



# אמות

מקבוצת אלוניחץ

# 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 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

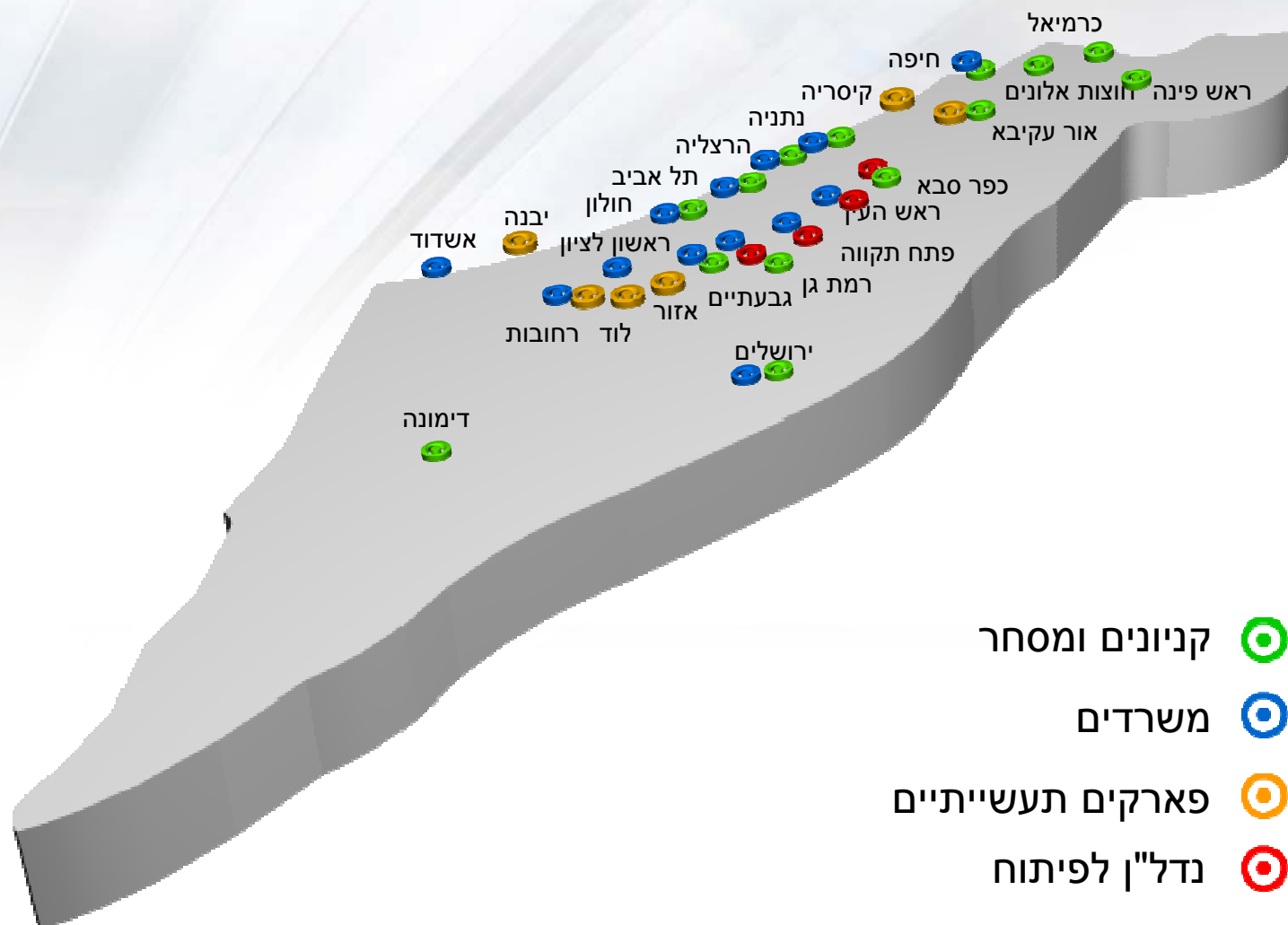
מיליון ₪

|     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| 50  | קניון מיי סנטר - כרמיאל         |
| 196 | מתחם קומברס אלווריון, בית ורינט |
| 160 | קניון ערים על הכיכר             |
| 30  | מול 124, מגדל המאה              |
| 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                            |

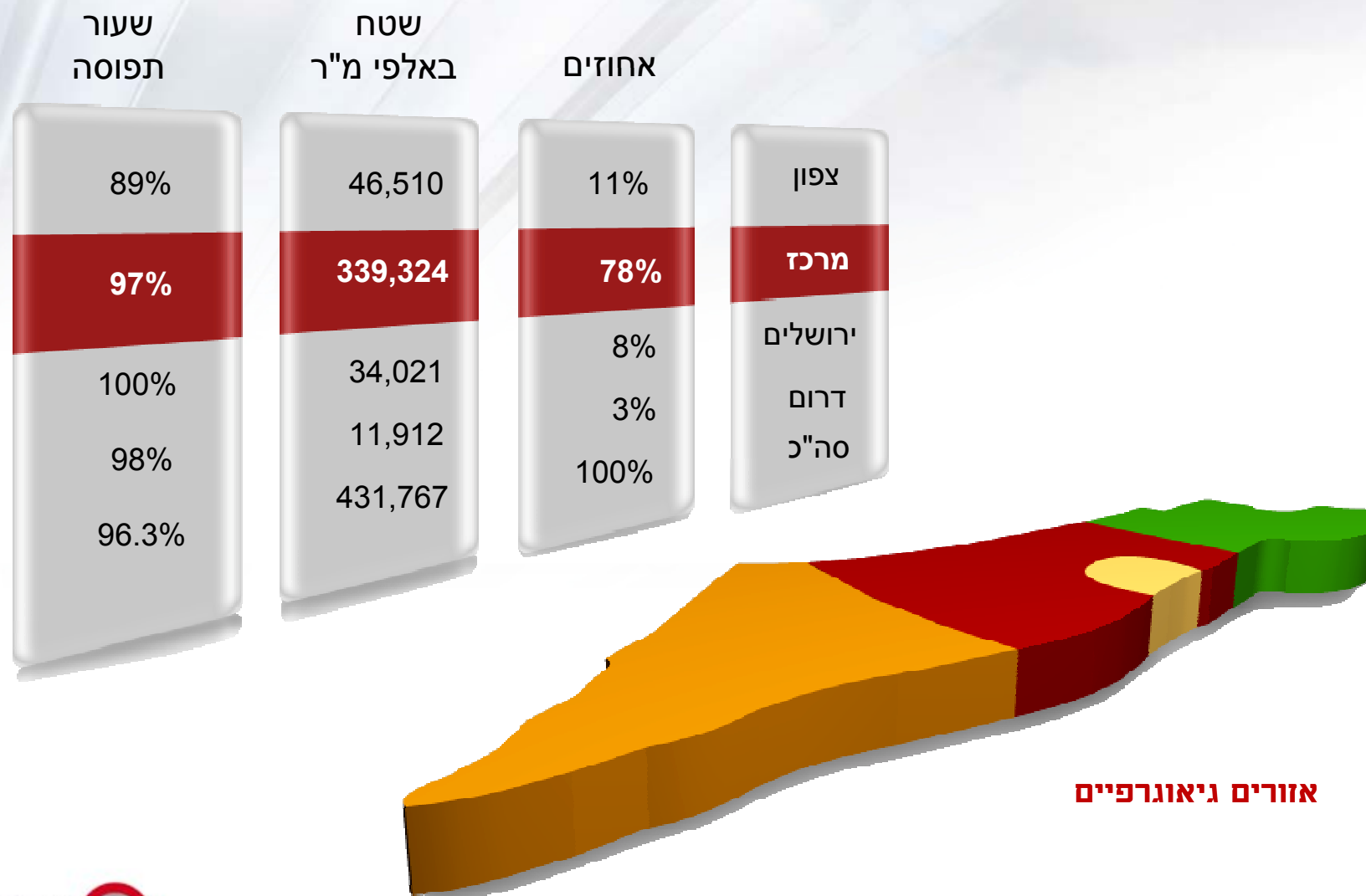
סה"כ NOI בגין הרכישות כ- 64 מ' ש"ח

שיעור תשואה ממוצע – 8.4%

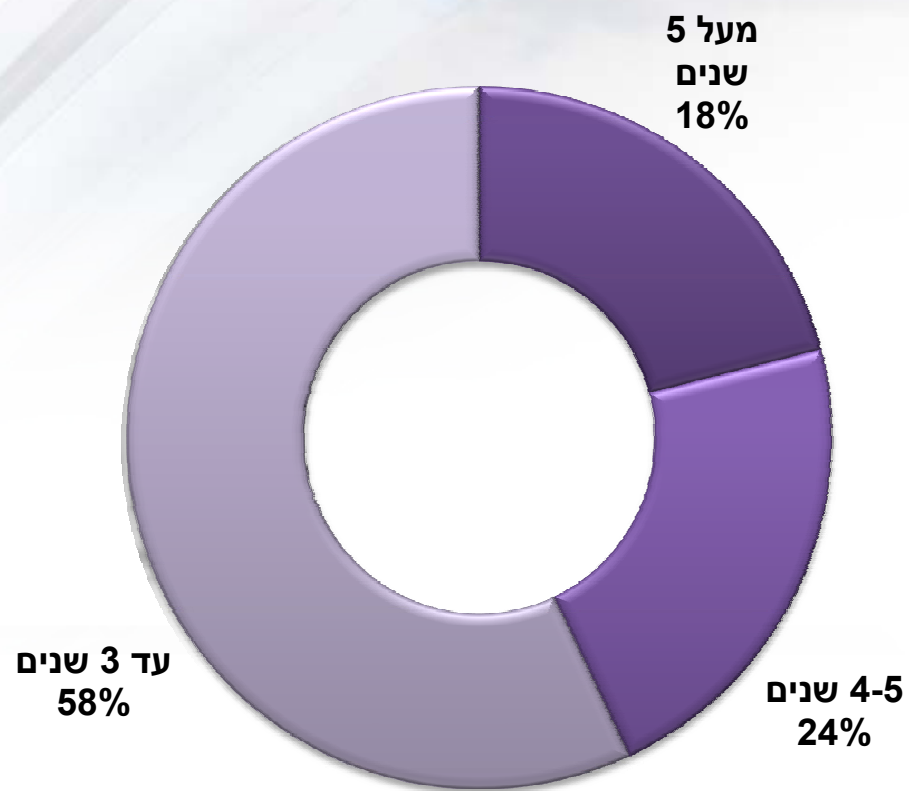
# פרישת מיקומים מושלמת



## פרישת הנכסים המניבים בישראל ליום 31.12.09

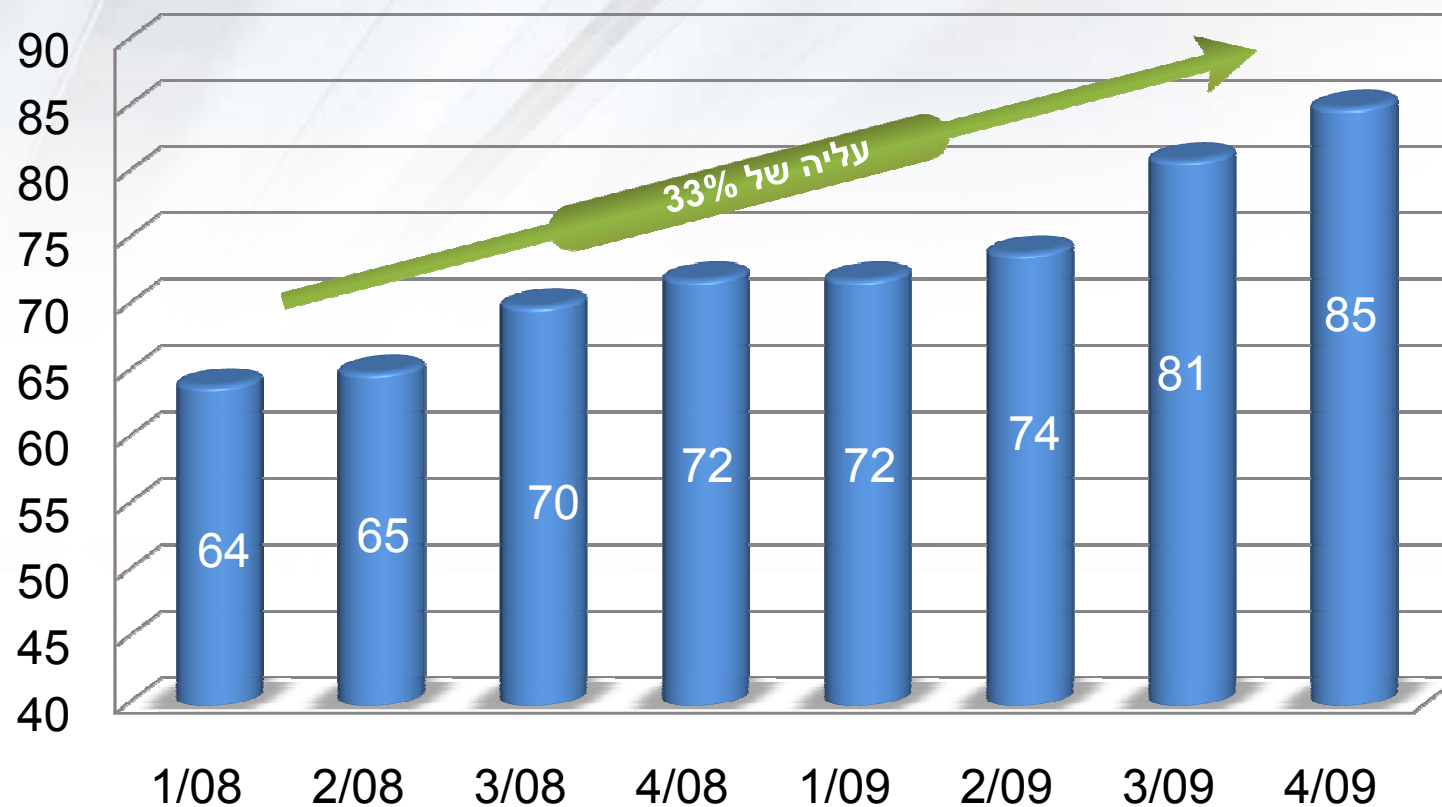


## צפי חידוש חוזי שכירות (לפי הכנסות)

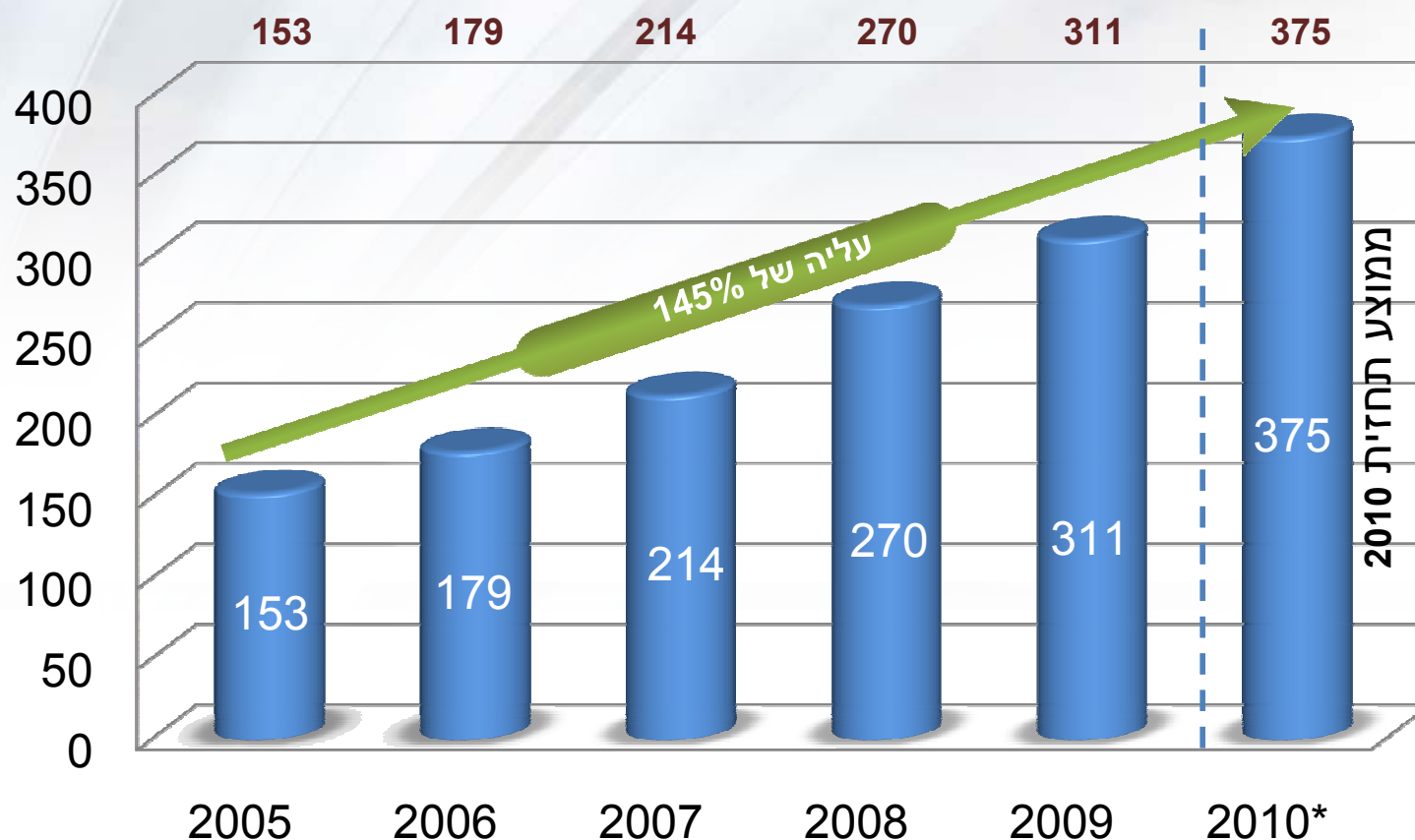


לחברה כ - 1,275 שוכרים מגוונים  
ליום 31 בדצמבר 2009

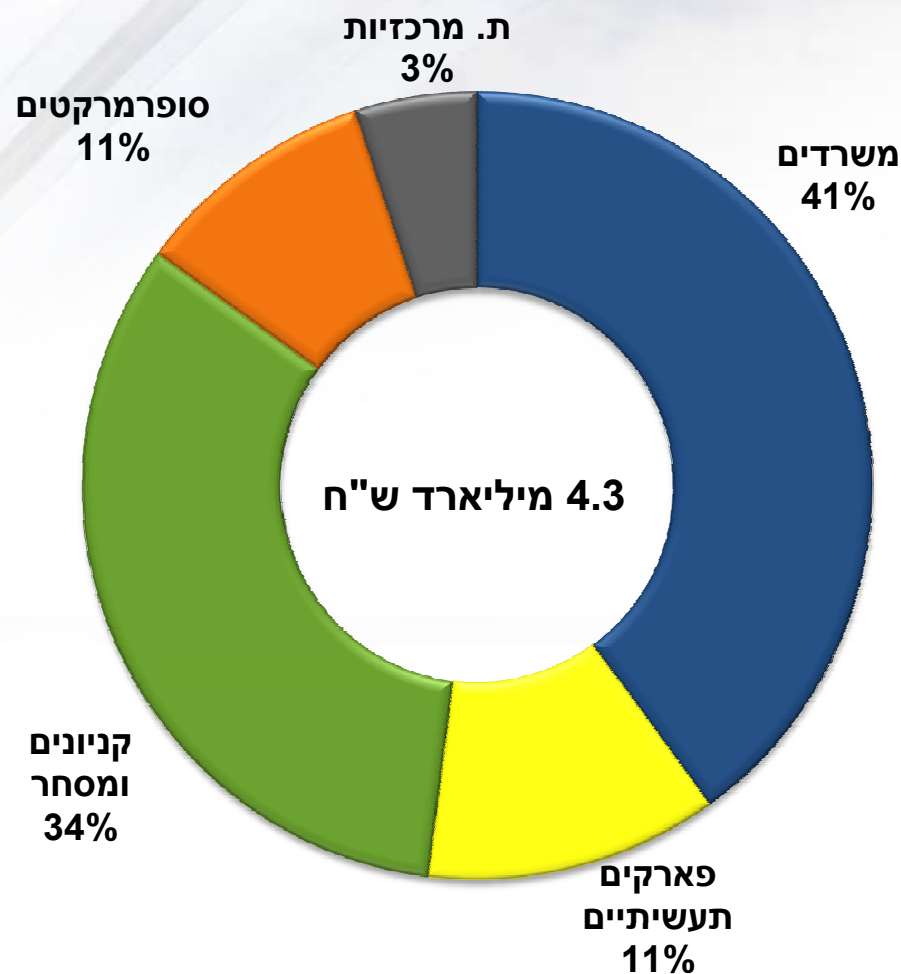
## התפתחות NOI לפי רבעונים (במיליוני ₪)



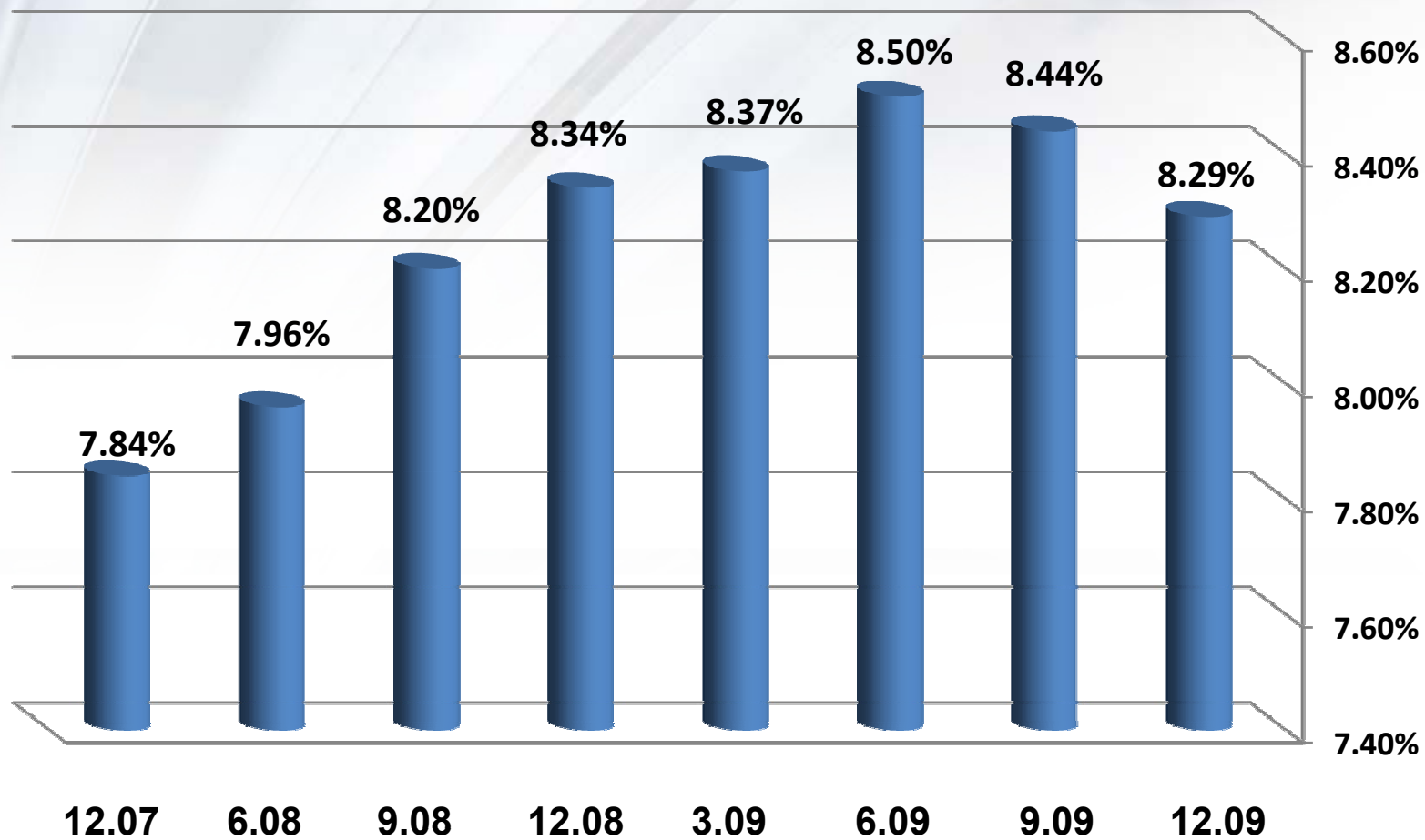
## הגידול ב-NOI הפך את אמות המובילות בישראל (במיליוני ₪)



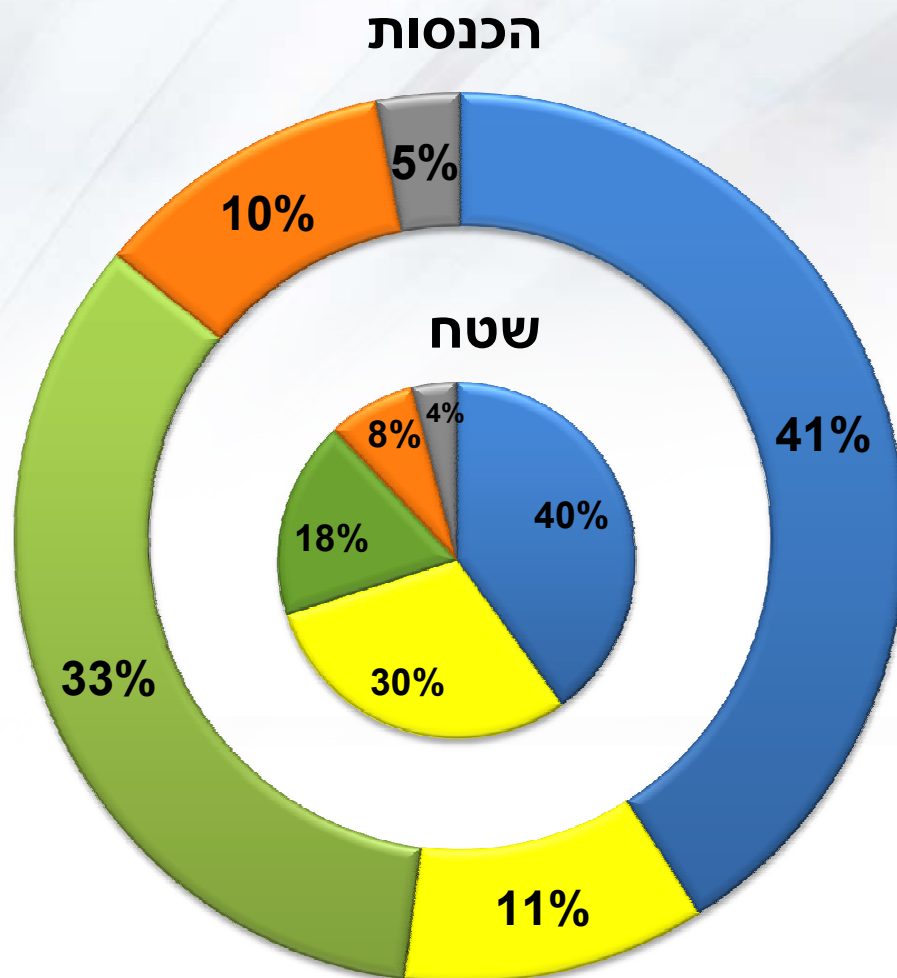
## שווי נדל"ן להשקעה\* לפי שימושים



## שינוי שיעור ההיוון המשוקלל

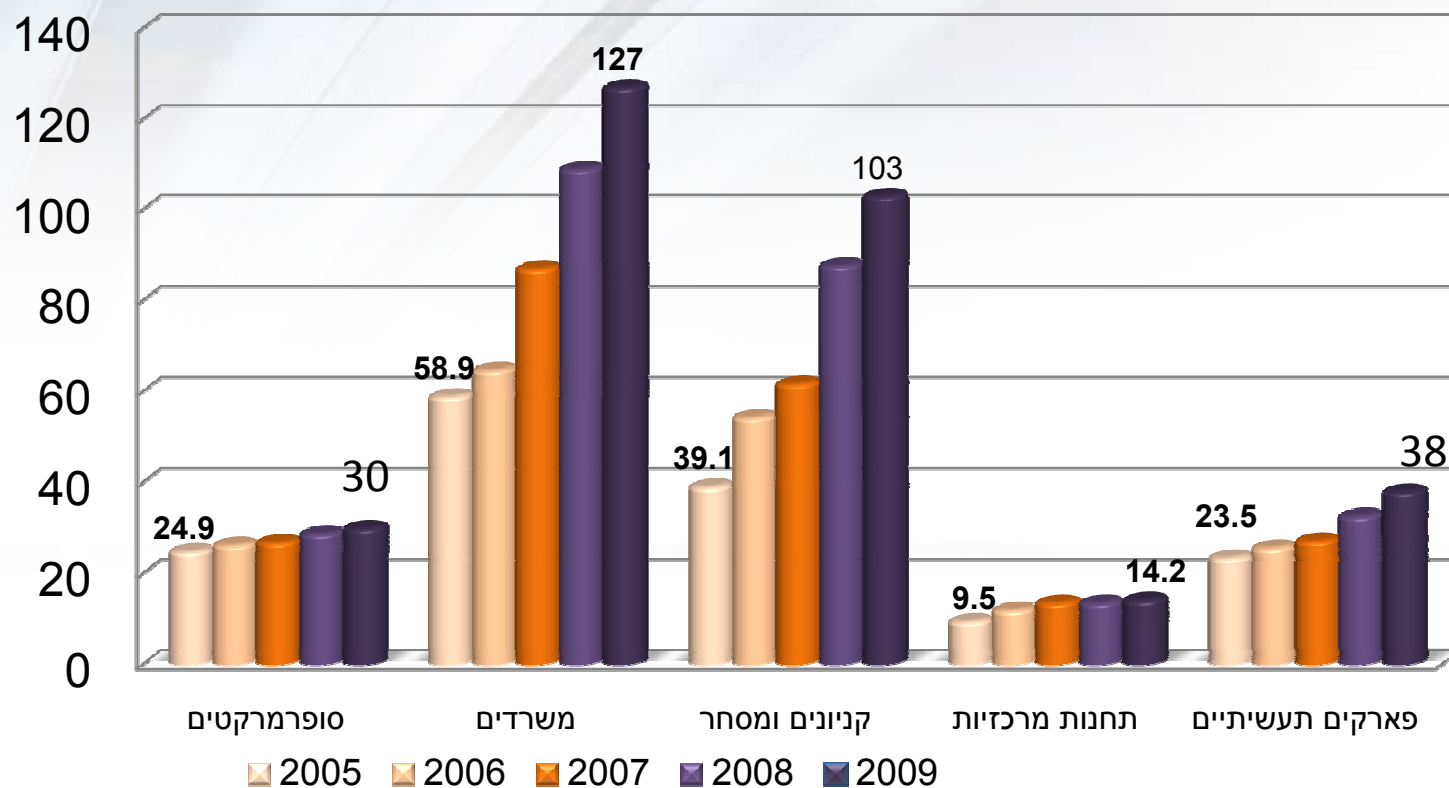


## תמהיל הכנסות ושטחים לפי שימושים



■ 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

קיימים חמישה נכסים בהליכי ייזום

היקף כולל של פרויקטים (100%) >

חלק אמות בפרויקטים >

חלק אמות בשטח חניות ושרות >

170,000 מ"ר

130,000 מ"ר

95,000 מ"ר

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.

