



אלון חץ / TOHA II / תל אביב



דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2026

אלון חץ נכסים והשקעות בע"מ

החברה נוקטת את מירב המאמצים ומשקיעה משאבים רבים על מנת לספק לציבור מידע שוויוני, מכובד, נגיש ומקצועי. הדוח התקופתי של החברה למחצית הראשונה לשנת 2026 המצ"ב הינו דוח מונגש ("הדוח המונגש"). יודגש כי בכל מקרה של אי התאמה (ככל שמתקיימת אי התאמה כאמור) בין המידע המובא בדוח המונגש ובין המידע הכלול בדוח למחצית הראשונה לשנת 2026 אשר פורסם על ידה ביום 18.8.2026 במגנ"א ובמאי"ה (מספר אסמכתא: 2026-01-077032), המידע המחייב הוא המידע המוצג בדוח למחצית הראשונה לשנת 2026 שפורסם כאמור לעיל במגנ"א ובמאי"ה.



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

הפניה לדיווח על מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

מכתב הסכמה של רואה החשבון



מדוטאון סנטר / וושינגטון די.סי. ארד' / CARR

רמת גן, 17 באוגוסט 2026

דוח הדירקטוריון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

הדירקטוריון של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (להלן: "התקופה המדווחת"). דוח דירקטוריון זה והעידוכים בו, נערכו בהנחה כי בפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, שפרסמה החברה ביום 18 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-023715), לרבות פרק "תיאור עסקי התאגיד", "דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד", "פרטים נוספים על התאגיד" ו-"הדוחות הכספיים המאוחדים" (להלן, יחד: "הדוח התקופתי לשנת 2025").

1. תאור תמציתי של הקבוצה

לחברה ולחברות המאחדות 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 בארה"ב, פולין, ליטא ובישראל.

1.1 השקעות עיקריות של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב ליום 30 ביוני 2026:

פעילות בישראל

החזקה בשיעור של 51.17% באמות השקעות בע"מ (להלן: "אמות"), שהינה חברה ציבורית 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 אפקטיבית בשיעור של 80.75% בהון של Carr Properties (להלן: "CARR"), שותפות אמריקאית המחזיקה בחברה המחזיקה נדל"ן מניב שכל נכסיה ממוקמים בארה"ב, באזור מטרופולין וושינגטון די.סי. ובוסטון. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.5 להלן.

פעילות בבריטניה

- החזקה בשיעור של 85.57% 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 2.3.6 להלן.

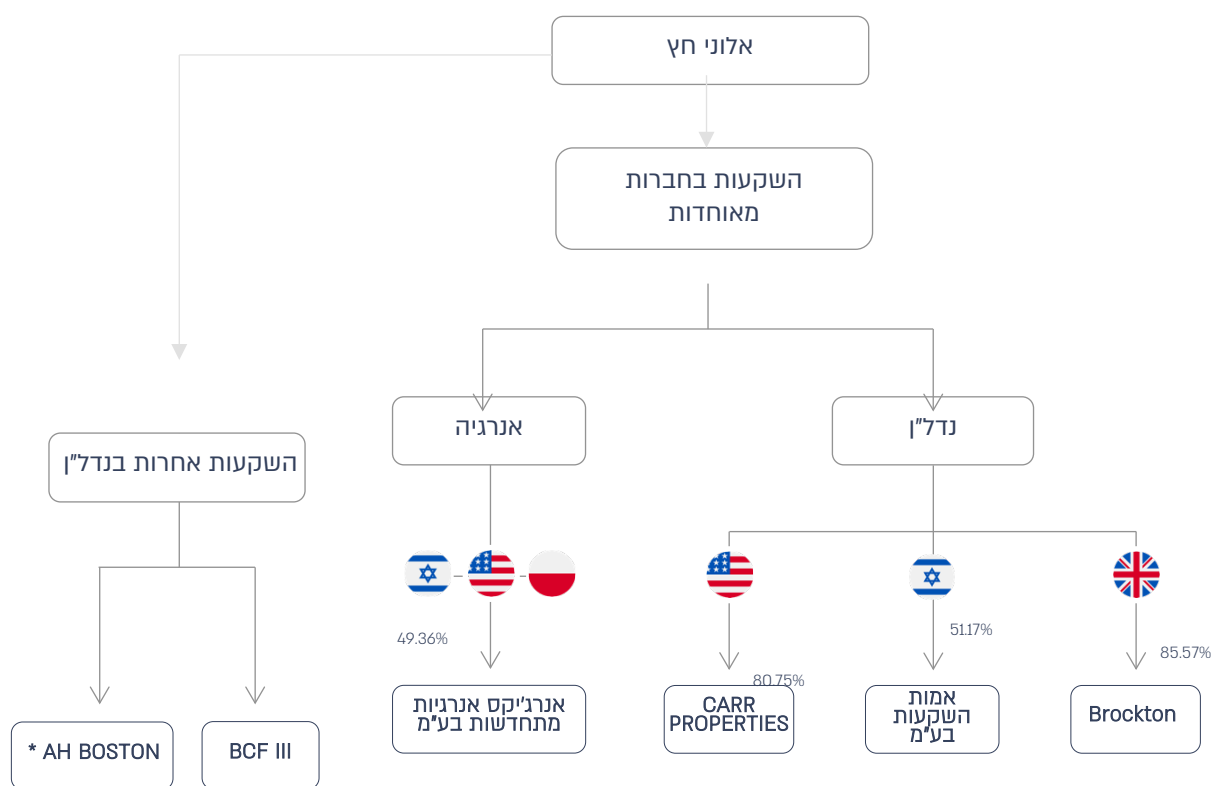
השקעות אחרות בתחום הנדל"ן המניב

- החזקה בשיעור של 55% מזכויות האקוויטי ו- 50% מהשליטה בשלוש חברות נכס במטרופולין של בוסטון. שניים מהנכסים הינם ב- CBD של בוסטון ואחד במזרח קיימברידג'.
- החזקה בקרן נדל"ן מניב בריטית.

1.2 השקעות הקבוצה בתחום האנרגיות המתחדשות ליום 30 ביוני 2026:

החזקה של 49.36% באנג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "אנג'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 בארה"ב, פולין, ליטא וישראל. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.7 להלן.

1.3 להלן ההחזקות העיקריות של הקבוצה ליום 30 ביוני 2026:



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

1.4 מדדי בורסה

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

1.5 אירועים עיקריים מתחילת שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח:

אלוני חץ (החברה סולו מורחב)	■ גיוס חוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה יז') בהיקף של 335 מיליון ש"ח ענ במח"מ של 7.65 ובתמורה נטו בסך כולל של כ- 353 מיליון ש"ח. ■ הארכת מסגרות אשראי עם בנקים בישראל בהיקף כולל של 400 מיליון ש"ח. ■ התקשרות בהסכם מסגרת אשראי חדש עם בנק בישראל בהיקף של 150 מיליון ש"ח.
אמות	■ גיוס חוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה ט') ו-(סדרה י') בהיקף של 505 ו-236 מיליון ש"ח ענ (בהתאמה), במח"מ של 7.59 ו- 6.95 (בהתאמה), ובתמורה כוללת נטו בסך של כ- 777 מיליון ש"ח.
CARR PROPERTIES	■ רכישת בניין משרדים מסוג Class A (1401 New York Ave) הממוקם בווישינגטון די.סי, בשותפות עם משקיע מוסדי אמריקאי (חלק Carr - 25%) בתמורה ל-85 מיליון דולר. ■ צירוף משקיע מוסדי אמריקאי (75%) לפרוייקט הקמת דירות להשכרה בצפון וירג'יניה 3033 Wilson בתמורה ל-31 מיליון דולר.
אנרג'יקס	■ חיבור לרשת החשמל של מערכות בהספק כולל של כ-43MW בארה"ב וכ-71MWh מערכות אגירה (Stand Alone) בפולין. ■ התקשרות בעסקאות לרכישת פרויקטים בארה"ב ובליטא בהיקף של מעל 0.9GW. ■ השלמת עסקאות רכישת פרויקטים בליטא בהספק כולל של כ-626MW (כ-220MW רוח ועד 60MWp פוטו-וולטאי) וכ-286MWh (אגירה). ■ השלמת מימון פרויקטאלי והשקעת שותף מס בגין פרויקט נוסף בהספק של 152MWp מצבר E5 בארה"ב בהיקף של עד 236 מיליון דולר.

1.6 תמצית נתונים עיקריים – הקבוצה

תוצאות כספיות עיקריות – דוחות מאוחדים						
שנת	רבעון 2	רבעון 1	חציון 1	חציון 2	יחידה	שינוי % ¹
2025	2025	2025	2025	2026		
39	1,668,831	353,161	485,886	702,295	979,444	אלפי
	385,136	287,865	9,675	295,090	(6,671)	אלפי
(37)	(40,461)	(550)	17,290	52,576	33,280	אלפי
4	755,665	195,859	193,302	365,152	378,674	אלפי
44	407,768	53,720	77,420	112,647	161,766	אלפי
(80)	545,152	291,630	(107,825)	456,586	90,803	אלפי
	7,439	134,332	(178,774)	201,306	(102,238)	אלפי
	(22,136)	(148,834)	(449,599)	60,641	(422,958)	אלפי
						ש"ח
(.7)	47,327,456		41,755,709	47,009,639	אלפי	
(6.3)	13,089,187		11,618,905	12,265,139	אלפי	
2	27,810,470		22,316,892	28,369,730	אלפי	
3.6	25,721,420		22,576,163	26,638,509	אלפי	
	56.9		56.4	58.8	%	
תוצאות כספיות עיקריות - סולו מורחב ⁵						
(5.0)	11,845,001		11,268,929	11,251,483	אלפי	
(9.1)	5,608,853		5,388,254	5,097,711	אלפי	
(2.3)	6,089,326		5,802,493	5,947,604	אלפי	
2.3	5,714,654		5,293,407	5,844,953	אלפי	
	49.8		49.2	52.4	%	
נתוני רווח (הפסד) למניה						
	0.03	0.63	(0.79)	0.94	(0.45)	ש"ח
	(.10)	(.69)	0.63	0.28	(1.87)	ש"ח
4.2	0.96	0.24	0.25	0.48	0.50	ש"ח
(9.2)	24.81			25.06	22.53	ש"ח
2.1	29.02			29.64	27.28	ש"ח
(15.4)	39.20			34.89	33.16	ש"ח

1. נתונים מאזניים 30.6.2026 לעומת 31.12.2025 נתונים תוצאתיים 1-6/2026 לעומת 1-6/2025.

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

3. חוב פיננסי המוצג בניכוי יתרות מזומנים.

4. חוב פיננסי נטו כשיעור מסך מאזן בניכוי יתרות מזומנים.

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

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

1.7 תמצית נתונים עיקריים – חברות מוחזקות

שנת	רבעון 2	רבעון 2	חציון 1	חציון 1		
2025	2025	2026	2025	2026		
					השקעה בישראל - אמות השקעות בע"מ (שיעור החזקה ליום	
					30.6.2026 (51.17%)⁷	
111			113	111	יחידה	מספר נכסים מניבים
17,726,465			17,679,764	17,941,037	אלפי ש"ח	שווי נדל"ן להשקעה (ללא נדל"ן בהקמה) - כולל נדל"ן מוחזק למכירה
6.3			6.36	6.34	%	שיעור הייוון משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה
93.3			93.2	91.9	%	שיעור תפוסה בסוף תקופה
332,457			3,546,932	4,149,141	אלפי ש"ח	שווי נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית
3,781,206	249,872	290,778	263,159	290,778	אלפי ש"ח	התאמת שווי
1,059,707			44.6	43.5	%	שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן
801,788	262,846	270,317	527,174	539,673	אלפי ש"ח	NOI ⁸
20.0	203,492	211,963	405,345	399,787	ש"ח	FFO ⁹
25.0			19.6	20.2	ש"ח	שווי נכסי למניה (NAV per share)
3,781,206			22.8	18.5	ש"ח	מחיר למניה בסוף תקופה
					השקעה בארה"ב - Carr Properties Corporation (שיעור החזקה ליום	
					30.6.2026 (80.75%)¹⁰	
7			10	7	יחידה	מספר נכסים מניבים
1,648,639			1,896,996	1,613,877	אלפי דולר	שווי נדל"ן להשקעה (ללא נדל"ן בהקמה)
92.6			89.3	94.3	%	שיעור השכרה בסוף תקופה
3			2	3	יחידה	מספר נכסים בהקמה
64,769			34,036	53,156	אלפי דולר	שווי נדל"ן בהקמה עצמית
(13,833)	6,143	(7,122)	16,099	(11,809)		התאמת שווי הוגן
61.9			60.2	60.2	%	שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן
136,852	36,056	33,582	74,891	64,157	אלפי דולר	NOI ¹¹
56,962	15,578	14,803	33,587	27,351	אלפי דולר	FFO

7. 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.

8. Net Operating Income.

9. Funds from operations.

10. 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.

11. כולל NOI מניהול נכסים.

1.8 תמצית נתונים עיקריים – חברות מוחזקות (המשך)

שנת 2025	רבעון 2 2025	רבעון 2 2026	חציון 1 2025	חציון 1 2026	
					השקעה בבריטניה - Brockton Everlast Limited Inc. (שיעור החזקה ליום 30.6.2026 - 85.57%)
11			11	11	מספר נכסים מניבים
701,400			705,800	690,200	שווי נדל"ן להשקעה (ללא נדל"ן בהקמה וקרקעות בייזום) אלפי GBP
94.8			97.5	97.6	שיעור תפוסה בסוף תקופה %
492,250			454,150	464,100	נדל"ן בהקמה וקרקעות בייזום ¹² אלפי GBP
9,969	8,942	(65,587)	7,609	(66,429)	התאמת שווי הוגן אלפי GBP
29.1			29.0	28.2	שיעור חוב פיננסי מסך מאזן %
41,892	10,434	10,090	20,185	20,028	NOI אלפי GBP
20,061	6,494	4,863	8,541	9,392	FFO אלפי GBP
					השקעה באנרגיות מתחדשות - אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ (שיעור החזקה ליום 30.6.2026 - 49.36%)
1,400			1,209	1,400	הספק מותקן ממוצע פוטו וולטאיות מחוברות (MWp)-חלק יחידה אנרג'יקס
301.2			301.2	301.2	הספק מותקן ממוצע רוח מחוברות (MW)-חלק אנרג'יקס יחידה
0.189 GWh			0.189 GWh	0.5 GWh	הספק מותקן של אגירה (MWh)- חלק אנרג'יקס יחידה
6,578,233			5,794,654	6,214,871	יתרת מתקנים פעילים לייצור חשמל - לפי שווי ספרים אלפי ש"ח
3,816,543			3,804,846	4,913,188	יתרת מתקנים לייצור חשמל בהקמה- לפי שווי ספרים אלפי ש"ח
16.0			12.4	26.1	מחיר למניה בסוף תקופה ש"ח
1,004,391	209,700	237,105	397,297	469,842	EBITDA פרוויקטאלי אלפי ש"ח

¹² ליום 30 ביוני 2026 כלל פרוויקט משרדים בהקמה בלונדון בשווי של 218 מיליון ליש"ט וקרקעות לייזום בקיימברידג' בשטח של כ- 80 דונם בשווי של 246 מיליון ליש"ט עם זכויות לבנייה של כמיליון רגל רבוע.

2. הסברי הדיסקוריון למצב עסקי התאגיד

2.1 הסביבה העסקית:

1. להרחבה והעמקה בכל הקשור לסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בתחומי הנדל"ן המניב והאנרגיות המתחדשות – ראה[נ] פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2025.

2. תחום הנדל"ן מניב - להלן מידע אודות התפתחויות מהותיות אשר אירעו בסביבה העסקית של חברות הקבוצה העוסקות בתחום הנדל"ן המניב, מתחילת שנת 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוח:

א. התפתחויות בישראל

המחצית הראשונה של שנת 2026 התאפיינה בהמשך אי-ודאות הגיאופוליטית. האינפלציה השנתית ירדה, בשונה מהמגמה בעולם, והתייצבה סביב מרכז טווח היעד. שיעור האבטלה נותר ברמה נמוכה, למעט עלייה זמנית במהלך מבצע "שאגת הארי". על רקע אלו, ובהתחשב באי-הודאות הגבוהה, הועדה המוניתרית של בנק ישראל הפחיתה את ריבית בנק ישראל בהדרגה במשך המחצית הראשונה - בהחלטות בינואר, מאי ויולי 2026 ב-0.25 נקודות אחוז בכל החלטה, כך שבסיום המחצית הראשונה של שנת 2026, ריבית בנק ישראל עמדה על רמה של 3.5%.

בהתאם לתרחיש הבסיס שנכלל בתחזית המאקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2026, צפוי התוצר לצמוח בשנת 2026 ב-4.0% ובשנת 2027 ב-5.5%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027), צפוי לעמוד על 1.8% (ובמהלך שנת 2026 על 1.8%) והריבית הממוצעת ברבעון השני של 2027 צפויה לעמוד על 3.0%. ככל שתקציב הביטחון לא יוגדל מעבר לרזרבות שהוקצו בתקציב, הגירעון בתקציב המדינה צפוי לעמוד על 4.9% תוצר בשנת 2026 ועל 4.2% בשנת 2027. יחס החוב לתוצר צפוי להתייצב על כ-69% בשנים אלה.

ב. התפתחויות בארה"ב

במהלך הרבעון השני של 2026, רשמה הכלכלה האמריקאית צמיחה בשיעור שנתי של 1.5%, לעומת 2.1% ברבעון הראשון של 2026. הירידה בצמיחה משקפת ירידה בהוצאות הממשלה וקיצוץ בהשקעות וצמיחת היבוא, אשר קוזזו מעט מעלייה בהוצאות הצרכנים. שיעור האבטלה בארה"ב ירד במעט מ-4.3% במרץ 2026 ל-4.2% ביוני 2026, ומעיד על חוזק בשוק העבודה.

שיעור האינפלציה ברבעון השני של 2026, עלה מעט לרמה שנתי של כ-3.5%, לעומת כ-3.3% ברבעון הראשון של שנת 2026, בעיקר בשל המשך עלייה בעלויות האנרגיה, הנובעת מהתנאים הגיאופוליטיים הבלתי יציבים. ה-Federal Reserve הותיר את הריבית ללא שינוי על 3.5%-3.75%, תוך ציון האינפלציה המתגברת וסביבת אי הוודאות הכלכלית. ריבית ה-10 שנים עלתה ועומדת על כ-4.69%, נכון ליולי 2026.

ושינגטון די.סי.

נכון לחודש מרץ 2026, שיעור ה-vacancy הכולל במשרדי Trophy עמד על 11.9%, לעומת 19.4% במשרדי Class A. מרבית השטחים הפנויים (כ-70%) מרוכזים בבניינים Class B+C.

דמי השכירות המבוקשים הממוצעים למשרדי Trophy עלו לשיא של 94 דולר לרגל רבוע, בעוד דמי השכירות המבוקשים למשרדי Class A עמדו על 72 דולר לרגל רבוע.

היקף עסקאות השכירות ברבעון השני של 2026 הסתכם בכ-1.2 מיליון רגל רבוע, נמוך מהממוצע הרבעוני ארוך-הטווח של 1.8 מיליון רגל רבוע, אם כי צבר העסקאות הקיים מעיד על כך שהפער צפוי להיסגר עד סוף השנה. על אף ששיעור נכסי ה-Trophy מהווים רק כ-9% מהמלאי, שיעור ההשכרות בנכסים אלו היווה כ-23% מכלל ההשכרות. המשך הגידול במחצית הראשונה של 2026 בשיעור החזרה למשרדים, התבטא בכך שכ-85% מהשוכרים שכרו שטחים זהים או גדולים יותר בחוזים חדשים.

צבר הפרויקטים למשרדים בבנייה חדשה נמצא ברמות נמוכות היסטורית, עם שלושה בניינים בלבד אשר 75% משטחיהם מושכרים מראש.

שוק הדיור להשכרה – אזור מטרופולין וושינגטון הוא אחד משוקי הדיור להשכרה הגדולים בארה"ב. נכון לרבעון השני של 2026, שיעור התפוסה באזור המטרופולין עמד על 94%, וההערכות הן כי דמי השכירות יצמחו בכ-2.1% ב-12 החודשים הקרובים – מגמה הפוכה לעומת החולשה שדווחה ברבעון הראשון של השנה.

נכון לרבעון השני, כ-13,600 יחידות דיור נמצאות בבנייה באזור המטרופולין, המהוות כ-1.9% בלבד מהמלאי הקיים, דבר המשקף צבר מוגבל יחסית של היצע חדש ביחס למחסור הכולל בדיור באזור. שכירות ממשיכה להוות הנחה משמעותית לעומת בעלות על דירה באזור, בשיעור של כ-40%-50% מתחת לעלות הבעלות, מה שתומך בביקוש מתמשך לשכירות.

בוסטון

נכון לרבעון השני של 2026, עמד שיעור ה-vacancy הכולל במשרדי Trophy על 7.5%, לעומת 20.5% במשרדים Class A. נכון לרבעון השני של 2026, לא קיימים פרויקטים חדשים לבנייה של מגדלי משרדים.

דמי השכירות נותרו יציבים, כאשר דמי השכירות המבוקשים הממוצעים למשרדי Trophy עומדים על 92 דולר לרגל רבוע, לעומת 71 דולר לרגל רבוע למשרדי Class A.

היקף עסקאות השכירות ברבעון השני של 2026 עלה ביחס לרבעון קודם בכ-2.1% והביקוש למשרדים נותר יציב. סך שטחי ה-sub lease המשיך את מגמת הירידה לכ-2.5 מיליון רגל רבוע, הרמה הנמוכה ביותר מאז פברואר 2022.

ג. התפתחויות בבריטניה

על פי התחזית המעודכנת של הבנק של אנגליה (להלן: "BoE") שיעור הגידול בתוצר הבריטי בשנת 2026 חזוי להיות 1.1% לעומת 1.3% בשנת 2025. שיעור האבטלה בבריטניה נותר ללא שינוי על 4.9% בשלושת החודשים שהסתיימו במאי 2026, בהשוואה לשלושת החודשים שהסתיימו באפריל 2026.

שיעור האינפלציה השנתי בבריטניה ירד ל-2.6% ביוני 2026, עדיין מעל ליעד 2%, ולכן הותירה הוועדה המוניטרית של ה-"BoE" את הריבית ללא שינוי על 3.75% ביולי 2026.

בעקבות משבר מנהיגותי ואובדן האמון בתוך מפלגת הלייבור בראשה, החליט ראש הממשלה קיר סטארמר להתפטר וראש עיריית מנצ'סטר, אנדי ברנהאם, הפך לראש הממשלה החדש ב-20 ביולי 2026.

בעקבות התפתחויות פוליטיות אלו, שגרמו להחרפה בסנטימנט הכלכלי, בשילוב המתיחות בין ארה"ב לאיראן, עלתה רמת הסיכון של הריבית ארוכת הטווח בבריטניה. התשואה על אגרות החוב הממשלתיות (Gilt) ל-10 שנים עלתה בכ-50 נקודות וחצתה את רף ה-5% במהלך חודש מאי השנה.

לונדון

סך פעילות השכרת המשרדים בלונדון ברבעון השני של 2026, הסתכמה ב-2.6 מיליון רגל רבוע, כ-6% מעל ממוצע העשור האחרון. נכון למחצית הראשונה של שנת 2026, סך ההשכרות עמד על כ-4.8% מיליון רגל רבוע. 33% מכלל פעילות ההשכרה הייתה של חברות AI.

מחיר השכירות בנכסי פריים עלה לכ-190 ליש"ט לרגל רבוע ב-West End וכ-95 ליש"ט לרגל רבוע ב-City, המשקפים צמיחה שנתית בדמי השכירות של 15% וכ-6% (בהתאמה), ביחס לתקופה המקבילה.

היצע השטחים הפנויים במרכז לונדון ירד ברבעון השלישי ברציפות ל-21.6 מיליון רגל רבוע, והביא לירידה בשיעור ה-Vacancy ל-8.6%. היצע השטחים החדשים עמד על 2.5 מיליון רגל רבוע, כאשר שיעור ה-Vacancy של נותר נמוך מאוד על 1.1% בלבד.

היקף שטחי המשרדים הנמצאים בבנייה לאספקה עד לתום שנת 2029 עומד של כ 14.4 מיליון רגל רבוע, מהם 35% הושכרו מראש.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של ההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית שבה פועלת הקבוצה, כמפורט לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק 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. מובהר כי אין כל ודאות כי ההערכות האמורות לעיל יתממשו, כולן או חלקן וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה. למידע נוסף אודות גורמי הסיכון אליהן חשופה הקבוצה, ראה סעיף 4 לדוח הדירקטוריון שבדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

2.2 דוח על המצב הכספי

סעיף בדוח על המצב הכספי	30.6.26 מיליוני ש"ח	31.12.25 מיליוני ש"ח	הערות והסברים
מזומנים ושווי מזומנים	1,169	2,089	לדוח תזרים - ראה סעיף 2.6 להלן.
נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין (כולל נכסים מיועדים למימוש)	30,593	31,004	הקיטון נובע בעיקר מהשפעת שערי חליפין על הנדל"ן של BE ו-Carr, בסך של 760 מיליון ש"ח. בקיזוז השקעות בנדל"ן בהקמה ובנכסים מניבים קיימים בסך של 446 מיליון ש"ח ומממערב של נכס לחברה כלולה בשל הכנסת שותף בסך 110 מיליון ש"ח.
השקעות בחברות כלולות וניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	1,236	1,206	
מתקנים לייצור חשמל - פעילים ובהקמה	11,777	11,053	עיקר הגידול נובע מהשקעה בייזום והקמה של פרויקטים על ידי אנרג'יקס בארה"ב ובישראל בקיזוז רישום הפסד מירידת ערך פרויקט אר"ן בסך של 185 מיליון. לפירוט בדבר מתקנים לייצור חשמל ראה באור 5 לדוחות הכספיים.
נכסים אחרים	2,235	1,975	בעיקר גידול בפיקדונות.
סך - הכל נכסים	47,010	47,327	
הלוואות ואגרות חוב	28,425	27,800	לפירוט בדבר עיקרי השינויים בחוב הפיננסי של הקבוצה - ראה סעיף 2.4.3 להלן.
התחייבויות אחרות	6,320	6,438	
סך - הכל התחייבויות	34,745	34,238	
הון המיוחס לבעלי המניות	5,098	5,609	לפירוט בדבר עיקרי השינויים בהון המיוחס לבעלי המניות - ראה סעיף 2.7.2 להלן.
זכויות מיעוט	7,167	7,480	

סעיף בדוח על המצב הכספי	30.6.26 מיליוני ש"ח	31.12.25 מיליוני ש"ח	הערות והסברים
סך הכל הון	12,265	13,089	
סך הכל התחייבויות והון	47,010	47,327	

2.3 השקעות

2.3.1 להלן ההשקעות של החברה (סולו מורחב) ליום 30 ביוני 2026:

חברה מוחזקת	מטבע	כמות מניות	יתרה בסכרי החברה (סולו מורחב)	שווי באלפי ש"ח	בסיס מדידה של השווי
אמות	ש"ח	252,715,062	5,083,729	4,684,751	שווי בורסה - סחיר
אנרג'יקס	ש"ח/אירו/זלוטי/USD	285,984,236	1,088,799	7,548,185	שווי בורסה - סחיר
CARR	USD	-	1,602,489	1,602,489	שווי מאזני
AH BOSTON	USD	-	257,956	257,956	שווי מאזני
BROCKTON EVERLAST	GBP	-	2,731,360	2,731,360	שווי מאזני
BROCKTON FUNDS	GBP	-	181,113	181,113	שווי מאזני

בסיס מדידה של השווי	יתרה בספרי החברה			מטבע	חברה מוחזקת
	שווי	(סולו מורחב)	כמות מניות		
	104,918	104,918			אחר ¹³
	17,110,772	11,050,364			סך-הכל

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		חציון 1 2026	
	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח		
111	-	111		אמות- רכישה בבורסה
134	-	134		Brockton Everlast
11	2	9		AH Boston
256	2	254		

2.3.3 שערוכי נדל"ן והפחתות שווי

2.3.3.1 שערוכי נדל"ן

¹³ כולל בעיקר מזומנים בסך של 103 מיליון ש"ח.

להלן ריכוז שערוכי הנדל"ן להשקעה שרשמו החברות המוחזקות של החברה בתקופה המדווחת:

חברה	מטבע פעילות	חציון 1 2026		חציון 1 2026	
		במיליוני מטבע פעילות החברה המוחזקת (100%)	חלק החברה במיליוני ש"ח	חלק החברה במיליוני ש"ח	חלק החברה במיליוני ש"ח
אמות	ILS	290	146	146	146
BROCKTON	GBP	(66)	(226)	(226)	(223)
CARR	USD	(12)	(29)	(29)	(17)
AH Boston	USD	(2)	(4)	(4)	(4)
סך הכל			(113)	(98)	

הגורמים העיקריים לשערוכי הנדל"ן בתקופה המדווחת:

אמות - כולל 167 מיליון ש"ח בגין פרויקט Toah 2 מהפחתת שיעורי ההיוון בשל התקדמות הפרויקט לשלבי סיום הקמה לרבות השכרות נוספות במגדל.

BE - בשל העלאת שיעורי ההיוון ב- 0.25% (כתוצאה מעליית תשואות אגרות החוב הממשלתיות) אשר גרמו בין היתר לירידה בסך של 50 מיליון ליש"ט בשווי קרקעות לפיתוח זכויות בנייה.

Carr - בעיקר בגין רישום של הכנסות SLR (Straight Line Rent) כתוצאה מהשכרות חדשות.

להלן ריכוז שערוכי הנדל"ן להשקעה שרשמו החברות המוחזקות של החברה בתקופה המקבילה:

חברה	מטבע פעילות	חציון 1 2025		חציון 1 2025	
		במיליוני מטבע פעילות החברה המוחזקת (100%)	חלק החברה במיליוני ש"ח	חלק החברה במיליוני ש"ח	חלק החברה במיליוני ש"ח
אמות	ILS	264	134	134	127
BROCKTON	GBP	8	31	31	36
CARR	USD	19	32	32	15
AH Boston	USD	(20)	(40)	(40)	(40)
סך הכל			157	138	

2.3.3.2 הפחתות שווי

הפסד מירידת ערך של חוות רוח בהקמה ברמת הגולן בפרויקט אר"ן, לפירוט ראה סעיף 2.3.7.2

4-6/2025	4-6/2026	1-6/2025	1-6/2026	
מיליוני ש"ח				
(36)	(185)	(36)	(185)	אנרג'קס 100%
(18)	(90)	(18)	(90)	חלק החברה

2.3.4 השקעה בנדל"ן בישראל – באמצעות אמות:

ליום 30 ביוני 2026 מחזיקה החברה באמות בשיעור של 51.17%. במהלך תקופת הדוח רכשה החברה בבורסה מניות אמות בהיקף כספי של כ- 111 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 2025.

2.3.4.2 מידע על פרויקטים בפיתוח ליום 30.6.2026:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער לפרויקטי ם בהקמה	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי חלק אמות	עלות מצטברת	שווי הפרויקטים בספרי אמות	עלות בניה משוערת	NOI מוערך במועד אכלוס מלא	תשואה צפויה על העלות
---------	-------	-------------	----------------------------------	----------------------	-------------	--------------------------	-------------	---------------------------	------------------	---------------------------	----------------------

פרויקטים יזמיים בהקמה¹⁴

חלק אמות - במיליוני ש"ח

ToHa2	תל אביב	משרדים	2026	154,400	50%	77,200	1,169	1,916	1,700-1,750	150-165	9.2%
מתחם הלחי ¹⁵	בני ברק	משרדים	2026	86,920	50%	43,460	507	470	630-670	44-48	7.1%
מתחם K ירושלים ¹⁶	ירושלים	משרדים	2029	93,000	50%	46,500	182	182	750-800	49-53	6.6%
סך הכל				334,320		167,160	1,858	2,568	3,080-3,220	-243 266	7.9%

פרויקטים להקמה תלוי שוכר^{17, 18}

פלטניום שלב ב' ¹⁹	פתח תקוה	משרדים		20,000	100%	20,000		40	210-230		
אמות שאול שלב א'	כפר סבא	משרדים		35,000	50%	17,500		61	160-180		

14 עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.

15 נכון למועד פרסום הדוח, קומות המסחר פתוחות לקהל. השותפות חתמה על חוזים בהיקף של כ- 13,000 מ"ר (חלק אמות - 50%), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים לשותפות של כ- 22 מיליון ש"ח (חלק אמות - 50%).

ברבעון השני של שנת 2025, סווג חלק המסחר מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ובעקבות זאת השתנה שיעור התשואה הצפוי לחלק המשרדים ל- 7.1%.
16 בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם K בירושלים.

17 עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

18 מתחם ה-1,000 בראשון לציון – קיים הסכם אופציה למכירת הנכס ועל כן ירד מפרוייקטים להקמה תלוי שוכר ונכלל תחת "פרוייקטים אחרים" להלן.

19 בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטניום שלב א'.

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מועד סיום משוער לפרויקט	מ"ר לשיווק עילי 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי חלק אמות	עלות מצטברת	שווי הפרויקטים בספרי אמות	עלות בניה משוערת	NOI מוערך במועד אכלוס מלא	תשואה צפויה על העלות
סך הכל				55,000		37,500		101	370-410		
סך הכל פרויקטים בהקמה				389,320		204,660		2,669	3,450-3,630		

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר סיום משוער של פרויקטים בהקמה ובדבר התשואה הצפויה, ה-NOI המוערך ועלות הבניה המשוערת הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. המידע מבוסס על נתונים הקיימים והידועים לאמות ביום פרסום דוח זה ועל הערכותיה. המידע עלול להשתנות אף באופן מהותי כתוצאה מגורמים הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תתקבלנה בהתרחש איזה מגורמי הסיכון המשפיעים על פעילותה של אמות, כמפורט בסעיף 4 לדוח הדיסקוריון הכלול בדוח התקופתי לשנת 2025, ואשר אינם בשליטת אמות ולפיכך, אין וודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.

2.3.4.3 מידע על פרויקטים בתכנון ליום 30.6.2026:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק אמות במ"ר	שווי הפרויקט בספרי אמות במיליוני ש"ח
---------	-------	-------------	-------------	---------------------------------------	--------------------------------------

פרויקטים בייזום לתכנון ורישוי:

ToHa3/ToHa4	תל אביב	משרדים	50%	100,000	259
בית אמות-רבד	תל אביב	משרדים	50%	30,000	130
קרקע הסוללים	תל אביב	משרדים	100%	110,000	211
זכויות בניה מרלו"ג צריפין	צריפין	לוגיסטיקה	100%	200,000	253
פרויקט מגורים אזור	אזור	מגורים	100%	187 יח"ד	132
מגרש 300	תל אביב	מגורים/משרדים	50%	63 יח"ד	134
פרויקטים אחרים (ראה טבלה להלן פרויקטים עיקריים)					361
סך הכל פרויקטים לתכנון ורישוי					1,480
שם הפרויקט	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	תוספת שטח עילי לשיווק - חלק אמות במ"ר	

פירוט פרויקטים עיקריים תחת פרויקטים אחרים

אמות משפט (תב"ע בתוקף)	תל אביב	משרדים	73%	20,000
אמות משפט (תב"ע בתוקף)	תל אביב	מגורים	73%	115 יח"ד
אמות ביטוח	תל אביב	משרדים	86%	60,200
מגדל המאה - אבן גבירול	תל אביב	משרדים	46%	27,600

32,000	100%	משרדים	תל אביב	בית אירופה
--------	------	--------	---------	------------

הנתונים בטבלה זו לעיל, מבוססים על הערכות אמות בנוגע לניצול זכויות הבנייה בחלק מהפרויקטים הנ"ל, ובהתאם, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32 א' לחוק ניירות ערך. הערכות אמות אלו נסמכות, בין היתר, על מידע הקיים בידי הנהלת אמות, נכון למועד פרסום הדוח, הכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים, אשר עלולים לא להתממש, או להתממש באופן שונה מזה שהעריכה אמות, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים, ובעיקר ברשויות השונות, בהבשלת התהליכים הנוגעים לאפשרויות ההשבחה והתכנון, שמטבע הדברים אינם בשליטתה של אמות, ובכך להביא לשינוי (ואף לשינוי מהותי), בנתונים הנזכרים בטבלה לעיל, כך שאין וודאות כי פרויקטים אלו אכן יצאו לפועל.

2.3.4.4 להלן ה-FFO של אמות:

FFO - אמות השקעות בע"מ				
באלפי ש"ח				
חציון 1 2026	חציון 1 2025	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	2025

492,197	457,497	328,825	298,266	781,833
(291,698)	(267,420)	(291,698)	(250,623)	(347,387)
920	4,260	920	750	14,930
90,758	77,702	61,757	48,697	100,375
292,177	272,039	99,804	97,090	549,751

רווח לשנה

התאמות:

רווח משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממכירת נדל"ן להשקעה

עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד

השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל

FFO - לפי גישת הרשות

גישת ההנהלה, התאמות נוספות:

הוצאות מסים ומימון שנים קודמות בגין הסכם שומות ואחרות (**)

תשלום מבוסס מניות

פחת והפחתות

הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב

FFO - לפי גישת ההנהלה

5,700	(950)	5,700	(475)	43,664
5,087	4,448	2,569	2,330	9,108
1,575	1,483	782	756	3,023
95,248	128,325	103,108	103,791	196,242
399,787	405,345	211,963	203,492	801,788

להלן פירוט ה-FFO בהתאם לגישת ההנהלה:

NOI

הוצאות הנהלה וכלליות

539,673	527,174	270,317	262,846	1,059,707
(34,452)	(30,195)	(18,059)	(14,978)	(61,787)

FFO - אמות השקעות בע"מ				
באלפי ש"ח				
חציון 1	חציון 1	רבעון 2	רבעון 2	2025
2026	2025	2026	2025	2025
(78,786)	(74,189)	(40,419)	(38,878)	(141,039)
(26,605)	(16,256)	115	(4,897)	(52,841)
(43)	(1,189)	9	(601)	(2,252)
399,787	405,345	211,963	203,492	801,788
146,261	139,359	50,089	49,556	277,873
200,276	207,158	106,378	103,865	407,176

הוצאות מימון

מיסים שוטפים

אחרות

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

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

(**) התאמה של הוצאות מסים שנים קודמות והוצאות מימון בגין הסכם שומות לשנים 2020 - 2023.

2.3.5 השקעה ב- CARR

ליום 30 ביוני 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, שיעור ההחזקה האפקטיבי של הקבוצה ב- Carr עומד על 80.75%.

2.3.5.1 מידע אודות פעילות Carr

למידע אודות פעילות Carr ראה פרק ג' לדוח תאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2025.

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

- למידע נוסף אודות צירוף שותף לפרויקט להקמת בניין למגורים להשכרה 3033 Wilson בצפון וירג'יניה, ראה ביאור 1.6 לדוחות הכספיים.
- למידע נוסף אודות עסקה לרכישת בניין המשרדים 1401 New York Ave בווינגטון די.סי ראה ביאור 1.6 לדוחות הכספיים.

2.3.5.3 מידע על פרויקטי מגורים להשכרה בשלבי הקמה ליום 30.6.2026:

א. בהתאם לאסטרטגיה העסקית המתוארת בסעיף 8 לפרק ג' 1 בדוח התקופתי לשנת 2025, מקימה Carr כיזמית פרויקטים למגורים להשכרה בווינגטון די.סי ובצפון וירג'יניה. בחלק מהפרויקטים מצרפת Carr שותפים מוסדיים אמריקאים. במעמדה כשותף מנהל, זכאית Carr לקבלת דמי ניהול מחברות הפרויקטים ובנוסף לעמלת הצלחה (Carry Interest) בשל רווחיות עודפת (ככל שתושג), מעל לתשואת יעד (Hurdle Rate).

ב. להלן מידע אודות צבר הפרויקטים בשלבי הקמה ליום 30.6.2026, במונחי בעלות מלאה (100%):

פרויקט	2121 Virginia	3033 Wilson	425 Montgomery
מיקום	ווינגטון DC	ארלינגטון, וירג'יניה	אלכסנדריה, וירג'יניה
גודל (רגל רבוע)	230,000	300,000	250,000

425 Montgomery	3033 Wilson	2121 Virginia	פרויקט
237	315	299	מספר יחידות
\$ 130 מיליון	\$ 148 מיליון	\$ 134 מיליון	תקציב הקמה כולל
\$ 49 מיליון	\$ 105 מיליון	\$ 105 מיליון	עלויות שנותרו להשלמה
\$ 8 מיליון	\$ 10 מיליון	\$ 11 מיליון	Stabilization NOI במצב
רבעון 4 2026	רבעון 1 2028	רבעון 1 2028	סיום הקמה

להלן מידע אודות שיעור הבעלות של Carr בפרוייקטים האמורים:

425 Montgomery	3033 Wilson	2121 Virginia	פרויקט
10%	25%	100%	אחוז בעלות

ג. למועד פרסום הדוח, סך השקעתה של Carr בפרוייקטים המתוארים לעיל הינה 45 מיליון דולר. Carr צפויה להשקיע סך נוסף של 18 מיליון דולר בפרוייקטים האמורים עד לסיום הקמתם. Carr צופה כי חלקה ברווח היזמי בשנים הקרובות, לרבות מרכיב עמלת הצלחה בפרוייקטים האמורים לעיל, יסתכם בכ- 95 מיליון דולר.

ד. Carr שואפת להרחיב את תחום המגורים להשכרה ובוחנת רכישה של נכסים נוספים ליזמות באזורים המתוארים לעיל.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר סיום משוער של פרוייקטים בהקמה, ה-NOI המוערך, עלות הבניה המשוערת, הגעה להיקף השכרות למצב stabilization הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. המידע מבוסס על נתונים הקיימים והידועים להנהלת Carr ביום פרסום דוח זה ועל הערכותיה. המידע עלול להשתנות אף באופן מהותי כתוצאה מגורמים הקשורים בדרישות בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בשינוי עלויות מחירי חומרי הבניה, ובגורמי סיכון נוספים אשר משפיעים על פעילותה של Carr ואשר להנהלת Carr אין שליטה עליהם, כמפורט בסעיף 4 לדוח הדיסקטוריון הכלול בדוח התקופתי לשנת 2025 ולפיכך התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאלו המפורטות מעלה.

2.3.5.4 להלן ה-FFO של CARR:

Carr FFO				
אלפי דולר				
שנתי	רבעון 2	רבעון 2	חציון 1	חציון 1
2025	2025	2026	2025	2026
47,877	22,206	7,752	53,543	16,347
(22,864)	(8,164)	6,342	(20,879)	10,443
4,154	1,908	1,493	2,753	2,092
333	5	26	(105)	33
35,468	1,362	1,499	2,286	2,563
64,968	17,317	17,112	37,598	31,478
(7,388)	(2,196)	(2,151)	(5,188)	(4,306)
(618)	457	(158)	1,177	179
56,962	15,578	14,803	33,587	27,351
136,852	36,056	33,582	74,891	64,157
(18,254)	(5,135)	(3,543)	(10,401)	(7,124)
(61,636)	(15,343)	(15,236)	(30,903)	(29,682)
56,962	15,578	14,803	33,587	27,351
120,538	26,675	35,215	57,753	66,472

רווח לתקופה

התאמות:

התאמות שוויון הוגן 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 וההנהלה המיוחס לרוב

לגישת ההנהלה התאמות נוספות:

NOI

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון

FFO - לפי גישת ההנהלה

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

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

ליום 30 ביוני 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה, בעקיפין, בכ- 85.57% מהזכויות ב-BE.

במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בהון BE כ-34 מיליון ליש"ט (כ-134 מיליון ש"ח).

2.3.6.1 מידע אודות פעילות BE

למידע נוסף אודות פעילות BE ראה פרק ד לדוח תאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2025.

2.3.6.2 מידע על פרויקט בהקמה ליום 30.6.2026 :

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	אלפי רגל רבוע לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הוגן ליום 30.6.2026	יתרה להשקעה בפרוייקט ליום 30.6.2026	יתרת הון עצמי להשקעה בפרוייקט ליום 30.6.2026	NOI חזוי באכלוס הפרוייקט (ממוצע טווח התחזית)
מיליוני ליש"ט									
Dovetail Building	City of London	משרדים	100%	430	2029	218	545	67	52

המידע המפורט בסעיף 2.3.6.2 זה לעיל אודות מועד סיום הבניה המשוער, יתרה להשקעה בפרוייקט, יתרת הון עצמי

להשקעה בפרוייקט וה- NOI החזוי באכלוס הפרוייקט, הינו מידע צופה כפי עתיד כהגדרתו בסעיף 32' לחוק ניירות ערך שכן הוא מושפע מגורמים שאינם תלויים ב- BE כגון עלויות בנייה, שינוי ברגולציה, היבטי איכות הסביבה וגורמי סיכון נוספים, אשר אינם בשליטתה של BE, כמפורט בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון שבדוח התקופתי לשנת 2025, ולפיכך אין כל ודאות כי הפרוייקט יושלם במועד, בעלויות או בתוצאות המתוכננים.

2.3.6.3 חוב פיננסי:

נכון ליום 30 ביוני 2026, ל-BE הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ-370 מיליון ליש"ט. לפרטים נוספים באור 12 ה 3 לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 8 ב לדוחות הכספיים.

2.3.6.4 להלן ה-FFO של BE:

FFO - BE					
באלפי ליש"ט					
2025	רבעון 2 2025	רבעון 2 2026	חציון 1 2025	חציון 1 2026	
23,859	15,013	(60,823)	13,880	(56,744)	רווח (הפסד) לתקופה
					התאמות:
(9,969)	(8,942)	65,587	(7,609)	66,429	הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(864)	(866)	-	(866)	-	ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS36
5,526	897	(230)	2,351	(950)	הפסד (רווח) משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
18,552	6,102	4,534	7,756	8,735	FFO - לפי גישת הרשות באלפי ליש"ט
					גישת ההנהלה, התאמות נוספות:
709	192	132	385	263	פחת והפחתות
800	200	197	400	394	תשלום מבוסס מניות
20,061	6,494	4,863	8,541	9,392	FFO - לפי גישת ההנהלה באלפי ליש"ט
					להלן פירוט ה-FFO בהתאם לגישת ההנהלה:
41,892	10,434	10,090	20,185	20,028	NOI
(9,362)	(2,677)	(2,264)	(4,998)	(4,532)	הוצאות הנהלה וכלליות
(12,469)	(1,263)	(2,963)	(6,646)	(6,104)	הוצאות מימון
20,061	6,494	4,863	8,541	9,392	FFO - לפי גישת ההנהלה באלפי ליש"ט
71,890	24,712	15,375	31,098	30,406	חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת הרשות באלפי ש"ח
77,739	26,341	16,486	34,244	32,694	חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת ההנהלה באלפי ש"ח

2.3.7 השקעה בתחום האנרגיות המתחדשות באמצעות אנרג'יקס

במסגרת פעילותה הכוללת של אנרג'יקס בארה"ב, פולין, ליטא וישראל, ההספק הכולל של מערכותיה מסתכם לתאריך אישור הדוח לסך של כ-1.7GW וכ-0.5GWh (אגירה) פרויקטים בהפעלה מסחרית, כ-2.4GW וכ-1.8Wh (אגירה) פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה, וכ-1.2GW וכ-1.3GWh (אגירה) פרויקטים בייזום מתקדם.²⁰ כמו כן, לאנרג'יקס פרויקטים בייזום, בתחום הפוטו-וולטאי ובתחום אנרגית הרוח בהספק של כ-4.5GW ופרויקטים בייזום בתחום האגירה בהספק של כ-10GWh (אגירה).

2.3.7.1 מידע אודות פעילות אנרג'יקס

למידע אודות פעילות אנרג'יקס ראה פרק ה' לדוח תאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2025.

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

- **הפעלה מסחרית:** במהלך תקופת הדוח חיברה אנרג'יקס לרשת החשמל, מערכות בהספק כולל של כ-43MW בארה"ב וכ-71MWh מערכות אגירה (Stand Alone) בפולין.
- אנרג'יקס מעריכה כי במהלך המחצית השנייה של שנת 2026 היא צפויה לחבר לרשת החשמל 5 פרויקטים בהספק כולל של כ-0.5GW אשר מצויים בשלבי הקמה אחרונים.
- לתאריך אישור הדוח, אנרג'יקס נמצאת בעיצומן של עבודות הקמה של פרויקטים בהספק כולל של כ-2.4GW ו-1.8GWh (אגירה), מתוכם פרויקטים בארה"ב בהספק כולל של כ-1.3GWp, פרויקטים בפולין בהספק כולל של כ-200MW ו-0.6GWh (אגירה), פרויקטים בליטא בהספק כולל של 0.9GW ו-0.65GWh וכן פרויקטים בישראל בהספק כולל של 17MW וכ-530MWh (אגירה).
- **פרויקט אר"ן להקמת חוות רוח בהספק של 104MW** - במהלך תקופת הדוח ובעקבות מבצע "שאגת האר"ן", הוכרזו שטחי הפרויקט כשטח צבאי סגור באופן אשר מנע מאנרג'יקס לחדש את עבודות הקמת הפרויקט. עם הסרת המגבלות, החלה אנרג'יקס בביצוע הכנות הנדסיות ובמהלך חודש מאי 2026, חידשה אנרג'יקס את

²⁰ פרויקטים בהפעלה מסחרית הינם פרויקטים שהקמתם הושלמה והחשמל המיוצר בהם מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית; פרויקטים בהקמה או לקראת הקמה הינם פרויקטים של אנרג'יקס הנמצאים במהלך עבודות הקמה או שתחילת הקמתם בפועל צפויה בטווח הקרוב; פרויקטים בייזום מתקדם הינם צבר הפרויקטים בידי החברה (i) שלהם זיקה לקרקע, תוכנית סטאטוטורית מאושרת וכן סקר חיבור לרשות החשמל; או (ii) שהחברה מעריכה כי ניתן להגיע בגינם לכדי סגירה פיננסית או מוכנות להקמה בתוך 12 החודשים הקרובים; או (iii) פרויקטים בייזום שזכו בתעריף מובטח; פרויקטים בייזום הינם צבר הפרויקטים בידי אנרג'יקס בשלבי פיתוח שונים אשר עשויים להבשיל לכדי פרויקטים בהקמה, בגינם לאנרג'יקס זיקה לקרקע והיא פועלת להשגת ההיתרים והאישורים הנדרשים להקמתם, וביחס לפרויקטים בארה"ב ובפולין פרויקטים בייזום יכללו גם הספק שבגינם לאנרג'יקס יש אישורי חיבור; צבר פרויקטים בשל כולל פרויקטים בהפעלה מסחרית, פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה ופרויקטים בייזום מתקדם.

עבודות הקמת הפרויקט, וזאת בתיאום עם משטרת ישראל ובליווי גופי אבטחה פרטיים. במהלך ביצוע עבודות ההקמה, אירעו במקום הפרות סדר והתנגדות אלימה, תוך הפרת חוק, מצד קבוצת פורעים אלימים מקרב העדה הדרוזית ברמת הגולן, אשר כללו, בין היתר, תקיפות ואיומים אשר פצעו חלק מהנוכחים באתר, לרבות שוטרים שנזקקו לטיפול רפואי. כמו כן נגרם נזק לרכוש, לרבות הצתת כלי עבודה וכלי רכב של קבלנים באתר. נוכח האירועים הללו, הופסקו עבודות ההקמה.

לאור האירועים המתוארים לעיל והשלכותיהם כאמור לעיל, החליט דירקטוריון אנרג'יקס כי נכון למועד הדוח, ההסתברות להקמת 10 הטורבינות המהוות את שלב א' של הפרויקט הנה נמוכה מ- 50%. כתוצאה מהאמור, רשמה אנרג'יקס במהלך הרבעון השני של השנה הפסד מירידת ערך של הפרויקט בתקופת הדוח, אשר נרשם בדוח רווח והפסד של אנרג'יקס בסכום של כ-185 מיליון ש"ח, לפני מס, לפרטים נוספים ראה באור 5 ג לדוחות הכספיים.

אנרג'יקס פועלת מול גורמי המדינה והרשויות המוסמכות לצורך המשך קידום הפרויקט ומציאת פתרון שיאפשר את חידוש עבודות ההקמה של הפרויקט באופן בטוח ורציף, וכן פועלת למיצוי זכויותיה המשפטיות על פי דין. נכון למועד פרסום הדוח, 11 טורבינות מתוך 21 הטורבינות של פרוייקט אר"ן נשלחו על מנת לשמש את אנרג'יקס בפרוייקט בליטא. בנוסף, להערכתה של אנרג'יקס גם 10 הטורבינות הנותרות יוסטו לשימוש בפרויקט השונים באירופה.

בסמוך למועד אישור הדוח, התקבלו כלל האישורים הנדרשים להקמת פרויקט Banie7 בהספק של 24MW. בכוונת אנרג'יקס להשתמש ב-6 טורבינות שיועדו במקור לפרויקט אר"ן להקמת הפרויקט.

- לפרטים אודות התקשרות אנרג'יקס בעסקאות לרכישת פרויקטים בארה"ב ובליטא בהיקף של מעל 0.9GW והגדלת צבר הייצום של אנרג'יקס בפולין בהספק של כ-0.6GWh (אגירה), ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים.

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

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

2.3.7.3 להלן ניתוח תוצאות פעילותה של אנרג'יקס בתקופת הדוח:

שינוי	1-6/2025	1-6/2026	שינוי %	4-6/2025	4-6/2026	
15%	478,436	548,039	11%	249,638	276,978	הכנסות ²¹
17%	334,351	390,039	12%	177,479	199,182	EBITDA
60%	71,452	114,219	92%	29,460	56,614	רווח נקי ²²

2.3.7.4 להלן ניתוח EBITDA כפריינקטאלי המשמש את אנרג'יקס לחישוב תוצאות פעולותיה (בלתי מבוקר):

1-12/2025		1-6/2025		1-6/2026		4-6/2025		4-6/2026	
באלפי ש"ח		שינוי %		באלפי ש"ח		שינוי %		באלפי ש"ח	
863,066		17%		334,351		12%		177,479	
(32,288)				(16,410)				(8,936)	
37,395				13,585				6,113	
73,671				35,458				19,560	
62,547				30,313				15,484	
1,004,391		18%		397,297		13%		209,700	
				469,842				237,105	
								</	

²¹ בקשר עם עדכון מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת הכנסות משותף המס אשר בתוקף החל מהרבעון הראשון לשנת 2026, ראה באור 2א2 לדוחות הכספיים.
²² בנטרול הפסד מירידת ערך בגין פרויקט אר"ן ברבעון השני לשנת 2026 ובתקופת הדוח בסך של כ-185 מיליון ש"ח וירידת ערך בתקופות המקבילות אשתקד בסך של כ-36 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.7.3 לעיל וכן ביאור 5ג לדוחות הכספיים.

2.3.8 תקבולי דיבידנד

להלן תקבולי הדיבידנד מההשקעות העיקריות של החברה (סולו מורחב) בשנת 2026 עד למועד פרסום הדוחות הכספיים ותחזית תקבולי הדיבידנדים לשנת 2026:

תחזית לשנת 2026	מחודש ינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוחות	
במיליוני ש"ח		
327	190	אמות
42	-	BE
114	57	אנרג'יקס
30	13	AH Boston
513	260	סה"כ דיבידנד תזרימיים
119	-	²³ Carr – Dividend Reinvestment Plan
632	260	סה"כ דיבידנד

תחזית תקבולי הדיבידנד לשנת 2026 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 2026 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 וזאת לאור העובדה שאין כל ודאות שהאורגנים המוסמכים של החברות המוחזקות, יאשרו בפועל את חלוקת הדיבידנדים האמורים, והדבר נתון לשיקול דעתם הבלעדי.

2.4 נזילות ומקורות מימון

2.4.1 מזומנים ומסגרות אשראי

ליום 30 ביוני 2026 לקבוצה יתרות מזומנים בסך של 1.2 מיליארד ש"ח (מתוכם יתרת מזומנים של החברה סולו מורחב – 103 מיליון ש"ח) וקווי אשראי לא מנוצלים בסך של כ-1.8 מיליארד ש"ח (מתוכם קווי אשראי לא מנוצלים של החברה סולו מורחב – 700 מיליון ש"ח, למועד פרסום הדוח 850 מיליון ש"ח).

2.4.2 נכסים לא משועבדים

ליום 30 ביוני 2026 ולמועד פרסום הדוח, כל נכסיה של החברה (סולו מורחב) אינם משועבדים. יתרתם (לא כולל מזומנים) ליום 30 ביוני 2026 הינה בסך של 11 מיליארד ש"ח (שווי שוק 17 מיליארד ש"ח).

2.4.3 חוב פיננסי

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

ליום 30 ביוני 2026 הסתכם החוב הפיננסי, נטו של הקבוצה לסך של 26.6 מיליארד ש"ח המהווה 58.8% מסך כל נכסי הקבוצה, לעומת חוב פיננסי, נטו בסך של 25.7 מיליארד ש"ח, שהיווה 56.9% מנכסי הקבוצה, ליום 31 בדצמבר 2025. ליום 30 ביוני 2026, הסתכם החוב הפיננסי, נטו של החברה (סולו מורחב) לסך של 5.8 מיליארד ש"ח המהווה 52.4% מסך כל נכסי החברה (סולו מורחב), לעומת חוב פיננסי, נטו בסך של 5.7 מיליארד ש"ח, שהיווה 49.8% מנכסי החברה (סולו מורחב), ליום 31 בדצמבר 2025.

2.4.3.1 החברה (סולו מורחב):

- נכון ליום 30 ביוני 2026, לחברה מסגרות אשראי בסך כולל של 700 מיליון ש"ח, אשר אינן מנוצלות (למועד פרסום הדוח – 850 מיליון ש"ח).
- לפרטים אודות מסגרות האשראי של החברה, ראה באור 12 ב לדוחות הכספיים השנתיים וכן באור 8 לדוחות הכספיים. בחודש אפריל 2026, הנפיקה החברה 334,950 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת באמצעות דוח הצעת מדף, בתמורה כולל נטו בסך של 353 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית של אג"ח (סדרה יז') הינה 5.39%. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יז') ראה ביאור 11 (ט) לדוחות הכספיים השנתיים וביאור 9 לדוחות הכספיים.

2.4.3.2 חברות מאוחדות:

אמות:

- בחודש יוני 2026 הנפיקה אמות, באמצעות הרחבת הסדרות הקיימות, 505 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') ו- 236 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') בתמורה כוללת נטו של 777 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה המסווגת תחת אשראי לז"ק). לפרטים נוספים ראה באור 8 לדוחות הכספיים.

אנרג'יקס:

- לפרטים אודות השלמת מימון פרויקטאלי והשקעת שותף מס בגין פרויקט נוסף בהספק של 152MWp מצבר E5 בארה"ב בהיקף של עד 236 מיליון דולר, ראה באור 8 ג4 לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות חתימה על מזכר הבנות לא מחייב לקבלת מימון בסך של עד 465 מיליון דולר עם MUFG BANK להקמת פרויקטים בהספק של 238MWp שהינם חלק מפרוטפוליו E6, ראה באור 8 ג5 לדוחות הכספיים.

:BE

- לפרטים אודות התקשרות בהסכם למחזור הלואה בסך של 50 מיליון ליש"ט, ראה באור 8 ב 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 ביוני 2026, הסתכם לסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים (0.2 מיליארד ש"ח בדוחות הסולו מורחב של החברה). ליום 30 ביוני 2026, לקבוצה יתרה גבוהה של מסגרות אשראי לזמן ארוך לא מנוצלות, הסכמי אשראי לא מנוצלים לרבות עם שותפי מס ויתרה גבוהה של נכסים לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות.

2.5 תוצאות הפעילות



בתקופה המדווחת רשמה הקבוצה רווח בסך של 91 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של 457 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החלק המיוחס לבעלי מניות החברה בתקופה המדווחת הסתכם להפסד של כ-102 מיליון ש"ח, לעומת רווח המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 201 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופה המדווחת רשמה הקבוצה הפסד כולל בסך של 387 מיליון ש"ח, לעומת רווח כולל של 270 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החלק המיוחס לבעלי מניות החברה בתקופה המדווחת הסתכם להפסד של 423 מיליון ש"ח, לעומת רווח כולל המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 61 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להסבר על תוצאות הפעילות בתקופה המדווחת ראה סעיפים 2.5.1 ו-2.5.2 להלן.

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

לשנה	רבעון 2	רבעון 2	חציון 1	חציון 1	
2025	2025	2026	2025	2026	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	הכנסות ורווחים
1,668,831	353,161	485,886	702,295	979,444	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
385,136	287,865	9,675	295,090	(6,671)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(40,461)	(550)	17,290	52,576	33,280	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
(10,376)	2,591	150	(7,583)	(1,149)	רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות
116,502	-	-	-	-	ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
755,665	195,859	193,302	365,152	378,674	רווח מעלייה לשליטה ב-Carr
407,768	53,720	77,420	112,647	161,766	הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
4,466	(182)	1,921	324	3,130	הכנסות ממכירת הטבות מס
3,287,531	892,464	785,644	1,520,501	1,548,474	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
					עלויות והוצאות
280,555	49,171	93,378	97,960	193,384	עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
167,944	37,111	40,918	78,310	94,149	עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
270,674	72,825	75,154	133,132	143,186	פחת והפחתות
35,943	35,943	185,019	35,943	185,019	הפסד מירידת ערך
298,628	69,407	86,558	130,424	160,977	הנהלה וכלליות
396,451	-	-	-	-	מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין עליה לשליטה ב-Carr
1,041,864	283,300	339,045	478,706	535,075	הוצאות מימון, נטו
2,492,059	547,757	820,072	954,475	1,311,790	
795,472	344,707	(34,428)	566,026	236,684	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
250,320	53,077	73,397	109,440	145,881	הוצאות מסים על ההכנסה
545,152	291,630	(107,825)	456,586	90,803	הפסד נקי לתקופה
					חלוקת הרווח הנקי (ההפסד) לתקופה:
7,439	134,332	(178,774)	201,306	(102,238)	חלק בעלי מניות החברה
537,713	157,298	70,949	255,280	193,041	חלק בעלי מניות המיעוט
545,152	291,630	(107,825)	456,586	90,803	

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

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה – הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 979 מיליון ש"ח לעומת סך של 702 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 277 מיליון ש"ח (כ-39%). עיקר העליה נובעת מאיחוד Carr לראשונה החל מהרבעון השלישי לשנת 2025.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה – בתקופה המדווחת נרשמה הפחתה שווי של 7 מיליון ש"ח. רווח של 289 מאמות, הפסד של 265 מיליון ש"ח מ-BE והפסד של 31 מיליון ש"ח מ-Carr. בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו רווחי שערור בסך של 295 מיליון ש"ח אשר נבעו מאמות ומ-BE, Carr אוחדה החל מהרבעון השלישי לשנת 2025 ולכן התאמות השווי בגינה נרשמו אשתקד במסגרת חלק החברה בחברות כלולות.

חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו –

בשנת 2025 בסעיף זה נכללו רווחי אקוויטי של החברות הכלולות של אמות ושל Carr וזאת עד למועד איחודה לראשונה של Carr במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025, ממועד זה נכללו תוצאות פעילותן של החברות הכלולות של Carr.

רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד – ההפסד בתקופה המדווחת ובתקופה המקבילה אשתקד, נובע מהתאמת שווי הוגן של השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (קרן ברוקטון).

הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות – הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות הסתכמו בתקופה המדווחת ל-379 מיליון ש"ח לעומת 365 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 14 מיליון ש"ח (כ-4%). הגידול נובע מעלייה של 40 מיליון ש"ח בשל חיבורי פרוייקטים בארה"ב וישראל. עליות אלו קוזזו בקיטון בהכנסות בפולין בשל תפוקות נמוכות בכ-14% והתחזקות השקל מול הזלוטי, בקיזוז מחיר אפקטיבי גבוה.

הוצאות מימון, נטו – הוצאות המימון נטו בתקופה המדווחת הסתכמו ל-535 מיליון ש"ח לעומת 479 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 57 מיליון ש"ח, (כ-12%). איחודה של Carr החל מהרבעון השלישי לשנת 2025 הביא לגידול במהלך התקופה המדווחת בסך של 95 מיליון ש"ח אשר קוזז בעיקר בשל השפעת המדד.

הוצאות מסים על ההכנסה – בתקופה המדווחת ובתקופה המקבילה אשתקד החברה לא יצרה נכסי מיסים נדחים בשל אי צפי לניצולם בעתיד הקרוב.

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

חציון 1	חציון 1	רבעון 2	רבעון 2	שנתי
2026	2025	2026	2025	2025
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
90,803	456,586	(107,825)	291,630	545,152
(111,347)	(77,368)	(98,574)	(88,883)	215,873
(10,841)	(19,094)	(9,699)	(21,873)	(29,507)
(212,145)	3,822	(171,906)	(121,426)	(198,473)
(140,967)	(97,192)	(129,735)	(156,570)	(193,295)
(2,351)	3,572	1,539	3,372	3,895
(477,652)	(186,260)	(408,375)	(385,380)	(201,507)
(386,849)	270,326	(516,200)	(93,750)	343,645
רווח (הפסד) נקי לתקופה				
רווח (הפסד) מההשקעה ב-Carr (1)(2)				
הפסד מההשקעה בנכסים ב-AH Boston (1)				
רווח (הפסד) מההשקעה ב-BE (1) (3)				
הפסד מההשקעה באנרג'יקס ואחרות (4)				
השפעות מס				
הפסד כולל אחר לתקופה				
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה				
חלוקת הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה:				
(422,958)	60,641	(449,599)	(148,834)	(22,136)
36,109	209,685	(66,601)	55,084	365,781
(386,849)	270,326	(516,200)	(93,750)	343,645
חלק בעלי מניות החברה				
חלק בעלי מניות המיעוט				

(1) רווח (הפסד) מההשקעה בגין מט"ח- הרווח (ההפסד) מייצג את הגידול (הקיטון) בהשקעות החברה עקב השינויים בש"ח מול מטבעות ההשקעה בתקופות המדווחות המוצגות לעיל. רווח (הפסד) זה מוצג בניכוי השפעת עסקאות בנגזרים אשר יועדו לגידור ההשקעות. בחציון הראשון של שנת 2026 חל תיסוף של השקל בשיעור של 6.6% ו- 8.2% אל מול הדולר והליש"ט, בהתאמה. בחציון המקביל אשתקד חל תיסוף של השקל בשיעור של 7.5% אל מול הדולר ופיחות של השקל בשיעור של 1.1% אל מול הליש"ט.

(2) בנוסף למתואר בסעיף 1 לעיל, הרווח הכולל ב-Carr ברבעון הראשון של שנת 2026 כולל גם רווח כולל אחר בסך של 8 מיליון ש"ח הנובע משינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע הריבית שביצעה Carr (בתקופה המקבילה אשתקד - הפסד כולל אחר בסך של 4.5 מיליון ש"ח בגין חקת של החברה בשינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע ריבית שביצעה Carr).

(3) בנוסף למתואר בסעיף 1 לעיל, הרווח הכולל האחר מההשקעה ב-BE כולל גם רווח כולל אחר בסך של כ-10 מיליון ש"ח הנובע מהשינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע הריבית שביצעה BE (בתקופה המקבילה הפסד כולל אחר בסך של כ-15 מיליון ש"ח).

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

2.6 תזרימי המזומנים

שנתי	חציון 1	חציון 1
2025	2025	2026
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
948	375	356

סה"כ תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

(1,240)	(544)	(461)	השקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע (כולל נדל"ן בהקמה)
187	25	13	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(2,434)	(1,071)	(1,255)	השקעה במערכות לייצור חשמל
(186)	-	-	רכישת Carr
(77)	(15)	(34)	השקעה בחברות כלולות
6	(74)	155	עסקאות מגדרות שנפרעו
(3)	(3)	-	החזר (מתן) הלוואות, נטו
			גידול נטו, בפקדונות (כולל פקדונות משועבדים) ומימוש ניירות ערך
(43)	(124)	(333)	סחירים
(27)	(31)	9	אחר
(3,814)	(1,834)	(1,906)	סה"כ מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

3,840	1,314	862	קבלת הלוואות (הלוואות לזמן ארוך וניצול אשראי לזמן קצר מבנקים)
1,924	1,629	1,128	תמורה מהנפקת אגרות חוב
(2,464)	(953)	(1,029)	פירעון התחייבויות (הלוואות לזמן ארוך, אגרות חוב והחזר אשראי לזמן קצר)
351	-	5	גיוס הון על ידי החברה
696	39	33	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(111)	רכישת מניות מהמיעוט
(645)	(336)	(375)	תשלום דיבידנדים לבעלי מניות החברה ולבעלי מניות המיעוט בחברות מאוחדות
3,702	1,693	513	סה"כ מזומנים שנבעו מפעילות מימון

836	234	(1,037)
------------	------------	----------------

סה"כ גידול (קיטון) ביתרות מזומנים בתקופה

(97)	(20)	(65)
2,291	1,766	1,189
(202)	(25)	(20)
2,089	1,741	1,169

השפעות אחרות

יתרות מזומנים ושווה מזומנים ופקדון מיועד לסוף תקופה

בניכוי פקדון מיועד

יתרת מזומנים ושווה מזומנים לסוף תקופה

2.7 הון

2.7.1 הון למניה

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2026	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
13,089	12,265	הון עצמי
(7,480)	(7,167)	בניכוי חלק המיעוט
5,609	5,098	הון מיוחס לבעלי המניות החברה
24.81	22.53	הון עצמי למניה (NAV share per)
29.02	27.28	הון עצמי למניה ללא עתודות למס (share per NNAV)

2.7.2 הסבר לשינויים בהון

בתקופה המדווחת קטן ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 511 מיליון ש"ח.

להלן עיקרי השינויים:

- הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 102 מיליון ש"ח - ראה פרטים נוספים בסעיף 2.5.1 לעיל.
- הפסד כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 321 מיליון ש"ח - ראה פרטים נוספים בסעיף 2.5.2 לעיל.
- גריעה מההון בעקבות דיבידנד ששולם בסך של 113 מיליון ש"ח.
- מימוש כתבי אופציה בסך של 5 מיליון ש"ח.
- רווח מקרן הון בגין שינויי החזקה בסך של 18 מיליון ש"ח.

2.7.3 השפעות השינויים של שערי חליפין על הון החברה

להלן הרכב עודף הנכסים על התחייבויות על בסיס דוחות החברה (סולו מורחב) בחלוקה למטבעות נכון ליום 30 ביוני 2026 (במיליוני ש"ח)²⁴:

נכסים	התחייבויות	נכסים, נטו	%	
1,874	(865)	1,009	20%	דולר ארה"ב
2,913	(1,444)	1,469	29%	ליש"ט
4,787	(2,309)	2,478	49%	עודף נכסים על התחייבויות במט"ח
6,464	(3,844)	2,620	51%	עודף נכסים על התחייבויות בש"ח
11,251	(6,153)	5,098	100%	הון עצמי ליום 30 ביוני 2026

במהלך תקופת הדוח חל תיסוף של השקל כנגד הדולר והליש"ט בשיעור של 6.6% ו- 8.2%, בהתאמה. לאור התיסופים האמורים והשפעתם על השווי בספרים של השקעות החברה במט"ח ב-Carr וב-BE (בניכוי השפעת עסקאות הגנה בנגזרים) חל פיחות בהון העצמי של החברה בתקופת הדוח בסך של כ- 260 מיליון ש"ח.

2.7.4 דיבידנדים שחילקה החברה בשנת 2026

לפרטים בדבר דיבידנדים שחילקה החברה בשנת 2026 ראה באור 10(א) לדוחות הכספיים.

2.8 תגמול נושאי משרה בכירה ודירקטורים

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

3. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

3.1 במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסוג סיכונים השוק כפי שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2025 ובמדיניות החברה בניהול הסיכונים הנ"ל.

3.2 לעניין דוח בסיסי הצמדה ליתרות כספיות (סולו מורחב) ליום 30 ביוני 2026 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 ורטהיים, 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 ועדה הביקורת והתגמול תכנית עבודה רב שנתית לשנים 2023-2026, בכפוף לביצוע סקר סיכונים חדש (אשר אכן בוצע). בישיבתה מיום 23 בנובמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת והתגמול את תוכנית העבודה לשנת 2026 (במסגרת תוכנית העבודה התלת שנתית), הכוללת את הנושאים הבאים: (א) ביצוע השקעות המשך בחברות המוחזקות בשנים 2024-2025; (ב) מימון ותזרים מזומנים; (ג) חשבונות בנק והשקעות שוטפות; (ד) מערכות מידע – גיבויים, שחזורים, התאוששות מאסון והמשכיות עסקית.

בישיבתה ביום 17 באוגוסט 2026, דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא ניהול חשבונות בנק ובדוח מבקר הפנים בנושא תזרים מזומנים.

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

נספח ג – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספח ד – דוחות דירוג

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

נספח א - נתונים כספיים בדבר סולו מורחב

1. דוחות כספיים סולו מורחב

דוחות סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט ההשקעות באמות, באנג'יקס 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 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני
2025	2026
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
374,672	102,651
89,232	109,311
463,904	211,962
195,843	181,117
11,138,807	10,766,593
46,447	91,811
11,381,097	11,039,521
11,845,001	11,251,483
363,689	359,687
187,311	87,126
551,000	446,813
5,660,513	5,688,555
-	3,782
24,635	14,622
5,685,148	5,706,959
5,608,853	5,097,711
11,845,001	11,251,483

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים, יתרות חובה ואחרים

סך הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
השקעות בחברות מוחזקות
אחרים

סך הכל רכוש בלתי שוטף

סך הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
זכאים, יתרות זכות ואחרות

סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
מסים נדחים
אחרות

סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון עצמי

סך הכל התחייבויות והון עצמי

נתונים כספיים בדבר סולו מורחב

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

לשנה	רבעון 2	רבעון 2	חציון 1	חציון 1
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

588,958	205,776	(90,338)	352,258	51,373
116,595	-	-	-	-
(14,299)	(1,449)	150	(11,623)	(1,149)
22,382	5,433	6,762	10,661	12,104
713,636	209,760	(83,426)	351,296	62,328

הכנסות

חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה ומימוש של חברות מוחזקות
רווח (הפסד), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך לזמן ארוך ומיועדים למימוש
הכנסות אחרות, נטו

הוצאות

39,068	10,358	9,495	18,431	19,185
254,467	61,288	84,934	122,650	143,405
293,535	71,646	94,429	141,081	162,590

הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

420,101	138,114	(177,855)	210,215	(100,262)
16,211	3,782	919	8,909	1,976
403,890	134,332	(178,774)	201,306	(102,238)
(396,451)	-	-	-	-
7,439	134,332	(178,774)	201,306	(102,238)

רווח (הפסד) לפני השפעת מימוש קרנות הון בעקבות איחוד לראשונה של Carr
הוצאות מיסים על הכנסה
רווח (הפסד) לתקופה
מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין איחוד לראשונה של Carr
רווח (הפסד) נקי לתקופה

לשנה	רבעון 2	רבעון 2	חציון 1	חציון 1
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

394,708	151,745	164,927	232,957	246,497
125,340	859	(63,588)	21,954	(35,135)
44,002	33,167	15,082	79,440	33,134
93,425	60,830	(206,358)	56,454	(191,762)
(68,517)	(40,825)	(401)	(38,547)	(1,361)
588,958	205,776	(90,338)	352,258	51,373
81,945	119,823	(188,245)	140,665	(202,888)
507,013	85,953	97,907	211,593	254,261

חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו

חלק הקבוצה ברווחי אקוויטי של אמות
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) אקוויטי של אנרג'יקס
חלק הקבוצה ברווחי אקוויטי של CARR
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) אקוויטי של BROCKTON
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) אקוויטי של AH Boston ואחר
סך רווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
בניכוי התאמות והפחתות שווי
חלק החברה בחברות המוחזקות בניכוי שיערוכי נדלן והפחתות שווי

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

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

2. התחייבויות החברה (סולו מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני 2026:

%	הלוואות		אגרות חוב	
	סך-הכל	בנקאיות		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6	358,325	2,406	355,919	חלויות שוטפות
16	995,418	-	995,418	שנה שנייה
16	995,418	-	995,418	שנה שלישית
12	718,457	-	718,457	שנה רביעית
12	718,457	-	718,457	שנה חמישית
39	2,452,150	-	2,452,150	שנה שישית ואילך
100	6,238,225	2,406	6,235,819	סך-הכל פרעונות
	(131,399)			אחרות
	(159,222)			יתרת התחייבות בקשר עם עסקאות בנגזרים פיננסיים
	<u>5,947,604</u>			סך-הכל חוב פיננסי (כולל התחשבות בשווי עסקאות בנגזרים פיננסיים)

נספח ב - מאזן בסיסי הצמדה ליתרות כספיות - סולו מורחב

ליום 30 ביוני 2026 באלפי ש"ח	בש"ח ללא הצמדה	בש"ח בהצמדה	בדולר ארה"ב	בליש"ט	אחר	סך הכל	התאמות - פריטים לא כספיים	סך הכל
נכסים שוטפים								
מזומנים ושווי מזומנים	94,640	-	7,655	248	108	102,651	-	102,651
חייבים, יתרות חובה ואחרים	91,918	-	35	-	-	91,953	17,358	109,311
סך הכל נכסים שוטפים	186,558	-	7,690	248	108	194,604	17,358	211,962
נכסים לא שוטפים								
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן	6	-	-	181,111	-	181,117	-	181,117
דרך רווח והפסד	-	-	-	-	-	-	10,766,593	10,766,593
השקעות בחברות כלולות	-	-	-	-	-	-	2,401	91,811
אחרים	89,410	-	-	-	-	89,410	-	89,410
סך הכל נכסים לא שוטפים	89,416	-	-	181,111	-	270,527	10,768,994	11,039,521
סך נכסים	275,974	-	7,690	181,359	108	465,131	10,786,352	11,251,483
התחייבויות שוטפות								
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך	359,687	-	-	-	-	359,687	-	359,687
זכאים ויתרות זכות	63,903	17,628	-	-	-	81,531	5,595	87,126
סך הכל התחייבויות שוטפות	423,590	17,628	-	-	-	441,218	5,595	446,813
התחייבויות לא שוטפות								
אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך	4,480,595	1,207,960	-	-	-	5,688,555	-	5,688,555
התחייבויות מיסים נדחים	-	-	-	-	-	-	3,782	3,782
אחרות	13,714	-	745	-	-	14,459	163	14,622
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	4,494,309	1,207,960	745	-	-	5,703,014	3,945	5,706,959
סך התחייבויות	4,917,899	1,225,588	745	-	-	6,144,232	9,540	6,153,772
עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)	(4,641,925)	(1,225,588)	6,945	181,359	108	(5,679,101)	10,776,812	5,097,711
נגזרים פיננסיים	2,559,214	(250,000)	(863,992)	(1,445,222)	-	-	-	-
עודף נכסים כספיים על התחייבויות כספיות (התחייבויות כספיות על נכסים כספיים)	(2,082,711)	(1,475,588)	(857,047)	(1,263,863)	108	(5,679,101)	10,776,812	5,097,711
חלוקת נכסים (התחייבויות) לא כספיים, נטו - לפי בסיס הצמדה	1,095,961	5,083,728	1,866,398	2,732,762	(2,037)	10,776,812	(10,776,812)	-
עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)	(986,750)	3,608,140	1,009,351	1,468,899	(1,929)	5,097,711	-	5,097,711

נספח ג – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

1. FFO מותאם להתחייבויות החברה:

החברה התחייבה בשטרי הנאמנות של סדרות אגרות החוב שלה ובהסכמי אשראי עם גורמים מממנים בתניות פיננסיות המבוססות על חישוב FFO כפי שנקבע בשטרי הנאמנות ובהסכמי מסגרות אשראי כאמור. להלן חישוב FFO לצורך בחינת העמידה באמות המידה בהן התחייבה החברה, בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט', י', יא', יב', יג', טו', טז' ו-יז') של החברה ולהסכמי מסגרת אשראי בהם התקשרה החברה (ראה סעיף 5.2.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי לשנת 2025). 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):

1-12/2025	1-6/2025	1-6/2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,439	201,306	(102,238)	חלק בעלי המניות של החברה בהפסד לתקופה
			התאמות לרווח והפסד:
(385,136)	(295,090)	6,671	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
161,864	22,517	16,829	חלק החברה בשערוכי נדל"ן ופריטים אחרים שאינם FFO בחברות מוחזקות
(116,502)	-	-	רווח מממוש רעיוני של Carr ועלייה לשליטה
396,451	-	-	מימוש קרנות הון מעלייה לשליטה ב-Carr
(407,768)	(112,647)	(161,766)	הכנסות ממכירת הטבות מס
-	78	(631)	רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של חברות מוחזקות
10,376	7,583	1,149	הפסדים (רווחים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
379,008	190,087	372,222	אחרות (בעיקר פחת והפחתות) (*)
331,642	179,414	136,578	הוצאות מימון שאינן FFO (בעיקר הפרשי הצמדה והפרשי שער)
148,859	78,139	115,779	מיסים נדחים ומיסים שוטפים שאינם FFO, נטו
(29,576)	(17,903)	(128,323)	חלק המיעוט בהתאמות הנ"ל ל-FFO
496,657	(*) 253,484	256,270	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

להלן פירוט מקורות ה- FFO:

			הכנסות
1,388,272	604,335	786,060	NOI מנדל"ן להשקעה
628,369	295,404	303,135	NOI ממכירת חשמל (**)
121,403	75,093	50,117	חלק הקבוצה ב-FFO של כלולות
4,464	402	8,213	הכנסות אחרות
2,142,508	975,234	1,147,525	סך הכל הכנסות

			הוצאות
(710,222)	(299,291)	(398,561)	מימון ריאלי, נטו
(266,879)	(117,973)	(141,270)	הנהלה וכלליות
(101,461)	(31,301)	(30,060)	מיסים שוטפים
(567,289)	(273,185)	(321,364)	חלק המיעוט המיוחס לפעילות שוטפת
(1,645,851)	(721,750)	(891,255)	סך הכל הוצאות

1-12/2025	1-6/2025	1-6/2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
496,657	(*) 253,484	256,270

FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

(*) ה-FFO שפורסם בחציון הראשון לשנת 2025 עמד על 219 מיליון ש"ח ועודכן ל- 253 מיליון ש"ח עקב שינוי שיטת חישוב שבוצעה החל מהרבעון השלישי לשנת 2025 אשר נבעה מפרסומי הרשות.

2.) גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

להלן נתונים עדכניים ליום 30.6.2026 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	(באלפים)
(סדרה ט')	(סדרה י')	(סדרה יא')	(סדרה יב')	(סדרה יג')	(סדרה טו')	(סדרה יז')	(סדרה טז')	סה"כ	
155,864	200,055	160,746	2,054,943	1,861,029	1,050,480	531,120	102,352	6,116,589	ערך נקוב
155,864	200,055	160,746	2,054,943	1,861,029	1,169,121	531,120	102,941	6,235,819	ערך נקוב צמוד
									ערך בדוחות
									הכספיים (לפי
									עלות
156,748	200,533	159,722	1,976,174	1,788,201	1,106,026	544,323	101,934	6,033,661	מופחתת)
157,797	202,575	155,521	1,986,924	1,967,108	1,170,655	587,897	111,339	6,339,816	שווי בורסאי
2,006	1,060	1,429	16,553	30,729	10,004	1,259	10,119	73,159	ריבית שנצברה

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 30/06/2026
חוב פיננסי, נטו לשווי החזקות ²⁵	%	נמוך מ- 80%
הון עצמי מינימאלי (סדרה ט', י', יא, יב, יג, טו, טז ו-יז)	מיליארד ש"ח	גבוה מ 2.2
יז' ²⁶		5.1

למידע נוסף ראה סעיף 5.2.2 לפרק ז לדוח תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2025.

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 המינימלי הוא 2.2 מיליארד ש"ח. אמת המידה המוצגת בטבלה הינה המחמירה מבין הסדרות בשל תניית ההפרה הצולבת הקיימת בסדרות.

27 נספח ד – דוחות דירוג

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 ראה דוח מיידי של מעלות מיום 20 באפריל 2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-036659).
- 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 ראה דוח מיידי של מדרוג מיום 18 במאי 2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-045699).

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

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

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

נסכח 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 30.6.2026 הינו 75%):

פרמטרים	30.6.2026
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	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 גופים 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.
מועד ההערכה	30/6/2026
מודל הערכת שווי	גישת הכנסה (DCF)
שווי הוגן זמן קצר לפני מועד ההערכה (שווי הוגן ליום 30 ביוני 2025) (100% מהנכס) * (מיליון דולר)	1,020.6
שווי הוגן ליום מועד ההערכה (31 במרץ 2026) (100% מהנכס) (מיליון דולר)	1,020.4
הפסדי שערך ברבעון השני 2026 (100% מהנכס) (מיליון דולר)	(2.9)

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

30.6.2026	פרמטרים
(4.8)	הפסדי שערור ב-2026 (100%) מהנכס (מיליון דולר)
6.5%	שיעור היוון
7.5%	שיעור יציאה
שנים 0% – 1-2 שנה 2% – 3 שנה 4 ואילך – 3%	שיעור אינפלציה שנתי לדמי שכירות בשוק
שנה 2 ואילך – 3%	שיעור אינפלציה להוצאות
65%	הסתברות לחידוש
12 חודשים	תקופת שיווק בהחלפת דייר
10 חודשים (עבור תקופת שכירות של 10 שנים)	החודשים הראשונים פטורים מדמי שכירות



(הדמיה) / THE DOVETAIL BUILDING / BROOKTON EVERLAST, לונדון, בריטניה

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים



דו"ח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-20% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-29% וכ-32%, בהתאמה, מההכנסות המאוחדות, הכוללות הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה, הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות והכנסות ממכירת הטבות מס, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-367 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2026 וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ-26 וכ-14 מיליוני ש"ח בהתאמה, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים 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 מבקרים 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 החשבון המבקרים האחרים, 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 זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 17 באוגוסט, 2026

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
מרכז העירוני
538 ת.ד.
אילת, 88104002

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 399 4455 (73) 972+
פקס: 637 4455 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 637 5676 (8) 972+
פקס: 637 1628 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 860 7333 (4) 972+
פקס: 867 2528 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 501 8888 (2) 972+
פקס: 537 4173 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילניה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2025	2025	2026		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
				נכסים
				<u>נכסים שוטפים</u>
2,089,050	1,740,729	1,169,341		מזומנים ושווי מזומנים
414,970	156,135	534,631		פקדונות ופקדון מיועד
122,523	142,368	189,034		לקוחות
89,268	33,589	87,046		נכסי מס שוטפים, נטו
526,004	417,784	503,428		חייבים ויתרות חובה
-	212,860	140,500		נכסים מיועדים למימוש
3,241,815	2,703,465	2,623,980		סך הכל נכסים שוטפים
				<u>נכסים לא שוטפים</u>
24,988,174	20,089,119	24,435,275		נדל"ן להשקעה
6,016,638	5,591,196	6,016,774		נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
				השקעות לזמן ארוך:
195,843	211,074	181,117		ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,010,517	1,998,879	1,054,509		השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
276,150	311,993	302,666		נכסי מסים נדחים
				מתקנים לייצור חשמל:
6,578,233	5,794,654	6,214,871		מתקנים פעילים לייצור חשמל
637,507	667,525	621,618		נכס בגין זכות שימוש
3,816,543	3,804,846	4,913,188		מתקנים לייצור חשמל בהקמה
20,821	24,097	27,249		פקדונות משועבדים
133,641	119,190	133,121		רכוש קבוע, נטו
411,574	439,671	485,271		נכסים אחרים
44,085,641	39,052,244	44,385,659		סך הכל נכסים לא שוטפים
47,327,456	41,755,709	47,009,639		סך הכל נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
1,363,250	1,567,647	2,116,458
1,129,704	1,157,586	974,120
41,215	40,182	41,713
126,881	101,410	57,417
1,450,663	1,210,045	1,442,697
321,040	190,533	288,165
35,213	42,442	31,324
4,467,966	4,309,845	4,951,894
15,287,203	15,359,807	16,123,550
10,020,434	6,153,872	9,210,729
706,958	729,341	693,385
2,153,270	2,166,231	2,328,262
16,483	16,483	16,483
812,132	800,324	756,446
659,326	509,348	581,458
114,497	91,553	82,293
29,770,303	25,826,959	29,792,606
5,608,853	5,388,254	5,097,711
7,480,334	6,230,651	7,167,428
13,089,187	11,618,905	12,265,139
47,327,456	41,755,709	47,009,639

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

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

בשם הדירקטוריון:

אבירם ורטהים

נתן חץ

אורן פרנקל

יו"ר הדירקטוריון

חבר הדירקטוריון ומנהל כללי

סמנכ"ל כספים

17 באוגוסט 2026

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2026	2025	2026	2025	2026	2025
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)	אלפי ש"ח (מבוקר)
979,444	702,295	485,886	353,161	1,668,831	
(6,671)	295,090	9,675	287,865	385,136	
33,280	52,576	17,290	(550)	(40,461)	
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה					
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה					
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו					
רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד					
(1,149)	(7,583)	150	2,591	(10,376)	
-	-	-	-	116,502	
רווח מעלייה לשליטה ב- Carr ומירידה בשיעור אחזקה					
378,674	365,152	193,302	195,859	755,665	
161,766	112,647	77,420	53,720	407,768	
3,130	324	1,921	(182)	4,466	
הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות					
הכנסות ממכירת הטבות מס (*)					
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו					
1,548,474	1,520,501	785,644	892,464	3,287,531	
עלויות והוצאות					
193,384	97,960	93,378	49,171	280,555	
94,149	78,310	40,918	37,111	167,944	
143,186	133,132	75,154	72,825	270,674	
185,019	35,943	185,019	35,943	35,943	
160,977	130,424	86,558	69,407	298,628	
-	-	-	-	396,451	
(25,293)	(24,725)	(12,163)	(10,937)	(79,219)	
560,368	503,431	351,208	294,237	1,121,083	
עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלת					
עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל					
פחת והפחתות					
הפסד מירידת ערך					
הנהלה וכלליות					
מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין עליה לשליטה ב- Carr					
הכנסות מימון					
הוצאות מימון					
1,311,790	954,475	820,072	547,757	2,492,059	
236,684	566,026	(34,428)	344,707	795,472	
145,881	109,440	73,397	53,077	250,320	
90,803	456,586	(107,825)	291,630	545,152	
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה					
הוצאות מיסים על ההכנסה					
רווח (הפסד) נקי לתקופה					
חלוקת הרווח (הפסד) הנקי לתקופה					
(102,238)	201,306	(178,774)	134,332	7,439	
193,041	255,280	70,949	157,298	537,713	
90,803	456,586	(107,825)	291,630	545,152	
בעלי המניות של החברה					
זכויות שאינן מקנות שליטה					
רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח):					
(0.45)	0.94	(0.79)	0.63	0.03	
(0.45)	0.94	(0.79)	0.62	0.03	
בסיסי					
בדילול מלא					
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)					
226,230	215,033	226,251	215,033	215,593	
226,230	215,104	226,251	215,082	215,773	
בסיסי					
בדילול מלא					

(*) סווג מחדש – ראו באור 2(א)2.

הבאורים 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
שישה חודשים	שישה חודשים	שישה חודשים	שישה חודשים	שישה חודשים
שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה
ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני
2026	2025	2026	2025	2026
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)
90,803	456,586	(107,825)	291,630	545,152

רווח (הפסד) נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס

(685,667)	(306,566)	(554,826)	(596,111)	(872,859)
232,485	126,201	199,730	231,913	321,205
(24,470)	(540)	(53,279)	(18,731)	(41,103)
-	(5,355)	-	(2,451)	(5,201)
-	-	-	-	396,451
(477,652)	(186,260)	(408,375)	(385,380)	(201,507)
(386,849)	270,326	(516,200)	(93,750)	343,645

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 בהפסד כולל אחר של חברות כלולות, נטו
ממס

מימוש קרנות הון בגין רכישת Carr

הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

חלוקת הרווח (הפסד) הכולל לתקופה

(422,958)	60,641	(449,599)	(148,834)	(22,136)
36,109	209,685	(66,601)	55,084	365,781
(386,849)	270,326	(516,200)	(93,750)	343,645

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

				קרן הון		קרן הון		קרן הון	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	
				מניות		מניות		מניות	

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

[illegible]

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

	קרן הון		קרן בגין כתבי		מניות		סך הכל		הון מניות	פרמיה על מניות
	תקבלים על חשבון אופציות	מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	המוחזקות על ידי הקבוצה	החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון		
יתרה ליום 1 בינואר 2025	27,626	(636,807)	387,117	(589)	1,651,141	5,413,576	6,218,950	11,632,526	233,107	3,751,981
סך הכל רווח כולל לתקופה	-	(130,531)	(10,134)	-	201,306	60,641	209,685	270,326	-	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	(103,216)	(103,216)	-	(103,216)	-	-
דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
בחברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-	(232,547)	(232,547)	-	-
הנפקת הון בחברות מאוחדות	-	-	7	-	-	7	16,148	16,155	-	-
מימוש אופציות לעובדים בחברות בנות	-	-	7,312	-	-	7,312	14,886	22,198	-	-
פקיעת אופציות לעובדים בחברה ובחברות מאוחדות	3,687	-	4,296	-	-	7,983	(7,983)	-	-	-
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה	-	-	1,951	-	-	1,951	11,512	13,463	-	-
יתרה ליום 30 ביוני 2025	27,626	(767,338)	390,549	(589)	1,749,231	5,388,254	6,230,651	11,618,905	233,107	3,755,668

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

קרן בגין	קרן הון	כתבי	מניות	סך הכל	זכויות	סך הכל הון												
							אופציות	מיתוג	מניות	מניות								
											לעובדים	דוחות	מניות	מניות				
															וקרנות	כספיים של	תקבלים	על חשבון
עודפים	הקבוצה	אחרות	חוץ	מניות	אופציות	מניות	מניות	מניות										
11,817,344	6,244,959	5,572,385	1,666,507	(589)	392,982	(499,229)	27,626	3,751,981	233,107	יתרה ליום 1 אפריל 2025								
(93,750)	55,084	(148,834)	134,332	-	(15,057)	(268,109)	-	-	-	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה								
(51,608)	-	(51,608)	(51,608)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה								
										דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה								
(89,798)	(89,798)	-	-	-	-	-	-	-	-	בחברות מאוחדות								
7,576	7,530	46	-	-	46	-	-	-	-	הנפקת הון בחברות מאוחדות								
22,198	14,886	7,312	-	-	7,312	-	-	-	-	מימוש אופציות לעובדים בחברות בנות								
-	(7,983)	7,983	-	-	4,296	-	-	3,687	-	פקיעת אופציות לעובדים בחברה ובחברות מאוחדות								
										זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה								
6,943	5,973	970	-	-	970	-	-	-	-									
11,618,905	6,230,651	5,388,254	1,749,231	(589)	390,549	(767,338)	27,626	3,755,668	233,107	יתרה ליום 30 ביוני 2025								

הבאורים 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 2025 (מבוקר) (אלפי ש"ח)

קרן בגין כתבי									
קרן הון מתרגום דוחות		אופציות לעובדים וקרנות הון		מניות החברה המוחזקות על ידי		סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה		זכויות שאינן מקנות שליטה	
פרמיה על	תקבולים על חשבון	כספיים של פעילות חוץ	הון אחרות	עודפים	הקבוצה	החברה	החברה	שליטה	סך הכל הון
233,107	3,751,981	27,626	(636,807)	387,117	(589)	1,651,141	5,413,576	6,218,950	11,632,526
-	-	-	(43,542)	13,967	-	7,439	(22,136)	365,781	343,645
-	-	-	-	-	-	(207,161)	(207,161)	-	(207,161)
-	-	-	-	-	-	-	-	(438,296)	(438,296)
-	-	-	-	-	-	-	-	691,379	691,379
814	28,676	-	(3,488)	-	-	-	26,002	-	26,002
10,251	342,629	(27,626)	-	-	-	-	325,254	-	325,254
-	3,698	-	-	4,285	-	-	7,983	(7,983)	-
-	-	-	-	3,950	-	-	3,950	24,026	27,976
-	-	-	-	14,828	-	-	14,828	33,386	48,214
-	-	-	-	-	-	-	-	593,091	639,648
244,172	4,126,984	-	(680,349)	467,216	(589)	1,451,419	5,608,853	7,480,334	13,089,187

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

545,152	291,630	(107,825)	456,586	90,803
489,956	(39,740)	419,378	(71,141)	449,651
1,035,108	251,890	311,553	385,445	540,454
(87,074)	59,218	39,519	(10,235)	(184,238)
948,034	311,108	351,072	375,210	356,216

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

שינויים בהון חוזר (נספח ב')

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע ובנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן
להשקעה בהקמה)

תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס

השקעה במערכות לייצור חשמל

השקעה בחברות כלולות

גידול בפקדון משועבד ומזומן מוגבל

מזומנים מעסקאות אקדמה ואופציות שיועדו לגידור

השקעה בפקדונות לזמן קצר

רכישת חברות מאוחדות (נספח ה')

אחרות

(1,240,312)	(190,838)	(218,083)	(544,326)	(460,792)
186,669	10,878	1,000	25,185	13,095
(2,434,335)	(628,355)	(612,317)	(1,070,825)	(1,254,774)
(76,630)	(9,085)	(3,005)	(14,630)	(33,721)
(42,843)	(107,195)	(115,434)	(123,984)	(32,042)
6,018	(8,112)	43,202	(74,414)	155,266
-	-	(300,999)	-	(300,999)
(185,664)	-	-	-	-
(27,033)	(2,707)	2,605	(31,011)	7,530
(3,814,130)	(935,414)	(1,203,031)	(1,834,005)	(1,906,437)

מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב על ידי הקבוצה, נטו

פרעון אגרות חוב

קבלת הלוואות לזמן ארוך בניכוי הוצאות גיוס ששולמו

פרעון הלוואות לזמן ארוך

תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה

תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה לבעלי זכויות שאינן

מקנות שליטה בחברות מאוחדות

רכישת מניות ואופציות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

בחברות מאוחדות, נטו

עלייה באשראי לזמן קצר ובמסגרות אשראי מנוצלות

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

בחברות מאוחדות

1,924,353	1,125,248	1,127,502	1,628,753	1,127,502
(1,107,956)	-	-	(583,384)	(637,849)
3,352,203	423,459	365,572	957,605	364,515
(1,356,270)	(124,904)	(93,580)	(370,336)	(391,314)
351,256	-	800	-	5,350
696,344	19,088	16,301	39,888	32,782
-	-	(110,539)	-	(110,539)
488,323	345,140	234,573	355,663	497,900
(207,161)	(103,216)	(113,149)	(103,216)	(113,149)
(438,296)	(117,141)	(102,157)	(232,547)	(261,570)
3,702,796	1,567,674	1,325,323	1,692,426	513,628

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון

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

לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של	
שישה חודשים	שישה חודשים	שישה חודשים	שישה חודשים	שישה חודשים	
חודשים	חודשים	חודשים	חודשים	חודשים	
שהסתיימה ביום 30 ביוני	שהסתיימה ביום 30 ביוני	שהסתיימה ביום 30 ביוני	שהסתיימה ביום 30 ביוני	שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2026	2025	2026	2025	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	
(1,036,593)	233,631	473,364	943,368	836,700	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,089,050	1,524,326	733,160	832,016	1,524,326	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
202,162	27,931	21,364	30,709	27,931	יתרת פקדון מיועד לתחילת התקופה
(65,176)	(19,935)	(38,445)	(40,140)	(97,745)	השפעת שערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ
1,189,443	1,765,953	1,189,443	1,765,953	2,291,212	יתרת מזומנים ושווי מזומנים ופקדון מיועד לסוף התקופה
20,102	25,224	20,102	25,224	202,162	בניכוי יתרת פקדון מיועד לסוף התקופה
1,169,341	1,740,729	1,169,341	1,740,729	2,089,050	סך מזומנים ושווה מזומנים

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

(385,138)	(287,865)	(9,775)	(295,090)	6,571
280,031	-	-	-	-
441,078	195,213	155,911	169,825	132,964
33,645	13,189	13,739	9,853	14,726
94,854	9,977	(14,025)	(35,463)	(22,265)
81,878	(32,129)	79,030	11,134	121,229
308,403	116,429	257,343	176,937	339,043
34,994	7,452	13,213	12,821	20,607
(407,768)	(53,720)	(77,168)	(112,647)	(161,766)
7,979	(8,286)	1,110	(8,511)	(1,458)
489,956	(39,740)	419,378	(71,141)	449,651
(37,926)	(19,791)	(44,973)	(35,076)	(78,528)
(319)	2,240	(2,473)	(550)	(4,898)
20,544	58,836	105,063	31,299	(22,586)
(60,043)	18,006	(18,098)	(2,968)	(78,226)
(9,330)	(73)	-	(2,940)	-
(87,074)	59,218	39,519	(10,235)	(184,238)

379,399	209,350	250,301	491,449	530,848
15,130	-	24,954	-	25,857
5,189	11,115	29	11,115	29
1,000	-	-	-	-
105,626	87,976	16,350	99,183	47,544
35,232	13,708	23,415	13,708	23,415
1,253	-	-	-	-

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

א. הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש הפסד מעליה לשליטה ב-Carr ומשינויים בשיעור החזקה הפרשי התאמה, ריבית ונכיון בגין התחייבויות לזמן ארוך ויתרות מזומנים
הפסד מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי דיבידנדים והפחתות הון שהתקבלו
מיסים נדחים, נטו
פחת, הפחתות והפסד מירידת ערך
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
הכנסות משותף המס (*)
אחרות, נטו

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

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

ג. פעילות שלא במזומן:

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

(*) סווג מחדש - ראו באור 2(א)2.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
764,543	119,676	109,149	413,953	523,939
67,941	22,611	12,336	31,147	27,145
279,232	78,329	19,783	135,029	98,485
17,736	7,446	2,573	13,603	14,404
54,451	9,956	6,629	17,392	14,437

ד. מידע נוסף:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מיסים ששולמו (*)

מיסים שהתקבלו

דיבידנד ותקבולים עבור הפחתות הון שהתקבלו

(*) מיסים ששולמו בתקופת הדוח כוללים מיסים ששולמו בגין הסכם שומות בחברה בת. המיסים ששולמו ונתקבלו בשנת 2025 כוללים מס שבח בגין מימוש נכסים.

ה. חברה שאוחדה לראשונה - הסכומים שהוכרו במועד

העלייה לשליטה בגין נכסים והתחייבויות:

90,638	-	-	-	-	הון חוזר
5,159,604	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
452,002	-	-	-	-	השקעות בחברות המוטפלות לפי שיטת השווי המאזני ונכסים אחרים
(3,433,417)	-	-	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות
(691,378)	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,391,786)	-	-	-	-	מימוש השקעה בחברה כלולה
185,663	-	-	-	-	מזומנים, נטו

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 – כללי

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

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (להלן – "דוחות כספיים ביניים") אלה נערכו ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושל שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו מועד ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן – "הדוחות הכספיים השנתיים").

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

1. 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, למעט המתואר להלן.

2. החל מהרבעון הראשון לשנת 2026 הקבוצה שינתה את אופן הצגת ההכנסות משותף המס בארה"ב (הכנסות מהעברת ומכירת זיכוי המס (ITC) ומהעברת הטבות מס נוספות) בדוחות הרווח והפסד שלה, באופן שהכנסות אלו נכללו כסעיף נפרד במסגרת סך ההכנסות, חלף הצגתן בשורת הוצאות מסים על הכנסה. בהתאם לכך, מספרי ההשוואה סווגו מחדש על מנת להתאימם לאופן ההצגה בתקופת הדיווח.

הקבוצה מאמינה כי הצגה זו הינה רלוונטית יותר להבנת הביצועים התפעוליים של הקבוצה והינה עקבית עם ההצגה המקובלת של הכנסות משותפי המס בארה"ב בחברות הפועלות בענף האנרגיה המתחדשת.

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 כריטים 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- 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 במזמן) 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 הייצור 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 נכנס 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. 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 לא ביצעה הפסקה וייעוד מחדש של יחסי גידור שהיו קיימים נכון לאותו מועד. הקבוצה מיישמת את התיקון רק ליחסי גידור חדשים אליהם היא נכנסת לאחר מועד היישום לראשונה של התיקון.

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 בדיקות פנימיות, מכתבי העדר שינויים ממעריכים חיצוניים או על הערכות שווי של שמאים חיצוניים.

ד. שיערי 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.
- להלן נתונים על שערי חליפין ועל המדד:

[illegible]

(לפי בסיס 2020)

2.64	1.07	0.87	2.14	1.16	117.83	117.26	119.20	בישראל (מדד בגין)
2.36	1.28	1.26	1.57	1.16	117.83	116.92	119.20	בישראל (מדד ידוע)

(12.60)	(9.36)	(5.91)	(7.67)	(6.58)	3.19	3.37	2.98	דולר ארה"ב
(6.13)	(3.97)	(5.93)	1.09	(8.16)	4.29	4.62	3.94	לירה שטרלינג
(1.00)	(2.08)	(6.53)	5.62	(10.23)	0.88	0.94	0.79	זלוטי
(1.34)	(1.54)	(6.64)	4.31	(9.37)	3.75	3.96	3.39	אירו

ה. 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'קס בפולין, הצפי הינו כי חודשי הסתיו והחורף (רבעון רביעי וראשון), המאופיינים ברוחות חזקות, יהיו החודשים בהם תפוקת חוות הרוח תעלה. יובהר כי לתנאי מזג האויר שישררו בפועל בתקופה מסוימת עשויה להיות השפעה מהותית על יכולת ייצור החשמל של מתקני אנרג'קס, ובהתאמה על תוצאות פעילותה. בין אם בתחום הפוטו-וולטאי ובין אם בתחום אנרגיית הרוח.

באור 3 - אמות (חברה מאוחדת)

ליום 30 ביוני 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה ב- 51.17% מהזכויות באמות. במהלך תקופת הדוח רכשה החברה, במהלך המסחר בבורסה לרבות בעסקאות מתואמות, כ- 5.9 מיליון מניות רגילות של אמות בהיקף כספי כולל של כ- 111 מיליון ש"ח. למידע בדבר דיבידנד שהתקבל מאמות בתקופה המדווחת ראו באור 10א' להלן.

א. מימוש נכסים:

לאחר תאריך המאזן, בחודש יולי 2026, מימשה אמות נכס מניב בתמורה לסך של כ- 140 מיליון ש"ח. נכון לתאריך המאזן, נכס זה סווג כנכס מוחזק למכירה.

ב. התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

בתקופה המדווחת רשמה אמות בדוחותיה הכספיים שיערוך חיובי בסך של 290 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקרו משערוך חיובי של נדל"ן בהקמה ומרכז לוגיסטי.

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

ליום 30 ביוני 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה, בעקיפין, בכ- 85.57% מהזכויות ב-BE. במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בהון BE כ- 33.6 מיליון ליש"ט (כ- 134 מיליון ש"ח).

א. חוב פיננסי:

לעניין התקשרות בהסכם מימון בתקופת הדוח, ראה באור 8ב' להלן.

ב. התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

בתקופת הדוח רשמה BE שערוך שלילי בסך של כ- 66 מיליון ליש"ט (כ- 265 מיליון ש"ח) אשר נבע בעיקרו מהעלאת שיעור ההיוון של קרקעות בקיימברידג' ב- 0.25%.

באור 5 - אנרג'יקס (חברה מאוחדת)

א. החזקותיה של החברה באנרג'יקס:

ליום 30 ביוני 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה ב- 49.36% מהזכויות באנרג'יקס. למידע בדבר דיבידנד שהתקבל מאנרג'יקס בתקופה המדווחת ראו באור 10'א' להלן.

ב. הסכם דמי ניהול עם אנרג'יקס:

בהמשך לבאור 6'ה' לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר מועד הדוח, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת והתגמול של החברה¹, את הארכתו של הסכם הניהול בין החברה לאנרג'יקס לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2026 עד ליום 30 ביוני 2029 תוך עדכנו כן שבתמורה לשירותים שמעמידה החברה לאנרג'יקס, היא תהא זכאית ל-

- (i) סך קבוע של 6.2 מיליון ש"ח לשנה כשהוא צמוד למדד יוני 2026, שפורסם ביום 15 ביולי 2026 ("הסכום הקבוע" ו-"המדד");
 - (ii) סכום משתנה בשיעור שנתי של 0.18% משווי העלות המקורית בספרי אנרג'יקס של כל הפרויקטים (מתקנים) שיחוברו לרשת החשמל והחלו בהפעלה מסחרית החל מיום 1 ביולי 2026 בנטרול הטבת ה- ITC (אשר הינה זיכוי מס להשקעות בגין פרויקטי אנרגיה מתחדשת בארה"ב) ("המתקנים החדשים"), ובלבד שהסכום הכולל לא יעלה על 2.7 מיליון ש"ח (צמוד מדד); ו-
 - (iii) סך של 2.3 מיליון ש"ח (צמוד למדד) לכל 1GWh מותקן (1GWh בהתייחס למתקני אגירה), (או חלק יחסי ממנו בהתאם להספק המותקן בפועל), החל מיום 1 ביולי 2026, ובלבד שהסכום הכולל לא יעלה על 5.1 מיליון ש"ח (צמוד למדד).
- סך דמי הניהול לא יעלה על תקרה של 11 מיליון ש"ח (צמוד מדד) בשנה הראשונה להסכם הניהול, ו- 14 מיליון ש"ח (צמוד מדד) בשנה השנייה והשלישית (בכל אחת מהשנים) להסכם הניהול ("התקרה המקסימלית").

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

במסגרת פעילותה הכוללת של אנרג'יקס בארה"ב, פולין, ליטא וישראל, ההספק הכולל של מערכותיה מסתכם לתאריך אישור הדוח לסך של כ- 1.7GW וכ- 0.5GWh (אגירה) פרויקטים בהפעלה מסחרית, כ- 2.4GW וכ- 1.8GWh (אגירה) פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה, וכ- 1.2GW וכ- 1.3GWh (אגירה) פרויקטים בייזום מתקדם². כמו כן, לאנרג'יקס פרויקטים בייזום בתחום הפוטו-וולטאי ובתחום אנרגיית הרוח בהספק של כ- 4.5GW ופרויקטים בייזום בתחום האגירה בהספק של כ- 1.0GWh.

1. ארה"ב:

פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי –

1. פרויקט בהספק של 62MWp מפרוטפוליו E4 בהספק כולל של כ- 210MWp - בהמשך לבאור 8'ג' לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח הסתיימו עבודות ההקמה של פרויקט בהספק של כ- 62MWp הצפוי להתחבר לרשת החשמל בשבועות הקרובים. בנוסף, בתקופת הדוח, חתמה אנרג'יקס על הסכם השקעת שותף מס בסך של כ- 90 מיליון דולר, מכוחו העמיד שותף המס סך של כ- 18 מיליון דולר ב- Mechanical completion של הפרויקט. יתרת השקעת שותף המס צפויה להתקבל במועד ה- Substantial completion של הפרויקט, שצפויה בשבועות הקרובים.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בגובה של כ- 308 מיליון ש"ח שנרשמו בסעיף מערכות בהקמה ובייזום בגין פרויקט זה.

¹ האסיפה הכללית של אנרג'יקס אישרה את ההתקשרות בהסכם הניהול המתוקן, בהתאם להמלצת דירקטוריון אנרג'יקס וועדת הביקורת של אנרג'יקס.

² פרויקטים בהפעלה מסחרית הינם פרויקטים שהקמתם הושלמה והחשמל המיוצר בהם מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית; פרויקטים בהקמה או לקראת הקמה הינם פרויקטים של אנרג'יקס הנמצאים במהלך עבודות הקמה או שתחילת הקמתם בפועל צפויה בטווח הקרוב; פרויקטים בייזום מתקדם הינם צבר הפרויקטים בידי אנרג'יקס (i) שלהם זיקה לקרקע, תוכנית סטאטוטורית מאושרת וכן סקר חיבור לרשות החשמל; או (ii) שאנרג'יקס מעריכה כי ניתן להגיע בגינם לכדי סגירה פיננסית או מוכנות להקמה בתוך 12 החודשים הקרובים; או (iii) פרויקטים בייזום שזכו בתעריף מובטח; פרויקטים בייזום הינם צבר הפרויקטים בידי אנרג'יקס בשלבי פיתוח שונים אשר עשויים להבשיל לכדי פרויקטים בהקמה, בגינם לאנרג'יקס זיקה לקרקע והיא פועלת להשגת ההיתרים והאישורים הנדרשים להקמתם, וביחס לפרויקטים בארה"ב ובפולין פרויקטים בייזום יכללו גם הספק שבגינם לאנרג'יקס יש אישורי חיבור; צבר פרויקטים בשל כולל פרויקטים בהפעלה מסחרית, פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה ופרויקטים בייזום מתקדם.

באור 5 - אנרג'יקס (חברה מאוחדת) (המשך)

2. פרויקט נוסף בהספק של 152MWp מפרוטפוליו E5 (בהספק כולל של כ- 422MWp) - בהמשך לבאור ג'8 לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח, התקשרה אנרג'יקס בהסכם השקעת שותף מס עם Morgan Stanley, מכוחו שותף המס צפוי להשקיע סך כולל של עד 195 מיליון דולר בפרויקט. השקעת שותף המס נעשתה כנגד קבלת זכויות, כמקובל בעסקאות מסוג זה, שעיקרן הטבת המס הפדרלי (ITC), הוצאות הפחת בגין הפרויקט וחלק יחסי מהתזרים הפנוי של הפרויקט. במסגרת ההתקשרות וכמקובל בעסקאות מסוג זה, העמידה אנרג'יקס ערבות חברה להבטחת מלוא התחייבויות השיפוי שלה, לרבות בגין הפרת מצגים או שלילת הזכויות לקבלת הטבת המס הפדרלי.

נכון למועד אישור הדוח, עבודות ההקמה של הפרויקט נמצאות בעיצומן והוא צפוי להתחבר לרשת החשמל בשבועות הקרובים.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בגובה של כ- 1,618 מיליון ש"ח בגין צבר פרויקטים זה, אשר נרשמו תחת סעיף מערכות בהקמה ובייזום.

לעניין שינויים במסגרת המימון לפרויקט – ראו באור ג'8(4) להלן.

3. פרוטפוליו E6 – פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה - בתקופת הדוח התקשרה אנרג'יקס בהסכמים לרכישת שלושה פרויקטים פוטו-וולטאיים בהספק של כ- 290MWp שהינם חלק מפרוטפוליו E6 בהספק כולל של כ- 576MWp ונמצאים בשלבי הקמה ולקראת הקמה.

תמורת הרכישה עבור פרויקטים אלו הינה כ- 29 מיליון דולר, מתוכה סך של: (א) כ- 15.8 מיליון דולר הינו בגין החזר עלויות הקמה ועלויות חיבור של הפרויקטים לרשת ו- (ב) סך של כ- 8 מיליון דולר מהווה תמורה מותנית שתשולם כנגד עמידה באבני דרך שנקבעו בהסכמי הרכישה.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בגובה של כ- 751 מיליון ש"ח בגין צבר פרויקטים זה, אשר נרשמו תחת סעיף מערכות בהקמה ובייזום.

לעניין שינויים במסגרת המימון לפרויקט – ראו באור ג'8(5) להלן.

4. לאחר מועד הדוח, רכשה אנרג'יקס פרויקטים בהספק של כ- 605MWp במדינת אילינוי, ארה"ב. מתוכם, פרויקט בהספק של כ- 245MWp בסטאטוס לקראת הקמה אשר להערכתה של אנרג'יקס צפוי להגיע להפעלה מסחרית עד סוף שנת 2027. התמורה בגין העסקה כוללת דמי פיתוח בסך של כ- 55 מיליון דולר, שישולמו בהתאם להתקדמות הפרויקטים ולעמידה באבני דרך מוסכמות, וכן רכישת ציוד בהיקף של כ- 77 מיליון דולר.

רכישת פאנלים סולאריים - כחלק מהסכם שיתוף הפעולה האסטרטגי בין הצדדים, בתקופת הדוח, ועל רקע השינויים שחלו במסגרת החוק הפדרלי המקיף המכונה "One Big Beautiful Bill" (OBBB) והתקנות מכוחו, התקשרה אנרג'יקס עם First Solar בהסכם להקדמת רכישת פאנלים בהספק של כ- 1GWp שהנם חלק מהסכם שיתוף הפעולה בין הצדדים כחלק מהסדר Safe Harbor. רכישת הפאנלים צפויה להיות ממומנת באמצעות שילוב של הלוואות ציוד והון עצמי.

לאחר מועד הדוח פורסמה בארה"ב הכרזה נשיאותית המטילה מכסים ומחירי מינימום על יבוא של פאנלים ומודולים סולאריים. בהתאם להערכות שפורסמו בעקבות ההכרזה, צעדים אלו צפויים להעלות משמעותית את עלות הפאנלים הסולאריים הנמכרים בארה"ב ולחזק את מעמדם התחרותי של יצרנים אמריקאים, ובהם First Solar. להערכתה של אנרג'יקס, התפתחויות אלו עשויות להרחיב את היתרון התחרותי שלה בשוק האמריקאי ביחס לחלק מהמתחרים שלה המתבססים על רכיבים מיובאים.

באור 5 - אנרג'יקס (חברה מאוחדת) (המשך)

2. ישראל:

פרויקט בתחום הרוח בישראל – פרויקט אר"ן להקמת חוות רוח בהספק של כ- 104MW - בהמשך לבאור 8' לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך תקופת הדוח ובעקבות מבצע "שאגת הארי", הוכרזו שטחי הפרויקט כשטח צבאי סגור באופן אשר מנע מאנרג'יקס מלחדש את עבודות הקמת הפרויקט. עם הסרת המגבלות, החלה אנרג'יקס בביצוע הכנות הנדסיות ובמהלך חודש מאי 2026, חידשה אנרג'יקס את עבודות הקמת הפרויקט, וזאת בתיאום עם משטרת ישראל ובליווי גופי אבטחה פרטיים.

במהלך ביצוע העבודות, אירעו במקום הפרות סדר והתנגדות אלימה, תוך הפרת חוק, מצד קבוצת פורעים אלימים מקרב העדה הדרוזית, אשר כללו, בין היתר, תקיפות ואיומים אשר פצעו חלק מהנוכחים באתר, לרבות שוטרים שנזקקו לטיפול רפואי. כמו כן נגרם נזק לרכוש, לרבות הצתת כלי עבודה וכלי רכב של קבלנים באתר. נוכח האירועים כאמור, הופסקו עבודות ההקמה.

לאור האירועים המתוארים לעיל והשלכותיהם כאמור לעיל, החליט דירקטוריון אנרג'יקס כי נכון למועד הדוח, ההסתברות להקמת 10 הטורבינות המהוות את שלב א' של הפרויקט הנה נמוכה מ- 50%, זאת בנוסף להחלטת דירקטוריון אנרג'יקס ברבעון השני לשנת 2025 כי ההסתברות להקמת 11 הטורבינות המהוות את שלב ב' נמוכה מ- 50%.

אנרג'יקס פועלת מול גורמי המדינה והרשויות המוסמכות לצורך המשך קידום הפרויקט ומציאת פתרון שיאפשר את חידוש עבודות ההקמה של הפרויקט באופן בטוח ורציף, וכן פועלת למיצוי זכויותיה המשפטיות על פי דין.

בחינה לירידת ערך מערכת בהקמה - לאור מכלול האירועים המפורטים לעיל ושינוי האומדן כאמור, ביצעה אנרג'יקס הערכה של סכום בר ההשבה של נכסי הפרויקט למועד הדוח. סכום בר ההשבה ליום 30 ביוני 2026 חושב על בסיס הערכת אנרג'יקס כי תוכל להשיב חלק מעלויות הפרויקט שנרשמו בדוחות הכספיים, בעיקר באמצעות שימוש בטורבינות שנרכשו לצורך פרויקט אר"ן בפרויקטים אחרים, קבלת החזרי מע"מ, החזרי מקדמות ועלויות נוספות וכן ביטול התחייבויות מותנות. למועד הדוח, עלויות אלו אינן חלק מהיחידה המניבה מזומנים של פרויקט אר"ן.

הסכום הכולל המבוסס על רכיבים שאנרג'יקס צופה שתוכל להשיב בהתאם לאמור לעיל, הינו בסך של כ- 337 מיליון ש"ח. סך העלויות שנרשמו בדוחות הכספיים בגין ההשקעה בפרויקט אר"ן, לרבות עלויות שונות שהווננו, בניכוי ירידת הערך שבוצעה בשנת 2025 ולפני ביצוע ירידת ערך בתקופת הדוח, מסתכם לסך של כ- 522 מיליון ש"ח.

לאור כך, רשמה אנרג'יקס הפסד מירידת ערך של הפרויקט בתקופת הדוח, אשר נרשם בסעיף הפסד מירידת ערך בדוח רווח והפסד של אנרג'יקס בסכום של כ- 185 מיליון ש"ח, לפני מס. אנרג'יקס לא הכירה בהכנסות מיסים נדחים בגין ההפרשה לירידת ערך של פרויקט אר"ן ובגין חלק מההפסדים השוטפים מהפרויקט בתקופת הדוח לאור צפי ניצול ההפסדים על ידי אנרג'יקס למועד הדוח. הפסדים אלו יהיו ניתנים לניצול על ידי אנרג'יקס בתקופות עתידיות כנגד הכנסותיה.

לפרטים נוספים בדבר שימוש שעשתה אנרג'יקס בטורבינות של פרויקט אר"ן ראו להלן ביחס לפרויקט Jonava בליטא.

3. פולין:

פרויקטים בתחום אנרגיית הרוח –

- **קבלת אישורי חיבור בפולין בהספק של כ- 100MW (רוח) ו- 600MWh (אגירה)** - במהלך תקופת הדוח ולתאריך אישור הדוח, התקבלו אישורי חיבור נוספים לרשת החשמל עבור פרויקטי רוח בהספק של כ- 100MW רוח ופרויקטי אגירה בהספק כולל של כ- 0.6GWh, לשנים שבין 2027 - 2031, כך שסך הספק צבר בייזום הינו בסך של כ- 2.5GW מתוכו כ- 2GW למתקני רוח, כ- 0.5GW סולארי וכ- 2.2GWh לפרויקטי אגירה. בנוסף, אנרג'יקס מקדמת באופן פעיל בקשות נוספות שהגישה לקבלת אישורי חיבור לפרויקטים בהספק של מעל 2GW הנבחנות בימים אלו על ידי מנהל הרשת הפולני.

באור 5 - אנרג'יקס (חברה מאוחדת) (המשך)

- **תיקון לחוק האנרגיה (UC84) – בתקופת הדוח נחתם בפולין תיקון לחוק האנרגיה המגדיר מחדש את התנאים הפיננסיים והפרוצדורליים לחיבור מתקני ייצור לרשת. במסגרת החוק, הוכפלה המקדמה הנדרשת בעת הגשת בקשה לחיבור מ-30 זלוטי ל-60 זלוטי לכל קילו-וואט (kW), וכן הוטלו דמי טיפול וערבויות ביצוע משמעותיות המגיעות לתקרה של עד 12 מיליון זלוטי לפרויקט. החוק מחיל 'מנגנון אבני דרך' קשיח המחייב הגעה ליעדים תפעוליים בלוחות זמנים מוגדרים, כאשר אי-עמידה בהם תוביל לחילוט הערבויות וביטול זכויות החיבור. הוראות המעבר של החוק חלות גם על פרויקטים שהגישו בקשת חיבור לרשת או חתמו על הסכם חיבור בארבע השנים האחרונות וטרם חוברו בפועל, בגינם נדרשת השלמת הפרשי המקדמות בתוך פרקי זמן קצרים והחלה רטוראקטיבית של אבני הדרך. החוק אינו מטיל חובות תשלום נוספות בגין פרויקטים שכבר חוברו לרשת. להערכת אנרג'יקס, בעקבות יישום הוראות החוק והחלתן הרטוראקטיבית על התור לחיבור, בחודשים הקרובים, היא תידרש להעמיד פקדון בסך כולל של כ-71 מיליון זלוטי במזומן ולהעמיד ערבויות ביצוע בסך של כ-26 מיליון זלוטי, בגין צבר הפרויקטים הממתין לחיבור (הכולל תשלום מקדמות משלימות, דמי פיתוח רשת והעמדת ערבויות ביצוע). לאנרג'יקס קיימות מסגרות אשראי בהיקפים הנדרשים שיתמכו בצרכי התזרים והערבויות בהתאם לחקיקה החדשה.**

פרויקטים בתחום האגירה –

- **פרויקט אגירה בפולין בהספק של כ-71MWh – לאחר מועד הדוח, אנרג'יקס סיימה את ההקמה וחיברה לרשת החשמל פרויקט אגירה Stand Alone נוסף בהספק של כ-71MWh. אנרג'יקס הכירה בעלויות בסך של כ-22 מיליון ש"ח בגין הקמת הפרויקט בסעיף מערכות בהקמה ובייזום.**

4. ליטא:

פרויקטים בתחום אנרגיית הרוח ובתחום הפוטו-וולטאי:

1. **השלמת רכישת פרויקט Jonava – בחודש מרץ 2026, השלימה אנרג'יקס את רכישת פרויקט Jonava, שהינו פרויקט משולב של רוח ופוטו-וולטאי בהספק כולל של עד 470MW (כ-140MW רוח וכ-330MWp פוטו-וולטאי), ובנוסף פרויקט אגירה בהספק של עד 320MWh, תמורת כ-19 מיליון אירו. מתוך סכום זה, סך של כ-14 מיליון אירו שולם במועד החתימה, ויתרת הסכום תשולם עם התקיימות כל התנאים המתלים כפי שסוכם בהסכם הרכישה. במסגרת היערכותה של אנרג'יקס לתחילת ההקמה של הפרויקט, במהלך תקופת הדוח התקשרה אנרג'יקס במערכת הסכמים כוללת לרכישה והתקנה של טורבינות לפרויקט Jonava, לרבות בקשר עם שילוח והתקנה של 11 טורבינות שיועדו במקור לשלב ב' של פרויקט אר"ן, וישמשו את פרויקט Jonava.**
2. **רכישת פרויקטים בהספק של כ-156MW רוח ופוטו-וולטאי ו-17MWh אגירה – בתקופת הדוח רכשה אנרג'יקס שני פרויקטים נוספים בשלב הקמה בליטא הכוללים מתקני ייצור חשמל מאנרגיית רוח ופוטו-וולטאי וכן מתקן אגירה בהספק של כ-156MW (86MW רוח ו-70MWp פוטו-וולטאי) וכן 17MWh אגירה, בתמורה לסך של כ-11 מיליון אירו, מתוכו כמיליון אירו בגין ציוד לפרויקט, ובתוספת של עד כמיליון אירו אשר ישולמו כתלות בקבלת מענק ממשלתי של עד כ-2 מיליון אירו בגין מתקן האגירה. במועד הסגירה שילמה אנרג'יקס סך של כ-7.7 מיליון אירו ויתרת התמורה צפויה בהתאם לעמידה בתנאים המתלים ובאבני הדרך כפי שנקבעו בהסכם הרכישה.**
3. **לאחר מועד הדוח, התקשרה אנרג'יקס בהסכם לרכישת פרויקט אשר מצוי לקראת הקמה בהספק כולל של עד 220MW מתקני רוח, עד 60MWp של מתקנים פוטו-וולטאיים ועד 268MWh של מתקני אגירה. עם השלמת העסקה, הפרויקט ייכנס לסטאטוס לקראת הקמה. התמורה הכוללת בעסקה עשויה להגיע עד לסך של כ-25.4 מיליון אירו ותשולם בהתאם לעמידה באבני דרך מוסכמות בפיתוח הפרויקט. השלמת העסקה כפופה, בין היתר, להתקיימות תנאים מתלים כמפורט בהסכם.**

לעניין מימון הפרויקטים השונים ראו באור 8'ג' להלן.

באור 6 - Carr Properties (להלן: "Carr")

א. החזקותיה של החברה ב-Carr:

שיעור ההחזקה של הקבוצה ב-Carr Properties Holdings LP ליום 30 ביוני 2026 ולמועד פרסום הדוח הינו 89.14%. שיעור ההחזקה האפקטיבי של הקבוצה ב-Carr נכון ליום 30 ביוני 2026 ולמועד פרסום הדוח 80.75%.

ב. עסקאות שביצעה Carr במהלך תקופת הדוח:

פרויקט להקמת בניין למגורים להשכרה - 3033 Wilson (Clarendon square) Arlington North Virginia: בהמשך לאמור בבאור 6(ז)(4) לדוחות השנתיים הכספיים, במהלך תקופת הדוח חתמה Carr על הסכם לצירוף משקיע מוסדי אמריקאי לפרויקט האמור. במועד הצטרפותו, שילם המשקיע ל-Carr סך של 31 מיליון דולר וזאת בתמורה לרכישת 75% מהבעלות בפרויקט. בנוסף, העמיד המשקיע מסגרת הלוואה למימון הבנייה בהיקף כולל של 89 מיליון דולר. שיעור הריבית השנתית אשר תחול על ניצול מסגרת הליווי הינו 6.25%. Carr זכאית מתוקף הסכם השותפות האמור לקבלת דמי ניהול שוטפים ולעמלת הצלחה בשל רווחיות עודפת (ככל שתושג בפרויקט) מעל לתשואת יעד.

בניין משרדים - 1401 New York Ave: בחודש ינואר 2026 רכשה שותפות בה מחזיקים Carr (25%) ומשקיע מוסדי אמריקאי (75%) את בניין המשרדים 1401 New York Ave, הממוקם בווישינגטון DC, בקרבת הבית הלבן. בניין המשרדים מסוג Class A, נבנה בשנת 1982, שופץ לחלוטין בשנת 2016 וכולל שטחי השכרה בהיקף של 200 אלף רגל רבוע. עלות רכישת הבניין האמור הסתכמה ל-85 מיליון דולר אשר מומנה בין היתרה באמצעות הלוואה בסך 57.5 מיליון דולר שנטלה השותפות, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 7.5%.

באור 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.

יתרת ההשקעה באחזקות הקבוצה בשותפויות בוסטון, בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026, הינה 87 מיליון דולר (כ- 258 מיליון ש"ח).

באור 8 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

א. החברה:

1. בהמשך לאמור בבאור 12' לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח חתמה החברה על הסכמים להארכת מסגרות אשראי עם מוסדות בנקאיים בישראל בהיקף של 400 מיליון ש"ח.
 2. לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם עם בנק בישראל, לקבלת מסגרת אשראי בהיקף של 150 מיליון ש"ח לניצול למשך שנה ממועד חתימת מסגרת האשראי ולפירעון עד לתום שלוש וחצי שנים ממועד חתימת מסגרת האשראי. אמות המידה הפיננסיות של מסגרת אשראי זו, דומות בעיקרן לאלו המתוארות בבאור 12' לדוחות הכספיים השנתיים.
- נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה מסגרות אשראי בסך כולל של 700 מיליון ש"ח, אשר כולן אינן מנוצלות (למועד פרסום הדוח – 850 מיליון ש"ח).

ב. BE (חברה מאוחדת):

בהמשך לאמור בבאור 12'ה'3 לדוחות הכספיים, לאחר מועד הדוח חתמה BE על הסכם למחזור הלוואה בסך 50 מיליון ליש"ט שמועד פירעונה הינו ספטמבר 2026. ההלוואה החדשה תיפרע בספטמבר 2029 ותשא ריבית זהה לקיימת בהלוואה המקורית.

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- 1.8 מיליארד ש"ח. מתוך סכום מסגרות האשראי, המסגרות המנוצלות למועד הדוח הן בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח אשר משמשות לערבויות ולהלוואות לזמן קצר.
 2. בנוסף, לאנרג'יקס מסגרות אשראי לזמן ארוך עם תאגידים בנקאיים בישראל בסך של עד 275 מיליון דולר, מתוכם נוצלו כ- 197 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.
 3. בתקופת הדוח נמשכה הלוואת גישור להשקעת שותף המס בסך כ- 66 מיליון דולר, אשר צפויה להיפרע במועד העמדת יתרת השקעת שותף המס, ושימשה להחזר ההון העצמי שהושקע בפרויקט בהספק 62MWp מפרוטפוליו E4.
 4. בתקופת הדוח חתמה אנרג'יקס והשלימה סגירה פיננסית ביחס לפרויקט בהספק של 152MWp מפרוטפוליו E5 עם Bank MUFG, לקבלת מימון פרויקטאלי בסך של עד 236 מיליון דולר. מבנה המימון כולל מימון קצר טווח לתקופת ההקמה, אשר יוחלף במימון Back Leverage ארוך טווח, והלוואת גישור עד להשקעת שותף המס של הפרויקט. בתקופת הדוח ועד לתאריך אישור הדוח, ביצעה אנרג'יקס משיכות ממסגרת המימון של הפרויקט בסך של כ- 200 מיליון דולר, ששימשו כהחזר הון עצמי לאנרג'יקס.
- עם השלמת החתימה כאמור, השלימה אנרג'יקס את הסגירה הפיננסית בגין הפרויקטים הכלולים בצבר E5 בסך כולל של כ- 725 מיליון דולר מימון וכ- 550 מיליון דולר השקעת שותף מס (סך של כ- 460 מיליון דולר הלוואות גישור שתפרע באמצעות השקעת שותפי המס אשר צפויה לעמוד על 550 מיליון דולר וכ- 250 מיליון דולר מימון פרויקטאלי וכן כ- 15 מיליון דולר מסגרת לערבויות).
- לאחר מועד הדוח נמשך סכום של כ- 8 מיליון דולר מהמימון של פרויקטים מפרוטפוליו E5 בהספק של כ- 210MWp. סך המימון שנמשך עד לתאריך אישור הדוח עבור הפרויקטים בהספק האמור הינו 314 מיליון דולר מתוך מסגרת מימון של 481 מיליון דולר.
5. לאחר מועד הדוח, חתמה אנרג'יקס על מזכר הבנות לא מחייב לקבלת מימון בהיקף כולל של עד כ- 465 מיליון דולר עם Bank MUFG להקמת פרויקטים בהספק של 238MWp שהינם חלק מפרוטפוליו E6. השלמת העסקה ככופה, בין היתר, להשלמת בדיקות נאותות, קבלת אישורים פנימיים של הגורמים המממנים, חתימה על מסמכי המימון הסופיים ועמידה בתנאים מקובלים בעסקאות מסוג זה.

באור 9 - גיוסי אג"ח

החברה:

בחודש אפריל 2026, הנפיקה החברה 334,950 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת באמצעות דוח הצעת מדף, בתמורה כוללת נטו בסך של 353 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית של אג"ח (סדרה יז') הינה 5.39%. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יז') ראו באור 11(ט) לדוחות הכספיים השנתיים.

ליום 30 ביוני 2026, סך אגרות החוב של החברה הסתכמו לכ- 6,045,836 אלפי ש"ח, מתוכם 357,281 אלפי ש"ח מסווגים כהתחייבויות שוטפות בדוחות התמציתיים המאוחדים על המצב הכספי. לפרטים נוספים ראו באור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

אמות:

בחודש יוני 2026 הנפיקה אמות, באמצעות הרחבת הסדרות הקיימות, 505 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') ו- 236 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') בתמורה כוללת נטו של 777 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה המסווגת תחת אשראי לז"ק).

אגרות החוב (סדרה ט') של אמות נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 2.83% והינן בעלות מח"מ של כ- 7.59 שנים. אגרות החוב (סדרה י') של אמות נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 2.81% (לאחר השפעת עסקת גידור) והינן בעלות מח"מ של כ- 6.95 שנים.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ט') ואגרות החוב (סדרה י') של אמות, ראו באור 11' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה י') של אמות, 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 4.15%, בהיקף קרן כולל של 236 מיליון ש"ח.

באור 10 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז:

החברה - בחודש מרץ 2026, קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2026, לפיה תחלק החברה בשנת 2026, דיבידנד בסך כולל של 100 אגורות למניה, אשר ישולם ב- 4 תשלומים בסך של 25 אגורות למניה כל אחד (בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון, בהתחשב בשיקולים העסקיים ובהתאם להוראת כל דין).

בהתאם לאמור לעיל, שילמה החברה, בחודשים אפריל ויוני 2026, דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2026 בסך מצטבר של 50 אגורות למניה (כ- 113 מיליון ש"ח).

בחודש אוגוסט 2026, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2026 בסך של 25 אגורות למניה (56.6 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש ספטמבר 2026.

אמות (חברה מאוחדת) - בחודש פברואר 2026, קבע דירקטוריון אמות כי בשנת 2026 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 2025 בסך של 23 אגורות למניה.

בהמשך למדיניות אמות הנ"ל, שילמה אמות בחודשים מרץ ויוני 2026 דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2026, בסך כולל (כולל הדיבידנד הנוסף) של 77 אגורות למניה (כ- 380 מיליון ש"ח, חלק החברה כ- 190.5 מיליון ש"ח).

בחודש אוגוסט 2026 הכריזה אמות על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2026 בסך של 27 אגורות למניה (כ- 133 מיליון ש"ח, חלק החברה - כ- 68 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש ספטמבר 2026.

אנרג'יקס (חברה מאוחדת) - בחודש מרץ 2026, קבע דירקטוריון אנרג'יקס כי בשנת 2026 בכוונת אנרג'יקס לחלק דיבידנד שנתי בסך של 40 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 10 אגורות למניה כל אחד (כפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון אנרג'יקס בתום כל רבעון).

בהמשך למדיניות אנרג'יקס הנ"ל, שילמה אנרג'יקס בחודשים מרץ ויוני 2026 דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2026 בסך כולל של 20 אגורות למניה (כ- 116 מיליון ש"ח, חלק החברה כ- 59 מיליון ש"ח).

בחודש אוגוסט 2026 הכריזה אנרג'יקס על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2026 בסך של 10 אגורות למניה (כ- 58 מיליון ש"ח, חלק החברה - כ- 29 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש ספטמבר 2026.

ב. תגמול לעובדים ונושאי משרה:

בחודש מרץ 2026, החליט דירקטוריון החברה על הענקת מנה שנתית של 673,988 כתבי אופציה לא סחירים לשלושה נושאי משרה בחברה, 7 דירקטורים (כולל דירקטורית שהינה בתו של מנכ"ל החברה), ליו"ר דירקטוריון החברה ול- 7 עובדים. שווים הכלכלי הכולל של כתבי האופציה שהוענקו לעיל מסתכם לסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 17' לדוחות הכספיים השנתיים.

באור 11 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים שאינם מוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

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

ליום 30 ביוני 2026		ליום 30 ביוני 2025		ליום 31 בדצמבר 2025	
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
10,058,592	9,978,967	6,985,059	7,016,391	10,571,064	10,569,195
17,233,480	17,421,594	16,313,759	16,671,920	16,703,671	16,542,234
27,292,072	27,400,561	23,298,818	23,688,311	27,274,735	27,111,429

התחייבויות פיננסיות

- הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות) 10,058,592 9,978,967
- אגרות חוב (כולל חלויות) 17,233,480 17,421,594
- השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך נקבע על פי היוון תזרימי המזומנים. שיעורי הריבית ששימשו להיוון מבוססות על ציטוט שנתקבל ממוסד פיננסי להלוואה בתנאים דומים. חישוב השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך, הינו בהתאם לרמה 2.
- אגרות חוב בטבלה שלעיל כוללות את הרכיב ההתחייבתי 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.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

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

ליום 30 ביוני 2026		
סך הכל	רמה 3	רמה 2
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
111,410	-	111,410
28,501	-	28,501
14,648	-	14,648
133,093	-	133,093
79,360	79,360	-
24,718	-	24,718
92,729	-	92,729
48,440	-	48,440
181,117	181,117	-
714,016	260,477	453,539

נכסים פיננסיים בשווי הוגן

נגזרים:

נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר ארה"ב) 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 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

נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח)

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

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)

התחייבויות לפידיון המיעוט ב-Carr

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

בעלות בפרויקטים פוטו-וולטאיים (1) (2)

באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026		
אלפי ש"ח		
43,116		יתרה ליום 1 בינואר 2026
(40,874)		הכרה לראשונה כנגד רווח נדחה והכרה כנגד מתקנים לייצור חשמל בהקמה
(14,705)		סכומים שנזקפו לרווח והפסד בתקופה
(100,657)		סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בתקופה
(113,120)		יתרה ליום 30 ביוני 2026

(2) תמורה מותנית בגין עסקה שביצעה אנרג'יקס עם זכויות שאינן מקנות שליטה ובקשר לרכישת בעלות בפרויקטים פוטו - וולטאיים:

שיעור היות	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 30 ביוני 2026 אלפי ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
5.2%-7.57%	היות תזרימים	54,933 (*)	תמורה מותנית

(*) סך ההתחייבויות המותנות כולל גם התחייבויות מותנות לזמן קצר בסך של 38,938 אלפי ש"ח אשר אינן נמדדות בערך נוכחי. לפיכך, השווי ההוגן ושיעורי ההיות שלעיל אינם מתייחסים להתחייבויות מותנות אלה.

(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 נצפים כמו גם אומדנים והערכות המבוססים על נתונים שאינם 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 בשוויים 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 בשוויים ההוגן של נגזרים אלה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע על מצבה הכספי של אנרג'יקס ליום 30 ביוני 2026 ועל תוצאות פעולותיה לאותה תקופה.

ליום 30 ביוני 2026		ליום 30 ביוני 2025		ליום 31 בדצמבר 2025		הנחות עיקריות ששימשו לחישוב השווי ההוגן
טווח		טווח		טווח		
4.34%	3.75%	4.54%	3.44%	4.21%	3.36%	שיעור היותן
57.60	42.44	57.86	41.91	58.16	42.04	סטיית תקן
172.61	38.17	112.45	47.02	120.18	50.68	טווח מחירי החשמל העתידיים
85.77	26.25	85.77	26.25	85.77	26.25	טווח מחירים מקובעים Fixed Price בהסכמים (*)
15.88	0.97	15.80	1.97	15.30	1.47	טווח אורך חיים (בשנים)

(*) ההפרשים בטווח נובעים בעיקר מהשפעות של עונתיות.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

ליום 30 ביוני 2025		
סך הכל	רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
38,274	-	38,274
992	-	992
144,955	-	144,955
114,763	114,763	-
44,047	-	44,047
68,697	-	68,697
211,074	211,074	-
622,802	325,837	296,965

נכסים פיננסיים בשווי הוגן

נגזרים:

נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר ארה"ב) שיועדו לגידור

נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) 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:

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) (1,015)

נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור (34,701)

נגזרים פיננסיים (חוזת Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור (63,212)

נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח) (4,342)

תמורה מותנית בגין עסקה שביצעה אנרג'קס עם זכויות שאינן מקנות שליטה ובגין רכישת נכסים

בארה"ב (1) (2)

(72,484)	(72,484)	-
(562,279)	(219,096)	(343,183)

באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לתקופה של
שישה חודשים
שהסתיימה ביום
30 ביוני 2025
אלפי ש"ח
13,177
35,572
3,790
(8,471)
62,673
106,741

יתרה ליום 1 בינואר 2025
הכרה לראשונה כנגד רווח נדחה
הכרה כנגד מתקנים לייצור חשמל בהקמה
סכומים שנזקפו לרווח והפסד בתקופה
סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בתקופה
יתרה ליום 30 ביוני 2025

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר 2025		
סך הכל	רמה 3	רמה 2
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
73,359	-	73,359
6,906	-	6,906
1,462	-	1,462
147,138	-	147,138
97,254	97,254	-
26,893	-	26,893
75,841	-	75,841
21,236	-	21,236
195,843	195,843	-
645,932	293,097	352,835

נכסים פיננסיים בשווי הוגן

נגזרים:

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

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

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

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

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

נגזרים פיננסיים (אופציות CAP לגידור החשיפה לריבית משתנה)

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

נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח)

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

קרנות להשקעות בנדל"ן (1)

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

נגזרים:

(204,528)	-	(204,528)	נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית צמודות מדד) שיועדו לגידור
(191,497)	(191,497)	-	נגזרים פיננסיים (חוזה Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (3)
(8,369)	-	(8,369)	נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר) שיועדו לגידור
(3,468)	-	(3,468)	נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור
(2,187)	-	(2,187)	נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוטי) שיועדו לגידור
(1,015)	-	(1,015)	נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי)
(37,221)	-	(37,221)	נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור
(11,772)	-	(11,772)	נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור
(67,478)	-	(67,478)	התחייבויות לפידיון המיעוט ב-Carr
(58,484)	(58,484)	-	<u>תמורה מותנית בגין עסקה שביצעה אנרג'קס עם זכויות שאינן מקנות שליטה ובקשר לרכישת בעלות בארבעה פרויקטים פוטו - וולטאיים (1) (2)</u>
(586,019)	(249,981)	(336,038)	

באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2025
13,177		הכרה לראשונה כנגד רווח נדחה
34,110		הכרה לראשונה כנגד מתקנים לייצור חשמל בהקמה
4,876		סכומים שנזקפו לרווח והפסד בתקופה
(24,566)		סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בתקופה
15,519		
43,116		יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

באור 12 - מגזרי פעילות

לקבוצה שני תחומי פעילות: (1) תחום פעילות עיקרי - השקעות ארוכות טווח בחברות נדל"ן מניב בישראל ובמדינות מערביות נוספות הכולל בעיקר את השקעותיה באמות, Carr, ו- BE; ו- (2) תחום פעילות נוסף - השקעה בתחום האנרגיה המתחדשת באמצעות אנרג'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.

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

הכנסות ותוצאות המגזר:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026							
סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	מגזר אנרגיה		מגזר נדל"ן מניב		
			אנרג'יקס	אחרים	BE	CARR	אמות
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,280	(18,103)	-	(35,135)	(1,345)	(191,762)	33,134	246,491
(1,149)	-	-	-	(1,149)	-	-	-
1,516,343	1,504,244	180	5,628	-	-	631	5,660
1,548,474	1,486,141	180	(29,507)	(2,494)	(191,762)	33,765	252,151
160,977	141,760	19,217	-	-	-	-	-
535,075	391,697	143,378	-	-	-	-	-
615,738	615,738	-	-	-	-	-	-
1,311,790	1,149,195	162,595	-	-	-	-	-
236,684	336,946	(162,415)	(29,507)	(2,494)	(191,762)	33,765	252,151
			548,039		(169,532)	238,038	905,105
			-		(264,540)	(39,447)	289,358
			161,766		-	-	-
			(70,800)		(224,880)	49,671	492,197
			(35,135)		(191,762)	33,134	246,491

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

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

רווח (הפסד) לפני מס

מידע נוסף לתוצאות המגזר:

הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי (הפסדי) שערון ריווחי (הפסדי) שערון (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס הכנסות ממכירת הטבת מס 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, הפעלת מתקנים לייצור חשמל, הכנסות ממכירת הטבות מס וכן ירידת ערך בגין פרויקט אר"ן.

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

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

הכנסות ותוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026							
סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	מגזר אנרגיה		מגזר נדל"ן מניב		
			אנרג'יקס		אחרים		
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,290	107,618	163	(63,678)	(457)	(206,358)	15,082	164,920
150	-	-	-	150	-	-	-
768,204	761,445	180	2,836	-	-	895	2,848
785,644	869,063	343	(60,842)	(307)	(206,358)	15,977	167,768
86,558	77,032	9,526	-	-	-	-	-
339,045	254,138	84,907	-	-	-	-	-
394,469	394,469	-	-	-	-	-	-
820,072	725,639	94,433	-	-	-	-	-
(34,428)	143,424	(94,090)	(60,842)	(307)	(206,358)	15,977	167,768
			276,978		(214,952)	113,931	597,013
			-		(260,996)	(26,645)	289,358
			77,420		-	-	-
			(128,405)		(242,047)	22,820	328,825
			(63,678)		(206,358)	15,082	164,920

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

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

רווח (הפסד) לפני מס

מידע נוסף לתוצאות המגזר:

הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי שערון ריווחי (הפסדי) שערון (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס הכנסות ממכירת הטבת 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, הפעלת מתקנים לייצור חשמל, הכנסות ממכירת הטבות מס וכן ירידת ערך בגין פרויקט אר"ן.

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

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 30 ביוני 2026							
סך הכל	התאמות	נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים אלפי ש"ח	מגזר אנרגיה אנרג'יקס אלפי ש"ח	מגזר נדל"ן מניב			
				אחרים	BE	CARR	אמות
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,054,509	(9,712,136)	2,312	1,088,799	257,956	2,731,360	1,602,489	5,083,729
181,117	-	6	-	181,111	-	-	-
45,774,013	45,470,244	303,769	-	-	-	-	-
47,009,639	35,758,108	306,087	1,088,799	439,067	2,731,360	1,602,489	5,083,729
34,744,500	28,590,681	6,153,819	-	-	-	-	-

נכסים:

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

התחייבויות:

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

הכנסות ותוצאות המגזר:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

תוצאות שאינן מיוחסות			מגזר אנרגיה	מגזר נדל"ן מניב			
			אנרג'יקס	אחרים (***)	BE	CARR	אמות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
52,576	(299,682)	-	21,954	(38,547)	56,454	79,441	232,956
(7,583)	4,040	-	-	(11,623)	-	-	-
1,475,508	1,464,523	-	5,512	-	-	(78)	5,551
1,520,501	1,168,881	-	27,466	(50,170)	56,454	79,363	238,507
130,424	111,666	18,758	-	-	-	-	-
478,706	356,056	122,650	-	-	-	-	-
345,345	345,345	-	-	-	-	-	-
954,475	813,067	141,408	-	-	-	-	-
566,026	355,814	(141,408)	27,466	(50,170)	56,454	79,363	238,507
			478,436		148,885	435,737	850,319
			-		36,690	71,293	259,423
			112,647		-	-	-
			43,776		66,475	192,828	457,497
			21,954		56,454	79,441	232,956

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

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

רווח (הפסד) לפני מס

מידע נוסף לתוצאות המגזר:

הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי (הפסדי) שערון
ריווחי שערון (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**)
הכנסות ממכירת הטבות מס
רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת)
חלק החברה ברווח הנקי

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

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

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

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

הכנסות ותוצאות המגזר:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	מגזר אנרגיה		מגזר נדל"ן מניב		
			אנרג'יקס	אחרים (***)	BE	CARR	אמות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(550)	(206,326)	4	859	(40,829)	60,830	33,168	151,744
2,591	4,040	-	-	(1,449)	-	-	-
890,423	884,993	-	2,774	-	-	(6)	2,662
892,464	682,707	4	3,633	(42,278)	60,830	33,162	154,406
69,407	59,047	10,360	-	-	-	-	-
283,300	222,012	61,288	-	-	-	-	-
195,050	195,050	-	-	-	-	-	-
547,757	476,109	71,648	-	-	-	-	-
344,707	206,598	(71,644)	3,633	(42,278)	60,830	33,162	154,406
			249,638		101,033	205,305	541,408
			-		42,752	26,538	246,886
			53,720		-	-	-
			1,784		71,629	79,560	298,266
			859		60,830	33,168	151,744

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

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

רווח (הפסד) לפני מס

מידע נוסף לתוצאות המגזר:

הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי (הפסדי) שערך ריווחי שערך (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**) הכנסות ממכירת הטבות מס רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת) חלק החברה ברווח הנקי

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

(**) 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.

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 30 ביוני 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
		אלפי שח	אנרג'יקס	אחרים	BE	CARR	אמות
			אלפי שח	אלפי שח	אלפי שח	אלפי שח	אלפי שח
1,998,879	(8,479,329)	4,250	1,041,514	282,635	3,163,260	1,273,956	4,712,593
211,074	-	7	-	211,067	-	-	-
39,545,756	38,966,109	579,647	-	-	-	-	-
41,755,709	30,486,780	583,904	1,041,514	493,702	3,163,260	1,273,956	4,712,593
30,136,804	24,256,129	5,880,675	-	-	-	-	-

נכסים:

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

התחייבויות:

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

הכנסות ותוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	מגזר אנרגיה	מגזר נדל"ן מניב			
				אחרים (***)	BE	CARR	אמות
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(40,461)	(629,419)	(1,330)	125,341	(67,188)	93,425	44,002	394,708
חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות, נטו							
(10,376)	3,923	-	-	(14,299)	-	-	-
הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד							
116,502	-	-	-	-	-	116,502	-
רווח מעליה לשליטה ב-Carr							
3,221,866	3,199,392	4	11,179	-	-	94	11,197
הכנסות אחרות, נטו (*)							
3,287,531	2,573,896	(1,326)	136,520	(81,487)	93,425	160,598	405,905
הנהלה וכלליות							
298,628	259,561	39,067	-	-	-	-	-
הוצאות מימון, נטו							
1,041,864	787,397	254,467	-	-	-	-	-
הוצאות אחרות, נטו (*)							
1,151,567	755,116	-	-	-	-	396,451	-
2,492,059	1,802,074	293,534	-	-	-	396,451	-
795,472	771,822	(294,860)	136,520	(81,487)	93,425	(235,853)	405,905
רווח (הפסד) לפני מס							
מידע נוסף לתוצאות המגזר:							
הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי (הפסדי) שערך							
			1,169,940		264,303	599,952	1,530,865
ריווחי (הפסדי) שערך (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**)							
			-		46,258	(47,765)	338,277
הכנסות ממכירת הטבות מס							
			407,768		-	-	-
רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת)							
			250,426		109,980	165,281	781,833
חלק החברה ברווח הנקי							
			125,341		93,425	44,002	394,708

(*) הכנסות אחרות, נטו, כוללות בעיקר הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה, הכנסות מהפעלת מתקנים לייצור חשמל והכנסות ממכירת הטבות מס. הוצאות אחרות, נטו נובעות בעיקר ממימוש קרנות עקב עליה לשליטה ב-Carr וכן ירידת ערך פרויקט אר"ן.

(**) 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.

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 31 בדצמבר 2025							
סך הכל	התאמות	נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים	מגזר				
			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 ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,010,517	(10,128,290)	2,820	1,241,004	281,762	3,030,754	1,674,128	4,908,339
195,843	-	5	-	195,838	-	-	-
46,121,096	45,463,692	657,404	-	-	-	-	-
47,327,456	35,335,402	660,229	1,241,004	477,600	3,030,754	1,674,128	4,908,339
34,238,269	28,002,121	6,236,148	-	-	-	-	-

נכסים:

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

התחייבויות:

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026							
סך הכל	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות	אנרגיה			נדל"ן מניב		
		ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
979,444	-	-	-	-	95,008	269,526	614,910
(6,671)	-	-	-	-	(264,540)	(31,489)	289,358
33,280	(303)	-	-	-	-	25,155	8,428
378,674	-	102,739	148,575	127,360	-	-	-
161,766	-	161,766	-	-	-	-	-
1,981	180	6,636	812	152	(1,149)	1,202	(5,852)
1,548,474	(123)	271,141	149,387	127,512	(170,681)	264,394	906,844
193,384	-	-	-	-	13,167	87,241	92,976
94,149	-	32,272	27,355	34,522	-	-	-
143,186	276	55,063	32,174	52,611	1,077	-	1,985
185,019	-	-	-	185,019	-	-	-
615,738	276	87,335	59,529	272,152	14,244	87,241	94,961
160,977	50,844	10,442	11,559	3,481	20,128	32,486	32,037
535,075	167,260	41,857	18,057	23,826	20,976	95,282	167,817
236,684	(218,503)	131,507	60,242	(171,947)	(226,029)	49,385	612,029

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
הכנסות ממכירת הטבות מס
אחרות, נטו

עלויות והוצאות

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

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

סך הכל	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות	אנרגיה			נדל"ן מניב		
		ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב	ישראל
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
485,886	-	-	-	-	46,045	132,617	307,224
9,675	-	-	-	-	(260,996)	(18,687)	289,358
17,290	(233)	-	-	-	-	13,704	3,819
193,302	-	61,966	54,681	76,655	-	-	-
77,420	-	77,420	-	-	-	-	-
2,071	443	6,093	21	143	150	896	(5,675)
785,644	210	145,479	54,702	76,798	(214,801)	128,530	594,726
93,378	-	-	-	-	6,034	41,469	45,875
40,918	-	10,186	13,121	17,611	-	-	-
75,154	139	26,412	15,707	31,385	523	-	988
185,019	-	-	-	185,019	-	-	-
394,469	139	67,319	47,750	264,598	4,053	38,680	66,120
86,558	26,015	9,761	5,191	1,956	9,753	16,914	16,968
339,045	98,172	21,841	6,278	16,272	10,785	46,721	138,976
(34,428)	(124,116)	46,558	(4,517)	(206,028)	(239,392)	26,215	372,662

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
 הכנסות ממכירת הטבות מס
 אחרות, נטו

עלויות והוצאות

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

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

ליום 30 ביוני 2026							
		אנרגיה			נדל"ן מניב		
סך הכל	אחרים	ארה"ב	פולין (*)	ישראל	בריטניה	ארה"ב (**)	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,452,049	-	-	-	-	4,609,097	4,660,084	21,182,868
1,054,509	2,318	-	-	-	-	624,742	427,449
6,214,871	-	3,158,973	1,284,608	1,771,290	-	-	-
4,913,188	-	3,844,693	390,523	677,972	-	-	-
621,618	-	288,861	117,689	215,068	-	-	-
181,117	181,117	-	-	-	-	-	-
43,437,352	183,435	7,292,527	1,792,820	2,664,330	4,609,097	5,284,826	21,610,317

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 (***)

(*) יתרה של נכסים בהקמה תחת פולין בסך של כ- 207 מיליון ש"ח מיוחסת לפעילות בליטא.

(**) היתרה הינה בגין חברות כלולות ב- Carr בסך של 367 מיליון ש"ח בגין השקעה בבוסטון בסך של 258 מיליון ש"ח.

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

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025							
סך הכל	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות	אנרגיה			נדל"ן מניב		נדל"ן מניב
		אנרגיה			נדל"ן מניב		נדל"ן מניב
		ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
702,295	-	-	-	-	112,195	-	590,100
295,090	-	-	-	-	36,690	-	258,400
52,576	-	-	-	-	-	40,893	11,683
365,152	-	92,458	171,357	101,337	-	-	-
112,647	-	112,647	-	-	-	-	-
(7,259)	-	-	526	112	(7,583)	(78)	(236)
1,520,501	-	205,105	171,883	101,449	141,302	40,815	859,947
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							
הכנסות ממכירת הטבות מס							
אחרות, נטו							
עלויות והוצאות							
עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו							
עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל							
פחת והפחתות							
הפסד מירידת ערך פרויקט אר"ן (ראו באור 15 לעיל)							
97,960	-	-	-	-	18,059	-	79,901
78,310	-	16,403	37,430	24,477	-	-	-
133,132	667	52,933	32,822	43,434	1,796	-	1,480
35,943	-	-	-	35,943	-	-	-
345,345	667	69,336	70,252	103,854	19,855	-	81,381
130,424	44,332	24,773	7,613	1,947	25,175	-	26,584
478,706	92,774	63,660	47,128	35,296	41,421	-	198,427
566,026	(137,773)	47,336	46,890	(39,648)	54,851	40,815	553,555
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה							

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

סך הכל	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות	אנרגיה			נדל"ן מניב		
		ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
353,161	-	-	-	-	58,281	-	294,880
287,865	-	-	-	-	42,752	-	245,113
(550)	-	-	-	-	-	(7,659)	7,109
195,859	-	56,268	79,665	59,926	-	-	-
53,720	-	53,720	-	-	-	-	-
2,409	-	-	(52)	112	2,591	(6)	(236)
892,464	-	109,988	79,613	60,038	103,624	(7,665)	546,866
49,171	-	-	-	-	8,493	-	40,678
37,111	-	7,117	17,525	12,469	-	-	-
72,825	333	26,838	17,236	26,744	919	-	755
35,943	-	-	-	35,943	-	-	-
195,050	333	33,955	34,761	75,156	9,412	-	41,433
69,407	30,901	13,891	2,830	(1,874)	13,705	-	9,954
283,300	45,993	41,454	23,501	21,918	10,327	-	140,107
344,707	(77,227)	20,688	18,521	(35,162)	70,180	(7,665)	355,372

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
הכנסות ממכירת הטבות מס
אחרות, נטו

עלויות והוצאות

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

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

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

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 1,273 מיליון ש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך של 283 מיליון ש"ח.
(**) ההשקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגת לעיל למרות שהינה נכללת בקטגוריה של נכסים פיננסיים.

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025							
סך הכל	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות	אנרגיה			נדל"ן מניב		
		ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,668,831	-	-	-	-	218,044	259,817	1,190,970
385,136	-	-	-	-	46,258	2,393	336,485
(40,461)	(1,329)	-	-	-	-	(52,497)	13,365
755,665	-	197,029	350,880	207,756	-	-	-
407,768	-	407,768	-	-	-	-	-
110,592	3	1,113	1,561	1,119	(10,374)	117,527	(357)
3,287,531	(1,326)	605,910	352,441	208,875	253,928	327,240	1,540,463
280,555	-	-	-	-	27,805	86,804	165,946
167,944	-	40,195	70,904	56,845	-	-	-
270,674	1,490	111,715	65,721	85,497	3,235	-	3,016
35,943	-	-	-	35,943	-	-	-
755,116	1,490	151,910	136,625	178,285	31,040	86,804	168,962
396,451	-	-	-	-	-	396,451	-
298,628	68,607	45,671	19,648	16,695	46,147	34,398	67,462
1,041,864	313,862	117,968	48,905	37,253	81,060	99,987	342,829
795,472	(385,285)	290,361	147,263	(23,358)	95,681	(290,400)	961,210

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
הכנסות ממכירת הטבות מס
אחר

עלויות והוצאות

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

הוצאות אחרות

הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 12 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

ליום 31 בדצמבר 2025							
		אנרגיה			נדל"ן מניב		
סך הכל	אחרים	ארה"ב	כולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב (*)	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,004,812	-	-	-	-	5,174,173	5,084,564	20,746,075
1,010,517	2,820	-	-	-	-	588,305	419,392
6,578,233	-	3,393,856	1,455,947	1,728,430	-	-	-
3,816,543	-	2,766,192	154,225	896,126	-	-	-
637,507	-	287,561	132,487	217,459	-	-	-
195,843	-	-	-	-	195,843	-	-
43,243,455	2,820	6,447,609	1,742,659	2,842,015	5,370,016	5,672,869	21,165,467

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 בהשקעה בחברות כלולות הינה בגין מוחזקות ב- Carr בסך של כ- 306 מיליון ש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך כל 282 מיליון ש"ח.
(**) ההשקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגת לעיל למרות שהינה נכללת בקטגוריה של נכסים פיננסיים.

באור 13 – פקדונות משועבדים, מזומנים מוגבלים ופקדון מיועד

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	300,999
220,624	135,734	220,826
194,346	20,401	12,806
414,970	156,135	534,631

זמן קצר:

פקדונות מעל שלושה חודשים
פקדונות משועבדים ומזומנים מוגבלים
פקדון מיועד
סה"כ זמן קצר

13,005	19,274	19,953
7,816	4,823	7,296
20,821	24,097	27,249

זמן ארוך:

פקדונות משועבדים ומזומנים מוגבלים
פקדון מיועד
סה"כ זמן ארוך



אלוני חץ / באני לונדון / פולין

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

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

לרבעון השני של שנת 2026

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.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31/3/2026 (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 האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים

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

הצהרת מנהלים | הצהרת מנכ"ל

אני, נתן חץ, מצהיר כי;

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2026 (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 באוגוסט 2026

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

הצהרת מנהלים | הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

אני, אורן פרנקל, מצהיר כי;

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2026 (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 באוגוסט 2026



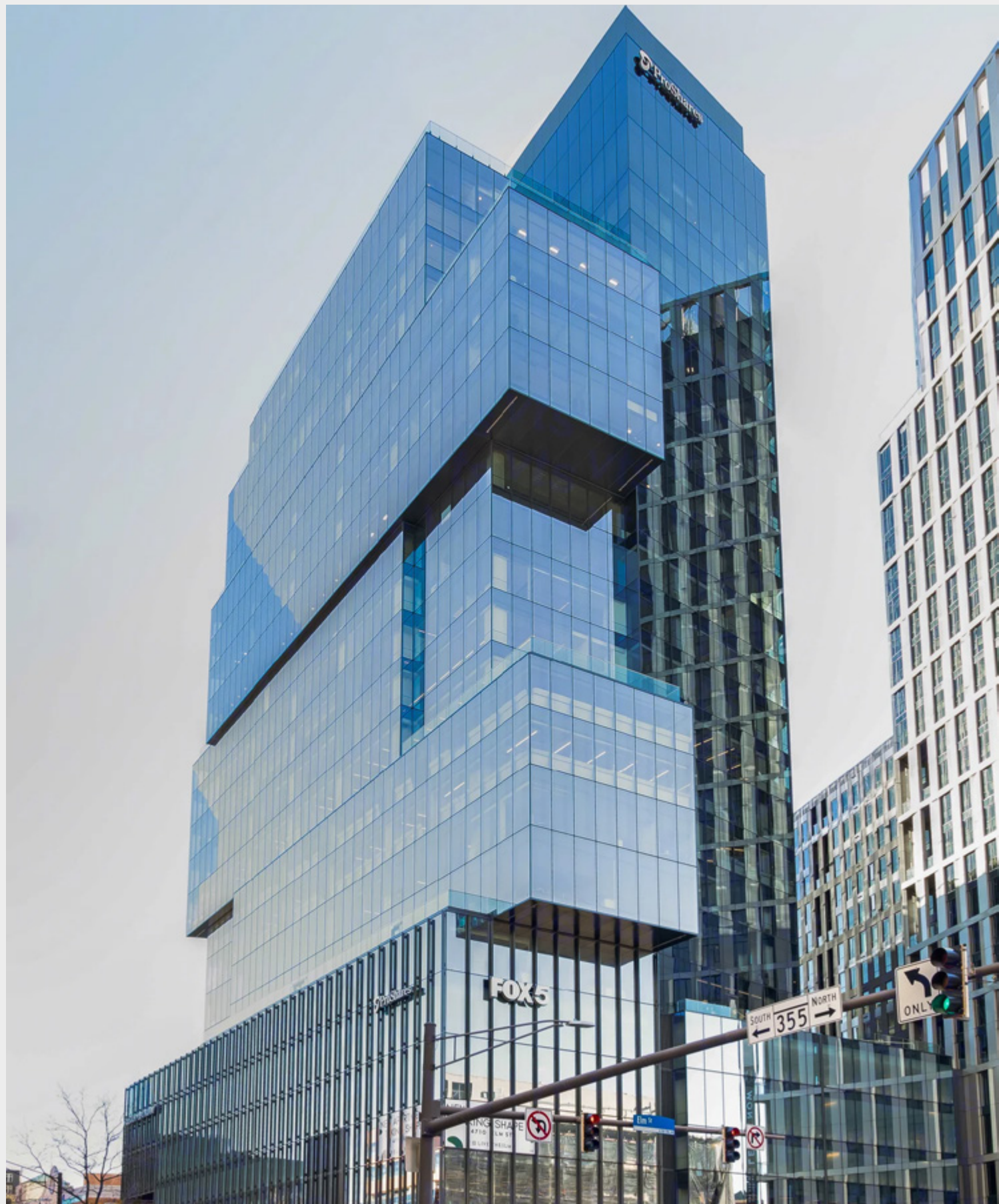
בוסטון, ארצות הברית / CARR / ONE CONGRESS

הכנייה לדיווח על מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

דיווח על מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30/06/2026

לעניין מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30/06/2026 ראה דוח מיידי מיום 18/08/2026.



אור"ב / THE WILSON / CARR



תאריך: 17 באוגוסט, 2026

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 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריסמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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