



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 נכסי הנדל"ן
מסתכם בכ-5.1 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 - 96.5%

נתונים מאזניים ליום 31.03.10

- סך נכסים כ-5.5 מיליארד ש"ח
- סך נכסי נדל"ן כ-5.1 מיליארד ש"ח
- סך נכסי נדל"ן לא משועבדים כ-2.9 מיליארד ש"ח
- הון עצמי כ-1.85 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 ₪)

1-3/09	1-3/10	% שינוי	
72	90	25%	NOI
63	81	29%	EBITDA
41	70	71%	רווח נקי לתקופה
33	49	48%	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

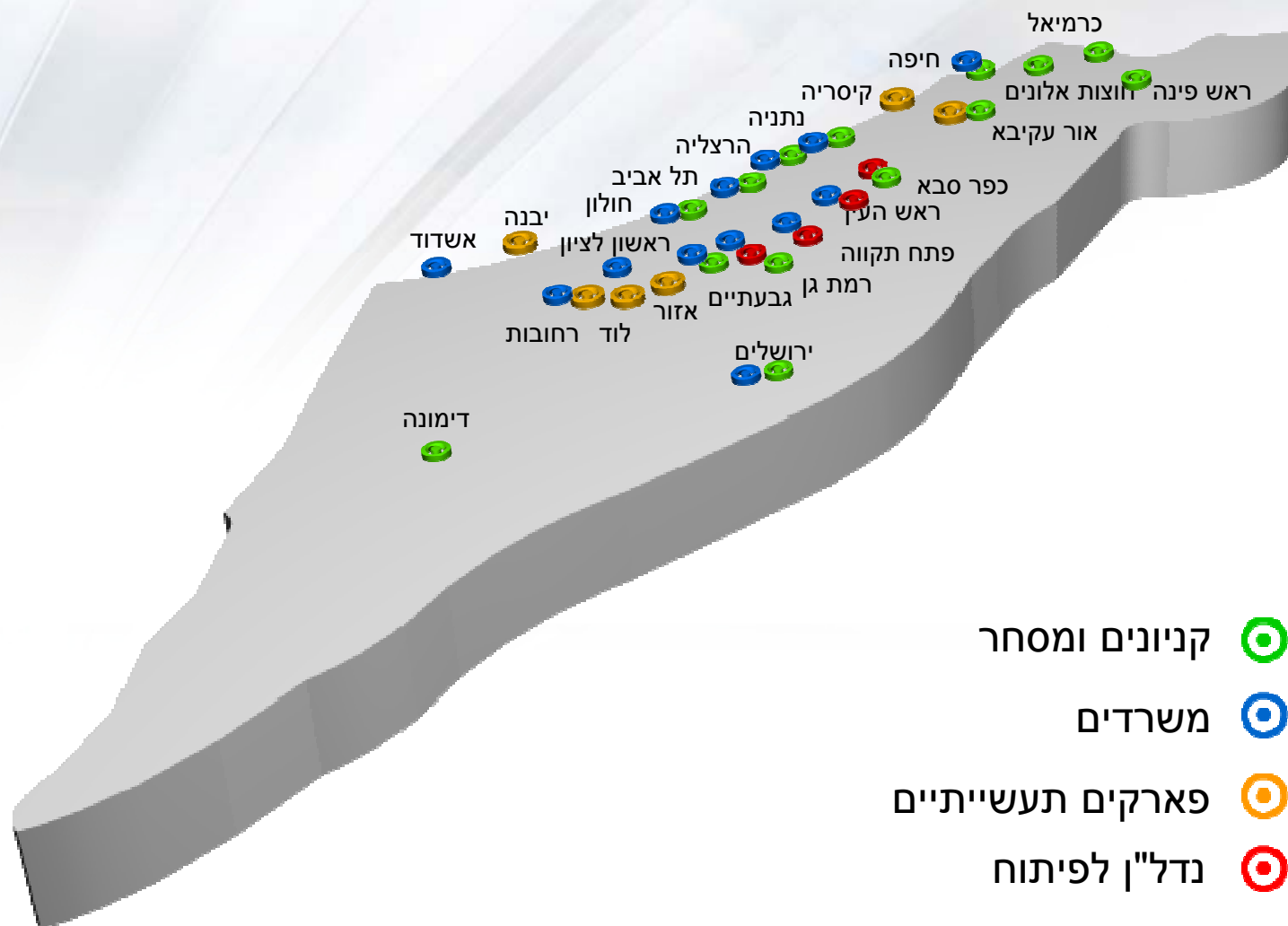
330 סה"כ רכישות רבעון 1 בשנת 2010

766 סה"כ

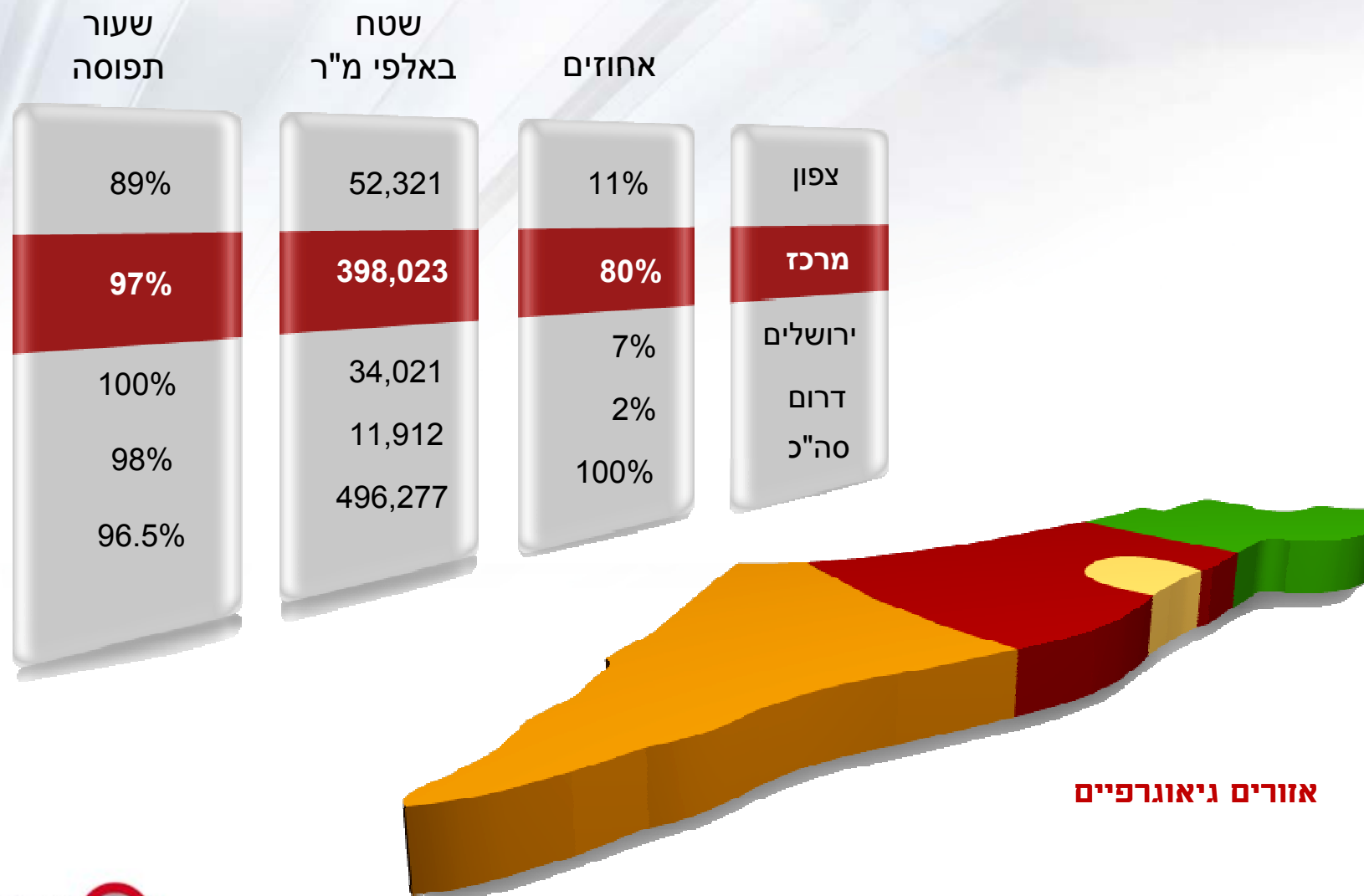
סה"כ NOI בגין הרכישות כ- 64 מ' ש"ח

שיעור תשואה ממוצע – 8.4%

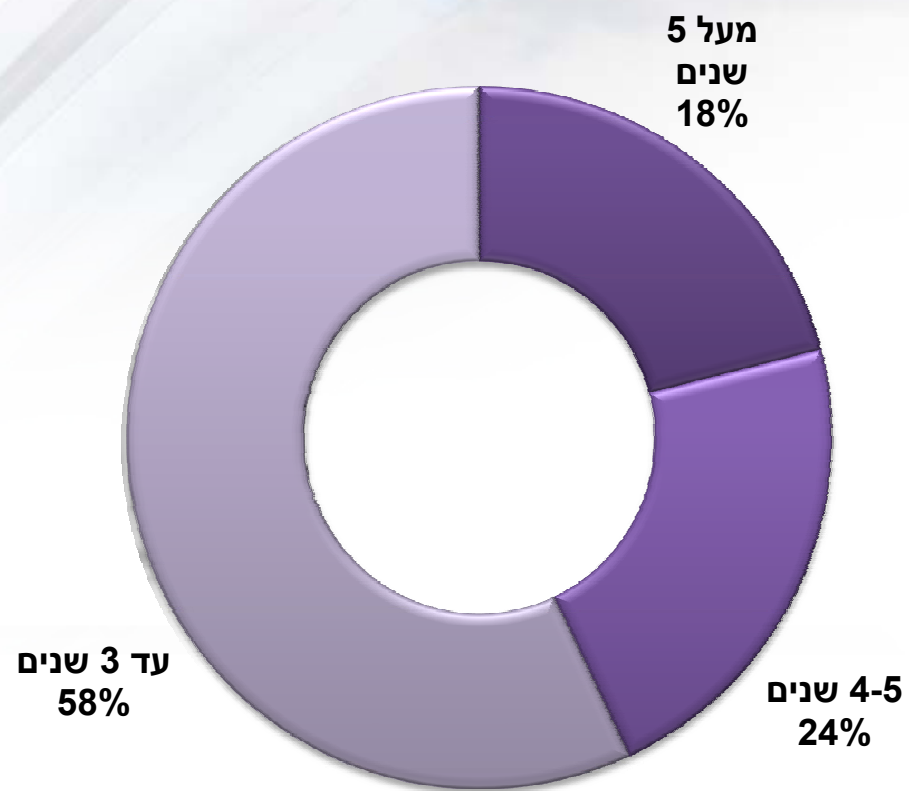
פרישת מיקומים מושלמת



פרישת הנכסים המניבים בישראל ליום 31.3.10

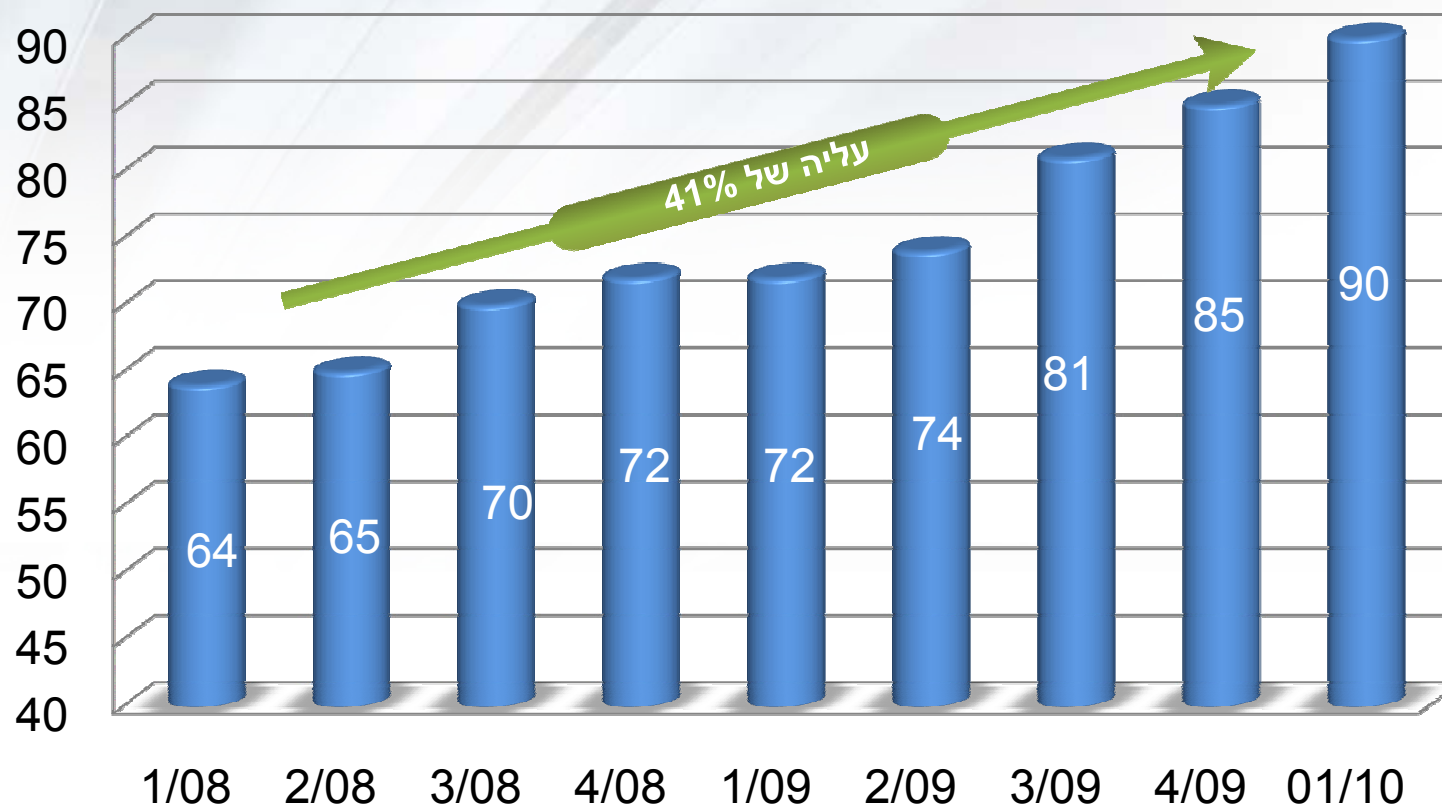


צפי חידוש חוזי שכירות (לפי הכנסות)

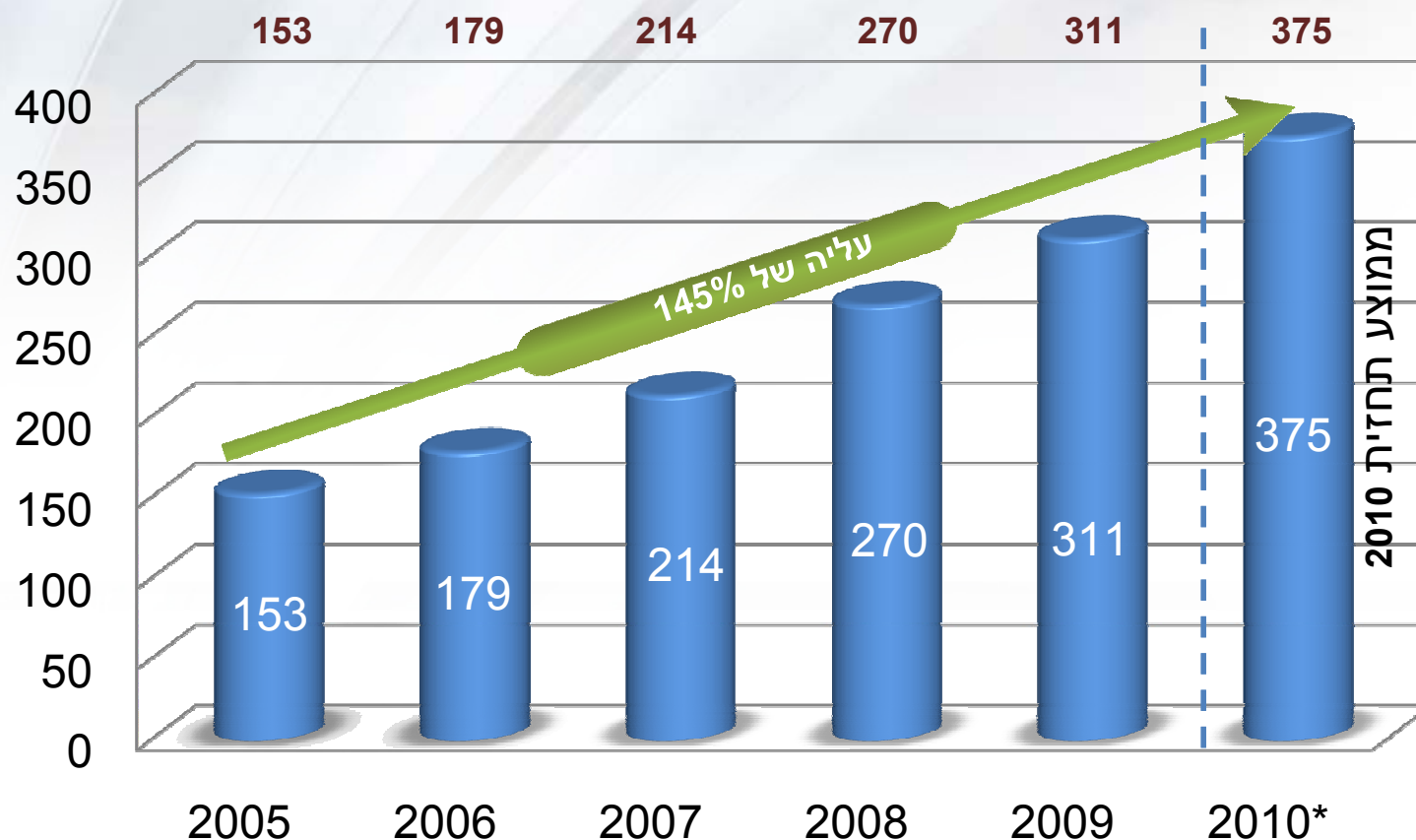


לחברה כ - 1,275 שוכרים מגוונים
ליום 31 בדצמבר 2009

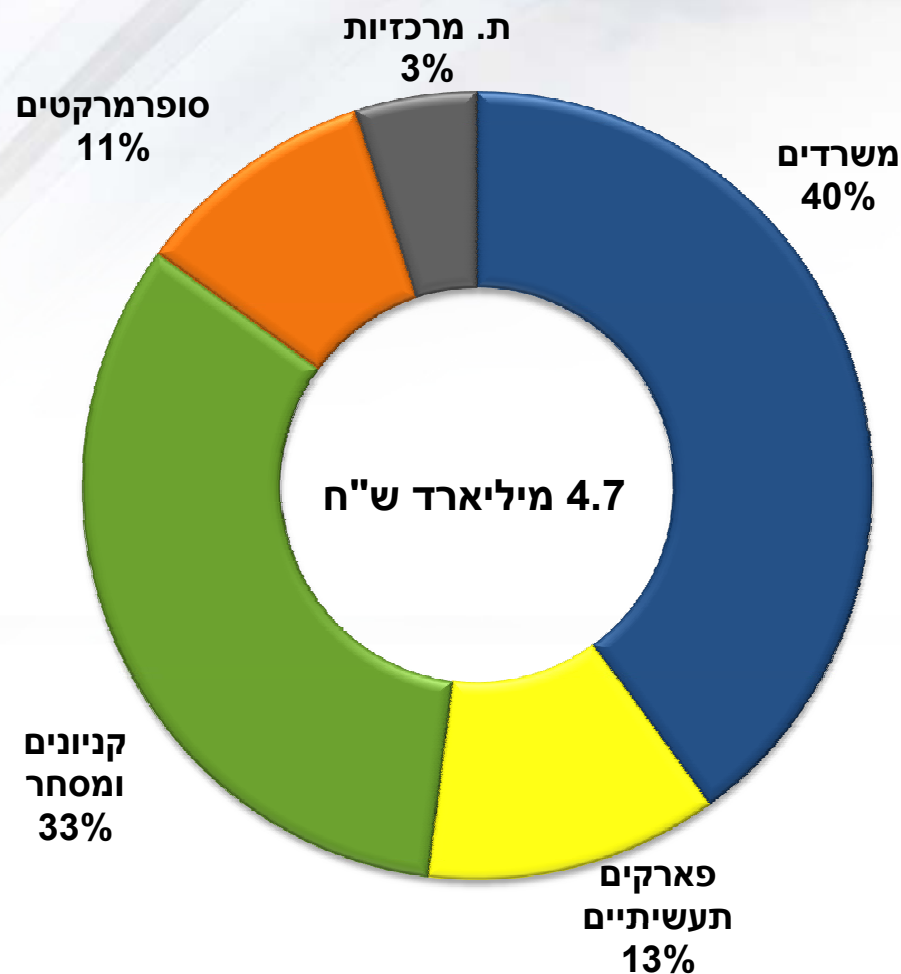
התפתחות NOI לפי רבעונים (במיליוני ₪)



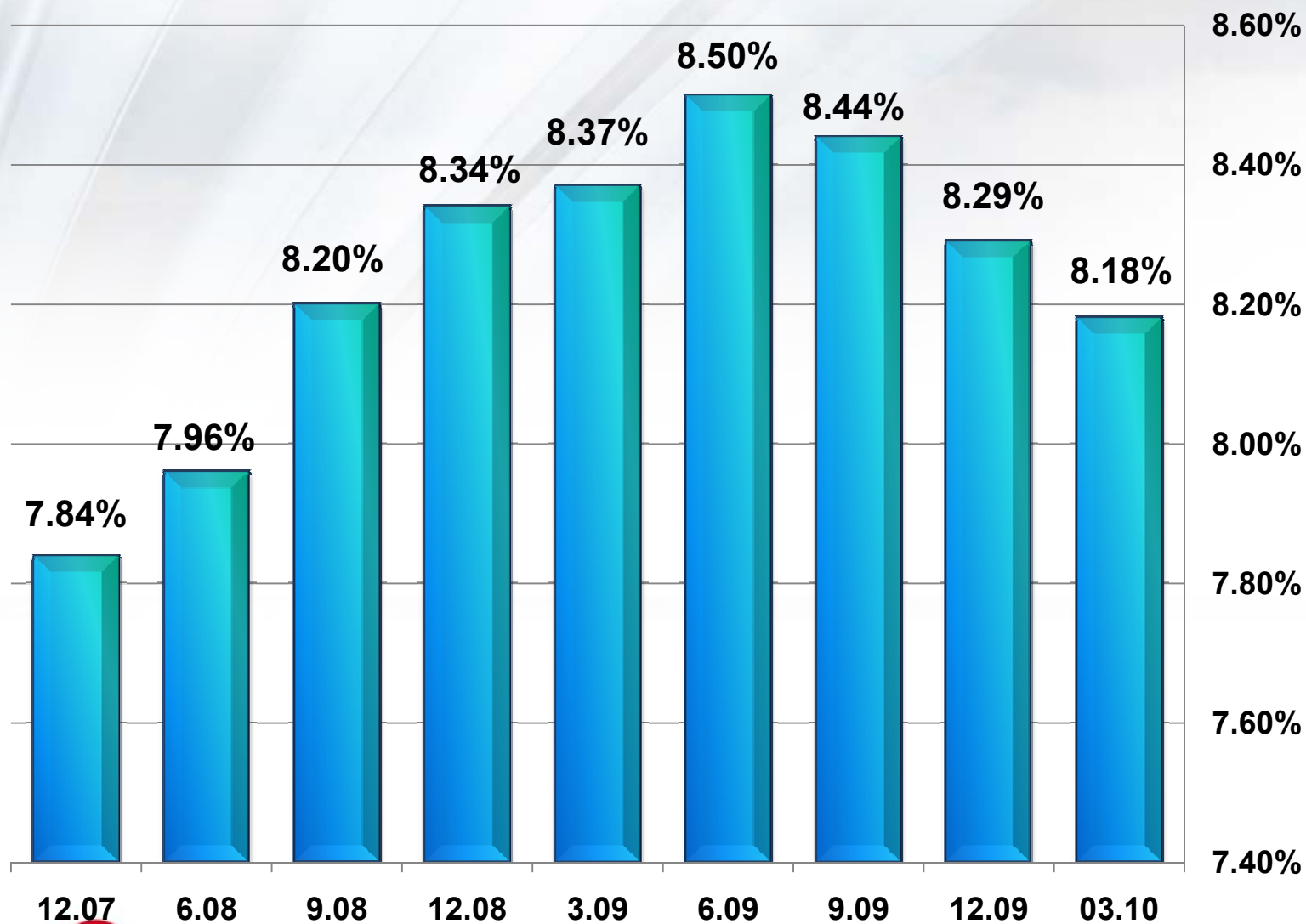
הגידול ב-NOI הפך את אמות המובילות בישראל (במיליוני ₪)



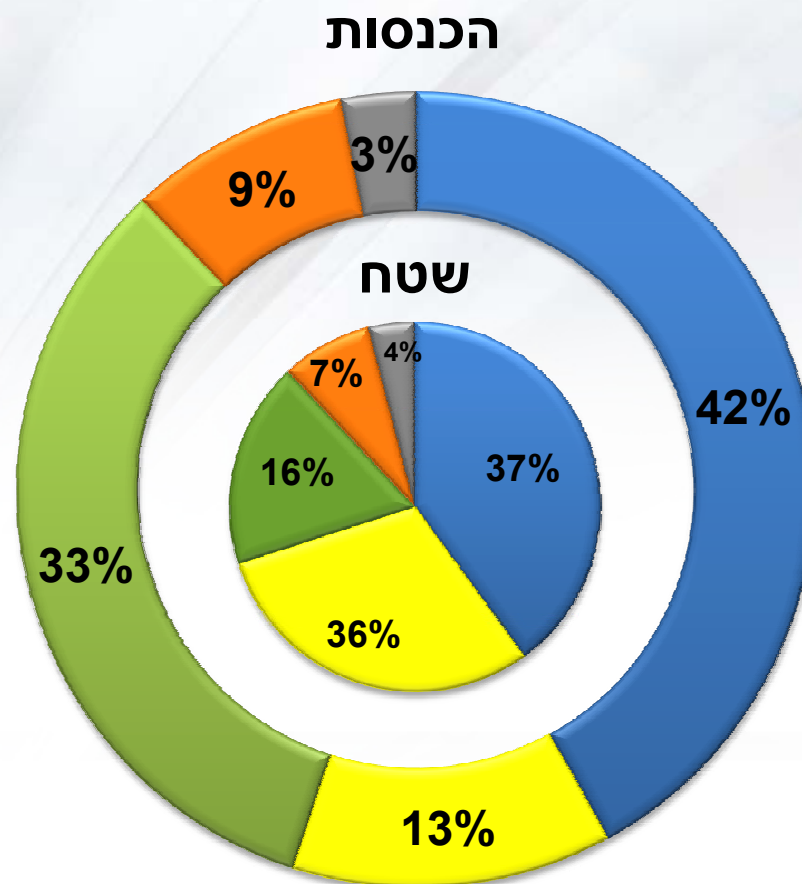
שווי נדל"ן להשקעה* לפי שימושים



שינוי שיעור ההיוון המשוקלל

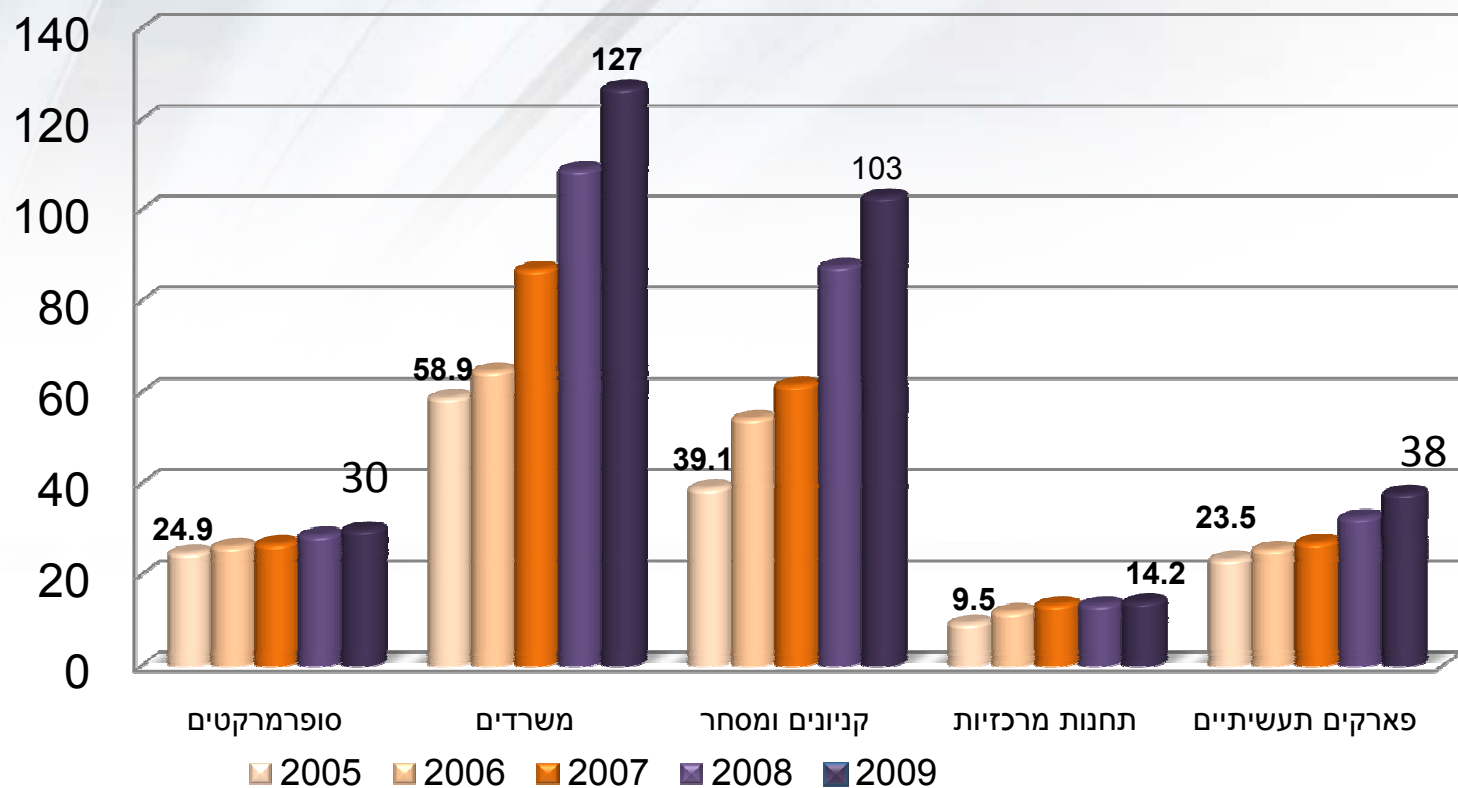


תמהיל הכנסות ושטחים לפי שימושים



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

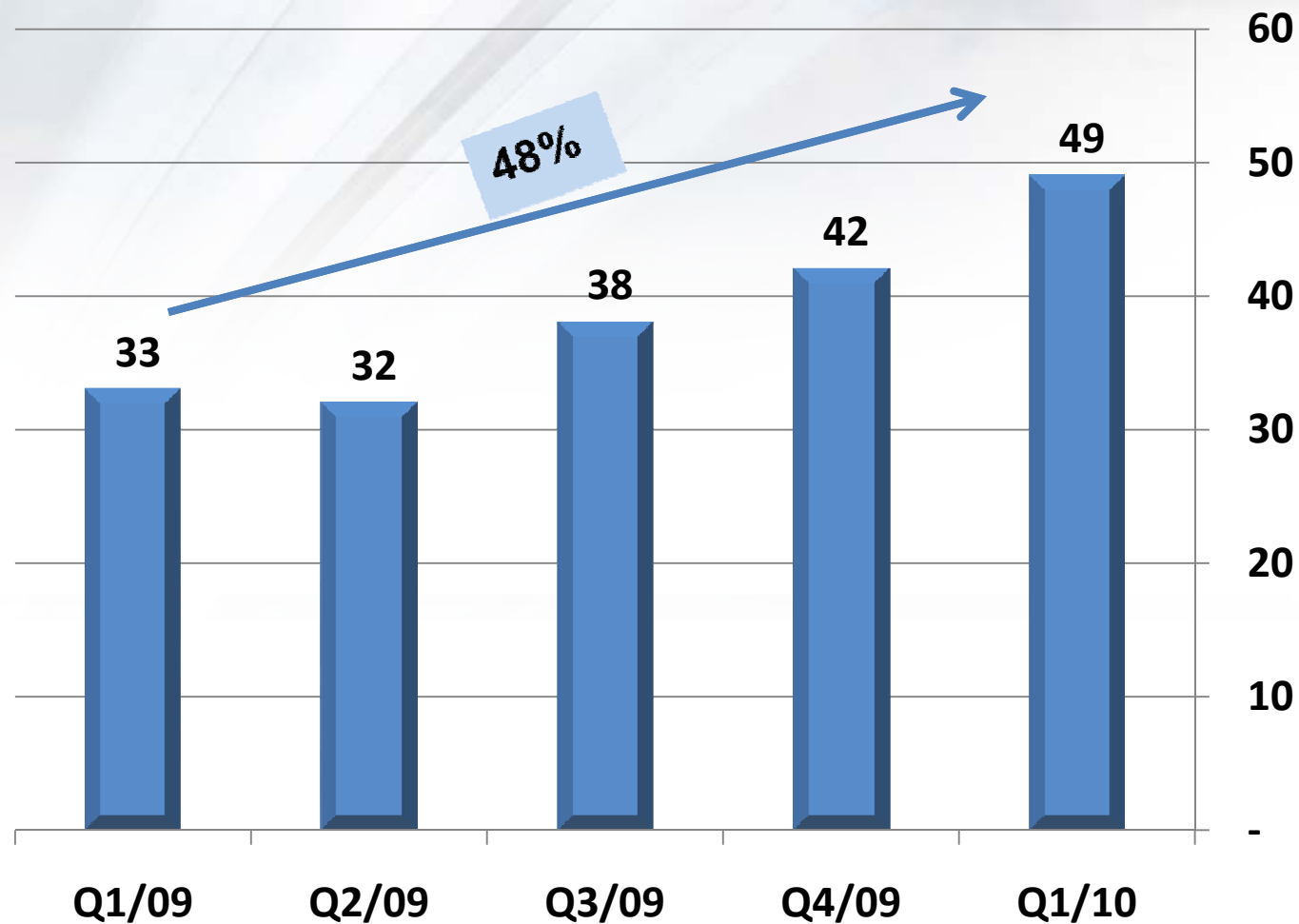
גידול NOI לפי מגזרים (במיליוני ₪)



התפתחות FFO מפעילות נמשכת (בנטרול הצמדה)



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 – 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 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.

