

למעבר לדיווח
נגיש לחץ כאן



אמ"ת / תל אביב / תמונה

אלוני חץ
נכסים והשקעות בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2025

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

הפניה לדיווח על מצבת התחייבות לפי מועדי פרעון

דוחות כספיים של חברה כלולה - CARR

מכתבי הסכמה של רואי החשבון



אמות אטריום / רמת גן / AMOT



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

רמת גן, 18 באוגוסט 2025

דוח הדירקטוריון לתקופות של שישה ושל שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

הדירקטוריון של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופות של שישה ושל שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "התקופה המדווחת"). דוח דירקטוריון זה והעידכונים בו, נערכו בהנחה כי בפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, שפרסמה החברה ביום 11 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-015923), לרבות פרק "תיאור עסקי התאגיד", "דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד" ו-"הדוחות הכספיים המאוחדים" (להלן, יחד: "הדוח התקופתי לשנת 2024").

1. תאור תמציתי של הקבוצה

לחברה ולחברות המאוחדות שלה (להלן: "הקבוצה") שני תחומי פעילות:

- **תחום פעילות עיקרי** - השקעות ארוכות טווח בנדל"ן מניב בישראל ובמדינות מערביות. למועד פרסום הדוח, פועלת הקבוצה בשווקים הבאים: ישראל, ארה"ב ובריטניה.
- **תחום פעילות נוסף** - השקעה באנרגיות מתחדשות. לקבוצה השקעות מניבות בתחום האנרגיה הפוטו וולטאית ובתחום אנרגיית הרוח וכן בפיתוח וייזום של מתקנים לייצור ואגירה של חשמל בישראל, בפולין ובארה"ב.

1.1 השקעות עיקריות של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב ליום 30 ביוני 2025:

פעילות בישראל

החזקה בשיעור של 50.99% באמות השקעות בע"מ (להלן: "אמות"), שהינה חברה ציבורית, הפועלת בתחום הנדל"ן המניב, שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.4 להלן.

פעילות בארה"ב

- החזקה בשיעור של 47.8% מזכויות האקוויטי ו-50% מהשליטה בהון Carr Properties (להלן: "Carr"), חברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן המניב שכל נכסיה ממוקמים בארה"ב, באזור וושינגטון DC, בוסטון ואוסטין טקסס. לאחר תאריך הדוח, שיעור החזקתה של החברה ב-Carr עלה ל-79% והיא שולטת ב-Carr. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.5.2 להלן.

- החזקה בשיעור של 55% מזכויות האקוויטי ו-50% מהשליטה בשלוש חברות נכס במטרופולין של בוסטון (להלן: "AH" "Boston"). שניים מהנכסים הינם ב-CBD של בוסטון ואחד במזרח קיימברידג'. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.6 להלן.

פעילות בבריטניה

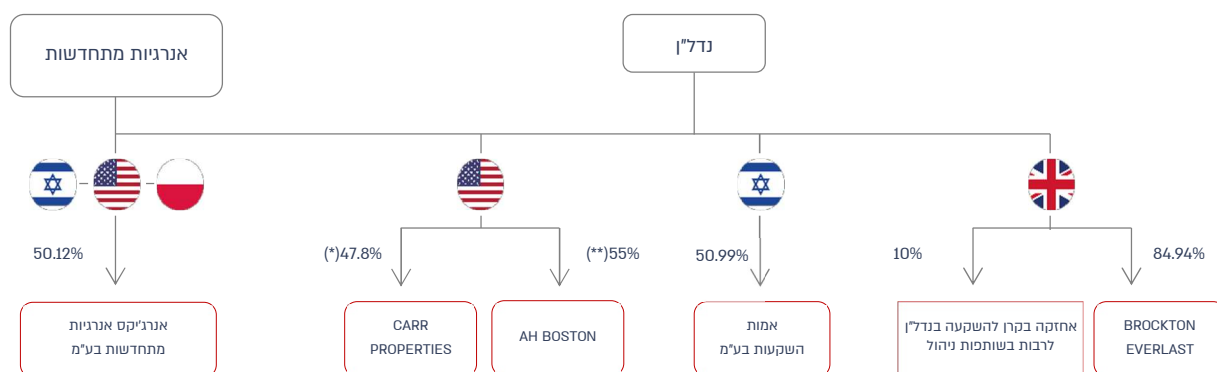
- החזקה בשיעור של 84.94% ב-Brockton Everlast Inc. Limited (להלן: "BE"), חברה פרטית העוסקת ברכישה, ייזום והשבחה, הקמה ניהול ותחזוקה של נדל"ן מניב באזור מטרופולין לונדון, קיימברידג' ואוקספורד בבריטניה - לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.7 להלן.

- החזקה בקרן נדל"ן בריטית מקבוצת Brockton.

1.2 השקעות הקבוצה בתחום האנרגיות המתחדשות ליום 30 ביוני 2025:

החזקה של 50.12% באנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "אנרג'יקס"), שהינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. אנרג'יקס עוסקת בייזום, פיתוח, מימון, הקמה, ניהול והפעלה של מתקנים לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת, אגירה ומכירת החשמל המיוצר במתקנים אלו, מתוך כוונה להחזיק בהם לטווח ארוך. למועד הדוח פועלת אנרג'יקס בישראל, בפולין ובארה"ב. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.8 להלן.

1.3 להלן ההחזקות העיקריות של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025:



* נכון ליום 30.6.2025 לחברה ול-JP Morgan (באמצעות SSPF קרן ההשקעות המנוהלת על ידי JP Morgan), היתה שליטה משותפת ב-CARR. לעניין פדיון אחזקותיה של JP Morgan ראה סעיף 2.3.5.2.

** החזקה יחד עם Oxford Properties בשלוש חברות נכס אשר בבעלותן 2 בנייני משרדים ובנין מעבדות בבוסטון. לחברה ול-Oxford Properties הסכם שליטה משותפת.

1.4 מדדי בורסה

מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). מדדי הבורסה העיקריים עליהם נמנים ניירות הערך של החברה הינם: ת"א 90, ת"א 125, ת"א נדל"ן, ת"א מניב ישראל, תל-דיב, מדדי תל בונד למיניהם, ת"א-125 אקלים נקי ומדד ת"א-מעלה.

1.5 אירועים עיקריים מתחילת שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח:

■ מסגרת אשראי חדשה בהיקף של 200 מיליון ש"ח והגדלת מסגרת אשראי קיימת בסך של 50 מיליון ש"ח נוספים, חלף מסגרת אשראי בהיקף של 250 מיליון ש"ח שבוטלה. ■ גיוס חוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה יג') בהיקף של 499 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה נטו בסך כולל של כ- 482 מיליון ש"ח.	אלוני חץ (החברה סולו מורחב) - במהלך תקופת הדוח
■ השקעה של 100 מיליון דולר ב-Carr במסגרת השלמת העסקה לפידיון אחזקותיה של JPM ב-CARR. שיעור אחזקתה האפקטיבי של החברה ב-Carr למועד פרסום הדוח הינו 79%. לפרטים ראה סעיף 2.3.5.2 להלן. ■ השקעה של 150 מיליון ש"ח במסגרת הנפקה לציבור של מניות וכתבי אופציה (סדרה 12) הניתנים למימוש למניות של אמות.	אלוני חץ (החברה סולו מורחב) - לאחר תקופת הדוח
■ גיוס חוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה י') בהיקף של 636 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה נטו בסך כולל של כ- 665 מיליון ש"ח.	אמות השקעות - במהלך תקופת הדוח
■ הנפקת הון בהיקף של כ-20 מיליון מניות וכ-10 מיליון כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, בתמורה מיידית נטו של כ-505 מיליון ש"ח ותמורה עתידית (בהנחת מימוש מלא) של כ-290 מיליון ש"ח.	אמות השקעות - לאחר תקופת הדוח
■ התחלת הקמת בניין Dovetail בסיטי של לונדון (BE סיימה את שלב הריסת הבניינים שהיו קיימים באתר).	BROCKTON EVERLAST
■ מכירת שני נכסים בתמורה כוללת בסך של 120 מיליון דולר. ■ התקשרות בהסכם הלוואה חדש לבניין One congress בסך של 650 מיליון דולר חלף הלוואת ליווי בנייה בסך של 570 מיליון דולר.	CARR PROPERTIES - במהלך תקופת הדוח
■ השלמת עסקת פידיון אחזקותיה של JPM ב-CARR בתמורה להעברת בעלות מלאה על 3 נכסים של CARR לידי JPM (להלן: "העסקה"). במועד השלמת העסקה, השקיעה החברה הון עצמי בהיקף של 100 מיליון דולר ב-Carr, ושיעור אחזקתה האפקטיבי ב-CARR עלה ל-79%. ■ התקשרות בהסכם הלוואה בסך של 278 מיליון דולר כנגד שעבוד של שלושה נכסים של CARR.	CARR PROPERTIES – לאחר תקופת הדוח
■ ארה"ב - השלמת הקמה של 4 פרויקטים מתוך צבר של E4 בהספק של 148MWp וחתימה על הסכם השקעת שותף מס בסך של כ-100 מיליון דולר, בפרויקט בהספק של כ-78MWp, במסגרת עסקת המסגרת מול Google. ■ קבלת מימון פרויקטאלי בסך של עד 491 מיליון דולר למימון הקמת צבר הפרויקטים E5. ■ פולין - קבלת אישורי חיבור לרשת החשמל בפולין בהספק כולל של כ-1GW. ■ ליטא - הערכות להשלמת רכישת פרויקט ראשון בליטא (140 MW רוח ו-330MWp פוטו-וולטאי). ■ גיוס חוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה א') בהיקף של 549 מיליון ש"ח בתמורה נטו בסך כולל של כ- 504 מיליון ש"ח.	אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות

1.6 תמצית נתונים עיקריים – הקבוצה

תוצאות כספיות עיקריות – דוחות מאוחדים						
יחידה	חציון 1 2025	חציון 1 2024	רבעון 2 2025	רבעון 2 2024	שנת 2024	שינוי ¹ %
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	702,295	675,682	353,161	344,204	1,389,184	3.9
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	295,090	11,627	287,865	84,999	607,208	2,438.0
חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו	52,576	(417,079)	(550)	(97,905)	(540,178)	(112.6)
הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות	365,152	436,066	195,859	213,518	856,210	(16.3)
רווח נקי (הפסד) לתקופה	456,586	(272,880)	291,630	(34,027)	249,206	(267.3)
רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	201,306	(479,611)	134,332	(139,790)	(346,199)	(142.0)
רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	60,641	(410,986)	(148,834)	(97,781)	(443,351)	(114.8)
סך מאזן	41,755,709	38,097,464			40,047,643	4.3
הון (כולל זכויות מיעוט)	11,618,905	10,578,478			11,632,526	(.1)
חוב פיננסי (אשראי בנקאי ואגרות חוב) ²	22,316,892	22,429,051			22,419,722	(.5)
חוב פיננסי, נטו ³	22,576,163	21,058,947			20,895,396	8.0
שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן ⁴	56.4	57.4			54.2	
תוצאות כספיות עיקריות - סולו מורחב ⁵						
סך מאזן	11,268,929	10,548,511			11,329,550	(.5)
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,388,254	4,513,664			5,413,576	(.5)
חוב פיננסי (אשראי בנקאי ואגרות חוב) ²	5,802,493	5,983,051			5,825,236	(.4)
חוב פיננסי, נטו ³	5,293,407	5,889,176			5,183,474	2.1
שיעור חוב פיננסי נטו מסך מאזן ³	49.2	56.3			48.5	
נתוני רווח (הפסד) למניה						
רווח (הפסד) למניה - בסיסי	0.94	(2.67)	0.63	(.78)	(1.81)	(135.2)
רווח (הפסד) כולל למניה - בסיסי	0.28	(2.29)	(.69)	(.55)	(2.32)	(112.3)
דיבידנד שוטף למניה	0.48	0.36	0.24	0.18	0.72	33.3
שווי נכסי למניה (NAV per share)	25.06	25.11			25.18	(.5)
שווי נכסי למניה ללא עתודות למס ⁶ (NNAV per share)	29.64	30.14			29.65	-
מחיר למניה בסוף תקופה	34.89	23.50			30.40	14.8

1. נתונים מאזניים 30.6.2025 לעומת 31.12.2024 נתונים תוצאתיים 1-6/2025 לעומת 1-6/2024.

2. החוב הפיננסי כולל גם נכסים/התחייבויות של עסקאות בנצרים שביצעה הקבוצה.

3. חוב פיננסי המוצג בניכוי יתרות מזומנים. החוב הפיננסי של החברה (סולו מורחב) לימים 30 ביוני 2025 ו-31 בדצמבר 2024, הינו חוב פיננסי בניכוי יתרת מזומנים.

4. חוב פיננסי נטו כשיעור מסך מאזן בניכוי יתרות מזומנים. החוב הפיננסי נטו של החברה (סולו מורחב) לימים 30 ביוני 2025 ו-31 בדצמבר 2024, הינו חוב פיננסי בניכוי יתרת מזומנים.

5. במאזן סולו מורחב ההשקעות באמות, באנרג'יקס וב-BE מוצגות על בסיס שווי מאזני חלק איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS).

6. בחישוב ה-NAV per share נטרלו העתודות למס של החברה (סולו מורחב), וכן חלק החברה בעתודות למס של חברות מוחזקות.

1.7 תמצית נתונים עיקריים – חברות מוחזקות

שינוי 7%	שנת 2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	חציון 1 2024	חציון 1 2025	
השקעה בישראל - אמות השקעות בע"מ (שיעור החזקה ליום 30.6.2025 - 50.99%)⁸						
	112			113	113	מספר נכסים מניבים יחידה
2.2	17,294,792			16,857,590	17,679,764	שווי נדל"ן להשקעה (ללא נדל"ן בהקמה) אלפי ש"ח
6.42				6.45	6.36	% שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה
92.3				93.2	93.2	% שיעור תכוסה בסוף תקופה
7.0	3,316,001			3,038,044	3,546,932	שווי נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית אלפי ש"ח
44				45.0	44.6	% שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן
2.6	1,042,713	258,507	262,846	513,623	527,174	NOI ⁹ אלפי ש"ח
(.9)	1,746	0.437	0.432	0.87	0.862	FFO ¹⁰ למניה – לפי גישת ההנהלה ש"ח
1.0	19.44			18.69	19.64	שווי נכסי למניה (NAV per share) ש"ח
10.5	20.64			15.10	22.81	מחיר למניה בסוף תקופה ש"ח
השקעה בארה"ב - Carr Properties Corporation (שיעור החזקה ליום 30.6.2025 - 47.8%)¹¹						
	12			11	10	מספר נכסים מניבים יחידה
(4.0)	1,976,408			1,234,438	1,896,996	שווי נדל"ן להשקעה (ללא נדל"ן בהקמה) אלפי דולר
89.4				87.7	89.3	% שיעור השכרה בסוף תקופה
2				3	2	מספר נכסים בהקמה יחידה
(29.7)	48,406			758,509	34,036	שווי נדל"ן בהקמה עצמית אלפי דולר
64				62.6	60.2	% שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן
(2.2)	151,879	35,484	36,056	76,592	74,891	NOI ¹² אלפי דולר
(2.0)	62,458	14,857	15,578	32,920	33,587	FFO אלפי דולר

7. נתונים מאזניים 30.6.2025 לעומת 31.12.2024 נתונים תוצאתיים 1-6/2025 לעומת 1-6/2024.

8. הנתונים העיקריים של אמות הינם מתוך דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של אמות המפורסמים בדוח דירקטוריון אמות (להלן: "דוחות פרופורמה של אמות"). דוחות פרופורמה של אמות הינם דוחות אמות המוצגים על פי כללי IFRS למעט יישומם של IFRS 11 "הסדרים משותפים" אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013. בדוחות פרופורמה של אמות, ההשקעות בחברות מוחזקות, אשר מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים של אמות, מנוטרלות ומוצגות בשיטת האיחוד היחסי, בדומה לטיפול שהיה נהוג טרם כניסתו לתוקף של IFRS.

9. Net Operating Income.

10. Funds from operations.

11. הנתונים הפיננסיים המוצגים לעיל כוללים את חלקה הכלכלי של CARR בנכסים ובהתחייבויות שלה ושל כל החברות המוחזקות על ידה, לרבות של חברות שאינן מאוחדות בדוחותיה הכספיים הערוכים על פי כללי ה-IFRS. למידע נוסף אודות התפתחות עסקיה של CARR לאחר תאריך הדוח ראה סעיף 2.3.5.2.

12. כולל NOI מניהול נכסים.

1.8 תמצית נתונים עיקריים – חברות מוחזקות (המשך)

שינוי%	שנת 2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	חציון 1 2024	חציון 1 2025	
						השקעה בבריטניה - Brockton Everlast Limited Inc. (שיעור החזקה ליום 30.6.2025 - 84.94%)
	10			10	11	מספר נכסים מניבים יחידה
2.2	690,500			694,333	705,800	שווי נדל"ן להשקעה אלפי GBP
	97.3			97.2	97.5	% שיעור תפוסה בסוף תקופה
7.8	421,450			374,155	454,150	שווי קרקעות לייזום אלפי GBP
	29			31.7	29	% שיעור חוב פיננסי מסך מאזן
(.4)	42,730	9,840	10,434	20,273	20,185	NOI אלפי GBP
61.2	12,375	2,625	6,494	5,297	8,541	FFO אלפי GBP
						השקעה באנרגיות מתחדשות - אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ (שיעור החזקה ליום 30.6.2025 - 50.12%)
17.5	1,029.0			979	1,208.8	הספק מותקן ממערכות פוטו וולטאיות מחוברות (MWp)-חלק יחידה אנרג'יקס
-	301.2			301.2	301.2	הספק מותקן ממערכות רוח מחוברות (MW)-חלק אנרג'יקס יחידה
2.1	5,674,033			5,754,659	5,794,654	יתרת מתקנים פעילים לייצור חשמל - לפי שווי ספרים אלפי ש"ח
(.5)	12.5			13.95	12.44	מחיר למניה בסוף תקופה ש"ח

2. הסברי הדיסקוריון למצב עסקי התאגיד

2.1 הסביבה העסקית

1. להרחבה והעמקה בכל הקשור לסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בתחומי הנדל"ן המניב והאנרגיות המתחדשות – ראה[נ] פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024.

2. תחום הנדל"ן מניב - להלן מידע אודות התפתחויות מהותיות אשר אירעו בסביבה העסקית של חברות הקבוצה העוסקות בתחום הנדל"ן המניב, מתחילת שנת 2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח:

א. התפתחויות בישראל

התחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל גובשה בחודש יולי לאחר שהוכרזה הפסקת האש בתום מבצע "עם כלביא" תחת הנחה שהיא תישמר. באשר למלחמה בעזה, התחזית גובשה תחת הנחה שלא תהיה לחימה עצימה בעזה. התחזית לוקחת בחשבון את ההשפעה הישירה של מבצע "עם כלביא" שארך 12 יום והשפיעה ישירות בירידה בפעילות המשק במהלך ימי הלחימה. עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאוגרפיות, יתכנו השפעות ארוכות טווח על המשק באמצעות שינוי פרמיית הסיכון, היקף ההשקעות במשק, תחזית הגירעון הממשלתי, הביקוש ליצוא וקצב הצמיחה. פרמיית הסיכון של המשק אמנם ירדה ביחס לרמתה ערב מבצע "עם כלביא", אך עודנה גבוהה מרמתה ערב מלחמת חרבות ברזל. התחזית כוללת הערכה מעודכנת לגבי השפעת הטלת המכסים עליהם הכריז הממשל האמריקאי אשר העלתה את אי הוודאות המשפיעה לרעה על הפעילות בדגש על ההשקעות בעולם ובישראל.

בהתאם לתחזית זו, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 בכ-3.3% וב-4.6% בשנת 2026. במהלך שנת 2025 צפוי קצב האינפלציה לעמוד על כ-2.6% ובמהלך שנת 2026 על 2.0%. הריבית הממוצעת ברבעון השני של 2026 צפויה לעמוד על 3.75% ביחס לשיעור של 4.5% כיום.

הגרעון בתקציב המדינה צפוי לעמוד על 4.9% בשנת 2025 וכ-4.2% בשנת 2026. החוב הציבורי צפוי לעמוד על 70% תוצר בשנת 2025 ועל 71% בשנת 2026.

מתחילת השנה, ניכרת מגמת התאוששות הדרגתית בביקושים ובעסקאות מצד שוכרים בחיפוש אקטיבי. בענף ההייטק המקומי, נרשמה עלייה בהשקעות בדגש על תחומי הסייבר. ענף ההייטק ממשיך להפגין חוסן עם גיוסי הון ועסקאות משמעותיות גם בעיצומו של מבצע "עם כלביא". בנוסף, ניכר כי מגמת ה-"Flight to Quality" תימשך וכי השטחים החדשים בשווקי הליבה של אמות, ימשיכו להיות בתפוסה כמעט מלאה לעומת שווקים משניים ביניהם פתח-תקווה, בני ברק וחולון, בהם קיים קושי באכלוס ובניסיון להדביק את דמי השכירות לקצב עליית האינפלציה.

ב. התפתחויות בארה"ב

כלכלת ארה"ב צמחה במהלך הרבעון השני של שנת 2025 בכ-3.0%, לאחר שברבעון הראשון נרשמה התכווצות בשיעור של כ-0.5%. ההיפוך החד משקף את הירידה החדה ביבוא סחורות וגידול מואץ בצריכה פרטית. נתונים נוספים שפורסמו, מראים כי שוק העבודה בארה"ב הינו חזק ושיעור האבטלה בארצות הברית ירד לכ-4.1% ברבעון השני.

שיעור האינפלציה עלה במהלך הרבעון השני לקצב שנתי של כ-2.7% בהשוואה לשיעור שנתי של כ-2.4% ברבעון הראשון 2025. הבנק הפדרלי ("FED") בחר להשאיר את ריבית הפד ללא שינוי בישיבתו האחרונה ביולי 2025, ולאחר 5 ישיבות רצופות בהן לא ביצע שינויים בריבית. ה-FED ציין כי אי הוודאות הנובעת מתוכנית המכסים של הממשל ממשיכה להשפיע לרעה על האינפלציה. נכון למועד פרסום הדוח, ריבית הפד עומדת על כ-4.25%-4.50%. תשואת האג"ח הממשלתי ל-10 שנים ירדה מאז סוף שנת 2024 והיא עומדת כיום על רמה של 4.3%.

משרדים בווינגטון די.סי.

נכון לחודש יוני 2025, שיעור ה-Vacancy במשרדים מסוג "Trophy" בווינגטון די.סי. עמד על 12.8% בהשוואה לממוצע הכולל של השוק בשיעור 19.4%. מתחילת השנה הסתכמה הספיגה השלילית של השטחים על פחות מחצי מיליון רגל רבוע, והיא נבעה מפינויים של בניינים מ-CLASS B ו-C.

במהלך הרבעון השני של 2025 הסתכם היקף ההשכרות בכ- 1.2 מיליון רגל רבוע מתוך סך של כ- 2.6 מיליון רגל רבוע במהלך המחצית הראשונה כולה. הירידה מתחת לממוצע הרב שנתי נובעת מהקטנה משמעותית בהשכרות מצד הממשל. סך שטחי השכרות המשנה עומד על 2.5 מיליון רגל רבוע, סכום הזהה לתום שנת 2019, ערב פרוץ מגיפת הקורונה.

במקביל נרשמה עלייה משמעותית במספר העובדים ששבנו לעבודה במשרדים, בעיקר כתוצאה מפיקוח משמעותי מצד הממשל, שהורה לעובדיו לשוב למשרדים לאלתר. נכון להיום, מצוי בבניה בעיר פרויקט אחד בלבד בהיקף של 400 אלף רגל רבוע, אשר בנייתו צפויה בשנה הבאה. מגמת הסבת משרדים למגורים ממשיכה לצבור תאוצה ונכון להיום מצויים בעיר 24 פרויקטים בשטח השכרה של 5.1 מיליון רגל רבוע, מהם 8 פרויקטים הנמצאים כעת בבנייה והשאר בשלבי תכנון ורישוי.

מגורים (Multi Housing) במטרופולין וווינגטון די.סי.

בשנה שחלפה עלה סך האוכלוסיה במטרופולין ב- 1.1%. ההכנסה הממוצעת במטרופולין גבוהה ב- 62% מההכנסה הממוצעת בארה"ב ושיעור הוצאות השכירות מסך ההכנסה עומד על 32%.

מלאי הדירות להשכרה בווינגטון די.סי. עומד על 585 אלף ומחירן הממוצע הינו 310 אלף דולר. שיעור ה-Vacancy עמד לתום יוני 2025 על 7.7% בהשוואה ל- 8.2% בכלל ארה"ב.

סך הספיגה (השכרות חדשות בניכוי פינויים) ברבעון השני של שנת 2025 היה 3,300 דירות ובשנה כולה הסתכם בכ- 11 אלף דירות. נכון להיום נבנות במטרופולין 12 אלף דירות, 50% פחות מהממוצע בעשור האחרון. במהלך הרבעון השני של שנת 2025 החלו להבנות 1,000 דירות, מספר נמוך מהשנתי אשר ישמור על רמה נמוכה של היצע פנוי עד לתום שנת 2027.

משרדים בוסטון

נכון לחודש יוני 2025, שיעור ה-Vacancy ב-CBD של בוסטון למשרדים מסוג "Trophy" עמד על 10.9% בהשוואה לממוצע הכולל של השוק בשיעור 17.5%.

במהלך הרבעון השני של השנה נחתמו עסקאות השכרה בהיקף של כמיליון רגל רבוע ורמת החיפוש האקטיבי מצד חברות לשטחים, עלתה בשיעור של 6.7% לעומת יוני 2024. שיעור החזרה לעבודה מהמשרדים בבוסטון הינו מהגבוהים ביותר (80%). סך שטחי השכרות המשנה עומד על 3.5 מיליון רגל רבוע. סך השטחים בבניה עומד על 1.8 מיליון רגל רבוע מהם כ-30% מושכרים מראש.

ג. התפתחויות בבריטניה

כלכלת בריטניה התרחבה ב-0.7% ברבעון הראשון של 2025. על פי התחזיות המעודכנות של הבנק המרכזי ("BOE"), התמ"ג צפוי לעלות ב-1.25% ב-2025, בדומה לשנת 2024.

הסכם הסחר בין ארה"ב לבריטניה יושם רשמית ברבעון השני של 2025 וכולל מס של 10% על רוב הסחורות הבריטיות. בריטניה הייתה המדינה הראשונה שחתמה על הסכם סחר עם ארה"ב מאז שהממשל הפדרלי השיק את מדיניות המכסים החדשה.

שיעור האבטלה בבריטניה עלה ל-4.7% במאי 2025, מ-4.4% בפברואר 2025.

ביוני 2025 קצב האינפלציה בבריטניה עלה ל-3.6%, מעל יעד ה-BOE של 2%. העלייה באינפלציה נבעה בעיקר מעלויות במחירי הדלק והנסיעות.

החל מחודש אפריל השנה ועד למועד פרסום הדוח, ביצע ה-BOE שתי הפחתות ריבית של 25 נקודות בסיס באופן ששיעור ריבית ירד לרמתו הנוכחית של 4.00%.

שוק המשרדים בלונדון:

ברבעון השני של השנה הנוכחית, הגיע היקף השכרת שטחי המשרדים במרכז לונדון ל-3.2 מיליון רגל רבוע, הנתון הגבוה ביותר שנרשם מאז שנת 2015. נפח ההשכרות המצטבר מתחילת השנה עומד על 5.1 מיליון רגל רבוע הגבוה ב-34% ביחס למחצית ראשונה של 2024 וגבוה בכ-14% ביחס לממוצע העשור.

היקף שטחי המשרדים הפנויים במרכז לונדון ירד ל-22 מיליון רגל רבוע המייצג שיעור של 8.9%. שיעור השטחים הפנויים בבניינים החדשים ירד לרמה הנמוכה ביותר בשנים האחרונות של כ-1.3%.

מחירי השכירות המשיכו במגמת עלייה בשל ההיצע המוגבל באופן שמחירי השכירות לרגל רבוע ב-West End עלו לרמה של 165 ליש"ט, ובסיטי ל-90 ליש"ט. כאשר ההטבות לשוכרים נותרו ברמה זהה למה שהיה ברבעונים הקודמים.

נפח ההשקעות במחצית השנה הנוכחית עמד על כ-4.5 מיליארד ליש"ט, המייצג עלייה של 60% ביחס למחצית הראשונה של 2024. ניכר כי אפשרויות המימון לעסקאות גדולות התרבו באופן שאיפשר ביצוע עסקאות בנפח גבוה יותר, בסכומים של מעל 100 מיליון ליש"ט.

קיימברידג':

במחצית הראשונה של השנה, הסתכמה פעילות השכרת המשרדים והמעבדות בקיימברידג' ב-295 אלף רגל רבוע. שיעורי ההיוון למעבדות נותרו על 4.75% ושיעורי ההיוון למשרדים נותרו על רמה של כ-6.0%.

3. תחום האנרגיה המתחדשת - להלן מידע אודות התפתחות מהותית למועד פרסום הדוח בסביבה העסקית בארה"ב בתחום האנרגיה המתחדשת בה עוסקת אנרג'יקס:

- i. אימוץ חוק "One Big Beautiful Bill" והוראות רלבנטיות לעניין מערך הטבות מס ה-ITC בארה"ב - ביום 4 ביולי 2025, אומץ החוק הפדרלי המקיף המכונה "One Big Beautiful Bill" (OBBD) אשר כולל, בין היתר, שינויי חקיקה בכל הנוגע למערך הטבות המס הפדרלי ITC, הרלבנטי לפעילותה של אנרג'יקס בארה"ב.
- ii. **עדכון תקנות ה-Safe Harbor** – בהתאם לחוק ביום 8 ביולי 2025, פרסמו משרד האוצר ורשויות המס הנחיות חדשות אשר תחלנה מיום 2 בספטמבר 2025, להגדרת "תחילת הקמה" של פרויקטים, אשר משמשת כבסיס לקביעת זכאותו של פרויקט להגנת ה-Safe Harbor לצורך שימור שיעור הטבת מס ה-ITC לפני אימוץ חוק ה-OBBD.
- iii. לאור האמור, אנרג'יקס מעריכה כי לתקנות הנ"ל לא תהיה השפעה מהותית על פעילותה העתידית בארה"ב ותוכניותיה העסקיות עד לסוף שנת 2030 להקמת הספק מצטבר של 5GWp.

הערכות החברה והחברות המוחזקות בדבר ההשלכות האפשריות של ההתפתחויות העתידיות בסביבה העסקית והכלכלית שבה פועלת הקבוצה, כמפורט לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("מידע צופה פני עתיד"), המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה, ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים בידי החברה, על פרסומים ומחקרים בנושאים אלו ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות במדינות השונות בהן פועלת הקבוצה במועד פרסום הדוח. מובהר כי אין כל ודאות כי ההערכות האמורות לעיל יתממשו, כולן או חלקן וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה.

2.2 דוח על המצב הכספי

סעיף בדוח על המצב הכספי	30.6.2025 מיליוני ש"ח	31.12.24 מיליוני ש"ח	הערות והסברים
מזומנים ושווי מזומנים	1,741	1,524	לדוח תזרים - ראה סעיף 2.6 להלן.
נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין (כולל נדל"ן להשקעה המיועד למימוש)	25,680	25,006	הגידול נובע משערוכים חיוביים באמות בסך של כ-259 מיליון ש"ח, ושערוכים חיוביים ב- BE בסך של 37 מיליון ש"ח. בנוסף, הגידול נובע מהשקעות בנדל"ן בהקמה ובנכסים מניבים קיימים, חלקו מאמות בסך של כ-344 מיליון ש"ח וסך של 184 מיליון ש"ח ב- BE. וכן מהשפעת שערי חליפין על הנדל"ן של BE (כ-58 מיליון ש"ח). כמו כן, כ-213 מיליון ש"ח סווג באמות כנכס מוחזק למימוש.
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	2,210	2,303	להלן עיקרי השינויים: - רישום רווחים בחברות כלולות בסך של כ-53 מיליון ש"ח. - רישום הפסד מקרן הון הפרשי תרגום בארה"ב (CARR ו-AH Boston) בסך של 127 מיליון ש"ח. לפרוט בעניין זה ראה סעיפים 2.3.3 ו-2.5.2 להלן. לפירוט בדבר שינויים ביתרת השקעות בחברות כלולות - ראה באורים 6, 7 ו-11 (ג) לדוחות הכספיים.
מתקנים לייצור חשמל - פעילים ובהקמה	10,290	9,943	עיקר הגידול נובע מהשקעה בייזום והקמה של פרויקטים על ידי אנרג'יקס בארה"ב ובישראל. לפירוט בדבר מתקנים לייצור חשמל ראה באור 5 לדוחות הכספיים.
נכסים אחרים	1,835	1,272	
סך - הכל נכסים	41,756	40,048	
הלוואות ואגרות חוב	24,240	22,082	להלן עיקרי השינויים: - גיוס אגרות חוב וקבלת הלוואות בהיקף של 1 מיליארד ש"ח. - פרעון אגרות חוב והלוואות בסך 1.3 מיליארד ש"ח. לפירוט בדבר עיקרי השינויים בחוב הפיננסי של הקבוצה - ראה סעיף 2.4.3 להלן.
התחייבויות אחרות	5,897	6,333	
סך - הכל התחייבויות	30,137	28,415	
הון המיוחס לבעלי המניות	5,388	5,414	לפירוט בדבר עיקרי השינויים בהון המיוחס לבעלי המניות - ראה סעיף 2.7.2 להלן.
זכויות מיעוט	6,231	6,219	
סך הכל הון	11,619	11,633	
סך הכל התחייבויות והון	41,756	40,048	

2.3 השקעות

2.3.1 להלן ההשקעות של החברה (סולו מורחב) ליום 30 ביוני 2025:

בסיס מדידה של השווי	שווי	יתרה בספרי החברה (סולו מורחב)	כמות מניות	מטבע	
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח			
אמות	שווי בורסה - סחיר	5,490,793	4,712,593	240,718,672 (*)	ש"ח
אנוג'יקס	שווי בורסה - סחיר	3,434,198	1,041,514	276,060,936	ש"ח/זלוטי/USD
CARR	שווי מאזני	1,273,956	1,273,956	-	USD
AH BOSTON	שווי מאזני	282,635	282,635	-	USD
BROCKTON EVERLAST	שווי מאזני	3,163,260	3,163,260	-	GBP
BROCKTON FUNDS	שווי מאזני	211,067	211,067	-	GBP
אחר ¹³		513,401	513,401		
סך-הכל		14,369,310	11,198,426		

(*) כמות המניות ליום כרסום הדוח היא 246,849,572.

2.3.2 השקעות של החברה (סולו מורחב) בתקופה המדווחת ולאחר תאריך המאזן:

במהלך התקופה המדווחת ולאחר תאריך המאזן השקיעה החברה (סולו מורחב) בחברות המוחזקות שלה כמפורט להלן:

סה"כ	ללאחר תאריך המאזן	חציון 1 2025	
במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	
103	-	103	Brockton Everlast
150	150	-	אמות
335	335	-	CARR
72	57	15	AH Boston
660	542	118	סה"כ

¹³ כולל בעיקר מזומנים בסך של 509 מיליון ש"ח.

2.3.3 שערוכי נדל"ן:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, חלקה של החברה ברווחי שערוכי הנדל"ן להשקעה שרשמו החברות המוחזקות עמד על סך של 159 מיליון ש"ח (לעומת הפסד של 503 מיליון ש"ח). לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, חלקה של החברה ברווחי שערוכי הנדל"ן להשקעה שרשמו החברות המוחזקות עמד על סך של 138 מיליון ש"ח (לעומת הפסד של 87 מיליון ש"ח). לפירוט בדבר שערוכי הנדל"ן להשקעה שרשמו החברות המוחזקות של החברה בתקופה המדווחת (בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025) ראה ביאור 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6 ו-2.3.7 להלן.

2.3.4 השקעה בנדל"ן בישראל – באמצעות אמות:

ליום 30 ביוני 2025 מחזיקה החברה באמות בשיעור של 50.99%.

הנפקת הון - בחודש יולי 2025, הנפיקה אמות, באמצעות דוח הצעת מדף, 20,691,400 מניות רגילות של אמות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ו-10,345,700 כתבי אופציה (סדרה 12) הניתנים למימוש למניות רגילות של אמות¹⁴. התמורה המיידית (נטו) הכוללת שהתקבלה בידי אמות הסתכמה לסך של כ-505 מיליון ש"ח. התמורה העתידית (ברוטו) שתתקבל על ידי אמות, בהנחת מימוש מלא כתבי האופציה (סדרה 12) שהונפקו כאמור למניות, בכפוף להתאמות, תסתכם לסך של כ-290 מיליון ש"ח.

במסגרת ההצעה לציבור, הוקצו לחברה 6,130,900 מניות רגילות ו-3,065,450 אופציות (סדרה 12) של אמות בתמורה לסך של 150 מיליון ש"ח. בעקבות ההקצאה הנ"ל, מחזיקה החברה למועד פרסום הדוח ב-50.05% מהזכויות באמות (49.14% בדילול מלא).

2.3.4.1 מידע אודות פעילות אמות:

למידע אודות פעילות אמות ראה פרק ב בדוח תאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2024 וסעיף 2.3.4 לדוח הדיסקוריון של החברה לשנת 2024.

2.3.4.2 להלן התפתחויות עסקיה של אמות בתקופה המדווחת:

בהמשך לאמור בביאור 4ב' לדוחות הכספיים לשנת 2024 -

- **מתחם הלח"י (The Park)** – אמות חתמה על חוזה שכירות לשטחי המסחר בפרויקט בהיקף של כ-13 אלף מ"ר (חלק אמות – 50%) אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ-20 מיליון ש"ח (חלק אמות – 50%). מגדל המשרדים בפרויקט כולל שטחים בהיקף של 80 אלף מ"ר וצפוי לקבל טופס 4 לאכלוס ברבעון הרביעי לשנת 2025.
- **מגדל ToHa2** – בניית המגדל נמצאת בעיצומה ולמועד פרסום הדוח הושלמו כ-75% מעבודות השלד, בהתאם ללו"ז המתוכנן. עבודות המעטפת והמערכות של ToHa2 מתקדמות גם הן לפי התכנון והצפי להשלמת הבנייה וקבלת טופס 4 הינו סוף שנת 2026.
- **תפוסה** - שיעור התפוסה של כלל נכסי אמות ליום-30.06.2025 הינו 93.2% (בנטרול נכסים אשר מומשו לאחר תאריך הדוח) וליום 31.12.2024 עמד על כ-92.3% (שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס).

¹⁴ כתבי האופציה (סדרה 12) של אמות ניתנים למימוש למניות רגילות של אמות עד ליום 31 בדצמבר, 2026 (כולל) כנגד תשלום מחיר מימוש (מתואם דיבידנד) בסך 28 ש"ח (ללא הצמדה למדד או למטבע כלשהו) לכל כתב אופציה.

2.3.4.3 התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

בתקופה המדווחת רשמה אמות בדוחותיה הכספיים שיערוך חיובי בסך של 259 מיליון ש"ח.

FFO אמות

FFO - אמות השקעות בע"מ					
באלפי ש"ח					
שנת 2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	חציון 1 2024	חציון 1 2025	
919,002	165,812	298,265	314,983	457,496	רווח לשנה
					התאמות:
					רווח משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן
(570,485)	(99,704)	(250,623)	(122,338)	(267,420)	להשקעה ורווח ממכירת נדל"ן להשקעה
23,053	-	750	19,302	4,260	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
					השפעות המס השוטף והנדחה בשל
154,578	(2,776)	48,697	26,967	77,702	ההתאמות לעיל
526,148	63,332	97,089	238,914	272,038	FFO - לפי גישת הרשות
					גישת ההנהלה, התאמות נוספות:
8,324	2,061	2,330	3,875	4,448	תשלום מבוסס מניות
2,850	593	756	1,389	1,483	פחת והפחתות
285,863	140,057	103,791	163,633	128,325	הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
823,185	206,043	203,966	407,811	406,294	FFO - לפי גישת ההנהלה
					חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת הרשות
268,752	32,333	49,552	122,137	138,867	באלפי ש"ח
					חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת ההנהלה
420,476	105,193	104,099	208,389	207,391	באלפי ש"ח

(*) ה- FFO בגין אמות מוצג ללא נטרול יתרות בינחברתיות.

2.3.5 השקעה ב-CARR:

ליום 30 ביוני 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים שיעור ההחזקה האפקטיבי של הקבוצה ב-Carr הינו 47.8% ו-79%, בהתאמה. יתרת ההשקעה ב-Carr בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025, הינה 378 מיליון דולר (כ-1.27 מיליארד ש"ח) ולאחר השלמת עסקת פדיון אחזקותיה של JPM והשקעה של 100 מיליון דולר בהון העצמי של Carr עומד שווי ההשקעה של החברה על סך של כ-502 מיליון דולר (כ-1.7 מיליארד ש"ח).

2.3.5.1 מידע אודות פעילות Carr:

למידע אודות פעילות Carr ראה פרק 6 בדוח תאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2024 וסעיף 2.3.5 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

2.3.5.2 להלן התפתחויות עסקיה של Carr בתקופה המדווחת ולאחר תאריך הדוח:

(א) בחודש יולי 2025, השלימה Carr את עסקת פדיון אחזקותיה של JPM ב-CARR בתמורה להעברת בעלות מלאה על 3 נכסים¹⁵ של CARR לידי JPM, כשהם חופשיים מכל חוב (להלן: "העסקה"). בנוסף, במועד השלמת העסקה, השקיעה החברה הון עצמי בהיקף של 100 מיליון דולר ב-Carr. בעקבות האמור, שיעור החזקתה האפקטיבי של החברה ב-CARR עלה ל-79%¹⁶.

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

(ב) לפרטים אודות הפעולות אותן ביצעה CARR לצורך היערכות לביצוע הפדיון האמור, ראה באור 6 לדוחות הכספיים.

(ג) להלן נתונים אודות Carr לאחר העסקה (הנתונים מייצגים את חלקה של Carr):

הפנייה	במיליוני דולר	
(1)	1,654	נדל"ן להשקעה
(2)	34	נדל"ן להשקעה בהקמה
(3)	112	מזומנים ומזומנים מיועדים
	12	הון חוזר ואחר
	1,812	סך נכסים
(4)	1,176	הלוואות זמן ארוך
	636	הון עצמי
	1,812	סך הלוואות והון
	502	חלק החברה בהון

¹⁵ הנכסים שהועברו ל-JPM: 1701 Duke street, Signal House ו-1875 K street, בשווי כולל של 241 מיליון דולר.

¹⁶ שיעור אחזקתה של כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל") במועד השלמת העסקה הינו 17.6%.

(1) מידע נוסף אודות נדל"ן להשקעה:

- בהתאם לשווי הנכסים ל- 30 ביוני 2025.
- נכון למועד פרסום הדוח בבעלות Carr 7 נכסי נדל"ן מניבים:
 - Midtown Center (ווינגטון DC) (51%); NY 1700 (ווינגטון DC) (100%); The Willson (בת'סדה MD) (100%); 2311 Wilson (ארלינגטון VA) (60%); One Congress (בוסטון, MA) (75%); 200 State (בוסטון, MA) (100%); ו- 100 Congress (אוסטין, TX) (51%).
- חלקה של Carr בשטחי הנדל"ן המניבים המושכרים הוא כ- 2.3 מיליון רגל רבוע.
- שיעור ההשכרה הינו 91.7%.
- מח"מ השכירות - 11 שנים.
- שיעור ההיוון המשוקלל 7.5%.

(2) מידע נוסף אודות פרויקטים בייזום:

- נכון למועד פרסום הדוח בבעלות Carr שני פרויקטים בייזום להקמת בניינים המיועדים להשכרה:
 - בניין 425 Montgomery Street - פיתוח פרויקט מגורים בן 237 יחידות דיור להשכרה, בו Carr מחזיקה 10% והשותף מחזיק בתרת זכויות הבעלות בפרויקט.
 - בניין 3033 Wilson - פיתוח פרויקט מגורים בן 309 יחידות דיור להשכרה, בו Carr מחזיקה 100%.

(3) כולל מזומנים בסך של כ- 87 מיליון דולר המיועדים להשקעה בנכסים המניבים הקיימים.

(4) מידע נוסף אודות הלוואות לזמן ארוך:

- מח"מ - 4.8 שנים.
- שיעור ריבית משוקללת - 5.1%.
- ההלוואות מובטחות בשעבוד על נכסי Carr.
- Carr קיבעה הריבית בכל הלוואותיה.

(ד) להלן תחזית על פעילותה של Carr לתקופה של 12 חודשים בין יולי 2025 ליוני 2026 במצב "AS IS" ¹⁷:

הפניה	במיליוני דולר
-------	---------------

(1)	135	תחזית NOI
(2)	50	תחזית FFO

(1) כולל הכנסות בסך של 11 מיליון דולר מניהול נכסים בבעלות משותפת ושל אחרים, לרבות דמי ניהול בפרויקטים בייזום עם שותפים.

(2) מייצג תשואת FFO של 8% על ההון העצמי של Carr לאחר השלמת עסקת כדיון אחזקות JPM.

המידע בדבר תחזית ה- NOI וה- FFO וכן ההוצאות הצפויות הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעות מונח זה בסעיף 32 לחוק ניירות ערך. המידע מסתמך על תוכניות העבודה של הנהלת Carr, בהתאם להערכותיה והתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת הנהלת Carr והואיל ואין וודאות שהמשתנים הרבים המרכיבים את תוכנית העבודה, יתממשו כמתוכנן.

¹⁷ ללא התייחסות לרכישות ו/או מימושים של נכסים העשויים להתרחש במהלך התקופה.

2.3.5.3 התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

בתקופה המדווחת רשמה Carr בדוחותיה הכספיים שיערוך חיובי בסך של 19 מיליון דולר (חלקה של הקבוצה בשערוך החיובי האמור, לפני מס, הינו כ- 9 מיליון דולר (32 מיליון ש"ח)).

להלן ה- FFO של CARR

CARR FFO					
באלפי ש"ח					
שנתי	רבעון 2	רבעון 2	חציון 1	חציון 1	
2024	2024	2025	2024	2025	
(145,080)	(16,150)	22,206	(156,970)	53,543	רווח (הפסד) לתקופה
					התאמות:
129,392	(7,460)	(8,164)	90,844	(20,879)	רווח משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
6,433	1,214	1,908	2,468	2,753	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
1,921	10	5	(35)	(105)	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
74,725	37,770	1,362	100,421	2,286	התאמות המפורטות לעיל בגין חברות כלולות
67,391	15,384	17,317	36,728	37,598	FFO לפי גישת הרשות
1,643	(527)	(2,196)	570	(5,188)	מיוחס למיעוט
(6,576)	-	457	(4,378)	1,177	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
62,458	14,857	15,578	32,920	33,587	FFO - לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי מניות של החברה
62,458	14,857	15,578	32,920	33,587	FFO - לפי גישת ההנהלה באלפי דולר
					לגישת ההנהלה התאמות נוספות:
137,168	33,304	33,843	72,026	70,649	NOI
(7,843)	(2,143)	(2,922)	(5,484)	(6,159)	הוצאות הנהלה וכלליות
(66,867)	(16,304)	(15,343)	(33,622)	(30,903)	הוצאות מימון
62,458	14,857	15,578	32,920	33,587	FFO - לפי גישת ההנהלה
110,216	25,401	26,675	57,555	57,753	חלק אלוני חץ ב- FFO לפי גישת הרשות באלפי ש"ח
110,216	25,401	26,675	57,555	57,753	חלק אלוני חץ ב- FFO לפי גישת ההנהלה באלפי ש"ח

2.3.6 השקעה ב-AH BOSTON:

2.3.6.1 כללי:

החברה מחזיקה בכ- 55% מהזכויות בהון וכ-50% מזכויות השליטה (באמצעות תאגידים בבעלותה המלאה), בשלוש חברות המחזיקות שני מגדלי משרדים ובניין למעבדות בתחום ה-Life Science (2 ב-CBD (מרכז העסקים הראשי של בוסטון) ואחד במזרח קיימברידג' (להלן, יחד: "שותפויות בוסטון"). שותפתה של החברה בשותפויות בוסטון הינה Oxford Properties Group (להלן: "אוקספורד"). יתרת ההשקעה בשלוש שותפויות בוסטון, בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025, הינה 84 מיליון דולר (כ-283 מיליון ש"ח).

2.3.6.2 בנין 745 Atlantic:

נכון למועד הדוח הסתיימה הסבת בניין Atlantic 745 מבניין משרדים לבניין מעבדות בתחום ה-Life Science, למעט עבודות ההתאמה לשוכרים שתקציבן הינו 32 מיליון דולר. נכון למועד פרסום דוח זה טרם הושכרו שטחים בבנין האמור.

האמור בסעיף זה לעיל בדבר תקציב עבודות ההתאמה בפרוייקט הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך.

לאחר תקופת הדוח, בחודש יולי 2025, התקשרה חברת הנכס בהסכם למימון מחדש של הלוואה, לפיו בוצע פרעון של 27 מיליון דולר (מיתרה של 159 מיליון דולר ליתרה של 132 מיליון דולר), חלקה של החברה בפירעון עמד על כ-15 מיליון דולר. לחברת הנכס ניתנה אפשרות להגדיל את סכום הלוואה עד לסך של 180 מיליון דולר וזאת בעיקר בכדי לממן עלויות השכרה עתידיות.

ההלוואה החדשה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 7% לתקופה של שלוש שנים עם אופציית הארכה של שנה נוספת.

2.3.6.3 בנין Summer 125:

בתקופת הדוח, הרחיב שוכר עיקרי בבניין את הסכם השכירות ב-100 אלף רגל נוספים והאריך את הסכם השכירות הכולל שלו בסך של 256 אלף רגל עד לשנת 2033. נכון למועד הדוח, שיעור השטחים המושכרים בבנין עומד על 92%.

2.3.6.3 התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

בתקופה המדווחת נרשמו שיעורים שליליים בסך 20 מיליון דולר (חלקה של הקבוצה בשערוך השלילי כאמור לפני מס הינו כ-11 מיליון דולר (39 מיליון ש"ח)), בעיקר בשל בנין Atlantic 745 כתוצאה מירידת מחירי השכירות בבוסטון בתחום המעבדות ועלייה בהיקף השטחים הפנויים בענף (כתוצאה מעודף בנייה ספקולטיבית וירידה בביקושים האקטיביים להשכרות) אשר יאריך את תקופת מאמצי ההשכרות של הבנין.

להלן ה- FFO של AH BOSTON

Boston FFO - AH					
באלפי דולר					
שנת	רבעון 1	רבעון 1	חציון 1	חציון 1	
2024	2024	2025	2024	2025	
(136,952)	(35,366)	(20,391)	(72,384)	(19,587)	הפסד לתקופה
					התאמות:
142,942	36,622	20,346	76,197	19,627	הפסד משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
5,202	1,292	1,310	2,594	2,710	פחת והפחתות
3,498	1,031	148	1,869	561	הפסד משינויים בשווי הוגן או מכירה של מכשירים פיננסיים
14,690	3,579	1,413	8,276	3,311	FFO - לפי גישת הרשות
14,690	3,579	1,413	8,276	3,311	FFO - לפי גישת ההנהלה
					גישת ההנהלה, התאמות נוספות:
28,510	7,944	7,194	15,279	12,832	NOI
(1,122)	(264)	(95)	(591)	(183)	הוצאות הנהלה וכלליות
(12,698)	(4,101)	(5,686)	(6,412)	(9,338)	הוצאות מימון
14,690	3,579	1,413	8,276	3,311	FFO - לפי גישת ההנהלה (*)
29,869	7,140	2,784	16,606	6,552	חלק אלוני חץ ב- FFO לפי גישת הרשות - באלפי ש"ח
29,869	7,140	2,784	16,606	6,552	חלק אלוני חץ ב- FFO לפי גישת ההנהלה - באלפי ש"ח

(*) הירידה ב- NOI וב- FFO בין התקופות האמורות נובעת מהפסקת היוון של עלויות מימון ואחזקה בבניין Atlantic 745 אשר נכון למועד פרסום דוח זה טרם הושכר.

2.3.7 השקעה ב-Brockton Everlast ("BE"):

ליום 30 ביוני 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה, בעקיפין, בכ- 84.9% מהזכויות ב-BE. במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בהון BE כ-21.6 מיליון ליש"ט (כ-103 מיליון ש"ח).

2.3.7.1 מידע אודות פעילות BE:

- בתקופת הדוח סיימה BE את הריסת הבניינים שהיו באתר ונערכת לתחילת עבודות דיפון וחפירה לצורך הקמת בניין Dovetail בסיטי של לונדון.
 - בתקופת הדוח השלימה BE את רכישתו של בניין משרדים בשטח של 40 אלף רגל בפארק המדע בקיימברידג' (להלן: "הבניין"), בתמורה לסך של כ-22 מיליון ליש"ט (כ-24 מיליון ליש"ט, כולל עלויות עסקה).
- הבניין, אשר מושכר במלואו לשוכר יחיד, כולל חניון אשר מתוכנן לשמש כתחליף לבניית כמחצית משטחי החניה הנדרשים לפרויקט אותו מקדמת BE במגרש סמוך. להערכת BE, החיסכון בעלויות ההקמה של החניון בפרויקט האמור יעלו על עלות הרכישה של הבניין הנ"ל.

לצורך מימון רכישת הבניין, נטלה BE הלוואה בסך של כ-13 מיליון ליש"ט והיתרה מומנה באמצעות הון בעלים. למידע נוסף אודות פעילות BE ראה פרק ד לדוח תאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2024 וסעיף 2.3.6 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

2.3.7.2 התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

בתקופת הדוח רשמה BE שערוך חיובי בסך של 8 מיליון ליש"ט (37 מיליון ש"ח) הנובע בעיקרו מעליית שווי של נכס בהקמה בסיטי של לונדון (ראה סעיף 2.3.7.1 לעיל).

2.3.7.3 חוב פיננסי:

- בחודש פברואר 2025, נטלה BE הלוואה בסך של 45 מיליון ליש"ט (202 מיליון ש"ח) וזאת חלק הלוואה בסך 46 מיליון ליש"ט אשר הגיע מועד פירעונה. לפרטים נוספים ראה באור ד 8 לדוחות הכספיים.
- נכון ליום 30 ביוני 2025, ל-BE הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ-377 מיליון ליש"ט, מתוכם כ-280 מיליון ליש"ט עתידים להיפרע במהלך שנת 2026. BE מנהלת מגעים עם גופים פיננסיים למימון מחדש של ההלוואות האמורות.

2.3.7.4 להלן ה-FFO של BE:

BE – FFO					
באלפי ליש"ט					
	רבעון 2	רבעון 2	חציון 1	חציון 1	
	2024	2025	2024	2025	
רווח (הפסד) לתקופה	(26,942)	(23,277)	(38,798)	13,880	
<u>התאמות:</u>					
הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(11,940)	3,129	19,633	(7,609)	
הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS36 (לרבות ירידת ערך השקעה הנמדדת בשיטת השווי המאזני) או רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	42,800	21,130	21,130	(866)	
הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים	4,480	780	1,966	2,351	
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל	1,495	(28)	(19)	-	
FFO - לפי גישת הרשות באלפי ליש"ט	9,893	1,734	3,912	7,756	
<u>גישת ההנהלה, התאמות נוספות:</u>					
פחת והפחתות	527	111	191	385	
תשלום מבוסס מניות	2,314	962	1,456	400	
התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מכלל ההתאמות לעיל	(359)	(182)	(262)	-	
FFO - לפי גישת ההנהלה באלפי ליש"ט	12,375	2,625	5,297	8,541	
<u>להלן פירוט ה-FFO בהתאם לגישת ההנהלה:</u>					
NOI	42,730	9,666	10,433	20,185	
הוצאות הנהלה וכלליות	(12,816)	(3,415)	(2,676)	(4,998)	
הוצאות מימון	(20,006)	(4,883)	(1,263)	(6,646)	
הכנסות דמי ניהול מקרנות ברוקטון	2,467	1,257	2,265	-	
FFO - לפי גישת ההנהלה באלפי ליש"ט	12,375	2,625	5,297	8,541	
חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת הרשות באלפי ש"ח	39,208	6,900	15,354	31,098	
חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת ההנהלה באלפי ש"ח	49,032	10,411	20,778	34,244	

2.3.8 השקעה בתחום האנרגיות המתחדשות באמצעות אנרג'יקס:

במסגרת פעילותה הכוללת של אנרג'יקס בישראל, ארה"ב ופולין, ההספק הכולל של מערכותיה בתחום הפוטו-וולטאי ואנרגיית הרוח מסתכם לתאריך אישור הדוח ל- 1.5GW ו-189MWh (אגירה)¹⁸, פרויקטים בהפעלה מסחרית, כ- 735MW ו-257MWh (אגירה) פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה (ו-עד 570MW נוספים בכפוף להשלמת רכישת פרויקט Jonava בליטא ופרויקט נוטינגהאם באוהיו), וכ-644MW ו-50MWh (אגירה) פרויקטים בייזום מתקדם. כמו כן, לאנרג'יקס פרויקטים בייזום, בתחום הפוטו-וולטאי ובתחום אנרגיית הרוח, בהספק של כ-5GW ופרויקטים בייזום בתחום האגירה בהספק של כ-11GWh.

2.3.8.1 מידע אודות פעילות אנרג'יקס:

למידע אודות פעילות אנרג'יקס ראה פרק ה' לדוח תאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2024 וסעיף 2.3.8 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

2.3.8.2 להלן התפתחויות עסקיה של אנרג'יקס בתקופה המדווחת ולאחר תאריך המאזן:

- **עבודות הקמה** - לתאריך אישור הדוח, נמצאת אנרג'יקס בעיצומן של עבודות הקמה של 12 פרויקטים בהספק כולל של כ-734MW+210MWh בארה"ב, פולין וישראל. בנוסף, נערכת אנרג'יקס לתחילת הקמתם של פרויקטים בהספק כולל של 570MW (פוטו-וולטאי ורוח), אשר יחלו באופן מיידי בכפוף להשלמת עסקאות הרכישה של פרויקט Jonava בליטא ופרויקט נוטינגהאם בארה"ב.
- **קבלת אישורי חיבור בפולין בהספק של מעל 1GW** - בחודש יולי 2025 קיבלה אנרג'יקס אישורי חיבור לרשת החשמל עבור פרויקטים חדשים בהספק כולל של כ-1GW. בהתאם, לתאריך אישור הדוח, לאנרג'יקס אישורי חיבור לרשת החשמל ביחס לפרויקטים בייזום בפולין, בשנים שבין 2026-2031, בהספק כולל של כ-1.35GW, מתוכם כ-880MW למתקני רוח, כ-230MWp למתקנים פוטו-וולטאיים וכ-240MW למתקני אגירה¹⁹.
- **כניסה לפעילות בליטא** - בחודש מרץ 2025, התקשרה אנרג'יקס בהסכם לרכישת פרויקט משולב רוח ופוטו וולטאי בהספק כולל של כ-470MW בליטא (כ-140MW רוח ועד- 330MWp פוטו וולטאי) תמורת סך של 25 מיליון יורו. מדובר בפרויקט הראשון של אנרג'יקס בליטא, על רקע בחינת אנרג'יקס להרחבת פעילותה לליטא תחת מערך פעילותה העצמאי בפולין, ועם השלמת עסקת הרכישה בכוונת אנרג'יקס לפעול לתחילת הקמה מיידי. בתקופת הדוח התקבל היתר בניה לחוות הרוח, והשלמת רכישת הפרויקט צפויה ברבעון רביעי 2025, לאחר קבלת יתר האישורים (כולל היתר למתקן הסולארי).

¹⁸ כולל פרויקט בהספק של כ-78MWp בארה"ב שחובר והחל בהפעלה מסחרית לאחר תאריך המאזן.

¹⁹ יצוין כי אישורי החיבור לרשת מהווים כיום את צוואר הבקבוק והמכשול העיקרי לקידום פרויקטים חדשים לייצור חשמל בפולין, וקבלתם מפחיתה משמעותית את הסיכון היזמי הנלווה לפרויקטים המצויים בשלבי פיתוח שונים וכן פרויקטים עתידיים שאנרג'יקס עשויה לרכוש ולתמוך בהמשך צמיחת פעילות אנרג'יקס בשנים הבאות.

ישראל

פרויקט אר"ן להקמת חוות רוח בהספק של 104MW: לאחר סיום המלחמה בחזית הצפונית ולאור השינויים הגיאופוליטיים בסוריה, אנרג'יקס נערכה במהלך החודשים האחרונים לחידוש עבודות ההקמה של הפרויקט, אולם נתקלה בהתנגדות אלימה, תוך הפרת החוק, מצד מספר תושבים דרוזים המתנגדים לפרויקט. לאור האמור, נערכת אנרג'יקס מחדש לתחילת עבודות ההקמה, תוך האבטחה הנדרשת, וזאת ביחס ל- 10 טורבינות המרוחקות מאזורי המגורים וצמודות לגבול כשלב א'. בהמשך תפעל אנרג'יקס להקים את שלב ב'.

למרות שבכוונת אנרג'יקס להקים את הפרויקט במלואו בהתאם לזכויותיה על פי דין, בהעדר מעורבות אינטנסיבית של ממשלת ישראל להגעה להסדר והנחיית משטרת ישראל לאבטחת הקמת הטורבינות, אנרג'יקס רואה סיכון גבוה יותר בהקמתן של 11 הטורבינות הנותרות (מתוך 21 טורבינות) היות ואלה קרובות יותר ליישובים הדרוזים ובעלות פוטנציאל התנגדות גבוה יותר. לפיכך, החליט דירקטוריון אנרג'יקס כי נכון למועד הדוח, ההסתברות להקמת 11 הטורבינות הנותרות המהוות את שלב ב' הינה נמוכה מ- 50%. לאור זאת, אנרג'יקס רשמה הפסד מירידת ערך של הפרויקט בתקופת הדוח, בסכום של כ-36 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 5ב' לדוחות הכספיים.

ארה"ב

- למידע אודות שינויי רגולציה בארה"ב, ראה סעיף 2.1 (3) לעיל.
- **השלמת הקמה 4 פרויקטים מתוך צבר E4-** בתקופת הדוח השלימה אנרג'יקס את הקמתו של פרויקט פוטו-וולטאי נוסף בהספק של כ-78MWp מתוך צבר E4, ובסך הכל השלימה את הקמתם של 4 פרויקטים בהספק כולל של כ-148MWp מתוך צבר זה.

פולין

במהלך הרבעון, השלימה אנרג'יקס את החיבור לרשת ואת הפעלתו המסחרית של פרויקט הפוטו-וולטאי שלה בפולין בהספק של כ-30MWp. בנוסף, הושלמה הקמתו של פרויקט אגירה Stand Alone בהספק של כ-48MWh והפעלתו המסחרית צפויה בשבועות הקרובים. כמו כן, החלה אנרג'יקס בהקמת פרויקט האגירה Stand Alone נוסף בהספק כולל של כ-52MWh, אשר צפוי להגיע לכדי הפעלה מסחרית לקראת סוף שנת 2025. מימון הקמת פרויקטי האגירה ייעשה באמצעות מסגרת אשראי ייעודית שניתנה לאנרג'יקס בתקופת הדוח בסך של 100 מיליון זלוטי. לפרטים ראה ביאור 8ג' (4) לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים על התפתחויות עסקיה של אנרג'יקס בתקופה המדווחת ולאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים.

האמור בסעיף 2.3 לעיל בדבר פרויקטים בייזום, בפיתוח ובהקמה כוללים תחזיות, הערכות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה ו/או הקבוצה ועל כן הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("מידע צופה פני עתיד").

להלן ניתוח EBITDA פרויקטאלי המשמש את אנרג'יקס לחישוב תוצאות פעולותיה:

EBITDA אנרג'יקס באלפי ש"ח					
2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	חציון 1 2024	חציון 1 2025	
625,934	322,913	221,705	156,397	123,759	EBITDA חשבונאי של אנרג'יקס
(30,396)	(14,037)	(16,410)	(8,006)	(8,936)	הוצאות חכירה (IFRS 16)
10,046	8,652	13,585	2,679	6,113	הכנסות/הוצאות אחרות כולל הוצאות ייזום
135,090	55,645	65,771	28,661	35,045	הנהלה וכלליות
<u>740,674</u>	<u>373,173</u>	<u>284,651</u>	<u>179,731</u>	<u>155,981</u>	סה"כ EBITDA פרויקטאלי

2.3.9 תקבולי דיבידנד

להלן תקבולי הדיבידנד מההשקעות העיקריות של החברה (סולו מורחב) בשנת 2025 עד למועד פרסום הדוחות הכספיים ותחזית תקבולי הדיבידנדים לשנת 2025:

מחודש ינואר 2025		
תחזית לשנת 2025	ועד למועד פרסום הדוחות	
במיליוני ש"ח		
319	185	אמות
47	-	BE
110	55	אנרג'יקס
31	15	AH Boston
507	256	סה"כ דיבידנד תזרימיים
159	-	²⁰ Carr – Dividend Reinvestment Plan
<u>666</u>	<u>256</u>	סה"כ דיבידנד

תחזית תקבולי הדיבידנד לשנת 2025 מחושבת בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד המוצהרת של כל אחת מן החברות המוזכרות לעיל, ומתבססת על תיק ההשקעות הקיים של החברה למועד פרסום דוח זה. הטבלה הנ"ל אינה כוללת דיבידנד והחזרי השקעה מקרנות ברוקטון אשר התקבלו ואשר עשויים להתקבל עם מימוש נכסים על ידן.

²⁰ במסגרת בחירת החברה להשתתף בתוכנית ה-DRIP של Carr, יישאר סכום הדיבידנד לו זכאית החברה ב-Carr חלף קבלתו והשקעתו מחדש.

המידע בדבר תחזית תקבולי הדיבידנדים לשנת 2025 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 וזאת לאור העובדה שאין כל ודאות שהאורגנים המוסמכים של החברות המוחזקות, יאשרו בפועל את חלוקת הדיבידנדים האמורים, והדבר נתון לשיקול דעתם הבלעדי.

2.4 נזילות ומקורות מימון

2.4.1 מזומנים ומסגרות אשראי

ליום 30 ביוני 2025 לקבוצה יתרות מזומנים בסך של 1.7 מיליארד ש"ח (מתוכם יתרת מזומנים של החברה סולו מורחב – 509 מיליון ש"ח) וקווי אשראי לא מנוצלים בסך של כ-2.5 מיליארד ש"ח (מתוכם קווי אשראי לא מנוצלים של החברה סולו מורחב – 550 מיליון ש"ח).

2.4.2 נכסים לא משועבדים

ליום 30 ביוני 2025 ולמועד פרסום הדוח, כל נכסיה של החברה (סולו מורחב) אינם משועבדים. יתרתם (לא כולל מזומנים) ליום 30 ביוני 2025 הינה בסך של 10.7 מיליארד ש"ח (שווי שוק 13.9 מיליארד ש"ח). ליום 30 ביוני 2025 לאמות יתרת נכסים לא משועבדים (כ-98%) בסך של כ-21 מיליארד ש"ח.

2.4.3 חוב פיננסי

ליום 30 ביוני 2025 הסתכם החוב הפיננסי, נטו של הקבוצה לסך של 22.6 מיליארד ש"ח המהווה 56.4% מסך כל נכסי הקבוצה, לעומת חוב פיננסי, נטו בסך של 20.9 מיליארד ש"ח, שהיווה 54.2% מנכסי הקבוצה, ליום 31 בדצמבר 2024. ליום 30 ביוני 2025, הסתכם החוב הפיננסי, נטו של החברה (סולו מורחב) לסך של 5.3 מיליארד ש"ח המהווה 49.2% מסך כל נכסי החברה (סולו מורחב), לעומת חוב פיננסי, נטו בסך של 5.2 מיליארד ש"ח, שהיווה 48.5% מנכסי החברה (סולו מורחב), ליום 31 בדצמבר 2024.

2.4.3.1 החברה (סולו מורחב):

- בחודש יוני 2025 הנפיקה החברה 499 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה יג') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת באמצעות דוח הצעת מדף, בתמורה כוללת נטו של 482 מיליון ש"ח.
 - נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה מסגרות אשראי בסך כולל של 550 מיליון ש"ח, אשר אינן מנוצלות. למועד פרסום הדוח החברה ניצלה כ- 41 מיליון ש"ח.
- לפרטים אודות מסגרות האשראי של החברה, ראה באור 12 ב לדוחות הכספיים השנתיים וכן באור 8 לדוחות הכספיים.

2.4.3.2 חברות מאוחדות:

במהלך התקופה המדווחת ולאחר תאריך המאזן ביצעו חברות מאוחדות פעולות כלהלן:

אמות:

- בחודש מאי 2025 הנפיקה אמות, באמצעות הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת, אגרות חוב (סדרה י') של אמות בהיקף של 636 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 665 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה). לפרטים נוספים ראה באור 9ב' לדוחות הכספיים.
- בחודש יולי 2025, הנפיקה אמות, באמצעות דוח הצעת מדף, 20,691,400 מניות רגילות של אמות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ו- 10,345,700 כתבי אופציה (סדרה 12) הניתנים למימוש למניות רגילות של אמות. התמורה המיידית (נטו) הכוללת שהתקבלה בידי אמות הסתכמה לסך של כ- 505 מיליון ש"ח. התמורה העתידית (ברוטו) שתתקבל על ידי אמות, בהנחת מימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 12) שהונפקו כאמור למניות, בכפוף להתאמות, תסתכם לסך של כ- 290 מיליון ש"ח.

אנרג'יקס:

- בחודש מרץ 2025 הנפיקה אנרג'יקס 549 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה א') של אנרג'יקס בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת באמצעות דוח הצעת מדף, בתמורה כוללת נטו של 504 מיליון ש"ח. בנוסף, בתקופת הדוח הנפיקה אנרג'יקס ניירות ערך לא סחירים בהיקף של 100 מיליון ש"ח ע.ג. בריבית בטווח 4.5%-5% לתקופה של שנה עם אפשרות לחידוש לתקופות נוספות בנות שנה אחת ועד לתקופה מרבית של חמש שנים.
- **הסכם למימון פרויקטאלי בסך של עד 491 מיליון דולר** - במהלך חודש יולי 2025, התקשרה אנרג'יקס עם MUFG Bank, בעסקה לקבלת מימון פרויקטאלי בסך של עד 491 מיליון דולר למימון הקמת צבר הפרויקטים E5 בהספק כולל של כ-270MWp. המימון שיינתן על ידי בנק MUFG יכלול מימון קצר טווח לתקופת ההקמה, אשר יוחלף במימון Back Leverage ארוך טווח, והלוואת גישור עד להשקעת שותף המס של הפרויקטים לפרטים נוספים ראה באור 3'8 לדוחות הכספיים.
- **מסגרות אשראי** - למועד הדוח לאנרג'יקס מסגרות אשראי המשמשות להעמדת ערבויות והלוואות לזמן קצר על סך של כ-1.6 מיליארד ש"ח, מתוכן סך של 1 מיליארד ש"ח מנוצלות.
- בנוסף, חתמה אנרג'יקס על מסגרות אשראי לזמן ארוך עם תאגידים בנקאיים בישראל בסך של עד 175 מיליון דולר, מתוכם נוצלו כ- 128 מיליון דולר למועד הדוח. מסגרות האשראי הינן לתקופות של שנה עד 3 שנים. כנגד מסגרות אלו שעבדה אנרג'יקס ציוד שבבעלותה שטרם מומן במימון פרויקטאלי.
- **חתימה על הסכם השקעה (שותף מס) והשלמה לראשונה של מערך ההסכמים לצורך מימוש הסכם שיתוף הפעולה של אנרג'יקס עם Google לפרויקטים של אנרג'יקס בארה"ב** - בתקופת הדוח חתמה אנרג'יקס עם Google על הסכם השקעת שותף מס בסך של עד 100 מיליון דולר, אשר משלים לראשונה את מערך ההסכמים המחייבים (מכירת חשמל ותעודות ירוקות והשקעת שותף מס) לצורך מימוש שיתוף הפעולה עם Google, וזה צפוי לשמש את הצדדים לפרויקטים נוספים אשר יוקמו על ידי אנרג'יקס בארה"ב ויהיו חלק משיתוף הפעולה הנ"ל (בכפוף להתאמות נדרשות בהתאם לתנאי פרויקט ספציפי).
- **חתימה על עסקה למימון פרויקט בישראל בהספק של כ-30MWp+48MWh** - לאחר תאריך המאזן, חתמה אנרג'יקס על הסכם לקבלת מימון לפרויקט בסך של עד 94 מיליון ש"ח ונערכת לביצוע משיכות מכוחו. עסקת המימון הנה על בסיס Non-Recourse בתנאים המקובלים לעסקאות Project Finance.

- **צבר E4 – השקעת שותף מס -** במהלך תקופת הדוח, קיבלה אנרג'יקס סך של כ-13 מיליון דולר המהווים כ-20% מסך השקעת שותף המס ביחס ל-3 פרויקטים בהספק כולל של כ-70MWp הכלולים בצבר E4. יתרת השקעת שותף המס בסך המוערך בכ-63 מיליון דולר צפויה להתקבל בשבועות הקרובים.

למועד הדוח עומדות חברות הקבוצה בכל אמות המידה הפיננסיות של ההלוואות ושל אגרות החוב.

2.4.4 גרעון בהון החוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 30 ביוני 2025, הסתכם לסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים (ללא גרעון בהון החוזר בדוחות הסולו מורחב של החברה). ליום 30 ביוני 2025, לקבוצה יתרה גבוהה של מסגרות אשראי לזמן ארוך לא מנוצלות ויתרה גבוהה של נכסים לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות.

2.5 תוצאות הפעילות

בתקופה המדווחת רשמה הקבוצה רווח בסך של 457 מיליון ש"ח לעומת הפסד בסך של 273 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החלק המיוחס לבעלי מניות החברה בתקופה המדווחת הסתכם לרווח של כ-201 מיליון ש"ח, לעומת הפסד המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 480 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופה המדווחת רשמה הקבוצה רווח כולל בסך של 270 מיליון ש"ח, לעומת הפסד כולל של 182 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החלק המיוחס לבעלי מניות החברה בתקופה המדווחת הסתכם לרווח של 61 מיליון ש"ח, לעומת הפסד כולל המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 410 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להסבר על תוצאות הפעילות בתקופה המדווחת ראה סעיפים 2.5.1 ו-2.5.2 להלן.

2.5.1 להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות (באלפי ש"ח):

לשנה	רבעון 2	רבעון 2	חציון 1	חציון 1	
2024	2024	2025	2024	2025	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	הכנסות ורווחים
1,389,184	344,204	353,161	675,682	702,295	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
607,208	84,999	287,865	11,627	295,090	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(540,178)	(97,905)	(550)	(417,079)	52,576	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו
					רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך
(227,508)	(51,677)	2,591	(69,056)	(7,583)	הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
					רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של
23	2	(6)	12	(78)	חברות כלולות
856,210	213,518	195,859	436,066	365,152	הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
26,010	991	(176)	3,656	402	הכנסות אחרות, נטו
2,110,949	494,132	838,744	640,908	1,407,854	
					עלויות והוצאות
180,460	48,899	49,171	86,033	97,960	עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
121,400	29,450	37,111	61,132	78,310	עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
228,141	55,394	108,768	98,680	169,075	פחת והפחתות
266,809	58,960	69,407	117,011	130,424	הנהלה וכלליות
987,298	383,051	283,300	557,567	478,706	הוצאות מימון, נטו
1,784,108	575,754	547,757	920,423	954,475	
326,841	(81,622)	290,987	(279,515)	453,379	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
77,635	(47,595)	(643)	(6,635)	(3,207)	הוצאות מסים על ההכנסה
249,206	(34,027)	291,630	(272,880)	456,586	רווח (הפסד) נקי לתקופה
					חלוקת הרווח (הפסד) הנקי לתקופה:
(346,199)	(139,790)	134,332	(479,611)	201,306	חלק בעלי מניות החברה
595,405	105,763	157,298	206,731	255,280	חלק בעלי מניות המיעוט
249,206	(34,027)	291,630	(272,880)	456,586	

השוואה בין תוצאות הפעילות בתקופה המדווחת לבין תוצאות הפעילות בתקופה המקבילה אשתקד:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה – הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 702 מיליון ש"ח לעומת סך של 676 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 26 מיליון ש"ח (כ-4%). עיקר העליה נובעת מהכנסות מנכסי אמות (כ-17 מיליון ש"ח) בעקבות תוספת הכנסות בנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאיכלוסים, עליית מחירים ועליית מדד המחירים לצרכן).

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה – בתקופה המדווחת נרשמו שערוכי נדל"ן חיוביים בסך של 295 מיליון ש"ח אשר נובעים מהתאמת שווי נכס אמות בסך של 259 מיליון ש"ח (הגידול נובע משערוך עקב השפעת המדד בתקופה על שווי הנכסים ושערוך נכס בהקמה) וב- BE בסך של כ- 37 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מעליית שווי של נכס בהקמה בסיטי של לונדון עקב עלייה בשכ"ד החזוי.

בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו שערוכי נדל"ן חיוביים בסך של 12 מיליון ש"ח אשר נובעים משערוך חיובי באמות בסך של 103 מיליון ש"ח אשר קוזזו בהפסדי שווי נכסי ב- BE בסך של 91 מיליון ש"ח כתוצאה מעליית שיעור ההיוון של תזרים המזומנים החזוי של חלק מהנכסים בשיעור של 0.25%.

חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו – השינויים בין הרווח בתקופה המדווחת לתקופה המקבילה אשתקד נובעים בעיקר מהגורמים הבאים:

- **חלקה של הקבוצה ברווחי Carr** – בתקופה המדווחת נרשם רווח בסך של 79 מיליון ש"ח לעומת הפסד בסך של 278 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופה המדווחת נובע בחלקו מהתאמת שווי חיובית של נכסי Carr בסך של 19 מיליון דולר (חלק החברה ברווח לפני מס – 9 מיליון דולר, כ-32 מיליון ש"ח).

- **חלקה של הקבוצה ברווחי AH BOSTON** – בתקופה המדווחת נרשם הפסד בסך של 38 מיליון ש"ח לעומת הפסד בסך של 145 מיליון ש"ח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד.

שערוכים שליליים בסך של 76 מיליון דולר בגין נכסי בוסטון (חלקה של הקבוצה בשערוך השלילי כאמור לפני מס הינו כ- 41.7 מיליון דולר (155 מיליון ש"ח)).
השערוכים השליליים של הנכסים בתקופה המקבילה נבעו בעיקר כתוצאה מהעלאת שיעור ההיוון של תזרים המזומנים החזוי של הנכסים בטווח של 0.25%-0.50%.

רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות הנממדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד – הרווח (הפסד) בתקופה המדווחת ובתקופה המקבילה אשתקד נובע מהתאמת שווי הוגן של השקעות הנממדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (בעיקר קרנות ברוקטון).

הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות – הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות הסתכמו בתקופה המדווחת ל- 365 מיליון ש"ח לעומת 436 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של 71 מיליון ש"ח.

הקיטון נובע בעיקר בירידה בהכנסות חשמל מכולין (כ-43 מיליון ש"ח) בגין תפוקות נמוכות בכולין עקב תנאי רוח חלשים וממחירי חשמל נמוכים יותר בכולין (כ-55 מיליון ש"ח) (בהתחשב בגידורי חשמל) אשר קוזזו עם עלייה בהכנסות בגין חיבורי מתקנים בארה"ב ובישראל.

הוצאות מימון, נטו – הוצאות המימון בתקופה המדווחת הסתכמו ל-479 מיליון ש"ח לעומת 558 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של 79 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נובע מקיטון ביתרת החוב הפיננסי של הקבוצה.

הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה – בתקופה המדווחת החברה לא יצרה נכסי מיסים נדחים בשל אי צפי לניצולם בעתיד הקרוב.

2.5.2 להלן מידע בדבר הרווח (ההפסד) הכולל של הקבוצה (באלפי ש"ח):

שנתי	רבעון 2	רבעון 2	חציון 1	חציון 1	
2024	2024	2025	2024	2025	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
249,206	(34,027)	291,630	(272,880)	456,586	הפסד נקי לתקופה
(21,344)	8,827	(88,883)	16,701	(77,368)	רווח (הפסד) מההשקעה ב-CARR - (1) (2)
(2,443)	1,844	(21,873)	3,829	(19,094)	רווח (הפסד) מההשקעה בנכסים ב-AH Boston - (1)
(52,143)	38,581	(121,426)	57,763	3,822	רווח מההשקעה ב-BE - (1) (3)
(57,840)	8,625	(156,570)	13,673	(97,192)	רווח (הפסד) מההשקעה באנג'יקס ואחרות (4)
2,582	(801)	3,372	(1,209)	3,572	השפעות מס
(131,188)	57,076	(385,380)	90,757	(186,260)	רווח כולל אחר לתקופה
118,018	23,049	(93,750)	(182,123)	270,326	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
חלוקת הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה:					
(443,351)	(97,781)	(148,834)	(410,986)	60,641	חלק בעל מניות החברה
561,369	120,830	55,084	228,863	209,685	חלק בעלי מניות המיעוט
118,018	23,049	(93,750)	(182,123)	270,326	

(1) רווח (הפסד) מההשקעה בגין מט"ח- הרווח (ההפסד) מייצג את הגידול (הקטיון) בהשקעות החברה עקב השינויים בש"ח מול מטבעות ההשקעה בתקופות המדווחות המוצגות לעיל. רווח (הפסד) זה מוצג בניכוי השפעת עסקאות אקדמה (Forward) ועסקאות Cross Currency Swap אשר יועדו לגידור ההשקעות. בחציון הראשון של שנת 2025 חל תיסוף של השקל בשיעור של 7.7% אל מול הדולר ופיחות של השקל בשיעור של 1.09% אל מול הליש"ט. בחציון המקביל אשתקד חל פיחות של השקל בשיעור של 3.6% ו- 2.81% אל מול הדולר והליש"ט, בהתאמה.

(2) בנוסף למתואר בסעיף 1 לעיל, הרווח הכולל מההשקעה ב-Carr בחציון הראשון של שנת 2025 כולל גם הפסד כולל אחר בסך של 4.5 מיליון ש"ח הנובע מחלקה של החברה בשינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע הריבית שביצעה Carr (בתקופה המקבילה אשתקד - קיטון ברווח כולל אחר בסך של 3 מיליון ש"ח בגין שינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע ריבית שביצעה Carr).

(3) בנוסף למתואר בסעיף 1 לעיל, הרווח הכולל האחר מההשקעה ב-BE כולל גם הפסד כולל אחר בסך של כ-15.3 מיליון ש"ח הנובע מהשינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע הריבית שביצעה BE (בתקופה המקבילה - רווח שאינו מהותי).

(4) ההפסד בתקופה המדווחת נובע בעיקר מהשפעת שערי חליפין (נטו לאחר גידור) באנג'יקס בשל תיסוף של השקל אל מול דולר ארה"ב, אשר קוזז מהפסד מעסקאות לקיבוע מחירי החשמל בארה"ב. הרווח בתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשפעת שערי חליפין (נטו לאחר גידור) באנג'יקס בשל פיחות של השקל אל מול דולר ארה"ב וזלוטי פולני.

2.6 תזרימי המזומנים

חציון 1 2025	חציון 1 2024	שנת 2024
מיליוני ש"ח		

375	427	1,064
-----	-----	-------

סה"כ תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

(544)	(504)	(864)
25	243	334
(1,071)	(612)	(1,429)
(15)	(15)	(124)
(74)	(124)	(388)
-	(56)	(69)
(3.0)	(17)	(24)
(152)	636	636
(1,834)	(449)	(1,929)

השקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע (כולל נדל"ן בהקמה)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
השקעה במערכות לייצור חשמל
השקעה ב-AH Boston
עסקאות מגדרות שנפרעו
השקעה בקרנות ברוקטון, נטו
החזר (מתן) הלוואות, נטו
גידול נטו, בפקדונות (כולל פקדונות משועבדים) ומימוש ניירות ערך סחירים

סה"כ מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

1,314	538	2,056
1,629	555	555
(953)	(1,583)	(2,827)
-	12	1,004
-	16	-
-	41	-
39	-	92
-	(19)	(59)
(336)	(349)	(611)
1,693	(789)	210

קבלת הלוואות (הלוואות לזמן ארוך וניצול אשראי לזמן קצר מבנקים)
תמורה מהנפקת אגרות חוב
פירעון התחייבויות (הלוואות לזמן ארוך, אגרות חוב והחזר אשראי לזמן קצר)
גיוס הון על ידי החברה
גיוס הון על ידי אמות (נטו מהשקעת החברה בהנפקה)
גיוס הון על ידי אנרג'יקס (נטו מהשקעת החברה בהנפקה)
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת מניות מהמיעוט
תשלום דיבידנדים לבעלי מניות החברה ולבעלי מניות המיעוט בחברות מאוחדות

סה"כ מזומנים שנבעו מפעילות מימון

234	(811)	(655)
-----	-------	-------

סה"כ גידול (קיטון) ביתרות מזומנים בתקופה

(20)	8	5
------	---	---

השפעות אחרות

1,766	1,398	1,552
(26)	(28)	(28)
1,740	1,370	1,524

יתרת מזומנים ושווה מזומנים ויתרת פקדון מיועד לסוף תקופה
בניכוי פקדון מיועד
יתרת מזומנים ושווה מזומנים לסוף תקופה

2.7 הון

2.7.1 הון למניה

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
11,633	11,619
(6,219)	(6,231)
5,414	5,388
25.18	25.06
29.65	29.64

הון עצמי

בניכוי חלק המיעוט

הון מיוחס לבעלי המניות החברה

הון עצמי למניה (share per NAV)

הון עצמי למניה ללא עתודות למס (share per NNAV)

2.7.2 הסבר לשינויים בהון

בתקופה המדווחת קטן ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 26 מיליון ש"ח.

להלן עיקרי השינויים:

- רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 201 מיליון ש"ח - ראה פרטים נוספים בסעיף 2.5.2 לעיל.
- הפסד כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 140 מיליון ש"ח - ראה פרטים נוספים בסעיף 2.5.3 לעיל.
- גריעה מההון בעקבות דיבידנד שהוכרז בסך של 103.2 מיליון ש"ח.

2.7.3 השפעות השינויים של שערי חליפין על הון החברה

להלן הרכב עודף הנכסים על התחייבויות על בסיס דוחות החברה (סולו מורחב) בחלוקה למטבעות נכון ליום 30 ביוני 2025 (במיליוני ש"ח)²¹:

ליום 30 ביוני 2025	נכסים	התחייבויות	נכסים, נטו	%
דולר ארה"ב	1,626	(732)	894	17%
ליש"ט	3,376	(1,463)	1,913	36%
אחר	-	(1)	(1)	0%
עודף נכסים על התחייבויות במט"ח	5,002	(2,196)	2,806	52%
עודף נכסים על התחייבויות בש"ח	6,267	(3,685)	2,582	48%
הון עצמי ליום 31 במרץ 2025	11,269	(5,881)	5,388	100%

2.7.4 דיבידנדים שחילקה החברה בשנת 2025

לפרטים בדבר דיבידנדים שחילקה החברה בשנת 2025 ראה באור 10(א) לדוחות הכספיים.

2.8 תגמול נושאי משרה בכירה ודירקטורים

לפרטים אודות כתבי אופציה אשר הוענקו לנושאי משרה בכירה בחברה ולדירקטורים בחברה, ראה ביאור 17 ה לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 10 ב לדוחות הכספיים.
לפרטים אודות תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון החברה לשנים 2025-2027, ראה ביאורים 19 א ו-19 ב לדוחות הכספיים השנתיים, בהתאמה.

3. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

3.1 במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסוג סיכוני השוק כפי שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2024 ובמדיניות החברה בניהול הסיכונים הנ"ל.

3.2 לעניין דוח בסיסי הצמדה ליתרות כספיות (סולו מורחב) ליום 30 ביוני 2025 ראה סעיף 2.7.3 לעיל וכן נספח ב.

²¹ כולל השפעה של עסקאות אקדמה (Forward) ועסקאות החלפה (CCS) על המט"ח.

4. היבטי ממשל תאגידי

4.1 דירקטוריון החברה

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 דירקטורים, מתוכם:

5 דירקטורים עונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (פרופ' צבי אקשטיין – דח"צ, רו"ח שלומי שוב – דח"צ, ד"ר סאמר חאג' יחיא – דח"צ, הגב' רוני פטישי חילים והגב' בת שבע משה) ו-8 דירקטורים הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (מר נתן חץ, מר אבירם ורטהים, פרופ' צבי אקשטיין, רו"ח שלומי שוב, הגב' רוני פטישי חילים, ד"ר סאמר חאג' יחיא, מר אילן גיפמן והגב' בת שבע משה).

הרכב דירקטוריון החברה, מזה שנים, כולל רוב חברי דירקטוריון שהינם דירקטורים בלתי תלויים, על אף שהחברה לא כללה הוראה בענין זה בתקנונה.

לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו - דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו') לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

4.2 מבקר הפנים של החברה

ביום 16 בנובמבר 2022 אישרה ועדת הביקורת תכנית עבודה רב שנתית לשנים 2023-2026, המבוססת על סקר סיכונים חדש (אשר אכן בוצע). בישיבתה מיום 12 בנובמבר 2024, אישרה ועדת הביקורת את תוכנית העבודה לשנת 2025 (במסגרת תוכנית העבודה התלת שנתית), הכוללת את הנושאים הבאים: (א) הבקרה על חברות מוחזקות ציבוריות – אמות; (ב) רכש כללי (לרבות נסיעות לחו"ל); (ג) אופציות לעובדים; (ד) מערכות מידע – אבטחת מידע.

בישיבתה מיום 14 במאי 2025, דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא אופציות לעובדים.

בישיבתה מיום 29 ביולי 2025, דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא רכש כללי (לרבות נסיעות לחו"ל).

דירקטוריון החברה מודה למחזיקים בניירות ערך של החברה על האמון שנתנו בחברה.

אבירם ורטהים

יו"ר הדירקטוריון

נתן חץ

דירקטור ומנהל כללי

נספחים לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

נספח א – נתונים כספיים בדבר סולו מורחב

נספח ב - מאזן בסיסי הצמדה ליתרות כספיות – סולו מורחב

נספח ג – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספח ד – דוחות דירוג

נספח ה – דוח כספי נפרד של התאגיד בהתאם לתקנה 9ג ולתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970

נספח א - נתונים כספיים בדבר סולו מורחב

1. דוחות כספיים סולו מורחב

דוחות סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט ההשקעות באמות, באנג'יקס וב-Brockton Everlast אשר מוצגות על בסיס אקוויטי חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS). דוחות אלה אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 ואינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך. יחד עם זאת, הנהלת החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות החוב עשויים לקבל מידע בעל ערך מהצגת נתונים אלה.

1.1 תמצית מאזן סולו מורחב (אלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2025	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
		רכוש שוטף
641,761	509,086	מזומנים ושווי מזומנים
38,533	50,245	חייבים, יתרות חובה ואחרים
680,294	559,331	סך הכל רכוש שוטף
		רכוש בלתי שוטף
218,459	211,074	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
10,415,263	10,478,266	השקעות בחברות מוחזקות
15,534	20,258	אחרים
10,649,256	10,709,598	סך הכל רכוש בלתי שוטף
11,329,550	11,268,929	סך הכל נכסים
		התחייבויות שוטפות
378,454	363,689	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
295,661	116,889	זכאים, יתרות זכות ואחרות
674,115	480,578	סך הכל התחייבויות שוטפות
		התחייבויות שאינן שוטפות
5,180,764	5,337,466	אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
11,541	10,190	מסים נדחים
49,554	52,441	אחרות
5,241,859	5,400,097	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
5,413,576	5,388,254	הון עצמי
11,329,550	11,268,929	סך הכל התחייבויות והון עצמי

נתונים כספיים בדבר סולו מורחב

12 תמצית דוחות רווח והפסד סולו מורחב (אלפי ש"ח):

לשנה	רבעון 2	רבעון 2	חציון 1	חציון 1	
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					הכנסות
(13,211)	(63,756)	205,776	(330,661)	352,258	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
23	2	(6)	12	(78)	רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה ומימוש של חברות מוחזקות
(11,443)	(1,226)	(1,449)	(11,537)	(11,623)	רווח (הפסד), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך לזמן ארוך ומיועדים למימוש
22,296	7,330	5,438	12,779	11,063	הכנסות אחרות, נטו
(2,335)	(57,650)	209,760	(329,407)	351,621	
					הוצאות
39,136	9,034	10,358	18,431	18,756	הנהלה וכלליות
271,169	78,536	61,288	137,471	122,650	הוצאות מימון, נטו
310,305	87,570	71,646	155,902	141,406	
(312,640)	(145,220)	138,114	(485,309)	210,215	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
33,559	(5,430)	3,782	(5,698)	8,909	הכנסות מסים על ההכנסה
(346,199)	(139,790)	134,332	(479,611)	201,306	רווח (הפסד) לתקופה

לשנה	רבעון 2	רבעון 2	חציון 1	חציון 1	
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
468,064	84,574	151,745	160,789	232,957	חלק הקבוצה ברווחי אקוויטי של אמות
169,761	43,385	859	83,369	21,954	חלק הקבוצה ברווחי אקוויטי של אנרג'יקס
(263,716)	(29,191)	33,167	(278,160)	79,440	חלק הקבוצה בהפסדי אקוויטי של CARR
(277,752)	(71,308)	(40,849)	(145,121)	(38,576)	חלק הקבוצה בהפסדי אקוויטי של AH BOSTON
(104,164)	(91,106)	60,830	(151,251)	56,454	חלק הקבוצה בהפסדי אקוויטי של BROCKTON
(5,404)	(110)	25	(287)	29	אחר
(13,211)	(63,756)	205,777	(330,661)	352,258	סך רווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו

1.3 תזרים מזומנים מפעילות שוטפת של החברה – סולו מורחב (אלפי ש"ח):

החל מהדוחות הכספיים לתום שנת 2024 החלה החברה להציג דוח על תזרים מזומנים תפעולי מפעילות שוטפת (זאת למרות שהצגה שכזו אינה מחויבת לפי כללי חשבונאות מקובלים לרבות תקנות ניירות ערך בדבר פרסום דוחות כספיים שנתיים).

לאור השוונות הקיימת בין הרבעונים בכל הקשור למועדי תשלומי ריביות כמו גם במועדי קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות (מועדים כשלעצמם משתנים בין שנה לשנה), תפרסם החברה את הדוח האמור במתכונת שנתית במסגרת דו"חות התקופתיים.

2. התחייבויות החברה (סולו מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני 2025:

%	אשראי לזמן			
	סך-הכל	קצר	אגרות חוב	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6	363,689	7,770	355,919	חלויות שוטפות
6	355,919	-	355,919	שנה שנייה
17	993,187	-	993,187	שנה שלישית
17	993,187	-	993,187	שנה רביעית
12	716,226	-	716,226	שנה חמישית
42	2,520,930	-	2,520,930	שנה שישית ואילך
100	5,943,138	7,770	5,935,368	סך-הכל פרעונות
	(193,755)			אחרות
	53,110			יתרת התחייבות בקשר עם עסקאות בנגזרים פיננסיים
				סך-הכל חוב פיננסי (כולל התחשבות בשווי עסקאות בנגזרים פיננסיים)
	5,802,493			

(*) לא כולל השפעת עסקאות החלפה (SWAP) מול גופים פיננסיים בישראל כך שאגרות חוב שקליות "הומרו" להתחייבויות בדולר ארה"ב ובליש"ט וכן להתחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן.

נספח ב - מאזן בסיסי הצמדה ליתרות כספיות - סולו מורחב

ליום 30 ביוני 2025 באלפי ש"ח	בש"ח לא הצמדה	בש"ח בהצמדה	בדולר ארה"ב	בליש"ט	אחר	סך הכל	התאמות - פריטים לא כספיים	סך הכל
נכסים שוטפים								
מזומנים ושווי מזומנים	447,585	-	60,905	465	131	509,086	-	509,086
חייבים, יתרות חובה ואחרים	31,183	-	67	-	-	31,250	18,995	50,245
סך הכל נכסים שוטפים	478,768	-	60,972	465	131	540,336	18,995	559,331
נכסים לא שוטפים								
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	7	-	-	211,067	-	211,074	-	211,074
השקעות בחברות כלולות	-	-	-	-	-	-	10,478,266	10,478,266
אחרים	18,630	-	-	-	-	18,630	1,628	20,258
סך הכל נכסים לא שוטפים	18,637	-	-	211,067	-	229,704	10,479,894	10,709,598
סך נכסים	497,405	-	60,972	211,532	131	770,040	10,498,889	11,268,929
התחייבויות שוטפות								
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך	363,689	-	-	-	-	363,689	-	363,689
זכאים ויתרות זכות	95,222	12,816	-	-	-	108,038	8,851	116,889
סך הכל התחייבויות שוטפות	458,911	12,816	-	-	-	471,727	8,851	480,578
התחייבויות לא שוטפות								
אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך	4,259,264	1,078,202	-	-	-	5,337,466	-	5,337,466
התחייבויות מיסים נדחים	-	-	-	-	-	-	10,190	10,190
אחרות	51,435	-	844	-	-	52,279	162	52,441
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	4,310,699	1,078,202	844	-	-	5,389,745	10,352	5,400,097
סך התחייבויות	4,769,610	1,091,018	844	-	-	5,861,472	19,203	5,880,675
עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)	(4,272,205)	(1,091,018)	60,128	211,532	131	(5,091,432)	10,479,686	5,388,254
נגזרים פיננסיים	1,944,023	250,000	(730,635)	(1,463,388)	-	-	-	-
עודף נכסים כספיים על התחייבויות כספיות (התחייבויות כספיות על נכסים כספיים)	(2,328,182)	(841,018)	(670,507)	(1,251,856)	131	(5,091,432)	10,479,686	5,388,254
חלוקת נכסים (התחייבויות) לא כספיים, נטו - לפי בסיסי הצמדה	1,040,975	4,711,292	1,564,106	3,164,809	(1,496)	10,479,686	(10,479,686)	-
עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)	(1,287,207)	3,870,274	893,599	1,912,953	(1,365)	5,388,254	-	5,388,254

נספח ג – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

1. FFO מותאם להתחייבויות החברה:

החברה התחייבה בשטרי הנאמנות של סדרות אגרות החוב שלה ובהסכמי אשראי עם גורמים מממנים בתניות פיננסיות המבוססות על חישוב FFO כפי שנקבע בשטרי הנאמנות ובהסכמי מסגרות אשראי כאמור. להלן חישוב FFO לצורך בחינת העמידה באמות המידה בהן התחייבה החברה, בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט', י', יא', יב', יג' ו-טו') של החברה ולהסכמי מסגרת אשראי בהם התקשרה החברה (ראה סעיף 5.2.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי לשנת 2024). יודגש כי ה- FFO המוצג להלן אינו לפי גישת רשות ניירות ערך לחישוב FFO, כפי שפרסמה הרשות ביום 16 בינואר 2025. להלן חישוב ה- FFO לפי גישת ההנהלה (באלפי ש"ח):

חציון 1	חציון 1	שנתי
2025	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
201,306	(479,611)	(346,199)
חלק בעלי המניות של החברה בהפסד לתקופה		
התאמות לרווח והפסד:		
(295,090)	(11,627)	(607,208)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה		
22,517	514,928	702,641
חלק החברה בשערוכי נדל"ן ופריטים אחרים שאינם FFO בחברות מוחזקות		
78	(12)	(23)
רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה ומימוש של חברות מוחזקות		
7,583	69,056	231,945
הפסדים (רווחים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
168,241	91,391	208,458
אחרות (בעיקר פחת והפחתות)		
132,885	260,277	354,889
הוצאות מימון שאינן FFO (בעיקר הפרשי הצמדה והפרשי שער)		
(34,508)	(44,169)	(15,835)
מיסים נדחים ומיסים שוטפים שאינם FFO, נטו		
16,152	(96,682)	7,557
חלק המיעוט בהתאמות הנ"ל ל- FFO		
219,164	303,551	536,225
FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה		
להלן פירוט מקורות ה- FFO:		
הכנסות		
604,335	588,023	1,208,724
NOI מנדל"ן להשקעה		
276,333	361,500	693,658
NOI ממכירת חשמל		
57,764	57,950	110,216
חלק הקבוצה ב- FFO של CARR ללא שערוכי נדל"ן		
6,645	26,403	29,899
חלק הקבוצה ב- FFO של AH BOSTON ללא שערוכי נדל"ן		
10,683	13,497	22,348
חלק הקבוצה ב- FFO של חברות כלולות באמות וב- Brockton Everlast		
402	928	30,498
הכנסות אחרות		
956,162	1,048,301	2,095,343
סך הכל הכנסות		
הוצאות		
(345,820)	(297,792)	(632,409)
מימון ריאלי, נטו		
(120,749)	(106,012)	(245,391)
הנהלה וכלליות		
(31,301)	(37,533)	(93,470)
מיסים שוטפים		
(239,128)	(303,413)	(587,848)
חלק המיעוט המיוחס לפעילות שוטפת		
(736,998)	(744,750)	(1,559,118)
סך הכל הוצאות		
219,164	303,551	536,225
FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה		

2. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

להלן נתונים עדכניים ליום 30.6.2025 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

(באלפים)	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה יב')	אגרות חוב (סדרה יג')	אגרות חוב (סדרה טו')	סה"כ
ערך נקוב ליום 30.6.2025	311,729	400,109	160,746	2,054,943	1,861,029	1,050,480	5,839,036
ערך נקוב צמוד ליום 30.6.2025	311,729	400,109	160,746	2,054,943	1,861,029	1,146,810	5,935,366
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2025 (לפי עלות מופחתת)	315,187	401,714	159,392	1,951,875	1,778,171	1,078,202	5,684,541
שווי בורסאי ליום 30.6.2025	312,009	409,112	149,863	1,897,329	1,859,354	1,109,937	5,737,604
ריבית שנצברה ליום 30.6.2025	4,044	2,290	1,441	16,553	22,959	9,786	57,073

להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרה ט', י', יא, יב', יג' ו-טו') של החברה:

יחס פיננסי	אמת המידה	ערך ליום 30.6.2025
חוב פיננסי, נטו לשווי החזקות ²²	%	נמוך מ- 80%
הון עצמי מינימאלי (סדרה ט', י', יא, יב', יג' ו-טו') ²³	מיליארד ש"ח	גבוה מ 2.2
		5.4

למידע נוסף ראה סעיף 5.2.2 לפרק ו(5) לדוח תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של שנת 2024.

²² שווי החזקות כהגדרתו בשטר הנאמנות. כדי שתיווצר עילה לפרעון מוקדם ההפרה של היחס הפיננסי צריכה להתקיים במשך ארבעה רבעונים רצופים.
²³ כדי שתיווצר עילה לפרעון מוקדם ההפרה של ההוראה הנ"ל צריכה להתקיים במשך ארבעה רבעונים רצופים. לגבי סדרות ט' ו-י' – ההון העצמי המינימאלי הינו 1.8 מיליארד ש"ח, לגבי סדרות יא' ו-יב' – ההון העצמי המינימאלי הינו 2.1 מיליארד ש"ח ולגבי סדרות יג' וטו' ההון העצמי המינימלי הוא 2.2 מיליארד ש"ח. אמת המידה המוצגת בטבלה הינה המחמירה מבין הסדרות בשל תניית ההפרה הצולבת הקיימת בסדרות.

נספח ד – דוחות דירוג²⁴

נכון למועד פרסום דוח זה:

- אגרות החוב של החברה (סדרות ט', י', יא', יב', יג' ו-טו') מדורגות על ידי מעלות בדירוג ilAA עם אופק דירוג יציב. דירוג המנפיק הינו זהה. לדוח דירוג של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ, בו אושרר דירוג החברה ועודכנה התחזית משלילית ליציבה, ראה דוח מיידי מיום 8 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-026195).
- אגרות החוב של החברה (סדרות ט', י', יב', יג' ו-טו') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג Aa3 עם אופק דירוג יציב. דירוג המנפיק הינו זהה. לדוח דירוג של מידרוג בע"מ, בו אושרר דירוג החברה ועודכנה התחזית משלילית ליציבה, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 במאי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-031642).

²⁴ המידע המפורט בדוחות המיידיים הנ"ל נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

נספח ה – דוח כספי נפרד של התאגיד בהתאם לתקנה 9ג ולתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970

החברה בחרה שלא לצרף דוח כספי נפרד בהתאם לתקנה 9ג ולתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל-1970 היות ובהתאם לשיקול דעתה, אין בדוח הכספי הנפרד תוספת מידע מהותית על המידע הכלול בדוחות הכספיים השנתיים ו/או הדוחות הכספיים הרבעוניים של התאגיד שהובאו לפי תקנה 9 ולפי תקנה 38, לפי העניין.



אלוני חץ / הנכסים והשקעות בע"מ / לונדון, בריטניה (הדמיה)



דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולחצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-11% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-16% וכ-15% מההכנסות המאוחדות, הכוללות הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה והכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות, לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-1,274 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2025 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו רווח של כ-79 מיליוני ש"ח וכ-33 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 18 באוגוסט, 2025

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2024		2024	2025	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
נכסים				
נכסים שוטפים				
1,524,326		1,370,098	1,740,729	מזומנים ושווי מזומנים
30,940		33,763	156,135	פקדונות ופקדון מיועד
115,629		137,762	142,368	לקוחות
29,777		21,345	33,589	נכסי מס שוטפים, נטו
302,817		385,145	417,784	חייבים ויתרות חובה
-		-	212,860	נכסים מיועדים למימוש
2,003,489		1,948,113	2,703,465	סך הכל נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים				
19,846,080		19,516,189	20,089,119	נדל"ן להשקעה
5,160,484		4,724,243	5,591,196	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
				השקעות לזמן ארוך:
218,459		216,850	211,074	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
2,084,985		2,182,903	1,998,879	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
233,675		208,959	311,993	נכסי מסים נדחים
				מתקנים לייצור חשמל:
5,674,033		5,754,659	5,794,654	מתקנים פעילים לייצור חשמל
617,966		655,627	667,525	נכס בגין זכות שימוש
3,620,530		2,317,044	3,804,846	מתקנים לייצור חשמל בהקמה
30,005		29,648	24,097	פקדונות משועבדים
120,407		120,491	119,190	רכוש קבוע, נטו
437,530		422,738	439,671	נכסים אחרים
38,044,154		36,149,351	39,052,244	סך הכל נכסים לא שוטפים
40,047,643		38,097,464	41,755,709	סך הכל נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
850,251	1,106,325	1,567,647	
1,048,061	1,303,862	1,157,586	
35,808	37,419	40,182	
133,592	95,700	101,410	
1,644,680	1,182,481	1,210,045	
228,112	251,485	190,533	
47,095	44,875	42,442	
3,987,599	4,022,147	4,309,845	
14,192,726	14,223,482	15,359,807	
5,991,375	5,079,566	6,153,872	
676,820	705,881	729,341	
2,038,435	1,897,575	2,166,231	
16,483	16,483	16,483	
865,665	767,430	800,324	
549,025	663,143	509,348	
96,989	143,279	91,553	
24,427,518	23,496,839	25,826,959	
5,413,576	4,513,665	5,388,254	
6,218,950	6,064,813	6,230,651	
11,632,526	10,578,478	11,618,905	
40,047,643	38,097,464	41,755,709	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
התחייבויות מס שוטפות, נטו
זכאים ויתרות זכות
הכנסות מראש בגין הסכם עם שותף המס
התחייבות פיננסית בגין הסכם עם שותף המס

סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות מסים נדחים
הפרשות
התחייבויות אחרות
הכנסות מראש בגין הסכם עם שותף המס
התחייבות פיננסית בגין הסכם עם שותף המס

סך הכל התחייבויות לא שוטפות

הון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

סך הכל התחייבויות והון

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

בשם הדירקטוריון:

אבירם ורטהים

נתן חץ

אורן פרנקל

יו"ר הדירקטוריון

חבר הדירקטוריון ומנהל כללי

סמנכ"ל כספים

18 באוגוסט 2025

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,389,184	344,204	353,161	675,682	702,295	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
607,208	84,999	287,865	11,627	295,090	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(540,178)	(97,905)	(550)	(417,079)	52,576	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
					רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך
(227,508)	(51,677)	2,591	(69,056)	(7,583)	הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
856,210	213,518	195,859	436,066	365,152	הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירקות
					רווח (הפסד) מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש
23	2	(6)	12	(78)	של חברות כלולות
26,010	991	(176)	3,656	402	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,110,949	494,132	838,744	640,908	1,407,854	
עלויות והוצאות					
180,460	48,899	49,171	86,033	97,960	עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
121,400	29,450	37,111	61,132	78,310	עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
228,141	55,394	108,768	98,680	169,075	פחת והפחתות (ראה ביאור 5ב'(2))
266,809	58,960	69,407	117,011	130,424	הנהלה וכלליות
(92,140)	(22,669)	(10,937)	(44,416)	(24,725)	הכנסות מימון
1,079,438	405,720	294,237	601,983	503,431	הוצאות מימון
1,784,108	575,754	547,757	920,423	954,475	
326,841	(81,622)	290,987	(279,515)	453,379	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
77,635	(47,595)	(643)	(6,635)	(3,207)	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
249,206	(34,027)	291,630	(272,880)	456,586	רווח (הפסד) נקי לתקופה
(346,199)	(139,790)	134,332	(479,611)	201,306	בעלי המניות של החברה
595,405	105,763	157,298	206,731	255,280	זכויות שאינן מקנות שליטה
249,206	(34,027)	291,630	(272,880)	456,586	
רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח):					
(1.81)	(0.78)	0.63	(2.67)	0.94	בסיסי
(1.81)	(0.78)	0.62	(2.67)	0.94	בדילול מלא
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות):					
191,054	179,722	215,033	179,722	215,033	בסיסי
191,054	179,722	215,082	179,722	215,104	בדילול מלא

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
249,206	(34,027)	291,630	(272,880)	456,586

רווח (הפסד) נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס

(23,218)	150,328	(596,111)	241,086	(306,566)
(65,473)	(104,705)	231,913	(155,378)	126,201
(26,849)	14,906	(18,731)	10,655	(540)
(15,648)	(3,453)	(2,451)	(5,606)	(5,355)
(131,188)	57,076	(385,380)	90,757	(186,260)
118,018	23,049	(93,750)	(182,123)	270,326

רווח (הפסד) מתרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ
רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין אשראי ונגזרים שיועדו
לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ, נטו ממס
רווח (הפסד) מהפרשי שער ושינוי בשווי הוגן של מכשירים
המשמשים לגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
חלק החברה בהפסד כולל אחר של חברות כלולות, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

חלוקת הרווח (הפסד) הכולל לתקופה

(443,351)	(97,781)	(148,834)	(410,986)	60,641
561,369	120,830	55,084	228,863	209,685
118,018	23,049	(93,750)	(182,123)	270,326

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

קרן בגין כתבי											
		סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה		מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה		קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ		תקבלים על חשבון אופציות		פרמיה על מניות	הון מניות
זכויות שאינן מקנות שליטה		המניות של החברה		עודפים		אחרות		אופציות		מניות	הון מניות
סך הכל הון		החברה		הקבוצה		אחרות		אופציות		מניות	הון מניות
יתרה ליום 1 בינואר 2025											
סך הכל רוח כולל לתקופה											
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה											
דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות											
הנפקת הון בחברות מאוחדות											
מימוש אופציות לעובדים בחברות בנות פקיעת אופציות לעובדים בחברה ובחברות מאוחדות											
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה											
יתרה ליום 30 ביוני 2025											

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבלים על חשבון אופציות	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן בגין כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון	
233,107	3,751,981	27,626	(499,229)	392,982	(589)	1,666,507	5,572,385	6,244,959	11,817,344
-	-	-	(268,109)	(15,057)	-	134,332	(148,834)	55,084	(93,750)
-	-	-	-	-	-	(51,608)	(51,608)	-	(51,608)
-	-	-	-	-	-	-	-	(89,798)	(89,798)
-	-	-	-	46	-	-	46	7,530	7,576
-	-	-	-	7,312	-	-	7,312	14,886	22,198
-	3,687	-	-	4,296	-	-	7,983	(7,983)	-
-	-	-	-	970	-	-	970	5,973	6,943
233,107	3,755,668	27,626	(767,338)	390,549	(589)	1,749,231	5,388,254	6,230,651	11,618,905

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

קרן בגין כתבי								
קרן הון מתרגום דוחות			אופציות לעובדים וקרנות הון			מניות החברה המוחזקות על ידי		
פרמיה על מניות	כספיים של פעילות חוץ	הון אחרות	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	סך הכל הון	הון מניות
197,796	2,807,638	(569,499)	431,219	(589)	2,135,492	5,002,057	6,062,066	11,064,123
-	-	67,721	904	-	(479,611)	(410,986)	228,863	(182,123)
-	-	-	-	-	(64,700)	(64,700)	-	(64,700)
יתרה ליום 1 בינואר 2024								
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה								
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה								
דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות								
-	-	-	-	-	-	-	(284,178)	(284,178)
-	-	-	1,578	-	-	1,578	57,650	59,228
-	3,229	-	(3,229)	-	-	-	-	-
-	-	-	2,263	-	-	2,263	17,458	19,721
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה								
רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת								
-	-	-	(16,547)	-	-	(16,547)	(17,046)	(33,593)
197,796	2,810,867	(501,778)	416,188	(589)	1,591,181	4,513,665	6,064,813	10,578,478
יתרה ליום 30 ביוני 2024								

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

הון מניות	פרמיה על מניות	כספיים של פעילות חוץ	קרן הון מתרגום דוחות	קרן הון כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה	עודפים	סך הכל		סך הכל הון
							מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	
197,796	2,807,638	(539,537)	430,209	(589)	1,763,321	4,658,838	6,039,938	10,698,776	
-	-	37,759	4,247	-	(139,790)	(97,781)	120,830	23,046	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
-	-	-	-	-	(32,350)	(32,350)	-	(32,350)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	-	-	(89,678)	(89,678)	דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	-	-	167	-	-	167	2,753	2,920	הנפקת הון
-	3,229	-	(3,229)	-	-	-	-	-	פקיעת אופציות
-	-	-	1,341	-	-	1,341	8,016	9,357	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ואחרים
-	-	-	(16,547)	-	-	(16,547)	(17,046)	(33,593)	רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
197,796	2,810,867	(501,778)	416,188	(589)	1,591,181	4,513,668	6,064,813	10,578,478	יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) (אלפי ש"ח)

קרן בגין כתבי										
הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון		
197,796	2,807,638	-	(569,499)	431,219	(589)	2,135,492	5,002,057	6,062,066	11,064,123	יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	-	-	(67,308)	(29,844)	-	(346,199)	(443,351)	561,369	118,018	סך הכל רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	(138,152)	(138,152)	-	(138,152)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	(472,563)	(472,563)	דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
35,311	940,875	27,626	-	-	-	-	1,003,812	-	1,003,812	הנפקת מניות וכתבי אופציות
-	3,468	-	-	(3,468)	-	-	-	-	-	פקיעת אופציות עובדים
-	-	-	-	4,323	-	-	4,323	31,038	35,361	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה
-	-	-	-	1,436	-	-	1,436	94,113	95,549	הנפקת הון בחברות מאוחדות
-	-	-	-	(16,549)	-	-	(16,549)	(57,073)	(73,622)	רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
233,107	3,751,981	27,626	(636,807)	387,117	(589)	1,651,141	5,413,576	6,218,950	11,632,526	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

249,206	(34,027)	291,630	(272,880)	456,586
1,051,783	385,077	13,980	805,805	41,506
1,300,989	351,050	305,610	532,925	498,092
(236,656)	(108,614)	5,498	(105,055)	(122,882)
1,064,333	242,436	311,108	427,870	375,210

רווח נקי לתקופה
הכנסות (הוצאות), נטו שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים (נספח א')

שינויים בהון חוזר (נספח ב')

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

(864,383)	(116,696)	(190,838)	(504,287)	(544,326)
333,570	21,000	10,878	242,646	25,185
(1,428,938)	(289,383)	(628,355)	(612,230)	(1,070,825)
(124,240)	(12,342)	(9,085)	(15,357)	(14,630)
636,054	637,903	(107,195)	636,363	(123,984)
4,000	732	254	416	2,077
(28,167)	(4,696)	(3,181)	(15,930)	(4,739)
(388,117)	(98,665)	(8,112)	(124,588)	(74,414)
(68,598)	-	-	(56,412)	-
-	110	220	221	(28,349)
(1,928,819)	137,963	(935,414)	(449,158)	(1,834,005)

השקעה ברכוש קבוע ובנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן
להשקעה בהקמה)
תמורה מממש נדל"ן להשקעה, נטו ממס
השקעה במערכות לייצור חשמל
השקעה בחברות כלולות
קיטון (גידול) בפקדון משועבד ומזומן מוגבל
החזרי הלוואות והשקעות בחברות כלולות, נטו
מתן הלוואות לאחרים
מזומנים מעסקאות אקדמה ואופציות שיועדו לגידור
השקעה, נטו, בקרנות נדל"ן להשקעה
אחרות

מזומנים, נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

555,078	-	1,125,248	555,078	1,628,753
(1,299,833)	-	-	(865,232)	(583,384)
2,055,653	337,914	423,459	818,843	957,605
(978,682)	(76,219)	(124,904)	(718,498)	(370,336)
1,003,812	-	-	-	-
92,154	15,959	19,088	68,583	39,888
(58,961)	(18,947)	-	(18,947)	-
(548,551)	(645,885)	345,140	(280,313)	355,663
(138,152)	(64,700)	(103,216)	(64,700)	(103,216)
(472,563)	(89,678)	(117,141)	(284,178)	(232,547)
209,955	(541,556)	1,567,674	(789,364)	1,692,426

תמורה מהנפקת אגרות חוב על ידי הקבוצה, נטו
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך בניכוי הוצאות גיוס ששולמו
פרעון הלוואות לזמן ארוך
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה לבעלי זכויות
שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
רכישת מניות ואופציות מבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה בחברות מאוחדות, נטו
עלייה (ירידה) באשראי לזמן קצר ובמסגרות אשראי
מנוצלות
דיבינד ששולם לבעלי מניות החברה
דיבינד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
בחברות מאוחדות

מזומנים, נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(654,531)	(161,157)	943,368	(810,652)	233,631
2,197,677	1,553,819	832,016	2,197,677	1,524,326
3,627	3,681	30,709	3,615	27,931
5,484	1,817	(40,140)	7,520	(19,935)
1,552,257	1,398,160	1,765,953	1,398,160	1,765,953
27,931	28,062	25,224	28,062	25,224
1,524,326	1,370,098	1,740,729	1,370,098	1,740,729

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת פקדון מיועד לתחילת התקופה
השפעת שערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ
יתרת מזומנים ושווי מזומנים ופקדון מיועד לסוף
התקופה
בניכוי יתרת פקדון מיועד לסוף התקופה
סך מזומנים ושווה מזומנים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | נספחים לדוחות התמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(607,209)	(85,000)	(287,865)	(11,628)	(295,090)
(23)	(2)	6	(12)	78
474,223	256,454	195,213	173,968	169,825
222,102	46,526	13,189	62,465	9,853
569,073	103,599	9,977	427,293	(35,463)
170,419	7,754	(32,129)	37,346	11,134
200,666	61,430	116,429	104,715	176,937
24,222	1,351	7,452	12,636	12,821
(1,690)	(7,035)	(8,292)	(978)	(8,589)
1,051,783	385,077	13,980	805,805	41,506
(49,116)	(59,196)	(19,791)	(100,929)	(35,076)
(5,839)	(2,625)	2,240	(826)	(550)
(26,432)	(36,016)	58,836	(27,374)	31,299
(156,805)	(10,785)	(35,714)	22,555	(115,615)
1,536	8	(73)	1,519	(2,940)
(236,656)	(108,614)	5,498	(105,055)	(122,882)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

א. הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
רווחים משינוי בשיעור החזקה וממימוש השקעות בחברות
מוחזקות, נטו
הפרשי התאמה, ריבית ונכיון בגין התחייבויות לזמן ארוך
ויתרות מזומנים
הפסד מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן
דרך רווח והפסד
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי דיבידנדים
והפחתות הון שהתקבלו
מיסים נדחים, נטו
פחת והפחתות
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
אחרות, נטו

ב. שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות (שינויים בהון חוזר):

ירידה (עלייה) בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) בנכסי מס שוטפים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות מס שוטפות
מימוש (רכישת) אופציות CAP

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | נספחים לדוחות התמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
18,796	8,360	-	8,360	-
12,353	595	11,115	595	11,115
855,213	22,913	209,350	22,913	491,449
8,250	79,000	-	79,000	-
134,076	144,789	87,976	144,789	99,183
61,761	23,518	13,708	23,518	13,708
593,261	47,514	119,676	319,648	413,953
83,458	2,178	22,611	23,684	31,147
89,588	8,042	78,329	35,478	135,029
11,739	10,410	7,446	11,092	13,603
21,017	5,791	9,956	10,412	17,392

ג. פעילות שלא במזומן

גידול הפרשה לפינוי ושיקום כנגד מערכות בהקמה
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
השקעה במערכות לייצור חשמל כנגד אשראי ספקים וזכאים
מימוש נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
גידול בנכס בגין זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה
כתוצאה מהסכמי חכירה חדשים
השקעה בנדל"ן ורכוש קבוע כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

ד. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שהתקבלו
דיבידנד ותקבולים עבור הפחתות הון שהתקבלו

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 – כללי:

הקבוצה מתמקדת בהשקעות ארוכות טווח בחברות נדל"ן מניב בישראל ומחוצה לה (במדינות מערביות). בנוסף, לקבוצה השקעות באנרגיות מתחדשות, בארץ ובעולם.

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") אלה נערכו ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושל שלושה חודשים שהסתיימו באותו מועד. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו מועד ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים ביניים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידים), התש"ל-1970.

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזיהוי לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

ב. תקני דיווח חדשים:

תיקון IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" ו-IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (בדבר חוזים המתייחסים לחשמל התלוי בטבע) - בדצמבר 2024 פורסם תיקון ל-IFRS 9 ול-IFRS 7 בדבר חוזים המתייחסים לחשמל התלוי בטבע.

להלן עיקרי התיקון:

- הוראות הפטור מתחולת IFRS 9 לחוזים לרכישת או מכירת פריטים לא פיננסיים בהתאם לדרישות הרכישה, המכירה או השימוש החזויים של הישות ('own-use' exemption) תוקנו כך שייכללו את הגורמים אותם ישות נדרשת לשקול בבחינה האם חוזים לרכוש או למכור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת בהם ייצור החשמל תלוי בטבע (כגון תנאי השמש או הרוח) הינם בתחולת IFRS 9.
- הוראות חשבונאות גידור תזרימי מזומנים ב-IFRS 9 תוקנו כדי לאפשר לישות המשתמשת בחוזה לחשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת התלויים בטבע שבתחולת התקן (למשל, חוזה מכירת חשמל בהתאם לפרופיל הייצור בפועל של מתקן אנרגיה מתחדשת, המסולק נטו במזומן) כמכשיר מגדר ביחסי גידור תזרימי מזומנים (גידור ההכנסות החזויות ממכירת החשמל המיוצר על ידי אותו מתקן אנרגיה מתחדשת אליו המכשיר המגדר מתייחס):
 - לייעד כפריט מגודר כמות ייצור משתנה של חשמל בעסקה חזויה למכירת חשמל התואמת (aligned) לכמות המשתנה של החשמל שצפויה להיות מסופקת על ידי המתקן לייצור חשמל אליו מתייחס המכשיר המגדר, מאחר שקיימת חזקה שעסקה חזויה זאת צפויה ברמה גבוהה להתרחש; וכן
 - למדוד את הפריט המגודר באמצעות שימוש באותן הנחות לגבי היקף ייצור החשמל כמו אלו המשמשות את המכשיר המגדר, באופן המשפר את אפקטיביות הגידור.
- נוספו דרישות גילוי חדשות ל-IFRS 7 לגבי חוזים המתייחסים לחשמל התלוי בטבע עם מאפיינים מסוימים. התיקון ייכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן, יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, למעט התיקון להוראות חשבונאות גידור תזרימי מזומנים ב-IFRS 9. ישות תיישם את התיקון להוראות חשבונאות הגידור של IFRS 9 מכאן ואילך ליחסי גידור חדשים המיועדים במועד היישום לראשונה של התיקון או לאחריו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כמו כן, ישות רשאית, במועד היישום לראשונה של התיקון, להפסיק יחסי גידור חשבונאיים בהם חוזה המתייחס לחשמל התלוי בטבע יועד כמכשיר מגדר לפני מועד היישום לראשונה של התיקון, אם אותו מכשיר מגדר מיועד ביחסי גידור חדשים בהתאם להוראות חשבונאות הגידור של IFRS 9 לאחר התיקון.

הקבוצה בוחנת את השפעות התיקון על הדוחות הכספיים.

ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 ו- IFRS 13. בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים, מסתמכת הנהלת הקבוצה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בדוחות החצי שנתיים מסתמכת הקבוצה על מעריכים מקצועיים חיצוניים בלתי תלויים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי הקבוצה. ברבעונים הראשון והשלישי מסתמכת הנהלת הקבוצה על מכתבי העדר שינויים ממעריכים חיצוניים או על הערכות שווי של שמאים חיצוניים.

ד. בחינת ירידת ערך השקעה:

לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך בגין ההשקעה בכרויקט אר"ן (להלן – "הפרויקט"), מבצעת הנהלת אנרג'יקס אומדן של שווי שימוש של יחידת מניבת המזומנים שהינה הפרויקט. לצורך חישוב שווי השימוש מחשבת אנרג'יקס את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, הנובעים מהיחידה מניבת המזומנים וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי, לעניין ההנחות שבבסיס בחינת ירידת הערך ראה ביאור 5ב' (2) להלן.

ה. שערי חליפין ובסיסי הצמדה:

- ייתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- ייתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן, מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (המדד של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- להלן נתונים על שערי חליפין ועל המדד:

שיוני לתקופה	שיוני לתקופה	שיוני לתקופה	שיוני לתקופה	שיוני לתקופה	ליום 30	ליום 30	ליום 31
של שיש	של שיש	של שיש	של שיש	של שיש	ליום 30	ליום 30	ליום 31
חודשים	חודשים	חודשים	חודשים	חודשים	ליום 30	ליום 30	ליום 31
הסתטימה	הסתטימה	הסתטימה	הסתטימה	הסתטימה	ליום 30	ליום 30	ליום 31
ביום 30	ביום 30	ביום 30	ביום 30	ביום 30	ליום 30	ליום 30	ליום 31
בדצמבר	בדצמבר	בדצמבר	בדצמבר	בדצמבר	ליום 30	ליום 30	ליום 31
2024	2024	2025	2024	2025	2024	2024	2025
%	%	%	%	%			

מדד המחירים לצרכן

(לפי בסיס 2020)

בישראל (מדד בגין)

בישראל (מדד ידוע)

שער חליפין מול הש"ח

דולר ארה"ב

לירה שטרלינג

זלוטי

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

1. עונתיות:

מטבע הדברים קרינת השמש ומהירות הרוח בעונות השונות משפיעות על תפוקת המערכות הפוטו-וולטאיות או חוות הרוח. בתחום הפוטו-וולטאי בחודשי האביב והקיץ, בהם הקרינה גבוהה, תפוקת המערכות הפוטו-וולטאיות עולה. בחודשי הסתיו והחורף, בהם כמות הקרינה נמוכה יחסית, תפוקת המערכות יורדת. בתחום אנרגיית הרוח, ייצור חשמל נתון לשינויים במשטר הרוחות על פני עונות השנה, בהתאם לאזור הספציפי בו מותקנות הטורבינות, וכן לשונות במשטר הרוחות בין השנים. בהתבסס על מדידות רוח שנעשו באזורי חוות הרוח של אנרג'יקס בפולין, הצפי הינו כי חודשי הסתיו והחורף (רבעון רביעי וראשון), המאופיינים ברוחות חזקות, יהיו החודשים בהם תפוקת חוות הרוח תעלה. יובהר כי לתנאי מזג האוויר שישררו בפועל בתקופה מסוימת עשויה להיות השפעה מהותית על יכולת ייצור החשמל של מתקני אנרג'יקס, ובהתאמה על תוצאות פעילותה, בין אם בתחום הפוטו-וולטאי ובין אם בתחום אנרגיית הרוח.

ביאור 3 - אמות השקעות בע"מ (חברה מאוחדת):

ליום 30 ביוני 2025, החזיקה החברה ב- 50.99% מהזכויות באמות השקעות בע"מ (להלן: "אמות").

לאחר תאריך הדוח, בחודש יולי 2025, הנפיקה אמות, באמצעות דוח הצעת מדף, 20,691,400 מניות רגילות של אמות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ו- 10,345,700 כתבי אופציה (סדרה 12) הניתנים למימוש למניות רגילות של אמות¹. התמורה המיידית (נטו) הכוללת שהתקבלה בידי אמות הסתכמה לסך של כ- 505 מיליון ש"ח. התמורה העתידית (ברוטו) שתתקבל על ידי אמות, בהנחת מימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 12) שהונפקו כאמור למניות, בכפוף להתאמות, תסתכם לסך של כ- 290 מיליון ש"ח.

במסגרת ההצעה לציבור, הוקצו לחברה 6,130,900 מניות רגילות ו- 3,065,450 אופציות (סדרה 12) של אמות בתמורה לסך של 153 מיליון ש"ח. בעקבות ההקצאה הנ"ל, מחזיקה החברה למועד פרסום הדוח בכ- 50.05% מהזכויות באמות (כ- 49.14% בדילול מלא).

למידע בדבר דיבידנד שהתקבל מאמות בתקופה המדווחת ראה ביאור 10' להלן.

א. הסכם ניהול לשנים 2025 - 2027:

בהמשך לביאור 4' לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם להארכת הסכם הניהול עם אמות לשנים 2025 - 2027. דמי הניהול השנתיים יעמדו על סך של 11 מיליון ש"ח (צמוד למדד בגין חודש נובמבר 2024), כאשר ככל שתשואת ה- FFO השנתית של אמות על פי גישת ההנהלה תהא נמוכה מ- 6%, יופחתו דמי הניהול בגין אותה השנה בסך של 600 אלפי ש"ח (צמוד למדד בגין חודש נובמבר 2024). שאר תנאי הסכם הניהול יישארו ללא שינוי.

ב. מימוש נכסים:

לאחר תאריך המאזן, מומשו שני נכסים מניבים בתמורה לסך של כ- 212 מיליון ש"ח ותמורתם התקבלה במלואה. נכון לתאריך המאזן, נכסים אלו סווגו כנכסים מיועדים למימוש.

ג. התאמת שווי נדל"ן להשקעה:

בתקופה המדווחת רשמה אמות בדוחותיה הכספיים שיערוך חיובי בסך של 259 מיליון ש"ח.

¹ כתבי האופציה (סדרה 12) של אמות ניתנים למימוש למניות רגילות של אמות עד ליום 31 בדצמבר, 2026 (כולל) כנגד תשלום מחיר מימוש (מתואם דיבידנד) בסך 28 ש"ח (ללא הצמדה למדד או למטבע כלשהו) לכל כתב אופציה.

ביאור 4 - BE) Brockton Everlast Inc. (חברה מאוחדת):

א. החזקותיה של החברה ב-BE:

ליום 30 ביוני 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה, בעקיפין, בכ- 84.94% מהזכויות ב-BE. במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בהון BE כ- 21.6 מיליון ליש"ט (כ- 103 מיליון ש"ח).

ב. חוב פיננסי:

לעניין התקשרות בהסכם מימון בתקופת הדוח, ראה ביאור 8'ד להלן.

ג. התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

בתקופת הדוח רשמה BE שערך חיובי בסך של 8 מיליון ליש"ט (37 מיליון ש"ח) הנובע בעיקרו מעליית שווי של נכס בהקמה בסיסי של לונדון עקב עלייה בשכ"ד החזוי.

ביאור 5 - אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ (חברה מאוחדת):

א. החזקותיה של החברה באנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "אנרג'יקס"):

ליום 30 ביוני 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה ב- 50.12% מהזכויות באנרג'יקס. למידע בדבר דיבידנד שהתקבל מאנרג'יקס בתקופה המדווחת ראה ביאור 10'א להלן.

ב. עסקאות שביצעה אנרג'יקס בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן:

במסגרת פעילותה הכוללת של אנרג'יקס בישראל, ארה"ב ופולין, ההספק הכולל של מערכותיה בתחום הפוטו וולטאי ואנרגיית הרוח, נכון למועד פרסום הדוח, מסתכם לסך של כ- 1.5GW ו- 189MWh (אגירה), פרויקטים בהפעלה מסחרית, כ- 735MW וכ- 257MWh (אגירה) פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה וכ- 644MW וכ- 50MWh (אגירה) פרויקטים בייזום מתקדם. כמו כן, לאנרג'יקס פרויקטים בייזום בתחום הפוטו-וולטאי ובתחום אנרגיית הרוח בהספק של כ- 5GW ופרויקטים בייזום בתחום האגירה בהיקף של כ- 11GWh.

ארה"ב:

פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי -

1. בחודש יולי, לאחר תאריך הדוח, נכנס לתוקפו החוק הפדרלי המקיף המכונה "One Big Beautiful Bill" ("OB BB") אשר כולל, בין היתר, שינויי חקיקה בכל הנוגע למערך הטבות המס הפדרלי, ITC, הרלבנטי לפעילותה של אנרג'יקס בארה"ב. בהתאם לנוסח החוק שפורסם, אנרג'יקס מעריכה כי אין בכך בכדי להשפיע על פעילות אנרג'יקס בארה"ב כפי שהיא לתאריך אישור הדוח.

2. פרוטפוליו E4 בהספק כולל של כ- 210MWp - בהמשך לביאור 8'ג לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח ועד לתאריך אישור הדוח, החלה ההפעלה המסחרית של 4 פרויקטים בהספק של כ- 148MWp מתוך צבר זה. עבודות ההקמה של פרויקט נוסף בהספק של כ- 62MWp נמצאות בעיצומן והוא צפוי להגיע להפעלה מסחרית ברבעון הרביעי בשנת 2025.

בגין פרויקטים בהספק של כ- 70MWp התקבלה השקעת שותף מס בסך של כ- 13 מיליון דולר.

בחודש יוני 2025, חתמה אנרג'יקס עם חברת בת של Google LLC ("Google") על הסכם השקעת שותף מס בסך של כ- 100 מיליון דולר, בפרויקט בהספק של כ- 78MWp מתוך פרוטפוליו E4. בסמוך לחתימה, התקבלה השקעת שותף מס בגין פרויקט זה בסך של כ- 20 מיליון דולר, ויתרת ההשקעה צפויה להתקבל בשבועות הקרובים, במועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט (Substantial Completion). ההסכם נחתם מכוח הסכם שיתוף הפעולה האסטרטגי בין הצדדים מחודש מאי 2024.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בגובה של כ- 297 מיליון ש"ח שנרשמו בסעיף מערכות לייצור חשמל מחוברות ובסך של כ- 639 מיליון ש"ח אשר נרשמו בסעיף מערכות בהקמה ובייזום.

ביאור 5 - אנרג'יקס (חברה מאוחדת) (המשך):

2 . פרוטפוליו E5 בהספק כולל של כ- 422MWp - בהמשך לביאור ג' לדוחות הכספיים השנתיים, למועד הדוח ולתאריך אישור הדוח, אנרג'יקס מצויה במהלך עבודות ההקמה של 4 פרויקטים בהספק של כ- 270MWp ולקראת תחילת ההקמה בפרויקט נוסף בהספק של כ- 152MWp אשר מהווים את צבר פרויקטים E5.

במהלך תקופה הדוח, התקשרה אנרג'יקס בהסכם למכירת החשמל והתעודות הירוקות שיונפקו בגין ייצור החשמל בפרויקט בהספק של 60MWp, כחלק משיתוף הפעולה האסטרטגי עם Google, וזאת בנוסף להסכמי חשמל לפרויקטים בהספק של כ- 210MWp שכבר נחתמו.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בגובה של כ- 844 מיליון ש"ח בגין צבר פרויקטים זה, אשר נרשמו תחת סעיף מערכות בהקמה ובייזום.

לעניין מימון הפרויקטים ראה ביאור ג' להלן.

ישראל:

פרויקטים בתחום אנרגית הרוח בישראל – אר"ן -

א. בהמשך לאמור בביאור ג' לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר סיום המלחמה בחזית הצפונית ולאור השינויים הגיאופוליטיים בסוריה, אנרג'יקס נערכה במהלך החודשים האחרונים לחידוש עבודות ההקמה של הפרויקט, אולם נתקלה בהתנגדות אלימה, תוך הפרת החוק, מצד מספר תושבים דרוזים המתנגדים לפרויקט.

לאור האמור, נערכת אנרג'יקס מחדש לתחילת עבודות ההקמה, תוך האבטחה הנדרשת, וזאת ביחס ל- 10 טורבינות המרוחקות מאזורי המגורים וצמודות לגבול כשלב א'. בהמשך תפעל אנרג'יקס להקים את שלב ב'.

למרות שבכוונת אנרג'יקס להקים את הפרויקט במלואו בהתאם לזכויותיה על פי דין, אנרג'יקס רואה סיכון גבוה יותר בהקמתן של 11 הטורבינות הנתרות (מתוך 21 טורבינות) היות ואלה קרובות יותר ליישובים הדרוזים ובעלות פוטנציאל התנגדות גבוה יותר. לפיכך, החליט דירקטוריון אנרג'יקס כי נכון למועד הדוח, ההסתברות להקמת 11 הטורבינות הנתרות המהוות את שלב ב' הינה נמוכה מ- 50%.

ב. **בחינה לירידת ערך של מערכת בהקמה** - לאור האמור לעיל, זיהתה אנרג'יקס סימנים לירידת ערך בהתאם ל- IAS 36 וביצעה בחינה לירידת ערך ל- 10 טורבינות אשר צפוי שיוקמו. בחינת ירידת הערך ליום 30 ביוני, 2025 בוצעה לפי שיטת שווי השימוש אשר חושבה בשיטת היוון תזרימי מזומנים (DCF) במסגרתה נאמדו תזרימי המזומנים החזויים, שינבעו משימוש מתמשך בפרויקט (10 הטורבינות). תזרימי המזומנים הונו לערך נוכחי באמצעות שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים עתידיים אלו.

להלן ההנחות העיקריות עליהן התבססה אנרג'יקס לצורך ביצוע הערכת השווי:

- שיעור היוון משוקלל (WACC) מוערך בכ- 8.85% לפני מס.
- ההנחה הינה כי הפרויקט יפעל ל- 35 שנה ממועד הפעלה מסחרית, בשנת 2027.
- ההכנסות ב- 20 השנים הראשונות חושבו על בסיס התעריף שקיבלה אנרג'יקס מרשות החשמל בתוספת הצמדה חזויה למדד של כ- 2.4% לשה ו- 15 השנים שלאחר סיום האסדרה התעריפית, בהתאם לתחזית מחירי שוק.

ביאור 5 - אנרג'יקס (חברה מאוחדת) (המשך):

בהתאם לבדיקת שווי השימוש שביצעה אנרג'יקס, השווי ל- 10 טורבינות ליום 30 ביוני, 2025 נקבע ל- 307 מיליון ש"ח חלף סך של 343 מיליון ש"ח הרשומים בספרי אנרג'יקס, לפיכך, נרשמו הפסדים בסך של כ- 36 מיליון ש"ח לפני מס, בסעיף פחת והפחתות.

אנרג'יקס מעריכה כי תוכל להשיב חלק מעלויות הפרויקט שנרשמו בדוחות הכספיים בהיקף של 217 מיליון ש"ח, הנובעים בעיקר באמצעות שימוש ב- 11 הטורבינות הנתרות בפרויקטים אחרים שלה.

ג. בהתאם, יתרת הפרויקט בספרי אנרג'יקס ליום 30 ביוני, 2025 לאחר הפחתות (כולל נכס מס נדחה בסך 8 מיליון ש"ח) הינה 532 מיליון ש"ח.

פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי בישראל -

ד. הפרויקטים הזוכים במסגרת הליך תחרותי 2 להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים בשילוב קיבולת אגירה (כ- 81MWp ו- 299MWh):

בהמשך לביאור 8א' (2) לדוחות הכספיים השנתיים, לתאריך אישור הדוח, פרויקטים פוטו-וולטאיים בהספק של כ- 53MWp בשילוב אגירה בהספק של כ- 189MWh הינם בהפעלה מסחרית, ועבודות ההקמה של יתר הפרויקטים בהספק כולל של 28MWp בשילוב אגירה בהספק של 110MWh נמצאות בעיצומן.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בסך של 216 מיליון ש"ח בגין הפרויקטים נשוא הליך תחרותי זה, אשר נרשם תחת סעיף מערכות בהקמה ובייזום וכ- 316 מיליון ש"ח שנרשמו תחת סעיף מערכות לייצור חשמל מחוברות.

ה. פרויקט בהספק של כ- 30MWp בשילוב אגירה בהספק של כ- 48MWh אשר נמצא בעיצומן של עבודות ההקמה:

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בסך של כ- 130 מיליון ש"ח בגין הפרויקט אשר נרשם תחת סעיף מערכות בהקמה ובייזום.

פולין:

- קבלת אישורי חיבור לרשת החשמל בפולין בהספק כולל של כ- 1GW: לאחר מועד הדוח, בחודש יולי 2025 התקבלו אישורי חיבור לרשת החשמל עבור פרויקטים חדשים בהספק כולל של כ- 1GW. בהתאם, לתאריך פרסום הדוח, לאנרג'יקס אישורי חיבור לרשת החשמל ביחס לפרויקטים בייזום בפולין, בשנים שבין 2026 - 2031 בהספק כולל של כ- 1,35GW, מתוכם כ- 880MW למתקני רוח, כ- 230MWp למתקנים פוטו-וולטאיים וכ- 240MW למתקני אגירה. בנוסף, לאנרג'יקס בקשות נוספות שהגישה לקבלת אישור חיבור פרויקטים לרשת החשמל בהספק של מעל 2GW אשר טרם קבלו התייחסות ממנהל הרשת הפולני.

- עסקאות לקיבוע מחירי חשמל ותעודות ירוקות:** בהמשך לאמור בביאור 7ד' (ב) לדוחות הכספיים השנתיים, התקשרה אנרג'יקס בעסקאות לקיבוע מחיר ל- 7 שנים, לשנים 2025 - 2031, ביחס לחוות הרוח Banie 1+2 בהספק של 106MW, בהיקף המשקף שיעור של כ- 90% מצפי ייצור החשמל השנתי בחוות הרוח Banie 1+2 במחיר של 460 - 480 זלוטי ל- 1MWh.

- פרויקטים בתחום אנרגיית הרוח - פרויקט Banie 4 (56MW):** בהמשך לביאור 7ד' לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך תקופת הדוח החליטה אנרג'יקס להיכנס לאסדרת המכרזים מכח זכייתה במכרז תעריף. במסגרת תנאי המכרז, חוות הרוח תהא זכאית לתעריף מובטח, צמוד מדד, במהלך הפעלתה המסחרית, וזאת למשך 15 שנים החל מהכניסה למכרז וביחס לתפוקת חשמל בשיעור ממוצע של כ- 80% מצפי ייצור החשמל בחוות הרוח. היתרה תימכר על ידי אנרג'יקס במחירי שוק, או במסגרת עסקאות לקיבוע מחיר, בדומה לעסקאות כאמור בקשר עם תפוקת החשמל בפרויקטים של אנרג'יקס בהפעלה מסחרית.

ביאור 5 - אנרג'יקס (חברה מאוחדת) (המשך):

- פרוייקטים בתחום האגירה, בהקמה ולקראת הקמה בהספק של כ-100MWh: למועד הדוח ולתאריך אישור הדוח, השלימה אנרג'יקס את עבודות ההקמה של פרוייקט אגירה בפולין בהספק של כ-48MWh והחלה את עבודות ההקמה של פרוייקט אגירה נוסף בהספק של כ-52MWh. בנוסף, בתקופת הדוח, זכתה אנרג'יקס במכרז זמינות להספק אגירה לשנת 2026. זכייה זאת היא בנוסף להספק בו זכתה אנרג'יקס בחודש דצמבר 2024 ל-17 שנים החל משנת 2029.

ליטא:

- פרוייקטים בתחום אנרגיית הרוח ובתחום הפוטו וולטאי:

בחודש מרץ 2025, התקשרה אנרג'יקס בהסכם לרכישת פרויקט משולב רוח ופוטו-וולטאי בהספק כולל של כ-470MW בליטא (כ-140MW רוח ועד 330MWp פוטו-וולטאי), תמורת כ-25 מיליון אירו, מתוכם 80% ישולמו במועד ההשלמה ויתרת ה-20% עם תחילת עבודות ההקמה בפועל. השלמת העסקה והעברת הבעלות בפרוייקט לאנרג'יקס כפופה להשלמת הליכי פיתוח הפרוייקטים וקבלת מלוא ההיתרים הדרושים עד לכדי מוכנות מלאה להקמה מיידית.

ביאור 6 - CARR Properties Holdings LP (להלן: "Carr") (למועד הדוח - חברה כלולה):

א. החזקותיה של החברה ב-Carr:

שיעור ההחזקה של הקבוצה ב-Carr ליום 30 ביוני 2025 הינו 52.3% ולמועד פרסום הדוח הינו 88.66%. שיעור ההחזקה האפקטיבי של הקבוצה ב-Carr נכון ליום 30 ביוני 2025 עמד על 47.8% ולמועד פרסום הדוח עמד על 79%. יתרת ההשקעה ב-Carr בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025, הינה 378 מיליון דולר (1.27 מיליארד ש"ח).

ב. פדיון אחזקותיה של JPM ב-Carr:

בהמשך לאמור בביאור 2'ז' לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר תאריך הדוח, בחודש יולי 2025, השלימה Carr את עסקת פידיון אחזקותיה של JPM ב-Carr בתמורה להעברת בעלות מלאה על שלושה נכסים² של Carr לידי JPM, כשהם חופשיים מכל חוב (להלן: "העסקה"). בנוסף, במועד השלמת העסקה, השקיעה החברה הון עצמי בהיקף של 100 מיליון דולר ב-Carr, בעקבות האמור, שיעור החזקתה האפקטיבי של החברה ב-Carr עלה ל-79%³ והיא תאוחד לראשונה בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2025⁴.

כחלק מההיערכות לביצוע הפדיון האמור, ביצעה Carr פעולות כדלקמן:

1. בניין 425 Montgomery Street: בהמשך לאמור בביאור 2'ז' (4) לדוחות הכספיים השנתיים - בחודש ינואר 2025, התקשרה Carr בהסכם להקמת מיזם משותף עם שותף (להלן בס"ק זה: "השותף") לפיתוח פרויקט מגורים בן 237 יחידות דיור להשכרה, לפיו Carr מחזיקה 10% והשותף מחזיק ב-90% מזכויות הבעלות בפרוייקט. במסגרת ההתקשרות השיב השותף ל-Carr את חלקו בגין העלויות שהתהוו לה בפרוייקט. בנוסף, המיזם המשותף התקשר בהסכם מימון לצורך הקמת הפרוייקט, במסגרתו הועמדה הלוואת הקמה בסך 84 מיליון דולר, אשר תימשך בהתאם להתקדמות עבודות ההקמה.

2. מימוש נכסים: בחודש אפריל 2025, התקשרה Carr בהסכמים למכירת שני נכסים, במחירים המייצגים את שוויים לתום שנת 2024:

1. בחודש מאי 2025 – השלמת עסקה למכירת בניין 4500 WEST-EAST בתמורה לסך של 35 מיליון דולר (120 מיליון ש"ח).
2. בחודש יוני 2025 – השלמת עסקה למכירת בניין 901K Street בתמורה לסך של 84 מיליון דולר (300 מיליון ש"ח).

² הנכסים שהועברו ל-JPM: Signal House, 1701 Duke street ו-1875 K street, בשווי כולל של 241 מיליון דולר.

³ שיעור אחזקתה של כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל") במועד השלמת העסקה הינו 17.6%.

⁴ דוחות החברה לרבעון השלישי של 2025, צפויים להיות מפורסמים במהלך חודש נובמבר 2025.

ביאור 6 - CARR Properties (להלן: "Carr") (למועד הדוח - חברה כלולה) (המשך):

3. בניין One Congress: במהלך חודש מאי 2025, התקשרו Carr ושותפתה במגדל בהסכם הלוואה חדש בסך של 650 מיליון דולר. ההלוואה הינה לתקופה של 7 שנים ובריבית קבועה בשיעור של 5.8%. ההלוואה שימשה את Carr ושותפתה לפרעון ליווי הקמת הבניין בסך של 570 מיליון דולר ואילו היתרה שימשה להחזר הון לשותפות (חלק Carr – 60 מיליון דולר).

4. הלוואה בסך 280 מיליון דולר: במהלך חודש יולי 2025, קיבלה Carr הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-280 מיליון דולר לתקופה של 3 שנים ובריבית של 6.9% לשנה.

במסגרת הפעולות המתוארות בס"ק 1 - 4 לעיל, לרבות השקעת החברה המתוארת בסעיף ב זה לעיל, פרעה Carr את כל מסגרות האשראי אשר הועמדו לה.

השלכות חשבונאיות בעקבות העסקה:

עקב המעבר לשליטה, והאיחוד לראשונה של דוחות Carr כאמור, ובהתאם לדרישות IFRS 3, ההחזקה הקיימת של החברה ב-Carr תימדד לפי שווי הוגן ביום העלייה לשליטה. בעקבות האמור, קרן הפרשי תרגום מפעילות חוץ וקרנות גידור תזרים מזומנים בגין חשיפה לריבית משתנה לרווח או הפסד שנצברו בדוחות החברה ביחס להשקעה ב-Carr, בסך שלילי של כ-400 מיליון ש"ח, יסווגו לדוח רווח והפסד של הרבעון השלישי לשנת 2025. להכרה בהפסד הנ"ל אין כל השפעה על יתרת ההון העצמי של החברה. בנוסף, החברה תכיר ברווח מעלייה לשליטה במועד האיחוד של Carr ברבעון השלישי בסך של כ-20 - 25 מיליון דולר.

ממשל תאגיד:

בהמשך לביאור 8'26 לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר השלמת העסקה, לחברה שליטה מלאה באופן שלחברה רוב בדיקטוריון ובוועדות הדירקטוריון.

ג. התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

בתקופה המדווחת רשמה Carr בדוחותיה הכספיים שיערוך חיובי בסך של 19 מיליון דולר (חלקה של הקבוצה בשיערוך החיובי כאמור, לפני מס, הינו כ-9 מיליון דולר (32 מיליון ש"ח)).

ד. ה- NOI והשיעורים החיוביים עבור החציון הראשון בגין הנכסים שנותרו לאחר פדיון אחזקותיהם של JPM הסתכם ל-59 ול-18 מיליון דולר בהתאמה.

ביאור 6 - CARR Properties (להלן: "Carr") (חברה כלולה) (המשך):

ה. להלן מידע תמציתי של Carr:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2025	2024	2025	2024	2024
אלפי דולר ארה"ב				
101,599	73,720	50,229	31,848	165,444
19,789	(189,246)	7,407	(29,556)	(202,130)
53,438	(156,970)	22,206	(16,150)	(145,080)
(3,271)	(1,774)	(1,589)	(1,315)	(7,661)
50,272	(158,744)	20,637	(17,465)	(152,741)
22,059	(75,783)	9,257	(5,847)	(71,984)
20,804	(907)	8,634	(570)	(75,452)
79,440	(278,160)	33,167	(29,201)	(263,716)
74,924	(3,355)	30,936	(2,122)	(276,588)

הכנסות (ללא שערורי נדל"ן)
התאמת שווי של נדל"ן להשקעה (*)
רווח נקי (הפסד) מפעילות נמשכת
הפסד כולל אחר
סך רווח (הפסד) כולל (לרבות חלק המיעוט ברווח (בהפסד))
חלק החברה ברווח הנקי (בהפסד) של Carr באלפי דולר
חלק החברה ברווח הכולל (בהפסד) של Carr באלפי דולר
חלק החברה ברווח הנקי (בהפסד) של Carr באלפי ש"ח
חלק החברה ברווח הכולל (בהפסד) של Carr באלפי ש"ח

הסעיף כולל את התאמת שווי נדל"ן להשקעה כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של Carr, וכן את חלקה של Carr בהתאמות שווי של נדל"ן להשקעה של חברות כלולות שלה.

ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר
2025	2024	2024
אלפי דולר ארה"ב		
1,422,327	782,222	1,712,421
27,585	46,101	48,111
116,572	356,894	100,455
98,827	140,217	133,397
298,767	40,503	52,621
1,964,078	1,365,937	2,047,005
55,572	34,361	59,090
1,048,032	605,938	1,158,353
1,103,604	640,299	1,217,443
721,747	679,672	682,043
138,727	45,966	147,519
860,474	725,638	829,562
1,964,078	1,365,937	2,047,005
377,804	355,779	357,020
1,273,955	1,337,373	1,302,056

נדל"ן להשקעה
נדל"ן בהקמה וקרקעות לפיתוח
השקעה בחברות מוחזקות
נכסים לא שוטפים אחרים
נכסים שוטפים אחרים (*)
סך הכל נכסים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
סך התחייבויות
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
זכויות שאינן מקנות שליטה
הון עצמי (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)
סך הכל התחייבויות והון עצמי
חלק החברה בנכסים נטו - באלפי דולר
ערך בספרים של ההשקעה - באלפי ש"ח

(*) כולל נכסים המוחזקים למכירה שהועברו במסגרת העסקה לפדיון אחזקותיהם של JPM בשווי של 250 מיליון דולר.

ביאור 7 - החזקותיה של החברה בבוסטון (חברות כלולות):

א. החזקותיה של החברה בבוסטון:

החברה מחזיקה בכ- 55% מהזכויות בהון וכ- 50% מזכויות השליטה (באמצעות תאגידים בבעלותה המלאה), בשלוש חברות המחזיקות שני מגדלי משרדים ובניין למעבדות בתחום ה- Life Science (2 ב- CBD (מרכז העסקים הראשי של בוסטון) ואחד במזרח קיימברידג' (להלן, יחד: "שותפויות בוסטון"). שותפתה של החברה בשותפויות בוסטון הינה Oxford Properties Group (להלן: "אוקספורד") אשר מעניקה שירותי ניהול נכסים (Asset management) בתנאים שסוכמו, הזיהים לתנאי שוק. יתרת ההשקעה בשלוש שותפויות בוסטון, בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025, הינה 84 מיליון דולר (כ- 283 מיליון ש"ח). בתקופת הדוח ולאחריה השקיעה הקבוצה בשותפויות בוסטון סך כולל של 20 מיליון דולר ארה"ב (כ- 71 מיליון ש"ח), מתוכם סך של כ- 15.5 מיליון דולר (52 מיליון ש"ח) לצורך מימון מחדש, ראה ביאור 8'ב' להלן. בתקופת הדוח קיבלה הקבוצה תקבולי דיבידנד והחזרי הון משותפויות בוסטון בסך כולל של 4.2 מיליון דולר ארה"ב (כ- 15 מיליון ש"ח).

ב. התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

בתקופה המדווחת נרשמו שערוכים שליליים בסך 20 מיליון דולר (חלקה של הקבוצה בשערוך השלילי כאמור לפני מס הינו כ- 11 מיליון דולר (כ- 39 מיליון ש"ח)), בעיקר בשל בניין 745 Atlantic כתוצאה מירידת מחירי השכירות בבוסטון בתחום המעבדות ועלייה בהיקף השטחים הפנויים בענף (כתוצאה מעודף בנייה ספקולטיבית וירידה בביקושים האקטיביים להשכרות) אשר יאריך את תקופת מאמצי ההשכרות של הבניין.

ביאור 8 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים:

א. החברה:

1. בהמשך למפורט בביאור 12'ב' (ג) לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך תקופת הדוח, חתמה החברה על הסכם מסגרת אשראי עם מוסד בנקאי בישראל בהיקף של 200 מיליון ש"ח לתקופת ניצול ופירעון עד ליום 26 בפברואר 2026. האשראי המנוצל ישא ריבית משתנה בשיעור שנתי נומינאלי שלא יעלה על פריים בתוספת מרווח של 0.8% בחישוב שנתי. החברה התחייבה לאמות מידה פיננסיות ולתנאים להעמדה לפירעון מידי הדומים במהותם לתנאים המצויינים באגרות החוב (סדרה טו') של החברה. לפרטים ראה ביאור 11'א' לדוחות הכספיים השנתיים.
 2. בהמשך לאמור בביאור 12'ב'א' לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש מאי 2025, התקשרה החברה בהסכם מסגרת אשראי עם מוסד בנקאי בישראל (להלן, בס"ק זה: "הבנק") בהיקף של 200 מיליון ש"ח (חלף הסכם מסגרת אשראי עם הבנק בהיקף של 150 מיליון ש"ח), לתקופת ניצול של שנה עד לחודש מאי 2026 ולפירעון עד לחודש מאי 2028. האשראי המנוצל יהיה בתנאים דומים למפורט בביאור 12'ב' לדוחות הכספיים השנתיים. אמות המידה להן התחייבה החברה, דומות במהותן לאלו המתוארות בביאור 12'ב' לדוחות הכספיים השנתיים.
 3. בהמשך לאמור בביאור 12'ב'ג' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 18 באוגוסט, 2025, לאחר תאריך המאזן, נחתם כתב תיקון להסכם הארכת מסגרת האשראי לתקופת ניצול עד ליום 29 בספטמבר, 2026 ולפירעון סופי עד ליום 29 בספטמבר, 2028, יתר התנאים זהים למתואר בביאור 12'ב' לדוחות הכספיים השנתיים.
- נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה מסגרות אשראי בסך כולל של 550 מיליון ש"ח שאינן מנוצלות, ולמועד פרסום הדוח סך של כ- 41 מיליון ש"ח מנוצל מתוך מסגרות אלה.

ביאור 8 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (המשך):

ב. AH-Boston (שותפויות בוסטון) -

745 Atlantic - לאחר תאריך הדוח, בחודש יולי 2025, התקשרה חברת הנכס בהסכם למימון מחדש, לפיו:

- בוצע פירעון של 27 מיליון דולר (מיתרה של 159 מיליון דולר ליתרה של 132 מיליון דולר). חלקה של החברה בפירעון עמד על כ- 15.5 מיליון דולר. לבקשת חברת הנכס, בהתקיים תנאים מסויימים ניתן יהיה להגדיל את המימון עד לגובה של כ- 180 מיליון דולר, אשר ישמש בעיקר למימון עלויות השכרה עתידיות.
- הריבית המשתנה (SOFR) הוחלפה בריבית קבועה בשיעור של 7% לשנה.
- הוואך מועד הפירעון בשלוש שנים (עד יולי 2028) עם אופציית הארכה נוספת של שנה אחת, תמורת תשלום עמלה בשיעור של 0.25%.

ג. אנרג'יקס (חברה מאוחדת):

1. לאנרג'יקס מסגרות אשראי ממוסדות פיננסיים המשמשות להעמדת ערבויות ולהלוואות לזמן קצר. למועד הדוח קיימות לאנרג'יקס מסגרות אשראי על סך של כ- 1.6 מיליארד ש"ח. מתוך סכום מסגרות האשראי, המסגרות המנוצלות למועד הדוח הן בסך של כמיליארד ש"ח אשר משמשות לערבויות ולהלוואות לזמן קצר.
2. בהמשך לביאור 12(4) לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח ביצעה אנרג'יקס משיכות בסך של כ- 92 מיליון ש"ח ובסך מצטבר של 365 מיליון ש"ח מתוך מסגרת כוללת בסך של עד 400 מיליון ש"ח.
3. בהמשך לאמור בביאור 15(3) לעיל, לאחר מועד הדוח, התקשרה אנרג'יקס, באמצעות חברות בבעלותה המלאה, עם בנק MUFG, בעסקה לקבלת מימון פרויקטאלי בסך של עד 491 מיליון דולר למימון הקמת פרויקטים בהספק של כ- 270MWp מתוך פרוטפוליו E5. עסקת המימון כוללת הלוואות קצרות טווח להקמה בסך של עד 160 מיליון דולר שיומרו במימון Back Leverage ארוך טווח של 5 שנים, הלוואת גישור בסך של עד 321 מיליון דולר עד לקבלת מלוא השקעת שותף מס, ומסגרת אשראי של עד 10 מיליון דולר. המימון מיועד להקמת פרויקטים סולאריים בהספק כולל של כ- 270MWp בארה"ב, נושא ריבית משתנה של SOFR בתוספת מרווח של 1.5% - 2%, ומובטח בשעבוד על הפרויקטים וערבות בעלים מוגבלת. העמדת המימון כפופה להתקיימות תנאים מתלים, לרבות חתימת הסכם השקעה עם שותף המס.
4. במהלך תקופת הדוח חתמה אנרג'יקס על מסגרת אשראי ייעודית, שניתנה לחברת בת בפולין לצורך מימון הקמת פרויקטי אגירה בפולין, בסך של כ- 100 מיליון זלוטי. נכון למועד אישור הדוח משכה אנרג'יקס כ- 55 מיליון זלוטי מתוך המסגרת.
5. בהמשך לאמור בבאור 15(3) לעיל, בתקופת הדוח נמשכה הלוואת גישור להשקעת שותף מס בסך של כ- 51 מיליון דולר, אשר צפויה להפיע במועד השקעת שותף המס.

ד. BE (חברה מאוחדת):

בחודש פברואר 2025, נטלה BE הלוואה בסך של 45 מיליון ליש"ט (202 מיליון ש"ח) וזאת חלף הלוואה בסך 46 מיליון ליש"ט אשר הגיע מועד פירעונה. ההלוואה החדשה נושאת ריבית SONIA בתוספת מרווח שנתי של 3%. קרן ההלוואה תפרע בחודש פברואר 2029 וקיימת ל-BE אופציה להארכה בשנה נוספת, התלויה בהסכמת המלווה. במסגרת ההלוואה התחייבה BE ליחס LTV שלא יעלה על 65% וליחס כיסוי שלא יפחת מ- 1.1 - 1.35. בנוסף, התקשרה BE עם הבנק המממן בעסקת SWAP כך שריבית ה-SONIA השנתית תעמוד על כ- 4% (3% החל מ- 2026).

ביאור 9 - אגרות חוב:

א. החברה:

בהמשך לביאור 11' לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש יוני 2025, הנפיקה החברה 499 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה יג') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת באמצעות דוח הצעת מדף, בתמורה כוללת נטו של 482 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית של אג"ח (סדרה יג') הינה 5.74%.

ליום 30 ביוני 2025, סך אגרות החוב של החברה הסתכמו לכ- 5,693,385 אלפי ש"ח, מתוכם 355,919 אלפי ש"ח מסווגים כהתחייבויות שוטפות בדוחות התמציתיים המאוחדים על המצב הכספי. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

ב. אמות (חברה מאוחדת):

בחודש מאי 2025 הנפיקה אמות, באמצעות הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב סדרה י' בהיקף של 636 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של 665 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה המסווגת תחת אשראי לז"ק). אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 3.4% (לאחר השפעת עסקת גידור) והינן בעלות מח"מ של כ- 7.5 שנים. לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב סדרה י', ראה באור 11' לדוחות הכספיים השנתיים.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה י'), ביצעה החברה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 5.79% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה משוקללת בשיעור של 3.66%, בהיקף קרן כולל של 600 מיליון ש"ח.

ג. אנרג'יקס (חברה מאוחדת):

בהמשך לביאור 11טז' לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש מרץ 2025 הנפיקה אנרג'יקס 549 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה א') של אנרג'יקס בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת באמצעות דוח הצעת מדף, בתמורה כוללת נטו של 503.5 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית של אג"ח (סדרה א') של אנרג'יקס הינה 5.36%.

ביאור 10 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

א. חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז:

החברה - בחודש מרץ 2025, קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2025, לפיה תחלק החברה בשנת 2025, דיבידנד בסך כולל של 96 אגורות למניה, אשר ישולמו ב- 4 תשלומים בסך של 24 אגורות למניה כל אחד (בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון, בהתחשב בשיקולים העסקיים ובהתאם להוראת כל דין).

בהתאם לאמור לעיל, שילמה החברה, בחודשים אפריל ויוני 2025, דיבידנד לרבעון הראשון והשני (בהתאמה) של שנת 2025 בסך כולל של 48 אגורות למניה (103 מיליון ש"ח).

בחודש אוגוסט 2025, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2025 בסך של 24 אגורות למניה (52 מיליון ש"ח), אשר ישולמו במהלך חודש ספטמבר 2025.

אמות (חברה מאוחדת) - בחודש פברואר 2025, קבע דירקטוריון אמות כי בשנת 2025 בכוונת אמות לחלק דיבידנד שנתי בסך של 108 אגורות למניה, אשר ישולמו ב- 4 תשלומים בסך של 27 אגורות למניה, כל אחד (בכפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון אמות, בתום כל רבעון). כמו כן, החליט דירקטוריון אמות על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2024 בסך של 23 אגורות למניה.

בהמשך למדיניות אמות הנ"ל, שילמה אמות בחודשים מרץ ויוני 2025 דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2025 (כולל הדיבידנד הנוסף) בסך כולל של 77 אגורות למניה (כ- 363 מיליון ש"ח, חלק החברה כ- 185 מיליון ש"ח).

בחודש אוגוסט 2025 הכריזה אמות על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2025 בסך של 27 אגורות למניה (כ- 133 מיליון ש"ח, חלק החברה - כ- 67 מיליון ש"ח) אשר ישולמו בחודש ספטמבר 2025.

ביאור 10 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

אנרג'יקס (חברה מאוחדת) – בחודש מרץ 2025, קבע דירקטוריון אנרג'יקס כי בשנת 2025 בכוונת אנרג'יקס לחלק דיבידנד שנתי בסך של 40 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 10 אגורות למניה כל אחד (בכפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון אנרג'יקס בתום כל רבעון).

בהמשך למדיניות אנרג'יקס הנ"ל, שילמה אנרג'יקס בחודשים אפריל ויוני 2025 דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2025 בסך כולל של 20 אגורות למניה (כ- 110 מיליון ש"ח, חלק החברה כ- 55 מיליון ש"ח).

בחודש אוגוסט 2025 הכריזה אנרג'יקס על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2025 בסך של 10 אגורות למניה (כ- 55 מיליון ש"ח, חלק החברה - כ- 28 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש ספטמבר 2025.

ב. תגמול לעובדים ונושאי משרה:

בחודש מרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה על הענקת מנה שנתית של 635,479 כתבי אופציה לא סחירים לשלושה נושאי משרה בחברה, 7 דירקטורים (כולל דירקטורית שהינה בתו של מנכ"ל החברה), ליו"ר דירקטוריון החברה ול- 8 עובד/ות. שוויים הכלכלי הכולל של כתבי האופציה שהוענקו לעיל מסתכם לסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 17' לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 11 - מכשירים פיננסיים:

א. מכשירים פיננסיים שאינם מוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן. פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם הפנקסני של הנכסים והתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 30 ביוני 2024		ליום 30 ביוני 2025		
ערך						
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות פיננסיות						
6,370,065	6,554,750	5,298,948	5,597,625	6,985,059	7,016,391	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות)
14,895,755	15,521,427	14,580,909	15,735,740	16,313,759	16,671,920	אגרות חוב (כולל חלויות)
21,265,820	22,076,177	19,879,857	21,333,365	23,298,818	23,688,311	

- השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך נקבע על פי היוון תזרימי המזומנים. שיעורי הריבית ששימשו להיוון מבוססות על ציטוט שנתקבל ממוסד פיננסי להלוואה בתנאים דומים. חישוב השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך, הינו בהתאם לרמה 2.
- אגרות חוב בטבלה שלעיל כוללות את הרכיב ההתחייבותי בלבד של אגרות חוב להמרה (סדרה ב') שהנפיקה אנרג'יקס. השווי ההוגן של אגרות החוב האמורות נקבע על פי היוון תזרימי המזומנים הצפויים בהתאם לשיעורי ריבית של מכשירי חוב דומים אשר אינם כוללים אופציית המרה והינו בהתאם לרמה 2.
- השווי ההוגן של אגרות החוב הנסחרות, פרט לאגרות חוב להמרה (סדרה ב') של אנרג'יקס, נקבע על פי מחירים מצוטטים בבורסה בישראל והינו בהתאם לרמה 1.

ביאור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

להלן פירוט של מכשיריה הפיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, על פי רמות:

ליום 30 ביוני 2025					
רמה 2	רמה 3	סך הכל	רמה 2	רמה 3	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן					
<u>נגזרים:</u>					
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר ארה"ב)					
38,274	-	38,274	38,274	-	38,274
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור					
992	-	992	992	-	992
נגזרים פיננסיים (חוזת Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור					
144,955	-	144,955	144,955	-	144,955
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (3)					
114,763	114,763	-	114,763	114,763	-
נגזרים פיננסיים (אופציות CAP לגידור החשיפה לריבית משתנה)					
44,047	-	44,047	44,047	-	44,047
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור					
68,697	-	68,697	68,697	-	68,697
<u>נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:</u>					
קרנות להשקעות בנדל"ן (1)					
-	211,074	211,074	-	211,074	211,074
296,965	325,837	622,802	296,965	325,837	622,802
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן					
<u>נגזרים:</u>					
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית צמודות מדד) שיועדו לגידור					
(203,217)	-	(203,217)	(203,217)	-	(203,217)
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (3)					
(146,612)	(146,612)	-	(146,612)	(146,612)	-
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר) שיועדו לגידור					
(13,412)	-	(13,412)	(13,412)	-	(13,412)
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור					
(15,056)	-	(15,056)	(15,056)	-	(15,056)
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוטי) שיועדו לגידור					
(8,228)	-	(8,228)	(8,228)	-	(8,228)
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי) שיועדו לגידור					
(1,015)	-	(1,015)	(1,015)	-	(1,015)
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור					
(34,701)	-	(34,701)	(34,701)	-	(34,701)
נגזרים פיננסיים (חוזת Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור					
(63,212)	-	(63,212)	(63,212)	-	(63,212)
נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח)					
(4,342)	-	(4,342)	(4,342)	-	(4,342)
<u>תמורה מותנית בגין עסקה שביצעה אנרג'קס עם זכויות שאינן מקנות שליטה ובגין רכישת נכסים בארה"ב (1) (2)</u>					
-	(72,484)	(72,484)	-	(72,484)	(72,484)
(343,183)	(219,096)	(562,279)	(343,183)	(219,096)	(562,279)

ביאור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך):

(1) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן אשר שווים נמדד על פי רמה 3:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025		אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2025	13,177	
הכרה לראשונה כנגד רווח נדחה	35,572	
הכרה כנגד מתקנים לייצור חשמל בהקמה	3,790	
סכומים שנזקפו לרווח והפסד בתקופה	(8,471)	
סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בתקופה	62,673	
יתרה ליום 30 ביוני 2025	106,741	

(2) תמורה מותנית בגין עסקה שביצעה אנרג'יקס עם זכויות שאינן מקנות שליטה בארה"ב:

שיעור היוון	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 30 ביוני 2025 אלפי ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
5.2%-7.57%	היוון תזרימים	72,484	תמורה מותנית

(3) עסקאות גידור על מחירי חשמל בארה"ב:

השווי ההוגן של עסקאות הגידור על מחירי החשמל בארה"ב מסווגים בדוחות אלה ברמה 3. במדידת השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים אלה עושה אנרג'יקס שימוש בנתוני שוק מצוטטים כמו גם אומדנים והערכות המבוססים על נתונים שאינם מחירים מצוטטים נצפים כדוגמת עקומי תשואה ומחירי חשמל עתידיים בשוק החשמל בארה"ב וכן סטיית התקן ההיסטורית של מחירי החשמל בשוק. אומדנים אלה כוללים הנחות לגבי מחירי החשמל העתידיים לתקופות בהן אין מחירי חשמל נצפים בשוק וכן הנחות לגבי שיעורי ההיוון אשר משמשים בקביעת השווי הוגן של נגזרים אלה. שינויים בהערכות ואומדנים כאמור עשויים להביא לשינויים מהותיים בשווים ההוגן. הנחות בסיס אלו, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווים ההוגן של נגזרים אלה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע על מצבה הכספי של אנרג'יקס ליום 30 ביוני 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה תקופה.

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 30 ביוני 2024		ליום 30 ביוני 2025		הנחות עיקריות ששימשו לחישוב השווי ההוגן
טווח	טווח	טווח	טווח	טווח	טווח	
4.09%	4.47%	4.01%	5.57%	3.44%	4.54%	שיעור היוון
41.26	58.30	-	-	41.91	57.86	סטיית תקן
23.11	120.09	26.25	133.45	47.02	112.45	טווח מחיר החשמל העתידיים
26.25	85.77	26.25	49.00	26.25	85.77	טווח מחירים מקובעים Price Fixed בהסכמים (*)
2.47	16.30	2.97	15.64	1.97	15.80	טווח אורך חיים (בשנים)

(*) ההפרשים בטווח נובעים בעיקר מהשפעות של עונתיות.

ביאור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

ליום 30 ביוני 2024			
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,954	-	2,954	-
10,885	-	10,885	-
89,552	-	89,552	-
112,097	-	112,097	-
995	995	-	-
4	-	-	4
216,846	216,846	-	-
433,333	217,841	215,488	4

נכסים פיננסיים בשווי הוגן

נגזרים:

נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי)

נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור

נגזרים פיננסיים (אופציות CAP לגידור החשיפה לריבית משתנה)

נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור

נגזרים פיננסיים (חוזה Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (3)

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים

קרנות להשקעות בנדל"ן (1)

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

נגזרים:

נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית צמודות מדד) שיועדו לגידור

נגזרים פיננסיים (חוזה Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (3)

נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר) שיועדו לגידור

נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור

נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוטי) שיועדו לגידור

נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי) שיועדו לגידור

נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור

נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור

תמורה מותנית בגין עסקה שביצעה אנרג'יקס עם זכויות שאינן מקנות שליטה

בארה"ב (1)

(60,236)	(60,236)	-	-
(1,015,610)	(239,370)	(776,240)	-

ביאור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך):

(1) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן אשר שווים נמדד על פי רמה 3:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024		יתרה ליום 1 בינואר 2024
אלפי ש"ח		השקעות
23,745		סכומים שנזקפו לרווח והפסד בתקופה
56,412		סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בתקופה
(39,295)		
(62,391)		
(21,529)		יתרה ליום 30 ביוני 2024

ביאור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר 2024			
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,954	-	2,954	-
6,935	-	6,935	-
618	-	618	-
47,689	-	47,689	-
82,076	82,076	-	-
68,646	-	68,646	-
98,361	-	98,361	-
5	-	-	5
218,454	218,454	-	-
525,738	300,530	225,203	5

נכסים פיננסיים בשווי הוגן

נגזרים:

נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי)
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוטי) שיועדו לגידור
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר ארה"ב) שיועדו לגידור
 נגזרים פיננסיים (חוזת Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (3)
 נגזרים פיננסיים (אופציות CAP לגידור החשיפה לריבית משתנה)
 נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים

קרנות להשקעות בנדל"ן (1)

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

נגזרים:

(234,627)	-	(234,627)	-	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית צמודות מדד) שיועדו לגידור
(197,250)	(197,250)	-	-	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (3)
(39,764)	-	(39,764)	-	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר) שיועדו לגידור
(4,431)	-	(4,431)	-	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור
(2,136)	-	(2,136)	-	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוטי) שיועדו לגידור
(1,015)	-	(1,015)	-	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי)
(7,456)	-	(7,456)	-	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור
(146,633)	-	(146,633)	-	נגזרים פיננסיים (חוזת Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור
(11,276)	-	(11,276)	-	נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח)
(90,103)	(90,103)	-	-	תמורה מותנית בגין עסקה שביצעה אנרג'קס עם זכויות שאינן מקנות שליטה ובגין רכישת נכסים בארה"ב (1)
(734,691)	(287,353)	(447,338)	-	

ביאור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך):

(1) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן אשר שווים נמדד על פי רמה 3:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2024
23,745		השקעה, נטו בקרנות להשקעות בנדל"ן
67,137		הכרה לראשונה כנגד רווח נדחה
89,400		הכרה לראשונה כנגד מתקנים לייצור חשמל בהקמה
(63,847)		סכומים שנזקפו לרווח והפסד בתקופה
(8,857)		סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בתקופה
(94,401)		
13,177		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ג. שינויים בהשקעות בחברות כלולות

להלן השינויים המהותיים אשר חלו בהשקעות בחברות כלולות עיקריות בתקופות הבאות:

לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025	
במליוני ש"ח	במליוני ש"ח	במליוני ש"ח	במליוני ש"ח	במליוני ש"ח	
(266)	(3)	(99)	(231)	(28)	השקעה ב- Carr
(179)	(56)	(70)	(124)	(64)	השקעה ב- Boston

- השקעה ב- Carr - הקיטון ביתרת ההשקעה בתקופה המדווחת נבע בעיקר כתוצאה מירידה בשער החליפין של דולר ארה"ב (קיטון של כ- 103 מיליון ש"ח) בקיזוז עליה כתוצאה מחלקה של הקבוצה ברווח הכולל של Carr (גידול של כ- 75 מיליון ש"ח).
- השקעה ב- Boston - הקיטון ביתרת ההשקעה בתקופה המדווחת נבע בעיקר כתוצאה מצבירת הפסדי אקוויטי בסך של כ- 39 מיליון ש"ח וכן כתוצאה מירידה בשער החליפין של דולר ארה"ב (קיטון של כ- 24 מיליון ש"ח).

ביאור 12 - מגזרי פעילות:

לקבוצה שני תחומי פעילות:

(1) תחום פעילות עיקרי - השקעות ארוכות טווח בחברות נדל"ן מניב בישראל ובמדינות מערביות נוספות הכולל בעיקר את השקעותיה באמות, Carr, BE-I;

(2) תחום פעילות נוסף - השקעה באנרגיות מתחדשות הכולל את ההשקעה באנרג'יקס.

תוצאות המגזר נמדדות על בסיס חלק החברה בתוצאות הפעילות של כל השקעה כפי שנכללים בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות הראשי וההנהלה.

ביאור 12 - מגזרי פעילות (המשך):

הכנסות ותוצאות המגזר:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

		מגזר נדל"ן מניב			מגזר אנרגיה		
					תוצאות שאינן מיוחסות		
סך הכל	התאמות	אמות	CARR	BE	אחרים	אנרג'יקס	מיוחסות
אלפי ש"ח							
52,576	(299,682)	-	21,954	(38,547)	56,454	79,441	232,956
(7,583)	4,040	-	-	(11,623)	-	-	-
(78)	-	-	(78)	-	-	-	-
1,362,939	1,351,876	-	5,512	-	-	-	5,551
1,407,854	1,056,234	-	27,466	(50,170)	56,454	79,363	238,507
130,424	111,666	18,758	-	-	-	-	-
478,706	356,056	122,650	-	-	-	-	-
345,345	345,345	-	-	-	-	-	-
954,475	813,067	141,408	-	-	-	-	-
453,379	243,167	(141,408)	27,466	(50,170)	56,454	79,363	238,507
רווח לפני מס							
מידע נוסף לתוצאות המגזר:							
			365,789		148,885	435,737	850,318
			-		36,690	71,293	259,423
			112,647		-	-	-
			43,776		66,475	192,828	457,497
			21,954		56,454	79,441	232,956
חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות, נטו הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד הכנסות מירידה בשיעור החזקה של חברות מוחזקות הכנסות אחרות, נטו (*) הנהלה וכלליות הוצאות מימון, נטו הוצאות אחרות, נטו (*) הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי שערון ריווחי שערון (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**) הכנסות משותף המס רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת) חלק החברה ברווח הנקי							

חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות, נטו הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד הכנסות מירידה בשיעור החזקה של חברות מוחזקות הכנסות אחרות, נטו (*)

הנהלה וכלליות הוצאות מימון, נטו הוצאות אחרות, נטו (*)

הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי שערות ריווחי שערות (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**) הכנסות משותף המס רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת) חלק החברה ברווח הנקי

לפירוט נוסף בדבר מידע כספי תמציתי של Carr ראה באור 6ה' לעיל.

(*) הכנסות/הוצאות אחרות, נטו, כוללות בעיקר הכנסות/הוצאות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה וכן מהפעלת מתקנים לייצור חשמל.

(**) הסעיף כולל את התאמת שווי נדל"ן להשקעה כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של Carr וכן את חלקה של Carr בהתאמות שווי נדל"ן להשקעה של חברות כלולות שלה.

(***) תחת אחרים – חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות מייצגות את התוצאות מהחזקותיה של החברה בבוסטון; הפסדים בקשר להשקעות בני"ע מייצג את התנועה בקרנות ברוקטון.

ביאור 12 - מגזרי פעילות (המשך):

הכנסות ותוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ב- 30 ביוני 2025

סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	מגזר נדל"ן מניב				
			מגזר אנרגיה		BE	CARR	אמות
			אנרג'יקס	אחרים			
אלפי ש"ח							
(550)	(206,326)	4	859	(40,829)	60,830	33,168	151,744
2,591	4,040	-	-	(1,449)	-	-	-
(6)	-	-	-	-	-	(6)	-
836,709	831,273	-	2,774	-	-	-	2,662
838,744	628,987	4	3,633	(42,278)	60,830	33,162	154,406
69,407	59,047	10,360	-	-	-	-	-
283,300	222,012	61,288	-	-	-	-	-
195,050	195,050	-	-	-	-	-	-
547,757	476,109	71,648	-	-	-	-	-
290,987	152,878	(71,644)	3,633	(42,278)	60,830	33,162	154,406

חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הכנסות מירידה בשיעור החזקה של חברות מוחזקות
הכנסות אחרות, נטו (*)

הנהלה וכלליות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות, נטו (*)

רווח לפני מס

מידע נוסף לתוצאות המגזר:

הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי שערון
ריווחי שערון (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**)
הכנסות משותף המס
רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת)
חלק החברה ברווח הנקי

לפירוט נוסף בדבר מידע כספי תמציתי של Carr - ראה באור 6ה' לעיל.

(*) הכנסות/הוצאות אחרות, נטו, כוללות בעיקר הכנסות/הוצאות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה וכן מהפעלת מתקנים לייצור חשמל.

(**) הסעיף כולל את התאמת שווי נדל"ן להשקעה כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של Carr וכן את חלקה של Carr בהתאמות שווי של נדל"ן להשקעה של חברות כלולות שלה.

(***) תחת אחרים – חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות מייצגות את התוצאות מהחזקותיה של החברה בבוסטון; הפסדים בקשר להשקעות בני"ע מייצג את התנועה בקרנות ברוקטון.

ביאור 12 - מגזרי פעילות (המשך):

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 30 ביוני 2025							
סך הכל	התאמות	נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים	מגזר	מגזר נדל"ן	מגזר נדל"ן	מגזר נדל"ן	מגזר נדל"ן
			אנרגיה	מניב	מניב	מניב	מניב
			אמנות	BE	CARR	אחרים	אנרג'יקס
אלפי ש"ח							
1,998,879	(8,479,329)	4,250	1,041,514	282,635	3,163,260	1,273,956	4,712,593
211,074	-	7	-	211,067	-	-	-
39,545,756	38,966,109	579,647	-	-	-	-	-
41,755,709	30,486,780	583,904	1,041,514	493,702	3,163,260	1,273,956	4,712,593
30,136,804	24,256,129	5,880,675	-	-	-	-	-

נכסים:

השקעה בחברות מוחזקות
השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
נכסים אחרים

התחייבויות:

ביאור 12 - מגזרי פעילות (המשך):

הכנסות ותוצאות המגזר:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

			מגזר אנרגיה		מגזר נדל"ן מניב		
סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	אנרג'יקס	אחרים	BE	CARR	אמות
אלפי ש"ח							
(417,079)	(86,629)	-	83,368	(145,121)	(151,326)	(278,160)	160,789
(69,056)	(57,397)	(9)	-	(11,650)	-	-	-
12	-	-	-	-	-	12	-
1,127,031	1,114,252	-	7,131	-	-	-	5,648
640,908	970,226	(9)	90,499	(156,771)	(151,326)	(278,148)	166,437
117,011	98,393	18,618	-	-	-	-	-
557,567	420,096	137,471	-	-	-	-	-
245,845	245,845	-	-	-	-	-	-
920,423	764,334	156,089	-	-	-	-	-
(279,515)	205,892	(156,098)	90,499	(156,771)	(151,326)	(278,148)	166,437
			448,038		13,085	(423,226)	675,176
			-		(91,409)	(695,198)	103,034
			82,575		-	-	-
			165,914		(181,016)	(576,154)	314,983
			83,368		(151,326)	(278,160)	160,789

חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות, נטו
רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של חברות כלולות
הכנסות אחרות, נטו (*)

הנהלה וכלליות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות, נטו (*)

רווח לפני מס

מידע נוסף לתוצאות המגזר:

הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי (הפסדי) שערות
ריווחי (הפסדי) שערות (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**)
הכנסות משותף מס
רווח (הפסד) נקי (בספרי החברה המוחזקת)
חלק החברה ברווח (הפסד) הנקי
לפירוט נוסף בדבר מידע כספי תמציתי של Carr ראה באור 6' לעיל.

(*) הכנסות/הוצאות אחרות, נטו, כוללות בעיקר הכנסות/הוצאות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה וכן מהפעלת מתקנים לייצור חשמל, אשר נכללים בסעיפים אחרים בדוח רווח והפסד.
(**) הסעיף כולל את התאמת שווי נדל"ן להשקעה כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של Carr וכן את חלקה של Carr בהתאמות שווי של נדל"ן להשקעה של חברות כלולות שלה.
(***) תחת אחרים – חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות מייצגות את התוצאות מהחזקותיה של החברה בבוסטון; הפסדים בקשר להשקעות בני"ע מייצג את התנועה בקרנות ברוקטון.

ביאור 12 - מגזרי פעילות (המשך):

הכנסות ותוצאות המגזר:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

		מגזר אנרגיה		מגזר נדל"ן מניב			
סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן	אנרג'יקס	אחרים	BE	CARR	אמות
		מיוחסות					
אלפי ש"ח							
(97,905)	(34,260)	-	43,384	(71,307)	(91,105)	(29,191)	84,574
(51,677)	(50,329)	(9)	-	(1,339)	-	-	-
2	-	-	-	-	-	2	-
643,712	636,382	-	4,483	-	-	-	2,847
494,132	551,793	(9)	47,867	(72,646)	(91,105)	(29,189)	87,421
58,960	49,739	9,221	-	-	-	-	-
383,051	304,515	78,536	-	-	-	-	-
133,743	133,743	-	-	-	-	-	-
575,754	487,997	87,757	-	-	-	-	-
(81,622)	63,796	(87,766)	47,867	(72,646)	(91,105)	(29,189)	87,421
			217,558		37,573	8,538	425,505
			-		(14,706)	(109,991)	99,703
			65,105		-	-	-
			85,849		(108,884)	(60,109)	165,812
			43,384		(91,105)	(29,191)	84,574

חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות, נטו ריווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך ריווח והפסד ריווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של חברות כלולות הכנסות אחרות, נטו (*)

הנהלה וכלליות הוצאות מימון, נטו הוצאות אחרות, נטו (*)

ריווח לפני מס

מידע נוסף לתוצאות המגזר:

הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי (הפסדי) שערון ריווחי (הפסדי) שערון (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**) הכנסות משותף מס ריווח נקי (בספרי החברה המוחזקת) חלק החברה בריווח הנקי

לפירוט נוסף בדבר מידע כספי תמציתי של Carr ראה באור 6ה' לעיל.

(*) הכנסות/הוצאות אחרות נטו, כוללות בעיקר הכנסות/הוצאות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה וכן מהפעלת מתקנים לייצור חשמל, אשר נכללים בסעיפים אחרים בדוח ריווח והפסד. (**) הסעיף כולל את התאמת שווי נדל"ן להשקעה כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של Carr וכן את חלקה של Carr בהתאמות שווי של נדל"ן להשקעה של חברות כלולות שלה. (***) תחת אחרים – חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות מייצגות את התוצאות מהחזקותיה של החברה בבוסטון; הפסדים בקשר להשקעות בני"ע מייצג את התנועה בקרנות ברוקטון.

ביאור 12 - מגזרי פעילות (המשך):

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 30 ביוני 2024							
נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים			מגזר אנרגיה	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב
			אמז	אחרים	BE	CARR	אמז
סך הכל	התאמז	מיוחסים	אנרג'יקס	אחרים	BE	CARR	אמז
אלכ' ש"ח	אלכ' ש"ח	אלכ' ש"ח	אלכ' ש"ח	אלכ' ש"ח	אלכ' ש"ח	אלכ' ש"ח	אלכ' ש"ח
2,182,903	(8,011,552)	10,013	1,116,216	401,393	2,846,137	1,337,377	4,483,319
216,850	-	4	-	216,846	-	-	-
35,697,711	35,560,360	137,351	-	-	-	-	-
38,097,464	27,548,808	147,368	1,116,216	618,239	2,846,137	1,337,377	4,483,319
27,518,986	21,484,140	6,034,846	-	-	-	-	-

נכסים:

השקעה בחברות מוחזקות
השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
נכסים אחרים

התחייבויות:

ביאור 12 - מגזרי פעילות (המשך):

הכנסות ותוצאות המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

לפניה שהוסף מה 1 עד 31 בדצמבר 2024							
		מגזר אנרגיה		מגזר נדל"ן מניב			
סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	אנרג'יקס	אחרים	BE	CARR	אמות
אלפי ש"ח							
(540,178)	(526,967)	(5,405)	169,762	(277,751)	(104,164)	(263,716)	468,063
(227,508)	(216,063)	(1)	-	(11,444)	-	-	-
23	-		-	-	-	23	-
2,878,612	2,856,313	60	10,922	-	(112)	-	11,429
2,110,949	2,113,283	(5,346)	180,684	(289,195)	(104,276)	(263,693)	479,492
266,809	227,673	39,136	-	-	-	-	-
987,298	716,129	271,169	-	-	-	-	-
530,001	530,001	-	-	-	-	-	-
1,784,108	1,473,803	310,305	-	-	-	-	-
326,841	639,480	(315,651)	180,684	(289,195)	(104,276)	(263,693)	479,492
			897,628		281,868	(145,188)	1,718,488
			-		57,522	(756,866)	572,739
			213,834		-	-	-
			338,008		(125,478)	(531,991)	919,002
			169,762		(104,164)	(263,716)	468,063

חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו (**)
 רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדיים בשווי
 הוגן דרך רווח והפסד
 הכנסות מירידה בשיעור החזקה של חברות מוחזקות
 הכנסות אחרות, נטו (*)

הנהלה וכלליות
 הוצאות מימון, נטו
 הוצאות אחרות, נטו (*)

רווח לפני מס

מידע נוסף לתוצאות המגזר:

הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי (הפסדי) שערון
 ריווחי (הפסדי) שערון (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**)
 הכנסות משותף המס
 רווח (הפסד) נקי (בספרי החברה המוחזקת)
 חלק החברה ברווח (בהפסד) הנקי

לפירוט נוסף בדבר מידע כספי תמציתי של Carr ראה באור 6 ה. לדוחות הכספיים השנתיים

(*) הכנסות/הוצאות אחרות נטו, כוללות בעיקר הכנסות/הוצאות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה וכן מהפעלת מתקנים לייצור חשמל.

(**) הסעיף כולל את התאמת שווי נדל"ן להשקעה כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של Carr וכן את חלקה של Carr בהתאמות שווי של נדל"ן להשקעה של חברות כלולות שלה.

(***) תחת אחרים – חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות מייצגות את התוצאות מהחזקותיה של החברה בבוסטון; הפסדים בקשר להשקעות בני"ע מייצג את התנועה בקרנות ברוקטון.

ביאור 12 - מגזרי פעילות (המשך):

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 31 בדצמבר 2024							
סך הכל	התאמות	נכסים והתחייבויות	מגזר	מגזר	מגזר נדל"ן	מגזר נדל"ן	מגזר נדל"ן
		שאינם	מגזר	נדל"ן	מגזר נדל"ן	מגזר נדל"ן	מגזר נדל"ן
		מיוחדים	אנרגיה	מניב	מניב	מניב	מניב
		אנרג'יקס	אחרים	BE	CARR	אמות	
אלפי ש"ח							
2,084,985	(8,330,278)	4,396	1,112,313	346,381	2,989,406	1,302,056	4,660,711
218,459	-	5	-	218,454	-	-	-
37,744,199	37,048,371	695,828	-	-	-	-	-
40,047,643	28,718,093	700,229	1,112,313	564,835	2,989,406	1,302,056	4,660,711
28,415,117	22,499,142	5,915,975	-	-	-	-	-

נכסים:

השקעה בחברות מוחזקות
השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
נכסים אחרים

התחייבויות:

ביאור 12 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025							
	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	
	ישראל	ארה"ב	בריטניה	ישראל	פולין	ארה"ב	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
590,100	-	112,195	-	-	-	-	702,295
258,400	-	36,690	-	-	-	-	295,090
11,683	40,893	-	-	-	-	-	52,576
-	-	-	101,337	171,357	92,458	-	365,152
(236)	(78)	(7,583)	112	526	-	-	(7,259)
859,947	40,815	141,302	101,449	171,883	92,458	-	1,407,854
79,901	-	18,059	-	-	-	-	97,960
-	-	-	24,477	37,430	16,403	-	78,310
1,480	-	1,796	79,377	32,822	52,933	667	169,075
81,381	-	19,855	103,854	70,252	69,336	667	345,345
26,584	-	25,175	1,947	7,613	24,773	44,332	130,424
198,427	-	41,421	35,296	47,128	63,660	92,774	478,706
553,555	40,815	54,851	(39,648)	46,890	(65,311)	(137,773)	453,379

הכנסות ורווחים

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדר"ן להשקעה
התאמת שווי הוגן של נדר"ן להשקעה
חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות כלולות נטו
הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
אחר

עלויות והוצאות

עלות השכרת נדר"ן להשקעה והפעלתו
עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
פחת והכחתות

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

ביאור 12 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	אחרים והוצאות שאינן מיחסות	סך הכל
ישראל	ארה"ב	בריטניה	ישראל	פולין	ארה"ב	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
294,880	-	58,281	-	-	-	-	353,161
245,113	-	42,752	-	-	-	-	287,865
7,109	(7,659)	-	-	-	-	-	(550)
-	-	-	59,926	79,665	56,268	-	195,859
(236)	(6)	2,591	112	(52)	-	-	2,409
546,866	(7,665)	103,624	60,038	79,613	56,268	-	838,744
40,678	-	8,493	-	-	-	-	49,171
-	-	-	12,469	17,525	7,117	-	37,111
755	-	919	62,687	17,236	26,838	333	108,768
41,433	-	9,412	75,156	34,761	33,955	333	195,050
9,954	-	13,705	(1,874)	2,830	13,891	30,901	69,407
140,107	-	10,327	21,918	23,501	41,454	45,993	283,300
355,372	(7,665)	70,180	(35,162)	18,521	(33,032)	(77,227)	290,987

הכנסות ורווחים

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות כלולות נטו
הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
אחר

עלויות והוצאות

עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
פחת והפחתות

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

ביאור 12 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

ליום 30 ביוני 2025							
נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	
ישראל	ארה"ב (*)	בריטניה	ישראל	פולין	ארה"ב	אחרים	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,261,940	-	5,418,375	-	-	-	-	25,680,315
437,980	1,556,592	-	-	-	-	4,307	1,998,879
-	-	-	1,232,102	1,455,719	3,106,833	-	5,794,654
-	-	-	1,349,296	231,432	2,224,118	-	3,804,846
-	-	-	221,899	134,780	310,846	-	667,525
-	-	211,067	-	-	-	7	211,074
20,699,920	1,556,592	5,629,442	2,803,297	1,821,931	5,641,797	4,314	38,157,293

נכסים עיקריים

נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין)

השקעות בחברות כלולות

מתקנים פעילים לייצור חשמל

מתקנים לייצור חשמל בהקמה

נכס בגין זכויות שימוש

ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (**)

(*) היתרה הינה בגין השקעה ב- Carr בסך של 1,274 מיליון ש"ח בגין השקעה בבוסטון בסך של 283 מיליון ש"ח.

(**) ההשקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגת לעיל למרות שהינה נכללת בקטגוריה של נכסים פיננסיים.

ביאור 12-מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024							
		אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב
אחרים והוצאות שאינן מיוחסות		ארה"ב	כולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב	ישראל
סך הכל	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
675,682	-	-	-	-	104,494	-	571,188
11,627	-	-	-	-	(91,408)	-	103,035
(417,079)	-	-	-	-	(2,447)	(423,281)	8,649
436,066	-	88,585	267,910	79,571	-	-	-
(65,388)	(9)	897	-	2,759	(69,047)	12	-
640,908	(9)	89,482	267,910	82,330	(58,408)	(423,269)	682,872
86,033	-	-	-	-	9,690	-	76,343
61,132	-	10,144	29,009	21,979	-	-	-
98,680	7,499	32,777	32,219	23,453	1,031	-	1,701
245,845	7,499	42,921	61,228	45,432	10,721	-	78,044
117,011	39,417	20,869	8,267	(1,775)	25,559	-	24,674
557,567	139,297	37,947	29,902	32,771	97,944	-	219,706
(279,515)	(186,222)	(12,255)	168,513	5,902	(192,632)	(423,269)	360,448

הכנסות ורווחים

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות כלולות נטו
הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
אחר

עלויות והוצאות

עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
פחת והפחתות

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

ביאור 12-מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב
ישראל	ארה"ב	בריטניה	ישראל	כולין	ארה"ב	מיחוסות	אחרים
אלכי ש"ח	אלכי ש"ח	אלכי ש"ח	אלכי ש"ח	אלכי ש"ח	אלכי ש"ח	אלכי ש"ח	אלכי ש"ח
291,924	-	52,280	-	-	-	-	344,204
99,704	-	(14,705)	-	-	-	-	84,999
3,952	(100,499)	(1,358)	-	-	-	-	(97,905)
-	-	-	47,563	105,528	60,427	-	213,518
(32)	2	(51,668)	126	-	897	(9)	(50,684)
395,548	(100,497)	(15,451)	47,689	105,528	61,324	(9)	494,132
42,936	-	5,963	-	-	-	-	48,899
-	-	-	13,636	11,248	4,566	-	29,450
908	-	499	9,255	16,469	21,092	7,171	55,394
43,844	-	6,462	22,891	27,717	25,658	7,171	133,743
13,216	-	12,528	(1,262)	4,047	11,085	19,346	58,960
167,910	-	75,789	16,513	14,961	29,191	78,687	383,051
170,578	(100,497)	(110,230)	9,547	58,803	(4,610)	(105,213)	(81,622)

הכנסות ורווחים

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות כלולות נטו

הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות

אחר

עלויות והוצאות

עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו

עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל

כחת והכחתות

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

ביאור 12 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

ליום 30 ביוני 2024							
נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	
ישראל	ארה"ב (*)	בריטניה	ישראל	פולין	ארה"ב	אחרים	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,164,581	-	5,075,851	-	-	-	-	24,240,432
427,237	1,738,770	7,029	-	-	-	9,867	2,182,903
-	-	-	999,724	1,513,875	3,241,060	-	5,754,659
-	-	-	1,380,772	102,620	833,652	-	2,317,044
-	-	-	195,809	139,431	320,387	-	655,627
-	-	216,846	-	-	-	4	216,850
19,591,818	1,738,770	5,299,726	2,576,305	1,755,926	4,395,099	9,871	35,367,515

נכסים עיקריים

נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין)

השקעות בחברות כלולות

מתקנים פעילים לייצור חשמל

מתקנים לייצור חשמל בהקמה

נכס בגין זכויות שימוש

ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (**)

(*) היתרה הינה בגין השקעה ב-Carr בסך של 1,337 מיליוני ש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך של 401 מיליוני ש"ח.
(**) ההשקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגת לעיל למרות שהינה נכללת בקטגוריה של נכסים פיננסיים.

ביאור 12 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024								
נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב
אחרים והוצאות שאינן מיוחסות	סך הכל	ארה"ב אלפי ש"ח	ארץ אלפי ש"ח	ארץ אלפי ש"ח	ארץ אלפי ש"ח	ארץ אלפי ש"ח	ארץ אלפי ש"ח	ארץ אלפי ש"ח
1,389,184	-	-	-	-	224,346	-	-	1,164,838
607,208	-	-	-	-	57,522	-	-	549,686
(540,178)	(5,405)	-	-	-	(7,819)	-	(541,467)	14,513
856,210	-	172,915	519,938	163,357	-	-	-	-
(201,475)	-	1,647	21,526	3,041	(227,509)	-	22	(202)
2,110,949	(5,405)	174,562	541,464	166,398	46,540	-	(541,445)	1,728,835
180,460	-	-	-	-	22,423	-	-	158,037
121,400	-	3,575	69,798	48,027	-	-	-	-
228,141	1,518	91,581	63,886	66,363	1,948	-	-	2,845
530,001	1,518	95,156	133,684	114,390	24,371	-	-	160,882
266,809	68,736	48,278	18,709	13,686	66,539	-	-	50,861
987,298	259,994	88,106	71,186	61,548	101,296	-	-	405,168
326,841	(335,653)	(56,978)	317,885	(23,226)	(145,666)	-	(541,445)	1,111,924

הכנסות ורווחים

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדר"ן להשקעה
התאמת שווי הוגן של נדר"ן להשקעה
חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות כלולות נטו
הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
אחר

עלויות והוצאות

עלות השכרת נדר"ן להשקעה והפעלתו
עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
פחת והפחתות

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

ביאור 12 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

ליום 31 בדצמבר 2024							
סך הכל	אחרים	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב
		ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב (*)	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,006,564	-	-	-	-	5,134,414	-	19,872,150
2,084,985	4,396	-	-	-	2,289	1,648,437	429,863
5,674,033	-	3,057,080	1,418,789	1,198,164	-	-	-
3,620,530	-	2,156,948	119,364	1,344,218	-	-	-
617,966	-	252,260	130,158	235,548	-	-	-
218,459	-	-	-	-	218,459	-	-
37,222,537	4,396	5,466,288	1,668,311	2,777,930	5,355,162	1,648,437	20,302,013

נכסים עיקריים

נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין)

השקעות בחברות כלולות

מתקנים פעילים לייצור חשמל

מתקנים לייצור חשמל בהקמה

נכס בגין זכויות שימוש

ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (**)

(*) היתרה הינה בגין השקעה ב- Carr בסך של 1,302 מיליוני ש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך של 346 מיליוני ש"ח.

ביאור 13 – פיקדונות ניירות ערך סחירים ומזומנים חסומים:

פיקדונות, ניירות ערך סחירים ומזומנים חסומים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,756	12,655	135,734
21,184	21,108	20,401
30,940	33,763	156,135

פיקדונות משועבדים ומזומנים מוגבלים לזמן קצר
מזומן מיועד



מרינר, ארד / קאר / וילסון



דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ



דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "החברה") הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד פרופורמה על הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025, ואת דוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר פרופורמה, לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2025 ו- 2024.

הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים זו בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד פרופורמה מהווים כ- 24% מכלל הנכסים המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד פרופורמה מהוות כ- 38% וכ- 36% כ- 31% וכ- 30% מההכנסות המאוחדות פרופורמה, הכוללות הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה והכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות, לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2025 ו- 2024, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 2.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 18 באוגוסט, 2025

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
583 ת.ד.
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
5648 ת.ד.
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eliat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-ier@deloitte.co.il

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

נתונים בפועל	התאמות	נתוני הפרופורמה
ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני
2025	2025	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

נכסים

נכסים שוטפים

1,836,821	96,092	1,740,729
184,568	28,433	156,135
162,752	20,384	142,368
33,589	-	33,589
437,281	19,497	417,784
1,055,897	843,037	212,860
3,710,907	1,007,442	2,703,465

מזומנים ושווי מזומנים

פקדונות ופקדון מיועד

לקוחות

נכסי מס שוטפים, נטו

חייבים ויתרות חובה

נכסים מיועדים למימוש

סך הכל נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

24,885,206	4,796,087	20,089,119
5,684,213	93,017	5,591,196
-	-	-
211,074	-	211,074
1,118,254	(880,625)	1,998,879
317,284	5,291	311,993
-	-	-
5,794,654	-	5,794,654
667,525	-	667,525
3,804,846	-	3,804,846
24,097	-	24,097
119,190	-	119,190
767,625	327,954	439,671
43,393,967	4,341,723	39,052,244
47,104,874	5,349,165	41,755,709

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין

השקעות לזמן ארוך:

ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

נכסי מסים נדחים

מתקנים לייצור חשמל:

מתקנים פעילים לייצור חשמל

נכס בגין זכות שימוש

מתקנים לייצור חשמל בהקמה

פקדונות משועבדים

רכוש קבוע, נטו

נכסים אחרים

סך הכל נכסים לא שוטפים

סך הכל נכסים

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

התאמות			
נתונים בפועל	הפרופורמה	נתוני הפרופורמה	
ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
1,567,647	-	1,567,647	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
1,157,586	-	1,157,586	חלויות שוטפות של אגרות חוב
40,182	-	40,182	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
101,410	-	101,410	התחייבויות מס שוטפות, נטו
1,368,232	158,187	1,210,045	זכאים ויתרות זכות
190,533	-	190,533	הכנסות מראש בגין הסכם עם שותף המס
42,442	-	42,442	התחייבות פיננסית בגין הסכם עם שותף המס
28,510	28,510	-	התחייבויות מיועדות למימוש
4,496,543	186,698	4,309,845	סך הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
15,359,807	-	15,359,807	אגרות חוב
9,638,493	3,484,621	6,153,872	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
734,490	5,149	729,341	התחייבות בגין חכירה
2,166,231	-	2,166,231	התחייבויות מסים נדחים
16,483	-	16,483	הפרשות
845,209	44,885	800,324	התחייבויות אחרות
91,553	-	91,553	הכנסות מראש בגין הסכם עם שותף המס
509,348	-	509,348	התחייבות פיננסית בגין הסכם עם שותף המס
29,361,614	3,534,655	25,826,959	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
			הון
5,388,254	-	5,388,254	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
7,858,463	1,627,812	6,230,651	זכויות שאינן מקנות שליטה
13,246,717	1,627,812	11,618,905	סך הכל הון
47,104,874	5,349,165	41,755,709	סך הכל התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

אבירם ורטהים

נתן חץ

אורן פרנקל

יו"ר הדירקטוריון

חבר הדירקטוריון ומנהל כללי

סמנכ"ל כספים

18 באוגוסט 2025

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד

התאמות			
נתונים בפועל	הפרופורמה	נתוני הפרופורמה	
לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של	
שישה חודשים	שישה חודשים	שישה חודשים	
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום	
30 ביוני	30 ביוני	30 ביוני	
2025	2025	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
702,295	365,878	1,068,173	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
295,090	75,193	370,283	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
52,576	(40,054)	12,522	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו
(7,583)	-	(7,583)	רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(78)	78	-	רווח (הפסד) מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של חברות כלולות
365,152	-	365,152	הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
402	13,342	13,744	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,407,854	414,437	1,822,291	
			עלויות והוצאות
97,960	145,056	243,016	עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
78,310	-	78,310	עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
169,075	-	169,075	פחת והפחתות
130,424	38,961	169,385	הנהלה וכלליות
(24,725)	(1,516)	(26,241)	הכנסות מימון
503,431	118,858	622,289	הוצאות מימון
954,475	301,359	1,255,834	
453,379	113,078	566,457	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(3,207)	(378)	(3,585)	הוצאות מיסים על ההכנסה
456,586	113,456	570,042	רווח נקי לתקופה
201,306	-	201,306	בעלי המניות של החברה
255,280	113,456	368,736	זכויות שאינן מקנות שליטה
456,586	113,456	570,042	

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים על על הרווח הכולל

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
456,586	113,456	570,042

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס

(306,566)	-	(306,566)
126,201	-	126,201
(540)	(11,780)	(12,320)
(5,355)	4,514	(840)
(186,260)	(7,266)	(193,525)
270,326	106,191	376,517

רווח (הפסד) מתרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ

הפסד מהפרשי שער בגין אשראי ונגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ, נטו ממס

רווח (הפסד) מהפרשי שער ושינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס

חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות כלולות, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח כולל לתקופה

חלוקת הרווח הכולל לתקופה

60,641	-	60,641
209,685	106,191	315,876
270,326	106,191	376,517

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד

התאמות			
נתונים בפועל	הפרופורמה	נתוני הפרופורמה	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
353,161	180,203	533,364	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
287,865	29,235	317,100	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(550)	(14,261)	(14,811)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו
2,591	-	2,591	רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(6)	6	-	רווח (הפסד) מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של חברות כלולות
195,859	-	195,859	הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
(176)	193	17	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
838,744	195,375	1,034,119	
49,171	70,406	119,577	עלויות והוצאות
37,111	-	37,111	עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
108,768	-	108,768	עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
69,407	19,935	89,342	פחת והפחתות
(10,937)	(703)	(11,640)	הנהלה וכלליות
294,237	59,327	353,564	הכנסות מימון
547,757	148,966	696,723	הוצאות מימון
290,987	46,410	337,397	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(643)	19	(624)	הוצאות מיסים על ההכנסה
291,630	46,390	338,020	רווח נקי לתקופה
134,332	-	134,332	בעלי המניות של החברה
157,298	46,390	203,688	זכויות שאינן מקנות שליטה
291,630	46,390	338,020	

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
291,630	46,390	338,020
(596,111)	-	(596,111)
231,913	-	231,913
(18,731)	(5,628)	(24,359)
(2,451)	2,231	(220)
(385,380)	(3,397)	(388,777)
(93,750)	42,994	(50,756)
(148,834)	-	(148,834)
55,084	42,994	98,078
(93,750)	42,994	(50,756)

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס

רווח (הפסד) מתרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ הפסד מהפרשי שער בגין אשראי ונגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ, נטו ממס
רווח (הפסד) מהפרשי שער ושינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות כלולות, נטו ממס

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל הפסד כולל לתקופה

חלוקת ההפסד הכולל לתקופה

בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
675,682	270,588	946,270
11,627	(333,442)	(321,815)
(417,079)	(31,156)	(448,235)
(69,056)	-	(69,056)
12	(12)	-
436,066	-	436,066
3,656	187	3,843
640,908	(93,834)	547,074
86,033	120,040	206,073
61,132	-	61,132
98,680	-	98,680
117,011	39,759	156,770
(44,416)	(18,587)	(63,003)
601,983	63,092	665,075
920,423	204,303	1,124,726
(279,515)	(298,137)	(577,652)
(6,635)	(128)	(6,763)
(272,880)	(298,008)	(570,888)
(479,611)	-	(479,611)
206,731	(298,008)	(91,277)
(272,880)	(298,008)	(570,888)

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו

רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

רווח (הפסד) מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של חברות כלולות

הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

עלויות והוצאות

עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו

עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל

פחת והפחתות

הנהלה וכלליות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הפסד לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

הפסד לתקופה

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(272,880)	(298,008)	(570,888)
241,086	-	241,086
(155,378)	-	(155,378)
10,655	(6,511)	4,144
(5,606)	3,357	(2,249)
90,757	(3,154)	87,603
(182,123)	(301,162)	(483,285)
(410,986)	-	(410,986)
228,863	(301,162)	(72,299)
(182,123)	(301,162)	(483,285)

הפסד לתקופה

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס

רווח (הפסד) מתרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ
הפסד מהפרשי שער בגין אשראי ונגזרים שיועדו לגידור השקעות
בחברות המהוות פעילות חוץ, נטו ממס

רווח (הפסד) מהפרשי שער ושינוי בשווי הוגן של מכשירים
המשמשים לגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס

חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות כלולות, נטו ממס

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח כולל לתקופה

חלוקת ההפסד הכולל לתקופה

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
344,204	117,145	461,349
84,999	26,801	111,800
(97,905)	(80,405)	(178,310)
(51,677)	-	(51,677)
2	(2)	-
213,518	-	213,518
991	(11)	980
494,132	63,528	557,660
48,899	50,640	99,539
29,450	-	29,450
55,394	-	55,394
58,960	18,951	77,911
(22,669)	(2,170)	(24,839)
405,720	26,992	432,712
575,754	94,413	670,167
(81,622)	(30,885)	(112,507)
(47,595)	36	(47,559)
(34,027)	(30,922)	(64,949)
(139,790)	-	(139,790)
105,763	(30,922)	74,841
(34,027)	(30,922)	(64,949)

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו

רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך

הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

רווח (הפסד) מירידה בשיעור החזקה, מרכישה ומממוש של

חברות כלולות

הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

עלויות והוצאות

עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו

עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל

פחת והפחתות

הנהלה וכלליות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הפסד לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

הפסד לתקופה

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2024
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(34,027)	(30,922)	(64,949)
150,328	-	150,328
(104,705)	-	(104,705)
14,906	(4,829)	10,077
(3,453)	2,124	(1,329)
57,076	(2,705)	54,371
23,049	(33,627)	(10,578)
(97,781)	-	(97,781)
120,830	(33,627)	87,203
23,049	(33,627)	(10,578)

הפסד נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס

רווח (הפסד) מתרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ

הפסד מהפרשי שער בגין אשראי ונגזרים שיועדו לגידור

השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ, נטו ממס

רווח (הפסד) מהפרשי שער ושינוי בשווי הוגן של מכשירים

המשמשים לגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס

חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות כלולות, נטו ממס

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח כולל לתקופה

חלוקת הרווח הכולל לתקופה

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
לשנה	לשנה	לשנה
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2024	2024	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,389,184	606,114	1,995,298
607,208	(474,035)	133,173
(540,178)	94,907	(445,271)
(227,508)	-	(227,508)
23	(23)	-
856,210	-	856,210
26,010	546	26,556
2,110,949	227,508	2,338,457
180,460	241,439	421,899
121,400	-	121,400
228,141	-	228,141
266,809	76,916	343,725
(92,140)	(26,433)	(118,573)
1,079,438	196,363	1,275,801
1,784,108	488,286	2,272,394
326,841	(260,778)	66,063
77,635	7,038	84,673
249,206	(267,816)	(18,610)
(346,199)	-	(346,199)
595,405	(267,816)	327,589
249,206	(267,816)	(18,610)

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו

רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

רווח (הפסד) מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של חברות כלולות

הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

עלויות והוצאות

עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו

עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל

פחת והפחתות

הנהלה וכלליות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות פרופורמה תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
249,206	(267,771)	(18,610)
(23,218)	-	(23,218)
(65,473)	-	(65,473)
(26,849)	(28,067)	(54,916)
(15,648)	12,872	(2,776)
(131,188)	(15,195)	(146,383)
118,018	(283,011)	(164,993)
(443,351)	-	(443,351)
561,369	(283,011)	278,358
118,018	(283,011)	(164,993)

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס

רווח (הפסד) מתרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ

הפסד מהפרשי שער בגין אשראי ונגזרים שיועדו לגידור

השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ, נטו ממס

רווח (הפסד) מהפרשי שער ושינוי בשווי הוגן של מכשירים

המשמשים לגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס

חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות כלולות, נטו ממס

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח כולל לתקופה

חלוקת הרווח הכולל לתקופה

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

ביאור 1- אירוע הפרופורמה

ביום 16 ביולי 2025, CARR Properties Holdings [שותפות המוחזקת בשיעור של 52.3% (אפקטיבית 47.8%) בהון ו-50% בשליטה] (להלן: "CARR") חתמה עם קרן מוסדית אמריקאית להשקעות בנדל"ן המנוהלת על ידי J.P. Morgan Assets Management (המחזיקה ב-35.5% בהון ו-50% בשליטה ב-CARR) (להלן "JPM") על הסכם מחייב על פיו פדחה CARR את אחזקותיה של JPM ב-CARR בתמורה להעברת בעלות מלאה על 3 נכסים של CARR לידי JPM, כשהם חופשיים מכל חוב.

בנוסף, במועד השלמת העסקה השקיעה החברה הון עצמי בהיקף של 100 מיליון דולר ב-CARR, שיעור החזקתה של החברה ב-CARR לאחר פדיון מניות JPM והשקעות החברה עלה ל-88.66% (אפקטיבית 79%).

השגת השליטה ב-CARR תטופל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כעסקת צירוף עסקים שהושגה בשלבים לפי שיטת הרכישה ב-IFRS 3 (להלן: "העסקה" או "צירוף העסקים") והיא תאוחד לראשונה בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2025.

צירוף העסקים מהווה אירוע פרופורמה כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.

ביאור 2- הנחות הפרופורמה

דוחות הפרופורמה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (להלן: "דוחות הפרופורמה") נערכו על מנת לשקף את השפעת אירוע הפרופורמה על מצבה הכספי ליום 30 ביוני, 2025 ועל תוצאות פעולותיה של החברה לכל התקופות המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתאם להנחה שהדוחות הכספיים המאוחדים של CARR היו מאוחדים עם דוחותיה הכספיים של החברה החל מיום 1 בינואר 2023 (חלף צירוף), וזאת בהתאם להנחות הפרופורמה המפורטות להלן:

1. נכסיה העיקריים של CARR (לרבות נכסים המוחזקים על ידי חברות כלולות ועסקאות משותפות של CARR) הם נכסי נדל"ן להשקעה הנמדדים לפי מודל השווי ההוגן. בנוסף, השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות של CARR אינו שונה מהותית מערכן בספרים. לפיכך, במסגרת הקצאת תמורת הרכישה (PPA), החברה לא תידרש לבצע התאמות משמעותיות ביחס ליתרות הנכסים וההתחייבויות בדוחות הכספיים המאוחדים של CARR.

לאור האמור לעיל, דוחות הפרופורמה מציגים את הרווחים או ההפסדים, כפי שהוצגו בדוחותיה הכספיים המאוחדים הראשיים של CARR בפועל בכל תקופה ותקופה

2. כמו כן, בדוחות הפרופורמה החברה לא ביצעה התאמות בגין הכנסות השכירות שהוכרו על ידי CARR בקו ישר (מיצוע) על פני תקופות השכירות בהתאם להוראות IFRS 16. בדוחותיה הכספיים המאוחדים הראשיים, החברה תכיר בהכנסות השכירות בגין נכסי CARR בקו ישר (מיצוע) ממועד השלמת העסקה ואילך, על פני יתרת תקופות השכירות.

3. עוד יצוין, כי החברה לא שילמה תמורה כלשהי ולא נדרשה להשיג מימון לצירוף העסקים, אלא השיגה שליטה ב-CARR כתוצאה מרכישה עצמית שבוצעה על ידי CARR (פדיון אחזקתה של JPM ב-CARR בתמורה להעברת שלושה נכסי נדל"ן להשקעה של CARR כשהם חופשיים מכל חוב ל-JPM כמתואר לעיל). לפיכך, החברה לא נדרשה לבצע התאמות כלשהן בדוחות הפרופורמה להוצאות המימון כתוצאה מהשגת השליטה ב-CARR, למעט איחוד הוצאות המימון שהוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים של CARR.

4. כתוצאה מהעסקה עלה שיעור האחזקה של החברה ב-CARR מ-52.3% ל-88.66%. דוחות הפרופורמה מבוססים על ההנחות לפיהן שלטה החברה ב-CARR החל מיום 1 בינואר 2023, כאשר חלקו של הזכויות שאינן מקנות שליטה הינו לפי שיעור האחזקה שלו בפועל ב-CARR בכל תקופה ותקופה.

5. מאחר שדוחות הפרופורמה ערוכים תחת ההנחה שהדוחות הכספיים של CARR היו מאוחדים עם הדוחות הכספיים של החברה בכל התקופות המוצגות, החברה נטרלה במסגרת דוחות הפרופורמה את השקעתה ב-CARR ואת חלקה ברווח (הפסד) של CARR שהוכר לפי שיטת השווי המאזני.
6. במסגרת העסקה החברה צפויה להכיר בדוחותיה הכספיים, ברבעון השלישי 2025, ברווח בסך של 20-25 מיליון דולר בנוסף, צפויה החברה להכיר בהפסד מהשגת השליטה ב-CARR (כתוצאה מסיווג מחדש של קרן הפרשי תרגום פעילות חוץ וקרנות גידור תזרים מזומנים בגין חשיפה לריבית משתנה לרווח או הפסד במועד השגת השליטה) בסך של כ- 400 מיליון ש"ח (אשר נצברו ממועד השקעת החברה ב CARR עד מועד פרסום דוח זה), הפסד זה מהפרשי תרגום אינו מפחית את הונה של החברה אלא מהווה סיווג בין קרנות ההון לרווח והפסד. החברה לא כללה את הסכומים המפורטים לעיל במסגרת דוחות הפרופורמה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025.
7. החברה לא הציגה ביאור מגזרי פעילות פרופורמה מאחר שפעילות CARR הוצגה לפני השלמת העסקה ותמשיך להיות מוצגת גם לאחר השלמת העסקה בנפרד תחת מגזר פעילות הנדל"ן המניב בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. למידע נוסף, ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים.
8. לאור העובדה כי דוחות הפרופורמה, מעצם טיבם, מבוססים על הערכות ואומדנים שונים ולאור שינויים שחלו ועשויים לחול בהיקף פעילותה של CARR, ובפרט לאור הצמצום המשמעותי שחל בהיקף הנכסים וההתחייבויות של CARR במהלך התקופות המוצגות בדוחות הפרופורמה ולאחר השלמת העסקה, הרי שאין לראות בדוחות הפרופורמה אינדיקציה להשפעות איחוד CARR על תוצאות הקבוצה בעתיד.



דמו / פלטינום / פתח תקווה

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

לרבעון השני של שנת 2025

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. נתן חץ, מנכ"ל;

2. מוטי ברזילי, סמנכ"ל פיתוח עסקים;

3. אורן פרנקל, סמנכ"ל כספים;

4. חנן פלדמוס, היועץ המשפטי;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31/3/2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שנמצאה במסגרת הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים | הצהרת מנכ"ל

אני, נתן חץ, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי, של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי, של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

נתן חץ מנכ"ל

18 באוגוסט 2025

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים | הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורן פרנקל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולועדת לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו, של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי, של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

אורן פרנקל, סמנכ"ל כספים

18 באוגוסט 2025



(דמויה) / EVERLAST BROOKTON / וואטסיד האוס / לונדון, בריטניה

הכניה לדיווח על מצבת התחייבות לפי מועדי פירעון

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

אלוני חץ
נכסים והשקעות בע"מ

דיווח על מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30/6/2025

לעניין מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30/6/2025 ראה דוח מידי מיום 19/8/2025.



אורל"ב / מרילנד / THE WILSON / CARR

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.

**Condensed Consolidated Financial Statements as of June 30, 2025
(Unaudited)**

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.

Table of Contents

Report of Independent Auditors	1
Condensed Consolidated Financial Statements (Unaudited)	
Condensed Consolidated Balance Sheets	3
Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss)	4
Condensed Consolidated Statements of Changes in Equity	5
Condensed Consolidated Statements of Cash Flows	6-7
Notes to Condensed Consolidated Financial Statements	8-30



Report of Independent Auditors

To the Management of Carr Properties Holdings L.P.

Results of Review of Interim Financial Information

We have reviewed the accompanying condensed consolidated interim financial information of Carr Properties Holdings L.P. and its subsidiaries (the “Partnership”), which comprise the condensed consolidated balance sheet as of June 30, 2025, and the related condensed consolidated statements of operations and comprehensive income (loss) and of cash flows for the three-month and six-month periods ended June 30, 2025 and 2024, and the condensed consolidated statements of changes in equity for the six-month periods ended June 30, 2025 and 2024 including the related notes (collectively referred to as the “condensed consolidated interim financial information”).

Based on our review, we are not aware of any material modifications that should be made to the accompanying condensed consolidated interim financial information for it to be in accordance with IAS 34, *Interim Financial Reporting*, as issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

Basis for Review Results

We conducted our review in accordance with auditing standards generally accepted in the United States of America (US GAAS) applicable to reviews of interim financial information. A review of interim financial information consists principally of applying analytical procedures and making inquiries of persons responsible for financial and accounting matters. A review of interim financial information is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with US GAAS, the objective of which is an expression of an opinion regarding the financial information as a whole, and accordingly, we do not express such an opinion. We are required to be independent of the Partnership and to meet our other ethical responsibilities, in accordance with the relevant ethical requirements relating to our review. We believe that the results of the review procedures provide a reasonable basis for our conclusion.

Responsibilities of Management for the Condensed Consolidated Interim Financial Information

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the condensed consolidated interim financial information in accordance with IAS 34, *Interim Financial Reporting*, as issued by IASB and for the design, implementation, and maintenance of internal control relevant to the preparation and fair presentation of the condensed consolidated interim financial information that is free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Other Matter

We previously audited, in accordance with auditing standards generally accepted in the United States of America, the consolidated balance sheet of Carr Properties Holdings L.P. and its subsidiaries as of December 31, 2024, and the related consolidated statements of operations and comprehensive income (loss), of changes in equity and of cash flows for the year then ended (not presented herein), and in our report dated February 20, 2025, we expressed an unmodified opinion on those consolidated financial statements. In our opinion, the information set forth in the accompanying condensed consolidated balance sheet as of December 31, 2024, is consistent, in all material respects, with the audited consolidated balance sheet from which it has been derived.

A handwritten signature in cursive script that reads "Pricewaterhouse Coopers LLP". The signature is written in dark ink and is positioned above the typed name of the firm.

Washington, District of Columbia
August 7, 2025

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
CONDENSED CONSOLIDATED BALANCE SHEETS
(in thousands of US Dollars)

	Notes	June 30, 2025	December 31, 2024
ASSETS			
Non-current assets			
Investment properties, at fair value			
Income generating properties	4,12	\$ 1,422,327	\$ 1,712,421
Properties in development	4,12	27,585	48,111
Investments in associates and joint ventures	6	116,572	100,455
Goodwill	9	9,326	9,326
Derivative assets	13	3,613	5,406
Straight-line rent receivable		66,164	91,185
Deferred leasing costs and other, net		19,724	27,480
		<u>1,665,311</u>	<u>1,994,384</u>
Current assets			
Trade receivables, net	11	6,045	6,428
Prepaid expense and other assets		5,782	9,010
Restricted cash	11	8,432	428
Cash and cash equivalents	11	28,497	33,355
Derivative assets	13	—	3,400
Assets held for sale	7	250,011	—
		<u>298,767</u>	<u>52,621</u>
Total assets		<u>\$ 1,964,078</u>	<u>\$ 2,047,005</u>
EQUITY			
Equity attributable to common shareholders	19	\$ 1,666,082	\$ 1,666,082
Equity reserve from increase in CPP		9,696	9,737
Equity reserve for cash flow hedges		(13,320)	(10,923)
Retained earnings (accumulated deficit)		(940,711)	(982,853)
Equity attributable to non-controlling interests	5	138,727	147,519
Total equity		<u>860,474</u>	<u>829,562</u>
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Credit facility, net of deferred financing fees	10,11	\$ 295,637	\$ 473,345
Notes payable, net of deferred financing fees	9,10	737,762	661,832
Lease liabilities	8	1,323	9,184
Security deposits		1,962	2,546
Other liabilities		11,348	11,446
		<u>1,048,032</u>	<u>1,158,353</u>
Current liabilities			
Notes payable, net of deferred financing fees	10,11	—	1,726
Lease liabilities	8	204	1,383
Redeemable non-controlling interests	18	21,835	20,046
Rent received in advance		6,454	6,723
Trade and other payables		18,624	29,212
Liabilities held for sale	7	8,455	—
		<u>55,572</u>	<u>59,090</u>
Total liabilities		<u>1,103,604</u>	<u>1,217,443</u>
Total equity and liabilities		<u>\$ 1,964,078</u>	<u>\$ 2,047,005</u>

Oliver T. Carr

Eric Tracy

Financial Statements Approval Date



Eric Tracy

August 7, 2025

Member of the Board and Chief Executive Officer

Chief Financial Officer

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF OPERATIONS AND
COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)
(in thousands of US Dollars)

		Three Months Ended June 30,		Six Months Ended June 30,	
	Notes	2025	2024	2025	2024
Revenues					
Rental revenue		\$ 36,064	\$ 23,410	\$ 74,230	\$ 57,017
Recoveries from tenants		9,919	3,997	19,038	8,884
Parking income		1,623	1,746	3,327	3,751
Property management fees and other		2,623	2,695	5,004	4,068
Total revenues		\$ 50,229	\$ 31,848	\$ 101,599	\$ 73,720
Operating expenses					
Property operating expenses					
Direct payroll and benefits		1,635	1,426	3,584	3,227
Repairs and maintenance		2,460	1,839	4,643	3,861
Cleaning		1,417	775	2,841	1,955
Utilities		1,826	1,028	4,102	3,008
Real estate and other taxes		7,319	4,739	14,973	11,746
Other expenses		4,970	3,959	10,137	8,907
Total property operating expenses		19,627	13,766	40,280	32,704
Non-property general and administrative expenses	14	5,555	5,154	10,819	10,832
Total operating expenses		\$ 25,182	\$ 18,920	\$ 51,099	\$ 43,536
Other operating income (loss)					
Net gain (loss) on investment properties	4	8,165	7,460	20,880	(90,844)
Income (loss) from investments in associates and joint ventures	6	5,271	(29,771)	10,937	(84,271)
Total other operating income (loss)		13,436	(22,311)	31,817	(175,115)
Operating income (loss)		\$ 38,483	\$ (9,383)	\$ 82,317	\$ (144,931)
Other income (expense)					
Loss on extinguishment of debt	8	(428)	(5)	(428)	(5)
Other income		264	72	4,127	228
Revaluation of redeemable non-controlling interests	18	(490)	514	(1,210)	4,892
Interest expense	10	(15,618)	(7,338)	(31,368)	(17,189)
Pre-tax income (loss)		22,211	(16,140)	53,438	(157,005)
Income and franchise tax expense (benefit)		5	10	(105)	(35)
Net income (loss)		\$ 22,206	\$ (16,150)	\$ 53,543	\$ (156,970)
Attribution of net income (loss)					
Common shareholders		17,685	(14,984)	42,142	(144,774)
Non-controlling interests		4,521	(1,166)	11,401	(12,196)
		\$ 22,206	\$ (16,150)	\$ 53,543	\$ (156,970)
Other comprehensive income (loss)					
Items that may be subsequently reclassified to income or loss:					
Unrealized gain (loss) on cash flow hedges	13	18	1,703	(142)	6,235
Hedging gain reclassified to net income	13	(1,587)	(3,018)	(3,129)	(8,009)
Other comprehensive loss		(1,569)	(1,315)	(3,271)	(1,774)
Total comprehensive income (loss)		\$ 20,637	\$ (17,465)	\$ 50,272	\$ (158,744)
Attribution of comprehensive income (loss)					
Common shareholders		16,495	(16,073)	39,745	(146,506)
Non-controlling interests		4,142	(1,392)	10,527	(12,238)
		\$ 20,637	\$ (17,465)	\$ 50,272	\$ (158,744)

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
(in thousands of US Dollars, except share data)

	Notes	Equity Attributable to Common Shareholders		Equity Reserve from Increase in CPP	Accumulated Other Comprehensive Income (Loss)	Retained Earnings/ (Accumulated Deficit)	Total Shareholders' Equity	Non-Controlling Interests	Total Equity
		Units	Amount						
Balance as of December 31, 2023		15,472	\$ 1,666,082	\$ 9,725	\$ (4,298)	\$ (845,337)	\$ 826,172	\$ 59,698	\$ 885,870
Issuance of preferred shares by a subsidiary, net of offering costs		—	—	—	—	—	—	(129)	(129)
Non-controlling interest partner distribution	5,6	—	—	—	—	—	—	(1,335)	(1,335)
Change in equity reserve from increase in CPP		—	—	6	—	—	6	(6)	—
Net income (loss)		—	—	—	—	(144,774)	(144,774)	(12,196)	(156,970)
Other comprehensive income	13	—	—	—	(1,732)	—	(1,732)	(42)	(1,774)
Dividends	19	—	—	—	—	—	—	(24)	(24)
Balance as of June 30, 2024		<u>15,472</u>	<u>\$ 1,666,082</u>	<u>\$ 9,731</u>	<u>\$ (6,030)</u>	<u>\$ (990,111)</u>	<u>\$ 679,672</u>	<u>45,966</u>	<u>\$ 725,638</u>

	Notes	Equity Attributable to Common Shareholders		Equity Reserve From Increase in CPP	Accumulated Other Comprehensive Income (Loss)	Retained Earnings/ (Accumulated Deficit)	Total Shareholders' Equity	Non-Controlling Interests	Total Equity
		Units	Amount						
Balance as of December 31, 2024		16,820	\$ 1,666,082	\$ 9,737	\$ (10,923)	\$ (982,853)	\$ 682,043	\$ 147,519	\$ 829,562
Issuance of preferred shares by a subsidiary, net of offering costs		—	—	—	—	—	—	(68)	(68)
Non-controlling interest partner distribution	5,6	—	—	—	—	—	—	(19,239)	(19,239)
Change in equity reserve from increase in CPP		—	—	(41)	—	—	(41)	41	—
Net income		—	—	—	—	42,142	42,142	11,401	53,543
Other comprehensive loss	13	—	—	—	(2,397)	—	(2,397)	(874)	(3,271)
Dividends	19	—	—	—	—	—	—	(53)	(53)
Balance as of June 30, 2025		<u>16,820</u>	<u>\$ 1,666,082</u>	<u>\$ 9,696</u>	<u>\$ (13,320)</u>	<u>\$ (940,711)</u>	<u>\$ 721,747</u>	<u>\$ 138,727</u>	<u>\$ 860,474</u>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
(in thousands of US Dollars)

		Three Months Ended June 30,		Six Months Ended June 30,	
	Notes	2025	2024	2025	2024
Cash flows from operating activities					
Net income (loss)		\$ 22,206	\$ (16,150)	\$ 53,543	\$ (156,970)
Adjustments to reconcile net income (loss) to net cash provided by operating activities					
Net (gain) loss on investment properties		(8,165)	(7,460)	(20,880)	90,844
(Income) loss from investments in associates and joint ventures	6	(5,271)	29,771	(10,937)	84,271
Return on investments in associates and joint ventures	6	8	—	10	—
Income and franchise tax expense (benefit)		5	10	(105)	(35)
Interest expense	2, 10	15,618	7,338	31,368	17,189
Amortization of deferred leasing costs and lease incentives		941	2,206	2,021	2,661
Amortization of other non-cash items		137	103	273	228
Provision for bad debt expense		29	177	31	620
Impairment of straight-line rent receivable		(6)	(136)	42	938
Straight-line rent		(149)	442	(6,014)	199
Loss on extinguishment of debt		428	—	428	—
Long-Term Incentive Plan ("LTIP") expense		736	124	1,441	64
Revaluation of redeemable non-controlling interests		490	(514)	1,210	(4,892)
Changes in assets and liabilities					
Trade receivables		(2,404)	(1,249)	299	1,843
Purchase of interest rate cap		—	(1,808)	—	(9,700)
Prepaid expense and other assets		2,196	2,222	3,228	7,261
Trade and other payables		(2,996)	2,911	(8,549)	(3,024)
Rent received in advance		(1,165)	(622)	(269)	(3,067)
Cash generated by operations		22,638	17,365	47,140	28,430
Cash paid for interest		(15,252)	(5,540)	(29,859)	(13,824)
Net cash provided by operating activities		7,386	11,825	17,281	14,606
Cash flows from investing activities					
Proceeds from the sale of investment property	4	117,055	—	134,252	—
Deconsolidation of cash and cash equivalents	4	—	(2,152)	—	(5,858)
Contributions to investment in associates and joint ventures	6	(8)	(1,362)	(11)	(2,712)
Return of capital from investments in associates		—	34	—	42
Acquisition of development property		—	—	—	(19,473)
Additions to deferred leasing costs		(865)	(1,799)	(4,308)	(2,479)
Additions to tenant improvements		(3,053)	(1,032)	(7,466)	(1,901)
Additions to construction in progress, including capitalized interest		(1,152)	(2,819)	(2,100)	(3,842)
Other capital improvements on income generating properties		(2,710)	(2,772)	(7,153)	(6,547)
(Increase) decrease in restricted cash		(7,859)	—	(7,859)	29
Net cash provided by (used in) investing activities		101,408	(11,902)	105,355	(42,741)
Cash flows from financing activities					
Redemption of redeemable non-controlling interest	18	(523)	(1,103)	(2,063)	(1,784)
Distribution to non-controlling interest	5	(18,595)	(655)	(19,239)	(1,335)
Principal portion of lease payments	8	(336)	(49)	(674)	(145)
Borrowings under credit facility	10	—	63,000	9,500	81,000
Repayments under credit facility	10	(167,800)	—	(188,100)	—
Borrowings on notes payable	10	650,000	—	650,000	—
Repayments of notes payable	10	(563,744)	(61,396)	(564,180)	(62,098)
Payment of financing fees		(12,617)	(603)	(12,617)	(1,021)
Dividends to preferred shareholders		(53)	(16)	(53)	(24)
Issuance of preferred shares of consolidated subsidiary, net of offering costs		(68)	(129)	(68)	(129)

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
(in thousands of US Dollars)
(continued)

	Notes	Three Months Ended June 30,		Six Months Ended June 30,	
		2025	2024	2025	2024
Net cash (used in) provided by financing activities		(113,736)	(951)	(127,494)	14,464
Net decrease in cash and cash equivalents		(4,942)	(1,028)	(4,858)	(13,671)
Cash and cash equivalents, beginning of the period		33,439	18,407	33,355	31,050
Cash and cash equivalents, end of the period		<u>\$ 28,497</u>	<u>\$ 17,379</u>	<u>\$ 28,497</u>	<u>\$ 17,379</u>
Supplemental disclosures of non-cash information:					
Capitalized interest	10	\$ 309	\$ 505	\$ 715	\$ 1,088
Interest expense attributable to ground leases	10	35	443	68	1,052
Accrual of retainage liabilities and construction requisitions for income generating properties and development projects		(1,113)	67	727	490
Lease liabilities arising from obtaining/revaluing right-of-use assets	8	(141)	59	20	59
Deconsolidation of property and other assets	4	—	70,655	—	126,414
Deconsolidation of debt and other liabilities	4	—	(140,077)	—	(211,097)
Issuance of redeemable non-controlling interests	18	—	—	2,642	—

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

1. Organization and Description of Business

Carr Properties Holdings L.P. ("CPH") was formed as a Delaware limited partnership. CPH's corporate headquarters are located at 1615 L Street, NW, Suite 650, Washington, D.C. 20036. CPH owns a 100% interest in Carr Properties Corporation ("CPC"), which owns a 91.40% interest in Carr Properties Partnership ("CPP"), a consolidated subsidiary. Through CPP and various consolidated subsidiaries, CPH owns, operates and develops commercial office and residential real estate properties in the Greater Washington, D.C. area (defined as the District of Columbia, northern Virginia, and suburban Maryland), Boston, Massachusetts, and Austin, Texas. As of June 30, 2025, CPH had 9 consolidated properties and 3 unconsolidated properties owned through joint ventures.

CPH began operations on August 19, 2013 ("Inception"), through a series of transactions pursuant to a Master Framework Agreement (the "MFA") dated May 2, 2013, as amended, between CET Acquisition Company Inc. ("CET"), a wholly owned investment of the Commingled Pension Trust Fund of JPMorgan Chase Bank, N.A., and AH Carr Properties Holdings LP ("Alony-Hetz"), a wholly owned subsidiary of Alony-Hetz Properties & Investments Ltd.

On January 2, 2018, Clal ENP RH, LP, Clal CW Mishtatef RH, LP, Clal CW Mishtatef US, LP, and Clal CW Hishtalmut US, LP, (collectively "Clal") acquired convertible notes in CPH, which were converted to common shares on August 16, 2018.

The ownership interests of Alony-Hetz, CET, and Clal in CPH as of June 30, 2025, were 52.34%, 38.89%, and 8.76%, respectively. The remaining interests were held by four additional investors.

On February 14, 2025, CPH signed a non-binding term sheet with CET to redeem the entirety of CET's interest in CPH in exchange for the CPH's ownership interest in three commercial office buildings located at 1875 K Street NW in Washington, DC ("1875 K Street"), 1255 Union Street NE in Washington, DC ("Signal House"), and 1701 Duke Street in Alexandria, Virginia ("1701 Duke") (collectively the "CET Redemption Properties") and cash consideration. As of June 30, 2025, the CET Redemption Properties were classified as held for sale on the Condensed Consolidated Balance Sheets with a fair value of \$250.0 million. Refer to Note 7 - Assets Held for Sale for additional details.

On July 16, 2025, CPH redeemed the entirety of CET's interest in CPH, which was represented by 6.5 million common partnership units, in exchange for CPH's ownership interest in the CET Redemption Properties and cash consideration. CPH simultaneously received a \$100.0 million equity investment from Alony-Hetz and closed on a \$278.3 million cross collateralized mortgage encumbering three wholly owned assets (the "Three Asset Financing"). The proceeds from the new equity investment and loan were used to pay off and retire CPH's Credit Facility. As a result of the redemption, Alony-Hetz assumed control of CPH.

2. Basis of Presentation and Summary of Significant Accounting Policies

(a) Statement of Compliance

The accompanying unaudited interim Condensed Consolidated Financial Statements have been prepared in accordance with Interim Financial Reporting guidance under IFRS[®] Accounting Standards. As such, the Condensed Consolidated Financial Statements do not include all the disclosures that would be included in annual consolidated financial statements and should be read in conjunction with CPH's consolidated financial statements and notes thereto contained in CPH's audited annual consolidated financial statements for the year ended December 31, 2024. Any changes to accounting policies and methods of computation during the three and six months ended June 30, 2025 are specifically disclosed.

CPH believes the disclosures are adequate to ensure the information presented is not misleading. All adjustments and eliminations, consisting only of normal, recurring adjustments necessary for a fair statement of the Condensed Consolidated Financial Statements for the interim periods, have been included. The results of operations for the interim periods are not necessarily indicative of the operating results for the full year.

(b) Basis of Presentation

The preparation of financial statements requires CPH to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, revenues and expenses. These financial statements are presented in United States dollars, which is CPH's functional and reporting currency. CPH

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

has elected to present a single statement of operations and comprehensive income and to disclose its expenses by nature.

CPH reports cash flows from operating activities on the Condensed Consolidated Statements of Cash Flows using the indirect method. Interest received and paid is presented as operating activities. The acquisitions and dispositions of investment properties are disclosed as investing activities because this most appropriately reflects CPH's business activities.

(c) Principles of Consolidation

General

The Condensed Consolidated Financial Statements include the financial statements of CPH and its subsidiaries. Subsidiaries are all entities which CPH has control over, generally accompanying an ownership of more than 50% of the voting rights. Control exists when CPH is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with an entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. Barriers that would deter CPH from exercising its power over the entity may indicate control does not exist. Subsidiaries are fully consolidated in the financial statements from the date on which control is transferred to CPH and deconsolidated from the date that control ceases. All intercompany balances and transactions, primarily management fees, have been eliminated in consolidation.

Investments in associates and joint ventures

Associates are entities over which CPH has significant influence but does not unilaterally control the voting rights nor the most significant activities. Investments in associates and joint ventures are accounted for by the equity method of accounting and are initially recognized at cost, with the carrying amount increased or decreased based on CPH's share of profits, losses, contributions and distributions. Significant influence is derived when CPH is the general partner or managing member, participates in the policy making processes, including preparation of the budgets and initiation of contracts, or is involved in certain decisions.

The real estate investments owned by associates and joint ventures are carried at fair value as determined by the associates and joint ventures. CPH's share of profits or losses is recorded within "Income (loss) from investments in associates and joint ventures" on the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss). CPH records its share of losses until the carrying amount of its investment is reduced to zero. No further losses are recorded by CPH unless it has an obligation, legal or constructive, or has made payments, to satisfy the associates' or joint ventures' liabilities.

With regard to distributions from associates and joint ventures, CPH uses the information that is available to determine the nature of the underlying activity that generated the distributions. Using the nature of distribution approach, cash flows generated from the operations of an associate or joint venture are classified as a return on investment (cash inflow from operating activities) and cash flows from property sales, debt refinancing or sales of our investments are classified as a return of investment (cash inflow from investing activities).

Joint Arrangements

CPH may enter into contractual arrangements related to the ownership of real estate investments or development properties. CPH evaluates such arrangements to determine the type of joint arrangement by assessing its contractual rights and obligations. This determination includes the assessment of joint control and the classification of a joint arrangement as a joint operation or a joint venture. Joint arrangements that are classified as a joint operation will result in CPH recognizing its proportionate ownership interest in the underlying assets, liabilities, revenue and expenses. Joint arrangements that are classified as a joint venture will be accounted for using the equity method.

Non-Controlling Interests

CPH's Condensed Consolidated Financial Statements include the accounts of CPH and its subsidiaries. The equity interests of preferred shareholders and other limited partners in CPP and its subsidiaries are reflected as "Equity attributable to non-controlling interests" on the Condensed Consolidated Balance Sheets. Certain redeemable non-controlling interests retain redemption rights and are classified within current and non-current liabilities as "Redeemable non-controlling interests" on the Condensed Consolidated Balance Sheets depending on the contractual provisions of the redemption features. Redeemable non-controlling interests are recorded at contractual redemption amounts based on the Net Asset Value ("NAV") of CPP at each period end. The associated gains and

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

losses are recorded within "Revaluation of redeemable non-controlling interests" on the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss).

(d) Leases as Lessee

CPH is the lessee to a ground lease at our 1701 Duke Street property. CPH also enters into various ground, air right, office equipment, and copier leases in the normal course of business.

At inception or upon reassessment of a contract that contains multiple lease components or both lease and non-lease components, CPH allocates the consideration in the contract to each component on the basis of their relative stand-alone prices. However, for the leases of land and air rights, CPH has elected not to separate non-lease components and accounts for the lease and non-lease components as a single lease component.

For leases in which CPH is a lessee, CPH recognizes a lease liability and Right-of-Use Asset ("ROUA") on the Condensed Consolidated Balance Sheets at the lease commencement date.

Lease liabilities are initially measured at the present value of the lease payments, discounted using CPH's incremental borrowing rate.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following:

- fixed payments, including in-substance fixed payments;
- variable lease payments that depend on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date;
- amounts expected to be payable under a residual value guarantee;
- the exercise price under a purchase option that CPH is reasonably certain to exercise,
- lease payments in an optional renewal period if CPH is reasonably certain to exercise an extension option, and,
- penalties for early termination of a lease unless CPH is reasonably certain not to terminate early.

Lease liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The associated interest expense is included within "Interest expense" on the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss).

The ROUA is initially measured at the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payments made at or before the commencement date, plus any initial direct costs incurred and any estimated costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset or site on which it is located, less any lease incentives received.

The ROUA for ground and air rights leases qualify as investment property and are measured at fair value. The ROUA for office and equipment leases are depreciated using the straight-line method from the lease commencement date to the end of the lease term. In addition, the ROUA for office and equipment leases is periodically reduced by impairment losses. Both the ROUA for ground and air rights leases and office and equipment leases are adjusted for certain remeasurements of the corresponding lease liabilities.

(e) Acquisitions of Investment Property

CPH applies judgment to determine whether the acquisition of an investment property is the acquisition of an asset or the acquisition of a business.

An asset acquisition exists when: (i) it is probable that the future economic benefits associated with the investment property will flow to CPH; and (ii) the cost of the investment property can be measured reliably. CPH classifies an acquisition as an asset acquisition when it acquires a property or a portfolio of properties that do not meet the definition of a business. Acquisition related costs for asset acquisitions are capitalized in the period incurred.

CPH classifies an acquisition as a business combination where an integrated set of activities is acquired in addition to the property. Identifiable assets acquired and liabilities assumed in a business combination are measured initially at their acquisition date fair value. CPH also recognizes the fair value of any contingent consideration to be transferred by CPH in the future. Goodwill represents the purchase price of acquired businesses in excess of the fair value of net

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

assets acquired and liabilities assumed. Acquisition related costs for business combinations are expensed in the period incurred.

(f) Investment Properties

Investment properties are properties held to earn rental income and are accounted for using the fair value model. Investment properties also includes properties being constructed or developed to earn rental income in the future.

Income generating properties are initially measured at cost, and subsequently measured at fair value as of each balance sheet date. Gains and losses from changes in fair value, as well as realized gains and losses, are recorded in "Net income (loss) on investment properties" on the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss), in the period in which they arise.

The fair value reflects any benefits derived from expected cash outflows in respect to investment property. Some of those outflows are recognized as a separate liability on the Condensed Consolidated Balance Sheets, including lease liabilities associated with ground or air rights, while others are expensed as incurred. Those cash outflows recognized as a separate liability are excluded from the determination of fair value of "Investment Properties" on the Condensed Consolidated Balance Sheets.

Properties in development are also measured at fair value, however fair value measurement of an investment property in development is only applied if the fair value is considered to be reliably measurable. If CPH determines that the fair value of an investment property in development is not reliably determinable when construction is incomplete, it measures that property in development at cost until either its fair value becomes reliably determinable or construction is completed. Real estate taxes, insurance, and any directly attributable costs are capitalized into the cost basis of properties in development. Borrowing costs incurred for the construction of assets are also capitalized during the period of time that is required to complete and prepare the asset for its intended use.

In order to evaluate whether the fair value of an investment property in development can be determined reliably, CPH considers the following factors, among others:

- Provisions of the construction contract;
- Stage of completion;
- Whether the project or property is standard (typical for the market) or non-standard;
- Level of reliability of cash inflows after completion;
- Development risk specific to the property;
- Past experience with similar construction; and
- Status of construction permits.

When determined to be reliable, the fair value of properties in development is determined giving consideration to costs incurred to date and to key development risk factors, including entitlement risk, construction risk, leasing/sales risk, operations risk, credit risk, capital market risk, pricing risk, event risk and valuation risk. The fair value of properties in development includes the timely recognition of profit.

CPH will reclassify portions of an investment property, including tenant improvements, that are placed into service from "Properties in development" to "Income generating properties" when those portions are deemed to be substantially complete. CPH considers a property in development as substantially complete after major construction has ended, the property is available for tenant occupancy, and revenue recognition associated with the property has commenced. For properties that are built in phases, CPH ceases capitalization on the portion of a property that is considered substantially complete but no later than one year from completion of major construction activity if not occupied.

Development rights are opportunities in the early phase of the development process where CPH either has an option to acquire land, enter into a leasehold interest or where CPH is the buyer under a long-term conditional contract to purchase land. CPH capitalizes pre-development costs incurred in pursuit of new developments for which CPH currently believes future development is probable.

Assets Held for Sale

Non-current assets, primarily consisting of investment properties and investments in associates, are classified as held for sale when their carrying amount will be recovered principally through a sale transaction rather than the asset's

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

continued use. For this to be the case, the asset must be available for immediate sale in its present condition, and management, having the authority to approve action, commits to a plan to sell the property with completion expected within one year.

The assets and liabilities of an investment held for sale are presented separately from the other assets and liabilities in the Condensed Consolidated Balance Sheets.

(g) Goodwill

Goodwill arises on the acquisition of a business and represents the excess of consideration transferred over the fair value of the net identifiable assets acquired and the liabilities assumed. CPH evaluates the values assigned to its goodwill, which has an indefinite life, through an impairment test on an annual basis or more frequently if indicators of impairment are present. No such losses have been identified and reflected in the accompanying Condensed Consolidated Financial Statements.

(h) Restricted Cash

CPH classifies cash that is restricted as to usage or withdrawal as restricted cash. Restricted cash includes amounts established pursuant to various agreements for property taxes, insurance, repairs and maintenance, and other future lease operations. Restricted cash consists of funds restricted by agreements with financial institutions. These funds will be released upon the completion of agreed-upon events, tasks, or time-lines as specified in the respective agreements. For purposes of the Condensed Consolidated Statements of Cash Flows, changes in restricted cash are classified according to their nature.

(i) Fair Value Measurements

CPH categorizes the valuations of its assets and liabilities into a hierarchy based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement of the asset or liability. Disclosure of fair value measurements is according to the following hierarchy:

- **Level 1** - Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- **Level 2** - Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices).
- **Level 3** - Inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (that is, unobservable inputs).

There were no transfers in and out of Level 1, 2, or 3 during the six months ended June 30, 2025 and 2024.

Assessing the significance of a particular input to the fair value measurement in its entirety requires judgment, considering factors specific to the asset or liability.

Investment Properties and Real Estate Investments Owned by Associates and Joint Ventures

The fair value of investment properties and real estate investments owned by associates and joint ventures is estimated based on the price that would be received to sell the property in an orderly transaction between marketplace participants at the measurement date. The properties are valued based upon various fair value assumptions and valuation techniques, including income capitalization and sales comparison approaches. Consideration is given to actual sale negotiations and bona fide purchase offers received from third parties, as well as independent third-party appraisals, which are obtained quarterly for all properties subject to fair value measurement. In general, multiple valuation techniques are considered when measuring the fair value of a property. However, in certain circumstances, a single valuation technique may be appropriate. As part of the valuation process, factors that may adversely impact the fair value assessments are evaluated, including projected rental income from current leases and assumptions about rental income from future leases in light of current market conditions.

Income Capitalization Approach: This approach is based on the principle that value is created by the expectation of future income. This approach is particularly applicable in the case of income producing properties. One technique to convert income to value is direct capitalization, which involves dividing the net operating income by a market capitalization rate. A second technique is the discounted cash flow analysis, in which projected cash flows (net operating income less periodic capital expenditures and reversion value at the conclusion of the holding period) are converted to present value by applying an annual discount rate. In

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

both techniques, net operating income and cash flow are estimated based on an analysis of market rent and occupancy levels and projected property expenses. Key inputs and assumptions include rental income and expense amounts and related growth rates, as well as discount and income capitalization rates. Significant increases (decreases) in any of these inputs in isolation would result in a significantly lower (higher) fair value measurement. Generally, a change in the assumptions used for the discount and the capitalization rate is accompanied by a directionally opposite change in the fair value measurement and a change in the assumptions used for the future cash flows is accompanied by a directionally similar change in the fair value measurement.

Sales Comparison Approach: This approach is a method of estimating fair value based on analyzing transactions of similar properties in the market area. A major premise of this approach is that the fair value of the property is directly related to the prices of comparable, competitive properties. The reliability of this approach is dependent upon the availability of comparable data, the verification of sales data, the degree of comparability and the absence of atypical conditions affecting the sales price. Once sales data is gathered, adjustments involving judgment are made to the comparable properties to determine a value range for the property being valued. Generally, a point of value within the adjusted range is selected.

Cost Approach: The application of the cost approach is based on the principle of substitution and the concept that a market participant would not pay more for a property than the cost to develop a substitute property of equivalent desirability and utility. This approach involves the valuation of the land as if vacant, estimation of the replacement cost of the existing or proposed structure and site improvements, estimation of accrued depreciation found in the improvements and estimation of an appropriate entrepreneurial profit as applicable. The cost approach is typically utilized to determine value for new or proposed properties, special use properties or where the cost of reproducing the improvements is easily and accurately quantified and there is no economic obsolescence.

Derivative Instruments

The fair value of derivative contracts is determined using widely accepted valuation techniques, including discounted cash flow analysis on the expected cash flows of each contract. This analysis reflects the contractual terms of the derivative instrument, including the period to maturity, and uses observable market-based inputs, including interest rate curves and implied volatility.

The valuation of derivative contracts also considers the nonperformance risk of counterparties. In adjusting the fair value of its derivative contracts for the effect of counterparty nonperformance risk, CPH considers the impact of its net position with a given counterparty, as well as any applicable credit enhancements, such as collateral postings, thresholds, mutual puts and guarantees. CPH minimizes its credit risk on these transactions by dealing with major, credit-worthy financial institutions which have an A or better credit rating by the Standard & Poor's Ratings Group, and by monitoring its aggregate exposure to any single entity.

The majority of the inputs used to value derivative contracts fall within Level 2 of the fair value hierarchy. However, the credit valuation adjustments use Level 3 inputs, such as estimates of current credit spreads, to evaluate the likelihood of counterparty default. CPH determined the likelihood of realizing losses from counterparty nonperformance is remote and accordingly has classified the derivative assets and liabilities as Level 2 in the fair value hierarchy.

(j) Revenue Recognition

Rental Revenue

CPH leases office space to tenants under various non-cancelable operating leases with remaining lease terms expiring through February 29, 2040. Revenue from rental properties is comprised of minimum base rent, straight-line rent adjustments, lease termination fee income, and the amortization of any non-cash consideration, less any lease incentive amortization.

Rental revenue from tenants is recognized on a straight-line basis over the terms of the leases, including all fixed and determinable rent escalations and any periods of free rent (rent abatement), regardless of when contractual rent payments are due. When a renewal option is included within a lease, the option is assessed to determine if it is reasonably certain of being exercised against relevant economic factors to determine whether the option period should be included as part of the lease term. Recognition of rental revenue commences when control of the leased

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

space has been transferred to the tenant and the leased space is ready for its intended use.

CPH assesses its straight-line rent receivable balances for impairment when the collectibility of future lease payments is in doubt. To the extent CPH expects future credit losses on straight-line rent receivable balances, impairment losses are recognized for the total expected credit losses over the term of the lease within "Other expenses" on the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss).

If CPH makes cash payments to, or on behalf of, the tenant for purposes other than funding the construction of landlord assets in connection with a tenant's execution or modification of a lease, CPH defers the amount of such payments as lease incentive assets. Lease incentives assets are amortized as reductions of rental revenue on a straight-line basis over the term of the lease. To the extent tenants fund the cost of construction of landlord assets in excess of any allowance provided by CPH to the tenant, such amounts are deferred and amortized into lease revenue on a straight-line basis of over the terms of the respective leases.

Rental revenue also includes payments received in connection with lease termination agreements. Lease termination income is recognized from execution of a lease termination agreement through the effective date of termination on a straight-line basis. When a tenant's lease is terminated early but the tenant continues to lease such space under a new or modified lease in the property, the net revenue from the early termination of the lease is recognized evenly over the remaining life of the new or modified lease in place on that property, unless CPH cannot determine that collectability of the lease termination revenue is reasonably assured.

Future cash revenues under non-cancelable leases as of June 30, 2025 are as follows:

Years Ending December 31,	Amount
2025	65,515
2026	134,150
2027	133,301
2028	124,689
2029	124,907
Thereafter	1,018,549
	\$ 1,601,111

Recoveries from Tenants

CPH incurs certain property operating expenses that are subject to reimbursement by the tenant. For all investment properties, CPH reports these operating expenses on a gross basis. CPH recognizes all property operating costs reimbursable by the tenants as recoveries from tenants as the costs are incurred.

Construction Management Fees

Construction management fees are earned by CPH for managing the construction of tenant and capital improvements at properties owned by related or third parties. Construction management fees are recognized as a single performance obligation comprised of a series of distinct services. Construction management fees are based upon contractual rates as defined in the relevant leasing and property management agreements. CPH determined the overall service of providing construction management activities has substantially the same pattern of performance over the term of the construction management agreement, therefore construction management fee income is recognized ratably over the estimated term of the project. Construction management fees for consolidated properties and CPH's proportion of the management fees earned from unconsolidated entities in which CPH is invested have been eliminated in consolidation.

Property Management Fees

Property management fees are earned by CPH for managing properties owned by related or third parties. Property management fees are based upon contractual rates applied to gross cash receipts from property operation. Property management fees are recognized on a monthly basis as a single performance obligation comprised of a series of distinct services related to property operations. CPH determined the overall service of providing property management activities has the same pattern of performance over the term of the agreement. Property management

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

fees for consolidated properties have been eliminated in consolidation.

Parking Income

CPH generates revenues from the parking garages located within its investment properties through third-party management agreements. CPH operates as a principal with respect to parking activities as it retains the ability to direct the use of and derive substantially all of the benefits from the parking facilities and, accordingly, records parking revenue on a gross basis.

(k) Trade and Other Payables

Trade and other payables include accrued real estate taxes, accrued interest expense, accrued compensation expense, accrued capital expenditures, and other accrued expenses. Trade payables are expected to be settled within the next 30 days, with a year being the maximum duration for CPH to settle any outstanding short term payables.

(l) Other Expenses

Other expenses are comprised of parking management fees associated with third-party agreements, tenant specific charges for which CPH is substantially reimbursed through recovery income, amortization of deferred leasing commissions, reserves for accounts receivable and straight-line rent receivable, and other non-recoverable charges including marketing and owner costs.

3. Standards Issued

IFRS 18, Presentation and disclosure in Financial Statements

In April 2024, the International Accounting Standards Board ("IASB") issued IFRS 18, Presentation and disclosure in Financial Statements, which replaces International Accounting Standards ("IAS") 1, Presentation of Financial Statements. The new standard is a result of the IASB's Primary Financial Statements project, which is aimed at improving comparability and transparency of communication in financial statements.

While a number of sections have been brought forward from IAS 1, with limited wording changes, IFRS 18 introduces new requirements on presentation within the statement of profit or loss, including the specified totals and subtotals. It also requires disclosure of management defined performance measures and includes new requirements for aggregation and disaggregation of financial information.

In addition, certain amendments have been made to IAS 7, Statements of Cash flows.

IFRS 18 and the amendments to the other standards are effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2027, but earlier application is permitted and must be disclosed. IFRS 18 will apply retrospectively. Comparative periods in both interim and annual financial statements will need to be restated.

CPH is currently assessing the new requirements of IFRS 18.

IFRS 9, Financial Instruments

In May 2024, the IASB issued *Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments*, which amended IFRS 9, Financial Instruments. The amendment clarifies the date of recognition and derecognition of financial assets and liabilities, with a new exception for some financial liabilities settled through an electronic cash transfer system. The amendments apply for reporting periods beginning on or after January 1, 2026.

CPH is currently assessing the new requirements of IFRS 9 but does not expect it to have a material impact on CPH's financial position or results from operations.

4. Investment Properties

Acquisitions and Consolidations

On February 5, 2024, CPH acquired 901 N. Pitt Street, LLC for \$15.4 million, which included the underlying land and office building located at 901 N. Pitt Street in Alexandria, Virginia. The property was subsequently renamed 425

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

Montgomery. The site is in the process of being re-developed into a multifamily property. As part of the acquisition, CPH paid the seller \$4.0 million as a reimbursement of certain pre-development expenses.

On July 1, 2024, CPH consolidated the joint venture that owns a recently developed 1,008,122 square foot commercial office building located at 1 Congress Street in Boston, Massachusetts ("One Congress"), of which CPH owns a 75% interest. CPH reassessed its power to affect the returns of One Congress in accordance with IFRS' continuous assessment guidance, and determined that as the property transitioned from a property under development to a stabilized operating property, specific substantive rights that had been assigned to CPH gained significance, thereby granting CPH the power to affect One Congress' returns. The consolidation of One Congress resulted in the derecognition of the \$288.3 million investment recorded within "Investment in associates and joint ventures", the recognition of the \$943.8 million fair value of the property within "Investment Property", the recognition of the \$556.6 million mortgage within "Note Payable", and the recognition of a \$96.6 million non-controlling interest attributable to the remaining 25% interest in the joint venture, each within the accompanying Condensed Consolidated Balance Sheets. The consolidation also resulted in the recognition of other working capital and a \$2.4 million gain on the change in power to affect One Congress' returns within "Income (loss) from investments in associates" on the accompanying Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss).

Dispositions and Deconsolidations

On March 12, 2024, CPH deconsolidated the subsidiary that owns a commercial office building and leases air rights at 2001 Pennsylvania Avenue NW, Washington, D.C. ("2001 Penn"). CPH lost the power to affect the returns of 2001 Penn in conjunction with a modification to the loan encumbering the asset, which gave the lender approval over major decisions impacting the property and included a cash management agreement where all rents and profits of the property will be deposited to lender controlled bank accounts, but retained significant influence over the subsidiary. A gain of \$15.3 million was recorded upon deconsolidation within "Net gain (loss) on investment properties" in the accompanying Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss). On October 31, 2024, CPH sold its interest in 2001 Penn and was fully relieved of its debt obligation on the loan encumbering the asset. CPH received no consideration as part of the sale.

On April 1, 2024, CPH sold its interest in a commercial office building located at 75-101 Federal Street, Boston, Massachusetts ("75-101 Federal") for nominal consideration, which included the assignment of CPH's interest in the mortgage encumbering the building and the related interest rate cap. CPH incurred \$0.1 million of transaction costs in connection with the disposition. Until the property's sale on April 1, 2024, CPH jointly controlled the operations associated with 75-101 Federal, as it shared the rights to direct and control the activities that most significantly impact its returns through its 50% ownership interest. Accordingly, CPH recognized its proportionate ownership of the assets, liabilities, revenue and expenses within its financial statements through March 31, 2024.

On May 8, 2024, CPH deconsolidated the subsidiary that owns a commercial office building at 1152 15th Street, NW, Washington, D.C. ("Columbia Center"). CPH lost the power to affect the returns of Columbia Center in conjunction with the execution of a preferred equity agreement with the property's fee simple land owner, who unilaterally infused capital into the entity that owns Columbia Center. A gain of \$66.6 million was recorded upon deconsolidation within "Net gain (loss) on investment properties" in the accompanying Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss). CPH incurred \$0.3 million of transaction costs in connection with the preferred equity agreement. On May 1, 2025, the property was sold, at which time the ground lease encumbering the asset was terminated. CPH received no consideration as part of the sale.

On January 31, 2025, CPH formed a joint venture with Barings, in which CPH will ultimately have a 10% ownership interest, to recapitalize 425 Montgomery in conjunction with its development into a 237 unit multifamily building. The transaction valued 425 Montgomery at \$22.4 million, and resulted in Barings reimbursing CPH \$17.2 million in costs incurred to date on the project. CPH deconsolidated its interest in 425 Montgomery upon the recapitalization as a result of losing the power to unilaterally affect the entity's returns and subsequently accounts for its interest in 425 Montgomery as an unconsolidated investment in associate. The venture simultaneously closed on a construction loan with a principal amount of up to \$84.0 million, which will be drawn over the course of the property's development.

On May 6, 2025, CPH sold 4500 East West Highway, a commercial office building located at 4500 East West Highway in Bethesda, Maryland, for a contractual price of \$35.1 million. CPH incurred \$1.1 million of transaction costs in connection with the sale.

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

On June 5, 2025, CPH sold 901 K Street, a commercial office building located at 901 K Street NW, in Washington, DC, for a contractual price of \$84.3 million. CPH incurred \$1.8 million of transaction costs in connection with the sale.

Income Generating Properties

The changes in CPH's income generating properties are set forth in the table below:

Balance, December 31, 2024	\$ 1,712,421
Capital expenditures, additions, and other	9,784
Net gain from fair value adjustment of income generating properties	23,431
Disposition of 4500 East-West	(25,443)
Disposition of 901 K Street	(72,010)
Reclassification of assets to properties held for sale	(225,856)
Balance, June 30, 2025	\$ 1,422,327

Properties in Development

The changes in CPH's properties in development are set forth below:

Balance, December 31, 2024	\$ 48,111
Capital expenditures, additions, and other	1,865
Recapitalization of 425 Montgomery	(22,391)
Balance, June 30, 2025	\$ 27,585

5. Consolidated, Non-Wholly Owned Properties

Consolidated, Non-Wholly Owned Properties, and Capital Contributions

CPH is the controlling partner of the subsidiary that owns 2311 Wilson Boulevard, Arlington, Virginia ("2311 Wilson"), an approximately 178,000 square foot office building completed in February 2018. As of June 30, 2025, 2311 Wilson was 98% leased. During six months ended June 30, 2025, the consolidated non-wholly owned operating property distributed a total of \$2.4 million, of which \$0.9 million was distributed to the non-controlling interests, and \$1.4 million to CPH. During six months ended June 30, 2024, 2311 Wilson distributed a total of \$3.3 million, of which \$1.3 million was distributed to the non-controlling interests, and \$2.0 million to CPH.

As of July 1, 2024, CPH became the controlling partner of One Congress. As of June 30, 2025, One Congress was 99% leased. See Note 4 - "Investment Properties" for additional information. During the six months ended June 30, 2025, One Congress distributed a total of \$73.1 million, of which \$18.3 million was distributed to the non-controlling interests, and \$54.8 million to CPH. During six months ended June 30, 2024, One Congress made no distributions.

A summary of the financial information for the consolidated, non-wholly owned properties, is as follows:

As of June 30, 2025							Six Months Ended June 30, 2025	
Property	Percent Owned	Current Assets	Non- Current Assets	Current Liabilities	Non- Current Liabilities	Equity	Revenues	Net Income (Loss)
One Congress	75.00 %	\$ 10,797	\$ 1,008,353	\$ 8,933	\$ 638,756	\$ 371,461	\$ 47,757	\$ 34,664
2311 Wilson	60.00 %	3,309	76,866	1,414	80,697	(1,936)	4,857	(41)
		<u>\$ 14,106</u>	<u>\$ 1,085,219</u>	<u>\$ 10,347</u>	<u>\$ 719,453</u>	<u>\$ 369,525</u>	<u>\$ 52,614</u>	<u>\$ 34,623</u>
Less interest held by non-controlling interests						(92,082)		(8,650)
Equity attributable to CPH						<u>\$ 277,443</u>		<u>\$ 25,973</u>

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

As of December 31, 2024							Six Months Ended June 30, 2024	
Property	Percent Owned	Current Assets	Non- Current Assets	Current Liabilities	Non- Current Liabilities	Equity	Revenues	Net Income (Loss)
One Congress ⁽¹⁾	75.00 %	\$ 9,806	\$ 974,847	\$ 11,236	\$ 563,488	\$ 409,929	\$ —	\$ —
2311 Wilson	60.00 %	2,807	81,200	1,035	80,721	2,251	4,804	(7,060)
		<u>\$ 12,613</u>	<u>\$1,056,047</u>	<u>\$ 12,271</u>	<u>\$ 644,209</u>	<u>\$ 412,180</u>	<u>\$ 4,804</u>	<u>\$ (7,060)</u>
Less interest held by non-controlling interests						(103,373)		2,827
Equity attributable to CPH						<u>\$ 308,807</u>		<u>\$ (4,233)</u>

(1) On July 1, 2024, CPH consolidated One Congress in its consolidated financial statements. Revenues and net income (loss) will reflect the results of One Congress from July 1, 2024, the date of its consolidation, through December 31, 2024. See Note 4 - "Investment Properties" for additional information.

6. Investments in Associates and Joint Ventures

The changes in CPH's investments in associates and joint ventures are set forth below:

Balance, December 31, 2024	\$ 100,455
Contributions	11
Distributions	(25)
Recapitalization of 425 Montgomery ⁽¹⁾	5,194
Share of unrealized loss on valuation of underlying properties	(1,091)
Share of net income (excluding unrealized loss on valuation)	12,028
Balance, June 30, 2025	\$ 116,572

(1) On January 31, 2025, CPH formed a joint venture with Barings, in which CPH will ultimately hold a 10% ownership interest, to recapitalize 425 Montgomery in conjunction with its development into a 237 unit multifamily building. See Note 4 - "Investment Properties" for additional information.

Financial information related to CPH's investments in associates and joint ventures is as follows:

As of June 30, 2025							Six Months Ended June 30, 2025	
Property	Percent Owned	Current Assets	Non- Current Assets	Current Liabilities	Non- Current Liabilities	Equity	Revenues	Net Income (Loss)
Midtown Center	51.00 %	\$ 34,823	\$ 663,940	\$ 13,352	\$ 528,124	\$ 157,287	\$ 41,511	\$ 29,552
100 Congress	51.00 %	3,791	204,023	4,737	140,009	63,068	13,081	(8,141)
425 Montgomery	10.00 %	75	39,973	6,541	6,036	27,471	—	(412)
		<u>\$ 38,689</u>	<u>\$ 907,936</u>	<u>\$ 24,630</u>	<u>\$ 674,169</u>	<u>\$ 247,826</u>	<u>\$ 54,592</u>	<u>\$ 20,999</u>
Less: interest held by third-parties						(131,254)		(10,062)
Amounts per financial statements						<u>\$ 116,572</u>		<u>\$ 10,937</u>

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

As of December 31, 2024						Six Months Ended June 30, 2024		
Property	Percent Owned	Current Assets	Non- Current Assets	Current Liabilities	Non- Current Liabilities	Equity	Revenues	Net Income (Loss)
Midtown Center	51.00 %	\$ 25,863	\$ 642,875	\$ 12,500	\$ 528,488	\$ 127,750	37,961	(38,283)
100 Congress	51.00 %	8,405	212,440	9,096	140,540	71,209	14,440	(31,085)
One Congress ⁽¹⁾	75.00 %	—	—	—	—	—	36,324	(63,256)
		<u>\$ 34,268</u>	<u>\$ 855,315</u>	<u>\$ 21,596</u>	<u>\$ 669,028</u>	<u>\$ 198,959</u>	<u>\$ 88,725</u>	<u>\$(132,624)</u>
Less: interest held by third-parties						(98,504)		48,353
Amounts per financial statements						<u>\$ 100,455</u>		<u>\$ (84,271)</u>

(1) On July 1, 2024, CPH consolidated One Congress in its consolidated financial statements. See Note 4 - "Investment Properties" for additional information.

Debt

The debt related to CPH's investments in associates and joint ventures is as follows:

Property	Contractual Rate	Maturity	Principal Balance as of ⁽¹⁾	
			June 30, 2025	December 31, 2024
Midtown Center	3.09%	10/11/2029	\$ 267,750	\$ 267,750
100 Congress	3.30%	11/1/2026	70,867	70,980
425 Montgomery	SOFR + 3.60%	1/31/2029	604	—
			<u>\$ 339,221</u>	<u>\$ 338,730</u>

(1) Principal balances represent CPH's ownership share in the outstanding debt.

7. Assets Held for Sale

As of June 30, 2025, CPH's interests in the CET Redemption Properties were classified as held for sale. See Note 1 - "Organization and Description of Business" for additional information.

The following is a summary of the corresponding assets and liabilities:

	June 30, 2025
Assets	
Income generating properties	\$ 225,856
Straight-line rent receivable	16,029
Deferred leasing costs and other, net	8,126
Total Assets	<u>\$ 250,011</u>
Liabilities	
Lease liabilities	\$ 8,455
Total Liabilities	<u>\$ 8,455</u>

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

The operating results of the CET Redemption Properties for the three and six months ended June 30, 2025 is as follows:

	Three Months Ended June 30,	Six Months Ended June 30,
	2025	2025
Revenues		
Rental revenue	\$ 5,301	\$ 10,769
Recoveries from tenants	1,393	2,804
Parking income	380	718
Property management fees and other	23	50
Total revenues	\$ 7,097	\$ 14,341
Operating expenses		
Property operating expenses		
Direct payroll and benefits	\$ 295	\$ 546
Repairs and maintenance	470	885
Cleaning	232	455
Utilities	396	862
Real estate and other taxes	1,134	2,267
Other expenses	1,108	2,448
Total property operating expenses	\$ 3,635	\$ 7,463
Net income (loss)	\$ 3,462	\$ 6,878

There were no assets or liabilities classified as Held for Sale as of December 31, 2024.

8. Leases as Lessee

The Condensed Consolidated Balance Sheets reflect various ROUA within "Investment properties, at fair value", primarily related to ground leases and air rights, and "Prepaid expense and other assets", primarily related to CPH's corporate office, equipment, and copier leases.

	June 30, 2025	December 31, 2024
Non-current assets		
Income generating properties, net of ROUA	\$ 1,416,627	\$ 1,706,721
ROUA, at fair value	5,700	5,700
Income generating properties, at fair value	1,422,327	1,712,421
Properties in development	27,585	48,111
Total investment properties, at fair value	1,449,912	1,760,532
Current assets		
Prepaid expense and other assets, net of ROUA	4,081	6,678
ROUA, net of accumulated depreciation	1,701	2,332
Prepaid expense and other assets	\$ 5,782	\$ 9,010

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

A summary of CPH's lease assets is as follows:

ROUA	Ground Lease and Air Rights, at fair value	Corporate Office, Equipment, and Copier Leases	Total
Balance as of December 31, 2024	\$ 5,700	\$ 2,332	\$ 8,032
ROUA Additions and Disposals, net	—	(414)	(414)
Depreciation Expense	—	(217)	(217)
Balance as of June 30, 2025	\$ 5,700	\$ 1,701	\$ 7,401

As of June 30, 2025, the ground lease has a remaining term of 82 years. The equipment and copier leases have remaining terms ranging between one to five years.

A summary of CPH's lease liabilities is as follows:

Property	Discount Rate	Maturity	Carrying Value as of	
			June 30, 2025	December 31, 2024
1701 Duke Street	5.20%	2107	\$ 8,209	\$ 8,141
Other equipment leases	Various	Various	1,773	2,426
Total lease liabilities			9,982	10,567
Less lease liabilities held for sale			8,455	—
Less current portion			204	1,383
Lease liabilities, net of current portion			\$ 1,323	\$ 9,184

Future Lease Maturities	June 30, 2025
Maturity analysis - contractual undiscounted cash flows	
Less than one year	\$ 1,693
One to five years	1,560
More than five years	54,819
Total undiscounted lease liabilities as of June 30, 2025 ⁽¹⁾	\$ 58,072

- (1) Includes \$56.3 million of undiscounted lease liabilities relating to 1701 Duke Street's ground lease which was classified as held for sale as of June 30, 2025.

Lease Expense	Six Months Ended June 30,	
	2025	2024
Amounts recognized in profit or loss		
Interest expense on lease liabilities	\$ 226	\$ 2,546
Equipment lease depreciation	217	167
Total lease expense	\$ 443	\$ 2,713

Cash Flows	Six Months Ended June 30,	
	2025	2024
Amounts recognized in the statements of cash flows		
Principal portion of lease payments	\$ 674	\$ 146
Interest paid on lease liabilities	158	1,494
Total cash outflows related to leases	\$ 832	\$ 1,640

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

9. Goodwill

CPH maintains goodwill associated with the 2013 acquisition of the property management company, Carr Properties Services Subsidiary Corporation ("CPSSC"). The carrying value of goodwill was \$9.3 million as of June 30, 2025 and December 31, 2024. No impairment losses were recognized in the three and six months ended June 30, 2025 and 2024, respectively.

10. Debt

CPH's debt obligations consist of the following:

Borrower/Facility	Contractual Rate	Maturity	Principal Balance as of	
			June 30, 2025	December 31, 2024
Credit facility				
Revolver	SOFR +1.36% to 2.11% ^{(1) (2)}	7/1/2026 ⁽³⁾	\$ 140,800	\$ 275,000
Term Loan	SOFR +1.31% to 2.01% ^{(1) (2)}	7/1/2026	155,600	200,000
One Congress ^{(4) (5)}	5.78%	6/11/2032 ⁽⁴⁾	650,000	563,303
Clarendon Square ^{(5) (6)}	4.66%	1/5/2027	25,253	26,130
2311 Wilson ⁽⁵⁾	SOFR +1.46% ⁽⁷⁾	3/27/2027	75,000	75,000
Total Debt			1,046,653	1,139,433
Less unamortized deferred financing fees			13,254	2,529
Total Debt, net of unamortized deferred financing fees			1,033,399	1,136,904
Less current portion, net of unamortized deferred financing fees ⁽⁸⁾			—	1,726
Debt obligations, net of current portion			\$ 1,033,399	\$ 1,135,178

- (1) As of June 30, 2025 and December 31, 2024, SOFR was 4.32% and 4.49%, respectively. As of June 30, 2025, the premium was 1.71% for the Revolver and 1.61% for the Term Loan. As of December 31, 2024, the premium was 1.71% for the Revolver and 1.61% for the Term Loan.
- (2) On May 3, 2022, CPH purchased an interest rate cap with a notional amount of \$400 million at a SOFR rate of 2.50% through July 1, 2025. See Note 13 - "Derivative Instruments" for additional information.
- (3) The Revolver portion of the credit facility has an original maturity date of July 1, 2025, but is eligible for a one-year extension through July 2026, subject to maintaining compliance with the credit facility's defined covenants, including covenants pertaining to specific minimum asset and income thresholds, through July 1, 2025. On July 1, 2025, CPH executed its 12-month extension option on its corporate revolver to extend its maturity to July 1, 2026. On July 16, 2025, CPH paid off and retired the entirety of its corporate credit facility.
- (4) On May 16, 2025, CPH repaid the construction loan encumbering One Congress, and entered into a \$650 million mortgage note payable, increasing the outstanding principal encumbering the property by \$86.7 million.
- (5) The fair value of the collateral pledged to these notes was \$1.1 billion as of June 30, 2025 and December 31, 2024, respectively.
- (6) As of June 30, 2025 and 2024, the carrying value of the mortgage note encumbering Clarendon Square included a premium of \$0.0 million and \$0.4 million, respectively.
- (7) As of June 30, 2025 and December 31, 2024, SOFR was 4.32% and 4.49%, respectively. As of June 30, 2025, an interest rate swap with a notional amount of \$75 million fixes SOFR at 2.01% through March 27, 2027. See Note 13 - "Derivative Instruments" for additional information.
- (8) The current portion of unamortized deferred financing fees was \$1.8 million and \$0.0 million as of June 30, 2025, and December 31, 2024, respectively.

All borrowings other than those made under the credit facility are collateralized by the land and buildings of the underlying properties.

On July 16, 2025, CPH closed on the \$278.3 million Three Asset Financing, which is cross collateralized by 1700 New York Avenue, 200 State Street, and The Wilson. The Three Asset Financing has an interest rate of SOFR + 3.25% and matures in August 2027, but includes a one-year extension option through August 2028. CPH simultaneously entered into an interest rate swap with a notional amount equal to the loan balance, which fixes SOFR at 3.69% for 2 years. As a result, the Three Asset Financing has an all-in fixed rate of 6.94% for two years. See Note 13 - "Derivative Instruments" for additional information.

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

Credit Facility

CPH has no outstanding letters of credit as of June 30, 2025 and December 31, 2024.

As of June 30, 2025, CPH had capacity to borrow an additional \$403.6 million under the Credit Facility.

On July 16, 2025, CPH paid off and retired the entirety of the Credit Facility. Refer to Note 1 - Organization and Description of Business for additional details.

Interest Expense

Interest expense is comprised of the following:

Description	Three Months Ended June 30,		Six Months Ended June 30,	
	2025	2024	2025	2024
Credit facility	\$ 5,263	\$ 5,774	\$ 11,433	\$ 11,332
Notes payable	9,747	845	18,980	3,450
Lease liabilities	115	790	226	2,546
Amortization of deferred financing fees	816	468	1,479	1,009
Gross interest expense	\$ 15,941	\$ 7,877	\$ 32,118	\$ 18,337
Capitalized interest expense				
Capitalized deferred financing fees	(14)	(34)	(35)	(60)
Capitalized interest	(309)	(505)	(715)	(1,088)
Total capitalized interest expense	(323)	(539)	(750)	(1,148)
Net interest expense	\$ 15,618	\$ 7,338	\$ 31,368	\$ 17,189

Future Maturities of Debt

Scheduled annual maturities of debt outstanding, including principal and interest and excluding the effect of extension options, as of June 30, 2025 are as follows:

Years Ending December 31,	Amount
2025 ⁽¹⁾	\$ 171,381
2026 ⁽¹⁾	205,074
2027	135,875
2028	37,570
2029	37,570
Thereafter	743,925
	\$ 1,331,395

- (1) Including the effect of the pay down and retirement of CPH's Credit Facility, scheduled annual maturities of \$149.0 million and \$160.2 million are removed from the years ending December 31, 2025 and December 31, 2026, respectively.

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

Debt Reconciliation

This section shows the changes in net debt for the three and six months ended June 30, 2025:

	Borrowings	Leases	Total
Net Debt, December 31 2024	\$ (1,136,903)	\$ (10,567)	\$ (1,147,470)
Cash flows	878	674	1,552
New leases	—	(20)	(20)
Credit facility	178,600	—	178,600
One Congress refinancing ⁽¹⁾	(74,081)	—	(74,081)
Held for sale reclassification	\$ —	\$ 8,445	\$ 8,445
Other changes	\$ (1,893)	\$ (59)	\$ (1,952)
Net Debt, June 30, 2025	<u>\$ (1,033,399)</u>	<u>\$ (1,527)</u>	<u>\$ (1,034,926)</u>

(1) One Congress refinancing costs shown net of deferred financing costs incurred.

11. Financial Instruments

CPH's cash, cash equivalents, and restricted cash are subject to market risk due to changes in interest rates that may result in reduced income if interest rates decline. The credit facility and certain floating rate notes payable are subject to interest rate risk that may result in higher interest expense and adversely impact fair values.

The fair values of financial instruments as of June 30, 2025 and December 31, 2024, in the accompanying Condensed Consolidated Financial Statements are set forth in the table below:

	Fair Value Level	June 30, 2025		December 31, 2024	
		Carrying Value	Fair Value	Carrying Value	Fair Value
Assets					
Cash and cash equivalents	Level 1	\$ 28,497	\$ 28,497	\$ 33,355	\$ 33,355
Restricted cash	Level 1	8,432	8,432	428	428
Trade receivables, net	Level 3	6,045	6,045	6,428	6,428
Liabilities, including current portion					
Credit facility ^{(1) (2)}	Level 3	\$ 296,400	\$ 296,400	\$ 475,000	\$ 475,000
Notes payable ^{(1) (2)}	Level 3	750,253	736,617	664,434	653,805
Redeemable non-controlling interests	Level 3	21,835	21,835	20,046	20,046

(1) Excludes deferred financing fees and debt premium.

(2) The fair value reported is based on the outstanding balance of debt, and excludes the fair value of derivatives. See Note 12 - "Fair Value Measurements" for additional information.

The fair value of indebtedness has been determined by giving consideration to one or more of the following criteria, as appropriate: (i) interest rates and/or interest rate spreads for loans of comparable quality and remaining maturity, (ii) the value of the underlying collateral, (iii) the credit risk of the borrower based on key elements of the investment properties' valuation, (iv) market-based loan-to-value, and (v) key terms such as assumability, recourse provisions and guarantees. Following the date of inception, the notes payable have been recorded at amortized costs with the discounts and premiums amortized to interest expense using the effective interest method.

Due to their short-term maturities, the carrying values of financial instruments including trade receivables, and trade and other payables approximate their fair values.

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

12. Fair Value Measurements

The following assets, measured at fair value as of June 30, 2025, are classified as follows:

Description	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:			
Investments in income generating properties	\$ —	\$ —	\$ 1,422,327
Derivative assets	—	3,613	—
Total Assets	\$ —	\$ 3,613	\$ 1,422,327

The following assets, measured at fair value as of December 31, 2024, are classified as follows:

Description	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:			
Investments in income generating properties	\$ —	\$ —	\$ 1,712,421
425 Montgomery	—	—	22,391
Derivative assets	—	8,806	—
Total Assets	\$ —	\$ 8,806	\$ 1,734,812

A summary of the changes in CPH's assets measured at fair value using significant unobservable inputs (Level 3) are set forth in Note 4 - "Investment Properties."

The following table, which excludes properties in development carried at their aggregate cost basis, sets forth quantitative information about the Level 3 fair value measurements as of June 30, 2025:

Description	Fair Value	Valuation Technique	Unobservable Inputs	Range (Weighted Avg)
Investments in income generating properties	\$1,422,327	Discounted cash flow - Income capitalization	Discount Rate	7.50 - 8.50% (7.61%)
			Exit Capitalization Rate	6.50% - 7.25% (6.68%)

The following table sets forth quantitative information about the Level 3 fair value measurements as of December 31, 2024:

Description	Fair Value	Valuation Technique	Unobservable Inputs	Range (Weighted Avg)
Investments in income generating properties	\$1,712,421	Discounted cash flow - Income capitalization	Discount Rate	7.50 - 10.00% (7.81%)
			Exit Capitalization Rate	6.50% - 7.75% (6.80%)
425 Montgomery	22,391	Market approach	N/A	N/A
Total	\$1,734,812			

13. Derivative Instruments

The following table summarizes CPH's interest rate derivative agreements designated as cash flow hedges:

	June 30, 2025		December 31, 2024	
	Interest Rate Caps	Interest Rate Swaps	Interest Rate Caps	Interest Rate Swaps
Notional balance	\$ 400,000	\$ 75,000	\$ 400,000	\$ 75,000
Weighted average interest rate ⁽¹⁾	2.50 %	2.01 %	2.50 %	2.01 %
Earliest maturity date	July 1, 2025	March 27, 2027	July 1, 2025	March 27, 2027
Latest maturity date	July 1, 2025	March 27, 2027	July 1, 2025	March 27, 2027

(1) Represents the weighted average interest rate at which SOFR was fixed on the hedged debt.

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

On March 20, 2024, CPH entered into multiple non-designated interest rate caps with a combined notional value of \$375.0 million in an effort to hedge its interest rate exposure associated with debt collateralized by One Congress. The hedged instruments capped any interest rate exposure above SOFR of 2.00% and were effective from April 1, 2024, through December 1, 2024.

On March 28, 2024, CPH entered into an interest rate cap with a notional value of \$292.0 million, of which its share was \$146 million, in an effort to hedge its interest rate exposure on the loan associated with 75-101 Federal Street, as the existing interest rate swap expired on April 1, 2024. On April 1, 2024, CPH sold its interest in 75-101 Federal Street, which included the assignment of its interest in the debt collateralized by the property and the related interest rate cap. See Note 4 - "Investment Properties" for additional detail regarding the sale.

On April 18, 2024, CPH entered into multiple interest rate caps with a notional value of \$75.0 million in an effort to hedge its interest rate exposure on its Credit Facility. The hedged instruments capped any interest rate exposure above SOFR of 1.50% and were effective from May 1, 2024 through December 31, 2024.

On July 1, 2025, the interest rate cap on the \$400.0 million Credit Facility expired.

On July 16, 2025, CPH entered into an interest rate swap to hedge its interest rate exposure associated with the Three Asset Financing. The swap has a notional amount equal to the \$278 million loan balance that fixes SOFR at 3.69% for 2 years. As a result, the Three Asset Financing has an all-in fixed rate of 6.94% for two years. See Note 10 - "Debt" for additional information.

There was no material hedge ineffectiveness recognized during the six months ended June 30, 2025 and 2024.

The following table summarizes changes in CPH's "Other Comprehensive Income (Loss)":

Description	Three Months Ended June 30,		Six Months Ended June 30,	
	2025	2024	2025	2024
Unrealized gain (loss) on cash flow hedges	\$ 18	\$ 1,703	\$ (142)	\$ 6,235
Swap hedging gains reclassified to net income	(704)	(1,108)	(1,404)	(4,161)
Interest rate cap hedging gains reclassified to net income	(1,844)	(3,339)	(3,647)	(6,238)
Amortization of interest rate cap	961	1,429	1,922	2,390
Other Comprehensive Loss	\$ (1,569)	\$ (1,315)	\$ (3,271)	\$ (1,774)

For the three and six months ended June 30, 2025, "Other comprehensive income" on the Condensed Consolidated Statements of Changes in Equity included \$(2.4) million and \$(1.3) million of unrealized loss on cash flow hedges for intrinsic value, respectively, \$(0.2) million and \$(3.9) million of unrealized loss on cash flow hedges for time value, respectively, and \$1.0 million and \$1.9 million, respectively, of interest rate cap amortization, net of hedging (gains) losses reclassified to net income, respectively, for the three and six months ended June 30, 2025.

For the three and six months ended June 30, 2024, "Other comprehensive income" on the Condensed Consolidated Statements of Changes in Equity included \$(2.5) million and \$(3.5) million of unrealized loss on cash flow hedges for intrinsic value, respectively, \$(0.2) million and \$(0.6) million, respectively, of unrealized loss on cash flow hedges for time value, and \$1.4 million and \$2.4 million, respectively, of interest rate cap amortization, net of hedging (gains) losses reclassified to net income.

14. Non-Property General and Administrative Expenses

CPH incurs personnel and compensation costs, professional fees, information technology costs and other corporate related costs that are collectively classified as non-property general and administrative expenses.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

The following summarizes the various expenses comprising this activity for the respective periods:

Description	Three Months Ended June 30,		Six Months Ended June 30,	
	2025	2024	2025	2024
Personnel and compensation	\$ 3,883	\$ 2,879	\$ 7,380	\$ 6,240
Professional fees	776	1,314	1,644	2,453
Information technology	216	222	379	579
Other corporate	680	739	1,416	1,560
Total non-property general and administrative	\$ 5,555	\$ 5,154	\$ 10,819	\$ 10,832

15. Related Party Transactions

CPH manages properties owned by associates and other related parties for which it receives fees for asset management, property management, construction management, leasing, and development services. All fees charged to consolidated properties are eliminated in consolidation. Fees for development, construction management, and leasing services charged to joint ventures and joint operations are eliminated to the extent of CPH's ownership. Property management fees earned from properties owned by associates and other related parties for the three and six months ended June 30, 2025 totaled \$0.9 million and \$1.6 million, respectively, and \$2.0 million and \$2.9 million, respectively, for the three and six months ended June 30, 2024. Construction management fees earned from properties owned by associates and other related parties for the three and six months ended June 30, 2025 totaled \$0.4 million and \$0.6 million, respectively, and \$0.3 million and \$0.4 million, respectively, for the three and six months ended June 30, 2024. Lease commissions earned from properties owned by associates and other related parties for the three and six months ended June 30, 2025 totaled \$0.0 million and \$0.3 million, respectively. Fees for asset management, property management, construction management, leasing, and development services are recorded in "Property management fees and other" on the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss). Outstanding related party receivables pertaining to these fees were \$2.9 million and \$2.0 million as of June 30, 2025 and December 31, 2024, respectively.

CPH leases the ground under the 1701 Duke Street property from related parties. See Note 8 - "Leases" for additional information.

On February 5, 2024, CPH acquired 425 Montgomery from a related party for \$15.4 million. As part of the acquisition, CPH also paid the seller \$4.0 million as reimbursement of pre-development expenses. CPH manages property operations for several properties owned by the related party, and the Chief Executive Officer serves on the related party's Board of Directors. See Note 4 - "Investment Properties" for additional information.

On May 21, 2025, CPH entered into an office lease with an unconsolidated associate for space that will serve as CPH's future corporate headquarters. As CPH had not taken possession of the leased space as of June 30, 2025, no rent expense has been incurred on the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss) for the three and six months ended June 30, 2025.

16. Commitments and Contingencies

Performance Bonds

In the ordinary course of business, CPH is required to post performance bonds to secure performance under development projects. These bonds guarantee CPH will perform under the terms of a contract. To date, CPH has not been required to make any reimbursements to its sureties for bond-related costs, and believes that it is highly unlikely it will have to fund significant claims under the surety arrangements in the foreseeable future. As of June 30, 2025, CPH had \$1.6 million in performance bonds outstanding with commitment terms expiring through June 24, 2026.

Repayment Guarantees

With respect to borrowings, CPH has agreed, and may in the future agree, to (i) guarantee portions of the principal, interest and other amounts, (ii) provide customary environmental indemnifications and nonrecourse carve-outs (e.g., guarantees against fraud, misrepresentation and bankruptcy) or (iii) provide guarantees to lenders, tenants and other third parties for the completion of development projects. Guarantees (excluding environmental) customarily terminate

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

either upon the satisfaction of specified circumstances or repayment of the underlying debt. Amounts that CPH may be required to pay in future periods in relation to guarantees associated with budget overruns or operating losses are not estimable.

As of June 30, 2025, CPH was in compliance with all guarantees and guarantee covenants.

Leases

CPH is obligated under non-cancellable leases, including ground leases, on certain of our properties. See Note 8 - "Leases" for additional information.

Litigation

There are various legal actions against us in the ordinary course of business. In our opinion, the outcome of such matters will not have a material adverse effect on our financial condition, results of operations or cash flows.

Employee Benefits

The Equity Incentive Plan provides for the issuance of Long Term Incentive Plan ("LTIP") Units at CPP, which may be in the form of Service Units, Performance Units or both. The determination of units awarded to each grantee is based on CPH's respective NAV at the time of issuance.

Award Class	Units Granted (in thousands)	Grant Date	Vest Date	Outstanding Units (in thousands) ⁽¹⁾
2020 special service units	40	Dec 2019	Dec 2023, Dec 2024, Dec 2025	40.3
2023 service units	74	Jun 2023	March 2026, March 2027, March 2028	61.0
2024 service units	63	Jul 2024	Mar 2027	58.4
2024 absolute performance units	63	Jul 2024	Mar 2027	58.4
2024 relative performance units	63	Jul 2024	Mar 2027	58.4
Total outstanding units				276.5

(1) Vesting is based on continued employment services through the vesting dates. Compensation expense will be recognized over the respective vesting periods.

Vesting of the 2021 LTIP Performance Units was dependent upon CPH achieving certain return thresholds based on NAV over a three-year performance period, which were not met. As such, no 2021 LTIP Performance units were earned.

Vesting of the 2022 LTIP Performance Units was dependent upon CPH achieving certain return thresholds based on NAV over a three-year performance period, which were not met. As such, no 2022 LTIP Performance units were earned.

Vesting of the 2024 LTIP Absolute Performance Units is dependent upon CPH achieving certain return thresholds based on NAV over a three-year performance period. A cumulative return below -45% will result in no LTIP Absolute Performance Units being earned, a cumulative return between -45% and 150% will result in earning between 0% to 200% of LTIP Absolute Performance Units granted based on linear interpolation within that range, and a cumulative return in excess of 150% will result in 200% of LTIP Absolute Performance Units granted being earned.

Vesting of the 2024 LTIP Relative Performance Units is dependent upon CPH achieving NAV growth relative to a custom index of office REITs (the "Index") over a three-year performance period. NAV growth within -10% of the Index will result in no LTIP Relative Performance Units being earned, NAV growth between -10% and 10% will result in earning between 0% to 200% of LTIP Relative Performance Units granted based on linear interpolation within that range, and annualized NAV growth in excess of 10% of the Index will result in 200% of LTIP Absolute Performance Units granted being earned.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

A summary of CPH's unvested LTIP activity during the six months ended June 30, 2025 is presented below:

	Total Units (in thousands)
LTIP units outstanding, December 31, 2024	388
LTIP units vested ⁽¹⁾	(65)
LTIP units forfeited	(47)
LTIP units outstanding, June 30, 2025	276

(1) See Note 18 - "Redeemable Non-Controlling Interests" for additional information.

Compensation expense is based on projected NAV as of each vesting period end, consistent with CPH's expectation of performance and the anticipated units expected to vest. LTIP liability is recorded in "Other liabilities" on the Condensed Consolidated Balance Sheets.

During the three and six months ended June 30, 2025, CPH recognized \$0.8 million and \$1.6 million, respectively, of LTIP expense, of which \$0.1 million and \$0.1 million, respectively, was capitalized. During the three and six months ended June 30, 2025, CPH did not recognize LTIP dividend expense.

During the three and six months ended June 30, 2024, CPH recognized \$0.2 million and \$0.1 million, respectively, of LTIP expense, of which \$0.0 million capitalized in both the three and six months ended June 30, 2024. During the three and six months ended June 30, 2024, CPH did not recognize LTIP dividend expense.

Holders of granted LTIPs have the right to redeem all or a portion of vested LTIPs during certain redemption windows. Vested LTIPs are redeemed at the Net Asset Value per common interest in CPP. LTIP liability is reclassified from "Other liabilities" to "Redeemable non-controlling interests" on the Condensed Consolidated Balance Sheets upon vesting. See Note 18 - "Redeemable Non-Controlling Interests" for additional information.

17. Corporate Officer's Compensation

Salary and bonus expense for CPH's corporate officers totaled \$0.8 million and \$1.5 million for the three and six months ended June 30, 2025, respectively, and \$0.8 million and \$1.9 million for the three and six months ended June 30, 2024, respectively. Employee benefit expense for these officers was less than \$0.1 million for the three and six months ended June 30, 2025, respectively and less than \$0.1 million and \$0.1 million for the three and six months ended June 30, 2024. LTIP expense was \$0.6 million and \$1.0 million for the three and six months ended June 30, 2025 and \$0.1 million and \$(0.1) million for the three and six months ended June 30, 2024, respectively. No long-term compensation or retirement contributions were paid. These amounts are included in "Non-property general and administrative expenses" in the accompanying Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss).

18. Redeemable Non-Controlling Interests

2025 Redemptions

On March 4, 2025, LTIP unit holders exercised the right to redeem 37 thousand vested LTIP units totaling \$1.5 million.

On June 20, 2025, LTIP unit holders exercised the right to redeem 12 thousand vested LTIP units totaling \$0.5 million.

On July 3, 2025, LTIP unit holders exercised the right to redeem 12 thousand vested LTIP units totaling \$0.5 million.

2024 Redemptions

On March 8, 2024, an LTIP unit holder exercised the right to redeem 13 thousand vested LTIP units totaling \$0.7 million.

On May 13, 2024, LTIP unit holders exercised the right to redeem 9 thousand vested LTIP units totaling \$0.4 million.

On June 18, 2024, LTIP unit holders exercised the right to redeem 16 thousand vested LTIP units totaling \$0.7 million.

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated financial statements.

CARR PROPERTIES HOLDINGS L.P.
NOTES TO CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(US Dollar amounts expressed in thousands, except share and per share data)

Non-Controlling Interests

Certain of the non-controlling interests have redemption rights that allow them to request the redemption of their interest at 97% of the Net Asset Value per common interests in CPP and CPH. These interests are recorded as "Redeemable non-controlling interests" on the Condensed Consolidated Balance Sheets.

Holders of granted LTIPs have the right to redeem all or a portion of vested LTIPs during certain redemption windows. Vested LTIPs are redeemed at the Net Asset Value per common interest in CPP. These interests are also recorded as "Redeemable non-controlling interests" on the Condensed Consolidated Balance Sheets.

Changes in CPH's redeemable non-controlling interests are set forth below:

	Shares	Value
Balance, December 31, 2024	495	20,046
LTIP Vesting	65	2,642
Redemptions	(51)	(2,063)
Revaluation/Other	—	1,210
Balance, June 30, 2025	509	\$ 21,835

19. Dividends

Distributions are declared and paid upon the declaration of the Board of Directors. For the six months ended June 30, 2025 and 2024, CPH did not declare or pay out any dividends. As of June 30, 2025, CPH had no unpaid dividends.

20. Credit and Other Risks

Credit Risk

CPH's maximum exposure to credit risk associated with financial assets measured at cost is equivalent to the carrying value of each asset.

Credit risk related to accounts receivable arises from the possibility that tenants may be unable to fulfill their lease commitments. CPH generally manages this risk by signing long-term leases with tenants who have investment grade credit ratings.

For the six months ended June 30, 2024, no tenants accounted for more than 10% of total rental revenue. CPH collected approximately 99% and 99% of contractual rent from its tenants during the six months ended June 30, 2025 and 2024, respectively.

Concentration Risk

For the six months ended June 30, 2025, the primary two tenants at One Congress, accounted for approximately 42% of total rental revenue.

Market Leasing Risk

CPH faces competition from developers, owners, and operators in the commercial office real estate space. Such competition and the increase in hybrid and remote work arrangements, may effect CPH's ability to attract or retain tenants. It may also impact the rents CPH is able to charge.

21. Subsequent Events

CPH evaluated subsequent events through August 7, 2025, the date the Condensed Consolidated Financial Statements were available to be issued.

CPH concluded that no additional subsequent events have occurred that would require additional recognition or disclosure in the Condensed Consolidated Financial Statements other than those disclosed in the respective footnotes and herein.



אלוני חץ / ENERGI



מכתבי הסכמה של רואי החשבון

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ



תאריך: 18 באוגוסט, 2025

לכבוד
הדירקטוריון של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ
זיבוטנסקי 2
רמת גן
ג.א.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן - "החברה")
מחודש אפריל 2024**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אפריל, 2024:

- (1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 18 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 18 באוגוסט, 2025 על הדו"ח התמציתי על המצב הכספי המאוחד פרופורמה ליום 30 ביוני 2025, ועל דוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר פרופורמה, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2025 ו- 2024.

בכבוד רב,

בריסמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il



To: The Management of Carr Properties Holdings L.P. and the Board of Directors of Alony-Hetz Properties and Investments Ltd.

Re: Consent letter in respect of Alony-Hetz Properties and Investments Ltd. shelf prospectus dated April 17, 2024

We hereby inform you that we agree to the inclusion (including by way of reference) of our report listed below in respect of the shelf prospectus dated April 17, 2024, which was published by Alony-Hetz Properties and Investments Ltd on April 16, 2024:

- 1) Review Report of Independent Auditors dated August 15, 2025 regarding the Condensed Consolidated Interim Financial Statements of Carr Properties Holdings L.P. as of June 30, 2025 and 2024, and for the three-month and six-month periods then ended.

A handwritten signature in dark ink that reads "Pricewaterhouse Coopers LLP". The signature is written in a cursive, flowing style.

Washington, District of Columbia

August 15, 2025