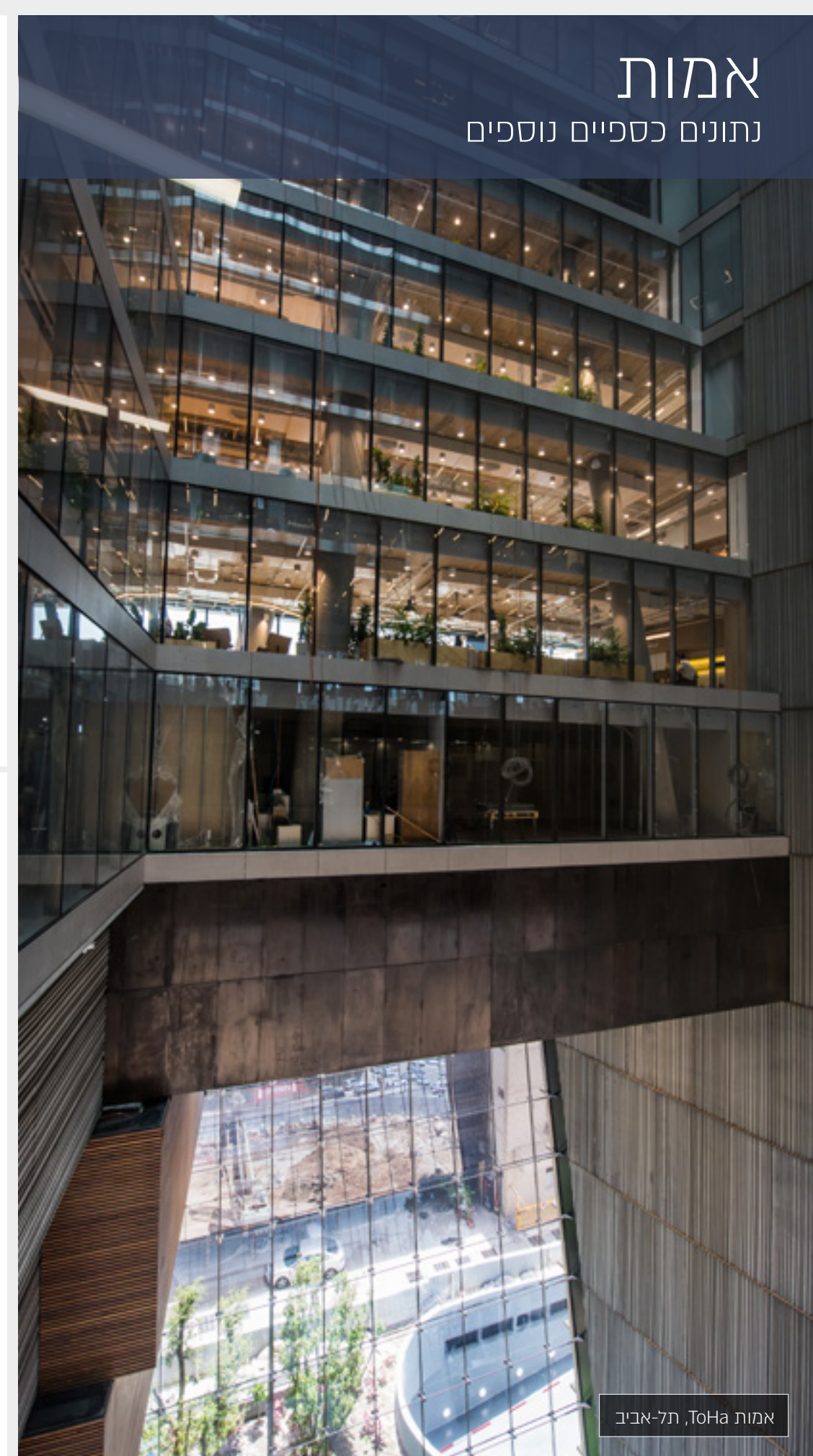
נתונים תזרימיים למניה (באגורות)



FFO למניה (באגורות) דיבידנד נוסף למניה (באגורות) דיבידנד רגיל למניה (באגורות) Regular Dividend Payout Ratio from FFO

חזוי ל-2019 FFO למניה לשנת 2019 אמות הכריזה על מדיניות דיבידנד לשנת 2019 לפיה ישולמו ברבעון הראשון והשני 23 אגורות למניה וברבעון השלישי והרביעי סך של 24 אגורות למניה.

(**) מידע זה צופה פני עתיד (ראה/י הערות כלליות למצגת)



באוקטובר 2019 רכשה אמות מרכז לוגיסטי באיזור התעשייה של שוהם אשר מושכר לחברת טבע.


 עלות רכישה 445 מיליון ש"ח


 שטח הקרקע 77 דונם


 שטח בנוי 50 אלף מ"ר
 מרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית בגובה 42 מטר


 זכויות בניה לא מנוצלות 41 אלף מ"ר

NOI 22 מיליון ש"ח


 הסכם שכירות (צמוד מדד) עם חברת בת של טבע (ס.ל.א) לתקופה של 10 שנים.


 מתחילת 2016 רכשה ומפתחת אמות מרכזים לוגיסטיים בהיקף של 1.1 מילארד ש"ח, בשטח להשכרה של 124 אלפי מ"ר אשר צפויים להניב NOI שנתי של 68 מיליון ש"ח (*).

(*)מידע זה צופה פני עתיד (ראה/י הערות כלליות למצגת)

מרכז לוגיסטי, אזה"ת שוהם

לוגיסטיקה שופרסל מודיעין (75% בעלות)



סיום
2020

חולון (78% בעלות)



סיום
2021

מתחם הלח"י בני ברק (50% בעלות)



סיום
2024

מתחם ה-1000 ראשון לציון (100% בעלות)



סיום
2022

אמות

מידע אודות צבר פרוייקטים בבניה (חלק אמות)(*)

לאמות 4 פרויקטים בהיקף של 130 אלף מ"ר עילי (חלק החברה) ובתקציב הקמה כולל של 1.5 מיליארד ₪.



יתרת ההשקעה בפרוייקטים הנ"ל הינה 1.2 מיליארד ₪ וצפי ה-NOI שינבע מהם הינו כ-130 מיליון ₪.

NOI

נכון לספטמבר 2019 שווים של הפרוייקטים בספרי אמות הינו 315 מיליון ₪.



(*) מידע זה צופה פני עתיד (ראה/י הערות כלליות למצגת)

טווח בינוני

3 פרוייקטים בשלבי תכנון בהיקף של 112 אלף מ"ר מרובע עילי (חלק החברה) ובתקציב הקמה של 1.4 מיליארד ש"ח חלק החברה (ללא תקציב גמר):



ToHa2, פלטינום 2 בפתח תקווה ואמות שאול צומת כפר סבא רעננה.

טווח רחוק

אמות מבצעת עבודת מטה לבחינה של כיתוח עתידי של מתחמים בבעלותה בתל אביב:



אמות המשפט, אמות ביטוח, אמות השקעות ובית אירופה ומתחם מגדל המאה.

ToHa 2
הדמייה

ToHa 1

ToHa2, תל אביב (הדמיה)

(*) מידע זה צופה פני עתיד (ראה/ הערות כלליות למצגת)





PSP, ציור, ATMOS הדמיה



הון
עצמי

4.3 מיליארד CHF



שטח
השכרה

0.95 מיליון
מטר רבוע



מבנים
מושכרים

165



פילוח
נכסים

63% משרדים
54% ממוקמים בציריך



שוכרים

2,000



שיעור
תפוסה

96%



שיעור
מינוף

34%

קווי אשראי לא מנוצלים: 990 מיליון CHF



דירוג

A- בינלאומי - FITCH
A3 על ידי - Moody's
אופק יציב



שעבוד

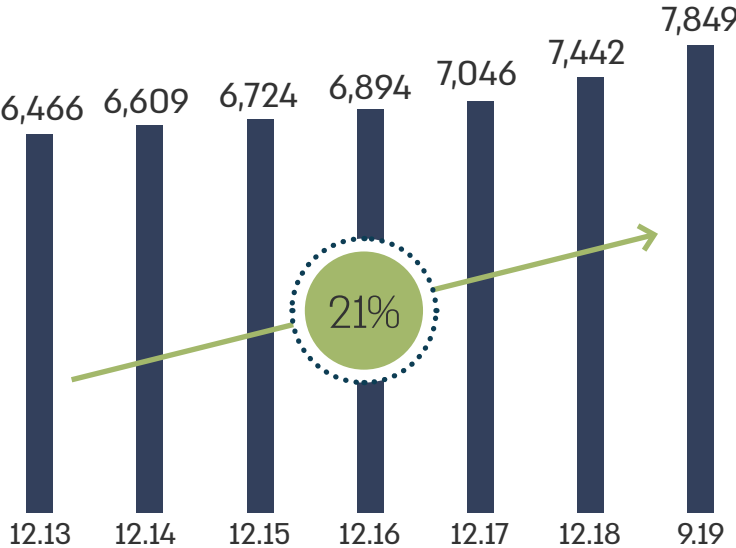
כל נכסיה של PSP
חופשיים (אינם משועבדים)



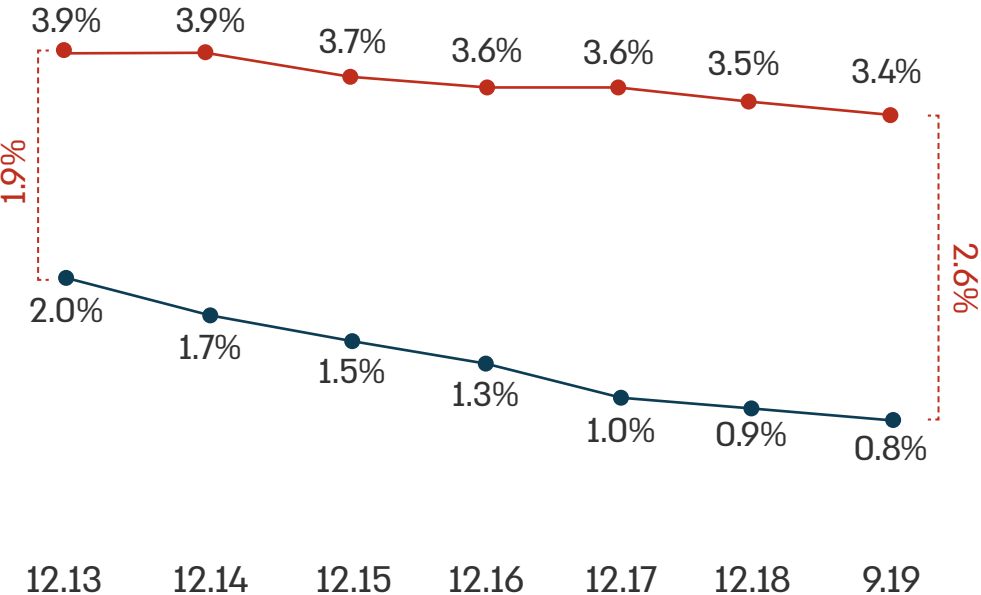
ייזום

12 פרויקטים
בתקציב כולל של 1.1 מיליארד CHF

שווי נדל"ן להשקעה (מיליון CHF)



התפתחות המרווח התזרימי



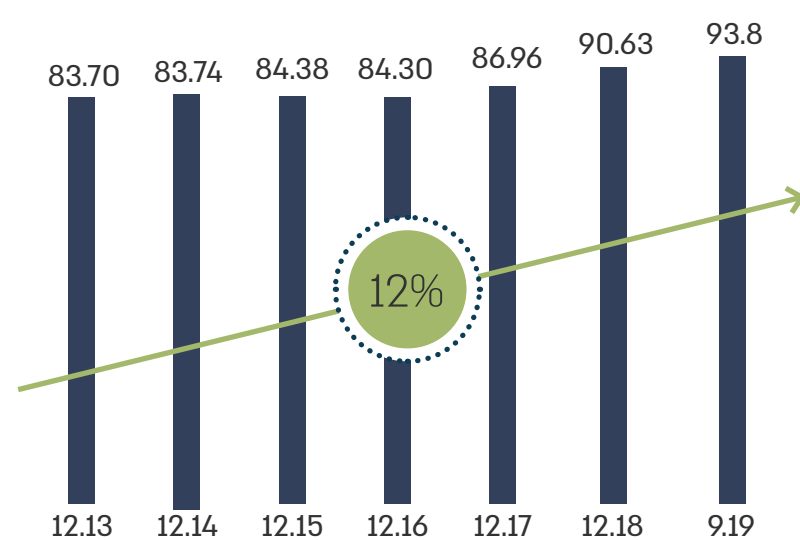
שיעור החוב המשוקלל — Cap Rate משוקלל

(CHF) Rental Income

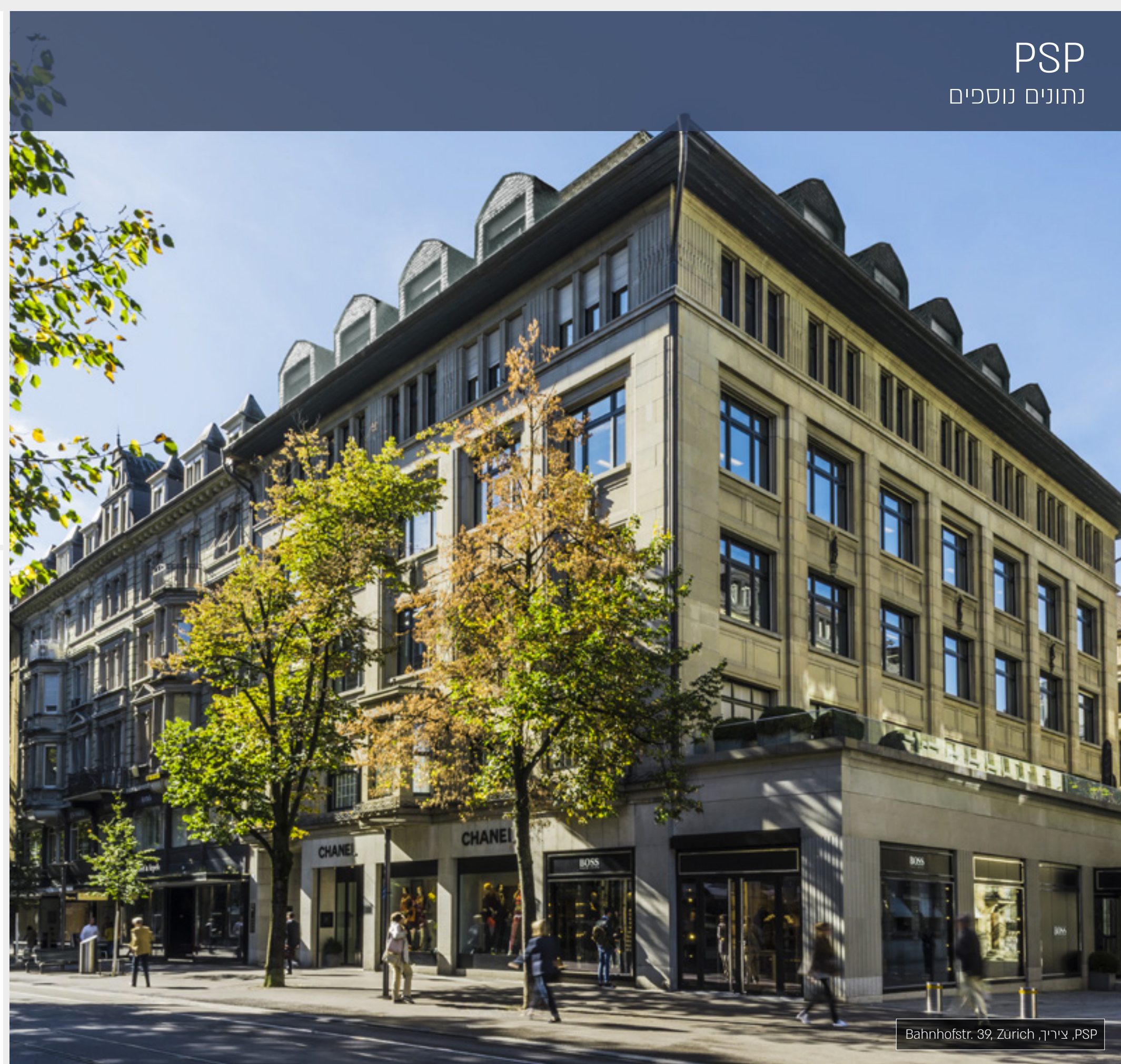


Q3 2019 vs. Q3 2018
Same Store NOI +0.4%

NAV למניה (CHF)



סך הכל דיבידנד שחולק במהלך 7 שנים 23.3 פר"ש למניה



FORA

BROCKTON
EVERLAST INC.
EST. 2006

"Brockton Everlast" (BE) עוסקת ברכישה, יזום, השבחה, הקמה, ניהול ותחזוקה של נדל"ן מניב מסחרי בבריטניה תוך התמקדות בסקטור המשרדים באזור מטרופולין לונדון.



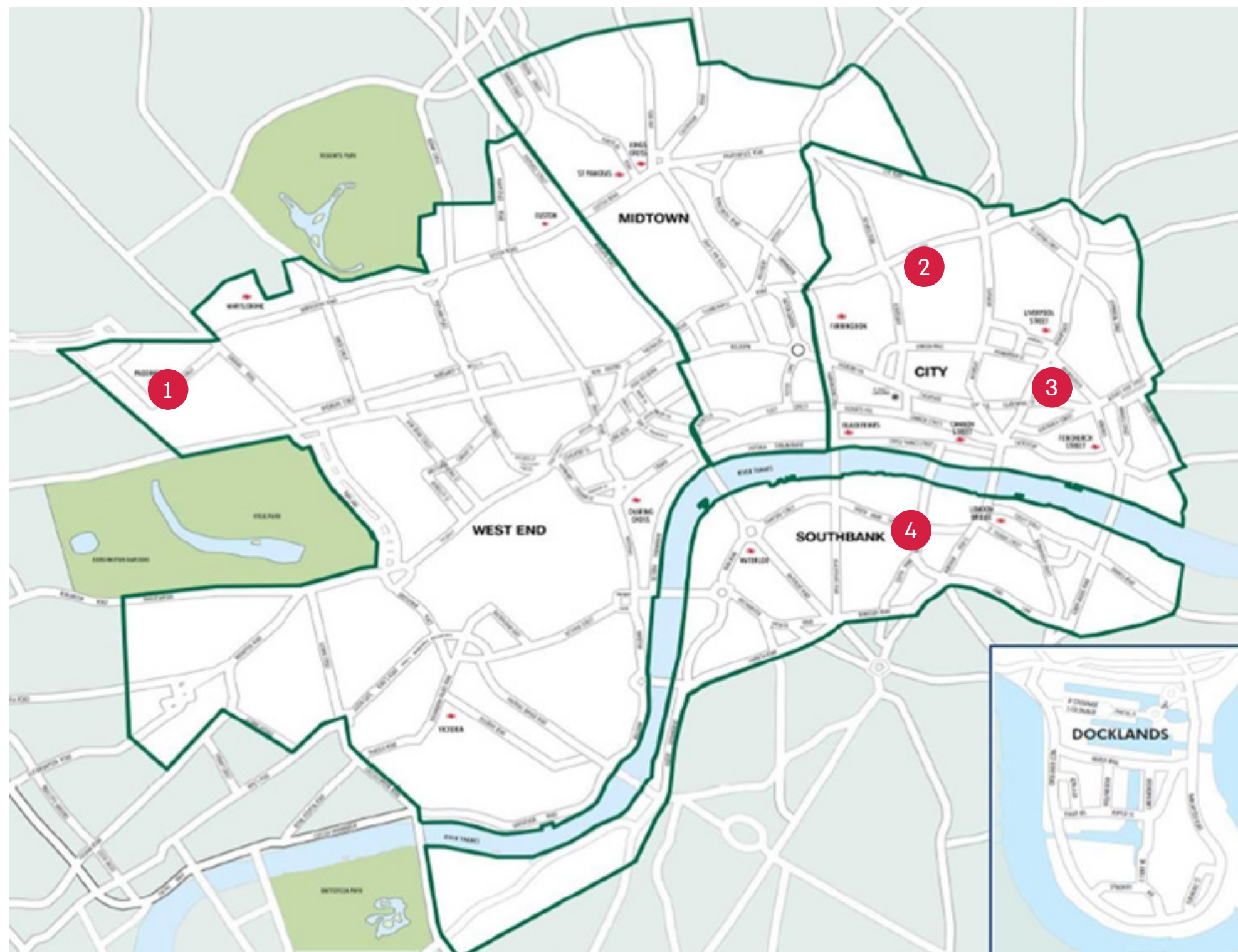
BE מחזיקה בארבעה נכסים מניבים בלונדון בשווי השקעה כולל של 547 מיליון ליש"ט (כ-2.5 מיליארד ש"ח), בשטח השכרה כולל של 602 אלף רגל רבוע (כ-56 אלף מ"ר) ובשיעור תפוסה של 98%, הצפויים להניב NOI שנתי של כ-24 מיליון ליש"ט בשנת 2020 (כ-108 מיליון ש"ח)(*).



לצורך מימון רכישת הקרנות נטלה **BE** (כנגד שיעבוד הבניינים האמורים) הלוואות מסוג של "non recourse interest only" בהיקף של 312 מיליון ליש"ט (כ-1.4 מיליארד ש"ח) הנושאות ריבית משוקללת בשיעור של כ-2.5%.



בנוסף מחזיקה **BE** במרבית הזכויות בחברת **Brockton Capital** המנהלת 3 קרנות השקעה פרטית בנדל"ן בבריטניה, אשר גוייסו על ידי ואשר יתרת שווי השקעותיהן לספטמבר 2019 הינו כ-1.3 מיליארד ליש"ט והונן העצמי הינו כ-500 מיליון ליש"ט. מועד סיום מימוש מלוא ההשקעות של הקרנות הנ"ל צפוי להיות באמצע שנת 2021.



1 Waterside House, W2 Paddington

2 Telephone House, EC2 City of London

3 Devonshire Quarter, EC3 City of London

4 Union Street, SE1 Southbank

BROCKTON EVERLAST

פרטים אודות השקעות בנדל"ן מניב בלונדון - נכסי **Multi tenant**

City - DEVONSHIRE QUARTER



פוטנציאל לייזום בניין משרדים חדש. ל-BE אופצייה לסיים את כלל ההשכרות בנכס בתום 2022.



Shoreditch - TELEPHONE HOUSE



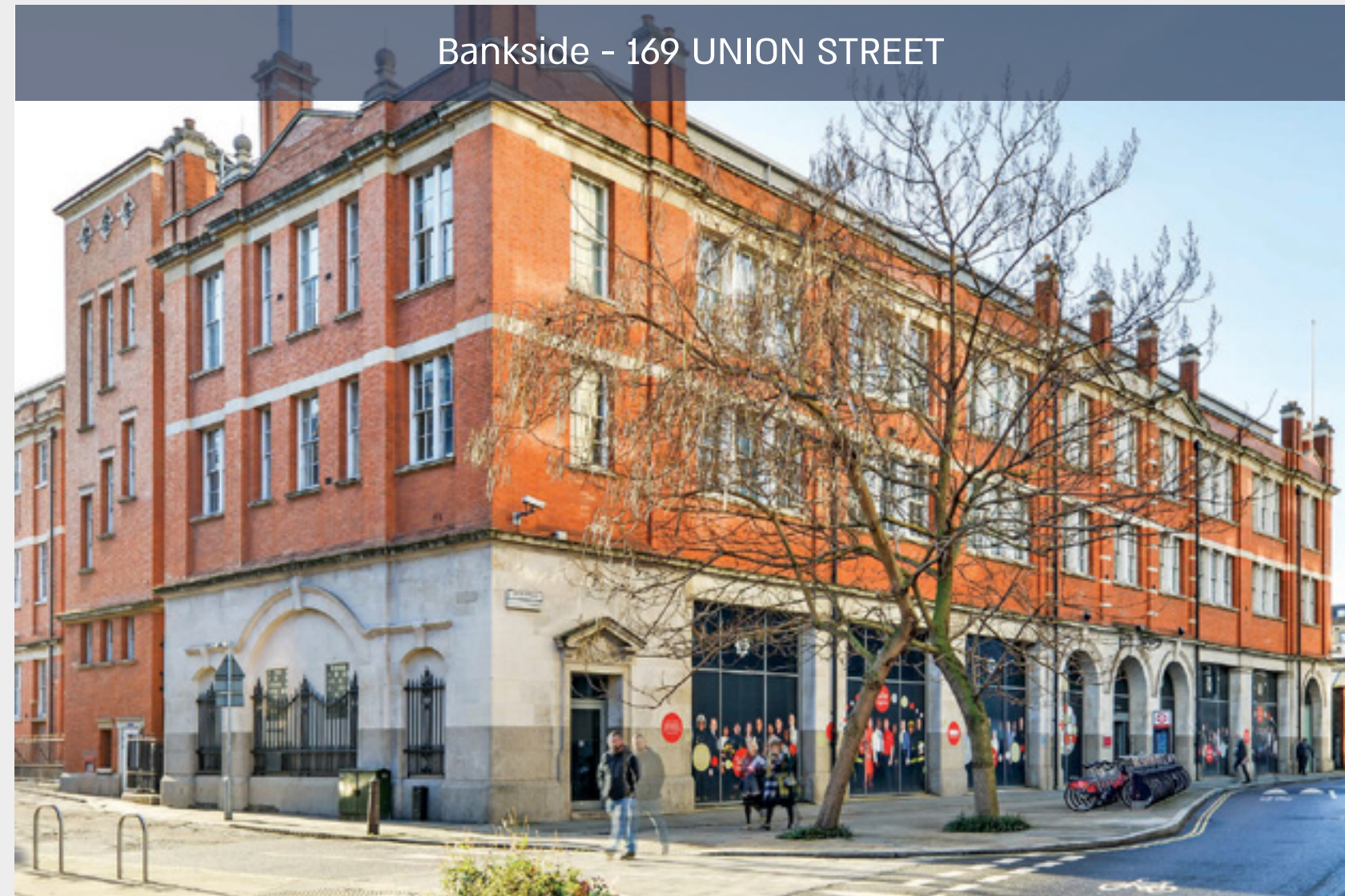
פוטנציאל להגדלת שטח הבנין באמצעות תוספת קומות עליונות והגדלת קומת הקרקע. ל-BE אופציה לסיים את כלל ההשכרות בנכס בתום 2022.



BROCKTON EVERLAST

פרטים אודות השקעות בנדל"ן מניב בלונדון - נכסי **Single tenant**

Bankside - 169 UNION STREET



שוכר יחיד



מארס 2027

תום מועד
שכירות



Upwards Only
שנים 2020 ו-2025

מנגנון התאמת דמי שכירות
(Rent review) ומועדי עדכון



Paddington - WATERSIDE HOUSE



שוכר יחיד



נוכחי יוני 2023

אופציה להארכה הדדית עד יוני 2028

אופציות לשוכר להארכה נוספת לתקופה של 20 שנים מיוני 2028 ליוני 2048

תום מועד
שכירות



Upwards Only בתוקף מיוני 2018, לרבות יוני 2023 וכל חמש שנים
נוספות עוקבות במקרה של הארכה בשל האופציה

מנגנון התאמת
דמי שכירות
(Rent review)

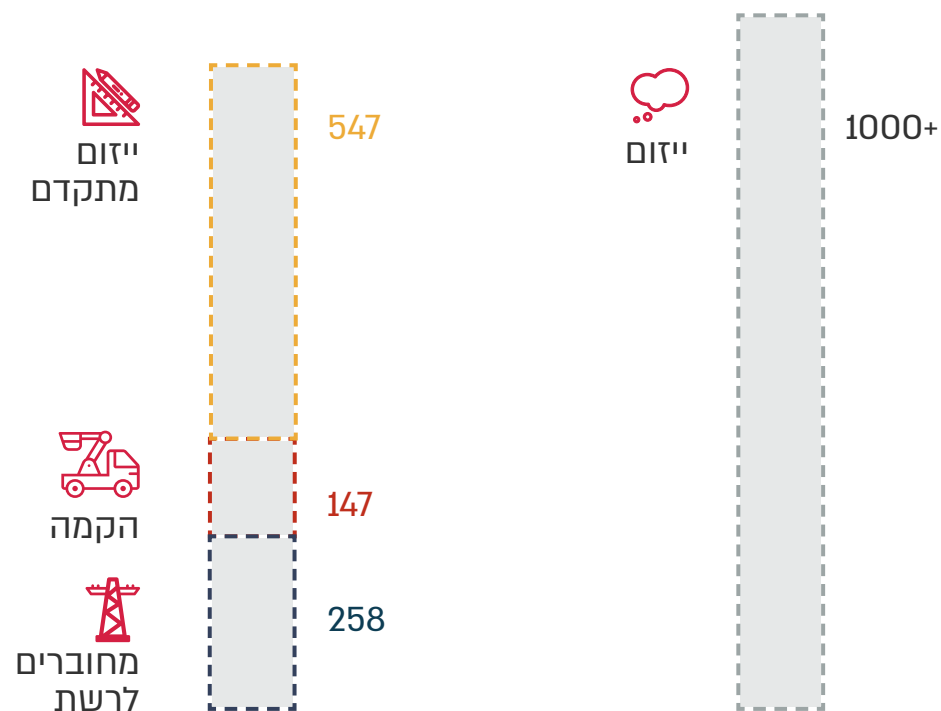




אנרג'יקס עוסקת בייזום, הקמה ואחזקה של מתקנים
לייצור חשמל בטכנולוגיות פוטו וולטאי ורוח
בישראל, בכולין ובארה"ב.

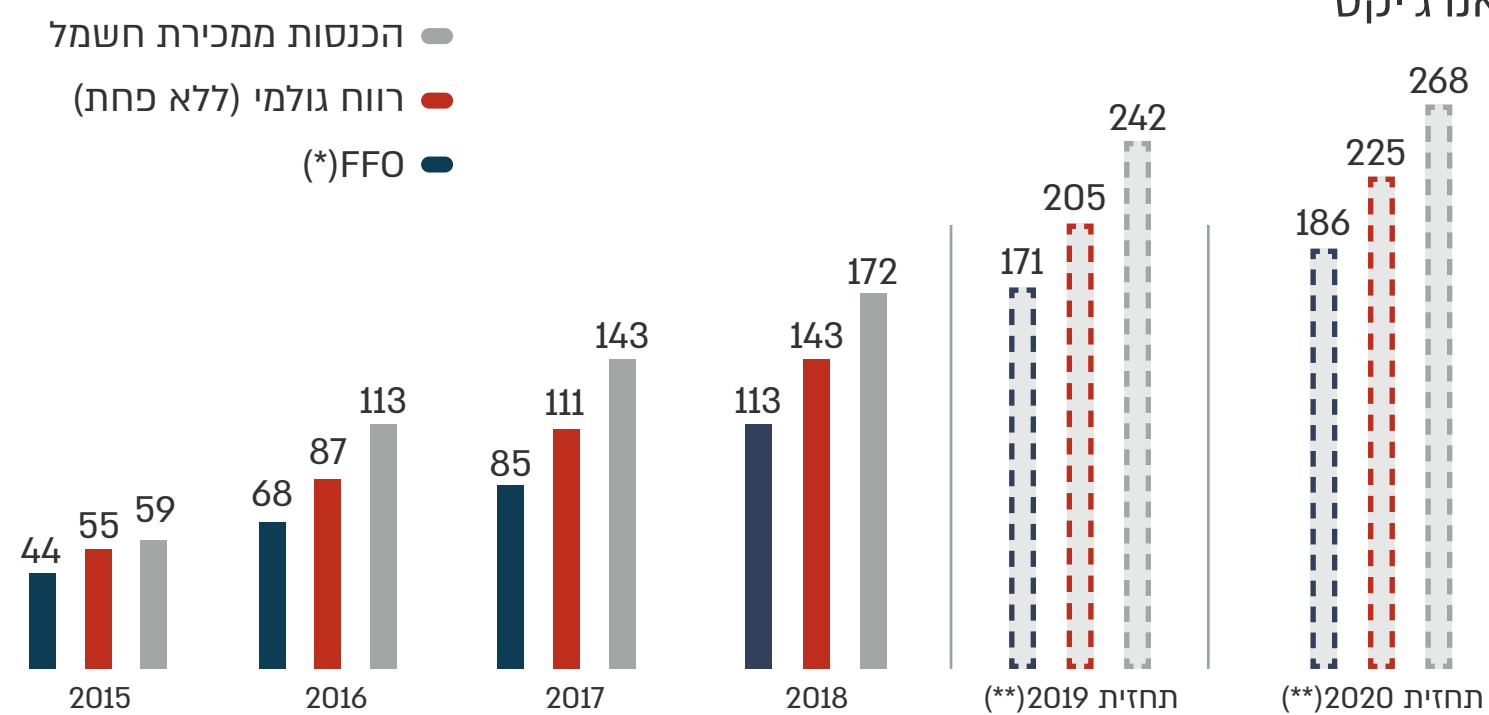


מידע אודות הספק (חלק אנרג'יקס MWp)



מצב נוכחי ליום פרסום המצגת

הכנסותיה של אנרג'יקס (במיליון ש"ח)



(*) לא כולל עלויות ייזום, הנהלה וכלליות תזרימיות של החברה שאינן מיוחסות לפרוייקטים מסויימים.

(**) אמצע טווח התחזית מידע זה צופה פני עתיד (ראה/ו הערות כלליות במצגת).

- אנרג'יקס החלה בעבודות הקמה של פרוייקטים נוספים בהספק כולל של 65MW שזכתה בהם במסגרת מכרזי מתח גבוה.
- לאחר שזכתה במכסות נוספות של 200MWp במכרזים האחרונים של רשות החשמל, החברה משלימה את פעילות הפיתוח וההכנות הנדרשות לתחילת הקמת הפרויקטים בהם זכתה.



בישראל



בישראל



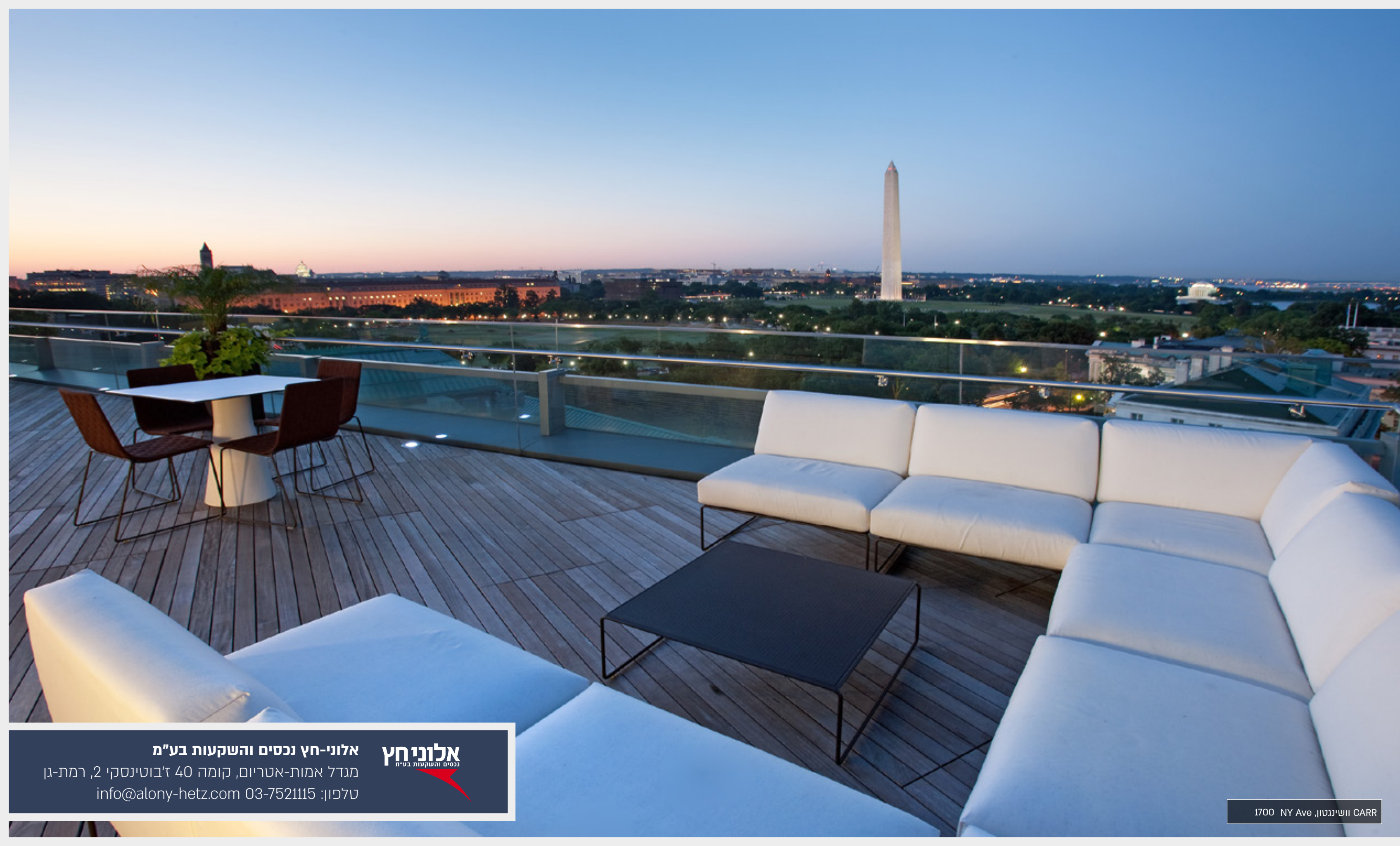
בארה"ב



בכולין

- אנרג'יקס מפתחת את חוות הרוח הגדולה בישראל בצפון רמת הגולן. בספטמבר 2019 אישר הות"ל את תוכנית הפרויקט והעבירה לאישור סופי. התוכנית כוללת 25 טורבינות בהספק שעודכן ל - 110-120MW וניתן לפרויקט רישיון מותנה בהספק תואם.
- לאנרג'יקס מיזם פוטו וולטאי בארה"ב עם שותף אמריקאי, באמצעותו מקדמת אנרג'יקס צבר פרויקטים פוטו-וולטאיים, בשלבים שונים של ייזום ופיתוח, בהספק של כ-700MWp.
- במסגרת המיזם האמור, אנרג'יקס בעיצומן של עבודות ההקמה של 82MWp זאת לאחר שהושלם מערך ההסמכים הנדרש לסגירה פיננסית הכוללת התקשרות ארוכת טווח לגידור חשמל ומכירת תעודות עם shell והסכם שותף המס, Morgan Stanley.
- לאנרג'יקס צבר פרוייקטים מוכנים להקמה בהספק כולל של עד 120MWp, והיא משלימה את ההכנות הנדרשות להשתתפות במכרז על תעריף מובטח לייצור חשמל אשר צפוי להתפרסם עד סוף 2019. בנוסף, פועלת לקבלת האישורים הדרושים להשלמת הפיתוח של חוות רוח נוספת בהספק של 56MW.





אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

מגדל אמות-אטריום, קומה 40 ז'בוטינסקי 2, רמת-גן

טלפון: 03-7521115 info@alony-hetz.com

אלוני חץ
נכסים והשקעות בע"מ



1700 NY Ave, וושינגטון, CARR