





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

מכתבי הסכמה של רואי החשבון



AMOT / TOHA II / תל אביב / דומיה

רמת גן, 17 בנובמבר 2025

דוח הדירקטוריון לתקופות של תשעה ושל שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

הדירקטוריון של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופות של תשעה ושל שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "**התקופה המדווחת**"). דוח דירקטוריון זה והעידוכים 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 בספטמבר 2025:

פעילות בישראל

החזקה בשיעור של 50.04% 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 79.03% ב-Carr Properties (להלן: "**Carr**"), חברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן המניב שכל נכסיה ממוקמים בארה"ב, באזור וושינגטון DC, בוסטון ואוסטין טקסס.
- בחודש יולי 2025, השלימה Carr את פדיון אחזקותיה של JPM ובאותו מועד השקיעה החברה 100 מיליון דולר ב-Carr. בעקבות האמור, השיגה החברה שליטה 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.

¹ החזקה של 88.66% מהזכויות של Carr Properties Holding LP שהינה שותפות אמריקאית המחזיקה (באמצעות החזקה בעקיפין) בשיעור של 89.14% בשותפות המחזיקה נדלן, לפיכך החברה מחזיקה אפקטיבית בשיעור של 79.03% מפעילות הנדל"ן של Carr.

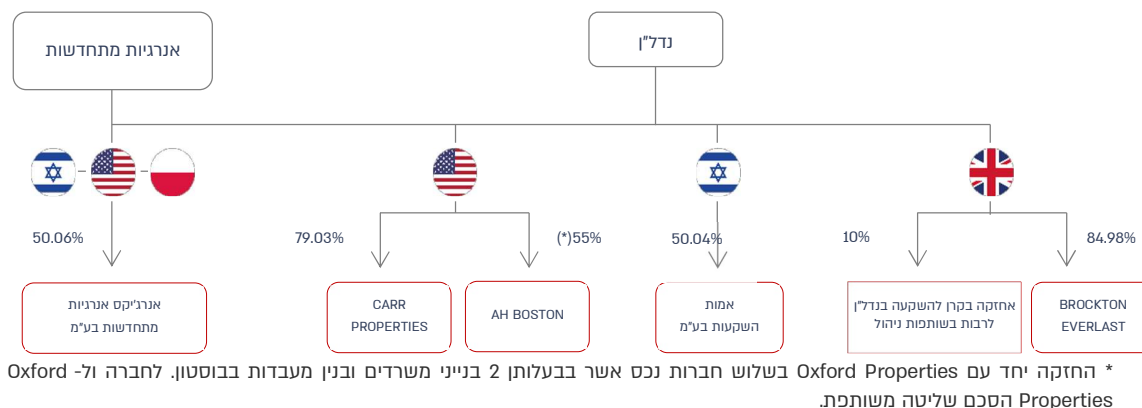
פעילות בבריטניה

- החזקה בשיעור של 84.98% 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 בספטמבר 2025:

החזקה של 50.06% 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 בספטמבר 2025:



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.

■ השגת שליטה ב-Carr במסגרת השלמת העסקה לפידיון אחזקותיה של JPM, השקעה של 100 מיליון דולר ועליה לאחזקה של 79.03%. 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. ■ גיוס חוב בתמורה כוללת (נטו) של כ- 770 מיליון ש"ח, באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה יג') והנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה טז') ו- (סדרה יז'). ■ הנפקת הון בתמורה לסך של 33 מיליון ש"ח בעקבות מימוש כתבי אופציה (סדרה 16) וכתבי אופציה בלתי סחירים.	אלוני חץ (החברה סולו מורחב) -
■ גיוס חוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה י') בתמורה נטו בסך כולל של כ- 665 מיליון ש"ח. ■ גיוס הון בתמורה מיידית נטו של כ- 505 מיליון ש"ח ותמורה עתידית (בהנחת מימוש מלא של האופציות) של כ- 290 מיליון ש"ח.	אמות השקעות -
■ התחלת הקמת בניין Dovetail בסיטי של לונדון (הפרוייקט נמצא בשלב של חפירות ודיכון). ■ אישור תוכנית תב"ע להקמת קרייה מדעית בפארק המדע קיימברידג' בשטח השכרה כולל של 720 אלף רגל רבוע.	BROCKTON EVERLAST
■ השלמת עסקת פידיון אחזקותיה של JPM בתמורה להעברת בעלות מלאה על 3 נכסים לידי JPM. ■ מכירת שני נכסים בתמורה כוללת בסך של 120 מיליון דולר. ■ התקשרות בהסכם הלוואה חדש לבניין One Congress בסך של 650 מיליון דולר חלק הלוואת ליווי בנייה בסך של 570 מיליון דולר. ■ התקשרות בהסכם הלוואה בסך של 278 מיליון דולר כנגד שעבוד של שלושה נכסים של CARR.	CARR PROPERTIES - במהלך תקופת הדוח
■ רכישת בניין משרדים בתמורה ל- 25 מיליון דולר לצורך הריסתו והקמת בניין מגורים להשכרה בשטח השכרה כולל של 220 אלף רגל רבוע בווישינגטון DC, במקומו.	CARR PROPERTIES – לאחר תקופת הדוח
■ ארה"ב - הפעלה מסחרית של 4 פרוייקטים מתוך חבר של E4 בהספק של 148MWp והשקעת שותפי מס בסך של כ- 75 מיליון דולר (מתוך 176 מיליון דולר), בין היתר במסגרת עסקת המסגרת מול Google. ■ קבלת מסגרת אשראי למימון פרויקטאלי בסך של עד 491 מיליון דולר למימון הקמת פרוייקטים בהספק של 270MWp מצבר הפרוייקטים E5. ■ חתימה על הסכם שותף מס בסך של כ- 275 מיליון דולר ביחס לפרוייקטים בהספק של 210MWp מתוך חבר של E5. ■ פולין - קבלת אישורי חיבור לרשת החשמל בפולין בהספק כולל של כ- 2.1GW (סולארי ורוח) וכ- 1.3GWh (אגירה). ■ ליטא - הערכות להשלמת רכישת פרוייקט ראשון בליטא (140MW רוח, 330MWp פוטו-וולטאי ו- 520 MWh אגירה). ■ 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

<u>תוצאות כספיות עיקריות – דוחות מאוחדים</u>						
שנת	רבעון 3	רבעון 3	1-9/2024	1-9/2025	יחידה	
2024	2024	2025	2024	2025		
שינוי% ²						
13.8	1,389,184	360,977	477,896	1,036,659	1,180,191	אלפי ש"ח
						הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
-	607,208	301,614	18,201	313,241	313,291	אלפי ש"ח
						התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(112.0)	(540,178)	(60,665)	4,923	(477,744)	57,499	אלפי ש"ח
						חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, אלפי ש"ח נטו
(12.8)	856,210	209,561	197,759	645,627	562,911	אלפי ש"ח
						הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
	249,206	244,584	311,992	(28,296)	768,578	אלפי ש"ח
						רווח (הפסד) לפני השפעת מימוש קרנות הון בגין איחוד לראשונה של CARR
-	-	-	(396,451)	-	(396,451)	אלפי ש"ח
						מימוש קרנות הון בגין איחוד לראשונה של CARR
(1,415.1)	249,206	244,584	(84,459)	(28,296)	372,127	אלפי ש"ח
						רווח נקי (הפסד) לתקופה
(96.9)	(346,199)	43,362	(214,824)	(436,249)	(13,518)	אלפי ש"ח
						רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי אלפי ש"ח
(131.0)	(443,351)	89,567	39,032	(321,419)	99,673	אלפי ש"ח
						רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי אלפי ש"ח
18.1	40,047,643			39,258,493	47,299,199	אלפי ש"ח
						סך מאזן
9.1	11,632,526			11,060,715	12,689,079	אלפי ש"ח
						הון (כולל זכויות מיעוט)
25.8	22,419,722			22,399,599	28,208,002	אלפי ש"ח
						חוב פיננסי (אשראי בנקאי ואגרות חוב) ³
25.3	20,895,396			21,359,124	26,187,288	אלפי ש"ח
						חוב פיננסי, נטו ⁴
54.2				55.9	57.8	%
						שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן ⁵
<u>תוצאות כספיות עיקריות – סולו מורחב⁶</u>						
2.9	11,329,550			10,909,282	11,656,610	אלפי ש"ח
						סך מאזן
.3	5,413,576			4,888,644	5,431,606	אלפי ש"ח
						הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
4.6	5,825,236			5,981,337	6,092,825	אלפי ש"ח
						חוב פיננסי (אשראי בנקאי ואגרות חוב) ³
12.7	5,183,474			5,772,105	5,840,990	אלפי ש"ח
						חוב פיננסי, נטו ⁴
48.5				53.9	51.2	%
						שיעור חוב פיננסי נטו מסך מאזן ⁴
נתוני רווח (הפסד) למניה						
(97.5)	(1.81)	0.23	(1.0)	(2.37)	(0.06)	ש"ח
						רווח (הפסד) למניה - בסיסי
(127.6)	(2.32)	0.46	0.18	(1.67)	0.46	ש"ח
						רווח (הפסד) כולל למניה - בסיסי
33.3	0.72	0.18	0.24	0.54	0.72	ש"ח
						דיבידנד שוטף למניה
(.2)	25.18			25.33	25.14	ש"ח
						שווי נכסי למניה (NAV per share)
(.4)	29.65			30.23	29.54	ש"ח
						שווי נכסי למניה ללא עתודות למס ⁷ (NNAV)
29.1	30.40			28.55	39.26	ש"ח
						מחיר למניה בסוף תקופה

- נתונים מאזניים 30.9.2025 לעומת 31.12.2024 נתונים תוצאתיים 1-9/2025 לעומת 1-9/2024.
- החוב הפיננסי כולל גם נכסים/התחייבויות של עסקאות בנגזרים שביצעה הקבוצה.
- חוב פיננסי המוצג בניכוי יתרות מזומנים. החוב הפיננסי של החברה (סולו מורחב) לימים 30 בספטמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024, הינו חוב פיננסי בניכוי יתרת מזומנים.
- חוב פיננסי נטו כשעור מסך מאזן בניכוי יתרות מזומנים. החוב הפיננסי נטו של החברה (סולו מורחב) לימים 30 בספטמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024, הינו חוב פיננסי בניכוי יתרת מזומנים.
- במאזן סולו מורחב ההשקעות באמות, באנג'יקס ב-BE וב-CARR מוצגות על בסיס שווי מאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS).
- 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

שיונוי ⁸ %	שנת 2024	רבעון 3 2024	רבעון 3 2025	1-9/2024	1-9/2025	
השקעה בישראל - אמות השקעות בע"מ (שיעור החזקה ליום 30.9.2025 - 50.04%)⁹						
	112			112	111	מספר נכסים מניבים יחידה
1.9	17,294,792			17,162,555	17,619,481	שווי נדל"ן להשקעה (ללא נדל"ן בהקמה) אלפי ש"ח
	6.42			6.45	6.36	% שיעור הייון משוקלל הנגר מנדל"ן להשקעה
	92.3			93.2	92.6	% שיעור תפוסה בסוף תקופה
6.4	3,316,001			3,168,237	3,529,782	שווי נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית אלפי ש"ח
	44.0			44.1	42.5	% שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן
1.8	1,042,713	264,056	264,676	777,679	791,800	NOI ¹⁰ אלפי ש"ח
(1.8)	1,746	0.442	0.423	1,308	1,284	FFO ¹¹ למניה – לפי גישת ההנהלה ש"ח
1.7	19.44			19.21	19.78	שווי נכסי למניה (NAV per share) ש"ח
20.0	20.64			16.09	24.70	מחיר למניה בסוף תקופה ש"ח
השקעה בארה"ב - Carr Properties Corporation (שיעור החזקה אפקטיבי ליום 30.9.2025 - 79.03%)¹²						
	12			12	7	מספר נכסים מניבים יחידה
	1,976,408			1,996,374	1,668,930	שווי נדל"ן להשקעה (ללא נדל"ן בהקמה) אלפי דולר
	89.4			89.00	91.8	% שיעור השכרה בסוף תקופה
	2			2	2	מספר נכסים בהקמה יחידה
(44.6)	48,406			48,922	36,383	שווי נדל"ן בהקמה עצמית אלפי דולר
	64			61.9	61.8	% שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן
(6.4)	151,879	35,484	31,877	114,062	106,768	NOI ¹³ אלפי דולר
(4.7)	62,458	14,857	11,559	47,360	45,146	FFO ¹⁴ אלפי דולר

8. נתונים מאזניים 30.9.2025 לעומת 31.12.2024 נתונים תוצאתיים 1-9/2025 לעומת 1-9/2024.

9. 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 יישומו 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.

10. Net Operating Income.

11. Funds from operations.

12. 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.

13. כולל NOI מניהול נכסים.

14. לפי גישת ההנהלה.

1.8 תמצית נתונים עיקריים – חברות מוחזקות (המשך)

שינוי %	שנת 2024	רבעון 3 2024	רבעון 3 2025	1-9/2024 2024	1-9/2025 2025	
השקעה בבריטניה - Brockton Everlast Limited Inc. (שיעור החזקה ליום 30.9.2025 – 84.98%)						
	10			10	11	מספר נכסים מניבים
2.2	690,500			673,000	705,800	שווי נדל"ן להשקעה
	97.3			97.9	96.0	שיעור תפוסה בסוף תקופה
11.8	421,450			402,000	471,050	שווי קרקעות לייזום
	29			32.9	28.67	שיעור חוב פיננסי מסך מאזן
(3.3)	42,730	12,107	11,136	32,380	31,321	NOI
51.5	12,375	4,011	5,672	9,384	14,213	FFO
השקעה באנרגיות מתחדשות - אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ (שיעור החזקה ליום 30.9.2025 – 50.06%)						
26.2	1,029			979	1,299	הספק מותקן ממערכות פוטו וולטאיות מחוברות (MWp)-חלק יחידה אנרג'יקס
(.1)	301.2			301.2	301.2	הספק מותקן ממערכות רוח מחוברות (MW)-חלק אנרג'יקס
12.7	5,674,033			5,710,468	6,395,422	יתרת מתקנים פעילים לייצור חשמל - לפי שווי ספרים
14.2	12.5			13.48	14.3	מחיר למניה בסוף תקופה

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(י) פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024.**
2. **תחום הנדל"ן מניב - להלן מידע אודות התפתחויות מהותיות אשר אירעו בסביבה העסקית בהן פועלות חברות הקבוצה העוסקות בתחום הנדל"ן המניב, מתחילת שנת 2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח:**

א. התפתחויות בישראל

לפי התחזית המאקרו כלכלית שפרסם בנק ישראל בשלהי ספטמבר השנה, אשר גובשה לאחר שברבעון השני של 2025 נרשמה ירידה של כ-4% בתוצר, במידה רבה בהשפעת הפגיעה בפעילות בזמן מבצע "עם כלביא" ותחת הנחה שהלחימה תסתיים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026, התוצר המקומי צפוי לצמוח ב-2.5% בשנת 2025 ובכ-4.7% בשנת 2026. מאז פרוץ המלחמה באוקטובר 2023, רמת התוצר נמוכה מקו המגמה שהיה טרום הקורונה.

תחזית בנק ישראל לשיעור האינפלציה בשנת 2025 עומדת על כ-3.0% ובשנת 2026 על כ-2.2%. עליית תחזית האינפלציה לרבעונים הקרובים נובעת מהימשכות המלחמה אשר מעכבת את דעיכת מגבלות ההיצע. עם הפסקת הלחימה וצמצום היקף גיוסי המילואים, צפויה הקלה במגבלות ההיצע בשוק העבודה, בשילוב עם צמצום הצריכה הציבורית, אשר צפויים להביא להתמתנות האינפלציה.

בהתאם להערכות בנק ישראל, צפויה הריבית לעמוד על 3.75% ברבעון השלישי של 2026. תחזית זו מגלמת ירידה של הריבית מרמתה הנוכחית, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה למרכז היעד.

בהתאם לתחזית בנק ישראל הגירעון בתקציב המדינה יעמוד על כ-5.1% בשנת 2025 וכ-4.3% בשנת 2026 והחוב הציבורי צפוי לעמוד על כ-71% תוצר בשנים 2025 ו-2026. התחזית לוקחת בחשבון את הגידול שחל בהכנסות המדינה בחודשים האחרונים וכן צפי להכנסות מיסים חריגות כתוצאה ממכירות של חברות הייטק לגופי השקעה בינלאומיים.

מאז פרסום תחזית בנק ישראל, נרשמו התפתחויות חיוניות הכוללות הסכם הפסקת אש ושחרור החטופים ביחד עם הכרזה של נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית. התפתחויות אלו הביאו בין היתר לעליות שערים חדות בשוק ההון ולייסוף השקל. בהמשך לכך, העלתה S&P את תחזית הדירוג של ישראל משלילית ליציבה.

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 עניין מחודש מצד משקיעים זרים, גיוסי הון ועסקאות מיזוגים ורכישות. בנוסף, ניכר כי מגמת ה-"Flight to Quality" תימשך. הביקוש לשטחים החדשים בשווקי הליבה של אמות בדגש על מע"ר תל אביב ממשיך להיות גבוה, המגדלים בתפוסות כמעט מלאות ומחירי השכירות יציבים וגבוהים. לעומתם בשווקים משניים ביניהם פתח-תקווה, בני ברק וחולון, קיים קושי באכלוס ובניסיון להדביק את דמי השכירות לקצב עליית האינפלציה.

ב. התפתחויות כלכליות בארה"ב

כלכלת ארה"ב צמחה ב-4.0% ברבעון השלישי של 2025, לאחר התרחבות חזקה של 3.8% ברבעון השני של השנה. הגידול משקף צמיחה בצריכה הפרטית, התאוששות בהשקעות וחוסן מתמשך בסקטור השירותים. שוק העבודה האמריקאי נותר הדוק עם שיעורי אבטלה נמוכים בראייה היסטורית של כ-4.3%.

שיעור האינפלציה המשיך לעלות במהלך הרבעון השלישי השנה, והגיע לשיעור שנתי של כ-3.0%, בהשוואה לכ-2.7% ברבעון השני של 2025. ה-Fed ביצע הפחתה של הריבית ב-25 נקודות בסיס בשיבתו האחרונה בחודש אוקטובר, תוך הדגשה כי הפעילות הכלכלית מתרחבת בקצב מתון והאבטלה נותרת נמוכה יחסית. עם זאת, ציין ה-Fed כי הורדות ריבית עתידיות אינן מובטחות. נכון למועד פרסום הדוח, ריבית הפד עומדת על כ-3.75%-4.00%. התשואה על האג"ח הממשלתי ל-10 שנים המשיכה בירידתה מאז סוף 2024 ועומדת כיום על 4.11%.

משרדים בווינגטון די.סי.

נכון לספטמבר 2025, שיעור ה-Vacancy של משרדים מסוג Trophy בווינגטון די.סי. ירד ל-11.8%, בהשוואה ל-Vacancy הכללי העומד על 19.5%. הפער בין נכסי Trophy לנכסים האחרים הולך ומרחב ומתבטא גם בפרמיה של מעל 50% במחירי השכירות ביחס לכלל השוק.

סך היקף חוזי השכירות לשטחים מעל 10,000 רגל רבוע הסתכם מתחילת שנת 2025 בכ-4.5 מיליון רגל רבוע וזאת מתחת לממוצע הרב שנתי בעיקר בשל ירידה משמעותית בביקוש של הממשל הפדרלי. משרדי עורכי דין עקפו את הממשל הפדרלי כשוכרי המשרדים הגדול ביותר בווינגטון, ושכרו 730,000 רגל רבוע ברבעון השלישי השנה. סך השטח להשכרת משנה קטן ב-16% ביחס לרבעון המקביל בשנת 2024.

מתחילת שנת 2025 הסתכמה הספיגה נטו בווינגטון בהיקף שלילי של כמיליון רגל רבוע בעיקר בשל התרוקנות בניינים מ-C-i B Class, בעוד נכסים מסוג Trophy ממשיכים להציג ביצועים טובים יותר והניבו ספיגה חיובית. היצע המשרדים בבנייה נמוך מאוד ברמה היסטורית ועומד על כ-400,000 רגל רבוע בלבד, והיקף השטחים החדשים שנמסרו נמצא בשפל של כל הזמנים. מגמת הסבת משרדים לשטחי מגורים ממשיכה לצבור תאוצה ונכון לרבעון השלישי של 2025, ישנם 30 פרויקטים הסבה בעיר, בהיקף כולל של 6.1 מיליון רגל רבוע, מתוכם 11 פרויקטים (2.3 מיליון רגל רבוע) נמצאים בבניה.

תחום מגורים להשכרה בווינגטון די.סי.

בשנה שחלפה, אוכלוסיית אזור המטרופולין של ווינגטון צמחה בכ-0.8%. ההכנסה הממוצעת באזור המטרופולין גבוהה ב-60% מההכנסה הממוצעת בארצות הברית.

מלאי הדירות להשכרה בווינגטון די.סי. עומד על כ-588 אלף ומחירן הממוצע הינו 310 אלף דולר. שיעור ה-Vacancy עמד לתום ספטמבר 2025 על 8.0% בהשוואה ל-8.3% בכלל ארה"ב.

סך הספיגה (השכרות חדשות בניכוי פינויים) ברבעון השלישי של 2025 עמד על 1,500 דירות, ובמשך 12 החודשים האחרונים הסתכם בכ-9,100 דירות. נכון להיום נבנות במטרופולין 12 אלף דירות, כ-56% פחות מהממוצע בעשור האחרון.

במהלך הרבעון השלישי של 2025 החלו להיבנות 1,600 דירות, מספר נמוך יחסית אשר ישמור על רמה נמוכה של היצע פנוי עד לתום שנת 2027.

משרדים בבוסטון

נכון לספטמבר 2025, שיעור ה-Vacancy ב-CBD של בוסטון למשרדים מסוג Trophy עמד על 10.9% בהשוואה לממוצע השוק הכולל של 19.3% אשר עלה בשל סיומם של שני פרויקטים משרדים גדולים, שהוסיפו יותר מ-900,000 רגל רבוע של שטחים פנויים. נכון למועד פירסום הדוח מתנהלים משאים ומתנים להשכרות משמעותיות של חלק משטחים אלו.

במהלך הרבעון השלישי של השנה נחתמו עסקאות השכרה בהיקף כולל של כ-1.6 מיליון רגל רבוע, כאשר היקף ההשכרות עלה ב-12.6% בהשוואה שנתית. נכון למועד פירסום הדוח, קיים ביקוש אקטיבי מצידם של 42 שוכרים בשוק לשטחים הגדולים מ-25 אלף רגל רבוע.

שיעור החזרה לעבודה מהמשרדים בבוסטון הוא מבין הגבוהים ביותר בארה"ב (כ-80%), הזהה למדד חברות רשימת Fortune 100 הדורשות נוכחות במשרד של 4 ימים בשבוע. סך השטח להשכרת משנה עומד על 3.4 מיליון רגל רבוע וסך השטחים בפרויקטים בבנייה מסתכם ב-0.9 מיליון רגל רבוע.

ג. התפתחויות כלכליות בבריטניה

כלכלת בריטניה התרחבה ב-0.3% ברבעון השני של 2025. על פי התחזיות המעודכנות של הבנק המרכזי של אנגליה ("BOE"), התוצר הצפוי לעלות ב-1.25% בשנת 2025.

שיעור האבטלה בבריטניה עלה מעט ל-4.8% באוגוסט 2025, לעומת 4.7% במאי 2025.

האינפלציה השנתית בבריטניה נותרה יציבה במהלך כל הרבעון השלישי של השנה ועומדת על שיעור של 3.8% מעל היעד של הבנק המרכזי של אנגליה בגובה 2%.

בישיבתו האחרונה החליט ה- BOE להותיר את הריבית בשיעור של 4.00% זאת לאחר הפחתה של 0.25% באוגוסט 2025.

שוק המשרדים בלונדון

ברבעון השלישי של 2025 הגיע היקף השכרת שטחי המשרדים במרכז לונדון לכ-2.6 מיליון רגל רבוע, ונותר ברמה דומה לממוצע הרבעוני ארוך הטווח בסך 2.7 מיליון רגל רבוע. נפח ההשכרות המצטבר מתחילת השנה עמד על 7.7 מיליון רגל רבוע, עלייה של 16% ביחס לתקופה המקבילה ב-2024 ועלייה של 8% ביחס לממוצע העשור.

אזור ה-CITY הוביל את פעילות ההשכרה עם 4.5 מיליון רגל רבוע, 17% מעל הממוצע ארוך הטווח, בעוד שביצועי איזור ה- WEST END היו נמוכים ב-13% מהממוצע ארוך הטווח. מגמת ה-Flight to Quality דומיננטית באופן שנכסים ברמה הגבוהה ביותר מהווים 58% מה-Take up מתחילת השנה. סקטור הבנקאות והפיננסים היווה כ-40% מסך שיעור ההשכרות ברבעון.

הביקוש האקטיבי לשטחים עמד בסוף הרבעון השלישי על כ-12.3 מיליון רגל רבוע, הגבוה מהממוצע הרב שנתי בכ-26%. מעל למחצית מהביקוש האמור נובע משוכרים שמועד סיום החוזה שלהם צפוי בשנת 2028 ואילך. סקטור הבנקאות והפיננסים מהווה כשני שליש מסך הביקוש האמור.

בצד ההיצע, נרשם גידול בסך השטחים המוצעים כך ששיעור ה-Vacancy הכולל עלה מעט לכ-9.1%. שיעור ה-Vacancy בשטחים החדשים נותר ברמה נמוכה מאוד של כ-1.3% בשל המחסור המתמשך בבנייה חדשה.

סך השטחים בבנייה ירד ברבעון השלישי ועומד על כ-18 מיליון רגל רבוע מתוכם כ-40% הושכרו מראש. יתרת השטחים בבנייה שטרם הושכרו בסך של כ-11.2 מיליון רגל רבוע עומדת אל מול חוזים קיימים בהיקף של כ-28 מיליון רגל רבוע הצפויים להסתיים בשלוש השנים הקרובות. מחסור זה צפוי לתרום להמשך עליית מחירי שכירות בנכסים חדשים.

מחירי השכירות בנכסי Prime באזור ה-WEST END עלו לכ-170 ליש"ט לרגל רבוע המייצגת צמיחה שנתית של 16%. באזור ה-CITY, מחירי השכירות בנכסי Prime נותרו יציבים על 90 ליש"ט לרגל רבוע, כאשר בחוזים על השכרות מראש של פרויקטים בבנייה נרשמו מחירים מעל ל-100 ליש"ט לרגל רבוע.

נפח העסקאות בשלושת הרבעונים הראשונים של 2025 עמד על כ-6 מיליארד ליש"ט, נמוך בכ-24% ביחס לממוצע הרב שנתי. שיעורי ההיוון נותרו ללא שינוי ועמדו על כ-4.00% בנכסי Prime באזור ה-West End וכ-5.75% באזור ה-CITY.

קיימברידג' ואוקספורד

במהלך המחצית הראשונה של 2025, פעילות השכירות של משרדים ומעבדות ב**קיימברידג'** הסתכמה ב-295 אלף רגל רבוע. שיעורי התשואה למעבדות נותרו על 4.75% ושיעורי המשרדים נותרו ללא שינוי על 6.0%.

במהלך המחצית הראשונה של 2025, פעילות השכירות של משרדים ומעבדות ב**אוקספורד** הסתכמה ב-163 אלף רגל רבוע. שיעורי התשואה למעבדות ולמשרדים נותרו ללא שינוי וזהים לאלו הקיימים בקיימברידג'.

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** - בחודש יולי 2025, נכנס לתוקף 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.
- ii. **עדכון תקנות ה-Safe Harbor** – ביום 15 באוגוסט 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-OB BB.
- iii. בהתבסס על פעולות שאנרג'יקס נקטה, לרבות הקדמת רכישת פאנלים סולריים בהיקף של 500 MWp על מנת להחיל את הגנת ה-Safe Harbor לפרויקטים שתקים בהתאם לחוק ה-OB BB והתקנות החדשות, וכן לאור פרויקטים עליהם כבר קיים Safe Harbor, אנרג'יקס מעריכה כי לתקנות הנ"ל לא תהיה השפעה מהותית על פעילותה העתידית בארה"ב ותוכניתיה העסקיות עד לסוף שנת 2030, להקמת הספק מצטבר של 56GWp.



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	30.9.2025 מיליוני ש"ח	31.12.24 מיליוני ש"ח	הערות והסברים
מזומנים ושווי מזומנים	2,021	1,524	לדוח תזרים - ראה סעיף 2.6 להלן.
נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין (כולל נדל"ן להשקעה המיועד למימוש)	30,854	25,006	הגידול נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של Carr – סך 5.1 מיליארד ש"ח.
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וניירות ערך הנמכדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	1,358	2,303	להלן עיקרי השינויים: • קיטון של 1.3 מיליארד ממימוש רעיוני של Carr בשל איחודה לראשונה וגידול של 0.4 מיליארד ש"ח מאיחוד לראשונה של החברות הכלולות ב-Carr. • רישום רווחי אקוויטי של 57 מיליון ש"ח • רישום הפסד מקרן הון הפרשי תרגום בארה"ב Carr ו-AH Boston בסך של 139 מיליון ש"ח. לפירוט 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	11,208	9,943	עיקר הגידול נובע מהשקעה בייזום והקמה של פרויקטים על ידי אנרג'יקס בארה"ב ובישראל.
נכסים אחרים	1,858	1,272	לפירוט בדבר מתקנים לייצור חשמל ראה באור 5 לדוחות הכספיים.
סך- הכל נכסים	47,299	40,048	
הלוואות ואגרות חוב	28,142	22,082	להלן עיקרי השינויים: • גיוס אגרות חוב וקבלת הלוואות בהיקף של 4 מיליארד ש"ח. • כניסה לאיחוד של Carr עלייה של 3.5 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	6,468	6,333	
סך- הכל התחייבויות	36,610	28,415	
הון המיוחס לבעלי המניות	5,432	5,414	לפירוט בדבר עיקרי השינויים בהון המיוחס לבעלי המניות - ראה סעיף 2.7.2 להלן.
זכויות מיעוט	7,257	6,219	
סך הכל הון	12,689	11,633	
סך הכל התחייבויות והון	47,299	40,048	

2.3 השקעות

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

בסיס מדידה של השווי	יתרה בספרי החברה (סולו מורחב)		כמות מניות	מטבע	
	שווי	באלפי ש"ח			
אמות	שווי בורסה - סחיר	6,111,995	4,865,449	246,849,572	ש"ח
אנרג'יקס	שווי בורסה - סחיר	3,942,150	1,046,173	276,060,936	ש"ח/זלוט/USD
Carr	שווי מאזני	1,728,403	1,728,403	-	USD
AH BOSTON	שווי מאזני	321,008	321,008	-	USD
BROCKTON EVERLAST	שווי מאזני	3,116,406	3,116,406	-	GBP
BROCKTON FUNDS	שווי מאזני	202,727	202,727	-	GBP
אחר ¹⁵		261,247	256,042		
סך-הכל		15,683,937	11,536,208		

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	לאחר תאריך המאזן		1-9/2025	
	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח		
212	36	176		Brockton Everlast
150	-	150		אמות
417	82	335		Carr
75	2	73		AH Boston
854	120	734		סה"כ

¹⁵ כולל בעיקר מזומנים בסך של 252 מיליון ש"ח.

2.3.3 שיערוכי נדל"ן:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, חלקה של החברה ברווחי שיערוכי הנדל"ן להשקעה שרשמו החברות המוחזקות עמד על סך של 157 מיליון ש"ח (לעומת הפסד של 473 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). לפירוט בדבר שיערוכי הנדל"ן להשקעה שרשמו החברות המוחזקות של החברה בתקופה המדווחת (בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025) ראה סעיפים 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 בספטמבר 2025 מחזיקה החברה באמות בשיעור של 50.04%.

הנפקת הון – בחודש יולי 2025, הנפיקה אמות לציבור, 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 אמות¹⁶. 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.

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 הדירקטוריון של החברה לשנת 2024.

2.3.4.2 להלן התפתחויות עסקיה של אמות בתקופה המדווחת:

- **מתחם הלח"י (The Park)** (חלק אמות – 50%) – במהלך תקופת הדוח נחתמו חוזי שכירות לשטחי המסחר בפרויקט בהיקף של כ-13 אלף מ"ר אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים של כ-20 מיליון ש"ח. לתאריך אישור הדוח, הפרויקט נמצא בביצוע מתקדם של עבודות גמר ומערכות, קומות המסחר נמסרו לסוחרים והחנויות נפתחו לקהל.
- **מגדל ToHa2** (חלק אמות – 50%) – בניית המגדל נמצאת בעיצומה ולמועד פרסום הדוח הושלמו כ-85% מעבודות השלד, בהתאם לל"ז המתוכנן. עבודות המעטפת והמערכות של ToHa2 מתקדמות גם הן לפי התכנון והצפי להשלמת הבנייה וקבלת טופס 4 הינו סוף שנת 2026. נכון לתאריך הדוח, מתקיימים משאים ומתנים בהיקפים משמעותיים להשכרת יתרת השטחים במגדל.
- **מרלוג' בית שמש** (חלק אמות – 60%) – בחודש אוגוסט 2025 חתמו השותפות בפרויקט על הסכם שכירות עם חברת לוגיסטיקה בהיקף של 12.5 אלף מ"ר. נכון לתאריך פרסום הדוח קיימים חוזים על 75% משטח המרלוג'.
- **תפוסה** – שיעור התפוסה של כלל נכסי אמות ליום 30.09.2025 הינו 92.6% (בנטרול נכסים אשר סווגו מנדל"ן בהקמה במהלך תקופת הדיווח הנתון הינו 93.8%).

2.3.4.3 התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

בתקופה המדווחת רשמה אמות בדוחותיה הכספיים שיערוך חיובי בסך של 260 מיליון ש"ח.

¹⁶ 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.

¹⁷ מובהר כי עיתוי מועדי השלמת הקמתם הנכסים המתוארים לעיל ותחילת תקופת השכירות המתוארת לעיל, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע המתואר לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי אמות נכון למועד זה ביחס לסטטוס התקדמות בניית הפרויקט. הערכות ותחזיות אמות בעניין זה תלויות וכפופות להתקיימותן של פעולות ונסיבות שאינן בשליטתה או להתממשות אילו מגורמי הסיכון הנכללים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

FFO אמות

FFO - אמות השקעות בע"מ					
באלפי ש"ח					
2024	7-9.2024	7-9.2025	1-9.2024	1-9.2025	
919,002	351,115	102,034	666,098	559,531	רווח לשנה
					התאמות:
(570,485)	(330,127)	-	(452,465)	(267,420)	רווח משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממכירת נדל"ן להשקעה
23,053	165	2,370	19,467	6,630	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
154,578	51,179	(18,246)	78,145	59,456	השקעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
526,148	72,332	86,158	311,245	358,197	FFO - לפי גישת הרשות
					גישת ההנהלה, התאמות נוספות:
8,324	2,054	2,330	5,929	6,778	תשלום מבוסס מניות
2,850	727	739	2,116	2,222	פחת והפחתות
285,863	133,462	118,387	297,103	246,712	הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
823,185	208,575	207,614	616,393	613,909	FFO - לפי גישת ההנהלה
268,752	36,928	43,131	159,065	181,998	חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת הרשות באלפי ש"ח
420,476	106,485	103,932	314,874	311,323	חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת ההנהלה באלפי ש"ח

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

2.3.5 השקעה ב-Carr:

ליום 30 בספטמבר 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים שיעור ההחזקה של החברה ב-Carr הינו 79.03% ו-79.84%, בהתאמה. יתרת ההשקעה ב-Carr בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025, הינה 523 מיליון דולר (כ-1.73 מיליארד ש"ח). לאחר מועד הדוח השקיעה החברה סך נוסף של 25 מיליון דולר ב-Carr במסגרת עסקה לרכישת נכס לייזום עתידי.

2.3.5.1 מידע אודות פעילות Carr:

למידע אודות פעילות Carr ראה פרק ג' 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 פידיון אחזקותיה של JPM ב-Carr בתמורה להעברת בעלות מלאה על 3 נכסים¹⁸ 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-79.03%¹⁹.

השלמת העסקה תאפשר לחברה לממש את פוטנציאל הצמיחה של Carr ולהציע קדימה בשנים הבאות דרך הרחבת הפעילות בתחומי המשרדים והמגורים להשכרה.

להלן מאזן Carr במועד העלייה לשליטה:

16/07/2025	
במיליוני דולר	
1,666	נדל"ן להשקעה
34	נדל"ן להשקעה בהקמה
112	מזומנים ומזומנים מיועדים
14	הון חוזר ואחר
1,826	סך נכסים
1,176	הלוואות זמן ארוך
650	הון עצמי
1,826	סך הלוואות והון
514	חלק החברה בהון

(ב) רכישות לאחר תאריך הדוח:

בחודש נובמבר 2025, רכשה Carr בניין משרדים ריק בווינינגטון DC (2121 Verginia Avenue) בתמורה ל-25 מיליון דולר. בכוונת Carr, בכפוף לקבל אישור לשינוי תב"ע, להרוס את הבניין הקיים ולבנות במקומו בניין למגורים בשטח של 220 אלף רגל רבוע אשר יכלול 319 דירות להשכרה. הבניין ממוקם בסמיכות לקמפוס אוניברסיטת ג'ורג'טאון ולקריית משרד החוץ האמריקאי. לפרטים נוספים ראה טבלה להלן.

¹⁸ הנכסים שהועברו ל-JPM: 1701 Duke street ו-Signal House, 1875 K street, בשווי כולל של 241 מיליון דולר.

(ג) נכון למועד פרסום הדוח, בבעלות Carr שלושה פרוייקטים בייזום להקמת בניינים המיועדים להשכרה למגורים:

שם הפרויקט	חלקה של Carr	מס' דירות	שטח כולל להשכרה (אלף רגל רבוע)	שיעור בעלות	עלות פרוייקט חזויה (כולל קרקע ומימון) במיליוני דולר	יתרת עלות להשקעה במיליוני דולר	תחזית NOI באכלוס מלא במיליוני דולר	מועד התחלת בנייה משוער	מועד השלמת בנייה משוער
100% מהפרויקט									
425 Montgomery-Alexandria North Virginia	10%	237	216	10%	130	82	9	בשלב בנייה	2/2027
3033 Wilson-(Clarendon square) Arlington North Virginia	(*) 100%	316	244	*100%	147	121	11	3/2026	1/2028
2121 Virginia Washington D.C	(*) 100%	319	172	*100%	136	111	11	8/2026	5/2028

(*) Carr מנהלת מגעים לצירופם של שותפים שונים ל- 3033 Wilson ו-2121 Virginia בשיעור של 75%, באופן שתוספת ההון העצמי אשר תידרש להשלמת הפרויקטים, תוזרם על ידי השותפים.

הסכמי השותפות בפרויקטים הנ"ל יכללו (לגבי 425 Montgomery כבר כוללים) בין היתר הוראה לפיה Carr תנהל את הפרויקטים (לרבות הקמתם, השכרתם ותפעולם השוטף העתידי) בתמורה לקבלת דמי ניהול, לרבות מרכיב הצלחה (Promote), אשר ייגזר מתשואה עודפת באם תושג על ידי השותפים בכל פרוייקט.

המידע בדבר הפרויקטים בייזום, לרבות עלות הפרויקט החזויה, מועד התחלת וסיום הבנייה ותחזית ה- NOI 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 הואיל ואין וודאות שהמשתנים הרבים המרכיבים את תוכנית העבודה, יתממשו כמתוכנן.

2.3.5.3 התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

בתקופה המדווחת רשמה Carr בדוחותיה הכספיים שיערוך חיובי בסך של 25 מיליון דולר (חלקה של הקבוצה בשערוך החיובי האמור, לפני מס, הינו כ- 13 מיליון דולר (47 מיליון ש"ח)).

להלן ה- FFO של Carr –

FFO - Carr				
באלפי דולר				
לשנה	שלושה חודשים	שלושה חודשים	תשעה חודשים	תשעה חודשים
לשנה	2024	2025	2024	2025
(145,080)	(16,150)	19,434	(117,071)	72,977
129,392	(7,460)	(11,870)	89,316	(32,749)
6,433	1,214	505	5,386	3,192
1,921	10	45	(25)	(60)
74,725	37,770	4,342	72,792	6,628
67,391	15,384	12,456	50,398	49,988
1,643	(527)	(2,031)	353	(7,219)
(6,576)	-	1,134	(3,391)	2,377
62,458	14,857	11,559	47,360	45,146
62,458	14,857	11,559	47,360	45,146
137,168	36,182	31,877	108,208	102,526
(7,843)	(4,576)	(4,518)	(10,060)	(10,677)
(66,867)	(17,166)	(15,800)	(50,788)	(46,703)
62,458	14,440	11,559	47,360	45,146
110,216	25,594	28,618	83,552	86,383
110,216	25,594	28,618	83,552	86,383

רווח (הפסד) לשנה

התאמות:

הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה פחת והפחתות השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל התאמות המפורטות לעיל בגין חברות כלולות

FFO - לפי גישת הרשות

מיוחס למיעוט

התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO

FFO - לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי מניות של החברה

FFO - לפי גישת ההנהלה באלפי דולר

גישת ההנהלה, התאמות נוספות:

NOI

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון

FFO - לפי גישת ההנהלה באלפי דולר

חלק אלוני חץ ב- FFO לפי גישת הרשות - באלפי ש"ח

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 בספטמבר 2025, הינה 97 מיליון דולר (כ-321 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, למטע 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 בפרייקט הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך.

בחודש יולי 2025, התקשרה חברת הנכס בהסכם למימון מחדש של הלוואה, 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 מיליון דולר. לחברת הנכס ניתנה אפשרות להגדיל את סכום הלוואה עד לסך של 180 מיליון דולר וזאת בעיקר בכדי לממן עלויות השכרה עתידיות.

הלוואה 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 בבנין את הסכם השכירות ב-100 אלף רגל נוספים והאריך את הסכם השכירות הכולל שלו בהיקף כולל של 256 אלף רגל עד לשנת 2033. נכון למועד הדוח, שיעור השטחים המושכרים בבנין עומד על 92%.

2.3.6.4 התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

בתקופה המדווחת נרשמו שערוכים שליליים בסך 21 מיליון דולר (חלקה של הקבוצה בשערוך השלילי כאמור לפני מס הינו כ-11 מיליון דולר (41 מיליון ש"ח)), בעיקר בבנין 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 משך הזמן הדרוש להשכרת הבנין.

להלן ה- FFO של AH BOSTON

FFO - AH Boston				
באלפי דולר				
2024	7-9.2024	7-9.2025	1-9.2024	1-9.2025
(136,952)	(68,708)	(3,257)	(141,092)	(22,844)
142,942	70,039	1,269	146,236	20,896
5,202	1,295	2,471	3,889	5,181
3,498	778	233	2,647	794
14,690	3,404	716	11,680	4,027
14,690	3,404	716	11,680	4,027
28,510	5,270	6,132	20,549	18,964
(1,122)	(270)	(12)	(861)	(195)
(12,698)	(1,596)	(5,404)	(8,008)	(14,742)
14,690	3,404	716	11,680	4,027
29,869	7,102	1,328	23,708	7,880
29,869	7,102	1,328	23,708	7,880

רווח (הפסד) לשנה

התאמות:

הפסד משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
הפסד משינויים בשווי הוגן או מכירה של מכשירים פיננסיים
FFO - לפי גישת הרשות
FFO - לפי גישת ההנהלה

גישת ההנהלה, התאמות נוספות:

NOI
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
FFO - לפי גישת ההנהלה

חלק אלוני חץ ב- FFO לפי גישת הרשות - באלפי ש"ח
חלק אלוני חץ ב- FFO לפי גישת ההנהלה - באלפי ש"ח

(*) הירידה ב- NOI וב- FFO בין התקופות האמורות נובעת מהפסקת היזון 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 בספטמבר 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה, בעקיפין, בכ- 84.98% מהזכויות ב-BE. במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בהון BE כ-37.5 מיליון ליש"ט (כ-176 מיליון ש"ח).

2.3.7.1 מידע אודות פעילות BE:

- **בניין Dovetail** - בתקופת הדוח סיימה BE את הריסת הבניינים שהיו באתר והחלה בעבודות דיפון וחפירה לצורך הקמת בניין Dovetail בסיטי של לונדון.

להלן ריכוז נתונים אודות הפרויקט ליום 30 בספטמבר 2025:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	אלפי רגל רבוע לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	עלות בניה משוערת כולל קרקע	עלות הפרויקט בספרי BE ליום 30.9.2025	יתרה להשלמה של עלויות בניה ליום 30.9.2025	יתרת הון עצמי להשקעה ליום 30.9.2025	NOI חזוי באכלוס הפרויקט
Dovetail Building	City of London	משרדים	100%	453	2029	709	186	523	105	52
מיליוני ליש"ט										

המידע המפורט בסעיף 2.3.7.1 זה לעיל אודות מועד סיום הבניה המשוער, עלויות הבניה הצפויות וה- NOI החזוי באכלוס הפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך שכן הוא מושפע מגורמים שאינם תלויים ב-BE כגון עלויות בנייה, שינוי ברגולציה, היבטי איכות הסביבה ועוד.

פארק המדע קיימברידג' - לאחר תאריך הדוח, אושרה תב"ע על המקרקעין של BE להקמת קריה מדעית בשם The Fenway, אשר תוקם בלב פארק המדע הצפוני בקיימברידג'. אשר תכלול שישה בניינים בשטח השכרה כולל של 720 אלף רגל רבוע, אשר ייבנו בשלבים במהלך השנים הקרובות ("הקריה המדעית"). בכוונת BE לצרף שותף להקמת הקריה המדעית.

כחלק מתוכנית הפיתוח של הקריה המדעית, רכשה BE בתקופת הדוח בניין משרדים סמוך בשטח של 40 אלף רגל 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 להקמת הקריה המדעית.

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 5 מיליון ליש"ט (23 מיליון ש"ח).

2.3.7.3 חוב פיננסי:

- נכון ליום 30 בספטמבר 2025, ל-BE הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ-374 מיליון ליש"ט, מתוכם כ-240 מיליון ליש"ט עתידיים להיפרע במהלך שנת 2026. כאשר ביחס להלוואות בהיקף של כ-190 מיליון ליש"ט (כ-840 מיליון ש"ח), מנהלת BE משא ומתן מתקדם למימון מחדש למספר שנים וזאת, ללא צורך בהעמדת הון עצמי נוסף.
- 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 8 ד לדוחות הכספיים.

להלן ה-FFO של BE:

FFO - BE					
באלפי ליש"ט					
תשעה חודשים	תשעה חודשים	שלושה חודשים	שלושה חודשים	לשנה	
2025	2024	2025	2024	2024	
15,603	(39,292)	1,723	(494)	(26,942)	רווח (הפסד) לתקופה
התאמות:					
(4,536)	22,068	3,073	2,435	(11,940)	הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
					הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS36 (לרבות ירידת ערך השקעה הנמדדת בשיטת השווי המאזני)
(864)	21,206	2	-	42,800	או רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
2,832	3,828	481	1,862	4,480	הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
-	(13)	-	6	1,495	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
13,035	7,797	5,279	3,809	9,893	FFO - לפי גישת הרשות באלפי ליש"ט
גישת ההנהלה, התאמות נוספות:					
578	296	192	105	527	פחת והפחתות
600	1,601	200	145	2,314	תשלום מבוסס מניות
-	(310)	-	(48)	(359)	התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מכלל ההתאמות לעיל
14,213	9,384	5,671	4,011	12,375	FFO - לפי גישת ההנהלה באלפי ליש"ט
להלן פירוט ה-FFO בהתאם לגישת ההנהלה:					
31,321	31,857	11,135	11,931	42,730	NOI
(7,496)	(10,345)	(2,498)	(3,311)	(12,816)	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,612)	(14,595)	(2,966)	(4,811)	(20,006)	הוצאות מימון
-	2,467	-	202	2,467	הכנסות דמי ניהול מקרנות ברוקטון
14,213	9,384	5,671	4,011	12,375	FFO - לפי גישת ההנהלה באלפי ליש"ט
51,527	30,794	20,429	15,144	39,208	חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת הרשות באלפי ש"ח
56,178	36,797	21,934	15,723	49,032	חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת ההנהלה באלפי ש"ח

2.3.8 השקעה בתחום האנרגיות המתחדשות באמצעות אנרג'יקס:

ליום 30 בספטמבר 2025 מחזיקה החברה באנרג'יקס בשיעור של 50.06%.

במסגרת פעילותה הכוללת של אנרג'יקס בישראל, ארה"ב ופולין, ההספק הכולל של מערכותיה בתחום הפוטו-וולטאי ואנרגיית הרוח מסתכם לתאריך אישור הדוח ל-1.6GW ו-240MWh (אגירה) פרויקטים בהפעלה מסחרית, כ-650MW ו-210MWh (אגירה) פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה (ו-עד 580MW ו-520MWh נוספים בכפוף להשלמת רכישת פרויקט Jonava בליטא ופרויקט נוטינגהאם באוהיו), וכ-632MW ו-180MWh (אגירה) פרויקטים בייזום מתקדם. כמו כן, לאנרג'יקס פרויקטים בייזום, בתחום הפוטו-וולטאי ובתחום אנרגיית הרוח, בהספק של כ-6GW ופרויקטים בייזום בתחום האגירה בהספק של כ-12GWh.

במסגרת הדוח לרבעון ה-3 לשנת 2025, עידכנה אנרג'יקס את תחזיות ההספקים של פרויקטים מחוברים ופרויקטים לקראת חיבור לשנים 2025-2026 וזאת בשל עיכובים במועדי חיבור של פרויקטים לרשת החשמל בארה"ב ובפולין כתוצאה ממגבלות של תשתית רשת החשמל והמתנה לפרסום הבהרות מהרגולטור בארה"ב ובליטא.

בהתאם, האריכה אנרג'יקס את לוחות הזמנים לתכנית העבודה ארוכת הטווח שלה ב-עד 12 חודשים והיא מעריכה כי בסוף שנת 2027 יהיו בבעלותה פרויקטים בהפעלה מסחרית בהספק של לפחות 4GW (סולארי ורוח) ו-2GWh (אגירה) עם צפי הכנסות שנתיות בסך של כ-2.5 מיליארד ש"ח לשנת פעילות מלאה.

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 11 פרויקטים בהספק כולל של כ-650MW+210MWh בארה"ב, פולין וישראל. בנוסף, נערכת אנרג'יקס לתחילת הקמתם של פרויקטים בהספק כולל של עד 580MW (פוטו-וולטאי ורוח) ועד 520MWh (אגירה), אשר יחלו באופן מיידי בכפוף להשלמת עסקאות הרכישה של פרויקט Jonava בליטא ופרויקט נוטינגהאם באוהיו.
- **קבלת אישורי חיבור בפולין בהספק של כ-2.1GW (סולארי ורוח) וכ-1.3GWh (אגירה)** - במהלך תקופת הדוח קיבלה אנרג'יקס אישורי חיבור לרשת החשמל בפולין עבור פרויקטים בהספק כולל של כ-2.1GW מתוכו כ-1.6GW למתקני רוח וכ-0.5GW לסולארי וכ-1.3GWh לפרויקט אגירה. אישורי חיבור אלה צפויים להוות להערכתה של אנרג'יקס פלטפורמה לצמיחה משמעותית עתידית בפעילותה של אנרג'יקס בשנים 2026-2031. בנוסף, אנרג'יקס הגישה בקשות נוספות לקבלת אישור חיבור פרויקטים לרשת החשמל בהספק של מעל 2GW, אשר טרם קבלו התייחסות ממנהל הרשת הפולני.
- **כניסה לפעילות בליטא** - בחודש מרץ 2025, התקשרה אנרג'יקס בהסכם, אשר תוקן לאחר תאריך הדוח, לרכישת פרויקט משולב רוח ופוטו וולטאי בהספק כולל של כ-470MW בליטא (כ-140MW רוח ועד-330MWp פוטו וולטאי) וכן מתקן אגירה בהספק של 520MWh. בתמורה ל-20 מיליון יורו²⁰ וכן לחלק מוסכם מתוך המענקים שחברת הפרויקט תקבל בפועל בהתאם לאסדרה הרלבנטית בליטא (ככל ויתקבלו) למוכרים. 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 מיידית. בתקופת הדוח התקבל היתר בניה לחוות הרוח, והשלמת רכישת הפרויקט צפויה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 והוכפף לתנאים מתלים 2026.

²⁰ בהתאם לתנאי העסקה, העברת הבעלות בפרויקט ותשלום 80% מתמורת הרכישה למוכרים יבוצעו במועד מתן היתר הבניה לפרויקט ויתרת הסכום במועד תחילת עבודות ההקמה בפועל.

- **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 שוב 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 ברבעון השני לשנת 2025, הפסד מירידת ערך של הפרויקט בסכום של כ-36 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 35' לדוחות הכספיים.
- **הפעלה מסחרית ובחינת שילוב הקמת מתקן אגירה בפרויקט ג'וליס מתח עליון:** בחודש ספטמבר 2025, החלה הפעלתו המסחרית של פרויקט ג'וליס מתח עליון בהספק של 87MWp. נכון לתאריך אישור הדוח אנרג'יקס פועלת לתכנון והקמה של מתקן אגירה שישולב בפרויקט זה בהספק של כ- 340MWh, אשר יאפשר את הסבת הפרויקט כולו לאסדרת השוק לרבות תעודות זמינות וזאת חלף ההליך התחרותי הראשון שפרסמה רשות החשמל למתח עליון.
- לפרטים נוספים אודות אסדרת השוק ראה סעיף 2.2.31 לפרק ה שבחלק א' בדוח השנתי.

ארה"ב

- למידע אודות שינויי רגולציה בארה"ב, ראה סעיף 2.1 (3) לעיל.
- **הפעלה מסחרית של 4 פרויקטים מתוך צבר E4-** בתקופת 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 והן צפויות להסתיים עד סוף השנה אך הפרויקט צפוי להיות מחובר במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026. לפרטים אודות התקשרות עם שותפי מס ביחס לצבר E4 ראה סעיף 2.4.3.2 להלן וכן ביאור 5 לדוחות הכספיים.
- **חתימה על הסכם השקעה (שותף מס) בסך של עד 275 מיליון דולר לפרויקטים מצבר E5 בהספק של 210MWp:** בחודש ספטמבר 2025, התקשרה אנרג'יקס, בהסכם השקעת שותף מס עם מוסד פיננסי מוביל עמו יש לה התקשרויות קודמות, לפיו שותף המס ישקיע סך כולל של עד 275 מיליון דולר כהשקעת Tax Equity בפרויקטים מצבר E5 בהספק של 210MWp²¹. עם השלמת הקמת כל אחד מהפרויקטים (Mechanical Completion), ישקיע שותף המס סך של כ-20% מההשקעה ביחס לאותו פרויקט ויתרת סכום ההשקעה צפויה להתקבל עם תחילת ההפעלה המסחרית של כל אחד מהפרויקטים (Substantial Completion) ביחס לאותו פרויקט, ובלבד שהפרויקטים יחולבו לרשת החשמל (Placed in Service) עד למועדים שהוסכמו בין הצדדים²² השקעת שותף המס תשמש בין היתר לפירעון הלוואת גישור כמפורט בביאור 5 לדוחות הכספיים.

²¹ צבר E5 מורכב מהפרויקטים המפורטים לעיל ומפרויקט נוסף בהספק כולל של כ-60MWp – אשר לתאריך הדיווח השקעת שותף המס צפויה להתבצע על ידי שותף אסטרטגי במסגרת הסכם שיתוף הפעולה בין הצדדים.

²² ביחס לפרויקט בהספק של 25MWp – 31.12.2025, וביחס ליתר הפרויקטים – 15.12.2026.

פולין

בתקופת הדוח השלימה אנרג'יקס את החיבור לרשת ואת הפעלתם המסחרית של פרויקט הפוטו-וולטאי שלה בפולין בהספק של כ- 30MWp ושל פרויקט אגירה Stand Alone בהספק של כ- 48MWh. כמו כן, אנרג'יקס מצויה בעיצומן של עבודות ההקמה של פרויקט האגירה Stand Alone נוסף בהספק כולל של כ- 52MWh, אשר צפוי להגיע לכדי הפעלה מסחרית ברבעון הראשון לשנת 2026. מימון הקמת פרויקטי האגירה נעשה באמצעות מסגרת אשראי ייעודית שניתנה לאנרג'יקס בתקופת הדוח בסך של 100 מיליון זלוטי. לפרטים ראה ביאור ג'8 (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 לוחות זמנים חזויים 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					
2024	רבעון 3 2024	באלפי ש"ח רבעון 3 2025	1-9/2024	1-9/2025	
625,934	130,940	117,734	453,853	339,438	EBITDA חשבונאי של אנרג'יקס
(30,396)	(5,719)	(7,932)	(19,756)	(24,342)	הוצאות חכירה (IFRS 16)
10,046	7,551	12,571	12,682	26,156	הכנסות/הוצאות אחרות כולל הוצאות ייזום
135,090	39,327	35,013	94,972	100,784	הנהלה וכלליות
<u>740,674</u>	<u>172,099</u>	<u>157,386</u>	<u>541,751</u>	<u>442,036</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	252	אמות
43	43	BE
110	83	אנרג'יקס
32	22	AH Boston
504	400	סה"כ דיבידנד תזרימיים
118	-	²³ Carr – Dividend Reinvestment Plan
<u>622</u>	<u>400</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.

המידע בדבר תחזית תקבולי הדיבידנדים לשנת 2025 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 3א2 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.

²³ במסגרת בחירת החברה להשתתף בתוכנית ה-DRIP של Carr, יישאר סכום הדיבידנד לו זכאית החברה ב-Carr חלף קבלתו והשקעתו מחדש.

2.4 נזילות ומקורות מימון

2.4.1 מזומנים ומסגרות אשראי

ליום 30 בספטמבר 2025 לקבוצה יתרות מזומנים בסך של 2 מיליארד ש"ח (מתוכם יתרת מזומנים של החברה סולו מורחב – 252 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 בספטמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח, כל נכסיה של החברה (סולו מורחב) אינם משועבדים. יתרתם (לא כולל מזומנים) ליום 30 בספטמבר 2025 הינה בסך של 11.2 מיליארד ש"ח (שווי שוק 15.4 מיליארד ש"ח). ליום 30 בספטמבר 2025 לאמות יתרת נכסים לא משועבדים (כ-98%) בסך של כ-20.5 מיליארד ש"ח.

2.4.3 חוב פיננסי

ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם החוב הפיננסי, נטו של הקבוצה לסך של 26.2 מיליארד ש"ח המהווה 57.8% 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 בספטמבר 2025, הסתכם החוב הפיננסי, נטו של החברה (סולו מורחב) לסך של 5.8 מיליארד ש"ח המהווה 51.2% 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.
- בחודש ספטמבר 2025, הנפיקה החברה, בדרך של הנפקה לראשונה באמצעות דוח הצעת מדף:
 - א. 196 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז'), בתמורה לערכן הנקוב. אגרות החוב (סדרה יז') אינן צמודות (קרן וריבית) ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 3.68% לשנה.
 - ב. 102.3 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') בתמורה לערכן הנקוב. אגרות החוב (סדרה טז') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2025 ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 5.7% לשנה.
- לפרטים נוספים ראה ביאור 10 א לדוחות הכספיים.
- נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה מסגרות אשראי בסך כולל של 550 מיליון ש"ח, אשר אינן מנוצלות.
- לפרטים אודות מסגרות האשראי של החברה, ראה באור 1 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 לציבור, באמצעות הרחבת 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 10'ב' לדוחות הכספיים.

Carr:

- לפרטים בדבר הלוואות שנטלה Carr ראה ביאור 2'ב.6 ו-3'ב.6 לדוחות הכספיים.

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. בחודש ספטמבר 2025, הרחיבה אנרג'יקס את הסדרה של ניירות הערך המסחריים בסכום נוסף של כ-100 מיליון ש"ח, בתנאים זהים לתנאי הסדרה המקורית.

- **הסכם למימון פרויקטאלי בסך של עד 491 מיליון דולר** - במהלך הרבעון השלישי של שנת 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. לאחר תאריך המאזן, בסמוך לחתימת החברה על מערך הסכמי שותף המס לפרוייקט, ביצעה אנרג'יקס משיכות ממסגרת המימון לתקופת ההקמה של הפרויקטים בסך של כ-121 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה באור 2'ג8 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 275 מיליון דולר, מתוכם נוצלו כ-218 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 על הסכם השקעת שותף מס עם Google בסך של עד 100 מיליון דולר, ביחס לפרויקט פוטו-וולטאי שלה בארה"ב בהספק של כ-78MWp.

- **חתימה על עסקה למימון פרויקט בישראל בהספק של כ-30MWp+48MWh** - במהלך תקופת הדוח חתמה אנרג'יקס על הסכם לקבלת מימון לפרויקט בסך של עד 94 מיליון ש"ח, מתוכם נוצלו כ-86 מיליון ש"ח. עסקת המימון הנ"ל הנה על בסיס Non-Recourse בתנאים המקובלים לעסקאות Project Finance.

- **צבר E4 – השקעת שותף מס** - במהלך תקופת הדוח, קיבלה אנרג'יקס סך של כ-55 מיליון דולר מסך השקעת שותף המס של כ-76 מיליון דולר, ביחס ל-3 פרויקטים בהספק כולל של כ-70MWp הכלולים בצבר E4. יתרת השקעת שותף המס ביחס לפרויקט הנותר בהספק של כ-24MWp בסך המוערך בכ-21 מיליון דולר צפויה להתקבל בשבועות הקרובים. לפרטים נוספים אודות צבר E4 ראה ביאור 3'ב.5 לדוחות הכספיים.

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 בספטמבר 2025, הסתכם לסך של כ-2.1 מיליארד ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים (כ-0.2 מיליארד בדוחות הסולו מורחב של החברה). ליום 30 בספטמבר 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 הפסד בסך של 372 מיליון ש"ח לעומת הפסד בסך של 28 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החלק המיוחס לבעלי מניות החברה בתקופה המדווחת הסתכם להפסד של כ-13.5 מיליון ש"ח, לעומת הפסד המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 436 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. **ההפסד האמור כולל הוצאות מימוש "קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות" בגין איחוד לראשונה של Carr בסך של 396 מיליון ש"ח (הוצאה שהינה סיווג מחדש ואינה משפיעה על ההון העצמי של החברה).**

בתקופה המדווחת רשמה הקבוצה רווח כולל בסך של 375 מיליון ש"ח, לעומת רווח כולל של 164 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החלק המיוחס לבעלי מניות החברה בתקופה המדווחת הסתכם לרווח של 99.7 מיליון ש"ח, לעומת הפסד כולל המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 321 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):

תשעה חודשים	תשעה חודשים	רבעון 3	רבעון 3	לשנה
2025	2024	2025	2024	2024
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
הכנסות ורווחים				
1,180,191	1,036,659	477,896	360,977	1,389,184
313,291	313,241	18,201	607,208	607,208
57,499	(477,744)	4,923	(540,178)	(540,178)
(8,313)	(69,170)	(730)	(114)	(227,508)
116,768	13	116,846	1	23
562,911	645,627	197,759	209,561	856,210
1,385	4,467	983	811	26,010
2,223,732	1,453,093	815,878	812,185	2,110,949
עלויות והוצאות				
187,841	133,496	89,881	47,463	180,460
124,398	101,277	46,088	40,145	121,400
238,180	160,026	69,105	61,346	228,141
213,687	192,391	83,263	75,380	266,809
839,845	890,343	361,139	332,776	987,298
1,603,951	1,477,533	649,476	557,110	1,784,108
619,781	(24,440)	166,402	255,075	326,841
(148,797)	3,856	(145,590)	10,491	77,635
768,578	(28,296)	311,992	244,584	249,206
מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין איחוד לראשונה של Carr				
(396,451)	-	(396,451)	-	-
372,127	(28,296)	(84,459)	244,584	249,206
רווח (הפסד) נקי לתקופה				
חלוקת הרווח הנקי (ההפסד) לתקופה:				
(13,518)	(436,249)	(214,824)	43,362	(346,199)
385,645	407,953	130,365	201,222	595,405
372,127	(28,296)	(84,459)	244,584	249,206

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

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה – הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 1.2 מיליארד ש"ח לעומת סך של 1 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 143 מיליון ש"ח (כ-13%).

עיקר העלייה בסך של 123 מיליון ש"ח נובעת מאיחוד Carr לראשונה החל מהרבעון השלישי, בנוסף, גידול מהכנסות מנכסי אמות (כ-22 מיליון ש"ח) בעקבות תוספת הכנסות בנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מאיכלוסים, עליית מחירים ועליית מדד המחירים לצרכן) אשר קוזזו בירידה של כ-2 מיליון ש"ח מהכנסות מנכסי BE.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה – בתקופה המדווחת נרשמו שערוכי נדל"ן חיוביים בסך של 313 מיליון ש"ח אשר נובעים מהתאמת שווי נכסי Carr ברבעון השלישי לשנת 2025 (ממועד עליה לשליטה) בסך של 35 מיליון ש"ח וכן מהתאמת שווי נכסי אמות בסך של 257 מיליון ש"ח (הגידול נובע משערוך עקב השפעת המדד בתקופה על שווי הנכסים ושערוך נכס בהקמה) וב- BE בסך של כ-23 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 418 מיליון ש"ח אשר קוזזו בהפסדי שווי נכסי ב- BE בסך של 103 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 87 מיליון ש"ח לעומת הפסד בסך של 208 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופה המדווחת נובע בחלקו מהתאמת שווי חיובית של נכסי Carr וזאת עד למועד העלייה לשליטה ב- Carr, החל ממועד העלייה לשליטה, בחודש יולי 2025, חדלה החברה מרישום של רווחי אקוויטי וזאת בשל איחוד דוחותיה הכספיים של Carr.

- **חלקה של הקבוצה ברווחי AH BOSTON** – בתקופה המדווחת נרשם הפסד בסך של 45 מיליון ש"ח לעומת הפסד בסך של 287 מיליון ש"ח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד.

שערוכים שליליים בסך של 21 מיליון דולר בגין נכסי בוסטון (חלקה של הקבוצה בשערוך השלילי כאמור לפני מס הינו כ-11 מיליון דולר (41 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 הנמדיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד – הרווח (הפסד) בתקופה המדווחת ובתקופה המקבילה אשתקד נובע מהתאמת שווי הוגן של השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (בעיקר קרנות ברוקטון).

הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות – הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות הסתכמו בתקופה המדווחת ל-563 מיליון ש"ח לעומת 645 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של 83 מיליון ש"ח.

הקיטון נובע בעיקר בירידה בהכנסות חשמל מפולין, בגין תפוקות נמוכות בפולין עקב תנאי רוח חלשים ותפוקות נמוכות יותר בארה"ב (כ-63 מיליון ש"ח) וממחירי חשמל נמוכים יותר בפולין עם השפעה מקוזזת של עלייה בהכנסות זמינות בארה"ב (כ-58 מיליון ש"ח) ומהשפעת המטבע בעיקר עקב התחזקות השקל אל מול הדולר אשר קוזזו עם עלייה בהכנסות בגין חיבורי מתקנים בארה"ב ובישראל (כ-48 מיליון ש"ח).

הוצאות מימון, נטו – הוצאות המימון בתקופה המדווחת הסתכמו ל-840 מיליון ש"ח לעומת 890 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של 50 מיליון ש"ח. השינוי נובע מגידול בהוצאות המימון בסך של 51 מיליון ש"ח בשל איחוד Carr החל מהרבעון השלישי לשנת 2025 אשר קוזז מירידה ביתרת החוב הפיננסי של הקבוצה.

הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה – בתקופה המדווחת החברה לא יצרה נכסי מיסים נדחים בשל תחזית לאי ניצולם בעתיד הנראה לעין.

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

תשעה חודשים	תשעה חודשים	רבעון 3	רבעון 3	לשנה
2025	2024	2025	2024	2024
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
768,578	(28,296)	311,992	244,584	249,206
(396,451)	-	(396,451)	-	-
372,127	(28,296)	(84,459)	244,584	249,206
(113,930)	(885)	(36,562)	(17,586)	(21,344)
396,451	-	396,451	-	-
(23,363)	(2,506)	(4,269)	(6,335)	(2,443)
(101,811)	145,359	(105,633)	87,596	(52,143)
(157,729)	20,469	(60,537)	6,796	(57,840)
3,489	1,116	(83)	2,325	2,582
3,107	163,553	189,367	72,796	(131,188)
375,234	135,257	104,908	317,380	118,018

רווח (הפסד) לפני השפעת מימוש קרנות בעקבות איחוד לראשונה של Carr

מימוש קרנות עקב עלייה לשליטה ב-CARR (2)

סה"כ רווח (הפסד) נקי

הפסד מההשקעה ב-CARR (1)

מימוש קרנות עקב עלייה לשליטה ב-CARR (2)

הפסד מההשקעה בנכסים ב-AH Boston (1)

רווח (הפסד) מההשקעה ב-BE (1)

רווח (הפסד) מההשקעה באנג'יקס ואחרות (3)

השפעות מס

רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

(1) רווח (הפסד) מההשקעה בגין מט"ח- הרווח (ההפסד) מייצג את הגידול (הקטון) 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. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 חל תיסוף של השקל בשיעור של 9.3% אל מול הדולר ותיסוף של השקל בשיעור של 2.84% אל מול הליש"ט. בתקופה המקבילה אשתקד חל פיחות של השקל בשיעור של 2.2% ו- 7.58% אל מול הדולר והליש"ט, בהתאמה.

(2) עקב המעבר לשליטה, והאיחוד לראשונה של דוחות Carr כאמור, ובהתאם לדרישות IFRS 3, ההחזקה של החברה ב-Carr נמדדה 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- 396 מיליון ש"ח, סווגו לסעיף "מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין עלייה לשליטה ב-Carr" בדוח רווח והפסד של הרבעון השלישי לשנת 2025 (מתוך סעיפי ההון העצמי של החברה). להכרה בהפסד הנ"ל אין כל השפעה על יתרת ההון העצמי של החברה.

(3) 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

שנתי	תשעה חודשים	תשעה חודשים
2024	2024	2025
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

1,064	716	661
-------	-----	-----

סה"כ תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

(864)	(677)	(818)
334	334	221
(1,429)	(952)	(1,906)
(124)	(18)	(73)
(388)	(277)	(56)
(69)	(84)	-
-	-	(185)
612	639	(100)
(1,929)	(1,035)	(2,917)

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

סה"כ מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

2,056	1,389	1,655
555	555	1,924
(2,827)	(2,621)	(771)
1,004	319	33
-	12	355
-	16	-
-	12	-
92	-	76
(59)	(19)	-
(611)	(480)	(485)
210	(817)	2,787

קבלת הלוואות
תמורה מהנפקת אגרות חוב
פירעון התחייבויות
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה
גיוס הון על ידי אמות (נטו מהשקעת החברה בהנפקה)
גיוס הון על ידי אנרג'יקס (נטו מהשקעת החברה בהנפקה)
גיוס הון על ידי BE (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

(655)	(1,136)	531
-------	---------	-----

סה"כ גידול (קיטון) ביתרות מזומנים בתקופה

5	17	(37)
---	----	------

השפעות אחרות

1,552	1,083	2,046
(28)	(43)	(26)
1,524	1,040	2,020

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	12,689
(6,219)	(7,257)
5,414	5,431
25.18	25.14
29.65	29.54

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)

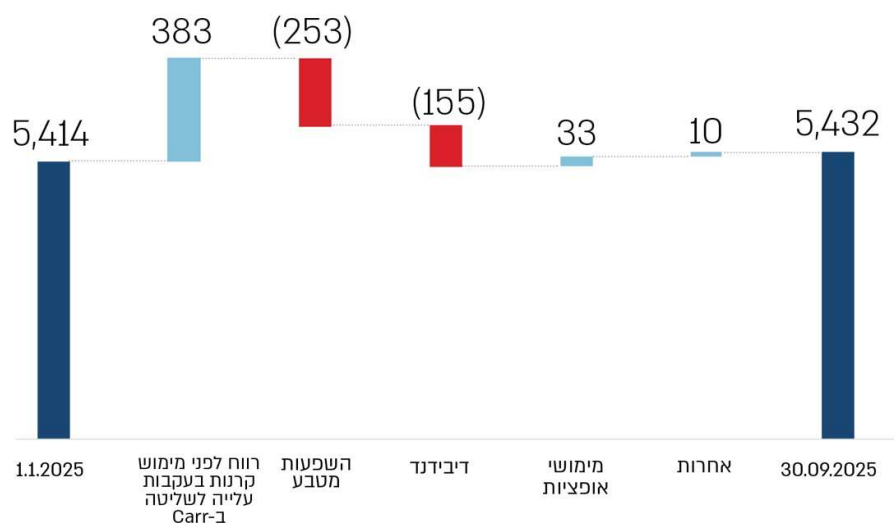
2.7.2 הסבר לשינויים בהון

בתקופה המדווחת גדל ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 17 מיליון ש"ח. להלן עיקרי השינויים:

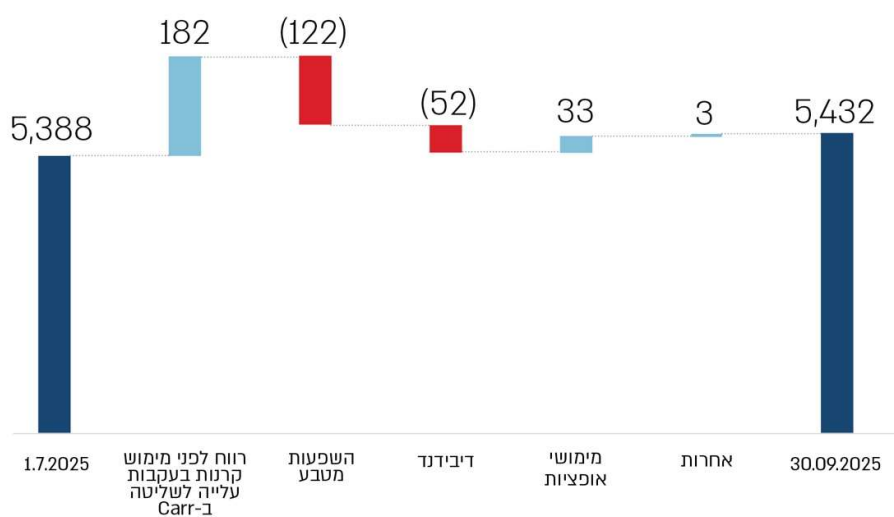
- רווח כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 100 מיליון ש"ח - ראה פרטים נוספים בסעיף 2.5.3 לעיל.
- גריעה מההון בעקבות דיבידנד שהוכרז בסך של 155 מיליון ש"ח.
- מימושי אופציות סדרה 16 ואופציות לא סחירות בתמורה לסך של 33 מיליון ש"ח.
- עליה בגין מימושי אופציות, פקיעות אופציות והנפקות הון בחברות בנות בסך של 37 מיליון ש"ח.

ניתוח התנועות בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2025 (במיליוני ש"ח):



לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2025 (במיליוני 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 בספטמבר 2025 (במיליוני ש"ח)²⁴:

ליום 30 בספטמבר 2025	נכסים	התחייבויות	נכסים, נטו	%
דולר ארה"ב	2,067	(887)	1,180	22%
ליש"ט	3,322	(1,509)	1,813	33%
אחר	-	(1)	(1)	0%
עודף נכסים על התחייבויות במט"ח	5,389	(2,397)	2,992	55%
עודף נכסים על התחייבויות בש"ח	6,268	(3,828)	2,440	45%
הון עצמי ליום 31 במרץ 2025	11,657	(6,225)	5,432	100%

2.7.4 דיבידנדים שחילקה החברה בשנת 2025

לפרטים בדבר דיבידנדים שחילקה החברה בשנת 2025 ראה באור 11(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 11 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 בספטמבר 2025 ראה סעיף 2.7.3 לעיל וכן נספח ב.

²⁴ 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 הרב 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).

דוחות מבקר הפנים בנושא הבקרה על חברות מוחזקות ציבוריות- אמות ובנושא מערכות מידע- אבטחת מידע וסייבר צפויים להיות נדונים בוועדת הביקורת הקרובה הצפויה להתקיים בסוף חודש נובמבר 2025.

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

אבירם ורטהים	נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון	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 ו' – מידע לגבי נכס מהותי

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, באנרג'יקס, Carr 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 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר	
2025	2024	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
רכוש שוטף		
251,835	641,761	מזומנים ושווי מזומנים
83,169	38,533	חייבים, יתרות חובה ואחרים
335,004	680,294	סך הכל רכוש שוטף
רכוש בלתי שוטף		
202,733	218,459	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
11,081,640	10,415,263	השקעות בחברות מוחזקות
37,233	15,534	אחרים
11,321,606	10,649,256	סך הכל רכוש בלתי שוטף
11,656,610	11,329,550	סך הכל נכסים
התחייבויות שוטפות		
363,689	378,454	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
152,853	295,661	זכאים, יתרות זכות ואחרות
516,542	674,115	סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות		
5,658,866	5,180,764	אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
11,610	11,541	מסים נדחים
37,986	49,554	אחרות
5,708,462	5,241,859	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
5,431,606	5,413,576	הון עצמי
11,656,610	11,329,550	סך הכל התחייבויות והון עצמי

נתונים כספיים בדבר סולו מורחב

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

תשעה חודשים	תשעה חודשים	שלושה חודשים	שלושה חודשים	לשנה
2025	2024	2025	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
501,657	(197,991)	149,399	132,670	(13,211)
116,767	13	116,845	1	23
(12,306)	(11,651)	(683)	(114)	(11,443)
16,706	16,589	5,643	3,810	22,296
622,824	(193,040)	271,204	136,367	(2,335)
28,986	28,344	10,231	9,913	39,136
200,484	215,826	77,834	78,355	271,169
229,470	244,170	88,065	88,268	310,305
393,354	(437,210)	183,139	48,099	(312,640)
10,421	(961)	1,512	4,737	33,559
382,933	(436,249)	181,627	43,362	(346,199)
(396,451)	-	(396,451)	-	-
(13,518)	(436,249)	(214,824)	43,362	(346,199)

הכנסות

חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו – ראה פירוט להלן

רווח מרכישה של CARR וירידה בשיעור החזקה הפסד, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך לזמן ארוך ומיועדים למימוש

הכנסות אחרות, נטו

הוצאות

הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) לפני השפעת מימוש קרנות הון

מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין איחוד

רווח (הפסד) נקי לתקופה

תשעה חודשים	תשעה חודשים	שלושה חודשים	שלושה חודשים	לשנה
2025	2024	2025	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
283,957	339,097	51,000	178,308	468,064
81,366	114,329	59,412	30,960	169,761
117,788	(208,036)	38,348	70,124	(263,716)
(44,620)	(287,839)	(6,054)	(142,718)	(277,752)
-	(1,770)	(19)	(1,559)	(5,404)
501,657	(197,991)	149,399	132,670	(13,211)

פירוט חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות:

אמות

אנרג'יקס

Carr

AH - Boston

אחר

סך הכל

13 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.

14 התחייבויות החברה (סולו מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר 2025:

%	סך-הכל	אשראי		אגרות חוב
		לזמן קצר	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
16	994,748	-	994,748	שנה שלישית
16	994,748	-	994,748	שנה רביעית
12	717,787	-	717,787	שנה חמישית
45	2,830,383	-	2,830,383	שנה שישית ואילך
100	6,257,274	7,770	6,249,504	סך-הכל פרעונות
	(140,320)			אחרות
	(24,129)			יתרת נכס בקשר עם עסקאות בנגזרים פיננסיים
	6,092,825			סך-הכל חוב פיננסי (כולל התחשבות בשווי עסקאות בנגזרים פיננסיים)

(*) 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 בספטמבר 2025 - במיליוני 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	242	-	9	1	-	252	-	252
חייבים, יתרות חובה ואחרים	64	-	-	-	-	64	19	83
סך הכל נכסים שוטפים	306	-	9	1	-	316	19	335
נכסים לא שוטפים								
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	-	-	203	-	203	-	203
השקעות בחברות כלולות	-	-	-	-	-	-	11,082	11,082
אחרים	36	-	-	-	-	36	1	37
סך הכל נכסים לא שוטפים	36	-	-	203	-	239	11,083	11,322
סך נכסים	342	-	9	204	-	555	11,102	11,657
התחייבויות שוטפות								
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך	364	-	-	-	-	364	-	364
זכאים ויתרות זכות	120	25	-	-	-	145	7	152
סך הכל התחייבויות שוטפות	484	25	-	-	-	509	7	516
התחייבויות לא שוטפות								
אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך	4,463	1,196	-	-	-	5,659	-	5,659
התחייבויות מיסים נדחים	-	-	-	-	-	-	12	12
אחרות	37	-	1	-	-	38	0	38
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	4,500	1,196	1	-	-	5,697	12	5,709
סך התחייבויות	4,984	1,221	1	-	-	6,206	19	6,225
עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)	(4,642)	(1,221)	8	204	-	(5,651)	11,083	5,432
נגזרים פייננסיים	2,143	250	(885)	(1,508)	-	-	-	-
עודף נכסים כספיים על התחייבויות כספיות (התחייבויות כספיות על נכסים כספיים)	(2,499)	(971)	(877)	(1,304)	-	(5,651)	11,083	5,432
חלוקת נכסים (התחייבויות) לא כספיים, נטו - לפי בסיסי הצמדה	1,045	4,865	2,057	3,117	(1)	11,083	(11,083)	-
עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)	(1,454)	3,894	1,180	1,813	(1)	5,432	-	5,432

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 כינוניות 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', טו', טז' ו-יז') 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):

תשעה חודשים	תשעה חודשים	שנתי
2025	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(13,518)	(436,249)	(346,199)
חלק בעלי המניות של החברה בהפסד לתקופה		
התאמות לרווח והפסד:		
(313,291)	(313,241)	(607,208)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה		
28,559	604,701	702,618
חלק החברה בשערוכי נדל"ן ופריטים אחרים שאינם FFO בחברות מוחזקות		
(116,502)	-	-
רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה ומימוש של חברות מוחזקות		
396,451	-	-
מימוש קרנות הון מעלייה לשליטה ב- CARR		
8,313	74,145	231,945
הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
278,746	151,390	208,458
אחרות (בעיקר פחת והפחתות) (*)		
330,150	428,294	354,889
הוצאות מימון שאינן FFO (בעיקר הפרשי הצמדה והפרשי שער)		
(184,615)	(63,274)	(15,835)
מיסים נדחים ומיסים שוטפים שאינם FFO, נטו		
(34,885)	(35,784)	7,557
חלק המיעוט בהתאמות הנ"ל ל- FFO		
379,408	409,982	536,225
FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה		
להלן פירוט מקורות ה- FFO:		
הכנסות		
992,346	900,506	1,208,724
NOI מנדל"ן להשקעה		
455,523	524,239	693,658
NOI ממכירת חשמל (**)		
62,741	83,552	110,216
חלק הקבוצה ב- FFO של CARR ללא שערוכי נדל"ן		
7,888	23,746	29,899
חלק הקבוצה ב- FFO של AH BOSTON ללא שערוכי נדל"ן		
15,693	19,315	22,348
חלק הקבוצה ב- FFO של חברות כלולות באמות וב- Brockton Everlast		
1,385	9,442	30,498
הכנסות אחרות		
1,535,576	1,560,800	2,095,343
סך הכל הכנסות		
הוצאות		
(509,695)	(462,049)	(632,409)
מימון ריאלי, נטו		
(190,127)	(177,902)	(245,391)
הנהלה וכלליות		
(35,654)	(67,130)	(93,470)
מיסים שוטפים		
(420,692)	(443,737)	(587,848)
חלק המיעוט המיוחס לפעילות שוטפת		
(1,156,168)	(1,150,818)	(1,559,118)
סך הכל הוצאות		
379,408	409,982	536,225
FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה		

2.) גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

להלן נתונים עדכניים ליום 30.9.2025 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

אגרות חוב (במיליונים)	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה יב')	אגרות חוב (סדרה יג')	אגרות חוב (סדרה טו')	אגרות חוב (סדרה טז')	אגרות חוב (סדרה יז')	סה"כ
ערך נקוב	312	400	161	2,055	1,861	1,050	102	196	6,138
ערך נקוב צמוד	312	400	161	2,055	1,861	1,162	102	196	6,250
ערך בדוחות הכספיים	314	401	159	1,958	1,781	1,095	101	195	6,004
שווי בורסאי	315	408	152	1,923	1,895	1,136	104	205	5,829
ריבית שנצברה	7	2	3	29	54	17	93	276	113

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

יחס פיננסי	אמת המידה	ערך ליום 30.9.2025
חוב פיננסי, נטו לשווי החזקות ²⁵	%	נמוך מ- 80%
הון עצמי מינימאלי (סדרה ט', י', יא, יב', יג', טו', טז' ו-יז') ²⁶	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.

²⁵ שווי החזקות כהגדרתו בשטר הנאמנות. כדי שתיווצר עילה לפרעון מוקדם ההפרה של היחס הפיננסי צריכה להתקיים במשך ארבעה רבעונים רצופים. ²⁶ 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', טו', טז' ו-יז' ההון העצמי המינימאלי הוא 2.2 מיליארד ש"ח. אמת המידה המוצגת בטבלה הינה המחמירה מבין הסדרות בשל תניית ההפרה הצולבת הקיימת בסדרות.

נספח ד – דוחות דירוג²⁷

נכון למועד פרסום דוח זה:

- אגרות החוב של החברה (סדרות ט', י', יא', יב', יג', טו', טז' ו-יז') 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) וכן דיווח מיום 18 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-15-070465).
- אגרות החוב של החברה (סדרות ט', י', יב', יג', טו', טז' ו-יז') 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) וכן דיווח מיום 18 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-15-070411).

²⁷ המידע המפורט בדוחות המיידים 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.

נספח ו – נכס מהותי²⁸

להלן פרטים על נכס מהותי One Congress – נדל"ן מניב (המידע לעיל הינו ביחס ל-100% מהפרויקט. חלקה של Carr בנכס ליום 30.9.2025 הינו 75%):

פרמטרים	30.9.2025
זיהוי נושא ההערכה	נכס נדל"ן מניב
שם הנכס	One Congress
חלק Carr בנכס	75%
מיקום הנכס	1 Congress St. Boston, MA 02114
גודל (רגל רבוע להשכרה)	1,008,122
שימוש עיקרי	משרדים
זהות מעריך השווי ²⁹	Caitlin Bevis - Breakpoint Advisors
פרטי מעריך השווי	גברת Caitlin Bevis (MAI) היא השותפה המנהלת של חברת Breakpoint Advisors, חברת שמאות וייעוץ נדל"ן אשר לקוחותיה העיקריים הם לקוחות מוסדיים. גברת Bevis היא חברה במכון השמאות Appraisal Institute ומחזיקה ברישיון שמאות במדינות שונות. גברת Bevis מתמחה בשמאות של רוב סוגי הנדל"ן ברחבי ארצות הברית. גברת Bevis מתמקדת בעיקר בשמאות של משרדים הממוקמים באזורי CBD ובפרברים וכן בנכסי תעשייה, מסחר ומגורים. בנוסף, גברת Bevis מלמדת ומאמנת תלמידים ועמיתים במרכז Steers לנדל"ן גלובלי באוניברסיטת ג'ורג'טאון בפקולטה למנהל עסקים. בעבר, שימשה כמנהלת נכסים עבור תיק של משרדים רפואיים. לפני הקמת חברת Breakpoint, החזיקה גברת Bevis בתפקיד ניהולי בחברת השמאות Capright כמנהלת הסניף בבוסטון, ולפני כן כשמאית בחברת Walden Merling. גברת Bevis מחזיקה בתואר מוסמך לאומניות מאוניברסיטת שיקגו ובעלת למעלה מ-23 שנות ניסיון בנדל"ן מסחרי.
עצמאות מעריך השווי	מעריך השווי עצמאי
הסכם קיים הסכם שיפוי	קיים שיפוי מצד Carr, למעט במקרים של רשלנות או התנהגות פסולה מצד השמאי. הנוסח הספציפי אינו כולל רשלנות או התנהגות פסולה של Breakpoint.
מועד ההערכה ²⁹	30/09/2025
מודל הערכת שווי	גישת הכנסה (DCF)
שווי הוגן זמן קצר לפני מועד ההערכה (שווי הוגן ליום 30 ביוני 2025) (100% מהנכס) * (מיליון דולר)	998.9
שווי הוגן ליום מועד ההערכה (30 בספטמבר 2025) (100% מהנכס) (מיליון דולר)	1017.2
רווחי שערך ברבעון השלישי 2025 (100% מהנכס) (מיליון דולר)	7.5
רווחי שערך ב-2025 (100% מהנכס) (מיליון דולר)	26
שיעור היוון	6.5%
שיעור יציאה	7.5%
שיעור אינפלציה שנתי לדמי שכירות בשוק	שנים 1-2 – 0% שנה 3 – 2% שנה 4 ואילך – 3%
שיעור אינפלציה להוצאות	שנה 2 ואילך – 3%
הסתברות לחידוש	65%
תקופת שיווק בהחלפת דייר	12 חודשים
החודשים הראשונים פטורים מדמי שכירות	10 חודשים (עבור תקופת שכירות של 10 שנים)

²⁸ בהתאם לתיקון מוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" מחודש דצמבר 2023.

²⁹ הערכת השווי בוצעה על ידי השמאי לחודש יוני 2025 ועודכנה, על ידי Carr, על פי אותם הנחות עבודה של המודל מיום 30 ביוני 2025 ליום 30.9.2025, כיוון שלהערכת Carr אומדנים אלה תקפים גם למועד זה.



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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה 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 ומידיים), 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-21% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-21% וכ-30% מההכנסות המאוחדות, הכוללות הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה והכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות, לתקופות של תשעה ושלשה 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-391 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו רווח של כ-86 מיליוני ש"ח וכ-7 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלשה 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 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 17 בנובמבר, 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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר		
2024		2024	2024	2025
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
נכסים				
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	2,020,714	1,040,475	1,524,326	
פקדונות ופקדון מיועד	257,295	36,058	30,940	
לקוחות	152,621	146,105	115,629	
נכסי מס שוטפים, נטו	29,461	21,793	29,777	
חייבים ויתרות חובה	470,099	302,923	302,817	
סך הכל נכסים שוטפים	2,930,190	1,547,354	2,003,489	
נכסים לא שוטפים				
נדל"ן להשקעה	25,191,497	19,937,873	19,846,080	
נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין	5,662,150	4,989,887	5,160,484	
השקעות לזמן ארוך:				
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	202,733	255,225	218,459	
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,155,638	2,091,449	2,084,985	
נכסי מסים נדחים	306,770	155,765	233,675	
מתקנים לייצור חשמל:				
מתקנים פעילים לייצור חשמל	6,395,422	5,710,468	5,674,033	
נכס בגין זכות שימוש	660,672	636,925	617,966	
מתקנים לייצור חשמל בהקמה	4,125,782	3,240,144	3,620,530	
פקדונות משועבדים	26,422	30,899	30,005	
רכוש קבוע, נטו	117,915	118,714	120,407	
נכסים אחרים	524,008	543,790	437,530	
סך הכל נכסים לא שוטפים	44,369,009	37,711,139	38,044,154	
סך הכל נכסים	47,299,199	39,258,493	40,047,643	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר	
2024		2024	2025
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
850,251		924,338	1,871,151
1,048,061		1,229,556	1,166,124
35,808		36,101	42,326
133,592		95,403	104,254
1,644,680		1,738,106	1,641,270
228,112		245,483	219,278
47,095		46,106	34,201
3,987,599		4,315,093	5,078,604
14,192,726		14,003,244	15,548,174
5,991,375		5,675,837	9,556,352
676,820		697,006	727,269
2,038,435		1,937,611	2,129,606
16,483		16,483	16,483
865,665		833,108	863,187
549,025		613,591	625,557
96,989		105,805	64,888
24,427,518		23,882,685	29,531,516
5,413,576		4,888,644	5,431,606
6,218,950		6,172,071	7,257,473
11,632,526		11,060,715	12,689,079
40,047,643		39,258,493	47,299,199

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 מתאגידים 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

יו"ר הדירקטוריון

נתן חץ

חבר הדירקטוריון ומנהל כללי

אורן פרנקל

סמנכ"ל כספים

17 בנובמבר 2025

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2025	2024	2025	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
1,180,191	1,036,659	477,896	360,977	1,389,184
313,291	313,241	18,201	301,614	607,208
57,499	(477,744)	4,923	(60,665)	(540,178)
(8,313)	(69,170)	(730)	(114)	(227,508)
562,911	645,627	197,759	209,561	856,210
116,502	-	116,502	-	-
1,651	4,480	1,327	812	26,033
2,223,732	1,453,093	815,878	812,185	2,110,949
187,841	133,496	89,881	47,463	180,460
124,398	101,277	46,088	40,145	121,400
238,180	160,026	69,105	61,346	228,141
213,687	192,391	83,263	75,380	266,809
396,451	-	396,451	-	-
(48,139)	(81,041)	(23,414)	(36,625)	(92,140)
887,984	971,384	384,553	369,401	1,079,438
2,000,402	1,477,533	1,045,927	557,110	1,784,108
223,330	(24,440)	(230,049)	255,075	326,841
(148,797)	3,856	(145,590)	10,491	77,635
372,127	(28,296)	(84,459)	244,584	249,206
(13,518)	(436,249)	(214,824)	43,362	(346,199)
385,645	407,953	130,365	201,222	595,405
372,127	(28,296)	(84,459)	244,584	249,206

הכנסות ורווחים

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות,
נטו
הפסדים נטו בקשר להשקעות בניירות ערך
הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
רווח מעליה לשליטה ב- Carr - ראה ביאור 6-ב'
הכנסות אחרות, נטו

עלויות והוצאות

עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור
חשמל
כחת והכחתות
הנהלה וכלליות
מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין
עלייה לשליטה ב- Carr - ראה ביאור 6-ב'
הכנסות מימון
הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה

רווח (הפסד) נקי לתקופה

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 רווח והפסד

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
	2024	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח):

(1.81)	0.23	(1.00)	(2.37)	(0.06)
(1.81)	0.22	(1.00)	(2.37)	(0.06)

בסיסי
בדילול מלא

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות):

191,054	192,599	215,311	184,046	215,163
191,054	192,599	215,552	184,046	215,294

בסיסי
בדילול מלא

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של
תשעה חודשים	תשעה חודשים	תשעה חודשים	תשעה חודשים	תשעה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

רווח (הפסד) נקי לתקופה 372,127 (28,296) (84,459) 244,584 249,206

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס

רווח (הפסד) מתרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ	(562,885)	371,072	(256,319)	129,986	(23,218)
רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין אשראי ונגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ, נטו ממס	217,320	(234,737)	91,119	(79,359)	(65,473)
רווח (הפסד) מהפרשי שער ושינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות כלולות, נטו ממס	(42,578)	42,324	(42,038)	31,669	(26,849)
מימוש קרנות הון בגין רכישת CARR ¹	(5,201)	(15,106)	154	(9,500)	(15,648)
	396,451	-	396,451	-	-

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח כולל לתקופה 375,234 135,257 104,908 317,380 118,018

חלוקת הרווח הכולל לתקופה

בעלי המניות של החברה	99,673	(321,419)	39,032	89,567	(443,351)
זכויות שאינן מקנות שליטה	275,561	456,676	65,876	227,813	561,369
	375,234	135,257	104,908	317,380	118,018

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

¹ הסכום מורכב ממימוש של קרן תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בסך של כ- 103 מיליון ש"ח, מימוש קרן גידור תזרימי מזומנים בסך של כ- 46 מיליון ש"ח, מימוש קרן הפרשי שער בגין נגזרים שיועדו לגידור בסך של 247 מיליון ש"ח.

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

	קרן הון	קרן כתבי	מניות החברה	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	תקבלים על חשבון אופציות	דוחות כספיים של פעילות חוץ	וקרנות הון אחרות	עודפים הקבוצה	על ידי הקבוצה	עודפים
יתרה ליום 1 בינואר 2025	27,626	(636,807)	387,117	(589)	1,651,141	5,413,576
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	98,465	14,726	-	(13,518)	99,673
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	(155,020)	(155,020)
דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-
כניסה לאיחוד – ראה בראור 6-ב'	-	-	-	-	-	-
הנפקת הון בחברות מאוחדות	-	-	19,301	-	-	19,301
מימוש אופציות סדרה 16	22,005	(1,751)	-	-	-	20,904
מימוש אופציות לעובדים	13,498	-	(1,459)	-	-	12,428
מימוש אופציות לעובדים בחברות בנות פקיעת אופציות לעובדים בחברה ובחברות מאוחדות	-	-	9,808	-	-	9,808
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה	3,698	-	4,285	-	-	7,983
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	3,791,182	(538,342)	436,731	(589)	1,482,603	5,431,606

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 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

קרן בגין כתבי									
הון מניות	קרמיה על מניות	תקבלים על חשבון	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	אופציות 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	3,755,668	27,626	(767,338)	390,549	(589)	1,749,231	6,230,651	11,618,905	יתרה ליום 1 ביולי 2025
-	-	-	228,996	24,860	-	(214,824)	65,876	104,908	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	(51,804)	-	(51,804)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
-	-	-	-	-	-	-	(97,555)	(97,555)	כניסה לאיחוד – ראה ביאור 6-ב'
-	-	-	-	-	-	-	-	691,379	הנפקת הון בחברות מאוחדות
-	-	-	-	19,294	-	-	349,198	368,492	מימוש אופציות סדרה 16
650	22,005	(1,751)	-	-	-	-	-	20,904	מימוש אופציות לעובדים
389	13,498	-	-	(1,459)	-	-	-	12,428	מימוש אופציות לעובדים בחברות בנות פקיעת אופציות לעובדים בחברה ובחברות מאוחדות
-	-	-	-	2,496	-	-	11,442	13,938	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה
-	11	-	-	(11)	-	-	-	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025
-	-	-	-	1,002	-	-	6,482	7,484	
234,146	3,791,182	25,875	(538,342)	436,731	(589)	1,482,603	7,257,473	12,689,079	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

קרן בגין כתבי									
הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון לעובדים וקרנות הון אחרות	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
-	-	-	110,608	4,222	-	(436,249)	(321,419)	456,676	135,257
-	-	-	-	-	-	(99,446)	(99,446)	-	(99,446)
-	-	-	-	-	-	-	-	(382,911)	(382,911)
13,311	293,640	12,261	-	-	-	-	319,212	-	319,212
-	-	-	-	1,447	-	-	1,447	69,631	71,078
-	3,468	-	-	(3,468)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	3,343	-	-	3,343	23,682	27,025
-	-	-	-	(16,550)	-	-	(16,550)	(57,073)	(73,623)
211,107	3,104,746	12,261	(458,891)	420,213	(589)	1,599,797	4,888,644	6,172,071	11,060,715

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 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

										קרן בגין
										קרן הון
										כתבי
										מתרגום
										אופציות
										מניות
										סך הכל
										מיוחס
										זכויות
										שאינן
										מקנות
										של
										המניות של
										החברה
										עודפים
										הקבוצה
										על ידי
										המוחזקות
										החברה
										מניות
										דוחות
										כספיים של
										פעילות
										הון
										אחרות
										חוץ
										אופציות
										על חשבון
										מניות
										פרמיה על
										מניות
										הון מניות
יתרה ליום 1 ביולי 2024										
סך הכל רווח כולל לתקופה										
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה										
דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה										
בחברה מאוחדת										
הנפקת מניות וכתבי אופציה										
הנפקת הון בחברות מאוחדות										
פקיעת אופציות לעובדים										
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי										
משרה										
רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה										
בחברה מאוחדת										
יתרה ליום 30 בספטמבר 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)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	קרן בגין מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה	מניות החברה	סך הכל מיחס 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
-	-	-	(67,308)	(29,844)	-	(346,199)	(443,351)	561,369	118,018
-	-	-	-	-	-	(138,152)	(138,152)	-	(138,152)
-	-	-	-	-	-	-	-	(472,563)	(472,563)
35,311	940,875	27,626	-	-	-	-	1,003,812	-	1,003,812
-	3,468	-	-	(3,468)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	4,323	-	-	4,323	31,038	35,361
-	-	-	-	1,436	-	-	1,436	94,113	95,549
-	-	-	-	-	-	-	(16,549)	(57,073)	(73,622)
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 1 בינואר 2024

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

בחברות מאוחדות

הנפקת מניות וכתבי אופציות

פקיעת אופציות עובדים

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה

הנפקת הון בחברות מאוחדות

רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

בחברה מאוחדת

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 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
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	244,584	(84,459)	(28,296)	372,127	רווח נקי לתקופה
1,051,783	52,309	580,057	858,114	621,563	הכנסות (הוצאות), נטו שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים (נספח א')
1,300,989	296,893	495,598	829,818	993,690	שינויים בהון חוזר (נספח ב')
(236,656)	(8,009)	(209,463)	(113,064)	(332,345)	
1,064,333	288,884	286,135	716,754	661,345	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

(864,383)	(154,786)	(274,074)	(659,073)	(818,400)	השקעה ברכוש קבוע ובנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)
333,570	91,163	195,915	333,809	221,100	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס
(1,428,938)	(339,545)	(835,691)	(951,775)	(1,906,516)	השקעה במערכות לייצור חשמל
(124,240)	(3,067)	(57,885)	(18,424)	(72,515)	השקעה בחברות כלולות
636,054	329	11,329	636,692	(112,655)	קיטון (גידול) בפקדון משועבד ומזומן מוגבל
4,000	2,634	568	3,050	2,645	החזרי הלוואות והשקעות בחברות כלולות, נטו
(28,167)	(2,121)	(127)	(18,051)	(4,866)	מתן הלוואות לאחרים
-	-	40,485	-	40,485	ירידה בפקדונות וניירות ערך סחירים, נטו
(388,117)	(152,386)	18,560	(276,974)	(55,854)	מזומנים מעסקאות אקדמה ואופציות שיועדו לגידור
(68,598)	(28,077)	-	(84,489)	-	השקעה, נטו, בקרנות נדל"ן להשקעה
-	-	(185,663)	-	(185,663)	רכישת חברות מאוחדות
-	109	3,946	330	(24,403)	אחרות
(1,928,819)	(585,747)	(1,082,637)	(1,034,905)	(2,916,642)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

555,078	-	295,600	555,078	1,924,353	תמורה מהנפקת אגרות חוב על ידי הקבוצה, נטו
(1,299,833)	(434,601)	(248,382)	(1,299,833)	(831,766)	פרעון אגרות חוב
2,055,653	570,747	697,745	1,389,590	1,655,350	קבלת הלוואות לזמן ארוך בניכוי הוצאות גיוס ששולמו
(978,682)	(71,575)	(57,674)	(790,073)	(428,010)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
1,003,812	319,212	33,334	319,212	33,334	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה
92,154	11,623	389,695	80,206	429,583	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(58,961)	(40,014)	-	(58,961)	-	רכישת מניות ואופציות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות, נטו
(548,551)	(251,536)	133,863	(531,849)	489,526	עלייה (ירידה) באשראי לזמן קצר ובמסגרות אשראי מנוצלות
(138,152)	(34,746)	(51,804)	(99,446)	(155,020)	דיבינד ששולם לבעלי מניות החברה
(472,563)	(96,918)	(97,556)	(381,096)	(330,103)	דיבינד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
209,955	(27,808)	1,094,821	(817,172)	2,787,247	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של
תשעה חודשים	תשעה חודשים	תשעה חודשים	תשעה חודשים	תשעה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2025	2024	2025	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
531,950	(1,135,323)	298,319	(324,671)	(654,531)
1,524,326	2,197,677	1,740,729	1,370,098	2,197,677
27,931	3,615	25,224	28,062	3,627
(37,575)	17,428	(17,640)	9,908	5,484
2,046,632	1,083,397	2,046,632	1,083,397	1,552,257
25,918	42,922	25,918	42,922	27,931
2,020,714	1,040,475	2,020,714	1,040,475	1,524,326

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

לתקופה של שלושה חודשים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
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)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת
א. הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים:

(607,209)	(301,613)	(18,201)	(313,241)	(313,291)
(23)	(1)	279,953	(13)	280,031
474,223	200,262	228,837	374,230	398,662
222,102	(23,533)	8,303	38,932	18,156
569,073	60,876	4,093	488,169	(31,370)
170,419	53,356	1,391	90,702	12,525
200,666	57,238	65,264	161,953	242,201
24,222	4,240	11,203	16,876	24,024
(1,690)	1,484	(786)	506	(9,375)
1,051,783	52,309	580,057	858,114	621,563

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח מממוש
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 כחת והפחתות זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות אחרות, נטו

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

(49,116)	15,300	(43,857)	(85,629)	(78,933)
(5,839)	(1,319)	(826)	(2,145)	(1,376)
(26,432)	(14,985)	(4,124)	(42,359)	27,175
(156,805)	(7,022)	(160,682)	15,533	(276,297)
1,536	17	26	1,536	(2,914)
(236,656)	(8,009)	(209,463)	(113,064)	(332,345)

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 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
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)

18,796	16,549	8,132	16,549	8,132
12,353	-	3,568	-	3,568
855,213	321,963	276,489	321,963	767,938
8,250	-	1,000	-	1,000
134,076	-	(4,217)	131,433	94,966
61,761	16,549	16,943	16,549	16,943

593,261	139,229	96,699	458,877	510,652
83,458	24,266	21,083	47,950	52,230
89,588	15,482	41,150	50,960	176,179
11,739	647	4,119	11,739	17,722
21,017	-	8,972	10,412	26,364

-	-	90,638	-	90,638
-	-	5,159,604	-	5,159,604
-	-	452,002	-	452,002
-	-	(3,433,417)	-	(3,433,417)
-	-	(691,378)	-	(691,378)
-	-	(1,391,786)	-	(1,391,786)
-	-	185,663	-	185,663

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 (קיטון) 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
דיבינדנד ותקבולים עבור הפחתות הון שהתקבלו

ה. חברה שאוחדה לראשונה - הסכומים שהוכרו במועד העלייה לשליטה בגין נכסים והתחייבויות - ראה ביאור 6-ב'

הון חוזר
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני ונכסים אחרים
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
והתחייבויות אחרות
זכויות שאינן מקנות שליטה
מימוש השקעה בחברה כלולה
מזומנים נטו

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 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה 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 הזיהים 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 בפרויקט 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 35' להלן.

ה. שערי חליפין ובסיסי הצמדה:

- יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- יתרות 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

להלן נתונים על שערי חליפין ועל המדד:

שינוי לתקופה ליום 31	שינוי לתקופה של שלושה חודשים	שינוי לתקופה של שלושה חודשים	שינוי לתקופה של שלושה חודשים	שינוי לתקופה של שלושה חודשים	שינוי לתקופה של שלושה חודשים	שינוי לתקופה של שלושה חודשים	שינוי לתקופה של שלושה חודשים
ליום 31	ליום 30	ליום 30	ליום 30	ליום 30	ליום 30	ליום 30	ליום 30
בדצמבר	בספטמבר	בספטמבר	בספטמבר	בספטמבר	בספטמבר	בספטמבר	בספטמבר
\	\	\	\	\	\	\	\
לחודש	לחודש	לחודש	לחודש	לחודש	לחודש	לחודש	לחודש
דצמבר	ספטמבר	ספטמבר	ספטמבר	ספטמבר	ספטמבר	ספטמבר	ספטמבר
2024	2024	2025	2024	2025	2024	2024	2025
%	%	%	%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן

(לפי בסיס 2020)

בישראל (מדד בגין) 117.26 113.53 114.80 2.14 2.09 1.07 1.13 3.24

בישראל (מדד ידוע) 116.92 113.42 115.11 1.57 1.90 1.28 1.61 3.43

שער חליפין מול הש"ח

דולר ארה"ב 3.31 3.71 3.65 (9.32) 2.20 (1.78) (1.33) 0.55

לירה שטרלינג 4.44 4.97 4.57 (2.84) 7.58 (3.90) 4.63 (1.08)

זלוטי 0.91 0.97 0.89 2.25 5.43 (3.19) 4.30 (3.26)

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 בספטמבר 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה ב- 50.04% מהזכויות באמות השקעות בע"מ (להלן: "אמות").

בחודש יולי 2025, הנפיקה אמות לציבור, 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 אמות². 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 150 מיליון ש"ח.

למידע בדבר דיבידנד שהתקבל מאמות בתקופה המדווחת ראה ביאור 11' 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:

במהלך תקופת הדוח מימשה אמות שני נכסים מניבים בתמורה לסך של כ- 212 מיליון ש"ח ותמורתם התקבלה במלואה.

ג. התאמת שווי נדל"ן להשקעה:

בתקופה המדווחת רשמה אמות בדוחותיה הכספיים שיערוך חיובי בסך של 257 מיליון ש"ח.

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

א. החזקותיה של החברה ב-BE:

ליום 30 בספטמבר 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה, בעקיפין, בכ- 84.98% מהזכויות ב-BE. במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בהון BE כ- 37.5 מיליון ליש"ט (כ- 176 מיליון ש"ח).

ב. חוב פיננסי:

לעניין התקשרות בהסכם מימון בתקופת הדוח, ראה ביאור 18' להלן.

² 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 5 - אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ (חברה מאוחדת):³

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

ליום 30 בספטמבר 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה ב- 50.06% מהזכויות באנרג'יקס. למידע בדבר דיבידנד שהתקבל מאנרג'יקס בתקופה המדווחת ראה ביאור 11 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- 1.6GW ו- 240MWh (אגירה), פרויקטים בהפעלה מסחרית, כ- 650MW וכ- 210MWh (אגירה) פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה וכ- 632MW וכ- 180MWh (אגירה) פרויקטים בייזום מתקדם. כמו כן, לאנרג'יקס פרויקטים בייזום בתחום הפוטו-וולטאי ובתחום אנרגיית הרוח בהספק של כ- 6GW ופרויקטים בייזום בתחום האגירה בהיקף של כ- 12GWh.

ארה"ב:

פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי -

1. בחודש יולי 2025 נכנס לתוקפו החוק הפדרלי המקיף המכונה ("OBBS") "One Big Beautiful Bill" אשר כולל, בין היתר, שינויי חקיקה בכל הנוגע למערך הטבות המס הפדרלי, ITC, הרלבנטי לפעילותה של אנרג'יקס בארה"ב. באוגוסט 2025 פורסמו תקנות חדשות (בתוקף מספטמבר 2025) בהן עודכנה הגדרת המונח "תחילת הקמה" ביחס לפרויקטים אותם מקימה אנרג'יקס, המהווה את אחד התנאים הנדרשים לצורך תחולת הגנת ה- Safe Harbor לצורך שימור שיעור הטבת מס ה- ITC כפי שהיו בתוקף לפני אימוץ חוק ה- OBBS.

במסגרת התיקון, נקבע כי לא יחול שינוי בתחולת הטבות מס ה- ITC ביחס לפרויקטים שהקמתם תחל עד ליום 2 בספטמבר 2025 (הגנת Safe Harbor), או ביחס לפרויקטים שיגיעו לכדי הפעלה מסחרית עד ליום 31 בדצמבר 2027. לפיכך, בחודש אוגוסט 2025, בטרם כניסת התיקון לתוקף, התקשרה אנרג'יקס עם First Solar להקדמת רכישת פאנלים בהספק של כ- 500MWp, שהנם חלק מהסכם שיתוף הפעולה בין הצדדים המתווספים למלאי קיים של פאנלים של אנרג'יקס בהספק של כ- 500MWp במטרה לעשות בהם שימוש לצורך הגנת Safe Harbor. רכישת הפאנלים מומנה באמצעות הלוואות ציוד ומהונה העצמי של אנרג'יקס.

2. **הטבות מס בגין שימוש בציוד מקומי בצבר E3** - בתקופת הדוח מימשה אנרג'יקס את זכאותה להטבות מס נוספות בגין שימוש בציוד מקומי לפרויקטים שהגיעו להפעלה מסחרית במהלך שנת 2023 ו- 2024 בסך של כ-54 מיליון דולר, נטו, מתוכו סך של כ- 46 מיליון דולר התקבל במזומן ממכירת הטבת מס ה- ITC לצד ג' והיתרה בסך של כ- 8 מיליון דולר תתקבל בדרך של קיזוז עתידי של זכויות המגיעות לשותף המס מהכנסות הפרויקט שיועמדו לרשות אנרג'יקס. בהתאם, ברבעון השלישי לשנת 2025, הכירה אנרג'יקס בהכנסות מס משותף המס בסך של כ- 20 מיליון דולר בגין הטבות המס ITC הנוספות על בסיס עדכון מצטבר (catch-up), ממועד ההפעלה המסחרית של הפרויקטים (בסוף 2023 ובתחילת שנת 2024) ועד לתאריך הדוח.

3. **פורטפוליו E4 בהספק כולל של כ- 210MWp** - בהמשך לביאור ג' לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת 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 והן צפויות להסתיים עד סוף השנה אך הפרויקט צפוי להיות מחובר במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026. בגין פרויקטים בהספק של כ- 70MWp התקבלה השקעת שותף מס בסך של כ- 55 מיליון דולר מתוך סל כולל של כ- 76 מיליון דולר.

3 מידע הנכלל בסעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד ככל שמדובר במידע אודות פעילות עתידית, הערכות, תחזיות ואומדנים.

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

בחוודש יוני 2025, חתמה אנרג'יקס עם חברת בת של Google LLC ("Google") על הסכם השקעת שותף מס בסך של כ-100 מיליון דולר, בפריקט בהספק של כ-78MWp מתוך פרוטפוליו E4. בתקופת הדוח ועד לתאריך אישור הדוח התקבלה השקעת שותף מס בגין פריקט זה בסך של כ-20 מיליון דולר, ויתרת ההשקעה צפויה להתקבל במהלך השנה הקרובה, במועד ההפעלה המסחרית של הפריקט (Substantial Completion). ההסכם נחתם מכוח הסכם שיתוף הפעולה האסטרטגי בין הצדדים מחודש מאי 2024. למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בגין צבר זה בנכסים בגובה של כ-670 מיליון ש"ח שנרשמו בסעיף מערכות לייצור חשמל מחוברות ובסך של כ-360 מיליון ש"ח אשר נרשמו בסעיף מערכות בהקמה ובייזום.

4. פרוטפוליו E5 בהספק כולל של כ-422MWp - בהמשך לביאור 8' לדוחות הכספיים השנתיים, למועד הדוח ולתאריך אישור הדוח, אנרג'יקס מצויה במהלך עבודות ההקמה של פריקטים בהספק של כ-422MWp.

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

בחודש ספטמבר 2025 התקשרה אנרג'יקס בהסכמי השקעת שותף מס עם מוסד פיננסי מוביל, מכוחם שותף המס צפוי להשקיע סך כולל של עד 275 מיליון דולר כהשקעת שותף מס בפריקטים בהספק של 210MWp מצבר E5. סכום ההשקעה ביחס לפריקטים משקף הטבת מס (ITC) בשיעור של 50% עבור פריקטים בהספק כולל של כ-186MWp, ו-40% ביחס לפריקט בהספק כולל של כ-25MWp.

עם השלמת הקמת כל אחד מהפריקטים (Mechanical Completion), ישקיע שותף המס סך של כ-20% מההשקעה ביחס לאותו פריקט ויתרת סכום ההשקעה צפויה להתקבל עם תחילת ההפעלה המסחרית של כל אחד מהפריקטים (Substantial Completion) ביחס לאותו פריקט ובלבד שהפריקטים יחוללו לרשת החשמל עד למועדים שהוסכמו בין הצדדים.

השקעת שותף המס תשמש את אנרג'יקס, בין היתר, לפירעון הלוואת גישור להשקעת שותף המס. במסגרת ההתקשרות וכמקובל בעסקאות מסוג זה, העמידה אנרג'יקס ערבות חברה להבטחת ביצוע מלוא התשלומים והתחייבויות השותפויות הייעודיות בפריקטים לשותף המס מכוח מסמכי ההתקשרות, לרבות התחייבות לשיכוי שותף המס בגין דרישה מרשויות המס להחזר הטבת המס או חלקה, אם וככל ורלבנטי.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בגובה של כ-815 מיליון ש"ח בגין צבר פריקטים זה, אשר נרשמו תחת סעיף מערכות בהקמה ובייזום.

לעניין מימון הפריקטים ראה ביאור 8' להלן.

ישראל:

פריקטים בתחום אנרגית הרוח בישראל – אר"ן -

א. בהמשך לאמור בביאור 8' לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר סיום המלחמה בחזית הצפונית ולאור השינויים הגיאופוליטיים בסוריה, אנרג'יקס נערכה במהלך החודשים האחרונים לחידוש עבודות ההקמה של הפריקט, אולם נתקלה שוב בהתנגדות אלימה, תוך הפרת החוק, מצד מספר תושבים דרוזים המתנגדים לפריקט.

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'.

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

למרות שבכוונת אנרג'יקס להקים את הפרויקט במלואו בהתאם לזכויותיה על פי דין, בהעדר מעורבות אינטנסיבית של ממשלת ישראל להגעה להסדר והנחיות 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%.

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% לשנה וב- 15 השנים שלאחר סיום האסדרה התעריפית, בהתאם לתחזית מחירי שוק.
- בהתאם לבדיקת שווי השימוש שביצעה אנרג'יקס, בגין השווי של 10 הטורבינות הנ"ל, 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 215 מיליון ש"ח, הנובעים בעיקר באמצעות שימוש ב- 11 הטורבינות הנותרות בפרויקטים אחרים שלה.
- בהתאם, יתרת הפרויקט בספרי אנרג'יקס ליום 30 בספטמבר, 2025 לאחר הפחתות הינה 532 מיליון ש"ח.

פרויקטים בתחום הכו-וולטאי בישראל -

ג. פרויקט ג'וליס במתח עליון בהספק של כ- 87MWp:

בהמשך לביאור א'8(1) לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש ספטמבר 2025 החלה ההפעלה המסחרית של פרויקט ג'וליס בהספק של כ- 87MWp. הפרויקט זכאי לתעריף מובטח, צמוד מדד, בו זכתה אנרג'יקס (15.8 אגורות ל- 1KWp), במסגרת ההליך התחרותי הראשון שפרסמה רשות החשמל למתח עליון.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בגובה של כ- 356 מיליון ש"ח בגין פרויקט זה אשר נרשמו תחת סעיף מערכות לייצור חשמל מחוברות.

ד. הפרויקטים הזוכים במסגרת הליך תחרותי 2 להקמת מתקנים כו-וולטאיים בשילוב קיבולת אגירה (כ- 81MWp ו- 298MWh):

בהמשך לביאור א'8(2) לדוחות הכספיים השנתיים, לתאריך אישור הדוח, פרויקטים כו-וולטאיים בהספק של כ- 53MWp בשילוב אגירה בהספק של כ- 189MWh הינם בהפעלה מסחרית ויתר הפרויקטים בהספק כולל של 28MWp בשילוב אגירה בהספק של 110MWh צפויים להגיע להפעלה מסחרית ברבעון הרביעי של שנת 2025.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בסך של 230 מיליון ש"ח בגין הפרויקטים נשוא הליך תחרותי זה, אשר נרשמו 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 הקמה:

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בסך של כ- 137 מיליון ש"ח בגין הפרויקט אשר נרשמו תחת סעיף מערכות בהקמה ובייזום.

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

פולין:

- **קבלת אישורי חיבור לרשת החשמל בפולין בהספק כולל של כ- 2.1GW (סולארי רוח) וכ- 1.3GWh (אגירה):** במהלך תקופת הדוח ובסמוך לתאריך אישור הדוח, קיבלה אנרג'יקס אישורי חיבור לרשת החשמל עבור פרויקטים בהספק כולל של כ- 2.1GW מתוכו כ- 1.6GW למתקני רוח וכ- 0.5GW סולאר וכ- 1.3GWh לפרויקטי אגירה, לשנים שבין 2026 - 2031. 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 ד'7 (ב) לדוחות הכספיים השנתיים, אנרג'יקס התקשרה 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 ד'7 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.
- **פרויקטים בתחום האגירה, בהפעלה ובהקמה בהספק של כ- 100MWh:**
 1. בתקופת הדוח החלה ההפעלה המסחרית של פרויקט אגירה Stand Alone בפולין בהספק של כ- 48MWh.
 2. במהלך תקופת הדוח התקשרה אנרג'יקס בהסכם ל- 3 שנים עם ברוקר מקומי מכוחו אנרג'יקס תתפעל את המתקן והברוקר ימכור עבורה את החשמל ממתקן האגירה בתמורה לחלק מהרווח.
 3. 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.

בנוסף, אנרג'יקס נמצאת בעיצומן של עבודות הקמה של פרויקט אגירה Stand Alone נוסף בהספק של כ- 52MWh.

ליטא:

- **פרויקטים 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 בפועל⁴. העברת הבעלות בפרויקט לאנרג'יקס ותשלום התמורה כפופים לקבלת כל האישורים הדרושים לתחילת ההקמה של חוות הרוח והפרויקט הסולארי (ובכללן קבלת היתר הבניה למתקן הפוטו-וולטאי בפרויקט). לאחר מועד הדוח, עודכנה תמורת הרכישה לסך של כ- 20.5 מיליון ובמקביל התווסף מתקן אגירה לפרויקט בהספק של עד 520MWh כנגד העברה למוכרים של חלק מוסכם מתוך המענקים שחברת הפרויקט תקבל בפועל בהתאם לאסדרה הרלבנטית בליטא (ככל ויתקבלו).

⁴ השלמת העסקה כפופה להשלמת תנאים מוקדמים עד לסוף חודש ינואר 2026, לאחריו כל צד יהיה רשאי לבטל את ההתקשרות. כמו כן לאור אי וודאות ביחס למגבלות העשויות לחול על הפרויקט, לאנרג'יקס אפשרות שלא להשלים את ההתקשרות בהסכם ככל שיושגו על הפרויקט חביות ו/או מגבלות אשר יפגעו באופן מהותי ברווחיותו.

ביאור 6 - CARR Properties Holdings LP (להלן: "Carr"):

א. החזקותיה של החברה ב-Carr:

שיעור ההחזקה של הקבוצה ב-Carr Holdings ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 88.66% ולמועד פרסום הדוח הינו 89.14%. שיעור ההחזקה האפקטיבי של הקבוצה ב-Carr נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עמד על 79% ולמועד פרסום הדוח עמד על 79.8%. יתרת ההשקעה ב-Carr Holdings בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025, הינה 523 מיליון דולר (1.73 מיליארד ש"ח).

ב. פדיון אחזקותיה של JPM ב-Carr:

בהמשך לאמור בביאור 2'6 לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש יולי 2025, השלימה Carr את עסקת פידיון אחזקותיה של JPM ב-Carr Holdings בתמורה להעברת בעלות מלאה על שלושה נכסים⁵ 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%⁶ והיא מאוחדת לראשונה בדוחות אלו.

כחלק מההיערכות לביצוע הפדיון האמור, במהלך תקופת הדוח ביצעה Carr פעולות כדלקמן:

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

א. בחודש מאי 2025 – הושלמה עסקה למכירת בניין 4500 WEST-EAST בתמורה לסך של 35 מיליון דולר (120 מיליון ש"ח).

ב. בחודש יוני 2025 – הושלמה עסקה למכירת בניין 901K Street בתמורה לסך של 84 מיליון דולר (300 מיליון ש"ח).

2. בניין One Congress: בחודש מאי 2025, התקשרו Carr ושותפתה בבניין 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).

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

בהמשך לביאור 8'6 לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר השלמת העסקה, לחברה שליטה מלאה באופן שלחברה רוב בדירקטוריון ובוועדות הדירקטוריון.

במסגרת הפעולות המתוארות בס"ק 1 - 3 לעיל, לרבות השקעת החברה המתוארת בסעיף ב זה לעיל, פרעה Carr את כל מסגרות האשראי אשר הועמדו לה.

⁵ הנכסים שהועברו ל-JPM: Signal House, 1701 Duke street ו- 1875 K street, בשווי כולל של 241 מיליון דולר.

⁶ שיעור אחזקתה של כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל") במועד השלמת העסקה הינו 17.6%.

ביאור 6 - CARR Properties Holdings LP (להלן: "Carr") (המשך):

להלן פירוט הנכסים הניתנים לזיהוי וההתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים במועד העלייה לשליטה:

ערך בספרים	
אלפי ש"ח	
240,435	הון חוזר
5,066,738	נדל"ן להשקעה ^{8,7}
92,866	נדל"ן להשקעה וזכויות במקרקעין ⁹
397,064	השקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
54,940	נכסים אחרים
5,852,043	סך הכל נכסים
(3,433,417)	הלוואות והתחייבויות אחרות
(1,727,248)	הון עצמי
(691,378)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(5,082,043)	סך התחייבויות והון

השלכות חשבונאיות בעקבות העסקה:

עקב המעבר לשליטה, והאיחוד לראשונה של דוחות Carr כאמור, ובהתאם לדרישות IFRS 3, ההחזקה של החברה ב-Carr נמדדה 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- 396 מיליון ש"ח, סווגו לסעיף "מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין עלייה לשליטה ב-Carr" בדוח רווח והפסד של הרבעון השלישי לשנת 2025 (מתוך סעיפי ההון העצמי של החברה). **להכרה בהפסד הנ"ל אין כל השפעה על יתרת ההון העצמי של החברה.** בנוסף, החברה הכירה ברווח מעלייה לשליטה בעקבות האיחוד של Carr ברבעון השלישי בסך של כ- 34 מיליון דולר (כ- 116 מיליון ש"ח) אשר סווג לסעיף "רווח מעלייה לשליטה ב-Carr ומירידה בשיעור החזקה בחברות כלולות". הרווח ההזדמנותי נובע מפדיון אחזקותיה של JPM ב-Carr והשקעתה של החברה בסך של 100 מיליון דולר ב-Carr והכל בסכום הנמוך בכ- 10% מה- NAV באותו מועד.

ג. עסקאות בתקופת בדוח ולאחריה:

1. **425 Montgomery Street**: בהמשך לאמור בביאור 6ז' (4) לדוחות הכספיים השנתיים - בחודש ינואר 2025, התקשרה Carr בהסכם להקמת מיזם משותף עם שותף (להלן בס"ק זה: **"השותף"** ו- **"המיזם המשותף"**, לפי העניין) 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.

⁷ Midtown Center (DC) (51%); NY 1700 (DC) (100%); The Willson (MD) (100%); 2311 Wilson (VA) (60%); One Congress (MA) (75%); 200 State (MA) (100%); 100 Congress (TX) (51%).

⁸ ה- NOI עבור החציון הראשון בגין הנכסים שנותרו לאחר פדיון אחזקותיהם של JPM הסתכם לכ- 60 מיליון דולר. ה- NOI של Carr לרבעון השלישי של השנה הינו 31 מיליון דולר והרווח הנקי הינו 19.4 מיליון דולר.

⁹ 3033 Clardon Square (100%) ו- 425 Montgomery (10%).

ביאור 6 - CARR Properties Holdings LP (להלן: "Carr") (המשך):

2. **2121 Virginia Avenue:** לאחר תאריך הדוח, בחודש נובמבר 2025, רכשה Carr בניין משרדים ריק בווינינגטון DC בתמורה ל- 25 מיליון דולר. בכוונת Carr, בכפוף לקבל אישור לשינוי תב"ע, להרוס את הבניין הקיים ולבנות במקומו בניין למגורים בשטח של 220 אלף רגל רבוע אשר יכלול 319 דירות להשכרה. הבניין ממוקם בסמיכות לקמפוס אוניברסיטת ג'ורג'טאון ולקמפוס משרד החוץ האמריקאי. לצורך כך השקיעה החברה ב- Carr 25 מיליון דולר כאמור.

ד. התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

בתקופה המדווחת רשמה Carr בדוחותיה הכספיים שיערוך חיובי בסך של 25 מיליון דולר (חלקה של הקבוצה בשערוך החיובי כאמור, לפני מס, הינו כ- 13 מיליון דולר (47 מיליון ש"ח)).

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, הזהים לתנאי שוק.

יתרת ההשקעה בשלוש שותפויות בוסטון, בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025, הינה 97 מיליון דולר (כ- 321 מיליון ש"ח).

בתקופת הדוח ולאחריה השקיעה הקבוצה בשותפויות בוסטון סך כולל של כ- 22 מיליון דולר ארה"ב (כ- 75 מיליון ש"ח), מתוכם סך של כ- 15.5 מיליון דולר (52 מיליון ש"ח) לצורך מימון מחדש, ראה ביאור 8' להלן.

בתקופת הדוח קיבלה הקבוצה תקבולי דיבידנד והחזרי הון משותפויות בוסטון בסך כולל של 6.3 מיליון דולר ארה"ב (כ- 22 מיליון ש"ח).

ב. התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

בתקופה המדווחת נרשמו שערוכים שליליים בסך 21 מיליון דולר (חלקה של הקבוצה בשערוך השלילי כאמור לפני מס הינו כ- 11.5 מיליון דולר (כ- 41 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 ההשכרה לראשונה של הבניין.

ביאור 8 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים:

א. החברה:

1. בהמשך למפורט בביאור 12ב' (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 נומינלי 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 נוספים ראה ביאור 11' לדוחות הכספיים השנתיים.
2. בהמשך לאמור בביאור 12ב' (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 12ב' (א) לדוחות הכספיים השנתיים. אמות המידה להן התחייבה החברה, דומות במהותן לאלו המתוארות בביאור 12ב' (א) לדוחות הכספיים השנתיים.
3. בהמשך לאמור בביאור 12ב' (ג) לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש אוגוסט 2025, 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 12ב' (ג) לדוחות הכספיים השנתיים.
נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה מסגרות אשראי בסך כולל של 550 מיליון ש"ח שאינן מנוצלות.

ב. AH-Boston (שותפויות בוסטון):

- 745 Atlantic - 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). לצורך מימון הפירעון האמור השקיעה החברה ב- 745 Atlantic סך של 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.
 - הוארך 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 כ- 1 מיליארד ש"ח, אשר משמשות לערבויות ולהלוואות לזמן קצר.
2. בהמשך לאמור בביאור 15ב' 4' לעיל, בתקופת 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 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.
לאחר מועד הדוח, החברה התקשרה בעסקת IRS לגידור הריבית, בשיעור של 3.75% - 3.85%. שיעור הריבית המקובע (כולל עמלות) לכל התקופה הנ"ל יהיה בטווח שבין 5.45% - 5.85% (אחרי תוספת מרווח).

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

- בתקופת הדוח ועד לתאריך אישור הדוח, ביצעה אנרג'יקס משיכות ממסגרת המימון הנ"ל לתקופת ההקמה בסך של כ- 121 מיליון דולר.
3. 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- 66 מיליון זלוטי מתוך המסגרת.
4. בנוסף, בתקופת הדוח, חתמה החברה על מסגרות אשראי לזמן ארוך עם תאגידים בנקאיים בישראל בסך של עד 275 מיליון דולר, מתוכם נוצלו כ- 218 מיליון דולר למועד הדוח. מסגרות האשראי הינן לתקופות של שנה עד 3 שנים. כנגד מסגרות אלו החברה שעבדה ציוד שבבעלותה שטרם מומן במימון פרויקטאלי.

ד. BE (חברה מאוחדת):

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. 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 – הון עצמי:

במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח, הנפיקה החברה 1,154,522 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. בעקבות מימוש של כ- 755 אלף כתבי אופציה (סדרה 16) של החברה ושל כ- 794 אלף כתבי אופציה בלתי סחירים, בתמורה כוללת של כ- 49.6 מיליון ש"ח.

ביאור 10 - 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%.
 - בחודש ספטמבר 2025, הנפיקה החברה, בדרך של הנפקה לראשונה באמצעות דוח הצעת מדף:
 - א. 102.4 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז'), בתמורה לערכן הנקוב. אגרות החוב (סדרה טז') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2025 ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 3.68% לשנה.
 - ב. 196.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') בתמורה לערכן הנקוב. אגרות החוב (סדרה יז') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד או למטבע כלשהו והן נושאות ריבית קבועה בשיעור של 5.7% לשנה.
- אגרות החוב (סדרה טז') ואגרות החוב (סדרה יז') עומדות לפירעון בתשעה (9) תשלומים כדלקמן:
- (א) 7 תשלומים בשיעור של 10% מהקרן ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2032 עד 2038 (כולל); ו-
 - (ב) 2 תשלומים בשיעור של 15% מהקרן ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2039 עד 2040 (כולל).
- אגרות החוב (סדרה טז') ואגרות החוב (סדרה יז') כוללות תניות פיננסיות ותנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי, הדומות במהותן לתנאים המפורטים בסעיף ז' לביאור 11 שבדוח הכספי השנתי.

ביאור 10 - אגרות חוב (המשך):

ליום 30 בספטמבר 2025, סך אגרות החוב של החברה הסתכמו לכ- 6,014,785 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):

בחוודש 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 לזמן קצר). אגרות החוב (סדרה י') נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 3.4% (לאחר השפעת עסקת גידור) והינן בעלות מח"מ של כ- 7.5 שנים. לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב (סדרה י'), ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים השנתיים.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה י'), ביצעה אמות 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. אגרות חוב (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 אגרות החוב (סדרה א') של אנרג'יקס הינה 5.36%.

ביאור 11 - 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 ישולם 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, יוני וספטמבר 2025, דיבידנד לרבעון הראשון, השני והשלישי (בהתאמה) של שנת 2025 בסך כולל של 72 אגורות למניה (155 מיליון ש"ח).

בחודש נובמבר 2025, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2025 בסך של 24 אגורות למניה (52 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש דצמבר 2025.

אמות (חברה מאוחדת) - בחודש פברואר 2025, קבע דירקטוריון אמות כי בשנת 2025 בכוונת אמות לחלק דיבידנד שנתי בסך של 108 אגורות למניה, אשר ישולם 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, יוני וספטמבר 2025 דיבידנד לרבעון הראשון, השני והשלישי של שנת 2025 (כולל הדיבידנד הנוסף) בסך כולל של 104 אגורות למניה (כ- 496 מיליון ש"ח, חלק החברה כ- 252 מיליון ש"ח).

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

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, יוני וספטמבר 2025 דיבידנד לרבעון הראשון, השני והשלישי של שנת 2025 בסך כולל של 30 אגורות למניה (כ- 165 מיליון ש"ח, חלק החברה כ- 83 מיליון ש"ח).

בחודש נובמבר 2025 הכריזה אנרג'יקס על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2025 בסך של 10 אגורות למניה (כ- 55 מיליון ש"ח, חלק החברה - כ- 28 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש דצמבר 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 עובדי/ות. שוויים הכלכלי הכולל של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל מסתכם לסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 17' לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 12 - 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 וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן:

ליום 30 בספטמבר 2025		ליום 30 בספטמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2024	
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,630,372	10,892,409	6,039,662	6,281,056	6,554,750	6,370,065
16,932,858	16,578,971	14,485,235	15,455,700	15,521,427	14,895,755
27,563,230	27,471,380	20,524,897	21,736,756	22,076,177	21,265,820

התחייבויות פיננסיות

הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות) 6,370,065 10,892,409 6,039,662 6,281,056 6,554,750 6,370,065

אגרות חוב (כולל חלויות) 14,895,755 16,578,971 14,485,235 15,455,700 15,521,427 14,895,755

21,265,820 27,471,380 20,524,897 21,736,756 22,076,177 21,265,820

- 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 החוב 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 12 - 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 בספטמבר 2025			
סך הכל	רמה 3	רמה 2	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן			
<u>נגזרים:</u>			
50,297	-	50,297	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר ארה"ב)
2,830	-	2,830	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור
144,902	-	144,902	נגזרים פיננסיים (חוזת Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור
101,828	101,828	-	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (3)
40,177	-	40,177	נגזרים פיננסיים (אופציות CAP לגידור החשיפה לריבית משתנה)
74,485	-	74,485	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור
29,985	-	29,985	נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח)
<u>נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:</u>			
202,733	202,733	-	קרנות להשקעות בנדל"ן (1)
647,237	304,561	342,676	
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן			
<u>נגזרים:</u>			
(223,074)	-	(223,074)	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית צמודות מדד) שיועדו לגידור
(178,526)	(178,526)	-	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (3)
(12,330)	-	(12,330)	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר) שיועדו לגידור
(4,761)	-	(4,761)	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור
(3,057)	-	(3,057)	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 בכרנק שוויצרי)
(41,770)	-	(41,770)	נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור
(21,291)	-	(21,291)	נגזרים פיננסיים (חוזת Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור
(24,969)	-	(24,969)	נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח)
(74,173)	-	(74,173)	התחייבויות לפידיון המיעוט ב-Carr
<u>תמורה מותנית בגין עסקה שביצעה אנרג'יקס עם זכויות שאינן מקנות שליטה ובקשר לרכישת בעלות בארבעה פרויקטים פוטו - וולטאים (1) (2)</u>			
(63,939)	(63,939)	-	
(648,905)	(242,465)	(406,440)	

ביאור 12 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	
אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2025
13,177	הכרה לראשונה כנגד רווח נדחה
34,781	הכרה כנגד מתקנים לייצור חשמל בהקמה
2,748	סכומים שנזקפו לרווח והפסד בתקופה
(11,657)	סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בתקופה
23,047	
62,096	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

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

שיעור היות	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2025 אלפי ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
5.2%-7.57%	היות תזרימים	63,939	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 ההיות 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 בספטמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה תקופה.

ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הנחות עיקריות ששימשו לחישוב השווי ההוגן
טווח	טווח	טווח	
4.26%	3.80%	4.47%	שיעור היות
3.32%	3.26%	4.09%	סטטיית תקן
57.73	58.47	58.30	טווח מחיר החשמל העתידיים
41.53	41.46	41.26	טווח מחירים מקובעים Price Fixed
45.56	105.63	120.09	בהסכמים (*)
122.08	26.25	85.77	טווח אורך חיים (בשנים)
15.55	16.55	16.30	
1.72	2.72	2.47	

(*) ההפרשים בטווח נובעים בעיקר מהשפעות של עונתיות.

ביאור 12 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

ליום 30 בספטמבר 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	-
10,418	-	10,418	-
76,201	-	76,201	-
84,593	-	84,593	-
136,635	136,635	-	-
4	-	-	4
255,221	255,221	-	-
566,026	391,856	174,166	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 (אופציות CAP להחלפת מט"ח), שאינן מיועדות לגידור
 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 בזלוט) 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'קס עם זכויות שאינן

מקנות שליטה בארה"ב (1) (2)

(60,208)	(60,208)	-	-
(937,634)	(180,165)	(757,469)	-

ביאור 12 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024		יתרה ליום 1 בינואר 2024
אלפי ש"ח		השקעות
23,745		הכרה לראשונה כנגד רווח נדחה
84,488		סכומים שנזקפו לרווח והפסד בתקופה
89,427		סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בתקופה
(20,427)		
34,458		
211,691		יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

ביאור 12 - 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:

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

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

רכישת נכסים בארה"ב (1)

(90,103)	(90,103)	-	-
(734,691)	(287,353)	(447,338)	-

ביאור 12 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

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

ביאור 13 - 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 13 - מגזרי פעילות (המשך):

הכנסות ותוצאות המגזר:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025							
מגזר נדל"ן מניב				מגזר אנרגיה			
אמות	Carr	BE	אחרים (***)	אנרג'יקס	תוצאות שאינן מיוחסות	התאמות	סך הכל
אלפי ש"ח							
283,957	117,788	63,166	(44,620)	81,366	-	(444,158)	57,499
חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו							
-	-	-	(12,306)	-	-	3,993	(8,313)
הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רוחו והפסד							
-	116,502	-	-	-	-	-	116,502
רווח מעליה לשליטה ב- Carr - ראה ביאור 6-ב' הכנסות אחרות, נטו (*)							
8,382	265	-	-	8,323	-	2,041,074	2,058,044
292,339	234,555	63,166	(56,926)	89,689	-	1,600,909	2,223,732
-	-	-	-	-	28,992	184,695	213,687
הנהלה וכלליות							
-	-	-	-	-	200,483	639,362	839,845
הוצאות מימון, נטו							
-	396,451	-	-	-	-	550,419	946,870
הוצאות אחרות, נטו (*)							
-	396,451	-	-	-	229,475	1,374,476	2,000,402
292,339	(161,896)	63,166	(56,926)	89,689	(229,475)	226,433	223,330
רווח לפני מס							
מידע נוסף לתוצאות המגזר:							
1,147,419	618,718	191,208		564,620			
257,053	102,768	22,751		-			
-	-	-		271,026			
559,531	261,935	74,375		162,542			
283,957	117,788	63,166		81,366			
רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת)							
חלק החברה ברווח הנקי							

חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד רווח מעליה לשליטה ב-Carr - ראה ביאור 6-ב' הכנסות אחרות, נטו (*) הנהלה וכלליות הוצאות מימון, נטו הוצאות אחרות, נטו (*)

רווח לפני מס מידע נוסף לתוצאות המגזר: הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי שערך ריווחי שערך (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**) הכנסות משותף המס רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת) חלק החברה ברווח הנקי

(*) התאמות להכנסות/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 מהחזקתיה של החברה בבוסטון; הפסדים בקשר להשקעות בני"ע מייצג את התנועה בקרנות ברוקטון.

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

הכנסות ותוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

			מגזר אנרגיה		מגזר נדל"ן מניב		
סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	אנרג'יקס	אחרים	BE	Carr	אמות
				(***)			
אלפי ש"ח							
4,923	(144,476)	-	59,412	(6,073)	6,712	38,347	51,001
(730)	(47)	-	-	(683)	-	-	-
116,502	-	-	-	-	-	116,502	-
695,183	689,198	-	2,811	-	-	343	2,831
815,878	544,675	-	62,223	(6,756)	6,712	155,192	53,832
83,263	73,029	10,234	-	-	-	-	-
361,139	283,306	77,833	-	-	-	-	-
601,525	205,074	-	-	-	-	396,451	-
1,045,927	561,409	88,067	-	-	-	396,451	-
(230,049)	(16,734)	(88,067)	62,223	(6,756)	6,712	(241,259)	53,832
			198,831		42,323	182,981	297,101
			-		(13,939)	31,475	(2,370)
			158,379		-	-	-
			118,766		7,900	69,107	102,034
			59,412		6,712	38,347	51,001

חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד רווח מעליה לשליטה ב- Carr - ראה ביאור 6-ב' 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 הנקי

(*) התאמות להכנסות/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 13 - מגזרי פעילות (המשך):

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 30 בספטמבר 2025							
סך הכל	התאמות	נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים	מגזר אנרגיה	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב
אמנות							
אלפי ש"ח							
1,155,638	(9,925,922)	4,121	1,046,173	321,008	3,116,406	1,728,403	4,865,449
202,733	-	-	-	202,733	-	-	-
45,940,828	45,568,511	372,317	-	-	-	-	-
47,299,199	35,642,589	376,438	1,046,173	523,741	3,116,406	1,728,403	4,865,449
34,610,120	28,385,116	6,225,004	-	-	-	-	-

נכסים:

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

התחייבויות:

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

הכנסות ותוצאות המגזר:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

תוצאות פריסת הוצאות על פני שנים 2017-2020							
סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	מגזר אנרגיה		מגזר נדל"ן מניב		
			אנרג'יקס	אחרים (***)	BE	Carr	אמות
אלפי ש"ח							
(477,744)	(279,753)	(1,770)	114,329	(287,839)	(153,772)	(208,036)	339,097
(69,170)	(57,519)	-	-	(11,651)	-	-	-
13	-	-	-	-	-	13	-
1,999,994	1,983,405	-	8,050	-	-	-	8,539
1,453,093	1,646,133	(1,770)	122,379	(299,490)	(153,772)	(208,023)	347,636
192,391	164,049	28,342	-	-	-	-	-
890,343	674,517	215,826	-	-	-	-	-
394,799	394,799	-	-	-	-	-	-
1,477,533	1,233,365	244,168	-	-	-	-	-
(24,440)	412,768	(245,938)	122,379	(299,490)	(153,772)	(208,023)	347,636
			664,430		66,517	(148,821)	1,286,256
			-		(103,165)	(595,306)	418,108
			148,389		-	-	-
			227,615		(183,942)	(427,849)	666,098
			114,329		(153,772)	(208,036)	339,097

חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה ומימוש 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) שערך ריווחי (הפסדי) שערך (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**) הכנסות משותף מס רווח (הפסד) נקי (בספרי החברה המוחזקת) חלק החברה ברווח (הפסד) הנקי

(*) 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 13 - מגזרי פעילות (המשך):

הכנסות ותוצאות המגזר:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	מגזר		מגזר נדל"ן מניב			אמות
			אנרגיה	אחרים				
			BE	Carr	אנרג'יקס	(***)		
אלפי ש"ח								
(60,665)	(193,124)	(1,770)	30,961	(142,718)	(2,446)	70,124	178,308	
(114)	(122)	9	-	(1)	-	-	-	
1	-	-	-	-	-	1	-	
872,963	869,153	-	919	-	-	-	2,891	
812,185	675,907	(1,761)	31,880	(142,719)	(2,446)	70,125	181,199	
75,380	65,656	9,724	-	-	-	-	-	
332,776	254,421	78,355	-	-	-	-	-	
148,954	148,954	-	-	-	-	-	-	
557,110	469,031	88,079	-	-	-	-	-	
255,075	206,876	(89,840)	31,880	(142,719)	(2,446)	70,125	181,199	
			216,392		53,432	274,405	611,080	
			-		(11,756)	99,892	315,074	
			65,814		-	-	-	
			61,701		(2,926)	148,305	351,115	
			30,961		(2,446)	70,124	178,308	

חלק הקבוצה בריווחי (הפסדי) 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) שערור
 ריווחי (הפסדי) שערור (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**)
 הכנסות משותף מס
 רווח (הפסד) נקי (בספרי החברה המוחזקת)
 חלק החברה ברווח (הפסד) הנקי

(*) 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 13 - מגזרי פעילות (המשך):

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 30 בספטמבר 2024							
סך הכל	התאמות	נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים	מגזר אנרגיה	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב
			אנרג'יקס	אחרים	BE	Carr	אמות
		אלפי שח					
2,091,449	(8,308,693)	8,355	1,122,985	256,859	3,035,363	1,379,946	4,596,634
255,225	1	4	-	255,220	-	-	-
36,911,819	36,657,903	253,916	-	-	-	-	-
39,258,493	28,349,211	262,275	1,122,985	512,079	3,035,363	1,379,946	4,596,634
28,197,778	22,177,140	6,020,638	-	-	-	-	-

נכסים:

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

התחייבויות:

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

הכנסות ותוצאות המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

תוצאות פעילות מאגזר נדל"ן מניב							
		מגזר אנרגיה		מגזר נדל"ן מניב			
סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	אחרים		BE	Carr	אמות
			אנרג'יקס	(***)			
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 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 (הפסדי) שערון
 ריווחי (הפסדי) שערון (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**)
 הכנסות משותף המס
 רווח (הפסד) נקי (בספרי החברה המוחזקת)
 חלק החברה ברווח (בהפסד) הנקי

(*) 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 13 - מגזרי פעילות (המשך):

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 31 בדצמבר 2024							
סך הכל	התאמות	נכסים	מגזר		מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב
		והתחייבויות	מגזר	נדל"ן			
		שאינם	אנרגיה	מניב			
		מיוחסים	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 13 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025							
	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות
	ישראל	ארה"ב	בריטניה	ישראל	פולין	ארה"ב	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	889,167	122,567	168,457	-	-	-	1,180,191
	256,030	34,510	22,751	-	-	-	313,291
	15,540	41,959	-	-	-	-	57,499
	-	-	-	160,695	243,693	158,523	562,911
	(59)	116,503	(8,313)	127	1,005	577	109,840
	1,160,678	315,539	182,895	160,822	244,698	159,100	2,223,732
	123,148	40,962	23,731	-	-	-	187,841
	-	-	-	38,185	56,582	29,631	124,398
	2,219	-	2,667	102,216	49,352	80,725	238,180
	-	396,451	-	-	-	-	396,451
	41,685	14,867	37,411	3,829	14,318	35,359	213,687
	346,723	50,925	57,015	60,202	69,635	96,198	839,845
	646,903	(187,666)	62,071	(43,610)	54,811	(82,813)	223,330

הכנסות ורווחים

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

חלק הקבוצה בריוחי 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 והפחתות

הוצאות אחרות – ראה ביאור 6-ב'

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות	סך הכל
ישראל	ארה"ב	בריטניה	ישראל	פולין	ארה"ב	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
299,067	122,567	56,262	-	-	-	-	477,896
(2,370)	34,510	(13,939)	-	-	-	-	18,201
3,857	1,066	-	-	-	-	-	4,923
-	-	-	59,358	72,336	66,065	-	197,759
177	116,581	(730)	15	479	577	-	117,099
300,731	274,724	41,593	59,373	72,815	66,642	-	815,878
43,247	40,962	5,672	-	-	-	-	89,881
-	-	-	13,708	19,152	13,228	-	46,088
739	-	871	22,839	16,530	27,792	334	69,105
-	396,451	-	-	-	-	-	396,451
15,101	14,867	12,236	1,882	6,705	10,586	21,886	83,263
148,296	50,925	15,594	24,906	22,507	32,538	66,373	361,139
93,348	(228,481)	7,220	(3,962)	7,921	(17,502)	(88,593)	(230,049)

הכנסות ורווחים

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

חלק הקבוצה בריווחי 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 אחרות – ראה ביאור 6-ב'

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

ליום 30 בספטמבר 2025							
נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב	נדר"ן מניב
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
20,395,734	5,177,265	5,280,648	-	-	-	-	30,853,647
439,573	711,853	-	-	-	-	4,212	1,155,638
-	-	-	1,575,149	1,408,267	3,412,006	-	6,395,422
-	-	-	1,033,617	236,272	2,855,893	-	4,125,782
-	-	-	222,345	136,613	301,714	-	660,672
-	-	202,727	-	-	-	6	202,733
20,835,307	5,889,118	5,483,375	2,831,111	1,781,152	6,569,613	4,218	43,393,894

נכסים עיקריים

נדר"ן להשקעה (כולל נדר"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 (***)

(*) יתרת הנדר"ן להשקעה בארה"ב נובעת מההשקעה ב-Carr.
(**) יתרת ההשקעה בחברות כלולות הינה בגין השקעה בכלולות של Carr בסך של 391 מיליון ש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך של 321 מיליון ש"ח.
(***) ההשקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגת לעיל למרות שהינה נכללת בקטגוריה של נכסים פיננסיים.

ביאור 13-מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	פולין	ארה"ב	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות	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
866,977	-	169,682	-	-	-	-	1,036,659
416,406	-	(103,165)	-	-	-	-	313,241
24,202	(495,871)	(4,301)	-	-	-	(1,774)	(477,744)
-	-	-	128,736	376,967	139,924	-	645,627
(8)	13	(69,170)	4,475	-	-	-	(64,690)
1,307,577	(495,858)	(6,954)	133,211	376,967	139,924	(1,774)	1,453,093
116,824	-	16,672	-	-	-	-	133,496
-	-	-	39,357	43,560	18,360	-	101,277
2,112	-	1,507	49,295	50,143	56,496	473	160,026
37,951	-	39,175	2,400	12,831	33,573	66,461	192,391
383,144	-	131,343	54,758	46,819	54,051	220,228	890,343
767,546	(495,858)	(195,651)	(12,599)	223,614	(22,556)	(288,936)	(24,440)

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 (הפסד) לפני מסים על הכנסה

ביאור 13-מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024							
	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"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
295,789	-	65,188	-	-	-	-	360,977
313,371	-	(11,757)	-	-	-	-	301,614
15,553	(72,590)	(1,854)	-	-	-	-	(60,665)
-	-	-	-	49,165	109,057	51,339	209,561
(8)	1	(123)	1,716	-	(897)	9	698
624,705	(72,589)	51,454	50,881	109,057	50,442	(1,765)	812,185
40,481	-	6,982	-	-	-	-	47,463
-	-	-	17,378	14,551	8,216	-	40,145
411	-	476	25,842	17,924	23,719	(7,026)	61,346
13,277	-	13,616	4,175	4,564	12,704	27,044	75,380
163,438	-	33,399	21,987	16,917	16,104	80,931	332,776
407,098	(72,589)	(3,019)	(18,501)	55,101	(10,301)	(102,714)	255,075

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 13 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

ליום 30 בספטמבר 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
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
19,581,278	-	5,346,482	-	-	-	-	24,927,760
440,521	1,636,806	5,767	-	-	-	8,355	2,091,449
-	-	-	982,670	1,555,270	3,172,528	-	5,710,468
-	-	-	1,488,920	95,665	1,655,559	-	3,240,144
-	-	-	201,447	143,407	292,071	-	636,925
-	-	255,221	-	-	-	4	255,225
20,021,799	1,636,806	5,607,470	2,673,037	1,794,342	5,120,158	8,359	36,861,971

נכסים עיקריים

נדר"ן להשקעה (כולל נדר"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 1,380 מיליון ש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך של 254 מיליון ש"ח.
(**) ההשקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגת לעיל למרות שהינה נכללת בקטגוריה של נכסים פיננסיים.

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024							
נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	אחרים והוצאות	סך הכל
ישראל	ארה"ב	בריטניה	ישראל	פולין	ארה"ב	שאינן מיוחסות	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,164,838	-	224,346	-	-	-	-	1,389,184
549,686	-	57,522	-	-	-	-	607,208
14,513	(541,467)	(7,819)	-	-	-	(5,405)	(540,178)
-	-	-	163,357	519,938	172,915	-	856,210
(202)	22	(227,509)	3,041	21,526	1,647	-	(201,475)
1,728,835	(541,445)	46,540	166,398	541,464	174,562	(5,405)	2,110,949
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							
1,111,924	(541,445)	(145,666)	(23,226)	317,885	(56,978)	(335,653)	326,841

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

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

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 מיליון ש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך של 346 מיליון ש"ח.

ביאור 14 – פיקדונות ומזומנים מיועדים:

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,183	36,058	19,962	
9,757	-	237,333	
30,940	36,058	257,295	
מזומן מיועד לזמן קצר			
פקדונות משועבדים ומזומנים מוגבלים לזמן קצר			
סה"כ לזמן קצר			
6,747	6,864	5,956	
23,258	24,035	20,466	
30,005	30,899	26,422	
מזומן מיועד לזמן ארוך			
פקדונות משועבדים ומזומנים מוגבלים לזמן ארוך			
סה"כ לזמן ארוך			



מרינר, ארדן / 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 דוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר פרופורמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר 2025 ו-2024.

הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלו בהתאם להוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות 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 הכנסותיהן הכלולות באיחוד פרופורמה מהוות כ-30% וכ-14%, כ-32% וכ-34% מההכנסות המאוחדות פרופורמה, הכוללות הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה והכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר 2025 ו-2024, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את חלקה של הקבוצה בתוצאותיהן של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שהינו רווח של כ-45 מיליוני ש"ח, רווח של כ-6 מיליוני ש"ח, הפסד של כ-177 מיליוני ש"ח ורווח של כ-132 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר 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 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות 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, 17 בנובמבר, 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: 073-399446
info-nazareth@deloitte.co.il

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

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672628
info-haifa@deloitte.co.il

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

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

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

1,180,191	384,408	1,564,599
313,291	87,737	401,028
57,499	(41,553)	15,946
(8,313)	-	(8,313)
562,911	-	562,911
116,502	(116,502)	-
1,651	14,308	15,959
2,223,732	328,398	2,552,130

187,841	153,615	341,456
124,398	-	124,398
238,180	-	238,180
213,687	40,312	253,999
396,451	(396,451)	-
(48,139)	-	(48,139)
887,984	126,499	1,014,483

2,000,402	(76,025)	1,924,377
223,330	404,423	627,753
(148,797)	(373)	(149,170)
372,127	404,796	776,923

(13,518)	279,949	266,431
385,645	124,847	510,492
372,127	404,796	776,923

הכנסות ורווחים

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו
הפסדים נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
רווח מעליה לשליטה ב-Carr
הכנסות אחרות, נטו

עלויות והוצאות

עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
פחת והפחתות
הנהלה וכלליות
מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין עלייה לשליטה ב-Carr
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
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

776,923 404,796 372,127

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס

(562,885)	-	(562,885)
217,320	-	217,320
(53,675)	(11,097)	(42,578)
(852)	4,349	(5,201)
-	(396,451)	396,451
(400,092)	(403,199)	3,107
376,831	1,597	375,234

הפסד מתרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ

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

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

חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות כלולות, נטו ממס

מימוש קרנות הון בגין רכישת CARR

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח כולל לתקופה

חלוקת הרווח הכולל לתקופה

(16,829)	(116,502)	99,673
393,660	118,099	275,561
376,831	1,597	375,234

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
477,896	18,530	496,426
18,201	12,544	30,745
4,923	(1,499)	3,424
(730)	-	(730)
197,759	-	197,759
116,502	(116,502)	-
1,327	888	2,215
815,878	(86,039)	729,839
89,881	8,559	98,440
46,088	-	46,088
69,105	-	69,105
83,263	1,351	84,614
396,451	(396,451)	-
(23,414)	1,516	(21,898)
384,553	7,641	392,194
1,045,927	(377,384)	668,543
(230,049)	291,345	61,296
(145,590)	5	(145,585)
(84,459)	291,340	206,881
(214,824)	279,949	65,125
130,365	11,391	141,757
(84,459)	291,340	206,881

הכנסות ורווחים

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו
הפסדים נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך
רווח והפסד
הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
רווח מעליה לשליטה ב-Carr ומירידה בשיעור החזקה בחברות
כלולות
הכנסות אחרות, נטו

עלויות והוצאות

עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
פחת והפחתות
הנהלה וכלליות
מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין עלייה לשליטה ב-Carr
הכנסות מימון
הוצאות מימון

הפסד לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

רווח (הפסד) 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
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(84,459)	291,340	206,881
(256,319)	-	(256,319)
91,119	-	91,119
(42,038)	683	(41,355)
154	(165)	(11)
396,451	(396,451)	-
189,367	(395,933)	(206,566)
104,908	(104,594)	315
39,032	(116,503)	(77,470)
65,876	11,908	77,784
104,908	(104,595)	315

רווח (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
מימוש קרנות הון בגין רכישת CARR

רווח (הפסד) 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 הרווח והפסד

נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,036,659	441,288	1,477,947
313,241	(337,708)	(24,467)
(477,744)	31,101	(446,643)
(69,170)	-	(69,170)
-	-	-
645,627	-	645,627
4,480	1,559	6,039
1,453,093	136,240	1,589,333
133,496	186,603	320,099
101,277	-	101,277
160,026	-	160,026
192,391	56,291	248,682
(81,041)	(14,280)	(95,321)
971,384	127,582	1,098,966
1,477,533	356,196	1,833,729
(24,440)	(219,956)	(244,396)
3,856	(91)	3,765
(28,296)	(219,864)	(248,160)
(436,249)	-	(436,249)
407,953	(219,864)	188,089
(28,296)	(219,864)	(248,160)

הכנסות ורווחים

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 ומימוש 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
כחת והפחתות
הנהלה וכלליות
הכנסות מימון
הוצאות מימון

הפסד לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

הפסד 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	נתוני
הפרופורמה	הפרופורמה	הפרופורמה
לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של
תשעה חודשים	תשעה חודשים	תשעה חודשים
שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה
ביום 30	ביום 30	ביום 30
בספטמבר	בספטמבר	בספטמבר
2024	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(28,296)	(219,864)	(248,160)

הפסד נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס

רווח 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 בהפסד כולל אחר של חברות כלולות, נטו ממס

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

371,072	-	371,072
(234,737)	-	(234,737)
42,324	(29,935)	12,389
(15,106)	13,409	(1,697)
163,553	(16,526)	147,027
135,257	(236,390)	(101,133)

חלוקת הרווח הכולל לתקופה

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל רווח כולל לתקופה

(321,419)	-	(321,419)
456,676	(236,390)	220,286
135,257	(236,390)	(101,133)

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

נתונים בפועל	התאמות	נתוני הפרופורמה
לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של
שלושה חודשים	שלושה חודשים	שלושה חודשים
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום
30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר
2024	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
360,977	170,700	531,677
301,614	(4,266)	297,348
(60,665)	62,256	1,591
(114)	-	(114)
1	(1)	-
209,561	-	209,561
811	1,385	2,196
812,185	230,074	1,042,259
47,463	66,564	114,027
40,145	-	40,145
61,346	-	61,346
75,380	16,532	91,912
(36,625)	4,307	(32,318)
369,401	64,490	433,891
557,110	151,893	709,003
255,075	78,181	333,256
10,491	36	10,527
244,584	78,145	322,729
43,362	-	43,362
201,222	78,145	279,367
244,584	78,145	322,729

הכנסות ורווחים

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
רווח (הפסד) 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
לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של
שלושה חודשים	שלושה חודשים	לתקופה של
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2024	2024	2024
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
244,584	78,145	322,729
129,986	-	129,986
(79,359)	-	(79,359)
31,669	(23,423)	8,246
(9,500)	10,052	552
72,796	(13,371)	59,425
317,380	64,774	382,154
89,567	-	89,567
227,813	64,774	292,587
317,380	64,774	382,154

רווח (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

סך הכל רווח כולל לתקופה

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

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

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
רווח (הפסד) נקי לתקופה

בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח (הפסד) נקי לתקופה

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

סך הכל רווח כולל לתקופה

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 פדתה 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 טופלה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כעסקת צירוף עסקים שהושגה בשלבים לפי שיטת הרכישה IFRS 3 (להלן: "העסקה" או "צירוף העסקים") והיא אוחדה 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 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 הכירה בדוחותיה הכספיים, ברבעון השלישי 2025, ברווח בסך של 34 מיליון דולר (116 מיליון ש"ח) בסעיף רווח מעליה לשליטה. בנוסף, הכירה החברה 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- 396 מיליון ש"ח (אשר נצברו ממועד השקעת החברה ב-CARR ועד מועד העליה לשליטה), הפסד זה מהפרשי תרגום אינו מפחית את הונה של החברה אלא מהווה סיווג בין קרנות ההון לרווח והפסד.
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 13 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.



אמות אטריום / רמת גן / אמות

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 השלישי 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 30/6/2025 (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 השלישי 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

17 בנובמבר 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 השלישי 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 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, 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

17 בנובמבר 2025



אלוני חץ / נכסים והשקעות בע"מ / בריתניה (דמויה) / WATERSIDE HOUSE / BROOKTON EVERLAST

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 30/9/2025

לעניין מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30/9/2025 ראה דוח מידי מיום 18/11/2025.



אלוני חץ / ENERGI



מכתבי הסכמה של רואי החשבון

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ



תאריך: 17 בנובמבר, 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 מאי 2024**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי, 2024:

- (1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 בנובמבר, 2025 על הדו"ח רווח או הפסד ורווח כולל אחר פרפורמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר 2025 ו-2024.

בכבוד רב,

בריטמן 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