



אמור / Il To / תל אביב (הדמיה)

אלוני חץ
נכסים והשקעות בע"מ

מצב עסקיה של הקבוצה - מחצית ראשונה 2025

מצגת זו הוכנה על ידי אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ("**החברה**") והיא מיועדת למשקיעים בלבד ואינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. המידע המוצג אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, המלצה או חוות דעת ואינו מהווה תחליף לשיקול דעת של המשקיע.

האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה, הינו תמצית בלבד, ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בתשקיף המדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("**המידע הכומבי**"). המצגת כוללת נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונים מהנתונים הנכללים בדיווחים האמורים או כמידע הניתן לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה. המידע המוצג במצגת זו אינו מהווה תחליף למידע הכומבי.

תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינם בשליטת החברה והחברות המוחזקות שלה, תחזיות מאקרו כלכליות, התפתחות מגמות בשווקי הנדל"ן והאנרגיה, שינויים במחירי שכירות ובתכנסות, שינויים במחירי החשמל ובכמות המיוצרת, תחזית הכנסות, חישוב תחזיות NOI ו-FFO, חישוב צפי NOI ושיעור תשואה על בסיס Stabilized, תחזית הדיבידנדים לשנת 2025, ייזומם והקמתם של פרויקטים, לרבות פרויקטים בתחום האנרגיה (צפי לוחות זמנים, עלויות הקמה, נתונים לגבי צפי חיבור של מתקנים לרשתות החשמל והכנסות עתידיות), הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך (התשכ"ח - 1968), ומידע זה כאמור, מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה, אשר נעשתה בתום לב, על פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה והחברות המוחזקות שלה, וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שנאספו על ידי החברה ממקורות אחרים, כפי שהם ידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו ("**מידע צופה פני עתיד**").

התממשות או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית (בעולם בכלל ובישראל בפרט), ועל כן תוצאות הפעילות של החברה עלולות להיות שונות באופן מהותי מהאמור במצגת זו.





Cambridge, UK / CSP / BROCKTON EVERLAST



הקבוצה פועלת מתוך מודעות לאחריות הסביבתית והחברתית ולהשלכות הנובעות מפעילותה תוך הקפדה על סטנדרט ממשל תאגידי גבוה.



חברות הקבוצה עוסקות בייזום של פרוייקטים על פי ההיקפים שנקבעו על ידי מועצות המנהלים של חברות הקבוצה.



מדיניות ניהול כיננסי שמרני שמירה על רמה גבוהה של נכסים לא משועבדים, מח"מ חוב ארוך טווח, גיוון מקורות אשראי, שמירת מסגרות אשראי לא מנוצלות ויחסי מינוף יעילים.



חברות הקבוצה מייצרות תזרים מזומנים שוטף, יציב וארוך טווח.



מיקוד בשני תחומים: נדל"ן מניב אנרגיה מתחדשת.



גיוס חוב באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה יג') בתמורה נטו של 482 מיליון ש"ח. השקעה של 100 מיליון דולר ב-Carr במסגרת השלמת העסקה לפידיון אחזקותיה של JPM ב-CARR. שיעור אחזקתה של החברה ב-Carr למועד פרסום הדוח הינו 79%. השקעה של 153 מיליון ש"ח במסגרת הנפקה לציבור של מניות וכתבי אופציה (סדרה 12) הניתנים למימוש למניות של אמות.	אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ
הנפקה של כ-20 מיליון מניות ו-10 מיליון כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, בתמורה מיידית של כ-505 מיליון ש"ח ותמורה עתידית (בהנחת מימוש מלא) של כ-290 מיליון ש"ח. גיוס חוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה י') בתמורה נטו בסך של 665 מיליון ש"ח.	אמות
התחלת ביצוע כרוויקט הקמת בניין Dovetail בסיטי של לונדון.	BROCKTON EVERLAST INC.
התקשרות בהסכמים למכירת שני נכסים בתמורה כוללת בסך של 120 מיליון דולר. התקשרות בהסכם הלוואה בסך של 650 מיליון דולר, חלף הלוואת ליווי בנייה בסך של 570 מיליון דולר במגדל One congress. התקשרות בהסכם הלוואה בסך של 278 מליון דולר כנגד שעבוד של שלושה נכסים של CARR. השלמת עסקת כידיון אחזקותיה של JPM ב-CARR בתמורה להעברת בעלות מלאה על 3 נכסים של CARR לידי JPM.	CARR PROPERTIES
ארה"ב - קבלת מימון פרויקטאלי בסך של עד 491 מיליון דולר למימון הקמת צבר הפרוייקטים E5. פולין - קבלת אישורי חיבור לרשת החשמל בפולין בהספק כולל של כ- 1GW. ליטא - הערכות להשלמת רכישת פרוייקט ראשון בליטא (140 MW רוח ו-330 MWp פוטו-וולטאי). גיוס חוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה א') בתמורה נטו בסך של כ- 504 מיליון ש"ח.	ENERGIX RENEWABLES

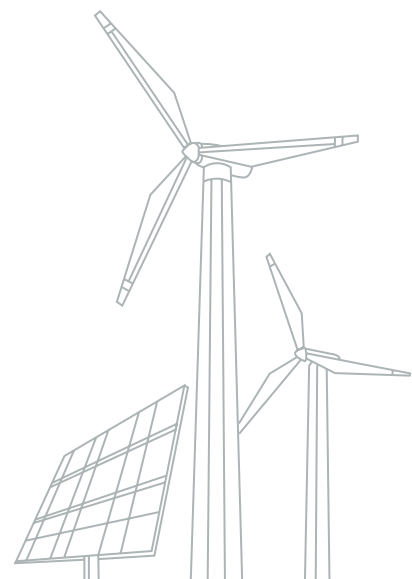


CARR / 1700 NEW YORK / וושינגטון די.סי. ארה"ב

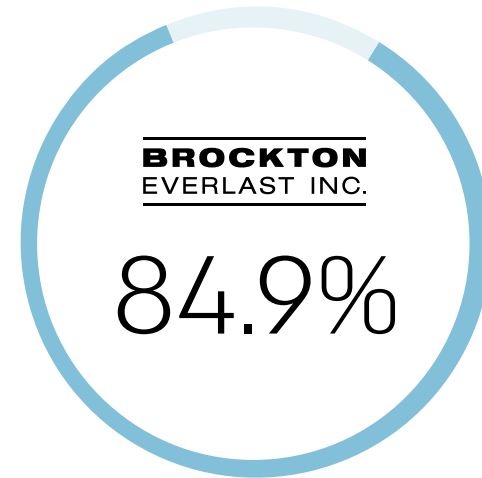
אנרגיות מתחדשות



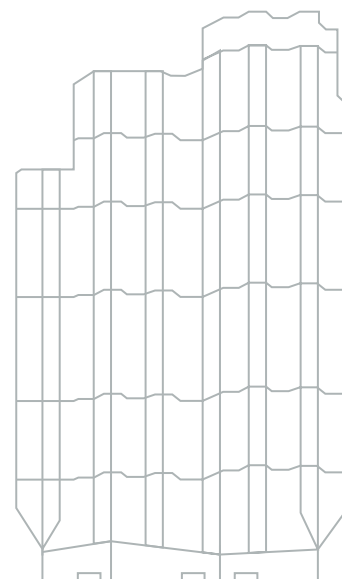
מתקנים לייצור ואגירת חשמל
באמצעות
אנרגיות מתחדשות בישראל,
ארה"ב ופולין



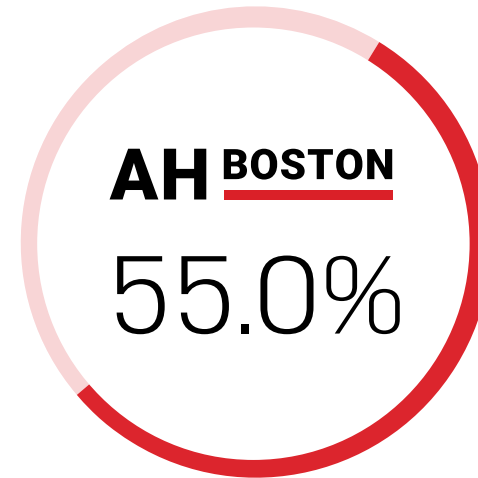
נדל"ן מניב



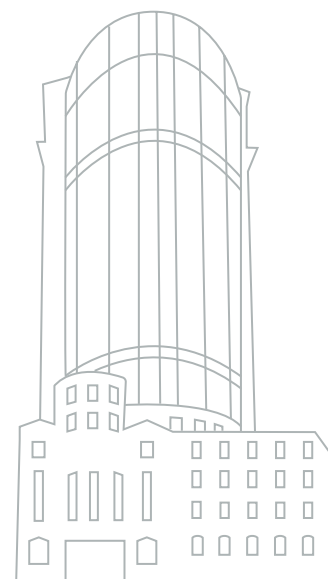
משרדים ומעבדות מחקר
בלונדון, קיימברידג'
ואוקספורד בבריטניה



נדל"ן מניב



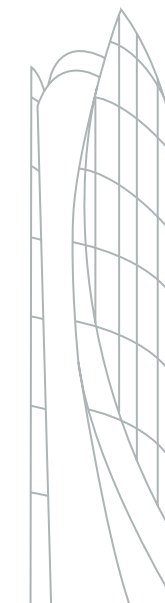
משרדים בבוסטון,
ארה"ב
(50% שליטה משותפת
עם Oxford Properties)



נדל"ן מניב



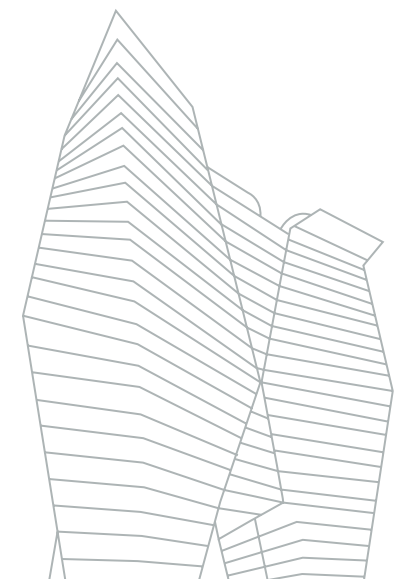
משרדים ומגורים להשכרה
בווינגטון, בוסטון ואוסטין
בארה"ב

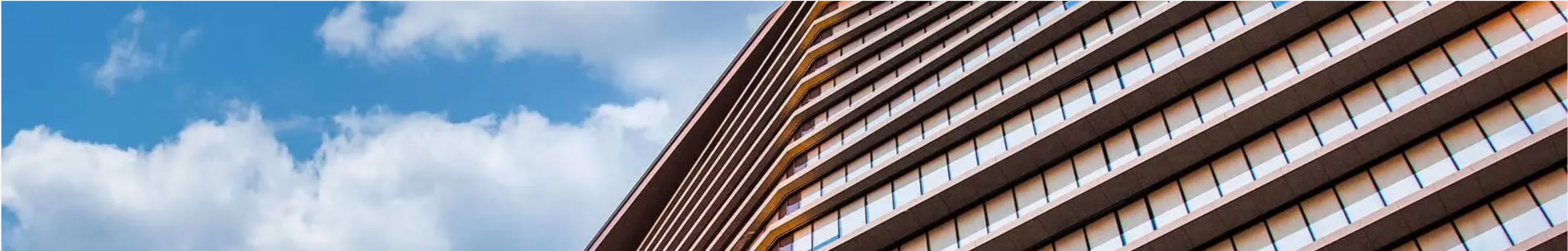


נדל"ן מניב



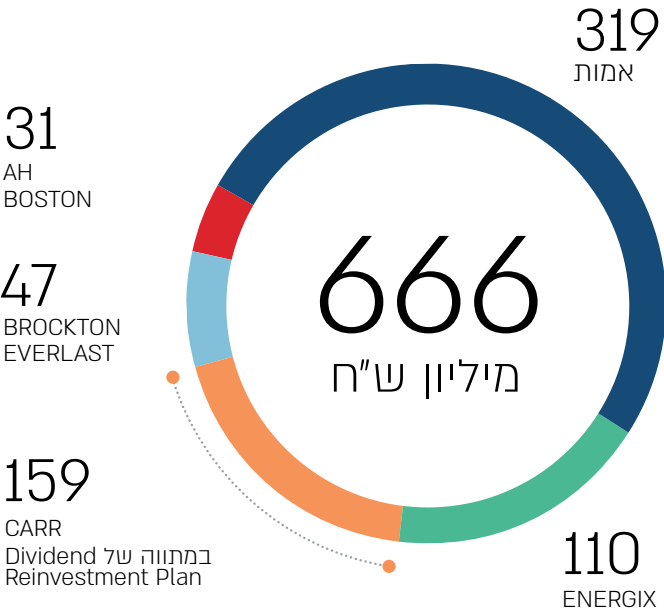
משרדים, מסחר,
פארקי תעשייה
ולוגיסטיקה בישראל
בורסה לניירות ערך:
חברה במדד תל אביב 35





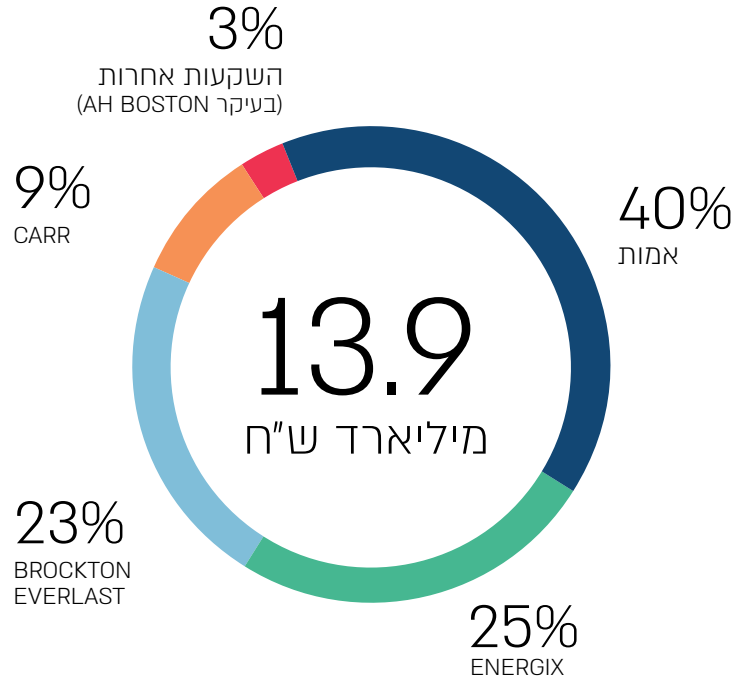
אמות / ToHa | תל-אביב

תחזית דיבידנדים לשנת 2025 / במיליון ש"ח*



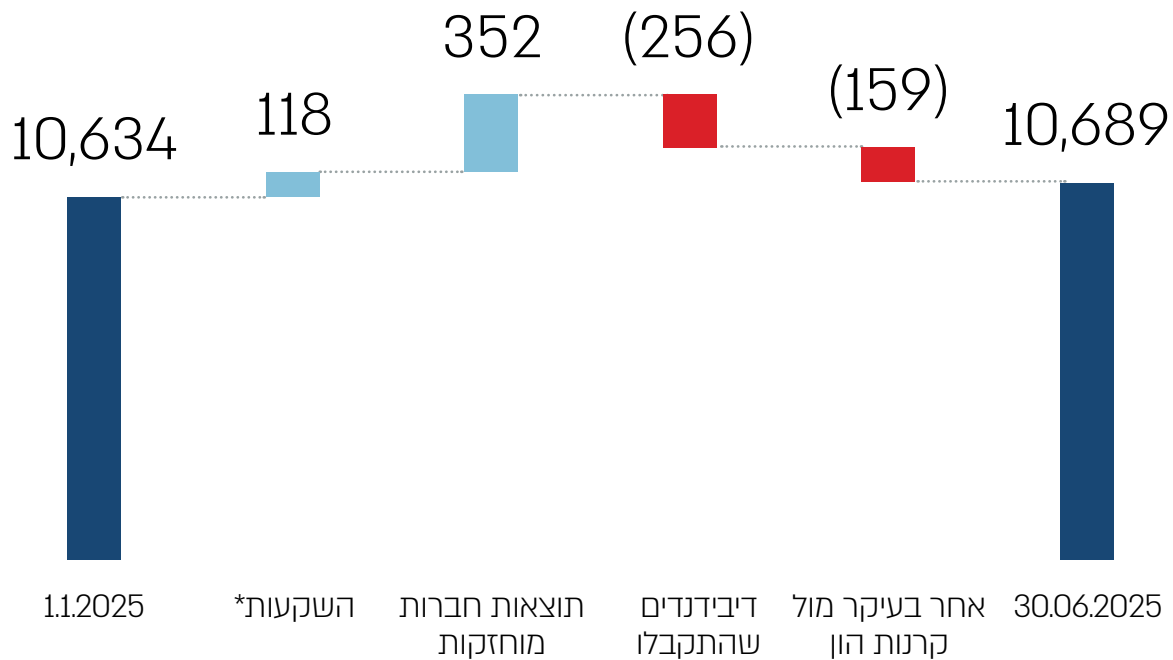
מחודש ינואר 2025 ועד מועד פרסום המצגת התקבל סך של כ-256 מיליון ש"ח
* מידע זה צופה פני עתיד (ראה/י הערות כלליות למצגת)

הרכב תיק השקעות לתום חודש יוני 2025 / כלכלי*

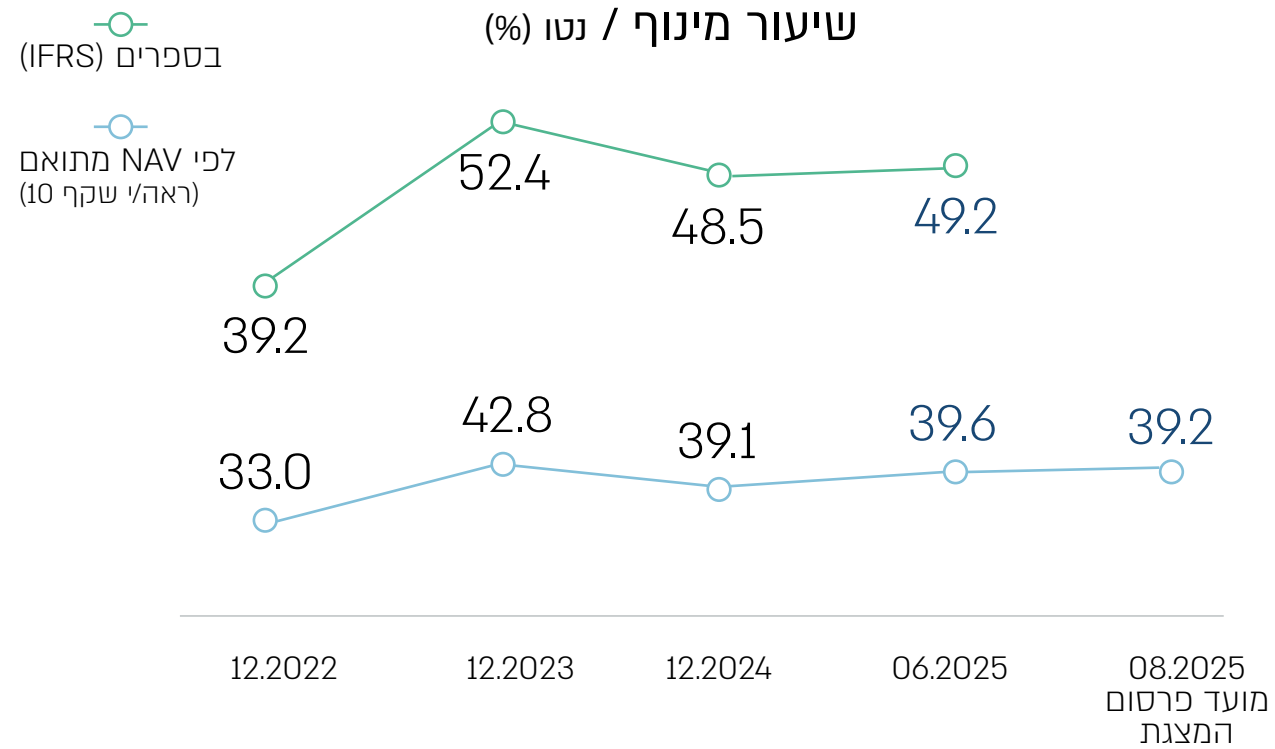


* לא כולל מזומנים ושווי מזומנים בסך של 509 מיליון ש"ח

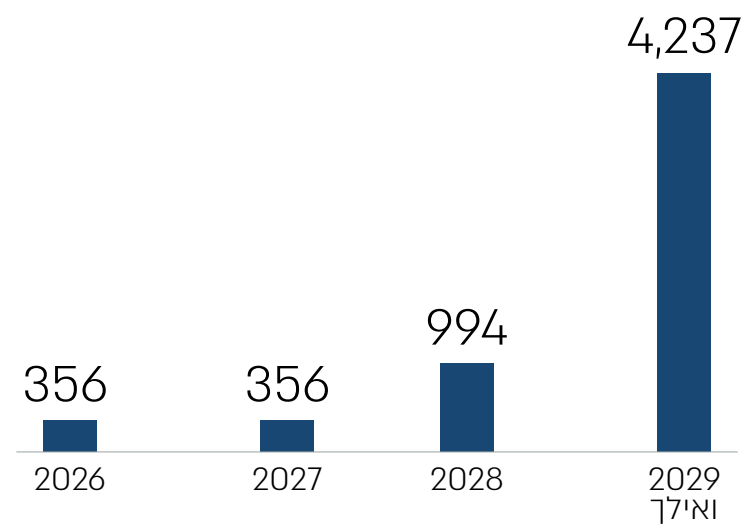
התפתחות תיק ההשקעות IFRS בחציון הראשון 2025 / מיליון ש"ח



*פירוט עמודת השקעות: AH BOSTON 15 | BROCKTON EVERLAST INC. 103



מועדי פירעון חוב במועד פרסום המצגת / במיליון ש"ח



אגרות החוב של החברה מדורגות Aa3 באופק יציב על ידי מידרוג ו- (ilAA) באופק יציב ע"י מעלות.

החברה עומדת בכל התניות הפיננסיות של אגרות החוב וקווי האשראי.

לחברה מסגרות אשראי בהיקף של כ-510 מיליון ש"ח אשר אינן מנוצלות נכון למועד פרסום המצגת.

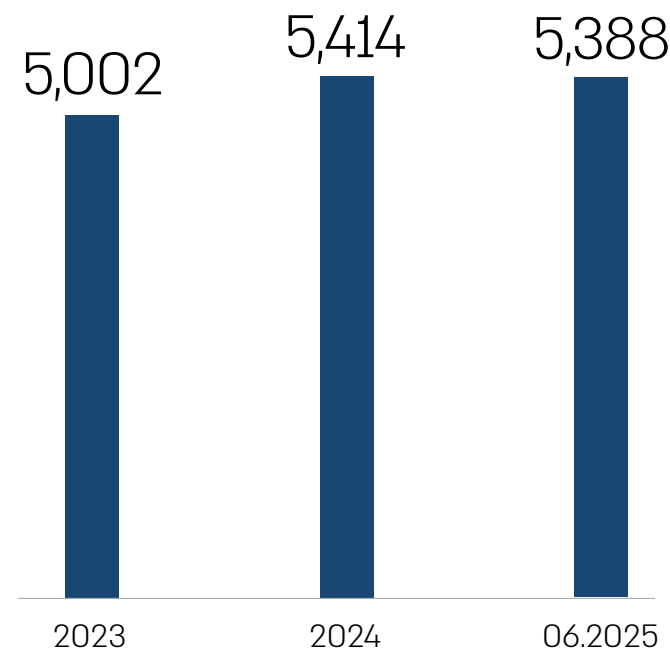
מלוא חובה הפיננסי של החברה (למעט התחייבויות בגין גידור מטבעות) הינו באגרות חוב סחירות.

מלוא נכסיה של החברה אינם משועבדים.

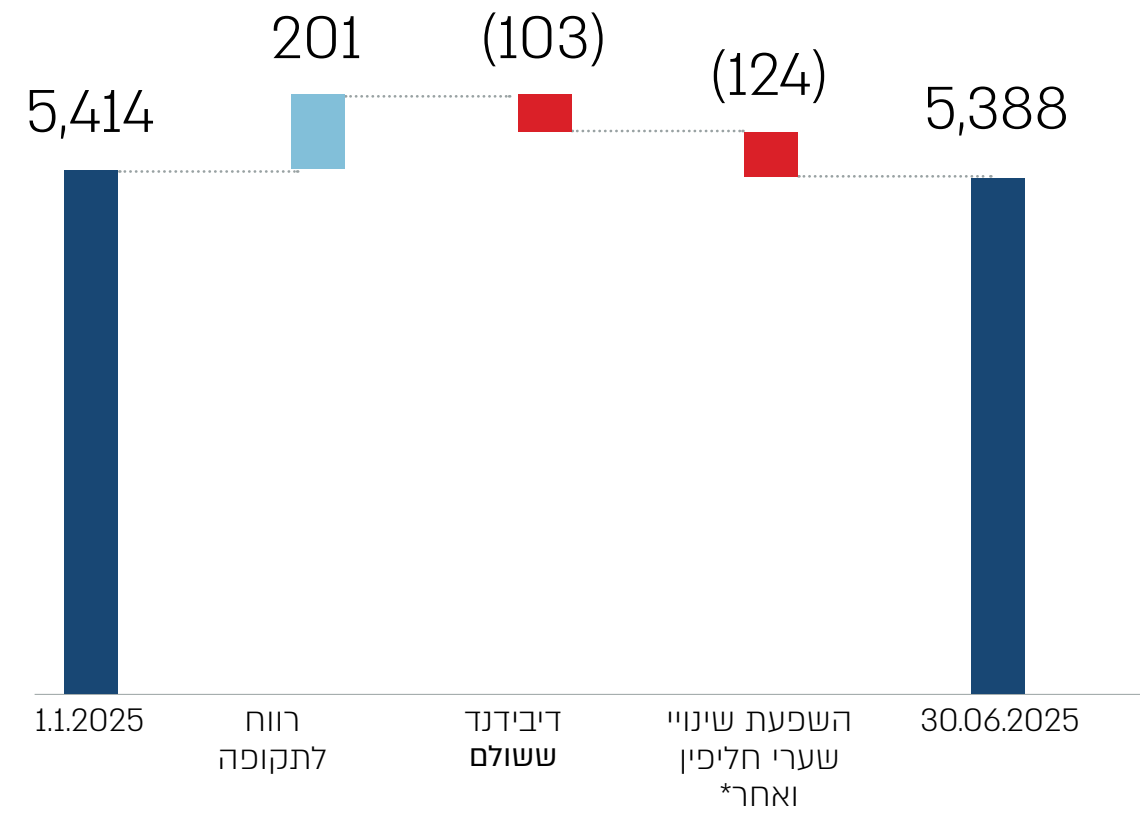




התפתחות הון עצמי - חלק הרוב / במיליון ש"ח



התפתחות הון עצמי - חלק הרוב בחציון הראשון 2025 / במיליון ש"ח



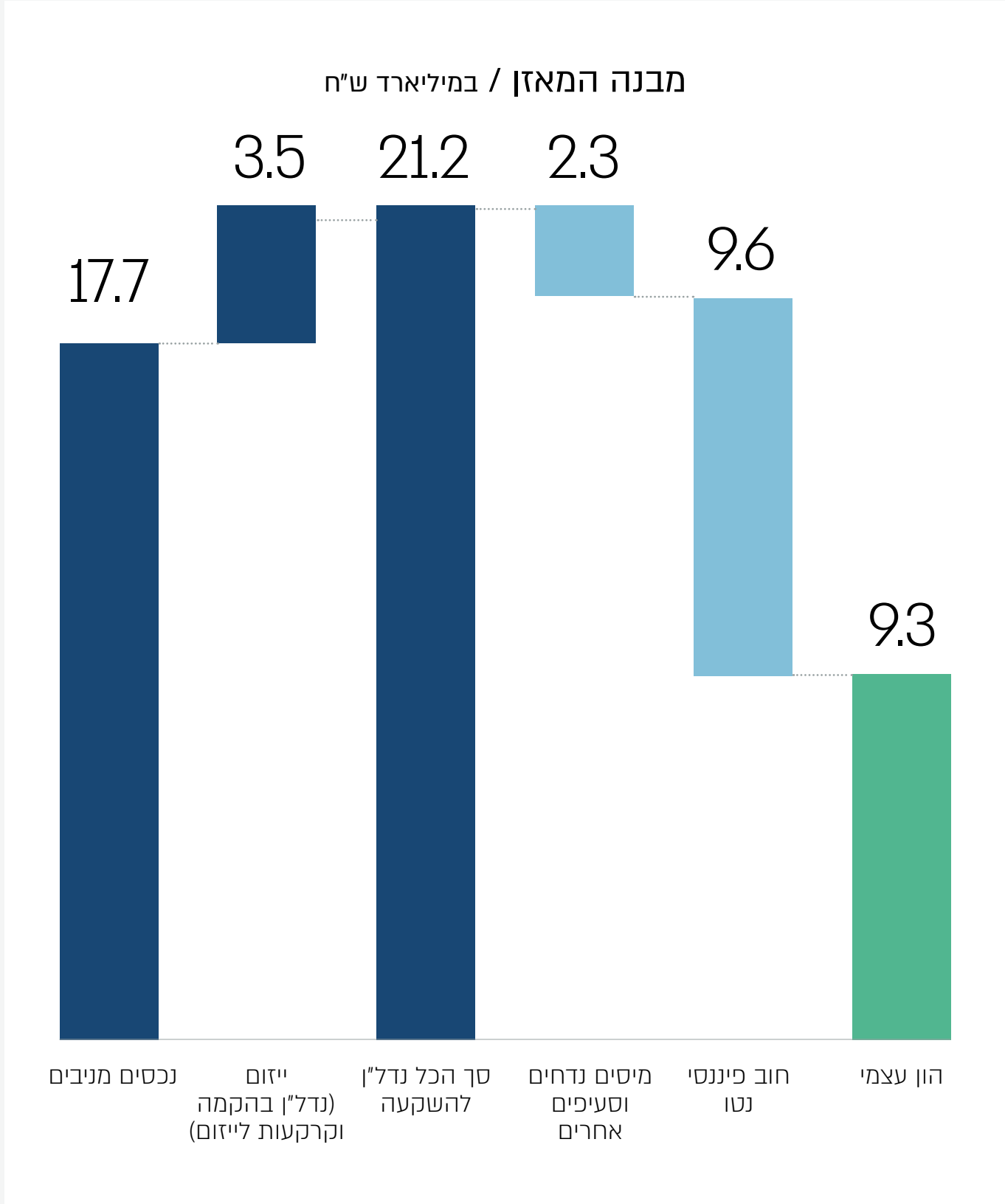
* לחברה מדיניות של גידור חלקי של החשיפה המטבעית בגין השקעותיה

נתונים מהדוחות הכספיים ליוני 2025	השקעות מתחילת יולי ועד למועד העדכון	התאמות נוספות למועד העידכון (בעיקר שווי בורסה של השקעות סחירות ושערי חליפין)	נתונים מתואמים למועד העדכון*	בסיס מדידה
 4,713	150	1,044	5,907	שווי שוק
 1,042	-	2,616	3,658	שווי שוק
 3,163	-	(23)	3,140	IFRS
 1,274	335	94	1,703	IFRS
 283	57	5	345	IFRS
השקעות אחרות (בעיקר קרנות ברוקטון) 215	-	(1)	214	IFRS
GAV 10,690	542	3,735	14,967	
חוב פיננסי, נטו** (5,284)	(542)	(41)	(5,867)	IFRS
***NAV 5,406		3,694	9,100	
NAV למניה בש"ח*** 25.1			42.3	
שיעור מינוף 48.5%			39.2%	

* מועד עידכון חישוב ה-NAV המותאם (לרבות שערי בורסה ושערי חליפין) הינו 18 לאוגוסט 2025 / ** חוב בניכוי מזומנים / *** בהתעלם ממיסים נדחים



אמות / אמות משפט / תל אביב (הדמיה)



נדל"ן מניב	מבנים	שטח להשכרה	שיעור תפוסה	שיעור היון משוקלל
	113	1.9 מיליון מ"ר מתוכו 1.2 מיליון מ"ר שטח עילי	93.2%	6.4%

נדל"ן בהקמה	מספר פרויקטים	שטח להשכרה	תקציב הקמה	
	4	183 אלף מ"ר חלק אמות	3.2 מיליארד ש"ח חלק אמות	

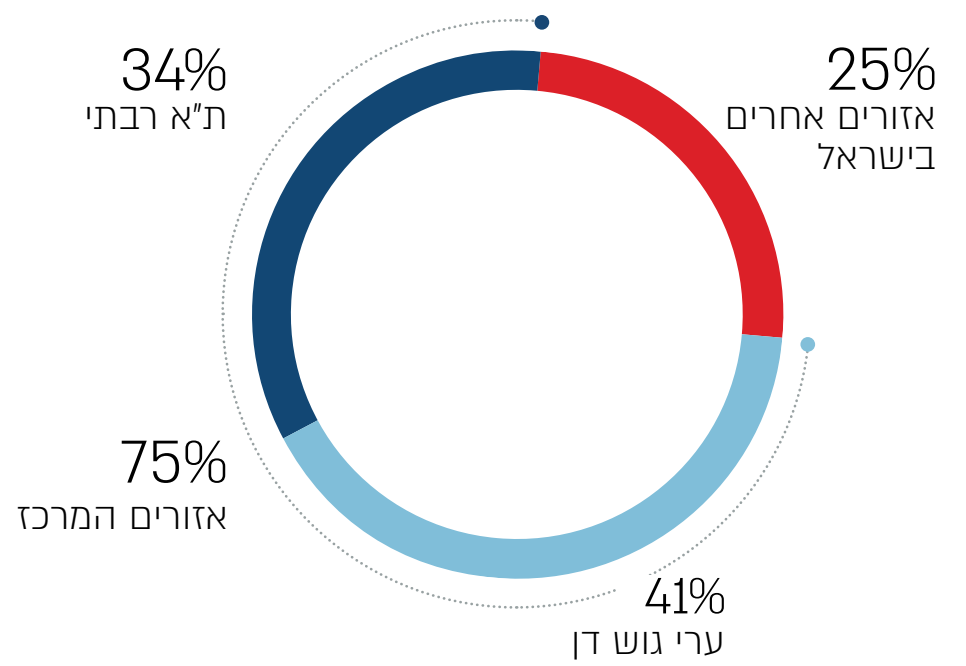
חוב פיננסי	שיעור מינוף	מח"מ חוב משוקלל	עלות חוב משוקללת	דירוג חוב
	45%	5.0 שנים	2.0%	AA/Stable מעלות Aa2/Stable מדרוג

נתונים פיננסיים	NOI	FFO בהתאם לגישת ההנהלה
	527 מיליון ש"ח H1 2025	406 מיליון ש"ח H1 2025
	1,060 מיליון ש"ח אמצע טווח תחזית 2025	820 מיליון ש"ח אמצע טווח תחזית 2025

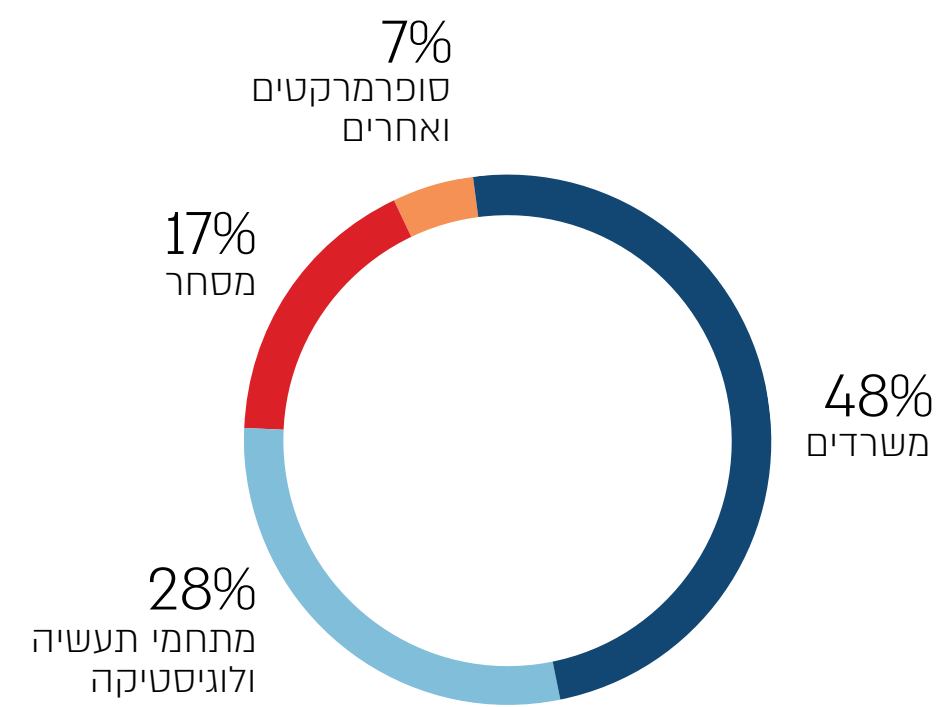


אמות / ToHa / תל-אביב

התפלגות גיאוגרפית של הנכסים



התפלגות שווי נדל"ן מניב*



* ללא קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ונכסים בהקמה

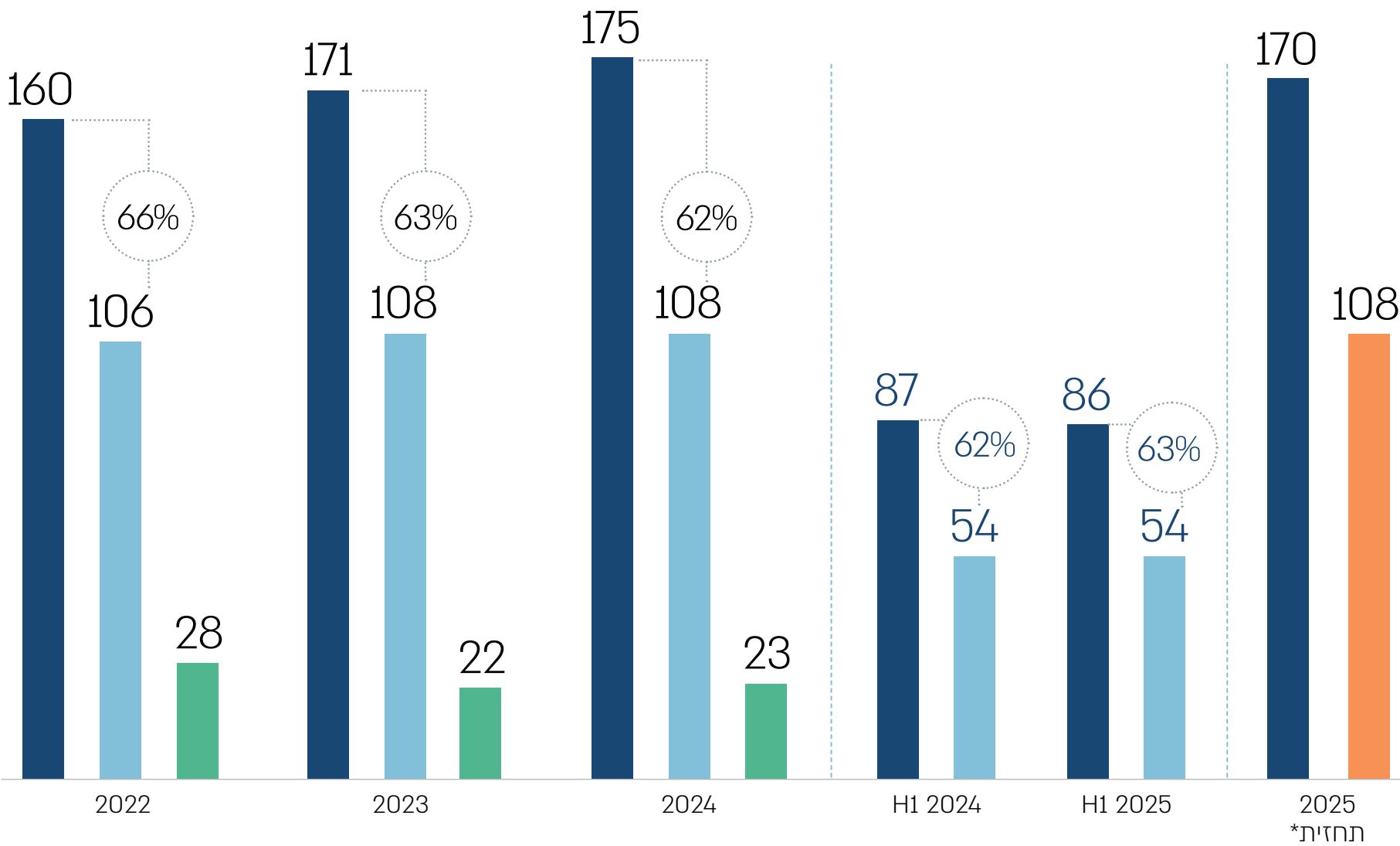
נתונים תזרימיים למניה / באגורות

FFO בהתאם לגישת ההנהלה למניה*

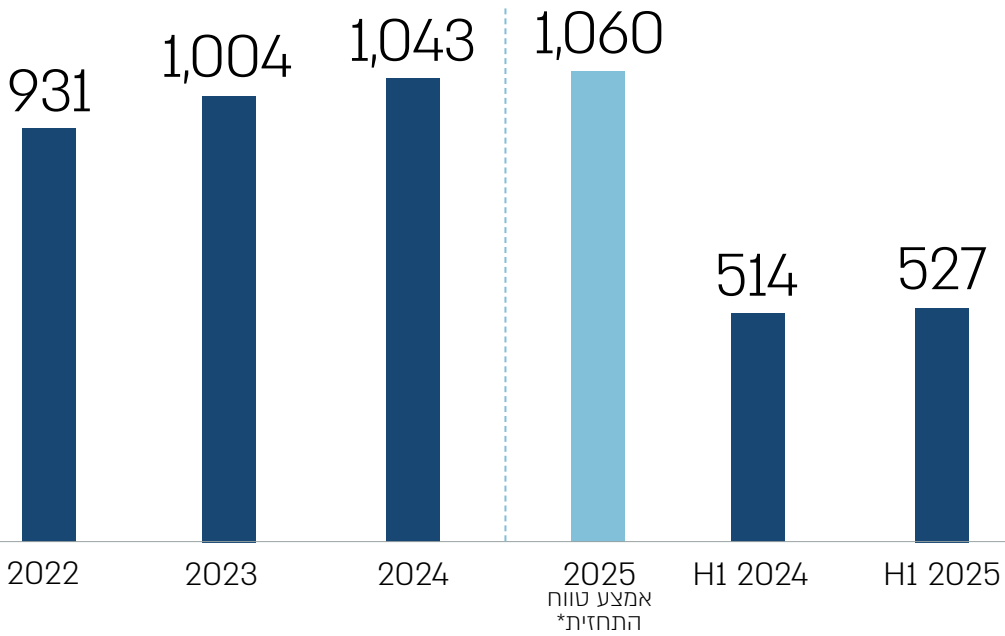
דיבידנד רגיל למניה

דיבידנד נוסף למניה

אמות הכריזה על מדיניות דיבידנד לשנת 2025 לפיה תחלק אמות דיבידנד בסך 108 אג' למניה שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים בסך של 27 אגורות למניה

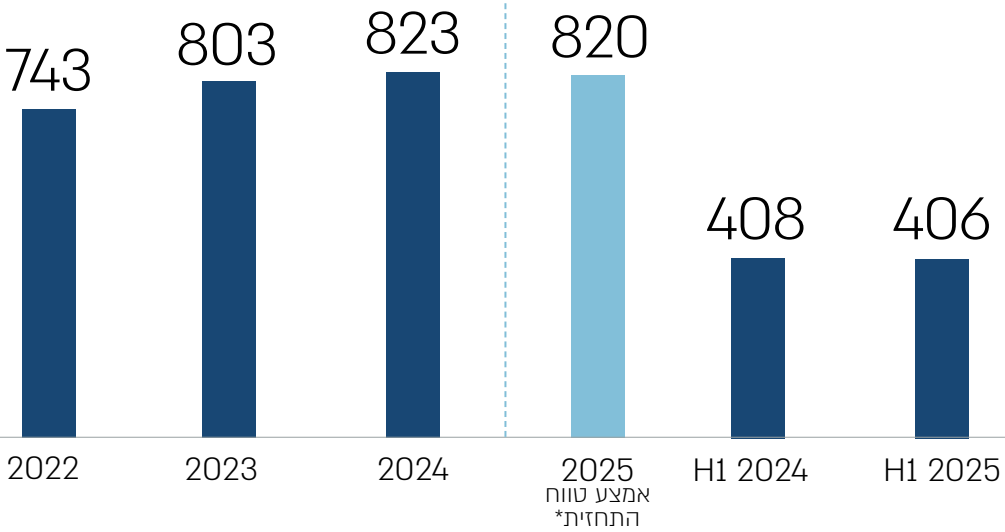


NOI / במיליון ש"ח

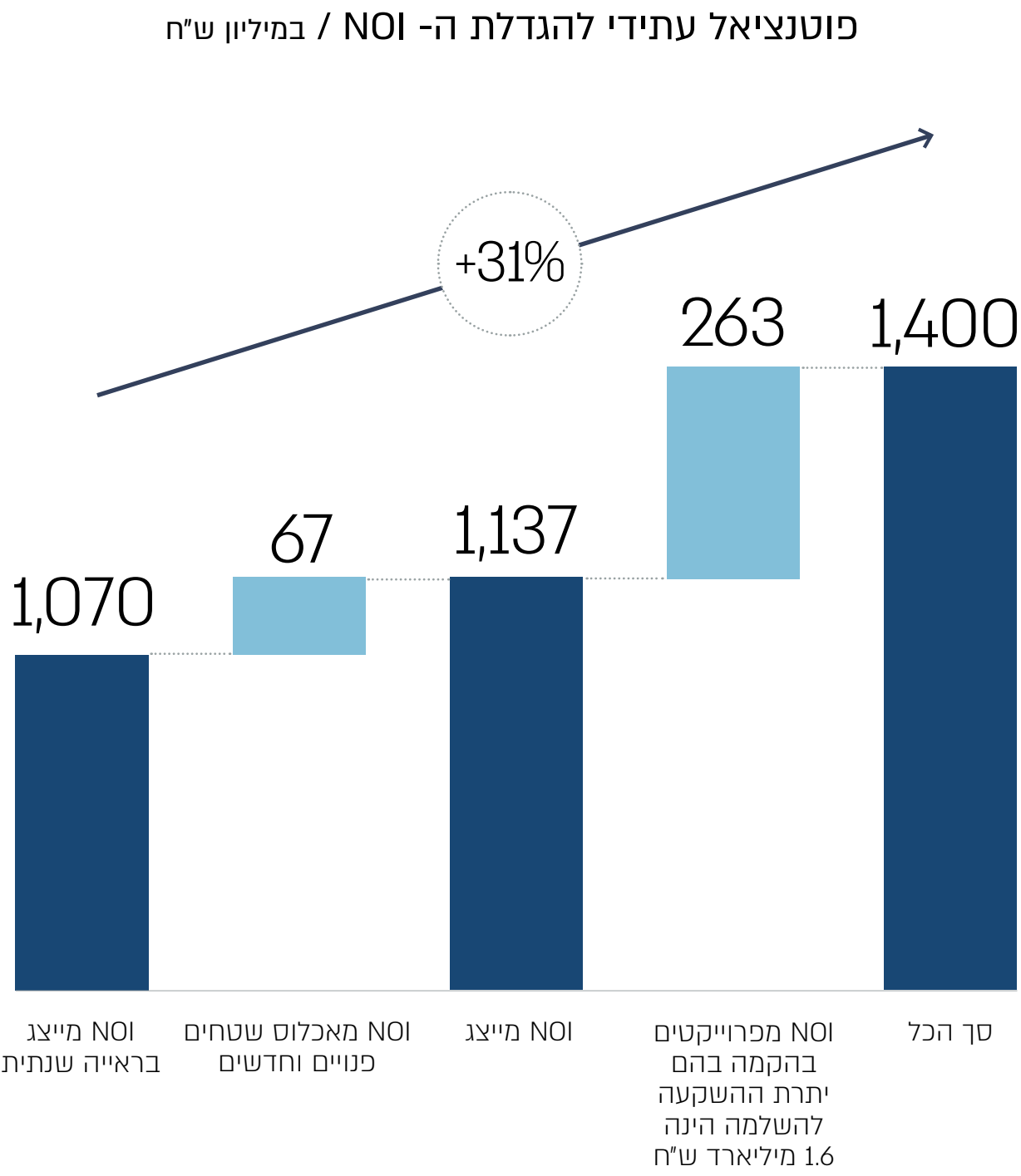


חציון ראשון 2025 מול חציון ראשון 2024 same store NOI +1.2%

FFO בהתאם לגישת ההנהלה / במיליון ש"ח



* מידע זה צופה פני עתיד - ראו הערות כלליות למצגת



* מידע זה צופה פני עתיד - ראו הערות כלליות למצגת



ToHa II תל אביב (הדמיה) / 2 מתחם K ירושלים (הדמיה) / 3 מתחם הלח"י בני ברק / 4 מרל"ג בית שמש



התקשרות בהסכם שכירות עם גוגל להשכרת כ-60 אלף מ"ר ברמת מעטפת לתקופה של 10 שנים, שתחל בתחילת 2027 ובתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של 115 מיליון ש"ח.



שטח להשכרה
156 אלף מ"ר
לא כולל 45 אלף מ"ר חניון תת קרקעי



עלות הקמה
3.3 מיליארד ש"ח
(כולל עבודות התאמה לשוכרים)



מועד סיום הקמה משוער
Q4 2026



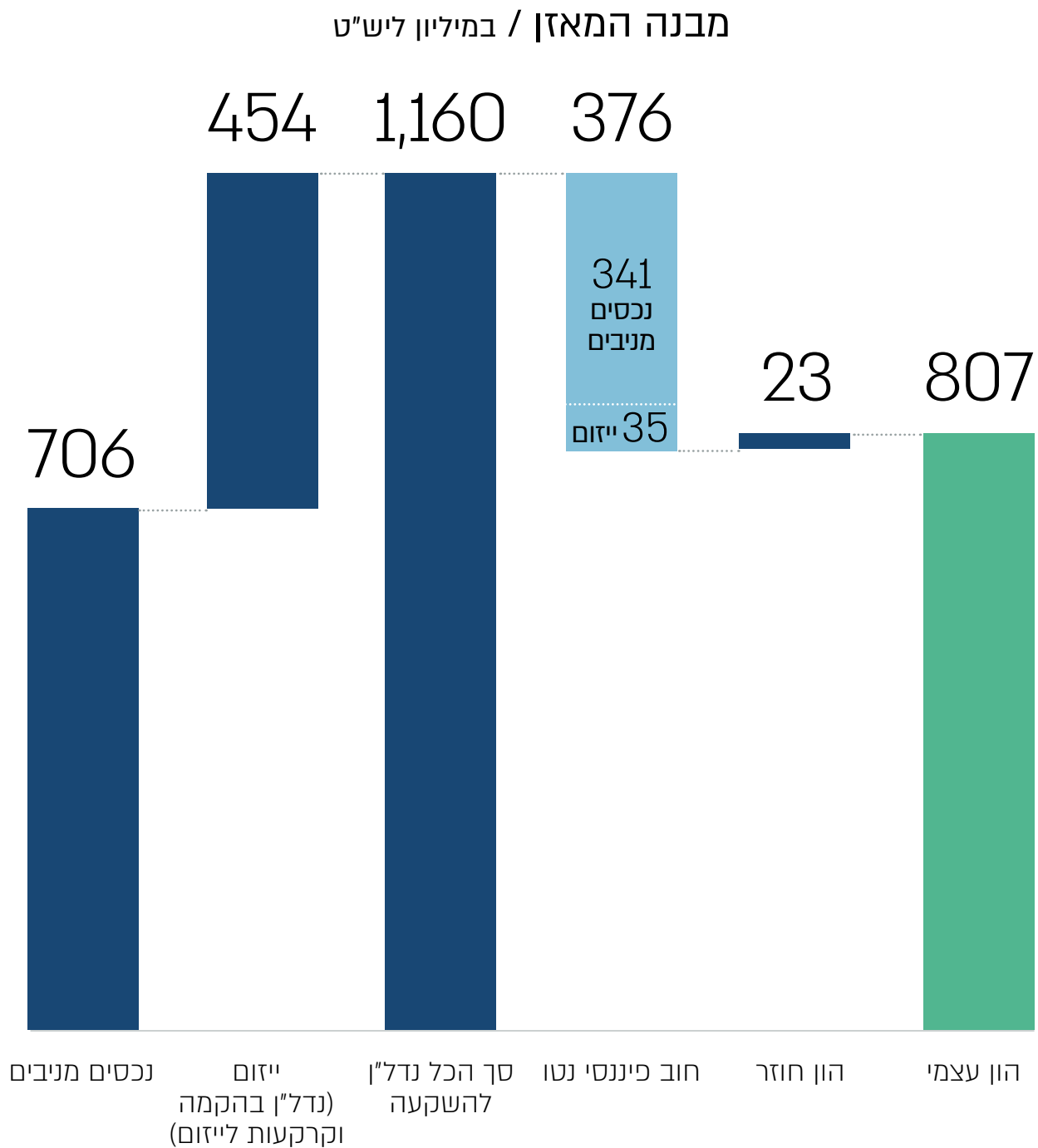
NOI צפוי באיכלוס מלא
כ-320 מיליון ש"ח



אמות / ToHa / תל אביב (הדמיה של ToHa 2)



THE DOVETAIL / לונדון, בריטניה (הדמיה) / BROCKTON EVERLAST




נדל"ן מניב

מבנים 11

שטח להשכרה 1.5 מיליון רגל רבוע

מח"מ שכירות 4.3 שנים

שיעור תפוסה 97.5%

שיעור הון משוקלל 5.9%


נדל"ן בהקמה

מספר פרויקטים 1

שטח להשכרה 453 אלף רגל רבוע

תקציב הקמה 700 מיליון ליש"ט


חוב פיננסי

שיעור מינוף 29%

מח"מ חוב משוקלל 1.7 שנים

עלות חוב משוקללת 4.6%


נתונים פיננסיים

NOI H1 2025 20 מיליון ליש"ט

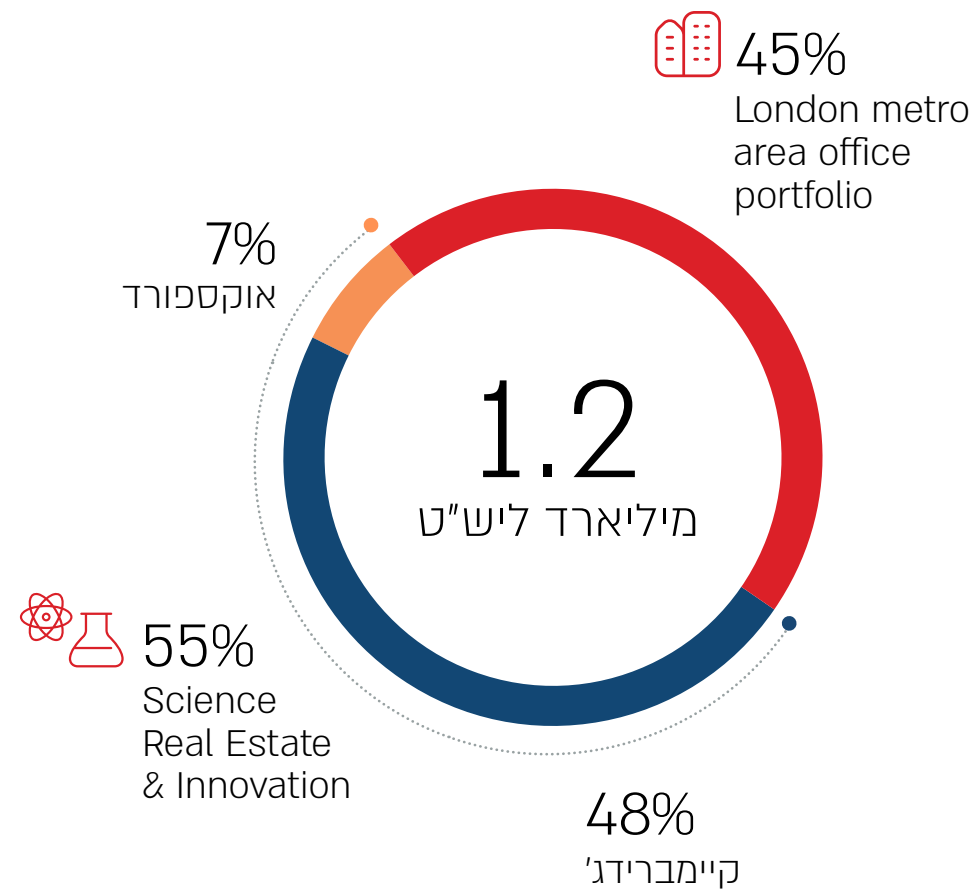
תחזית 2025 42 מיליון ליש"ט

FFO בהתאם לגישת ההנהלה

H1 2025 9 מיליון ליש"ט

תחזית 2025 18 מיליון ליש"ט

פילוח לפי אזורים גיאוגרפיים ושימושים





שטח קיים להשכרה
126 אלף רגל רבוע

THE DOVETAIL BUILDING
ONE CUTLER STREET, LONDON EC3



שטח עתידי להשכרה
453 אלף רגל רבוע



עלות שהושקעה
150 מיליון ליש"ט



יתרה להשקעה*
550 מיליון ליש"ט



NOI מייצג חזוי באכלוס מלא*
55 מיליון ליש"ט



תקופת הקמה*
2025-2029



יתרת הון עצמי
להשקעה בפרוייקט**
72 מיליון ליש"ט
** בין השנים 2025-2026



מבט על צופה פני עתיד - ראה/י הערות כלליות למצגת

The Fenway -



(הדמיה)



שווי ל-2025 H1

219 מיליון ליש"ט



שטח קרקע

49 דונם



שווי ל-2025 H1

192 מיליון ליש"ט



שטח קיים להשכרה

238 אלף רגל רבוע



שטח עתידי להשכרה*

720 אלף רגל רבוע

בהתאם לתב"עות מקודמות



שטח להשכרה

224 אלף רגל רבוע



שטח עתידי להשכרה*

413 אלף רגל רבוע

בהתאם לתב"ע אותה מקדמת BE כחלופה להשכרת הבניין ל-M&S

M&S

שוכרת את מלוא הבניין

לשימוש המטה שלה

* מידע זה צופה פני עתיד - ראה/י הערות כלליות למצגת



30 *Years*
OF EXCELLENCE
CARR PROPERTIES

פעולות שנעשו להשלמת עסקת פידיון אחזקות JPM בחודש יולי 2025:

- מימוש שני נכסים בתמורה לסך של 120 מיליון דולר בשווי הזהה לשמאיות של הנכסים לתום שנת 2024.
- התקשרות בהסכם מימון חדש לבניין One Congress בסך של 650 מיליון דולר (חלף ליווי בנייה בסך של 570 מיליון דולר), לתקופה של 7 שנים ובריבית קבועה של 5.8%.
- קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-278 מיליון דולר לתקופה של 3 שנים ובריבית של 6.9% כנגד שעבוד שלושה נכסים של Carr.
- הזרמת הון עצמי על ידי אלוני חץ בסך של 100 מיליון דולר.
- העברת בעלות מלאה על שלושה נכסים של Carr בשווי של 241 מיליון דולר לידי JPM כשהם חופשיים מכל שעבוד.
- פרעון מלא של ניצול מסגרות האשראי והחזר כלל ההלוואות לזמן קצר.
- לאחר השלמת העסקה, שיעור ההחזקה של אלוני חץ ב-Carr עלה ל-79% ושווי ההחזקה (IFRS) עומד על 502 מיליון דולר.

השלמת העסקה תאפשר לחברה לממש את כוונציאל הצמיחה של Carr, ולהציעה קדימה בשנים הבאות, דרך הרחבת הפעילות בתחומי המשרדים והמגורים להשכרה לרבות במתווה של צירוף משקיעים מוסדיים מובילים בארה"ב.



CARR / Midtown Center / וושינגטון די. סי., ארה"ב

ייזום מגורים להשכרה



3033 Wilson Blvd. / Arlington, VA

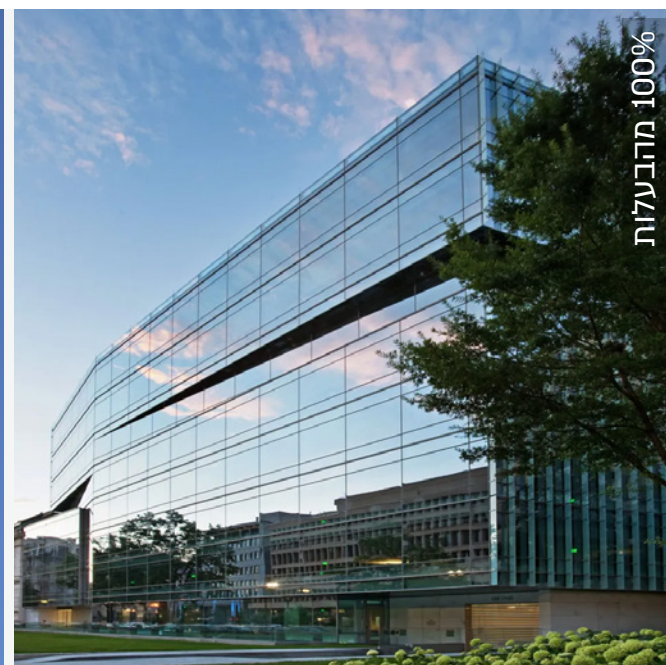


425 Montgomery / Alexandria, VA

משרדים



One Congress / Boston, MA



1700 New York Ave / Bestada, MD



200 State Street / Boston, MA



The Wilson / Washington, D.C



Midtown Center / Washington, D.C

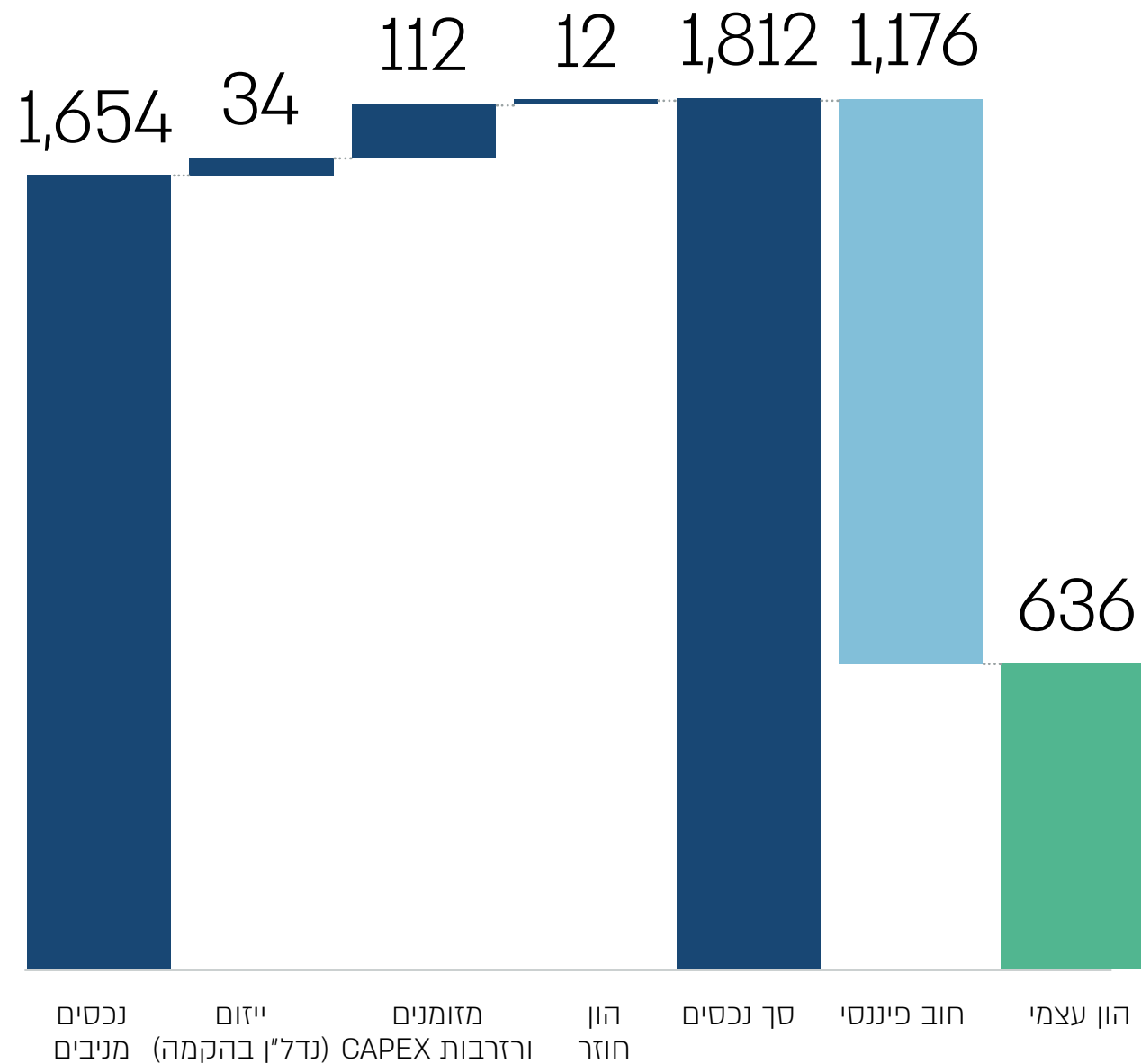


2311 Wilso / Northern VA



100 Congres / Austin, TXs

מבנה המאזן / במיליון דולר



נדל"ן מניב

מבנים 7
שטח להשכרה 2.3 מיליון רגל רבוע
מח"מ שכירות 11 שנים
שיעור השכרה 91.7%
שיעור הון משוקלל 7.5%

נדל"ן בהקמה למגורים להשכרה

מספר פרויקטים 2
מספר דירות 553
שטח להשכרה 0.3 מיליון רגל רבוע
תקציב הקמה 275 מיליון דולר

חוב פיננסי

שיעור מינוף 63%
מח"מ חוב משוקלל 4.8 שנים
עלות חוב משוקללת 5.1%
Carr קיבעה את הריבית בכלל הלוואותיה

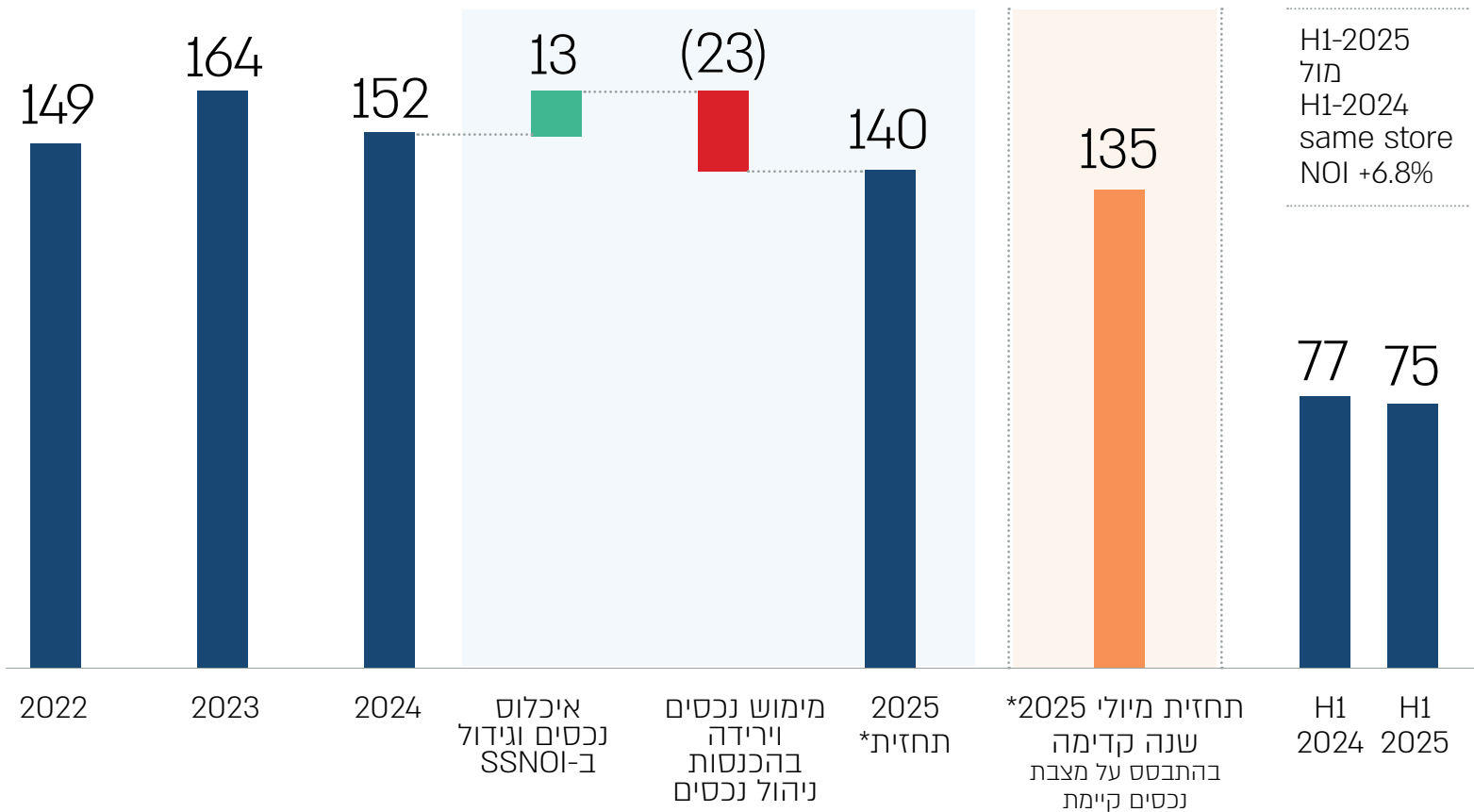
נתונים פיננסיים

NOI H1 2025 75 מיליון דולר
תחזית* 2025 140 מיליון דולר
FFO בהתאם לגישת ההנהלה H1 2025 34 מיליון דולר
תחזית* 2025 58 מיליון דולר

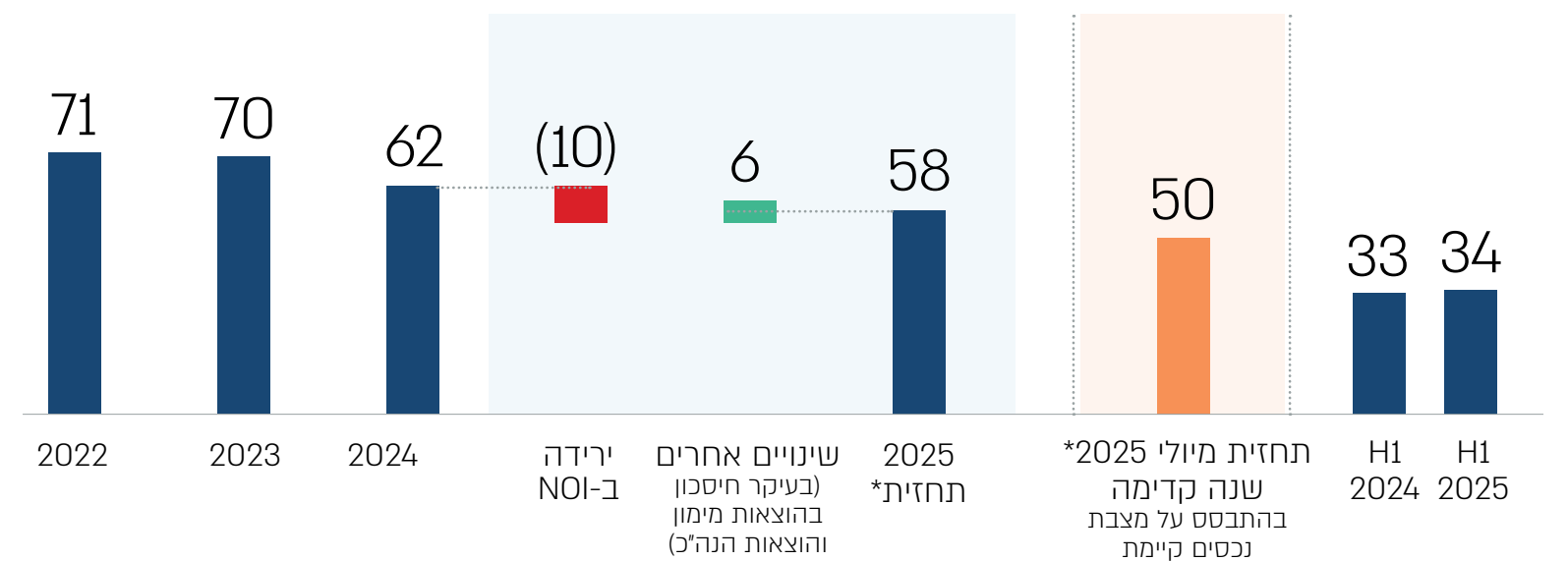
* מידע זה צופה פני עתיד - ראה/י הערות כלליות למצגת



NOI / במיליון דולר



FFO / במיליון דולר / בהתאם לגישת ההנהלה



* מידע זה צופה פני עתיד - ראה/י הערות כלליות למצגת



(הדמיה)



(הדמיה)

CARR הינה השותף המנהל של הפרוייקט (GP 100%)
ובנוסף שותפת הון בפרוייקט עצמו (LP 10%)
/ 425 Montgomery 
Alexandria, VA

3033 Wilson 
Arlington, VA
בעלות: 100%



תחילת בניה
2025
פברואר



מספר דירות
237



שטח להשכרה
216 אלף רגל רבוע



תחילת בניה צפויה
2026
יוני



מספר דירות
316



שטח להשכרה
242 אלף רגל רבוע



תקציב הקמה
130
מיליון דולר



NOI
9
מיליון דולר



סיום בניה צפוי
2027
פברואר



תקציב הקמה
145
מיליון דולר



NOI
11
מיליון דולר



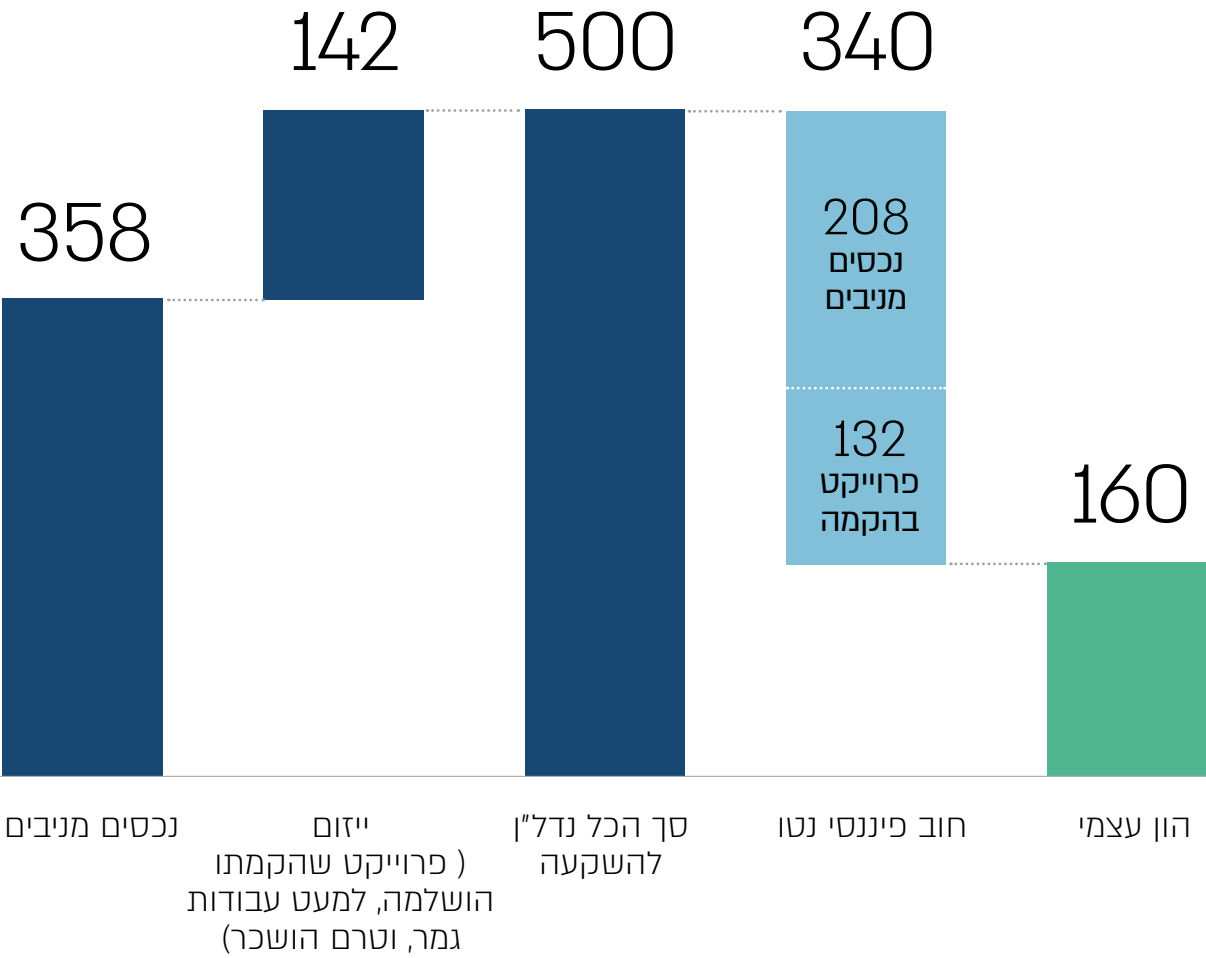
סיום בניה צפוי
2028
ינואר

* כלל הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד - ראה/י הערות כלליות למצגת



צילום: אהרן ארד / 125 SUMMER / AH BOSTON

מבנה המאזן / במיליון דולר*



נדל"ן
מניב

מבנים
2

שטח
להשכרה
712
אלף רגל רבוע

מח"מ
שכירות
5.3
שנים

שיעור
תפוסה
93%

שיעור היוון
משוקלל
8.5%
בהתייחס לנכסים
מניבים

פרוייקט
בהקמה

שטח
להשכרה
178
אלף רגל רבוע

חוב
פיננסי

שיעור מינוף
נכסים מניבים
58%

מח"מ חוב משוקלל
נכסים מניבים
2.7 שנים

עלות חוב משוקללת
נכסים מניבים
5.4%

נתונים
פיננסיים

במיליון דולר		נכסים מניבים		פרוייקט בהקמה**		סה"כ
NOI	H1 2025	14	(1)	13		
	תחזית 2025*	28	(3)	25		
FFO בהתאם לגישת ההנהלה	H1 2025	8	(5)	3		
	תחזית 2025*	16	(11)	5		

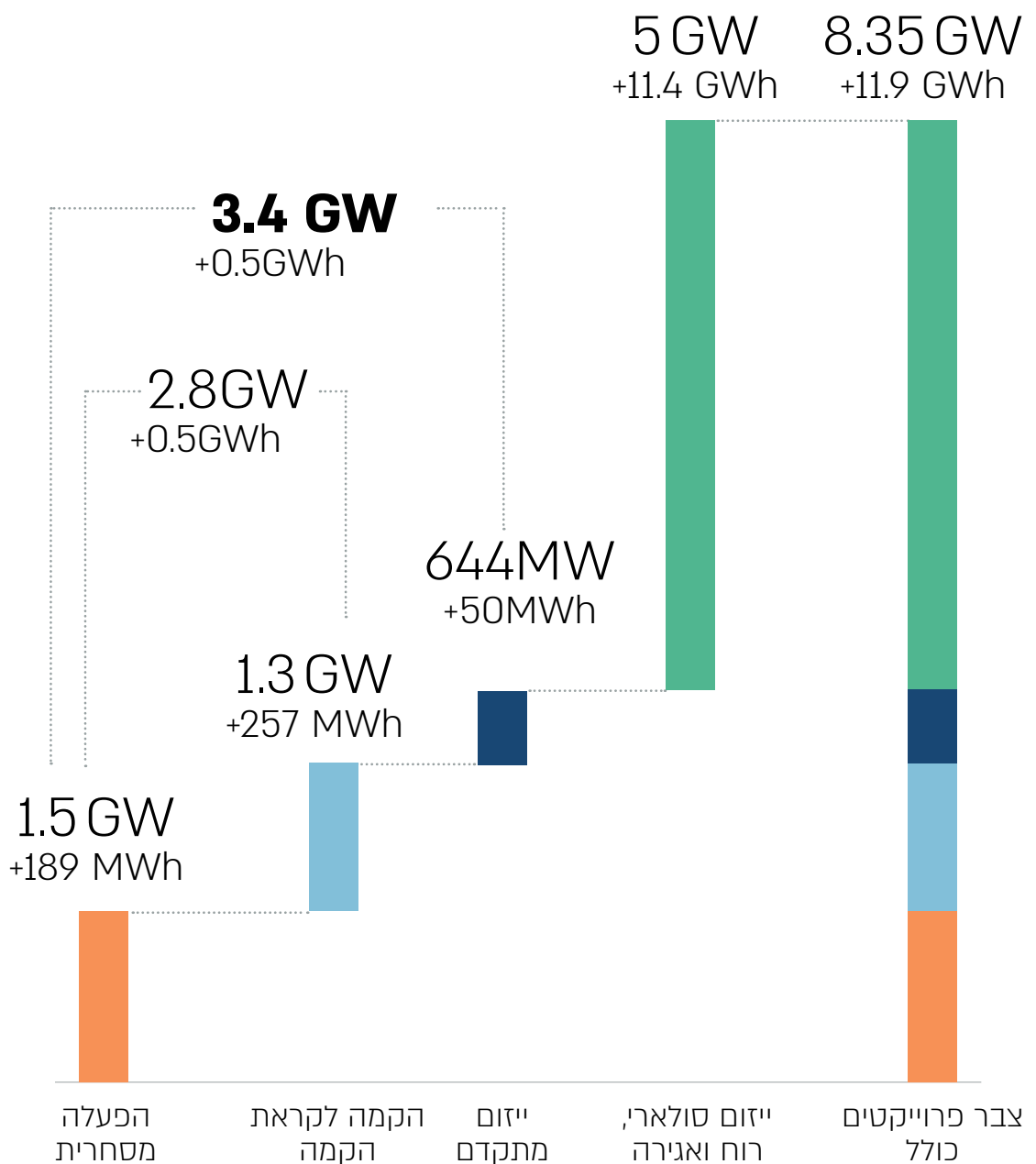
* מידע זה צופה פני עתיד - ראה/י הערות כלליות למצגת / ** השותפות הפסיקה להוון את הוצאות התפעול והמימון של הפרוייקט בהקמה

* נכון למועד פרסום המצגת



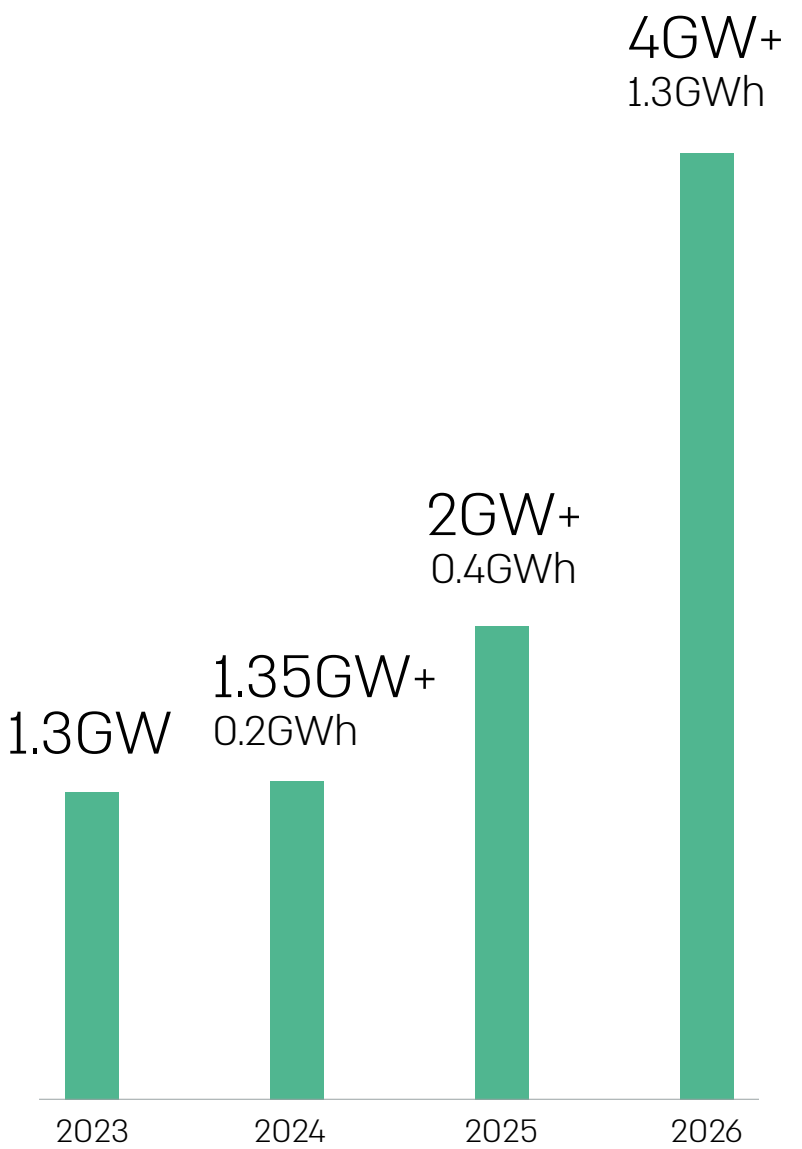
פולין / Energin

צבר פרויקטים



צפי הספק מחובר*

אנרג'יקס השקיעה את מלוא ההון העצמי הנדרש להגעה ליעד של 4GW מחובר לרשת



Vertically Intergrated

משלב הייזום ועד להפעלה מסחרית ותפעול לאורך חיי הפרויקט על ידי מומחיות הנדסית ופיננסית ומובילות ביכולות הביצוע.

חברה גלובלית

פעילות גלובלית ממוקדת בארה"ב, פולין, ליטא וישראל עם צוות ייעודי בכל אזור פעילות.

שיתופי פעולה אסטרטגיים

עם חברות וגופים פיננסיים מהמובילים בעולם:



* מידע זה צופה פני עתיד - ראה/י הערות כלליות למצגת

יעדים עסקיים לשנת 2025*



ליטא - כניסה לשוק חדש
וחתימה על הסכם לרכישת
פרויקט משולב PV ורוח
בהיקף של 470Mw.



מיקוד על תחום האגירה
בפולין כמנוע צמיחה
בשנים הקרובות.



מגעים מתקדמים
להסכמי מימון בסך כולל
של 3 מיליארד ש"ח.

רבעון שני 2025



חתימה על עסקת מימון עם בנק
MUFG בסך של עד 491 מיליון
דולר להקמת צבר E5 בהספק
כולל של כ-270MWp. צפי
לשיעור הון עצמי של 3%.



קבלת היתר בניה לחוות
הרוח בליטא.



אישור חוק ה-OBBB בארה"ב
אינו צפוי להשפיע על התוכנית
העסקית להקמת פרויקטים
בהספק כולל של כ-5GW עד
ל-2030.



הכנסות הסתכמו
ב- 196 מיליון ש"ח.
EBITDA - וה-
הפרויקטלי הסתכם
ב- 124 מיליון ש"ח.



השלמת הקמה וחיבור
בהספק של 108MWp
בארה"ב ופולין.



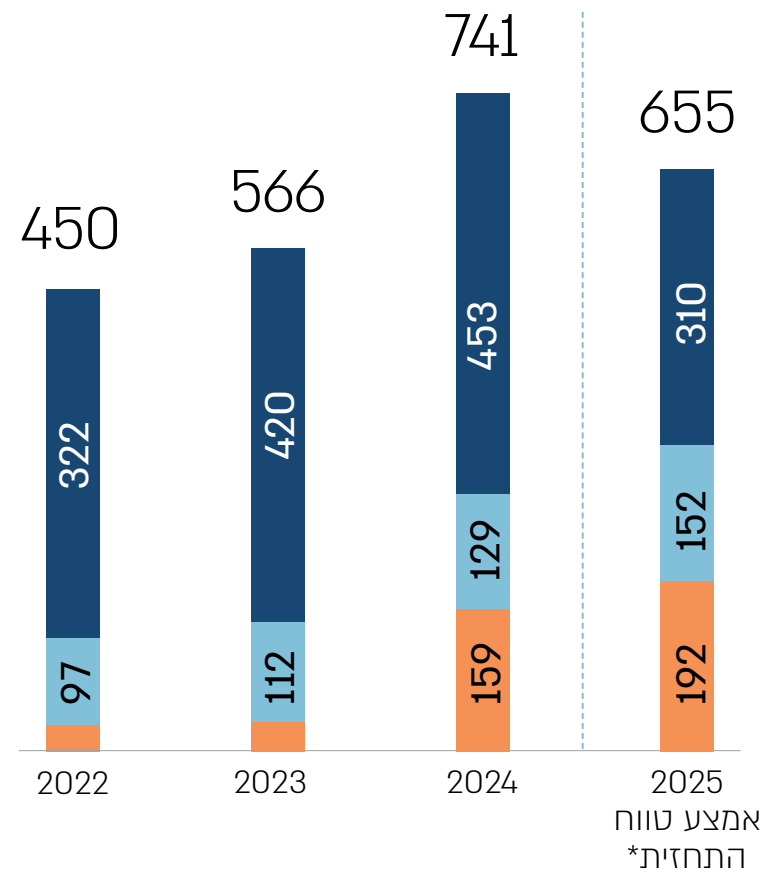
קבלת אישורי חיבור
חדשים לרשת בהספק
של 1GW בפולין.



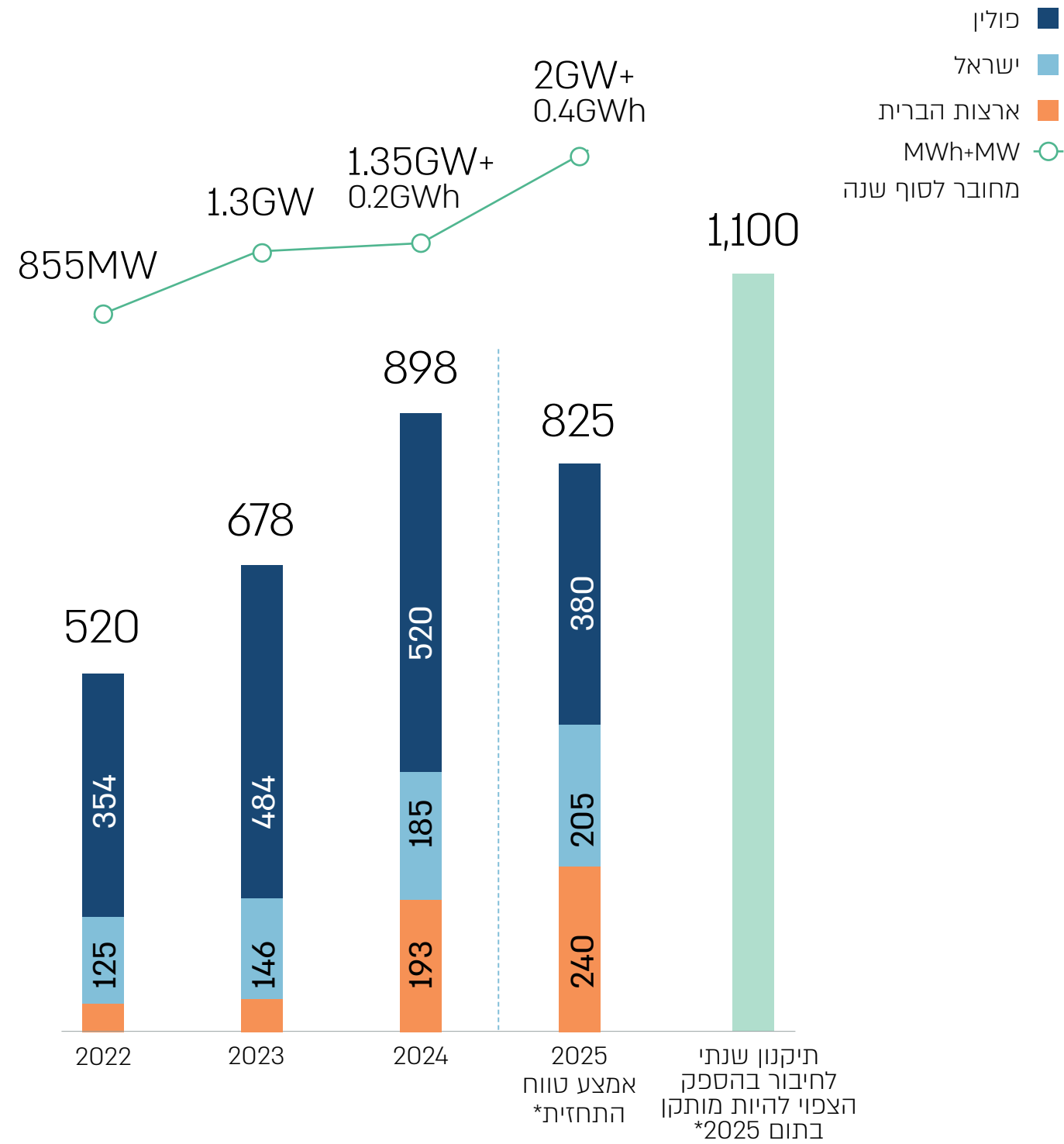
Pamplin / ENERGIX וירג'יניה, ארה"ב

* מידע זה צופה פני עתיד - ראה/י הערות כלליות למצגת

EBITDA כרוייקטלי / במיליון ש"ח



הכנסה שנתית כרוייקטלית / במיליון ש"ח





אלוני-חץ / באני + לובנוב, פולין