למעבר לדיווח נגיש לחץ כאן



תל אביב / TOHA II / AMOT

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

# דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2026

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ



תל אביב / TOHA I II / AMOT


דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

הפניה לדיווח על מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

מכתב הסכמה של רואה החשבון


# דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2026

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ



מידטאון סנטר / וושינגטון די.סי, ארה"ב / CARR

# דוח הדירקטוריון
# על מצב ענייני התאגיד

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

רמת גן, 17 בנובמבר 2026

# דוח הדירקטוריון לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

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

## 1. תיאור תמציתי של הקבוצה

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

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

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

#### פעילות בישראל

החזקה בשיעור של 51.15% באמות השקעות בע"מ (להלן: "**אמות**"), שהינה חברה ציבורית בתחום הנדל"ן המניב שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.4 להלן.

#### פעילות בארה"ב

- החזקה אפקטיבית בשיעור של 80.81% בהון של Carr Properties (להלן: "**CARR**"), שותפות אמריקאית המחזיקה בחברה המחזיקה נדל"ן מניב שכל נכסיה ממוקמים בארה"ב, באזור מטרופולין וושינגטון די.סי. ובוסטון. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.5 להלן.

#### פעילות בבריטניה

- החזקה בשיעור של 85.95% ב-Brockton Everlast Inc. Limited (להלן: "**BE**"), חברה פרטית העוסקת ברכישה, ייזום והשבחה, הקמה, ניהול ותחזוקה של נדל"ן מניב באזור מטרופולין לונדון, קיימברידג' ואוקספורד בבריטניה - לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.6 להלן.

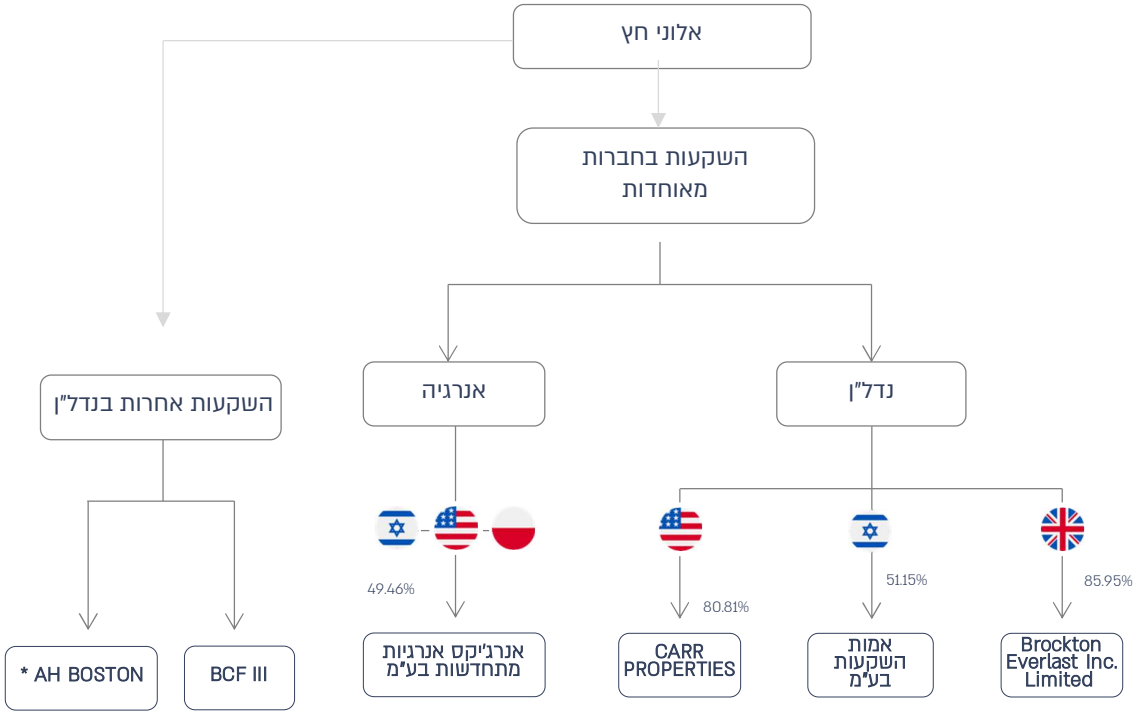
#### השקעות אחרות בתחום הנדל"ן המניב

- החזקה בשיעור של 55% מזכויות האקוויטי ו- 50% מהשליטה בחברת נכס במטרופולין של בוסטון.
- החזקה בקרן נדל"ן מניב בריטית.

### 1.2 השקעות הקבוצה בתחום האנרגיות המתחדשות ליום 30 בספטמבר 2026:

החזקה של 49.46% באנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "**אנרג'יקס**"), שהינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. אנרג'יקס עוסקת בייזום, פיתוח, מימון, הקמה, ניהול והפעלה של מתקנים לייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת, אגירה ומכירת החשמל המיוצר במתקנים אלו, מתוך כוונה להחזיק בהם לטווח ארוך. למועד הדוח פועלת אנרג'יקס בארה"ב, פולין, ליטא וישראל. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.7 להלן.

## 1.3 להלן ההחזקות העיקריות של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2026:




*החזקה יחד עם Oxford Properties בחברה אשר בבעלותה בניין משרדים בבוסטון. לחברה ול- Oxford Properties הסכם שליטה משותפת.

## 1.4 מדדי בורסה

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

## 1.5 אירועים עיקריים מתחילת שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח:

| | |
|---|---|
| **אלוני חץ (החברה סולו מורחב)** | ▪ השקעה בחברות המוחזקות בהיקף כולל של 697 מיליון ש"ח.<br>▪ גיוס חוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה יז') ו-(סדרה טז') במח"מ של 8.2 ובתמורה נטו בסך כולל של כ- 759 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה).<br>▪ הארכת מסגרות אשראי קיימות בהיקף כולל של 700 מיליון ש"ח והתקשרות במסגרת אשראי חדשה בהיקף של 150 מיליון ש"ח, כך שנכון למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי בהיקף של 850 מיליון ש"ח (לא מנוצלות). |
| **אמות** | ▪ גיוס חוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה ט') ו-(סדרה י') במח"מ ממוצע של 7.09 ובתמורה כוללת נטו בסך של כ- 777 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה). |
| **CARR PROPERTIES** | ▪ רכישת בניין משרדים מסוג Class A (1401 New York Ave) הממוקם בוושינגטון די.סי, בשותפות עם משקיע מוסדי אמריקאי (חלק Carr- 25%) בתמורה ל-85 מיליון דולר.<br>▪ צירוף משקיע מוסדי אמריקאי (75%) לפרויקט הקמת דירות להשכרה בצפון וירג'יניה 3033 Wilson בתמורה ל-31 מיליון דולר.<br>▪ במהלך אוקטובר 2026 רכשה Carr שני נכסים המיועדים להריסה בצפון וירג'יניה בתמורה ל-42 מיליון דולר, באלכסנדריה ובארלינגטון לצורך הקמתם של שני בנייני מגורים להשכרה אשר יכללו 765 דירות. |
| **Brockton Everlast** | ▪ התקשרות בהסכם מימון לליווי בנייה לבניין Dovetail בהיקף של 404 מיליון ליש"ט. |
| **אנרג'יקס** | ▪ הנפקת 18.8 מיליון מניות בתמורה לסך של 372 מיליון ש"ח בעקבות מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) (מתוכם השקיעה החברה 196 מיליון ש"ח).<br>▪ חיבור לרשת החשמל של מערכות בהספק כולל של כ-288MW וכ-132MWh מערכות אגירה (Stand Alone) בארה"ב, בפולין ובישראל.<br>▪ רכישת פרויקטים מוכנים להקמה בארה"ב ובליטא בהיקף של מעל 1.2GW.<br>▪ השלמת מימון פרויקטאלי בגין פרויקט נוסף בהספק של 152MWp מצבר E5 בארה"ב בהיקף של עד 236 מיליון דולר.<br>▪ התקשרות בהסכמים ארוכי טווח למכירת חשמל ותעודות ירוקות ביחס ל-4 פרויקטים מצבר E6 בהספק כולל של 533MWp ובהיקף כספי צפוי מצטבר של כ-1.1 מיליארד דולר לתקופה של 17 שנים. |

## 1.6 תמצית נתונים עיקריים – הקבוצה

| תוצאות כספיות עיקריות – דוחות מאוחדים | יחידה | 1-9 2026 | 1-9 2025 | רבעון 3 2026 | רבעון 3 2025 | שנת 2025 | שינוי%[1] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה | אלפי ש"ח | 1,466,274 | 1,180,191 | 486,830 | 477,896 | 1,668,831 | 24 |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה | אלפי ש"ח | 3,848 | 313,291 | 10,519 | 18,201 | 385,136 | (99) |
| חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו | אלפי ש"ח | 54,974 | 57,499 | 21,694 | 4,923 | (40,461) | (4) |
| הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות | אלפי ש"ח | 602,953 | 562,911 | 224,279 | 197,759 | 755,665 | 7 |
| הכנסות ממכירת הטבות מס | אלפי ש"ח | 260,150 | 271,026 | 98,384 | 158,379 | 407,768 | (4) |
| רווח נקי (הפסד) לתקופה | אלפי ש"ח | 280,992 | 372,127 | 190,189 | (84,459) | 545,152 | (24) |
| רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה | אלפי ש"ח | (26,472) | (13,518) | 75,766 | (214,824) | 7,439 | |
| רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה | אלפי ש"ח | (249,981) | 99,673 | 172,977 | 39,032 | (22,136) | |
| סך מאזן | אלפי ש"ח | 49,739,514 | 47,299,199 | | | 47,327,456 | 5.1 |
| הון (כולל זכויות מיעוט) | אלפי ש"ח | 12,599,964 | 12,689,079 | | | 13,089,187 | (3.7) |
| חוב פיננסי (אשראי בנקאי ואגרות חוב)[2] | אלפי ש"ח | 29,906,942 | 28,208,002 | | | 27,810,470 | 8 |
| חוב פיננסי, נטו[3] | אלפי ש"ח | 27,909,471 | 26,187,288 | | | 25,721,420 | 8.5 |
| שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן[4] | % | 58.5 | 57.8 | | | 56.9 | 3 |
| **תוצאות כספיות עיקריות - סולו מורחב[5]** | | | | | | | |
| סך מאזן | אלפי ש"ח | 11,863,475 | 11,656,610 | | | 11,845,001 | .2 |
| הון המיוחס לבעלי המניות של החברה | אלפי ש"ח | 5,208,655 | 5,431,606 | | | 5,608,853 | (7.1) |
| חוב פיננסי (אשראי בנקאי ואגרות חוב)[2] | אלפי ש"ח | 6,490,283 | 6,092,825 | | | 6,089,326 | 6.6 |
| חוב פיננסי, נטו[3] | אלפי ש"ח | 6,214,003 | 5,840,990 | | | 5,714,654 | 8.7 |
| שיעור חוב פיננסי נטו מסך מאזן[3] | % | 53.6 | 51.2 | | | 49.8 | 7.6 |
| **נתוני רווח (הפסד) למניה** | | | | | | | |
| רווח (הפסד) למניה - בסיסי | ש"ח | (0.12) | (0.06) | 0.33 | (1.0) | 0.03 | 95 |
| רווח (הפסד) כולל למניה - בסיסי | ש"ח | (1.10) | 0.46 | 0.76 | 0.18 | (0.10) | |
| דיבידנד שוטף למניה | ש"ח | 0.75 | 0.72 | 0.25 | 0.24 | 0.96 | 4.2 |
| שווי נכסי למניה (NAV per share) | ש"ח | 23.02 | 25.14 | | | 24.81 | (7.2) |
| שווי נכסי למניה ללא עתודות למס[6](NNAV per share) | ש"ח | 27.75 | 29.54 | | | 29.02 | (4.4) |
| מחיר למניה בסוף תקופה | ש"ח | 29.10 | 39.26 | | | 39.20 | (25.8) |

1. נתונים מאזניים 30.9.2026 לעומת 31.12.2025 נתונים תוצאתיים 1-9/2026 לעומת 1-9/2025.
2. החוב הפיננסי כולל גם נכסים/התחייבויות של עסקאות בנגזרים שביצעה הקבוצה.
3. חוב פיננסי המוצג בניכוי יתרות מזומנים ופיקדונות.
4. חוב פיננסי נטו כשיעור מסך מאזן בניכוי יתרות מזומנים.
5. במאזן סולו מורחב ההשקעות באמות, באנרג'יקס, BE ו-Carr מוצגות על בסיס שווי מאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה -IFRS).
6. בחישוב ה-NNAV per share נוטרלו העתודות למס של החברה (סולו מורחב), וכן חלק החברה בעתודות למס של חברות מוחזקות.

## 1.7 תמצית נתונים עיקריים – חברות מוחזקות

| | | 1-9 2026 | 1-9 2025 | רבעון 3 2026 | רבעון 3 2025 | שנת 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **השקעה בישראל - אמות השקעות בע"מ (שיעור החזקה ליום 30.9.2026 - 51.15%)[7]** | | | | | | |
| מספר נכסים מניבים | יחידה | 108 | 111 | | | 111 |
| שווי נדל"ן להשקעה (ללא נדל"ן בהקמה)- כולל נדל"ן מוחזק למכירה | אלפי ש"ח | 17,723,649 | 17,619,481 | | | 17,726,465 |
| שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה | % | 6.36 | 6.36 | | | 6.3 |
| שיעור תפוסה בסוף תקופה | % | 92.7 | 92.6 | | | 93.3 |
| שווי נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית | אלפי ש"ח | 4,431,915 | 3,529,782 | | | 3,781,206 |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה | אלפי ש"ח | 285,834 | 260,790 | (4,944) | (2,370) | 332,457 |
| שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן | % | 43.6 | 42.5 | | | 42.6 |
| NOI[8] | אלפי ש"ח | 807,265 | 791,800 | 267,592 | 264,626 | 1,059,706 |
| FFO[9] | אלפי ש"ח | 606,522 | 612,484 | 206,733 | 207,139 | 801,788 |
| שווי נכסי למניה (NAV per share) | ש"ח | 20.16 | 19.78 | | | 19.96 |
| מחיר למניה בסוף תקופה | ש"ח | 19.10 | 24.76 | | | 25.00 |
| **השקעה בארה"ב - Carr Properties Corporation (שיעור החזקה ליום 30.9.2026 - 80.81%)[10]** | | | | | | |
| מספר נכסים מניבים | יחידה | 7 | 7 | | | 7 |
| שווי נדל"ן להשקעה (ללא נדל"ן בהקמה) | אלפי דולר | 1,628,465 | 1,668,930 | | | 1,648,639 |
| שיעור השכרה בסוף תקופה | % | 95.10 | 91.80 | | | 92.6 |
| מספר נכסים בהקמה | יחידה | 3 [11] | 2 | | | 3 |
| שווי נדל"ן בהקמה עצמית | אלפי דולר | 62,542 | 26,830 | | | 64,769 |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה | אלפי דולר | (16,892) | 24,547 | (5,084) | 5,721 | (13,833) |
| שיעור חוב פיננסי, נטו מסך מאזן | % | 60.5 | 61.8 | | | 61.9 |
| NOI[12] | אלפי דולר | 94,399 | 106,768 | 30,242 | 31,877 | 136,852 |
| FFO | אלפי דולר | 38,913 | 45,146 | 11,562 | 11,559 | 56,962 |

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

8. Net Operating Income.

9. Funds from operations.

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

11 לפרטים בדבר רכישת שני בניינים לאחר תאריך מאזן ראה סעיף 2.3.5.2 ד.

12. כולל NOI מניהול נכסים.

## 1.7 תמצית נתונים עיקריים – חברות מוחזקות (המשך)

| | | 1-9 2026 | 1-9 2025 | רבעון 3 2026 | רבעון 3 2025 | שנתי 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **השקעה בבריטניה - Brockton Everlast Inc. Limited (שיעור החזקה ליום 30.9.2026- 85.95%)** | | | | | | |
| מספר נכסים מניבים | יחידה | 11 | 11 | | | 11 |
| שווי נדל"ן להשקעה (ללא נדל"ן בהקמה וקרקעות בייזום) | אלפי GBP | 689,400 | 705,800 | | | 701,400 |
| שיעור תפוסה בסוף תקופה | % | 96.5 | 96.0 | | | 94.8 |
| נדל"ן בהקמה וקרקעות בייזום | אלפי GBP | 493,600 | 471,050 | | | 492,250 |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה | אלפי GBP | (56,844) | 4,536 | 9,585 | (3,072) | 9,969 |
| שיעור חוב פיננסי מסך מאזן | % | 27.2 | 28.7 | | | 29.1 |
| NOI | אלפי GBP | 30,308 | 31,321 | 10,280 | 11,136 | 41,892 |
| FFO | אלפי GBP | 14,496 | 14,213 | 5,104 | 5,672 | 20,061 |
| | | | | | | |
| **השקעה באנרגיות מתחדשות - אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ (שיעור החזקה ליום 30.9.2026 – 49.46%)** | | | | | | |
| הספק מותקן ממערכות פוטו וולטאיות מחוברות (MWp)-חלק אנרג'יקס | יחידה | 1,636 | 1,299 | | | 1,400 |
| הספק מותקן ממערכות רוח מחוברות (MW)-חלק אנרג'יקס | יחידה | 301 | 301 | | | 301 |
| יתרת מתקנים פעילים לייצור חשמל - לפי שווי ספרים | אלפי ש"ח | 7,697,959 | 6,395,422 | | | 6,578,233 |
| יתרת מתקנים לייצור חשמל בהקמה- לפי שווי ספרים | אלפי ש"ח | 5,191,207 | 4,125,782 | | | 3,816,543 |
| מחיר למניה בסוף תקופה | ש"ח | 19.17 | 14.3 | | | 16.0 |
| EBITDA פרויקטאלי | אלפי ש"ח | 749,111 | 639,886 | 279,269 | 242,589 | 1,004,391 |

# 2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

## 2.1 הסביבה העסקית:

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

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

**א. <u>התפתחויות בישראל</u>**

על פי נתוני הלמ"ס לרבעון השלישי של שנת 2026, עלה התמ"ג ברבעון השלישי בכ-8% ביחס לרבעון השני ובחישוב רבעוני כ-1.9%. התמ"ג בניכוי התאמות ייצור בחו"ל עלה ב-4% ביחס לרבעון השני ובחישוב רבעוני כ-1%. בעוד שבעולם עלו לחצי האינפלציה על רקע התייקרות מחירי האנרגיה, בישראל האינפלציה השנתית ירדה, ובאוקטובר עמדה על קצב שנתי של 1.1%, מתחת למרכז תחום היעד. שוק העבודה נותר הדוק. שיעור האבטלה עמד בספטמבר על 3.3%. לאחר שלוש הפחתות ריבית, לרמה של 3.25%, באוקטובר, החליטה הועדה המוניטרית של בנק ישראל להותיר את הריבית ללא שינוי.

בהתאם לתרחיש הבסיס של חטיבת המחקר של בנק ישראל מאוקטובר 2026, התוצר צפוי לצמוח ב-5.6% בשנת 2026 וב-7.5% בשנת 2027. עיקר העדכון כלפי מעלה (לעומת תחזית קודמת) משקף את התרומה הגדולה של הייצור בחו"ל של חברות ישראליות. בניכוי הייצור בחו"ל, צפוי התוצר, המשקף בצורה טובה יותר את הפעילות המקומית, לצמוח ב-3.4% בשנת 2026 וב-5.1% בשנת 2027. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים, המסתיימים ברבעון השלישי של 2027, צפוי לעמוד על 2.0%. הריבית הממוצעת ברבעון השלישי של 2027 צפויה לעמוד על 3.0%. ככל שתקציב הביטחון לא יוגדל מעבר לרזרבות שהוקצו בתקציב, הגירעון בתקציב הממשלה צפוי לעמוד על 4.4% תוצר בשנת 2026 ועל 4.6% בשנת 2027. יחס החוב לתוצר צפוי לעמוד על כ-68% בסוף 2026 ועל כ-66.5% בסוף 2027.

ב-27 באוקטובר 2026, התקיימו הבחירות לכנסת ה-26. נכון למועד כתיבת הדוח, קיימת אי וודאות רבה ולא ניתן לקבוע כיצד תשפיע הממשלה החדשה שתקום על התחזית הכלכלית. תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל אשר פורסמה לפני הבחירות, אינה מביאה בחשבון את השפעתן האפשרית על המשק.

**<u>שוק המשרדים</u>**

שוק המשרדים מתאפיין בשוני חד בין מגדלי הפריים במרכזי הביקוש השומרים על תפוסה גבוהה, בעיקר בזכות כניסה של חברות דיפנס-טק ותעשיות ביטחוניות לבין הנכסים המשניים, בהם קיים לחץ לירידת מחירים, על רקע התארכות תהליכי קבלת ההחלטות בחברות ההייטק.

**<u>שוק התעשייה והלוגיסטיקה</u>**

שוק התעשייה והלוגיסטיקה המשיך להפגין עמידות וביקושים יציבים אך מנוע הצמיחה המרכזי בו השתנה. בעוד שבעבר הובילה פעילות המסחר האלקטרוני את הביקוש לשטחים, מובילות אותו כיום התעשיות הביטחוניות וחברות התשתיות השוכרות מרכזים לוגיסטיים ושטחי אחסון נרחבים. במרכז הארץ נמשך המחסור הכרוני בקרקעות, לצד דמי שכירות גבוהים ויציבים. בפריפריה ההיצע גדול יותר, וקצב ההשכרות האט מעט.

**ב. <u>התפתחויות בארה"ב</u>**

במהלך הרבעון השלישי של 2026, רשמה הכלכלה האמריקאית צמיחה בשיעור שנתי של 3.4%, לעומת 2.2% ברבעון השני של 2026. האצת הצמיחה משקפת עליה בהשקעות וגידול בהוצאות הממשלתיות אשר קוזזו מעט על ידי ירידה ביצוא ועליה ביבוא. שיעור האבטלה בארה"ב נותר על רמה של 4.2% בספטמבר 2026, המעידה על יציבות בשוק העבודה.

שיעור האינפלציה ברבעון השלישי של 2026, עלה לרמה שנתית של כ-3.7%, לעומת כ-3.5% ברבעון השני של שנת 2026, בעיקר בשל המשך עלייה בעלויות האנרגיה, הנובעת מהתנאים הגיאופוליטיים הבלתי יציבים. ה- Fed העלה את הריבית ב-25 נקודות בסיס לרמה של 3.75%-4.00%, בשל האינפלציה המתגברת וסביבת אי הוודאות הכלכלית. תשואת אגרות החוב הממשלתיות ל-10 שנים עלתה ל-5.27%, נכון לסוף הרבעון השלישי של 2026.

ב-3 בנובמבר 2026, התקיימו בחירות האמצע בארה"ב, שבהן זכתה המפלגה הדמוקרטית ברוב בבית הנבחרים ובסנאט. עם כניסת הקונגרס החדש לכהונתו בינואר 2027, צפוי להיווצר פיצול בין הממשל הרפובליקני לבין הרוב הדמוקרטי בקונגרס, העשוי להגביל את יכולת הממשל לקדם שינויי חקיקה ותקציב ולהגביר את הפיקוח על פעולותיו. התפתחות זו עשויה להשפיע על המדיניות הכלכלית, מדיניות המיסוי והתמיכה באנרגיות מתחדשות, וכן על היקף ההוצאה הפדרלית, הרלוונטית לפעילות הקבוצה באזור וושינגטון די.סי.

**וושינגטון די.סי.**

**שוק המשרדים להשכרה -** נכון לחודש ספטמבר 2026 ירד שיעור ה-vacancy במגדלי Trophy ל-10.5%. בשנה החולפת עלו מחירי השכירות לבנייני Trophy ב-14% והם הגיעו לרמת שיא של כ-94 דולר לרגל רבוע לעומת 73 דולר לרגל רבוע למשרדי Class A.

היקף עסקאות השכירות ברבעון השלישי של 2026 הסתכם בכ-1.8 מיליון רגל רבוע, בדומה לממוצע הרבעוני ארוך-הטווח, כאשר פירמות עורכי דין וחברות טכנולוגיה היוו את מרבית הביקושים. מתחילת שנת 2026 עמד סך הספיגה נטו של שטחי ההשכרה על 400 אלף רגל רבוע.

צבר הפרויקטים למשרדים בבנייה חדשה נמצא ברמות נמוכות היסטורית, עם שלושה בניינים בלבד אשר 87% משטחיהם מושכרים מראש.

**שוק הדיור להשכרה** – נכון לחודש ספטמבר 2026 ירד שיעור ה- vacancy לרמה של 7.4% ושכר הדירה רשם עלייה של 0.6%. סך הספיגה בארבעת הרבעונים האחרונים עמדה על כ-9,500 יח"ד ביחס לכ-4,700 יח"ד בתקופה המקבילה. נכון לרבעון השלישי של השנה, כ-18,000 יחידות דיור נמצאות בבנייה באזור המטרופולין, המהוות כ-3% בלבד מהמלאי הקיים, מתחת לממוצע הרב שנתי של כ-24,000 דירות.

**בוסטון**

נכון לחודש ספטמבר 2026 ירד שיעור ה-vacancy במגדלי Trophy ל-7.9%. בשנה החולפת עלו מחירי השכירות לבנייני Trophy ב-8% והם עומדים על 95 דולר לרגל רבוע לעומת 73 דולר לרגל רבוע למשרדי Class A.

היקף עסקאות השכירות ברבעון השלישי של 2026 היה נמוך ביחס לקצב ההשכרות ברבעון המקביל ועמד על כמיליון רגל רבוע. מתחילת 2026 עמד סך הספיגה נטו של שטחי ההשכרה על 670 אלף רגל רבוע.

## ג. התפתחויות בבריטניה

ברבעון השני של שנת 2026 נרשמה צמיחה של 0.5%. בהתאם לתחזית ה-BOE, הצמיחה החזויה לרבעון השלישי של השנה תהיה 0.7%. נכון לאוגוסט 2026, שיעור האבטלה רשם ירידה לרמה של 4.7%.

עליית מחירי הנפט והגז והמתיחות הגיאופוליטית השפיעו על תשואת אגרות החוב הממשלתיות ל-10 שנים שעלתה ל-5.42%, נכון לסוף הרבעון השלישי של 2026.

שיעור האינפלציה השנתי בבריטניה עלה לרמה של 3.5% בעיקר בעקבות עליית מחירי האנרגיה. בנובמבר השנה החליטה הוועדה המוניטרית של ה-BOE להעלות את הריבית ב-0.25 נקודות אחוז לרמה של 4%. תחזית האינפלציה של הבנק המרכזי עודכנה והיא צפויה להגיע לכ-5% באמצע 2027. ככל שהשפעת עליית מחירי האנרגיה תתמתן האינפלציה צפויה להתמתן והריבית תותאם לפי הצורך כדי להחזיר אותה ליעד של 2% בטווח הבינוני.

**לונדון**

סך פעילות השכרת המשרדים ברבעון השלישי של 2026, עמד על 3.1 מיליון רגל רבוע, הרבעון השלישי החזק ביותר מאז 2019, המשקף כ-15% מעל ממוצע העשור האחרון. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026, עמד סך ההשכרות על כ-7.9 מיליון רגל רבוע כ-10% מעל ממוצע העשור.

מחיר השכירות בנכסי פריים עלה לכ-195 ליש"ט לרגל רבוע ב-West End וכ-100 ליש"ט לרגל רבוע ב-City, המשקפים צמיחה שנתית בדמי השכירות של 15% וכ-11% (בהתאמה), ביחס לתקופה המקבילה.

היצע השטחים הפנויים במרכז לונדון ירד זה הרבעון הרביעי ברציפות ל-21 מיליון רגל רבוע, וגרם לירידה בשיעור ה-Vacancy ל-8.3%. היצע השטחים החדשים המשיך להצטמצם אף הוא לפחות מ-1.5%. סך השטחים בבנייה פחת ל-12.8 מיליון רגל רבוע, ירידה של 28% ביחס לתקופה המקבילה והנמוך מאז אמצע שנת 2021. סך הבניה הספקולטיבית הגיע לשפל של 5 שנים ועמד על 9 מיליון רגל רבוע בלבד.

3. **תחום האנרגיות המתחדשות** - להלן מידע אודות התפתחויות מהותיות אשר אירעו בסביבה העסקית של חברות הקבוצה העוסקות בתחום האנרגיות המתחדשות, מתחילת שנת 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוח:

ברבעון השלישי של שנת 2026 נרשמה עלייה במחירי החשמל בפולין ובליטא. בפולין עמד המחיר הממוצע ברבעון השלישי לשנת 2026 על כ-572 זלוטי ל-MWh, עליה של כ-37% ביחס למחיר הממוצע ברבעון השני לשנת 2026 (כ-417 זלוטי ל-MWh). במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2026, מחירי החשמל בפולין צפויים לעלות בשיעור של כ-42% ביחס לרבעון השלישי לשנת 2026.

לעליה במחירי החשמל השפעה חיובית על תוצאות פעילות הקבוצה בפולין. כמחצית מתפוקת החשמל של הקבוצה בפולין נמכרת במחירי השוק, ובהתאם עליית מחירי החשמל מתבטאת בגידול בהכנסות הקבוצה בגין רכיב זה. עליית מחירים זו תרמה להכנסות הקבוצה בפולין בכ-14 מיליון ש"ח ברבעון השלישי, בהשוואה להכנסות שהיו מתקבלות ממכירת אותן תפוקות (שאינן מגודרות) לו היו נמכרות ברמות המחירים שנרשמו ברבעון השני של שנת 2026. יתרת התפוקה נמכרת במחיר קבוע במסגרת הסכמי מכירת חשמל.

מגמה זו ניכרת גם בליטא, בה תחזית מחירי החשמל לשנת 2026 עמדה במקור על 70 אירו, לעומת מחיר חשמל בפועל של 100 אירו בממוצע וצפי למחיר של 144 אירו ברבעון הרביעי לשנת 2026.

**הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של ההתפתחויות העתידיות בסביבה העסקית שבה פועלת הקבוצה, כמפורט לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("מידע צופה פני עתיד"), המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה, ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים בידי החברה, על פרסומים ומחקרים בנושאים אלו ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות במדינות השונות בהן פועלת הקבוצה. מובהר כי אין כל ודאות כי ההערכות האמורות לעיל יתממשו, כולן או חלקן וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה. למידע נוסף אודות גורמי הסיכון אליהם חשופה הקבוצה, ראה סעיף 4 לדוח הדירקטוריון שבדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.**

## 2.2 דוח על המצב הכספי

| סעיף בדוח על המצב הכספי | 30.9.2026<br>מיליוני ש"ח | 31.12.25<br>מיליוני ש"ח | הערות והסברים |
|---|---|---|---|
| מזומנים ושווי מזומנים | 1,313 | 2,089 | לדוח תזרים - ראה סעיף 2.6 להלן. |
| נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין (כולל נכסים מיועדים למימוש) | 31,072 | 31,004 | בתקופה המדווחת חל גידול בשל השקעות בנכסים קיימים ורכישות נכסים בסך של 780 מיליון ש"ח. סכום זה קוזז בשל מימושים בסך של 250 מיליון ש"ח וכן בשל השפעת שערי חליפין על הנדל"ן להשקעה של BE ו-Carr בסך של 480 מיליון ש"ח. |
| השקעות בחברות כלולות וניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | 1,267 | 1,206 | |
| מתקנים לייצור חשמל - פעילים ובהקמה | 13,557 | 11,032 | עיקר הגידול נובע מהשקעה בייזום והקמה של פרויקטים על ידי אנרג'יקס בארה"ב, פולין ובישראל בקיזוז רישום הפסד מירידת ערך של פרויקט אר"ן בסך של 185 מיליון ש"ח ובקיזוז פחת שוטף והשפעת שערי חליפין.<br>לפירוט בדבר מתקנים לייצור חשמל ראה באור 5 לדוחות הכספיים. |
| נכסים אחרים | 2,531 | 1,996 | בעיקר גידול בפיקדונות. |
| סך- הכל נכסים | 49,740 | 47,327 | |
| הלוואות ואגרות חוב | 29,738 | 27,800 | לפירוט בדבר עיקרי השינויים בחוב הפיננסי של הקבוצה - ראה סעיף 2.4.3 להלן. |
| התחייבויות אחרות | 7,402 | 6,438 | |
| סך- הכל התחייבויות | 37,140 | 34,238 | |
| הון המיוחס לבעלי המניות | 5,209 | 5,609 | לפירוט בדבר עיקרי השינויים בהון המיוחס לבעלי המניות - ראה סעיף 2.7.2 להלן. |
| זכויות מיעוט | 7,391 | 7,480 | |
| סך הכל הון | 12,600 | 13,089 | |
| סך הכל התחייבויות והון | 49,740 | 47,327 | |

## 2.3 השקעות

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

| | מטבע | כמות מניות | יתרה בדוחות הכספיים באלפי ש"ח | שווי מתואם באלפי ש"ח | בסיס מדידה |
|---|---|---|---|---|---|
| אמות | ש"ח | 252,715,062 | 5,071,968 | 4,828,256 | שווי בורסה |
| אנרג'יקס | ש"ח | 295,907,536 | 1,273,713 | 5,672,547 | שווי בורסה |
| Carr | USD | - | 1,664,649 | 1,664,649 | שווי מאזני |
| BOSTON | USD | - | 260,090 | 260,090 | שווי מאזני |
| Brockton Everlast | GBP | - | 2,972,382 | 2,972,382 | שווי מאזני |
| Brockton Fund | GBP | - | 185,166 | 185,166 | שווי מאזני |
| אחרות (בעיקר מזומנים ושווה מזומנים) | | | 279,747 | 279,747 | |
| סך-הכל | | | 11,707,715 | 15,862,837 | |

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

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

| | 1-9/2026 | לאחר תאריך המאזן | סה"כ |
|---|---|---|---|
| | במיליוני ש"ח | במיליוני ש"ח | במיליוני ש"ח |
| אמות- רכישה בבורסה | 111 | - | 111 |
| אנרג'יקס- מימוש כתבי אופציה | 196 | - | 196 |
| Brockton Everlast | 223 | - | 223 |
| Carr | - | 155 | 155 |
| AH Boston | 12 | - | 12 |
| | 542 | 155 | 697 |

## 2.3.3 שערוכי נדל"ן והפחתות שווי

### 2.3.3.1 שערוכי נדל"ן

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

| חברה | מטבע פעילות | במיליוני מטבע פעילות החברה המוחזקת (100%) | | חלק החברה במיליוני ש"ח | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1-9/2026 | 7-9/2026 | 1-9/2026 | 7-9/2026 |
| אמות | ILS | 286 | (5) | 146 | (3) |
| BE | GBP | (57) | 10 | (192) | 33 |
| CARR | USD | (17) | (5) | (41) | (12) |
| **סך הכל** | | | | **(87)** | **18** |

הגורמים העיקריים לשערוכי הנדל"ן בתקופה המדווחת:

**אמות**- כולל 167 מיליון ש"ח בגין פרויקט ToHa 2 כתוצאה מהפחתת שיעורי ההיוון בשל התקדמות הפרויקט לשלבי סיום הקמה, לרבות השכרות נוספות בפרויקט.

**BE**- בשל העלאת שיעורי ההיוון ב- 0.25% (כתוצאה מעליית תשואות אגרות החוב הממשלתיות) אשר גרמה בין היתר לירידה בסך של 50 מיליון לישט בשווי קרקעות לפיתוח וזכויות בנייה.

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

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

| חברה | מטבע פעילות | במיליוני מטבע פעילות החברה המוחזקת (100%) | | חלק החברה במיליוני ש"ח | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1-9/2025 | 7-9/2025 | 1-9/2025 | 7-9/2025 |
| אמות | ILS | 260 | (3) | 132 | (2) |
| BE | GBP | 5 | (3) | 19 | (12) |
| CARR | USD | 25 | 6 | 47 | 14 |
| AH Boston | USD | (21) | (1) | (41) | (2) |
| **סך הכל** | | | | **157** | **(2)** |

### 2.3.3.2 הפחתות שווי

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

| חברה | מטבע פעילות | במיליוני מטבע פעילות החברה המוחזקת (100%) | | | | חלק החברה במיליוני ש"ח | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 |
| | | 1-9 | 1-9 | 7-9 | 7-9 | 1-9 | 1-9 | 7-9 | 7-9 |
| אנרג'יקס | ILS | (185) | (36) | - | - | (90) | (18) | - | - |

### 2.3.4 השקעה בנדל"ן בישראל – באמצעות אמות:

ליום 30 בספטמבר 2026 מחזיקה החברה באמות בשיעור של 51.15%. במהלך תקופת הדוח רכשה החברה בבורסה מניות של אמות בהיקף כספי של כ- 111 מיליון ש"ח.

#### 2.3.4.1 מידע אודות פעילות אמות

למידע אודות פעילות אמות ראה פרק ב בדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2025.

#### 2.3.4.2 מידע על פרויקטים בפיתוח ליום 30.9.2026:

| שם הנכס | מיקום | שימוש עיקרי | מועד סיום משוער לפרויקטים בהקמה | מ"ר לשיווק עילי 100% | שיעור החזקה | מ"ר לשיווק עילי חלק אמות | עלות מצטברת | שווי הפרויקטים בספרי אמות | יתרה להשקעה | NOI מוערך במועד אכלוס מלא | תשואה צפויה על העלות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **פרויקטים יזמיים בהקמה[13]** | | | | | | | | | | | |
| | | | | **חלק אמות - במיליוני ש"ח** | | | | | | | |
| **ToHa2** | תל אביב | משרדים | 2026 | 154,400 | 50% | 77,200 | 1,256 | 2,003 | 440-480 | 155-160 | 9.1% |
| **מתחם הלח"י[14]** | בני ברק | משרדים | 2026 | 86,920 | 50% | 43,460 | 515 | 479 | 115-155 | 44-48 | 7.1% |
| **מתחם K ירושלים[15]** | ירושלים | משרדים | 2029 | 93,000 | 50% | 46,500 | 194 | 194 | 550-600 | 49-53 | 6.6% |
| **סך הכל** | | | | **334,320** | | **167,160** | **1,965** | **2,676** | **1,105-1,235** | **248-261** | **7.9%** |
| **פרויקטים להקמה תלוי שוכר[16]** | | | | | | | | | | | |
| **שם הנכס** | **מיקום** | **שימוש עיקרי** | | **מ"ר לשיווק עילי 100%** | **שיעור החזקה** | **מ"ר לשיווק עילי חלק אמות** | | **שווי הפרויקטים בספרי אמות** | **יתרה להשקעה** | | |
| **פלטינום שלב ב'[17]** | פתח תקוה | משרדים | | 20,000 | 100% | 20,000 | | 40 | 210-230 | | |
| **אמות שאול שלב א'** | כפר סבא | משרדים | | 35,000 | 50% | 17,500 | | 61 | 160-180 | | |
| **סך הכל** | | | | **55,000** | | **37,500** | | **101** | **370-410** | | |
| **סך הכל פרויקטים בהקמה** | | | | **389,320** | | **204,660** | | **2,777** | | | |

13 עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה, התאמות לשוכרים והיוונים.
14 עיקר היתרה להשקעה הינה בגין התאמות לשוכרים. בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, קומות המסחר פתוחות לקהל. השותפות חתמה על חוזים בהיקף של כ -13,000 מ״ר (חלק אמות - 6,500 מ"ר), אשר צפויים להניב דמי שכירות שנתיים לשותפות של כ- 22 מיליון ש״ח (חלק אמות - כ-11 מיליון ש"ח). ברבעון השני של שנת 2025, סווג חלק המסחר מנדל״ן בהקמה לנדל״ן מניב ובעקבות זאת השתנה שיעור התשואה הצפוי לחלק המשרדים ל- 7.1%.
15 בכפוף להשלמת זכויות נוספות במתחם K בירושלים.
16 מתחם ה-1,000 בראשון לציון – קיים הסכם אופציה למכירת הנכס ועל כן ירד מפרויקטים להקמה תלוי שוכר ונכלל תחת "פרויקטים אחרים" להלן.
17 בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטינום שלב א'.

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

### 2.3.4.3 מידע על פרויקטים בתכנון ליום 30.9.2026:

| שם הנכס | מיקום | שימוש עיקרי | שיעור החזקה | תוספת שטח עילי לשיווק - חלק אמות במ"ר | שווי הפרויקט בספרי אמות במיליוני ש"ח |
|---|---|---|---|---|---|
| **פרויקטים בייזום לתכנון ורישוי:** | | | | | |
| **ToHa3/ToHa4** | תל אביב | משרדים | 50% | 100,000 | 259 |
| **בית אמות-רבד** | תל אביב | משרדים | 50% | 30,000 | 138 |
| **קרקע הסוללים** | תל אביב | משרדים | 100% | 110,000 | 211 |
| **זכויות בניה מרלו"ג צריפין** | צריפין | לוגיסטיקה | 100% | 200,000 | 253 |
| **פרויקט מגורים אזור** | אזור | מגורים | 100% | 187 יח"ד | 132 |
| **מגרש 300** | תל אביב | מגורים/משרדים | 50% | 63 יח"ד | 134 |
| **פרויקטים אחרים (ראה טבלה להלן פרויקטים עיקריים)** | | | | | 528 |
| **סך הכל פרויקטים לתכנון ורישוי** | | | | | **1,655** |

| שם הפרויקט | מיקום | שימוש עיקרי | שיעור החזקה | תוספת שטח עילי לשיווק - חלק אמות במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| **פירוט פרויקטים עיקריים תחת פרויקטים אחרים** | | | | |
| **אמות משפט (תב"ע בתוקף)** | תל אביב | משרדים | 73% | 20,000 |
| **אמות משפט (תב"ע בתוקף)** | תל אביב | מגורים | 73% | 115 יח"ד |
| **אמות ביטוח** | תל אביב | משרדים | 86% | 60,200 |
| **מגדל המאה - אבן גבירול** | תל אביב | משרדים | 46% | 27,600 |
| **בית אירופה** | תל אביב | משרדים | 100% | 32,000 |

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

2.3.4.4 להלן ה-FFO של אמות[7]:

| | אלפי ש"ח | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1-9/2026 | 1-9/2025 | 7-9/2026 | 7-9/2025 | 2025 |
| **רווח לתקופה** | **602,679** | **559,531** | **110,482** | **102,034** | **781,833** |
| **התאמות:** | | | | | |
| רווח משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממכירת נדל"ן להשקעה | (293,156) | (267,420) | (1,458) | - | (347,387) |
| עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד | 7,322 | 6,630 | 6,402 | 2,370 | 14,930 |
| השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל | 89,983 | 59,456 | (776) | (18,246) | 100,375 |
| **FFO - לפי גישת הרשות** | **406,828** | **358,197** | **114,650** | **86,158** | **549,751** |
| **גישת ההנהלה, התאמות נוספות:** | | | | | |
| מסים ומימון שנים קודמות בגין הסכם שומות ואחרות (*) | 5,700 | (1,425) | - | (475) | 43,664 |
| תשלום מבוסס מניות | 7,642 | 6,778 | 2,555 | 2,330 | 9,108 |
| פחת והפחתות | 2,392 | 2,222 | 816 | 739 | 3,023 |
| הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב | 183,960 | 246,712 | 88,712 | 118,387 | 196,242 |
| **FFO - לפי גישת ההנהלה** | **606,522** | **612,484** | **206,733** | **207,139** | **801,788** |
| **להלן פירוט ה-FFO בהתאם לגישת ההנהלה:** | | | | | |
| NOI | 807,265 | 791,800 | 267,592 | 264,626 | 1,059,706 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | (49,667) | (45,992) | (15,215) | (15,797) | (61,786) |
| הוצאות מימון | (119,742) | (107,699) | (40,956) | (33,510) | (141,039) |
| מיסים שוטפים | (31,369) | (23,875) | (4,763) | (7,619) | (52,841) |
| אחרות | 35 | (1,750) | 75 | (561) | (2,252) |
| **FFO - לפי גישת ההנהלה** | **606,522** | **612,484** | **206,733** | **207,139** | **801,788** |
| **חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת הרשות באלפי ש"ח** | **204,925** | **182,490** | **58,664** | **43,131** | **277,873** |
| **חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת ההנהלה באלפי ש"ח** | **306,057** | **310,851** | **105,781** | **103,694** | **407,176** |

ה- FFO בגין אמות מוצג ללא נטרול יתרות בינחברתיות.

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

## 2.3.5 השקעה ב- Carr

ליום 30 בספטמבר 2026 שיעור ההחזקה האפקטיבי של הקבוצה ב- Carr עמד על 80.81% ובסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, הוא עומד על 82.16%.
לאחר תאריך המאזן, השקיעה החברה סך של 50 מיליון דולר (155 מיליון ש"ח) ב-Carr.

### 2.3.5.1 מידע אודות פעילות Carr

Carr עוסקת בהשקעה, רכישה, ייזום ופיתוח של נדל"ן מניב לצורכי השכרה לרבות ניהול ואחזקה של בנייני משרדים באזורים אורבניים במטרופולין וושינגטון DC, במטרופולין בוסטון ארה"ב. בנוסף Carr עוסקת בייזום מגורים להשכרה באזור וושינגטון DC.

ביום 30/9/2026 ל-Carr 7 בנייני משרדים בשטח השכרה כולל של 2.2 מיליון רגל רבוע, שיעור ההשכרה המשוקלל 95.1% (לעומת 92.6% בתום שנת 2025), ובשווי כולל של 1.6 מיליארד דולר.

למידע נוסף אודות פעילות Carr ראה פרק ג1 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2025.

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

- למידע נוסף אודות צירוף שותף לפרויקט להקמת בניין למגורים להשכרה Wilson 3033 בצפון וירג'יניה, ראה באור 6.ב (1) לדוחות הכספיים.
- למידע נוסף אודות עסקה לרכישת בניין המשרדים 1401 New York Ave בוושינגטון די.סי ראה באור 6.ב (2) לדוחות הכספיים.

#### 2.3.5.2.1 מידע על פרויקטי מגורים להשכרה בשלבי הקמה ליום 30.9.2026:

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

ב. להלן מידע אודות צבר הפרויקטים בשלבי הקמה ליום 30.9.2026, במונחי בעלות מלאה (100%):

| פרויקט | 2121 Virginia | 3033 Wilson | 425 Montgomery |
|---|---|---|---|
| **מיקום** | וושינגטון DC | ארלינגטון, וירג'יניה | אלכסנדריה, וירג'יניה |
| **גודל (רגל רבוע)** | 230,000 | 300,000 | 250,000 |
| **מספר יחידות** | 299 | 315 | 237 |
| **תקציב הקמה כולל** | 135 מיליון $ | 148 מיליון $ | 131 מיליון $ |
| **עלויות שנותרו להשלמה** | 99 מיליון $ | 96 מיליון $ | 40 מיליון $ |
| **NOI במצב Stabilization** | 10 מיליון $ | 10 מיליון $ | 9 מיליון $ |
| **סיום הקמה** | יוני 2028 | מרץ 2028 | פברואר 2027 |
| **מועד אכלוס יציב לפרויקט** | רבעון 1 2029 | רבעון 2 2029 | רבעון 4 2027 |

להלן מידע אודות שיעור הבעלות של Carr בפרויקטים האמורים:

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

ג. למועד פרסום הדוח, סך השקעתה של Carr בפרויקטים המתוארים לעיל הינה 55 מיליון דולר. Carr צפויה להשקיע הון עצמי נוסף של 9 מיליון דולר בפרויקטים האמורים עד לסיום הקמתם. Carr צופה כי חלקה ברווח היזמי בשנים הקרובות, לרבות מרכיב עמלת הצלחה בפרויקטים האמורים לעיל, יסתכם בכ- 90 מיליון דולר.

ד. במהלך אוקטובר 2026, רכשה Carr שני נכסים בצפון וירג'יניה בתמורה ל-42 מיליון דולר- מתחם מסחרי "Montgomery Center" באלכסנדריה ובניין משרדים 4040 N.Fairfax בארלינגטון.

Carr תפעל לשינוי היעוד לצורך הקמה של בנייני מגורים שיכללו 765 דירות להשכרה.

תקציב ההשקעה הצפוי (לרבות מרכיב הקרקע והמימון) הינו כ- 415 מיליון דולר. Carr צופה לקבל ליווי הקמה בשיעור של 60% מהסך הנ"ל.

בנייתם המתוכננת של הבניינים צפויה להיות במהלך השנים 2028-2030 וה-NOI החזוי במצב של Stabilization עתיד להסתכם ב- 30 מיליון דולר.

Carr תפעל לצרף שותפים לשני הפרויקטים הללו כך שתחזיק בכל אחד מהם 25%, תוך שהיא מקבלת דמי ניהול בעבור הקמתם וזכאית לקבל מרכיב הצלחה. למידע נוסף ראה באור 6.ב (3) ו-(4).

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

2.3.5.3 להלן ה-FFO של Carr:

| FFO - Carr<br>באלפי דולר | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1-9/2026** | **1-9/2025** | **7-9/2026** | **7-9/2025** | **2025** |
| **23,672** | **72,977** | **7,325** | **19,434** | **47,877** |
| **התאמות:** | | | | |
| 18,204 | (32,749) | 7,761 | (11,870) | (22,864) |
| 2,728 | 3,192 | 636 | 505 | 4,154 |
| 81 | (60) | 48 | 45 | 333 |
| 427 | 6,628 | (2,136) | 4,342 | 35,468 |
| **45,112** | **49,988** | **13,634** | **12,456** | **64,968** |
| (6,426) | (7,219) | (2,120) | (2,031) | (7,388) |
| 306 | 2,377 | 127 | 1,134 | (618) |
| **38,992** | **45,146** | **11,641** | **11,559** | **56,962** |
| **גישת ההנהלה, התאמות נוספות:** | | | | |
| 94,399 | 106,768 | 30,242 | 31,877 | 136,852 |
| (10,816) | (10,677) | (3,692) | (4,518) | (18,254) |
| (44,670) | (50,945) | (14,988) | (15,800) | (61,636) |
| **38,913** | **45,146** | **11,562** | **11,559** | **56,962** |
| **94,871** | **86,383** | **28,398** | **28,618** | **120,538** |

**רווח לתקופה**

התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

פחת והפחתות

השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל

התאמות המפורטות לעיל בגין חברות כלולות

**FFO - לפי גישת הרשות**

מיוחס למיעוט

התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO

**FFO - לפי גישת הרשות וההנהלה המיוחס לרוב**

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

**FFO - לפי גישת ההנהלה באלפי דולר**

NOI

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון

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

ליום 30 בספטמבר 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה, בעקיפין, בכ- 85.95% מהזכויות ב-BE. במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בהון BE כ-56 מיליון ליש"ט (כ-223 מיליון ש"ח).

### 2.3.6.1 מידע אודות פעילות BE

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

### 2.3.6.2 מידע על פרויקט בהקמה ליום 30.9.2026 :

| שם הנכס | מיקום | שימוש עיקרי | שיעור החזקה | אלפי רגל רבוע לשיווק עילי 100% | מועד סיום משוער | שווי הוגן ליום 30.9.2026 | יתרה להשקעה בפרויקט ליום 30.9.2026 | יתרת הון עצמי להשקעה בפרויקט ליום 30.9.2026 | NOI חזוי באכלוס הפרויקט (ממוצע טווח התחזית) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | מיליוני ליש"ט | | | |
| **Dovetail Building** | City of London | משרדים | 100% | 430 | 2029 | 244 | 524 | 47 | 52 |

המידע המפורט בסעיף 2.3.6.2 זה לעיל אודות מועד סיום הבניה המשוער, יתרה להשקעה בפרויקט, יתרת הון עצמי להשקעה בפרויקט וה- NOI החזוי באכלוס הפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך שכן הוא מושפע מגורמים שאינם תלויים ב- BE כגון עלויות בנייה, שינוי ברגולציה, היבטי איכות הסביבה וגורמי סיכון נוספים, אשר אינם בשליטתה של BE, כמפורט בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון שבדוח התקופתי לשנת 2025, ולפיכך אין כל ודאות כי הפרויקט יושלם במועד, בעלויות או בתוצאות המתוכננים.

### 2.3.6.3 חוב פיננסי:

נכון ליום 30 בספטמבר 2026, ל-BE הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ-370 מיליון ליש"ט. לפרטים נוספים ראה באור 12 ה 3 לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 7 ב לדוחות הכספיים.

### 2.3.6.4 להלן ה-FFO של BE:

| | FFO - BE | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | באלפי ליש"ט | | | | |
| | 1-9/2026 | 1-9/2025 | 7-9/2026 | 7-9/2025 | 2025 |
| **רווח (הפסד) לתקופה** | **(42,604)** | **15,603** | **14,140** | **1,723** | **23,859** |
| **התאמות:** | | | | | |
| הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה | 56,844 | (4,536) | (9,585) | 3,072 | (9,969) |
| הפסד (ביטול הפסד) מירידת ערך לפי IAS 36 | - | (864) | - | 2 | (864) |
| הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים | (731) | 2,832 | 219 | 482 | 5,526 |
| **FFO - לפי גישת הרשות באלפי ליש"ט** | **13,509** | **13,035** | **4,774** | **5,279** | **18,552** |
| **גישת ההנהלה, התאמות נוספות:** | | | | | |
| פחת והפחתות | 396 | 578 | 133 | 193 | 709 |
| תשלום מבוסס מניות | 591 | 600 | 197 | 200 | 800 |
| **FFO - לפי גישת ההנהלה באלפי ליש"ט** | **14,496** | **14,213** | **5,104** | **5,672** | **20,061** |
| **להלן פירוט ה-FFO בהתאם לגישת ההנהלה:** | | | | | |
| NOI | 30,308 | 31,321 | 10,280 | 11,136 | 41,892 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | (7,080) | (7,496) | (2,548) | (2,498) | (9,362) |
| הוצאות מימון | (8,732) | (9,612) | (2,628) | (2,966) | (12,469) |
| **FFO - לפי גישת ההנהלה באלפי ליש"ט** | **14,496** | **14,213** | **5,104** | **5,672** | **20,061** |
| **חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת הרשות באלפי ש"ח** | **46,995** | **51,527** | **16,589** | **20,429** | **71,890** |
| **חלק אלוני חץ ב-FFO לפי גישת ההנהלה באלפי ש"ח** | **50,429** | **56,182** | **17,735** | **21,938** | **77,739** |

## 2.3.7 השקעה בתחום האנרגיות המתחדשות באמצעות אנרג'יקס

ליום 30 בספטמבר 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה ב- 49.46% מהזכויות באנרג'יקס. במהלך תקופת הדוח מימשה החברה 9,923,300 כתבי אופציה (סדרה 4) של אנרג'יקס ל-9,923,300 מניות של אנרג'יקס בתמורה לסך של כ-196 מיליון ש"ח.
במסגרת פעילותה הכוללת של אנרג'יקס בארה"ב, פולין, ליטא וישראל, ההספק הכולל של מערכותיה מסתכם לתאריך אישור הדוח לסך של כ-1.9GW וכ-0.5GWh (אגירה) פרויקטים בהפעלה מסחרית, כ-2.4GW וכ-1.9GWh (אגירה) פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה, וכ-1.4GW וכ-1.5GWh (אגירה) פרויקטים בייזום מתקדם. כמו כן, לאנרג'יקס פרויקטים בייזום, בתחום הפוטו-וולטאי ובתחום אנרגית הרוח בהספק של כ-4.3GW ופרויקטים בייזום בתחום האגירה בהספק של כ-10.1GWh (אגירה). [18]

### 2.3.7.1 מידע אודות פעילות אנרג'יקס

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

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

- **הפעלה מסחרית**: החל מתחילת הרבעון השלישי ועד לתאריך אישור הדוח, חיברה אנרג'יקס לרשת החשמל, מערכות בהספק כולל של כ-260MWp וכ-71.4MWh (אגירה) בארה"ב, בפולין ובישראל.
- אנרג'יקס מעריכה כי בשבועות הקרובים היא צפויה לחבר לרשת החשמל 3 פרויקטים נוספים בארה"ב, בהספק כולל של כ- 310MWp, אשר מצויים בשלבי הקמה אחרונים.
- לתאריך אישור הדוח, אנרג'יקס נמצאת בעיצומן של עבודות הקמה של פרויקטים בהספק כולל של כ-2.4GW ו-1.9GWh (אגירה), מתוכם פרויקטים בארה"ב בהספק כולל של כ-1.3GWp, פרויקטים בפולין בהספק כולל של כ- 0.2GW ו- 0.8GWh (אגירה), פרויקטים בליטא בהספק כולל של 0.9GW ו-0.65GWh (אגירה) וכן פרויקטים בישראל בהספק כולל של 17MW וכ-0.5GWh (אגירה).
- בתקופת הדוח התקשרה אנרג'יקס בארבעה הסכמים ארוכי טווח למכירת חשמל, תעודות ירוקות ותשלומי זמינות ביחס לארבעה פרויקטים מצבר E6 בארה"ב בהספק כולל של 533MWp, עם חברה בבעלות תאגיד טכנולוגי בינלאומי מוביל בתחומי המסחר המקוון. ההסכמים הם לתקופה של 17 שנים ולהערכת אנרג'יקס משקפים תקבולים צפויים בהיקף של כ־1.1 מיליארד דולר לאורך תקופת ההסכמים. לפרטים נוספים ראה באור 5 לדוחות הכספיים.

**פרויקט אר"ן להקמת חוות רוח בהספק של 104MW** – בתקופת הדוח העריך דירקטוריון אנרג'יקס כי ההסתברות להקמת 10 הטורבינות המהוות את שלב א' של פרויקט אר"ן נמוכה מ- 50%. כתוצאה מהאמור, רשמה אנרג'יקס במהלך הרבעון השני של השנה הפסד מירידת ערך של הפרויקט בתקופת הדוח, אשר נרשם בדוח רווח והפסד של אנרג'יקס בסכום של כ-185 מיליון ש"ח, לפני מס. לפרטים נוספים ראה באור 5 ג לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות התקשרות אנרג'יקס בעסקאות לרכישת פרויקטים בארה"ב ובליטא בהיקף של מעל 1.2GW ראה באור 5 לדוחות הכספיים.

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

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

---

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

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

| | 7-9/2026 | 19 7-9/2025 | שינוי % | 1-9/2026 | 24 1-9/2025 | שינוי % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | בלתי מבוקר | | | בלתי מבוקר | | |
| הכנסות[20] | **323,906** | 284,034 | 21 14% | **871,945** | 762,470 | 4% |
| EBITDA | **247,632** | 202,937 | 28 22% | **637,671** | 537,288 | 19% |
| רווח נקי[22] | **87,513** | 62,420 | 40% | **201,732** | 133,873 | 51% |

### 2.3.7.4 להלן ניתוח EBITDA פרויקטאלי המשמש את אנרג'יקס לחישוב תוצאות פעולותיה (בלתי מבוקר) [23]:

| | 7-9/2026 | 7-9/2025 | שינוי % | 1-9/2026 | 1-9/2025 | שינוי % | 1-12/2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | באלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | באלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | | באלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | באלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | | באלפי ש"ח (מבוקר) |
| **EBITDA חשבונאי של אנרג'יקס** [29] | 247,632 | 202,937 | 22% | 637,671 | 537,288 | 19% | 863,066 |
| הוצאות חכירה (IFRS) | (11,308) | (7,932) | | (26,893) | (24,342) | | (32,288) |
| הוצאות אחרות כולל הוצאות ייזום | 4,631 | 12,572 | | 36,169 | 26,156 | | 37,395 |
| הוצאות שכר ונלוות | 21,926 | 19,369 | | 63,817 | 54,827 | | 73,671 |
| הוצאות מנהלה ומטה | 16,388 | 15,644 | | 38,347 | 45,957 | | 62,547 |
| **סה"כ EBITDA פרויקטאלי** | **279,269** | **242,590** | **15%** | **749,111** | **639,886** | **17%** | **1,004,391** |

19 מספרי השוואה לתשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, הינם בנטרול השפעת הכנסה חד פעמית מהגדלת זכאות להטבות מס ברבעון המקביל אשתקד.
20 בקשר עם עדכון מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת הכנסות משותף המס אשר בתוקף החל מהרבעון הראשון לשנת 2026, ראה באור 2א2 לדוחות הכספיים.
21 הגידול בהכנסות לרבעון השלישי ולתשעת החודשים הראשונים לשנת 2026, ביחס לתקופות המקבילות אשתקד, בנטרול השפעות שערי חליפין, הינו כ-25% וכ-27%, בהתאמה. הגידול ב-EBITDA לרבעון השלישי ולתשעת החודשים הראשונים לשנת 2026, ביחס לתקופות המקבילות אשתקד, בנטרול השפעות שערי חליפין הינו כ-35% וכ-34%, בהתאמה.
22 בנטרול הפסד מירידת ערך בגין פרויקט אר"ן ברבעון השני לשנת 2026 ובתקופת הדוח בסך של כ-185 מיליון ש"ח וירידת ערך בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-36 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3.7.2 לעיל וכן באור 5 ג2 לדוחות הכספיים.
23 EBITDA פרויקטאלי הינו ה -EBITDA החשבונאי בניכוי הוצאות חכירה (IFRS 16), הוצאות ייזום, הכנסות/הוצאות אחרות ובתוספת שכר ונלוות, מנהלה ומטה.
ההכנסות/ההוצאות האחרות כוללות הוצאות ייזום בסך של כ-36,169 אלפי ש"ח בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026, כ-26,156 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כ-4,631 אלפי ש"ח בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 וכ-12,572 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו ההכנסות/ההוצאות האחרות בסך של כ-37,395 אלפי ש"ח.

### 2.3.8 תקבולי דיבידנד

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

| | מחודש ינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוחות | תחזית לשנת 2026 |
|---|---|---|
| | במיליוני ש"ח | |
| אמות | 258 | 327 |
| BE | - | 44 |
| Boston | 21 | 31 |
| אנרג'יקס | 86 | 115 |
| סה"כ דיבידנדים תזרימיים | 365 | 517 |
| Carr – Dividend Reinvestment Plan[24] | - | 138 |
| **סה"כ דיבידנד** | **365** | **655** |

תחזית תקבולי הדיבידנד לשנת 2026 מחושבת בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד המוצהרת של כל אחת מן החברות המוזכרות לעיל, ומתבססת על תיק ההשקעות הקיים של החברה למועד פרסום דוח זה.

הטבלה הנ"ל, אינה כוללת דיבידנד והחזרי השקעה מקרן ברוקטון אשר עשויים להתקבל עם מימוש נכסים על ידה.

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

## 2.4 נזילות ומקורות מימון

### 2.4.1 מזומנים ומסגרות אשראי

ליום 30 בספטמבר 2026 לקבוצה יתרות מזומנים בסך של 1.3 מיליארד ש"ח (מתוכם יתרת מזומנים של החברה סולו מורחב – 276 מיליון ש"ח) וקווי אשראי לא מנוצלים בסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח (מתוכם קווי אשראי לא מנוצלים של החברה סולו מורחב – 850 מיליון ש"ח).

### 2.4.2 נכסים לא משועבדים

ליום 30 בספטמבר 2026 ולמועד פרסום הדוח, כל נכסיה של החברה (סולו מורחב) אינם משועבדים. יתרתם (לא כולל מזומנים) ליום 30 בספטמבר 2026 הינה בסך של 11 מיליארד ש"ח (שווי שוק 16 מיליארד ש"ח).

### 2.4.3 חוב פיננסי

ליום 30 בספטמבר 2026 הסתכם החוב הפיננסי, נטו של הקבוצה לסך של 27.9 מיליארד ש"ח המהווה 58.5% מסך כל נכסי הקבוצה, לעומת חוב פיננסי, נטו בסך של 25.7 מיליארד ש"ח, שהיווה 56.9% מנכסי הקבוצה, ליום 31 בדצמבר 2025.

ליום 30 בספטמבר 2026, הסתכם החוב הפיננסי, נטו של החברה (סולו מורחב) לסך של 6.2 מיליארד ש"ח המהווה 53.6% מסך כל נכסי החברה (סולו מורחב), לעומת חוב פיננסי, נטו בסך של 5.7 מיליארד ש"ח, שהיווה 49.8% מנכסי החברה (סולו מורחב), ליום 31 בדצמבר 2025.

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

2.4.3.1 החברה (סולו מורחב):

- נכון ליום 30 בספטמבר 2026, לחברה מסגרות אשראי בסך כולל של 850 מיליון ש"ח, אשר אינן מנוצלות (למועד פרסום הדוח – 850 מיליון ש"ח).
לפרטים אודות מסגרות האשראי של החברה, ראה באור 12 ב לדוחות הכספיים השנתיים וכן באור 7 לדוחות הכספיים.

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

- בחודש ספטמבר 2026, הנפיקה החברה 378,042 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טז') צמודת מדד בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת באמצעות דוח הצעת מדף, בתמורה כוללת נטו בסך של 406 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית של אג"ח (סדרה טז') הינה 3.33%. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה טז') ראה באור 11(ח) לדוחות הכספיים השנתיים.

2.4.3.2 חברות מאוחדות:

אמות:

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

אנרג'יקס:

- לפרטים אודות השלמת מימון פרויקטאלי והשקעת שותף מס בגין פרויקט נוסף בהספק של 152MWp מצבר E5 בארה"ב בהיקף של עד 236 מיליון דולר, ראה באור 7 ד4 לדוחות הכספיים.

- לפרטים אודות חתימה על מזכר הבנות לא מחייב לקבלת מימון בסך של עד 465 מיליון דולר עם MUFG BANK להקמת פרויקטים בהספק של 238MWp שהינם חלק מפורטפוליו E6, ראה באור 7 ד5 לדוחות הכספיים.

BE:

- בחודש ספטמבר 2026, התקשרה חברה בת של BE בהסכם מימון עם גוף פיננסי, לקבלת מסגרת אשראי לליווי בנייה של פרויקט Dovetail בסך כולל של 404 מיליון לישט. לפרטים נוספים ראה באור 1.ב.7 לדוחות הכספיים.

- לפרטים אודות התקשרות בהסכם למחזור הלוואה בסך של 50 מיליון לישט, ראה באור 7 ב. 2 לדוחות הכספיים.

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

2.4.4 גרעון בהון החוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר 2026, הסתכם לסך של כ-3.6 מיליארד ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים (0.2 מיליארד ש"ח בדוחות הסולו מורחב של החברה). ליום 30 בספטמבר 2026, לקבוצה יתרה גבוהה של מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך, הסכמי אשראי לא מנוצלים, לרבות עם שותפי מס, ויתרה גבוהה של נכסים לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גירעון בהון החוזר אינו מצביע על בעיית נזילות.

## 2.5 תוצאות הפעילות

בתקופה המדווחת רשמה הקבוצה רווח בסך של 281 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של 372 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החלק המיוחס לבעלי מניות החברה בתקופה המדווחת הסתכם להפסד של כ-26 מיליון ש"ח, לעומת הפסד המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופה המדווחת רשמה הקבוצה הפסד כולל בסך של 83 מיליון ש"ח, לעומת רווח כולל של 375 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החלק המיוחס לבעלי מניות החברה בתקופה המדווחת הסתכם להפסד של 250 מיליון ש"ח, לעומת רווח כולל המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 100 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להסבר על תוצאות הפעילות בתקופה המדווחת ראה סעיפים 2.5.1 ו-2.5.2 להלן.

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

| | 1-9 2026 | 1-9 2025 | רבעון 3 2026 | רבעון 3 2025 | לשנה 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| | באלפי ש"ח | | | | |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה | 1,466,274 | 1,180,191 | 486,830 | 477,896 | 1,668,831 |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה | 3,848 | 313,291 | 10,519 | 18,201 | 385,136 |
| חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו | 54,974 | 57,499 | 21,694 | 4,923 | (40,461) |
| הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | (3,822) | (8,313) | (2,673) | (730) | (10,376) |
| רווח מעלייה לשליטה ב- Carr ומירידה בשיעור אחזקה | - | 116,502 | - | 116,502 | 116,502 |
| הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות | 602,953 | 562,911 | 224,279 | 197,759 | 755,665 |
| הכנסות ממכירת הטבות מס | 260,150 | 271,026 | 98,384 | 158,379 | 407,768 |
| הכנסות אחרות, נטו | 5,083 | 1,651 | 1,953 | 1,327 | 4,466 |
| | 2,389,460 | 2,494,758 | 840,986 | 974,257 | 3,287,531 |
| **עלויות והוצאות** | | | | | |
| עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו | 286,852 | 187,841 | 93,468 | 89,881 | 280,555 |
| עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל | 132,110 | 124,398 | 37,961 | 46,088 | 167,944 |
| פחת והפחתות | 220,663 | 202,237 | 77,477 | 69,105 | 270,674 |
| הפסד מירידת ערך | 185,019 | 35,943 | - | - | 35,943 |
| הנהלה וכלליות | 245,449 | 213,687 | 84,472 | 83,263 | 298,628 |
| מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין עליה לשליטה ב- Carr | - | 396,451 | - | 396,451 | 396,451 |
| הוצאות מימון, נטו | 862,914 | 839,845 | 327,839 | 361,139 | 1,041,864 |
| | 1,933,007 | 2,000,402 | 621,217 | 1,045,927 | 2,492,059 |
| רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה | 456,453 | 494,356 | 219,769 | (71,670) | 795,472 |
| הוצאות מסים על ההכנסה | (175,461) | (122,229) | (29,580) | (12,789) | (250,320) |
| **רווח (הפסד) נקי לתקופה** | **280,992** | **372,127** | **190,189** | **(84,459)** | **545,152** |
| **חלוקת הרווח הנקי (ההפסד) לתקופה:** | | | | | |
| **חלק בעלי מניות החברה** | **(26,472)** | **(13,518)** | **75,766** | **(214,824)** | **7,439** |
| חלק בעלי מניות המיעוט | 307,464 | 385,645 | 114,423 | 130,365 | 537,713 |
| | **280,992** | **372,127** | **190,189** | **(84,459)** | **545,152** |

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

**הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה** – הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 1,466 מיליון ש"ח לעומת סך של 1,180 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 286 מיליון ש"ח (כ-24%). עיקר העלייה נובעת מאיחוד Carr לראשונה החל מהרבעון השלישי לשנת 2025.

**התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה –** בתקופה המדווחת נרשם שערוך חיובי של 4 מיליון ש"ח. רווח של 284 מיליון ש"ח מאמות, הפסד של 226 מיליון ש"ח מ- BE והפסד של 54 מיליון ש"ח מ-Carr. בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו רווחי שערוך בסך של 313 מיליון ש"ח אשר נבעו מאמות, BE ו-Carr.

**חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו** – בשנת 2025 בסעיף זה נכללו רווחי אקוויטי של החברות הכלולות של אמות וחלק החברה ברווחי Carr וזאת עד למועד איחודה לראשונה של Carr במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025, ממועד זה נכללו תוצאות פעילותן של החברות הכלולות של Carr.

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

**הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות** – הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות הסתכמו בתקופה המדווחת ל- 603 מיליון ש"ח לעומת 563 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 40 מיליון ש"ח (כ- 7%). הגידול נובע מעלייה בשל חיבורי פרויקטים בארה"ב וישראל. עליות אלו קוזזו בקיטון בהכנסות בפולין בשל תפוקות נמוכות בכ-3% והתחזקות השקל מול הזלוטי, בקיזוז מחיר אפקטיבי גבוה יותר.

**הפסד מירידת ערך**- בתקופה המדווחת נכללו הפסדים מירידת ערך מפרויקט אר"ן כ- 185 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד נכללו הפסדים בסך של 36 מיליון ש"ח, להרחבה ראה סעיף 2.3.7.2 לעיל.

**הוצאות מימון, נטו** – הוצאות המימון נטו בתקופה המדווחת הסתכמו ל-863 מיליון ש"ח לעומת 840 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 23 מיליון ש"ח (כ-3%). איחודה של Carr החל מהרבעון השלישי לשנת 2025 הביא לגידול במהלך התקופה המדווחת בסך של 93 מיליון ש"ח אשר קוזז בעיקר בשל השפעת המדד בסך של 72 מיליון ש"ח.

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

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

| | 1-9/2026 | 1-9/2025 | 7-9/2026 | 7-9/2025 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| | באלפי ש"ח | באלפי ש"ח | באלפי ש"ח | באלפי ש"ח | באלפי ש"ח |
| **רווח (הפסד) נקי לתקופה** | **280,992** | **372,127** | **190,189** | **(84,459)** | **545,152** |
| רווח (הפסד) מההשקעה ב- Carr (1) (2) | (53,436) | 282,521 | 57,911 | 359,889 | 215,873 |
| רווח (הפסד) מההשקעה בנכסים ב-AH Boston (1) | (7,739) | (23,363) | 3,103 | (4,269) | (29,507) |
| רווח (הפסד) מההשקעה ב- (BE) (1) (3) | (117,649) | (101,811) | 94,496 | (105,633) | (198,473) |
| הפסד מההשקעה באנרג'יקס ואחרות (4) | (179,272) | (157,729) | (38,305) | (60,537) | (193,295) |
| השפעות מס | (6,010) | 3,489 | (3,659) | (83) | 3,895 |
| **רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה** | **(364,106)** | **3,107** | **113,546** | **189,367** | **(201,507)** |
| סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה | **(83,114)** | **375,234** | **303,735** | **104,908** | **343,645** |
| **חלוקת הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה:** | | | | | |
| חלק בעלי מניות החברה | **(249,981)** | **99,673** | **172,977** | **39,032** | **(22,136)** |
| חלק בעלי מניות המיעוט | 166,867 | 275,561 | 130,758 | 65,876 | 365,781 |
| | **(83,114)** | **375,234** | **303,735** | **104,908** | **343,645** |

(1) רווח (הפסד) מההשקעה בגין מט"ח– הרווח (ההפסד) מייצג את הגידול (הקיטון) בהשקעות החברה עקב השינויים בש"ח מול מטבעות ההשקעה בתקופות המדווחות המוצגות לעיל. רווח (הפסד) זה מוצג בניכוי השפעת עסקאות בנגזרים אשר יועדו לגידור ההשקעות. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 חל תיסוף של השקל בשיעור של 3.98% ו- 5.36% אל מול הדולר והליש"ט, בהתאמה. בתקופה המקבילה אשתקד חל תיסוף של השקל בשיעור של 9.35% אל מול הדולר ותיסוף של השקל בשיעור של 2.91% אל מול הליש"ט.

(2) בנוסף למתואר בסעיף 1 לעיל, הרווח הכולל ב-Carr בתקופה המדווחת של שנת 2026 כולל גם רווח כולל אחר בסך של 10 מיליון ש"ח הנובע משינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע הריבית שביצעה Carr .

(3) בנוסף למתואר בסעיף 1 לעיל, הרווח הכולל האחר מההשקעה ב-BE כולל גם רווח כולל אחר בסך של כ-31 מיליון ש"ח הנובע מהשינויים בשווי ההוגן של עסקאות לקיבוע הריבית שביצעה BE (בתקופה המקבילה הפסד כולל אחר בסך של כ- 14 מיליון ש"ח).

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

## 2.6 תזרימי המזומנים

| | 1-9/2026 | 1-9/2025 | 2025 |
|---|---|---|---|
| | באלפי ש"ח | באלפי ש"ח | באלפי ש"ח |
| **סה"כ תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת** | **725** | **661** | **948** |
| **תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה** | | | |
| השקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע (כולל נדל"ן בהקמה) | (784) | (818) | (1,240) |
| תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה | 154 | 221 | 187 |
| השקעה במערכות לייצור חשמל | (2,240) | (1,906) | (2,434) |
| רכישת Carr | - | (186) | (186) |
| השקעה בחברות כלולות | (46) | (73) | (77) |
| עסקאות מגדרות שנפרעו | 202 | (56) | 6 |
| גידול נטו, בפיקדונות (כולל פיקדונות משועבדים) ומימוש ניירות ערך סחירים | (444) | (72) | (43) |
| אחר | 12 | (27) | (27) |
| **סה"כ מזומנים ששימשו לפעילות השקעה** | **(3,146)** | **(2,917)** | **(3,814)** |
| **תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון** | | | |
| קבלת הלוואות (הלוואות לזמן ארוך וניצול אשראי לזמן קצר מבנקים) | 1,787 | 2,145 | 3,840 |
| תמורה מהנפקת אגרות חוב | 1,525 | 1,924 | 1,924 |
| פירעון התחייבויות (הלוואות לזמן ארוך, אגרות חוב והחזר אשראי לזמן קצר) | (1,369) | (1,260) | (2,464) |
| גיוס הון על ידי החברה | 5 | 33 | 351 |
| תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה | 215 | 430 | 769 |
| רכישת מניות מהמיעוט | (111) | - | - |
| תשלום דיבידנדים לבעלי מניות החברה ולבעלי מניות המיעוט בחברות מאוחדות | (532) | (485) | (645) |
| **סה"כ מזומנים שנבעו מפעילות מימון** | **1,520** | **2,787** | **3,703** |
| **סה"כ גידול (קיטון) ביתרות מזומנים בתקופה** | **(901)** | **531** | **837** |
| **יתרת מזומנים ושווה מזומנים לתחילת התקופה כולל פקדון מיועד** | **2,291** | **1,552** | **1,552** |
| **השפעות אחרות** | **(56)** | **(37)** | **(98)** |
| יתרת מזומנים ושווה מזומנים ויתרת פקדון מיועד לסוף תקופה | 1,334 | 2,046 | 2,291 |
| בניכוי פקדון מיועד | (21) | (26) | (202) |
| **יתרת מזומנים ושווה מזומנים לסוף תקופה** | **1,313** | **2,020** | **2,089** |

## 2.7 הון

### 2.7.1 הון למניה

| | ליום 30 בספטמבר 2026 | ליום 31 בדצמבר 2025 |
|---|---|---|
| | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
| הון עצמי | 12,600 | 13,089 |
| בניכוי חלק המיעוט | (7,391) | (7,480) |
| **הון מיוחס לבעלי מניות החברה** | 5,209 | 5,609 |
| **הון עצמי למניה (NAV Per share)** | **23.02** | **24.81** |
| **הון עצמי למניה ללא עתודות למס (NNAV per share)** | **27.75** | **29.02** |

### 2.7.2 הסבר לשינויים בהון

בתקופה המדווחת קטן ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של 400 מיליון ש"ח.

להלן עיקרי השינויים:

- הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 26 מיליון ש"ח - ראה פרטים נוספים בסעיף 2.5.1 לעיל.
- הפסד כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 224 מיליון ש"ח - ראה פרטים נוספים בסעיף 2.5.2 לעיל.
- גריעה מההון בעקבות דיבידנד ששולם בסך של 170 מיליון ש"ח.
- מימוש כתבי אופציה בסך של 5 מיליון ש"ח.
- רווח מקרן הון בגין שינויי החזקה בסך של 11 מיליון ש"ח.
- זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות בסך של 3 מיליון ש"ח.

### 2.7.3 השפעות השינויים של שערי חליפין על הון החברה

להלן הרכב עודף הנכסים על התחייבויות על בסיס דוחות החברה (סולו מורחב) בחלוקה למטבעות נכון ליום 30 בספטמבר 2026 (במיליוני ש"ח)[25]:

| | נכסים | התחייבויות | נכסים, נטו | % |
|---|---|---|---|---|
| דולר ארה"ב | 1,942 | (890) | 1,052 | 20% |
| ליש"ט | 3,157 | (1,433) | 1,724 | 33% |
| עודף נכסים על התחייבויות במט"ח | 5,099 | (2,323) | 2,776 | 53% |
| עודף נכסים על התחייבויות בש"ח | 6,764 | (4,331) | 2,433 | 47% |
| הון עצמי ליום 30 בספטמבר 2026 | **11,863** | **(6,654)** | **5,209** | 100% |

במהלך תקופת הדוח חל תיסוף של השקל כנגד הדולר והליש"ט בשיעור של 3.98% ו- 5.36%, בהתאמה. לאור התיסופים האמורים והשפעתם על השווי בספרים של השקעות החברה במט"ח ב-Carr וב- BE (בניכוי השפעת עסקאות הגנה בנגזרים) חל קיטון בהון העצמי של החברה בתקופת הדוח בסך של כ- 170 מיליון ש"ח.

### 2.7.4 דיבידנדים שחילקה החברה בשנת 2026

לפרטים בדבר דיבידנדים שחילקה החברה בשנת 2026 ראה באור 9(א) לדוחות הכספיים.

## 2.8 תגמול נושאי משרה בכירה ודירקטורים

לפרטים אודות כתבי אופציה אשר הוענקו לנושאי משרה בכירה בחברה ולדירקטורים בחברה, ראה באור 17 ה לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 9 ב לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון החברה, ראה באורים 19 א ו-19 ב לדוחות הכספיים השנתיים, בהתאמה.

# 3. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

3.2 לעניין דוח בסיסי הצמדה ליתרות כספיות (סולו מורחב) ליום 30 בספטמבר 2026 ראה סעיף 2.7.3 לעיל וכן נספח ב.

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

# 4. היבטי ממשל תאגידי

## 4.1 דירקטוריון החברה

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

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

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

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

## 4.2 מבקר הפנים של החברה

ביום 16 בנובמבר 2022 אישרה ועדת הביקורת והתגמול תכנית עבודה רב שנתית לשנים 2023-2026, בכפוף לביצוע סקר סיכונים חדש (אשר אכן בוצע). בישיבתה מיום 23 בנובמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת והתגמול את תוכנית העבודה לשנת 2026 (במסגרת תוכנית העבודה הרב שנתית), הכוללת את הנושאים הבאים: (א) ביצוע השקעות המשך בחברות המוחזקות בשנים 2024-2025; (ב) מימון ותזרים מזומנים; (ג) חשבונות בנק והשקעות שוטפות; (ד) מערכות מידע – גיבויים, שחזורים, התאוששות מאסון והמשכיות עסקית.

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

בישיבתה ביום 11 בנובמבר 2026, דנה ועדת הביקורת והתגמול בדוח מבקר הפנים בנושא ביצוע השקעות המשך בחברות המוחזקות בשנים 2024-2025 ובדוח מבקר הפנים בנושא מערכות מידע – גיבויים, שחזורים, התאוששות מאסון והמשכיות עסקית.

כמו כן, בישיבתה ביום 11 בנובמבר 2026, אישרה ועדת הביקורת והתגמול את תוכנית העבודה לשנת 2027 (במסגרת תוכנית העבודה הרב שנתית).

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

| | |
|---|---|
| נתן חץ | אבירם ורטהים |
| דירקטור ומנהל כללי | יו"ר הדירקטוריון |

נספחים לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

נספח א – נתונים כספיים בדבר סולו מורחב

נספח ב - מאזן בסיסי הצמדה ליתרות כספיות

נספח ג – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספח ד – דוחות דירוג

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

נספח ו – נכס מהותי

# נספח א - נתונים כספיים בדבר סולו מורחב

## 1. דוחות כספיים סולו מורחב

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

### 1.1 תמצית מאזן סולו מורחב (אלפי ש"ח):

| | ליום 30 בספטמבר | ליום 31 בדצמבר |
|---|---|---|
| | 2026 | 2025 |
| | באלפי ש"ח | באלפי ש"ח |
| **רכוש שוטף** | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 276,280 | 374,672 |
| חייבים, יתרות חובה ואחרים | 73,847 | 89,232 |
| **סך הכל רכוש שוטף** | **350,127** | **463,904** |
| **רכוש בלתי שוטף** | | |
| ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | 185,171 | 195,843 |
| השקעות בחברות מוחזקות | 11,246,261 | 11,138,807 |
| אחרים | 81,916 | 46,447 |
| **סך הכל רכוש בלתי שוטף** | **11,513,348** | **11,381,097** |
| **סך הכל נכסים** | **11,863,475** | **11,845,001** |
| **התחייבויות שוטפות** | | |
| אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך | 367,135 | 363,689 |
| זכאים, יתרות זכות ואחרות | 152,118 | 187,311 |
| **סך הכל התחייבויות שוטפות** | **519,253** | **551,000** |
| **התחייבויות שאינן שוטפות** | | |
| אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך | 6,109,683 | 5,660,513 |
| מסים נדחים | 9,018 | - |
| אחרות | 16,866 | 24,635 |
| **סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות** | **6,135,567** | **5,685,148** |
| הון עצמי | 5,208,655 | 5,608,853 |
| סך הכל התחייבויות והון עצמי | **11,863,475** | **11,845,001** |

## נתונים כספיים בדבר סולו מורחב

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

| | 1-9/2026 | 1-9/2025 | 7-9/2026 | 7-9/2025 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **הכנסות** | | | | | |
| חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו | 215,555 | 501,657 | 164,182 | 149,399 | 588,958 |
| רווח מעלייה לשליטה ב-Carr | - | 116,502 | - | 116,502 | 116,502 |
| הכנסות אחרות, נטו | 13,431 | 4,665 | 2,476 | 5,303 | 8,176 |
| | 228,986 | 622,824 | 166,658 | 271,204 | 713,636 |
| **הוצאות** | | | | | |
| הנהלה וכלליות | 27,874 | 28,986 | 8,689 | 10,231 | 39,068 |
| הוצאות מימון, נטו | 224,760 | 200,484 | 81,356 | 77,834 | 254,467 |
| | 252,634 | 229,470 | 90,045 | 88,065 | 293,535 |
| רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה | (23,648) | 393,354 | 76,613 | 183,139 | 420,101 |
| הוצאות מיסים על הכנסה | 2,824 | 10,421 | 847 | 1,512 | 16,211 |
| **רווח (הפסד) לפני השפעת מימוש קרנות הון בעקבות איחוד לראשונה של Carr** | **(26,472)** | **382,933** | **75,766** | **181,627** | **403,890** |
| מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין איחוד לראשונה של Carr | - | (396,451) | - | (396,451) | (396,451) |
| **רווח (הפסד) נקי לתקופה** | **(26,472)** | **(13,518)** | **75,766** | **(214,824)** | **7,439** |

| | 1-9/2026 | 1-9/2025 | 7-9/2026 | 7-9/2025 | לשנה |
|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו** | | | | | |
| חלק הקבוצה ברווחי אקוויטי של אמות | 302,924 | 283,957 | 56,427 | 51,000 | 394,708 |
| חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) אקוויטי של אנרג'יקס | 7,994 | 81,366 | 43,129 | 59,412 | 125,340 |
| חלק הקבוצה ברווחי אקוויטי של CARR | 47,309 | 117,788 | 14,174 | 38,348 | 44,002 |
| חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) אקוויטי של BROCKTON | (142,633) | 63,166 | 49,129 | 6,712 | 93,425 |
| חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) אקוויטי של AH Boston ואחר | (853) | (44,620) | 213 | (6,054) | (68,517) |
| אחר | 814 | - | 1,110 | (19) | - |
| **סך רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו (*)** | **215,555** | **501,657** | **164,182** | **149,399** | **588,958** |
| **(*) כולל שערוכי נדל"ן והפחתות ערך** | **(177,147)** | **139,010** | **18,340** | **(1,655)** | **81,645** |

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

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

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

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

| | אגרות חוב | הלוואות בנקאיות | סך-הכל | % |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| חלויות שוטפות | 355,919 | 10,417 | 366,336 | 5 |
| שנה שנייה | 996,533 | - | 996,533 | 15 |
| שנה שלישית | 996,533 | - | 996,533 | 15 |
| שנה רביעית | 719,572 | - | 719,572 | 11 |
| שנה חמישית | 719,572 | - | 719,572 | 11 |
| שנה שישית ואילך | 2,843,677 | - | 2,843,677 | 43 |
| סך-הכל פירעונות | 6,631,806 | 10,417 | 6,642,223 | 100 |
| אחרות | | | (52,762) | |
| יתרת התחייבות בקשר עם עסקאות בנגזרים פיננסיים | | | (99,178) | |
| **סך-הכל חוב פיננסי (כולל התחשבות בשווי עסקאות בנגזרים פיננסיים)** | | | **6,490,283** | |

## נספח ב - מאזן בסיסי הצמדה ליתרות כספיות – סולו מורחב

| ליום 30 בספטמבר 2026<br>באלפי ש"ח | | בש"ח<br>ללא<br>הצמדה | בש"ח<br>בהצמדה | בדולר<br>ארה"ב | בליש"ט | אחר | סך הכל | התאמות -<br>פריטים לא<br>כספיים | סך הכל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **נכסים שוטפים** | | | | | | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | | 265,642 | - | 10,178 | 417 | 43 | 276,280 | - | 276,280 |
| חייבים, יתרות חובה ואחרים | | 56,818 | - | 61 | - | - | 56,879 | 16,968 | 73,847 |
| סך הכל נכסים שוטפים | | 322,460 | - | 10,239 | 417 | 43 | 333,159 | 16,968 | 350,127 |
| **נכסים לא שוטפים** | | | | | | | | | |
| ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | 6 | - | - | - | 185,165 | - | 185,171 | - | 185,171 |
| השקעות בחברות כלולות | | - | - | - | - | - | - | 11,246,261 | 11,246,261 |
| אחרים | | 79,900 | - | - | - | - | 79,900 | 2,016 | 81,916 |
| סך הכל נכסים לא שוטפים | | 79,906 | - | - | 185,165 | - | 265,071 | 11,248,277 | 11,513,348 |
| **סך נכסים** | | **402,366** | **-** | **10,239** | **185,582** | **43** | **598,230** | **11,265,245** | **11,863,475** |
| **התחייבויות שוטפות** | | | | | | | - | | |
| אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך | | 367,135 | - | - | - | - | 367,135 | - | 367,135 |
| זכאים ויתרות זכות | | 110,253 | 36,362 | - | - | - | 146,615 | 5,503 | 152,118 |
| סך הכל התחייבויות שוטפות | | 477,388 | 36,362 | - | - | - | 513,750 | 5,503 | 519,253 |
| **התחייבויות לא שוטפות** | | | | | | | - | | |
| אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך | | 4,490,158 | 1,619,525 | - | - | - | 6,109,683 | - | 6,109,683 |
| התחייבויות מיסים נדחים | | - | - | - | - | - | - | 9,018 | 9,018 |
| אחרות | | 15,937 | - | 766 | - | - | 16,703 | 163 | 16,866 |
| סך הכל התחייבויות לא שוטפות | | 4,506,095 | 1,619,525 | 766 | - | - | 6,126,386 | 9,181 | 6,135,567 |
| **סך התחייבויות** | | **4,983,483** | **1,655,887** | **766** | **-** | **-** | **6,640,136** | **14,684** | **6,654,820** |
| **עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)** | | **(4,581,117)** | **(1,655,887)** | **9,473** | **185,582** | **43** | **(6,041,906)** | **11,250,561** | **5,208,655** |
| נגזרים פיננסיים | | 2,574,194 | (250,000) | (889,725) | (1,434,469) | - | - | - | - |
| **עודף נכסים כספיים על התחייבויות כספיות (התחייבויות כספיות על נכסים כספיים)** | | **(2,006,923)** | **(1,905,887)** | **(880,252)** | **(1,248,887)** | **43** | **(6,041,906)** | **11,250,561** | **5,208,655** |
| חלוקת נכסים (התחייבויות) לא כספיים, נטו - לפי בסיסי הצמדה | | 1,275,201 | 5,071,968 | 1,931,999 | 2,973,507 | (2,114) | 11,250,561 | (11,250,561) | - |
| **עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)** | | **(731,722)** | **3,166,081** | **1,051,747** | **1,724,620** | **(2,071)** | **5,208,655** | **-** | **5,208,655** |

## נספח ג – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

### 1.) FFO מותאם להתחייבויות החברה:

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

להלן חישוב ה– FFO לפי גישת ההנהלה (באלפי ש"ח):

| | 1-9/2026 | 1-9/2025 | 1-12/2025 |
|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **חלק בעלי המניות של החברה ברווח (הפסד) לתקופה** | **(26,472)** | **(13,518)** | **7,439** |
| **התאמות לרווח והפסד:** | | | |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה | (3,848) | (313,291) | (385,136) |
| חלק החברה בשערוכי נדל"ן ופריטים אחרים שאינם FFO בחברות מוחזקות | 14,650 | 28,559 | 161,864 |
| רווח ממימוש רעיוני של Carr ועלייה לשליטה | - | (116,502) | (116,502) |
| מימוש קרנות הון מעלייה לשליטה ב-Carr | - | 396,451 | 396,451 |
| הכנסות ממכירת הטבות מס | (260,150) | (271,026) | (407,768) |
| הפסדים (רווחים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | 3,822 | 8,313 | 10,376 |
| אחרות (בעיקר פחת והפחתות) (*) | 464,938 | 278,746 | 379,008 |
| הוצאות מימון שאינן FFO (בעיקר הפרשי הצמדה והפרשי שער) | 249,485 | 330,150 | 331,642 |
| מיסים נדחים ומיסים שוטפים שאינם FFO, נטו | 133,229 | 86,411 | 148,859 |
| חלק המיעוט בהתאמות הנ"ל ל-FFO | (186,875) | (34,885) | (29,576) |
| **FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה** | **388,779** | **379,408** | **496,657** |

להלן פירוט מקורות ה- FFO:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **הכנסות** | | | |
| NOI מנדל"ן להשקעה | 1,179,418 | 992,346 | 1,388,272 |
| NOI ממכירת חשמל (**) | 489,871 | 455,523 | 628,369 |
| חלק הקבוצה ב-FFO של כלולות | 69,624 | 86,322 | 121,403 |
| הכנסות אחרות | 9,642 | 1,385 | 4,464 |
| סך הכל הכנסות | **1,748,555** | **1,535,576** | **2,142,508** |
| **הוצאות** | | | |
| מימון ריאלי, נטו | (613,428) | (509,695) | (710,222) |
| הנהלה וכלליות | (209,780) | (190,127) | (266,879) |
| מיסים שוטפים | (42,232) | (35,654) | (101,461) |
| חלק המיעוט המיוחס לפעילות שוטפת | (494,336) | (420,692) | (567,289) |
| סך הכל הוצאות | **(1,359,776)** | **(1,156,168)** | **(1,645,851)** |
| **FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה** | **388,779** | **379,408** | **496,657** |

## 2.) גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

**להלן נתונים עדכניים ליום 30.9.2026 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:**

| (באלפים) | אגרות חוב (סדרה ט') | אגרות חוב (סדרה י') | אגרות חוב (סדרה יא') | אגרות חוב (סדרה יב') | אגרות חוב (סדרה יג') | אגרות חוב (סדרה טו') | אגרות חוב (סדרה יז') | אגרות חוב (סדרה טז') | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ערך נקוב | 155,864 | 200,055 | 160,746 | 2,054,943 | 1,861,029 | 1,050,480 | 531,120 | 480,394 | 6,494,631 |
| ערך נקוב צמוד | 155,864 | 200,055 | 160,746 | 2,054,943 | 1,861,029 | 1,180,278 | 531,120 | 487,770 | 6,631,805 |
| ערך בדוחות הכספיים (לפי עלות מופחתת) | 156,359 | 200,360 | 159,806 | 1,982,497 | 1,790,859 | 1,118,946 | 544,169 | 500,578 | 6,453,574 |
| שווי בורסאי | 159,200 | 201,815 | 155,586 | 1,977,882 | 1,930,446 | 1,173,281 | 573,397 | 514,550 | 6,686,157 |
| ריבית שנצברה | 3,518 | 933 | 2,507 | 29,036 | 53,902 | 17,715 | 17,750 | 10,524 | 135,885 |

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

| יחס פיננסי | | אמת המידה | ערך ליום 30/09/2026 |
|---|---|---|---|
| חוב פיננסי, נטו לשווי החזקות[26] | % | נמוך מ- 80% | 52.4% |
| הון עצמי מינימאלי (סדרה ט', י', יא', יב', יג', טו', טז' ו-יז')[27] | מיליארד ש"ח | גבוה מ 2.2 | 5.2 |

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

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

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

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

## נספח ו – נכס מהותי[29]

להלן פרטים על נכס מהותי One Congress –נדל"ן מניב (המידע להלן הינו ביחס ל-100% מהפרויקט. חלקה של Carr בנכס ליום 30.9.2026 הינו 75%):

| פרמטרים | 30.9.2026 |
|---|---|
| **זיהוי נושא ההערכה** | נכס נדל"ן מניב |
| **שם הנכס** | One Congress |
| **חלק Carr בנכס** | 75% |
| **מיקום הנכס** | 1 Congress St. Boston, MA 02114 |
| **גודל (רגל רבוע להשכרה)** | 1,008,122 |
| **שימוש עיקרי** | משרדים |
| **זהות מעריך השווי** | Caitlin Bevis - Breakpoint Advisors |
| **פרטי מעריך השווי** | גברת Caitlin Bevis (MAI) היא השותפה המנהלת של חברת Breakpoint Advisors , חברת שמאות וייעוץ נדל"ן אשר לקוחותיה העיקריים הם גופים מוסדיים. גברת Bevis היא חברה במכון השמאות Appraisal Institute ומחזיקה ברישיון שמאות במדינות שונות. גברת Bevis מתמחה בשמאות של רוב סוגי הנדל"ן ברחבי ארצות הברית. גברת Bevis מתמקדת בעיקר בשמאות של משרדים הממוקמים באזורי CBD ובפרברים וכן בנכסי תעשייה, מסחר ומגורים. בנוסף, גברת Bevis מלמדת ומאמנת תלמידים ועמיתים במרכז Steers לנדל"ן גלובלי באוניברסיטת ג'ורג'טאון בפקולטה למנהל עסקים. בעבר, שימשה כמנהלת נכסים עבור תיק של משרדים רפואיים. לפני הקמת חברת Breakpoint, החזיקה גברת Bevis בתפקיד ניהולי בחברת השמאות Capright כמנהלת הסניף בבוסטון, ולפני כן כשמאית בחברת Walden Merling. גברת Bevis מחזיקה בתואר מוסמך לאומנויות מאוניברסיטת שיקגו ובעלת למעלה מ-23 שנות ניסיון בנדל"ן מסחרי. |
| **עצמאות מעריך השווי** | מעריך השווי עצמאי |
| **הסכם שיפוי** | קיים שיפוי מצד Carr, למעט במקרים של רשלנות או התנהגות פסולה מצד השמאי. |
| **מועד ההערכה** | 30/9/2026 |
| **מודל הערכת שווי** | גישת הכנסה (DCF) |
| **שווי הוגן זמן קצר לפני מועד ההערכה (שווי הוגן ליום 30 ביוני 2026) (100% מהנכס) * (מיליון דולר)** | 1,020.4 |
| **שווי הוגן ליום מועד ההערכה (30 בספטמבר 2026) (100% מהנכס) (מיליון דולר)** | 1,020.1 |
| **הפסדי שערוך ברבעון השלישי 2026 (100% מהנכס) (מיליון דולר)** | (0.3) |
| **הפסדי שערוך ב-2026 (100% מהנכס) (מיליון דולר)** | (0.5) |
| **שיעור היוון** | 6.5% |
| **שיעור יציאה** | 7.5% |
| **שיעור אינפלציה שנתי לדמי שכירות בשוק** | שנים 1-2 – 0%<br>שנה 3 – 2%<br>שנה 4 ואילך – 3% |
| **שיעור אינפלציה להוצאות** | שנה 2 ואילך - 3% |
| **הסתברות לחידוש** | 65% |
| **תקופת שיווק בהחלפת דייר** | 12 חודשים |
| **החודשים הראשונים פטורים מדמי שכירות** | 10 חודשים (עבור תקופת שכירות של 10 שנים) |

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



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

# דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

Deloitte.

## דו"ח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של
## <u>אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ</u>

**מבוא**

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-19% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-28% וכ- 27%, בהתאמה, מההכנסות המאוחדות, הכוללות הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה, הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות והכנסות ממכירת הטבות מס, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 390 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026 וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ-43 וכ- 31 מיליוני ש"ח בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

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

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

**תל-אביב, 17 בנובמבר, 2026**


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

**משרד ירושלים**
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

**משרד חיפה**
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

**משרד אילת**
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

**משרד נצרת**
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

**משרד בית שמש**
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

**משרד רעננה - מתחם אינפיניטי**
הפנינה 8,
רעננה

**משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה**
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

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

| | ליום 30 בספטמבר | | ליום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2025 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (מבוקר) |
| **נכסים** | | | |
| **נכסים שוטפים** | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 1,312,824 | 2,020,714 | 2,089,050 |
| פקדונות ופקדון מיועד | 648,963 | 257,295 | 414,970 |
| לקוחות | 193,677 | 152,621 | 122,523 |
| נכסי מס שוטפים, נטו | 93,386 | 29,461 | 89,268 |
| חייבים ויתרות חובה | 447,791 | 470,099 | 526,004 |
| נכסים מיועדים למימוש | 302,606 | - | - |
| **סך הכל נכסים שוטפים** | 2,999,247 | 2,930,190 | 3,241,815 |
| **נכסים לא שוטפים** | | | |
| נדל"ן להשקעה | 24,271,093 | 25,191,497 | 24,988,174 |
| נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין | 6,498,092 | 5,662,150 | 6,016,638 |
| השקעות לזמן ארוך: | | | |
| ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | 185,171 | 202,733 | 195,843 |
| השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | 1,081,494 | 1,155,638 | 1,010,517 |
| נכסי מסים נדחים | 321,496 | 306,770 | 276,150 |
| מתקנים לייצור חשמל: | | | |
| מתקנים פעילים לייצור חשמל | 7,697,959 | 6,395,422 | 6,578,233 |
| נכס בגין זכות שימוש | 667,606 | 660,672 | 637,507 |
| מתקנים לייצור חשמל בהקמה | 5,191,207 | 4,125,782 | 3,816,543 |
| פקדונות משועבדים | 35,684 | 26,422 | 20,821 |
| רכוש קבוע, נטו | 135,026 | 117,915 | 133,641 |
| נכסים אחרים | 655,439 | 524,008 | 411,574 |
| **סך הכל נכסים לא שוטפים** | 46,740,267 | 44,369,009 | 44,085,641 |
| **סך הכל נכסים** | 49,739,514 | 47,299,199 | 47,327,456 |

**הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

| | ליום 30 בספטמבר | | ליום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2025 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (מבוקר) |
| **התחייבויות והון** | | | |
| **התחייבויות שוטפות** | | | |
| אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך | 2,518,775 | 1,871,151 | 1,363,250 |
| חלויות שוטפות של אגרות חוב | 1,537,869 | 1,166,124 | 1,129,704 |
| חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה | 44,787 | 42,326 | 41,215 |
| התחייבויות מס שוטפות, נטו | 65,136 | 104,254 | 126,881 |
| זכאים ויתרות זכות | 2,112,149 | 1,641,270 | 1,450,663 |
| הכנסות מראש בגין הסכם עם שותף המס | 286,633 | 219,278 | 321,040 |
| התחייבות פיננסית בגין הסכם עם שותף המס | 33,919 | 34,201 | 35,213 |
| **סך הכל התחייבויות שוטפות** | 6,599,268 | 5,078,604 | 4,467,966 |
| **התחייבויות לא שוטפות** | | | |
| אגרות חוב | 15,814,571 | 15,548,174 | 15,287,203 |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים | 9,865,657 | 9,556,352 | 10,020,434 |
| התחייבות בגין חכירה | 771,935 | 727,269 | 706,958 |
| התחייבויות מסים נדחים | 2,305,571 | 2,129,606 | 2,153,270 |
| הפרשות | 16,483 | 16,483 | 16,483 |
| התחייבויות אחרות | 1,049,314 | 863,187 | 812,132 |
| הכנסות מראש בגין הסכם עם שותף המס | 600,794 | 625,557 | 659,326 |
| התחייבות פיננסית בגין הסכם עם שותף המס | 115,957 | 64,888 | 114,497 |
| **סך הכל התחייבויות לא שוטפות** | 30,540,282 | 29,531,516 | 29,770,303 |
| **הון** | | | |
| הון המיוחס לבעלי המניות של החברה | 5,208,655 | 5,431,606 | 5,608,853 |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | 7,391,309 | 7,257,473 | 7,480,334 |
| **סך הכל הון** | 12,599,964 | 12,689,079 | 13,089,187 |
| **סך הכל התחייבויות והון** | 49,739,514 | 47,299,199 | 47,327,456 |

**הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

בשם הדירקטוריון:

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

17 בנובמבר 2026

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

| | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (מבוקר) |
| **הכנסות ורווחים** | | | | | |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה | 1,466,274 | 1,180,191 | 486,830 | 477,896 | 1,668,831 |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה | 3,848 | 313,291 | 10,519 | 18,201 | 385,136 |
| חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו | 54,974 | 57,499 | 21,694 | 4,923 | (40,461) |
| הפסדים נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | (3,822) | (8,313) | (2,673) | (730) | (10,376) |
| רווח מעלייה לשליטה ב- Carr ומירידה בשיעור אחזקה | - | 116,502 | - | 116,502 | 116,502 |
| הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות | 602,953 | 562,911 | 224,279 | 197,759 | 755,665 |
| הכנסות ממכירת הטבות מס (*) | 260,150 | 271,026 | 98,384 | 158,379 | 407,768 |
| הכנסות אחרות, נטו | 5,083 | 1,651 | 1,953 | 1,327 | 4,466 |
| | 2,389,460 | 2,494,758 | 840,986 | 974,257 | 3,287,531 |
| **עלויות והוצאות** | | | | | |
| עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו | 286,852 | 187,841 | 93,468 | 89,881 | 280,555 |
| עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל | 132,110 | 124,398 | 37,961 | 46,088 | 167,944 |
| פחת והפחתות | 220,663 | 202,237 | 77,477 | 69,105 | 270,674 |
| הפסד מירידת ערך | 185,019 | 35,943 | - | - | 35,943 |
| הנהלה וכלליות | 245,449 | 213,687 | 84,472 | 83,263 | 298,628 |
| מימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין עליה לשליטה ב- Carr | - | 396,451 | - | 396,451 | 396,451 |
| הכנסות מימון | (38,034) | (48,139) | (12,741) | (23,414) | (79,219) |
| הוצאות מימון | 900,948 | 887,984 | 340,580 | 384,553 | 1,121,083 |
| | 1,933,007 | 2,000,402 | 621,217 | 1,045,927 | 2,492,059 |
| **רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה** | 456,453 | 494,356 | 219,769 | (71,670) | 795,472 |
| הוצאות מיסים על ההכנסה | 175,461 | 122,229 | 29,580 | 12,789 | 250,320 |
| **רווח (הפסד) נקי לתקופה** | 280,992 | 372,127 | 190,189 | (84,459) | 545,152 |
| **חלוקת הרווח (הפסד) הנקי לתקופה** | | | | | |
| **בעלי המניות של החברה** | **(26,472)** | **(13,518)** | **75,766** | **(214,824)** | **7,439** |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | 307,464 | 385,645 | 114,423 | 130,365 | 537,713 |
| | 280,992 | 372,127 | 190,189 | (84,459) | 545,152 |
| **רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח):** | | | | | |
| בסיסי | (0.12) | (0.06) | 0.33 | (1.00) | 0.03 |
| בדילול מלא | (0.12) | (0.06) | 0.33 | (1.00) | 0.03 |
| **הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)** | | | | | |
| בסיסי | 226,243 | 215,163 | 226,268 | 215,311 | 215,593 |
| בדילול מלא | 226,243 | 215,163 | 226,425 | 215,311 | 215,773 |

(*) סווג מחדש – ראו באור 2(א)(2).

**הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

| | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (מבוקר) |
| **רווח (הפסד) נקי לתקופה** | 280,992 | 372,127 | 190,189 | (84,459) | 545,152 |
| **רווח (הפסד) כולל אחר** | | | | | |
| **סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס** | | | | | |
| רווח (הפסד) מתרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ | (435,424) | (562,885) | 250,243 | (256,319) | (872,859) |
| רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין אשראי ונגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ, נטו ממס | 158,336 | 217,320 | (74,149) | 91,119 | 321,205 |
| הפסד מהפרשי שער ושינוי בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס | (87,018) | (42,578) | (62,548) | (42,038) | (41,103) |
| חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות כלולות, נטו ממס | - | (5,201) | - | 154 | (5,201) |
| מימוש קרנות הון בגין רכישת Carr | - | 396,451 | - | 396,451 | 396,451 |
| **רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס** | (364,106) | 3,107 | 113,546 | 189,367 | (201,507) |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה** | (83,114) | 375,234 | 303,735 | 104,908 | 343,645 |
| **חלוקת הרווח (הפסד) הכולל לתקופה** | | | | | |
| **בעלי המניות של החברה** | (249,981) | 99,673 | 172,977 | 39,032 | (22,136) |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | 166,867 | 275,561 | 130,758 | 65,876 | 365,781 |
| | (83,114) | 375,234 | 303,735 | 104,908 | 343,645 |

**הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

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

| | הון מניות | פרמיה על מניות | קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **יתרה ליום 1 בינואר 2026** | 244,172 | 4,126,984 | (680,349) | 467,216 | (589) | 1,451,419 | 5,608,853 | 7,480,334 | 13,089,187 |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה** | - | - | (191,552) | (31,957) | - | (26,472) | (249,981) | 166,867 | (83,114) |
| דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה | - | - | - | - | - | (169,715) | (169,715) | - | (169,715) |
| דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות | - | - | - | - | - | - | - | (362,509) | (362,509) |
| מימוש אופציות לעובדים | 168 | 5,909 | - | (727) | - | - | 5,350 | | 5,350 |
| מימוש אופציות לעובדים בחברות מאוחדות | - | - | - | 10,507 | - | - | 10,507 | 22,003 | 32,510 |
| פקיעת אופציות בחברות מאוחדות | - | - | - | 4,782 | - | - | 4,782 | (4,782) | - |
| רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת | - | - | - | 5,649 | - | - | 5,649 | (116,188) | (110,539) |
| מימוש אופציות סחירות בחברה מאוחדת | - | - | - | (9,893) | - | - | (9,893) | 185,826 | 175,933 |
| זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה | - | - | - | 3,103 | - | - | 3,103 | 19,758 | 22,861 |
| **יתרה ליום 30 בספטמבר 2026** | 244,340 | 4,132,893 | (871,901) | 448,680 | (589) | 1,255,232 | 5,208,655 | 7,391,309 | 12,599,964 |

**הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

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

| | הון מניות | פרמיה על מניות | קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **יתרה ליום 1 ביולי 2026** | 244,340 | 4,132,893 | (994,119) | 479,154 | (589) | 1,236,032 | 5,097,711 | 7,167,428 | 12,265,139 |
| **סך הכל רווח כולל לתקופה** | - | - | 122,218 | (25,007) | - | 75,766 | 172,977 | 130,758 | 303,735 |
| דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה | - | - | - | - | - | (56,566) | (56,566) | - | (56,566) |
| דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות | - | - | - | - | - | - | - | (100,939) | (100,939) |
| מימוש אופציות לעובדים בחברות מאוחדות | - | - | - | 81 | - | - | 81 | 4,726 | 4,807 |
| פקיעת אופציות בחברות מאוחדות | - | - | - | 3,320 | - | - | 3,320 | (3,320) | - |
| מימוש אופציות סחירות בחברה מאוחדת | - | - | - | (9,893) | - | - | (9,893) | 185,826 | 175,933 |
| זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה | - | - | - | 1,025 | - | - | 1,025 | 6,830 | 7,855 |
| **יתרה ליום 30 בספטמבר 2026** | 244,340 | 4,132,893 | (871,901) | 448,680 | (589) | 1,255,232 | 5,208,655 | 7,391,309 | 12,599,964 |

**הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

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

| | הון מניות | פרמיה על מניות | תקבולים על חשבון אופציות | קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | קרן בגין כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות | מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה | עודפים | סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל הון |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **יתרה ליום 1 בינואר 2025** | 233,107 | 3,751,981 | 27,626 | (636,807) | 387,117 | (589) | 1,651,141 | 5,413,576 | 6,218,950 | 11,632,526 |
| **סך הכל רווח כולל לתקופה** | - | - | - | 98,465 | 14,726 | - | (13,518) | 99,673 | 275,561 | 375,234 |
| דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה | - | - | - | - | - | - | (155,020) | (155,020) | - | (155,020) |
| דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות | - | - | - | - | - | - | - | - | (330,102) | (330,102) |
| כניסה לאיחוד | - | - | - | - | - | - | - | - | 691,379 | 691,379 |
| הנפקת הון בחברות מאוחדות | - | - | - | - | 19,301 | - | - | 19,301 | 365,346 | 384,647 |
| מימוש אופציות סדרה 16 | 650 | 22,005 | (1,751) | - | - | - | - | 20,904 | - | 20,904 |
| מימוש אופציות לעובדים | 389 | 13,498 | - | - | (1,459) | - | - | 12,428 | - | 12,428 |
| מימוש אופציות לעובדים בחברות בנות | - | - | - | - | 9,808 | - | - | 9,808 | 26,328 | 36,136 |
| פקיעת אופציות לעובדים בחברה ובחברות מאוחדות | - | 3,698 | - | - | 4,285 | - | - | 7,983 | (7,983) | - |
| זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה | - | - | - | - | 2,953 | - | - | 2,953 | 17,994 | 20,947 |
| **יתרה ליום 30 בספטמבר 2025** | 234,146 | 3,791,182 | 25,875 | (538,342) | 436,731 | (589) | 1,482,603 | 5,431,606 | 7,257,473 | 12,689,079 |

**הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

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

| | הון מניות | פרמיה על מניות | תקבולים על חשבון אופציות | קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | קרן בגין כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות | מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה | עודפים | סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל הון |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **יתרה ליום 1 ביולי 2025** | 233,107 | 3,755,668 | 27,626 | (767,338) | 390,549 | (589) | 1,749,231 | 5,388,254 | 6,230,651 | 11,618,905 |
| **סך הכל רווח כולל לתקופה** | - | - | - | 228,996 | 24,860 | - | (214,824) | 39,032 | 65,876 | 104,908 |
| דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה | - | - | - | - | - | - | (51,804) | (51,804) | - | (51,804) |
| דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות | - | - | - | - | - | - | - | - | (97,555) | (97,555) |
| כניסה לאיחוד | - | - | - | - | - | - | - | - | 691,379 | 691,379 |
| הנפקת הון בחברות מאוחדות | - | - | - | - | 19,294 | - | - | 19,294 | 349,198 | 368,492 |
| מימוש אופציות סדרה 16 | 650 | 22,005 | (1,751) | - | - | - | - | 20,904 | - | 20,904 |
| מימוש אופציות לעובדים | 389 | 13,498 | - | - | (1,459) | - | - | 12,428 | - | 12,428 |
| מימוש אופציות לעובדים בחברות בנות | - | - | - | - | 2,496 | - | - | 2,496 | 11,442 | 13,938 |
| פקיעת אופציות לעובדים בחברה ובחברות מאוחדות | - | 11 | - | - | (11) | - | - | - | - | - |
| זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה | - | - | - | - | 1,002 | - | - | 1,002 | 6,482 | 7,484 |
| **יתרה ליום 30 בספטמבר 2025** | 234,146 | 3,791,182 | 25,875 | (538,342) | 436,731 | (589) | 1,482,603 | 5,431,606 | 7,257,473 | 12,689,079 |

**הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

## אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר) (אלפי ש"ח)

| | הון מניות | פרמיה על מניות | תקבולים על חשבון אופציות | קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | קרן בגין כתבי אופציות לעובדים וקרנות הון אחרות | מניות החברה המוחזקות על ידי הקבוצה | עודפים | סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל הון |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **יתרה ליום 1 בינואר 2025** | 233,107 | 3,751,981 | 27,626 | (636,807) | 387,117 | (589) | 1,651,141 | 5,413,576 | 6,218,950 | 11,632,526 |
| **סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה** | - | - | - | (43,542) | 13,967 | - | 7,439 | (22,136) | 365,781 | 343,645 |
| דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה | - | - | - | - | - | - | (207,161) | (207,161) | - | (207,161) |
| דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות | - | - | - | - | - | - | - | - | (438,296) | (438,296) |
| כניסה לאיחוד | - | - | - | - | - | - | - | - | 691,379 | 691,379 |
| מימוש אופציות לעובדים | 814 | 28,676 | - | - | (3,488) | - | - | 26,002 | | 26,002 |
| מימוש אופציות סדרה 16 | 10,251 | 342,629 | (27,626) | - | - | - | - | 325,254 | - | 325,254 |
| פקיעת אופציות עובדים | - | 3,698 | - | - | 4,285 | - | - | 7,983 | (7,983) | - |
| זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה | - | - | - | - | 3,950 | - | - | 3,950 | 24,026 | 27,976 |
| מימוש אופציות לעובדים בחברות מאוחדות | - | - | - | - | 14,828 | - | - | 14,828 | 33,386 | 48,214 |
| רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת | - | - | - | - | 46,557 | - | - | 46,557 | 593,091 | 639,648 |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2025** | 244,172 | 4,126,984 | - | (680,349) | 467,216 | (589) | 1,451,419 | 5,608,853 | 7,480,334 | 13,089,187 |

**הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

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

| | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (מבוקר) |
| **תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת** | | | | | |
| רווח (הפסד) נקי לתקופה | 280,992 | 372,127 | 190,189 | (84,459) | 545,152 |
| הוצאות, נטו שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים (נספח א') | 650,058 | 350,536 | 200,407 | 421,677 | 489,956 |
| | 931,050 | 722,663 | 390,596 | 337,218 | 1,035,108 |
| שינויים בהון חוזר (נספח ב') | (206,332) | (61,319) | (22,094) | (51,084) | (87,074) |
| **מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת** | 724,718 | 661,344 | 368,502 | 286,134 | 948,034 |
| **תזרימי מזומנים - פעילות השקעה** | | | | | |
| השקעה ברכוש קבוע ובנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה) | (784,238) | (818,400) | (323,446) | (274,074) | (1,240,312) |
| תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס | 153,595 | 221,100 | 140,500 | 195,915 | 186,669 |
| השקעה במערכות לייצור חשמל | (2,240,298) | (1,906,516) | (985,524) | (835,691) | (2,434,335) |
| השקעה בחברות כלולות | (46,411) | (72,515) | (12,690) | (57,885) | (76,630) |
| קיטון (גידול) בפקדון משועבד ומזומן מוגבל | (143,237) | (112,655) | (111,195) | 11,329 | (42,843) |
| ירידה בפקדונות וניירות ערך סחירים, נטו | - | 40,485 | - | 40,485 | - |
| מזומנים מעסקאות אקדמה ואופציות שיועדו לגידור | 201,733 | (55,854) | 46,467 | 18,560 | 6,018 |
| השקעה בפקדונות לזמן קצר | (300,999) | - | - | - | - |
| רכישת חברות מאוחדות (נספח ה') | - | (185,663) | - | (185,663) | (185,663) |
| אחרות | 13,770 | (26,624) | 6,240 | 4,387 | (27,034) |
| **מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה** | (3,146,085) | (2,916,642) | (1,239,648) | (1,082,637) | (3,814,130) |
| **תזרימי מזומנים - פעילות מימון** | | | | | |
| תמורה מהנפקת אגרות חוב על ידי הקבוצה, נטו | 1,525,182 | 1,924,353 | 397,680 | 295,600 | 1,924,353 |
| פרעון אגרות חוב | (889,368) | (831,766) | (251,519) | (248,382) | (1,107,956) |
| קבלת הלוואות לזמן ארוך בניכוי הוצאות גיוס ששולמו | 723,263 | 1,655,350 | 358,748 | 697,745 | 3,352,203 |
| פרעון הלוואות לזמן ארוך | (479,688) | (428,010) | (88,374) | (57,674) | (1,356,270) |
| תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה | 5,350 | 33,334 | - | 33,334 | 351,256 |
| תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות | 213,786 | 429,583 | 181,004 | 389,695 | 696,344 |
| רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות, נטו | (110,539) | - | - | - | - |
| עלייה באשראי לזמן קצר ובמסגרות אשראי מנוצלות | 1,064,221 | 489,526 | 566,321 | 133,863 | 488,323 |
| דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה | (169,715) | (155,020) | (56,566) | (51,804) | (207,161) |
| דיבידנד ששולם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות | (362,509) | (330,102) | (100,939) | (97,555) | (438,296) |
| **מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון** | 1,519,983 | 2,787,248 | 1,006,355 | 1,094,822 | 3,702,796 |

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

| | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (מבוקר) |
| עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים | (901,384) | 531,950 | 135,209 | 298,319 | 836,700 |
| יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה | 2,089,050 | 1,524,326 | 1,169,341 | 1,740,729 | 1,524,326 |
| יתרת פקדון מיועד לתחילת התקופה | 202,162 | 27,931 | 20,102 | 25,224 | 27,931 |
| השפעת שערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ | (56,328) | (37,575) | 8,848 | (17,640) | (97,745) |
| יתרת מזומנים ושווי מזומנים ופקדון מיועד לסוף התקופה | 1,333,500 | 2,046,632 | 1,333,500 | 2,046,632 | 2,291,212 |
| בניכוי יתרת פקדון מיועד לסוף התקופה | 20,676 | 25,918 | 20,676 | 25,918 | 202,162 |
| סך מזומנים ושווי מזומנים | 1,312,824 | 2,020,714 | 1,312,824 | 2,020,714 | 2,089,050 |

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (מבוקר) |
| **התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת** | | | | | |
| **א. הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:** | | | | | |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו | (5,888) | (313,291) | (12,459) | (18,201) | (385,138) |
| הפסד מעלייה לשליטה ב- Carr | - | 279,949 | - | 279,949 | 279,949 |
| הפרשי התאמה, ריבית ונכיון בגין התחייבויות לזמן ארוך ויתרות מזומנים | 356,417 | 398,662 | 216,604 | 228,837 | 441,078 |
| הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | 10,672 | 18,156 | (4,054) | 8,303 | 33,645 |
| חלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי דיבידנדים והפחתות הון שהתקבלו | (21,569) | (31,370) | 696 | 4,093 | 94,854 |
| מיסים נדחים, נטו | 134,614 | 12,525 | 13,385 | 1,391 | 81,878 |
| פחת והפחתות | 423,019 | 242,201 | 83,976 | 65,264 | 308,403 |
| זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות | 21,372 | 24,024 | 7,614 | 11,203 | 34,994 |
| הכנסות משותף המס (*) | (260,150) | (271,026) | (98,384) | (158,379) | (407,768) |
| אחרות, נטו | (8,429) | (9,294) | (6,971) | (783) | 8,061 |
| | 650,058 | 350,536 | 200,407 | 421,677 | 489,956 |
| **ב. שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות (שינויים בהון חוזר):** | | | | | |
| עלייה בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה | (130,939) | (78,933) | (52,411) | (43,857) | (37,926) |
| ירידה (עלייה) בנכסי מס שוטפים | (3,599) | (1,376) | 1,299 | (826) | (319) |
| עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות | 2,169 | 27,175 | 24,755 | (4,124) | 20,544 |
| עלייה (ירידה) בהתחייבויות מס שוטפות (*) | (73,963) | (5,271) | 4,263 | (2,303) | (60,043) |
| מימוש (רכישת) אופציות CAP | - | (2,914) | - | 26 | (9,330) |
| | (206,332) | (61,319) | (22,094) | (51,084) | (87,074) |
| **ג. פעילות שלא במזומן** | | | | | |
| השקעה במערכות לייצור חשמל כנגד אשראי ספקים וזכאים | 1,125,720 | 767,938 | 594,872 | 276,489 | 379,399 |
| גידול הפרשה לפינוי ושיקום כנגד מערכות בהקמה | 29,112 | 8,132 | 3,255 | 8,132 | 15,130 |
| מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים | - | 3,568 | - | 3,568 | 5,189 |
| מימוש נדל"ן להשקעה כנגד חייבים | 950 | 1,000 | 950 | 1,000 | 1,000 |
| גידול (קיטון) בנכס בגין זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה כתוצאה מהסכמי חכירה חדשים | 109,288 | 94,966 | 61,744 | (4,217) | 105,626 |
| השקעה בנדל"ן ורכוש קבוע כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות | 44,461 | 16,943 | 21,046 | 16,943 | 35,232 |
| זכאים בגין הנפקת הון | - | - | - | - | 1,253 |

(*) סווג מחדש - ראו באור 2(א)(2).

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

| | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (מבוקר) |
| **ד. מידע נוסף** | | | | | |
| ריבית ששולמה | 682,475 | 510,652 | 158,536 | 96,699 | 764,543 |
| ריבית שהתקבלה | 39,788 | 52,230 | 12,643 | 21,083 | 67,941 |
| מיסים ששולמו (*) | 105,838 | 176,179 | 7,353 | 41,150 | 279,232 |
| מיסים שהתקבלו | 14,404 | 17,722 | - | 4,119 | 17,736 |
| דיבידנד ותקבולים עבור הפחתות הון שהתקבלו | 22,764 | 26,364 | 8,327 | 8,972 | 54,451 |

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

**ה. חברה שאוחדה לראשונה - הסכומים שהוכרו במועד העלייה לשליטה בגין נכסים והתחייבויות**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| הון חוזר | - | 90,639 | - | 90,639 | 90,639 |
| נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה | - | 5,159,604 | - | 5,159,604 | 5,159,604 |
| השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ונכסים אחרים | - | 452,002 | - | 452,002 | 452,002 |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים והתחייבויות אחרות | - | (3,433,417) | - | (3,433,417) | (3,433,417) |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | - | (691,379) | - | (691,379) | (691,379) |
| מימוש השקעה בחברה כלולה | - | (1,391,786) | - | (1,391,786) | (1,391,786) |
| מזומנים, נטו | - | 185,663 | - | 185,663 | 185,663 |

**הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

## באור 1 – כללי

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

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

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

### א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

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

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

### ב. תקני דיווח חדשים:

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

להלן עיקרי התיקון:

- הוראות הפטור מתחולת IFRS 9 לחוזים לרכישת או מכירת פריטים לא פיננסיים בהתאם לדרישות הרכישה, המכירה או השימוש החזויים של הישות ('own-use' exemption) תוקנו כך שייכללו את הגורמים אותם ישות נדרשת לשקול בבחינה האם חוזים לרכוש או למכור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת בהם ייצור החשמל תלוי בטבע (כגון תנאי השמש או הרוח) הינם בתחולת IFRS 9.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- הוראות חשבונאות גידור תזרימי מזומנים ב- IFRS 9 תוקנו כדי לאפשר לישות המשתמשת בחוזה לחשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת התלויים בטבע שבתחולת התקן (למשל, חוזה מכירת חשמל בהתאם לפרופיל הייצור בפועל של מתקן אנרגיה מתחדשת, המסולק נטו במזומן) כמכשיר מגדר ביחסי גידור תזרים מזומנים (גידור ההכנסות החזויות ממכירת החשמל המיוצר על ידי אותו מתקן אנרגיה מתחדשת אליו המכשיר המגדר מתייחס):
  - לייעד כפריט מגודר כמות ייצור משתנה של חשמל בעסקה חזויה למכירת חשמל התואמת (aligned) לכמות המשתנה של החשמל שצפויה להיות מסופקת על ידי המתקן לייצור חשמל אליו מתייחס המכשיר המגדר, מאחר שקיימת חזקה שעסקה חזויה זאת צפויה ברמה גבוהה להתרחש; וכן
  - למדוד את הפריט המגודר באמצעות שימוש באותן הנחות לגבי היקף ייצור החשמל כמו אלו המשמשות את המכשיר המגדר, באופן המשפר את אפקטיביות הגידור.
- נוספו דרישות גילוי חדשות ל- IFRS 7 לגבי חוזים המתייחסים לחשמל התלוי בטבע עם מאפיינים מסוימים.

התיקון נכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן, יישום מוקדם אפשרי. התיקון יושם למפרע, למעט התיקון להוראות חשבונאות גידור תזרימי מזומנים ב- IFRS 9. ישות תיישם את התיקון להוראות חשבונאות הגידור של IFRS 9 מכאן ואילך ליחסי גידור חדשים המיועדים במועד היישום לראשונה של התיקון או לאחריו.

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

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

ב. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים":

ביום 9 באפריל 2024 פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS 1). מטרת התקן החדש הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

השינויים העיקריים בתקן החדש מתמקדים בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד: קטגוריה תפעולית, קטגוריית השקעה, קטגוריית מימון, קטגוריית מסים על ההכנסה וקטגוריית פעילויות שהופסקו.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובבאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בבאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 ייכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" (להלן: "IAS 7") שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה (לרבות ריבית שהוונה על נכסים כשירים) ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התקן החדש ייכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן החדש יושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי אולם הקבוצה בחרה שלא ליישם את התקן החדש באימוץ מוקדם.

להלן ההשפעות העיקריות הצפויות כתוצאה מיישום IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקנים אחרים הנלווים לו:

1. מבנה דוח רווח או הפסד:

להערכת החברה, להלן השינויים העיקריים הצפויים בסיווגים בעקבות יישום IFRS 18:

- הצגת חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו וכן רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בקטגוריית ההשקעה חלף הצגתם בשיטה החד שלבית.
- במספרי ההשוואה - הצגת שורת הפסד ממימוש קרן הפרשי תרגום וקרנות אחרות בגין עליה לשליטה ב- Carr בקטגוריית ההשקעה והצגת רווח מעלייה לשליטה ב- Carr שהינו רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בקטגוריה התפעולית, חלף הצגתם בשיטה החד שלבית.
- סיווג הרכיבים הבאים מסעיף הוצאות (הכנסות) מימון, נטו לקטגוריה התפעולית:

(1) רווחים (הפסדים) בגין רכיב הגידור הלא אפקטיבי של מכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לגידור מחירי החשמל, אשר מהווים עסקאות הגנה לפריטים תפעוליים.

(2) הוצאות שהתהוו לקבוצה בגין עמלות אי ניצול של מסגרות אשראי ועמלות ערבות ביצוע.

(3) הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער הנובעים מפריטים תפעוליים.

- סיווג הכנסות מימון בגין פיקדונות ויתרות מזומנים ושווי מזומנים מסעיף הכנסות מימון, נטו לקטגוריית ההשקעה.

בנוסף, החברה תוסיף בדוח על הרווח או הפסד את שורת סיכום הביניים רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס.

2. דוח על תזרימי המזומנים:

בהתאם למדיניותה החשבונאית של הקבוצה כיום, תשלומי ותקבולי ריבית מסווגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. להערכת הקבוצה, יישום התיקונים ל- IAS 7 הנלווים ליישום IFRS 18, צפוי להגדיל את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת. שינוי זה נובע מסיווג תשלומי הריבית לפעילות מימון ומסיווג תקבולי ריבית לפעילות השקעה. כמו כן, הקבוצה נוהגת לסווג כיום ריבית ששולמה והוונה לנדל"ן בהקמה ולמתקנים לייצור חשמל בהקמה לפי IAS 23, במסגרת פעילות השקעה. עם יישום התיקונים ל- IAS 7 הנלווים ליישום IFRS 18, תשלומי הריבית שהוונו יסווגו לפעילות מימון.

3. מדדי ביצוע ניהוליים (להלן: "MPM"):

החברה בחנה את המדדים הכספיים אותם היא מפרסמת מחוץ לדוחות הכספיים, לרבות בדוח הדירקטוריון ובמצגות למשקיעים, וזאת על מנת לקבוע האם מדדים אלה עומדים בהגדרת MPM בהתאם ל- IFRS 18. MPM הוא סכום ביניים של הכנסות והוצאות שאינו מוגדר או נדרש בתקני IFRS ושהחברה משתמשת בו בתקשורת לציבור מחוץ לדוחות הכספיים כדי להציג את השקפת ההנהלה לגבי היבט של הביצועים הכספיים של הקבוצה בכללותה. בהתבסס על בחינה זו, ונכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה אינה עושה שימוש במדדים העומדים בהגדרת MPM. לפיכך, החברה אינה צופה כי יידרש גילוי בגין MPM במועד היישום לראשונה של IFRS 18.

4. ליישום התקן לא צפויה השפעה על עמידה באמות המידה הפיננסיות של הקבוצה או על אופן חישוב התגמול של עובדי הקבוצה.

ההשפעות המתוארות לעיל הינן בהתאם לבחינה שביצעה הקבוצה נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלה ובהתבסס על פרסומים מקצועיים שפורסמו עד כה. בחינת ההשפעות האפשריות של יישום IFRS 18 והתיקונים הנלווים לו טרם הושלמה במלואה ומשכך יתכן כי ההשפעות הסופיות תהינה שונות מהמתואר לעיל.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

### ד. שערי חליפין ובסיסי הצמדה:

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

| | ליום 30 בספטמבר/ לחודש ספטמבר | ליום 30 בספטמבר/ לחודש ספטמבר | ליום 31 בדצמבר/ לחודש דצמבר | שינוי לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | שינוי לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | שינוי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | שינוי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | שינוי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2025 | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | % | | | % | % | % | % | % |
| **מדד המחירים לצרכן (לפי בסיס 2020)** | | | | | | | | |
| בישראל (מדד בגין) | 119.76 | 117.83 | 117.83 | 1.64 | 2.64 | 0.48 | 0.48 | 2.64 |
| בישראל (מדד ידוע) | 120.33 | 118.51 | 117.83 | 2.12 | 2.95 | 0.95 | 1.36 | 2.36 |
| **שער חליפין מול הש"ח** | | | | | | | | |
| דולר ארה"ב | 3.06 | 3.31 | 3.19 | (3.98) | (9.35) | 2.85 | (1.96) | (12.53) |
| לירה שטרלינג | 4.06 | 4.44 | 4.29 | (5.36) | (2.91) | 3.08 | (3.96) | (6.21) |
| זלוטי | 0.80 | 0.91 | 0.88 | (9.79) | 2.18 | 0.44 | (2.45) | (0.79) |
| אירו | 3.48 | 3.88 | 3.75 | (7.22) | 2.22 | 2.36 | (1.87) | (1.32) |

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### ה. עונתיות:

מטבע הדברים קרינת השמש ומהירות הרוח בעונות השונות משפיעות על תפוקת המערכות הפוטו-וולטאיות או חוות הרוח. בתחום הפוטו-וולטאי בחודשי האביב והקיץ, בהם הקרינה גבוהה, תפוקת המערכות הפוטו-וולטאיות עולה. בחודשי הסתיו והחורף, בהם כמות הקרינה נמוכה יחסית, תפוקת המערכות יורדת. בתחום אנרגיית הרוח, ייצור חשמל נתון לשינויים במשטר הרוחות על פני עונות השנה, בהתאם לאזור הספציפי בו מותקנות הטורבינות, וכן לשונות במשטר הרוחות בין השנים.

בהתבסס על מדידות רוח שנעשו באזורי חוות הרוח של אנרג'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 האויר 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.

## באור 3 - אמות השקעות בע"מ ("אמות") (חברה מאוחדת)

ליום 30 בספטמבר 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה ב- 51.15% מהזכויות באמות.

במהלך תקופת הדוח רכשה החברה, במהלך המסחר בבורסה לרבות בעסקאות מתואמות, כ- 5.9 מיליון מניות רגילות של אמות בהיקף כספי כולל של כ- 111 מיליון ש"ח.

למידע בדבר דיבידנד שהתקבל מאמות בתקופה המדווחת ראו באור 9א' להלן.

### התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

בתקופה המדווחת רשמה אמות בדוחותיה הכספיים (כולל שערוכים שנרשמו בחברות הכלולות של אמות) שיערוך חיובי בסך של 286 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקרו משערוך חיובי של נדל"ן בהקמה ומרכז לוגיסטי.

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

ליום 30 בספטמבר 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה, בעקיפין, בכ- 85.95% מהזכויות ב- BE.

במהלך תקופת הדוח השקיעה החברה בהון BE כ- 56 מיליון ליש"ט (כ- 223 מיליון ש"ח).

### א. חוב פיננסי:

לעניין התקשרות בהסכמי מימון בתקופת הדוח, ראה באור 7ב' להלן.

### ב. התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

בתקופת הדוח רשמה BE שערוך שלילי בסך של כ- 57 מיליון ליש"ט (כ- 226 מיליון ש"ח) אשר נבע בעיקרו מהעלאת שיעור ההיוון של קרקעות בקיימברידג' ב- 0.25%. במהלך הרבעון השלישי רשמה BE שערוך חיובי בסך של 10 מיליון ליש"ט בעיקר בגין עליית הצפי להכנסות בפרויקט בהקמה Dovetail שבלונדון.

## באור 5 - אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרג'יקס") (חברה מאוחדת)

### א. החזקותיה של החברה באנרג'יקס:

ליום 30 בספטמבר 2026 ובסמוך למועד פרסום הדוח, החזיקה החברה ב- 49.46% מהזכויות באנרג'יקס.

במהלך תקופת הדוח הנפיקה אנרג'יקס 18.8 מיליון מ"ר כתוצאה ממימוש 18.8 מיליון כתבי אופציה (סדרה 4) בתמורה לסך של 372 מיליון ש"ח (מתוכם מימשה החברה 9,923,300 כתבי אופציה (סדרה 4) של אנרג'יקס ל- 9,923,300 מ"ר של אנרג'יקס בתמורה לסך של כ- 196 מיליון ש"ח). ביום 30 בספטמבר 2026 הסתיימה תקופת המימוש של כתבי האופציה, ויתרת כתבי האופציה שלא מומשו פקעה בהתאם לתנאיהן.

למידע בדבר דיבידנד שהתקבל מאנרג'יקס בתקופה המדווחת ראו באור 9א' להלן.

### ב. הסכם דמי ניהול עם אנרג'יקס:

בהמשך לבאור 5ה'6 לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש נובמבר 2026 נחתם הסכם ניהול בין החברה לבין אנרג'יקס לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2026 ועד ליום 30 ביוני 2029 (בס"ק זה: "**ההסכם**"). בהתאם לתנאי ההסכם, בתמורה לשירותים שמעמידה החברה לאנרג'יקס, היא תהא זכאית ל-

(i) סך קבוע של 6.2 מיליון ש"ח לשנה כשהוא צמוד למדד יוני 2026, שפורסם ביום 15 ביולי 2026 ("**הסכום הקבוע**" ו-"**המדד**");

(ii) סכום משתנה בשיעור שנתי של 0.18% משווי העלות המקורית בספרי אנרג'יקס של כל הפרויקטים (מתקנים) שיחוברו לרשת החשמל והחלו בהפעלה מסחרית החל מיום 1 ביולי 2026 בנטרול הטבת ה- ITC (אשר הינה זיכוי מס להשקעות בגין פרויקטי אנרגיה מתחדשת בארה"ב) ("**המתקנים החדשים**"), ובלבד שהסכום הכולל לא יעלה על 2.7 מיליון ש"ח (צמוד מדד); ו-

(iii) סך של 2.3 מיליון ש"ח (צמוד למדד) לכל 1GWh מותקן (GWh בהתייחס למתקני אגירה), (או חלק יחסי ממנו בהתאם להספק המותקן בפועל), החל מיום 1 ביולי 2026, ובלבד שהסכום הכולל לא יעלה על 5.1 מיליון ש"ח (צמוד למדד).

סך דמי הניהול לא יעלה על תקרה של 11 מיליון ש"ח (צמוד מדד) בשנה הראשונה להסכם הניהול, ו- 14 מיליון ש"ח (צמוד מדד) בשנה השנייה והשלישית (בכל אחת מהשנים) להסכם הניהול ("**התקרה המקסימלית**").

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

במסגרת פעילותה הכוללת של אנרג'יקס בארה"ב, פולין, ליטא וישראל, ההספק הכולל של מערכותיה מסתכם לתאריך אישור הדוח לסך של כ- 1.9GW וכ- 0.5GWh (אגירה) פרויקטים בהפעלה מסחרית, כ- 2.4GW וכ- 1.9GWh (אגירה) פרויקטים בהקמה ולקראת הקמה, וכ- 1.4GW וכ- 1.5GWh (אגירה) פרויקטים בייזום מתקדם[1]. כמו כן, לאנרג'יקס פרויקטים בייזום בתחום הפוטו-וולטאי ובתחום אנרגית הרוח בהספק של כ- 4.3GW ופרויקטים בייזום בתחום האגירה בהספק של כ- 10.1GWh.

#### 1. ארה"ב:

**פרויקטים בתחום הפוטו-וולטאי –**

**1. פרויקט בהספק של 62MWp מפורטפוליו E4 (בהספק כולל של כ- 210MWp)** - בתקופת הדוח חיברה אנרג'יקס לרשת החשמל פרויקט בהספק של כ- 62MWp, אשר ההפעלה המסחרית שלו החלה לאחר תקופת הדוח. בנוסף, בתקופת הדוח, חתמה אנרג'יקס על הסכם השקעת שותף מס בסך של כ- 90 מיליון דולר, מכוחו העמיד שותף המס סך של כ- 18 מיליון דולר ב- Mechanical completion של הפרויקט.

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

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

יתרת השקעת שותף המס צפויה להתקבל במועד ה- Substantial completion של הפרויקט, שצפויה בשבועות הקרובים. לפרטים בדבר הלוואה גישור להשקעת שותף המס ראה באור 7ד' להלן.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בגובה של כ- 323 מיליון ש"ח שנרשמו בסעיף מערכות לייצור חשמל מחוברות בגין פרויקט זה.

**2. פרויקט נוסף בהספק של 152MWp מפורטפוליו E5 (בהספק כולל של כ- 422MWp)** - בהמשך לבאור 8ג' לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח חיברה אנרג'יקס לרשת החשמל פרויקט בהספק של כ- 152MWp מפורטפוליו E5 אשר ההפעלה המסחרית שלו החלה בתקופת הדוח.

בתקופת הדוח, התקשרה אנרג'יקס בהסכם השקעת שותף מס עם Morgan Stanley, מכוחו שותף המס צפוי להשקיע סך כולל של עד 195 מיליון דולר בפרויקט. השקעת שותף המס נעשתה כנגד קבלת זכויות, כמקובל בעסקאות מסוג זה, שעיקרן הטבת המס הפדרלי (ITC), הוצאות הפחת בגין הפרויקט וחלק יחסי מהתזרים הפנוי של הפרויקט. במסגרת ההתקשרות וכמקובל בעסקאות מסוג זה, העמידה אנרג'יקס ערבות חברה להבטחת מלוא התחייבויות השיפוי שלה, לרבות בגין הפרת מצגים או שלילת הזכאות לקבלת הטבת המס הפדרלי.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בגובה של כ- 759 מיליון ש"ח בגין צבר פרויקטים זה, אשר נרשמו תחת סעיף מערכות בהקמה ובייזום בגין צבר זה, ובסך של כ- 1,061 מיליון ש"ח שנרשמו בסעיף מערכות לייצור חשמל מחוברות.
לעניין שינויים במסגרת המימון לפרויקט – ראו באור 7ד'(4) להלן.

**3. פורטפוליו E6 (בהספק כולל של כ- 576MWp) – פרויקטים בהקמה -**

א.) בתקופת הדוח התקשרה אנרג'יקס בהסכמים לרכישת שלושה פרויקטים פוטו-וולטאיים בהספק של כ- 290MWp שהינם חלק מפורטפוליו E6 בהספק כולל של כ- 576MWp ונמצאים בשלבי הקמה.

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

ב.) בתקופת הדוח התקשרה אנרג'יקס בארבעה הסכמים ארוכי טווח למכירת חשמל, תעודות ירוקות ותשלומי זמינות ביחס לארבעה פרויקטים מצבר E6 ארה"ב, בהספק כולל של 533MWp עם חברה בבעלות תאגיד טכנולוגי בינלאומי מוביל בתחומי המסחר המקוון. ההסכמים הינם לתקופה של 17 שנים.

למועד הדוח, הכירה אנרג'יקס בנכסים בגובה של כ- 956 מיליון ש"ח בגין צבר פרויקטים זה, אשר נרשמו תחת סעיף מערכות בהקמה ובייזום.

לעניין שינויים במסגרת המימון לפרויקט – ראו באור 7ד'(5) להלן.

**4.** במהלך תקופת הדוח ועד לאישורו, רכשה אנרג'יקס ברשת PJM ארה"ב פרויקטים סולאריים בהספק כולל של כ- 967MWp, כדלקמן:

א.) כ- 605MWp במדינת אילינוי, מתוכם פרוייקט בהספק של 245MWp עם צפי לחיבור בשנת 2027. התמורה בגין הפרוייקטים הינה בסך של כ- 9 מיליון דולר וכן תמורה מותנית בעמידה באבני דרך בסך של עד לכ- 56 מיליון דולר, תמורה בגין הציוד להקמת הפרויקט בשווי כ- 82 מיליון דולר, בתוספת החזר הוצאות פיתוח של כ- 7 מיליון דולר וכן החלפת ערבויות קיימות למנהל הרשת האיזורית (PJM);

ב.) כ- 132MWp במדינת פנסילבניה בייזום מתקדם בתמורה לכ- 0.5 מיליון דולר וכן תמורה מותנית בעמידה באבני דרך בסך של כ- 8.5 מיליון דולר, ובתוספת החזר עלויות פיתוח והקמה של כ- 3 מיליון דולר והחלפת ערבויות קיימות לטובת מפעיל הרשת האזורית;

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

ג.) כ- 230MWp במדינת אינדיאנה, בהקמה, בתמורה להחזר של כ- 16 מיליון דולר בגין עלויות פיתוח והקמה וכן התחייבות מותנית לתשלום בסך 7 מיליון דולר בגין ציוד ובתוספת החלפת ערבויות קיימות למנהל הרשת האזורית.

**רכישת פאנלים סולאריים -** כחלק מהסכם שיתוף הפעולה האסטרטגי בין הצדדים, על רקע השינויים שחלו בתקופת הדוח, במסגרת החוק הפדרלי המקיף המכונה (OBBB) "One Big Beautiful Bill" והתקנות מכוחו, שמרה אנרג'יקס על יתרון יחסי בשוק האמריקאי עקב התקשרות עם First Solar בהסכם לאספקת פאנלים סולאריים במחירים מוסכמים עד לסוף שנת 2030 אשר יאפשרו הטבות ITC עבור פרויקטים בהספק מצטבר של עד 8GWp.

### 2. ישראל:

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

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

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

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

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

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

לאור כך, רשמה אנרג'יקס ברבעון השני של 2026, הפסד מירידת ערך של הפרויקט, אשר נרשם בסעיף הפסד מירידת ערך בדוח רווח והפסד של אנרג'יקס בסכום של כ- 185 מיליון ש"ח, לפני מס. ליום 30 בספטמבר 2026 לא חל שינוי בסכום בר ההשבה של הפרויקט ולכן לא בוצע עדכון לירידת הערך.

אנרג'יקס לא הכירה בהכנסות מיסים נדחים בגין ההפרשה לירידת ערך של פרויקט אר"ן ובגין חלק מההפסדים השוטפים מהפרויקט בתקופת הדוח לאור היעדר צפי לניצול ההפסדים בעתיד הנראה לעין על ידי אנרג'יקס.

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

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

### 3. פולין:

**פרויקטים בתחום אנרגיית הרוח והאגירה -**

- **קבלת אישורי חיבור בפולין בהספק של כ- 180MW רוח, כ- 20MW סולארי וכ- 1,390MWh אגירה -** במהלך תקופת הדוח ולתאריך אישור הדוח, התקבלו אישורי חיבור נוספים לרשת החשמל עבור פרויקטי רוח בהספק של כ- 180MW ופרויקטי אגירה בהספק כולל של כ- 1.4GWh, לשנים שבין 2027 - 2031, כך שסך הספק צבר בייזום הינו בסך של כ- 2.5GW מתוכו כ- 2GW למתקני רוח, כ- 0.5GW סולארי וכ- 3.3GWh לפרויקטי אגירה. בנוסף, אנרג'יקס מקדמת באופן פעיל בקשות נוספות שהגישה לקבלת אישורי חיבור לפרויקטים בהספק של מעל 2GW הנבחנות בימים אלו על ידי מנהל הרשת הפולני.
- **תיקון לחוק האנרגיה (UC84) –** בתקופת הדוח נחתם בפולין תיקון לחוק האנרגיה המגדיר מחדש את התנאים הפיננסיים והפרוצדורליים לחיבור מתקני ייצור לרשת. במסגרת החוק, הוכפלה המקדמה הנדרשת בעת הגשת בקשה לחיבור מ- 30 זלוטי ל- 60 זלוטי לכל קילו-וואט (kW), וכן הוטלו דמי טיפול וערבויות ביצוע משמעותיות המגיעות לתקרה של עד 12 מיליון זלוטי לפרויקט. החוק מחיל 'מנגנון אבני דרך' קשיח המחייב הגעה ליעדים תפעוליים בלוחות זמנים מוגדרים, כאשר אי-עמידה בהם תוביל לחילוט הערבויות וביטול זכויות החיבור. הוראות המעבר של החוק חלות גם על פרויקטים שהגישו בקשת חיבור לרשת או חתמו על הסכם חיבור בארבע השנים האחרונות וטרם חוברו בפועל, בגינם נדרשת השלמת הפרשי המקדמות בתוך פרקי זמן קצרים והחלה רטרואקטיבית של אבני הדרך. החוק אינו מטיל חובות תשלום נוספות בגין פרויקטים שכבר חוברו לרשת.

  לפרטים בדבר הלוואה בסך 50 מיליון זלוטי ומסגרת אשראי בסך 90 מיליון זלוטי לצורכי מימון הפיקדונות, ראה באור 7ד'(6) להלן.
- **פרויקט אגירה בפולין בהספק של כ- 71MWh** – בתקופת הדוח, חיברה אנרג'יקס לרשת החשמל פרויקט אגירה Stand Alone נוסף בהספק של כ- 71MWh. אנרג'יקס הכירה בעלויות בסך של כ- 22 מיליון ש"ח בגין הקמת הפרויקט בסעיף מערכות בהקמה ובייזום.

### 4. ליטא:

**פרויקטים בתחום אנרגיית הרוח ובתחום הפוטו-וולטאי:**

1. **השלמת רכישת פרויקט Jonava** - בחודש מרץ 2026, השלימה אנרג'יקס את רכישת פרויקט Jonava, שהינו פרויקט משולב של רוח ופוטו-וולטאי בהספק כולל של עד 470MW (כ- 140MW רוח וכ- 330MWp פוטו-וולטאי), ובנוסף פרויקט אגירה בהספק של עד 320MWh, תמורת כ- 19 מיליון אירו. מתוך סכום זה, סך של כ- 14 מיליון אירו שולם במועד החתימה, ויתרת הסכום תשולם עם התקיימות כל התנאים המתלים כפי שסוכמו בהסכם הרכישה. במסגרת היערכותה של אנרג'יקס לתחילת ההקמה של הפרויקט, במהלך תקופת הדוח התקשרה אנרג'יקס במערכת הסכמים כוללת לרכישה והתקנה של טורבינות לפרויקט Jonava, לרבות בקשר עם שילוח והתקנה של 11 טורבינות שיועדו במקור לשלב ב' של פרויקט אר"ן, וישמשו את פרויקט Jonava.

2. **רכישת פרויקטים בהספק של כ- 436MW רוח ופוטו-וולטאי ו- 303MWh אגירה –**

   (1) בתקופת הדוח רכשה אנרג'יקס שני פרויקטים בשלב הקמה בליטא הכוללים מתקני ייצור חשמל מאנרגיית רוח ופוטו-וולטאי וכן מתקן אגירה בהספק של כ- 156MW (86MW רוח ו- 70MWp פוטו-וולטאי) וכן 17MWh אגירה, בתמורה לסך של כ- 11 מיליון אירו, מתוכו כמיליון אירו בגין ציוד לפרויקט, ובתוספת של עד כמיליון אירו אשר ישולמו כתלות בקבלת מענק ממשלתי של עד כ- 2 מיליון אירו בגין מתקן האגירה. במועד הסגירה שילמה אנרג'יקס סך של כ- 7.7 מיליון אירו ויתרת התמורה צפויה בהתאם לעמידה בתנאים המתלים ובאבני הדרך כפי שנקבעו בהסכם הרכישה.

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

(2) אנרג'יקס השלימה רכישה של פרויקט נוסף בליטא (Tower) בשלב לקראת הקמה בהספק כולל של כ- 220MW מתקני רוח, עד 60MWp של מתקנים פוטו־וולטאיים ועד 286MWh של מתקני אגירה. התמורה הכוללת בעסקה עשויה להגיע עד לסך של כ- 25.4 מיליון אירו ותשולם בהתאם לעמידה באבני דרך מוסכמות בפיתוח הפרויקט.

## באור 6 - CARR Properties (להלן: "Carr") (חברה מאוחדת)

### א. החזקותיה של החברה ב- Carr:

שיעור ההחזקה של הקבוצה ב- Carr Properties Holdings LP ליום 30 בספטמבר 2026 עמד על 89.14% ולמועד פרסום הדוח הינו 89.98%. שיעור ההחזקה האפקטיבי של הקבוצה ב- Carr נכון ליום 30 בספטמבר 2026 עמד על 80.81% ולמועד פרסום הדוח הינו 82.16%.

### ב. עסקאות שביצעה Carr במהלך תקופת הדוח:

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

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

(3) **בניין 4040 N. Fairfax Drive בארלינגטון צפון וירג'יניה** – לאחר תאריך הדוח, רכשה Carr בניין משרדים בשטח של 186 אלף רגל רבוע בתמורה לסך של כ- 12.3 מיליון דולר. הבניין מושכר בשיעור של 50% ומועד סיום הסכמי השכירות הקיימים הינו יוני 2028 . בכוונת Carr לפעול לשינוי התב"ע הקיימת מתעסוקה למגורים להשכרה ועובר לסיום תקופות השכירות הקיימות, ליזום את הקמתו של בניין מגורים חדש בן 392 יחידות דיור, חלף הבניין הקיים.

(4) **Montgomery Center באלכסנדריה צפון וירג'יניה -** לאחר תאריך הדוח, רכשה Carr בתמורה ל- 30 מיליון דולר, שטח בגודל 2 אקר (כ- 8 דונם), עליו קיימת תב"ע עם ייעוד למגורים להשכרה. בכוונת Carr להגדיל את זכויות הבנייה שאושרו בכדי להקים בניין מגורים בן 373 יחידות דיור.

לצורך ביצוע הרכישות המוזכרות בס"ק (3) ו- (4) לעיל, השקיעה החברה ב- Carr לאחר תאריך המאזן, 50 מיליון דולר (כ- 155 מיליון ש"ח). בהתאם, שיעור ההחזקה האפקטיבי של הקבוצה ב- Carr עלה מ- 80.81% ל- 82.16%.

## באור 7 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

### א. החברה:

1. בהמשך לאמור בבאור 12ב' לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח ולאחריה חתמה החברה על הסכמים להארכת מסגרות אשראי עם מוסדות בנקאיים בישראל בהיקף של 700 מיליון ש"ח.
2. במהלך תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם עם בנק בישראל, לקבלת מסגרת אשראי בהיקף של 150 מיליון ש"ח לניצול למשך שנה ממועד חתימת מסגרת האשראי ולפרעון עד לתום שלוש וחצי שנים ממועד חתימת מסגרת האשראי. אמות המידה הפיננסיות של מסגרת אשראי זו, דומות בעיקרן לאלו המתוארות בבאור 12ב' לדוחות הכספיים השנתיים.

נכון ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה מסגרות אשראי בסך כולל של 850 מיליון ש"ח, אשר כולן אינן מנוצלות.

### ב. BE (חברה מאוחדת):

1. **הסכם מימון לפרויקט Dovetail בלונדון** - בחודש ספטמבר 2026, התקשרה חברה בת של BE עם גוף פיננסי בהסכם לקבלת מסגרת אשראי לליווי בנייה של פרויקט Dovetail בסך כולל של 404 מיליון ליש"ט ("**מסגרת האשראי**"). משיכות ממסגרת האשראי כפופות לעמידה באבני דרך שנקבעו. הריבית בגין מסגרת האשראי נצברת ותשולם במועד פרעון ההלוואה בחודש אפריל 2032. עלות החוב המשוקללת השנתית (הכוללת ריביות ועמלות), הינה 8.5%, המסתכמת לסך של 113 מיליון ליש"ט למשך כל תקופה המסגרת.
להבטחת מסגרת האשראי, התחייבו חברות בקבוצת BE, להזרים הון עצמי של כ- 47 מיליון ליש"ט ולממן חריגות בעלויות הבניה, ככל שיהיו. כמו כן נקבעו במסגרת האשראי מגבלות תפעוליות שעבודים על המקרקעין, החשבונות והזכויות של הפרויקט, כמקובל בעסקאות ליווי מסוג זה בלונדון.
2. בהמשך לאמור בבאור 12ה'3 לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך תקופת הדוח חתמה BE על הסכם למחזור הלוואה בסך 50 מיליון ליש"ט שמועד פירעונה היה ספטמבר 2026. ההלוואה החדשה נושאת ריבית זהה לקיימת בהלוואה המקורית ותיפרע בספטמבר.

### ג. Carr (חברה מאוחדת):

**הסכם מימון לפרוייקט 2121 Virginia Avenue** – בהמשך לבאור 4.ז.6 לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש ספטמבר 2026, השלימה Carr עסקה לקבלת הלוואה בסך 92 מיליון דולר עבור בניית פרויקט 2121 Virginia Avenue. סכום ההלוואה ינוצל בהדרגה לאורך תקופת הפיתוח. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של SOFR בתוספת 1.90%, ומועד פירעונה הוא בספטמבר 2031, עם אפשרות להאריכה בשנה נוספת בכפוף לתנאים שנקבעו.

### ד. אנרג'יקס (חברה מאוחדת):

1. לאנרג'יקס מסגרות אשראי ממוסדות פיננסים המשמשות להעמדת ערבויות ולהלוואות לזמן קצר. למועד הדוח קיימות לאנרג'יקס מסגרות אשראי על סך של כ- 2.4 מיליארד ש"ח. מתוך סכום מסגרות האשראי, המסגרות המנוצלות למועד הדוח הן בסך של כ- 2 מיליארד ש"ח אשר משמשות לערבויות ולהלוואות לזמן קצר.
2. בתקופת הדוח הגדילה אנרג'יקס את מסגרות האשראי שלה בסך של כ-711 מיליון ש"ח. בנוסף, לאנרג'יקס מסגרות אשראי לזמן ארוך עם תאגידים בנקאיים בישראל בסך של עד 275 מיליון דולר, אשר למועד הדוח מנוצלות במלואן. מסגרות האשראי הינן לתקופות של שנה עד 3 שנים. כנגד מסגרות אלו שעבדה אנרג'יקס ציוד שבבעלותה שטרם מומן במימון פרויקטאלי.
3. בתקופת הדוח נמשכה הלוואת גישור להשקעת שותף המס בסך כ- 66 מיליון דולר, אשר צפויה להיפרע במועד העמדת יתרת השקעת שותף המס, ושימשה להחזר ההון העצמי שהושקע בפרויקט בהספק 62MWp מפורטפוליו E4.
4. בתקופת הדוח חתמה אנרג'יקס והשלימה סגירה פיננסית ביחס לפרויקט בהספק של 152MWp מפורטפוליו E5 עם MUFG Bank, לקבלת מימון פרויקטאלי בסך של עד 236 מיליון דולר. מבנה המימון כולל מימון קצר טווח לתקופת ההקמה, אשר יוחלף במימון Back Leverage ארוך טווח, והלוואת גישור עד להשקעת שותף המס של הפרויקט. בתקופת הדוח ועד לתאריך

## באור 7 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (המשך)

אישור הדוח, ביצעה אנרג'יקס משיכות ממסגרת המימון של הפרויקט בסך של כ- 226 מיליון דולר, ששימשו כהחזר הון עצמי לאנרג'יקס.

עם השלמת החתימה כאמור, השלימה אנרג'יקס את הסגירה הפיננסית בגין הפרויקטים הכלולים בצבר E5 בסך כולל של כ- 725 מיליון דולר מימון וכ- 550 מיליון דולר השקעת שותף מס (סך של כ- 460 מיליון דולר הלוואות גישור שתפרע באמצעות השקעת שותפי המס, כ- 250 מיליון דולר מימון פרויקטאלי וכן כ- 15 מיליון דולר מסגרת לערבויות).

סך המימון שנמשך בגין הפרויקטים מפורטפוליו E5 בהספק של כ- 210MWp לתאריך אישור הדוח הינו כ- 314 מיליון דולר מתוך מסגרת מימון של 481 מיליון דולר.

**5.** במהלך תקופת הדוח, חתמה אנרג'יקס על מזכר הבנות לא מחייב לקבלת מימון בהיקף כולל של עד כ- 465 מיליון דולר עם MUFG bank להקמת פרויקטים בהספק של 238MWp שהינם חלק מפורטפוליו E6. בין הצדדים הוסכם על פיצול עסקת המימון לשני שלבים, במטרה לאפשר את קידום והשלמת השלב הראשון (שני פרויקטים בהספק כולל של כ- 149MWp בהיקף מימון של כ-244 מיליון דולר).

השלמת העסקה כפופה, בין היתר, להשלמת בדיקות נאותות, קבלת אישורים פנימיים של הגורמים המממנים, חתימה על מסמכי המימון הסופיים ועמידה בתנאים מקובלים בעסקאות מסוג זה.

**6.** בתקופת הדוח ועד למועד אישורו, התקשרה אנרג'יקס (באמצעות חברה בת) בהסכם הלוואה בסך של כ- 50 מיליון זלוטי לתקופה של 26 חודשים וכן בהסכם להעמדת מסגרת אשראי מתחדשת בהיקף של עד 90 מיליון זלוטי לתקופה של 24 חודשים. שני ההסכמים נועדו למימון הפיקדונות הנדרשים במסגרת בקשות לקבלת תנאי חיבור לרשת החשמל בפולין. דרישות הפקדון הוגדלו במסגרת שינויים רגולטוריים שנכנסו לתוקף בתחילת שנת 2026. למועד הדוח משכה אנרג'יקס כ- 30 מיליון זלוטי, ולאחר מועד הדוח, נמשך סך של כ- 48 מיליון זלוטי מתוך המסגרת לטובת העמדת הפיקדונות.

## באור 8 - גיוסי אג"ח

### החברה:

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

בחודש ספטמבר 2026, הנפיקה החברה 378,042 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טז') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת באמצעות דוח הצעת מדף, בתמורה כוללת נטו בסך של 406 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית של אג"ח (סדרה טז') הינה 3.33%. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה טז') ראו באור 11ח' לדוחות הכספיים השנתיים.

ליום 30 בספטמבר 2026, סך אגרות החוב של החברה הסתכמו לכ- 6,466 מיליוני ש"ח, מתוכם 357 מיליוני ש"ח מסווגים כהתחייבויות שוטפות בדוחות התמציתיים המאוחדים על המצב הכספי. לפרטים נוספים ראו באור 11 לדוחות הכספיים השנתיים.

### אמות:

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

אגרות החוב (סדרה ט') של אמות נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 2.83% והינן בעלות מח"מ של כ- 7.59 שנים.

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

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה י') של אמות, ביצעה אמות עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו ריבית שקלית שנתית בשיעור של 5.79% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה משוקללת בשיעור של 4.15%, בהיקף קרן כולל של 236 מיליון ש"ח.

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

## באור 9 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

### א. חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז:

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

בהתאם לאמור לעיל, שילמה החברה, בחודשים אפריל, יוני וספטמבר 2026, דיבידנד לרבעון הראשון, השני והשלישי של שנת 2026, בהתאמה בסך מצטבר של 75 אגורות למניה (כ- 170 מיליון ש"ח).

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

**אמות (חברה מאוחדת) -** בחודש פברואר 2026, קבע דירקטוריון אמות כי בשנת 2026 בכוונת אמות לחלק דיבידנד שנתי בסך של 108 אגורות למניה, אשר ישולם ב- 4 תשלומים בסך של 27 אגורות למניה, כל אחד (בכפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון אמות, בתום כל רבעון). כמו כן, החליט דירקטוריון אמות על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2025 בסך של 23 אגורות למניה.

בהמשך למדיניות אמות הנ"ל, שילמה אמות בחודשים מרץ, יוני וספטמבר 2026 דיבידנד לרבעון הראשון, השני והשלישי של שנת 2026, בהתאמה, בסך כולל (כולל הדיבידנד הנוסף) של 104 אגורות למניה (כ- 514 מיליון ש"ח, חלק החברה כ- 258 מיליון ש"ח).

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

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

בהמשך למדיניות אנרג'יקס הנ"ל, שילמה אנרג'יקס בחודשים מרץ, יוני וספטמבר 2026 דיבידנד לרבעון הראשון, השני והשלישי של שנת 2026, בהתאמה בסך כולל של 30 אגורות למניה (כ- 174 מיליון ש"ח, חלק החברה כ- 86 מיליון ש"ח).

בחודש נובמבר 2026 הכריזה אנרג'יקס על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2026 בסך של 10 אגורות למניה (כ- 60 מיליון ש"ח, חלק החברה - כ- 30 מיליון ש"ח) אשר ישולם בחודש דצמבר 2026.

### ב. תגמול לעובדים ונושאי משרה:

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

## באור 10 - מכשירים פיננסיים

### א. מכשירים פיננסיים שאינם מוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

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

| | ליום 30 בספטמבר 2026 | | ליום 30 בספטמבר 2025 | | ליום 31 בדצמבר 2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **התחייבויות פיננסיות** | | | | | | |
| הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות) | 10,523,361 | 10,405,095 | 10,630,372 | 10,892,409 | 10,571,064 | 10,569,195 |
| אגרות חוב (כולל חלויות) | 17,583,030 | 17,537,276 | 16,932,858 | 16,578,971 | 16,703,671 | 16,542,234 |
| | 28,106,391 | 27,942,371 | 27,563,230 | 27,471,380 | 27,274,735 | 27,111,429 |

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

## באור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)

### ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

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

| | ליום 30 בספטמבר 2026 | | |
|---|---|---|---|
| | רמה 2 | רמה 3 | סך הכל |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **נכסים פיננסיים בשווי הוגן** | | | |
| נגזרים: | | | |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר ארה"ב) שיועדו לגידור | 97,623 | - | 97,623 |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור | 23,865 | - | 23,865 |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוטי) שיועדו לגידור | 14,087 | - | 14,087 |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור | 43,521 | - | 43,521 |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (2) | - | 64,207 | 64,207 |
| נגזרים פיננסיים (אופציות CAP לגידור החשיפה לריבית משתנה) | 35,777 | - | 35,777 |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור | 188,413 | - | 188,413 |
| נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח) | 37,342 | - | 37,342 |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד: | | | |
| קרנות להשקעות בנדל"ן (1) | - | 185,165 | 185,165 |
| | 440,628 | 249,372 | 690,000 |
| **התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן** | | | |
| נגזרים: | | | |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית צמודות מדד) שיועדו לגידור | (203,138) | - | (203,138) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (2) | - | (445,438) | (445,438) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר) שיועדו לגידור | (2,048) | - | (2,048) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור | (1,915) | - | (1,915) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי) | (1,234) | - | (1,234) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור | (3,106) | - | (3,106) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור | (11,025) | - | (11,025) |
| נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח) | (7,002) | - | (7,002) |
| התחייבות לפדיון המיעוט ב-Carr | (42,897) | - | (42,897) |
| תמורה מותנית בגין עסקה שביצעה אנרג'יקס עם זכויות שאינן מקנות שליטה ובקשר לרכישת בעלות בפרויקטים פוטו-וולטאיים (1) (3) | - | (279,922) | (279,922) |
| | (272,365) | (725,360) | (997,725) |

## באור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

| | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 |
|---|---|
| | אלפי ש"ח |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2026** | 43,116 |
| הכרה לראשונה כנגד רווח נדחה והכרה כנגד מתקנים לייצור חשמל בהקמה | (223,645) |
| סכומים שנזקפו לרווח והפסד בתקופה | (12,554) |
| סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בתקופה | (282,905) |
| **יתרה ליום 30 בספטמבר 2026** | (475,988) |

### (2) עסקאות גידור על מחירי חשמל בארה"ב:

השווי ההוגן של עסקאות הגידור על מחירי החשמל בארה"ב מסווגים בדוחות אלה ברמה 3. במדידת השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים אלה עושה אנרג'יקס שימוש בנתוני שוק נצפים כמו גם אומדנים והערכות המבוססים על נתונים שאינם נצפים כדוגמת עקומי תשואה ומחירי חשמל עתידיים בשוק החשמל בארה"ב וכן סטיית התקן ההיסטורית של מחירי החשמל בשוק. אומדנים אלה כוללים הנחות לגבי מחירי החשמל העתידיים לתקופות בהן אין מחירי חשמל נצפים בשוק וכן הנחות לגבי שיעורי ההיוון אשר משמשים בקביעת השווי הוגן של נגזרים אלה. שינויים בהערכות ואומדנים כאמור עשויים להביא לשינויים מהותיים בשווים ההוגן. הנחות בסיס אלו, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווים ההוגן של נגזרים אלה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע על מצבה הכספי של אנרג'יקס ליום 30 בספטמבר 2026 ועל תוצאות פעולותיה לאותה תקופה.

| | ליום 30 בספטמבר 2026 | | ליום 30 בספטמבר 2025 | | ליום 31 בדצמבר 2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| שיעור היוון | 5.16% | 4.03% | 4.26% | 3.32% | 4.21% | 3.36% |
| סטיית תקן | 56.76% | 42.7 | 57.73 | 41.53 | 58.16 | 42.04 |
| טווח מחירי החשמל העתידיים | 156.62 | 43.03 | 122.08 | 45.56 | 120.18 | 50.68 |
| טווח מחירים מקובעים Fixed Price בהסכמים (*) | 85.77 | 26.25 | 85.77 | 26.25 | 85.77 | 26.25 |
| טווח אורך חיים (בשנים) | 19.05 | 0.72 | 15.55 | 1.72 | 15.30 | 1.47 |

(*) ההפרשים בטווח נובעים בעיקר מהשפעות של עונתיות.

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

| תיאור המכשיר הנמדד | שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2026 | טכניקת הערכה | שיעור היוון |
|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | |
| תמורה מותנית | 150,346 (*) | היוון תזרימים | 5.2%-7.57% |

(*) התחייבויות מותנות שהוכרו לראשונה לזמן קצר אינן נמדדות בערך נוכחי. השווי ההוגן ושיעורי ההיוון שלעיל מתייחסים להתחייבויות המותנות שהוכרו לראשונה לזמן ארוך ונמדדות בערך נוכחי בלבד.

## באור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)

### ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

| | ליום 30 בספטמבר 2025 | | |
|---|---|---|---|
| | רמה 2 | רמה 3 | סך הכל |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **נכסים פיננסיים בשווי הוגן** | | | |
| נגזרים: | | | |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר ארה"ב) | 50,297 | - | 50,297 |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור | 2,830 | - | 2,830 |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור | 144,902 | - | 144,902 |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (2) | - | 101,828 | 101,828 |
| נגזרים פיננסיים (אופציות CAP לגידור החשיפה לריבית משתנה) | 40,177 | - | 40,177 |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור | 74,485 | - | 74,485 |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד: | 29,985 | - | 29,985 |
| קרנות להשקעות בנדל"ן (1) | - | 202,733 | 202,733 |
| | 342,676 | 304,561 | 647,237 |
| **התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן** | | | |
| נגזרים: | | | |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית צמודות מדד) שיועדו לגידור | (223,074) | - | (223,074) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (2) | - | (178,526) | (178,526) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר) שיועדו לגידור | (12,330) | - | (12,330) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור | (4,761) | - | (4,761) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוטי) שיועדו לגידור | (3,057) | - | (3,057) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי) | (1,015) | - | (1,015) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור | (41,770) | - | (41,770) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור | (21,291) | - | (21,291) |
| נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח) | (24,969) | | (24,969) |
| התחייבות לפדיון המיעוט ב- Carr | (74,173) | | (74,173) |
| תמורה מותנית בגין עסקה שביצעה אנרג'יקס עם זכויות שאינן מקנות שליטה ובגין רכישת נכסים בארה"ב (1) | - | (63,939) | (63,939) |
| | (406,440) | (242,465) | (648,905) |

## באור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

## באור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)

### ב. מכשירים פיננסיים שמוצגים בדוחות הכספיים בשווי הוגן:

| | ליום 31 בדצמבר 2025 | | |
|---|---|---|---|
| | רמה 2 | רמה 3 | סך הכל |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **נכסים פיננסיים בשווי הוגן** | | | |
| נגזרים: | | | |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר ארה"ב) | 73,359 | - | 73,359 |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור | 6,906 | - | 6,906 |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוטי) שיועדו לגידור | 1,462 | - | 1,462 |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור | 147,138 | - | 147,138 |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (2) | - | 97,254 | 97,254 |
| נגזרים פיננסיים (אופציות CAP לגידור החשיפה לריבית משתנה) | 26,893 | - | 26,893 |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור | 75,841 | - | 75,841 |
| נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח) | 21,236 | - | 21,236 |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד: | | | |
| ניירות ערך סחירים | - | - | - |
| קרנות להשקעות בנדל"ן (1) | - | 195,843 | 195,843 |
| | 352,835 | 293,097 | 645,932 |
| **התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן** | | | |
| נגזרים: | | | |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית צמודות מדד) שיועדו לגידור | (204,528) | - | (204,528) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap לקיבוע מחירי חשמל בארה"ב) שיועדו לגידור (1) (2) | - | (191,497) | (191,497) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בדולר) שיועדו לגידור | (8,369) | - | (8,369) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בליש"ט) שיועדו לגידור | (3,468) | - | (3,468) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בזלוטי) שיועדו לגידור | (2,187) | - | (2,187) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת קרן וריבית שקליות בקרן וריבית בפרנק שוויצרי) | (1,015) | - | (1,015) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Swap להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה) שיועדו לגידור | (37,221) | - | (37,221) |
| נגזרים פיננסיים (חוזה Forward להחלפת מט"ח) שיועדו לגידור | (11,772) | - | (11,772) |
| נגזרים פיננסיים (אופציות לגידור החשיפה למט"ח) | - | - | - |
| התחייבות לפדיון המיעוט ב-Carr | (67,478) | - | (67,478) |
| תמורה מותנית בגין עסקה שביצעה אנרג'יקס עם זכויות שאינן מקנות שליטה ובקשר לרכישת בעלות בארבעה פרויקטים פוטו - וולטאיים (1) | - | (58,484) | (58,484) |
| | (336,038) | (249,981) | (586,019) |

## באור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

## באור 11 - מגזרי פעילות

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

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

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

**הכנסות ותוצאות המגזר:**

| | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מגזר נדל"ן מניב | | | | מגזר אנרגיה | תוצאות שאינן מיוחסות | |
| | אמות | CARR | BE | אחרים | אנרג'יקס | התאמות | סך הכל |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו | 302,924 | 47,309 | (142,633) | (853) | 7,994 | 817 | 54,974 |
| רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | - | - | - | (3,824) | - | 2 | (3,822) |
| הכנסות אחרות, נטו (*) | 8,534 | 847 | - | - | 7,577 | 293 | 2,338,308 |
| | 311,458 | 48,156 | (142,633) | (4,677) | 15,571 | 1,112 | 2,389,460 |
| הנהלה וכלליות | - | - | - | - | - | 27,874 | 245,449 |
| הוצאות מימון, נטו | - | - | - | - | - | 224,760 | 862,914 |
| הוצאות אחרות, נטו (*) | - | - | - | - | - | - | 824,644 |
| | - | - | - | - | - | 252,634 | 1,933,007 |
| **רווח (הפסד) לפני מס** | 311,458 | 48,156 | (142,633) | (4,677) | 15,571 | (251,522) | 456,453 |
| **מידע נוסף לתוצאות המגזר:** | | | | | | | |
| הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל רווחי (הפסדי) שערוך | 1,205,061 | 350,338 | (83,914) | | 871,945 | | |
| רווחי (הפסדי) שערוך (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס | 284,414 | (54,917) | (225,649) | | - | | |
| הכנסות ממכירת הטבת מס | - | - | - | | 260,150 | | |
| רווח (הפסד) נקי (בספרי החברה המוחזקת) | 602,679 | 71,786 | (167,504) | | 16,714 | | |
| חלק החברה ברווח (בהפסד) הנקי | 302,924 | 47,309 | (142,633) | | 7,994 | | |

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

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

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

### הכנסות ותוצאות המגזר

| | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מגזר נדל"ן מניב | | | | מגזר אנרגיה | תוצאות שאינן מיוחסות | סך הכל |
| | אמות | CARR | BE | אחרים | אנרג'יקס | התאמות | |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו | 56,433 | 14,175 | 49,129 | 492 | 43,129 | 817 | 21,694 |
| הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | - | - | - | (2,675) | - | 2 | (2,673) |
| הכנסות אחרות, נטו (*) | 2,874 | 216 | - | - | 1,949 | 113 | 821,965 |
| | 59,307 | 14,391 | 49,129 | (2,183) | 45,078 | 932 | 840,986 |
| הנהלה וכלליות | - | - | - | - | - | 8,689 | 84,472 |
| הוצאות מימון, נטו | - | - | - | - | - | 81,356 | 327,839 |
| הוצאות אחרות, נטו (*) | - | - | - | - | - | - | 208,906 |
| | - | - | - | - | - | 90,045 | 621,217 |
| **רווח (הפסד) לפני מס** | 59,307 | 14,391 | 49,129 | (2,183) | 45,078 | (89,113) | 219,769 |
| **מידע נוסף לתוצאות המגזר:** | | | | | | | |
| הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל רווחי שערוך | 299,956 | 112,300 | 85,618 | | 323,906 | | |
| רווחי (הפסדי) שערוך (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס | (4,944) | (15,469) | 38,891 | | - | | |
| הכנסות ממכירת הטבת מס | - | - | - | | 98,384 | | |
| רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת) | 110,482 | 22,115 | 57,376 | | 87,514 | | |
| חלק החברה ברווח הנקי | 56,433 | 14,175 | 49,129 | | 43,129 | | |

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

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

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

**נכסי והתחייבויות המגזר:**

| | ליום 30 בספטמבר 2026 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מגזר נדל"ן מניב | | | | מגזר אנרגיה | נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים | התאמות | סך הכל |
| | אמות | CARR | BE | אחרים | אנרג'יקס | | | |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **נכסים:** | | | | | | | | |
| השקעה בחברות מוחזקות | 5,071,968 | 1,664,649 | 2,972,382 | 260,090 | 1,273,713 | 3,462 | (10,164,770) | 1,081,494 |
| השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | - | - | - | 185,165 | - | 6 | - | 185,171 |
| נכסים אחרים | - | - | - | - | - | 432,039 | 48,040,810 | 48,472,849 |
| | 5,071,968 | 1,664,649 | 2,972,382 | 445,255 | 1,273,713 | 435,507 | 37,876,040 | 49,739,514 |
| **התחייבויות:** | - | - | - | - | - | 6,654,822 | 30,484,728 | 37,139,550 |

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

**הכנסות ותוצאות המגזר:**

| | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מגזר נדל"ן מניב | | | | מגזר אנרגיה | תוצאות שאינן מיוחסות | סך הכל |
| | אמות | CARR | BE | אחרים | אנרג'יקס | | התאמות |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו | 283,957 | 117,788 | 63,166 | (44,620) | 81,366 | - | (444,158) | 57,499 |
| רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | - | - | - | (12,306) | - | - | 3,993 | (8,313) |
| רווח מעלייה לשליטה ב- Carr | - | 116,502 | - | - | - | - | - | 116,502 |
| הכנסות אחרות, נטו (*) | 8,382 | 265 | - | - | 8,323 | - | 2,312,100 | 2,329,070 |
| | 292,339 | 234,555 | 63,166 | (56,926) | 89,689 | - | 1,871,935 | 2,494,758 |
| הנהלה וכלליות | - | - | - | - | - | 28,992 | 184,695 | 213,687 |
| הוצאות מימון, נטו | - | - | - | - | - | 200,483 | 639,362 | 839,845 |
| הוצאות אחרות, נטו (*) | - | 396,451 | - | - | - | - | 550,419 | 946,870 |
| | - | 396,451 | - | - | - | 229,475 | 1,374,476 | 2,000,402 |
| **רווח (הפסד) לפני מס** | 292,339 | (161,896) | 63,166 | (56,926) | 89,689 | (229,475) | 497,459 | 494,356 |
| **מידע נוסף לתוצאות המגזר:** | | | | | | | | |
| הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל רווחי (הפסדי) שערוך | 1,147,419 | 618,718 | 191,208 | | 835,646 | | | |
| רווחי שערוך (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**) | 257,053 | 102,768 | 22,751 | | - | | | |
| הכנסות ממכירת הטבות מס | - | - | - | | 271,026 | | | |
| רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת) | 559,531 | 261,935 | 74,375 | | 162,542 | | | |
| חלק החברה ברווח הנקי | 283,957 | 117,788 | 63,166 | | 81,366 | | | |

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

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

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

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

**הכנסות ותוצאות המגזר:**

| | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מגזר נדל"ן מניב | | | | מגזר אנרגיה | תוצאות שאינן מיוחסות | התאמות | סך הכל |
| | אמות | CARR | BE | אחרים | אנרג'יקס | | | |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו | 51,001 | 38,347 | 6,712 | (6,073) | 59,412 | - | (144,476) | 4,923 |
| רווחים (הפסדים), נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | - | - | - | (683) | - | - | (47) | (730) |
| רווח מעלייה לשליטה ב-Carr | - | 116,502 | - | - | - | - | - | 116,502 |
| הכנסות אחרות, נטו (*) | 2,831 | 343 | - | - | 2,811 | - | 847,577 | 853,562 |
| | 53,832 | 155,192 | 6,712 | (6,756) | 62,223 | - | 703,054 | 974,257 |
| הנהלה וכלליות | - | - | - | - | - | 10,234 | 73,029 | 83,263 |
| הוצאות מימון, נטו | - | - | - | - | - | 77,833 | 283,306 | 361,139 |
| הוצאות אחרות, נטו (*) | - | 396,451 | - | - | - | - | 205,074 | 601,525 |
| | - | 396,451 | - | - | - | 88,067 | 561,409 | 1,045,927 |
| **רווח (הפסד) לפני מס** | 53,832 | (241,259) | 6,712 | (6,756) | 62,223 | (88,067) | 141,645 | (71,670) |
| **מידע נוסף לתוצאות המגזר:** | | | | | | | | |
| הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל רווחי (הפסדי) שערוך | 297,101 | 182,981 | 42,323 | | 357,210 | | | |
| רווחי שערוך (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**) | (2,370) | 31,475 | (13,939) | | - | | | |
| הכנסות ממכירת הטבות מס | - | - | - | | 158,379 | | | |
| רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת) | 102,034 | 69,107 | 7,900 | | 118,766 | | | |
| חלק החברה ברווח הנקי | 51,001 | 38,347 | 6,712 | | 59,412 | | | |

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

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

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

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

**נכסי והתחייבויות המגזר:**

| | ליום 30 בספטמבר 2025 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מגזר נדל"ן מניב | | | | מגזר אנרגיה | נכסים והתחייבויות שאינם | | |
| | אמות | CARR | BE | אחרים | אנרג'יקס | מיוחסים | התאמות | סך הכל |
| | אלפי שח | אלפי שח | אלפי שח | אלפי שח | אלפי שח | אלפי שח | אלפי שח | אלפי שח |
| **נכסים:** | | | | | | | | |
| השקעה בחברות מוחזקות | 4,865,449 | 1,728,403 | 3,116,406 | 321,008 | 1,046,173 | 4,121 | (9,925,922) | 1,155,638 |
| השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | - | - | - | 202,733 | - | - | - | 202,733 |
| נכסים אחרים | - | - | - | - | - | 372,317 | 45,568,511 | 45,940,828 |
| | 4,865,449 | 1,728,403 | 3,116,406 | 523,741 | 1,046,173 | 376,438 | 35,642,589 | 47,299,199 |
| **התחייבויות:** | - | - | - | - | - | 6,225,004 | 28,385,116 | 34,610,120 |

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

**הכנסות ותוצאות המגזר**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מגזר נדל"ן מניב | | | | מגזר אנרגיה | תוצאות שאינן מיוחסות | התאמות | סך הכל |
| | אמות | CARR | BE | אחרים | אנרג'יקס | | | |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו | 394,708 | 44,002 | 93,425 | (67,188) | 125,341 | (1,330) | (629,419) | (40,461) |
| הפסדים, נטו בקשר להשקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | - | - | - | (14,299) | - | - | 3,923 | (10,376) |
| רווח מעלייה לשליטה ב- Carr | - | 116,502 | - | - | - | - | - | 116,502 |
| הכנסות אחרות, נטו (*) | 11,197 | 94 | - | - | 11,179 | 4 | 3,199,392 | 3,221,866 |
| | 405,905 | 160,598 | 93,425 | (81,487) | 136,520 | (1,326) | 2,573,896 | 3,287,531 |
| הנהלה וכלליות | - | - | - | - | - | 39,067 | 259,561 | 298,628 |
| הוצאות מימון, נטו | - | - | - | - | - | 254,467 | 787,397 | 1,041,864 |
| הוצאות אחרות, נטו (*) | - | 396,451 | - | - | - | - | 755,116 | 1,151,567 |
| | - | 396,451 | - | - | - | 293,534 | 1,802,074 | 2,492,059 |
| **רווח (הפסד) לפני מס** | 405,905 | (235,853) | 93,425 | (81,487) | 136,520 | (294,860) | 771,822 | 795,472 |
| **מידע נוסף לתוצאות המגזר:** | | | | | | | | |
| הכנסות (בספרי החברה המוחזקת) כולל רווחי (הפסדי) שערוך | 1,530,865 | 599,952 | 264,303 | | 1,169,940 | | | |
| רווחי (הפסדי) שערוך (בספרי החברה המוחזקת) לפני מס (**) | 338,277 | (47,765) | 46,258 | | - | | | |
| הכנסות ממכירת הטבות מס | - | - | - | | 407,768 | | | |
| רווח נקי (בספרי החברה המוחזקת) | 781,833 | 165,281 | 109,980 | | 250,426 | | | |
| חלק החברה ברווח הנקי | 394,708 | 44,002 | 93,425 | | 125,341 | | | |

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

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

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

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

**נכסי והתחייבויות המגזר:**

| | ליום 31 בדצמבר 2025 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מגזר נדל"ן מניב אמות | מגזר נדל"ן מניב CARR | מגזר נדל"ן מניב BE | מגזר נדל"ן מניב אחרים | מגזר אנרגיה אנרג'יקס | נכסים והתחייבויות שאינם מיוחסים | התאמות | סך הכל |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **נכסים:** | | | | | | | | |
| השקעה בחברות מוחזקות | 4,908,339 | 1,674,128 | 3,030,754 | 281,762 | 1,241,004 | 2,820 | (10,128,290) | 1,010,517 |
| השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | - | - | - | 195,838 | - | 5 | - | 195,843 |
| נכסים אחרים | - | - | - | - | - | 657,404 | 45,463,692 | 46,121,096 |
| | 4,908,339 | 1,674,128 | 3,030,754 | 477,600 | 1,241,004 | 660,229 | 35,335,402 | 47,327,456 |
| **התחייבויות:** | - | - | - | - | - | 6,236,148 | 28,002,121 | 34,238,269 |

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

### מידע גאוגרפי:

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026**

| | נדל"ן מניב | | | אנרגיה | | | אחרים והוצאות שאינן מיוחסות | סך הכל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ישראל | ארה"ב | בריטניה | ישראל | פולין | ארה"ב | | |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **הכנסות ורווחים** | | | | | | | | |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה | 919,285 | 405,255 | 141,734 | - | - | - | - | 1,466,274 |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה | 284,414 | (54,917) | (225,649) | - | - | - | - | 3,848 |
| חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות נטו | 11,708 | 42,453 | - | - | - | - | 813 | 54,974 |
| הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות | - | - | - | 204,120 | 233,599 | 165,234 | - | 602,953 |
| הכנסות ממכירת הטבות מס | - | - | - | - | - | 260,150 | - | 260,150 |
| אחרות, נטו | (5,784) | 1,731 | (3,822) | 1,399 | 808 | 6,635 | 294 | 1,261 |
| | 1,209,623 | 394,522 | (87,737) | 205,519 | 234,407 | 432,019 | 1,107 | 2,389,460 |
| **עלויות והוצאות** | | | | | | | | |
| עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו | 138,531 | 130,156 | 18,165 | - | - | - | - | 286,852 |
| עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל | - | - | - | 46,459 | 41,366 | 44,285 | - | 132,110 |
| פחת והפחתות | 3,007 | - | 1,617 | 82,647 | 47,771 | 85,008 | 613 | 220,663 |
| הפסד מירידת ערך | - | - | - | 185,019 | - | - | - | 185,019 |
| | 141,538 | 130,156 | 19,782 | 314,125 | 89,137 | 129,293 | 613 | 824,644 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 46,134 | 47,556 | 31,274 | 13,778 | 18,556 | 22,628 | 65,523 | 245,449 |
| הוצאות מימון, נטו | 293,393 | 144,743 | 32,531 | 38,280 | 26,598 | 64,456 | 262,913 | 862,914 |
| **רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה** | 728,558 | 72,067 | (171,324) | (160,664) | 100,116 | 215,642 | (327,942) | 456,453 |

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

### מידע גאוגרפי:

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026**

| | נדל"ן מניב | | | אנרגיה | | | אחרים והוצאות שאינן מיוחסות | סך הכל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ישראל | ארה"ב | בריטניה | ישראל | פולין | ארה"ב | | |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **הכנסות ורווחים** | | | | | | | | |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה | 304,375 | 135,729 | 46,726 | - | - | - | - | 486,830 |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה | (4,944) | (23,428) | 38,891 | - | - | - | - | 10,519 |
| חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות נטו | 3,280 | 17,298 | - | - | - | - | 1,116 | 21,694 |
| הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות | - | - | - | 76,760 | 85,024 | 62,495 | - | 224,279 |
| הכנסות ממכירת הטבות מס | - | - | - | - | - | 98,384 | - | 98,384 |
| אחרות, נטו | 68 | 529 | (2,673) | 1,247 | (4) | (1) | 114 | (720) |
| | 302,779 | 130,128 | 82,944 | 78,007 | 85,020 | 160,878 | 1,230 | 840,986 |
| **עלויות והוצאות** | | | | | | | | |
| עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו | 45,555 | 42,915 | 4,998 | - | - | - | - | 93,468 |
| עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל | - | - | - | 11,937 | 14,011 | 12,013 | - | 37,961 |
| פחת והפחתות | 1,022 | - | 540 | 30,036 | 15,597 | 29,945 | 337 | 77,477 |
| | 46,577 | 42,915 | 5,538 | 41,973 | 29,608 | 41,958 | 337 | 208,906 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 14,097 | 15,070 | 11,146 | 10,297 | 6,997 | 12,186 | 14,679 | 84,472 |
| הוצאות מימון, נטו | 125,576 | 49,461 | 11,555 | 14,454 | 8,541 | 22,599 | 95,653 | 327,839 |
| **רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה** | 116,529 | 22,682 | 54,705 | 11,283 | 39,874 | 84,135 | (109,439) | 219,769 |

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

### מידע גאוגרפי:

| | ליום 30 בספטמבר 2026 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | נדל"ן מניב | | | אנרגיה | | | | |
| | ישראל | ארה"ב (**) | בריטניה | ישראל | פולין (*) | ארה"ב | אחרים | סך הכל |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **נכסים עיקריים** | | | | | | | | |
| נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה, זכויות במקרקעין ונכסים מיועדים למימוש) | 21,387,905 | 4,815,996 | 4,867,890 | - | - | - | - | 31,071,791 |
| השקעות בחברות כלולות | 427,877 | 650,115 | - | - | - | - | 3,502 | 1,081,494 |
| מתקנים פעילים לייצור חשמל | - | - | - | 1,890,225 | 1,280,019 | 4,527,715 | - | 7,697,959 |
| מתקנים לייצור חשמל בהקמה | - | - | - | 336,256 | 891,045 | 3,963,906 | - | 5,191,207 |
| נכס בגין זכויות שימוש | - | - | - | 230,626 | 116,704 | 320,276 | - | 667,606 |
| ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (***) | - | - | 185,165 | - | - | - | 6 | 185,171 |
| | 21,815,782 | 5,466,111 | 5,053,055 | 2,457,107 | 2,287,768 | 8,811,897 | 3,508 | 45,895,228 |

(*) יתרה של נכסים בהקמה בפולין בסך של כ- 504 מיליון ש"ח מיוחסת לפעילות בליטא.

(**) היתרה של השקעות בחברות כלולות הינה בגין חברות כלולות ב- Carr בסך של 390 מיליון ש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך של 260 מיליון ש"ח.

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

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

### מידע גאוגרפי:

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025**

| | נדל"ן מניב | | | אנרגיה | | | אחרים והוצאות שאינן מיוחסות | סך הכל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ישראל | ארה"ב | בריטניה | ישראל | פולין | ארה"ב | | |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **הכנסות ורווחים** | | | | | | | | |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה | 889,167 | 122,567 | 168,457 | - | - | - | - | 1,180,191 |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה | 256,030 | 34,510 | 22,751 | - | - | - | - | 313,291 |
| חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות נטו | 15,540 | 41,959 | - | - | - | - | - | 57,499 |
| הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות | - | - | - | 160,695 | 243,693 | 158,523 | - | 562,911 |
| הכנסות ממכירת הטבות מס | - | - | - | - | - | 271,026 | - | 271,026 |
| אחרות, נטו | (59) | 116,503 | (8,313) | 127 | 1,005 | 577 | - | 109,840 |
| | 1,160,678 | 315,539 | 182,895 | 160,822 | 244,698 | 430,126 | - | 2,494,758 |
| **עלויות והוצאות** | | | | | | | | |
| עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו | 123,148 | 40,962 | 23,731 | - | - | - | - | 187,841 |
| עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל | - | - | - | 38,185 | 56,582 | 29,631 | - | 124,398 |
| פחת והפחתות | 2,219 | - | 2,667 | 66,273 | 49,352 | 80,725 | 1,001 | 202,237 |
| הפסד מירידת ערך | - | - | - | 35,943 | - | - | - | 35,943 |
| | 125,367 | 40,962 | 26,398 | 140,401 | 105,934 | 110,356 | 1,001 | 550,419 |
| הוצאות אחרות | - | 396,451 | - | - | - | - | - | 396,451 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 41,685 | 14,867 | 37,411 | 3,829 | 14,318 | 35,359 | 66,218 | 213,687 |
| הוצאות מימון, נטו | 346,723 | 50,925 | 57,015 | 60,202 | 69,635 | 96,198 | 159,147 | 839,845 |
| **רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה** | 646,903 | (187,666) | 62,071 | (43,610) | 54,811 | 188,213 | (226,366) | 494,356 |

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

### מידע גאוגרפי:

| | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | נדל"ן מניב | | | אנרגיה | | | |
| | ישראל | ארה"ב | בריטניה | ישראל | פולין | ארה"ב | אחרים והוצאות שאינן מיוחסות | סך הכל |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **הכנסות ורווחים** | | | | | | | | |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה | 299,067 | 122,567 | 56,262 | - | - | - | - | 477,896 |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה | (2,370) | 34,510 | (13,939) | - | - | - | - | 18,201 |
| חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות נטו | 3,857 | 1,066 | - | - | - | - | - | 4,923 |
| הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות | - | - | - | 59,358 | 72,336 | 66,065 | - | 197,759 |
| הכנסות ממכירת הטבות מס | - | - | - | - | - | 158,379 | - | 158,379 |
| אחרות, נטו | 177 | 116,581 | (730) | 15 | 479 | 577 | - | 117,099 |
| | 300,731 | 274,724 | 41,593 | 59,373 | 72,815 | 225,021 | - | 974,257 |
| **עלויות והוצאות** | | | | | | | | |
| עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו | 43,247 | 40,962 | 5,672 | - | - | - | - | 89,881 |
| עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל | - | - | - | 13,708 | 19,152 | 13,228 | - | 46,088 |
| פחת והפחתות | 739 | - | 871 | 22,839 | 16,530 | 27,792 | 334 | 69,105 |
| הפסד מירידת ערך | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 43,986 | 40,962 | 6,543 | 36,547 | 35,682 | 41,020 | 334 | 205,074 |
| הוצאות אחרות | - | 396,451 | - | - | - | - | - | 396,451 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 15,101 | 14,867 | 12,236 | 1,882 | 6,705 | 10,586 | 21,886 | 83,263 |
| הוצאות מימון, נטו | 148,296 | 50,925 | 15,594 | 24,906 | 22,507 | 32,538 | 66,373 | 361,139 |
| **רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה** | 93,348 | (228,481) | 7,220 | (3,962) | 7,921 | 140,877 | (88,593) | (71,670) |

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

### מידע גאוגרפי:

| | ליום 30 בספטמבר 2025 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | נדל"ן מניב | | | אנרגיה | | | | |
| | ישראל | ארה"ב (*) | בריטניה | ישראל | פולין | ארה"ב | אחרים | סך הכל |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **נכסים עיקריים** | | | | | | | | |
| נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין) | 20,395,734 | 5,177,265 | 5,280,648 | - | - | - | - | 30,853,647 |
| השקעות בחברות כלולות | 439,573 | 711,853 | - | - | - | - | 4,212 | 1,155,638 |
| מתקנים פעילים לייצור חשמל | - | - | - | 1,575,149 | 1,408,267 | 3,412,006 | - | 6,395,422 |
| מתקנים לייצור חשמל בהקמה | - | - | - | 1,033,617 | 236,272 | 2,855,893 | - | 4,125,782 |
| נכס בגין זכויות שימוש | - | - | - | 222,345 | 136,613 | 301,714 | - | 660,672 |
| ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (**) | - | - | 202,727 | - | - | - | 6 | 202,733 |
| | 20,835,307 | 5,889,118 | 5,483,375 | 2,831,111 | 1,781,152 | 6,569,613 | 4,218 | 43,393,894 |

(*) היתרה של השקעות בחברות כלולות הינה בגין השקעה ב- Carr בסך של 391 מיליון ש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך של 321 מיליון ש"ח.

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

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

### מידע גאוגרפי:

| | לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | נדל"ן מניב | | | אנרגיה | | | אחרים והוצאות שאינן מיוחסות | סך הכל |
| | ישראל | ארה"ב | בריטניה | ישראל | פולין | ארה"ב | | |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **הכנסות ורווחים** | | | | | | | | |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה | 1,190,970 | 259,817 | 218,044 | - | - | - | - | 1,668,831 |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה | 336,485 | 2,393 | 46,258 | - | - | - | - | 385,136 |
| חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות נטו | 13,365 | (52,497) | - | - | - | - | (1,329) | (40,461) |
| הכנסות ממכירת חשמל ותעודות ירוקות | - | - | - | 207,756 | 350,880 | 197,029 | - | 755,665 |
| הכנסות ממכירת הטבות מס | - | - | - | - | - | 407,768 | - | 407,768 |
| אחר | (357) | 117,527 | (10,374) | 1,119 | 1,561 | 1,113 | 3 | 110,592 |
| | 1,540,463 | 327,240 | 253,928 | 208,875 | 352,441 | 605,910 | (1,326) | 3,287,531 |
| **עלויות והוצאות** | | | | | | | | |
| עלות השכרת נדל"ן להשקעה והפעלתו | 165,946 | 86,804 | 27,805 | - | - | - | - | 280,555 |
| עלות ייזום אחזקה ותפעול של מתקנים לייצור חשמל | - | - | - | 56,845 | 70,904 | 40,195 | - | 167,944 |
| פחת והפחתות | 3,016 | - | 3,235 | 85,497 | 65,721 | 111,715 | 1,490 | 270,674 |
| הפסד מירידת ערך | - | - | - | 35,943 | - | - | - | 35,943 |
| | 168,962 | 86,804 | 31,040 | 178,285 | 136,625 | 151,910 | 1,490 | 755,116 |
| הוצאות אחרות | - | 396,451 | - | - | - | - | - | 396,451 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 67,462 | 34,398 | 46,147 | 16,695 | 19,648 | 45,671 | 68,607 | 298,628 |
| הוצאות מימון, נטו | 342,829 | 99,987 | 81,060 | 37,253 | 48,905 | 117,968 | 313,862 | 1,041,864 |
| **רווח לפני מסים על הכנסה** | 961,210 | (290,400) | 95,681 | (23,358) | 147,263 | 290,361 | (385,285) | 795,472 |

## באור 11 - מגזרי פעילות (המשך)

### מידע גאוגרפי:

| | ליום 31 בדצמבר 2025 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | נדל"ן מניב | | | אנרגיה | | | | |
| | ישראל | ארה"ב (*) | בריטניה | ישראל | פולין | ארה"ב | אחרים | סך הכל |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **נכסים עיקריים** | | | | | | | | |
| נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין) | 20,746,075 | 5,084,564 | 5,174,173 | - | - | - | - | 31,004,812 |
| השקעות בחברות כלולות | 419,392 | 588,305 | - | - | - | - | 2,820 | 1,010,517 |
| מתקנים פעילים לייצור חשמל | - | - | - | 1,728,430 | 1,455,947 | 3,393,856 | - | 6,578,233 |
| מתקנים לייצור חשמל בהקמה | - | - | - | 896,126 | 154,225 | 2,766,192 | - | 3,816,543 |
| נכס בגין זכויות שימוש | - | - | - | 217,459 | 132,487 | 287,561 | - | 637,507 |
| ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (**) | - | - | 195,843 | - | - | - | - | 195,843 |
| | 21,165,467 | 5,672,869 | 5,370,016 | 2,842,015 | 1,742,659 | 6,447,609 | 2,820 | 43,243,455 |

(*) היתרה של השקעות בחברות כלולות הינה בגין השקעה ב- Carr בסך של 306 מיליון ש"ח ובגין השקעה בבוסטון בסך של 282 מיליון ש"ח.

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

## באור 12 – פקדונות משועבדים, מזומנים מוגבלים ופקדון מיועד

| | ליום 30 בספטמבר | | ליום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2025 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (מבוקר) |
| **זמן קצר:** | | | |
| פקדונות מעל שלושה חודשים | 304,281 | - | - |
| פקדונות משועבדים ומזומנים מוגבלים | 331,510 | 237,333 | 220,624 |
| פקדון מיועד | 13,172 | 19,962 | 194,346 |
| **סה"כ זמן קצר** | **648,963** | **257,295** | **414,970** |
| **זמן ארוך:** | | | |
| פקדונות משועבדים ומזומנים מוגבלים | 28,180 | 20,466 | 13,005 |
| פקדון מיועד | 7,504 | 5,956 | 7,816 |
| **סה"כ זמן ארוך** | **35,684** | **26,422** | **20,821** |



ארה"ב / RIVER TRAIL / ENERGIX

# דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

# דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
# לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל –1970
# לרבעון השלישי של שנת 2026

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. נתן חץ, מנכ"ל;

2. מוטי ברזילי, סמנכ"ל פיתוח עסקים;

3. אורן פרנקל, סמנכ"ל כספים;

4. חנן פלדמוס, היועץ המשפטי;

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30/6/2026 (להלן: "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כאפקטיבית. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שנמצאה במסגרת הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי היא אפקטיבית.

# הצהרות מנהלים

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

### הצהרת מנהלים | הצהרת מנכ"ל

אני, נתן חץ, מצהיר כי;

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לועדת הביקורת והתגמול ולועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

   א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-

   ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

   א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי, של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

   ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי, של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון 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

17 בנובמבר 2026 נתן חץ מנכ"ל

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

## הצהרת מנהלים | הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורן פרנקל, מצהיר כי;

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

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת והתגמול ולועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

   א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-

   ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

   א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו, של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

   ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי, של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

17 בנובמבר 2026 אורן פרנקל, סמנכ"ל כספים




בוסטון, ארה"ב / CARR / ONE CONGRESS

# הפניה לדיווח על מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

# דיווח על מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30/09/2026

לעניין מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30/09/2026 ראה דוח מיידי מיום 18/11/2026.



THE WILSON / CARR / מרילנד, ארה"ב

# מכתב הסכמה של רואה החשבון

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

Deloitte.

תאריך: 17 בנובמבר, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של **אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ**
ז'בוטינסקי 2
<u>רמת גן</u>

ג.א.נ.,

**הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן - "החברה")</u>**
**<u>מחודש מאי 2024</u>**

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

(1) דוח סקירה מיום 17 בנובמבר, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

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

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

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

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

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

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

**משרד נצרת**
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

**משרד בית שמש**
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

**משרד רעננה - מתחם אינפיניטי**
הפנינה 8,
רעננה

**משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה**
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ