



**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-5.3 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 - 96.6%

## נתונים מאזניים ליום 30.09.10

- סך נכסים כ-5.6 מיליארד ש"ח
- סך נכסי נדל"ן כ-5.3 מיליארד ש"ח
- סך נכסי נדל"ן לא משועבדים כ-3.1 מיליארד ש"ח
- הון עצמי כ-1.93 מיליארד ש"ח

### חוב פיננסי נטו

- כ-3.1 מיליארד ש"ח ליום 30.09.10  
לאחר תאריך המאזן ובעקבות הנפקת הון, כ-2.9  
מיליארד ש"ח (מתוכו כ-200 מליון ש"ח חוב בגין  
נדל"ן בהקמה)
- שיעור מינוף 56.1% (בעקבות הנפקת הון  
כ-54.2%)

- אג"ח של החברה מדורגות בקבוצת ה-A



## נתונים פיננסיים (במיליוני ₪)

1-9/09	1-9/10	% שינוי	
226	275	22%	NOI
195	251	29%	EBITDA
208	189	(9)%	רווח נקי לתקופה*
102	153	50%	FFO מפעילות נמשכת (בנטרול הפרשי הצמדה שנצברו)

\* רווח לתקופה 1-9/09, כולל הכנסה חד פעמית של כ- 79 מליון ₪, עקב שינוי חקיקתי בשיעורי מס הכנסה

## תחזית החברה לשנת 2010

מיליוני ש"ח	
368-373	NOI
202-208	FFO
0.96-0.99 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 בתקופה המדווחת

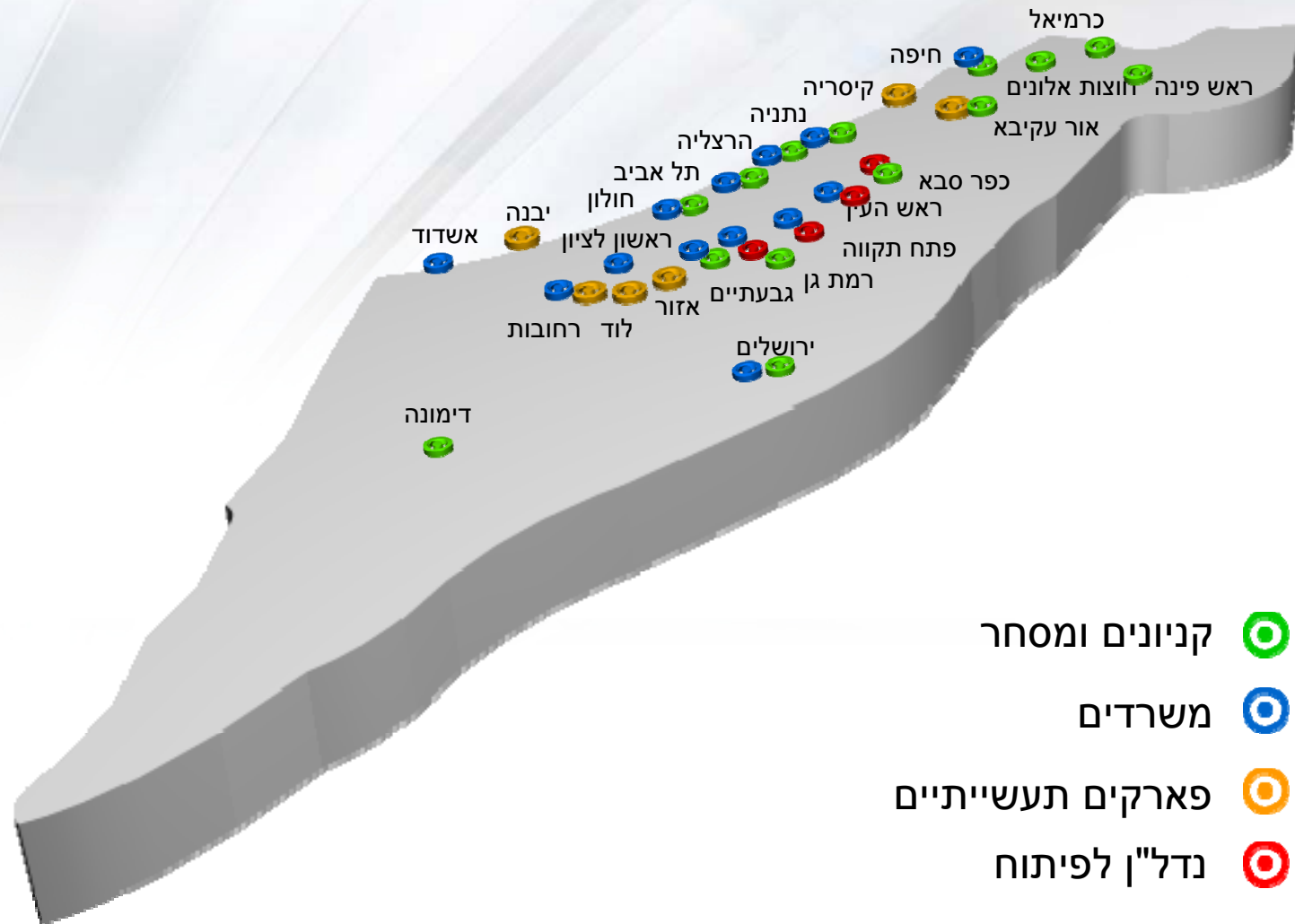
766

סה"כ

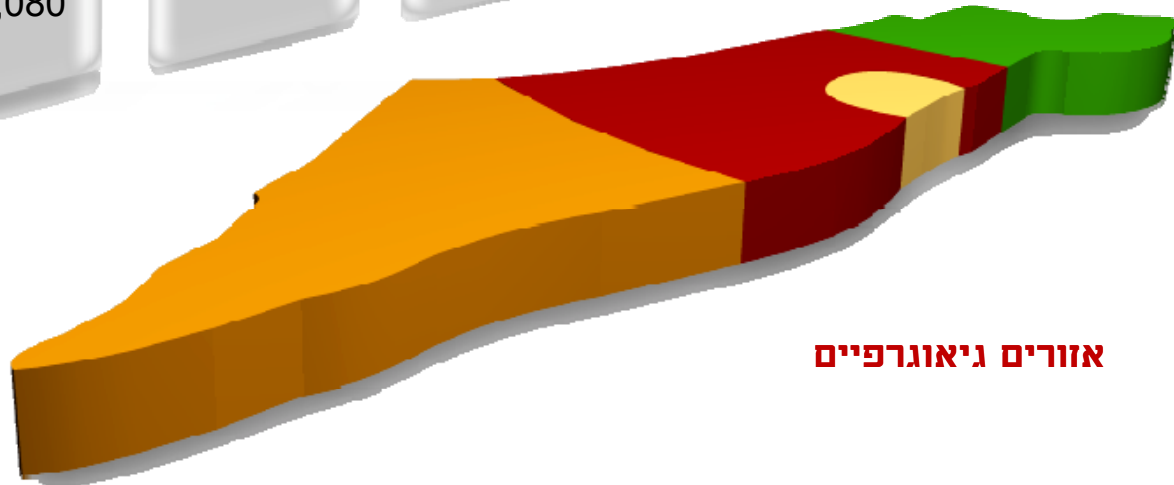
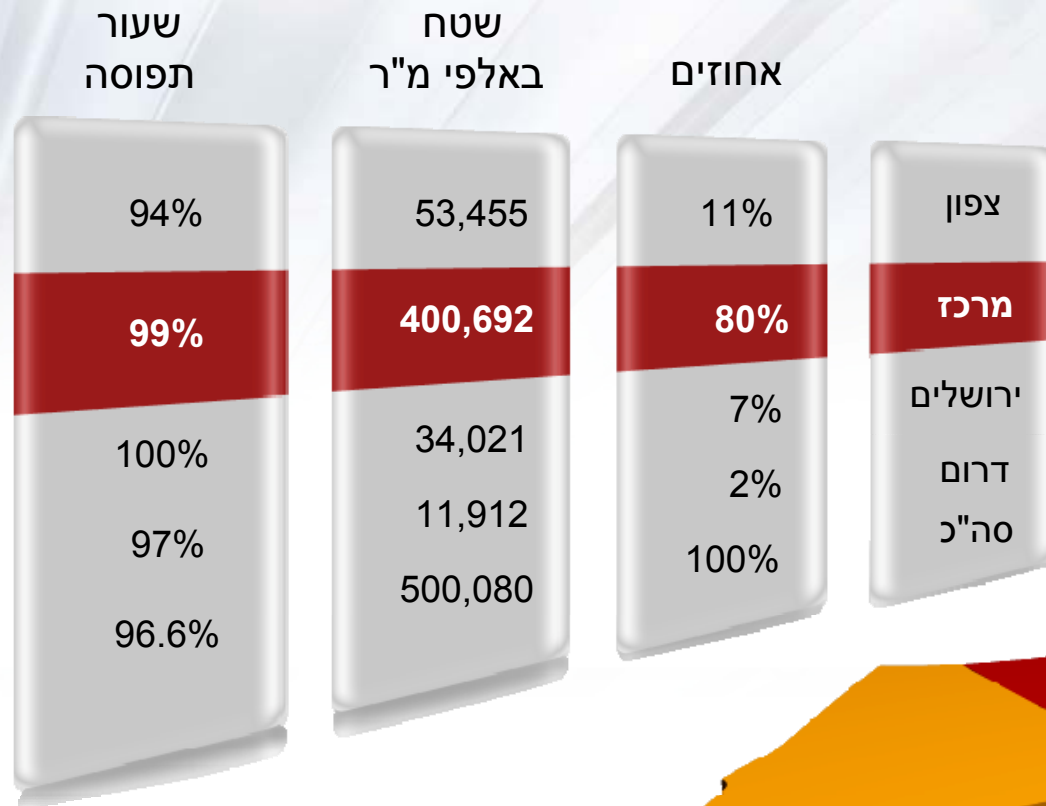
סה"כ NOI בגין הרכישות כ- 64 מ' ש"ח

שיעור תשואה ממוצע – 8.4%

# פרישת מיקומים מושלמת

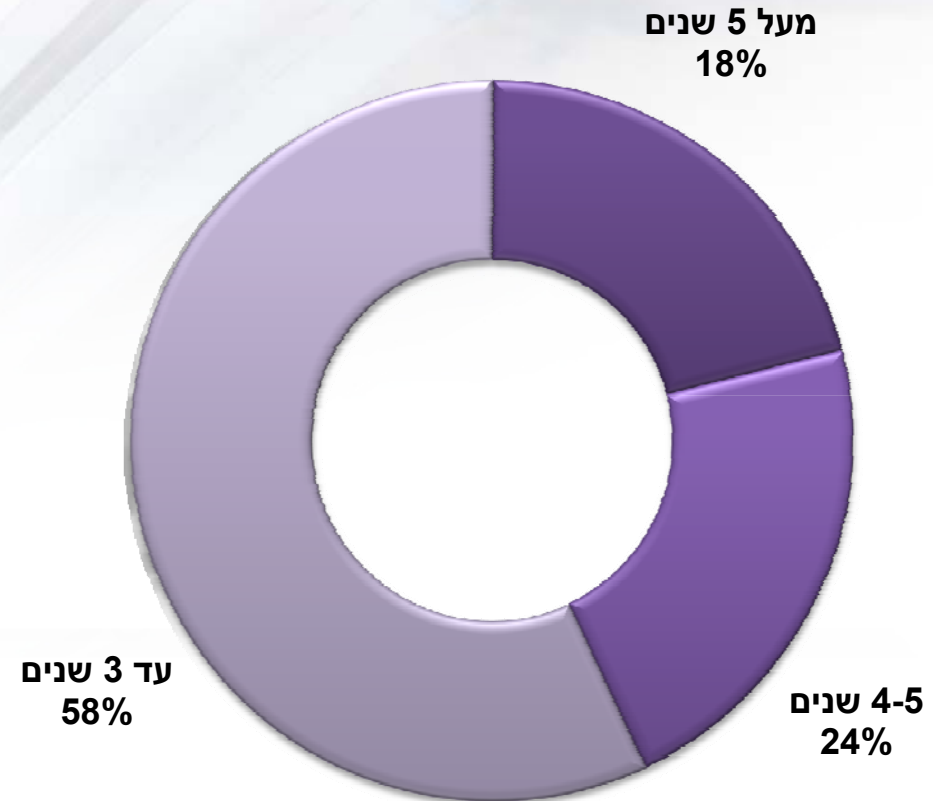


## פרישת הנכסים המניבים בישראל ליום 30.09.10



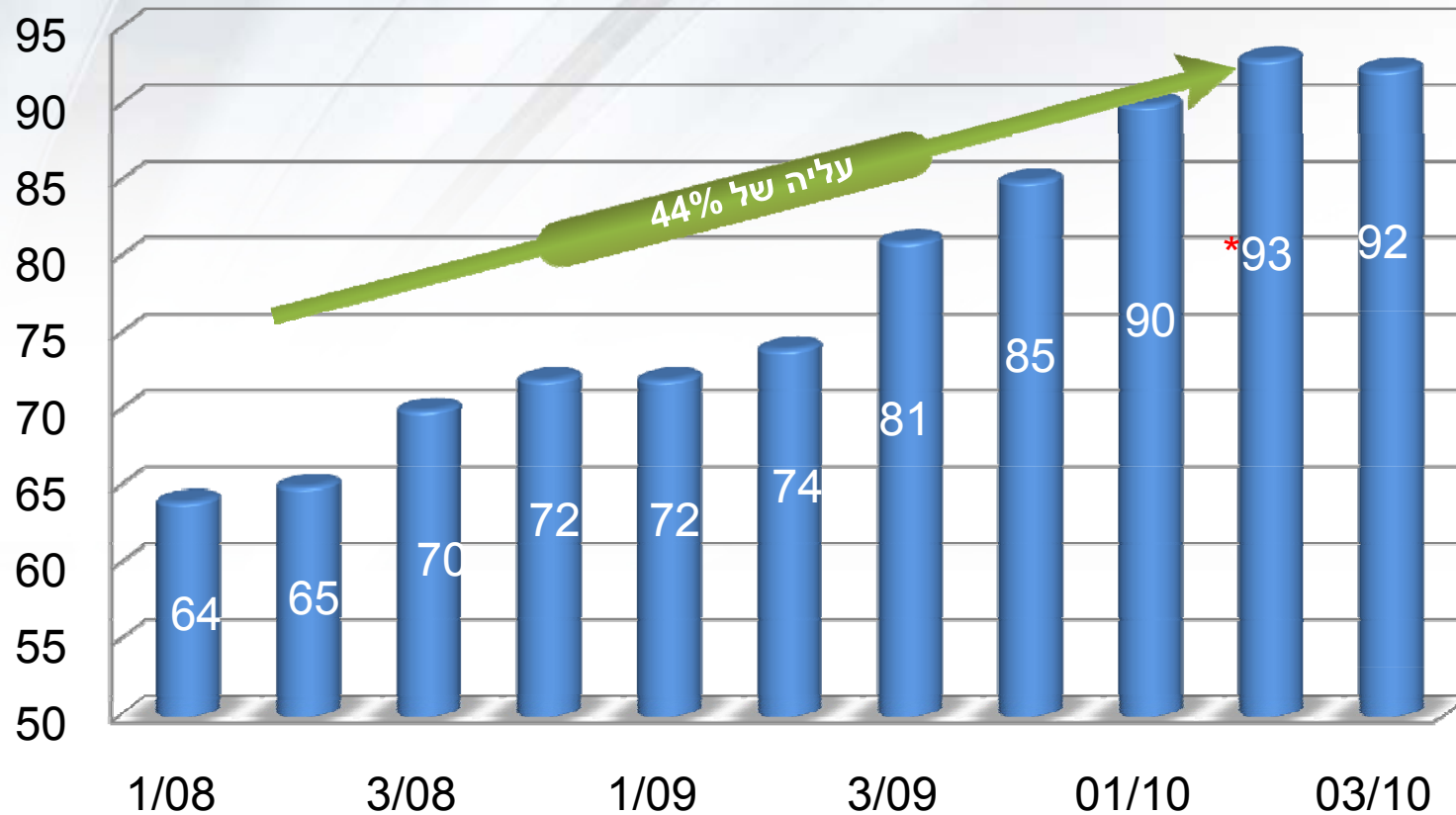
אזורים גיאוגרפיים

## צפי חידוש חוזי שכירות (לפי הכנסות)



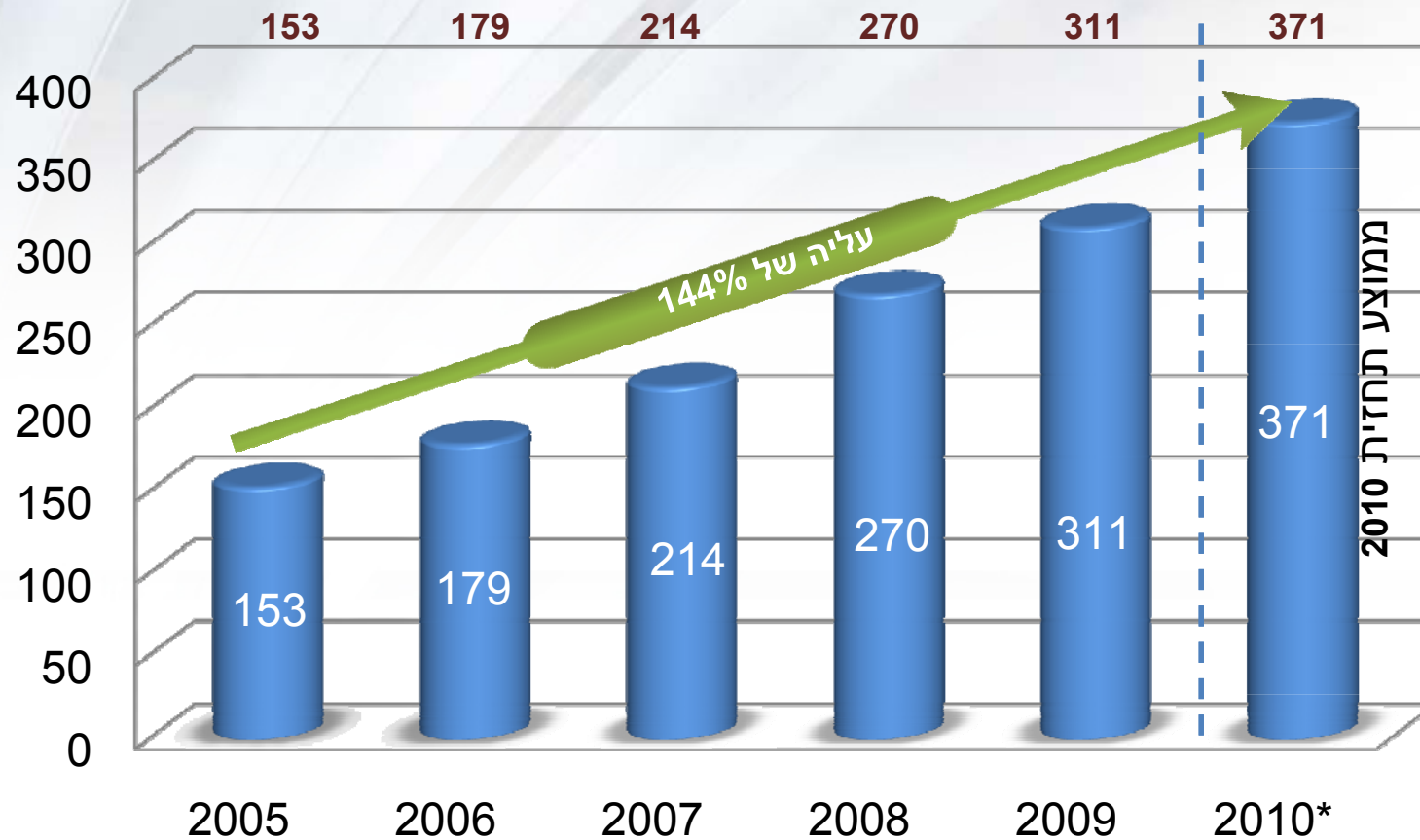
לחברה כ - 1,275 שוכרים מגוונים  
ליום 31 בדצמבר 2009

## התפתחות NOI לפי רבעונים (במיליוני ₪)

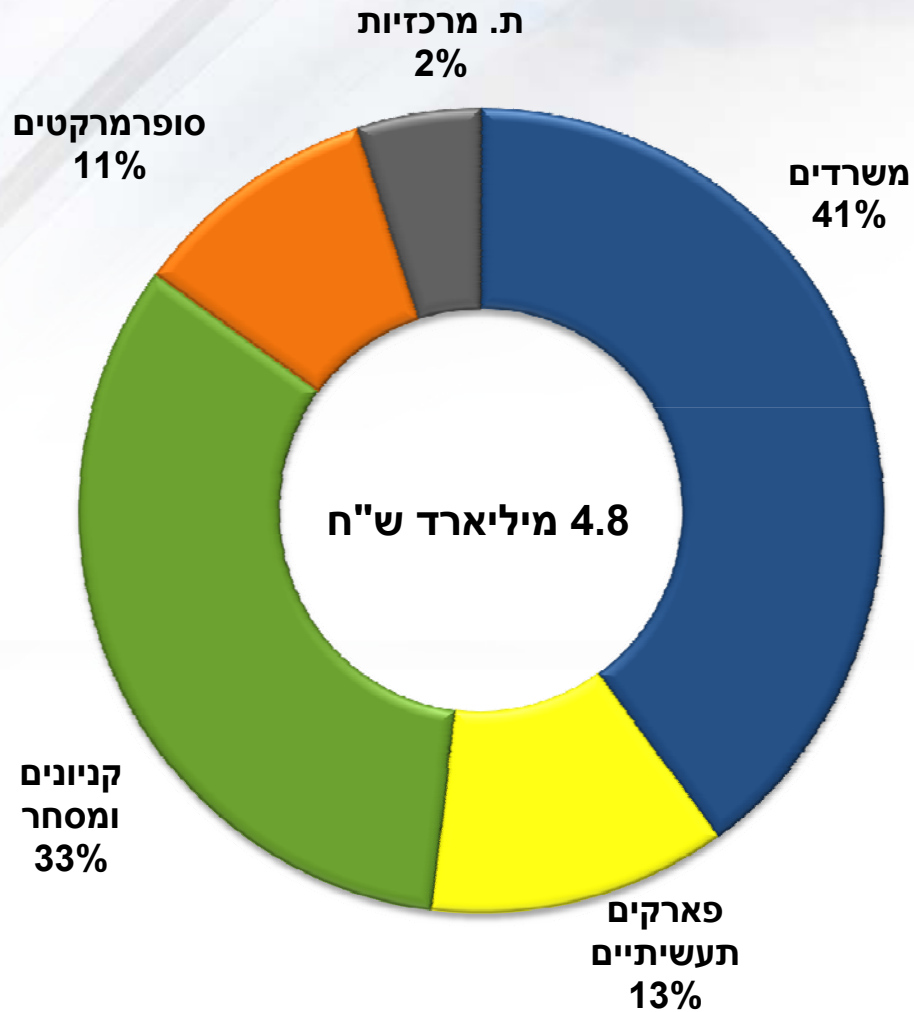


\* רבעון 2/10 כולל הכנסה חד פעמית של כ- 1 מיליון ₪.

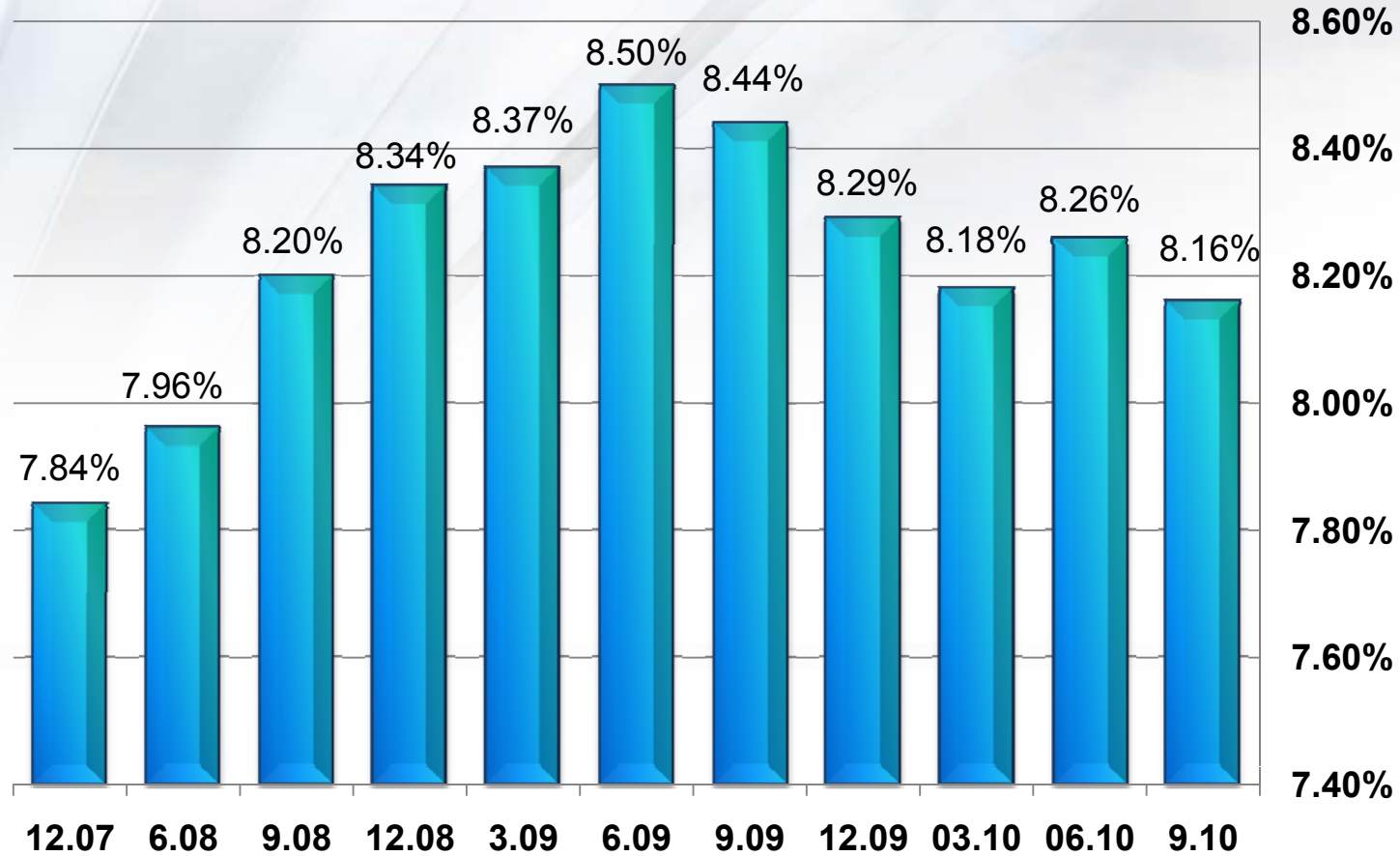
# הגידול ב-NOI הפך את אמות לאחת המובילות בישראל (במיליוני ₪)



# שווי נדל"ן להשקעה\* לפי שימושים

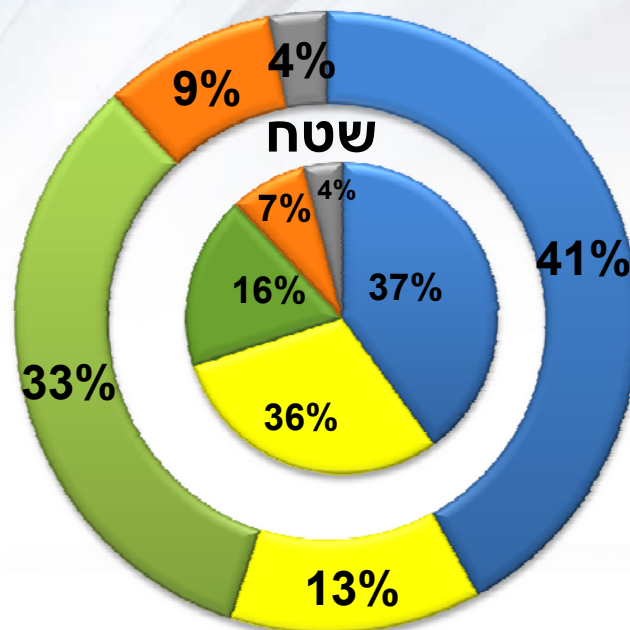


## שינוי שיעור ההיוון המשוקלל



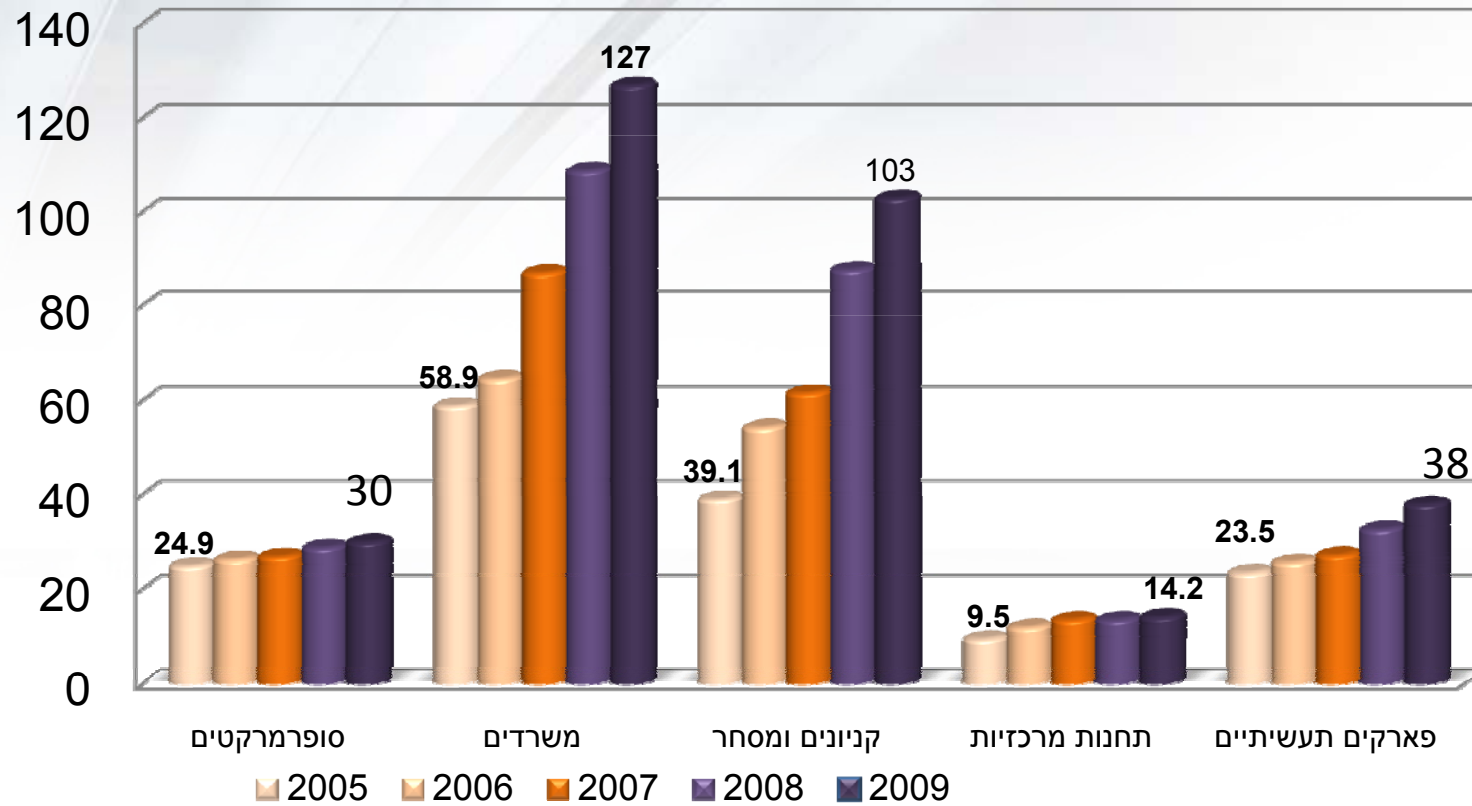
# תמהיל הכנסות ושטחים לפי שימושים

## הכנסות



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

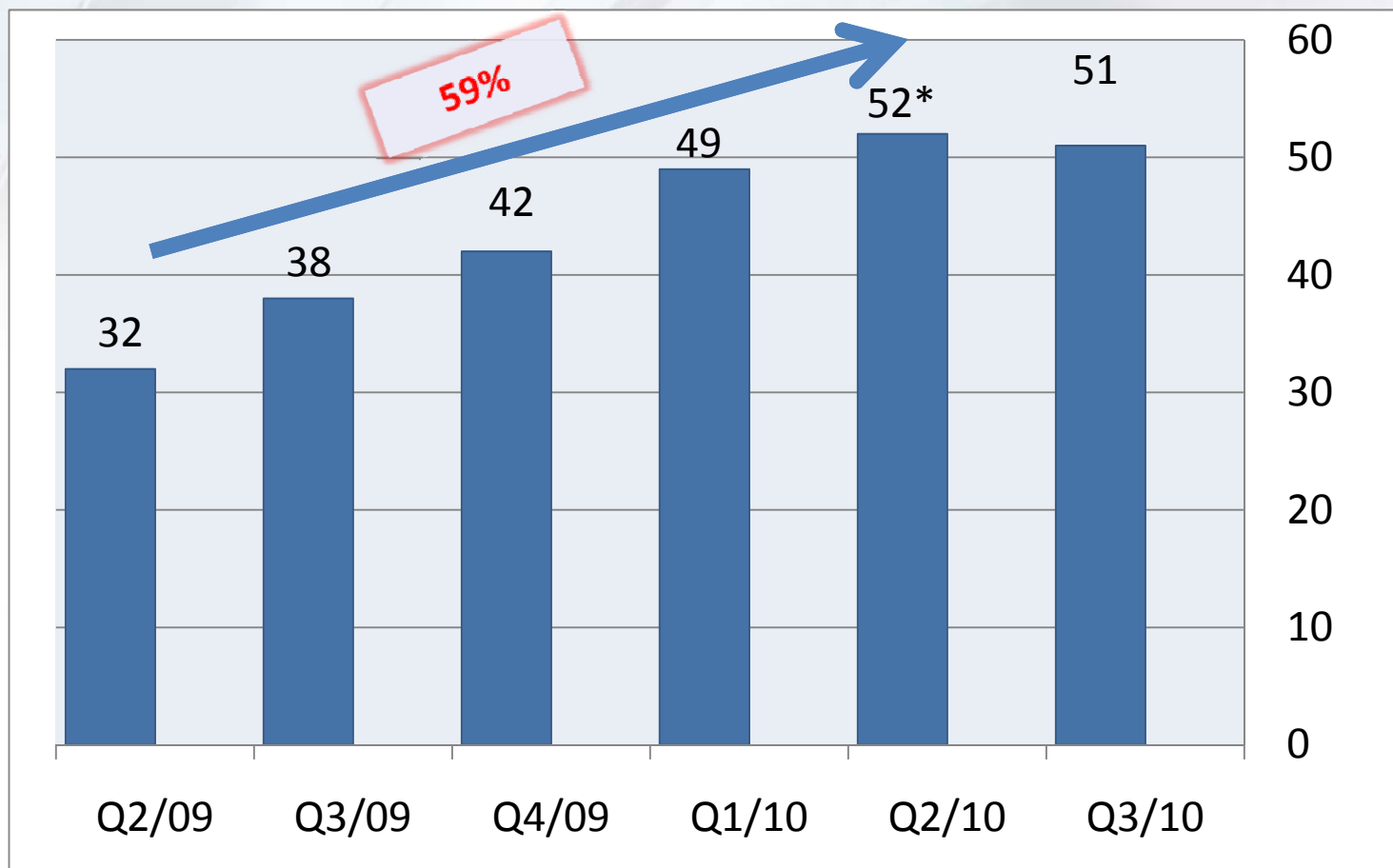
## גידול NOI לפי מגזרים (במיליוני ₪)



## התפתחות FFO מפעילות נמשכת (בנטרול הצמדה)



# התפתחות FFO רבעוני מפעילות נמשכת (בנטרוול הצמדה)



\*רבעון Q2/10 כולל הכנסה חד פעמית בסך של כ- 1 מיליון ₪.

## 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 בנית 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

\* תב"ע להגדלת זכויות הבנייה בכ- 20 אלף מ"ר,  
אפשרה להפקדה בתנאים



## 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' ותחילת איכלוס החלק המסחרי.
- בנוסף תחילת בניית שטחי משרדים נוסף בהיקף של כ-9,000 מ"ר.
- 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
- דירקטוריון החברה הנחה את הנהלת החברה לבחון את ההשלכות האסטרטגיות של הפעילות הסולארית על פעילות החברה.



# שיפוץ קניון אורות



## לסיכום .....

- ✓ אמות - מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל
- ✓ נכסים איכותיים בהיקף של למעלה מ-5 מיליארד ₪
- ✓ תחזית NOI שנתית ב - 2010 כ - 368-373 מ' ש"ח
- ✓ תחזית FFO שנתית ל - 2010 כ - 202-208 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.

