



# 2023

## מצגת אמות השקעות לשוק ההון Q3-23



נובמבר 2023





# אודות אמות נתונים כללים

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



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

25%  
4,166 מיליון ש"ח  
אזורים אחרים

34%  
5,742 מיליון ש"ח  
תל אביב רבתי

75%

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

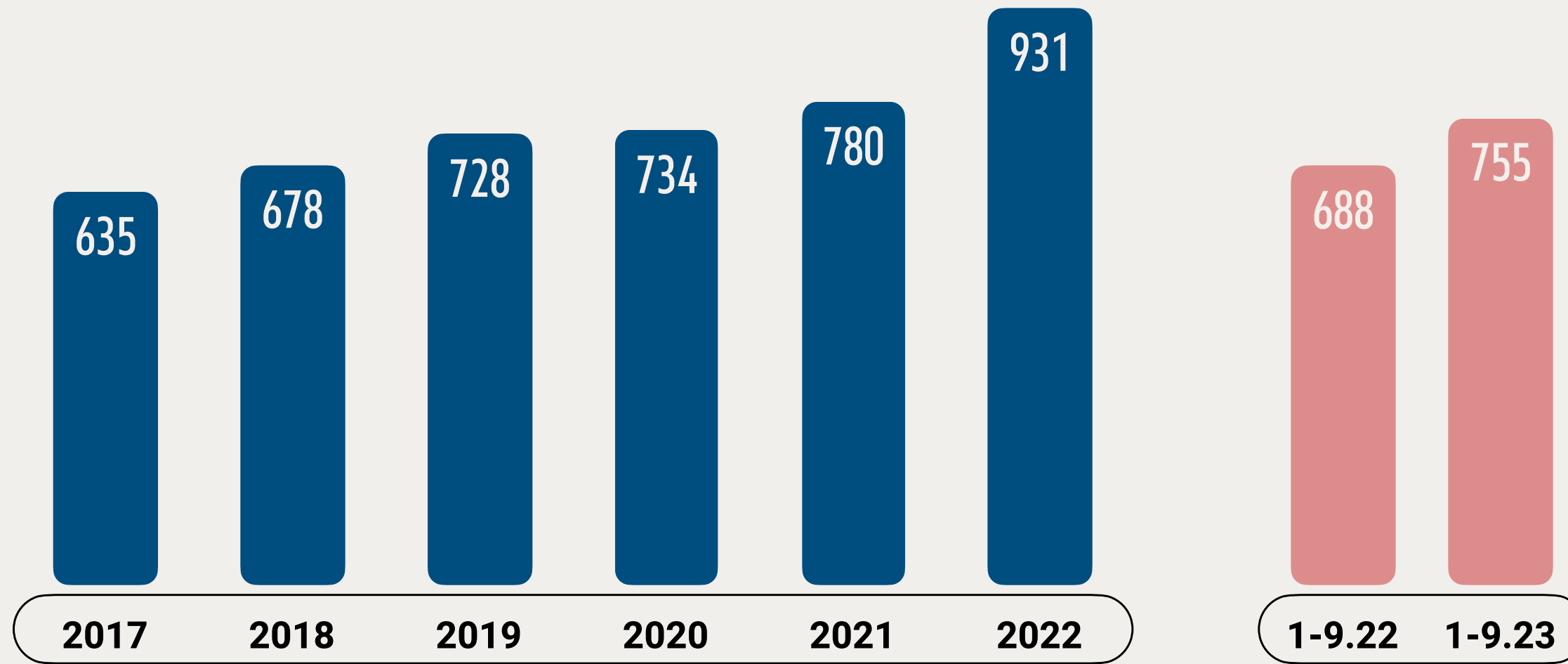




נובמבר 2023  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון השלישי 2023

# צמיחה וסל שנתי במליוני ש"ח

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



7

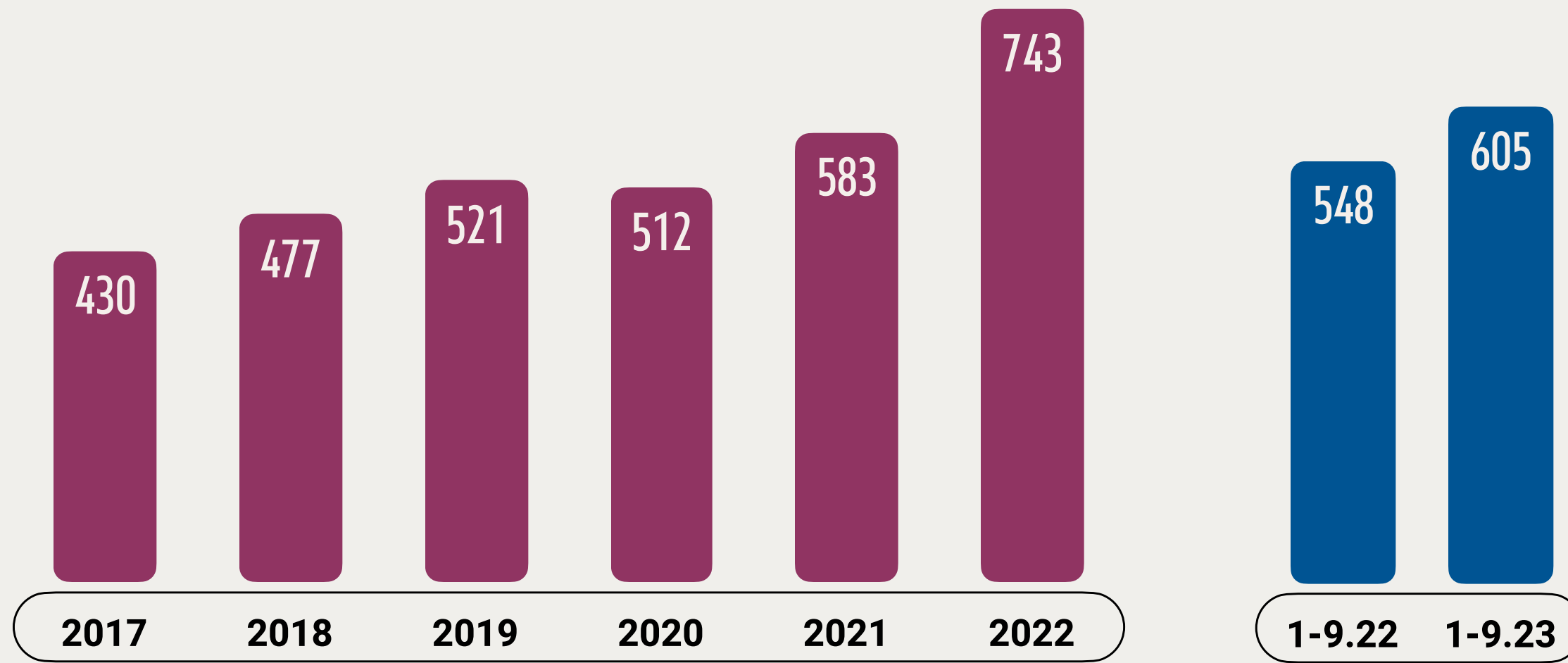


נובמבר 2023  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון השלישי 2023

## צמיחה FFO שנתי לפי גישת ההנהלה במיליוני 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

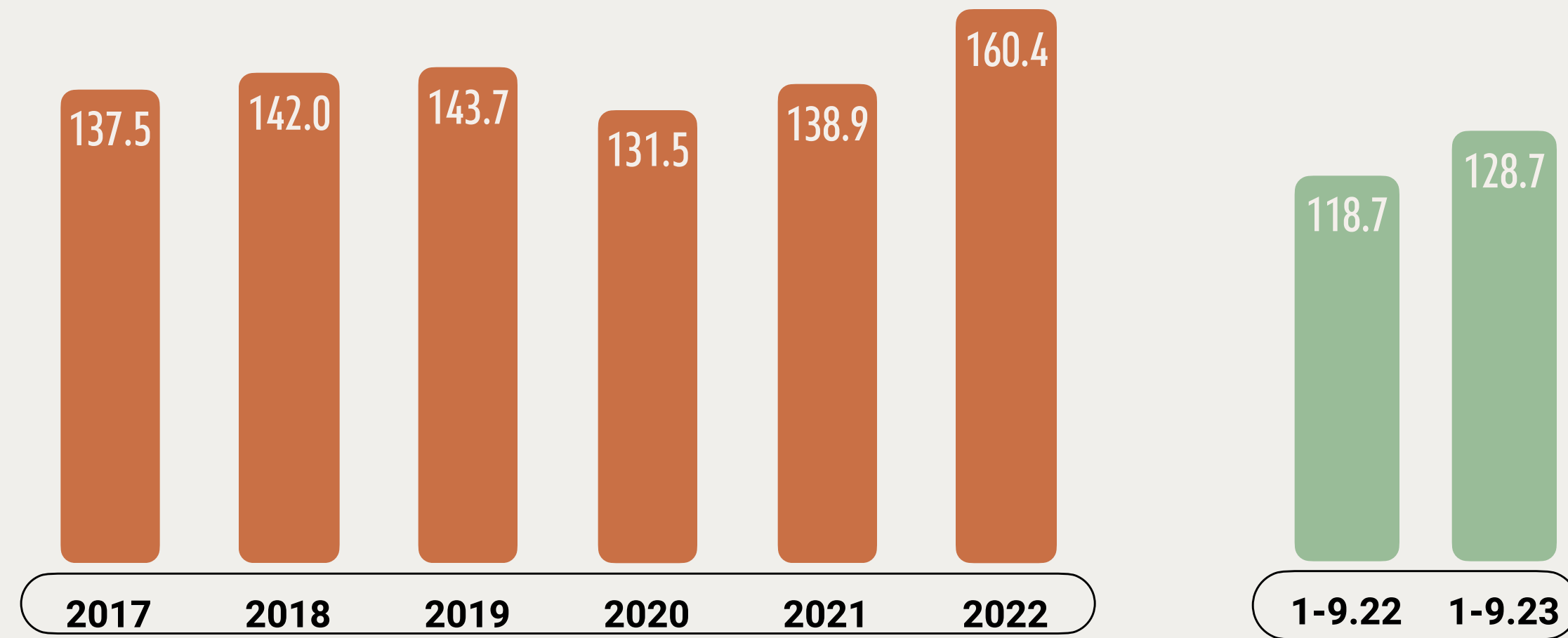
AMOT  
AlonyHetz Group



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 יותרו ללא שינוי.

המידע בדבר התחזית לשנת 2023 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 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





# עוצמה פיננסית מבנה חוב - מאוחד מורחב

9% ●  
838 מיליון ש"ח  
בנקים ונע"מ

91% ●  
7,990 מיליון ש"ח  
אגרות חוב



114 נכסים  
בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר

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%

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



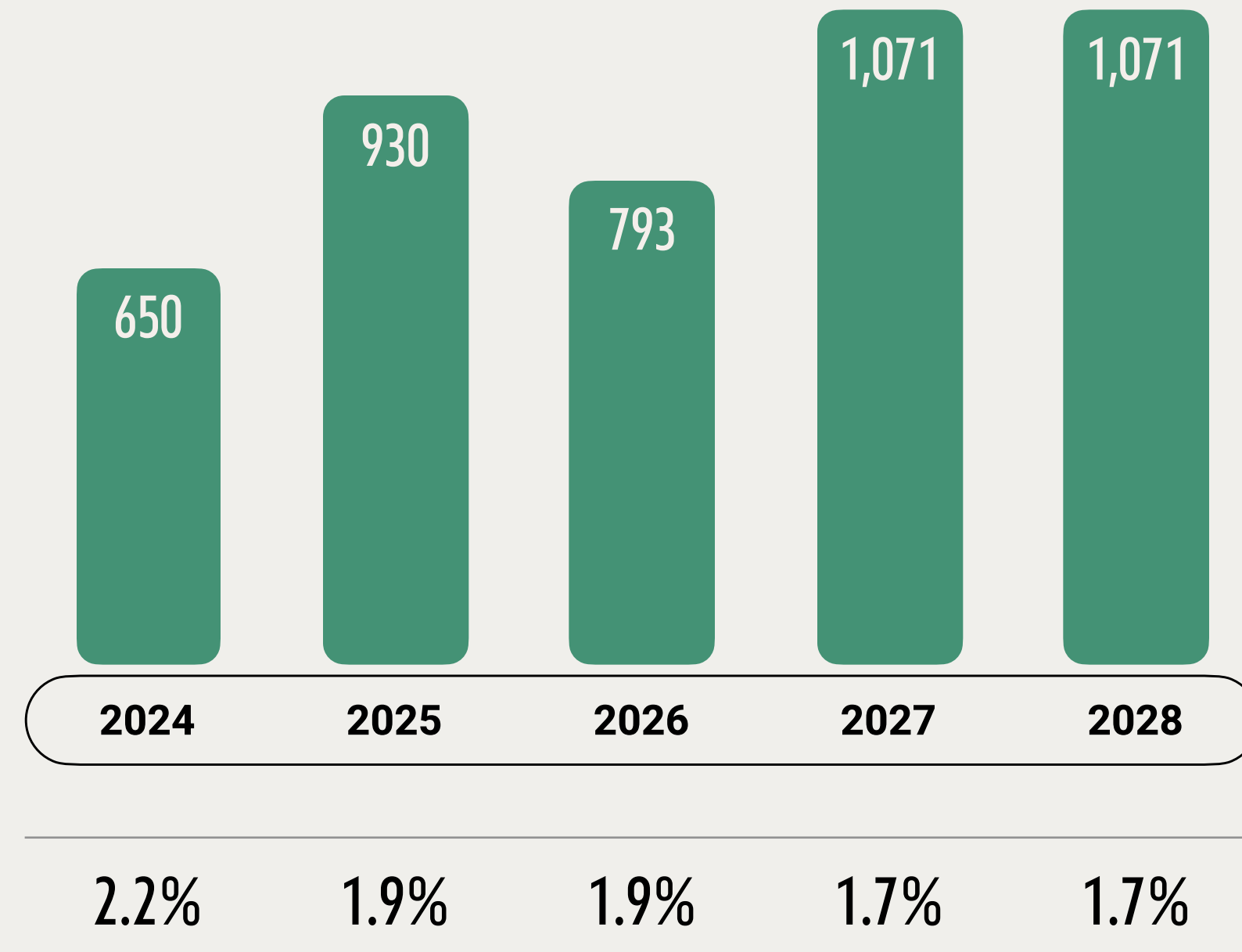
11



נובמבר 2023  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון השלישי 2023

## עוצמה פיננסית פריסת פרעונות על פני חמש השנים הבאות (במליוני 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.



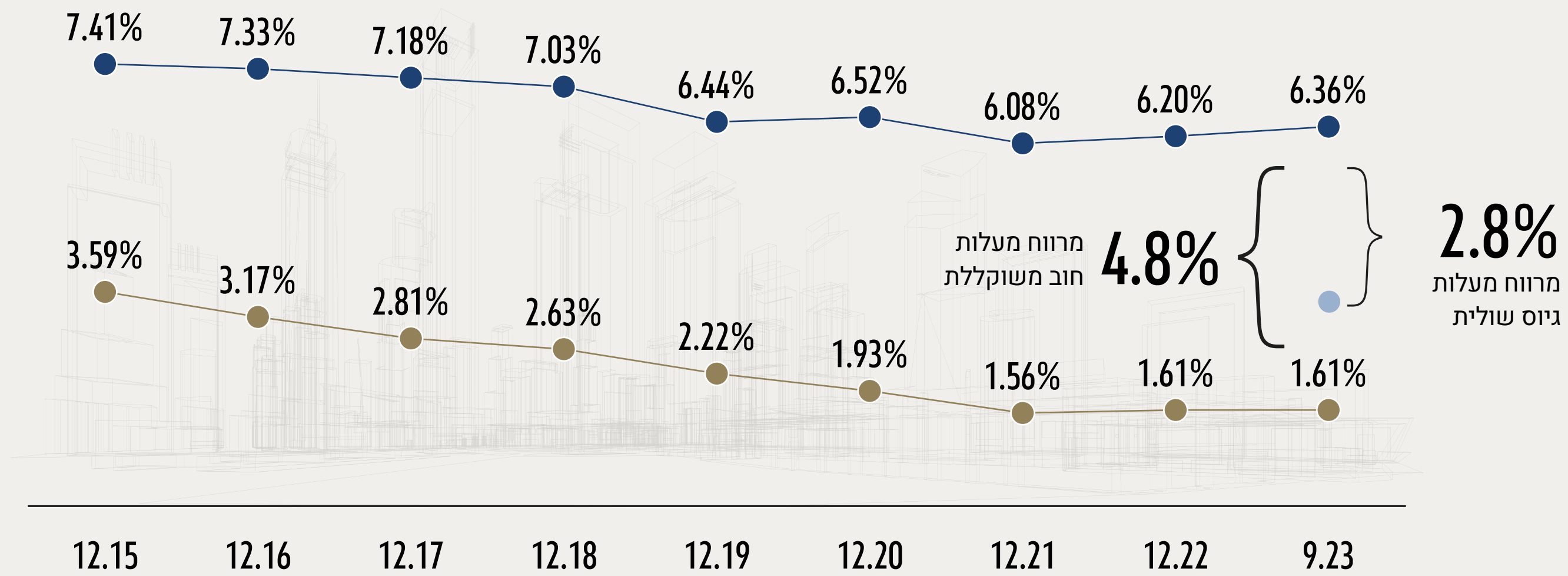
הפרעונות אינם כוללים כ-100 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים, אשר נפרעו לאחר תאריך המאזן



נובמבר 2023  
 מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
 לרבעון השלישי 2023



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



שיעור היוון משוקלל ●

עלות חוב משוקללת ●

עלות גיוס שולית 3.6% - לפי אגרות חוב סדרה ח' במח"מ 6.4 שנים ליום 7 בנובמבר 2023 ●



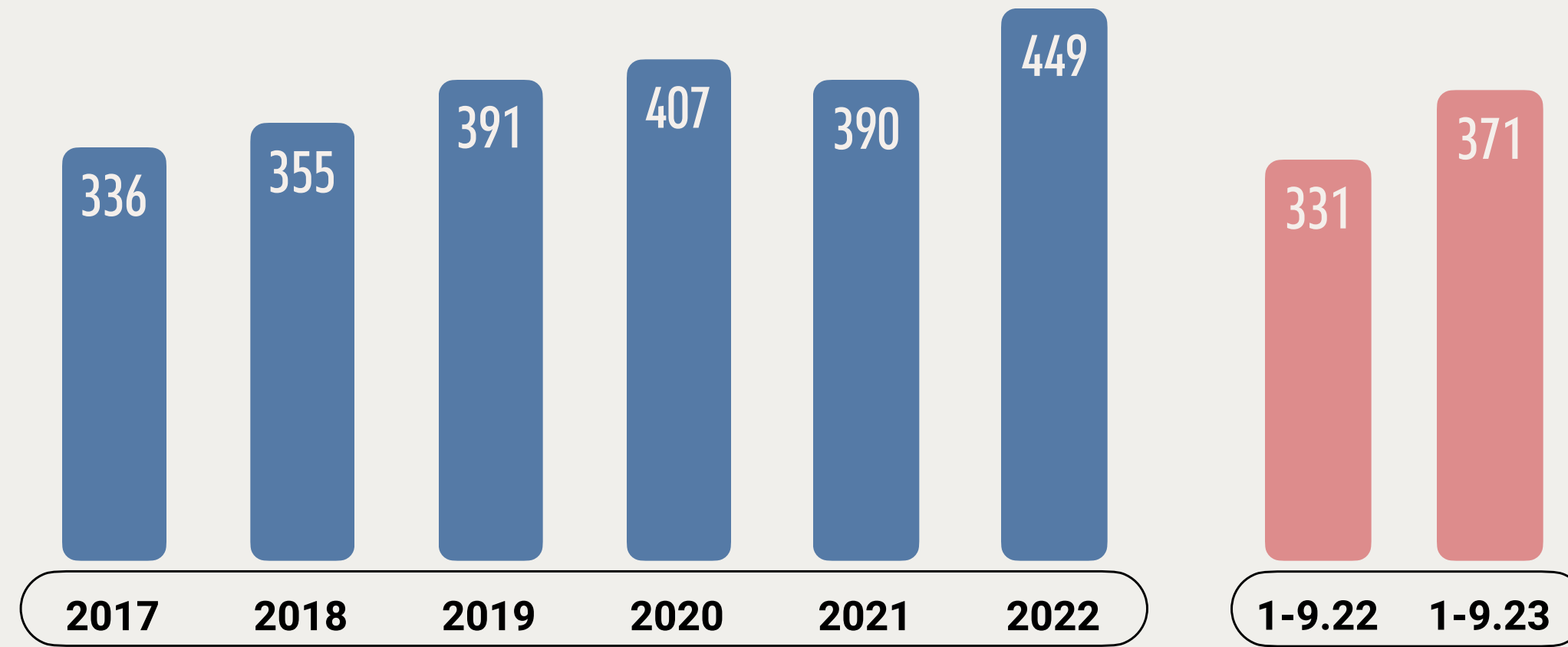




# נכסים משרדים

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).



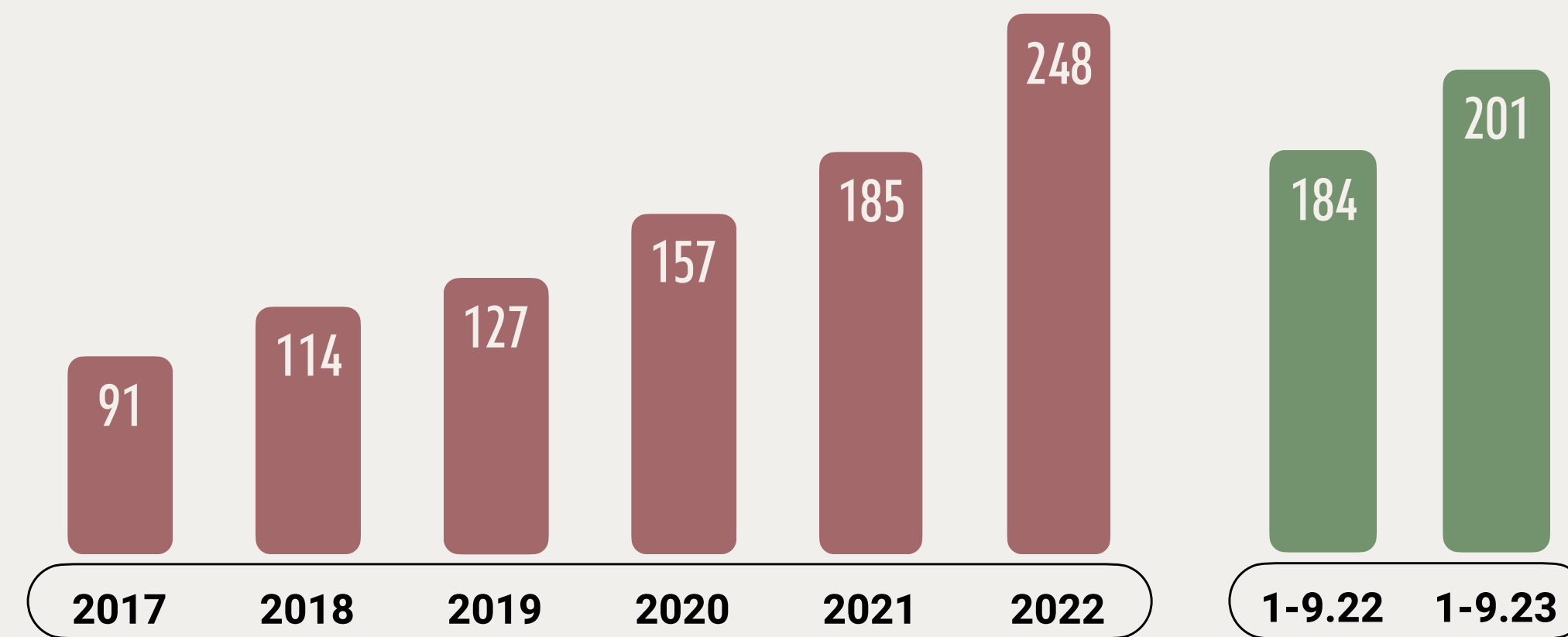


נובמבר 2023  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון השלישי 2023

# נכסים לוגיסטיקה

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

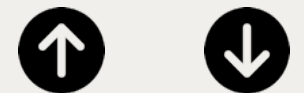
## NOI לוגיסטיקה ופארקי תעשייה במש"ח



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.



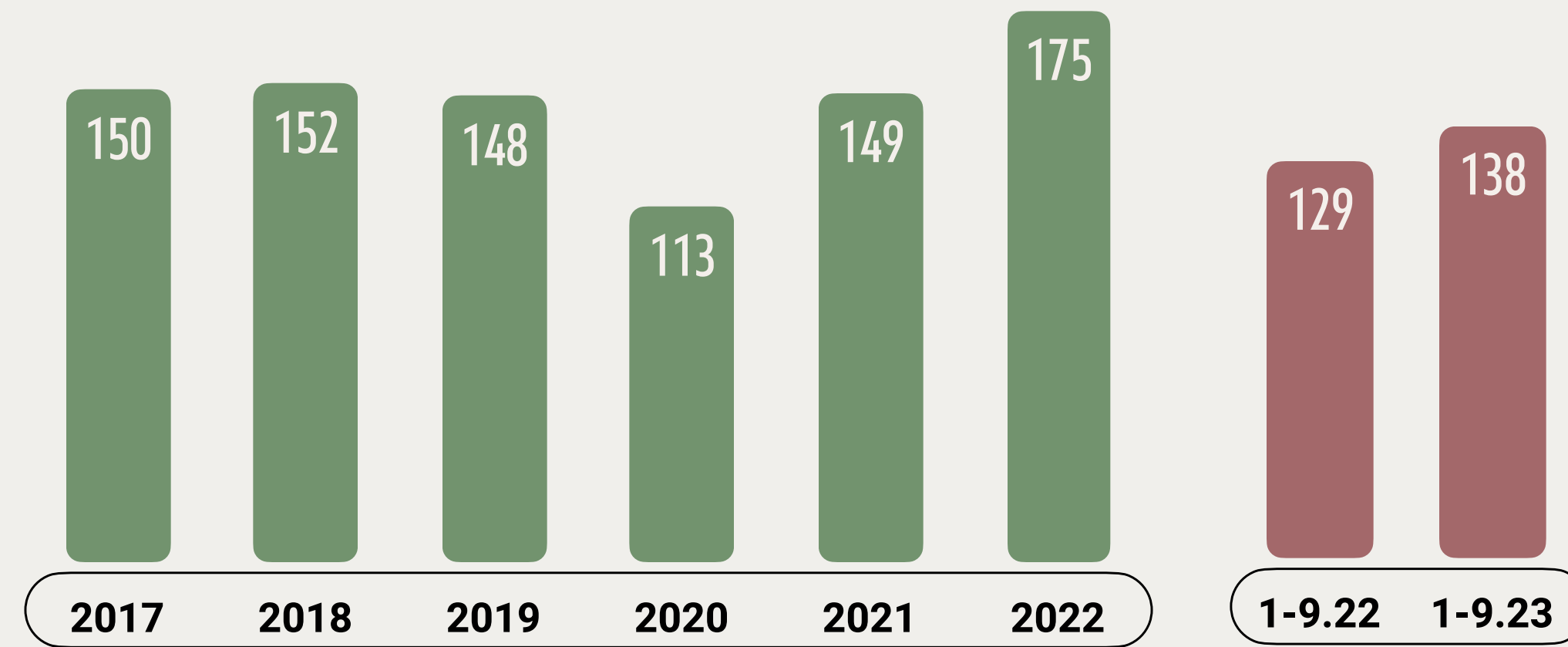


נובמבר 2023  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון השלישי 2023

# 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.

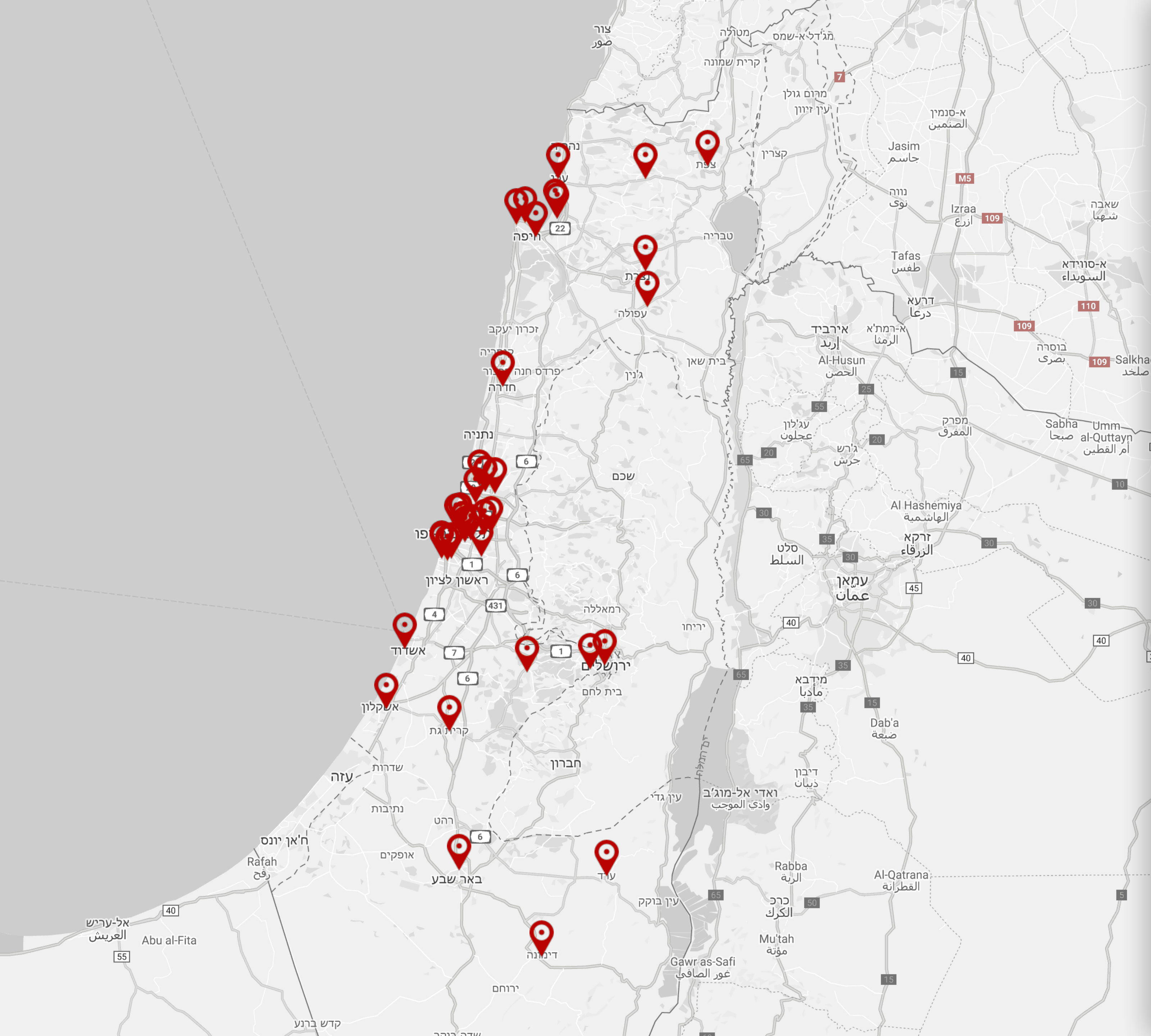
שיעור התפוסה ממרכזים מסחריים נכון ל 31.3.23 הינו כ- 96.8%.

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



17





נובמבר 2023  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון השלישי 2023



# נכסים סופרמרקטים

35 סופרמרקטים בשטח  
של כ- 37,700 מ"ר



# 18



## 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
<b>חלק החברה - במיליוני ש"ח</b>										
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%
<b>סך הכל</b>				<b>420,900</b>		<b>217,750</b>	<b>1,517</b>	<b>3,185-3,385</b>	<b>259-289</b>	<b>8.3%</b>







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





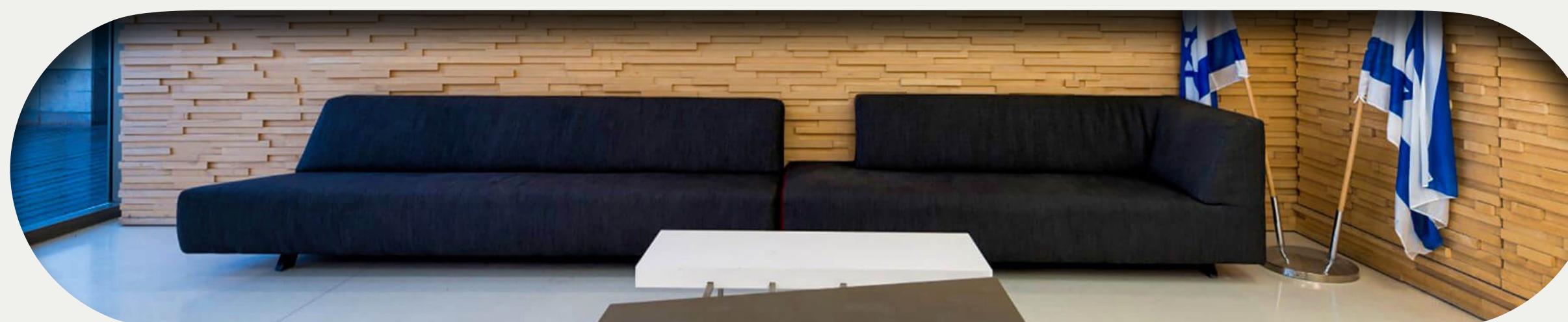
## נתונים פיננסיים אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

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

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





## נתונים פיננסיים אמות תמצית מאזניים - מאוחד מורחב

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

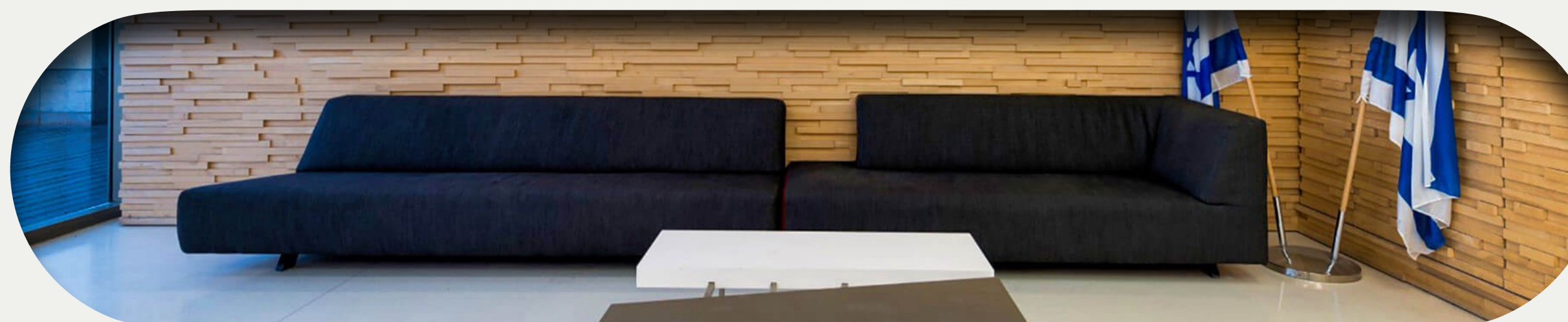
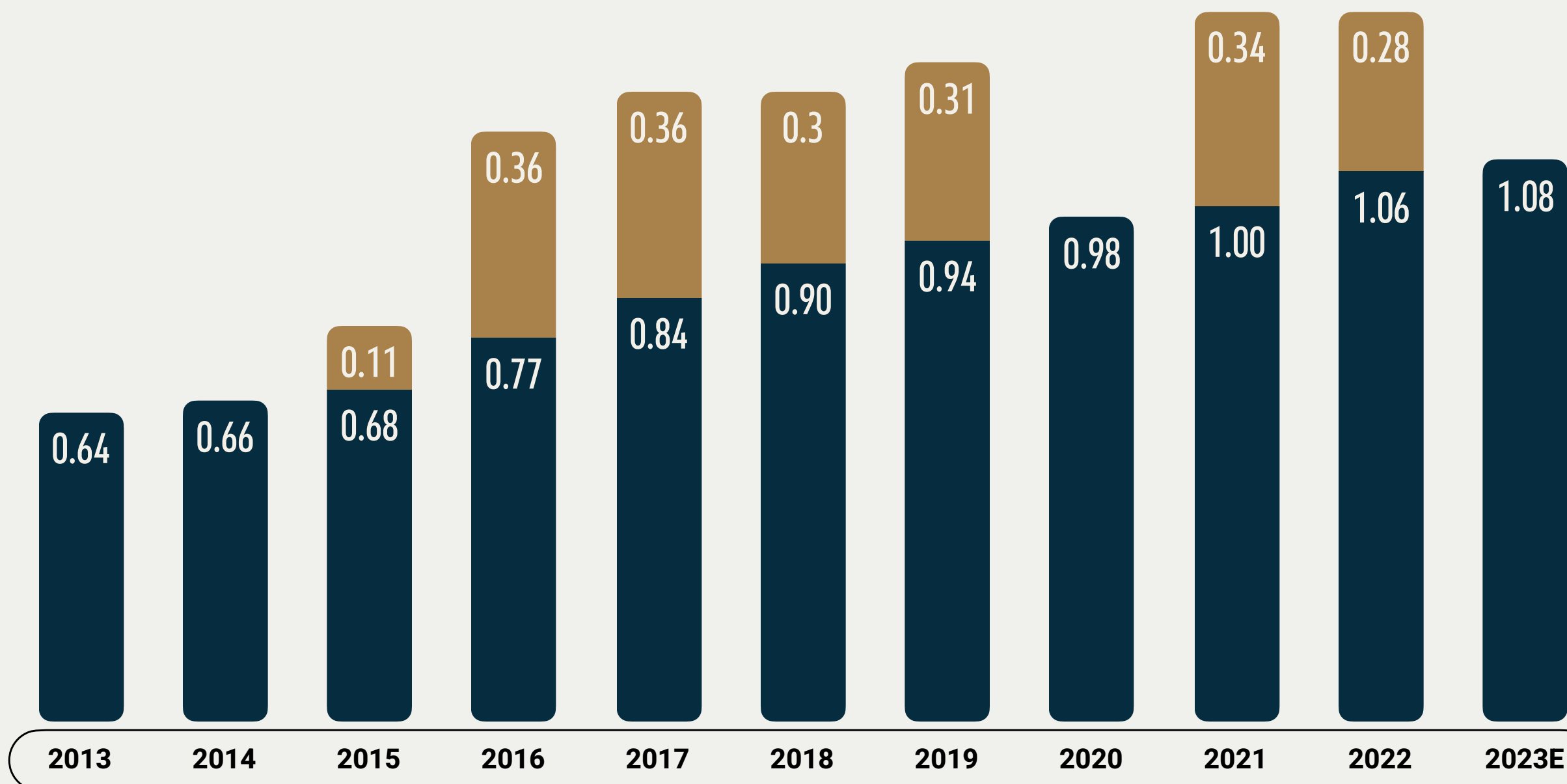
1. FFO למניה בתקופה 1-9.23 מול תקופה מקבילה אשתקד, גדל ב 8%, וזאת אגב גידול של 2% במספר המניות המשוקלל.



נובמבר 2023  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון השלישי 2023

# סיכום דיבידנד שוטף ודיבידנד נוסף למניה

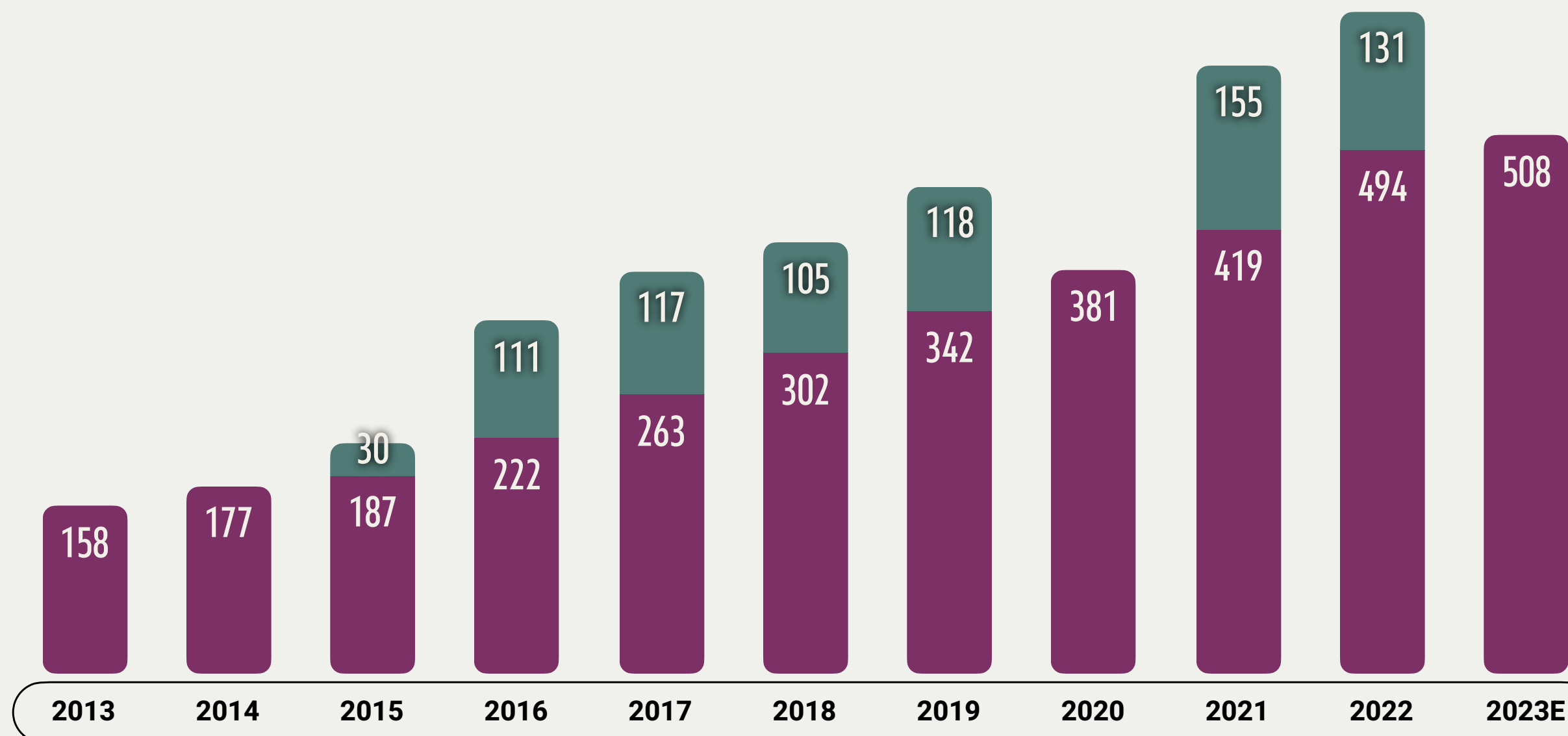
● דיבידנד שוטף למניה  
● דיבידנד נוסף למניה



נובמבר 2023  
מצגת אמות השקעות לשוק ההון  
לרבעון השלישי 2023

## סיכום חלוקת דיבידנד במש"ח

דיבידנד שוטף ●  
דיבידנד נוסף ●





# סיכום

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](http://WWW.AMOT.CO.IL)

