

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2022

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

אלוני חץ
נכסים והשקעות בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2022

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הפניה לדיווח על מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון

דוח כספי של חברה כלולה - CARR

מכתבי הסכמה של רואי החשבון

מידע כספי נפרד – בדבר אי צירוף ראה נספח ד' לדוח הדירקטוריון

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

אלוני חץ
נכסים והשקעות בע"מ

רמת גן, 17 באוגוסט 2022

דוח הדירקטוריון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

הדירקטוריון של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (להלן: "התקופה המדווחת"). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2021, המצורף לדוח התקופתי לשנת 2021 שפרסמה החברה ביום 23 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-033172) (להלן: "דוח הדירקטוריון לשנת 2021").

1. תאור תמציתי של הקבוצה

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

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

1.1 השקעות עיקריות של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב ליום 30 ביוני 2022:

פעילות בישראל

החזקה בשיעור של 53.8% 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 בשיעור של 47% מזכויות האקוויטי ו-50% מהשליטה בהון Carr Properties (להלן: "Carr"), חברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן המניב שכל נכסיה המניבים ממוקמים בארה"ב, באזור וושינגטון DC, בוסטון ואוסטין טקסס. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.5 להלן.

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

פעילות בבריטניה

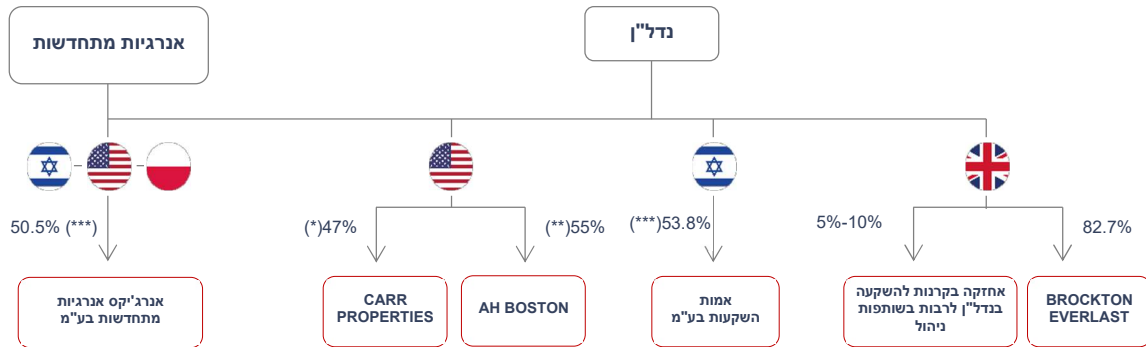
- החזקה של 82.7% ב-Brockton Everlast Inc. Limited (להלן: "BE"), חברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן המניב בבריטניה, באזור מטרופולין לונדון, קיימברידג' ואוקספורד בבריטניה - לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.7 להלן.

- החזקה בשתי קרנות נדל"ן בריטיות מקבוצת Brockton: Brockton Capital Fund II LP - 5% ו-Brockton LP - 10% ב-Capital Fund III.

1.2 השקעות הקבוצה בתחום האנרגיות המתחדשות ליום 30 ביוני 2022:

החזקה של 53%¹ באנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "אנרג'יקס"), שהינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. אנרג'יקס עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, ניהול והפעלה של מתקנים לייצור ולאגירת חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת (מערכות פוטו וולטאיות וחווות רוח) ומכירת החשמל המיוצרת במתקנים אלו, מתוך כוונה להחזיק בהם לטווח ארוך. למועד הדוח פועלת אנרג'יקס בישראל, בפולין ובארה"ב. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.8 להלן.

¹ נכון למועד פרסום הדוח - 50.5% (בהתחשב בהקצאה פרטית לאלטשולר שטרם נסלקה).



* לחברה ול-JP Morgan (באמצעות SSPF קרן ההשקעות המנוהלת על ידי JP Morgan), שליטה משותפת ב-CARR.
 ** החזקה יחד עם Oxford Properties בשלוש חברות נכס אשר בבעלותן בנייני משרדים בבוסטון. לחברה ול-Oxford Properties הסכם שליטה משותפת.
 *** בהתחשב בהקצאה פרטית לאלטשולר שטרם נסלקה.

14 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 35, ת"א 125, ת"א נדל"ן, ת"א מניב ישראל, תל-דיב, מדדי תל בונד למיניהם, ת"א-125 אקלים נקי ומדד ת"א-מעלה.

- רכישת מניות אנרג'יקס בסך של 204 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת, מתוכם סך של 168 מיליון ש"ח במסגרת הנפקה לציבור של מניות רגילות של אנרג'יקס.
 - השקעה בהון BE בסך של 16.5 מיליון ליש"ט (72 מיליון ש"ח).
 - השקעה בהון Carr בסך של 60 מיליון דולר (201.5 מיליון ש"ח) ששמשו את Carr למימון פדיון חלקי של מניות מיעוט.
 - השקעה בהון של אמות, במסגרת הנפקת מניות רגילות של אמות לציבור, בהיקף של 159 מיליון ש"ח.
 - הנפקת אגרות חוב שקליות, בדרך של הרחבת סדרות קיימות, בתמורה כוללת ברוטו של 781 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1.99% (מח"מ משוקלל של 4.35 שנים).
 - חתימה על הסכם אשראי בהיקף של 150 מיליון ש"ח עם בנק בישראל לתקופת ניצול של שנה (עד ינואר 2023) לפירעון עד תום שנתיים מתום תקופת הניצול. נכון למועד פרסום הדוח לחברה קווי אשראי בהיקף של 650 מיליון ש"ח, מתוכם, 285 מיליון ש"ח מנוצלים.
-
- השלמת הקמת קמפוס אמות חולון – מבנה משרדים הכולל 60 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק וחינוך תת קרקעי בן 5 קומות (חלק אמות 77.8%). נכון למועד הדוח המגדל נמצא בשלב האכלוס
 - הנפקת 25.3 מיליון מניות רגילות ו-13.7 מיליון כתבי אופציה (סדרה 11) בדרך של הצעה פרטית ובדרך של הצעת לציבור תמורת סך נטו של 611 מיליון ש"ח (וכן תמורה עתידית בהנחת מימוש מלוא כתבי האופציה שבמחזור בסך של כ- 538 מיליון ש"ח (כפוף להתאמות).
 - רכישת מלוא זכויות החכירה (49 שנים עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות) מעריית תל אביב במתחם בשטח של כ- 3.2 דונם, בדרך השלום 15 בתל אביב, תמורת סכום של כ-261 מיליון ש"ח.
 - הנפקת אגרות חוב שקליות, בדרך של הרחבת סדרות קיימות, בתמורה כוללת נטו של 400 מיליון ש"ח (מח"מ 6 שנים) ובריבית אפקטיבית צמודת מדד של 1.8%.



- חתימה על הסכם חכירה ל-99 שנים של חטיבת קרקע הידועה בשם Block 16 בשטח של 4 דונם ב-CBD של אוסטין, טקסס וזאת למטרת פיתוח ובניה של מגדל משרדים בשטח כולל של 738 אלפי רגל רבוע ובתקציב הקמה של 520-530 מיליוני דולר. בכונת Carr לצרף שותף בשיעור של 49% לפרווייקט האמור.
- חתימה על הסכם להשכרת יתרת שטחי ההשכרה במגדל One congress (בבעלות 75% של Carr) בהיקף של 409 אלף רגל רבוע (כ-38 אלף מ"ר), כך שלאחר החתימה על ההסכם בנין One Congress מושכר במלואו.



השקעת מנורה מבטחים סך של 112 מיליון ליש"ט בהון BE בתמורה ל-13.6% מהונה של BE. במסגרת זו, הוענקה למנורה מבטחים אופציה להשקיע עד ליום 23.5.2023 הון נוסף ב-BE בסך של 75 מיליון ליש"ט ואשר באם תמומש, יעלה שיעור אחזקתה של מנורה מבטחים ב-BE ל-עד 20%¹⁷



- התקשרות בהסכם להרחבת שיתוף הפעולה האסטרטגי של אנרג'יקס עם First Solar ובהסכם לרכישת פאנלים סולארים בהספק כולל של מעל ל-2GW במחיר מובטח. עיקר התשלומים ישולמו בסמוך לקבלת הפאנלים במסגרת הקמת הפרויקטים, ככל שיוקמו בפועל, עד שנת 2025.
- בארה"ב –
 - ורג'יניה 2 (142 MWp) - השלמת הקמה והפעלה מסחרית של 5 מתקנים פוטו-וולטאיים (בהספק של 116MWp) מתוך 6 הפרויקטים.
 - השלמת רכישת פרויקט להקמה בהספק של 104MWp בפנסילבניה.
- בישראל –
 - השלמת הקמה של 17 פרויקטים בהספק של כ-137MWp במסגרת הליכים התחרותיים השלישי והרביעי והפעלה מסחרית של 11 מתקנים מתוכם בהספק כולל של 77 MWp.
 - פרויקט ארן:
 - התחלת עבודות ההקמה של חוות רוח ברמת הגולן בהספק של 104MW - פרויקט אר"ן, וחתימה על הסכם למימון הקמת חוות הרוח אר"ן בסך ראשוני של עד 650 מיליון ש"ח.
- בפולין-
 - עידכון מהותי להסכמי מכירת החשמל של כל חוות הרוח של אנרג'יקס בפולין וכתוצאה מכך, עידכון כלפי מעלה של תחזית ההכנסות – ראה סעיף 2.3.8.2 להלן.
 - השלמת ההקמה ותחילת הפעלה מסחרית של חוות הרוח Banie 3 (82MW) וחוות הרוח Sepopol (44MW).
 - השלמת ההקמה ותחילת הזרמת חשמל מחוות הרוח Banie 4 בהספק של 56MW.
 - גיוס הון בתמורה לסך של 337 מיליון ש"ח, מתוכם 168 מיליון ש"ח הושקעו על ידי החברה.
 - לאחר תאריך הדוח, התקשרות בדבר הקצאה פרטית למשקיע מוסדי של 26 מיליון מניות בתמורה לסך של כ-339 מיליון ש"ח.



שינוי ^{2%}	שנת 2021	Q2/2021	Q2/2022	H1/2021	H1/2022	יחידה	תוצאות כספיות עיקריות - דוח מאוחד
23.8	989,381	243,957	293,240	463,463	573,553	אלפי ש"ח	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
5.9	1,715,469	472,903	333,301	431,349	456,863	אלפי ש"ח	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(196.5)	126,719	(14,518)	(100,735)	59,831	(57,718)	אלפי ש"ח	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(3.4)	2,033,492	419,168	290,755	576,054	556,716	אלפי ש"ח	רווח נקי לתקופה
(33.4)	1,557,947	312,519	123,915	418,765	278,922	אלפי ש"ח	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
12.8	1,406,070	263,830	352,820	483,444	545,115	אלפי ש"ח	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
21.8	488,607	112,302	138,310	223,097	271,717	אלפי ש"ח	FFO המיוחס לבעלי המניות של החברה³
7.6	31,956,592			27,964,027	34,381,746	אלפי ש"ח	סך מאזן
13.3	11,829,564			10,375,924	13,405,251	אלפי ש"ח	הון (כולל זכויות מיעוט)
9.7	15,895,765			14,297,105	17,434,633	אלפי ש"ח	חוב פיננסי (אשראי בנקאי ואגרות חוב) ⁴
7.4	14,732,476			12,334,920	15,818,997	אלפי ש"ח	חוב פיננסי, נטו ⁵
	47.8			47.4	48.3	%	שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן ⁶
							תוצאות כספיות עיקריות - סולו מורחב⁷
6.3	12,323,090			11,273,205	13,103,991	אלפי ש"ח	סך מאזן
5.0	7,638,174			6,768,141	8,020,710	אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
20.0	3,916,548			3,800,956	4,701,802	אלפי ש"ח	חוב פיננסי (אשראי בנקאי ואגרות חוב) ⁴
27.8	3,649,557			3,348,664	4,664,685	אלפי ש"ח	חוב פיננסי, נטו ⁵
	30.3			30.9	35.7	%	שיעור חוב פיננסי נטו מסך מאזן
							נתוני רווח למניה
(33.9)	8.98	1.81	0.71	2.42	1.60	ש"ח	רווח למניה - בסיסי
12.1	8.11	1.52	2.02	2.79	3.13	ש"ח	רווח כולל למניה - בסיסי
20.9	2.82	0.65	0.79	1.29	1.56	ש"ח	FFO למניה
3.3	1.22	0.30	0.31	0.60	0.62	ש"ח	דיבידנד שוטף למניה ⁸
4.8	43.89			38.97	45.99	ש"ח	שווי נכסי למניה (NAV per share)
3.2	50.88			46.80	52.49	ש"ח	שווי נכסי למניה ללא עתודות למס ⁹ (NNAV per share)
(24.5)	57.93			45.40	43.76	ש"ח	מחיר למניה בסוף תקופה

2. נתונים מאזניים 30.6.2022 לעומת 31.12.2021 נתונים תוצאתיים 1-6/2022 ו-1-6/2021 לעומת 1-6/2021.
 3. **בחישוב ה- FFO** לא נכללו הפרשי שער והפרשי הצמדה בגין אגרות החוב והלוואות צמודות מדד, זאת כי לדעת הנהלת החברה ההוצאות האמורות אינן משקפות תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת.
 4. החוב הפיננסי כולל גם נכסים/התחייבויות של עסקאות בנגזרים שביצעה הקבוצה.
 5. חוב פיננסי המוצג בניכוי יתרות מזומנים. החוב הפיננסי של החברה (סולו מורחב) לימים 30 ביוני 2021 ו-31 בדצמבר 2021, הינו חוב פיננסי בניכוי יתרת מזומנים וכן בניכוי יתרת הלוואה לחברה מאוחדת בסך של 55 מיליון ש"ח ו-154 מיליון ש"ח.
 6. חוב פיננסי נטו כשיעור מסך מאזן בניכוי יתרות מזומנים. החוב הפיננסי נטו של החברה (סולו מורחב) לימים 30 ביוני 2021 ו-31 בדצמבר 2021, הינו חוב פיננסי בניכוי יתרת מזומנים וכן בניכוי יתרת הלוואה לחברה מאוחדת בסך של 55 מיליון ש"ח ו-154 מיליון ש"ח.
 7. במאזן סולו מורחב ההשקעות באמות, באנרג'קס וב-BE מוצגות על בסיס שווי מאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS).
 8. סכום הדיבידנדים לעיל אינו כולל דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך 0.44 ש"ח למניה.
 9. בחישוב ה-NNAV per share נטרלו העתודות למס של החברה (סולו מורחב), וכן חלק החברה בעתודות למס של חברות מוחזקות.

1.7 תמצית נתונים עיקריים – חברות מוחזקות

שינוי ש"ח	שנת 2021	Q2/2021	Q2/2022	H1/2021	H1/2022	יחידה	
							השקעה בישראל - אמות השקעות בע"מ (שיעור החזקה של 53.8%)¹¹
	175			105	176	יחידה	מספר נכסים מיניבים
9.2	14,678,447			12,978,168	16,024,777	אלפי ש"ח	שווי נדל"ן להשקעה (ללא נדל"ן בהקמה עצמית)
	6.08			6.49	6.12	%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה
	98.0			96.9	95.0	%	שיעור תפוסה בסוף תקופה
(24.0)	2,447,443			1,371,660	1,858,987	אלפי ש"ח	שווי נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית
	42.9			42	41.4	%	שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן
21.1	779,818	192,546	228,194	369,732	447,627	אלפי ש"ח	¹² NOI
16.7	1.39	0.352	0.39	0.66	0.77	ש"ח	¹³ FFO למניה
3.6	17.17			15.65	17.78	ש"ח	שווי נכסי למניה (NAV per share)
2.6	20.63			19.06	21.16	ש"ח	שווי נכסי למניה ללא עתודה למס (NNAV per share)
(17.0)	25.28			21.38	20.98	ש"ח	מחיר למניה בסוף תקופה
							השקעה בארה"ב - Carr Properties Corporation (שיעור החזקה של 47%)¹⁴
	16			14	17	יחידה	מספר נכסים מיניבים
1.2	3,218,384			2,722,534	3,256,610	אלפי דולר	שווי נדל"ן להשקעה (ללא נדל"ן בהקמה עצמית)
	87.90			89.0	85.5	%	שיעור תפוסה בסוף תקופה
	92.80			90.7	90.5	%	שיעור השכרה בסוף תקופה
	2			3	1	יחידה	מספר נכסים בהקמה
1.6	654,476			1,138,847	664,803	אלפי דולר	שווי נדל"ן בהקמה עצמית
	43.1			43.7	44.6	%	שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן
7.3	144,274	33,287	36,332	66,867	71,756	אלפי דולר	NOI
15.8	77,511	16,466	20,292	33,610	38,925	אלפי דולר	¹⁷ FFO
							השקעה בבריטניה - Brockton Everlast Limited Inc. (שיעור החזקה של 82.7%)
	14			14	14	יחידה	מספר נכסים מיניבים
1.3	938,125			892,150	950,350	אלפי GBP	שווי נדל"ן להשקעה
	97.3			91.8	97.5	%	שיעור תפוסה בסוף תקופה
	232,750			-	233,950	אלפי GBP	שווי קרקעות לייזום
	39.7			44.3	31.1	%	שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן
16.5	31,156	7,483	8,405	14,416	16,791	אלפי GBP	NOI
14.8	15,577	2,529	2,679	4,948	5,680	אלפי GBP	FFO
							השקעה בארגוניות מתחדשות - אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ (שיעור החזקה של 53%)
12.7	406.1			318	457.7	יחידה	הספק מותקן ממערכות פוטו וולטאיות מחוברות (MWp) - חלק אנרג'יקס
124.4	134.2			119.2	301.2	יחידה	הספק מותקן ממערכות רוח מחוברות (MW) - חלק אנרג'יקס
11.5	1,914,928			1,685,405	2,134,752	אלפי ש"ח	יתרת מתקנים פעילים לייצור חשמל - לפי שווי ספרים
62.6	260,836	66,022	110,361	124,169	201,874	אלפי ש"ח	הכנסות ממכירת חשמל ותעודות יריקות
(3.5)	179	52.23	41	83.9	81	מיליוני ש"ח	FFO מפרויקטים ¹⁵ - חלק אנרג'יקס
(20.2)	13.25			12.51	10.57	ש"ח	מחיר למניה בסוף תקופה

10. נתונים מאזניים 30.6.2022 לעומת 31.12.2021 נתונים תוצאתיים 1-6/2022 לעומת 1-6/2021.
 11. 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, מנטרלות ומוצגות בשיטת האיחוד היחסי, בדומה לטיפול שהיה נהוג טרם כניסתו לתוקף של IFRS.
 12. Net Operating Income.
 13. Funds from operations.
 14. הנתונים הפיננסיים המוצגים לעיל כוללים את חלקה הכלכלי של CARR בנכסים ובהתייבוי שלה ושל כל החברות המוחזקות על ידה, לרבות של חברות שאינן מאוחדות בדוחותיה הכספיים הערוכים על פי כללי ה-IFRS.
 15. אינו כולל עלויות ייזום והנהלה וכלליות תזרימיות של אנרג'יקס שאינן משויכות לפרויקטים.

2. הסברי הדייקטוריון למצב עסקי התאגיד

2.1 הסביבה העסקית

להלן מידע אודות ההתפתחות הכלכלית מתחילת שנת 2022 בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה:

א. כללי:

מתחילת שנת 2022, נרשמה האטה בקצב הפעילות בכלכלה הגלובלית. המלחמה באוקראינה וההאטה בפעילות הכלכלית בסין, העמיקו את השיבושים בשרשרות הייצור העולמיות, העלו את מחירי האנרגיה, הסחורות וההובלה הימית, העצימו את לחצי האינפלציה והאיצו את צעדי הריסון שנקטו בנקים מרכזיים רבים בתחום העלאות הריבית, תוך כדי נסיגה ממדיניות פיסקלית מרחיבה.

לנוכח התפתחויות אלו, עודכנו תחזיות הצמיחה במדינות רבות כלפי מטה. בשווקי המניות בעולם, נרשמו ירידות של עשרות אחוזים מתחילת השנה, בשל העליות בריביות והחששות למיתון.

ב. להלן מידע אודות ההתפתחות הכלכלית מתחילת שנת 2022 בתחום פעילות הנדל"ן בקבוצה:

1. ישראל (אמות)

על פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 5.2% ב-12 החודשים האחרונים (יולי 2022 לעומת יולי 2021) והמשק הישראלי צמח ברבעון השני של שנת 2022 בקצב שנתי של 6.8%. על פי תחזית בנק ישראל, צפוי התוצר לצמוח בשנת 2022 בשיעור של כ-5% ושיעור האבטלה צפוי לרדת ל-3.3%.

בחודש אפריל 2022, החליט בנק ישראל להעלות את הריבית במספר פעימות, משיעור אפסי [שבו שררה במשך כ-7 שנים] לרמתה הנוכחית העומדת על 1.25% ובהתאם לתחזיות מחלקת המחקר של בנק ישראל, עד לרבעון השני לשנת 2023, אמורה ריבית בנק ישראל לעלות ב-1.5% ולהגיע ל-2.75%.

בבעלותה של אמות תיק נכסים מניב בהיקף של כ-16 מיליארד ש"ח. כל הסכמי השכירות בנכסים אלו צמודים למדד ומהווים הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. העלייה במדד הביאה לגידול ב-NOI ולעלייה בשווי ההון של נכסים אלו, בהתאם.

91% מחובת הפיננסי של אמות הינו אגרות חוב הצמודות למדד הנושאות ריבית שנתית קבועה. יתר החוב הפיננסי אינו צמוד והוא נושא ריבית קבועה. כלל חובתה של אמות הינו במח"מ ארוך טווח.

על פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, עלה מדד תשומות הבניה ב-12 החודשים האחרונים (יולי 2022 לעומת יולי 2021) בשיעור של 6.8%. עלייה במדד תשומות הבניה משליכה על התייקרות בתקציבי ההקמה של פרויקטים בייזום.

לאורך המחצית הראשונה של השנה, על אף האינפלציה והאטת הצמיחה, ניכרו ביקושים לטווחי משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה ומסחר במרבית שטחי הפעילות של אמות, שהתבטאו ביציבות מחירים ואף בעלייה בדמי השכירות בחלק מאזורי הביקוש, ובשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של כ-95%.

2. ארה"ב (Carr)

נכון ליוני 2022, עמד קצב עליית האינפלציה השנתי בארה"ב על שיעור של 9.1%, הגבוה מאז שנת 1981. נתוני חודש יולי 2022 מצביעים על התמתנות בשיעור העלייה של האינפלציה לקצב שנתי של 8.5%. לעליית המדד תרמה באופן משמעותי התייקרות שכר העבודה במשק האמריקאי. בהתאם להערכות הבנקים האמריקאים, האינפלציה החזויה לשנת 2022 תסתכם ב-7%.

במהלך חודש יולי 2022, נוספו 528 אלף משרות חדשות לשוק העבודה האמריקאי ושיעור האבטלה בארה"ב ירד ל-3.5%, הרמה הנמוכה ביותר מאז סוף שנות ה-60, והוא צפוי להישאר מתחת ל-4% גם במהלך שנת 2023. מתחילת השנה נוספו 23 אלף מועסקים בווישינגטון די.סי. ובאוסטין (כל אחת) כאשר בבוסטון נוספו כ-76 אלף מועסקים.

בתגובה להתפרצות האינפלציונית, העלה הבנק המרכזי בארה"ב ["FED"] פעמיים ברציפות את שיעור הריבית ב-75 נקודות בסיס לרמה של 2.5%. בהתאם להערכות בשווקי ההון, שיעור זה יעמוד בסוף שנת 2022 על יותר מ-3%. ל-CARR הלוואות שנלקחו בין היתר בריבית משתנה [SOFR]. 75% מחובת הפיננסי של CARR מגודר באמצעות עסקאות הגנה [מסוג CAP].

במחצית השנייה של שנת 2022 התכווץ התוצר ב-0.9%, זאת לאחר ירידה נוספת של 1.6% ברבעון הראשון של השנה. כלכלנים בארה"ב צופים כי התוצר יעלה בכ-1.5% במהלך המחצית השנייה של השנה, ויעמוד על שיעור צמיחה של 1% בשנת 2023.

כתוצאה מפנייתו של ה-FED לבנקים המסחריים בארה"ב, לצמצם את תיק הלוואות בכדי להגדיל את הלימות ההון, לאור חשש ממיתון כלכלי, הקטינו הבנקים המסחריים את היקף הלוואות אותן העניקו לנדל"ן מסחרי המגובה בביטחונות, מסך של 29 מיליארד דולר ברבעון הראשון של השנה לסך של 21 מיליארד דולר ברבעון השני. עובדה זו גרמה, בין היתר, לירידה של כ-30% בהיקף עסקאות הנדל"ן המסחרי, בהשוואה לשנה קודמת, ולהעלאה של מחיר החוב אותו מלווים גופים פיננסיים אחרים כדוגמת קרנות השקעה וחברות ביטוחי חיים, בעיקר באופן של הגדלת המרווחים [מעל עלות החוב חסר הסיכון, שאף בסיסו התייקר].

למועד דוח זה עומד שיעור ה-Vacancy בשוק המשרדים מסוג "CLASS A" על 11% בווישינגטון די.סי., לעומת 9% בבוסטון ו-17% באוסטין. ברבעון השני של השנה, נרשמה ספיגה חיובית של שטחי השכרה בבנייני משרדים מ-"CLASS A" [Net Absorption] בשלושת השווקים בהן פועלת CARR.

סך שטחי המשרדים בווישינגטון די.סי. מסוג "CLASS B" הנמצאים בתהליך הסבה למגורים להשכרה, עומד על כ-2.5 מיליון רגל רבוע, והוא זהה להיקף השטחים של בנייני משרדים מאותו סוג המוסבים בימים אלו בבוסטון ולבנייני מעבדות מחקר וכיתוח.

מחירי השכירות למשרדים מסוג "CLASS A" בווישינגטון די.סי. נותרו ללא שינוי מתחילת השנה, לעומת בוסטון ואוסטין בהן נרשמו עליות מתונות. בשלושת השווקים עלו במהלך המחצית הראשונה של השנה חבילות ההטבה לשוכרים (תקופת השכרה בחינם והתאמות לשוכרים).

שטחי ההשכרה של הבניינים מסוג Trophy הנמצאים בבניה או שהקמתם הסתיימה, המשיכו להוות את עיקר פעילות ההשכרה בשלושת השווקים האמורים. ההיקף המצטבר של סך שטחי המשרדים הנמצאים בבנייה בווישינגטון די.סי. לאספקה בשנים 2023-2024, עומד על כמיליון רגל רבוע, והוא הנמוך ביותר ב-15 שנים האחרונות. נכון ליוני 2022, מוקמים ב-CBD של אוסטין שטחי משרדים בהיקף של 2.7 מיליון רגל רבוע, מהם 69% מושכרים מראש ואילו ב-CBD של בוסטון, מוקמים מגדלי משרדים בהיקף שטחים כולל של כ-3.8 מיליון רגל רבוע, מהם 74% מושכרים מראש.

במקביל לירידה הדרמטית בנפח העסקאות שהתבצעו במהלך המחצית הראשונה של השנה בבנייני משרדים מסוג "CLASS A" בשווקים בהן פועלת Carr, בווישינגטון די.סי. ניתן להבחין בעלייה של עד חצי אחוז בשיעור התשואה.

לעליית האינפלציה השפעה ישירה של ההוצאות התפעוליות ועל עלויות הרכש של פרויקטים בהקמה. CARR פועלת לבצע התקשרויות לקיבוע מחירי האנרגיה בנכסיה ובנוסף מבצעת את עבודות ההקמה של מגדליה בהסכמים עם קבלנים מסוג "Gross Maximum Price" המגינות מעליית מחירי חומרי הבניה.

3. **בריטניה (BE)**

המשבר הגיאוגרפי באירופה, בשל המלחמה באוקראינה, גרם להכפלת מחירי הגז למשקי הבית בבריטניה, והאיץ את קצב עליית האינפלציה בבריטניה, אשר צפויה לעמוד בהתאם לתחזיות על מעל ל-10% בתום שנת 2022.

מאז תחילתה של שנת 2022, העלה הבנק המרכזי בבריטניה ["BOE"] את שיעור הריבית לרמה של 1.75%. במהלך התקופה הנזכרת, פוחת שער החליפין של הליש"ט מול הדולר ב-10%. כל ההלוואות שנלקחו על ידי BE הינן בריבית משתנה [SONIA], אולם מלוא החוב הפיננסי של BE מגודר לעלייה בשיעורי ריבית באמצעות עסקאות הגנה [CAP].

BOE צופה כי רק בשנת 2024 תשוב האינפלציה לרמת יעד הנמוך מ-3% לשנה. בנוסף, הביע ה-BOE את חששו כי בריטניה תיכנס למיתון בתום שנת 2022. ה-BOE צופה כי התוצר יעלה בשנת 2022 ב-3.5% אך בשנים 2023-2024 הוא יתכווץ.

שוק העבודה בבריטניה ממשיך להראות סימני חוזקה, ונכון ליולי 2022 שיעור האבטלה עומד על 3.8% [לעומת 4.1% בשנה המקבילה].

במחצית הראשונה של 2022, הסתכם היקף העסקאות לרכישת בנייני משרדים במרכז לונדון ב-8 מיליארד ליש"ט. שיעורי התשואה של משרדים מסוג "פריים" נותרו יציבים ב-West End לעומת עלייה של כרבע אחוז בשיעור ההיוון של עסקאות שהתבצעו בסיטי. בשל חששם של משקיעים מתחזית הבנק המרכזי אודות מיתון אפשרי, יחד עם התייקרות מחיר הכסף, נוצר חוסר שיווי משקל במחירי עסקאות מוצעות בין קונים למוכרים. עובדה זו גרמה לעצירתן של עסקאות רבות.

שיעור ה-Vacancy בסקטור המשרדים במרכז לונדון עומד על 7.8%, והוא נותר יציב לעומת תחילת השנה. היקף הפרויקטים אשר הקמתם עשויה להסתיים עד לתום 2022, עומד על כחמישה מיליון רגל רבוע ומחציתם הושכר מראש.

במהלך המחצית הראשונה של 2022, מחירי השכירות של בנייני משרדים במרכז לונדון מסוג "CLASS A", המשיכו לשמור על יציבות כמו גם היקף חבילות ההטבה הניתנות לשוכרים. בקיימברידג' ובאוקספורד חלה עלייה מתונה במחירי השכירות של בנייני משרדים ומעבדות מחקר.

BE נמצאת בשלבי תכנון ורישוי שונים המתייחסים לצבר יזמויות. עלייה בתשומות הבנייה והתייקרותן של עלויות המימון בליווי בנייה, תגדיל את היקף ההשקעה העתידי. לפיכך BE תבחן את המועד המתאים לתחילת ההקמה של פרויקטים אלו.

4. **שווי נכסים מניבים**

בהסתמך על חוות דעת והערכות של שמאים חיצוניים, חברות הקבוצה מעריכות את השווי ההוגן של נכסיהן, בין היתר על ידי קביעת שיעורי היוון של תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מנכסיהן. לקבוצה חשיפה לשינויים בשיעורי היוון אלו, המושפעים בין היתר מהריבית חסרת הסיכון ארוכות הטווח. למידע על שיערוכי נדל"ן שביצעו חברות הקבוצה, ראה סעיף 2.3.3. להלן.

1. **להלן מידע אודות התפתחות הכלכלית מתחילת שנת 2022 בתחום האנרגיה בקבוצה:**

על רקע בצורת וגלי חום כבדים אשר פוקדים את אירופה וארה"ב וכתוצאה ממשבר הגז בעקבות הלחימה באוקראינה, ניכרת מגמה עולמית של עלייה חדה בתעריפי החשמל. לאור האמור, בתקופת הדוח ועד לתאריך אישור הדוח, ניכרת עלייה משמעותית במחירי החשמל בפולין ובארה"ב, שצפויה להביא לגידול משמעותי בהיקף הכנסותיה של אנרג'יקס ממכירת חשמל בפרויקטים בפולין ובארה"ב.

כלל הפרויקטים הממומנים בישראל צמודים למדד. מנגד, הכנסותיה של אנרג'יקס מפרויקטים אלו צמודות גם הן למדד. הסכמי המימון של אנרג'יקס הינם בריבית קבועה [צמודת מדד] או שקובעו בעסקאות לגידור סיכון העלייה בריבית הבסיס. עלייה בשיעור הריבית [בקשר עם חלק המימון הבלתי מגודר] עלולה להשפיע על גובה תשלומי הריבית של אנרג'יקס. כמו כן עלייה בשיעורי הריבית במשק ובעולם, עשויים להשפיע על מחירי האשראי למימון עתידי של פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי, אנרגיית הרוח והאגירה, ועשויים להשפיע על הכדאיות הכלכלית לרכישת והקמת מערכות נוספות.

ד. להלן מידע אודות השפעת האינפלציה ועליית הריבית של החברה (על בסיס סולו מורחב):

95% מחובה הפיננסי של החברה אינו צמוד למדד בעוד 33% מאגרות החוב של החברה [על בסיס מדידה התחייבותית] נושאות ריבית משתנה [בתוספת מרווח קבוע]. עלייה בשיעור של אחוז אחד בריבית, משמעותה הגדלת הוצאות הריבית של החברה בכ-14 מיליון ש"ח.

ה. הערכות הקבוצה:

לקבוצה חשיפה לסיכונים שוק כמפורט בסעיף 4.1 בדו"ח הדירקטוריון לשנת 2021. להערכת הנהלת החברה, האיתנות הפיננסית שלה ושל כל חברות הקבוצה [אמות, אנרג'יקס, CARR ו-Brockton Everlast] כמו גם תמהיל השוכרים, מח"מ הסכמי השכירות, איכות נכסיהן וקבוע מחירי חשמל, יאפשרו להן להתמודד עם אתגרי עליית ריבית, אינפלציה ומיתון כלכלי.

להערכת החברה מצב הנזילות, יתרת המזומנים ומסגרות האשראי של הקבוצה, מח"מ החובות, רמת המינוף, תזרים המזומנים השוטף שלה ונגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, יאפשרו לה את המשך פעילותה ועמידתה בהתחייבויותיה, לעניין נזילות הקבוצה, נכסיה הלא משועבדים והחוב הפיננסי שלה, ראה סעיף 2.4 להלן.

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

מקורות:

1. בנק ישראל – דו"ח המדיניות המוניטרית, המחצית הראשונה של 2022, יולי 2022.
2. Bank of England – Monetary Policy Report – August 2022
3. Federal Reserve Press Release – July 2022
4. 2022 Federal Reserve Stress Test Results – June 2022
5. JLL – Central Office London Market Review Q2 2022
6. JLL – Metro Washington D.C. Office Market Review Q2 2022
7. JLL- Boston Office Market Review Q2 2022
8. JLL- Austin Office Market Review Q2 2022

2.2 דוח על המצב הכספי

הערות והסברים	31.12.2021 מיליוני ש"ח	30.6.2022 מיליוני ש"ח	סעיף בדוח על המצב הכספי
לדוח תזרים - ראה סעיף 2.6 להלן.	1,163	1,616	מזומנים ושווי מזומנים
עיקר הגידול נובע משערוך הנדל"ן בתקופה המדווחת בסך של 456 מיליון ש"ח עקב עליית המדד בשיעור 3.13% ומהשקעה בנכסים בהקמה וזכויות במקרקעין	21,376	22,211	נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין
להלן עיקרי השינויים: <ul style="list-style-type: none"> גידול בהשקעות בשל השפעות שערי חליפין (בעיקר דולר ארה"ב) בסך של 493 מיליון ש"ח. גידול בגין השקעות בחברות מוחזקות בסך של 216 מיליון ש"ח (מתוכן 202 מיליון ש"ח השקעה ב-Carr). קיטון בהשקעות בגין חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות בסך של 57 מיליון ש"ח. קיטון בהשקעות בגין מימוש השקעות והחזרי הלוואות בסך 132 מיליון ש"ח. 	4,611	5,144	השקעות בחברות כלולות וניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
לפירוט בדבר שינויים ביתרת השקעות בחברות כלולות - ראה באורים 6 ו-7 לדוחות הכספיים, בהתאמה. כמו כן, ראה סעיף 2.3 להלן.			
עיקר הגידול נובע מהשקעה בייזום והקמה של פרויקטים בארה"ב, ישראל ופולין על ידי אנרג'יקס לפירוט בדבר מתקנים לייצור חשמל ראה באור 5 לדוחות הכספיים.	3,765	4,517	מתקנים לייצור חשמל - פעילים ובהקמה
	1,042	894	נכסים אחרים
	31,957	34,382	סך- הכל נכסים
להלן עיקרי השינויים: <ul style="list-style-type: none"> גיוס אגרות חוב וקבלת הלוואות בהיקף של 1.6 מיליארד ש"ח. פרעון אגרות חוב והלוואות בסך 0.9 מיליארד ש"ח 	16,113	17,061	הלוואות ואגרות חוב
לפירוט בדבר עיקרי השינויים בחוב הפיננסי של הקבוצה - ראה סעיף 2.4.3 להלן.			
	4,014	3,916	התחייבויות אחרות
	20,127	20,977	סך- הכל התחייבויות
לפירוט בדבר עיקרי השינויים בהון המיוחס לבעלי המניות - ראה סעיף 2.7.2 להלן.	7,638	8,021	הון המיוחס לבעלי המניות
במהלך התקופה המדווחת יתרת זכויות המיעוט גדלה בכ-11 מיליארד ש"ח בעקבות הנפקות הון שביצעו BE, אמות, ואנרג'יקס (מתוך סכום זה, סך של 0.5 מיליארד ש"ח נובע מעסקת מנורה - ראה סעיף 2.3.7)	4,192	5,384	זכויות מיעוט
	11,830	13,405	סך הכל הון
	31,957	34,382	סך הכל התחייבויות והון

2.3 השקעות

2.3.1 להלן ההשקעות של החברה (סולו מורחב) ליום 30 ביוני 2022

בסיס מדידה של השווי	יתרה בספרי החברה (סולו מורחב)		כמות מניות	מטבע	
	שווי (*)	באלפי ש"ח			
שווי בורסה - סחיר	5,303,292	4,473,008	¹⁶ 252,718,672	ש"ח	אמות
שווי בורסה - סחיר	2,917,964	966,137	276,060,936	ש"ח/זלוטי/USD	אנרג'יקס
שווי מאזני	3,559,948	3,559,948	-	USD	CARR
שווי מאזני	879,567	879,567	-	USD	AH BOSTON
שווי מאזני	2,929,830	2,929,830	-	GBP	BROCKTON EVERLAST
שווי מאזני	161,446	161,446	-	GBP	BROCKTON FUNDS
	52,746	52,745			אחר (בעיקר מזומנים)
	<u>15,804,793</u>	<u>13,022,681</u>			סך-הכל

(*) נכון למועד אישור הדוחות שווי ההשקעות עומד על סך של 17.4 מיליארד ש"ח.

2.3.2 השקעות של החברה (סולו מורחב) בתקופה המדווחת

במהלך התקופה המדווחת **השקיעה** החברה (סולו מורחב) בחברות המוחזקות שלה כמפורט להלן:

חציון ראשון 2022	
במיליוני ש"ח	
204	אנרג'יקס
202	Carr
159	אמות
72	Brockton Everlast
(158)	Brockton Everlast-החזר הלואות גישור
15	AH Boston
<u>494</u>	

16 בנוסף מחזיקה החברה 9.879 מיליון כתבי אופציה (סדרה 11) של אמות הניתנים למימוש למ"ר של אמות.

2.3.3 שערוכי נדל"ן

להלן ריכוז שערוכי נדל"ן להשקעה שביצעה הקבוצה בתקופת הדוח:

חלק החברה במיליוני ש"ח	חלק החברה המוחזקת			מטבע	אזור גאוגרפי
	הפחתת עלויות רכישה	שערוכים של נכסים בפיתוח, ייזום והקמה	שערוכים של הנכסים המניבים		
סה"כ	סה"כ				
236	438	(2)	-	440	ILS ישראל (אמות) (*)
25	7	-	-	7	GBP בריטניה (BE)
(144)	(89)	-	39	(128)	USD ארה"ב Carr ו-AH (Boston) (**)
117					חלק החברה לפני השפעת המס
(21)					השפעת המס
96					חלק החברה לאחר מס

(*) אמות - השערוכים החיוביים של הנכסים המניבים בתקופה המדווחת נבעו בעיקר מהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.13% בתקופה.

(**) ארה"ב Carr ו-AH Boston - השערוכים השליליים של הנכסים המניבים בתקופה המדווחת נבעו בעיקר כתוצאה מהעלאת שיעור ההיוון של מרבית מהנכסים ב-0.25%.

2.3.4 השקעה בנדל"ן בישראל – באמצעות אמות

ליום 30 ביוני 2022, נכסי אמות, בבעלות ובחכירה, כוללים: 176 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.85 מיליון מ"ר (חלק אמות), 1.15 מיליון מ"ר שטחי השכרה ו-0.7 מיליון מ"ר שטחי אחסנה פתוחה וחניה (18,300 מקומות חניה). נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי אמות (91%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,750 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לאמות 6 פרויקטים בהקמה בהיקף של 211 אלף מ"ר עילי (חלק אמות) ו-3 פרויקטים בתכנון וייזום בהיקף של 64 אלף מ"ר עילי (חלק אמות). שיעור התפוסה של כלל נכסי אמות נכון ליום 30.6.2022 הינו 95%.

בחודש ינואר 2022, הנפיקה אמות, בדרך של הצעה פרטית, 11.6 מיליון מניות רגילות של אמות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ("מ"ר של אמות"), תמורת סך, נטו, של כ-301 מיליון ש"ח, למספר משקיעים מוסדיים אשר שלושה מתוכם הינם בעלי עניין באמות מכוח אחזקותיהם. בחודש מאי 2022 הנפיקה אמות 13.7 מיליון מ"ר של אמות ו-13.7 מיליון כתבי אופציה (סדרה 11) למימוש עד ליום 22 בדצמבר 2022. התמורה נטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-310 מיליון ש"ח. החברה רכשה במסגרת ההנפקה הנ"ל כ-7 מיליון מ"ר של אמות יחד עם כ-7 מיליון כתבי אופציה (סדרה 11) בתמורה לסך של 162 מיליון ש"ח (159 מיליון ש"ח בהתחשב בעמלת התחייבות מוקדמת).

התמורה העתידית שתתקבל על ידי אמות בהינתן מימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 11) שבמחזור (הפיקעות בחודש דצמבר 2022) למ"ר של אמות, מסתכמת לסך של כ-538 מיליון ש"ח (כפוף להתאמות) (מתוך זה חלק החברה 255 מיליון ש"ח בגין 9.9 מיליון כתבי אופציה המוחזקים על ידה).

2.3.4.1 למידע אודות פעילות אמות ראה פרק ב בדוח תאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2021 וסעיף 2.3.5 לדוח הדירקטוריון של החברה

לשנת 2021.

2.3.4.2 להלן התפתחויות עסקיה של אמות בתקופה המדווחת ולאחר תאריך המאזן:

מידע בדבר הסכמי שכירות שנחתמו במהלך התקופה המדווחת

במהלך התקופה המדווחת נחתמו 205 חוזים חדשים, לרבות מימושי אופציה וחיידושי חוזים בהיקף של 79 אלף מ"ר בדמי שכירות שנתיים בסך של 81 מיליון ש"ח. שיעור הגידול בשכ"ד למ"ר בין החוזים החדשים לבין החוזים הקודמים הינו 13%.

אמות קמפוס חולון

בתחילת שנת 2022 הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל 60 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק (חלק אמות 47 אלף מ"ר) וחניון תת-קרקעי בן 5 קומות (חלק אמות 77.8%). המגדל נמצא בשלב האכלוס. לאור האמור סיווג אמות ברבעון הראשון של שנת 2022 את מבנה המשרדים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 470 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח נחתמו חוזים בהיקף של כ- 14,100 מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 14.2 מיליון ש"ח לשנה (חלק אמות 77.8%).

מרכז לוגיסטי קרגל

בחודש מרץ 2022, התקשרה אמות (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) בהסכם עם קרגל בע"מ (להלן: "קרגל"), על פיו ביום 3 במרץ 2022 הובא לידי סיום הסכם השכירות בין הצדדים (אשר במקור עתיד היה להסתיים רק ביום 31 במאי 2032) מכוחו שכרה קרגל מאמות מקרקעין בלוד בשטח כולל של כ- 106 דונם, עליהם בנויים מספר מבנים לוגיסטיים המושכרים למספר שוכרי משנה לתקופות ארוכות (להלן: "המתחם" ו"שוכרי המשנה").

בעקבות ההתקשרות בהסכם, הומחו לאמות מלוא הזכויות וההתחייבויות על פי הסכמי השכירות עם שוכרי המשנה, בתמורה לתשלום בסך של 51.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון). בשל ייעודו, גודלו ומיקומו האסטרטגי, מהווה המתחם עתודת פיתוח משמעותית נוספת לאמות בתחום הלוגיסטיקה.

דרך השלום 15 תל אביב

בחודש מאי 2022, רכשה אמות את מלוא זכויות החכירה (49 שנים עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות) מעיריית תל אביב, במתחם בשטח של כ- 3.2 דונם ברח' דרך השלום 15 בתל אביב, תמורת סכום של כ- 261 מיליון ש"ח. המתחם, בשטח של כ- 3.2 דונם, הינו ביעוד למגורים, תעסוקה ומסחר וממוקם ברחוב דרך השלום בתל אביב, בסמוך לפרוייקט TOHA. למתחם תב"ע מאושרת לבניית 15,845 מ"ר ברוטו עילי, בהם 9,507 מ"ר ברוטו עילי למגורים ל- 94 יח"ד, 4,754 מ"ר ברוטו עילי לתעסוקה, ו- 1,584 מ"ר ברוטו עילי למסחר וכן שטחי שירות תת-קרקעיים בשטח כולל זהה.

מרלו"ג בית שמש

בחודש יוני 2022 חתמה אמות ושותפתה בנכס על הסכם שכירות בנכס עם חברת לוגיסטיקה (להלן "השוכרת") ביחס לשטח של 24,500 מ"ר לתקופה של 10 שנים, עם אופציה ל 5 שנים נוספות. אמות רכשה 60% מהמגרש בחודש יוני 2021 בשטח של 40 דונם להקמת מרכז לוגיסטי. אמות מובילה תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש, להיקף של כ- 50 אלף מ"ר. במסגרת ההתקשרות בין אמות לבין שותפתה בנכס, הוסכם בין הצדדים כי החברות יקימו במשותף, מרכז לוגיסטי מתקדם, שיבוצע בשתי קומות גבוהות של כ- 15 מטר כל אחת, בעלות כוללת של כ- 300 מיליון ש"ח כאשר חלקה של אמות 180 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח נמצא הפרוייקט בעיצומן של עבודות החפירה והחציבה.

הסכם ניהול בין החברה ואמות:

לפרטים נוספים בדבר הסכם ניהול בין החברה לאמות לשנים 2022-2024 ראה באור (ג) לדוחות הכספיים.

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

לשערוכי נדל"ן שנרשמו בתקופה המדווחת באמות ראה סעיף 2.3.3 לעיל.

עדכון תחזית לשנת 2022:

להלן תחזית מעודכנת של אמות לתוצאות התפעוליות העיקריות שלה לשנת 2022 אשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- עליית במדד המחירים לצרכן בשיעור של 4.6% בשנת 2022.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת אמות בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת אמות בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2022.

בפועל	תחזית מקורית	תחזית מעודכנת	בפועל	
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2022	1-6.2022	נתון
780	860-890	905-915	448	NOI (במיליוני ש"ח)
583	675-695	713-723	352	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
138.9	149-153	154-156	77.0	FFO למניה (באגורות)

המידע בדבר תחזית אמות לשנת 2022 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ומסתמך על תוכנית העבודה של הנהלת אמות אשר אושרה על ידי דירקטוריון אמות. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אמדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לענין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של אמות הואיל ואין כל וודאות שכל המשתתפים הרבים המרכיבים את תכנית העבודה יתממשו כמתוכנן.

2.3.5 השקעה ב-CARR

בחודש מאי 2022 מימשו חלק מבעלי זכויות המיעוט ב-Carr את זכות הפידיון שלהם ביחס למניות הניתנות לפדיון אשר ברשותם. עלות פידיון המניות הנ"ל הסתכמה בסך של כ-60 מיליון דולר. בעקבות האמור, השקיעה החברה בחודש יוני 2022 סך של כ-60 מיליוני דולר (201.5 מיליון ש"ח) בהון של Carr ששימשו למימון רכישת מניות הפדיון הנ"ל. לאחר ההשקעה בהון Carr כאמור, מחזיקה החברה בשיעור של כ-47% ב-CARR. לפרטים נוספים ראה באור 16 לדוחות הכספיים לשנת 2021.

2.3.5.1 למידע אודות פעילות Carr ראה פרק 16 בדוח תאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2021 וסעיף 2.3.6 לדוח הדירקטוריון לשנת 2021.

2.3.5.2 להלן התפתחויות עסקיה של Carr בתקופה המדווחת:

Block 16

בחודש פברואר 2022, חתמה Carr על הסכם חכירה ל-99 שנים של חטיבת קרקע הידועה בשם Block 16 בשטח של 4 דונם ב-CBD של אוסטין, טקסס וזאת למטרת פיתוח ובניה של מגדל משרדים.

בהתאם למדיניות הקיימת באיזור, מתכננת Carr לקבל תב"ע נקודתית ואישורים נלווים בחודשים הקרובים, להקמת מגדל משרדים בשטח כולל של 738 אלפי רגל רבוע ובתקציב הקמה של 520-530 מיליוני דולר. Carr צופה כי הקמת המגדל תחל ברבעון השני של שנת 2023 בכפוף לבחינת השפעת העלייה בתשומות הבנייה והתייקרותן של עלויות המימון בליווי בניה. משך הקמתו של המגדל צפויה להיות שלוש שנים.

Carr צופה שה-NOI התזרימי החזוי בשנה הראשונה במצב של Stabilization, יעמוד על כ-40 מיליוני דולר (לאחר ניכוי דמי החכירה).

בכוונת Carr לצרף שותף בשיעור של 49% לפרויקט האמור, אשר יעמיד יחד עם Carr את מרכיב ההון העצמי הדרוש (45%) ולממן את יתרת תקציב הפרויקט באמצעות הלוואה בנקאית (55%).

פריקט One Congress – Boston, Massachusetts

Carr מחזיקה 75% מהזכויות בעסקה משותפת במסגרתה מוקם בימים אלה מגדל משרדים בבוסטון ששמו המיועד הינו "One Congress" בהיקף שטחי השכרה של 1 מיליון רגל רבוע ביחד עם שותף.

בחודש אפריל 2022 חתמה העסקה המשותפת על הסכם להשכרת יתרת שטחי ההשכרה שנותרו פנויים במגדל, הנמצא בשלבי בניה מתקדמים, לשוכר יחיד בהיקף של 409 אלף רגל רבוע (כ-38 אלף מ"ר), כך שלאחר החתימה על ההסכם בנין One Congress מושכר במלואו.

עסקת CAP לקיבוע ריבית

לצורך גידור סיכון העלאת הריבית בארה"ב, רכשה CARR בחודש מאי 2022 עסקת CAP לתקופה של 3 שנים, בריבית SOFR שנתית של 2.5% בהיקף של 400 מיליון דולר. לאחר עסקת ה-CAP האמורה 75% מסך היקף האשראי של Carr הינו בריבית קבועה. עלות עסקת הגידור הסתכמה ל-11.5 מיליון דולר.

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

לשערוכי נדל"ן שנרשמו בתקופה המדווחת ב-Carr ראה סעיף 2.3.3 לעיל.

2.3.6 השקעה ב-AH BOSTON

החברה מחזיקה בכ- 55% מהזכויות בהון וכ-50% מזכויות השליטה (באמצעות תאגידים בבעלותה המלאה), בשלוש חברות המחזיקות (כל אחת), בבניין משרדים ב-CBD של בוסטון ובמזרח קיימברידג' (להלן, יחד: "שותפויות בוסטון"). שותפתה של החברה בשותפויות בוסטון הינה Oxford Properties Group (להלן: "אוקספורד") אשר מעניקה שירותי ניהול נכסים (asset management) בתנאים שסוכמו, הדהים לתנאי שוק.

בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ-4.6 מיליון דולר (14.6 מיליון ש"ח) בשתיים משותפויות בוסטון. יתרת ההשקעה בשלוש שותפויות בוסטון, בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022, הינה 251 מיליון דולר (כ-880 מיליון ש"ח).

בהמשך לבאור 6 ט 1 לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך הרבעון השני, התקבלו האישורים והחלו עבודות הסבת בניין Atlantic 745 מבניין משרדים למעבדות. לצורך פירעון הלוואה קיימת על הנכס ומימון עלויות הבנייה, התקשרה בחודש יוני 2022, אחת משותפויות בוסטון (באמצעות חברה המחזיקה בבניין (להלן, בס"ק זה: "חברת הנכס")), בהסכם לקבלת הלוואה בסכום כולל של עד כ-180 מיליון דולר (כ-630 מיליון ש"ח) מקרן השקעות בינ"ל ("ההלוואה"), מתוכם משכה חברת הנכס, עד מועד דוח זה, סך של כ-93 מיליון דולר (כ-325 מיליון ש"ח). ההלוואה הינה Non Recourse (למעט מקרים המפורטים בהסכם ההלוואה, להם ערבה החברה ושותפתה Oxford) ומבטחת בשעבוד על הנכס. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של ריבית SOFR בתוספת מרווח שנתי של 3.4% אשר תשולם מדי חודש. מועד פירעון ההלוואה הינו ביום 9 ביולי 2025 בכפוף לזכות חברת הנכס להאריך את מועד פירעון ההלוואה (בכפוף לתנאים מסויימים) בשנתיים נוספות. חברת הנכס רכשה עסקת גידור מסוג CAP למקרה בו ריבית ה-SOFR תעלה מעל 2.5%.

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

לשערוכי נדל"ן שנרשמו בתקופה המדווחת ב-AH BOSTON ראה סעיף 2.3.3 לעיל.

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

2.3.7.1 למידע אודות פעילות BE ראה פרק ד לדוח תאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2021 וסעיף 2.3.7 לדוח הדירקטוריון לשנת 2021.

2.3.7.2 להלן התפתחויות עסקיה של BE בתקופה המדווחת ולאחר תאריך המאזן:

BE נוקטת בצעדים אקטיביים לאיתור השקעות בתחום המשרדים באזור London Metro Area ובתחום המשרדים וה-Life Science בקיימברידג' ובאוקספורד. השקעות כאמור, ככל שיהיו, ימומנו מהונה העצמי של BE (באמצעות גיוס הון מבעלי מניותיה) ומהלוואות בנקאיות אשר תקבל BE.

2.3.7.3 צירוף משקיע ל-BE

ביום 22 בפברואר 2022, חתמו החברה, BE ומנהלי BE על מערך הסכמים מחייבים עם תאגידים מקבוצת מנורה מבטחים (להלן: "מנורה"), על פיהם השקיעה מנורה סך של 112 מיליון ליש"ט בהון של BE, אשר מקנה למנורה אחזקה בשיעור של 13.6% מהונה של BE. בנוסף, הוענקה למנורה אופציה להשקיע עד ליום 23 במאי 2023 הון נוסף ב-BE בסך של 75 מיליון ליש"ט (להלן: "האופציה")¹⁷. אם וככל שהאופציה תמומש, יעלה שיעור אחזקתה של מנורה ב-BE עד ל-20%.

לעניין הוראות שנקבעו בקשר עם ממשל תאגידי והגבלות עבירות, ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים השנתיים (ס"ק 4 ו-5, בהתאמה).

במהלך התקופה המדווחת השקיעה החברה בהון BE כ-16.5 מיליון ליש"ט (כ-72 מיליון ש"ח). ליום 30 ביוני 2022 ולמועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה, בעקיפין, בכ- 82.7% מהזכויות ב-BE.

2.3.8 השקעה בתחום האנרגיות המתחדשות באמצעות אנרג'יקס

במסגרת פעילותה הכוללת של אנרג'יקס בישראל, ארה"ב ופולין, ההספק הכולל של מערכותיה בתחום הפוטו-וולטאי ואנרגיית הרוח נכון למועד פרסום הדוח מסתכם לסך של כ- 770MW פרויקטים בהפעלה מסחרית כ- 620MW פרויקטים בהקמה או לקראת הקמה, וכ- 720MW פרויקטים בשלב ייזום מתקדם. כמו כן, לאנרג'יקס פרויקטים בייזום בתחום הפוטו-וולטאי ובתחום אנרגיית הרוח בהספק של כ- 6.5GW ופרוייקטים בייזום בתחום האגירה בהיקף של כ- 7GWh.

בחודש ינואר 2022, הנפיקה אנרג'יקס 25.8 מיליון מניות רגילות, באמצעות דוח הצעת מדף, בתמורה לסך כולל של כ- 337 מיליון ש"ח, מתוכם רכשה החברה 13 מיליון מ"ר של אנרג'יקס בתמורה לסך של 168 מיליון ש"ח. בנוסף, השקיעה החברה סך של 36 מיליון ש"ח ברכישות מניות אנרג'יקס.

ביום 10 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון אנרג'יקס הקצאה פרטית למשקיע מוסדי של 26 מיליון מניות רגילות של אנרג'יקס בנות 0.01 ש"ח ע.ג. (כל אחת), כנגד השקעה של כ- 339 מיליון ש"ח. לאחר ההקצאה, שיעור אחזקותיה של החברה באנרג'יקס הינו 50.48% (46.9% בדילול מלא)¹⁸.

2.3.8.1 למידע אודות פעילות אנרג'יקס ראה פרק ה לדוח תאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2021 וסעיף 2.3.9 לדוח הדירקטוריון

לשנת 2021.

¹⁷ BE כלולה ברשימת תאגידים ריאליים משמעותיים על פי חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013 ולפיכך מנורה תהא מנועה מלממש את האופציה ככל ולא תקבל את אישור ועדת הריכוזיות.
¹⁸ בהתחשב בהקצאה פרטית לאלטשולר שטרם נסלקה.

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

העלאת תחזיות לתוצאות הפעילות לשנת 2022:

בעקבות תיקון הסכמי מכירת חשמל ב-5 חוות הרוח של אנרג'יקס בפולין בחודש יולי 2022 (ראה סעיף 3(א) להלן), וכן בעקבות עלית מחירי החשמל בארה"ב ובפולין, עידכנה אנרג'יקס כלפי מעלה את תוצאותיה החזויות של כלל מדדי תוצאות פעילותה לשנת 2022. במסגרת זו, תחזית ההכנסות לשנת 2022 עלתה בשיעור של כ-30%-40%.

יובהר כי עדכון התחזית נעשה בהתבסס על מחירי החשמל הגבוהים לתאריך אישור הדוח ועסקאות קיבוע למחיר החשמל שביצעה אנרג'יקס. יחד עם זאת, אין כל וודאות כי מחירי החשמל יהיו גבוהים לאורך זמן, ותחזיות אנרג'יקס עשויות להשתנות מהותית כתלות בהיקפי הייצור ומחירי החשמל בפועל ובמסגרת עסקאות קיבוע עתידיות שתבצע אנרג'יקס.

בהתאם לתחזית המעודכנת של אנרג'יקס, סך ההכנסה השנתית המיוצגת הצפויה בשנת 2022 ממכירת חשמל ותעודות ירוקות מכלל המתקנים המחוברים לרשת החשמל למועד הדוח בתוספת המתקנים הצפויים להתחבר לרשת החשמל במהלך שנת 2022 הינה 535-565 מיליון ש"ח (חלף 430-400 מיליון ש"ח על פי התחזית המקורית).

(1) ישראל

א. (**חוות רוח ברמת הגולן בהספק של 104MW – פרויקט אר"ן:** בתקופת הדוח החלה אנרג'יקס בהתארגנות להקמת הפרויקט לאחר שניתן לפרויקט היתר בניה בחודש פברואר 2022. לצורך כך, השלימה אנרג'יקס את מערך ההתקשרות עם קבלני הביצוע העיקריים, ובכלל זה, התקשרות בהסכם לרכישת הטורבינות, התקשרות עם קבלן לביצוע העבודות האזרחיות ועבודות החשמל לפרויקט והתקשרות עם משרד הביטחון. אנרג'יקס נערכת להשלמת התנאים לסגירה פיננסית של הפרויקט, לרבות קבלת תעריף מובטח ועמידה בתנאים למשיכה במסגרת הסכם מימון שנחתם עם בנק דיסקונט למימון הקמת הפרויקט בסך של עד 650 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 5 לדוחות הכספיים.

ב. **קידום פעילות בתחום הפוטו-וולטאי בישראל:** אנרג'יקס ממשיכה לפתח ולקדם את פעילותה בתחום הפוטו-וולטאי. במסגרת זו, פועלת אנרג'יקס לקבלת היתר בניה להקמת פרויקט ג'וליס במתח עליון בהספק של כ-90MWp, לאחר שהתוכנית להקמת הפרויקט אושרה בוועדת לתשתיות הלאומיות ובממשלה, וכן נערכת לתחילת ההקמה של פרויקטים לייצור ואגירת חשמל בתחום הפוטו-וולטאי במסגרת הליך תחרותי 2 בהספק של כ-180MWp (כולל 320MWh אגירה) ובמסגרת זו, התקשרה אנרג'יקס עם חברת בת בבעלותה המלאה של תדריאן גרופ בע"מ לאספקת מערכות לאגירת אנרגיה בעלות כוללת של עד כ-85 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים.

(2) ארה"ב

א. **המשך תנופת הקמת פרויקטים בארה"ב:** אנרג'יקס החלה בעבודות הקמה בפרויקט שהספקו כ-150MWp ונערכת לתחילת הקמה של פרויקטים נוספים בהספק כולל של כ-160MWp בוירג'יניה ושל פרויקט בהספק 104MWp בפנסילבניה. במסגרת זו, בתקופת הדוח ועד לתאריך אישור הדוח, התקשרה אנרג'יקס בהסכמים למכירת חשמל, על בסיס "As Generated" לתקופות של 12 ו-25 שנה לפרויקטים בהספק של 73MWp ונמצאת במשא ומתן לחתימה על הסכמי חשמל נוספים לפרויקטים בהספק של 240MWp.

ב. **הצעת חוק מחודשת לקידום אנרגיות מתחדשות:** בסמוך לתאריך אישור הדוח, אישרו הסנאט האמריקאי ובית הנבחרים, חקיקה לקידום תכניות אקלים ואנרגיה בהקצאה של כ-369 מיליארד דולר. התכנית צפויה לכלול, בין היתר:

- (1) הארכת התקופה לזכאות להטבת מס ה-ITC כך שתחול עד לשנת 2032, חלף 2026;
 - (2) העלאת שיעור הטבת מס – ITC מ-26% ל-30% לכל התקופה, חלף 26% היום, שיעור משמעותית על פני השנים;
 - (2) הטבות נוספות בקשר עם קבלת הטבת מס ה-ITC, לרבות אפשרות מכירת הזכות להטבת המס, חלף הכנסת שותף;
 - (3) הטבת מס בשיעור של עד 10% מסך עלות ההקמה של פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת, לרבות אגירה, אשר מוקמים בשילוב ציוד המיוצר בארה"ב (דוגמת פנלים של First Solar המיוצרים בארה"ב);
 - (4) הטבת מס נוספת בשיעור של עד 10% מסך עלות ההקמה לפרויקטים שמוגדרים כ-"Brownfield Sites" המאפשרים ניצול מיטבי של הקרקע, דוגמת הקמת מתקן על מכרה פחם נטוש.
- אישור תכנית החקיקה הנ"ל, ככל ותתגבש לכדי חקיקה מחייבת, נותנת אופק להשקעה בתחום האנרגיות המתחדשות בארה"ב, עם הטבת מס של 30%, ל-10 שנים נוספות.

ג. **משא ומתן לקבלת חבילת מימון בהיקף של כ-480 מיליון דולר ממוסד פיננסי מוביל בארה"ב:** לתאריך מועד אישור הדוח, אנרג'יקס מצויה במשא ומתן לקבלת חבילת מימון מבנק אמריקאי מוביל בהיקף של כ-480 מיליון דולר למימון פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה בהספק של 416MWp. חבילת המימון צפויה לכלול קווי אשראי לתקופת ההקמה אשר יוחלפו במימון Tax Equity ומימון Back Leverage לטווח ארוך.

ד. **התקשרות עם First Solar לרכישת פאנלים בהספק כולל של מעל ל-2GWp.** העסקה משקפת מחירי פאנלים אטרקטיביים ביחס למחירי השוק כיום. פאנלים אלה נרכשו כחלק מאסטרטגייה של אנרג'יקס לרכישת הציוד העיקרי שנדרש לה להקמת הפרויקטים מראש (צפויים לשמש את אנרג'יקס לפרויקטים שתקים עד וכולל לשנת 2025) ולהערכתה של אנרג'יקס יעניקו לה יתרון יחסי בשוק הפוטו-וולטאי בארה"ב. בחודש אפריל 2022 שילמה אנרג'יקס מקדמה של 30 מיליון דולר. יתרת התשלומים תשולם בסמוך לאספקת הפאנלים.

(3) פולין

א. **תיקון הסכמי מכירת חשמל ב-5 חוות הרוח של אנרג'יקס בפולין:** בחודש יולי 2022 חתמה אנרג'יקס על תיקון להסכמי מכירת החשמל לעסקאות קיבוע המחיר בהם התקשרה עם ברוקר מקומי עבור כל 5 חוות הרוח הפעילות של אנרג'יקס בפולין, באמצעות חברות הפרויקט המקומיות של החברה בפולין (100% בעלות באמצעות מבנה בינלאומי). במסגרת התיקון להסכם הופחת היקף ייצור החשמל לו הייתה מחויבת אנרג'יקס במסגרת עסקאות קודמות בכחצית. התיקון כלל גם התקשרות ארוכת טווח לשנים 2025-2034 לקיבוע מחיר ביחס לצפי ייצור בשיעור של עד-38% מסך צפי ייצור החשמל של אנרג'יקס בפולין, מחוות הרוח האמורות. לפרטים נוספים ראה באור 5 לדוחות הכספיים וכן דיווחים מיידיים של החברה מיום 3 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-082702) ומיום 7 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-085426) המובאים בזאת במלואם על דרך ההפניה.

יצוין כי לאחר כניסת התיקון להסכמי מכירת החשמל לתוקף, התקשרה אנרג'יקס בעסקאות קיבוע מחיר חדשות ביחס לחלק מצפי ייצור החשמל מכל חוות הרוח שלה בפולין לשנים 2022-2024 שטרם קובע.

ב. **השלמת ההקמה ותחילת הזרמת חשמל מחוות הרוח 3 Banie (82MW) וחוות הרוח 4 Sepopol (44MW) –** בתקופת הדוח הושלמו עבודות ההקמה של 2 חוות הרוח בבעלותה המלאה של אנרג'יקס בפולין, Banie 3 ו-Sepopol, בהספק כולל של 126MW. בהתאם, כל 57 טורבינות הרוח בפרויקטים החלו לייצר חשמל המוזרם לרשת החשמל הפולנית.

ג. **השלמת ההקמה ותחילת הזרמת חשמל מחוות רוח 4 Banie בהספק של 56MW –** נכון למועד אישור הדוח הושלמו עבודות ההקמה של חוות הרוח בבעלותה המלאה של אנרג'יקס בפולין, Banie 4, בהספק כולל של 56MW. בהתאם, כל 16 טורבינות הרוח בפרויקט החלו לייצר חשמל המוזרם לרשת החשמל הפולנית. לפרטים בקשר עם עסקת המימון לפרויקט ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים.

ד. **הגדלת צבר פרויקטים בייזום מתקדם ובייזום בתחום אנרגיית הרוח ובתחום הפוטו-וולטאי:** בתקופה המדווחת ועד לתאריך אישור הדוח, פעלה אנרג'יקס להרחבת צבר הפרויקטים בייזום ופיתוח בפולין בתחום הרוח וה-PV. פעילות זו, ביחד עם צפי לתיקון ה-Distance Law שהגביל משמעותית את היכולת להקים חוות רוח חדשות בפולין, צפויים להאיץ את חידוש פעילות הייזום, הפיתוח וההקמה של חוות רוח חדשות. במקביל, פועלת אנרג'יקס לביסוס פעילותה בתחום הפוטו-וולטאי בפולין, ובמסגרת זו החלה בעבודות ההקמה של הפרויקט הפוטו וולטאי הראשון שלה בפולין בהספק של כ-12MWp.

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

מידע כאמור מבוסס על ידע הקיים בקבוצה נכון לתאריך אישור הדוח, או למידע שפורסם במקורות חיצוניים, ועשוי להשתנות בין היתר כתוצאה מהשפעתם של משתנים עסקיים-כלכליים ורגולטורים, וכן של גורמי הסיכון המאפיינים את פעילותה של אנרג'יקס, ועל כן התממשותם אינה ודאית. בהתאם, התוצאות בפועל ביחס למידע כאמור עשויות להיות שונות באופן מהותי מן המידע המוצג או התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה ונכללות בדוח זה.

2.3.9 תקבולי דיבידנד והחזרי הון

להלן תקבולי הדיבידנד והחזרי ההון מההשקעות העיקריות של החברה (סולו מורחב) בשנת 2022 עד למועד פרסום הדוחות הכספיים ותחזית תקבולי הדיבידנדים והחזרי ההון לשנת 2022.

מחודש ינואר 2022		תחזית 2022	
ועד למועד פרסום הדוחות			
במיליוני ש"ח			
אמות	213	350	
BE	67	67	
אנרג'יקס	28	55	
AH Boston	34	52	
סה"כ דיבידנד והחזרי הון תזרימיים	342	524	
¹⁹ Carr – Dividend Reinvestment Plan	72	97	
סה"כ דיבידנד והחזרי הון	414	621	

תחזית תקבולי הדיבידנד והחזרי ההון לשנת 2022 מחושבת בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד והחזרי ההון המוצהרת של כל אחת מן החברות המזכרות 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 והחזרי ההון לשנת 2022 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 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 2022 לקבוצה יתרות מזומנים בסך של 1.6 מיליארד ש"ח (מתוכם יתרת מזומנים של החברה סולו מורחב – 37 מיליון ש"ח) וקווי אשראי לא מנוצלים בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח (מתוכם קווי אשראי לא מנוצלים של החברה סולו מורחב – 365 מיליון ש"ח, וקווי אשראי לא מנוצלים של אמות כ-1.1 מיליארד ש"ח).

¹⁹ במסגרת בחירת החברה להשתתף בתוכנית ה-DRIP של Carr, יישאר סכום הדיבידנד לו זכאית החברה ב-Carr חלף קבלתו והשקעתו מחדש.

2.4.2 נכסים לא משועבדים

ליום 30 ביוני ולמועד פרסום הדוח, כל נכסיה של החברה (סולו מורחב) אינם משועבדים. יתרתם (לא כולל מזומנים) ליום 30 ביוני 2022 הינה בסך של 13 מיליארד ש"ח (שווי שוק 15.8 מיליארד ש"ח). ליום 30 ביוני 2022 לאמות יתרת נכסים לא משועבדים (כ-98%) בסך של כ-17.2 מיליארד ש"ח.

2.4.3 חוב פיננסי

ליום 30 ביוני 2022 הסתכם החוב הפיננסי, נטו של הקבוצה לסך של 15.8 מיליארד ש"ח המהווה 48.3% מסך כל נכסי הקבוצה, לעומת חוב פיננסי, נטו בסך של 14.7 מיליארד ש"ח, שהיווה 47.8% מנכסי הקבוצה, ביום 31 בדצמבר 2021. ליום 30 ביוני 2022, הסתכם החוב הפיננסי, נטו של החברה (סולו מורחב) לסך של 4.7 מיליארד ש"ח המהווה 35.7% מסך כל נכסי החברה (סולו מורחב), לעומת חוב פיננסי, נטו בסך של 3.6 מיליארד ש"ח, שהיווה 30.3% מנכסי החברה (סולו מורחב), ביום 31 בדצמבר 2021. שיעור המינוף המתואם של החברה (סולו מורחב) המתבסס על שווי הבורסה של ההחזקות הסחירות החברה למועד הסמון לפרסום הדוח עומד על 25.1%. כ-67% מסך אגרות החוב של החברה (סולו מורחב) הינו בריבית קבועה ו-33% בריבית משתנה.

במהלך התקופה המדווחת ביצעה החברה (סולו מורחב) פעולות כלהלן:

- במהלך התקופה המדווחת חתמה החברה על הסכם מסגרת עם בנק בישראל (להלן, בס"ק זה: "**הבנק**") לצורך העמדת מסגרת אשראי בסך של 150 מיליון ש"ח לתקופת ניצול של שנה ממועד החתימה על ההסכם (להלן, בס"ק זה: "**תקופת הניצול**") לפירעון עד תום שנתיים מתום תקופת הניצול (להלן, בס"ק זה: "**הסכם המסגרת החדש**"), חלף הסכם קודם שפקע.
- במהלך התקופה המדווחת גייסה החברה חוב בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות בהיקף של כ-743 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה לסך של 781 מיליון ש"ח (לפני הוצאות הנפקה) ובריבית אפקטיבית משוקללת בשיעור של 1.99% לשנה. למידע נוסף ראה באור 9 לדוחות הכספיים.
- בסמוך לפני מועד אישור הדוח, פרסמה החברה טיוטות שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') ושטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה יד') אשר ביחס אליהם בוחנת החברה אפשרות לגיוס חוב מהציבור בדרך של הנפקת אגרות החוב הנ"ל לראשונה.

למועד הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב.

לגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ראה סעיף 5 להלן.

לפירוט התחייבויות החברה (סולו מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני 2022 ראה סעיף 2 לנספח א להלן.

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

אמות:

בחודש מאי 2022 הנפיקה אמות אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרות ו' ו-ז', בתמורה לסך נטו של 400 מיליון ש"ח בריבית אפקטיבית שקלית צמודת מדד בשיעור 1.8% ובמח"מ 6 שנים. לפרטים נוספים ראה באור 9 לדוחות הכספיים.

אנג'יקס:

לפירוט בדבר משא ומתן לקבלת חבילת מימון מבנק אמריקאי בהיקף של כ-480 מיליון דולר למימון פרויקטים בהקמה – ראה סעיף 2.3.8.2 לעיל.

לפירוט בדבר עסקאות מימון של אנג'יקס בתקופה המדווחת – ראה באור 8 לדוחות הכספיים.

BE

- **פרעון מוקדם של הלוואה** - בחודש יוני 2022, פרעה BE באופן ייזום בפירעון מוקדם סך של 40 מיליון ליש"ט (כ-170 מיליון ש"ח) מתוך הלוואה בסך כ-64 מיליון ליש"ט. בכונות BE לפירעון את יתרת הלוואה האמורה במהלך החודשים הקרובים.

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

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

לפירוט בדבר עסקאות מימון של Carr ושל שותפויות בוסטון בתקופה המדווחת – ראה סעיף 2.3.5 ו-2.3.6 לעיל.

2.4.4 גרעון בהון החוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 30 ביוני 2022, הסתכם לסך של 525 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים (753 מיליון ש"ח בדוחות הסולו מורחב של החברה). ליום 30 ביוני 2022, לקבוצה קווי אשראי לא מנוצלים בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח (365 מיליון ש"ח בסולו מורחב), ויתרה גבוהה של נכסים לא משועבדים (ראה סעיפים 2.4.1 ו-2.4.2 לעיל). לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות הקבוצה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזמנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

2.5 תוצאות הפעילות

בתקופה המדווחת רשמה הקבוצה רווח נקי בסך של 557 מיליון ש"ח. חלק בעלי מניות החברה ברווח האמור הסתכם ב-279 מיליון ש"ח, לעומת רווח המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 419 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה המדווחת רשמה הקבוצה רווח כולל בסך של 808 מיליון ש"ח. חלק בעלי מניות החברה ברווח האמור הסתכם ב-545 מיליון ש"ח, לעומת רווח כולל המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 483 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להסבר על תוצאות הפעילות בתקופה המדווחת ראה סעיפים 2.5.2 ו-2.5.3 להלן.

2.5.1 FFO (Funds from Operation)

ה-FFO הינו מדד מקובל בארה"ב ובאירופה למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. ה-FFO מבטא רווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים ו/או שיערוכי נדל"ן, פחת והפחתות ומסים נדחים. המדד האמור מציג את יכולת ייצור המזומנים של החברה מפעילות שוטפת ונמשכת בתקופת הדיווח.

בחישוב ה-FFO לא נכללו הפרשי שער והוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב והלוואות צמודות מדד זאת כי לדעת הנהלת החברה, ההוצאות האמורות אינן משקפות תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת.

החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף מהצגת מדד זה, אולם יש להדגיש כי ה-FFO:

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים;
- לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם;
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי המדווח לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

להלן חישוב ה-FFO (באלפי ש"ח):

2021	H1/2021	H1/2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,557,947	418,765	278,922	חלק בעלי המניות של החברה ברווח הנקי לתקופה
			התאמות לרווח והפסד:
(1,715,469)	(431,349)	(456,863)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
42,687	20,587	139,375	חלק החברה בשערוכי נדל"ן ופריטים אחרים שאינם FFO בחברות מוחזקות
(17,396)	(17,500)	(21,337)	רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של חברות מוחזקות
(48,101)	(16,712)	(5,337)	רווח מניירות ערך
119,566	45,552	51,046	אחרות (בעיקר כפת והפחתות)
116,158	50,599	231,985	הפרשי הצמדה והפרשי שער שנצברו
275,841	142,490	(8,751)	מיסים נדחים ומיסים שוטפים ממימוש ניירות ערך ונדל"ן, נטו
157,374	10,665	62,677	חלק המיעוט בהתאמות הנ"ל ל-FFO
488,607	223,097	271,717	FFO
			להלן פירוט מקורות ה-FFO:
			הכנסות
884,439	419,895	501,601	NOI מנדל"ן להשקעה
211,132	101,020	169,888	NOI ממכירת חשמל בניכוי עלויות ייזום
2,569	2,390	-	חלק ב-FFO של PSP ללא שערוכי נדל"ן
110,546	48,501	57,147	חלק ב-FFO של CARR ללא שערוכי נדל"ן
35,441	20,912	14,185	חלק ב-FFO של AH BOSTON ללא שערוכי נדל"ן
20,850	8,614	10,324	חלק ב-FFO של חברות כלולות באמות, באנג'יקס וב-Brockton Everlast
5,789	-	1,019	הכנסות דיבידנד מהשקעות ואחרות (בעיקר קרנות ברוקטון)
1,270,766	601,332	754,164	סך הכל הכנסות
			הוצאות
(286,318)	(143,490)	(161,807)	מימון ריאלי, נטו
(128,559)	(64,249)	(79,370)	הנהלה וכלליות
(49,111)	(23,872)	(26,153)	מיסים שוטפים
(318,171)	(146,624)	(215,117)	חלק המיעוט המיוחס לפעילות שוטפת
(782,159)	(378,235)	(482,447)	סך הכל הוצאות
488,607	223,097	271,717	FFO
2.82	1.29	1.56	FFO למניה (ש"ח)

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

2021	Q2/2021	Q2/2022	H1/2021	H1/2022	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
					הכנסות ורווחים
989,381	243,957	293,240	463,463	573,553	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
1,715,469	472,903	333,301	431,349	456,863	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
126,719	(14,518)	(100,735)	59,831	(57,718)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
43,822	(5,057)	4,464	12,434	5,337	רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
17,396	12,556	2,972	17,500	21,337	רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של חברות כלולות
260,836	66,022	110,361	124,169	201,874	הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
8,264	3,870	360	3,907	930	הכנסות אחרות, נטו
3,161,887	779,733	643,963	1,112,653	1,202,176	
					עלויות והוצאות
104,404	24,321	38,384	42,844	71,550	עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
39,247	9,044	12,567	17,326	26,810	עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל
84,947	21,557	27,920	40,228	50,336	פחת והפחתות
172,369	43,894	45,923	75,750	85,570	הנהלה וכלליות
402,476	127,660	230,639	194,089	393,792	הוצאות מימון, נטו
803,443	226,476	355,433	370,237	628,058	
2,358,444	553,257	288,530	742,416	574,118	רווח לפני מסים על ההכנסה
324,952	134,089	(2,225)	166,362	17,402	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
2,033,492	419,168	290,755	576,054	556,716	רווח נקי לתקופה
					חלוקת הרווח הנקי לתקופה:
1,557,947	312,519	123,915	418,765	278,922	חלק בעלי מניות החברה
475,545	106,649	166,840	157,289	277,794	חלק בעלי מניות המיעוט
2,033,492	419,168	290,755	576,054	556,716	

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

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה, נטו – הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 574 מיליון ש"ח לעומת סך של 463 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-24%. עיקר הגידול נובע משינוי בהכנסות של אמות (כ-102 מיליון ש"ח) בעקבות תוספת הכנסות מרכישת נכסים חדשים, מהיעדר הקלות אשר ניתנו לשוכרי המרכזים המסחריים בתקופה המדווחת אל מול התקופה המקבילה אשתקד בשל משבר הקורונה, וכן מתוספת הכנסות בנכסים זהים (בין היתר כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן) ומנכסים שהקמתם הסתיימה.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה – בתקופה המדווחת נרשמו שערוכי נדל"ן חיוביים בסך של 457 מיליון ש"ח, מתוכם סך של 427 מיליון ש"ח נובעים משערוך נכסי אמות. העליה בשווי נכסי אמות בתקופה המדווחת נבעה בעיקר מהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן בתקופה בשיעור של 3.13%.

בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו שערוכי נדל"ן חיוביים בסך של 304 מיליון ש"ח בגין נכסי Brockton Everlast ושערוכי נדל"ן חיוביים בסך של 127 מיליון ש"ח בגין נכסי אמות.

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

- חלקה של הקבוצה ברווחי Carr – בתקופה המדווחת נרשם הפסד בסך של 35 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של 4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד בתקופה המדווחת נובע מהתאמת שווי שלילית של נכסי Carr בסך של 60 מיליון דולר (חלק החברה בהפסד לפני מס – 90 מיליון ש"ח) בעיקר בשל העלאת שיעור ההיוון של מרבית הנכסים ב-0.25%. בתקופה המקבילה אשתקד, תוצאות Carr כללו הפסד בסך 16.2 מיליון דולר (חלק החברה בהפסד – 24 מיליון ש"ח) כתוצאה ממכירת 49% מהזכויות ב-Midtown center.
- חלקה של הקבוצה ברווחי AH BOSTON – בתקופה המדווחת נרשם הפסד בסך של 32 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של 68 מיליון ש"ח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה המדווחת ההפסד נובע מהתאמת שווי שלילית של נכסי AH BOSTON בסך 29 מיליון דולר (חלק החברה – 54 מיליון ש"ח) בעיקר בשל העלאת שיעור ההיוון של שניים מהנכסים ב-0.25%. רווחי AH BOSTON בתקופה המקבילה אשתקד כללו שערוכים חיוביים שנרשמו בגין נכסי בוסטון בסך של 28 מיליון דולר (חלק החברה – 51 מיליון ש"ח), בעיקר בגין עליית שווי בנין Atlantic 745 בשל תכנית לשינוי ייעוד של הנכס מבניין משרדים לבניין מעבדות (ראה הרחבה בסעיף 2.3.6 לעיל).

רווחים, נטו בקשר להשקעות בניירות הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד – הרווח (הפסד) בתקופה המדווחת ובתקופה המקבילה אשתקד נובע מהתאמת שווי הוגן של ניירות הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (לרבות קרנות ברוקטון).

הרווח בתקופה המקבילה אשתקד הסתכם לכ-12 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מהכנסה חד פעמית בסך של 18 מיליון ש"ח כתוצאה משערוך יתרת ההשקעה ב-PSP בדוחות הכספיים לשווי בורסה בעקבות שינוי סיווג חשבונאי מ"השקעה בחברה כלולה" ל"השקעה בנייר ערך הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד" בתום הרבעון הראשון של שנת 2021.

רווח מירידה בשיעור החזקה ומימוש של חברות מוחזקות – הרווח בתקופה המדווחת נובע בעיקר מרווח הון שנרשם כתוצאה ממכירת שותפות מאוחדת על ידי אנרג'יקס (כ-18 מיליון ש"ח). עיקר הרווח בתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מרווח הון שנרשם כתוצאה ממכירת פרויקט מיתרים על ידי אנרג'יקס (כ-13 מיליון ש"ח) וכן רישום של רווח בסך 5 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירה של 100 אלף מניות PSP במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021.

הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות – הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות הסתכמו בתקופה המדווחת ב-202 מיליון ש"ח לעומת 124 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 78 מיליון ש"ח (כ-63%). העליה בהכנסות נובעת ממתקנים חדשים שחוברו בפולין, ארה"ב ובישראל (כ-69 מיליון), מעלייה בהספק המיצר עקב תנאי רוח וקרינה (כ-5 מיליון ש"ח, ומעלייה במחיר האפקטיבי של החשמל בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בקיזז השפעת שע"ח (כ-4 מיליון ש"ח).

הוצאות מימון – בתקופה המדווחת חל גידול של 200 מיליון ש"ח בהוצאות המימון לעומת התקופה המדווחת אשתקד. עיקר השינוי (כ-190 מיליון ש"ח) נובע מהשפעת מדד המחירים לצרכן אשר עלה בתקופה המדווחת בשיעור של 3.13% לעומת עלייה בשיעור של 1.4% בלבד בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מיסים – בתקופה המדווחת חל קיטון של 149 מיליון ש"ח בהוצאות המסים לעומת התקופה המדווחת אשתקד, שנובע בעיקרו מקיטון בעתודות למס ביחס לנדל"ן להשקעה.

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

2021	Q2/2021	Q2/2022	H1/2021	H1/2022	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
2,033,492	419,168	290,755	576,054	556,716	הרווח הנקי לתקופה:
(10,686)	(5,842)	134,743	45,290	177,688	רווח (הפסד) מההשקעה ב-CARR (1) (2)
(2,147)	-	-	(2,147)	-	רווח (הפסד) מההשקעה ב-PSP
(14,240)	(9,611)	33,798	3,395	41,772	רווח (הפסד) מההשקעה בנכסים בבוסטון (1)
(61,018)	(15,403)	42,005	14,875	17,413	רווח (הפסד) מההשקעה ב-BE (1) (3)
					סיווג רווח ממימוש השקעה בניירות ערך לזמן ארוך ומייעדים
(1,628)	-	-	(1,628)	-	למימוש לדוח רווח והפסד (לפני מס)
(74,571)	(12,740)	10,369	3,980	(3,675)	רווח (הפסד) מההשקעות אחרות (4)
(24,291)	(11,416)	22,970	3,298	17,722	השפעות מס
(188,581)	(55,012)	243,884	67,063	250,919	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
1,844,911	364,156	534,639	643,117	807,635	סה"כ רווח כולל לתקופה
					חלוקת הרווח הכולל לתקופה:
1,406,070	263,830	352,820	483,444	545,115	חלק בעל מניות החברה
438,841	100,326	181,819	159,673	262,520	חלק בעלי מניות המיעוט
1,844,911	364,156	534,639	643,117	807,635	

(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 אקדמה (Forward) ועסקאות הדולר והליש"ט, בהתאמה. בתקופה המקבילה אשתקד חל פיחות של השקל בשיעור של 1.4%, ו-2.9% אל מול הדולר, והליש"ט בהתאמה.

(2) הרווח, נטו בתקופה המדווחת כולל גידול בהון בסך של 15 מיליון ש"ח הנובע מחלקה של החברה בשינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע הריבית שביצעה Carr.

הרווח, נטו בתקופה המקבילה אשתקד כולל גידול בהון בסך של 33 מיליון ש"ח הנובע מחלקה של החברה בשינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע הריבית שביצעה Carr (כ-9 מיליון ש"ח) וכן מסיווג של הפסד שהיה כלול בהון של Carr בגין עסקאות לקיבוע ריבית מקרנות הון לרווח והפסד כתוצאה ממכירת 49% מ-Midtown center (כ-24 מיליון ש"ח).

(3) הרווח, נטו בתקופה המדווחת כולל רווח בסך של כ-22 מיליון ש"ח הנובע מחלקה של החברה בשינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע הריבית שביצעה BE (בתקופה המקבילה אשתקד – רווח של 2 מיליון ש"ח).

(4) בעיקר בגין שערי חליפין ועסקאות קיבוע מחירי חשמל באנרג'יקס.

2.6 תזרימי המזומנים

2021	H1/2021	H1/2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
666	309	20	סה"כ תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה			
(3,455)	(903)	(450)	השקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(1,194)	(435)	(614)	השקעה במערכות לייצור חשמל
-	-	(202)	השקעה ב-Carr
(39)	(14)	(15)	השקעה בנכסי בוסטון
187	196	20	תמורה ממימוש PSP (נטו ממס) כולל החזר מיסים
(36)	-	(4)	גידול נטו בפקדונות משועבדים ומזמן מוגבל באנג'יקס
117	55	71	תמורה מעסקאות מגדרות שנפרעו
119	-	-	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים
(121)	-	-	רכישת חברות מאוחדות
(26)	-	-	השקעה בקרנות ברוקטון
(88)	(92)	125	החזר (מתן) הלוואות
(35)	83	28	אחר
(4,571)	(1,110)	(1,041)	סה"כ מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון			
2,138	459	460	קבלת הלוואות (הלוואות לזמן ארוך וניצול אשראי לזמן קצר מבנקים)
2,263	856	1,155	תמורה מהנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה לאגרות חוב
(1,563)	(585)	(911)	פירעון התחייבויות (הלוואות לזמן ארוך, אגרות חוב והחזר אשראי לזמן קצר)
29	25	23	גיוס הון על ידי החברה
47	38	484	גיוס הון על ידי אמות (נטו מהשקעת החברה בהנפקה)
437	5	180	גיוס הון על ידי אנרג'יקס (נטו מהשקעת החברה בהנפקה)
-	-	504	גיוס הון על ידי BE (נטו מהשקעת החברה בהנפקה)
(10)	-	(35)	רכישת מניות אמות ואנג'יקס מהמיעוט
(471)	(245)	(393)	תשלום דיבידנדים לבעלי מניות החברה ולבעלי מניות המיעוט בחברות מאוחדות
-	(9)	-	אחר
2,870	544	1,467	סה"כ מזומנים שנבעו מפעילות מימון
(1,035)	(257)	446	סה"כ גידול (קיטון) ביתרות מזומנים בתקופה
(17)	4	6	השפעות אחרות
1,163	1,962	1,615	יתרת מזומנים ושווה מזומנים לסוף תקופה

2.7 הון

2.7.1 הון למניה

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 ביוני 2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
11,830	13,405
(4,192)	(5,384)
<u>7,638</u>	<u>8,021</u>
<u>43.89</u>	<u>45.99</u>
<u>50.88</u>	<u>52.49</u>

הון עצמי
בניכוי חלק המיעוט
הון מיוחס לבעלי המניות החברה

הון עצמי למניה (NAV per share)

הון עצמי למניה ללא עתודות למס (NNAV per share)

2.7.2 הסבר לשינויים בהון

בתקופה המדווחת גדל ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 383 מיליון ש"ח. להלן עיקרי השינויים:

- רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 278 מיליון ש"ח - ראה פרטים נוספים בסעיף 2.5.2 לעיל.
- רווח כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 266 מיליון ש"ח - ראה פרטים נוספים בסעיף 2.5.3 לעיל.
- גריעה מההון בעקבות דיבידנד שהוכרז בסך של 185 מיליון ש"ח.
- גידול בעקבות גיוס הון (בקשר עם מימוש כתבי אופציה לעובדים) בסך של 14 מיליון ש"ח.
- גידול בקרנות הון בעקבות רווח שנוצר בעת הנפקת הון בחברות מאוחדות ואחרות בסך של 10 מיליון ש"ח.

2.7.3 השפעות השינויים של שערי חליפין על הון החברה

2.7.3.1 להלן הרכב עודף הנכסים על התחייבויות על בסיס דוחות החברה (סולו מורחב) בחלוקה למטבעות נכון ליום 30 ביוני 2022 (במיליוני ש"ח)²⁰

מטבע	נכסים	התחייבויות	נכסים, נטו	%
דולר ארה"ב	4,393	(3,117)	1,276	16%
ליש"ט	3,098	(1,663)	1,435	18%
אחר (בעיקר זלוטי פולני ודולר קנדי)	148	(25)	123	2%
עודף נכסים על התחייבויות במט"ח	7,639	(4,805)	2,834	35%
עודף נכסים על התחייבויות בש"ח	5,465	(278)	5,187	65%
הון עצמי ליום 30 ביוני 2022	13,104	(5,083)	8,021	100%

2.7.3.2 למידע בדבר השפעת השינויים בשערי החליפין על הון החברה לאחר תאריך המאזן ראה באור 11 לדוחות הכספיים.

2.7.4 לפרטים בדבר דיבידנדים שחילקה החברה בשנת 2022 - ראה באור 10(א) לדוחות הכספיים.

²⁰ כולל השפעה של עסקאות אקדמה (Forward) ועסקאות החלפה (CCS) על המט"ח.

2.8 תגמול נושאי משרה בכירה ודירקטורים

לפרטים אודות כתיב אופציה אשר הוענקו לנושאי משרה בכירה בחברה ולדירקטורים בחברה, ראה ביאור 16 ה לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 11 ב לדוחות הכספיים.
לפרטים אודות תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון החברה לשנים 2022-2024, ראה ביאורים 18 א ו-18 ב לדוחות הכספיים השנתיים, בהתאמה.

3. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

3.1 במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסוג סיכוני השוק כפי שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2021 ובמדיניות החברה בניהול הסיכונים הנ"ל.

3.2 לעניין דוח בסיסי הצמדה ליתרות כספיות (סולו מורחב) ליום 30 ביוני 2022 ראה סעיף 2.7.3 לעיל וכן נספח ב.

3.3 לענין השפעת עליית האינפלציה בתקופת הדוח ראה סעיף 2.1 לעיל.

4. היבטי ממשל תאגידי

4.1 דירקטוריון החברה

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 7 דירקטורים, מתוכם:

4 דירקטורים עונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (פרופ' צבי אקשטיין – דח"צ, רו"ח שלומי שוב – דח"צ, מר עמוס ידלין והגב' מיה ליקוורניק) ו-5 דירקטורים הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (מר נתן חץ, מר אבירם ורטהים, פרופ' צבי אקשטיין, רו"ח שלומי שוב והגב' מיה ליקוורניק).

ביום 15 במאי 2022 הסתיימה כהונתה של הגב' גתית גוברמן אשר כיהנה החל מיום 16 במאי 2013 כדירקטורית בלתי תלויה בחברה וכחברה בוועדת הביקורת, בוועדת לבחינת הדוחות הכספיים ובוועדת התגמול.

נכון ליום פרסומו של דוח זה, החברה לא אימצה את ההוראה בתוספת הראשונה לחוק החברות בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים, על פיה, בין היתר, חברה ציבורית שאין בה בעל שליטה או מי שמחזיק בדבוקת שליטה, רשאית לקבוע בתקנונה הוראה כי רוב חברי הדירקטוריון שלה יהיו דירקטורים בלתי תלויים. בפועל מיישמת החברה את ההוראה האמורה.

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 14 במרץ 2019 אישרה ועדת הביקורת תכנית עבודה רב שנתית לשנים 2019-2022 כאשר באותה החלטה נקבע כי התכנית לכל שנה ספציפית תיבחן מחדש לגבי אותה שנה, לפני יישומה. בישיבת ועדת הביקורת מיום 8 בנובמבר 2021, אישרה הוועדה תוכנית עבודה לשנת 2022 הכוללת את הנושאים הבאים: (א) תוכנית אכיפה פנימית; (ב) מערכות מידע – גיבויים; (ג) ביטוח; ו- (ד) שכר (כולל שכר בכירים).

בישיבתה מיום 17 במאי 2022, דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא מערכות מידע-גיבויים.

בישיבתה מיום 10 באוגוסט 2022, דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא תוכנית אכיפה פנימית ובדוח מבקר הפנים בנושא ביטוח.

5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

5.1 להלן נתונים עדכניים ליום 30.6.2022 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

סה"כ	אגרות חוב (סדרה יב')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח')	(באלפים)
4,236,645	1,330,478	180,839	1,399,383	1,118,035	207,910	ערך נקוב ליום 30.6.2022
4,255,476	1,330,478	180,839	1,399,383	1,118,035	226,741	ערך נקוב צמוד ליום 30.6.2022
4,304,468	1,332,505	178,516	1,414,189	1,148,315	230,943	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2022 (לפי עלות מופחתת)
4,222,325	1,226,701	169,753	1,432,128	1,156,496	237,247	שווי בורסאי ליום 30.6.2022
33,645	10,776	1,617	3,430	14,348	3,474	ריבית שנצברה ליום 30.6.2022

להרחבת אגרות חוב (סדרה ט'), אגרות החוב (סדרה י') ואגרות החוב (סדרה יב) בתקופה המדווחת ראה באור 9 לדוחות הכספיים.

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

יחס פיננסי	אמת המידה	ערך ליום 30/06/22
חוב פיננסי, נטו לשווי החזקות ²¹	%	נמוך מ- 80
הון עצמי מינימאלי (סדרה ח', ט', י', יא, ו-יב') ²²	מיליארד ש"ח	גבוה מ 2.1
		8

למידע נוסף ראה סעיף 5.2.2 לפרק 5) לדוח תאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של שנת 2021.

²¹ שווי החזקות כהגדרתו בשטר הנאמנות. כדי שתיווצר עילה לפרעון מוקדם ההפרה של היחס הפיננסי צריכה להתקיים במשך ארבעה רבעונים רצופים.
²² כדי שתיווצר עילה לפרעון מוקדם ההפרה של היחס הפיננסי צריכה להתקיים במשך ארבעה רבעונים רצופים. לגבי סדרה ח - ההון העצמי המינימאלי הינו 1.2 מיליארד ש"ח, לגבי סדרת ט' ו-י - ההון העצמי המינימאלי הינו 1.8 מיליארד ש"ח.

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

אבירים ורטהים

יו"ר הדירקטוריון

נתן חץ

דירקטור ומנהל כללי

נספחים לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

נספח א – נתונים כספיים בדבר סולו מורחב

נספח ב – מאזן בסיסי הצמדה ליתרות כספיות

נספח ג – דוחות דירוג

נספח ד – דוח כספי נפרד של התאגיד בהתאם לתקנה 99 ולתקנה 38 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, באנרג'יקס וב-Brockton Everlast אשר מוצגות על בסיס אקוויטי חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS). דוחות אלה אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 ואינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך. יחד עם זאת, הנהלת החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות החוב עשויים לקבל מידע בעל ערך מהצגת נתונים אלה.

1.1 תמצית מאזן סולו מורחב (אלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2022	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
		רכוש שוטף
113,137	37,116	מזומנים ושווי מזומנים
153,854	-	הלוואה לחברה מאוחדת
151,062	71,896	חייבים, יתרות חובה ואחרים
418,053	109,012	סך הכל רכוש שוטף
		רכוש בלתי שוטף
157,341	161,520	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
11,653,879	12,824,045	השקעות בחברות מוחזקות
93,817	9,414	אחרים
11,905,037	12,994,979	סך הכל רכוש בלתי שוטף
12,323,090	13,103,991	סך הכל נכסים
		התחייבויות שוטפות
481,587	658,802	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
245,586	202,945	זכאים, יתרות זכות ואחרות
727,173	861,747	סך הכל התחייבויות שוטפות
		התחייבויות שאינן שוטפות
3,620,795	3,930,881	אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
335,818	266,386	מסים נדחים
1,130	24,267	אחרות
3,957,743	4,221,534	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
7,638,174	8,020,710	הון עצמי
12,323,090	13,103,991	סך הכל התחייבויות והון עצמי

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

2021	Q2/2021	Q2/2022	H1/2021	H1/2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					הכנסות
1,657,741	452,513	121,548	564,787	306,595	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
5,030	193	2,972	5,137	3,240	רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה וממימוש של חברות כלולות
43,265	(3,609)	2,943	13,882	2,504	רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
19,172	7,968	4,620	11,538	9,204	הכנסות אחרות, נטו
1,725,208	457,065	132,083	595,344	321,543	
					הוצאות
39,464	13,648	9,406	21,914	16,285	הנהלה וכלליות (כולל תרומות)
99,091	27,783	32,227	45,567	62,023	הוצאות מימון, נטו
138,555	41,431	41,633	67,481	78,308	
1,586,653	415,634	90,450	527,863	243,235	רווח לפני מסים על ההכנסה
28,706	103,115	(33,465)	109,098	(35,687)	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
1,557,947	312,519	123,915	418,765	278,922	רווח נקי לתקופה

2. התחייבויות החברה (סולו מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 יוני 2022:

%	סך-הכל		אגרות חוב	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
14	653,899	100,215	553,684	חלויות שוטפות
17	775,256	185,000	590,256	שנה שנייה
13	590,740	-	590,740	שנה שלישית
13	592,450	-	592,450	שנה רביעית
13	592,941	-	592,941	שנה חמישית
30	1,343,392	-	1,343,392	שנה שישית ואילך
100	4,548,678	285,215	4,263,463	סך-הכל פרעונות
	25,659			אחרות
	127,465			יתרת נכס בקשר עם עסקאות forward על המט"ח
	4,701,802			סך-הכל חוב פיננסי (כולל התחשבות בשווי עסקאות forward על המט"ח)

(* כולל השפעת עסקאות החלפה (Cross currency SWAP) מול גוף פיננסי בישראל בהיקף כולל של כ-239 מיליון ש"ח כך שאגרות החוב (סדרה ט') בסכום האמור "הומר" להתחייבות בסך 70 מיליון דולר ארה"ב.

נספח 1 - מאזן בסיסי הצמדה ליתרות נספיות

		סך הכל		אחר (בעיקר זלוטי פולני דולר קנדי)	בדולר	בש"ח בהצמדה	בש"ח ללא	ליום 30 ביוני 2022	באלפי ש"ח
סך הכל	התאמות - פריטים לא כספיים	סך הכל	סך הכל	בליש"ט	ארה"ב	למדד	הצמדה		
נכסים שוטפים									
37,116	-	37,116	1,927	676	21,773	-	12,740		מזומנים ושווי מזומנים חייבים, יתרות חובה ואחרים
71,896	16,622	55,274	-	5,750	140	-	49,384		סך הכל נכסים שוטפים
109,012	16,622	92,390	1,927	6,426	21,913	-	62,124		נכסים לא שוטפים
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד									
161,520	-	161,520	-	161,446	-	-	74		השקעות בחברות כלולות אחרים
12,824,045	12,824,045	-	-	-	-	-	-		סך הכל נכסים לא שוטפים
9,414	3,042	6,372	-	-	-	-	6,372		סך נכסים
12,994,979	12,827,087	167,892	-	161,446	-	-	6,446		התחייבויות שוטפות
13,103,991	12,843,709	260,282	1,927	167,872	21,913	-	68,570		אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
התחייבויות שוטפות									
658,802	-	658,802	-	-	215	230,943	427,644		זכאים ויתרות זכות סך הכל התחייבויות שוטפות
202,945	11,547	191,398	34	-	-	4,420	186,944		התחייבויות לא שוטפות
861,747	11,547	850,200	34	-	215	235,363	614,588		אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
התחייבויות לא שוטפות									
3,930,881	-	3,930,881	-	-	-	-	3,930,881		התחייבויות מיסים נדחים אחרות
266,386	266,386	-	-	-	-	-	-		סך הכל התחייבויות לא שוטפות
24,267	311	23,956	-	-	876	-	23,080		סך התחייבויות על עודף נכסים (התחייבויות על נכסים)
4,221,534	266,697	3,954,837	-	-	876	-	3,953,961		נגזרים פיננסיים
5,083,281	278,244	4,805,037	34	-	1,091	235,363	4,568,549		עודף נכסים כספיים על התחייבויות כספיות (התחייבויות כספיות על נכסים כספיים)
8,020,710	12,565,465	(4,544,755)	1,893	167,872	20,822	(235,363)	(4,499,979)		חלוקת נכסים (התחייבויות) לא כספיים, נטו - לפי בסיסי הצמדה
-	-	-	-	(1,649,178)	(2,755,130)	-	4,404,308		עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)
8,020,710	12,565,465	(4,544,755)	1,893	(1,481,306)	(2,734,308)	(235,363)	(95,671)		עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)
-	(12,565,465)	12,565,465	120,917	2,915,581	4,010,773	4,747,763	770,431		עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)
8,020,710	-	8,020,710	122,810	1,434,275	1,276,465	4,512,400	674,760		

נספח ג – דוחות דירוג²³

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 14 באפריל 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-040224).
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מידי מיום 2 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-069427).

²³ המידע המפורט בדוחות המיידיים הנ"ל נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

נספח ד – דוח כספי נפרד של התאגיד בהתאם לתקנה 99 ולתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970

החברה בחרה שלא לצרף דוח כספי נפרד בהתאם לתקנה 99 ולתקנה 38 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 הענין.

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

אלוני חץ
נכסים והשקעות בע"מ

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 12% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 12% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 4,724 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2022, וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הינו כ- 24 מיליוני ש"ח וכ- 59 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 17 באוגוסט, 2022

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עוראילי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-ellat@deloitte.co.il

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

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

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

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2021	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	נכסים
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		נכסים שוטפים
1,163,289	1,962,185	1,615,636		מזומנים ושווי מזומנים
30,433	-	34,037		פקדונות, ניירות ערך סחירים ומזומנים חסומים
55,537	54,636	100,970		לקוחות
16,855	6,763	40,609		נכסי מס שוטפים, נטו
553,879	302,169	234,772		חייבים ויתרות חובה
1,819,993	2,325,753	2,026,024		סך הכל נכסים שוטפים
				נכסים לא שוטפים
18,024,793	16,415,852	19,439,435	3	נדל"ן להשקעה
3,351,322	1,298,199	2,771,864	3	נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין השקעות לזמן ארוך :
209,719	165,117	217,123		ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
4,401,259	4,516,131	4,927,224	6,7	השקעות בחברות כלולות
46,145	19,160	66,308		נכסי מסים נדחים מתקנים לייצור חשמל:
1,914,928	1,685,405	2,134,752	5	מתקנים פעילים לייצור חשמל
276,831	245,799	319,312		נכס בגין זכות שימוש
1,491,890	1,039,281	1,974,310	5	מתקנים לייצור חשמל בהקמה
51,223	46,652	54,518		פקדונות משועבדים
113,592	103,588	113,777		רכוש קבוע, נטו
254,897	103,090	337,099		נכסים אחרים
30,136,599	25,638,274	32,355,722		סך הכל נכסים לא שוטפים
31,956,592	27,964,027	34,381,746		סך הכל נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2021	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
				אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
75,249	586,823	282,288	8	
1,098,874	1,010,841	1,304,008	9	חלויות שוטפות של אגרות חוב
8,949	8,677	12,905		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
365,251	108,592	33,532		התחייבויות מס שוטפות, נטו
898,116	622,731	917,815		זכאים ויתרות זכות
2,446,439	2,337,664	2,550,548		סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות				
				אגרות חוב
11,423,918	10,553,360	11,836,250	9	
3,515,437	2,141,562	3,638,423	8	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
374,861	296,011	422,996		התחייבות בגין חכירה
1,914,430	1,951,894	1,885,869		התחייבויות מסים נדחים
16,483	16,483	16,483		הפרשות
435,460	291,129	625,926		התחייבויות אחרות
17,680,589	15,250,439	18,425,947		סך הכל התחייבויות לא שוטפות
הון				
				הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
7,638,174	6,768,141	8,020,710		
4,191,390	3,607,783	5,384,541		זכויות שאינן מקנות שליטה
11,829,564	10,375,924	13,405,251		סך הכל הון
31,956,592	27,964,027	34,381,746		סך הכל התחייבויות והון

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

בשם הדירקטוריון:

יו"ר הדירקטוריון	_____	אבירם ורטהים
חבר הדירקטוריון ומנהל כללי	_____	נתן חץ
סמנכ"ל כספים	_____	אורן פרנקל

17 באוגוסט 2022

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
989,381	243,957	293,240	463,463	573,553
1,715,469	472,903	333,301	431,349	456,863
126,719	(14,518)	(100,735)	59,831	(57,718)
43,822	(5,057)	4,464	12,434	5,337
17,396	12,556	2,972	17,500	21,337
260,836	66,022	110,361	124,169	201,874
8,264	3,870	360	3,907	930
3,161,887	779,733	643,963	1,112,653	1,202,176
104,404	24,321	38,384	42,844	71,550
39,247	9,044	12,567	17,326	26,810
84,947	21,557	27,920	40,228	50,336
172,369	43,894	45,923	75,750	85,570
(32,815)	(13,346)	(15,266)	(17,827)	(35,781)
435,291	141,006	245,905	211,916	429,573
803,443	226,476	355,433	370,237	628,058
2,358,444	553,257	288,530	742,416	574,118
324,952	134,089	(2,225)	166,362	17,402
2,033,492	419,168	290,755	576,054	556,716
1,557,947	312,519	123,915	418,765	278,922
475,545	106,649	166,840	157,289	277,794
2,033,492	419,168	290,755	576,054	556,716
8.98	1.80	0.71	2.42	1.60
8.91	1.80	0.66	2.41	1.54
173,455	173,522	174,398	173,193	174,344
173,660	173,686	174,619	173,425	174,673

הכנסות ורווחים

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
רווח מירידה בשיעור החזקה, מרכישה
וממימוש של חברות כלולות
הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות
הכנסות אחרות, נטו

עלויות והוצאות

עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו
עלות ייצום אחזקה ותפעול של מתקנים
לייצור חשמל
פחת והפחתות
הנהלה וכלליות
הכנסות מימון
הוצאות מימון

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

בסיסי

בדילול מלא

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

בסיסי

בדילול מלא

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
2,033,492	419,168	290,755	576,054	556,716
				רווח נקי לתקופה
				רווח (הפסד) כולל אחר
				סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
				רווח (הפסד) מתרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ
(398,554)	(112,294)	556,447	93,550	593,856
				מימוש קרן הון הפרשי תרגום לרווח והפסד, בעקבות ירידה בשיעור אחזקה בחברה כלולה, נטו ממס
3,088	-	-	3,088	-
				מימוש חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה כלולה לרווח והפסד, בעקבות ירידה בשיעור אחזקה בחברה כלולה, נטו ממס
1,532	-	-	1,532	-
				מימוש קרן הון הפרשי שער בגין אשראים ונגזרים שיועדו לגידור השקעה בחברה כלולה לרווח והפסד, בעקבות ירידה בשיעור אחזקה בחברה כלולה, נטו ממס
(3,557)	-	-	(3,557)	-
				רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין אשראי ונגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ, נטו ממס
205,782	57,793	(297,845)	(41,557)	(328,018)
				הפסד מהפרשי שער ושינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
(25,841)	(19,510)	(16,633)	(11,290)	(26,706)
				חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות כלולות, נטו ממס
28,969	18,999	1,915	25,297	11,787
(188,581)	(55,012)	243,884	67,063	250,919
1,844,911	364,156	534,639	643,117	807,635
				רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
				סך הכל רווח כולל לתקופה
				חלוקת הרווח הכולל לתקופה
1,406,070	263,830	352,820	483,444	545,115
				בעלי המניות של החברה
438,841	100,326	181,819	159,673	262,520
				זכויות שאינן מקנות שליטה
1,844,911	364,156	534,639	643,117	807,635

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מתרגום דוחות	קרן בגין כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון	
192,112	2,514,378	(746,743)	309,109	(589)	5,369,907	7,638,174	4,191,390	11,829,564	יתרה ליום 1 בינואר 2022
-	-	254,406	11,787	-	278,922	545,115	262,520	807,635	סך הכל רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	(184,825)	(184,825)	-	(184,825)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	-	-	(209,328)	(209,328)	דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
365	14,921	-	(1,661)	-	-	13,625	-	13,625	מימוש אופציות לעובדים
-	-	-	(26,571)	-	-	(26,571)	(8,707)	(35,278)	רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	-	-	33,382	-	-	33,382	1,137,334	1,170,716	הנפקת הון בחברות מאוחדות
-	-	-	1,810	-	-	1,810	11,332	13,142	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ואחרים
192,477	2,529,299	(492,337)	327,856	(589)	5,464,004	8,020,710	5,384,541	13,405,251	יתרה ליום 30 ביוני 2022

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

הון מניות	קרמיה על מניות	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	קרן בגין כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
192,419	2,526,942	(719,327)	320,312	(589)	5,394,160	7,713,917	5,094,350	12,808,267
-	-	226,990	1,915	-	123,915	352,820	181,819	534,639
-	-	-	-	-	(54,071)	(54,071)	-	(54,071)
-	-	-	-	-	-	-	(68,640)	(68,640)
58	2,357	-	(260)	-	-	2,155	-	2,155
-	-	-	4,929	-	-	4,929	171,555	176,484
-	-	-	960	-	-	960	5,457	6,417
192,477	2,529,299	(492,337)	327,856	(589)	5,464,004	8,020,710	5,384,541	13,405,251

יתרה ליום 1 באפריל 2022

סך הכל רווח כולל לתקופה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

מימוש אופציות לעובדים

הנפקת הון בחברות מאוחדות

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ואחרים

יתרה ליום 30 ביוני 2022

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיחוס לבעלי המניות של החברה	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה	קרן בגין כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
9,912,830	3,510,964	6,401,866	4,058,183	(589)	245,123	(564,365)	2,472,582	190,932	יתרה ליום 1 בינואר 2021
643,117	159,673	483,444	418,765	-	26,829	37,850	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
(138,528)	-	(138,528)	(138,528)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם לבעלי מניות החברה
(106,736)	(106,736)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
25,174	-	25,174	-	-	(2,872)	-	27,224	822	מימוש אופציות לעובדים
(14,608)	(9,349)	(5,259)	-	-	(5,259)	-	-	-	עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה ויציאה מאיחוד
42,066	42,314	(248)	-	-	(248)	-	-	-	הנפקת הון בחברות מאוחדות
12,609	10,917	1,692	-	-	1,692	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ואחרים
10,375,924	3,607,783	6,768,141	4,338,420	(589)	265,265	(526,515)	2,499,806	191,754	יתרה ליום 30 ביוני 2021

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה	קרן בגין כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
10,068,825	3,537,030	6,531,795	4,077,999	(589)	249,698	(458,827)	2,472,582	190,932	יתרה ליום 1 באפריל 2021
364,156	100,326	263,830	312,519	-	18,999	(67,688)	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
(52,098)	-	(52,098)	(52,098)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(53,610)	(53,610)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
25,174	-	25,174	-	-	(2,872)	-	27,224	822	מימוש אופציות לעובדים
(14,608)	(9,349)	(5,259)	-	-	(5,259)	-	-	-	עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה ויציאה מאיחוד
5,457	4,607	850	-	-	850	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
32,628	28,779	3,849	-	-	3,849	-	-	-	הנפקת הון בחברות מאוחדות
10,375,924	3,607,783	6,768,141	4,338,420	(589)	265,265	(526,515)	2,499,806	191,754	יתרה ליום 30 ביוני 2021

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ש"ח)

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה	קרן בגין כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
9,912,830	3,510,964	6,401,866	4,058,183	(589)	245,123	(564,365)	2,472,582	190,932	יתרה ליום 1 בינואר 2021
1,844,911	438,841	1,406,070	1,557,947	-	30,501	(182,378)	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
(246,223)	-	(246,223)	(246,223)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(224,722)	(224,722)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
38,442	-	38,442	-	-	(4,534)	-	41,796	1,180	מימוש אופציות לעובדים
23,861	20,470	3,391	-	-	3,391	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה
488,331	448,444	39,887	-	-	39,887	-	-	-	הנפקת הון בחברות מאוחדות
(9,833)	(4,574)	(5,259)	-	-	(5,259)	-	-	-	רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
(4,775)	(4,775)	-	-	-	-	-	-	-	שינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה
6,742	6,742	-	-	-	-	-	-	-	הרכיב ההוני של הנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה בחברה מאוחדת
11,829,564	4,191,390	7,638,174	5,369,907	(589)	309,109	(746,743)	2,514,378	192,112	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
2,033,492	419,168	290,755	576,054	556,716
(1,461,695)	(237,072)	48,254	(314,461)	(38,556)
571,798	182,096	339,009	261,593	518,160
94,528	69,782	(107,260)	47,499	(498,025)
666,326	251,878	231,749	309,092	20,135
210,873	174,432	-	198,277	20,000
-	-	-	21,709	25,353
(3,454,930)	(97,372)	(189,670)	(903,323)	(449,609)
(1,193,824)	(206,231)	(395,542)	(435,027)	(614,141)
(81,109)	(41,768)	(208,383)	(56,200)	(216,116)
(35,908)	(322)	(1,382)	332	(3,697)
(120,828)	-	-	-	-
6,981	1,464	109,826	2,712	111,586
(95,084)	(81,837)	13,730	(95,084)	13,730
164	164	-	164	-
95,054	29,371	-	95,054	-
116,763	31,831	31,004	54,703	71,422
6,644	6,644	-	6,644	-
(26,205)	-	-	-	-
95	-	143	-	286
(4,571,314)	(183,624)	(640,274)	(1,110,039)	(1,041,186)
2,263,146	268,123	396,182	856,743	1,154,941
(881,405)	(2,308)	(4,039)	(458,109)	(701,593)
2,137,961	449,241	214,305	459,241	367,020
(589,484)	(15,862)	(193,710)	(26,207)	(208,785)
28,577	25,174	3,487	25,174	23,490
483,767	33,769	174,856	42,952	1,168,328
(9,833)	(9,833)	-	(9,833)	(35,278)
(91,628)	(316,988)	103,389	(100,522)	93,280
(246,223)	(138,528)	(184,825)	(138,528)	(184,825)
(224,722)	(62,667)	(81,406)	(106,736)	(209,328)
(380)	(380)	-	(380)	-
2,869,776	229,741	428,239	543,795	1,467,250
(1,035,212)	297,995	19,714	(257,152)	446,199
2,214,781	1,658,123	1,575,990	2,214,781	1,163,289
(16,280)	6,067	19,932	4,556	6,148
1,163,289	1,962,185	1,615,636	1,962,185	1,615,636

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

שינויים בהון חוזר (נספח ב')

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה ממימוש ניירות ערך לזמן ארוך וניירות ערך מיועדים למימוש, נטו ממס, כולל החזר מסים תמורה ממימוש השקעה בחברות כלולות השקעה ברכוש קבוע ובנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה) השקעה במערכות לייצור חשמל השקעה בחברות כלולות קיטון (גידול) בפקדון משועבד ומזומן מוגבל רכישת חברות שאוחדו לראשונה (ראה נספח ה. להלן) החזרי הלוואות שניתנו לחברות כלולות, נטו החזר (מתן) הלוואות לאחרים החזר השקעה בחברה כלולה ירידה בפקדונות וניירות ערך סחירים, נטו מזומנים שנבעו מעסקאות אקדמה שיועדו לגידור תמורה ממכירת שותפות מאוחדת (נספח ו. להלן) השקעה בקרנות נדל"ן להשקעה אחרות

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 (ירידה) באשראי לזמן קצר ובמסגרות אשראי מנוצלות לזמן ארוך מבנקים דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות אחרות

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(1,715,469)	(472,903)	(333,301)	(431,349)	(456,863)
(17,396)	(12,556)	(2,972)	(17,500)	(21,337)
111,573	103,834	238,044	36,706	273,165
(47,319)	(2,438)	(6,139)	(19,929)	(7,012)
(126,820)	2,021	116,945	(75,298)	84,450
(5,358)	(1,009)	-	(5,358)	-
230,640	119,503	1,343	146,167	26,679
84,947	21,557	27,920	40,228	50,336
22,405	5,496	6,113	11,816	11,836
1,102	(577)	301	56	190
(1,461,695)	(237,072)	48,254	(314,461)	(38,556)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

א. הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

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

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

2,216	20,361	(33,236)	14,255	(70,817)
(5,332)	6,978	(10,274)	4,868	(43,753)
83,088	20,030	(43,397)	32,240	(10,607)
47,875	22,413	(20,353)	(3,864)	(367,101)
(33,319)	-	-	-	(5,747)
94,528	69,782	(107,260)	47,499	(498,025)

ג. פעילות שלא במזומן:

מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים השקעה במערכות לייצור חשמל כנגד אשראי ספקים וזכאים דיבידנד שטרם התקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני גידול בנכס בגין זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה השקעה בנדל"ן ורכוש קבוע כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

15,634	319	2,706	319	2,706
8,369	-	-	-	-
1,750	-	-	-	-
112,925	3,762	9,405	49,272	47,955
57,657	47,569	11,178	76,961	11,178

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

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	343,157	24,282	36,743	179,378
	8,453	876	2,765	1,815
	93,153	11,069	41,378	64,534
	24,398	23,964	2,830	23,964
	48,545	11,123	27,516	18,614
				201,789
				3,620
				403,564
				22,874
				36,592

ד. מידע נוסף

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מיסים ששולמו (*)

מיסים שהתקבלו (**)

דיבידנד ותקבולים עבור הפחתות הון שהתקבלו

(*) המסים ששולמו בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 ובשנת 2021 כוללים תשלום מסים בסך של 20 מיליון

ש"ח ו- 29 מיליון ש"ח, בהתאמה הנובע ממכירת מניות חברה, המסווג בפעילות השקעה.

המסים ששולמו בשנת 2022 כוללים תשלום בסך של 362 מיליון ש"ח המהווים תשלומים ע"ח הסדרי שומות של החברה ושל חברת בת (לפרטים נוספים ראה באור 20 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2021).

(**) המסים שהתקבלו בשנת 2022 כוללים החזר מס שקיבלה החברה בעקבות הסדרי השומה המתוארים לעיל המסווג בפעילות השקעה.

ה. רכישת חברות שאוחדו לראשונה

1. רכישת בניינים באמצעות רכישות חברות נכס בית

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

מזומנים ושווי מזומנים	1,890	-	-	-
נדל"ן להשקעה	45,457	-	-	-
הון חוזר	(273)	-	-	-
	47,074	-	-	-

תזרים מזומנים נטו

תמורה כוללת	47,074	-	-	-
בניכוי-תמורה נדחית	(1,364)	-	-	-
בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאוחדו	(1,890)	-	-	-
	43,820	-	-	-

2. רכישת חברת NCRE (ראה באור 8 ג. לדוחות הכספיים

השנתיים)

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

הון חוזר (לרבות מזומנים ושווי מזומנים)	2,431	-	-	-
פרוייקטים בייזום	74,772	-	-	-
מוניטין	423	-	-	-
	77,626	-	-	-

תזרים מזומנים נטו

סה"כ תמורת הרכישה	77,626	-	-	-
בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאוחדו	(618)	-	-	-
	77,008	-	-	-

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	1,497	-	1,497	-	ו. מכירת שותפות מאוחדת
	2,015	-	2,015	-	הון חוזר (לרבות מזומנים ושווי מזומנים)
	23,693	-	23,693	-	פקדון משועבד ומזומן מוגבל
	(220)	-	(220)	-	מערכות לייצור חשמל מחוברות
	(27,148)	-	(27,148)	-	זכאים ויתרות זכות
	(4,395)	-	(4,395)	-	הלוואות לזמן ארוך לרבות חלויות שוטפות
	(4,558)	-	(4,558)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
	12,363	-	12,363	-	נכסים, נטו שנמכרו
	7,805	-	7,805	-	רווח ממימוש חברה מאוחדת
					תמורה כוללת
	7,805	-	7,805	-	תזרים מזומנים נטו
	(1,161)	-	(1,161)	-	תמורה כוללת
	6,644	-	6,644	-	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאוחדו בעבר

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

הקבוצה מתמקדת בהשקעות ארוכות טווח בחברות נדל"ן מניב בישראל ומחוצה לה (במדינות מערביות). בנוסף, לקבוצה השקעות באנרגיות מתחדשות, בארץ ובעולם - ראה באור 13.

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") אלה נערכו ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו מועד. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו מועד ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. 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 אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי הקבוצה. ברבעונים הראשון והשלישי מסתמכת הנהלת הקבוצה על מכתבי העדר שינויים ממעריכים חיצוניים או על הערכות שווי של שמאים חיצוניים.

ג. שערי חליפין ובסיסי הצמדה:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

להלן נתונים על שערי חליפין ועל המדד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר / לחודש דצמבר	ליום 30 ביוני / לחודש יוני
2021	2021	2022	2021	2022	2021	2022
%	%	%	%	%		

מדד המחירים לצרכן

(לפי בסיס 2000)

בישראל (מדד בגין)

בישראל (מדד ידוע)

שער חליפין מול הש"ח

דולר ארה"ב

לירה שטרלינג

פרנק שוויצרי

זלוטי

2.80	0.8	1.73	1.60	3.22	136.354	140.740
2.40	1.3	1.93	1.40	3.13	135.956	140.210
(3.27)	(2.22)	10.20	1.40	12.54	3.110	3.500
(4.30)	(1.50)	1.61	2.87	0.76	4.203	4.235
(6.71)	(0.20)	6.32	(3.23)	7.22	3.405	3.651
(10.49)	1.54	2.24	0.12	1.44	0.765	0.776

ד. עונתיות:

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

ביאור 3 - אמות (חברה מאוחדת):

א. החזקתיה של החברה באמות:

שיעור החזקתה של החברה באמות בסמוך למועד פרסום דוח זה הינו 53.8%.

בחודש ינואר 2022, הנפיקה אמות, במסגרת דוח הצעה פרטית, כ-11.6 מיליון מניות רגילות של אמות, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, תמורת סך, נטו, של כ-301 מיליון ש"ח, למספר משקיעים מוסדיים אשר שלושה מתוכם הינם בעלי עניין באמות מכוח אחזקותיהם, עובר למועד ההקצאה הפרטית הנ"ל.

בחודש מאי 2022 הנפיקה אמות 13.7 מיליון מניות ו-13.7 מיליון כתבי אופציה למניות (סדרה 11) הפוקעים בחודש דצמבר 2022. התמורה נטו שהתקבלה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-310 מיליון ש"ח. החברה רכשה במסגרת ההנפקה הנ"ל כ-7 מיליון מ"ר של אמות יחד עם כ-7 מיליון כתבי אופציה (סדרה 11) בתמורה לסך של 162 מיליון ש"ח (159 מיליון ש"ח בהתחשב בעמלת התחייבות מוקדמת).

התמורה העתידית שתתקבל על ידי אמות בהינתן מימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 11) שבמחזור למניות רגילות, מסתכמת לסך של כ-538 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות) (מתוך זה חלק החברה 255 מיליון ש"ח בגין 9.9 מיליון כתבי אופציה).

לעניין הרחבת סדרות חוב (סדרות ו' ו-ז') על ידי אמות - ראה ביאור 9.

ביאור 3 – אמות (חברה מאוחדת) (המשך):**ג. עסקאות בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן בקשר לנדל"ן להשקעה:****1. אמות קמפוס חולון:**

בתחילת שנת 2022 הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל 60 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק וחניון תת קרקעי בן 5 קומות (חלק אמות 77.8%). המגדל נמצא בשלבי אכלוס ראשוניים. לאור האמור סיווגה אמות ברבעון הראשון של שנת 2022 את מבנה המשרדים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 470 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח נחתמו חוזים בהיקף של כ- 14,100 מ"ר, אשר צפויים להניב כ- 14.2 מיליון ש"ח לשנה (חלק אמות 77.8%).

2. דרך השלום 15 תל אביב:

בחודש מאי 2022, הגישה אמות הצעה במכרז פומבי של עיריית תל אביב לרכישה (AS IS) של מלוא זכויות החכירה (49 שנים עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות), במתחם בשטח של כ- 3.2 דונם ברח' דרך השלום 15 בתל אביב, תמורת סכום של כ- 261 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח, באוגוסט 2022, קיבלה אמות הודעת זכיה רשמית.

המתחם, בשטח של כ- 3.2 דונם, הינו ביעוד למגורים, תעסוקה ומסחר וממוקם ברחוב דרך השלום בתל אביב, בסמוך לפרוייקט TOHA. למתחם תב"ע מאושרת לבניית 15,845 מ"ר ברוטו עילי, בהם 9,507 מ"ר ברוטו עילי למגורים ל- 94 יח"ד, 4,754 מ"ר ברוטו עילי לתעסוקה, ו- 1,584 מ"ר ברוטו עילי למסחר וכן שטחי שירות תת קרקעיים בשטח כולל זהה.

3. מרלוג"ג בית שמש

בהמשך לביאור 4 ב לדוחות הכספיים השנתיים, לפיו רכשה אמות בחודש יוני 2021 60% ממגרש בשטח 40 דונם להקמת מרכז לוגיסטי בבית שמש, בחודש יוני 2022 חתמה אמות ושותפתה בנכס על הסכם שכירות בנכס עם חברת לוגיסטיקה (להלן "השוכרת") ביחס לשטח של 24,500 מ"ר לתקופה של 10 שנים, עם אופציה ל 5 שנים נוספות. אמות מובילה תב"ע להגדלת שטחי הבנייה במגרש, להיקף של כ- 50 אלף מ"ר.

ג. הסכם דמי ניהול עם אמות:

בהמשך לאמור בביאור 16 לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש יוני 2022 התקשרה החברה עם אמות (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ואישור ועדת הביקורת, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של אמות) בהסכם להארכת הסכם הניהול הקיים לתקופה נוספת של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2024, תוך עדכון דמי הניהול השנתיים והעמדתם על סכום קבוע של 10.3 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין חודש דצמבר 2021). דמי הניהול ישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים. מובהר כי היקף השירותים שניתנים לאמות נעשה בהתאם לצרכיה המשתנים של אמות, מעת לעת, וללא הגבלת שעות (מינימאלי או מקסימאלי). בהקשר זה יצוין כי החברה התחייבה להעמיד לרשות אמות את מלוא התשלומים שיידרשו לצורך מתן שירותי הניהול, בהתאם לדרישת אמות (להלן: "הסכם הניהול המוארך"). ככל שבמהלך תקופת הסכם הניהול המוארך תחול הפחתה מהותית בהיקף המשרה המושקע על ידי נושאי המשרה של החברה, בשיעור העולה על 25% במצטבר לשנת פעילות (ביחס לאומדן היקף המשרה המושקע על ידי נושאי המשרה כאמור למתן שירותי הניהול ערב אישור הסכם הניהול המוארך), לאמות תהיה הזכות לבטל את הסכם הניהול המוארך. כמו כן, על פי הסכם הניהול המוארך החברה תהיה רשאית להביא אותו לידי סיום בכל עת על ידי מתן הודעה בכתב לאמות של 120 יום מראש. בנוסף, כפי שהיה עד כה, יכול כל צד להביא לכדי סיום בהודעה של 60 יום מראש ובכתב למשנהו במקרה בו תחדל החברה להיות בעלת השליטה באמות.

ד. התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בתקופה המדווחת רשמה אמות בדוחותיה הכספיים שיערוך חיובי בסך של 429 מיליון ש"ח (441 מיליון ש"ח כולל חלק אמות בשערוך של חברות כלולות) בעיקר בגין השפעת עליית המדד בתקופה.

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

א. צירוף משקיע ל-BE:

ביום 22 בפברואר 2022, חתמו החברה, BE ומנהלי BE על מערך הסכמים מחייבים עם תאגידים מקבוצת מנורה מבטחים (להלן: "מנורה"), על פיהם השקיעה מנורה סך של 112 מיליון ליש"ט בהון של BE, אשר מקנה למנורה אחזקה בשיעור של 13.6% מהונה של BE. בנוסף, הוענקה למנורה אופציה להשקיע עד ליום 23 במאי 2023 הון נוסף ב-BE בסך של 75 מיליון ליש"ט (להלן: "האופציה")¹. אם וככל שהאופציה תמומש, יעלה שיעור אחזקתה של מנורה ב-BE עד ל-20%.

לעניין הוראות שנקבעו בקשר עם ממשל תאגידי והגבלות עבירות, ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים השנתיים (ס"ק 4 ו-5, בהתאמה).

ב. החזקותיה של החברה ב-BE:

במהלך התקופה המדווחת השקיעה החברה בהון BE כ-16.5 מיליון ליש"ט (כ-72 מיליון ש"ח). ליום 30 ביוני 2022 ולמועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה, בעקיפין, בכ-82.7% מהזכויות ב-BE.

ביאור 5 – אנרג'יקס (חברה מאוחדת):

א. החזקותיה של החברה באנרג'יקס:

בחודש ינואר 2022, הנפיקה אנרג'יקס 25.8 מיליון מניות רגילות, באמצעות דוח הצעת מדף, בתמורה לסך כולל של כ-337 מיליון ש"ח, מתוכם רכשה החברה 13 מיליון מ"ר של אנרג'יקס בתמורה לסך של 168 מיליון ש"ח. בנוסף, השקיעה החברה סך של 36 מיליון ש"ח ברכישות מניות אנרג'יקס.

ביום 10 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון אנרג'יקס הקצאה פרטית למשקיע מוסדי של 26 מיליון מניות רגילות של אנרג'יקס בנות 0.01 ₪ ע.ג. (כל אחת), כנגד השקעה של כ-339 מיליון ש"ח.

לאחר ההקצאה, שיעור אחזקותיה של החברה באנרג'יקס (בהתחשב בהקצאה פרטית לאלטשולר שטרם נסלקה) הינו 50.48% (46.9% בדילול מלא).

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

במסגרת פעילותה הכוללת של אנרג'יקס בישראל, ארה"ב ופולין, ההספק הכולל של מערכתיה, נכון למועד פרסום הדוח, מסתכם לסך של כ-770MW פרויקטים בהפעלה מסחרית, כ-620MW פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה וכ-720MW פרויקטים בשלבי ייזום מתקדם. כמו כן, לאנרג'יקס פרויקטים בייזום בתחום הפוטו-וולטאי ובתחום אנרגית הרוח בהספק של כ-6.5GW ופרויקטים בייזום בתחום האגירה בהיקף של כ-7GWh.

ארה"ב:

פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי –

1. **פרויקטים שהקמתם וחיבורם לרשת הושלמו חלקית - פרויקטים וירג'יניה 2 (142MWp)** בהמשך לאמור בביאור 7 ד לדוחות השנתיים, לתאריך אישור הדוח, הושלמה הקמתם של 5 מתקנים פוטו-וולטאיים (בהספק של 116MWp) מתוך 6 הפרויקטים והם החלו בהפעלה מסחרית. הפרויקט האחרון, שתחילת הקמתו עוכבה, נמצא בשלבי הקמה מתקדמים וזו צפויה להסתיים ברבעון השלישי 2022. למועד הדוח הכירה אנרג'יקס בנכסים בסך של 529 מיליון ש"ח בגין פרויקטים אלה.

2. **פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה – רכישת פרויקט להקמה בהספק של כ-104MWp בפנסילבניה** - בהמשך לביאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר רכישת פרויקט פוטו-וולטאי בהספק של כ-104MWp בפנסילבניה, בחודש אפריל 2022 התקיימו מלוא התנאים המתלים להשלמת העסקה, ובהתאם, הבעלות בפרויקט עברה לאנרג'יקס כנגד תשלום סך כולל של כ-3.6 מיליון דולר (מחצית ממנו שולמה עם העברת הבעלות, ומחציתו תשולם עם תחילת ההקמה). לפרויקט הסכם למכירת חשמל עם עיריית פילדלפיה לתקופה של 20 שנה שתוקן במועד השלמת הרכישה באופן שמיטיב משמעותית את ההכנסות הצפויות מהפרויקט. כמו כן זכאי הפרויקט להכנסות ממכירת התעודות הירקות (RECs) שיונפקו בגין ייצור החשמל. הפרויקט השלים את מרבית שלבי התכנון והפיתוח והוא מצוי לקראת קבלת ההיתרים הנדרשים לתחילת עבודות הקמה, אשר צפויים להתקבל במהלך 2022.

¹ BE כוללה ברשימת תאגידים ריאליים משמעותיים על פי חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013 ולפיכך מנורה תהא מנועה מלממש את האופציה ככל ולא תקבל את אישור ועדת הריכוזיות.

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

3. **פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה – הסכמי מכירת חשמל (עסקאות גידור):** בתקופת הדוח התקשרה אנרג'יקס עבור 3 פרויקטים בהספק של 73 MWp מתוך הפרויקטים בהקמה ולקראת הקמה בהסכמים ל-12 ול-25 שנה למכירת מלוא החשמל והתעודות ירוקות שיונפקו בגין ייצור החשמל באותם הפרויקטים (על בסיס "as generated"), מול צרכן סופי ומול חברת חשמל. לתאריך אישור הדוח אנרג'יקס מצויה במשא ומתן מתקדם עם גוף מוביל בארה"ב להתקשרות בעסקאות גידור למכירת החשמל והתעודות הירוקות שיונפקו בגין ייצור החשמל בפרויקטים נוספים בוירג'יניה, המצויים ערב הקמה בהספק כולל של כ-240MWp.
4. **התקשרות עם First Solar לרכישת פנלים –** בהמשך לביאור 8 ג לדוחות הכספיים השנתיים בדבר התקשרות של אנרג'יקס בחודש ינואר 2022, בהסכם לרכישת פנלים בהספק כולל של מעל ל-2GWp ובעלות כוללת של מאות מיליוני דולר ארה"ב, בחודש אפריל 2022 שילמה אנרג'יקס מקדמה בסך של כ-30 מיליון דולר. יתרת התשלומים ישולמו בסמוך לאספקת הפאנלים.

האמור בסעיף זה אודות פרויקטים בהקמה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד.

פולין:

פרויקטים בתחום אנרגיית הרוח בפולין-

1. **עדכון להסכמי מכירת חשמל של חוות הרוח של אנרג'יקס בפולין -** בהמשך לדיווחי החברה אודות התקשרות אנרג'יקס עם ברוקר מקומי בהסכמים למכירת חשמל ועסקאות קיבוע כמפורט בביאור 8 ה לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש יולי 2022 התקשרה אנרג'יקס, באמצעות חברות פרויקט יעודיות בבעלותה, בתיקונים להסכמי מכירת החשמל ועסקאות לקיבוע מחירי החשמל בגין החשמל המיוצר מחמש חוות הרוח שבבעלות אנרג'יקס בפולין, באופן שעם כניסת התיקונים לתוקף:
- (א) הופחת היקף ייצור החשמל לו התחייבה אנרג'יקס במסגרת עסקאות הקיבוע המקוריות לכ-40% מצפי ייצור החשמל בכל חוות הרוח לכל אחת מהשנים 2022-2024 (חלף כ-80%).
- (ב) חברת הפרויקט הייעודית שמחזיקה בחוות הרוח Banie 1+2 בהספק של 106MW ("Banie 1+2") התקשרה עם הברוקר בעסקאות חדשות לקיבוע מחיר ל-10 שנים, לשנים 2025-2034, וזאת ביחס לכ-65% מצפי ייצור החשמל השנתי ב-Banie 1+2 ("עסקאות הקיבוע ארוכות הטווח").
- (ג) לברוקר ניתנה האופציה, למימוש עד לתום שנת 2023, להגדיל את היקף עסקאות הקיבוע ארוכות הטווח, וזאת ביחס לרכישת חשמל בהיקף נוסף של כ-25% מצפי ייצור החשמל של אנרג'יקס ב-Banie 1+2 והספק נוסף בשיעור של 5% מסך צפי ייצור החשמל של אנרג'יקס מ-5 חוות הרוח של אנרג'יקס בפולין, במחיר אשר גבוה משמעותית מהמחיר שנקבע לעסקאות הקיבוע ארוכות הטווח.
- יצוין כי לאחר כניסתם לתוקף של התיקונים להסכמי מכירת החשמל, התקשרה אנרג'יקס בעסקאות קיבוע מחיר מעודכנות ביחס למרבית צפי ייצור החשמל מחוות הרוח שלה בפולין לשנים 2022-2024 כמפורט להלן.
- להלן שיעור המחיר המקובע (על פי מחיר מרכז ובעסקאות לקיבוע מחיר) מסך היקף הייצור של אנרג'יקס, נכון לתאריך אישור הדוח:

שנה	שיעור מקובע מתוך היקף הייצור של חוות הרוח (*)	מחיר ממוצע (**)
מחצית ראשונה 2022	81%	250
מחצית שניה 2022	68%	765
2023	72%	787
2024	58%	536

(*) חוות הרוח של אנרג'יקס שלמועד אישור הדוח הינן בהפעלה מסחרית וחוות הרוח שהקמתה וחיבורה לרשת הושלמה חלקית.

(**) מחיר ממוצע בזלוטי ל-1MWh, לפני התאמות לכרופיל הייצור בפועל.

2. **השלמת ההקמה ותחילת הפעלה מסחרית מחוות הרוח Banie 3 (82MW) וחוות הרוח Sepopol (44MW) –** בהמשך לאמור בביאור 8 ה לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח השלימה אנרג'יקס את עבודות ההקמה של 2 חוות הרוח הנ"ל ובהתאם, כל 57 טורבינות הרוח בפרויקטים החלו לייצר חשמל המזדרם לרשת החשמל הפולנית. למועד הדוח מסווגות שתי החוות בסעיף נכסים בהקמה בגובה של כ-506 מיליון ש"ח.

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

3. **חוות הרוח Banie שלב 4 בהספק של 56MW (פרויקטים שהקמתם וחיבורם לרשת הושלמו חלקית)** - בהמשך לביאור 8 ה. לדוחות הכספיים השנתיים, עד לתאריך אישור הדוח השלימה אנרג'יקס את הקמתן של כל 16 הטורבינות בחוות הרוח ובהתאם, כל 16 טורבינות הרוח בפרויקט החלו לייצר חשמל המוזרם לרשת החשמל הפולנית. לעניין מימון הפרויקט ראה ביאור 8 להלן.
לפרטים בדבר עסקאות לקיבוע מחיר החשמל טרם שינוי ההסכם ראה ביאור 7 ה. וביאור 8 ה. לדוחות הכספיים השנתיים.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בהקמה בגובה של כ-214 מיליון ש"ח בגין פרויקט Banie שלב 4.

פרויקטים בתחום הפוטו וולטאי בפולין-

פרויקט בהספק של 12MWp - בתקופת הדוח החלה אנרג'יקס בעבודת ההקמה של הפרויקט הראשון בתחום הפוטו-וולטאי בפולין, בהספק של ה-12MWp. למועד הדוח התקשרה אנרג'יקס בהסכם לרכישת הציוד העיקרי לפרויקט. למועד הדוח הכירה אנרג'יקס בנכס בהקמה בסך של 9.4 מיליון ש"ח בגין פרויקט זה.

ישראל:

פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי בישראל-

1. **פרויקטים בהפעלה מסחרית - מכירת חלקה של אנרג'יקס בפרויקט גרנות (1.7MWp חלק אנרג'יקס)** –בחודש פברואר 2022 השלימה אנרג'יקס עסקה למכירת מלוא זכויותיה בשותפות מוגבלת גרנות אנרג'יקס פרויקטים סולאריים לחברת משק אנרגיה אנרגיות מתחדשות (להלן: "משק אנרגיה"). בהתאם, הכירה אנרג'יקס בדוחותיה הכספיים ברווח בסך של כ-18 מיליון ש"ח, אשר נזקף לסעיף רווח הון ממכירת שותפות מוחזקת בגינו הוכרו הוצאות מס בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

2. **פרויקטים שהקמתם וחיבורם לרשת הושלמו חלקית - הפרויקטים הזוכים במסגרת ההליך התחרותי השלישי והרביעי (עד 137MWp):** בהמשך לביאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים, לתאריך אישור הדוח, הושלמה הקמתם של כלל 17 הפרויקטים נשוא מכסות אלה והחלה ההפעלה המסחרית של 11 מתקנים מתוכם (77MWp).

3. **פרויקט ג'וליס במתח עליון בהספק של 90MWp (בייזום מתקדם):** בהמשך לביאור 8 א לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם קידום התכנית להקמת הפרויקט בועדה לתשתיות לאומיות ("הות"ל"), במהלך תקופה הדוח אושרה התכנית להקמת הפרויקט בות"ל וקיבלה אישור סופי של ממשלת ישראל, כנדרש על פי החוק. למועד אישור הדוח הפרויקט מצוי בהליך הרישוי למתן היתר בניה בות"ל, ואנרג'יקס פועלת להשלמת האישורים וההתקשרויות שנדרשות לצורך תחילת עבודות ההקמה של הפרויקט.

4. **הפרויקטים הזוכים במסגרת הליך תחרותי 2 להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים בשילוב קיבולת אגירה בהספק של כ-180MWp ו-320MWh (בייזום מתקדם):** נכון למועד אישור הדוח, ממשיכה אנרג'יקס לפעול לקידום ופיתוח פרויקטים אשר יוקמו במסגרת הליך זה, בשילוב אגירה. במסגרת הערכותה להקמת המתקנים, התקשרה אנרג'יקס עם חברת בת של תדיראן גרופ בע"מ בהסכם לרכישת מערכות לאגירת אנרגיה בסך של עד 85 מיליון דולר.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בגובה של 430 מיליון ש"ח בגין פרויקטים אלו, אשר נרשמו תחת סעיפים מערכות מחוברות לייצור חשמל ומערכות בהקמה ובייזום.

לעניין משיכות שבוצעו מכוח מסגרת המימון לפרויקטים אלה-ראה באור 8 להלן.

פרויקטים בתחום אנרגיית הרוח בישראל-

פרויקט אר"ן:

בהמשך לאמור בביאור 8 ב לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר שניתן לפרויקט היתר הבניה בחודש פברואר 2022, במהלך תקופת הדוח החלו עבודות ההקמה של הפרויקט. במסגרת עבודות ההקמה של הפרויקט, בחודש יולי 2022 התקשרה אנרג'יקס עם צד ג' בהסכם לביצוע עבודות חשמל ועבודות אזוריות בפרויקט בתמורה לסך כולל של 87-84 מיליון ש"ח.
אנרג'יקס מנהלת הליך משפטי ביחס להבטי זיקה בקרקע של מספר טורבינות המהוות חלק מפרויקט אר"ן. במסגרת הליך זה, בחודש אפריל 2022 נדחתה בקשה לצו מניעה זמני שהוגשה במטרה למנוע את תחילת עבודת ההקמה של הפרויקט, ביחס לטורבינות נשוא ההליך המשפטי. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 ב לדוחות הכספיים השנתיים.

לפרטים אודות עסקת מימון לפרויקט, ראה ביאור 8 להלן.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכס בגובה של 225 מיליון ש"ח, המוצג בסעיף מערכות בהקמה וייזום, ובכלל זה סך של כ-12 מיליון ש"ח כנגד חובות מותנים.

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

א. החזקתיה של החברה ב-CARR:

שיעור ההחזקה של הקבוצה ב-Carr Properties Holdings LP ליום 30 ביוני 2022 ולמועד פרסום הדוח הינו 52.3%. שיעור ההחזקה האפקטיבי של הקבוצה ב-Carr נכון ליום 30 ביוני 2022 ולמועד פרסום הדוחות הכספיים עומד על 47%.

יתרת ההשקעה ב-Carr בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022, הינה 1 מיליארד דולר (3.56 מיליארד ש"ח).

בחודש מאי 2022 מימשו חלק מבעלי זכויות המיעוט ב-Carr את זכות הפידיון שלהם ביחס למניות הניתנות לפדיון אשר ברשותם. עלות פידיון המניות הנ"ל הסתכמה בסך של כ-60 מיליון דולר. בעקבות האמור, השקיעה החברה בחודש יוני 2022 סך של כ-60 מיליון דולר (201.5 מיליון ש"ח) בהון של CARR ששימשו למימון רכישת מניות הפדיון הנ"ל. לאחר ההשקעה בהון CARR כאמור, מחזיקה החברה בשיעור של כ-47% ב-CARR.

ב. עסקאות בתקופת הדוח בקשר לנדל"ן להשקעה:

Block 16

בחודש פברואר 2022, חתמה Carr על הסכם חכירה ל-99 שנים של חטיבת קרקע הידועה בשם Block 16 בשטח של 4 דונם ב-CBD של אוסטין, טקסס וזאת למטרת פיתוח ובניה של מגדל משרדים.

בהתאם למדיניות הקיימת באיזור, מתכננת Carr לקבל תב"ע נקודתית ואישורים נלווים בחודשים הקרובים, להקמת מגדל משרדים בשטח כולל של 738 אלפי רגל רבוע ובתקציב הקמה של 520-530 מיליון דולר. Carr צופה כי הקמת המגדל תחל ברבעון השני של שנת 2023 בכפוף לבחינת השפעת העלייה בתשומות הבנייה והתייקרותן של עלויות המימון בליווי בניה. משך הקמתו של המגדל צפויה להיות שלוש שנים.

Carr צופה שה-NOI התזרימי החזוי בשנה הראשונה במצב של Stabilization, יעמוד על כ-40 מיליון דולר (לאחר ניכוי דמי החכירה).

בכונת Carr לצרך שותף בשיעור של 49% לפרויקט האמור, אשר יעמיד יחד עם Carr את מרכיב ההון העצמי הדרוש (45%) ולממן את יתרת תקציב הפרויקט באמצעות הלוואה בנקאית (55%).

האמור בסעיף זה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד.

פרויקט One Congress – Boston, Massachusetts

Carr מחזיקה 75% מהזכויות בעסקה משותפת במסגרתה מוקם בימים אלה מגדל משרדים בבוסטון ששמו המיועד הינו "One Congress" בהיקף שטחי השכרה של 1 מיליון רגל רבוע ביחד עם שותף.

בחודש אפריל 2022 חתמה העסקה המשותפת על הסכם להשכרת יתרת שטחי ההשכרה שנותרו פנויים במגדל, הנמצא בשלבי בניה מתקדמים, לשוכר יחיד בהיקף של 409 אלף רגל רבוע (כ-38 אלף מ"ר), כך שלאחר החתימה על ההסכם בנין One Congress מושכר במלואו.

ג. חוב פיננסי

עסקת CAP לקיבוע ריבית

לצורך גידור סיכון העלאת הריבית בארה"ב, רכשה CARR בחודש מאי 2022, עסקת CAP לתקופה של 3 שנים בריבית SOFR שנתית של 2.5% בהיקף של 400 מיליון דולר. לאחר עסקת ה-CAP האמורה 75% מסך היקף האשראי של Carr הינו בריבית קבועה. עלות עסקת הגידור הסתכמה לסך של 11.5 מיליון דולר.

ד. התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בתקופה המדווחת רשמה Carr בדוחותיה הכספיים שיערוך שלילי נטו בסך של 60 מיליון דולר המורכב משיערוכים חיוביים בסך של 49 מיליון דולר בגין פרויקטים ביזמות, אשר קוזזו בחלקם כתוצאה מרישום שיערוכים שליליים בסך של 109 מיליון דולר בגין נכסיה המניבים בעיקר בגין העלאת שיעור ההיוון בשיעור של 0.25% (חלקה של הקבוצה בשיערוך השלילי כאמור לפני מס הינו כ-27 מיליון דולר (90 מיליון ש"ח)).

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

ה. להלן מידע תמציתי של Carr:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2021	2021	2022	
אלפי דולר ארה"ב			
2,403,873	2,515,480	2,495,255	נדל"ן להשקעה
169,254	364,458	5,936	נדל"ן בהקמה וקרקעות לפיתוח
705,632	585,099	743,902	השקעה בחברות מוחזקות
147,411	121,680	179,714	נכסים לא שוטפים אחרים
53,940	49,966	55,183	נכסים שוטפים אחרים
3,480,110	3,636,683	3,479,990	סך הכל נכסים
200,620	200,532	124,877	התחייבויות שוטפות
1,241,623	1,430,454	1,265,955	התחייבויות לא שוטפות
1,442,243	1,630,986	1,390,832	סך התחייבויות
1,893,706	1,861,504	1,943,666	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
144,161	144,193	145,492	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,037,867	2,005,697	2,089,158	הון עצמי (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)
3,480,110	3,636,683	3,479,990	סך הכל התחייבויות והון עצמי
961,347	944,999	1,017,127	חלק החברה בנכסים נטו - באלפי דולר
2,989,789	3,080,698	3,559,948	ערך בספרים של ההשקעה - באלפי ש"ח

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

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
אלפי דולר ארה"ב					
215,045	51,585	50,065	109,348	98,894	הכנסות (ללא שערורי נדל"ן)
(4,133)	(7,331)	(62,234)	(3,031)	(60,221)	התאמת שווי נדל"ן להשקעה (*)
35,266	(14,620)	(38,780)	3,962	(20,815)	רווח נקי (הפסד) מפעילות נמשכת
25,622	16,114	1,879	21,749	11,686	רווח כולל אחר
60,888	1,494	(36,901)	25,711	(9,129)	סך רווח (הפסד) כולל (לרבות חלק המיעוט ברווח (בהפסד))
16,409	(7,575)	(18,551)	1,083	(10,108)	חלק החברה ברווח (בהפסד) הנקי של CARR באלפי דולר
28,025	92	(17,920)	11,051	(5,524)	חלק החברה ברווח (בהפסד) הכולל של CARR באלפי דולר
53,723	(24,713)	(62,172)	3,589	(35,179)	חלק החברה ברווח (בהפסד) הנקי של CARR באלפי ש"ח
91,478	299	(60,057)	36,126	(20,426)	חלק החברה ברווח (בהפסד) הכולל של CARR באלפי ש"ח

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

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

החזקותיה של החברה בוסטון:

החברה מחזיקה בכ- 55% מהזכויות בהון וכ-50% מזכויות השליטה (באמצעות תאגידיים בבעלותה המלאה), בשלוש חברות המחזיקות (כל אחת), בבניין משרדים ב-CBD של בוסטון ובמזרח קיימברידג' (להלן, יחד: "שותפויות בוסטון"). שותפתה של החברה בשותפויות בוסטון הינה Oxford Properties Group (להלן: "אוקספורד") אשר מעניקה שירותי ניהול נכסים (asset management) בתנאים שסוכמו, הזהים לתנאי שוק.

בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ-4.6 מיליון דולר (14.6 מיליון ש"ח) בשתיים משותפויות בוסטון. יתרת ההשקעה בשלוש שותפויות בוסטון, בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022, הינה 251 מיליון דולר (כ-880 מיליון ש"ח).

בהמשך לביאור 6 ט 1 לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך הרבעון השני, התקבלו האישורים והחלו עבודות הסבת בניין 745 Atlantic מבניין משרדים למעבדות. לצורך פירעון הלוואה קיימת על הנכס ומימון עלויות הבנייה, התקשרה בחודש יוני 2022, אחת משותפויות בוסטון (באמצעות חברה המחזיקה בבניין (להלן, בס"ק זה: "חברת הנכס"), בהסכם לקבלת הלוואה בסכום כולל של עד כ-180 מיליון דולר (כ-630 מיליון ש"ח) מקרן השקעות בינ"ל ("ההלוואה"), מתוכם משכה חברת הנכס, עד מועד דוח זה, סך של כ-93 מיליון דולר (כ-325 מיליון ש"ח). ההלוואה הינה Non Recourse (למעט מקרים המפורטים בהסכם ההלוואה, להם ערבה החברה ושותפתה Oxford) ומובטחת בשעבוד על הנכס. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של ריבית SOFR בתוספת מרווח שנתי של 3.4% אשר תשולם מדי חודש. מועד פירעון ההלוואה הינו ביום 9 ביולי 2025 בכפוף לזכות חברת הנכס להאריך את מועד פירעון ההלוואה (בכפוף לתנאים מסויימים) בשנתיים נוספות. חברת הנכס רכשה עסקת גידור מסוג CAP למקרה בו ריבית ה-SOFR תעלה מעל 2.5%.

בתקופה המדווחת נרשמו שיערוכים שליליים בסך של 29 מיליון דולר בגין שלושת הנכסים בבוסטון אשר נובע בעיקר מהעלאת שיעור ההיוון בשיעור של 0.25% בשניים מהנכסים (חלקה של הקבוצה בשערוך השלילי כאמור לפני מס הינו כ-16 מיליון דולר (54 מיליון ש"ח)).

בתקופת הדוח קיבלה הקבוצה תקבולי דיבידנד והחזרי הון משותפויות בוסטון בסך כולל של 10.3 מיליון דולר ארה"ב (כ-34.8 מיליון ש"ח).

ביאור 8 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים:

החברה -

1. כמפורט בביאור 12 ב(1) לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש ינואר 2022, נחתם הסכם מסגרת בין החברה לבין בנק בישראל (להלן, "בס"ק זה: **"הבנק"**) לצורך העמדת מסגרת אשראי בסך של 150 מיליון ש"ח לתקופת ניצול של שנה ממועד החתימה על ההסכם (להלן, "בס"ק זה: **"תקופת הניצול"**) לפירעון עד תום שנתיים מתום תקופת הניצול (להלן, "בס"ק זה: **"הסכם המסגרת החדש"**).
2. נכון ליום 30 ביוני 2022 וכן למועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי בסך כולל של 650 מיליון ש"ח, מתוכם 100 מיליון ש"ח הינה מסגרת אשראי לזמן קצר. סך המסגרות המנוצלות ליום 30 ביוני 2022 ולמועד פרסום הדוח מסתכם ל-285 מיליון ש"ח.

אנרג'יקס (חברה מאוחדת) -

3. **מימון הקמת הפרויקטים בהספק של עד 137Mwp (הליך תחרותי שלישי ורביעי)** - בהמשך לביאור 12 ד. 9 לדוחות השנתיים בדבר הסכם מימון פרויקטלי בסך של עד 380 מיליון ש"ח. נכון לתאריך אישור הדוח, ביצעה אנרג'יקס, באמצעות המיזם המשותף - ישראל, משיכות מכוח מסגרת המימון בסך של כ-268 מיליון ש"ח, בגין פרויקטים שעמדו בתנאים למשיכה.
4. **מימון הקמת חוות הרוח בכולין Banie שלב 3 (82MW) ו-Sepopol (44MW)** - בהמשך לביאור 12 ד. 11 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הסכם מימון פרויקטלי בסך של עד 550 מיליון זלוטי (כ-440 מיליון ש"ח). נכון לתאריך אישור הדוח, נטלה אנרג'יקס הלוואות מכוח מסגרת המימון בסך של כ-364 מיליון ש"ח.
5. **מימון הקמת חוות הרוח בכולין Banie שלב 4 בהספק של 56MW** - בחודש מרץ 2022, התקשר תאגיד ייעודי פולני בבעלות מלאה של אנרג'יקס, המחזיק בחוות הרוח, בהסכם לקבלת מימון להקמת הפרויקט בסך כולל של עד 290 מיליון זלוטי (כ-215 מיליון ש"ח). נכון לתאריך אישור הדוח, לאחר שאנרג'יקס עמדה במלוא התנאים המתלים למשיכה, נטלה אנרג'יקס הלוואות מכוח מסגרת המימון בסך של כ-8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ד. 12 לדוחות הכספיים השנתיים.
6. **מימון הקמת חוות הרוח בצפון רמת הגולן (פרויקט אר"ן) בהספק של 104MW** - בחודש יוני 2022 חתמה חברת הפרויקט עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ על הסכם לקבלת מימון להקמת הפרויקט בסך ראשוני כולל של עד 650 מיליון ש"ח. עסקת המימון הנה בתנאים המקובלים לעסקאות Project Finance ומובטחת במלוא הזכויות בפרויקט ושעבוד כלל נכסי הלווה והזכויות בה, בכפוף להוראות הרישיון המותנה והדין. ההלוואה הנה הלוואה שקלית צמודה למדד המחירים לחשמל למשך 20 שנה, והיא תועמד על בסיס Non-Recourse, למעט ביחס למספר התחייבויות שאנרג'יקס נטלה על עצמה לטובת המלווים למימון גלישת עלויות וכיוב'. בנוסף, בכפוף להוראות הסכם המימון, אנרג'יקס תעמיד ערבות עד מלוא סכום המימון בגין (i) הפרות בתקופת ההקמה של הפרויקט ועד לתום תקופת בדיק של שנתיים ו- (ii) אירועי מקרקעין הפוגעים בזיקה לקרקע הנדרשת להקמה והפעלת הפרויקט, וזאת למשך כל תקופת המימון. סכום המימון יועמד על פני תקופת ההקמה, כתלות בעמידה בתנאים למשיכה כמקובל בעסקאות מסוג זה, לרבות העמדת הון עצמי ראשוני בגין הפרויקט בשיעור של לפחות 15% מעלות ההקמה הכוללת במהלך תקופת ההקמה ועמידה ביחסים פיננסיים של 1:1.4. יחסי כיסוי (DSCR ו-LLCR) להפריה וחלוקה - מתחת ל-1.05 ו-1.15, בהתאמה. לאנרג'יקס עומדת הזכות להגדלת המינוף בסך של עד 50 מיליון ש"ח בכפוף לתנאי הסכם המימון.
7. **מסגרות אשראי** - לאנרג'יקס מסגרות אשראי ממוסדות פיננסיים המשמשות אותה להעמדת ערבויות ולהלוואות לזמן קצר. למועד הדוח קיימות לאנרג'יקס מסגרות אשראי על סך של כ-370 מיליון ש"ח, מתוכם סך של 26 מיליון דולר (כ-90 מיליון ש"ח) מתאגיד בנקאי בארה"ב. מתוך כלל המסגרות מנוצל סך של כ-193 מיליון ש"ח.

BE (חברה מאוחדת) -

8. **פרעון מוקדם של הלוואה** - בחודש יוני 2022, פרעה BE באופן ייזום בפירעון מוקדם סך של 40 מיליון ליש"ט (כ-170 מיליון ש"ח) מתוך הלוואה בסך כ-64 מיליון ליש"ט. בכונת BE לפרוע את יתרת ההלוואה האמורה במהלך החודשים הקרובים.

ביאור 9 - ניסוי אג"ח:

החברה -

(1) בהמשך לביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, בחודש ינואר 2022 הנפיקה החברה, באמצעות דוח הצעת מדף, 221.4 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה ל-244.2 מיליון ש"ח (ברוטו) ובריבית אפקטיבית בשיעור 1.53% ו-84.23 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה ל-88 מיליון ש"ח (ברוטו) ובריבית אפקטיבית בשיעור 1.45% ו-436.99 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה ל-448.8 מיליון ש"ח (ברוטו) ובריבית אפקטיבית בשיעור 2.45%.

(2) ליום 30 ביוני 2022 סך אגרות החוב של החברה הסתכמו לכ-4,304,468 אלפי ש"ח, מתוכם 558,587 אלפי ש"ח מסווגות כהתחייבויות שוטפות בדוחות התמציתיים המאוחדים על המצב הכספי.

אמות (חברה מאוחדת) -

בהמשך לביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, בחודש מאי 2022 הנפיקה אמות, באמצעות דוח הצעת מדף, 294 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך נטו של 298 מיליון ש"ח, בריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 1.65% ובמח"מ 5.6 שנים וכן 115 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך נטו של 102 מיליון ש"ח, בריבית אפקטיבית שקלית בשיעור 4.35% ובמח"מ 7.3 שנים.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ביצעה אמות עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המיר ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.44% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 0.2%, בהיקף קרן כולל של 110 מיליון ש"ח.

לעניין הנפקת מניות וכתבי אופציה (סדרה 11) על ידי אמות - ראה ביאור 3 א.

ביאור 10 - עסקאות עם צדדים קשורים:

בהמשך לביאור 18 ד לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש יולי 2022 רכשה החברה פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (המכסה דירקטורים ונושאי משרה בחברה, באמות ובאנרג'יקס כולל חברות בנות של החברות הנ"ל וכן חברות קשורות (לגבי קשורות - רק ביחס לנושאי משרה שמונו על ידי החברה)) לשנה שמיום 15.7.2022 ועד ליום 14.7.2023 בגבול אחריות בסך 65 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה בצירוף כיסוי הוצאות משפטיות על פי סעיף 66 לחוק חוזה ביטוח, התשמ"א-1981 ובעלות של 349 אלפי דולר ארה"ב (חלף כיסוי ביטוחי בסך של 75 מיליון דולר ובעלות של 414 אלפי דולר עבור השנה שהסתיימה ביום 14.7.2022).

ביאור 11 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז

החברה - בחודש מרץ 2022, קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2022, לפיה תחלק החברה בשנת 2022, דיבידנד בסך כולל של 126 אגרות למניה, אשר ישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כדלקמן: בתום הרבעון הראשון והשני - 31 אגרות למניה, ובתום הרבעון השלישי והרביעי - 32 אגרות למניה (בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון, בהתחשב בשיקולים העסקיים ובהתאם להוראת כל דיון). כמו כן, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 44 אגרות למניה.

בהתאם לאמור לעיל, הכריזה החברה, בחודש מרץ 2022, על דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2022, בסך כולל של 75 אגרות למניה (131 מיליון ש"ח), אשר שולם בחודש אפריל 2022.

בחודש מאי 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2022 בסך של 31 אגרות למניה (54 מיליון ש"ח), אשר שולם בחודש יוני 2022.

בחודש אוגוסט 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2022 בסך של 32 אגרות למניה (56 מיליון ש"ח), אשר ישולם בחודש ספטמבר 2022.

אמות (חברה מאוחדת) - בחודש מרץ 2022, קבע דירקטוריון אמות כי בשנת 2022 בכוונת אמות לחלק דיבידנד שנתי בסך של 106 אגרות למניה, אשר ישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כדלקמן: כאשר ברבעונים הראשון והשני יוכרז סך של 26 אגרות למניה, וברבעונים השלישי והרביעי יוכרז סך של 27 אגרות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון אמות, בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות אמות זו, הכריזה אמות בחודשים מרץ ומאי 2022 על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2022 בסך של 26 אגרות למניה, לכל רבעון. בנוסף, בחודש מרץ 2022 הכריזה אמות על דיבידנד נוסף בגין שנת 2021 בסך של 34 אגרות למניה. סך הדיבידנד אשר שולם על ידי אמות בתקופה המדווחת הינו כ-395 ש"ח (חלק החברה - 213 מיליון ש"ח).

ביאור 11 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

בחודש אוגוסט 2022 הכריזה אמות על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2022 בסך של 27 אגורות למניה (כ-127 מיליון ש"ח, חלק החברה – כ-68 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש אוגוסט 2022.

אנרג'יקס (חברה מאוחדת) – בחודש מרץ 2022, קבע דירקטוריון אנרג'יקס כי בשנת 2022 בכוונת אנרג'יקס לחלק דיבידנד שנתי בסך של 20 אגורות למניה, שיסולם ב-4 תשלומים רבעוניים שווים בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון, בהתחשב בשיקולים העסקיים ובהתאם להוראת כל דין.

בהתאם למדיניות זו, הכריזה אנרג'יקס בחודשים מרץ ומאי 2022 על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון ולרבעון השני של שנת 2022 בסך של 5 אגורות למניה, לכל רבעון. סך הדיבידנד אשר שולם על ידי אנרג'יקס בתקופה המדווחת הינו כ-52 מיליון ש"ח (חלק החברה – 28 מיליון ש"ח).

בחודש אוגוסט 2022 הכריזה אנרג'יקס על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2022 בסך של 5 אגורות למניה (כ-26 מיליון ש"ח, חלק החברה – כ-14 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש ספטמבר 2022.

BE (חברה מאוחדת) – בחודש פברואר 2022, הכריזה BE על דיבידנד שנתי בסך של 16 מיליון ליש"ט (כ-70 מיליון ש"ח, חלק החברה כ-67 מיליון ש"ח) אשר חולק לבעלי מניותיה בתשלום אחד בחודש זה.

ב. תגמול לעובדים ונשאי משרה

בחודש מרץ 2022, החליט דירקטוריון החברה על הענקת מנה שנתית של 272,879 כתבי אופציה לא סחירים לשלושה נושאי משרה בחברה, 5 דירקטורים (כולל דירקטורית שהינה בתו של מנכ"ל החברה), ליו"ר דירקטוריון החברה ול-6 עובדות. שווים הכלכלי הכולל של כתבי האופציה שהוענקו לעיל מסתכם לסך של כ-3.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 16. לדוחות הכספיים השנתיים.

השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל נאמד תוך יישום מודל בלק אנד שולס (Scholes and Black). הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כדלהלן:

56.08	מחיר מניה (בש"ח)
58.32	מחיר מימוש (בש"ח)
34.598%	תנודתיות צפויה משוקללת
3	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים)
1.43%	שיעור ריבית חסרת סיכון

ג. השפעת השינויים בשערי החליפין לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

בתקופה שמיום 1 ביולי 2022 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים חל תיסוף של הש"ח מול המטבעות העיקריים בהם פועלת הקבוצה (בעיקר מול דולר ארה"ב ומול הליש"ט בשיעור של 6.5%-7.1% בהתאמה). תיסוף זה הביא לקיטון בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה בהיקף של כ-0.3 מיליארד ש"ח.

ביאור 12 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים שאינם מוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

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

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 30 ביוני 2021		ליום 30 ביוני 2022	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,887,071	1,806,730	1,057,873	975,605	2,036,215	2,145,724
13,721,308	12,654,709	12,466,753	11,635,918	13,313,813	13,320,596
15,608,379	14,461,439	13,524,626	12,611,523	15,350,028	15,466,320

התחייבויות פיננסיות

הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות)

אגרות חוב (כולל חלויות)

- יתרת הלוואות לזמן ארוך כוללת הלוואות בריבית משתנה אשר הומרו להלוואות בריבית קבועה באמצעות עסקאות SWAP על הריבית. כמו כן, היתרה כוללת הלוואות בריבית משתנה בגינן התקשרה הקבוצה בעסקת CAP לגידור החשיפה לריבית וזאת ככל שעסקת ה-CAP הינה "בתוך הכסף" לתאריך הדוח (קרי, הריבית בעסקת ה-CAP נמוכה מריבית ההלוואה לתאריך החתך).
- 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 בריבית קבועה, הינו בהתאם לרמה 2. השווי ההוגן של הלוואותיה של הקבוצה בריבית משתנה, שווה בקירוב לשוויין בספרים ולכן הלוואות אלו אינן מוצגות בבאור הנ"ל.
- אגרות חוב בטבלה שלעיל כוללות את הרכיב ההתחייבותי בלבד של אגרות חוב להמרה (סדרה ב') שהנפיקה אנרג'יקס. השווי ההוגן של אגרות החוב האמורות נקבע על פי היוון תזרימי המזומנים הצפויים בהתאם לשיעורי ריבית של מכשירי חוב דומים אשר אינם כוללים אופציית המרה והינו בהתאם לרמה 2.
- השווי ההוגן של אגרות החוב הנסחרות, פרט לאגרות חוב להמרה (סדרה ב') של אנרג'יקס, נקבע על פי מחירים מצוטטים בבורסה בישראל והינו בהתאם לרמה 1. השווי ההוגן של אגרות החוב הלא סחירות נקבע על פי היוון תזרימי המזומנים הצפויים בריבית ניכיון המשקפת להערכת ההנהלה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי והינו בהתאם לרמה 2.

ביאור 12 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן

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

ליום 30 ביוני 2022			
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,581	-	12,581	-
54,877	-	54,877	-
47,716	-	47,716	-
130,903	-	130,903	-
17,598	-	17,598	-
74	-	-	74
217,049	217,049	-	-
480,798	217,049	263,675	74

נכסים פיננסיים בשווי הוגן

נגזרים:

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

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

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

נגזרים פיננסיים (אופציות CAP לגידור החשיפה לריבית משתנה) שיועדו לגידור

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

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד: נירות ערך סחירים

קרנות להשקעות בנדל"ן (1)

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

נגזרים:

(180,338)	-	(180,338)	-
(189,023)	(189,023)	-	-
(32,764)	-	(32,764)	-
(234,496)	-	(234,496)	-
(636,621)	(189,023)	(447,598)	-

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני

2022
אלפי ש"ח
143,802
7,082
(122,858)
28,026

יתרה ליום 1 בינואר 2022

סכומים שנזקפו לרווח והפסד בתקופה
סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2022

ביאור 12 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן

ליום 30 ביוני 2021			
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,737	-	17,737	-
4,042	-	4,042	-
10,172	-	10,172	-
98,206	-	98,206	-
1,136	-	1,136	-
360	-	-	360
164,757	164,757	-	-
296,410	164,757	131,293	360

נכסים פיננסיים בשווי הוגן

נגזרים:

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

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 בזלוטי) שיועדו לגידור

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

נגזרים פיננסיים (אופציות CAP לגידור ריבית)

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים

קרנות להשקעות בנדל"ן (1)

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

נגזרים:

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

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

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

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

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

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

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

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

לתקופה של שישה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני
2021

אלפי ש"ח
156,856
3,138
(18,559)
141,435

יתרה ליום 1 בינואר 2021

סכומים שנזקפו לרווח והפסד בתקופה
סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2021

ביאור 12 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2021			
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,826	-	17,826	-
18,480	-	18,480	-
55,566	-	55,566	-
264,947	-	264,947	-
54,485	-	54,485	-
5,442	-	5,442	-
144	-	-	144
209,575	209,575	-	-
626,465	209,575	416,746	144

נכסים פיננסיים בשווי הוגן

נגזרים:

נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי)	-	17,826	-
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר ארה"ב) שיועדו לגידור	-	18,480	-
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוטי) שיועדו לגידור	-	55,566	-
נגזרים פיננסיים (חוזת Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור	-	264,947	-
נגזרים פיננסיים (אופציות CAP לגידור החשיפה לריבית משתנה)	-	54,485	-
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור	-	5,442	-
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
ניירות ערך סחירים	144	-	-
קרנות להשקעות בנדל"ן (1)	-	-	-

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

נגזרים:

נגזרים פיננסיים (אופציות להחלפת מט"ח)	-	(268)	-
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית צמודות מדד) שיועדו לגידור	-	(131,916)	-
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור	-	(65,773)	-
נגזרים פיננסיים (חוזת Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוטי) שיועדו לגידור	-	-	-
נגזרים פיננסיים (חוזת Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור	-	(1,077)	-
	-	(65,773)	(133,261)
	(199,034)		

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח
156,856
26,205
27,147
(66,406)
143,802

יתרה ליום 1 בינואר 2021

השקעות
סכומים שנזקפו לרווח והפסד בתקופה
סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 12 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. שינויים בהשקעות בחברות כלולות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2021	2022	2021	
במיליוני ש"ח					
(200)	(176)	-	(200)	-	השקעה ב-PSP
(15)	(70)	467	76	570	השקעה ב-CARR
50	(7)	23	82	51	השקעה ב-BOSTON

- השקעה ב-CARR - הגידול ביתרת ההשקעה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 נבע בעיקר כתוצאה מעליה בשער החליפין של דולר ארה"ב (גידול של כ-386 מיליון ש"ח) וכתוצאה מהשקעה בסך של 202 מיליון ש"ח. מנגד, חל קיטון כתוצאה מחלקה של הקבוצה בהפסד הכולל של CARR (קיטון של כ-20 מיליון ש"ח).
- השקעה ב-BOSTON - הגידול ביתרת ההשקעה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 נבע בעיקר כתוצאה מעליה בשער החליפין של דולר ארה"ב (גידול של כ-103 מיליון ש"ח) וכתוצאה מהשקעה בסך של כ-15 מיליון ש"ח. מנגד, חל קיטון כתוצאה מתקבול דיבידנד ו/או החזר הון בסך של כ-35 מיליון ש"ח וכתוצאה מצבירת הפסדי אקוויטי בסך 32 מיליון ש"ח.

ביאור 13 - מגזרי פעילות

לקבוצה שני תחומי פעילות: (1) תחום פעילות עיקרי - השקעות ארוכות טווח בחברות נדל"ן מניב בישראל ובמדינות מערביות נוספות הכולל בעיקר את השקעותיה באמות, CARR, ו-BE; ו- (2) תחום פעילות נוסף - השקעה באנרגיות מתחדשות הכולל את ההשקעה באנרג'קס.

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

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

הכנסות ותוצאות המגזר

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	מגזר	מגזר נדל"ן	מגזר נדל"ן	מגזר נדל"ן	מגזר נדל"ן
			אנרגיה	מניב	מניב	מניב	מניב
			אנרג'יקס	אחרים	BE	CARR	אמות
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
(57,718)	(364,313)	-	44,018	(31,806)	60,282	(35,179)	269,280
5,337	2,833	(72)	-	2,576	-	-	-
21,337	18,097	-	-	-	-	3,240	-
1,233,220	1,224,016	-	3,529	394	-	-	5,281
1,202,176	880,633	(72)	47,547	(28,836)	60,282	(31,939)	274,561
85,570	69,285	16,285	-	-	-	-	-
393,792	331,769	62,023	-	-	-	-	-
148,696	148,696	-	-	-	-	-	-
628,058	549,750	78,308	-	-	-	-	-
574,118	330,883	(78,380)	47,547	(28,836)	60,282	(31,939)	274,561
			202,500		110,865	121,755	922,765
			-		30,104	(202,130)	428,573
			82,243		70,843	(72,531)	500,111
			44,018		60,282	(35,179)	269,280

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

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

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

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

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

הכנסות ותוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	מגזר		מגזר נדל"ן מניב		
			אנרגיה	אחרים	BE	CARR	אמות
באלפי ש"ח							
(100,735)	(222,283)	-	20,646	(43,265)	42,455	(62,173)	163,885
4,464	1,521	(54)	-	2,997	-	-	-
2,972	-	-	-	-	-	2,972	-
737,262	732,642	-	1,936	-	-	-	2,684
643,963	511,880	(54)	22,582	(40,268)	42,455	(59,201)	166,569
45,923	36,517	9,406	-	-	-	-	-
230,639	198,412	32,227	-	-	-	-	-
78,871	78,871	-	-	-	-	-	-
355,433	313,800	41,633	-	-	-	-	-
288,530	198,080	(41,687)	22,582	(40,268)	42,455	(59,201)	166,569
			110,658		75,304	(40,782)	553,040
			-		34,413	(208,565)	300,333
			38,767		51,315	(129,970)	305,147
			20,646		42,455	(62,173)	163,885

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

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

רווח (הפסד) לפני מס

מידע נוסף לתוצאות המגזר:

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

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

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

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

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 30 ביוני 2022							
סך הכל	התאמות	נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים	מגזר אנרגיה		מגזר נדל"ן מניב		אמות
			אנרג'יקס	אחרים	BE	CARR	
באלפי ש"ח							
4,927,224	(7,896,821)	15,555	966,137	879,567	2,929,830	3,559,948	4,473,008
217,123	55,603	74	-	161,446	-	-	-
29,237,399	29,118,973	118,426	-	-	-	-	-
34,381,746	21,277,755	134,055	966,137	1,041,013	2,929,830	3,559,948	4,473,008
20,976,495	15,893,214	5,083,281	-	-	-	-	-

נכסים:

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

התחייבויות

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

הכנסות ותוצאות המגזר

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	מגזר אנרגיה		מגזר נדל"ן מניב		אמות
			אנרג'יקס	אחרים	BE	CARR	
באלפי ש"ח							
59,831	(504,956)	(18)	22,285	67,945	302,501	3,589	168,485
12,434	(1,448)	(125)	-	14,007	-	-	-
17,500	12,363	-	-	4,907	-	230	-
1,022,888	1,011,350	-	2,731	4,278	-	-	4,529
1,112,653	517,309	(143)	25,016	91,137	302,501	3,819	173,014
75,750	53,836	21,914	-	-	-	-	-
194,089	148,522	45,567	-	-	-	-	-
100,398	100,398	-	-	-	-	-	-
370,237	302,756	67,481	-	-	-	-	-
742,416	214,553	(67,624)	25,016	91,137	302,501	3,819	173,014

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

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

רווח לפני מס

מידע נוסף לתוצאות המגזר:

124,336	377,194	347,276	520,618
-	304,807	(9,863)	127,375
41,781	311,943	13,043	298,028
22,285	302,501	3,589	168,485

הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל ריווחי (הפסדי) שערך ריווחי (הפסדי) שערך (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**)

רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת)

חלק החברה ברווח הנקי

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

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

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

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

הכנסות ותוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

סך הכל	התאמות	תוצאות שאינן מיוחסות	מגזר אנרגיה		מגזר נדל"ן מניב		אמות
			אנרג'יקס	אחרים	BE	CARR	
באלפי ש"ח							
(14,518)	(467,031)	-	12,930	18,016	335,649	(24,713)	110,631
(5,057)	(1,448)	(100)	-	(3,509)	-	-	-
12,556	12,363	-	-	-	-	193	-
786,752	778,784	-	1,411	4,278	-	-	2,279
779,733	322,668	(100)	14,341	18,785	335,649	(24,520)	112,910
43,894	30,246	13,648	-	-	-	-	-
127,660	99,877	27,783	-	-	-	-	-
54,922	54,922	-	-	-	-	-	-
226,476	185,045	41,431	-	-	-	-	-
553,257	137,623	(41,531)	14,341	18,785	335,649	(24,520)	112,910

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

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

רווח לפני מס

מידע נוסף לתוצאות המגזר:

66,131	384,696	144,392	334,125
-	346,361	(23,920)	127,375
24,212	346,358	(44,396)	196,286
12,930	335,649	(24,713)	110,631

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

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

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

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

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 30 ביוני 2021

סך הכל	התאמות	נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים	מגזר אנרגיה	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב	מגזר נדל"ן מניב
			אנרג'יקס	אחרים	BE	CARR	אמות
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
4,516,131	(6,089,455)	12,765	815,180	860,143	2,194,996	3,080,700	3,641,802
165,117	36,358	360	-	128,399	-	-	-
23,282,779	22,743,919	538,860	-	-	-	-	-
27,964,027	16,690,822	551,985	815,180	988,542	2,194,996	3,080,700	3,641,802
17,588,103	13,083,039	4,505,064	-	-	-	-	-

נכסים:

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

התחייבויות

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

נכסי והתחייבויות המגזר:

נכסי והתחייבויות המגזר:

ליום 31 בדצמבר 2021

סך הכל	התאמות	נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים	מגזר אנרגיה	מגזר נדל"ן מניב			אמות
				אחרים	BE	CARR	
באלפי ש"ח							
4,401,259	(7,252,620)	13,875	769,069	828,346	2,854,231	2,989,792	4,198,566
209,719	52,378	145	-	157,196	-	-	-
27,345,614	26,833,744	511,870	-	-	-	-	-
<u>31,956,592</u>	<u>19,633,502</u>	<u>525,890</u>	<u>769,069</u>	<u>985,542</u>	<u>2,854,231</u>	<u>2,989,792</u>	<u>4,198,566</u>
<u>20,127,027</u>	<u>15,442,111</u>	<u>4,684,916</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

נכסים:

השקעה בחברות מוחזקות (כולל השקעה בחברה כלולה המוחזקת למכירה)

השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד נכסים אחרים

התחייבויות

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	
	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	
אחרים והוצאות שאינן סך הכל	ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב	ישראל	
מיוחסות	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
573,553	-	-	-	80,760	-	492,793	
456,863	-	-	-	30,105	-	426,758	
(57,718)	-	-	-	(2,191)	(66,984)	11,457	
201,874	-	21,361	117,064	-	-	-	
27,604	(71)	-	29	5,802	3,240	(89)	
1,202,176	(71)	21,361	117,093	114,476	(63,744)	930,919	
71,550	-	-	-	9,388	-	62,162	
26,810	-	3,714	12,313	-	-	-	
50,336	1,797	11,728	11,327	1,034	-	1,551	
148,696	1,797	15,442	23,640	10,422	-	63,713	
85,570	85,570						
967,910	(87,438)	5,919	93,453	48,460	104,054	(63,744)	867,206

הכנסות ורווחים

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

עלויות והוצאות

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

הוצאות הנהלה וכלליות

רווח (הפסד) לפני מימון

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

		אנגיה			נדל"ן מניב		נדל"ן מניב	
		אנגיה	אנגיה	אנגיה	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	ישראל	ישראל
		ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב	ישראל	ישראל
סך הכל	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
293,240	-	-	-	-	40,890	-	252,350	
333,301	-	-	-	-	34,414	-	298,887	
(100,735)	-	-	-	-	(1,140)	(105,446)	5,851	
110,361	-	13,788	57,112	39,461	-	-	-	
7,796	(53)	-	-	296	4,517	2,972	64	
643,963	(53)	13,788	57,112	39,757	-	78,681	(102,474)	557,152
38,384	-	-	-	-	5,544	-	32,840	
12,567	-	2,053	4,383	6,131	-	-	-	
27,920	1,011	6,565	4,986	14,040	512	-	806	
78,871	1,011	8,618	9,369	20,171	6,056	-	33,646	
45,923	45,923							
519,169	(46,987)	5,170	47,743	19,586	72,625	(102,474)	523,506	

הכנסות ורווחים

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

עלויות והוצאות

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

הוצאות הנהלה וכלליות

רווח (הפסד) לפני מימון

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

ליום 30 ביוני 2022

	אנרגיה		אנרגיה		נדל"ן מניב		נדל"ן מניב
סך הכל	אחרים	ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב (*)	ישראל
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
22,211,299	-	-	-	-	5,020,463	-	17,190,836
4,927,224	15,339	-	-	-	78,302	4,439,515	394,068
2,134,752	-	780,827	498,981	854,944	-	-	-
1,974,310	-	636,033	725,872	612,405	-	-	-
319,312	-	65,122	107,640	146,550	-	-	-
217,123	74	-	-	-	217,049	-	-
31,784,020	15,413	1,481,982	1,332,493	1,613,899	5,315,814	4,439,515	17,584,904

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 3,559,948 אש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך של 879,567 אש"ח.
 (**) ההשקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגת לעיל למרות שהינה נכללת בקטגוריה של נכסים פיננסיים.

ביאור 13- מגזרי פעילות (המשך)

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

	אנרגיה		אנרגיה		נדל"ן מניב		נדל"ן מניב	
	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות		ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב	ישראל
סך הכל	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
	463,463	-	-	-	-	72,387	-	391,076
	431,349	-	-	-	-	304,807	-	126,542
	59,831	-	-	-	514	(18,167)	71,534	5,950
	124,169	-	8,862	57,978	57,329	-	-	-
	33,841	25,233	-	-	12,530	(1,805)	230	(2,347)
	1,112,653	25,233	8,862	57,978	70,373	357,222	71,764	521,221
	42,844	-	-	-	-	7,004	-	35,840
	17,326	-	1,413	8,651	7,262	-	-	-
	40,228	1,470	4,796	12,681	19,335	685	-	1,261
	100,398	1,470	6,209	21,332	26,597	7,689	-	37,101
	75,750	75,750						
	936,505	(51,987)	2,653	36,646	43,776	349,533	71,764	484,120

הכנסות ורווחים

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

עלויות והוצאות

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

הוצאות הנהלה וכלליות

רווח לפני מימון

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

	אנרגיה		אנרגיה		נדל"ן מניב		נדל"ן מניב	
	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות		פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב	ישראל	
סך הכל	מיוחסות	ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב	ישראל	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
243,957	-	-	-	-	38,336	-	205,621	
472,903	-	-	-	-	346,361	-	126,542	
(14,518)	-	-	-	402	(11,152)	(6,696)	2,928	
66,022	-	6,100	25,474	34,448	-	-	-	
11,369	1,218	-	-	12,473	(1,997)	193	(518)	
779,733	1,218	6,100	25,474	47,323	371,548	(6,503)	334,573	
24,321	-	-	-	-	4,209	-	20,112	
9,044	-	627	4,214	4,203	-	-	-	
21,557	745	2,638	5,623	11,309	561	-	681	
54,922	745	3,265	9,837	15,512	4,770	-	20,793	
43,894	43,894							
680,917	(43,421)	2,835	15,637	31,811	366,778	(6,503)	313,780	

הכנסות ורווחים

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

עלויות והוצאות

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

הוצאות הנהלה וכלליות

רווח (הפסד) לפני מימון

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

ליום 30 ביוני 2021

	אנרגיה		אנרגיה		נדל"ן מניב		נדל"ן מניב
	אנרגיה		אנרגיה		נדל"ן מניב		נדל"ן מניב
סך הכל	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות	ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב (*)	ישראל
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
17,714,051	-	-	-	-	4,031,426	-	13,682,625
4,516,131	12,761	-	-	9,579	69,871	3,940,843	483,077
1,685,405	-	441,045	574,494	669,866	-	-	-
1,039,281	-	393,561	217,738	427,982	-	-	-
245,799	-	47,841	72,504	125,454	-	-	-
165,117	360	-	-	-	164,757	-	-
25,365,784	13,121	882,447	864,736	1,232,881	4,266,054	3,940,843	14,165,702

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 3,080,700 אש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך של 860,143 אש"ח.

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

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב
	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה
סך הכל	אחרים והוצאות שאינן מיוחסות	ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב	ישראל
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
989,381	-	-	-	-	152,098	-	837,283
1,715,469	-	-	-	-	975,455	-	740,014
126,719	1,758	-	-	1,320	(23,422)	128,967	18,096
260,836	-	26,096	123,173	111,567	-	-	-
69,482	25,022	-	5,569	12,584	29,797	123	(3,613)
3,161,887	26,780	26,096	128,742	125,471	1,133,928	129,090	1,591,780
104,404	-	-	-	-	13,654	-	90,750
39,247	-	4,185	18,229	16,833	-	-	-
84,947	3,078	14,426	24,097	38,983	1,752	-	2,611
228,598	3,078	18,611	42,326	55,816	15,406	-	93,361
172,369	172,369						
2,760,920	(148,667)	7,485	86,416	69,655	1,118,522	129,090	1,498,419

הכנסות ורווחים

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

עלויות והוצאות

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

הוצאות הנהלה וכלליות

רווח לפני מימון

ביאור 13 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע גאוגרפי:

ליום 31 בדצמבר 2021

סך הכל	אחרים	אנרגיה	אנרגיה	אנרגיה	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב
		ארה"ב	פולין	ישראל	בריטניה	ארה"ב (*)	ישראל
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
21,376,115	-	-	-	-	4,924,587	-	16,451,528
4,401,259	13,590	-	-	10,429	72,536	3,818,138	486,566
1,914,928	-	610,025	502,325	802,578	-	-	-
1,491,890	-	566,924	507,388	417,578	-	-	-
276,831	-	44,962	81,425	150,444	-	-	-
209,719	144	-	-	-	209,575	-	-
29,670,742	13,734	1,221,911	1,091,138	1,381,029	5,206,698	3,818,138	16,938,094

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 2,989,792 אש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך של 828,347 אש"ח.

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



דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

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 ומיידיים), התש"ל-1970

לרבעון השני של שנת 2022

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, יועץ משפטי;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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 הדיון, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדיון נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדיון.

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31/03/2022 (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 שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי 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 2022 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות 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, בכפרט 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 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
 נתן חץ, מנכ"ל

 17 באוגוסט 2022

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 2022 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות 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 כספיים

17 באוגוסט 2022



הפניה לדיווח על מצבת התחייבות לפי מועדי פירעון

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

אלוני חץ
נכסים והשקעות בע"מ

TOHA2, תל אביב (הדמיה)

דיווח על מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30/06/22

לעניין דיווח על מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30/06/22 ראה דוח מידי מיום
18/8/2022.

דוחות כספיים של חברה כלולה - CARR

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

אלוני חץ
נכסים והשקעות בע"מ

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP

**Condensed Consolidated Financial Statements as of
June 30, 2022
(Unaudited)**

CARR PROPERTIES HOLDINGS LP

Table of Contents

Report of Independent Auditors	1
Consolidated Financial Statements (Unaudited)	
Condensed Consolidated Balance Sheets	3
Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss)	4
Condensed Consolidated Statements of Changes in Equity	5
Condensed Consolidated Statements of Cash Flows	6
Notes to the Consolidated Financial Statements	8-35



Report of Independent Auditors

To the Management of Carr Properties Holdings LP

Results of Review of Interim Financial Information

We have reviewed the accompanying condensed consolidated interim financial information of Carr Properties Holdings LP and its subsidiaries (the “Company”), which comprise the condensed consolidated balance sheet as of June 30, 2022, and the related condensed consolidated statements of operations and comprehensive income (loss) and of cash flows for the three-month and six-month periods ended June 30, 2022 and 2021 and the condensed consolidated statement of changes in equity for the six-month periods ended June 30, 2022 and 2021, including the related notes (collectively referred to as the “condensed consolidated interim financial information”).

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

Basis for Review Results

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

Responsibilities of Management for the Condensed Consolidated Interim Financial Information

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



Other Matter

We previously audited, in accordance with auditing standards generally accepted in the United States of America, the consolidated balance sheet of Carr Properties Holdings LP and its subsidiaries as of December 31, 2021, and the related consolidated statements of operations and comprehensive income (loss), of changes in equity and of cash flows for the year then ended (not presented herein), and in our report dated March 2, 2022, we expressed an unmodified opinion on those consolidated financial statements. In our opinion, the information set forth in the accompanying condensed consolidated balance sheet as of December 31, 2021, is consistent, in all material respects, with the audited consolidated balance sheet from which it has been derived.

PricewaterhouseCoopers LLP

Washington, DC
August 16, 2022

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

	Notes	Three Months Ended June 30,		Six Months Ended June 30,	
		2022	2021	2022	2021
Revenues					
Rental revenue		\$ 42,114	\$ 41,070	\$ 83,647	\$ 86,199
Recoveries from tenants		4,257	7,580	8,379	18,082
Parking income		2,520	1,923	4,459	3,354
Property management fees and other	14	1,174	1,012	2,409	1,713
Total revenues		50,065	51,585	98,894	109,348
Operating expenses					
Property operating expenses					
Direct payroll and benefits		2,542	2,325	4,724	4,769
Repairs and maintenance		2,656	2,775	4,859	5,544
Cleaning		1,351	1,243	2,697	2,406
Utilities		1,734	1,799	4,284	3,693
Real estate and other taxes		8,794	10,304	17,508	21,313
Other expenses	13	4,313	4,219	8,611	8,676
Property operating expenses		21,390	22,665	42,683	46,401
Non-property general and administrative expenses	12	4,417	5,722	10,870	11,206
Total operating expenses		25,807	28,387	53,553	57,607
Other operating loss					
Net loss from fair value adjustment of investment properties	4	(79,102)	(9,541)	(94,167)	(10,615)
Realized loss on sale of investment properties	4	—	(22,452)	—	(22,452)
Income from investments in associates	5	22,252	4,939	44,875	10,286
Total other operating loss and expense		(56,850)	(27,054)	(49,292)	(22,781)
Operating (loss) income		(32,592)	(3,856)	(3,951)	28,960
Other income					
Other income		44	112	501	234
Revaluation of redeemable non-controlling interests		4,703	(19)	3,800	(1,885)
Interest expense	9	(10,787)	(10,653)	(20,602)	(23,077)
Pre-tax income		(38,632)	(14,416)	(20,252)	4,232
Income and franchise tax expense		148	204	563	270
Net (loss) income		\$ (38,780)	\$ (14,620)	\$ (20,815)	\$ 3,962
Attribution of net (loss) income					
Common shareholders		\$ (36,213)	\$ (14,912)	\$ (19,580)	\$ 2,142
Non-redeemable non-controlling interests		(2,567)	292	(1,235)	1,820
		\$ (38,780)	\$ (14,620)	\$ (20,815)	\$ 3,962
Other comprehensive income					
Items that may be subsequently reclassified to income or loss:					
Unrealized gain (loss) on cash flow hedges	11	\$ 1,879	\$ (404)	\$ 11,686	\$ 4,247
Less: Reclassification adjustments for losses included in net income	9	—	241	—	1,225
Less: Reclassification adjustments for disposition losses included in net income		—	16,277	—	16,277
Other comprehensive income		1,879	16,114	11,686	21,749
Total comprehensive (loss) income		\$ (36,901)	\$ 1,494	\$ (9,129)	\$ 25,711
Attribution of comprehensive (loss) income					
Common shareholders		\$ (34,979)	\$ 500	\$ (10,561)	\$ 21,777
Non-redeemable non-controlling interests		(1,922)	994	1,432	3,934
		\$ (36,901)	\$ 1,494	\$ (9,129)	\$ 25,711

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

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

	Notes	Common Units Issued and Outstanding		Equity Reserve from Increase in CPP	Equity Reserve for Cash Flow Hedges	Retained Earnings	Total Shareholders' Equity	Non-Redeemable Non-Controlling Interests	Total Equity
		Units	Amount						
Balance as of December 31, 2020		1,393,348	\$ 1,606,196	\$ 9,756	\$ (38,054)	\$ 262,864	\$ 1,840,762	\$ 143,031	\$ 1,983,793
Issuance of preferred shares by a subsidiary, net of offering costs		—	—	—	—	—	—	119	119
Non-controlling interest partner distribution to 2025 Clarendon	5	—	—	—	—	—	—	(2,639)	(2,639)
Change in equity reserve from increase in CPP		—	—	139	—	—	139	(139)	—
Net Income		—	—	—	—	2,134	2,134	1,828	3,962
Unrealized gain on cash flow hedges	11	—	—	—	3,233	—	3,233	1,014	4,247
Amortization of terminated cash flow hedge		—	—	—	1,148	—	1,148	77	1,225
Write off of previously terminated cash flow hedges		—	—	—	15,254	—	15,254	1,023	16,277
Distributions	17	—	—	—	—	(1,166)	(1,166)	(121)	(1,287)
Balance as of June 30, 2021		<u>1,393,348</u>	<u>\$ 1,606,196</u>	<u>\$ 9,895</u>	<u>\$ (18,419)</u>	<u>\$ 263,832</u>	<u>\$ 1,861,504</u>	<u>\$ 144,193</u>	<u>\$ 2,005,697</u>
	Notes	Common Units Issued and Outstanding		Equity Reserve From Increase in CPP	Accumulated Other Comprehensive Income (Loss)	Retained Earnings	Total Shareholders' Equity	Non-Redeemable Non-Controlling Interests	Total Equity
		Units	Amount						
Balance as of December 31, 2021		1,393,348	\$ 1,606,196	\$ 9,829	\$ (15,173)	\$ 292,854	\$ 1,893,706	\$ 144,161	\$ 2,037,867
Issuance of preferred shares by a subsidiary, net of offering costs		—	—	—	—	—	—	154	154
Issuance of common shares, net of offering costs		45,755	60,337	—	—	—	60,337	—	60,337
Change in equity reserve from increase in CPP		—	—	184	—	—	184	1,689	1,873
Net loss		—	—	—	—	(19,580)	(19,580)	(1,235)	(20,815)
Unrealized gain on cash flow hedges	11	—	—	—	9,019	—	9,019	2,667	11,686
Distributions	17	—	—	—	—	—	—	(1,944)	(1,944)
Balance as of June 30, 2022		<u>1,439,103</u>	<u>\$ 1,666,533</u>	<u>\$ 10,013</u>	<u>\$ (6,154)</u>	<u>\$ 273,274</u>	<u>\$ 1,943,666</u>	<u>\$ 145,492</u>	<u>\$ 2,089,158</u>

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

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

	Notes	Three Months Ended June 30,		Six Months Ended June 30,	
		2022	2021	2022	2021
Cash flows from operating activities					
Net (loss) income		\$ (38,780)	\$ (14,620)	\$ (20,815)	\$ 3,962
Adjustments to reconcile net income to net cash provided by operating activities					
Net loss from fair value adjustment of investment properties	4	79,102	9,541	94,167	10,615
Write off of previously terminated cash flow hedge		—	16,277	—	16,277
Income from investments in associates	5	(22,252)	(4,939)	(44,875)	(10,286)
Income and franchise tax expense		148	204	563	270
Interest expense, net excluding amortization of deferred financing fees		10,409	9,966	19,848	21,993
Amortization of deferred financing fees		411	721	821	1,152
Amortization of equipment leases		66	43	133	143
Amortization of Equipment & Software		75	224	122	467
Amortization of deferred leasing costs and lease incentives		1,287	887	2,637	2,118
Amortization of note payable premium		(33)	(34)	(67)	(68)
Provision for bad debt expense		276	112	449	46
LTIP Compensation		149	1,851	1,806	3,252
Revaluation of redeemable non-controlling interests		(4,703)	19	(3,800)	1,885
Changes in assets and liabilities					
Trade receivables		(2,412)	(3,861)	(373)	7,910
Straight line rent receivable		(5,571)	(1,423)	(11,062)	(2,776)
Purchase of interest rate cap	11	(11,530)	—	(11,530)	—
Prepaid expense and other assets		398	2,644	1,581	1,555
Trade and other payables		4,298	7,266	(7,039)	(2,530)
Rent received in advance		(511)	(5,574)	(4,035)	(8,150)
Cash generated by operations		\$ 10,827	19,304	18,531	47,835
Cash paid for interest		(9,615)	(9,056)	(18,099)	(20,344)
Net cash provided by operating activities		1,212	10,248	432	27,491
Cash flows from investing activities					
Proceeds from sale of investment property held for sale		—	—	—	18,496
Proceeds from sale of income generating property	4	—	219,756	—	219,756
Acquisition of income generating property, including prepaid acquisition costs	5	—	(195,674)	—	(195,674)
Contributions to investment in associates	5	27	16	(86)	(24,564)
Return of investments in associates	5	4,195	—	6,691	—
Acquisition of development property land	4	2,821	—	(2,208)	—
Additions to deferred leasing costs		(2,507)	(1,792)	(7,349)	(3,598)
Additions to tenant improvements		(2,888)	(546)	(7,202)	(2,637)
Additions to construction in progress, including capitalized interest		(736)	(21,814)	(2,430)	(46,937)
Other capital improvements on income generating properties		(7,416)	(8,026)	(12,034)	(13,349)
Decrease (increase) in restricted cash		170	6,791	(269)	7,126
Net cash provided by (used in) investing activities		(6,334)	(1,289)	(24,887)	(41,381)
Cash flows from financing activities					
Redemption of redeemable non-controlling interest	17	(60,994)	(221)	(60,994)	(221)
Distribution to joint venture non-controlling interest partner	4	—	—	—	(2,639)
Principal portion of lease payments	7	(370)	(106)	(509)	(246)
Issuance of common shares, net of offering costs	17	60,337	—	60,337	—
Borrowings under credit facility	9	75,000	195,000	88,000	226,000
Repayments under credit facility	9	(60,000)	(250,000)	(60,000)	(269,000)
Borrowings on notes payable	9	—	39,022	—	60,341

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

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

	Notes	Three Months Ended June 30,		Six Months Ended June 30,	
		2022	2021	2022	2021
Repayments of notes payable	9	(669)	(652)	(1,333)	(1,299)
Payment of deferred financing fees		(104)	(202)	(139)	(202)
Issuance of redeemable non-controlling interests	17	—	—	1,785	—
Distributions to common shareholders and non-redeemable non-controlling interests	17	(51)	(657)	(63)	(1,279)
Issuance of preferred shares of consolidated subsidiary, net of offering costs		(6)	(22)	154	119
Net cash provided by (used in) financing activities		13,143	(17,838)	27,238	11,574
Net (decrease) increase in cash and cash equivalents		8,021	(8,879)	2,783	(2,316)
Cash and cash equivalents, beginning of the period		23,135	40,691	28,373	34,128
Cash and cash equivalents, end of the period		\$ 31,156	\$ 31,812	\$ 31,156	\$ 31,812
Supplemental disclosures of cash flow information:					
Capitalized interest		\$ 356	\$ 1,339	\$ 619	\$ 3,719
Accrual of retainage liabilities and construction requisitions for income generating properties and development projects		(369)	(5,638)	556	4,603
Lease liabilities arising from obtaining/revaluing right-of-use assets	7	(3,425)	—	1,063	13
Non-cash interest expense	9	638	241	1,216	1,225
Debt and other liabilities assumed in acquisition of 100 Congress	5	—	120,625	—	120,625
Debt and other liabilities deconsolidated due to disposition of Midtown Center	5	—	(525,000)	—	(525,000)
Issuance of redeemable non-controlling interests	17	—	864	1,775	864

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

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

1. Organization and Description of Business

Carr Properties Holdings LP (collectively, the "Partnership", "Holdings", "our", or "CPH") was formed as a Delaware limited partnership. The Partnership's corporate headquarters are located at 1615 L Street, NW, Suite 650, Washington, D.C. 20036. The Partnership owns a 100% interest in Carr Properties Corporation ("CPC"), which has a consolidated subsidiary, Carr Properties Partnership ("CPP"). Through CPP, the Partnership engages in owning, operating and developing commercial office real estate properties in primarily the Greater Washington, D.C. area (defined as the District of Columbia, northern Virginia, and suburban Maryland), Boston, Massachusetts, and Austin, Texas. Currently, the Partnership has 13 operating properties, four properties owned through joint ventures, and two development properties owned through individual joint ventures.

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

On January 2, 2018, Clal ENP RH, LP, a Delaware limited partnership, Clal CW Mishtatef RH, LP, a Delaware limited partnership, Clal CW Mishtatef US, LP, a Delaware limited partnership and Clal CW Hishtalmut US, LP, a Delaware limited collectively ("Clal Insurance Enterprise Holdings Ltd" or "Clal") acquired convertible notes. Clal converted these notes to common shares on August 16, 2018.

The ownership interests of Alony-Hetz, CET, and Clal Insurance Enterprise Holdings Ltd., a company who began investing in 2018 in Holdings as of June 30, 2022, were 52.33%, 38.88%, and 8.76%, respectively. The remaining interests in Holdings are held by six additional investors.

2. Basis of Presentation and Summary of Significant Accounting Policies

(a) Statement of Compliance

The accompanying unaudited interim condensed consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standards ("IAS") 34, Interim Financial Reporting, and as such, do not include all the disclosures that would be included in annual condensed consolidated financial statements. These condensed consolidated financial statements should be read in conjunction with the Partnership's condensed consolidated financial statements and notes thereto contained in the Partnership's audited annual condensed consolidated financial statements for the year ended December 31, 2021. Any changes to accounting policies and methods of computation during the three and six months ended June 30, 2022, are specifically disclosed. Management believes the disclosures are adequate to ensure the information presented is not misleading. In management's opinion, all adjustments and eliminations, consisting only of normal, recurring adjustments necessary for a fair statement of the condensed consolidated financial statements for the interim periods, have been included. The results of operations for the interim periods are not necessarily indicative of the operating results for the full year.

(b) Basis of Presentation

The preparation of financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, revenues and expenses. These financial statements are presented in United States dollars, which is the Partnership's functional and reporting currency. The Partnership has elected to present a single statement of operations and comprehensive income and to disclose its expenses by nature.

The Partnership reports cash flows from operating activities using the indirect method. Interest received and paid is presented within operating cash flows. The acquisitions of investment properties are disclosed as cash flows from investing activities because this most appropriately reflects the Partnership's business activities.

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

(c) Principles of Consolidation

General

The condensed consolidated financial statements include financial statements of the Partnership and its subsidiaries. Subsidiaries are all entities over which the Partnership has the power to govern the entities' financial and operating policies, generally accompanying an ownership of 50% or more of the voting rights. Control exists when the Partnership is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. Subsidiaries are fully consolidated in the financial statements from the date on which control is transferred to the Partnership and are de-consolidated from the date that control ceases. All intercompany balances and transactions, primarily management fees, have been eliminated in the consolidation process.

Investments in Associates

Associates are entities over which the Partnership has significant influence but not control, generally accompanying an ownership interest of between 20% and 50% of the voting rights but does not unilaterally control the most significant activities of the entities. Investments in associates are accounted for by the equity method of accounting and are initially recognized at cost, with the carrying amount increased or decreased based on the Partnership's share of profits, losses, contributions and distributions. The Partnership also uses the equity method to account for investments in associates when its ownership interest is less than 20% if it can exert significant influence. Significant influence is derived when the Partnership is the general partner or managing member, participates in the policy making processes, including preparation of the budgets and initiation of contracts, or is involved in certain decisions in the investee.

The real estate investments owned by associates are carried at fair value as determined by management of the associates, based on independent third-party appraisals, and reflect the estimated price that an underlying property would bring in a competitive open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the prices are not affected by undue stimulus. The Partnership's ownership interests in the real estate investments owned by the associates also reflect the Partnership's ownership interests in the associates' other assets and liabilities, including associates' debt. The Partnership's share of profits or losses is recognized in the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss), and the Partnership records its share of losses until the carrying amount of its investment is reduced to zero. No further losses are recorded by the Partnership unless it has an obligation, legal or constructive, or has made payments, to satisfy the associates' liabilities.

Joint Arrangements

The Partnership may enter into contractual arrangements related to the ownership of investment or development properties. The Partnership evaluates such arrangements in accordance with IFRS 11 - *Joint Arrangements* to determine the type of joint arrangement by assessing its contractual rights and obligations. This determination includes the assessment of joint control and the classification of a joint arrangement as a joint operation or a joint venture. Joint arrangements that are classified as a joint operation will result in the Partnership recognizing its proportionate ownership interest in the underlying assets, liabilities, revenue and expenses. Joint arrangements that are classified as a joint venture will be accounted for using the equity method in accordance with IAS 28 - *Investments in Associates* when the Partnership has significant influence over the joint arrangement but not control.

Non-Controlling Interests

The Partnership's condensed consolidated financial statements include the accounts of the Partnership and its subsidiaries. The equity interests of the preferred shareholders and other limited partners in Carr Properties Partnership and its subsidiaries are reflected as non-redeemable non-controlling interests. Certain redeemable non-controlling interests retain redemption rights and are classified within current and non-current liabilities depending on contractual provisions of the redemption features. Redeemable non-controlling interests are recorded at contractual redemption amounts based on the Net Asset Value of CPP at each respective period end.

(d) Leases

The Partnership has material ground leases under its Columbia Center and 1701 Duke Street properties. In addition, the Partnership leases air rights at its 2001 Penn property. The Partnership also enters into various equipment and

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

copier leases in the normal course of operations. At inception of a contract, the Partnership assesses whether the contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether the contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Partnership assesses whether:

- The contract involves the use of an identified asset - this may be specified explicitly or implicitly, and should be physically distinct or represent substantially all of the capacity of a physically distinct asset;
- The Partnership has the right to obtain substantially all of the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and
- The Partnership has the right to direct the use of the asset. The Partnership has this right when it has the decision-making rights that are most relevant to changing how and for what purpose the asset is used.

At inception or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Partnership allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices. However, for the leases of land and air rights in which it is the lessee, the Partnership has elected not to separate non-lease components and account for the lease and non-lease components as a single lease component.

The Partnership recognizes a Right-of-Use Asset ("ROUA") and a lease liability at the lease commencement date. The ROUA is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payments made at or before the commencement date, plus any initial direct costs incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset or the site on which it is located, less any lease incentives received.

The ROUA is subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the ROUA or the end of the lease term. In accordance with IAS 40, the ROUA for ground and air rights leases qualify as investment property and as such are measured at fair value. The estimated useful lives of ROUA for equipment leases are determined on the same basis as those of property and equipment. In addition, the ROUA is periodically reduced by impairment losses, if any, and adjusted for certain remeasurements of the lease liability.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, the Partnership's incremental borrowing rate. Generally, the Partnership uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

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

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

The lease liability is measured at amortized cost using the effective interest method and is recorded in "Interest expense" on the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss).

(e) Acquisitions/dispositions of Investment Property

Acquisitions

The Partnership applies judgment to determine whether the acquisition of an investment property is the acquisition of an asset under International Accounting Standards 40 - *Investment Property* ("IAS 40") or the acquisition of a business under IFRS 3 - *Business Combinations* ("IFRS 3").

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

An asset acquisition exists when: (i) it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and (ii) the cost of the investment property can be measured reliably. The Partnership classifies an acquisition as an asset acquisition when it acquires a property or a portfolio of properties that do not meet the definition of a business. The initial cost of an asset acquisition is comprised of its purchase price and any directly attributable expenditures. Identifiable assets acquired and liabilities assumed in asset acquisitions are measured initially at fair value at the acquisition date. Acquisition-related costs for asset acquisitions are capitalized to the investment property at the time the acquisition is completed.

The Partnership classifies an acquisition as a business combination where an integrated set of activities is acquired in addition to the property. The cost of a business combination is measured as the aggregate of the consideration transferred at acquisition date fair value. Identifiable assets acquired and liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair value at the acquisition date. The Partnership recognizes any contingent consideration to be transferred by the Partnership at its acquisition date fair value. Goodwill represents the purchase price of acquired businesses in excess of the fair value of net assets acquired and liabilities assumed. Acquisition related costs for business combinations are expensed in the period incurred.

Dispositions

The Partnership classifies an investment property or investment in associate as held for sale when it has determined that its carrying amount will be recovered principally through a sale transaction rather than its continuing use. The sale must be considered highly probable whereby management has the authority to approve the action, commits to a plan to sell the asset, and the sale of the asset is probable with completion expected within one year.

Assets and liabilities are not amortized while they are classified as held for sale. The assets and liabilities of an investment held for sale are presented separately from the other assets and liabilities in the Condensed Consolidated Balance Sheet.

(f) Investment Properties

In accordance with IAS 40, property that is held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, and that is not occupied by the Partnership, is classified as investment property. Investment properties are properties held to earn rental income and are accounted for using the fair value model. Investment property also includes property that is being constructed or developed for future use as an investment property.

Investment property is measured initially at its cost. Subsequently, investment property is measured at fair value, at each balance sheet date. Gains and losses from changes in fair value are recorded in "Change in unrealized gain (loss) on valuation" and "Realized loss on sale of investment properties" on the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss), in the period in which they arise. The Partnership determines the fair value of its investment property in accordance with IFRS 13 - *Fair Value Measurement* ("IFRS 13"). The fair value of an investment property reflects the estimated price that an underlying property would realize in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus. The fair value reflects, among other things, rental income from current leases and assumptions about rental income from future leases in light of current market conditions. The fair value also reflects any expected cash outflows in respect to investment property. Some of those outflows are recognized as a liability, including lease liabilities in respect of land classified as investment property; others, including variable lease payments that are not based on an index or rate, are not recognized in the financial statements. Accordingly, investment properties have been adjusted for any recognized liabilities.

Certain investment properties being constructed, developed or redeveloped are also measured at fair value. Subsequent expenditures related to properties in development are added to the property's carrying amount when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Partnership. Fair value measurement of an investment property in development is only applied if the fair value is considered to be reliably measurable. If the Partnership determines that the fair value of an investment property in development is not reliably determinable when construction is incomplete, it measures that property in development at cost until either its fair value becomes reliably determinable or construction is completed. It may sometimes be difficult to determine reliably the fair value of an investment property in development. In order to evaluate whether the fair value of an investment property in development can be determined reliably, management considers the following factors, among others:

- Provisions of the construction contract;
- Stage of completion;

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

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

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

The fair value of certain properties in development has been prepared giving consideration to costs incurred to date and to key development risk factors, including entitlement risk, construction risk, leasing/sales risk, operations risk, credit risk, capital market risk, pricing risk, event risk and valuation risk. The fair value of properties in development includes the timely recognition of estimated entrepreneurial profit after such consideration.

Development rights are development opportunities in the early phase of the development process where the Partnership either has an option to acquire land, enter into a leasehold interest or where the Partnership is the buyer under a long-term conditional contract to purchase land. The Partnership capitalizes related pre-development costs incurred in pursuit of new developments for which the Partnership currently believes future development is probable. Repairs and maintenance costs are charged to expense as incurred and are included in the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income.

(g) Goodwill

Goodwill arises on the acquisition of a business and represents the excess of consideration transferred over the fair value of the net identifiable assets acquired and the liabilities assumed. Each quarter, the Partnership evaluates the values assigned to its goodwill and other intangible assets to determine whether any indicators of impairment are present. The Partnership also performs an annual impairment test or more frequently when there is an indicator of an impairment on the goodwill balance, which has an indefinite life. No such losses have been identified and reflected in the accompanying condensed consolidated financial statements.

(h) Restricted Cash

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

(i) Fair Value Measurements

The Partnership measures the fair value of its assets and liabilities in accordance with IFRS 13 - *Fair Value Measurement*. This standard requires assets and liabilities to be categorized into a hierarchy based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement of the asset or liability. Disclosure of fair value measurements is according to the following hierarchy:

Level 1 - Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2 - Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices).

Level 3 - Inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (that is, unobservable inputs).

The Partnership recognizes transfers into and transfers out of the fair value hierarchy levels as of the date of the event or changes in circumstances that causes the transfer. There were no transfers in and out of level 1, 2, or 3 for the three and six months ended June 30, 2022.

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

Assessing the significance of a particular input to the fair value measurement in its entirety requires judgment, considering factors specific to the asset or liability. If a fair value measurement requires the use of unobservable inputs and is not based on observable market information, that measurement falls under Level 3 of the fair value hierarchy.

Investment Properties

The Partnership records investment properties at fair value. The fair value of investment properties is estimated based on the price that would be received to sell an asset in an orderly transaction between marketplace participants at the measurement date. Investment properties without a public market are valued based upon fair value assumptions and valuation techniques utilized by the Partnership. Such valuation techniques include income capitalization and sales comparison approaches. The Partnership also considers actual sale negotiations and bona fide purchase offers received from third parties, as well as independent external appraisals. In general, the Partnership considers multiple valuation techniques when measuring the fair value of an investment property. However, in certain circumstances, a single valuation technique may be appropriate. Independent third-party appraisal reports are prepared annually and updated quarterly for all properties subject to fair value measurement.

Income Capitalization Approach: This approach is based on the principle that value is created by the expectation of future income. This approach is particularly applicable in the case of income producing properties. One technique to convert income to value is direct capitalization, which involves dividing the net operating income by a market capitalization rate. A second technique is the discounted cash flow analysis, in which projected cash flows (net operating income less periodic capital expenditures and reversion value at the conclusion of the holding period) are converted to present value by applying an annual discount rate. In both techniques, net operating income and cash flow are estimated based on an analysis of market rent and occupancy levels and projected property expenses. Key inputs and assumptions include rental income and expense amounts and related growth rates, as well as discount and income capitalization rates. Significant increases (decreases) in any of these inputs in isolation would result in a significantly lower (higher) fair value measurement. Generally, a change in the assumptions used for the discount and the capitalization rate is accompanied by a directionally opposite change in the fair value measurement and a change in the assumptions used for the future cash flows is accompanied by a directionally similar change in the fair value measurement.

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

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

Derivative Instruments

In accordance with IFRS 9, the Partnership uses interest rate swap and interest rate cap agreements to manage its interest rate risk, and these instruments are carried at fair value on the Condensed Consolidated Balance Sheets. The Partnership does not enter into hedging derivative transactions for trading or other speculative purposes. The valuation of the interest rate swaps and interest rate cap is determined using widely accepted valuation techniques, including discounted cash flow analysis on the expected cash flows of each interest rate swap and interest rate cap. This analysis reflects the contractual terms of the interest rate swaps and interest rate cap, including the period to maturity, and uses observable market-based inputs, including interest rate curves and implied volatility. The fair values of interest rate swaps and interest rate cap are determined by using the market standard methodology of netting the discounted future fixed cash payments (or receipts) and the discounted expected variable cash receipts

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

(or payments). The variable cash payments (or receipts) are based on an expectation of future interest rates (forward curves) derived from observable market interest rate curves.

The Partnership assesses the effectiveness of qualifying cash flow hedges both at inception and on an on-going basis. The Partnership defers the effective portion of changes in fair value of the designated cash flow hedges to Other Comprehensive Income (Loss) and reclassifies such deferrals to interest expense as interest expense is recognized on the hedged forecasted transactions. The Partnership recognizes the ineffective portion of the change in fair value of interest rate derivatives directly in interest expense. Fair value changes for derivatives that are not in qualifying hedge transactions are reported as a component of interest expense.

The Partnership determines the fair value of its derivatives taking into consideration the nonperformance risk of its counterparties and itself. In adjusting the fair value of its derivative contracts for the effect of counterparty nonperformance risk, the Partnership has considered the impact of its net position with a given counterparty, as well as any applicable credit enhancements, such as collateral postings, thresholds, mutual puts and guarantees. The Partnership minimizes its credit risk on these transactions by dealing with major, credit-worthy financial institutions which have an A or better credit rating by the Standard & Poor's Ratings Group. As part of its on-going control procedures, the Partnership monitors the credit ratings of counterparties and the exposure of the Partnership to any single entity, thus reducing credit risk concentration.

The majority of the inputs used to value the Partnership's derivatives fall within Level 2 of the fair value hierarchy. However, the credit valuation adjustments associated with its derivatives use Level 3 inputs, such as estimates of current credit spreads, to evaluate the likelihood of default by itself and its counterparties. The Partnership believes the likelihood of realizing losses from counterparty nonperformance is remote and accordingly has classified the derivative assets and liabilities as Level 2 in the fair value hierarchy.

(j) Revenue Recognition and Straight-Line Rent

Rental Revenue

In accordance with IFRS 16, the Partnership leases office space to tenants under various non-cancelable operating leases with remaining lease terms expiring through June 30, 2037. Revenue from rental properties is comprised of minimum base rent, straight-line rent adjustments, lease termination fee income, and lease incentive amortization.

Rental revenue from tenants is recognized on a straight-line basis over the terms of the leases, including all fixed and determinable rent escalations and any periods of free rent (rent abatement), regardless of when contractual rent payments are due. Recognition of rental revenue commences when control of the leased space has been transferred to the tenant and the leased space is or can be ready for its intended use.

In connection with a tenant's execution, or modification, of a lease, if the Partnership makes cash payments to, or on behalf of, the tenant for purposes other than funding the construction of landlord assets, the Partnership defers the amount of such payments as lease incentive assets. Lease incentive assets are recorded as reductions of base rent which are amortized on a straight-line basis over the term of the lease.

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

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

Future cash revenues under non-cancelable leases as of June 30, 2022, are as follows:

Years Ending December 31,	Amount
Remainder of 2022	71,420
2023	150,099
2024	137,801
2025	123,354
2026	113,555
Thereafter	493,875
	<u>\$ 1,090,104</u>

Recoveries from Tenants

The Partnership operates as a principal for all investment properties with the exception of 75-101 Federal. As a principal with respect to property operating expenses subject to tenant recoveries, the Partnership is required to report tenant recovery revenue on a gross basis. The Partnership accounts for and reports as revenue all property operating costs reimbursable by the tenants as the costs are incurred.

Construction Management Fees

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

Property Management Fees

Management fees are earned by the Partnership for managing properties owned by related or third parties. The management fees are based upon contractual rates applied to gross cash receipts from property operation. Property management fees are recognized on a monthly basis as a single performance obligation comprised of a series of distinct services related to property operations. The Partnership believes the overall services provided by property management activities have the same pattern of performance over the term of the agreement. Management fees for wholly owned properties and the Partnership's share of the management fees earned from unconsolidated entities in which the Partnership is invested have been eliminated in consolidation.

Parking Income

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

(k) Trade and Other Payables

Trade payables are expected to be settled within the next 30 days, with a year being the maximum duration for the Partnership to settle any outstanding short term payables.

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

3. Standards Issued, and Standards Issued But Not Yet Effective

Interest Rate Benchmark Reform - Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7

In September 2019, the IASB issued amendments to IFRS 9, IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures, which concludes phase one of its work to respond to the effects of the Interbank Offered Rates (IBOR) reform on financial reporting. The amendments provide temporary relief which enables hedge accounting to continue during the period of uncertainty before the replacement of an existing interest rate benchmark with an alternative nearly risk-free interest rate (an RFR). The Partnership adopted the provisions of IFRS 9 replacing IAS 39 effective January 1, 2021. This adoption did not have a material impact on the Partnership's financial position or results from operations.

The amendments include a number of provisions that provide relief, which apply to all hedging relationships that are directly affected by the interest rate benchmark reform. A hedging relationship is affected if the reform gives rise to uncertainties about the timing and/or amount of benchmark-based cash flows of the hedged item or the hedging instrument. Application of the reliefs is mandatory.

The amendments are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020. The adoption of these amendments on January 1, 2020, did not have a material impact on the Partnership's financial position or results from operations. The Partnership is still evaluating the impact of the future IBOR reform as well as expected additional amendments to the standards.

In August 2020, the IASB has published 'Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2 (Amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16)'. The Phase 2 amendments address issues that might affect financial reporting during the reform of an interest rate benchmark, including the effects of changes to contractual cash flows or hedging relationships arising from the replacement of an interest rate benchmark with an alternative benchmark rate (replacement issues). The amendments are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2021, with earlier application permitted. The Partnership adopted these amendments on January 1, 2021. The adoption of these amendments did not have a material impact on the Partnership's financial position or results from operations.

Classification of Liabilities as Current or Non-current - Amendments to IAS 1

In January 2020, the Board issued amendments to paragraphs 69 to 76 of IAS 1 to specify the requirements for classifying liabilities as current or non-current. The amendments clarify aspects regarding the right to defer settlement, existence of such rights at the reporting period and classification of liabilities.

The amendments further clarify that the classification of a liability is unaffected by the likelihood that the entity will exercise its right to defer settlement of the liability for at least twelve months after the reporting period. Management's intention to settle in the short run does not impact the classification, and this applies even if settlement has occurred when the financial statements are authorized for issuance. The amendments are effective for annual reporting period beginning on or after 1 January 2023, and the Partnership is evaluating the impacts. The amendments must be applied retrospectively.

COVID-19-Related Rent Concessions – Amendment to IFRS 16

In May 2020, the IASB amended IFRS 16 Leases to provide relief to lessees from applying the IFRS 16 guidance on lease modifications to rent concessions arising as a direct consequence of the COVID-19 pandemic. The amendment does not apply to lessors.

As a practical expedient, a lessee may elect not to assess whether a COVID-19 related rent concession from a lessor is a lease modification. A lessee that makes this election accounts for any change in lease payments resulting from the COVID-19 related rent concession the same way it would account for the change under IFRS 16, if the change were not a lease modification.

The amendments are effective for annual periods beginning on or after June 1, 2020. Earlier application is permitted, including in interim or year end financial statements not yet authorized for issue at May 28, 2020.

In March 2021, the IASB issued an additional amendment to IFRS 16 for COVID-19-related rent concessions beyond the originally stated June 30, 2021 concession timeframe. This amendment applies a one-year extension to the

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

practical expedient for COVID-19 related rent concessions under IFRS 16 Leases through June 30, 2022. IFRS 16 amendments did not have a material impact on the Partnership's financial position or results from operations.

4. Investment Properties

Income Generating Properties

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

Balance, December 31 2021	\$ 2,403,873
Capital expenditures additions and other	16,295
Net loss from fair value adjustment of income generating properties	(94,167)
Reclassification of The Elm from properties in development	91,376
Reclassification of Signal House from properties in development	77,878
Balance, June 30 2022	<u>\$ 2,495,255</u>

2022 Acquisitions

There were no acquisitions completed for the three and six months ended June 30, 2022.

2021 Acquisitions

On May 12, 2021, the Partnership acquired 100% of 100 Congress Ave, a Class A office building in the Austin, Texas central business district at a purchase price of \$315.0 million. The property is a 415,217 square foot mixed use building that is 94% leased as of June 30, 2022. The Partnership paid \$189.9 million, assumed debt of \$140.6 million (original borrowing of \$120.6 million, with an additional upsize of \$20.0 million), and incurred capitalized transaction costs of \$1.3 million. The company subsequently sold a 49% interest in the entity. See below "2021 Dispositions" for additional information.

2022 Dispositions

There were no dispositions completed for the three and six months ended June 30, 2022.

2021 Dispositions

On January 7, 2021, the Partnership sold 2025 Clarendon at a contractual price of \$19.0 million resulting in consideration of \$18.5 million net of transaction costs of \$0.5 million.

On April 23, 2021, the Partnership executed the sale of 49% ownership interest in Midtown Center at a valuation of \$980.0 million. The purchaser assumed its share of the property's debt totaling \$257.3 million, leading to gross proceeds to the Partnership of \$223.0 million. The Partnership used the proceeds to pay down the credit facility. The Partnership recognized a loss of \$22.5 million upon disposition, inclusive of \$16.3 million write off of remaining un-accreted balance of the interest rate swap paid in October 2019. See note 9 - "Debt" for additional details. Subsequent to disposition, the Partnership will account for its ownership in the joint venture using the equity method.

On September 24, 2021, the Partnership executed the sale of 49% ownership interest in 100 Congress at a valuation of \$316.7 million. The purchaser assumed its share of the property's debt totaling \$68.9 million, leading to gross proceeds to the Partnership of \$86.4 million. The Partnership used the proceeds to pay down the credit facility. The Partnership recognized a loss of \$0.4 million upon disposition. Subsequent to disposition, the Partnership will account for its ownership in the joint venture using the equity method.

Joint Arrangements

On March 12, 2020, the Partnership acquired an undivided 50% ownership interest in a two tower mixed use office and retail complex at 75-101 Federal Street in Boston. The property is a 853,773 square foot mixed use building that is 85% leased as of June 30, 2022.

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

The Partnership's evaluation of the contractual arrangement determined that classification as a joint operation is appropriate as the parties maintain the rights to the assets and obligations relating to the arrangement. The Partnership jointly controls the operations associated with the asset as it shares in the rights to direct and control the activities that most significantly impact its returns. Accordingly, the Partnership recognizes its proportionate ownership of the assets, liabilities, revenue and expenses within its financial statements.

The fair value of the Partnership's proportionate interest in the investment property was \$262.0 million as of June 30, 2022 and the carrying value of the assumed debt was \$142.5 million.

Properties in Development

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

Balance, December 31, 2021	\$ 169,254
Capital expenditures additions and other	3,728
Acquisition of Block 16 (land and building improvement)	2,208
Reclassification of The Elm to income generating properties	(91,376)
Reclassification of Signal House to income generating properties	(77,878)
Balance, June 30, 2022	\$ 5,936

The Wilson and The Elm are an 800,000 square foot two-tower office and residential building. The office portion ("the Wilson") is a 363,000 square feet office tower. Substantial completion of the base office building, garage, and Wisconsin Avenue Site Work for The Wilson was achieved on October 7, 2020. Revenue recognition on the majority of the office space commenced in early 2021. The office space was 100% leased and occupied as of June 30, 2022. The Wilson was fully placed in service in October 2021 upon which capitalization of interest expense, real estate taxes and other operating expenses ceased. The Partnership incurred \$5.6 million and \$9.8 million of capital expenditures for The Wilson for the six months ended June 30, 2022 and 2021, respectively. The 2022 capital expenditures are reflected in the income generating roll forward above.

The residential component ("the Elm") is a 441,000 square feet residential tower. Substantial completion of the residential building for The Elm was achieved on June 2, 2021. Revenue recognition on a portion of the residential space commenced in early 2021 as the Partnership began to complete build outs of residential units. The residential space was 74% leased as of June 30, 2022. The Elm was fully placed in service in June 2022 upon which capitalization of interest expense, real estate taxes and other operating expenses ceased. The Partnership incurred \$1.4 million and \$18.9 million of capital expenditures for The Elm for the six months ended June 30, 2022 and 2021, respectively. The 2022 capital expenditures are reflected in the income generating roll forward above.

The Partnership substantially completed Signal House, a 225,000 rentable square feet office building, on June 30, 2021. The Partnership incurred \$1.7 million and \$9.4 million of capital expenditures for the six months ended June 30, 2022 and 2021, respectively. The Partnership has signed four leases totaling 158,800 square feet bringing the project to approximately 68% leased at June 30, 2022. Signal House was fully placed in service in June 2022 upon which capitalization of interest expense, real estate taxes and other operating expenses ceased. Initial occupancy and revenue recognition is expected to commence in the third quarter of 2022.

On July 2, 2018, the Partnership entered into a purchase and sale agreement to acquire a second parcel of land located at 350 Morse Street, N.E., Washington, D.C. The purchase price of the land is \$19.4 million subject to adjustments and prorations at closing. Subsequent to the execution of the purchase and sale agreement, the Partnership made a deposit of \$1.0 million. On January 28, 2019, the Partnership amended its purchase and sale agreement, extending PUD approval terms and increasing the purchase price to \$19.7 million. As of December 31, 2021, the Partnership elected to permanently cease development activities on this site, and wrote off all costs incurred of \$2.0 million.

On February 15, 2022, the Partnership executed a ground lease for the land associated with Block 16, a 0.811 acre site of buildable land in the Austin, Texas central business district. The company paid \$2.2 million in reimbursement of pre-development costs, and incurred capitalized transaction costs of \$0.1 million.

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

Consolidated, Non-Wholly Owned Properties and Capital Contributions

The Partnership is a joint venture partner in the ownership of 2311 Wilson, an approximately 178,000 square foot office building completed in February 2018 and placed it into service during the first quarter of 2019. As of June 30, 2022, the building was 98% leased. For the six months ended June 30, 2022 and 2021, there were no capital contributions to 2311 Wilson or distributions to JV Entity (Otter Wilson Boulevard LLC).

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

Property	Percent Owned	As of June 30, 2022					For the six months ended June 30, 2022	
		Current Assets	Non-Current Assets	Current Liabilities	Non-Current Liabilities	Equity	Revenues	Net Income (Loss)
2311 Wilson	60.00 %	5,995	123,150	830	80,534	47,781	4,579	107
		<u>\$ 5,995</u>	<u>\$ 123,150</u>	<u>\$ 830</u>	<u>\$ 80,534</u>	<u>\$ 47,781</u>	<u>\$ 4,579</u>	<u>\$ 107</u>
Less interest held by non-controlling interests						(19,112)		(43)
Equity attributable to Partnership						<u>\$ 28,669</u>		<u>\$ 64</u>

Property	Percent Owned	As of December 31, 2021					For the six months ended June 30, 2021	
		Current Assets	Non-Current Assets	Current Liabilities	Non-Current Liabilities	Equity	Revenues	Net Income (Loss)
2025 Clarendon	85.70 %	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —	\$ (34)
2311 Wilson	60.00 %	3,528	120,310	812	80,506	42,519	4,323	3,857
		<u>\$ 3,528</u>	<u>\$ 120,310</u>	<u>\$ 812</u>	<u>\$ 80,506</u>	<u>\$ 42,519</u>	<u>\$ 4,323</u>	<u>\$ 3,823</u>
Less interest held by non-controlling interests						(17,006)		(1,623)
Equity attributable to Partnership						<u>\$ 25,513</u>		<u>\$ 2,200</u>

5. Investments in Associates

The changes in the Partnership's investments in associates are set forth below:

Balance, December 31 2021	\$ 705,632
Contributions	86
Distributions	(6,691)
Share of unrealized gain on valuation of underlying properties	33,946
Share of net income (excluding unrealized gain on valuation)	10,929
Balance, June 30 2022	<u>\$ 743,902</u>

Midtown Center

On April 23, 2021, the Partnership sold a 49% interest in Midtown Center to IGIS Midtown LLC. Midtown Center is an 868,000 square foot two-tower office property with lower level retail space developed and substantially completed in 2018 that is 100% leased. The Partnership will account for its remaining 51% investment in the joint venture using the equity method. See note 4 - "Investment Properties" for additional details.

100 Congress

On May 12, 2021, the Partnership acquired 100% of 100 Congress Ave, a Class A office building in the Austin, Texas central business district at a purchase price of \$315.0 million. The property is a 414,251 square foot mixed use building that is 94% leased as of June 30, 2022. The Partnership paid \$189.9 million, assumed debt of \$140.6 million (original borrowing of \$120.6 million, with an additional upside of \$20.0 million), and incurred and capitalized transaction costs of \$1.3 million.

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

On September 23, 2021, the Partnership sold a 49% interest in 100 Congress Ave to PPF OFF Congress Member, LLC. The Partnership will account for its remaining 51% investment in the joint venture using the equity method. See note 4 - "Investment Properties" for additional details.

One Congress

On September 24, 2018, the Partnership entered into a 50-50 joint venture with National Real Estate Advisors, LLC in the One Congress office development project in downtown Boston, Massachusetts (One Congress). One Congress is planned as a 43-story, one-million square foot office tower. Construction of the base building is expected to be complete in early 2023.

In January 2019, the joint venture executed a 15-year lease with State Street Corporation for approximately 510,000 square feet to serve as its new headquarters. Occupancy is anticipated to commence in 2023 upon termination of State Street Corporation's existing lease. The property was 100% leased as of June 30, 2022. See note 18 - "Credit and Other Risks" for additional details regarding construction impacts.

On July 23, 2019, the Partnership contributed an additional \$24.8 million in capital to the joint venture to maintain a 50-50 ownership interest as a result of the contribution of the developable land by the joint venture partner on this date. The Partnership concurrently contributed \$58.5 million to acquire an additional 25% ownership interest in the joint venture resulting in 75% ownership subsequent to this transaction.

The Partnership jointly shares in the rights to direct and control the activities that most significantly impact the joint venture's returns and therefore does not maintain control over it. Accordingly, the Partnership accounts for its investment in the joint venture using the equity method. For the six months ended June 30, 2022 and 2021, the Partnership contributed \$0.0 million and \$24.6 million to the venture, respectively. The Partnership has contributed a total of \$270.7 million to the venture as of June 30, 2022.

In June and July 2022,, two separate fires occurred at the One Congress project. At this time, the Partnership cannot reasonably estimate or quantify with certainty the extent and amount of damage without further information; however, the Partnership believes it is virtually certain that any damages will be recovered through insurance proceeds and anticipates delivery of the project on time.

Construction Loan

On December 10, 2019, the joint venture entered into a \$570.0 million facility on the One Congress project. The loan is interest only and will bear an interest rate of LIBOR plus 2.00% which can be reduced over time as certain milestones are met. The loan has a 5-year term, and matures in 2024 and can be extended one year by the joint venture subject to terms and conditions. Transaction costs and related fees were \$5.8 million. As of June 30, 2022, the Partnership incurred \$91.9 million of borrowing under this facility.

The facility stipulates the joint venture must contribute up-front equity not less than \$341.3 million prior to incurring any borrowings under the loan.

Financial information related to the Partnership's investments in associates is as follows:

Property	As of June 30, 2022					For the six months ended June 30, 2022		
	Percent Owned	Current Assets	Non-Current Assets	Current Liabilities	Non-Current Liabilities	Equity	Revenues	Net Income (Loss)
Midtown Center	51.00 %	\$ 10,770	\$ 946,464	\$ 11,750	\$ 532,630	\$ 412,854	\$ 37,594	\$ (628)
100 Congress	51.00 %	11,441	346,922	8,311	140,619	209,433	15,164	9,422
One Congress	75.00 %	11,533	947,003	47,796	339,978	570,762	—	53,865
		<u>\$ 33,744</u>	<u>\$ 2,240,389</u>	<u>\$ 67,857</u>	<u>\$ 1,013,227</u>	<u>\$ 1,193,049</u>	<u>\$ 52,758</u>	<u>\$ 62,659</u>
Less: interest held by third-parties						(449,147)		(17,784)
Amounts per financial statements						<u>\$ 743,902</u>		<u>\$ 44,875</u>

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

Property	Percent Owned	As of December 31, 2021				For the six months ended June 30, 2021		
		Current Assets	Non-Current Assets	Current Liabilities	Non-Current Liabilities	Equity	Revenues	Net Income (Loss)
Midtown Center	51.00 %	\$ 8,640	\$ 962,402	\$ 11,768	\$ 532,771	\$ 426,503	\$ 13,855	\$ 3,699
100 Congress	51.00 %	8,312	342,731	10,213	140,820	200,010	—	—
One Congress	75.00 %	374	748,935	33,958	198,446	516,905	—	11,331
		<u>\$ 17,326</u>	<u>\$2,054,068</u>	<u>\$ 55,939</u>	<u>\$ 872,037</u>	<u>\$1,143,418</u>	<u>\$ 13,855</u>	<u>\$ 15,030</u>
Less: interest held by third-parties						(437,786)		(4,744)
Amounts per financial statements						<u>\$ 705,632</u>		<u>\$ 10,286</u>

6. Assets Held for Sale

There were no assets classified as Held for Sale for the three and six months ended June 30, 2022 and 2021, respectively.

7. Leases

The Partnership has material ground leases under its Columbia Center and 1701 Duke Street properties. In addition, the Partnership leases air rights at its 2001 Penn property. The Partnership also enters into various equipment and copier leases in a normal course of operations.

The Partnership recognizes a Right-of-Use Asset ("ROUA") and a lease liability at the lease commencement date. The ROUA is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payments made at or before the commencement date, plus any initial direct costs incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset or the site on which it is located, less any lease incentives received.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, the Partnership's incremental borrowing rate.

The Condensed Consolidated Balance Sheets reflect the following amounts relating to ROUA within "Investment properties, at fair value" and "Prepaid expense and other assets:"

	June 30, 2022	December 31, 2021
Non-current assets		
Income generating properties, net of ROUA	\$ 2,344,855	\$ 2,257,773
ROUA, at fair value	150,400	146,100
Income generating properties	<u>2,495,255</u>	<u>2,403,873</u>
Properties in development, net of ROUA	5,252	169,254
ROUA, at amortized cost	684	—
Total investment properties, at fair value	<u>2,501,191</u>	<u>2,573,127</u>
Current assets - CPH		
Prepaid expense and other assets	11,571	13,022
ROUA, net of accumulated depreciation and non-current portion	972	1,102
Prepaid expense and other assets	<u>\$ 12,543</u>	<u>\$ 14,124</u>

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

A summary of the Partnership's lease assets is as follows:

<i>ROUA</i>	Ground Lease and Air Rights, at amortized cost	Ground Lease and Air Rights, at fair value	Equipment and Copier Leases	Total
Balance as of December 31, 2021	\$—	\$146,100	\$1,102	\$147,202
Fair value adjustment, valuation	—	4,300	—	4,300
ROUA Additions, net	1,063	—	3	1,066
Accumulated Depreciation	(379)	—	(133)	(512)
Balance as of June 30, 2022	\$684	\$150,400	\$972	\$152,056

The air and ground leases have remaining terms ranging between 66-99 years. The Partnership also enters into various equipment and copier leases with terms ranging between one to five years.

A summary of the Partnership's lease liabilities is as follows:

Property	Discount		Carrying Value	
	Rate	Maturity	June 30, 2022	December 31, 2021
Columbia Center ⁽¹⁾	4.93%	2120	131,669	130,530
1701 Duke Street ⁽²⁾	5.20%	2107	7,795	7,729
2001 Penn	4.94%	2087	4,385	4,372
Block 16 ⁽³⁾	5.54%	2127	717	—
Other equipment leases	Various	Various	900	1,063
Total lease liabilities			145,466	143,694
Less current portion			335	524
Lease liabilities, net of current portion			\$ 145,131	\$ 143,170

- (1) The Partnership executed a modified ground lease with a new land owner for 99 years on December 1, 2021. See below "2021 Revaluations" for additional information.
- (2) The 1701 Duke Street Ground Lease was revalued on April 1, 2021. See below "2021 Revaluations" for additional information.
- (3) The Company executed a ground lease on February 15, 2022 for the ground under Block 16 in Austin Texas. The Company has the right to terminate the lease until April 1, 2024. See above "2022 Acquisitions" for additional information.

2021 Revaluations

On April 1, 2021 the ground lease under the land at 1701 Duke was revalued based on appraised value as well as the 10 year treasury rate at that time. The ROUA and lease liability each increased by \$3.0 million. The Partnership did not incur any transaction costs as a result of the modification, and the reset did not have a material impact on the Partnership's financial statements.

The ground under Columbia Center was sold from a related party to an unrelated party on December 1, 2021. Simultaneously, the Partnership executed a modified ground lease with the new land owner for 99 years. The ROUA and lease liability increased by \$13.7 million and \$11.1 million, respectively, inclusive of initial direct costs of \$2.6 million for the modification.

Contractual maturities differ from the lease liabilities detailed below and presented in the accompanying Condensed Consolidated Balance Sheets as the maturities shown include interest payments on lease liabilities.

Future Lease Maturities

	June 30, 2022
Maturity analysis - contractual undiscounted cash flows	
Less than one year	\$ 4,815
One to five years	19,293
More than five years	1,258,271

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

Total undiscounted lease liabilities as of June 30, 2022	\$ 1,282,379
---	---------------------

Lease liabilities	June 30, 2022
Current lease liabilities	\$ 335
Non-current lease liabilities	145,131
Total lease liabilities	\$ 145,466

Lease expense costs were as follows:

Lease Expense	Six Months Ended June 30,	
	2022	2021
Amounts recognized in profit or loss		
Interest expense on lease liabilities	\$ 2,221	2,522
Equipment lease depreciation	133	143
Total lease expense	\$ 2,354	\$ 2,665

Interest expense recognized on leases totaled \$2.2 million and \$2.5 million for the six months ended June 30, 2022 and 2021, respectively.

Cash Flows	Six Months Ended June 30,	
	2022	2021
Amounts recognized in the statements of cash flows		
Principal portion of lease payments	\$ 509	\$ 246
Interest expense on lease liabilities	2,221	2,522
Total cash outflows related to leases	\$ 2,730	\$ 2,768

8. Goodwill

The carrying value of goodwill was \$9.3 million as of June 30, 2022 and December 31, 2021. There were no indicators of impairment noted during either comparative period. No impairment losses were recognized in the three and six months ended June 30, 2022 and 2021, respectively.

9. Debt

The Partnership's debt obligations consist of the following:

Borrower/Facility	Contractual Rate	Maturity	Principal Balance as of	
			June 30, 2022	December 31, 2021
Credit facility ⁽¹⁾:				
Revolver	LIBOR +1.25% to 2.00%	7/1/25	\$ 301,500 ^(7,8)	\$ 273,500 ⁽⁷⁾
Term Loan	LIBOR +1.20% to 1.90%	7/1/26	300,000 ^(7,8,9)	300,000 ⁽⁷⁾
75-101 Federal	LIBOR +1.50%	3/12/25	143,094 ^(5,6)	143,094 ^(5,6)
1700 New York Avenue	LIBOR +1.50%	4/25/24	62,970 ^(2,5)	63,540 ^(2,5)
2001 Pennsylvania	4.10%	8/1/24	65,000 ⁽²⁾	65,000 ⁽²⁾
Clarendon Square	4.66%	1/5/27	30,837 ^(2,3)	31,668 ^(2,3)
1615 L Street	4.61%	9/1/23	134,250 ⁽²⁾	134,250 ⁽²⁾
2311 Wilson	LIBOR +1.35%	3/27/27	75,000 ^(2,5)	75,000 ^(2,5)
Total Debt			1,112,651	1,086,052

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

Borrower/Facility	Contractual Rate	Maturity	Principal Balance as of	
			June 30, 2022	December 31, 2021
Less unamortized deferred financing fees			5,862	6,623
Total Debt, net of unamortized deferred financing fees			1,106,789	1,079,429
Less current portion, net of unamortized deferred financing fees ⁽⁴⁾			2,614	2,578
Debt obligations, net of current portion			\$ 1,104,175	\$ 1,076,851

- (1) Interest under the credit facility is charged at the London Interbank Offer Rate ("LIBOR"), plus an additional premium, depending on the defined ratio of the Partnership's total indebtedness to total asset value. In addition, effective August 21, 2020, there is a LIBOR floor of 0.25%. As of June 30, 2022, the premium was 1.60% for the Revolver and 1.50% for the Term loan. As of December 31, 2021, the premium was 1.45% for the Revolver and 1.40% for the Term loan. As of June 30, 2022, and December 31, 2021, the one-month LIBOR was 1.80% and 0.10%, respectively.
- (2) The fair value of the collateral pledged to these notes was \$588.7 million and \$620.8 million as of June 30, 2022, and December 31, 2021, respectively.
- (3) The carrying value of the Clarendon Square note payable as of June 30, 2022, and December 31, 2021, included a premium of \$0.6 million, and \$0.7 million, respectively.
- (4) The current portion of unamortized deferred financing fees was \$0.1 million and \$0.1 million, as of June 30, 2022, and December 31, 2021, respectively.
- (5) 1700 New York Avenue, 75-101 Federal, and 2311 Wilson loans are hedged against an anticipated rise in interest rates through interest swaps. See Note 11 - "Fair Value Measurements" for additional information.
- (6) Represents the Partnership's proportionate share of the \$286.2 million note encumbering 75-101 Federal.
- (7) On July 1, 2021, the Partnership amended its credit facility extending the maturity through July 1, 2025 for the Revolver, and July 1, 2026 for the Term Loans. As part of this amendment, Term Loan A was expanded to \$300 million, Term Loan B and Term Loan C were extinguished, and the maximum capacity of the revolver was expanded from \$450 million to \$500 million.
- (8) On May 3, 2022, the Partnership entered into an interest rate cap with a notional value of \$400.0 million. See Note 11 - "Fair Value Measurements" for additional information.
- (9) On May 3, 2022, Carr purchased a three-year 2.50% SOFR cap for \$11.5 million to hedge the risk of rising interest rates on \$400M of its corporate credit facility. See Note 11 - "Fair Value Measurements" for additional information.

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

In connection with the Midtown Center financing, the Partnership settled the five forward-starting interest rate swaps with a combined notional value of \$400.0 million for \$39.4 million in October 2019. This amount was being accreted as non-cash interest expense over the 10 year term of the Midtown Center permanent loan and is included in Other Comprehensive Income (Loss). As part of the sale of 49% of Midtown Center, the Partnership wrote off the remaining balance of \$33.2 million, of which \$16.4 million was deferred, for a recognized loss of \$16.8 million. See Note 4 - "Investment Properties" for additional information.

On September 3, 2021 the Partnership paid down The Wilson and the Elm construction loan, totaling \$251.9 million, utilizing funds from the drawn on the Revolver. The Partnership wrote-off \$3.1 million in unamortized deferred financing costs.

Credit Facility

On March 5, 2021, the Financial Conduct Authority ("FCA") announced that USD LIBOR will no longer be published after June 30, 2023. This announcement has several implications, including setting the spread that may be used to automatically convert contracts from LIBOR to the Secured Overnight Financing Rate ("SOFR"). Additionally, banking regulators are encouraging banks to discontinue new LIBOR debt issuances by December 31, 2021.

The Partnership anticipates that LIBOR will continue to be available at least until June 30, 2023. Any changes adopted by the FCA or other governing bodies in the method used for determining LIBOR may result in a sudden or prolonged increase or decrease in reported LIBOR. If that were to occur, our interest payments could change. In addition, uncertainty about the extent and manner of future changes may result in interest rates and/or payments that are higher or lower than if LIBOR were to remain available in its current form.

The Partnership and our unconsolidated joint ventures have contracts that are indexed to LIBOR and we are monitoring and evaluating the related risks. These risks arise in connection with transitioning contracts to an alternative rate, including any resulting value transfer that may occur, and are likely to vary by contract. The value of loans, securities, or derivative instruments tied to LIBOR, as well as interest rates on our unconsolidated joint

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

ventures current or future indebtedness, may also be impacted if LIBOR is limited or discontinued. For some instruments the method of transitioning to an alternative reference rate may be challenging, especially if we cannot agree with the respective counterparty about how to make the transition.

While we expect LIBOR to be available in substantially its current form until at least the end of June 30, 2023, it is possible that LIBOR will become unavailable prior to that point. This could result, for example, if sufficient banks decline to make submissions to the LIBOR administrator. In that case, the risks associated with the transition to an alternative reference rate will be accelerated and magnified.

The Partnership entered into an amended and restated credit facility agreement with a group of lenders ("Amended Credit Facility") to the Credit Facility Agreement on July 1, 2021, extending the maturity through July 1, 2025 for the Revolver, and July 1, 2026 for the Term Loans. The extension amended various covenants, as well as removed the LIBOR rate floor of 0.25%. The Partnership incurred transaction costs of \$6.2 million associated with the agreement which were deducted from the carrying amount of the debt. The Partnership wrote off \$0.3 million in unamortized deferred financing costs.

On August 21, 2020, the Partnership entered into an amended and restated credit facility agreement with a group of lenders ("Amended Credit Facility") to the Credit Facility Agreement, in order to modify various covenants associated with the credit facility. In addition, the Amended Credit Facility established a LIBOR rate floor of 0.25%. The Partnership incurred transaction costs of \$1.1 million associated with the agreement which were deducted from the carrying amount of the debt.

In addition, the credit agreement governing the Amended Credit Facility contains certain covenants which, among other things, require the Partnership to meet various financial covenants, including maximum leverage levels, minimum coverage levels and minimum tangible net worth, all as defined in the Amended Credit Facility. The Partnership was in compliance with all of its debt covenants as of June 30, 2022 and December 31, 2021, respectively.

On April 4, 2018, the Partnership issued \$30.0 million in letters of credit to the Maryland Transit Authority in conjunction with the Wilson project. Any issued letter of credit reduces the available balance on the Partnership's revolving line of credit. No draws on the letter of credit have occurred as of June 1, 2019, when \$27.0 million of the letters of credit expired in accordance with the underlying agreements. On June 5, 2019, the Partnership issued \$0.3 million in letters of credit to the District of Columbia Water and Sewer Authority in conjunction with Signal House. The letters of credit expired in April 30, 2021 in accordance with the terms and conditions.

As of June 30, 2022, the Partnership had capacity to borrow an additional \$198.5 million under the Credit Facility. Subsequent to June 30, 2022, the Partnership has not borrowed from the revolver through August 16, 2022.

Construction Loan - The Wilson and the Elm

On August 15, 2018, the Partnership entered into a \$300.0 million construction loan facility on the Wilson project. The loan bears an interest rate of LIBOR plus 3.00%, has a five-year term and matures in 2023 but can be extended by one year by the Partnership subject to terms and conditions. Transaction costs and related fees were \$7.8 million. The facility was paid off and closed on September 3, 2021.

On August 21, 2020, the Partnership entered into a modification of the guarantor agreement associated with the construction loan at The Wilson and The Elm, with a group of lenders, in order to modify various covenants associated with the guaranty agreement to maintain conformity with the Credit Facility Amendment. The Partnership incurred transaction costs of \$0.2 million associated with the agreement which were deducted from the carrying amount of the debt.

On September 3, 2021 the Partnership fully repaid The Wilson and the Elm construction loan, totaling \$251.9 million, utilizing funds from a draw on the Revolver. The Company wrote-off \$3.1 million in unamortized deferred financing costs as a result of extinguishing this debt.

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

Interest Expense

Interest expense is comprised of the following for the respective periods and inclusive of deferred financing fees and hedging impacts:

Description	Three Months Ended June 30,		Six Months Ended June 30,	
	2022	2021	2022	2021
Credit facility	\$ 3,735	\$ 1,856	\$ 6,324	\$ 3,933
Notes payable	4,396	8,092	8,662	19,092
Distributions to redeemable non-controlling interests	849	51	1,975	96
Lease liabilities	1,751	1,273	3,439	2,522
Amortization of deferred financing fees	450	1,033	899	2,062
Gross interest expense	\$ 11,181	\$ 12,305	\$ 21,299	\$ 27,705
Capitalized interest expense				
Capitalized deferred financing fees	\$ (38)	\$ (313)	\$ (78)	\$ (909)
Capitalized interest	(356)	(1,339)	(619)	(3,719)
Total capitalized interest expense	(394)	(1,652)	(697)	(4,628)
Net interest expense	\$ 10,787	\$ 10,653	\$ 20,602	\$ 23,077

Future Maturities of Debt

For periods subsequent to June 30, 2022, scheduled annual maturities of debt outstanding as of June 30, 2022 are as follows:

Years Ending December 31,	Amount ⁽¹⁾
Remainder of 2022	\$ 1,351
2023	137,008
2024	127,955
2025	446,369
2026	301,860
Thereafter	97,495
	\$ 1,112,038

(1) Principal amounts on debt outstanding exclude the premium on the Clarendon Square notes payable of \$0.6 million.

Net Debt reconciliation

This section shows an analysis of net debt and the movements in net debt for the six months ended June 30, 2022:

	Borrowings	Leases	Subtotal	Cash and cash equivalents	Total
Net Debt, December 31 2021	\$ (1,079,429)	\$ (143,694)	\$ (1,223,123)	\$ 28,373	\$ (1,194,750)
Cash flows	(26,528)	510	(26,018)	2,783	(23,235)
New leases	—	(346)	(346)	—	(346)
Valuation of Block 16 right-of-use assets	—	(717)	(717)	—	(717)
Other changes	(832)	(1,219)	(2,051)	—	(2,051)
Net Debt, June 30 2022	\$ (1,106,789)	\$ (145,466)	\$ (1,252,255)	\$ 31,156	\$ (1,221,099)

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

10. Financial Instruments

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

The fair values of financial instruments not carried at fair value but for which the fair value is disclosed as of June 30, 2022, in the accompanying condensed consolidated financial statements are set forth in the table below:

	Carrying Value	Fair Value	Fair Value Level
Assets			
Cash and cash equivalents	\$ 31,156	\$ 31,156	Level 1
Restricted cash ⁽¹⁾	5,427	5,427	Level 1
Trade receivables, net	6,057	6,057	Level 3
Liabilities, including current portion			
Credit facility ⁽²⁾	\$ 601,500	\$ 599,109	Level 3
Notes payable ⁽²⁾	510,539	497,108	Level 3
Redeemable non-controlling interests ⁽³⁾	91,673	91,673	Level 3

- (1) Restricted cash is primarily comprised of mortgage escrows required by financial institutions for taxes, insurance, and repairs and maintenance of \$5.2 million, and \$0.2 million of cash held in bank lockbox pending disbursement.
- (2) Excludes deferred financing fees and debt premium.
- (3) Carrying value of redeemable non-controlling interests approximates fair value given the short-term nature of the redemption features.

The fair values of financial instruments not carried at fair value but for which the fair value is disclosed as of December 31, 2021, in the accompanying condensed consolidated financial statements are set forth in the table below:

	Carrying Value	Fair Value	Fair Value Level
Assets			
Cash and cash equivalents	\$ 28,373	\$ 28,373	Level 1
Restricted cash ⁽¹⁾	5,310	5,310	Level 1
Trade receivables, net	6,133	6,133	Level 3
Liabilities, including current portion			
Credit facility ⁽²⁾	\$ 573,500	\$ 573,482	Level 3
Notes payable ⁽²⁾	511,871	508,051	Level 3
Redeemable non-controlling interests ⁽³⁾	154,681	154,681	Level 3

- (1) Restricted cash is primarily comprised of mortgage escrows required by financial institutions for taxes, insurance, and repairs and maintenance of \$4.9 million, and \$0.4 million of tenant improvements.
- (2) Excludes deferred financing fees and debt premium.
- (3) Carrying value of redeemable non-controlling interests approximates fair value given the short-term nature of the redemption features.

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

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

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

11. Fair Value Measurements

The following table summarizes the Partnership's interest rate swap and interest rate cap agreements as of June 30, 2022:

	<u>Cash Flow Hedges</u>	
	<u>Interest Rate Cap⁽²⁾</u>	<u>Interest Rate Swaps⁽³⁾</u>
Notional balance	\$ 400,000	\$ 277,970
Weighted average interest rate ⁽¹⁾	2.5 %	1.37 %
Earliest maturity date	July 1, 2025	April 1, 2024
Latest maturity date	July 1, 2025	March 27, 2027

(1) Represents the weighted average interest rate that was fixed on the hedged debt.

(2) This cap is fixed using SOFR. This cap is not effective until July 1, 2022.

(3) These swaps are fixed using LIBOR.

The following table summarizes the Partnership's interest rate swap agreements as of December 31, 2021:

	<u>Cash Flow Hedges</u>	
	<u>Interest Rate Swaps</u>	
Notional balance ⁽¹⁾	\$	278,540
Weighted average interest rate ⁽²⁾		1.38 %
Earliest maturity date		April 1, 2024
Latest maturity date		March 27, 2027

(1) Two interest rate swaps with a notional value of \$25.0 million that matured on February 5, 2021.

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

On May 3, 2022, the Partnership entered into an interest rate cap with a notional value of \$400.0 million in an effort to limit its exposure to increases in future interest rates on its credit facility. The hedged instrument will cap any increases in interest rate exposure above SOFR of 2.5%. The cap is effective from the period July 1, 2022, through July 1, 2025.

The interest rate caps and swaps are being accounted for as cash flow hedges as these transactions were executed to hedge the Partnership's anticipated interest payments, and these hedges are deemed to be highly effective. As such, changes in the fair value of these derivative instruments are recorded as unrealized gains (losses) on cash flow hedges included within "Equity Reserve for Cash Flow Hedges" on the Condensed Consolidated Balance Sheets and Statements of Changes in Equity.

The changes in fair value of effective hedges recorded within "Other Comprehensive Income (Loss)" were \$1.9 million and \$11.7 million for the three and six months ended June 30, 2022, respectively, and \$(0.4) million and \$4.2 million for the three and six months ended June 30, 2021, respectively. There was no material hedge ineffectiveness recognized during the six months ended June 30, 2022 and 2021. During the three and six months ended June 30, 2022, the Partnership reclassified \$(0.1) million and \$(0.8) million, respectively, and \$(0.8) million for both the three and six months ended June 30, 2021 of (losses) gains on cash flow hedges from "Equity reserve for cash flow hedges" to "Interest expense."

As of June 30, 2022, the Partnership anticipates the reclassification of \$4.3 million of hedging gains from "Equity reserve for cash flow hedges" into earnings within the next 12 months to offset the variability of cash flows of the hedged items during this period.

As of June 30, 2022, the Partnership assessed the impact of the credit valuation adjustments on the overall valuation of its derivative portfolio and determined it is not significant. As a result, the Partnership classified its hedging instruments within Level 2 of the fair value hierarchy.

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

The following assets and liabilities, measured at fair value as of June 30, 2022, are classified as follows:

Description	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:			
Investments in income generating properties	\$ —	\$ —	\$ 2,495,255
Investments in properties in development	—	—	5,936
Derivative assets	—	24,267	—
Total Assets	\$ —	\$ 24,267	\$ 2,501,191
Liabilities:			
Derivative liabilities, net of current portion	—	—	—
Total Liabilities	\$ —	\$ —	\$ —

The following assets and liabilities, measured at fair value as of December 31, 2021, are classified as follows:

Description	Level 1	Level 2	Level 3
Assets:			
Investments in income generating properties	\$ —	\$ —	\$ 2,403,873
Investments in properties in development	—	—	169,254
Derivative assets	—	3,601	—
Total Assets	\$ —	\$ 3,601	\$ 2,573,127
Liabilities:			
Derivative liabilities, net of current portion	—	2,550	—
Total Liabilities	\$ —	\$ 2,550	\$ —

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

The Partnership engages a third-party appraiser each reporting period. As part of the valuation process, the Partnership regularly evaluates factors that may adversely impact the fair value assessments. In consideration of the COVID-19 impacts and the significant disruption to our business and economy (as further disclosed in Note 18 - "Credit and Other Risks") we considered the potentially broad effects on the fair value measurement of our properties at June 30, 2022. While there remains substantial uncertainty regarding the extent or duration of impacts on fair value, our valuation determinations reflect changes in various underlying assumptions including increased lease-up timeframes, reductions in parking revenue, increased tenant concessions and increased credit loss assumptions. The impacts on investment criteria and market driven inputs, including capitalization rates and discount rates remains uncertain. We have made material changes to both capitalization as discount rates as of June 30, 2022.

The following table sets forth quantitative information about the Level 3 fair value measurements as of June 30, 2022:

Description	Fair Value	Valuation Technique	Unobservable Inputs	Range (Weighted Avg)
Investments in income generating properties	\$ 2,495,255	Discounted cash flow - Income capitalization	Discount Rate	6.00% - 7.25% (6.45%)
		Market transaction	Exit Capitalization Rate	4.50% - 6.00% (5.44%)
Investments in properties in development	5,936	Discounted cash flow - Income capitalization	Discount Rate	6.25% - 6.25% (6.25%)
			Exit Capitalization Rate	4.75% - 4.75% (4.75%)
Total	<u>\$ 2,501,191</u>			

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

The following table sets forth quantitative information about the Level 3 fair value measurements as of December 31, 2021:

Description	Fair Value	Valuation Technique	Unobservable Inputs	Range (Weighted Avg)
Investments in income generating properties	\$ 2,403,873	Discounted cash flow - Income capitalization Market transaction Net present value - Lease liabilities	Discount Rate	5.75% - 7.25% (6.29%)
			Exit Capitalization Rate	4.75% - 6.00% (5.56%)
Investments in properties in development	169,254	Discounted cash flow - Income capitalization	Discount Rate	6.00% - 7.00% (6.40%)
			Exit Capitalization Rate	4.75% - 6.00% (4.82%)
Total	\$ 2,573,127			

12. Non-Property General and Administrative Expenses

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

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

Description	Three Months Ended June 30,		Six Months Ended June 30,	
	2022	2021	2022	2021
Personnel and compensation	\$ 2,554	\$ 4,203	\$ 6,939	\$ 8,086
Professional fees	820	755	1,950	1,777
Information technology	303	205	633	386
Other corporate	740	559	1,348	957
Total non-property general and administrative	\$ 4,417	\$ 5,722	\$ 10,870	\$ 11,206

13. Other Property Operating Expenses

The Partnership incurred other property operating expenses of \$4.3 million and \$8.6 million for the three and six months ended June 30, 2022, respectively, and \$4.2 million and \$8.7 million for the three and six months ended June 30, 2021, respectively. Other expenses are comprised of parking management fees associated with third-party agreements, tenant specific charges and office expense costs for which the Partnership is substantially reimbursed through recovery income, amortization of deferred leasing commissions, and other non-recoverable charges including marketing and allocable overhead costs.

14. Related Party Transactions

The Partnership manages properties owned by associates and other unconsolidated related parties for which it receives fees for asset management, property management, construction management and development. All fees charged to wholly owned properties are fully eliminated in consolidation. The Partnership's portion of the fees earned from Investment in associates is appropriately eliminated during the consolidation process. Property management fees totaled \$1.1 million and \$2.3 million for the three and six months ended June 30, 2022, respectively, and \$0.9 million and \$1.6 million for the three and six months ended June 30, 2021, respectively. Construction management fees totaled \$0.1 million for both the three and six months ended June 30, 2022, respectively, and \$0.1 million for both the three and six months ended June 30, 2021, respectively. Property management and construction fees are recorded in "Property management fees and other" on the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss).

Outstanding related party receivables pertaining to these fees were \$1.3 million for both June 30, 2022 and December 31, 2021, respectively. The Partnership leases the ground under 1701 Duke property from related parties. See Note 7 - "Leases" for additional information.

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

15. Commitments and Contingencies

There are no asserted or unasserted legal claims, other than ordinary routine litigation incidental to its business, to which the Partnership is a party or to which any of the properties is subject to, that the Partnership believes will have a material adverse effect on financial condition, results of operations or cash flows.

Performance Bonds

In the ordinary course of business, the Partnership is required to post performance bonds to secure its performance under its development projects. These bonds provide a guarantee to the counterparty that the Partnership will perform under the terms of a contract. To date, the Partnership has not been required to make any reimbursements to its sureties for bond-related costs. Management believes that it is highly unlikely it will have to fund significant claims under the surety arrangements in the foreseeable future. As of June 30, 2022, the Partnership had \$1.9 million in performance bonds outstanding with commitment terms expiring through June 24, 2023.

Repayment Guarantees

The Partnership and its subsidiaries have guaranteed certain construction work to be performed at the Partnership's investment properties, payment of construction loans related to property development, ground lease payments and repayment of mortgage liabilities. Because the Partnership controls the investment properties and the related construction spending and construction loan borrowings, no liabilities have been recorded relating to these guarantees. As of June 30, 2022 and 2021, the Partnership was in compliance with all guarantees and guarantee covenants.

On July 2, 2018, the Partnership entered into a purchase and sale agreement to acquire a second parcel of land ("C2") located at 350 Morse Street, N.E., Washington, D.C. The purchase price of the land is \$19.4 million subject to adjustments and prorations at closing. Subsequent to the execution of the purchase and sale agreement, the Partnership made a deposit of \$1.0 million. On January 28, 2019, the Partnership amended its purchase and sale agreement, extending PUD approval terms and increasing the purchase price to \$19.7 million. As of December 31, 2021, the Partnership elected to permanently cease development activities on this site, and wrote off all costs incurred of \$2.0 million.

A consolidated subsidiary of the Partnership, Carr Properties OC LLC, has guaranteed portions of the One Congress borrowings whereas in an event of default, the respective lenders have recourse to the collateral pledged to secure the borrowings. This recourse is limited to the general credit of the guarantor entity to the extent of this guarantee of 11.25% of principal balance or \$64.1 million.

Employee Benefits

In June 2018, the Partnership adopted the 2018 Equity Incentive Plan ("the Plan"). The Plan provides for the issuance of LTIP Units which may be in the form of Service Units, Performance Units or both. The determination of units awarded to each grantee is based on the Partnership's respective Net Asset Value ("NAV") at the time of issuance. Through December 31, 2020, the Partnership granted 26.4 million LTIP units. In April 2021, the Partnership granted an additional 5.7 million units. In March 2022, the Partnership granted an additional 9.0 million units.

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

Award Class	No. of units granted (in millions)	Grant Date	Vest Date 1	Vest Date 2 (1)	Outstanding Units (in millions) (2)
2018 service units	1.5	Dec 2017	Mar 2021	Mar 2022	—
2018 performance units	1.5	Dec 2017	Mar 2021	Mar 2022 (3)	—
2019 service units	1.5	Dec 2018	Mar 2022	Mar 2023	0.7
2019 performance units	3.1	Dec 2018	Mar 2022 (3)	Mar 2023	1.4
2020 special service units	9.1	Dec 2019	Dec 2023	Dec 2024, Dec 2025	9.1
2020 service units	1.8	Dec 2019	Jun 2020	Sep 2020	1.8
2020 performance units	2.4	Dec 2019	Mar 2023	—	3.6
2021 service units	1.9	Apr 2021	Mar 2024	—	1.9
2021 performance units	3.8	Apr 2021	Mar 2024	—	4.1
2022 special service units	1.8	Mar 2022	Mar 2025	—	1.8
2022 service units	4.5	Mar 2022	Mar 2025	—	2.7
2022 performance units	2.7	Mar 2022	Mar 2025	—	2.7
Total outstanding units					29.8

- (1) Awards granted after 2020 service units are issued with one vesting date.
(2) Vesting is based on continued employment services through the vesting dates. Compensation expense will be recognized over the respective vesting periods.
(3) These units did not meet performance threshold and expired without vesting.

Vesting of all performance units is dependent upon the Partnership achieving certain return thresholds based on NAV over a three-year performance period. Below a 6.0% cumulative per annum return, no performance units will be earned. Between a 6.0% and 9.0% cumulative per annum return, the earning begins at 75% and grows to 125% at the high end of the performance units that may be earned based on linear interpolation within that range.

A summary of the Partnership's LTIP activity during the period ended June 30, 2022 is presented below:

(in thousands)	Total Units
LTIP units outstanding, December 31, 2021	25,237
LTIP units granted during the period	7,259
LTIP units converted	(1,308)
LTIP units forfeited/other	(1,351)
LTIP units outstanding, June 30, 2022	29,837

Compensation expense is based on NAV as of each period end consistent with the Partnership's expectation of performance and the anticipated units expected to vest for the respective three-year performance period.

During the three and six months ended June 30, 2022, the Partnership recognized \$0.0 million and \$1.7 million of LTIP-related expense, of which \$0.0 million and \$0.2 million was capitalized, respectively, and \$2.0 million and \$3.6 million of LTIP-related expense for the three and six months ended June 30, 2021, of which \$0.2 million and \$0.4 million was capitalized.

16. Corporate Officer's Compensation

Salary and bonus expense for the Partnership's corporate officers totaled \$0.8 million and \$1.5 million for the three and six months ended June 30, 2022, respectively, and \$0.5 million and \$1.0 million for the three and six months ended June 30, 2021, respectively. Employee benefit expense for these officers was \$0.1 million for the three and six months ended June 30, 2022 and 2021. For the three and six months ended June 30, 2022, LTIP expense was \$0.1 million and \$1.2 million, respectively, and \$1.1 million and \$2.0 million for the three and six months ended June 30, 2021, respectively. No long-term compensation or retirement contributions were paid. These amounts are included in

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

"Non-property general and administrative expenses" in the accompanying Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss).

17. Equity

2022 Redemption and Capital Raise

On May 5, 2022, one of the holders of the Redeemable Non-controlling Interest in the Partnership exercised its contractual redemption right, and the Partnership executed a redemption of ownership interest in CPP totaling \$60.3 million. The Partnership redeemed the interest using cash from its revolver. The Partnership subsequently raised additional funds through the sale of shares of common units of CPH for \$60.3 million to Alony-Hetz and other additional investors. Amounts raised by CPH were contributed to CPC in exchange for shares through a subscription agreement and subsequently contributed to CPP. The proceeds from the raise were used to repay outstanding borrowings on the revolver. As of December 31, 2021 and 2020, CPH owned 100% of CPC.

Ownership of Carr Properties Partnership LP after equity raise:

Partner / Investor	Additional Investment	Ownership Percent
Carr Properties Corporation	\$ 60,337	93.90 %
Clal	—	6.10 %
	\$ 60,337	100.00 %

Ownership of Carr Properties Holdings LP after equity raise:

Partner/Investor	Additional Investment	Ownership Percent
AH Carr Properties Holdings LP	\$ 60,330	52.33 %
CET Acquisition Company Inc.	—	38.88 %
Clal	—	8.76 %
Other Investors	7	0.03 %
	\$ 60,337	100.00 %

Non-Controlling Interests

Certain of the non-controlling interests have redemption rights that allow them to request the redemption of their interest at 97% of the Net Asset Value per common interests in CPP. These interests are recorded as "Redeemable non-controlling interests" within "Current liabilities" and "Redeemable non-controlling interests, net of current portion" within "Non-current liabilities." As of June 30, 2022, the value of these redeemable non-controlling interests were \$91.7 million and \$0.0 million, respectively. As of December 31, 2021, the value of these redeemable non-controlling interests were \$152.4 million and \$2.2 million, respectively.

"Equity attributable to non-redeemable non-controlling interests" is reported as "Non-Redeemable non-controlling interests" within "Equity" on the Condensed Consolidated Balance Sheets. As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the total value of these non-redeemable non-controlling interests was \$145.5 million and \$144.2 million, respectively.

The changes in the Partnership's redeemable non-controlling interests are set forth below:

	Shares	Value
Balance, December 31, 2021	113,617	\$ 154,681
LTIP Issuances	1,308	1,775
DRIP Issuances	8	10
Redemptions	(46,235)	(61,001)
Revaluation/Other	—	(3,800)
Balance, June 30 2022	68,698	\$ 91,665

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

The Partnership also maintained seven additional subsidiary REITs as of June 30, 2022 in which there are preferred shareholder interests.

Distributions

Distributions are declared and paid upon the declaration of the Board of Directors, generally quarterly. On May 11, 2022, the Partnership declared its first quarter distribution of \$1.3 million from CPP, all of which was attributable to redeemable non-controlling interests. These distributions were paid as of June 30, 2022. As of June 30, 2022, the Partnership has not declared any unpaid distributions.

18. Credit and Other Risks

In early spring 2020, the outbreak of a novel strain of coronavirus (COVID-19) had adversely impacted global commercial activity and contributed to significant declines and volatility in financial markets. The COVID-19 pandemic and government responses created disruption in global supply chains and adversely impacted and continues to impact many industries. The outbreak has a continued material adverse impact on economic and market conditions and triggered a period of global economic slowdown. The rapid development and fluidity of this situation precludes any prediction as to the ultimate material adverse impact of COVID-19.

Since first being declared a pandemic by the World Health Organization in March 2020, the coronavirus, or COVID-19, has spread throughout the United States. However, in winter of 2020, announcements were made by two pharmaceutical companies that vaccines would soon become available. As the COVID-19 vaccine roll-out gained momentum in early 2021, there was an increase in positive outlooks for many industries. As of the date of the release of these financial statements, and while there has been many public return-to-office announcements by major US companies, there is still hesitancy and uncertainty as to if office demand will return to pre-COVID-19 levels in the near term. This outbreak has resulted in governmental actions in the Partnership's operating jurisdictions to impose measures intended to control infection, including restrictions on movement and business operations.

Conditions have stabilized, however, as a result of the pandemic and measures instituted to prevent spread, the Partnership may adversely be effected in many ways, including by disrupting:

- the ability and willingness of the Partnership's tenants to meet their contractual obligations;
- The Partnership's ability to maintain occupancy in its properties and obtain new leases for unoccupied space;
- The Partnership's access to debt and equity capital on desired terms or at all;
- the supply of products or services from the Partnership's vendors; and
- ability to continue or complete planned development, including the potential for delays in labor or material supply necessary for development.

The Partnership collected approximately 99% of contractual rent from its customers during the three and six months ended June 30, 2022, respectively. The Partnership continues to closely monitor tenant payments and maintains close communication with certain tenants as it assesses the potential impacts that may arise if unable to make timely rental payments.

During the three and six months ended June 30, 2022, the Partnership provided short-term rent relief to certain tenants on a case by case basis. However, these changes did not have a material impact on the Condensed Consolidated Statements of Operations and Comprehensive Income (Loss) or require further assessment through the date of issuance.

Market Leasing Risk

The Partnership faces competition from developers, owners, and operators in the commercial office real estate space. Such competition and the increase in remote working, may effect the Partnership's ability to attract or retain tenants. It may also impact the rents we are able to charge.

Credit Risk

The Partnership's maximum exposure to credit risk associated with financial assets measured at amortized cost is equivalent to the carrying value of each class of financial assets measured as separately presented in receivables, restricted cash and cash and cash equivalents. Credit risk related to accounts receivable arises from the possibility

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

that tenants may be unable to fulfill their lease commitments. The Partnership generally manages this risk by signing long-term leases with tenants who have investment grade credit ratings.

19. Subsequent Events

The Partnership evaluated subsequent events through August 16, 2022, the date the condensed consolidated financial statements were available to be issued. The Partnership concluded that no additional subsequent events have occurred that would require additional recognition or disclosure in the condensed consolidated financial statements other than those disclosed in the respective footnotes and herein.



מכתבי הסכמה של רואי החשבון

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

אלוני חץ
נכסים והשקעות בע"מ

תאריך: 17 באוגוסט, 2022

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 2021**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי, 2021:

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 באוגוסט, 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת המרכז העירוני 583 ת.ד. אילת, 8810402	משרד חיפה מעלה השחרור 5 5648 ת.ד. חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ellat@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il



To: The Management of Carr Properties Holdings, LP and the Board of Directors of Alony-Hetz Properties and Investments Ltd.

Re: Consent letter in respect of Alony-Hetz Properties and Investments Ltd. shelf prospectus from May 2021

We hereby inform you that we agree to the inclusion (including by way of reference) of our report listed below in respect of the shelf prospectus dated May 6, 2021 which was published by Alony-Hetz Properties and Investments Ltd:

- 1) Review Report of Independent Auditors dated August 16, 2022 regarding the Condensed Consolidated Interim Financial Statements of Carr Properties Holdings LP as of June 30, 2022 and for the three-month and six-month periods ended June 30, 2022 and 2021.

PricewaterhouseCoopers LLP

Washington, DC
August 16, 2022