



אמות 
מקבוצת אלוני חץ

אודות אמות



- חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית ונכללת במדד ת"א 100, מדד ת"א 75, מדד נדל"ן 15 ומדד תל דיב 20

- חברת בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

- החברה פעילה רק בישראל ושווי נכסיה מסתכם בכ- 4.7 מיליארד ₪

- לחברה נכסים מניבים במגוון שימושים

- בבעלות הקבוצה 87 נכסים בשטח כולל להשכרה כ-432 אלף מ"ר ובכ-175 אלף מ"ר שטחי חנייה

- בעקבות רכישות רבעון ראשון 2010 שווי הנכסים מסתכם בכ-5 מיליארד ₪ ושטח כולל להשכרה כ-500 אלף מ"ר

- כ – 1,275 שוכרים

- שיעור תפוסה - 96.3%

נתונים מאזניים ליום 31.12.09

- מזומנים בסך 0.5 מיליארד ויתרת מסגרת אשראי לא מנוצלת 0.4 מיליארד ש"ח
- הון עצמי 1.8 מיליארד ש"ח
- שיעור הון עצמי מהמאזן 34%
- חוב פיננסי נטו כ- 2.6 מיליארד ש"ח
- דיבידנד ששולם בשנת 2009 כ- 70 מ' ש"ח
- נכסים לא משועבדים כ- 2.5 מיליארד ש"ח
- אג"ח של החברה מדורגות בקבוצת ה-A



נתונים פיננסיים (במיליוני ₪)

2008	2009	% שינוי	
270	311	15%	NOI
229	269	17%	EBITDA
132	235		התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה
161	332	106%	רווח נקי לתקופה
142	144	2%	FFO פעילות נמשכת (בנטרול הפרשי הצמדה שנצברו)

* בחודש 12/08 חילקה החברה דיבידנד מיוחד בסך 400 מ' ₪ (כרבע מההון העצמי)

תחזית החברה לשנת 2010

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

- בעקבות רכישת הנכסים לאחר תאריך המאזן, החוב הפיננסי נטו מסתכם למועד פרסום הדוחות בכ- 2.9 מיליארד ש"ח
- מדיניות דיבידנד 2010 – 48 אג' למניה

רכישות נכסים מניבים בשנת 2009 ולאחר תאריך המאזן

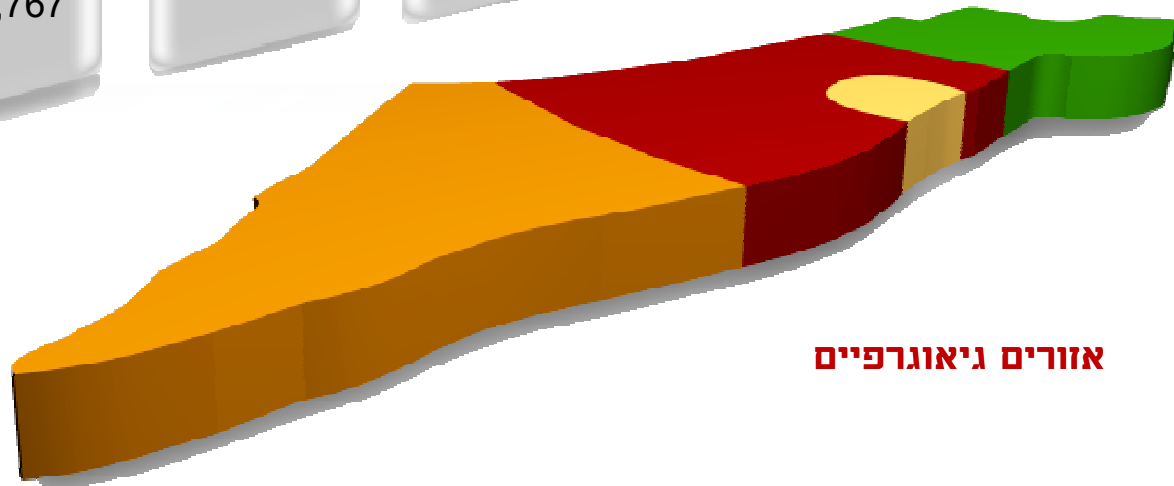
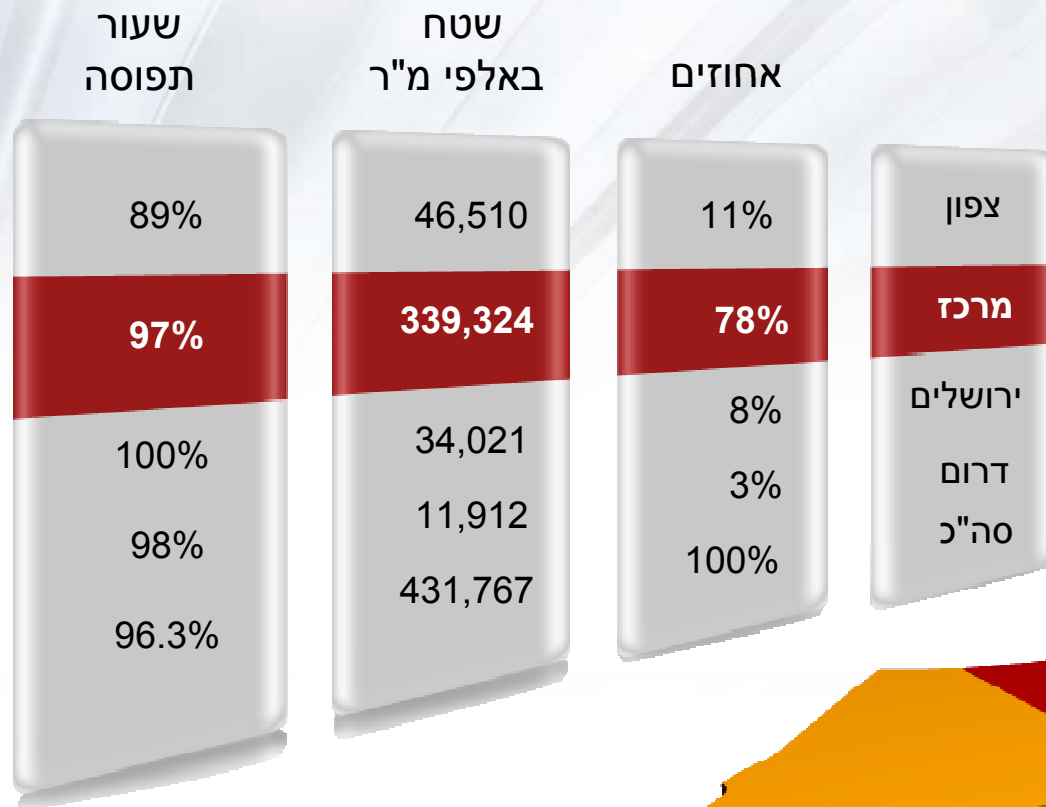
מיליון ₪

50	קניון מיי סנטר - כרמיאל
196	מתחם קומברס אלווריון, בית ורינט
160	קניון ערים על הכיכר
30	מול 124, מגדל המאה
<u>436</u>	<u>סה"כ רכישות בשנת 2009</u>
260	בית פלאפון, מתחם קרגל – לוד
70	סנטר הגליל – ראש פינה
<u>330</u>	<u>סה"כ רכישות רבעון 1 בשנת 2010</u>
<u>766</u>	<u>סה"כ</u>

סה"כ NOI בגין הרכישות כ- 64 מ' ש"ח

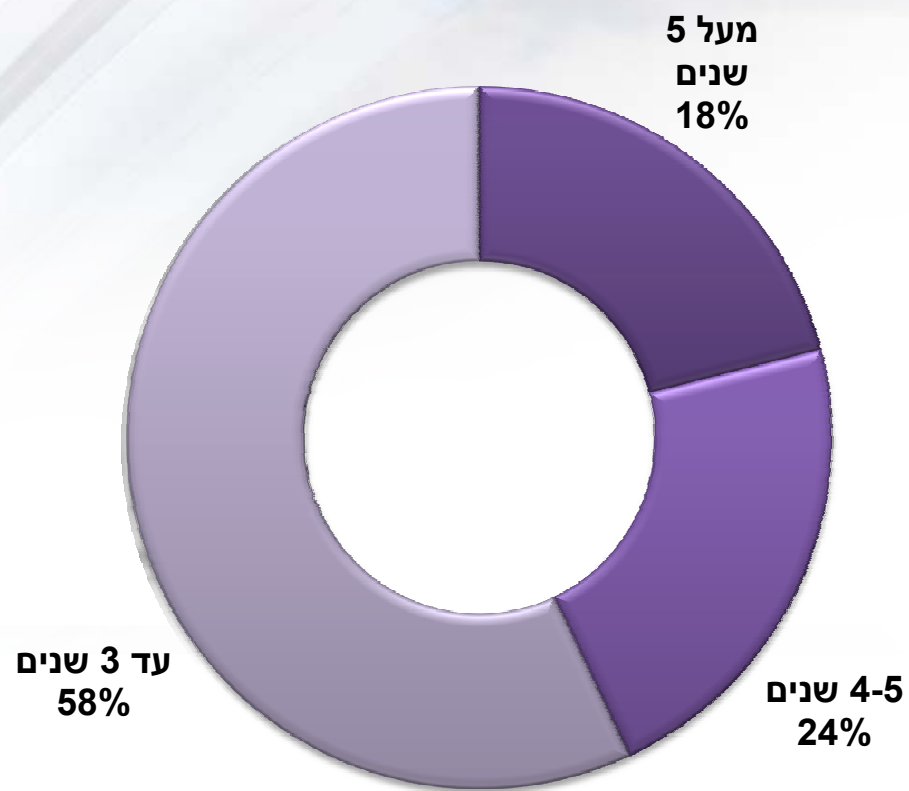
שיעור תשואה ממוצע – 8.4%

פרישת הנכסים המניבים בישראל ליום 31.12.09



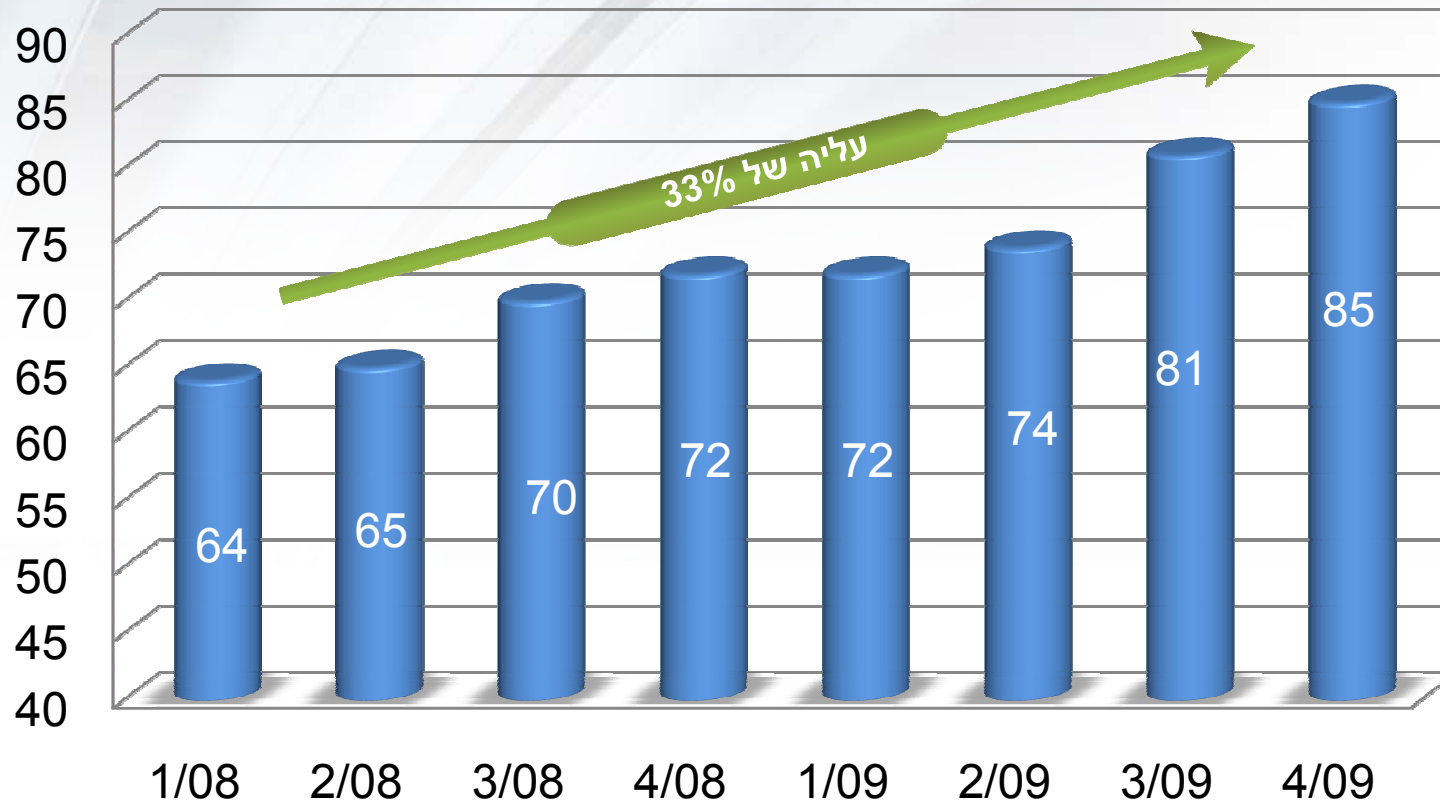
אזורים גיאוגרפיים

צפי חידוש חוזי שכירות (לפי הכנסות)

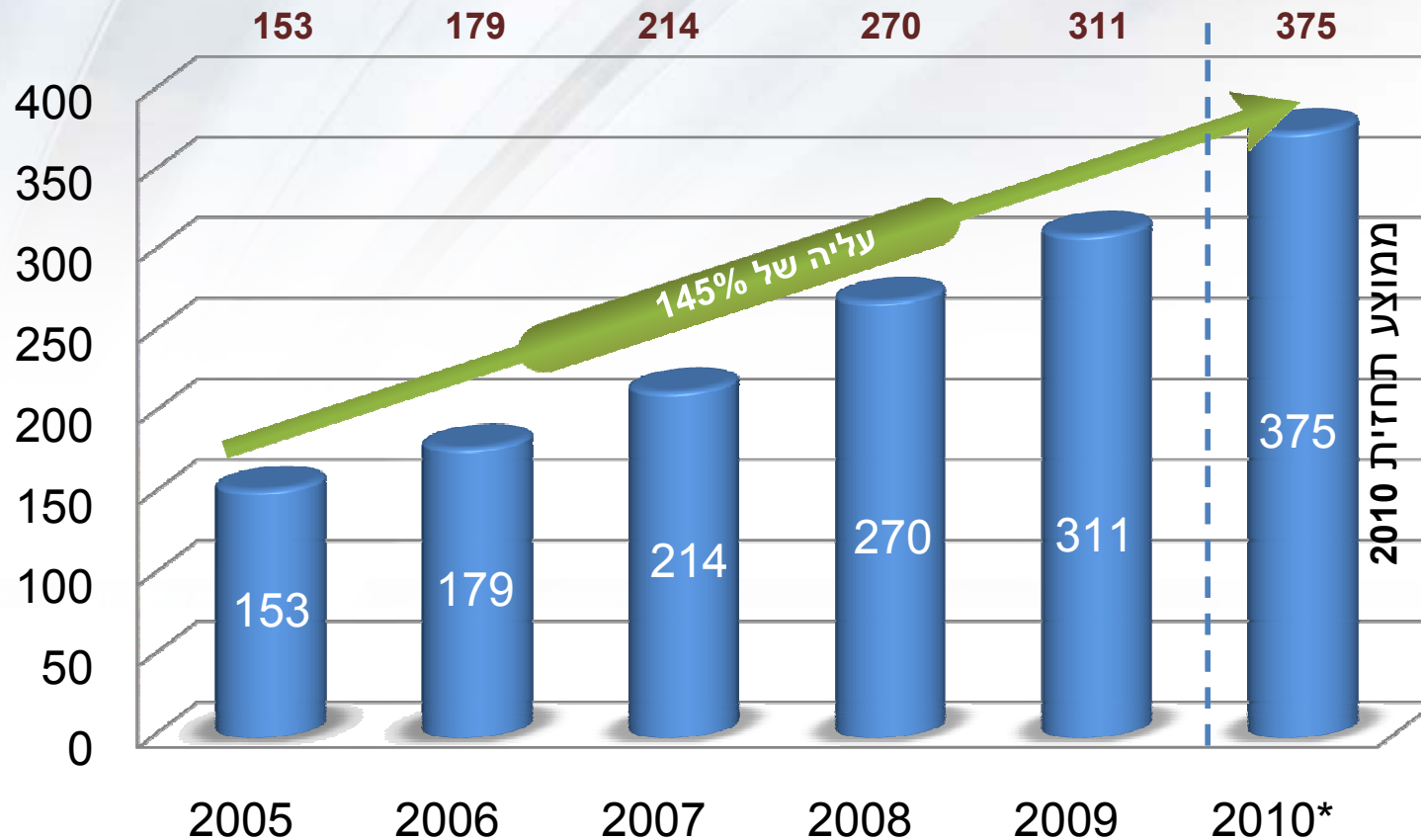


לחברה כ - 1,275 שוכרים מגוונים
ליום 31 בדצמבר 2009

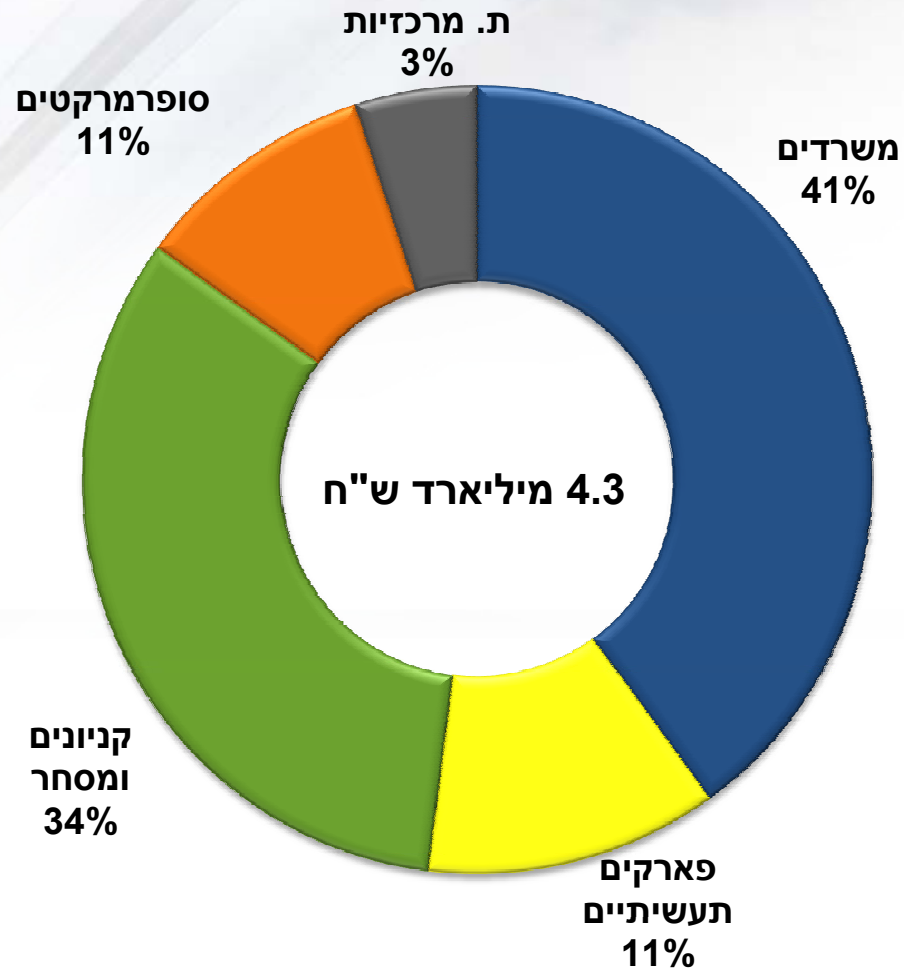
התפתחות NOI לפי רבעונים (במיליוני ₪)



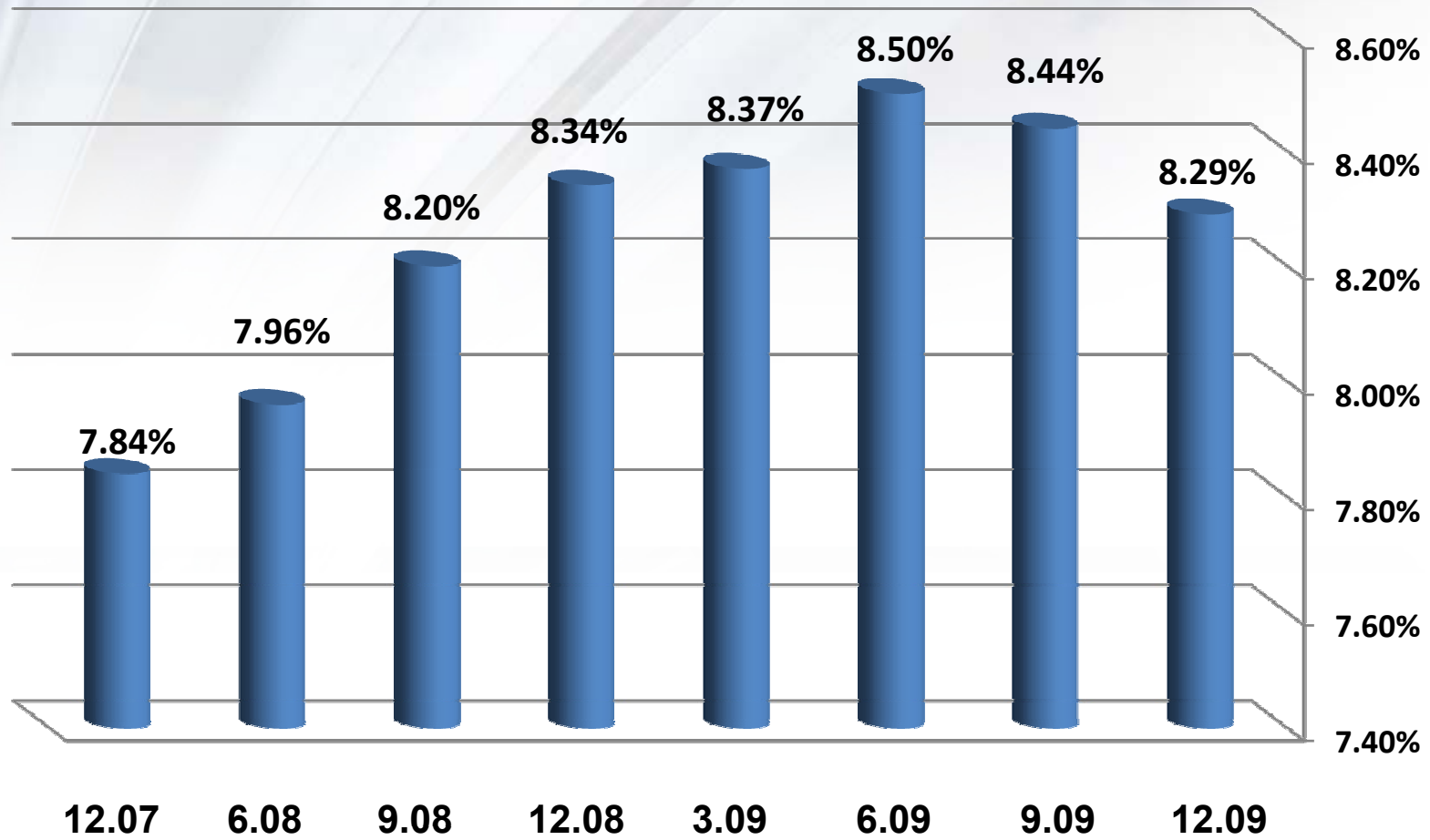
הגידול ב-NOI הפך את אמות לאחת המובילות בישראל (במיליוני ₪)



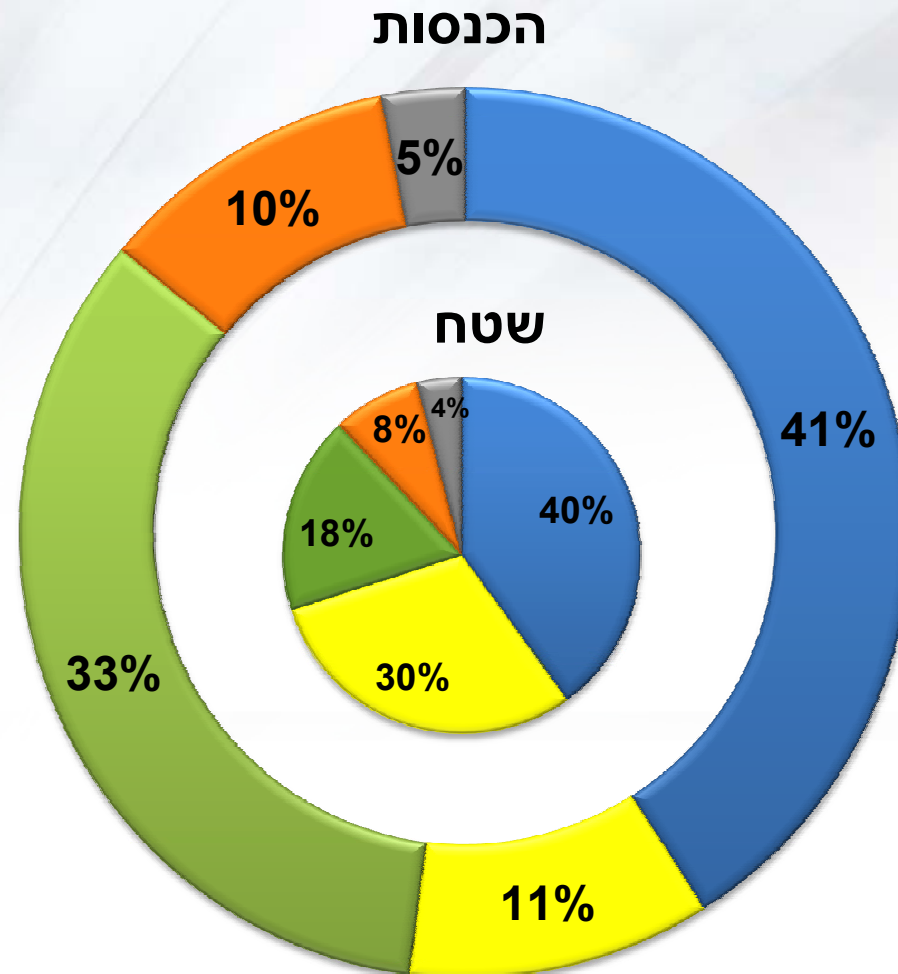
שווי נדל"ן להשקעה* לפי שימושים



שינוי שיעור ההיוון המשוקלל

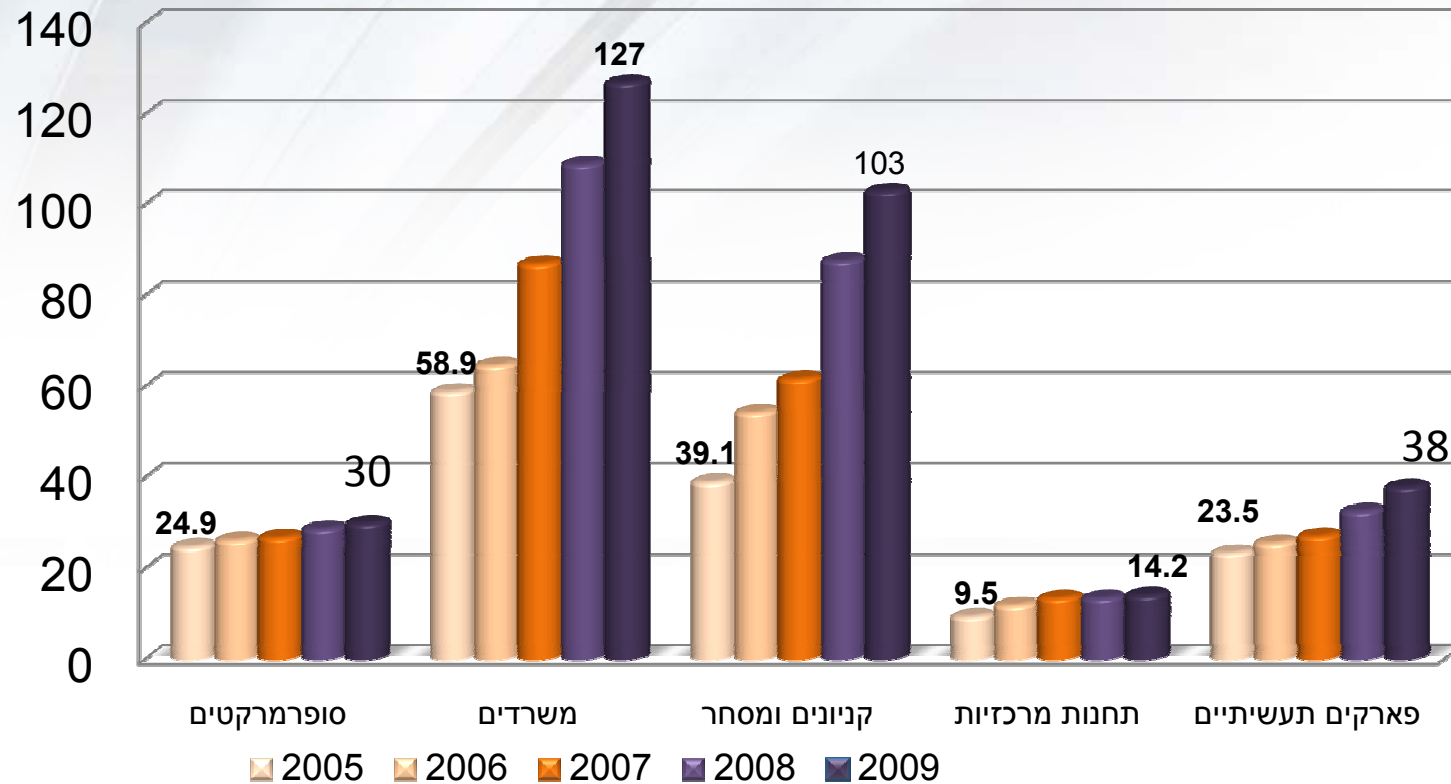


תמהיל הכנסות ושטחים לפי שימושים



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

גידול NOI לפי מגזרים (במיליוני ₪)



התפתחות FFO מפעילות נמשכת (בנטרול הצמדה)



אמות פלטינום – קרית אריה, פ"ת



- מ"ר עילי לבנייה - 40,000 מ"ר
- מקומות חניה - 900
- שלב ביצוע – סיום בניית 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



אמות פארק אפק, ראש העין

- 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

לסיכום

- ✓ אמות - מהמובילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל
- ✓ נכסים איכותיים בהיקף של 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.

