



**אמות**   
מקבוצת אלוני חץ

## אודות אמות



- חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית ונכללת במדד ת"א 100, מדד ת"א 75, מדד נדל"ן 15 מדד תל דיב 20
- חברת בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ
- החברה פעילה רק בישראל ושווי נכסי הנדל"ן מסתכם בכ-5.2 מיליארד ₪
- לחברה נכסים מניבים במגוון שימושים
- בבעלות הקבוצה 89 נכסים בשטח כולל להשכרה כ-500 אלף מ"ר ובכ-190 אלף מ"ר שטחי חנייה
- כ-1,340 שוכרים
- שיעור תפוסה - 96.4%

## נתונים מאזניים ליום 30.06.10

- סך נכסים כ-5.6 מיליארד ש"ח
- סך נכסי נדל"ן כ-5.2 מיליארד ש"ח
- סך נכסי נדל"ן לא משועבדים כ-3 מיליארד ש"ח
- הון עצמי כ-1.89 מיליארד ש"ח
- חוב פיננסי נטו כ-2.9 מיליארד ש"ח
- שיעור מינוף 54.5%
- אג"ח של החברה מדורגות בקבוצת ה-A



## נתונים פיננסיים (במיליוני ₪)

1-6/09	1-6/10	% שינוי	
146	183	25%	NOI
127	167	31%	EBITDA
76	126	66%	רווח נקי לתקופה
64	101	58%	FFO פעילות נמשכת (בנטרול הפרשי הצמדה שנצברו)

## תחזית החברה לשנת 2010

מיליוני ש"ח	
370-380	NOI
200-210	FFO
0.97 – 1.02 ש"ח	FFO למניה

• מדיניות דיבידנד 2010 – 48 אג' למניה

## רכישות נכסים מניבים בשנת 2009 ו 2010

מיליון ₪

436 סה"כ רכישות בשנת 2009

260 בית פלאפון, מתחם קרגל – לוד

70 סנטר הגליל – ראש פינה

330 סה"כ רכישות רבעון 1 בשנת 2010

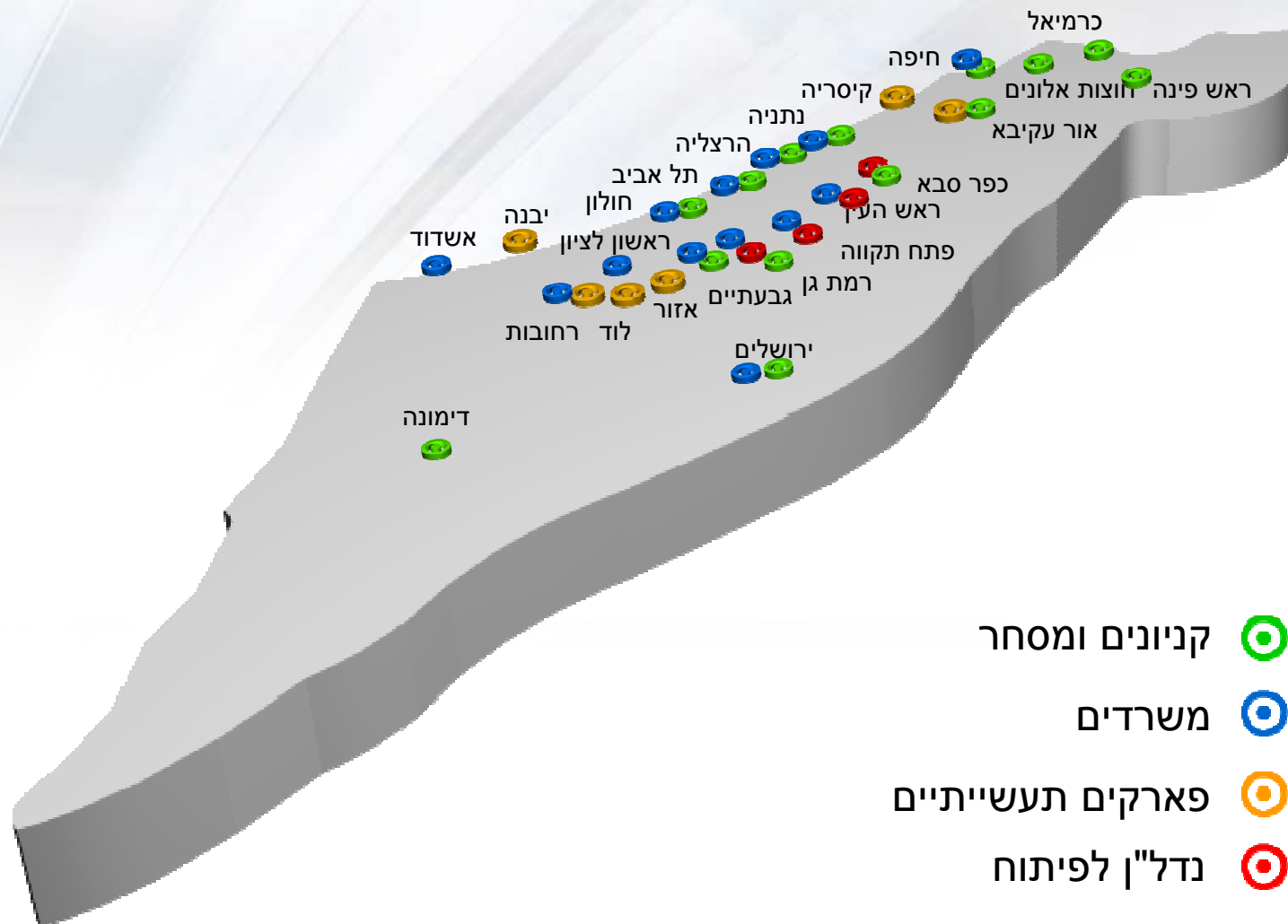
---

766 סה"כ

סה"כ NOI בגין הרכישות כ- 64 מ' ש"ח

שיעור תשואה ממוצע – 8.4%

# פרישת מיקומים מושלמת



קניונים ומסחר



משרדים



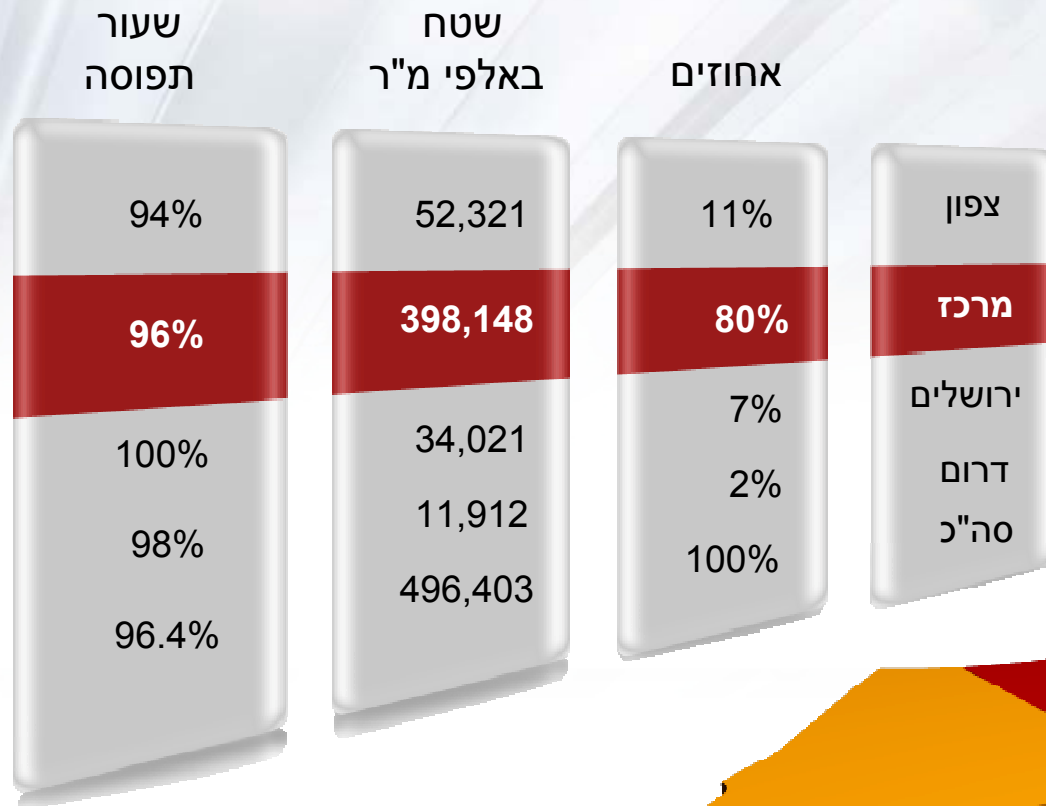
פארקים תעשייתיים



נדל"ן לפיתוח

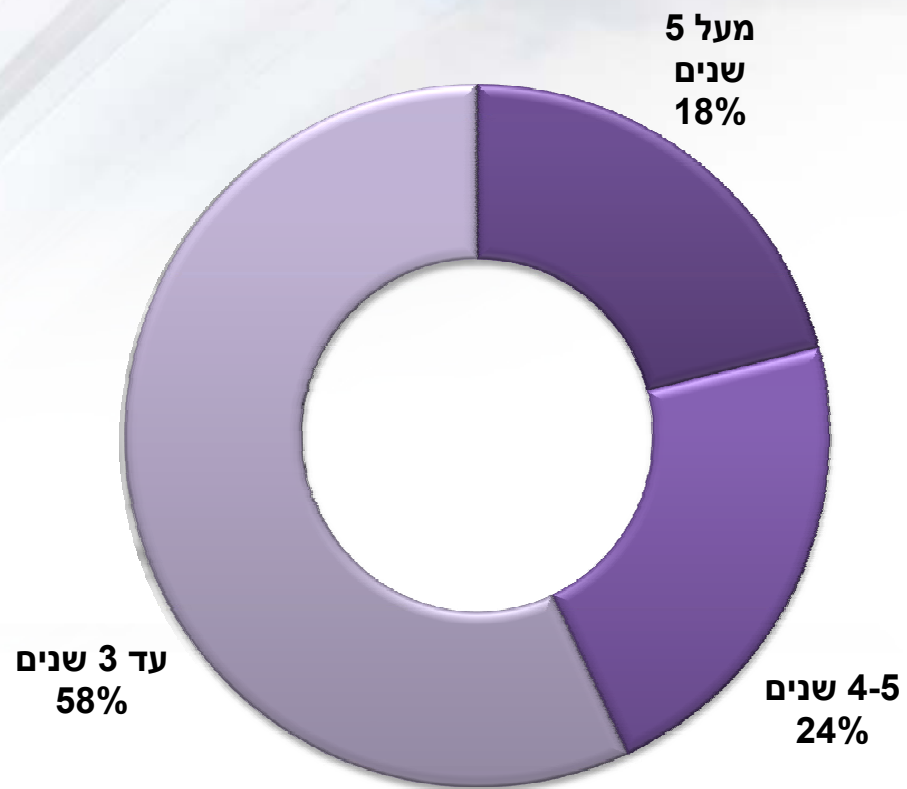


## פרישת הנכסים המניבים בישראל ליום 30.06.10



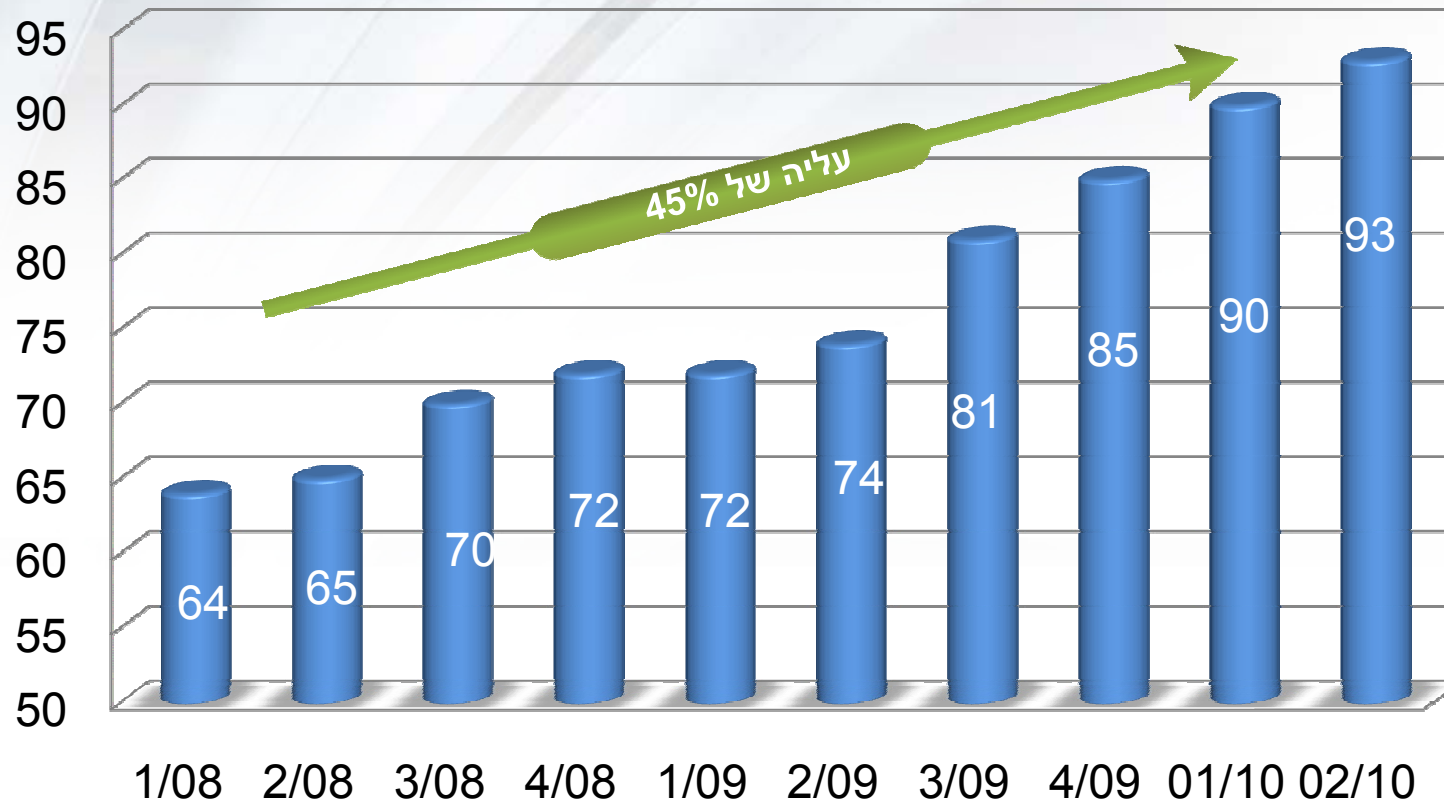
אזורים גיאוגרפיים

## צפי חידוש חוזי שכירות (לפי הכנסות)

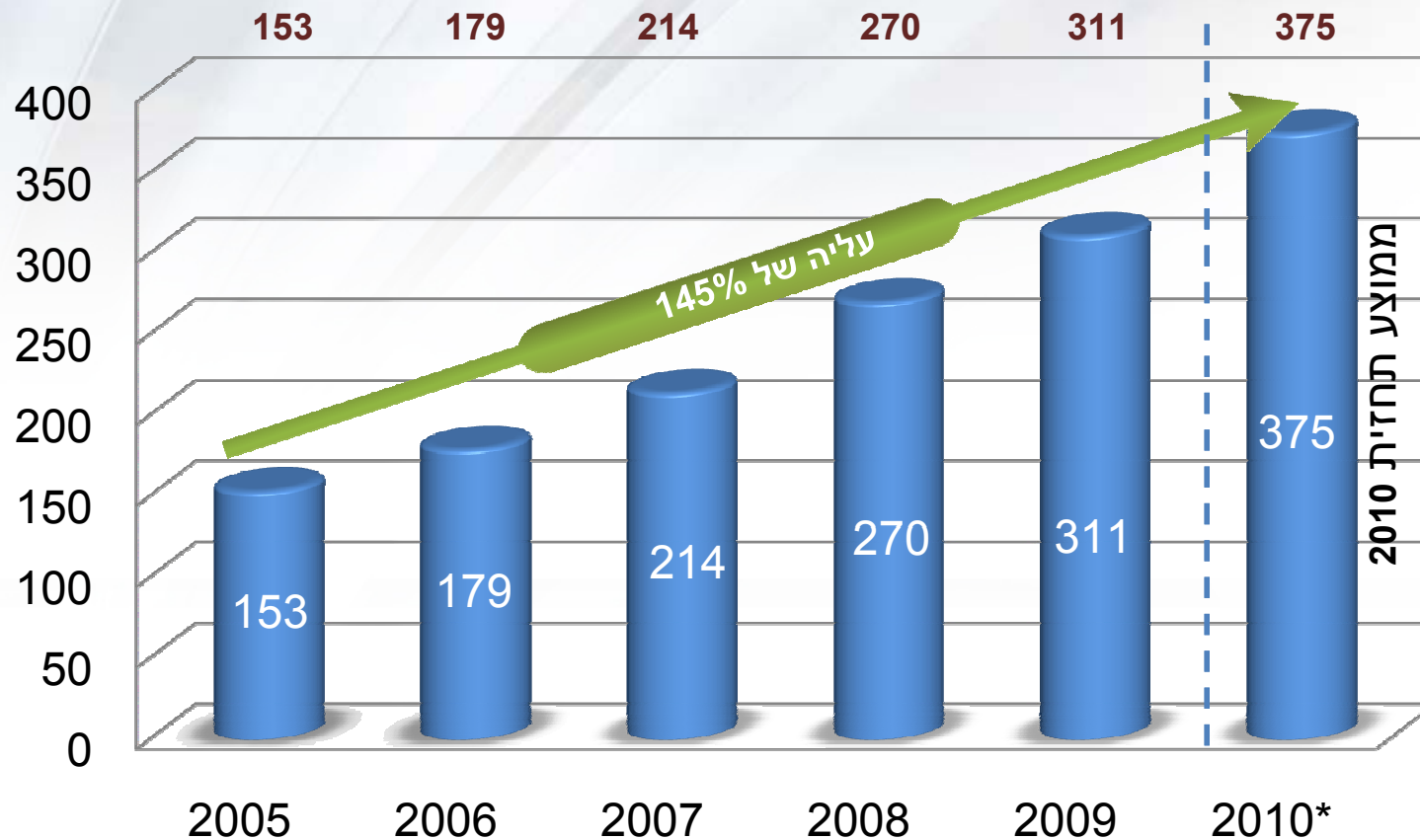


לחברה כ - 1,275 שוכרים מגוונים  
ליום 31 בדצמבר 2009

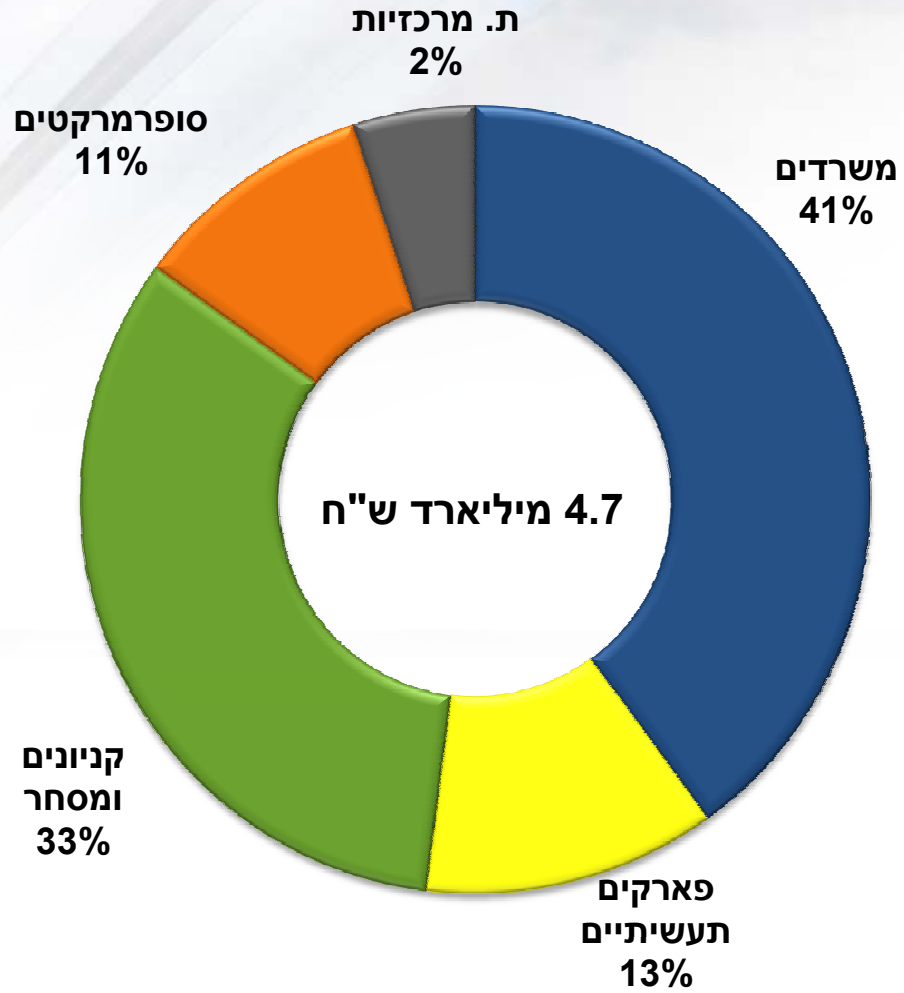
## התפתחות NOI לפי רבעונים (במיליוני ₪)



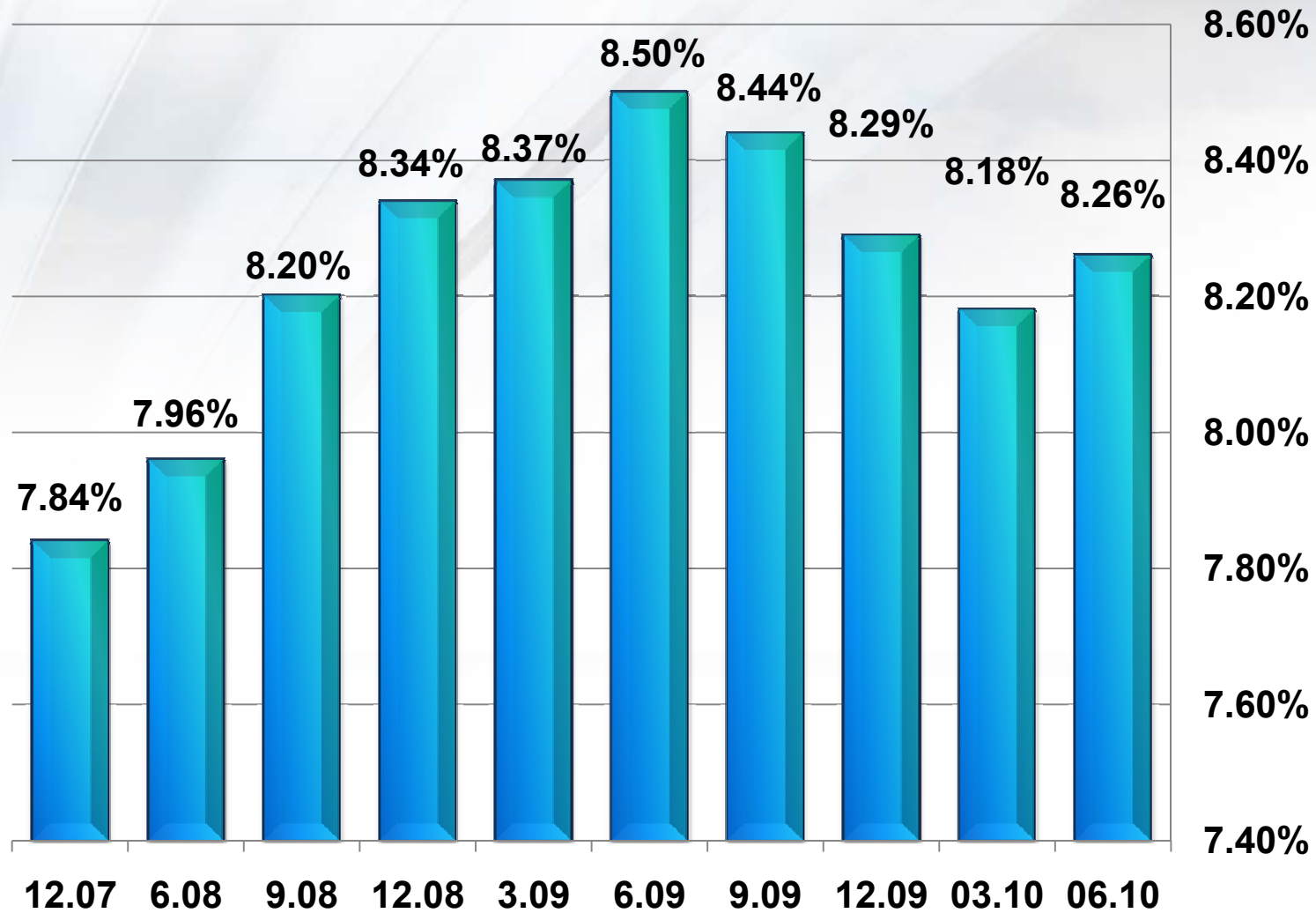
## הגידול ב-*NOI* הפך את אמות לאחת המובילות בישראל (במיליוני ₪)



# שווי נדל"ן להשקעה\* לפי שימושים

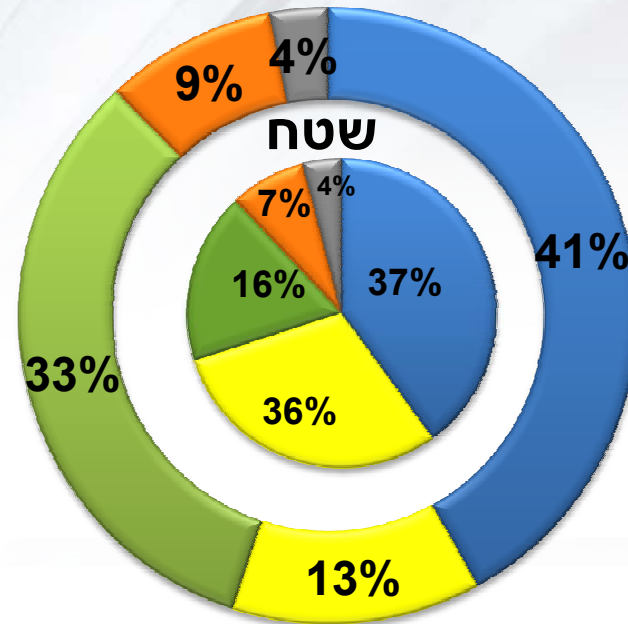


## שינוי שיעור ההיוון המשוקלל



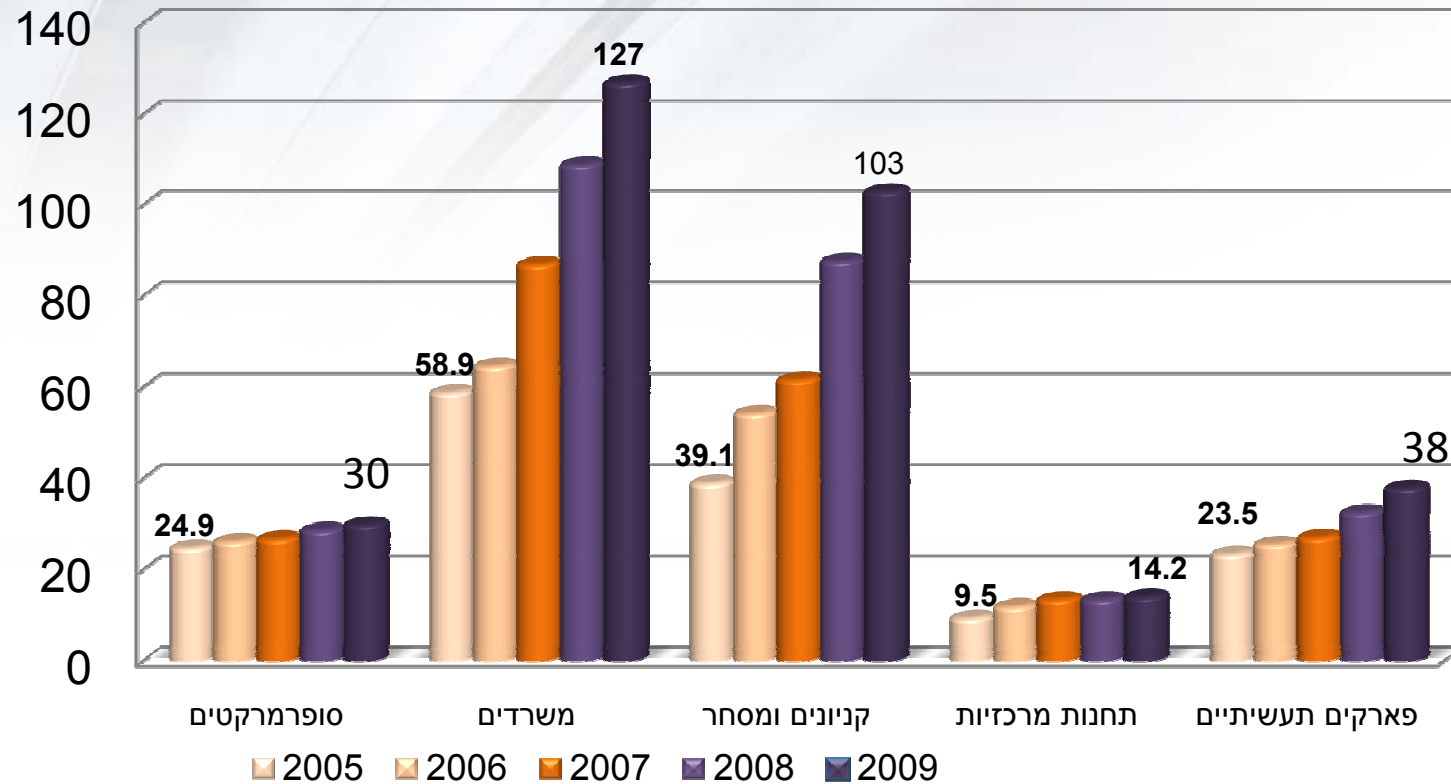
# תמהיל הכנסות ושטחים לפי שימושים

## הכנסות



■ משרדים   
 ■ פארקים תעשייתיים   
 ■ קניונים ומסחר   
 ■ סופרמרקטים   
 ■ תחנות מרכזיות

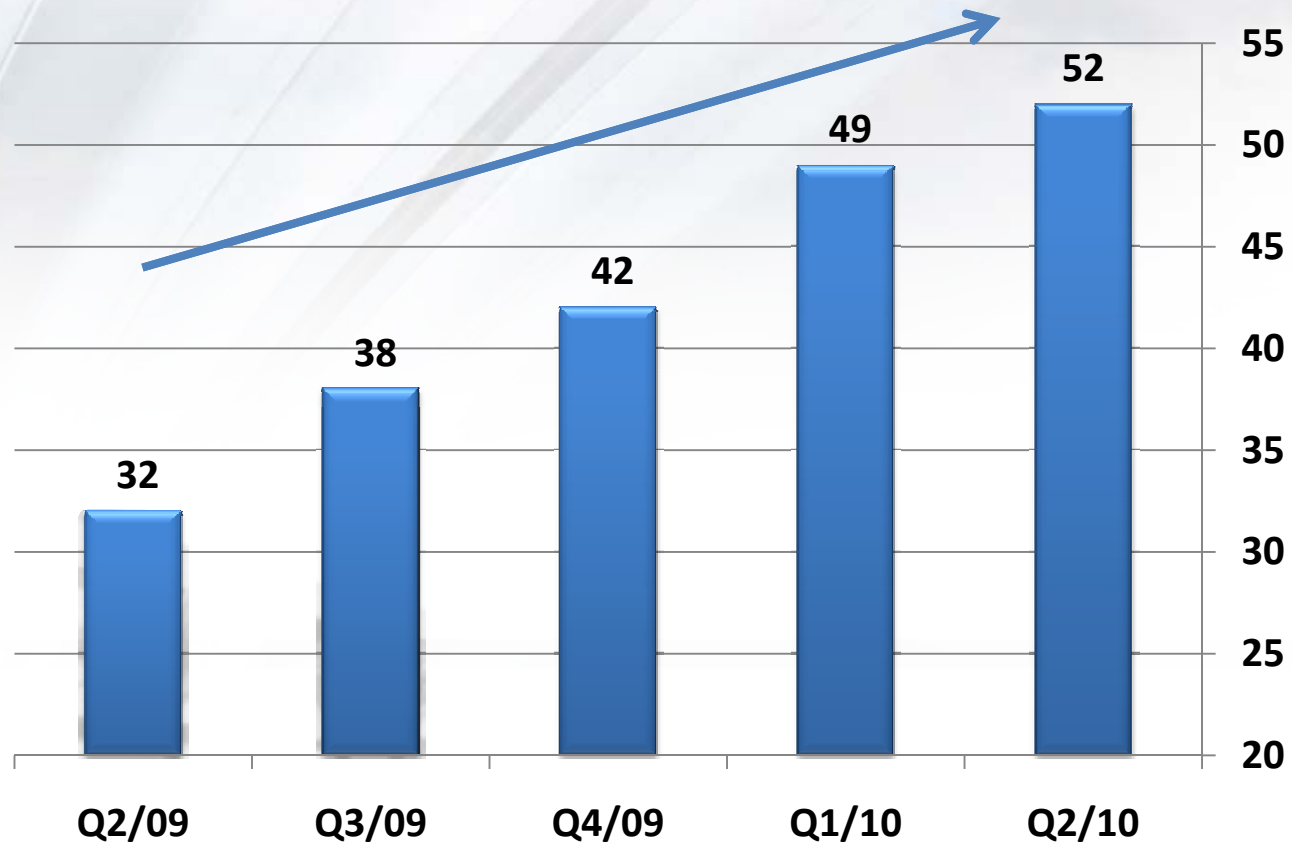
## גידול $NO$ לפי מגזרים (במיליוני ₪)



## התפתחות $FFO$ מפעילות נמשכת (בנטרול הצמדה)



# התפתחות $FFO$ רבעוני מפעילות נמשכת (בנטרוול הצמדה)



## אמות פלטינום – קרית אריה, פ"ת



- מ"ר עילי לבנייה - 40,000 מ"ר
- מקומות חניה - 900
- שלב ביצוע – הושלמה בניית שלד מרתפי חניה בשטח של כ- 32 אלף מ"ר והתחלת בניית שלד מגדל ראשון בשטח של כ-25 אלף מ"ר
- עלות כוללת משוערת לגמר המגדל הראשון – 260 מ' ש"ח
- לגמר שני מגדלים – 400 מ' ש"ח

# אמות רמת-גן

- מ"ר עילי לבנייה - 30,000 מ"ר
- מקומות חניה – 650
- שלב ביצוע – עבודות חפירה, דיפון ובניית מרתפים
- עלות כוללת משוערת – 500 מ' ש"ח



## אמות פארק אפק, ראש העין (חלק אמות 50%)

- מ"ר עילי לבנייה – 21,000 מ"ר (בוצע כ-11,000 מ"ר)
- מקומות חניה – 650
- שלב ביצוע – גמר אכלוס שלב א' ובניית החלק המסחרי
- עלות כוללת - כ- 165 מ' ש"ח



## פוטנציאל נכסים לפיתוח

170,000 מ"ר	קיימים חמישה נכסים בהליכי ייזום
130,000 מ"ר	היקף כולל של פרויקטים (100%)
95,000 מ"ר	חלק אמות בפרויקטים
	חלק אמות בשטח חניות ושרות

225,000 מ"ר

סה"כ:

מתוכם בתהליך ביצוע 91,000 מ"ר עילי  
לא כולל פרויקט תוצרת הארץ בשיתוף עם גב-ים,  
עסקה שהושלמה לאחר תאריך המאזן

## אמות אנרג'י

- חברה בבעלות מלאה של אמות השקעות
- אמות אנרג'י עוסקת בייזום, הקמה והפעלה של פרויקטים סולאריים בישראל
- אמות אנרג'י השקיעה 12 מיליון ₪ ב- 14 מערכות סולאריות עסקיות אשר צפויות להניב הכנסה שנתית בסך כ-2.4 מיליון ₪
- הקימה שותפות (50/50) עם קואופרטיב גרנות
- היקף פרויקטים בפיתוח של כ-20 מגה וואט גגות (70% חלק אמות אנרג'י)
- השקעה כוללת צפויה בהיקף של 250-300 מיליון ₪ לשנים 2011-2012 (70% חלק אמות אנרג'י)
- IRR בטווח 13%-15% לתקופה של 20 שנה



## לסיכום .....

- ✓ אמות - מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל
- ✓ נכסים איכותיים בהיקף של למעלה מ-5 מיליארד ₪
- ✓ תחזית NOI שנתי ב - 2010 כ - 380 – 370 מ' ש"ח
- ✓ תחזית FFO שנתי ל - 2010 כ - 210 – 200 מ' ש"ח
- ✓ לאמות יכולת ניהולית ויכולת השבחת נכסים
- ✓ איתנות פיננסית וזמינות לביצוע עסקאות רכישה בהיקפים משמעותיים



## 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 הערכות 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.

