



2023

מצגת אמות השקעות לשוק ההון H1-23



אוגוסט 2023





אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

אודות אמות נתונים כללים



2



01 חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית
ונכללת במדדים: **תל אביב 35, תל אביב**
נדל"ן, תל דיב' ומדד ה-EPRA

02 חברת בת של אלוני חץ נכסים והשקעות
בע"מ המחזיקה בכ- **54%** מהונה

03 בבעלות החברה **114** נכסים מניבים

04 שטח כולל של **1.85** מיליון מ"ר. 1.15
מיליון מ"ר שטחי השכרה ו- 0.7 מיליון מ"ר
שטחי חניה ואחסנה פתוחה

05 כל נכסי החברה (98%) **אינם משועבדים**

06 סך שווי נדל"ן-**19.4** מיליארד ש"ח

07 שיעור התפוסה של נכסי החברה עומד על **93.6%**

08 6 פרויקטים בשלבי בניה בעלות כוללת של
3.3 מיליארד ש"ח, בהיקף של **218** אלף מ"ר
עילי. בנוסף 3 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום
בהיקף של **56** אלף מ"ר (חלק החברה)

נדל"ן להשקעה פילוח שווי נכסים מניבים

16,815
שווי הנכסים המניבים במש"ח



28% ●
4.7 מיליארד ש"ח
לוגיסטיקה ותעשייה

5% ●
0.8 מיליארד ש"ח
סופרמרקטים

49% ●
8.3 מיליארד ש"ח
משרדים

17% ●
2.8 מיליארד ש"ח
מסחר



נדל"ן להשקעה פילוח שווי נכסים מניבים

16,815
שווי הנכסים המניבים במש"ח



25%
4,162 מיליון ש"ח
אזורים אחרים

34%
5,720 מיליון ש"ח
תל אביב רבתי

41%
6,933 מיליון ש"ח
ערי גוש דן

75%





נתונים פיננסיים
חתימת חוזים
H1-2023

% שינוי בשכר דירה למ"ר

לוגיסטיקה ותעשייה
27 חוזים
6% עליה בשכ"ד למ"ר

משרדים
105 חוזים
7% עליה בשכ"ד למ"ר

סופרמרקטים
1 חוזים
6% עליה בשכ"ד למ"ר

מסחר
110 חוזים
3% עליה בשכ"ד למ"ר

125 מיליון ש"ח
דמי שכירות שנתיים

5%
עליה בממוצע משוקלל

126 אלף מ"ר
שטח כולל

243
חוזים





נתונים פיננסיים חתימת חוזים Q2-2023

% שינוי בשכר דירה למ"ר

לוגיסטיקה ותעשייה



10 חוזים

17% עליה בשכ"ד למ"ר

משרדים



43 חוזים

5% עליה בשכ"ד למ"ר

סופרמרקטים



1 חוזים

6% עליה בשכ"ד למ"ר

מסחר



21 חוזים

0% עליה בשכ"ד למ"ר

34 מיליון ש"ח

דמי שכירות שנתיים

6%

עליה בממוצע משוקלל

32 אלף מ"ר

שטח כולל

75

חוזים



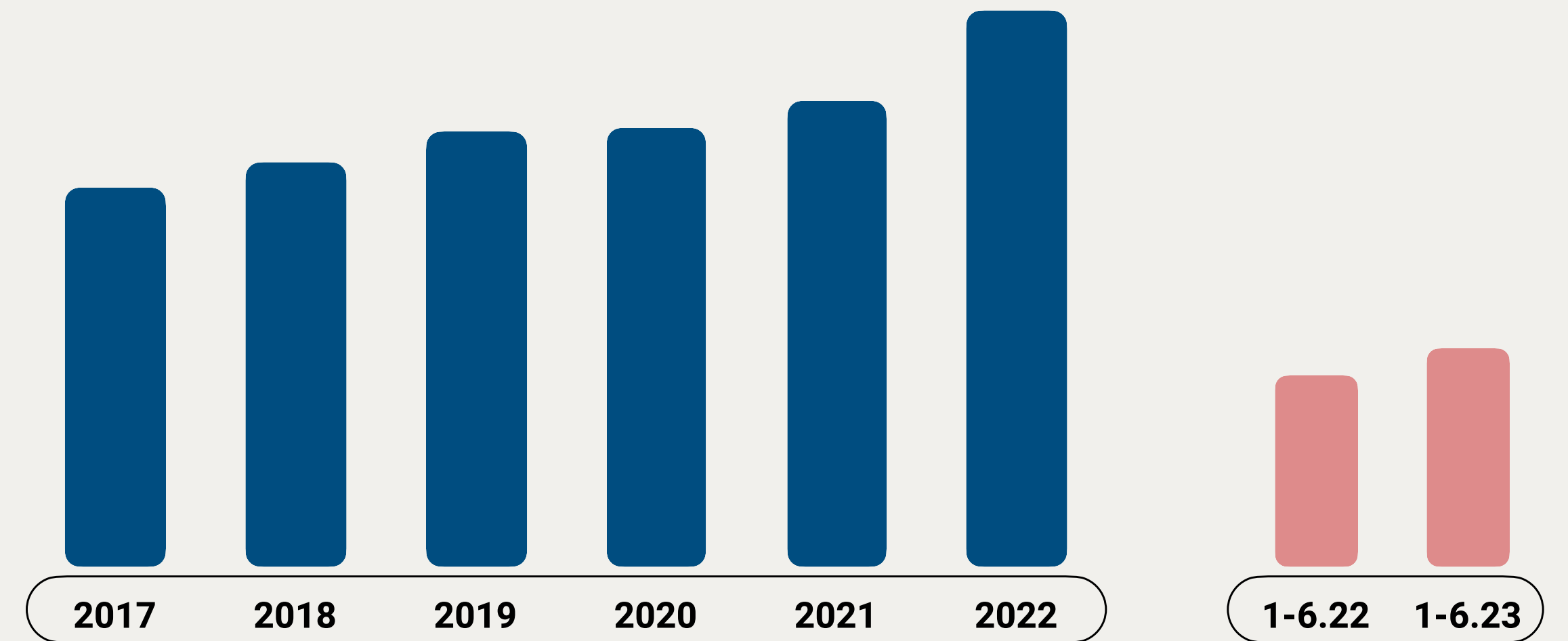


אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

צמיחה ו־N שנת במליוני ש"ח

בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה
אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר במרכזים המסחריים.

8



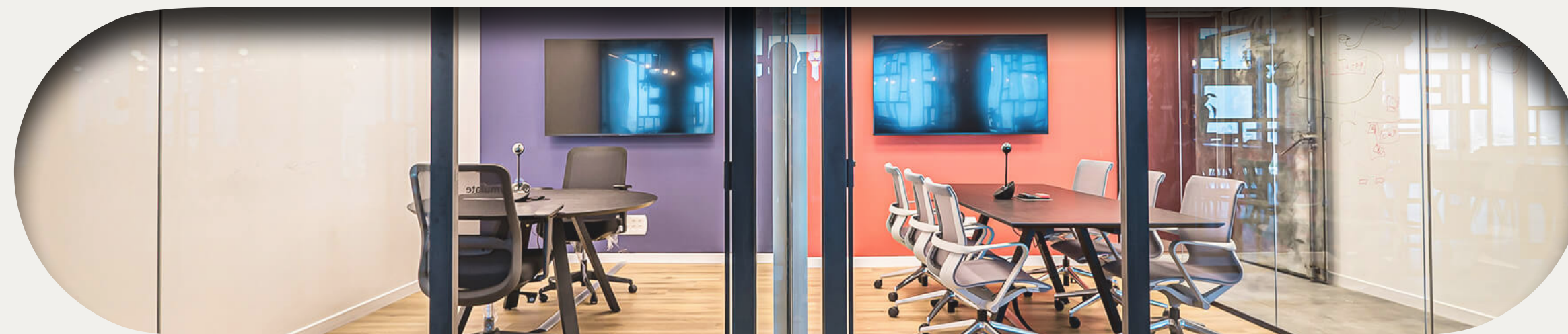
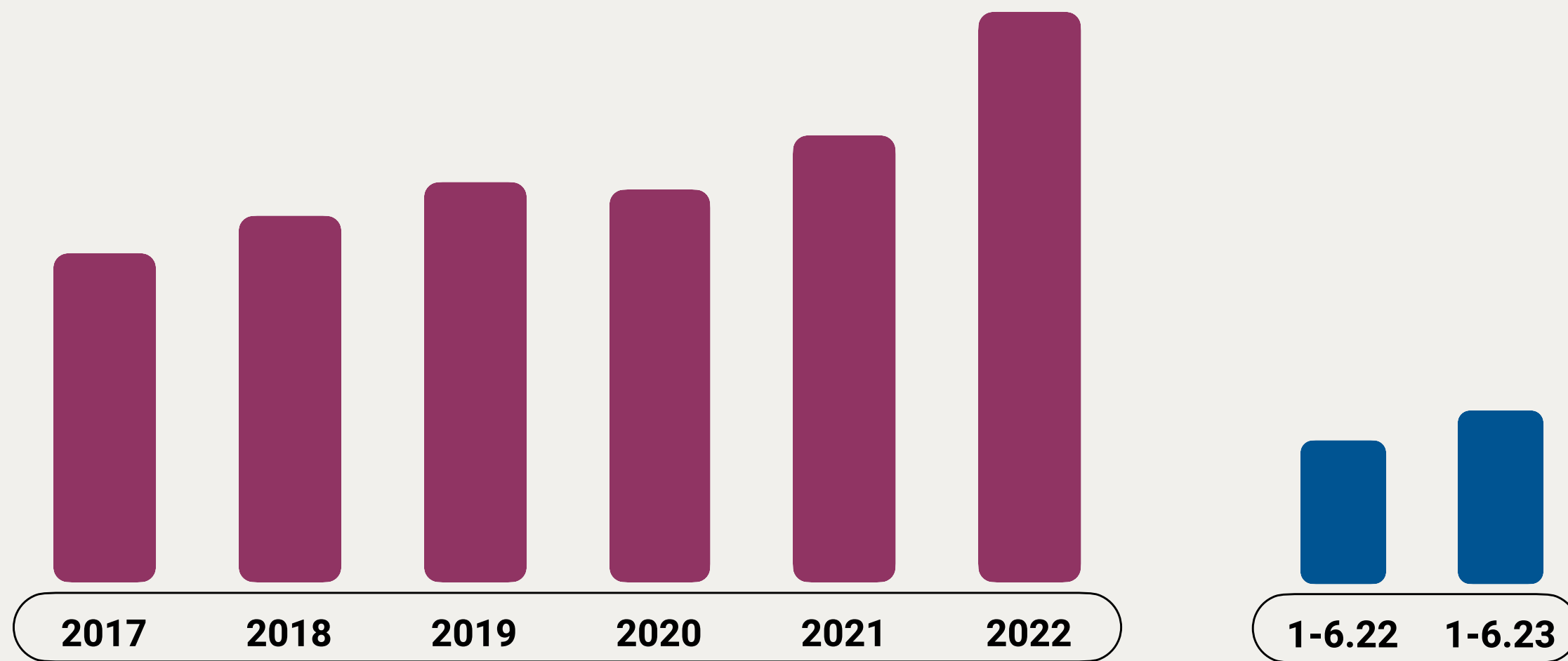
אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

צמיחה FFO שנת לפי גישת ההנהלה במליוני ש"ח

בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה
אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר במרכזים המסחריים.

לעניין FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך, ראה עמוד
26 להלן.

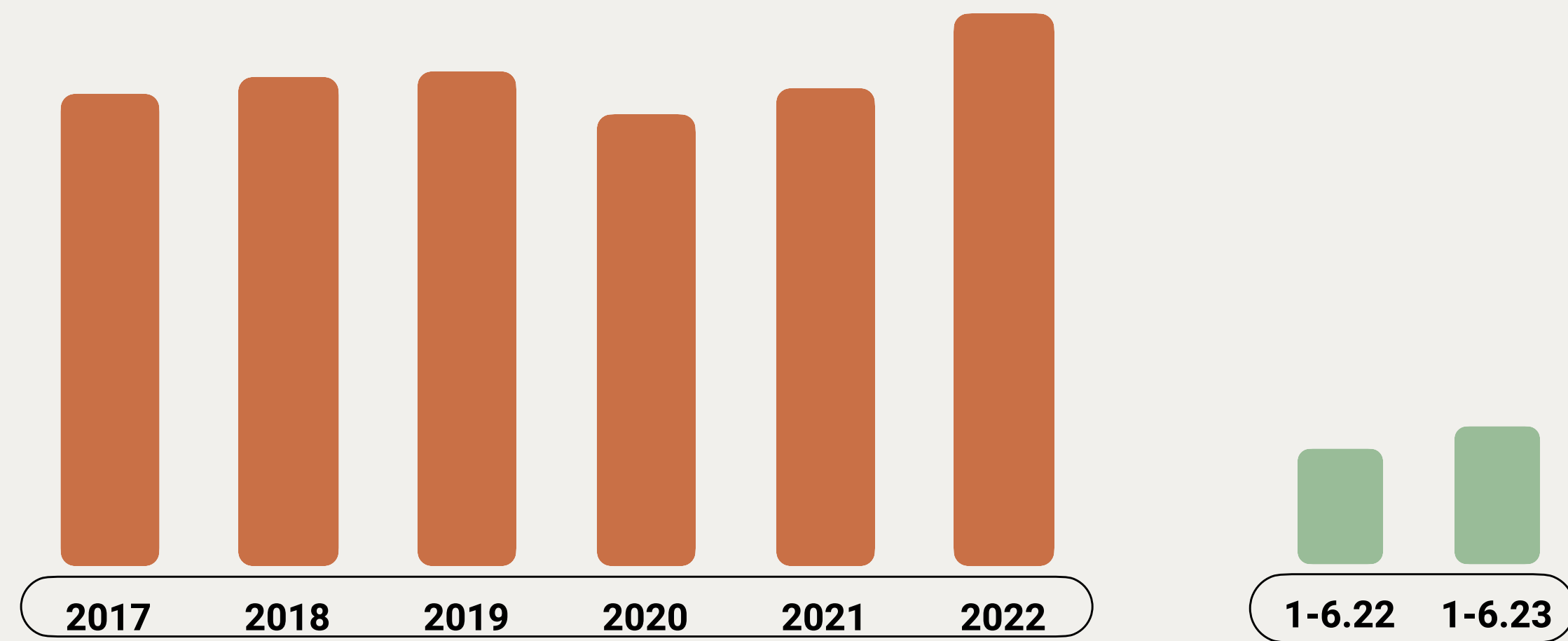
9



אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

התפתחות FFO שנתי למניה FFO לפי גישת ההנהלה במיליוני ש"ח

בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה
אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר במרכזים המסחריים.





אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

אמות תחזית תחזית 2023

2022 בפועל	2023 תחזית	2023 תחזית מעודכנת	1-6.2023 בפועל	
931	970-1,000	980-1,000	499	NOI במיליוני ש"ח
743	770-800	780-800	403	FFO גישת הנהלה במיליוני ש"ח
160.4	163-169	166-170	85.8	FFO למניה (אגורות)

• עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 3.7%

החברה מעריכה כי תסיים את השנה בחלק העליון של התחזית

המידע בדבר התחזית לשנת 2023 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד.



11





עוצמה פיננסית מבנה חוב - מאוחד מורחב

8%
738 מיליון ש"ח
בנקים

92%
8,312 מיליון ש"ח
אגרות חוב



05 מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף 1,052 מיליון ש"ח

06 ריבית משוקללת אפקטיבית צמודת מדד - 1.61%

07 סך שווי נדל"ן 19.4 מיליארד ש"ח

08 מח"מ 5.1 שנים

09 שיעור מינוף של 43%

01 הון עצמי בהיקף של 8.7 מיליארד ש"ח

02 מזומנים ושווי מזומנים בהיקף 150 מיליון ש"ח נכון למועד פרסום הדוח

03 כל נכסי החברה (98%) אינם משועבדים

04 אגרות החוב של החברה מדורגות AA/Stable
ע"י S&P מעלות ו-Aa2/Stable ע"י מידרוג

114 נכסים
בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר



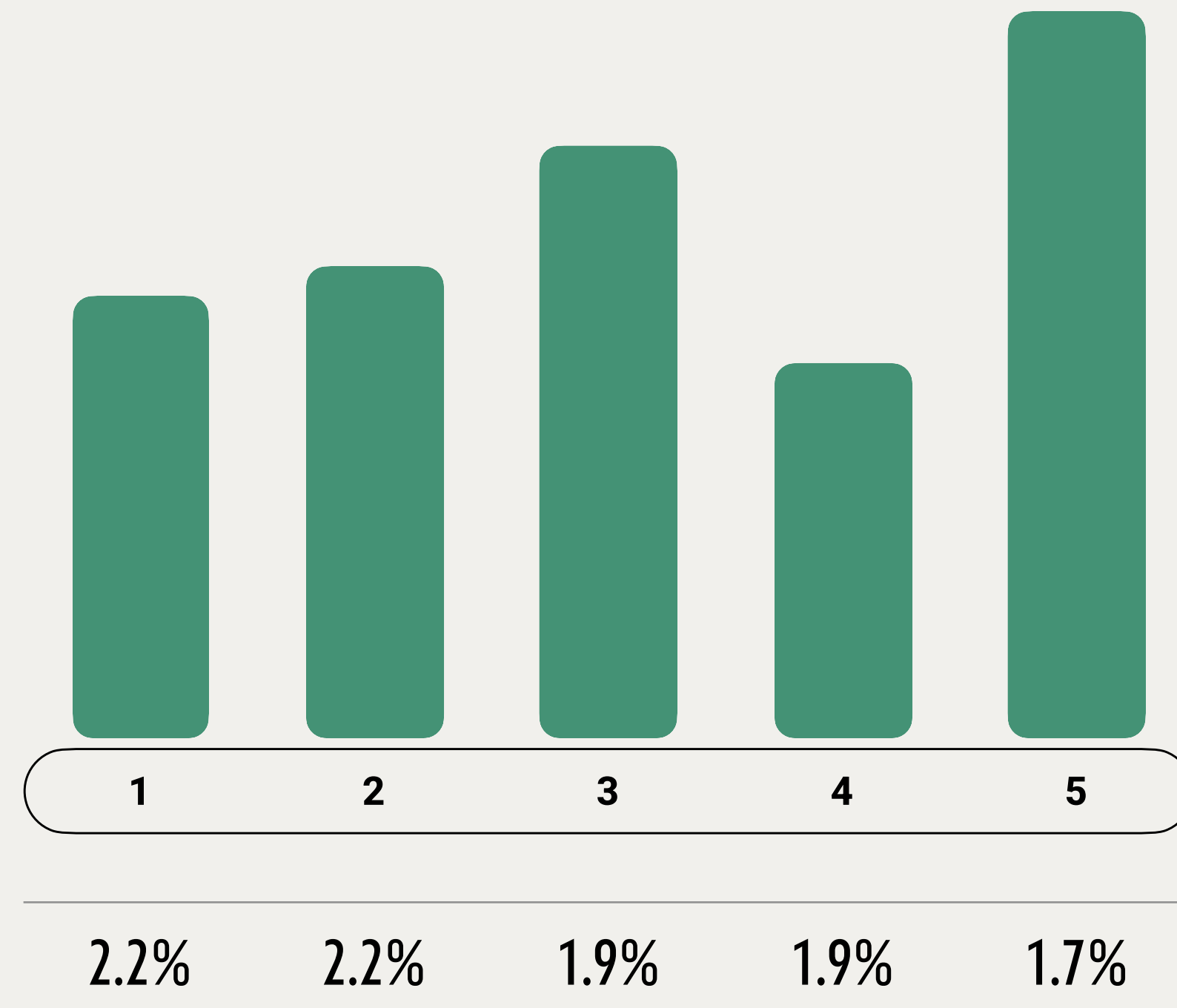
12



אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

עוצמה פיננסית פריסת פרעונות על פני השנים (במליוני ש"ח) וריבית אפקטיבית

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של כ- 150 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של 1,052 מיליון ש"ח.



הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב-1 ביולי ומסתיימת ב-30 ביוני של השנה העוקבת.



13

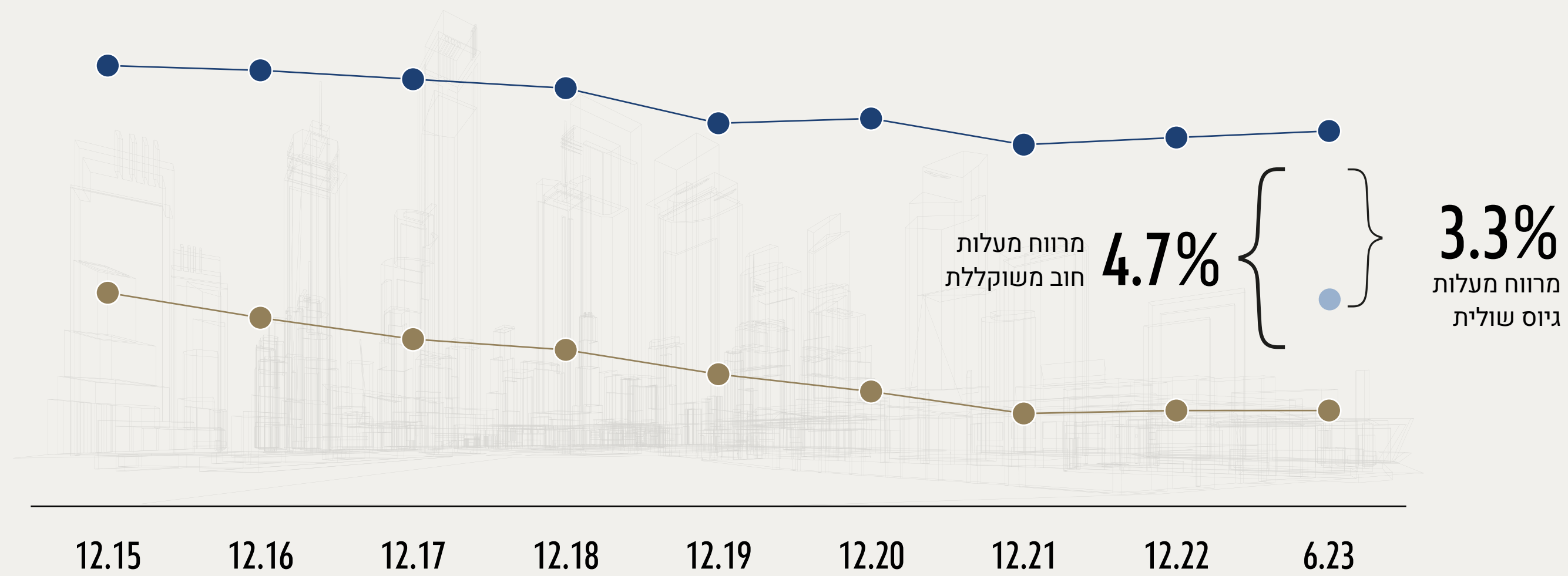


אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

עוצמה פיננסית שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה



14



שיעור היוון משוקלל

עלות חוב משוקללת

עלות גיוס שולית 3% - לפי אגרות חוב סדרה ח' במח"מ 6.7 שנים ליום 7 באוגוסט 2023





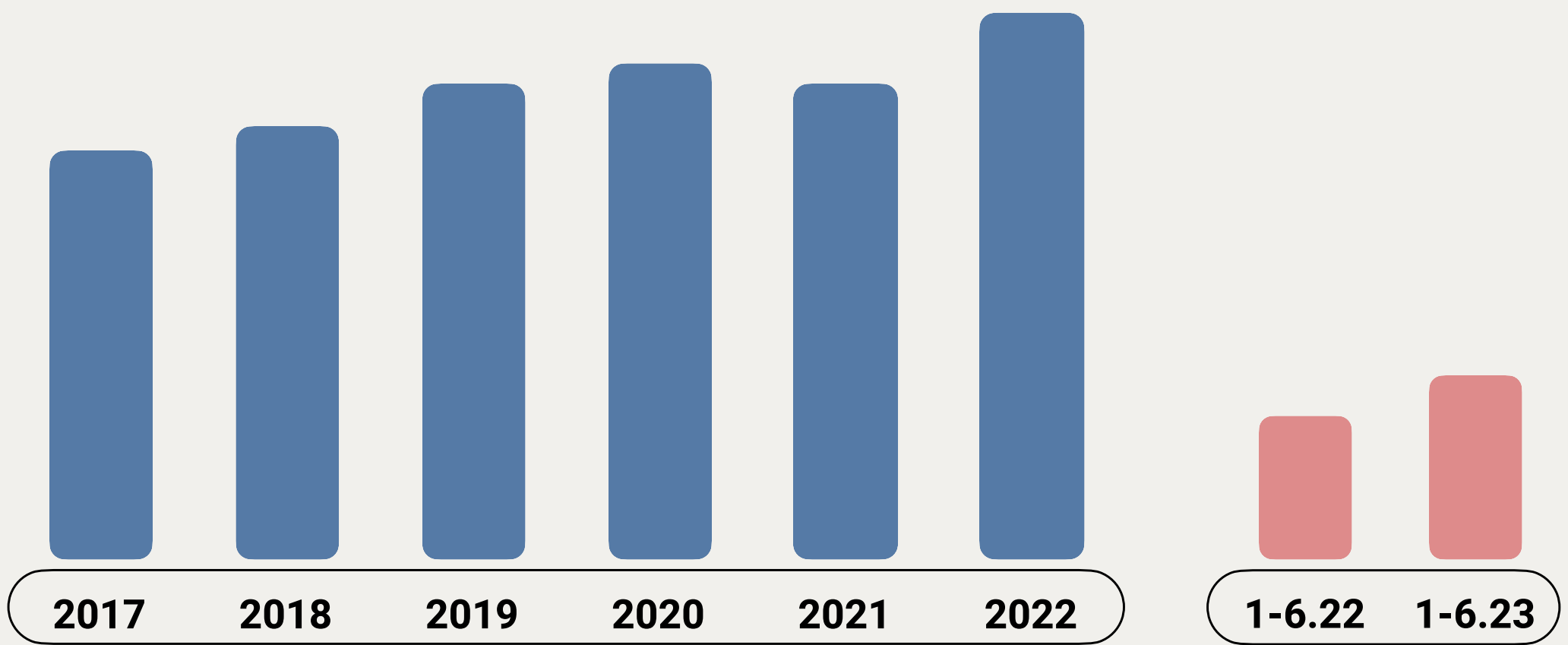


אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

נכסים משרדים

בנייני משרדים מניבים
בשטח של כ-
447,000 מ"ר

NOI משרדים במש"ח



שווי הוגן ליום ה-30.6.23 הינו כ-8.3 מיליארד ש"ח.
ה- NOI ממשרדים בתקופה 1-6.23 הינו כ-245 מיליון ש"ח.
62% משווי נכסי המשרדים ממוקמים בתל אביב רבתי.
שיעור התפוסה בשטחי המשרדים נכון ל 30.6.23 הינו כ-85.4%.
מח"מ חוזי השכירות 3-5 שנים (20% מהסכמי השכירות מתחדשים כל שנה).



16



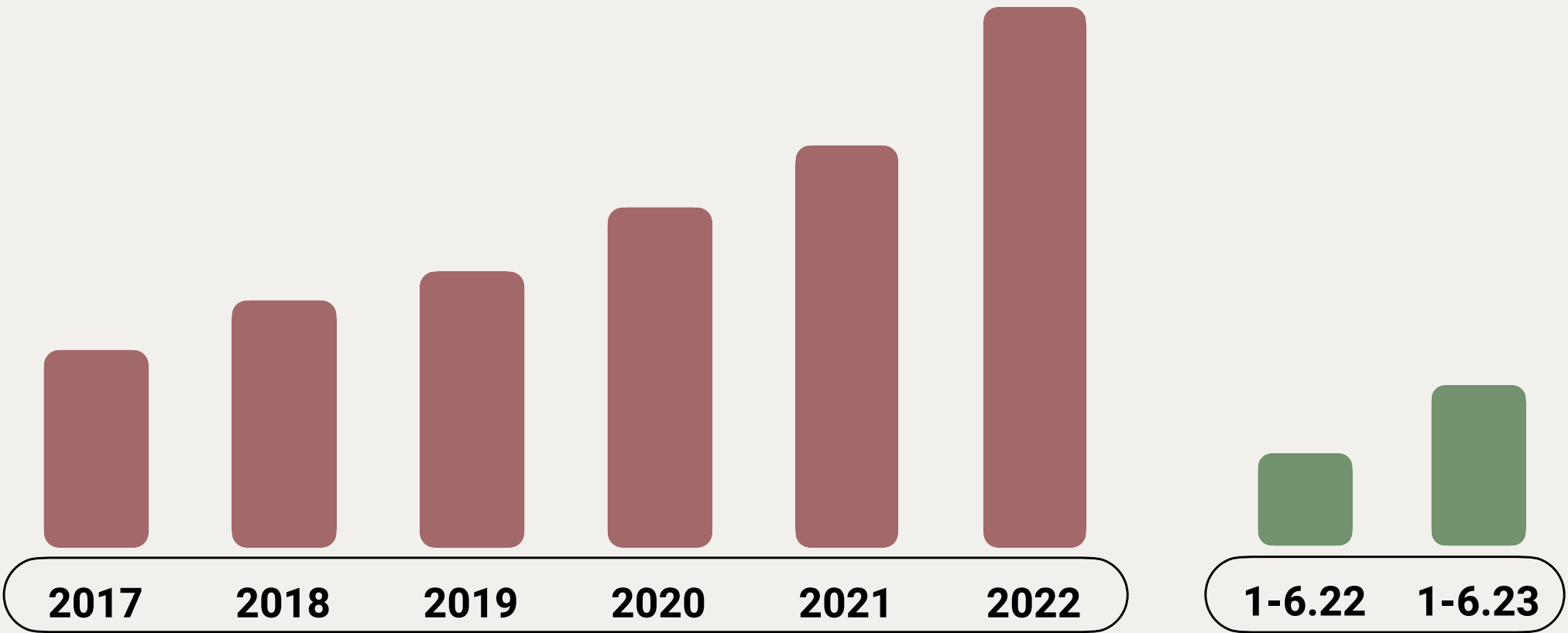


אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

נכסים לוגיסטיקה

לוגיסטיקה ופארקי
תעשייה בשטח של
כ- 503,000 מ"ר

NOI לוגיסטיקה ופארקי תעשייה במש"ח



שווי הוגן ליום ה-30.6.23 הינו כ-4.7 מיליארד ש"ח.
ה- NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה בתקופה
1-6.23 הינו 133 מיליון ש"ח.
שיעור התפוסה נכון ל-30.6.23 הינו כ-99.4%.
בשבע השנים האחרונות היקף מרכזים לוגיסטיים
חדשים שנרכשו/ הוקמו הינו כ-2.8 מיליארד ש"ח.



17



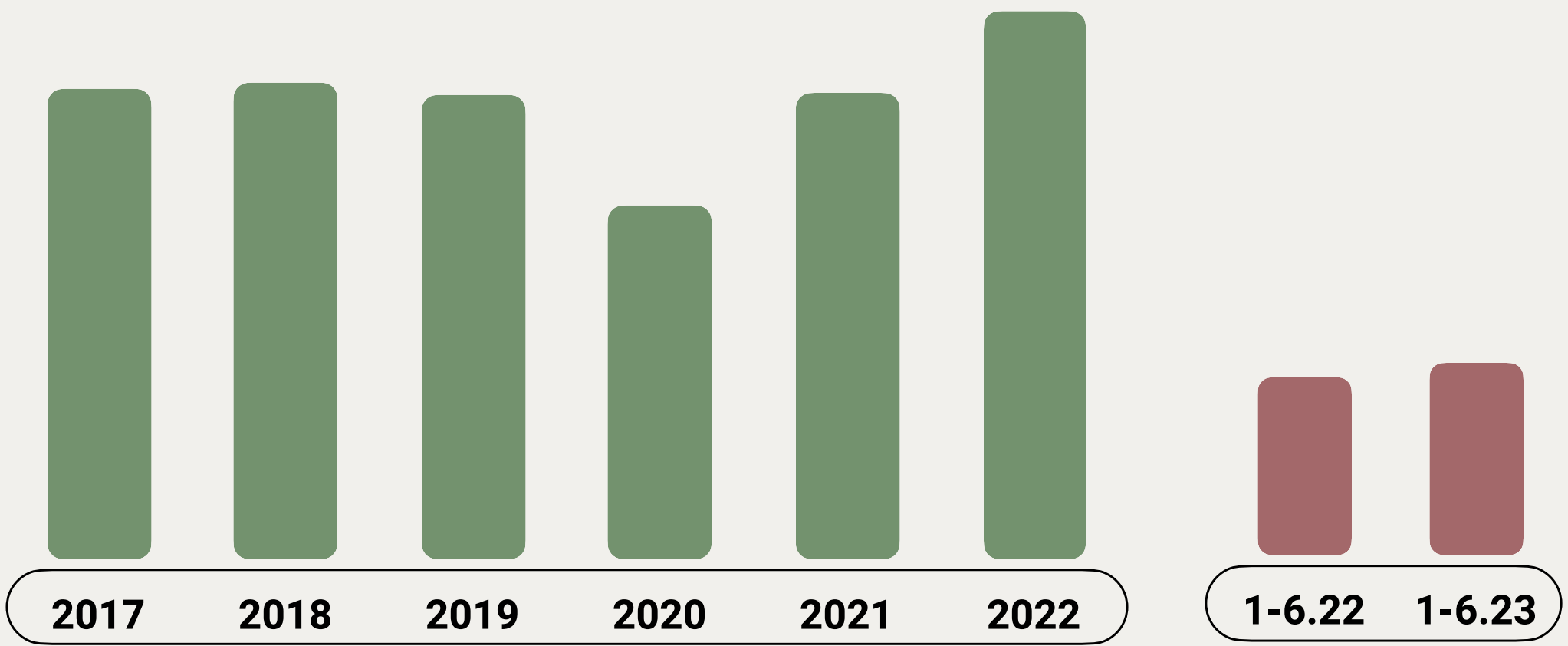


אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

נכסים מסחר

מרכזים מסחריים
בשטח של כ-
130,000 מ"ר

NOI מרכזים מסחריים במש"ח



שווי הוגן ליום ה-30.6.23 הינו כ-2.8 מיליארד ש"ח.

ה- NOI ממרכזים מסחריים בתקופה 1-6.23 הינו 92 מיליון ש"ח.

שיעור התפוסה ממרכזים מסחריים נכון ל-31.3.23 הינו כ-96.5%.

בשנים 2020 ו-2021 כולל השפעת הקלות קורונה אשר ניתנו לשוכרים, בעיקר במרכזים המסחריים.



MANGO



HOODIES

SACARA



Partner



סופר-פארם

FOX

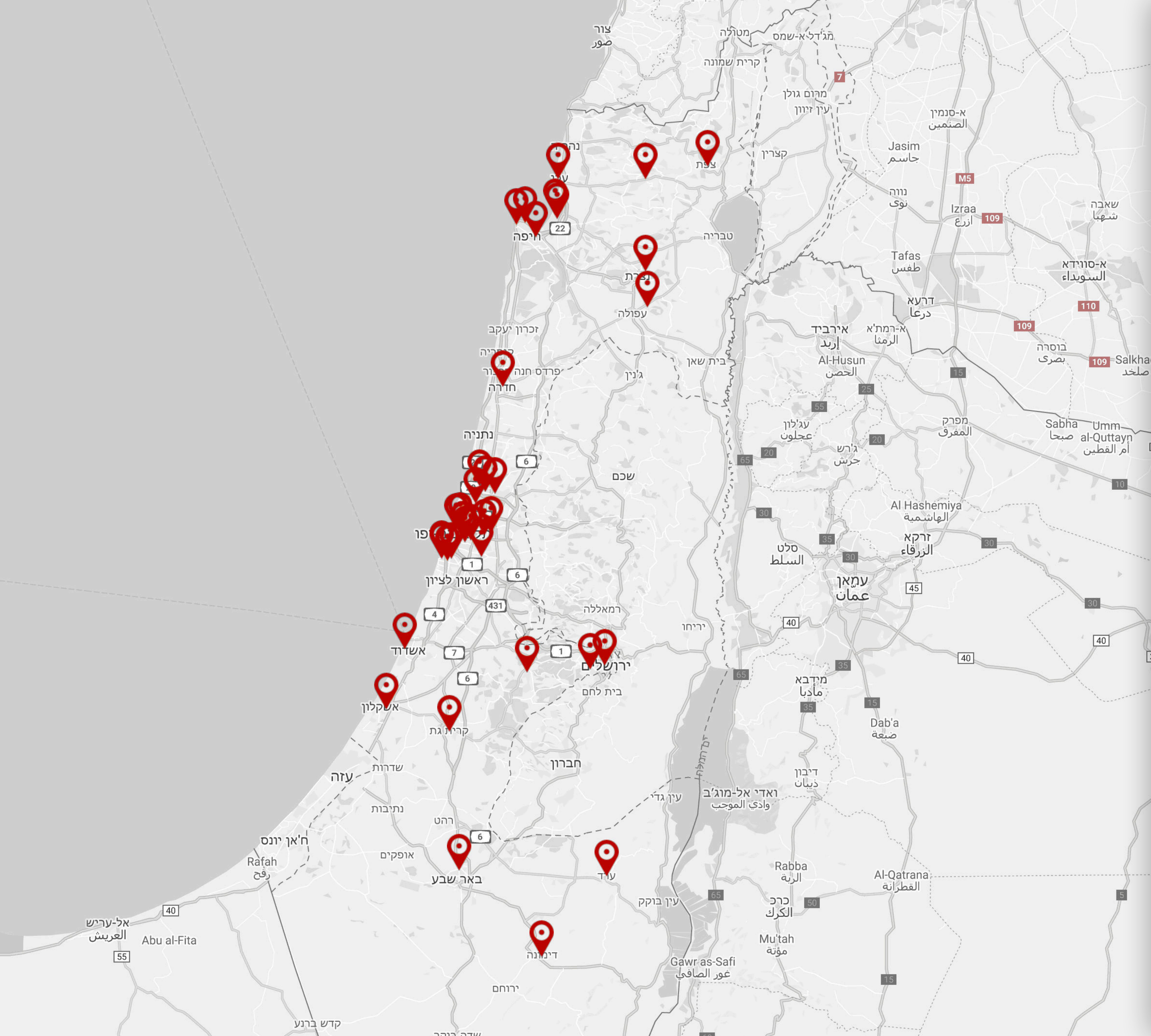
שוכרסל

צ'מפיון מוטורס



18





אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

נכסים סופרמרקטים

35 סופרמרקטים בשטח
של כ- 37,700 מ"ר



19





אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

אמות ייזום

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 30.06.2023

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי בספרי החברה	שווי הפרוייקט כולל קרקע ומרתפי חניה	עלות בניה משוערת	NOI צפוי	תשואה צפויה
חלק החברה - במיליוני ש"ח										
אמות מודיעין	מודיעין	משרדים	2023	9,000	75%	6,750	70	70-80	5	6.7%
מתחם הלח"י	בני ברק	משרדים	2025	100,000	50%	50,000	370	700-740	57-61	8.2%
מתחם k ירושלים	ירושלים	משרדים	2027	93,000	50%	46,500	129	680-720	49-53	7.3%
מרלוג בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	50,500	60%	30,300	118	205-210	15-17	7.7%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	8	30-35	3	9.4%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	711	1,500-1,600	130-150	9.0%
סך הכל				420,900		217,750	1,406	3,185-3,385	259-289	8.3%



20







נתונים פיננסיים אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

31/12/2022 מיליוני ש"ח	30/06/2023 מיליוני ש"ח	
1,096	601	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות זמן קצר
18,965	19,373	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
9,108	9,049	התחייבויות פיננסיות
1,724	1,738	מיסים נדחים
8,776	8,721	סך הון
10,499	10,459	EPRA NRV



22





נתונים פיננסיים

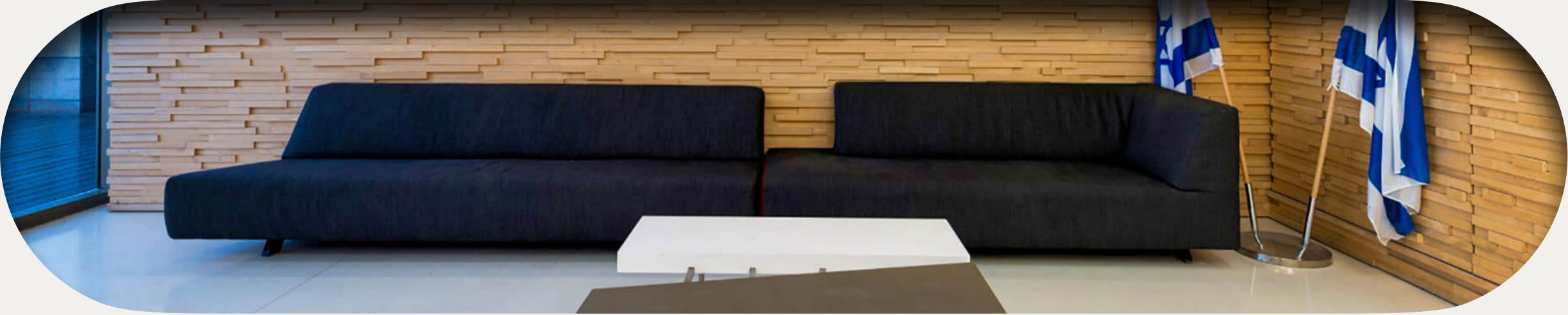
אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

1-6.2022	1-6.2023	שינוי ב %	
448	499	11%	NOI
441	144		שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
(2)	(1)		שערוך נדל"ן - הפחתת עלויות עסקה
(31)	(33)		הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
(61)	(56)		מימון - ריבית ריאלית
(229)	(203)		מימון - הפרשי הצמדה ושער
(65)	(27)		הוצאות מסים
500	323		רווח נקי
123	200		FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך
352	403	15%	FFO גישת ההנהלה



נתונים פיננסיים
אמות תמצית מאזניים -
מאוחד מורחב

NOI						
רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	רבעון 4 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	שינוי ב- % מול רבעון אשתקד	
באש"ח						
224,234	232,340	235,692	237,865	243,885	9%	NOI נכסים זרים
3,960	7,611	7,726	8,868	8,695		נכסים חדשים שנרכשו/מיינו מנדל"ן בהקמה
228,194	239,951	243,418	246,733	252,580	11%	NOI





אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

נתונים פיננסיים אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

FFO	1-6.2023	1-6.2022	שינוי ב-%
באש"ח			
רווח נקי לתקופה	323,099	500,111	
התאמת שווי הוגן	(144,305)	(441,390)	
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים	1,200	2,427	
מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות	15,079	57,159	
הפחתת כתבי אופציה	3,402	2,643	
פחת ושונות	1,637	1,636	
FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך	200,112	122,586	
נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער	203,275	229,036	
FFO לפי גישת ההנהלה	403,387	351,622	15%
מספר מניות משוקלל	469,943	456,972	3%
FFO למניה לפי גישת ההנהלה (1)	85.8	77.0	11%

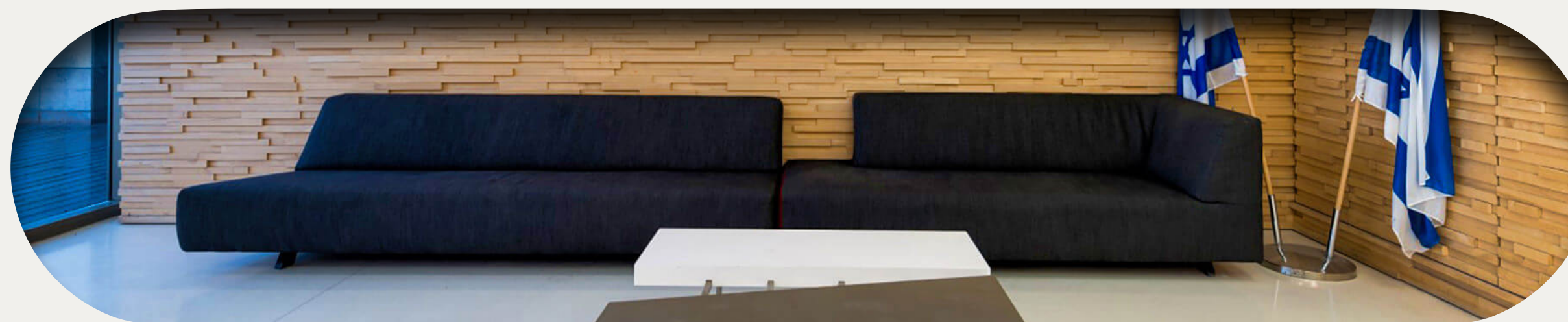
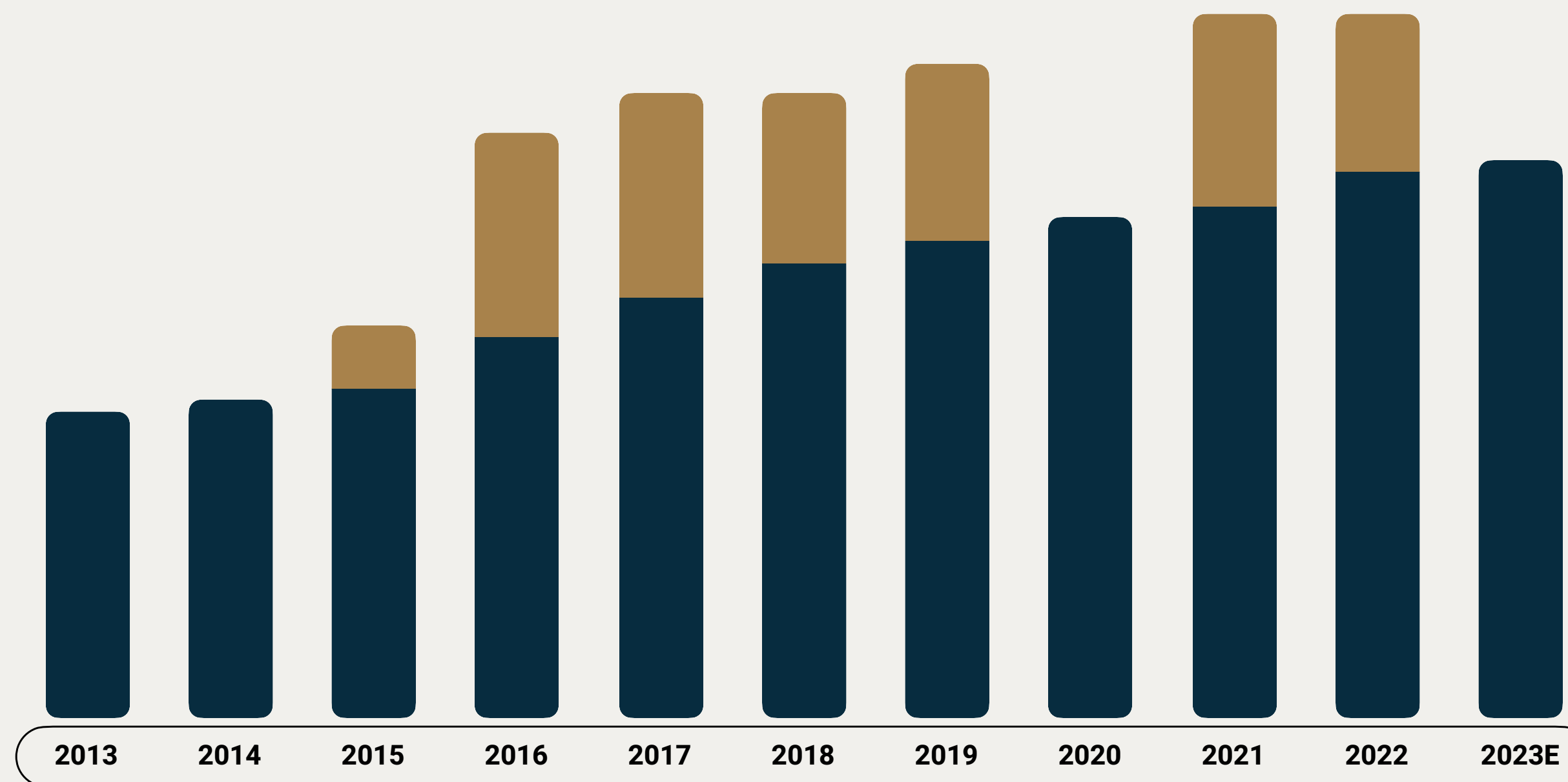
1. FFO למניה בתקופה 1-6.23 מול תקופה מקבילה אשתקד, גדל ב 11%, וזאת אגב גידול של 3% במספר המניות המשוקלל.



אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

סיכום דיבידנד שוטף ודיבידנד נוסף למניה

דיבידנד שוטף למניה
דיבידנד נוסף למניה



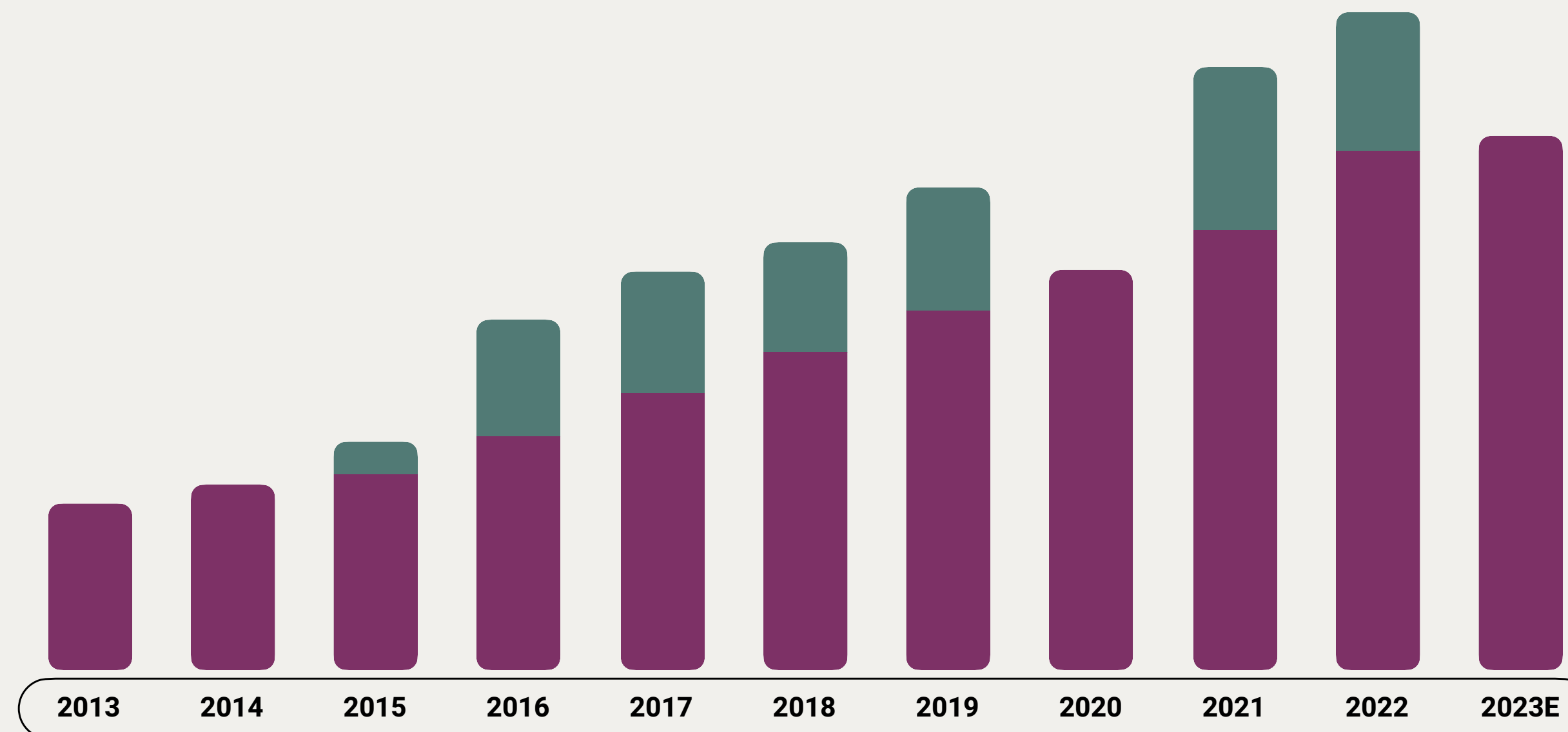
26

אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

סיכום חלוקת דיבידנד במש"ח

דיבידנד שוטף

דיבידנד נוסף





סיכום



28



01 תמהיל שוכרים חזק ובפיזור גאוגרפי נרחב, המנוהלים בצורה אחראית

02 114 נכסים מניבים

03 מגוון שימושים

04 יכולת ניהולית ויכולת השבחת נכסים

05 איתנות פיננסית וזמינות לביצוע עסקאות רכישה בהיקפים משמעותיים

06 גמישות פיננסית ונגישות גבוהה לשוק ההון

07 איתנות פיננסית גבוהה (אגרות החוב של החברה מדורגות AA/Stable ע"י S&P מעלות ו-Aa2/Stable ע"י מידרוג).

08 כל נכסי החברה (98%) אינם משועבדים

09 מסגרות אשראי בהיקף של 1,052 מיליון ש"ח

10 תפוסה גבוהה לאורך זמן 93.6% נכון ל-30.06.2023

11 קידום פרויקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבחה

12 מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש

13 שיעור מינוף יעיל של 43%



אוגוסט 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השני 2023

סיכום DISCLAIMER

המצגת אינה מהווה הצעה או הזמנה לרכישה של ניירות ערך של החברה והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע.

מצגת זו כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ו/או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, והינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. מידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. מידע כאמור כולל בין היתר תחזית הכנסות, FFO ו-NOI ולוחות זמנים.

מידע צופה פני עתיד מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. התממשותו או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע בין היתר מגורמים אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם בשליטת החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.



29



2023

מצגת אמות השקעות לשוק ההון



מגדל אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501

טלפון 03-5760503; פקס 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

