



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 בונד 60 ומדד תל בונד 20

- החברה פעילה רק בישראל ושווי נכסיה
מסתכם בכ-4.6 מיליארד ₪

- בבעלות הקבוצה 87 נכסים בשטח כולל להשכרה
כ-429 אלף מ"ר ובכ-175 אלף מ"ר שטחי חנייה

- שיעור תפוסה 96.5%

נתונים מאזניים ליום 30.09.09

- מזומנים בסך 0.5 מיליארד ויתרת מסגרת אשראי לא מנוצלת 0.2 מיליארד ש"ח
- סה"כ נדל"ן להשקעה 4.6 מיליארד ש"ח
- הון עצמי 1.6 מיליארד ש"ח
- שיעור הון עצמי מהמאזן 31%
- חוב פיננסי נטו כ- 2.6 מיליארד ש"ח
- נכסים לא משועבדים כ- 2 מיליארד ש"ח
- אג"ח החברה מדורגות ע"י מעלות ב- A/Negative ו-ע"י מידרוג ב- A1/Negative
- דירוג זה של מידרוג תקף גם למסגרת אג"ח נוספת בהיקף של 400 מיליון ₪



נתונים פיננסיים

1-9/08	1-9/09	% שינוי	
198	226	14%	NOI
166	195	17%	EBITDA
113	140	24%	התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה
97	208	214%	רווח נקי לתקופה
104	102	(2%)	FFO פעילות נמשכת (בנטרול הפרשי הצמדה שנצברו)

תחומי פעילות

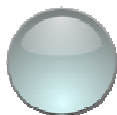
משרדים



קניונים ומסחר



נכסים ביזום ופיתוח



פארקים תעשייתיים
ותחנות מרכזיות



עסקאות נכסים מניבים בשנים האחרונות

מיליון ₪

מסחר – רכישות בהיקף של כ- 1,124

משרדים – רכישות בהיקף של כ- 1,093

פארקים תעשייתיים – רכישות בהיקף של כ- 190

סה"כ רכישות בהיקף של כ- 2,407

מכירות בהיקף של כ- 1,078

מסחר

שם הנכס	מיליון ₪
נכסי מסחר אילות	221
קניון קרית אונו	417
קניון על הכיכר	160
קניון ערים	113
קניון אורות	101
מרכז מסחרי בכרמיאל	82
מול 124	30
סה"כ מסחר	1,124

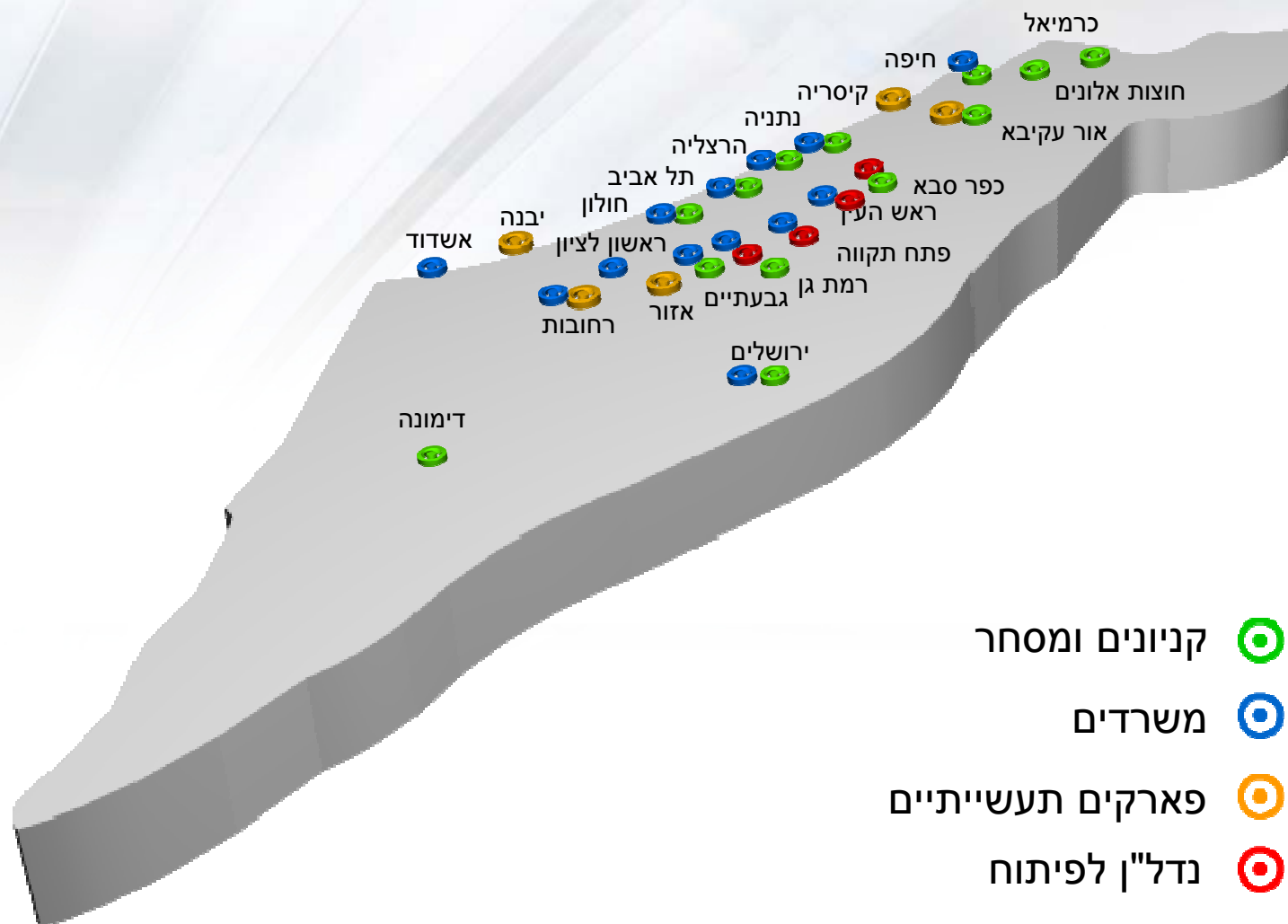
משרדים

שם הנכס	מיליון ₪
נכסי משרדים אילות	214
מגדל אמות (לשעבר מגדל IBM)	354
עסקת אלקטרה	200
בית אירופה	103
בית תים	83
קומות במגדל משה אביב ובבית אמות משפט	96
בית עורק פ"ת	43
סה"כ משרדים	1,093

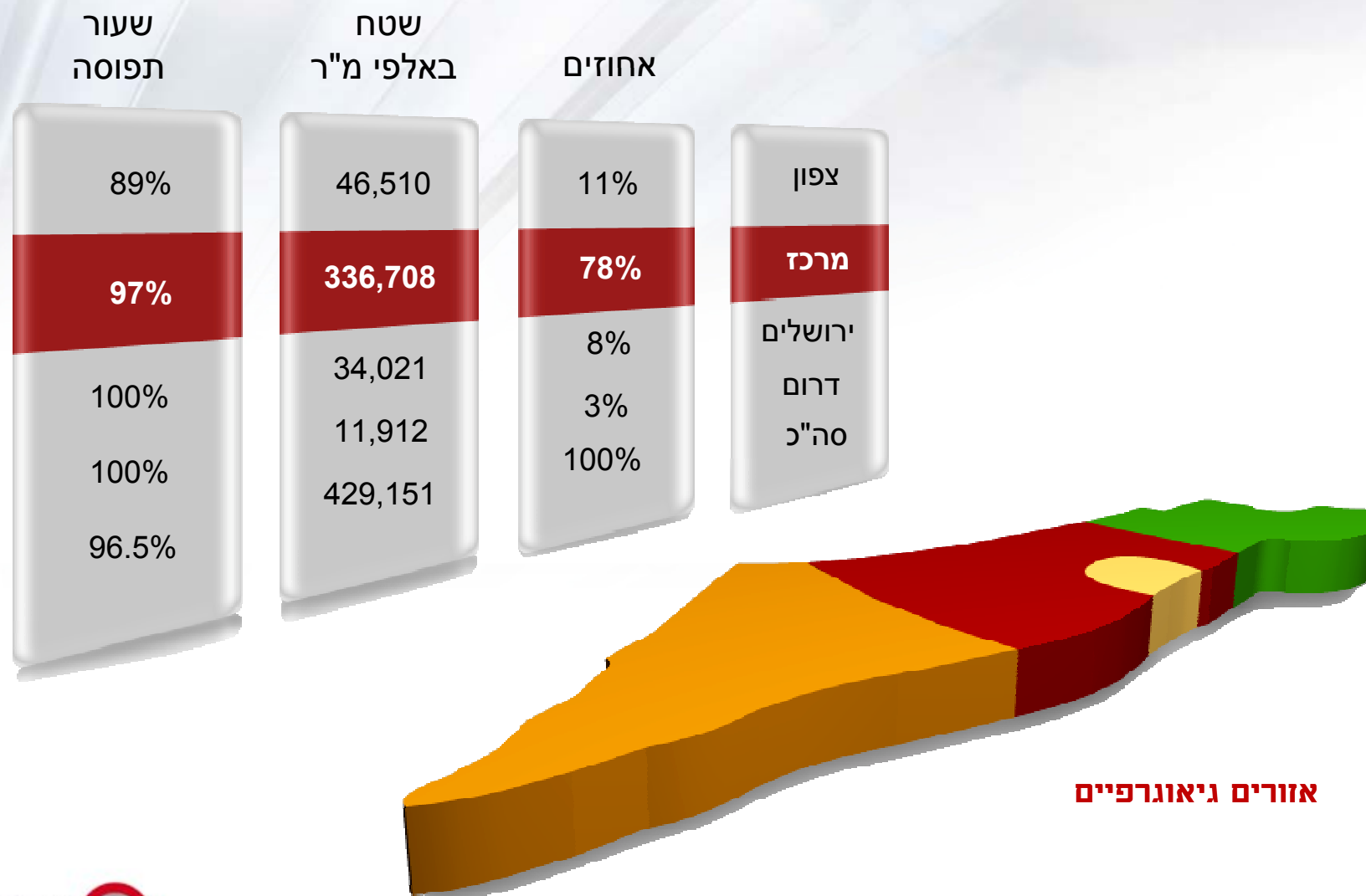
פארקים תעשייתיים

שם הנכס	מיליון ₪
נכסי פארקים תעשייתיים אילות	113
בסט קרטון	77
סה"כ פארקים תעשייתיים	190

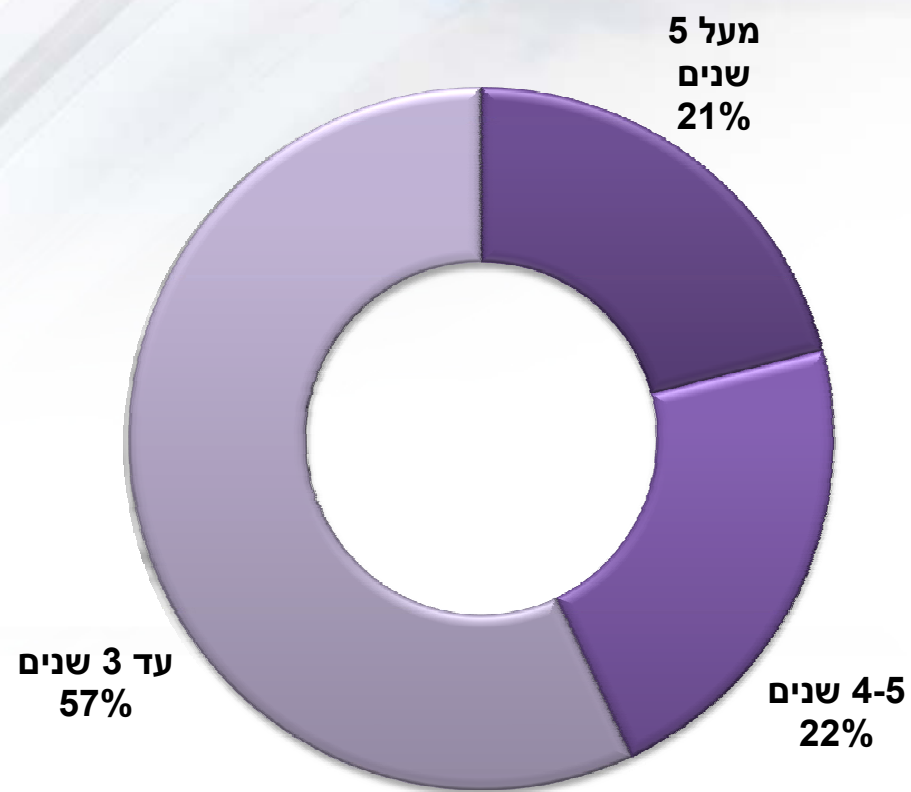
פרישת מיקומים מושלמת



פרישת הנכסים המניבים בישראל ליום 30.09.09

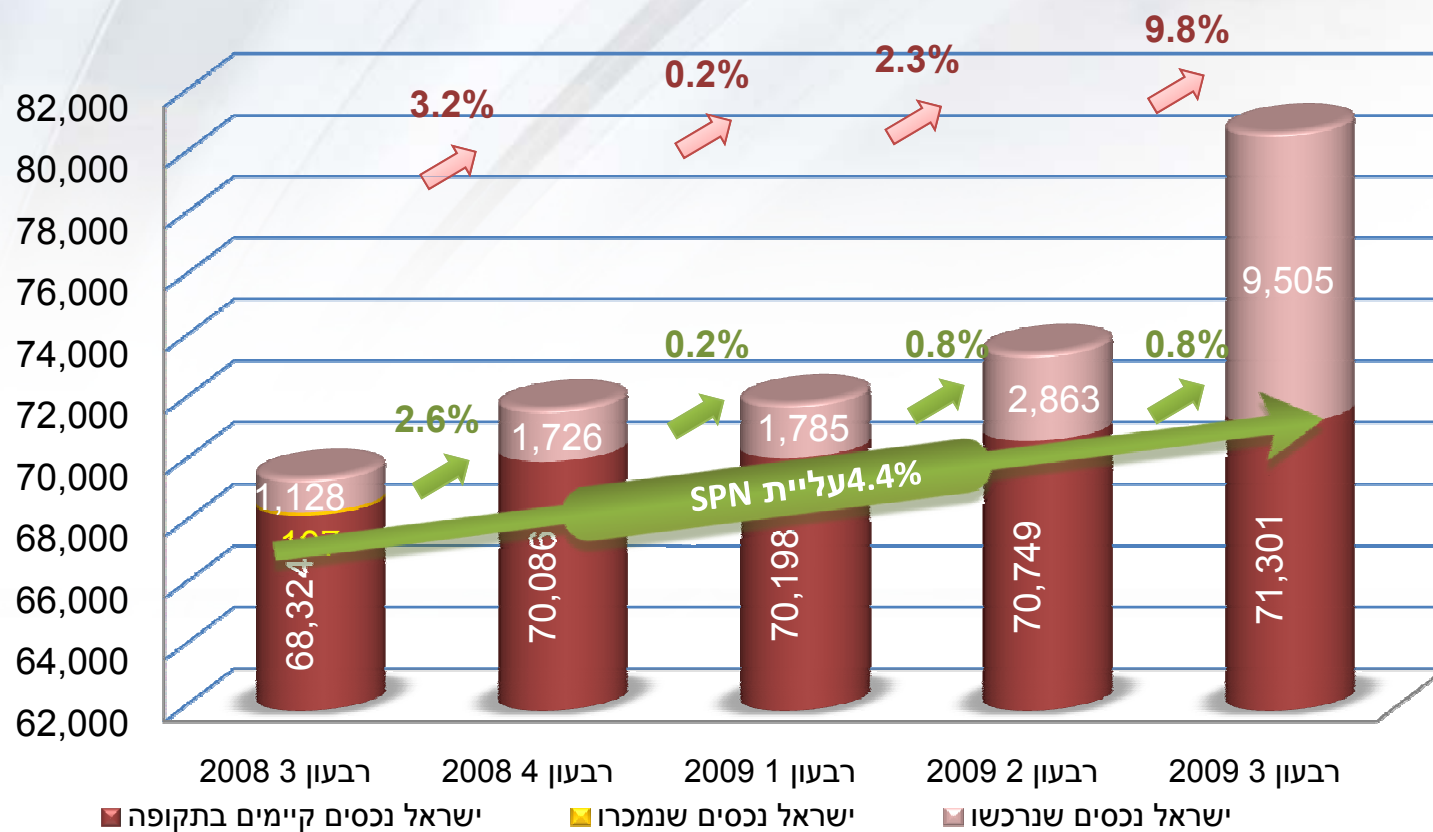


צפי חידוש חוזי שכירות (לפי הכנסות)

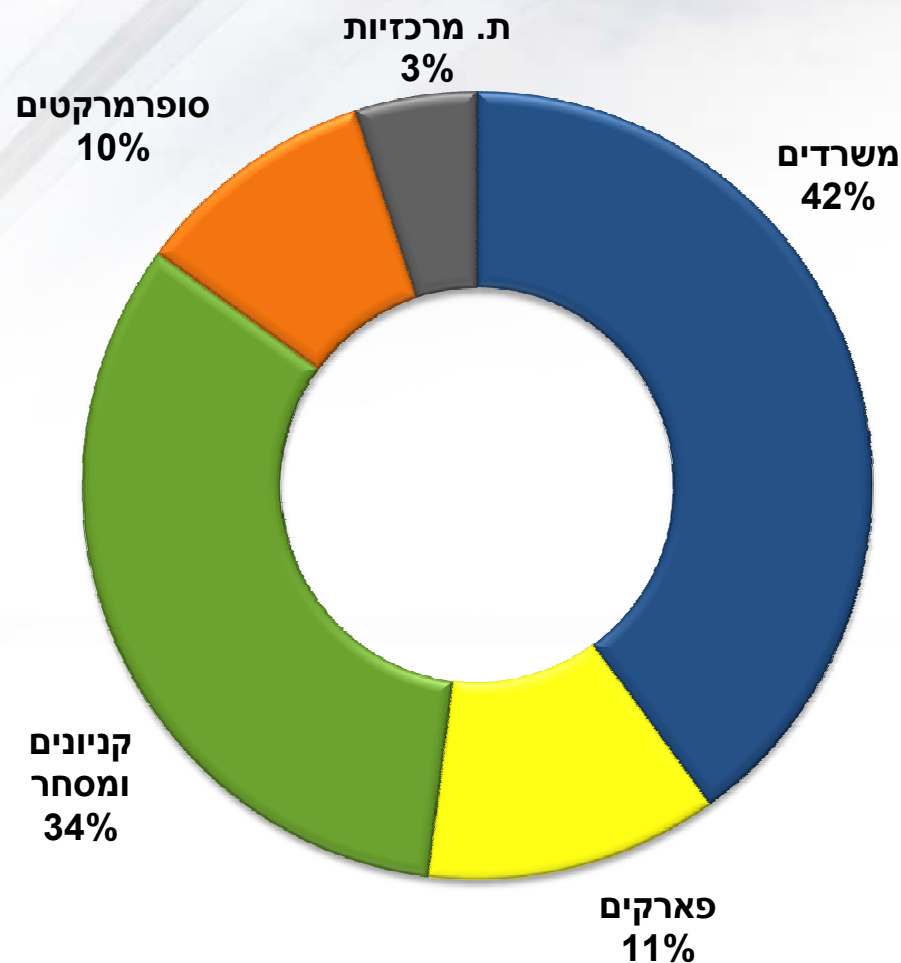


לחברה כ - 1,163 שוכרים מגוונים
ליום 31 בדצמבר 2008

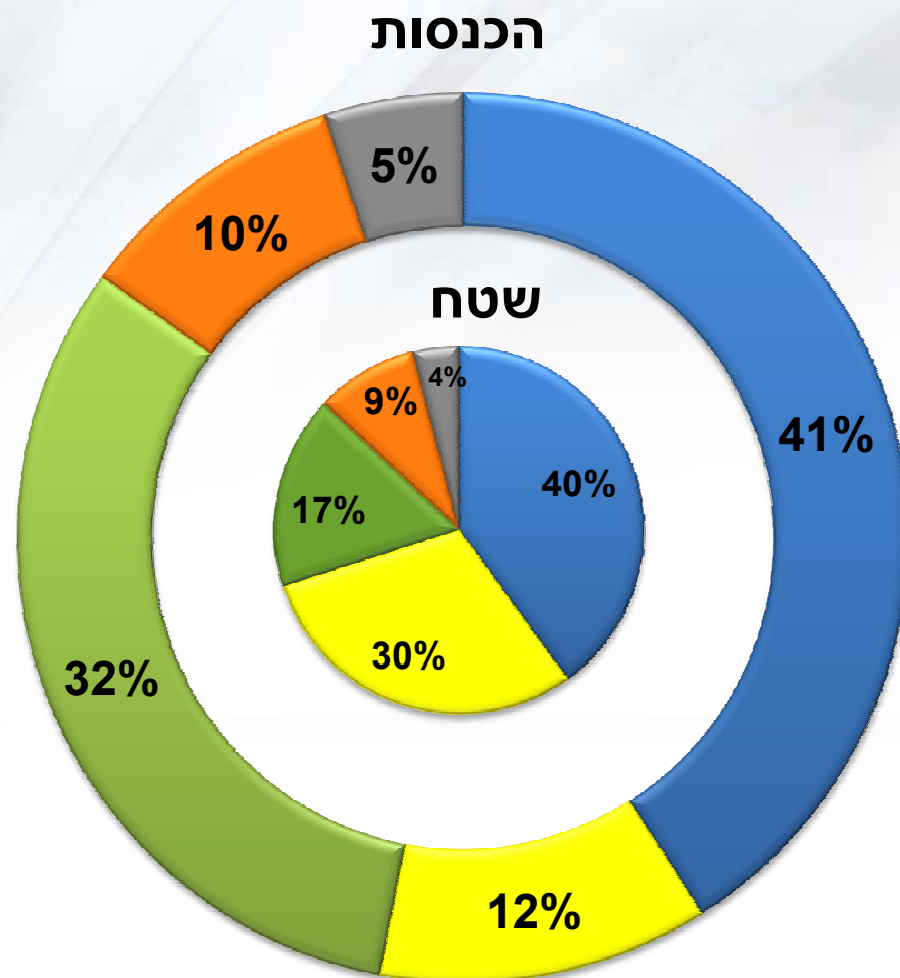
התפתחות NOI על פי רבעונים (באלפי ₪)



שווי נדל"ן להשקעה* לפי שימושים

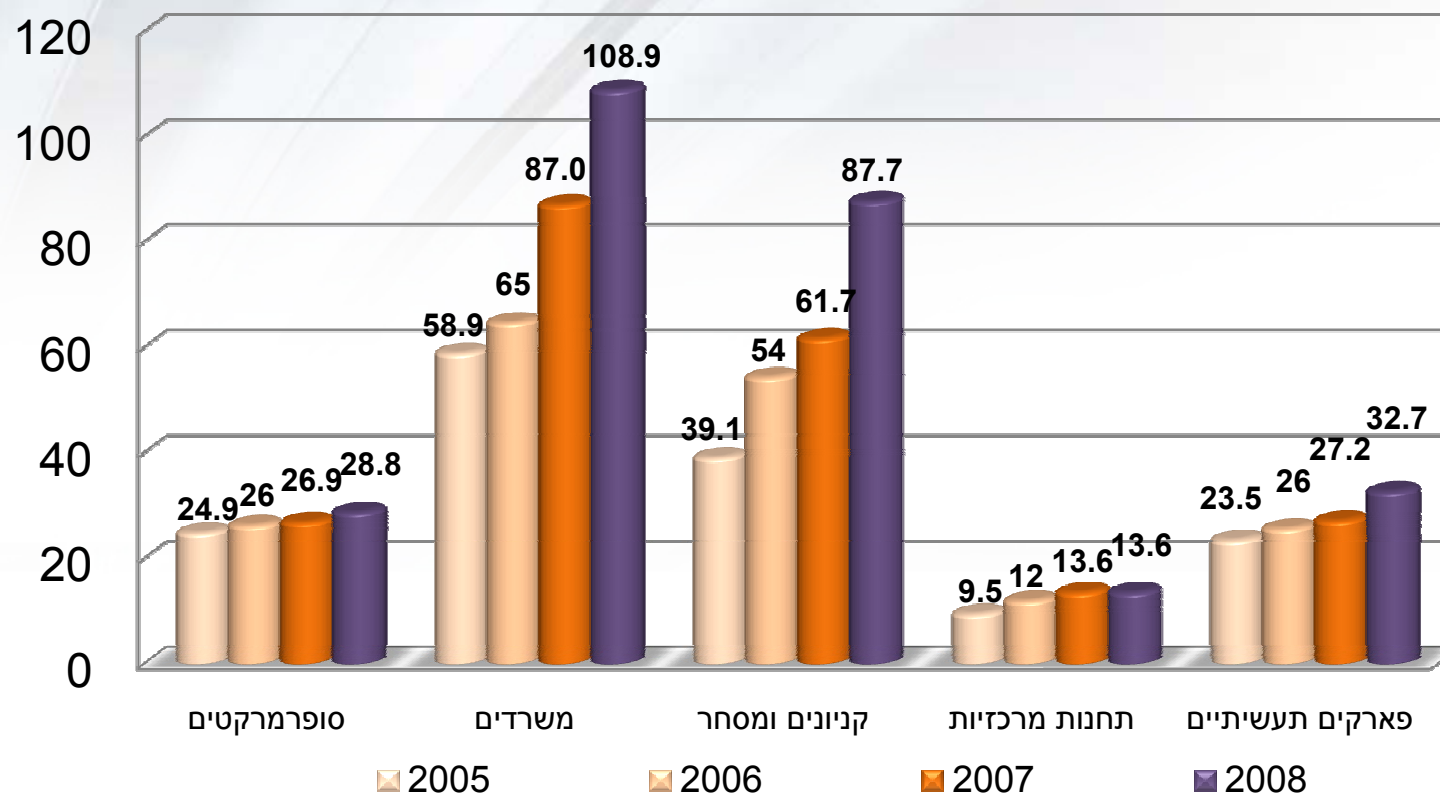


תמהיל הכנסות ושטחים לפי שימושים



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

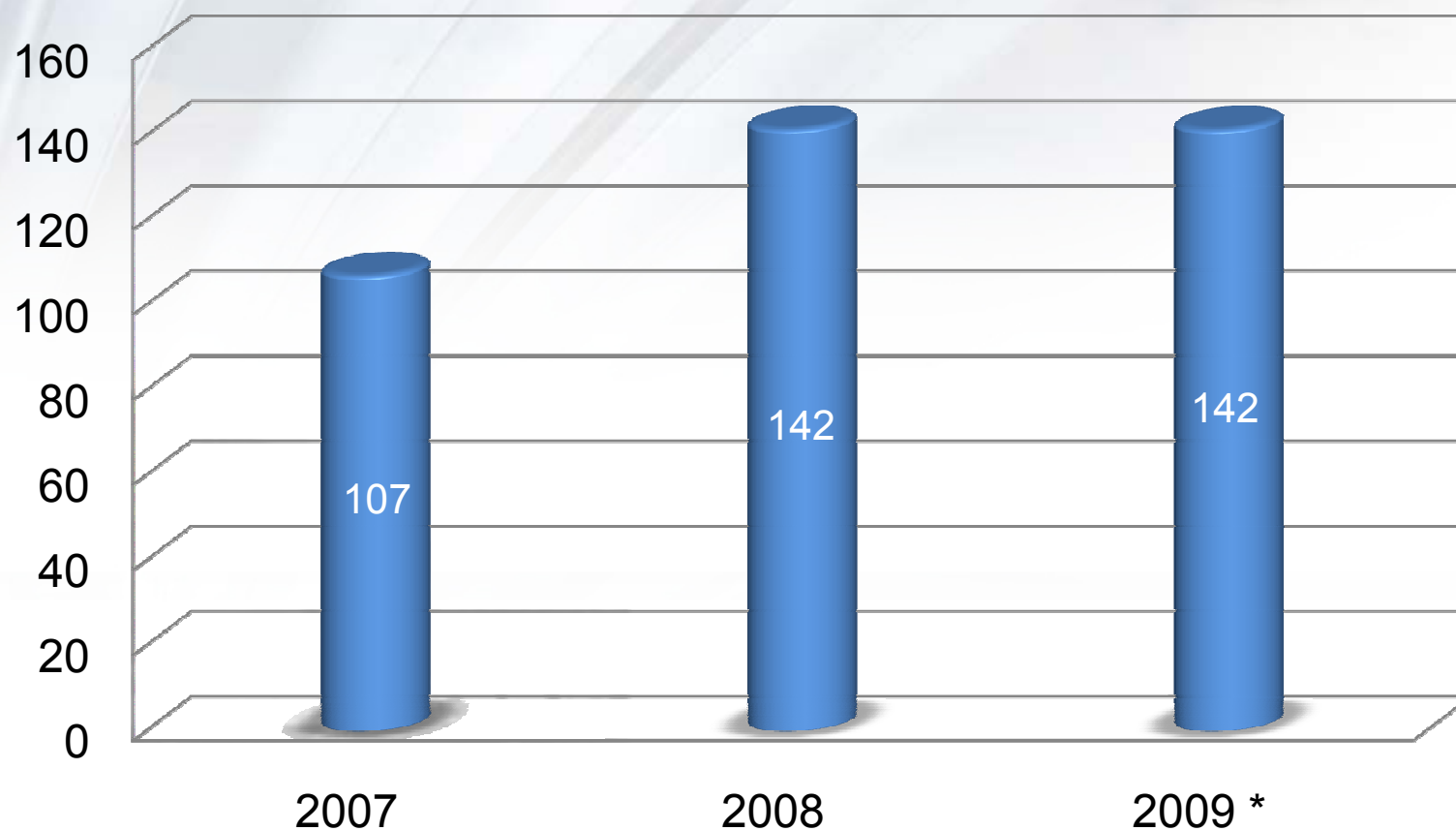
גידול NOI לפי מגזרים



הגידול ב-*NOI* הפך את אמות לאחת המובילות בישראל



התפתחות *FFO* מפעילות נמשכת (בנטרול הצמדה)



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:

1.2 מיליארד ש"ח

סה"כ חלק אמות בהשקעה הצפויה בפיתוח מלא*

* על פני שנים ולא מתייחס לכלל הנדל"ן בהקמה.

נכסים עיקריים בפיתוח – אמות פלטינום

- פוטנציאל לבנייה - 40,000 מ"ר
- פוטנציאל לחניה - 900 מקומות חניה
- שלב ביצוע - מרתפים



נכסים עיקריים בפיתוח – אמות רמת-גן

- פוטנציאל לבנייה - 30,000 מ"ר
- פוטנציאל לחניה – 650 מקומות חניה
- שלב ביצוע – חפירה/דיפון



נכסים עיקריים בפיתוח – אמות פארק אפק

- פוטנציאל לבנייה – 21,000 מ"ר
- פוטנציאל לחניה – 650 מקומות חניה
- שלב ביצוע – תחילת אכלוס



לסיכום

נכסים מניבים איכותיים: ✓

- במגוון שימושים
- תמהיל שוכרים חזק
- בפיזור גיאוגרפי
- בשותפויות עם גורמים מובילים בענף

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.

