



תמונה PDF נגישה

2023

מצגת אמות השקעות לשוק ההון Q3-23



נובמבר 2023





נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 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-**19.5** מיליארד ש"ח

07 שיעור התפוסה של נכסי החברה עומד על **93.5%**

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

16,851
שווי הנכסים המניבים במש"ח



3



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

16,851
שווי הנכסים המניבים במש"ח



4

25%
4,166 מיליון ש"ח
אזורים אחרים

75%

34%
5,742 מיליון ש"ח
תל אביב רבתי

41%
6,943 מיליון ש"ח
ערי גוש דן





נתונים פיננסיים חתימת חוזים 1-9.2023

% שינוי בשכר דירה למ"ר

לוגיסטיקה ותעשייה

31 חוזים

9% עליה בשכ"ד למ"ר

משרדים

133 חוזים

6% עליה בשכ"ד למ"ר

סופרמרקטים

3 חוזים

4% עליה בשכ"ד למ"ר

מסחר

150 חוזים

3% עליה בשכ"ד למ"ר

134 מיליון ש"ח

דמי שכירות שנתיים

5%

עליה בממוצע משוקלל

140 אלף מ"ר

שטח כולל

317

חוזים

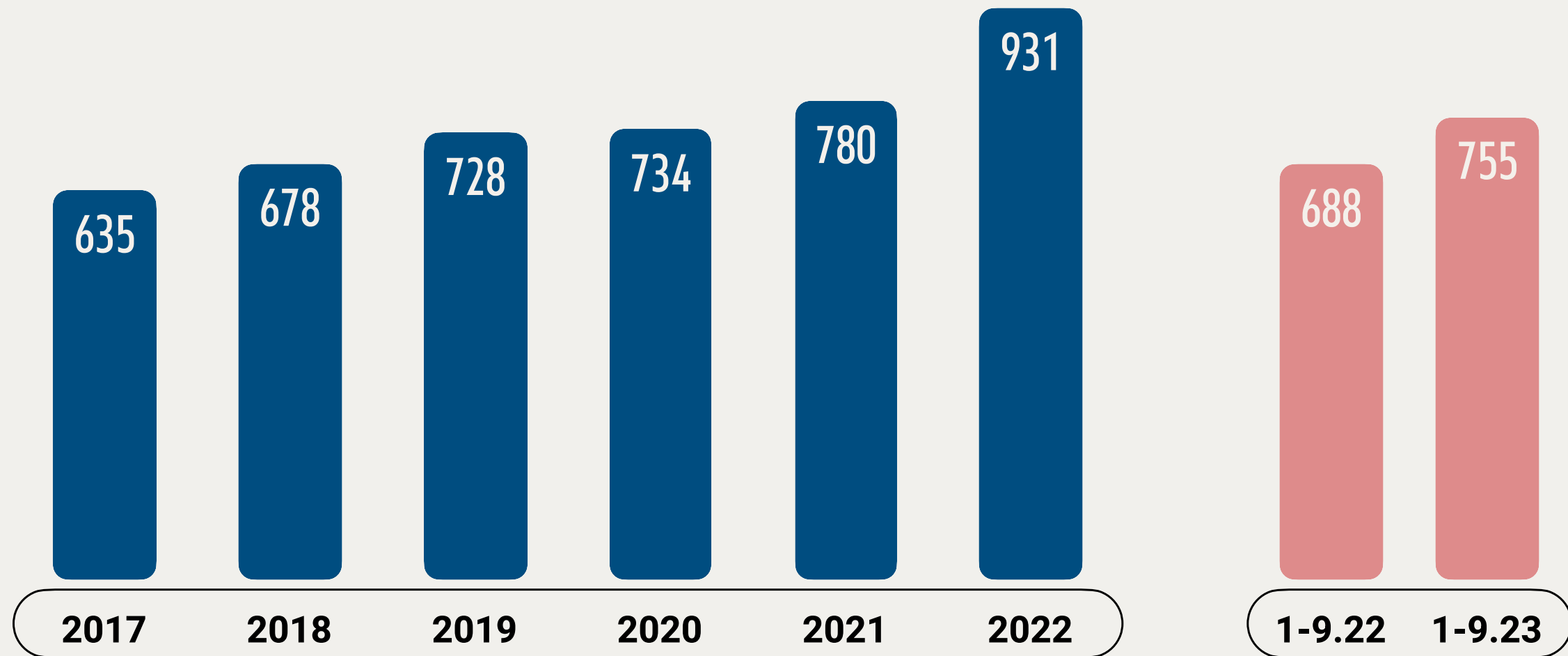




נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023

צמיחה וסל שנתי במליוני ש"ח

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



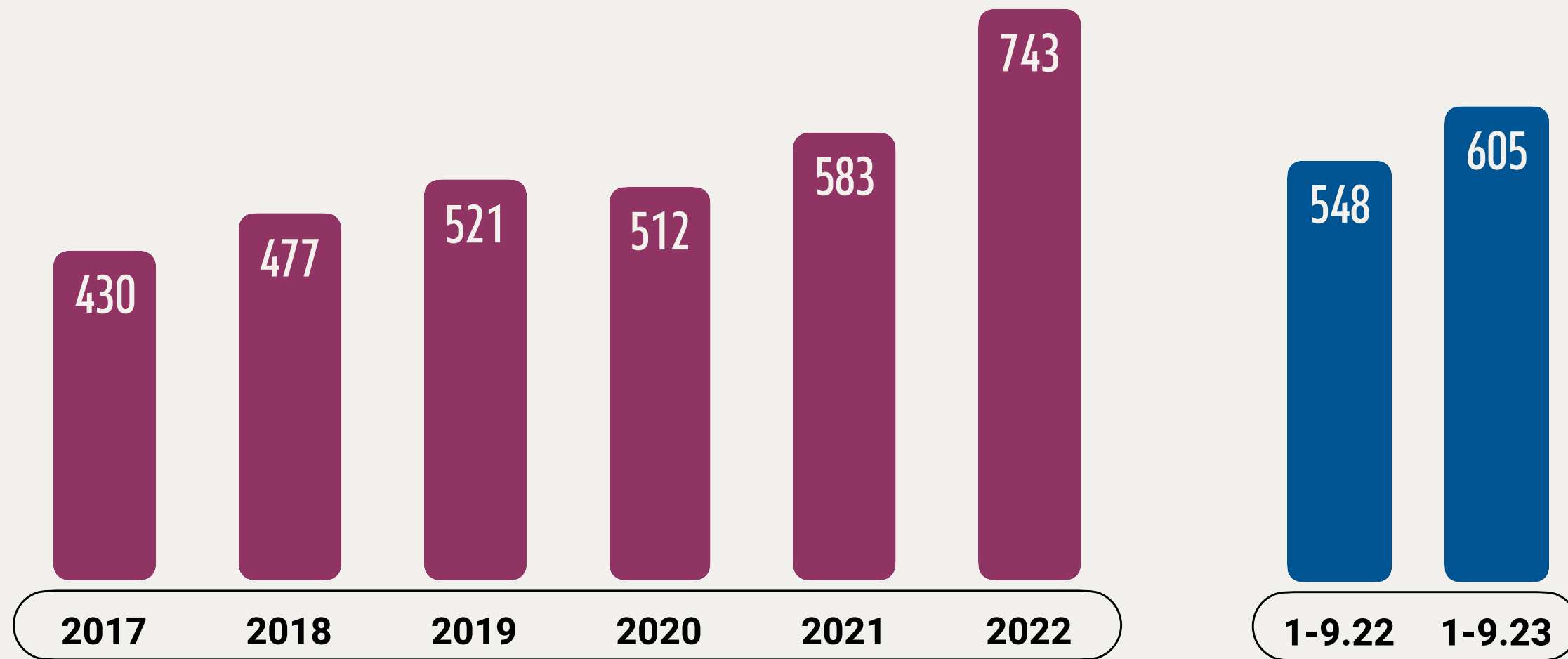
נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023

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
24 להלן.

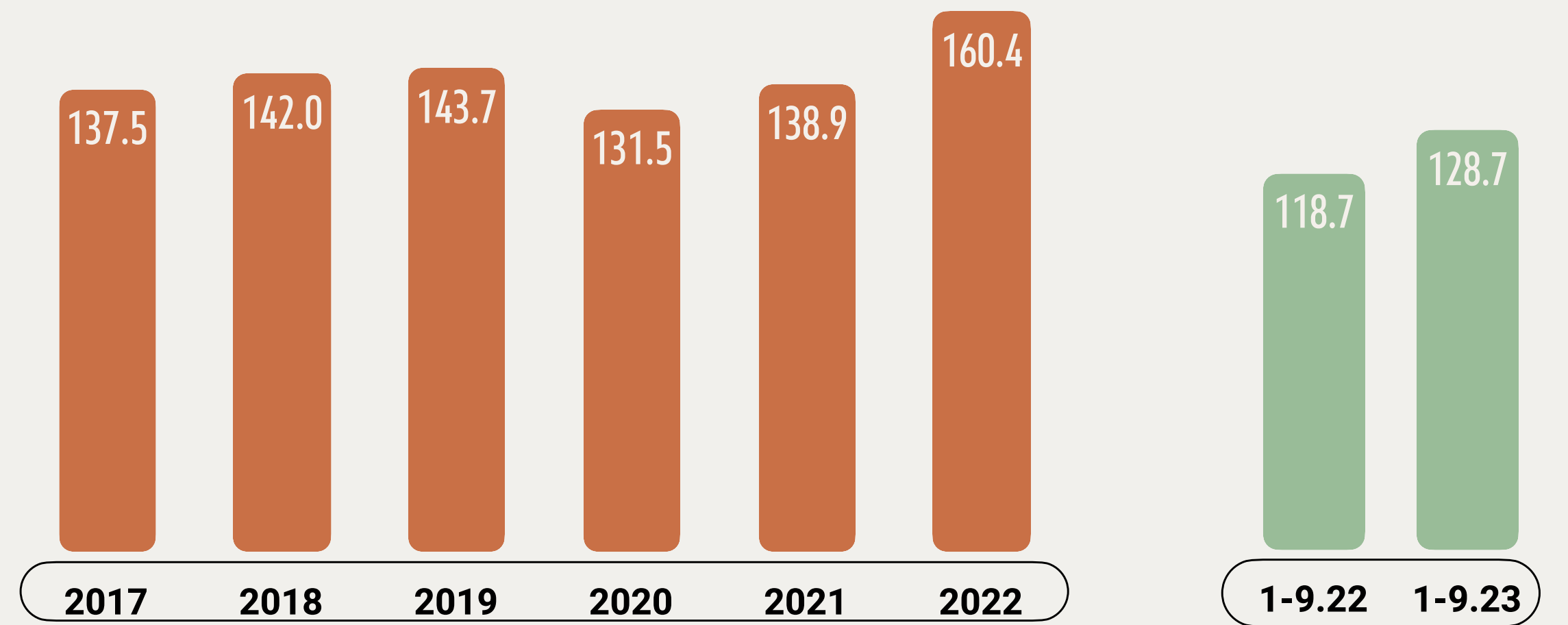
8



נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023

התפתחות FFO שנתי למניה FFO לפי גישת ההנהלה באגורות

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





נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023

אמות תחזית תחזית 2023

2022 בפועל	2023 תחזית מקורית	2023 תחזית שעודכנה ב-6/23	1-9.2023 בפועל	
931	970-1,000	980-1,000	755	NOI במיליוני ש"ח
743	770-800	780-800	605	FFO גישת הנהלה במיליוני ש"ח
160.4	163-169	166-170	128.7	FFO למניה (אגורות)

- עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 3.7%
- הנהלת החברה מעריכה כי בהינתן שהמערכה תתמקד רק בחזית הדרום ומשך הלחימה בעצימות הנוכחית לא יעלה על חודשיים-שלושה, אזי השפעת המלחמה אינה מהותית על עסקי החברה. במצב כאמור, מעריכה הנהלת החברה כי תחזיותיה יוותרו ללא שינוי.

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.



10





נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023

עוצמה פיננסית מבנה חוב - מאוחד מורחב



91%
7,990 מיליון ש"ח
אגרות חוב

9%
838 מיליון ש"ח
בנקים ונע"מ

114 נכסים
בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר

01 הון עצמי בהיקף של 8.7 מיליארד ש"ח

02 מזומנים ושווי מזומנים בהיקף 570 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

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

06 ריבית משוקללת אפקטיבית צמודת מדד - 1.61%

07 סך שווי נדל"ן -19.5 מיליארד ש"ח

08 מח"מ 5.1 שנים

09 שיעור מינוף של 44%



11



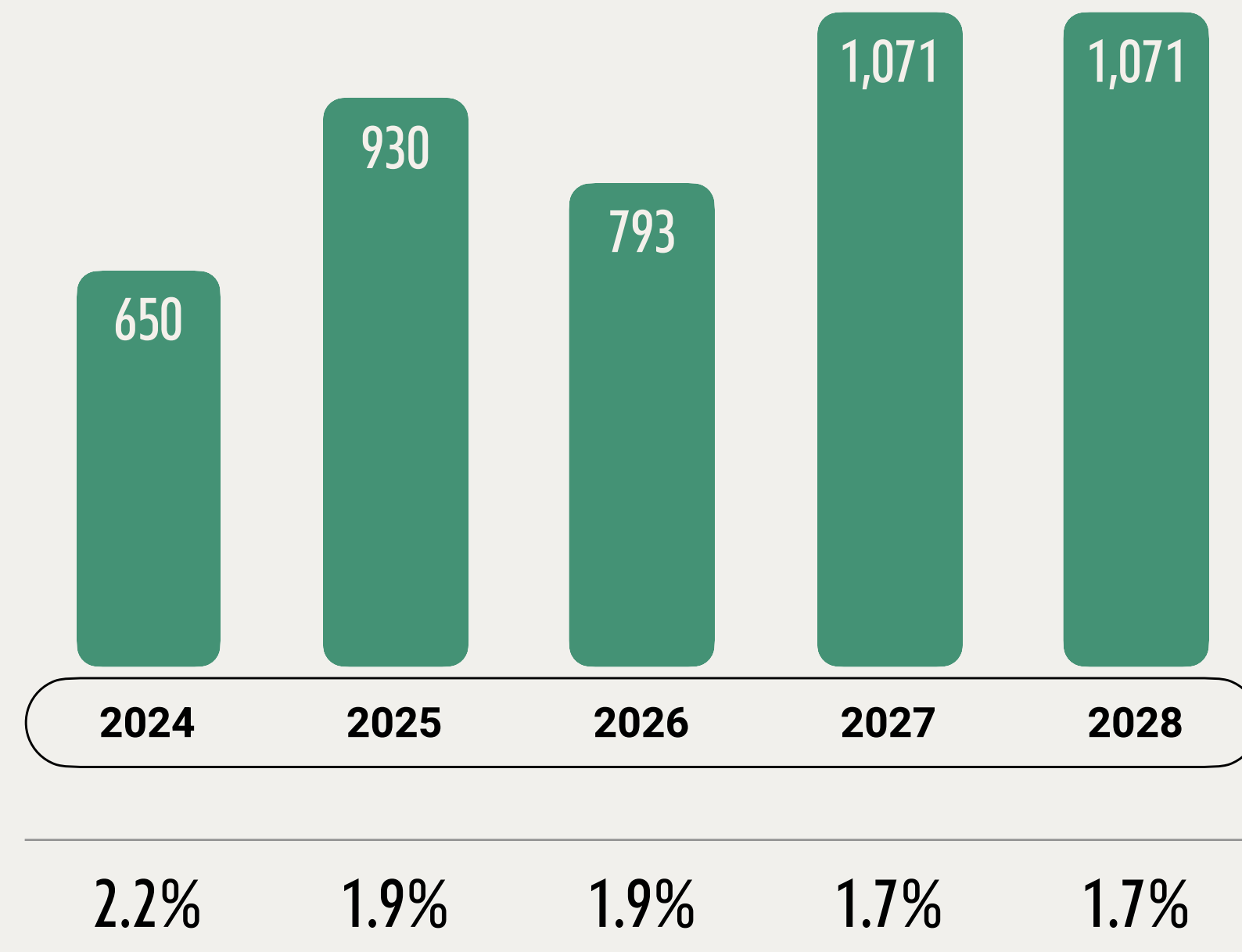
נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023

עוצמה פיננסית פריסת פרעונות על פני חמש השנים הבאות (במיליוני ש"ח) וריבית אפקטיבית

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים בהיקף של
כ- 570 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של
1,052 מיליון ש"ח.



12

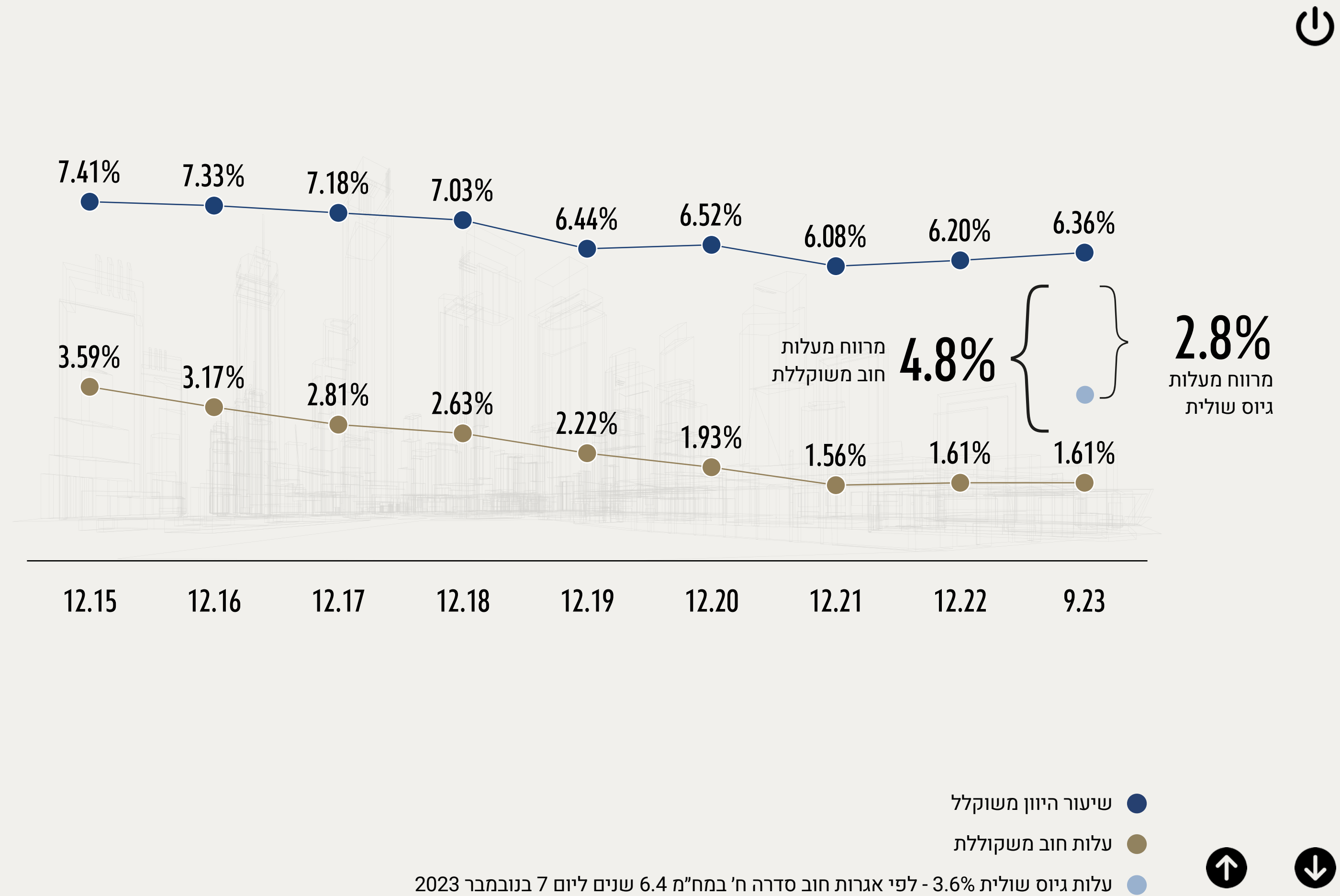


הפרעונות אינם כוללים כ-100 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים, אשר נפרעו לאחר תאריך המאזן



נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023

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





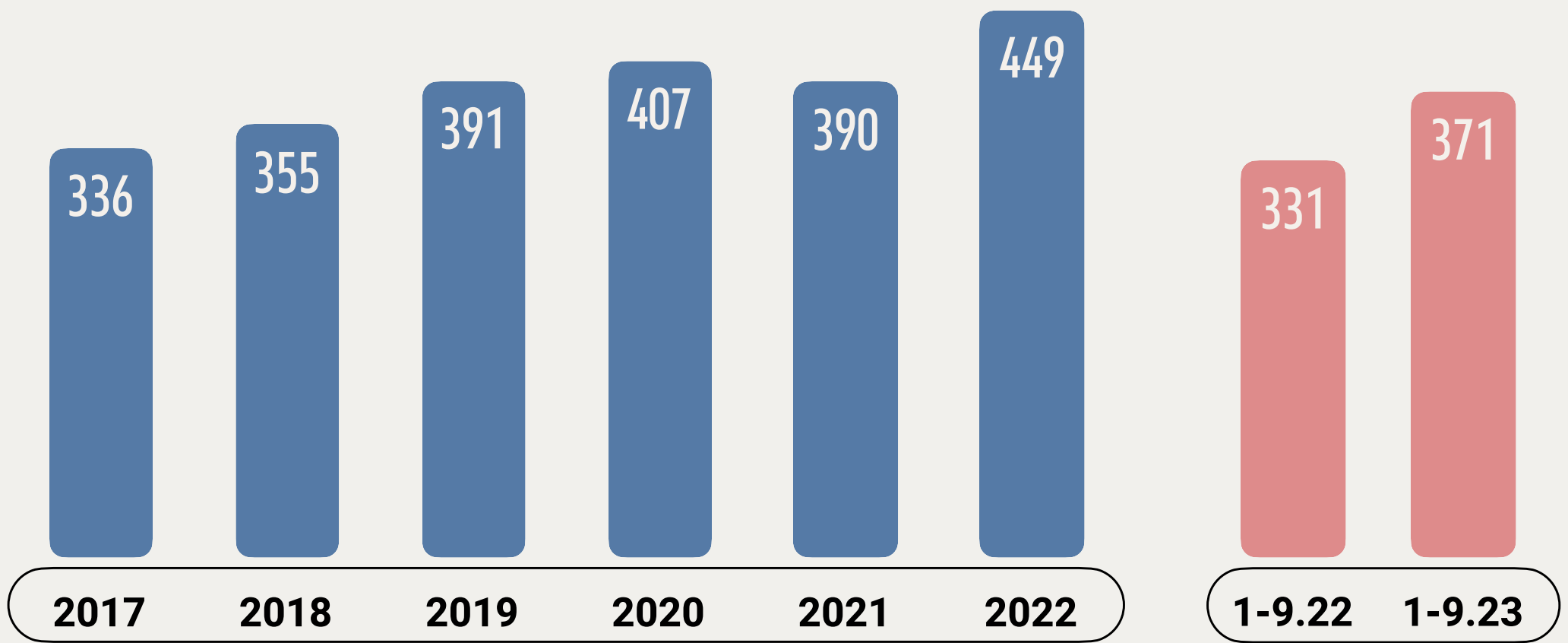


נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023

נכסים משרדים

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

NOI משרדים במש"ח



שווי הוגן ליום ה-30.9.23 הינו כ-8.3 מיליארד ש"ח.
ה- NOI ממשרדים בתקופה 1-9.23 הינו כ-371 מיליון ש"ח.
62% משווי נכסי המשרדים ממוקמים בתל אביב רבתי.
שיעור התפוסה בשטחי המשרדים נכון ל 30.9.23 הינו כ-85.3%.
מח"מ חוזי השכירות 3-5 שנים (20% מהסכמי השכירות מתחדשים כל שנה).



15



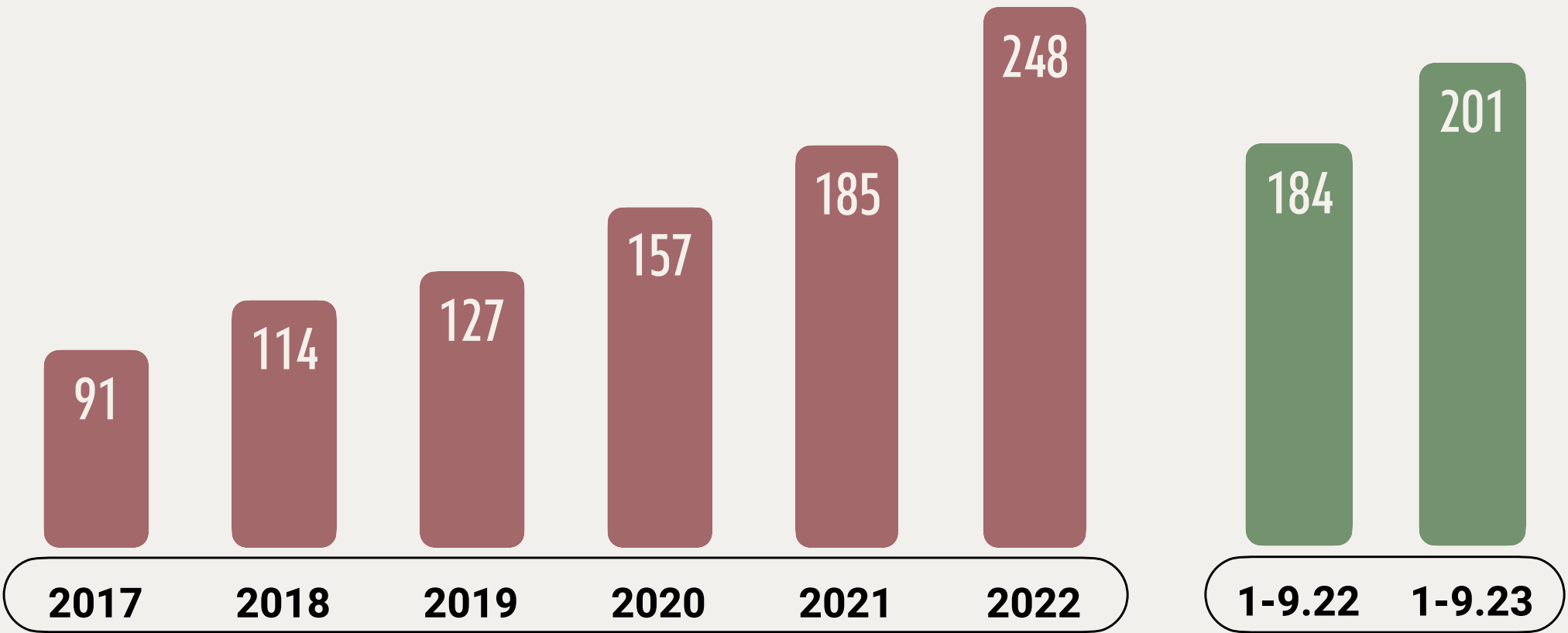


נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023

נכסים לוגיסטיקה

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

NOI לוגיסטיקה ופארקי תעשייה במש"ח



שווי הוגן ליום ה-30.9.23 הינו כ-4.7 מיליארד ש"ח.
ה- NOI מפארקי תעשייה ולוגיסטיקה בתקופה
1-9.23 הינו 201 מיליון ש"ח.
שיעור התפוסה נכון ל-30.9.23 הינו כ-99.2%.
בשבע השלישים האחרונות היקף מרכזים
לוגיסטיים חדשים שנרכשו/ הוקמו הינו כ- 2.8
מיליארד ש"ח.



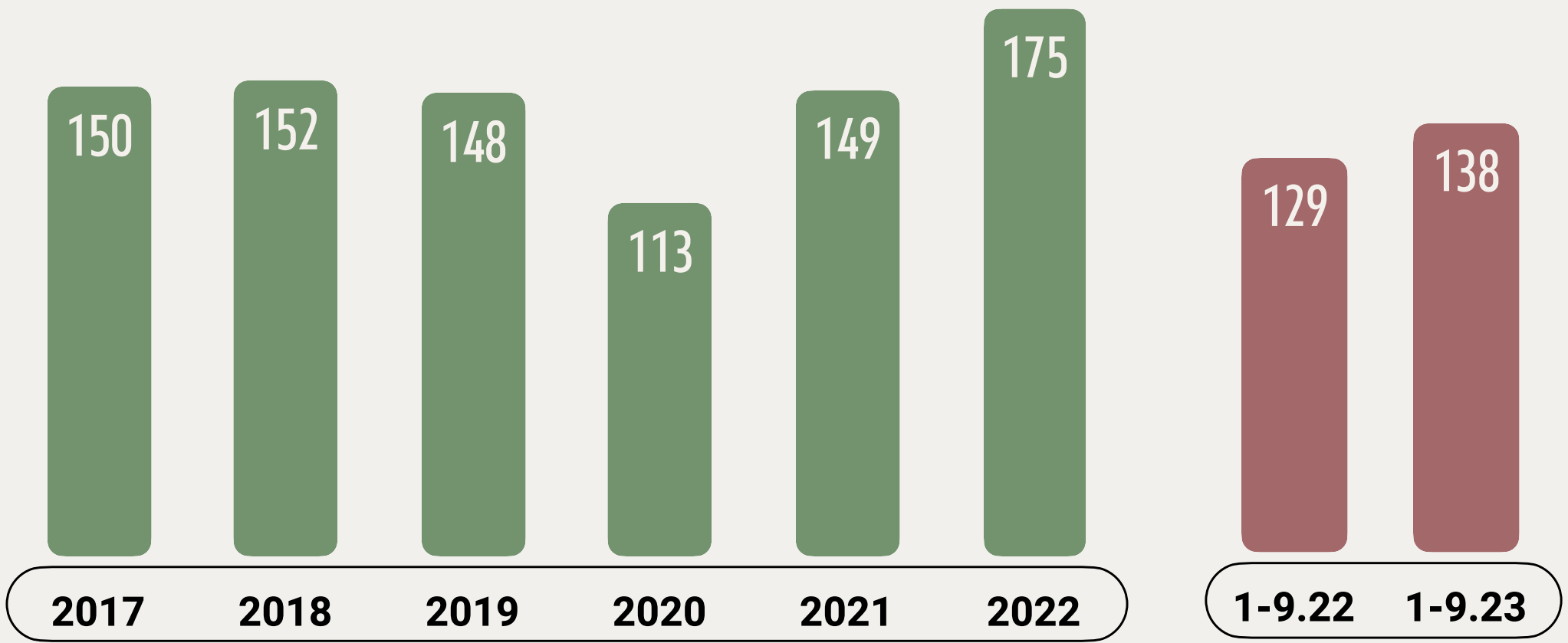


נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023

נכסים מסחר

מרכזים מסחריים
בשטח של כ-
130,000 מ"ר

NOI מרכזים מסחריים במש"ח



שווי הוגן ליום ה-30.9.23 הינו כ-2.8 מיליארד ש"ח.

ה- NOI ממרכזים מסחריים בתקופה 1-9.23 הינו 138 מיליון ש"ח.

שיעור התפוסה ממרכזים מסחריים נכון ל 31.3.23 הינו כ- 96.8%.

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



MANGO



HOODIES

SACARA



Partner



סופר-פארם

FOX

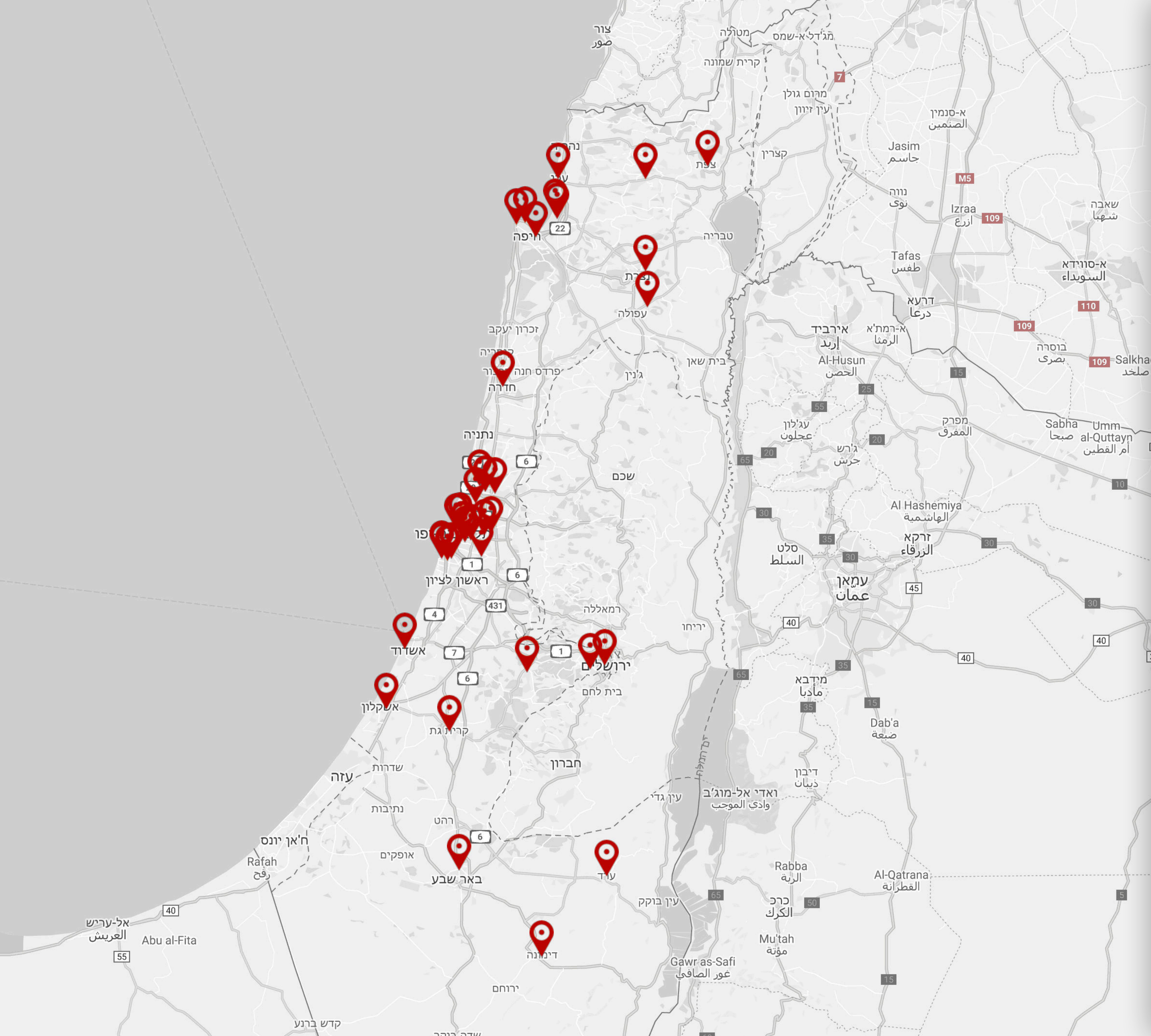
שוקרסל

צ'מפיון מוטורס



17





נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023

נכסים סופרמרקטים

35 סופרמרקטים בשטח
של כ- 37,700 מ"ר



18





נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023

אמות ייזום

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 30.09.2023

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	שווי הפרוייקט בספרי החברה	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	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	422	700-740	57-61	8.2%
מתחם k ירושלים	ירושלים	משרדים	2027	93,000	50%	46,500	134	680-720	49-53	7.3%
מרלוג בית שמש	בית שמש	לוגיסטיקה	2024	50,500	60%	30,300	146	205-210	15-17	7.7%
פארק אפק	ראש העין	משרדים	2024	8,400	50%	4,200	11	30-35	3	9.4%
ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	160,000	50%	80,000	734	1,500-1,600	130-150	9.0%
סך הכל				420,900		217,750	1,517	3,185-3,385	259-289	8.3%







אמות השקעות

נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023



נתונים פיננסיים אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

31/12/2022 מיליוני ש"ח	30/09/2023 מיליוני ש"ח	
1,096	191	מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות זמן קצר
18,965	19,529	נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה
9,108	8,828	התחייבויות פיננסיות
1,724	1,749	מיסים נדחים
8,776	8,723	סך הון
10,499	10,472	EPRA NRV



21





נתונים פיננסיים

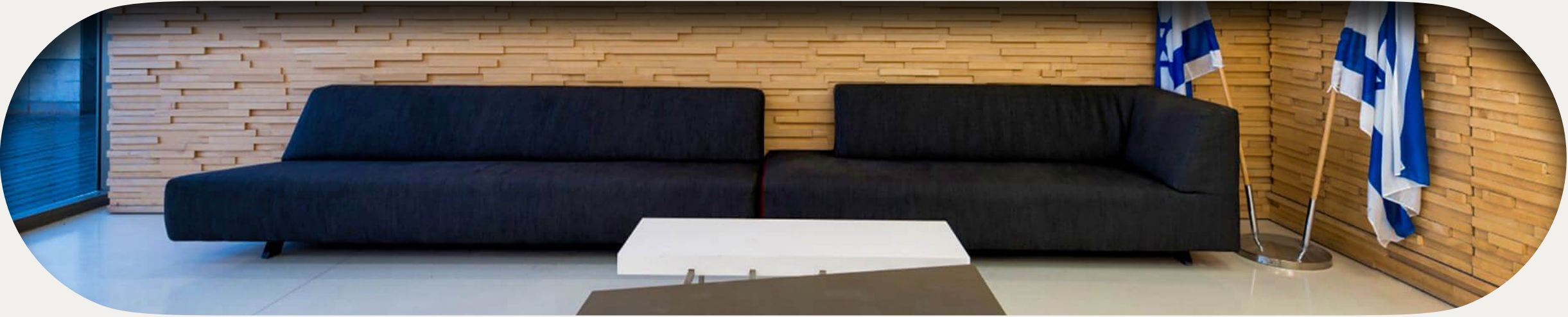
אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

1-9.2022	1-9.2023	שינוי ב %	
688	755	10%	NOI
560	144		שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
(18)	(1)		שערוך נדל"ן - הפחתת עלויות עסקה
(47)	(52)		הוצאות הנהלה וכלליות ותרומות
(87)	(88)		מימון - ריבית ריאלית
(309)	(264)		מימון - הפרשי הצמדה ושער
(91)	(45)		הוצאות מסים
695	449		רווח נקי
238	341		FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך
548	605	10%	FFO גישת ההנהלה



נתונים פיננסיים
אמות תמצית מאזניים -
מאוחד מורחב

NOI						
רבעון 3 2023	רבעון 2 2023	רבעון 1 2023	רבעון 4 2022	רבעון 3 2022	שינוי ב-% מול רבעון אשתקד	
באש"ח						
253,135	250,618	245,054	242,715	240,439	5%	NOI נכסים זרים
2,282	1,962	1,679	703	(488)		נכסים חדשים שנרכשו/מיינו מנדל"ן בהקמה
255,417	252,580	246,733	243,418	239,951	6%	NOI





נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023

נתונים פיננסיים אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

FFO	1-9.2023	1-9.2022	שינוי ב-%
באש"ח			
רווח נקי לתקופה	449,467	695,466	
התאמת שווי הוגן	(144,305)	(560,146)	
הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים	1,200	18,248	
מיסים נדחים, מס שבח ומסים שנים קודמות	26,132	77,977	
הפחתת כתבי אופציה	5,266	4,195	
פחת ושונות	2,886	2,435	
FFO לפי הוראות הרשות לניירות ערך	340,646	238,175	
נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער	264,139	309,329	
FFO לפי גישת ההנהלה	604,785	547,504	10%
מספר מניות משוקלל	469,992	461,280	2%
FFO למניה לפי גישת ההנהלה (1)	128.7	118.7	8%

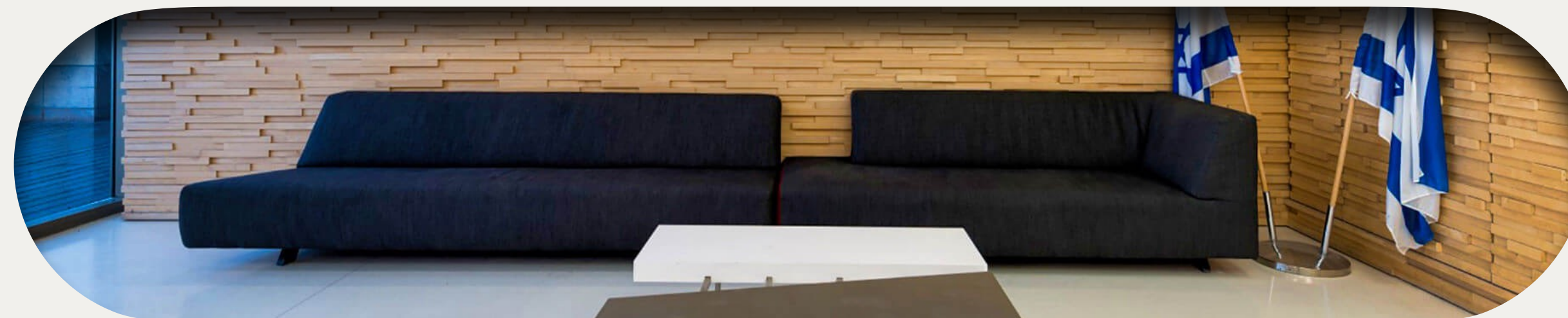
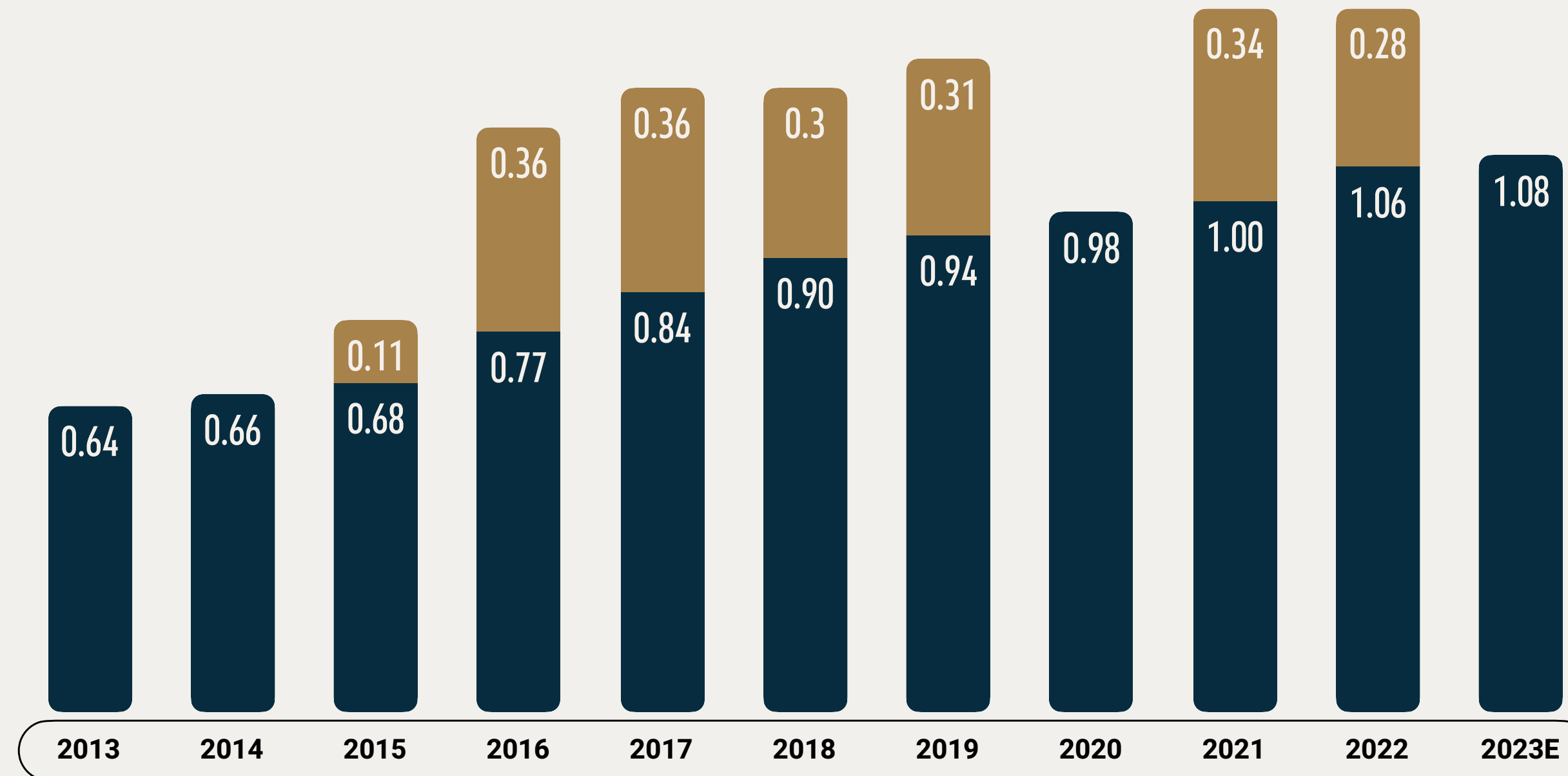
1. FFO למניה בתקופה 1-9.23 מול תקופה מקבילה אשתקד, גדל ב 8%, וזאת אגב גידול של 2% במספר המניות המשוקלל.



נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023

סיכום דיבידנד שוטף ודיבידנד נוסף למניה

דיבידנד שוטף למניה ●
דיבידנד נוסף למניה ●

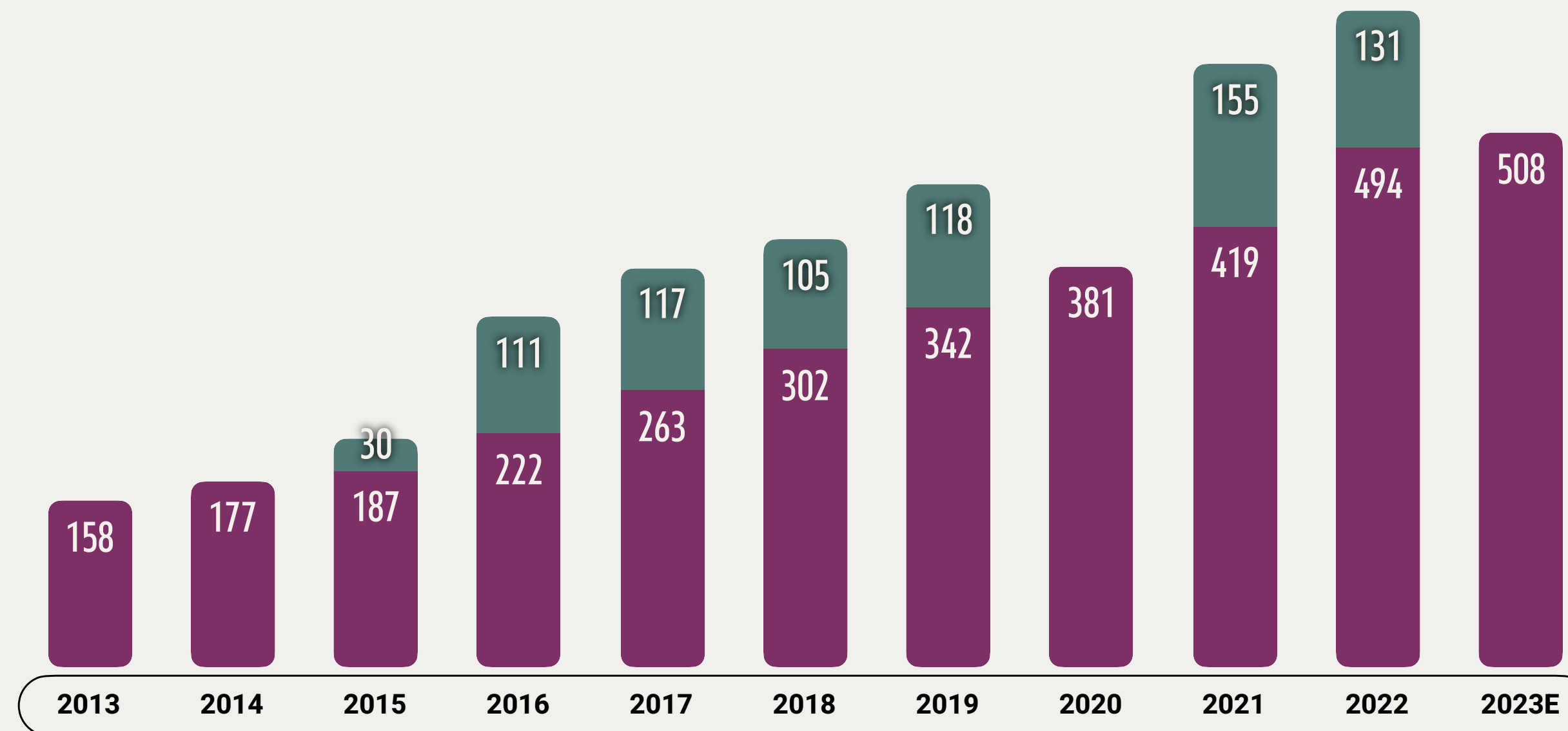


25

נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 2023

סיכום חלוקת דיבידנד במש"ח

דיבידנד שוטף ●
דיבידנד נוסף ●





סיכום



27



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 93.5% נכון ל-30.09.2023

11 קידום פרויקטים תוך התייחסות לפוטנציאל ההשבחה

12 מדיניות דיבידנד יציבה וידועה מראש

13 שיעור מינוף יעיל של 44%



נובמבר 2023
מצגת אמות השקעות לשוק ההון
לרבעון השלישי 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.



28



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

