



# דוח רבעון שלישי לשנת 2025

שיכון  
בינוי  
אנרגיה



# שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ

## דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

### תוכן עניינים

דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	פרק א'
תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	פרק ב'
תמצית מידע כספי נפרד ביניים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	פרק ג'
דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 138 ג (א)	פרק ד'
תמצית דוחות כספיים ביניים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 של תחנת כוח רמת חובב שותפות מוגבלת (חברה כלולה)	פרק ה'
תמצית דוחות כספיים ביניים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 של תחנת כוח חגית מזרח שותפות מוגבלת (חברה כלולה)	פרק ו'
תמצית דוחות כספיים ביניים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 של Engle Rock Partners, LLC (חברה כלולה)	פרק ז'



# פרק א

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד  
לתקופה שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2025

שיכון  
בינוי  
אנרגיה



## דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה (החברה ביחד עם התאגידים בשליטתה להלן: "הקבוצה") לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "תקופת הדיווח").

הסקירה שתואר להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדיווח, אשר השפעתם על נתוני דוחות הביניים (כהגדרתם להלן) ועל הנתונים בתיאור עסקי התאגיד הינה מהותית, כפי שנבחנה מנקודת המבט של הקבוצה ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2024 (לרבות תיאור עסקי התאגיד, הדוח הכספי השנתי, דוח הדירקטוריון וכן הדוחות הכספיים והערכות השווי שצורפו להם) שפורסם על ידי החברה ביום 19 במרץ 2025, ותוקן ביום 20 במרץ 2025 (אסמכתאות מס': 018268-01-2025 ו-018956-01-2025, בהתאמה) ("הדוח התקופתי לשנת 2024"). וביחד עם הדוח העתי ליום 31 במרץ 2025 שפורסם על ידי החברה ביום 20 במאי 2025 (אסמכתא מס': 035193-01-2025) ("דוח רבעון ראשון 2025") והדוח העתי ליום 30 ביוני 2025 שפורסם על ידי החברה ביום 18 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס': 061128-01-2025) ("דוח רבעון שני 2025"), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

יחד עם דוח זה, מצורפים תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים של הקבוצה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "דוחות הביניים") וכן דוחות של החברות הכלולות שותפות רמת חובב ושותפות חגית מזרח, לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך דוחות הביניים וסמוך למועד פרסום דוח זה. דוחות הביניים ערוכים על פי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ובהתאם להוראות פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח"). בדוח זה, דולר הינו דולר של ארה"ב.

למעט הנתונים הסקורים בדוחות הביניים המוצגים בדוח זה, נתוני דוח הדירקטוריון אינם מבוקרים או סקורים על ידי רואה החשבון המבקר של החברה. יודגש כי דוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכות, תוכניות, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין שהתממשותו וכן אופן התממשותו אינם ודאיים ו/או אינם בשליטת הקבוצה. מידע צופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס, בין היתר, על מידע או הערכות הקיימים בקבוצה, נכון למועד פרסום דוח זה, ואין וודאות באשר להתממשותו ו/או אופן התממשותו בפועל אשר עשוי להיות שונה ואף מהותית מהאמור בדוח זה, וזאת, בין היתר, כתוצאה משינויים בתנאי שוק, גורמים רגולטוריים, גורמי הסיכון החלים על פעילות הקבוצה ו/או גורמים שאינם בשליטת הקבוצה.

## 1 חלק א' - כללי

החברה הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). בעלת השליטה בחברה הינה שיכון ובינוי בע"מ (להלן: "שוי"ב" או "חברת האם") חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה, המחזיקה בסמוך למועד פרסום הדוח (להלן: "מועד הדוח") בשיעור של כ-71.36% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. למועד הדוח, פעילות חברת האם בתחום האנרגיה מתבצעת באמצעות הקבוצה, למעט כמפורט בהסדר תיחום הפעילות בין החברה לבין חברת האם (ראו תקנה 22 לפרק ד' (פרטים נוספים אודות החברה) לדוח התקופתי לשנת 2024).

למועד הדוח, הקבוצה (ה"קבוצה" כוללת את החברה ואת החברות הבנות (לרבות שותפויות) המאוחדות שלה וכן את זכויותיה בחברות (לרבות שותפויות) כלולות וישויות בשליטה משותפת) עוסקת ברכישה ו/או ייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, מימון, הקמה, ניהול, תפעול ותחזוקה של פרויקטים לייצור אנרגיה, לאגירת אנרגיה ולניהול ואספקה של אנרגיה הן ממקורות מתחדשים (כגון באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית, טכנולוגיה תרמו-סולארית, טכנולוגיית אגירה שאובה וטכנולוגיית אגירה באמצעות סוללות) והן ממקורות קונבנציונליים (כגון גז טבעי), בישראל, באירופה ובארה"ב. לפרטים נוספים אודות פעילות הקבוצה והתפתחות עסקיה ראו פרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2024.

הקבוצה הינה מהוותיקות והגדולות בתחום האנרגיה בישראל, ומחזיקה למועד הדוח בנכסי אנרגיה בהספק מצטבר של אלפי מגה-וואט במגוון טכנולוגיות, כאשר חלק ניכר מהם מצוי בהפעלה מסחרית והינה בעלת ידע וניסיון מוכח בייזום, מימון, הקמה ותפעול של פרויקטים בתחום האנרגיה בארץ ובחו"ל. בנוסף, הקבוצה משתייכת לקבוצת שוי"ב, שהינה בעלת פעילות גלובלית ענפה ואיתנות פיננסית, דבר המהווה יתרון נוסף לקבוצה במסגרת פעילותה ליזום פרויקטים נוספים בישראל ובעולם.

למועד הדוח, הקבוצה פועלת בארבעה מגזרי פעילות המדווחים כמגזרים בני-דיווח בדוחותיה הכספיים: (1) **ייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית בישראל כולל מערכות אגירה** - רכישה ו/או ייזום, ניהול, הקמה הפעלה ותחזוקה של מערכות פוטו-וולטאית ומערכות אגירה, וכן ייצור חשמל ומכירתו בישראל; (2) **ייצור חשמל באמצעות גז טבעי** - רכישה ו/או ייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, מימון, הקמה, ניהול, תפעול ותחזוקה של פרויקטים לייצור חשמל באמצעות גז טבעי, וכן ייצור חשמל ומכירתו בישראל; (3) **ייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה תרמו-סולארית** - ייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, מימון, הקמה, ניהול, תפעול ותחזוקה של פרויקט תרמו-סולארי, וכן ייצור חשמל ומכירתו בישראל; (4) **אנרגיה ארצות הברית** - רכישה ו/או ייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, מימון, הקמה וניהול של פרויקטים פוטו-וולטאים ומערכות אגירה בארצות הברית.

בנוסף, לקבוצה קיימות פעילויות נוספות אשר אינן מוכרות כמגזרים בני-דיווח בדוחות הכספיים ומוצגות במסגרת 'אחרים' (ובכללן רכישה ו/או ייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, מימון, הקמה, ניהול, תפעול ותחזוקה של פרויקטי אנרגיה לייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית, וכן ייצור חשמל ומכירתו ברומניה ובאיטליה; פרויקט אגירה שאובה בהספק של כ-300 מגה-וואט ו-3,000 מגה-וואט שעה אגירה במעלה גלובע אשר מצוי בהפעלה מסחרית; פעילות במקטע האספקה בו מספקת הקבוצה חשמל ללקוחות; ופעילות לשיווק ומכירה של גז טבעי. לפרטים נוספים ראו באור 11 לדוחות הביניים.

### **תיאור תמציתי של אירועים ראויים לציון בתקופת הדיווח ולאחר תאריך הדיווח**

סעיף זה כולל שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 ועד לסמוך למועד דוח זה, ובהנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי לשנת 2024, דוח רבעון ראשון 2025 ודוח רבעון שני 2025.

## 1.1 ייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית ומערכות אגירת אנרגיה בישראל

### 1.1.1 פרויקטים קרקעיים במתח גבוה

בהמשך לאמור בסעיפים 1 ו-2 לדוח הדירקטוריון אשר פורסם כחלק מהדוח התקופתי לשנת 2024 (להלן: "דוח הדירקטוריון לשנת 2024") וסעיף 1.1.1 לדוח הדירקטוריון אשר פורסם כחלק מהדוח התקופתי לרבעון 1 שנת 2025 בקשר עם הקמת מתקנים לייצור חשמל PV ובהם פרויקטים תדהר ונתיב העשרה, ביום 29 באפריל 2025 וביום 30 במאי 2025 קיבלו חברות הפרויקט של תדהר ושל נתיב העשרה (בהתאמה), אישור הפעלה מסחרית מחח"י לפרויקטים והתקשרו עם תאגיד ייעודי בעל רישיון לאספקת חשמל המוחזק במלואו על ידי החברה (להלן: "המספק") בהסכם לרכישת חשמל. לפרטים נוספים, ראו ביאור 4(ב) לדוחות הביניים.

### 1.1.2 פרויקט כביש 6

בהמשך לסעיף 1.1.1.1 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024 וסעיף 1.1.2 לדוח הדירקטוריון אשר פורסם כחלק מהדוח התקופתי לרבעון 2 שנת 2025 (להלן: "דוח הדירקטוריון לרבעון 2 2025") בקשר למורכבויות בהיבטים סטטוטוריים שנתגלו ואשר מגבילות את האפשרות לקדם את הפרויקט ותכתובות שנשלחו בין המזמינה לחברה בעניין, ראו ביאור 4(ט) לדוחות הביניים.

## 1.2 ייצור חשמל באמצעות גז טבעי

### 1.2.1 פרויקט אתגל

בהמשך לאמור בסעיף 1.1.2.1 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024 וסעיף 1.2.1 לדוח הדירקטוריון לרבעון 2 2025 בקשר לפרויקט אתגל, ביום 20 במאי 2025 קיבלה שותפות אתגל רישיון יצור קבוע מרשות החשמל. לפרטים נוספים ראו ביאור 4(ז) לדוחות הביניים ודיווח מיידי של החברה מיום 21 במאי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-035605).

## 1.3 אנרגיה ארצות הברית

### פרויקט Saticoy

בהמשך לסעיף 11.5 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון לרבעון 2 2025 אודות הודעת מחוז ונטורה (המחוז שבו ממקום הפרויקט) לחברת הפרויקט של פרויקט Saticoy (המוחזק על ידי הקבוצה ב-49%) בקשר עם הפרות וליקויים שנתגלו באתר הפרויקט הנוגעות להיתרים קיימים שאושרו בעבר על ידי המחוז, ולצעדים לטיפול בנושא, וכן באשר להלוואה קיימת של חברת הפרויקט אשר מועד הפרעון שלה קבוע לדצמבר 2025, וההשלכות האפשריות לחברה אם לא יהיה באפשרות חברת הפרויקט לפרוע את ההלוואה הקיימת ולא יתקבל אישור המממנים הנוכחיים לדחיית מועד הפרעון שלה, ראו ביאור 8(א)(5) לדוחות הביניים.

**יובהר כי הערכות החברה הכלולות בביאור באשר להשלכות האפשרויות בנוגע לאי הפרעון של ההלוואה הקיימת של חברת הפרויקט, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותן אינה ודאית ואינן בשליטתה הבלעדית של הקבוצה. ההערכות האמורות מבוססות על תכניות הקבוצה והשיחות שהיא מקיימת יחד עם השותפים והמלווים הקיימים, ועלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה בשל גורמים שאינם בשליטת הקבוצה, כגון: אירועים בלתי צפויים והשפעתם על הפרויקט, החלטות צדדים שלישיים (ובהם השותפים והמלווים), עיכובים אפשריים בלוחות זמנים לרבות בקבלת היתרים שונים, שינויים בעלויות הקמה/או תפעול של מערכות שונות, שינויים בהוראות הדין, עליה בהוצאות**

המימון, שינויי שערי מט"ח, הוצאות בלתי צפויות, ליקויים במערכות, שינויים במזג האוויר, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן או בעלויות המערכתיות, שינויים בהיקפי צריכת החשמל על ידי הצרכנים, שינויים בשווקי הפעילות ובסביבה העסקית, שינויים בשיעורי המס, שינויים בשכר עבודה וכיוצ"ב, ואין כל ודאות בהתממשותן במידה והתחזיות וההערכות עליהן מבוססות התוכניות לא תממשנה.

#### 1.4 פעילות באירופה

##### פרויקט Simleu Silvaniei

למועד אישור דוחות הביניים, הושלמה הקמתו של כ-89% מהפרויקט. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הפרויקט חובר לרשת החשמל ונמצא בשלב בדיקות הקבלה.

##### פרויקט Satu Mare

בהמשך לסעיף 1.1.4.2 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024 אודות פרויקט Satu Mare, ביום 19 באוגוסט 2025 החלה הפעלתו המסחרית של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2 להלן, ביאור 4(ו) לדוחות הביניים ודיווח מיידי מיום 19 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-061518).

#### 1.5 פרויקט אגירה שאובה

בהמשך לסעיף 1.1.5.3 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024 וסעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון לרבעון 2 2025, בקשר עם דרישת תשלום מקדמית ממנהל המערכת בגין טענות על אי זמינות ואי עמידה ברישיון היצרן בגין השבתת המתקן במהלך השנים 2022-2023 בפרויקט אגירה שאובה (חברת פי אס פי השקעות בע"מ) ובאשר למגעים שמקיימים פי אס פי ובעלי המניות שלה (ובהן החברה) עם המממנים של הפרויקט לצורך בחינת מספר חלופות לקראת ההשבתה המתוכננת של המתקן והעמידה בהתחייבויותיה הפיננסיות של פי אס פי במהלכה, ראו ביאור 8א(4) לדוחות הביניים.

יובהר כי הערכות החברה ופי אס פי בדבר הגעה להסכמות עם המממנים של פי אס פי והצדדים הרלוונטים בקשר לחלופות לקראת ההשבתה המתוכננת של המתקן ובדבר עמידתה של פי אס פי בהתחייבויותיה הפיננסיות של פי אס פי במהלכה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותן אינה ודאית ואינן בשליטתה הבלעדית של הקבוצה. ההערכות האמורות מבוססות על תכניות החברה והשיחות שהיא מקיימת יחד עם המממנים של הפרויקט ויתר בעלי המניות, ועלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: אירועים בלתי צפויים והשפעתם על הפרויקט, החלטות צדדים שלישיים, עיכובים אפשריים בלוחות זמנים, שינויים בעלויות הקמה /או תפעול, שינויים בהוראות הדין, עליה בהוצאות המימון, שינויי שערי מט"ח, הוצאות בלתי צפויות, ליקויים במערכות, שינויים במזג האוויר, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן או בעלויות המערכתיות, שינויים בהיקפי צריכת החשמל על ידי הצרכנים, שינויים בשווקי הפעילות ובסביבה העסקית, שינויים בשיעורי המס, שינויים בשכר עבודה וכיוצ"ב, ואין כל ודאות בהתממשותן במידה והתחזיות וההערכות עליהן מבוססות התוכניות לא תממשנה.

#### 1.6 פרויקט רמת בקע

בהמשך לסעיף 1.1.1.2 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024, אודות פרויקט רמת בקע, ביום 25 במאי 2025 החברה חתמה עם קבוצת עזריאלי בע"מ על מסמך עקרונות הכולל עסקה משולבת למכירת 50% מהזכויות בפרויקט להקמת מתקן סולארי בעל הספק צפוי (לא סופי) של כ-112 מגה-וואט (DC), לרבות שילוב רכיבי אגירת אנרגיה בקיבולת אפקטיבית צפויה (לא סופית) של כ-784 מגה וואט שעה, באזור רמת בקע בשטח של כ-847 דונם אשר נמצא בשלב יזום ואשר הפעלתו המסחרית צפויה להתרחש בשנת 2028. לפרטים נוספים ראו ביאור 4(ג) לדוחות הביניים ודיווחים מיידיים של החברה מיום 26 במאי 2025 ומיום 21 בספטמבר 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-036966 ו-2025-01-070862, בהתאמה).

יובהר כי הערכותיה של החברה אודות מועד הפעלה המסחרית של הפרויקט, ההערכות הכלולות בביאור ובדיווח המיידים, השלמה העסקה עם עזריאלי והחתימה על הסכם מפורט והסבירות שיתרחשו עד לסוף שנת 2026, ההספק וקיבולת האגירה הצפויים של הפרויקט וכן בדבר כוונת החברה להתקשר עם גורם מממן לקבלת מימון חיצוני, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתייחס לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות האמורות עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: הגעה להסכמות עם עזריאלי על נוסח ההסכם המפורט, שינויים בהוראות הדין או באסדרות, ליקויים בפרויקט, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן או בעלויות המערכתיות, תוצאות משא ומתן עם גורמים מממנים, שינויי שערי מט"ח ושיעורי מס, מידע חדש שיתקבל, או שינויים שיחולו בהנחות הבסיס של הערכות והתחזיות ו/או כתוצאה ממכלול גורמים תפעוליים ולוגיסטיים אחרים, ואין כל ודאות בהתממשותן.

### 1.7 פרויקט אורים

בהמשך לסעיפים 1 ו-2 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024, בקשר לפרויקט להקמת מתקן סולארי במתח עליון בשטח קיבוץ אורים, ביום 4 ביוני 2025 התקבלה בידי חברת הפרויקט, אישור מרשות החשמל כי חברת הפרויקט עמדה בכל התנאים הנדרשים לצורך הוכחת סגירה פיננסית של פרויקט אורים. לפרטים נוספים ראו ביאור 4(ד) לדוחות הביניים ודיווח מיידים של החברה מיום 5 ביוני 2025 (אסמכתא מס': 01-2025-040279).

יובהר כי הערכותיה של החברה הכלולות בביאור ובדיווח המיידים אודות ההספק וקיבולת האגירה הצפויים של הפרויקט וכן בדבר כוונת החברה להתקשר עם גורם מממן לקבלת מימון חיצוני, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתייחס לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות האמורות עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: שינויים בהוראות הדין או באסדרות, ליקויים בפרויקט, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן או בעלויות המערכתיות, תוצאות משא ומתן עם גורמים מממנים, שינויי שערי מט"ח ושיעורי מס, מידע חדש שיתקבל, או שינויים שיחולו בהנחות הבסיס של הערכות והתחזיות ו/או כתוצאה ממכלול גורמים תפעוליים ולוגיסטיים אחרים, ואין כל ודאות בהתממשות.

### 1.8 הסכם פשרה עם רשות המיסים

בהמשך לסעיף 1.1.5.1 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024 בקשר בנוגע לשומת מס הכנסה לפי מיטב שפיטה לשנים 2018-2021 בסך כולל של כ-74 מיליוני ש"ח אשר קיבלה החברה מאת רשות המיסים, ביום 12 ביוני 2025 חתמו החברה ורשות המיסים על הסכם פשרה לשם סילוק כלל הסוגיות שהועלו בשומה. לפרטים נוספים ראו ביאור 4(ה) לדוחות הביניים ודיווח מיידים של החברה מיום 15 ביוני 2025 (אסמכתא מס': 01-2025-042468).

1.9 ביום 18 באוגוסט פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 19 באוגוסט 2025. לפרטים ראו דיווח מיידים של החברה מיום 18 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 01-2025-061418).

1.10 ביום 15 בספטמבר השלימה החברה הנפקה לציבור סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ב') בסך של 257,310,000 ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת של כ-257 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיום 11 בספטמבר 2025 ו-15 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 01-2025-068914 ו-01-2025-069338 ו-01-2025-069434, בהתאמה).

### 1.11 השלמת סגירה פיננסית של צבר פרויקטים בבעלות החברה

ביום 5 באוקטובר 2025 עדכנה החברה כי ביום 30 בספטמבר 2025, הושלמה הסגירה הפיננסית של צבר הכולל תשעה פרויקטים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית משולבי מערכות אגירה, בהספק מצרפי חזוי של כ-114 MWp והספק אגירה חזוי כולל של כ-481 MWh. לפרטים נוספים ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון, ביאור 4(יא) לדוחות הביניים וכן דיווח מיידי מיום 5 באוקטובר 2025 (אסמכתא מס': 01-073641).

### 1.12 מתן פסק בוררות במסגרת הליך בוררות ב-ICC בין פי אס פי השקעות בע"מ (המחזיקה במתקן אגירה שאובה בגלבוע) לבין המפעיל של המתקן

ביום 27 באוקטובר 2025 התקבל פסק בוררות במסגרת הליך בוררות המתנהל בבית הדין הבינלאומי לבוררות של לשכת המסחר הבינלאומית (ICC) בעקבות בקשה שהגיש המפעיל במתקן אגירה שאובה בגלבוע כנגד תאגיד הפרויקט המחזיק במתקן – פי אס פי השקעות בע"מ (אשר מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 25.5%; "פי אס פי") במסגרתו התקבלו חלק מטענותיו של המפעיל כנגד פי אס פי לחיה של טענותיו האחרות. לפרטים נוספים, לרבות אודות רישום הוצאה (הפרשה) נוספת שתידרש פי אס פי לבצע בעקבות פסק הבוררות האמור, ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים וכן דיווח מיידי מיום 29 באוקטובר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-081218).

### 1.13 השפעות אינפלציה ועליית ריבית

א. בישראל עלה מדד המחירים לצרכן בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 בשיעור של 3% (בתקופה מקבילה אשתקד מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של כ-4%).

לקבוצה עודף התחייבויות על נכסים הצמודים למדד המחירים לצרכן ליום 30 בספטמבר 2025 בסך של כ-447 מיליון ש"ח, להרחבה ראה באור 28 ג(1)א) לדוחות הכספיים לשנת 2024 וכן ביאור 1 לדוחות הביניים.

ככלל קיימת הלימה בין ההצמדה של ההכנסות מהפרויקטים למחירי התשומות בפרויקטים אלה. לכן להערכת החברה לעליית מדד המחירים לצרכן ועליית מדד תשומות הבניה אין השפעה מהותית על רווחיות פרויקטים אלה.

**הערכת החברה ביחס להשפעת עליית המדדים כאמור הינה מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המתבססת, בין היתר, על הערכות, ניתוחים ואומדנים של החברה והיא עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה כתוצאה, בין היתר, משינויים בתנאי השוק וגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה.**

ב. החברה מציגה ומוודדת הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר הועמדו לאותם חברות ללא לוח סילוקין קבוע, באמצעות שווי הוגן בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS 9). הערכות השווי של הלוואות האמורות מושפעות הן מעקום הריביות והן מעקום המדד למחירים לצרכן, כך שכאשר העקומים עולים, שווי הלוואות יורד וכפועל יוצא החברה מכירה בהוצאות מימון ברווח והפסד וכאשר העקומים יורדים, שווי הלוואות עולה וכפועל יוצא החברה מכירה בהכנסות מימון ברווח והפסד. להרחבה ראו ביאור 28(ד)2(ג) לדוחות הכספיים לשנת 2024 וביאור 6 לדוחות הביניים בדבר מכשירים פיננסיים, לעניין ההשפעה על הלוואות לחברות מוחזקות אשר נמדדות בשווי הוגן.

### 1.13.1 מלחמת חרבות ברזל

לפרטים בקשר להשלכות מלחמת חרבות ברזל על החברה ראו ביאור ביאור 1(ה) לדוחות הביניים. לפרטים נוספים אודות גורמי סיכון להם חשופה החברה, לרבות כתוצאה מסיכונים הקשורים במצב הביטחוני בישראל, בשינויים בשערי חליפין, בחוסר יציבות בשווקים ו/או בנגישות למקורות מימון ובשינויים מאקרו כלכליים, ראו סעיף 24 לדוח התקופתי לשנת 2024.

2 תמצית נתוני פרויקטים עיקריים ליום 30 בספטמבר 2025

פרויקטים בהפעלה מסחרית																		
מדינה	שם הפרויקט	טכנולוגיה	הספק מותקן	קיבולת אגירה	שעור החזקה	תחילת הפעלה מסחרית	תוקף הסכם למכירת החשמל/ זמינות	תעריף למכירת החשמל/ זמינות <sup>(1)</sup>	עלות הקמה/ רכישה <sup>(2)</sup>	יתרת חוב ליום 30 בספטמבר 2025 <sup>(2)</sup>	הון עצמי שהושקע עד ליום 30 בספטמבר 2025 <sup>(3)</sup>	תוצאות <sup>(2)</sup>						
												הכנסות <sup>(4)</sup>		EBITDA <sup>(5)</sup>		FFO בניכוי החזר קרן <sup>(5)</sup>		
												Y-2024	Q1-Q3 2025	Y-2024	Q1-Q3 2025	Y-2024	Q1-Q3 2025	
												מ' ש"ח	מ' ש"ח	מ' ש"ח	מ' ש"ח	מ' ש"ח	מ' ש"ח	
	נבטים	פוטו-וולטאי	18		100%	2016	2036	70.15	150	104	30	22.3	18	18.2	16.7	14.0	13	3.8
	מתח גבוה - הליך 1	פוטו-וולטאי	59.7		100%	2018	2041	23.25	201	161	40	24.5	20.1	17.0	17.8	14.0	15.9	7.6
	צאלים	פוטו-וולטאי	120		100%	2019	2039	40.08	574	589	120	93.3	76.5	78.9	62.1	58.6	44.6	27
	הרחבת מתקן צאלים - הליך 4	פוטו-וולטאי	23		100%	2022	2045	20.60	70	15	15	76.5	76.5	78.9	62.1	58.6	44.6	27
	אשלים	תרמו-סולאר	121	545	50%	2019	2044	88	3,746	2,194	430	503.7	365.9	365.1	261.5	189.7	149.3	86.4
	מתח גבוה - הליך 3	פוטו-וולטאי	19		100% <sup>(6)</sup>	2021	2044	20.95	55	58	12	8.2	6.8	6.2	6	5.1	5.2	2.3
	מאגר הבונים	פוטו-וולטאי	23		40%	2021	2046	25.9	78	72		8.9	7.3	6.6	5.2	4.5	4.8	1.2
ישראל	אגירה שאובה	אגירה שאובה	300	3,000	25.5%	2020	2040	10.4	1,920	1,361	152	373.9	269.9	190.2	102.7	118.0	54.3 <sup>(8)</sup>	40.7
	רמת חובב	גז-טבעי	1,194		50%	2020 <sup>(9)</sup>	2035-2040	4.35	4,257	2,946	305	1,504.9	886.1	747.2	370.2	650.4	311.1	377.4
	חגית מזרח	גז טבעי	660		50%	2022 <sup>(9)</sup>	2037	2.62	1,602	1,480	169	893.0	439.6	364.0	138.8	320.8	105.4	235.0
	אתגל	גז טבעי	189		100%	2025 <sup>(10)</sup>	2043	זמינות: כ-6.4 אגרות לקילו-וואט שעה	719	435	220	-	58.5	-	22.7	-	14.9	-
	קרקעים - מתח גבוה	פוטו-וולטאי	22	103	100%	2025 <sup>(11)</sup>	2050	מודל שוק	185	168 <sup>(9)</sup>	-	-	5.23	-	4.8	-	4.8	-
	Beacon 2 <sup>(12)</sup>	פוטו-וולטאי	60		49.5%	2020 <sup>(9)</sup>	2042	18.48	267	152	48	24.3	19	18.9	15.3	12.0	10.3	7.0
	Beacon 5 <sup>(12)</sup>	פוטו-וולטאי	48		49.5%	2020 <sup>(9)</sup>	2042	18.7	227	124	40	20.5	14.8	16.0	11.9	10.2	7.5	6.7
	Brazoria <sup>(13)</sup>	פוטו-וולטאי	260		100%	2022	2034-2037	8 - 8.7	855	273	299	38.6	27.4	16.5	12	2.5	2.2	(1.2)
	Saticoy	אגירה באמצעות סוללות	400		49%	2021	2041	מרכיב הזמינות: 19.8 ש"ח לקילו-וואט לחודש	482	244	269	49.5	30.1	20.7	7.1	(2.2)	(7.8)	(41.7)
	Satu Mare <sup>(13)</sup>	פוטו-וולטאי	71		100%	2025 <sup>(10)</sup>	2054	מחירי שוק	197	99	98	-	2.3	-	1.6	-	0.9	-
סה"כ			3,188	4,048					15,585	10,460	2,247	3,566	2,248	1,866	1,057	1,398	737	752

1. תעריף למכירת החשמל והזמינות הינם צמודים למדד נכון ליום 30 בספטמבר 2025.
2. הנתונים מוצגים לפי שיעור החזקה של 100% (כולל חלק שותפים).
3. כולל הלוואות בעלים – חלק החברה בלבד.
4. הכנסות מייצור החשמל מוצגות לפי מודל רכוש קבוע.
5. יודגש, כי מדדי ה-EBITDA וה-FFO אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים. מדדי ה-EBITDA וה-FFO הינם מדדים מקובלים בפרויקטי אנרגיה מתחדשת, ומשמשים את מקבלי החלטות בקבוצה. מדד ה-EBITDA חושב על בסיס תזרימי, דהיינו, התקבולים בניכוי תשלומים בגין תפעול ותחזוקה; מדד ה-FFO משקף את יכולת שירות קרן החוב הבכיר מתוך התקבולים שמניבים הפרויקטים וחושב על בסיס מדד ה-EBITDA, בהתחשב בהוצאות מימון בגין הלוואות חוב בכיר. המדד חושב על בסיס תזרימי, דהיינו, התקבולים בניכוי תשלומים בגין עלויות התפעול והתחזוקה, ריבית חוב בכיר ששולמה ללא התחשבות בתשלומי ריבית על הלוואות בעלים, ומס, ככל ששולם. FFO בניכוי החזר קרן – תזרים שנוצר לפני הפקדות לקרנות (שירות חוב, תחזוקה כבדה וכו').
6. החברה בוחנת הקמת פרויקט פוטו וולטאי בהספק מותקן (DC) של 150 מגה-וואט משולב אגירה בקיבולת של 460 מגה-וואט שעה, בשטח של פרויקט אשלים – תרמו סולאר, כאשר הערכת החברה הינה כי הפרויקט יופעל מסחרית בשנת 2027. טרם התקבלו כל האישורים הנדרשים להקמת פרויקט ה-PV האמור בשטח פרויקט התרמו – סולאר.
7. השיעור המוצג הינו בנוגע למשמעות הכלכלית עבור החברה, וזאת בשונה משיעור ההחזקה בתאגיד הפרויקטים אשר הינו 74% (כאשר יתרת ההחזקות מוחזקות על ידי מושבים, וזאת בהתאם להנחיות החלטה 1560 של רמ"י ביחס לאחוזי ההחזקה של ישובים חקלאיים).
8. אגירה שאובה – מדדי ה-EBITDA וה-FFO כוללים השפעות של כתב הבוררות (ראה ביאור 4א(4)) בסך כולל של 46 מיליון ש"ח שטרם שולמו.
9. תחילת הפעלה מסחרית כשהפרויקט בהחזקה של הקבוצה (הפרויקט הופעל מסחרית קודם לכן על ידי צד ג' ממנו רכשה קבוצה את הפרויקט).
10. ההפעלה המסחרית של פרויקט אתגל התרחשה ביום 20 במאי 2025.
11. ביום 29 באפריל 2025 התקבל אישור הפעלה מסחרית לפרויקט תדהר וביום 30 במאי 2025 התקבל אישור הפעלה מסחרית לפרויקט נתיב העשרה. יתרת הלוואה חוב ליום 30 בספטמבר 2025 כוללת הלוואה חוב בכיר והלוואה EBF כנגד ערבויות פיננסיות. נכון למועד הדוח טרם הושלם תשלום של כל עלויות ההקמה.
12. שותף המס בפרויקט Beacon מחוייב בהפסדים / הכנסות לצרכי מס בשיעור של כ-6%-7%.
13. שותף המס בפרויקט זכאי לייחוס מרבית ההפסדים לצרכי מס שיצמחו בפרויקט: עד למועד ה-flip זכאי שותף המס לייחוס של 67% מההפסדים ולאחר מועד ה-flip יהיה שותף המס זכאי ל-5% בלבד מייחוס ההפסדים והרווחים לצרכי מס מהפרויקט. על פי ההסכמות עם שותף המס, מועד ה-flip יקבע על פי הגעת שותף המס לתשואת יעד על השקעתו שצפוי להתרחש כ-8 שנים לאחר מועד ההפעלה המסחרית. כמו כן, עד למועד ה-flip יהיה שותף המס זכאי ל-25% מהתזרים לשותפים בפרויקט ולאחר מועד זה תפחת זכאותו ל-5% בלבד.
14. ביום ה-19 באוגוסט 2025 התקבל אישור הפעלה מסחרית לפרויקט Satu Mare. הכנסות כוללות כ-6 מיליון ש"ח הכנסות ממבחני קבלה.
15. תוצאות הפרויקטים בארה"ב ל-9 חודשים לשנת 2025 מוצגות בשקלים חדשים לפי שער ממוצע דולר ארה"ב (3.519 ש"ח ל-1 דולר), יתרות מאזניות של הפרויקטים בארה"ב מוצגות לפי שער יציג דולר ארה"ב ליום 30 בספטמבר 2025 (3.306 ש"ח ל-1 דולר). תוצאות הפרויקטים באירופה ל-9 חודשים לשנת 2025 מוצגות בשקלים חדשים לפי שער ממוצע יורו (3.93 ש"ח ל-1 יורו), יתרות מאזניות של הפרויקטים באירופה מוצגות לפי שער יציג יורו ליום 30 בספטמבר 2025 (3.88 ש"ח ל-1 יורו).

פרויקטים שהחלו את ההפעלה המסחרית במהלך שנת 2025															
מדינה	שם הפרויקט	טכנולוגיה	הספק מותקן חזוי	קיבולת אגירה	שיעור החזקה	תחילת הפעלה מסחרית	תוקף הסכם למכירת החשמל/ תוקף הסכם קרקע <sup>(1)</sup>	תעריף למכירת החשמל	עלות הקמה <sup>(2)</sup>	יתרת חוב ליום 30 בספטמבר 2025	הון עצמי שהושקע עד ליום 30 בספטמבר 2025 <sup>(3)</sup>	תוצאות חזויות לשנת פעילות מלאה <sup>(4)(2)</sup>			
												הכנסות	<sup>(5)</sup> EBITDA	<sup>(5)</sup> FFO	FFO בינוי החזר קרן <sup>(5)</sup>
			מגה-וואט	מגה-וואט שעה	%	שנה	שנה	אגורות לקווט"ש	מ' ש"ח	מ' ש"ח	מ' ש"ח	מ' ש"ח	מ' ש"ח	מ' ש"ח	
ישראל	אתגל	גז-טבעי	189		100%	2025	2043	זמינות: כ-6.4 אגורות לקילו-וואט שעה	719	435	220	126-136	56-64	41-47	22-26
	קרקעים - מתח גבוה	פוטו-וולטאי	22	103	<sup>(6)</sup> 100%	2025	-	מודל שוק	185	168	-	15-19	10-14	5-7	2-4
רומניה <sup>(8)</sup>	Satu Mare <sup>(9)</sup>	פוטו-וולטאי	71		100%	2025	-	מחירי שוק	197	99	98	28-36	24-30	18-22	6-8
סה"כ			282	103					1,101	702	308	169-191	90-108	64-76	30-38

\*עקב עיגול המספרים, סכום הערכים בטבלה עשוי שלא להסתכם בדיוק לסכום הכולל

פרויקטים בהקמה/לקראת הקמה																
תוצאות חזויות לשנת פעילות מלאה <sup>(4)</sup>				הון עצמי שהושקע עד ליום 30 בספטמבר 2025 <sup>(3)</sup>	שיעור מינוף חזוי	יתרת חוב ליום 30 בספטמבר 2025	עלות הקמה חזויה <sup>(2)</sup>	תעריף למכירת החשמל	תוקף הסכם למכירת החשמל/ תוקף הסכם קרקע <sup>(1)</sup>	תחילת הפעלה מסחרית חזויה	שיעור החזקה	קיבולת אגירה	הספק מותקן חזוי	שם הפרויקט	מדינה	
FFO בניכוי החזר קרן <sup>(5)</sup>	FFO <sup>(5)</sup>	EBITDA <sup>(6)</sup>	הכנסות		%	מ' ש"	מ' ש"	אגורות לקוונט"ש	שנה	שנה	%	מגה-וואט שעה	מגה-וואט			
מ' ש"	מ' ש"	מ' ש"	מ' ש"	מ' ש"												
6-12	19-25	37-45	57-67	22	75%-85%	-	477-497	מודל שוק	2050-2051	2026-2027	51%-100% <sup>(6)</sup>	378	93	פרוטו-וולטאי	קרקעים - מתח גבוה	ישראל
8-14	21-27	35-43	73-83	36	75%-85%	-	419-449	מודל שוק	2051	2027	100%	360	102	פרוטו-וולטאי	אורים - מתח עליון	
25-31	44-50	62-70	138-148	4	75%-85%	-	551-581	מודל שוק	2052	2028	51%-100%	660	147	פרוטו-וולטאי	צאלים - מתח עליון	
7-11	22-28	30-38	39-49	135	60%	53	271-291	מחיר שוק	-	2026	90%		101	פרוטו-וולטאי	Simleu Silvaniei	רומניה
47-69	106-130	164-196	304-344	197		53	1,718-1,818					1,398	442			סה"כ

\*עקב עיגול המספרים, סכום הערכים בטבלה עשוי שלא להסתכם בדיוק לסכום הכולל

1. תוקף התקופה במסגרתה ניתן למכור את החשמל בהתאם להוראות האסדרה ו/או בהתאם לתוקף ההסכמים של הקבוצה עם בעלי הזכויות בקרקע.
  2. הנתונים מוצגים לפי שיעור החזקה של 100% כולל חלק שותפים.
  3. כולל הלוואות גישור והלוואות בעלים - חלק החברה בלבד.
  4. 'שנת פעילות מלאה' משמע, התקופה הראשונה שבמהלכה תפעל המערכת ותישא בתשלומי חוב בכיר במשך 12 חודשים רצופים.
- התוצאות החזויות בפרויקטים הינן מידע צופה פני עתיד המתבסס על נתונים, הערכות ואומדנים המצויים בידי הקבוצה סמוך למועד פרסום הדוח. נתונים, הערכות ואומדנים אלו עלולים שלא להתקיים או להשתנות במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים קיימים או אפשריים בלוחות זמנים, ביקוש זמני, שינוי בעלויות התפעול, עיכובים קיימים או אפשריים מצד רשות, עיכובים בכניסת אסדרות לתוקף, לרבות אסדרת מודל השוק למתקנים קרקעיים במתח עליון (ראו ה"ש 8 לטבלה להלן), וכן הרחבות של הפרויקטים המבוצעים, שכר עבודה או גורמים נוספים שאינם תלויים בקבוצה, ואין כל ודאות בהתממשותם במידה והתחזיות וההערכות עליהן מבוססות התוכניות לא יתממשו או יתממשו באופן שונה מהצפוי.**
5. יודגש, כי מדדי ה-EBITDA וה-FFO אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים. מדדי ה-EBITDA וה-FFO הינם מדדים מקובלים בפרויקטי אנרגיה מתחדשת, ומשמשים את מקבלי החלטות בקבוצה. המדד ה-EBITDA חושב על בסיס תזרימי, דהיינו, התקבולים בניכוי תשלומים בגין תפעול ותחזוקה; מדד ה-FFO משקף את יכולת שירות קרן החוב הבכיר מתוך התקבולים שמיניבים הפרויקטים וחושב על בסיס מדד ה-EBITDA, בהתחשב בהוצאות מימון בגין הלוואות חוב בכיר. המדד חושב על בסיס תזרימי, דהיינו, התקבולים בניכוי תשלומים בגין עלויות התפעול והתחזוקה, ריבית חוב בכיר ששולמה ללא התחשבות בתשלומי ריבית על הלוואות בעלים, ומס, ככל ששולם. כמו כן, סכומים מוצגים ללא שינוי שערי החליפין עבור סכומים במט"ח, ובתוספת אינפלציה חזויה עבור סכומים צמודי מדד המחירים לצרכן. FFO בניכוי החזר קרן - תזרים שנוצר לפני הפקדות לקרנות (שירות חוב, תחזוקה כבדה וכו').
  6. השיעור המוצג הינו בנוגע למשמעות הכלכלית עבור החברה, אשר יכול להיות שונה משיעור ההחזקה בחלק מתאגידי הפרויקטים (כאשר יתרת ההחזקות מוחזקות על ידי מושבים אשר מחויבים בשיעור החזקה מינימלי של 26%, בהתאם להוראות החלטה 1560 של רמ"י ביחס לאחוזי ההחזקה של יושבים חקלאיים, ואשר יכול לעלות עד כדי 49% בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכמים).
  7. נתונים כספיים בפרויקטי רומניה מוצגים לפי שער יציג הירור ליום 30 בספטמבר 2025 (3.88 ש"ח ל-1 אירו).

פרויקטים בייזום מתקדם												
מדינה	שם הפרויקט	טכנולוגיה	הספק מותקן חזוי	קיבולת אגירה	שיעור החזקה	תחילת הפעלה מסחרית חזויה	תוקף הסכם למכירת החשמל/תוקף הסכם קרקע <sup>(1)</sup>	תעריף למכירת החשמל	עלות הקמה חזויה <sup>(2)</sup>	שיעור מינוף חזוי	הון עצמי שהושקע עד ליום 30 בספטמבר 2025 <sup>(3)</sup>	תוצאות חזויות לשנת פעילות מלאה <sup>(4)</sup>
			מגה-וואט	מגה-וואט שעה	%	שנה	שנה	אגורות לקווט"ש	מי ש"ח	%	מ' ש"ח	הכנסות
											מ' ש"ח	מ' ש"ח
ישראל	קרקעים - מתח גבוה	פוטו-וולטאי	62-72		51%-100% <sup>(6)</sup>	2027-2028	2051-2052	מודל שוק	313-343	75%-85%	4	33-51
	אגרו - מתח גבוה	אגרו-וולטאי	21-31	176-196	51%-100%	2027-2028	2021-2052	מודל שוק	170-200	75%-85%	5	22-34
	דרך ארץ - מחלפים כביש 6	פוטו-וולטאי	100-130	180-240	100%	2026-2027	-	מודל שוק / תעריפיות	450-550	70%-80%	5	60-70
	אגירה SA מתח גבוה	אגירה באמצעות סוללות		270-310	51%-100%	2027-2029	-	מודל שוק	141-161	60%-80%	2	35-45
	אגירה SA מתח עליון	צאלים אגירה SA		677	51%-100%				293-313	60%-80%	1	20-30
	זבר איטליה <sup>(7)</sup>	פוטו-וולטאי	426	-	80%	2027-2029	-	מחירי שוק	1,415-1,465	60%-70%	24	183-203
רומניה <sup>(7)</sup>	Costești	פוטו-וולטאי	340	-	90%	2028	-	מחירי שוק	786-836	60%-70%	56	110-130
סה"כ			944-994	1,598-1,758					3,568-3,868		97	462-562

\* עקב עיגול המספרים, סכום הערכים בטבלה עשוי שלא להסתכם בדיוק לסכום הכולל

1. תוקף התקופה במסגרתה ניתן למכור את החשמל בהתאם להוראות האסדרה ו/או בהתאם לתוקף ההסכמים של הקבוצה עם בעלי הזכויות בקרקע.
2. הנתונים מוצגים לפי שיעור החזקה של 100% כולל חלק שותפים.
3. כולל הלוואות גישור והלוואות בעלים - חלק החברה בלבד.
4. 'שנת פעילות מלאה' משמע, התקופה הראשונה שבמהלכה תפעל המערכת ותישא בתשלומי חוב בכיר במשך 12 חודשים רצופים.
5. יודגש, כי מדד ה-EBITDA אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. מדד ה-EBITDA הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת, ומשמש את מקבלי ההחלטות בקבוצה. המדד ה-EBITDA חושב על בסיס תזרימי, דהיינו, התקבולים בניכוי תשלומים בגין תפעול ותחזוקה. כמו כן, סכומים מוצגים ללא שינוי שערי החליפין עבור סכומים במט"ח, ובתוספת אינפלציה חזויה עבור סכומים צמודי מדד המחירים לצרכן.
6. השיעור המוצג הינו בנוגע למשמעות הכלכלית עבור החברה, אשר יכול להיות שונה משיעור ההחזקה בחלק מתאגידי הפרויקטים (כאשר יתרת ההחזקות מוחזקות על ידי מושבים אשר מחויבים בשיעור החזקה מינימלי של 26%, בהתאם להוראות החלטה 1560 של רמ"י ביחס לאחזי החזקה של יושבים חקלאיים, ואשר יכול לעלות עד כדי 49% בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכמים).
7. נתונים כספיים בפרויקטים באיטליה וברומניה מוצגים לפי שער יציג היורו ליום 30 בספטמבר 2025 (3.88 ש"ח ל-1 אירו).

פרויקטים בייזום			
קיבולת אגירה חזויה	הספק חזוי		
מגה-וואט שעה	מגה-וואט		
2,483	869	פוטו-וולטאי	ישראל
1,182		אגירה באמצעות סוללות	
3,665	869		סה"כ ישראל
	1201	פוטו-וולטאי	רומניה
	554	רוח	
	755		סה"כ רומניה

באשר לפרוייקטים בייזום מתקדם ופרוייקטים בייזום ולאור השלב המקדמי בו נמצאים הפרוייקטים החברה מעריכה כי חלק מצבר הפרוייקטים לא יוקם במלואו, והחלטת החברה, הנתונה לשיקול דעת החברה, באשר לפרוייקטים שיקודמו נעוצה, בין היתר, בקבלת האישורים השונים הנדרשים והיקף ההון והמימון הנדרשים להקמת הפרוייקטים, ואין באפשרות החברה להעריך אילו מהפרוייקטים האמורים יבשילו לכדי פרויקט ויגיעו להפעלה מסחרית.

**הערכות הקבוצה הכלולות בטבלאות הפרוייקטים לעיל אודות הספקים וקיבולת אגירה חזויים, מועדי הפעלה מסחרית, עלויות הקמה, שיעורי מינוף, תעריף למכירת חשמל, אסדרות עתידיות, כולל אישור של אסדרת מודל שוק למתקנים קרקעיים במתח עליון, תוצאות חזויות, ובהן, היקף הצריכה, הכנסות, EBITDA, FFO ושיעורי החזקות, בקשר לפרוייקטים לקראת הקמה או בהקמה, פרוייקטים בייזום מתקדם ופרוייקטים בייזום, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותן אינה ודאית ואינן בשליטתה הבלעדית של הקבוצה. ההערכות האמורות מבוססות על תכניות הקבוצה ביחס לכל מערכת ומאפייני המערכת, ועלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה בשל גורמים שאינם בשליטת הקבוצה, כגון: עיכובים קיימים או אפשריים בלוחות זמנים לרבות בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, שינוי בעלויות הקמת /או תפעול המערכות, עיכובים בהקמה, שינויים בהוראות הדין או באסדרות, עליה בהוצאות המימון, שינויי שערי מט"ח, הוצאות בלתי צפויות, ליקויים במערכת, שינויים במזג האוויר, שינויים בתעריפי החשמל לצרכן או בעלויות המערכתיות, שינויים בהיקפי צריכת החשמל על ידי הצרכנים, שינויים בשווקי הפעילות ובסביבה העסקית, שינויים בשיעורי המס, שינויים בשכר עבודה וכיוצ"ב, ואין כל ודאות בהתממשותן במידה והתחזיות וההערכות עליהן מבוססות התוכניות לא תממשנה.**

<sup>1</sup> ההספק המותקן של פיקטים המצויים בשלב הייזום ברומניה עודכן, בין היתר, עקב החלטה של החברה לא להמשיך בפיתוח שני פרויקטים מתוך הצבר הכולל בגינם ביצעה החברה ירידת ערך. לפרטים ראו ביאור 12(ה) לדוחות הכספיים לשנת 2024.

התאמת מידע כספי לפי מגזרי פעילות לרווח חשבונאי לפני מס לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סעיף	מגזר	איחוד יחסי חברות מטופלות לפי שווי מאזני (אלפי ש"ח)	איחוד מלא (אלפי ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)
<b>הכנסות</b>	ייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית בישראל	2,922	130,302	133,224
	ייצור חשמל באמצעות גז טבעי	662,851	58,469	721,320
	ייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה תרמו-סולארית	182,979		182,979
	ייצור חשמל בארצות הברית	31,536	27,393	58,929
	אחרים	68,816	48,217	117,033
<b>סה"כ</b>		<b>949,104</b>	<b>264,381</b>	<b>1,213,485</b>
<b>EBITDA</b>	ייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית בישראל	2,105	107,870	109,975
	ייצור חשמל באמצעות גז טבעי	254,516	22,707	277,223
	ייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה תרמו-סולארית	130,759		130,759
	ייצור חשמל בארצות הברית	16,845	12,053	28,898
	אחרים	26,184	10,754	36,938
<b>סה"כ</b>		<b>430,409</b>	<b>153,384</b>	<b>583,793</b>
<b>FFO</b>	ייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית בישראל	1,935	83,899	85,835
	ייצור חשמל באמצעות גז טבעי	208,287	14,899	223,186
	ייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה תרמו-סולארית	74,684	-	74,684
	ייצור חשמל בארצות הברית	5,045	2,204	7,249
	אחרים	13,851	10,015	23,866
<b>סה"כ</b>		<b>303,802</b>	<b>111,017</b>	<b>414,819</b>
<b>התאמות לרווח חשבונאי לפני מס</b>	פחת והפחתות	(155,810)	(49,586)	(205,396)
	הפחתת נכס פיננסי / חוזה	(134,826)	(58,771)	(193,597)
	הפחתת התחייבות לשוטף מס	-	48,599	48,599
	התאמות מימון	(5,999)	(27,050)	(33,049)
	אחר	(39,541)	(110,938)	(150,479)
<b>רווח לפני מס</b>		<b>(32,374)</b>	<b>(86,729)</b>	<b>(119,103)</b>

להלן נתונים של הקבוצה, בחלוקה למגזרי פעילות, הכוללים התאמות לדוחות כספיים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו בראש 11 לדוחות הביניים):

דוחות כספיים	עלויות לא מיוחסות לפרויקט	התאמות לדוחות הכספיים				סה"כ	אחרים	ארה"ב	ייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה תרמו-סולארית	ייצור חשמל באמצעות גז טבעי <sup>(1)</sup>	ייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית בישראל	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
		מעבר מאיחוד יחסי לשווי מאזוני <sup>(4)</sup>	הפחתת התחייבויות לשותף מס	הוצאות פחת (ללא IFRS16) <sup>(3)</sup>	הפחתות מיוחסות לנכס חוזה <sup>(2)</sup>							
205,609	-	(949,105)	-	-	(58,771)	1,213,485	117,033	58,929	182,979	721,320	133,224	הכנסות מייצור החשמל <sup>(4)</sup>
(166,222)	-	491,016	-	(49,586)	-	(607,652)	(74,822)	(28,318)	(48,510)	(433,604)	(22,398)	עלות ייצור החשמל
(57,960)	(57,015)	28,745	-	-	-	(29,690)	(10,345)	(1,713)	(3,718)	(12,932)	(982)	הוצאות הנהלת וכלליות
(32,374)	(32,374)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	חלק הפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,263	(53,922)	(1,064)	48,599	-	-	7,650	5,070	-	8	2,441	131	הכנסות אחרות, נטו
-	-	-	-	-	-	583,793	36,936	28,898	130,759	277,225	109,975	EBITDA <sup>(5)</sup>
(69,419)	(73,967)	126,608	-	-	46,914	(168,974)	(13,070)	(21,649)	(56,075)	(54,039)	(24,141)	עלויות מימון
-	-	-	-	-	-	414,819	23,866	7,249	74,684	223,186	85,834	FFO <sup>(5)</sup>
(119,103)												רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

(1) הפחתות מיוחסות לנכס חוזה – מתייחסות להכנסות במסגרת תחום פוטו-וולטאי ומערכות אגירת אנרגיה בישראל.

(2) הוצאות פחת (ללא IFRS16) – מתייחסות לעלויות במסגרת תחום פוטו-וולטאי ומערכות אגירת אנרגיה בישראל.

(3) מעבר מאיחוד יחסי לשווי מאזני – מתייחס בעיקר לייצור חשמל באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית בארה"ב וייצור חשמל באמצעות טכנולוגית אגירת השאובה.

(4) הכנסות מייצור החשמל מוצגות לפי מודל רכוש קבוע.

(5) יודגש, כי מדדי ה-EBITDA וה-FFO אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים. מדדי ה-EBITDA וה-FFO הינם מדדים מקובלים בפרויקטי אנרגיה, ומשמשים את מקבלי ההחלטות בקבוצה. מדד ה-EBITDA חושב על בסיס תזרימי, דהיינו, התקבולים בניכוי תשלומים בגין תפעול ותחזוקה; מדד ה-FFO חושב על בסיס מדד ה-EBITDA, והוא משקף את יכולת שירות קרן החוב הבכיר מתוך התקבולים שמניבים הפרויקטים ובהתחשב בהוצאות מימון בגין הלוואות חוב בכיר, ללא התחשבות בתשלומי ריבית על הלוואות בעלים ומס.

### 3 חלק ג' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

#### 3.1 תוצאות הפעילות העסקית

להלן תמצית נתונים אודות תוצאות הפעילות העסקית:

תוצאות הפעילות העסקית   באלפי ש"ח					
לתקופה של השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים		תוצאות הפעילות
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר				
	2024	2025	2024	2025	
190,420	85,457	103,974	153,636	205,609	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
(171,164)	(84,098)	(84,695)	(131,540)	(166,222)	עלות המכירות ומתן שירותים
19,256	1,359	19,279	22,096	39,387	רווח גולמי
10%	1.6%	18.54%	14.38%	19.16%	שיעור רווח גולמי
(81,722)	(20,019)	(18,039)	(57,912)	(57,960)	הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות
250,856	89,377	(23,303)	251,395	(32,374)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
54,121	16,819	(13,432)	30,531	1,263	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
242,511	86,536	(35,495)	246,110	(49,684)	רווח (הפסד) מפעולות
127%	101%	NR	160%	NR	שיעור רווח מפעולות
(6,395)	29,022	(46,464)	53,640	(69,419)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
236,116	115,558	(81,959)	299,750	(119,103)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(63,407)	(25,895)	(8,994)	(61,211)	(18,987)	מיסים על ההכנסה
172,709	89,663	(90,953)	238,539	(138,090)	רווח (הפסד) לתקופה

להלן יפורטו ניתוחי השינויים העיקריים שחלו בתשעה ושלושה החודשים הראשונים של שנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות של שנת 2024 בחלוקה לפי ארבעת מגזרי הפעילות של החברה (אשר מפורטים בדוחות הכספיים):

### 3.2 הכנסות ממכירות ומתן שירותים

הכנסות ממכירות ומתן שירותים   באלפי ש"ח				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			מגזר פעילות
	הפרש	2024	2025	
הגידול בהכנסות נובע בעיקר מהפעלה מסחרית של פרויקטי תדהר ונתיב העשרה, הכנסות בגין הקמת פרויקט האוניברסיטה (נכס חוזה) ומעדכון תעריפי החשמל עקב עליית המדד.	10,201	123,023	133,224	פוטו-וולטאית ומערכות אגירה בישראל
קיטון בסך של כ-332 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהפרויקטים רמת חובב וחגית מזרח מכיוון שבעיקר בחציון 1 2025 חלה ירידה בהיקף ההעמסה של יחידות הייצור ברמת חובב לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בשילוב עם תקרת התעריף המשלים שנקבע על ידי רשות החשמל. ירידה זו בהיקף ההעמסה ככל הנראה נובעת מהצטברות של מספר גורמים ובהם ירידה בביקוש לחשמל עקב מזג אוויר נוח והעמסה מוגברת של יחידות פחמיות. בנוסף, חלה ירידה בזמינות כתוצאה מתקלה ביחידות 5 ו-7 ברמת חובב שחזרו לפעילות במהלך הרבעון השני. מנגד גידול בסך של כ-5 מיליון ש"ח נובע מהפעלה מסחרית בפרויקט אתגל אשר החלה באמצע חודש מאי 2025.	(327,094)	1,048,414	721,320	גז טבעי
הקיטון נובע מירידה במדד הקרינה והפעלה נמוכה של המתקן בגז בעקבות תחזוקה	(21,535)	204,514	182,979	תרמו-סולארי
הקיטון נובע מירידת מחירים בשוק האנרגיה בארה"ב וירידה במדד הקרינה.	(8,298)	67,227	58,929	ארה"ב
הגידול נובע בעיקרו מ: (א) הכנסות מפרויקט סאטו מארה בסך של 8 מיליון בעקבות התחלת בדיקות קבלה והתחלת הפעלה מסחרית; (ב) גידול של כ-32 מיליון ש"ח בפעילות של אספקת חשמל. (ג) קיטון בסך של כ-3 מיליון ש"ח בפרויקט אגירה שאובה בעיקר בעקבות מספר ימי התחזוקה בתחנה	37,466	79,567	117,033	אחרים
-	361,233	(1,369,109)	(1,007,876)	התאמות <sup>2</sup>
<b>סך הכל הכנסות</b>	<b>51,973</b>	<b>153,636</b>	<b>205,609</b>	

<sup>2</sup> נתונים תוצאתיים של החברות המוחזקות הנמדדות בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני מופיעים בביאור המגזרים לפי שיטת האיחוד היחסי בהתאם לאופן ההצגה בדיווחים למקבל ההחלטות התפעולי הראשי. פרט לכך, המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בביאור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

הכנסות ממכירות ומתן שירותים   באלפי ש"ח				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			מגזר פעילות
	הפרש	2024	2025	
הגידול בהכנסות נובע בעיקר מהפעלה מסחרית של פרויקטי תדהר, נתיב העשרה, תחילת הקמת פרויקט האוניברסיטה הכנסות בגין הקמת פרויקט האוניברסיטה (נכס חזזה) ומעדכון תעריפי החשמל עקב עליית המדד.	5,477	44,864	50,341	פוטו-וולטאית ומערכות אגירה בישראל
קישור בסך של כ-128 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהפרויקטים רמת חובב וחגיית מזרח הנובע מירידה בהיקף ההעמסה של יחידות הייצור ברמת חובב לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בשילוב עם תקרת התערוף המשלים שנקבע על ידי רשות החשמל. ירידה זו בהיקף ההעמסה ככל הנראה נובעת מהצטברות של מספר גורמים ובהם ירידה בביקוש לחשמל עקב מזג אוויר נוח, ההשפעות של מלחמת עם כלביא והעמסה מוגברת של יחידות פחמיות.	(136,572)	448,178	311,606	גז טבעי
כמו כן קישור בסך של כ-8 מיליון ש"ח נובע מפרויקט אתגל, בתקופה מקבילה הכנסות היו ממוחזרות קבלה וברבעון הנוכחי הכנסות מתקופת הפעלה.				
הקישור נובע מירידה במדד הקרינה והפעלה נמוכה של המתקן בגז בעקבות תחזוקה	(12,775)	86,018	73,243	תרמו-סולארי
הקישור נובע מירידת מחירים בשוק האנרגיה בארה"ב וירידה במדד הקרינה.	(2,752)	23,423	20,671	ארה"ב
הגידול נובע בעיקרו מ: (א) הכנסות מפרויקט סאטו מארה בסך של 2 מיליון ש"ח בעקבות התחלת בדיקות קבלה והתחלת הפעלה מסחרית בתחנה; (ב) גידול של כ-20 מיליון ש"ח בפעילות של אספקת חשמל.	20,652	29,571	50,223	אחרים
-	144,487	(546,597)	(402,110)	התאמות <sup>3</sup>
	18,517	85,457	103,974	<b>סך הכל הכנסות</b>

<sup>3</sup> נתונים תוצאתיים של החברות המוחזקות הנמדדות בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני מופיעים בביאור המגזרים לפי שיטת האיחוד היחסי בהתאם לאופן ההצגה בדיווחים למקבל ההחלטות התפעולי הראשי. פרט לכך, המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בביאור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

3.3 רווח גולמי

רווח גולמי   באלפי ₪				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			מגזר פעילות
	הפרש	2024	2025	
הגידול בהיקף הפעילות נובע בעיקר מהפעלה מסחרית של פרויקטי תדהר, נתיב העשרה ומעדכון תעריף עקב עליית המדד.	5,629	105,196	110,825	פוטו-וולטאית ומערכות אגירה בישראל
קיטון נובע בעיקר מקיטון של כ-216 מיליון ש"ח בפעילות מהפרויקטים רמת חובב וחגית מזרח נובע מכיוון שבחציון 1 2025 חלה ירידה בהיקף ההעמסה של יחידות הייצור ברמת חובב לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בשילוב עם תקרת התעריף המשלים שנקבע על ידי רשות החשמל. ירידה זו בהיקף ההעמסה ככל הנראה נובעת מהצטברות של מספר גורמים ובהם ירידה בביקוש לחשמל עקב מזג אוויר נוח, ההשפעות של מלחמת עם כלביא והעמסה מוגברת של יחידות פחמיות. בנוסף, חלה ירידה בזמינות כתוצאה מתקלה ביחידות 5 ו-7 ברמת חובב שחזרו לפעילות במהלך הרבעון השני. מנגד גידול של כ-32 מיליון ש"ח בפרויקט אתגל אשר החלה הפעלה מסחרית באמצע חודש מאי 2025.	(184,219)	471,934	287,716	גז טבעי
הקיטון נובע מירידה במדד הקרינה והפעלה נמוכה של המתקן בגז בעקבות תחזוקה	(23,567)	158,037	134,470	תרמו-סולארי
הקיטון נובע מירידת מחירים בשוק האנרגיה בארה"ב וירידה במדד הקרינה.	(9,835)	40,446	30,611	ארה"ב
השינוי נובע בעיקרו מ: (א) קיטון של כ-5 מיליון ש"ח באספקת גז בעקבות סיווג הפעילות בהכנסות אחרות; (ב) קיטון של כ-7 מיליון ש"ח בפרויקט אגירה שאובה כתוצאה מפסק בורות שהתקבל (ראה ביאור 8 א(4))	(10,927)	53,139	42,212	אחרים
-	240,209	(806,656)	(566,447)	התאמות <sup>4</sup>
	17,291	22,096	39,387	סך הכל רווח גולמי

<sup>4</sup> נתונים תוצאתיים של החברות המוחזקות הנמדדות בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני מופיעים בביאור המגזרים לפי שיטת האיחוד היחסי בהתאם לאופן ההצגה בדיווחים למקבל ההחלטות התפעולי הראשי. פרט לכך, המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בביאור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית

רווח גולמי   באלפי ש"ח				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			מגזר פעילות
	הפרש	2024	2025	
הגידול בהיקף הפעילות נובע בעיקר מהפעלה מסחרית של פרויקטי תדהר, נתיב העשרה ומעדכון תעריף עקב עליית המדד.	3,908	38,133	42,041	פוטו-וולטאית ומערכות אגירה בישראל
קיטון נובע בעיקר מקיטון של כ-62 מיליון בפעילות ההפרויקטים רמת חובב וחגית מזרח מכיוון שברבעון 2 2025 חלה ירידה בהיקף ההעמסה של יחידות הייצור ברמת לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בשילוב עם תקרת התעריף המשלים שנקבע על ידי רשות החשמל. ירידה זו בהיקף ההעמסה. מנגד גידול בפעילות של כ-26 מיליון ש"ח בפרויקט אתגל החלה הפעלה מסחרית באמצע חודש מאי 2025.	(35,545)	161,329	125,784	גז טבעי
הקיטון נובע מירידה במדד הקרינה והפעלה נמוכה של המתקן בגז	(13,168)	69,637	56,469	תרמו-סולארי
הקיטון נובע מירידת מחירים בשוק האנרגיה בארה"ב וירידה במדד הקרינה.	(4,109)	14,769	10,660	ארה"ב
השינוי נובע בעיקרו מ: (א) קיטון של כ-3 מיליון ש"ח באספקת גז בעקבות סיווג הפעילות בהכנסות אחרות; (ב) הכנסות מפרויקט סאטו מארה בסך של 3 מיליון בעקבות בתחנה פרויקט סאטו מארה (ג) קיטון של כ-10 מיליון ש"ח בפרויקט אגירה שאובה כתוצאה מפסק בורות שהתקבל (ראה ביאור 8 א(4))	(10,242)	17,783	7,541	אחרים
-	77,076	(300,292)	(223,216)	התאמות <sup>5</sup>
	17,920	1,359	19,279	סך הכל רווח גולמי

<sup>5</sup> נתונים תוצאתיים של החברות המוחזקות הנמדדות בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני מופיעים בביאור המגזרים לפי שיטת האיחוד היחסי בהתאם לאופן ההצגה בדיווחים למקבל החלטות התפעולי הראשי. פרט לכך, המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בביאור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית

### 3.4 הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות

הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות   באלפי ₪				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	הפרש	2024	2025	
עיקר הגידול נובע מהוצאות יועצים בקשר לדין השומות קוזז בקיטון הוצאות פיתוח עסקי שהווננו לנכסים בהקמה (רכוש קבוע)	48	57,912	57,960	סך הכול הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות
הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות   באלפי ₪				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	הפרש	2024	2025	
עיקר הקיטון נובע מקיטון בהוצאות פיתוח עסקי שהווננו לנכסים בהקמה (רכוש קבוע)	2,980	21,019	18,039	סך הכול הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות

### 3.5 חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו   באלפי ₪				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			חלק החברה
	הפרש	2024	2025	
<p>השינוי נובע מ: (א) קיטון בתוצאות תחנות הכוח רמת חובב וחגית מזרח בכ-214 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מירידה ברבעון 2 2025 בהיקף ההעמסה של יחידות הייצור ברמת חובב לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בשילוב עם תקרת התעריף המשלים שנקבע על ידי רשות החשמל. ירידה זו בהיקף ההעמסה ככל הנראה נובעת מהצטברות של מספר גורמים ובהם ירידה בביקוש לחשמל עקב מזג אוויר נוח, ההשפעות של מלחמת עם כלביא והעמסה מוגברת של יחידות פחמיות; (ב) קיטון בתוצאות תחנה נגב אנרגיה בכ-18 מיליון ש"ח בעקבות קרינה נמוכה יותר; (ג) קיטון בתוצאות פרויקט סאטיקוי בארה"ב בעקבות ירידת מחירי שוק האנרגיה בארה"ב, ירידה במדד הקרינה וירידת ערך ברכוש הקבוע של 38 מיליון ש"ח; (ד) קיטון בתוצאות פרויקט אגירה שאובה בעקבות פסק בוררות שהתקבל (ראה ביאור א8א4)</p>	(283,769)	251,395	(32,374)	רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו   באלפי ₪				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			חלק החברה
	הפרש	2024	2025	
<p>השינוי נובע מ: (א) קיטון בתוצאות תחנות הכוח רמת חובב וחגית מזרח בכ-57 מיליון ש"ח הנובע חלה ירידה בהיקף ההעמסה של יחידות הייצור; (ב) קיטון בתוצאות פרויקט סאטיקוי בארה"ב בסך של כ-41 מיליון ש"ח בעקבות ירידת מחירי שוק האנרגיה בארה"ב, ירידה במדד הקרינה וירידת ערך ברכוש הקבוע של 38 מיליון ש"ח; (ד) קיטון בתוצאות פרויקט אגירה שאובה בעקבות פסק בוררות שהתקבל (ראה ביאור א8א4) (ג) קיטון בתוצאות תחנה נגב אנרגיה בכ-8 מיליון ש"ח בעקבות קרינה נמוכה יותר ושימוש נמוך בג בעקבות תחזוקה בתחנה.</p>	(112,680)	89,377	(23,303)	רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות

3.6 הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו   באלפי ₪				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			חלק החברה
	הפרש	2024	2025	
קיטון נובע בעיקר מירידת ערך בפרויקט סאטיקוי בסך של כ-68 מיליון ש"ח אשר קוזז בחלקו מביטול חלקי של הפרשה לירידת ערך בפרוייקט אתגל בסך של 13.8 מיליון ש"ח, לעומת ירידת ערך בפרוייקט אתגל שגרשמה בתקופה מקבילה אשתקד בסך של כ-19.6 מיליון ש"ח כמו כן ביטול חלקי של הפרשה לירידת ערך בפרויקט שהופחת במלאו ברומניה בסך של כ-1 מיליון ש"ח. בנוסף, מסיווג פעילות אספקת גז להכנסות אחרות בסך של כ-6 מיליון ש"ח.	(29,268)	30,531	1,263	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו   באלפי ₪				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			חלק החברה
	הפרש	2024	2025	
קיטון נובע בעיקר מירידת ערך בפרויקט סאטיקוי בסך של כ-31 מיליון ש"ח	(30,251)	16,819	(13,432)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

### 3.7 עלויות מימון, נטו

עלויות מימון, נטו   באלפי ש"ח				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			פירוט
	הפרש	2024	2025	
השינוי נובע מהתקדמות הסדר הזיכיון והצמדה בפרויקט צאלים ונבטים מתח עליון	(5,192)	52,106	46,914	מזמיני עבודה בגין הסדרי זיכיון
-	(1,137)	77,213	76,076	הלוואות שניתנו לחברות כלולות
התוצאות כוללות סגירת נגזרים דרך רווח והפסד הקשורים להליך תחרותי 2 (תדהר ונתיב העשרה) ופרויקט ברזוריה.	(3,512)	4,445	933	רווח בגין גידור
הגידול נובע בעיקר מהלוואה שהועמדה לפרוייקט אתגל ומהלוואת גישור לזמן קצר שהועמד לחברות הפרוייקטים תדהר ונתיב העשרה ב-31 לדצמבר 2024.	(13,591)	(99,978)	(113,569)	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	314	(2,946)	(2,632)	הוצאות ריבית חברת אם
הקיטון נובע מקיטון יתרת הפיקדונות שקוזז בעלייה בשיעור הריבית.	(2,498)	7,325	4,827	הכנסות ריבית מפיקדון
השינוי נובע בעיקרו מעלויות בגין פרויקטים שהחלו הפעלתם בשנה האחרונה.	(702)	(6,826)	(7,528)	הוצאות ריבית בגין חכירה
הפרשי שער בגין שערך הלוואות שניתנו לחברות הבנות באירופה.	(36,448)	18,781	(17,667)	הפרשי שער
הקיטון נובע בעיקר: א. הוצאה בגין הפרשי הצמדה וריבית שנבעו מהסכם שומות מס הכנסה בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח. ב. קיטון בהכנסות ריבית והפרשי הצמדה מרשות המקרקעין בסך של 3.2 מיליון ש"ח.	(7,073)	(8,549)	(15,622)	אחרים
שינוי נטו נובע משערך הלוואות לנגב אנרגיה ולאגירה שאובה בהתאם ל-IFRS9. השינוי בהערכת השווי בהלוואה של נגב אנרגיה נובע בעיקרו מדחיית חלוקה בשנת 2025 כתוצאה משינוי תנאי התשלום של נגה מנהל מערכת	(60,652)	(5,671)	(66,323)	שינוי בשווי הוגן נטו
הסעיף כולל עלויות אשראי שהווננו בקשר לנכס כשיר שהפעלתו טרם החלה, פרויקט אתגל הרחבה, רמת בקע, אורים, סאטו מארה ופרוייקטים ברומניה שנמצאים בשלב ההקמה.	7,432	17,740	25,172	בניכוי עלויות אשראי שהווננו
	<b>(123,059)</b>	<b>53,640</b>	<b>(69,419)</b>	<b>עלויות מימון, נטו</b>

עלויות מימון, נטו   באלפי ש"ח				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			פירוט
	הפרש	2024	2025	
השינוי נובע מהתקדמות הסדר הזיכיון והצמדה בפרויקט צאלים ונבטים מתח עליון	(2,104)	20,638	18,534	מזמיני עבודה בגין הסדרי זיכיון
-	(282)	28,998	28,716	הלוואות שניתנו לחברות כלולות
התוצאות כוללות סגירת נגזרים דרך רווח והפסד הקשורים להליך תחרותי 2 (תדהר ונתיב העשרה) ופרויקט ברזוריה	(509)	413	(96)	רווח בגין גידור
הגידול נובע מהלוואה שהועמדה לפרוייקט אתגל	(10,119)	(37,562)	(47,681)	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	287	(993)	(706)	הוצאות ריבית חברת אם
הקיטון נובע מקיטון יתרת הפיקדונות שקוזז בעלייה בשיעור הריבית.	(1,185)	2,212	1,027	הכנסות ריבית מפיקדון
השינוי נובע בעיקרו מעלויות בגין פרויקטים שהחלו הפעלתם בשנה האחרונה.	(188)	(2,437)	(2,625)	הוצאות ריבית בגין חכירה
הפרשי שער בגין שערך הלוואות שניתנו לחברות הבנות באירופה	(16,118)	4,016	(12,102)	הפרשי שער
קיטון בהכנסות ריבית והפרשי הצמדה מרשות המקרקעין בסך של 4.5 מיליון ש"ח.	(4,370)	360	(4,010)	אחרים
שינוי נטו נובע משערך הלוואות לנגב אנרגיה ולאגריה שאובה בהתאם ל-IFRS9.	(40,738)	6,071	(34,667)	שינוי נטו בשווי הוגן
עלויות אשראי שהווננו בקשר לנכס כשיר שהפעלתו טרם החלה, פרויקט אורים ופרויקטים ברומניה שנמצאים בשלב ההקמה.	(160)	7,306	7,146	בניכוי עלויות אשראי שהווננו
	<b>(75,486)</b>	<b>29,022</b>	<b>(46,464)</b>	<b>עלויות מימון, נטו</b>

### 3.8 מיסים על הכנסה

מיסים על הכנסה   באלפי ש"ח				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	הפרש	2024	2025	
השינוי נובע בעיקרו מעדכון מיסים נדחים בגין פעילות שוטפת של הקבוצה, בקשר לדין שומות ראו ביאור 4 (ה) לדוחות הביניים.	42,224	(61,211)	(18,987)	מיסים על הכנסה
מיסים על הכנסה   באלפי ש"ח				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	הפרש	2024	2025	
השינוי נובע בעיקרו מעדכון מיסים נדחים בגין פעילות שוטפת של הקבוצה.	16,901	(25,895)	(8,994)	מיסים על הכנסה

4 המצב הכספי

4.1 הון

הון   באלפי ש"ח				
הסבר	הפרש	ליום 31	ליום 30	הון
		בדצמבר 2024	בספטמבר 2025	
<p>הקיטון בקרנות ההון נובע מ:  שינוי ביתרת עודפים בגובה ההפסד בסך של כ-68 מיליון ש"ח. קיטון בקרן עסקאות גידור שנרשם בפרויקט רמת חובב וחגית מזרח בגובה של כ-54 מיליון ש"ח. קיטון בקרן תרגום בסך של כ-44.7 מיליון ש"ח.</p>	(235,554)	1,942,015	1,706,461	

## 4.2 נכסים שוטפים

נכסים שוטפים   באלפי ש"ח				
הסבר	הפרש	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	נכסים
לעיקרי השינויים ראו בסעיף 5.2 לדוח.	17,940	248,655	266,595	מזומנים ושווי מזומנים
הסעיף מבטא יתרת המזומנים המוגבלים בחשבונות הפרויקטאליים, השינוי לעומת יתרה לסוף שנת 2024 נובע מפעילות שוטפת של הפרויקטים המבטא קיטון של כ-19 מיליון ש"ח וכן מפיקדון משועבד של 29 מיליון לטובת ערבויות להבטחת פרויקטים ברומניה	9,516	101,086	110,602	פיקדונות מוגבלים
עיקר השינוי נובע מפעילות שוטפת של הפרויקטים שנבע משינוי תנאי התשלום של מנהל המערכת בעקבות הוראת שעה ומנגד התחלת פעילות פרויקט אתגל וסאטו מארה	56,761	25,854	82,615	לקוחות - הכנסות לקבל
גידול נובע בעיקר מהחזרי מע"מ בפרויקטים באירופה	18,876	50,680	69,556	חייבים ואחרים
השינוי נובע מעסקת גידור מט"ח לטובת פרויקט מתקנים פוטו-וולטאים בתוספת אגירה הליך תחרותי 2 ואורים מתח עליון	(1,090)	5,874	4,784	השקעות אחרות - לרבות נגזרים
השינוי נובע בעיקרו מפירעון הלוואה במהלך התקופה	(10,721)	58,603	47,882	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות הקבוצה
השינוי נובע מהתקדמות הסדר הזיכיון בפרויקט צאלים ונבטים מתח עליון.	2,588	39,577	42,165	חלויות שוטפות של נכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון
סיווג פרויקט רמת בקע כנכס מוחזק למכירה ראו ביאור 4(ג) לדוחות הביניים.	65,152	-	65,152	נכסים המוחזקים למכירה
	(1,419)	2,000	581	נכסי מס שוטפים
	<b>157,603</b>	<b>532,329</b>	<b>689,932</b>	<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>

4.3 נכסים בלתי שוטפים

נכסים בלתי שוטפים   באלפי ש"ח				
הסבר	הפרש	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	נכסים
הקיטון נובע בעיקרו מהפסדי אקוויטי של החברות המוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בין היתר מקיטון של קרן גידור של רמת חובב וחגית מזרח בכ-43 מיליון ש"ח ומהפסד בפרוייקט סאטיקוי בסך של כ-38 מיליון ש"ח וכן מירידת ערך השקעה של סטיקוי בגובה של כ-68 מיליון ש"ח	(150,141)	930,342	780,201	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
השינוי נובע בעיקרו מסיווג חלויות שוטפות לזמן לקצר וכן משערוך הלוואות של נגב אנרגיה ואגירה שאובה לפי IFRS9.	(50,295)	516,021	465,726	הלוואות לחברות מוחזקות
הקיטון נובע בעיקר מסיווג פיקדון למזומנים ושווה מזומנים לאחר ביטול שעבוד על הפיקדון ששוחרר בפרוייקט פוטו-וולטאי.	(27,347)	28,824	1,477	פיקדונות מוגבלים
הגידול נובע בעיקרו מהקמת פרויקט Satu Mare , ופרוייקטי פוטו-וולטאים בתוספת אגירה בישראל, ביטול חלקי של ירידת הערך באתגל. מנגד, שינוי בהפרשי השער בדולר יצרו קיטון של 72 מיליון ש"ח בערך הנכסים בארצות הברית וברומניה וכן סיווג פרוייקט רמת בקע כנכס מוחזק למכירה ראו ביאור 4(ג) לדוחות הביניים.	240,670	2,637,942	2,878,612	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
-	(2,274)	5,131	2,857	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
גידול נובע בעיקרו משינויים בעסקאות גידור לטובת פרוייקטים בארה"ב וכן פרוייקטים גידור באורים	7,591	3,711	11,302	יתרות חובה לזמן ארוך
הקיטון נובע בעיקרו משינויים בעסקאות גידור לטובת פרויקט ברזוריה	(10,051)	37,054	27,003	השקעות אחרות לרבות נגזרים
הקיטון נובע מהתקדמות הסדר היכיון בפרוייקטי צאלים ונבטים מתח עליון, אשר מושפע מהצמדה של מדד המחירים לצרכן.	(14,444)	704,578	690,134	נכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון
	<b>(6,291)</b>	<b>4,863,603</b>	<b>4,857,312</b>	<b>סך הכל נכסים בלתי שוטפים</b>

4.4 התחייבויות שוטפות

התחייבויות שוטפות   באלפי ש"ח				
הסבר	הפרש	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	התחייבויות
עיקר הקיטון נובע מפרעון הלוואה גישור במסגרת סגירה פיננסית לצבר פרויקטים במודל שוק בסך של כ-150 מיליון ש"ח.	(147,524)	285,914	138,390	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים
-	-	75,000	75,000	חלות שוטפת אגרות חוב
הגידול נובע בעיקרו מיתרת ספקי הקמה בפרויקט ברומניה.	112,553	80,275	192,828	ספקים ונותני שירותים
-	(403)	5,384	4,981	הטבות לעובדים לזמן קצר
הגידול נובע בעיקרו מגידול בסעיף הוצאות לשלם בפרויקט אתגל בגין סיום הקמה.	56,974	37,465	94,439	זכאים ויתרות זכות
השינוי נובע מהתקדמות בפרויקט בארה"ב ומהפרשי שער.	(5,643)	60,387	54,744	התחייבות לשותף מס
-	5,950	4,675	10,625	זכאים ויתרות זכות – מבעל שליטה
הגידול נובע בעיקרו משינויים בעסקאות גידור לטובת צבר פרויקטים קרקעי מתח גבוה.	13,240	396	13,636	התחייבויות פיננסיות – מכשירים נגזרים
	<b>35,147</b>	<b>549,496</b>	<b>584,643</b>	<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>

#### 4.5 התחייבויות בלתי שוטפות

התחייבויות בלתי שוטפות   באלפי ש"ח				
הסבר	הפרש	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	התחייבויות
עיקר הגידול נובע מקבלת הלוואה במסגרת סגירה פיננסית לצבר פרויקטים במודל שוק בסך של כ-168 מיליון ש"ח	228,042	1,859,829	2,087,871	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבות לא פיננסית לשותף מס בפרויקט Brazoria, אשר מופחתת במהלך 5 שנים.	(52,145)	119,250	67,105	התחייבויות לשותף מס
-	1,285	5,436	6,721	התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים
(א) ב- 15 באוגוסט 2025 הונפקה סדרה ב' של אגרות החוב, 257 מיליון שווי נקוב, סך האג"ח נטו הינו כ-255 מיליון ש"ח. (ב) פירעון בסך של 75 מיליון ש"ח של אגרות החוב סדרה א'.	180,943	670,618	851,561	אגרות חוב
הגידול נובע מהפרשי שער בגין הפרשה לפירוק ושיקום בפרויקט Brazoria.	(266)	26,018	25,752	הפרשה לפירוק ושיקום
הקיטון נובע בעיקרו מעדכון מיסים נדחים בגין פעילות שוטפת של הקבוצה.	(7,134)	222,280	215,146	התחייבויות מיסים נדחים
-	830	1,345	2,175	עודף הפסדים שנצברו על עלות ההשקעה ויתרת זכות נדחית בחברות מוחזקות
	<b>351,555</b>	<b>2,904,776</b>	<b>3,256,331</b>	<b>סך הכל התחייבויות בלתי שוטפות</b>

## 5 נזילות ומקורות המימון

### 5.1 מקורות מימון

הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות הונה העצמי, הנפקת אגרות חוב לציבור, הלוואות מתאגידיים בנקאיים ומסודיים אחרים, ומעודפי תזרים מזומנים חיובי של פעילותה.

### 5.2 תזרים מזומנים

נזילות ומקורות המימון   באלפי ₪				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	הפרש	2024	2025	
עיקר השינוי בפעילות השוטפת ברבעון הנוכחי ביחס לרבעון אשתקד נובע מקיטון בסעיף דיבידנד ורווחים מיישיות מוחזקות בסך של 147 מיליון ש"ח ומקיטון בסעיפי רכוש והתחייבויות בכ-50 מיליון ש"ח.	(158,748)	160,748	2,000	תזרים לפעילות שוטפת
השינוי המרכזי ברבעון הנוכחי ביחס לרבעון אשתקד הינו בירידת בהשקעות ברכוש קבוע בפרויקטים בהקמה בעיקר מפרויקט אתגל, סאטו מארה ושימלאו לקראת הפעלה. כמו כן, במהלך הרבעון החברה קיבלה החזר דמי היוון מפרויקט בית הגדי בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח.	105,861	(169,885)	(64,024)	תזרים לפעילות השקעה
השינוי המרכזי בפעילות מימון ביחס לרבעון מקביל אשתקד נובע מהנפקת אג"ח בסך של כ-255 מיליון ש"ח אשר קוזז בחלקו בפירעון אג"ח בסך של כ-75 מיליון ש"ח וקיטון כתוצאה מפירעונות הלוואות לצורך מימון הפרויקטים בסך של כ-52 מיליון ש"ח.	118,877	(37,066)	81,811	תזרים מפעילות מימון
	<b>65,990</b>	<b>(46,203)</b>	<b>19,787</b>	<b>שינוי במזומנים ושוי מזומנים</b>

נזילות ומקורות המימון   באלפי ₪				
הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	הפרש	2024	2025	
עיקר השינוי בפעילות השוטפת ברבעון הנוכחי ביחס לרבעון אשתקד נובע מקיטון בסעיף דיבידנד ורווחים מיישיות מוחזקות בסך של 16 מיליון ש"ח.	(6,077)	15,435	9,358	תזרים לפעילות שוטפת
השינוי המרכזי ברבעון הנוכחי ביחס לרבעון אשתקד הינו בירידת בהשקעות ברכוש קבוע בפרויקטים בהקמה בעיקר מפרויקט אתגל, סאטו מארה ושימלאו לקראת הפעלה.	13,292	(32,557)	(19,265)	תזרים לפעילות השקעה
השינוי המרכזי בפעילות מימון ביחס לרבעון מקביל אשתקד נובע מהנפקת אג"ח בסך של כ- 255 מיליון ש"ח אשר קוזז בחלקו מקיטון כתוצאה מפירעונות הלוואות לצורך מימון הפרויקטים בסך של כ-38 מיליון ש"ח ושינוי בריבית ששולמה בסך של כ-22 מיליון ש"ח.	192,533	12,071	204,604	תזרים מפעילות מימון
	199,748	(5,051)	194,697	שינוי במזומנים ושווי מזומנים

### 5.3 הון חוזר

ההון החוזר של הקבוצה הסתכם ביום 30 בספטמבר 2025 בכ-105,289 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-17,167 אלפי ש"ח בסוף שנת 2024. לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים ליום 30 בספטמבר בסך של 266,595 אלפי ש"ח. באשר לנתוני ההון החוזר בדוחות הנפרדים (דוח סולו) יש לציין כי ההון החוזר חיובי.

#### 5.4 חוב פיננסי נטו

חוב פיננסי נטו   באלפי ₪							
ליום 30 בספטמבר 2025							
חוב	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	מזומנים ושוי מזומנים	פיקדונות והלוואות לזמן קצר וארוך	נטו	התחייבות בגין חכירה	אשראי פרויקטאלי	אשראי נטו שאינו פרויקטאלי
פוטו-וולטאי	1,075,933	11,494	52,571	1,011,868	152,861	1,075,933	-
גז	425,240	-	4,644	420,596	49,360	425,240	-
ארה"ב	273,443	-	4,367	269,076	73,621	273,443	-
אחרים	1,090,834	255,101	50,497	785,236	11,530	1,090,834	939,316
<b>סך הכל</b>	<b>2,865,450</b>	<b>266,595</b>	<b>112,079</b>	<b>2,486,776</b>	<b>287,372</b>	<b>1,926,134</b>	<b>939,316</b>

#### 5.5 מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון

דוח בדבר מצבת התחייבויות של החברה מתפרסם בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסום דוח זה, והאמור בו מובא על דרך ההפניה.

#### 5.6 אמות מידה פיננסיות

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, עומדות החברה, חברת האם והחברות המוחזקות שלה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי המימון המהותיים של החברה והחברות המוחזקות שלה, לפי העניין. לפירוט נוסף אודות הסכמי המימון המהותיים למועד הדוח, ראו נספח א' המצ"ב לדוח הדירקטוריון.

#### 5.7 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ו-(סדרה ב')

ביום 2 באוגוסט 2023, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 750,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), על פי דוח הצעת מדף מיום 1 באוגוסט 2023 (ראו דוח מידי מיום 1.8.2023, אסמכתא מס': 2023-01-088323 ודוח מידי בדבר תוצאות הנפקה מיום 2.8.2023, אסמכתא מס': 2023-01-088977). לתנאים המלאים של אגרות החוב ראו בשטר הנאמנות אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף האמור, המובא בדרך של הפניה (להלן: "שטר הנאמנות סדרה א'").

ביום 15 בספטמבר 2025, השלימה החברה הנפקה של 257,310,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'), על פי דוח הצעת מדף מיום 11 בספטמבר 2025 (ראו דוח מידי מיום 11 בספטמבר 2025, אסמכתא מס': 2025-01-068914 ודוח מידי בדבר תוצאות הנפקה מיום 15 בספטמבר 2025, אסמכתא מס': 2025-01-069338). לתנאים המלאים של אגרות החוב ראו בשטר הנאמנות אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף האמור, המובא בדרך של הפניה (להלן: "שטר הנאמנות סדרה ב'").

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה (לפירוט נוסף ראו גם כנספח א' המצ"ב לדוח הדירקטוריון):

אגרות חוב (סדרה א')		אגרות החוב (סדרה ב')	
סדרה	סדרה א'	סדרה ב'	סדרה
מועד ההנפקה	2 באוגוסט 2023	15 בספטמבר 2025	
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	750,000,000	257,310,000	
שווי נקוב במועד הדוח (ש"ח)	675,000,000	257,310,000	

אגרות חוב (סדרה א')	אגרות החוב (סדרה ב')
סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח (ש"ח)	-
השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים למועד הדוח (ש"ח)	731,430,000
השווי הבורסאי למועד הדוח	258,956,784
סוג הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 5.66%.
מועדי תשלום קרן	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 6.77%.
מועדי תשלום ריבית	קרן אגרות החוב (סדרה א') עומדת לפירעון בעשרה תשלומים שנתיים שווים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2025 עד 2034 (כולל). תשלום הקרן הראשון שולם ביום 30 ביוני 2025.
תנאי הצמדה	קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון בעשרה תשלומים שנתיים שווים ביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2037 (כולל). תשלום הקרן הראשון שולם ביום 30 בספטמבר 2026.
האם ניתנו להמרה לנייר ערך אחר	לא.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	לא.
ערכות לתשלום ההתחייבויות	לא.
הסדרה מהותית לחברה	כן.
פרטים בדבר הנאמן	שם חברת הנאמנות: משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ כתובת: דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב טלפון: 03-6374352 כתובת דוא"ל: <a href="mailto:ramis@mtrust.co.il">ramis@mtrust.co.il</a> איש הקשר אצל הנאמן: רמי סבטי
חברה מדרגת	מדרוג בע"מ
דירוג למועד הדוח	A3.il
דירוג במועד ההנפקה	A3.il

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
לפרטים ראו דיווח מיידי של מדרוג בע"מ מיום 19 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס': 2025-15-061619), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.	לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 24 ביולי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-078175), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.	
כ. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות וחישובן ליום 30 בספטמבר 2025, ראו ביאור (ג) לדוחות הכספיים.	כ. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות וחישובן ליום 30 בספטמבר 2025, ראו ביאור (ג) לדוחות הכספיים.	<b>עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות</b>
לא.	לא.	<b>האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפרעון מיידי</b>
התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב אינה מובטחת בבטוחה כלשהי או בכל אופן אחר. במסגרת שטר הנאמנות נכללו מגבלות על החברה ביחס ליצירת שעבוד לטובת צד שלישי כלשהו (שעבוד שלילי). לפרטים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות להוראות הנוגעות להנפקת ניירות ערך נוספים והרחבת סדרה, ראו סעיף 3.2 לשטר הנאמנות.	התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב אינה מובטחת בבטוחה כלשהי או בכל אופן אחר. במסגרת שטר הנאמנות נכללו מגבלות על החברה ביחס ליצירת שעבוד לטובת צד שלישי כלשהו (שעבוד שלילי). לפרטים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות להוראות הנוגעות להנפקת ניירות ערך נוספים והרחבת סדרה, ראו סעיף 3.2 לשטר הנאמנות.	<b>הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות</b>

**5.8 גילוי בדבר הערכת שווי מהותית**

גילוי בדבר הערכת שווי מהותית	
זיהוי נושא ההערכה	הלוואת בעלים שניתנה לנגב אנרגיה (פרויקט אשלים).
עיתוי ההערכה	30 בספטמבר 2025.
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	703.7 מיליוני ש"ח.
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	490.7 מיליוני ש"ח.
פרטים אודות מעריך השווי	קאמא זד יעוץ והערכה בע"מ הינה חברת ייעוץ פיננסי ובנקאות להשקעות.
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי?	כן.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל על פיו	היוון תזרימי המזומנים המשמשים לפירעון הלוואת הבעלים.
הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה	<p>הנחות עבודת הערכת השווי התבססו, בין היתר, על תנאי ההלוואה, סטאטוס הפרויקט, תחזית תזרימי המזומנים בהתאם למודל הפיננסי של החברה ושיעור ההיוון:</p> <p>א. המרווח בין ריבית חסרת סיכון למח"מ ההלוואה (8.19 שנים) לבין שיעור התשואה להון העצמי, נאמד בכ- 5.19%;</p> <p>ב. עקום ההיוון של התזרים הצפוי מהלוואת הבעלים ליום 30 בספטמבר 2025 נאמד על בסיס עקום ריבית שקלית חסרת סיכון למועד האמור בתוספת המרווח לעיל.</p> <p>ג. שיעור ההיוון לעיל נאמד על בסיס ההנחה כי תחזיות תזרימי המזומנים במודל הפיננסי משקפות את תחזיות ההנהלה על בסיס התרחיש הסביר ביותר ו/או על בסיס תוחלת התרחישים האפשריים ובהתאם להתפתחויות בפרויקט נכון למועד ביצוע הערכת השווי.</p>

גילוי בדבר הערכת שווי מהותית	
זיהוי נושא ההערכה	בחינת ירידת ערך נכס פרויקט Saticoy.
עיתוי ההערכה	30 בספטמבר 2025.
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	138 מיליון ש"ח (42 מיליון דולר)
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	69 מיליון ש"ח (20 מיליון דולר)
פרטים אודות מעריך השווי	Marshall Stevens Incorporated
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי?	לא
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל על פיו	הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהתחנה על פני אורך החיים שלה.
הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מתחנת הכוח על פני אורך החיים שלה	<p>הנחות עבודת הערכת השווי התבססו, בין היתר, סטאטוס הפרויקט, תחזית תזרימי המזומנים בהתאם למודל פיננסי של החברה ושיעור ההיוון: 6.25% - 7.75% בנוסף, הערכת השווי מבוססת שני תרחישים בסיכויים של 50% כל אחד</p> <p>1. החברה מקבלת הארכה להלוואה הקיימת מהמלווים הנוכחיים</p> <p>2. המלווים ממשים את השעבודים על נכסי הפרוייקט</p>

## חלק ו' - ממשל תאגידי

### 5.9 אי צירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג) לתקנות הדיווח, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות הדיווח, על-פיה יש לצרף לדוחותיה של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא תחולנה על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח, למעט בקורות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

### 5.10 עדכונים בקשר להיבטי הון אנושי (בהמשך לסעיף 15 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 6.2 לדוח הדירקטוריון לרבעון 2 2025) - נושאי משרה בכירה בחברה

- א. ביום 23 ביולי 2025 הודיע מר אילן גיפמן לחברה, על סיום כהונתו כדירקטור חיצוני בדירטוריון החברה וזאת מסיבות אישיות, סיום הכהונה נכנס לתוקף ביום 21 באוגוסט 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 ביולי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-055048).
- ב. ביום 22 באוקטובר 2025 מונתה אלונה שפר קארו כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 באוקטובר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-079253).
- ג. ביום 16 בנובמבר 2025 מונה מר עומר ארז לסמנכ"ל כספים של החברה (עד לאותו מועד כיהן מר ארז בתפקיד ממלא מקום סמנכ"ל כספים של החברה) - לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-087845).

---

יובל סקורניק  
מנכ"ל החברה

---

עמית בירמן  
יו"ר הדירקטוריון

16 בנובמבר 2025

## נספח א' לדוח הדירקטוריון - הסכמי הלוואה מהותיים

להלן ריכוז הוראות הסכמי הלוואה המהותיים אשר החברה ו/או תאגידים בהם מחזיקה הקבוצה, הם צד להם:

הלוואה	הלווה	מלווה	היקף מסגרת האשראי	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	מועדי החזר הלוואה	ריבית והצמדה	בטוחות	מגבלות ואמות מידה פיננסיות, אופן חישובן ותוצאותיהן ליום 30 בספטמבר 2025
<b>הלוואות שהועמדו לחברה</b>								
אגרות החוב (סדרה א') של החברה <sup>1</sup>	החברה	אג"ח ציבורי	750,000,000 ש"ח	765,819,000 ש"ח	קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בעשרה תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2025 עד 2034 (כולל).	ריבית שנתית קבועה (לא צמודה) בשיעור של 6.77%	נכון למועד פרסום הדוח, התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב אינה מובטחת בבטוחה כלשהי או בכל אופן אחר.	מגבלות על חלוקת דיבידנדים: עמידה בכל התנאים להלן: אם מתקיימת עילה לפירעון מיידי; ההון העצמי המאוחד של החברה נמוך מ- 1,250,000,000 ש"ח; יחס ההון העצמי למאזן של במאוחד נמוך מ- 26%; היחס בין חוב פיננסי נטו במאוחד בניכוי החוב הפיננסי המיועד להקמת פרויקטים שטרם החלו להפיק EBITDA, לבין ה-EBITDA המתואם עלה על 14 <sup>2</sup> .
<p>עשויה לקום עילה לפירעון מיידי של אגרות חוב (סדרה א') אם: (1) הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב סחירה בבורסה או במערכת רצף מוסדי אחרת שהנפיקה החברה; או (2) הועמד לפירעון מיידי חוב פיננסי מהותי אחר של החברה ו/או של חברות מאוחדות (למעט במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חוב ללא יכולת חזרה (recourse) תבטל ו/או שהחוב לא נפרע בתוך 21 ימי עסקים ממועד תבטל ו/או שהחוב לא נפרע בתוך 21 ימי עסקים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי כאמור. לעניין זה בלבד, "חוב פיננסי מהותי" משמעותו: חוב פיננסי (או מספר חובות כאמור במצטבר), שיתרתו במועד ההעמדה לפירעון מיידי מהווה 7% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה, על פי הדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות, אופן חישובן ותוצאותיהן ליום 30 בספטמבר 2025 בקשר עם אגרות החוב (סדרה א'), ראו ביאור 9(ג) לדוחות הכספיים.</p>								

1. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה - ראו גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב בסעיף 3.5 לחלק ג' בדוח הדירקטוריון אליו מצורף נספח זה.

2. להגדרות "הון העצמי המאוחד של החברה"; "חוב פיננסי נטו במאוחד"; "החוב הפיננסי המיועד להקמת פרויקטים שטרם החלו להפיק EBITDA"; "EBITDA"; "EBITDA מתואם"; "יחס ההון העצמי למאזן של החברה במאוחד" - ראו סעיף 5.2.1.2 לשטר הנאמנות.

ההלוואה	הלווה	מלווה	היקף מסגרת האשראי	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	מועדי החזר ההלוואה	ריבית והצמדה	בטוחות	מגבלות ואמות מידה פיננסיות, אופן חישובן ותוצאותיהן ליום 30 בספטמבר 2025
אגרות החוב (סדרה ב') של החברה <sup>3</sup>	החברה	אג"ח ציבורי	257,310,000 ש"ח	257,310,000 ש"ח	קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון בעשרה תשלומים שנתיים שווים ביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2037 (כולל).	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 5.66%.	נכון למועד פרסום הדוח, התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב אינה מובטחת בבטוחה כלשהי או בכל אופן אחר.	מגבלות על חלוקת דיבידנדים: עמידה בכל התנאים להלן: אם מתקיימת עילה לפירעון מיידי; ההון העצמי המאוחד של החברה נמוך מ- 1,250,000,000 ש"ח; יחס ההון העצמי למאזן של במאוחד נמוך מ- 26%; היחס בין חוב פיננסי נטו במאוחד בניכוי החוב הפיננסי המיועד להקמת פרויקטים שטרם החלו להפיק EBITDA, לבין ה-EBITDA המתואם עלה על 14.4.  עשויה לקום עילה לפירעון מיידי של אגרות חוב (סדרה ב') אם: (1) הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב סחירה בבורסה או במערכת רצף מוסדי אחרת שהנפיקה החברה; או (2) הועמד לפירעון מיידי חוב פיננסי מהותי אחר של החברה ו/או של חברות מאוחדות (למעט במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חוב ללא יכולת חזרה (non-recourse), והכל בלבד שדרישה ביחס לחוב כאמור לא תבוטל ו/או שהחוב לא נפרע בתוך 21 ימי עסקים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי כאמור. לעניין זה בלבד, "חוב פיננסי מהותי" משמעותו: חוב פיננסי (או מספר חובות כאמור במצטבר), שיתרתו במועד ההעמדה לפירעון מיידי מהווה 7% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה, על פי הדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות.  לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות, אופן חישובן ותוצאותיהן ליום 30 בספטמבר 2025 בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב'), ראו ביאור 9(ג) לדוחות הכספיים.

<sup>3</sup> לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה - ראו גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב בסעיף 3.5 לחלק ג' בדוח הדירקטוריון אליו מצורף נספח זה.

<sup>4</sup> להגדרות "הון העצמי המאוחד של החברה"; "חוב פיננסי נטו במאוחד"; "החוב הפיננסי המיועד להקמת פרויקטים שטרם החלו להפיק EBITDA"; "EBITDA"; "EBITDA"; "EBITDA מתואם"; "יחס ההון העצמי למאזן של החברה במאוחד" - ראו סעיף 5.2.1.2 לשטר הנאמנות.

ההלוואה	הלווה	מלווה	היקף מסגרת האשראי	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	מועדי החזר ההלוואה	ריבית והצמדה	בטוחות	מגבלות ואמות מידה פיננסיות, אופן חישובן ותוצאותיהן ליום 30 בספטמבר 2025
<b>הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות</b>								
הסכם מימון רמת חובב	שותפות תחנת כוח רמת חובב	תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים חוץ- בנקאיים	כ- 934,500,000 אירו (Tranche A);  כ- 300,000,000 ש"ח (Tranche B) שהינה נחותה ל- (Tranche A);  כ- 135,000,000 ש"ח מסגרות הרבה לשירות חוב.	2,946,009,000 ש"ח	Tranche A – כ- 19.5 שנים לאחר מועד קבלת החזקה בתחנת הכח;  Tranche B – כ- 9 שנים לאחר מועד קבלת החזקה בתחנת הכח. קרן וריבית משולמים על בסיס רבעוני.	Tranche A שיעור ריבית עבור הלוואה באזור – 2-3%;  Tranche B שיעור ריבית עבור הלוואה בשקלים – פריים בתוספת מרווח של 1-2%.	1. שעבוד כלל נכסי הלווה (שותפות רמת חובב) לטובת המלווים; 2. שעבוד זכויות השותפים בלווה ובמניות השותף הכללי.	<b>יחס כיסוי לחיי ההלוואה (Loan Life Cover Ratio)</b> <sup>5</sup> – לא יפחת מ- 1.05; <b>יחס כיסוי לשירות החוב (Debt Service Cover Ratio)</b> <sup>6</sup> – לא יפחת מ- 1.05.  יחס הכיסוי לחיי ההלוואה ויחס הכיסוי לשירות החוב (ל- 12 החודשים האחרונים ו-12 החודשים העוקבים למועד החישוב) הינם לפחות 1.15, או, לאחר הפירעון המלא של Tranche B – 1.25. למועד הדוח תוצאת חישוב יחס הכיסוי האמור היא 1.35.  <b>דירוג אשראי</b> – שמירה על דירוג אשראי של לפחות A3. ירידה של הדירוג לרמות מסוימות כפי שנקבע בהסכם המימון תביא להגדלת המרווח ועלולה גם להוות הפרה. למועד הדוח דירוג האשראי של הפרויקט עומד ברמה המינימלית הנדרשת.

<sup>5</sup> היחס בין הערך הנוכחי הנקי של תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב עד מועד הפירעון הסופי של Tranche A בתוספת היתרה בחשבונות הפרויקט (למעט חשבון הררבה לתחזוקה וחשבונות החלוקה), לבין סך יתרת החוב (להוציא החוב תחת Tranche B).

<sup>6</sup> היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב בתקופה שלגביה מבוצע החישוב, לבין שירות החוב באותה תקופה (להוציא שירות החוב תחת Tranche B), כאשר יחס זה מחושב לגבי 12 החודשים האחרונים שקדמו למועד החישוב וכן לגבי 12 החודשים העוקבים למועד החישוב.

ההלוואה	הלווה	מלווה	היקף מסגרת האשראי	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	מועדי החזר ההלוואה	ריבית והצמדה	בטוחות	מגבלות ואמות מידה פיננסיות, אופן חישובן ותוצאותיהן ליום 30 בספטמבר 2025
הסכם מימון חגית מזרח	תחנת כוח חגית מזרח	תאגידים בנקאיים וגוף מוסדי	כ- 220,000,000 אירו וכ- 760,000,000 ש"ח מסגרות אשראי לזמן ארוך; כ- 110,000,000 מסגרות ערביות ורזרבה לשירות חוב.	1,480,387,000 ש"ח	כ-14 שנים ותשעה חודשים לאחר מועד קבלת החזקה בתחנת הכח; קרן וריבית משולמים על בסיס רבעוני.	שיעור ריבית עבור הלוואה ביוזר - 3-5%, עבור הלוואה בשקלים - 2%-4%	1. שיעור כלל נכסי הלווה (שותפות רמת חובב) לטובת המלווים; 2. שיעור זכויות השותפים בלווה ובמניות השותף הכללי.	<b>יחס כיסוי לחיי ההלוואה (Loan Life Cover Ratio)</b> <sup>7</sup> - לא יפחת מ- 1.05. <b>יחס כיסוי לשירות החוב (Debt Service Cover Ratio)</b> <sup>8</sup> - לא יפחת מ- 1.05.  יחס הכיסוי לחיי ההלוואה ויחס הכיסוי לשירות החוב (ל-12 החודשים האחרונים ו-12 החודשים העוקבים למועד החישוב) הינם גבוהים מהיחס שהוסכם במסגרת הסכמי המימון. למועד הדוח, טרם ניתן לחשב את אמות המידה מכיוון שטרם חלפו 12 חודשים ממועד קבלת ההלוואה. למועד הדוח תוצאת חישוב יחס הכיסוי האמור היא 1.55.  <b>דירוג אשראי</b> - הוצאת דירוג ראשוני בהתאם למוסכם בהסכם המימון. ירידה של דירוג האשראי יכולה לגרום עלייה בריבית החוב הבכיר. למועד הדוח דירוג האשראי של הפרויקט עומד ברמה המינימלית הנדרשת.
נגב אנרגיה אשלים תרמו סולאר	נגב אנרגיה אשלים תרמו סולאר	תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים	כ- 930.8 מיליון ש"ח (הלוואה A), כ- 213.6 מיליון ש"ח (הלוואה B), כ- 54.5 מיליון דולר ארה"ב (הלוואה C), כ- 139 מיליון אירו (הלוואה D) וכ- 247 מיליון דולר ארה"ב (הלוואה E)	2,194,264,000 ש"ח	מועדי פירעון כול חצי שנה (יוני ודצמבר) מועד הפירעון האחרון של A,B,C,E הינו שנת 2040, הלוואה D עד שנת 2038.	הלוואה A - פריים 1.8%+ הלוואה B - פריים 1.8%+, ב-8.4.2021 הריבית משתנה ל-3% צמודה מדד המחירים לצרכן הלוואה C - 4.25% + ליבור 3 חודשים הלוואה D - 2.31% + יוריבור 3 חודשים הלוואה E - 1.85% + ליבור 3 חודשים	1. ערבויות לשירות החוב הגבוה מבין פירעון הלוואות שנתיים מיום הקמה או חצי שנה לאחר מכן; 2. שיעור צפ על כל נכסי חברת הפרויקט.	<b>יחס כיסוי לשירות החוב (Debt Service Cover Ratio)</b> <sup>9</sup> - לא יפחת מ- 1.1. <b>יחס כיסוי לחלוקה</b> - לא יפחת מ- 1.2, לאחר שנתיים מתקופת ההפעלה ניתן לבצע חלוקות. תוצאת חישוב יחס הכיסוי האמור היא 1.211, נכון ליום 30 ביוני, 2025.

<sup>7</sup> היחס בין הערך הנוכחי הנקי של תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב עד מועד הפירעון הסופי של החוב הבכיר בתוספת יתרות מזומן, לבין סך יתרת החוב הבכיר.

<sup>8</sup> היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב בתקופה שלגביה מבוצע החישוב, לבין שירות החוב של החוב הבכיר באותה תקופה, כאשר יחס זה מחושב לגבי 12 החודשים האחרונים שקדמו למועד החישוב וכן לגבי 12 החודשים העוקבים למועד החישוב.

<sup>9</sup> היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב בתקופה שלגביה מבוצע החישוב, לבין שירות החוב באותה תקופה, כאשר יחס זה מחושב לגבי 12 החודשים האחרונים שקדמו למועד החישוב וכן לגבי 12 החודשים העוקבים למועד החישוב.

ההלוואה	הלווה	מלווה	היקף מסגרת האשראי	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	מועדי החזר ההלוואה	ריבית והצמדה	בטוחות	מגבלות ואמות מידה פיננסיות, אופן חישובן ותוצאותיהן ליום 30 בספטמבר 2025
הסכם מימון אתגל	אתגל תחנות כוח ש.מ.	תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים חוץ- בנקאיים	כ- 570,000,000 ש"ח	434,680,000 ש"ח	הלוואות שיימשכו ממסגרות החוב הבכיר לטובת ההקמה תוחזרה בעד 38 פירעונות קרן חצי שנתיים אשר יחולו במרץ וספטמבר. החזר הקרן של ההלוואות יחלו כ-6 עד 12 חודשים ממועד תחילת ההפעלה המסחרית, ובכל מקרה לא יאוחר מספטמבר 2024.	שיעור ריבית זמן ארוך צמוד מדד המחושב על פי מוצע משוקלל של אג"ח ממשלתיות צמודות בעלות מח"מ 88 שנים בתוספת מרווח של 2-3% ממועד ההפעלה המסחרית.	לטובת הבטחת פירעון ההלוואה למלווי החוב הבכיר מספר בטוחות, וביניהן: - שיעבוד ראשון קבוע על כל נכסי הפרויקט - קרן לשירות החוב לערבות בנקאית בגובה תשלום חצי שנתי אשר יועמדו בתקופת ההפעלה - זכות חזרה מוגבלת לבעלים בקרוב תרחישים מסוימים.	<b>יחס כיסוי להפרה:</b> 1.05. <b>יחס כיסוי למשיכת שכבה הנוספת</b> (24 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית): 1.23 <b>יחס כיסוי לחלוקה:</b> 1.20 יחס הכיסוי מחושב כיחס שבין (1) התזרים הפנוי לשירות החוב ו-(2) שירות החוב, והכל לתקופה של 12 חודשים. <b>דירוג אשראי:</b> שמירה על דירוג אשראי של לפחות דירוג השקעה. ירידה של הדירוג לרמה של פחות מדירוג השקעה תביא הפרה של הסכם המימון. למועד הדוח דירוג האשראי של הפרויקט עומד ברמה המינימלית הנדרשת. למועד הדוח הפרויקט החל הפעלה מסחרית ב-20 במאי, 2025 ולפיכך בחינת אמות המידה טרם החלה מאחר ולא חלפה שנה מהפעלה מסחרית.
הסכם מימון צאלים (כולל הרחבת צאלים)	שניאור צאלים ש.מ.	תאגידים חוץ בנקאיים	כ- 510,000,000 ש"ח; כ- 110,000,000 ש"ח במסגרת הגדלת מינוף כ- 85,000,000 ש"ח עבור הרחבת צאלים	589,065,000 ש"ח	מועד הפרעון הסופי של מסגרת החוב הבכיר לפרויקט צאלים - שנת 2038; מועד הפרעון הסופי של מסגרת הגדלת המינוף - 36 תשלומי קרן וריבית החל מ- 30.03.2020; מועד הפרעון הסופי של מסגרת הרחבת צאלים - שנת 2044.	<b>החוב הבכיר:</b> שיעור ריבית זמן ארוך צמוד מדד המחושב על פי מוצע משוקלל של אג"ח ממשלתיות צמודות בעלות המח"מ הרלוונטי בתוספת מרווח של 2-3% עד תום 24 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית. <b>הגדלת מינוף:</b> 2-3% צמוד מדד <b>הרחבת צאלים:</b> 2.5%-3.5% צמוד מדד	לטובת הבטחת פירעון ההלוואה למלווי החוב הבכיר מספר בטוחות, וביניהן: - שיעבוד ראשון קבוע על כל נכסי הפרויקט - קרן לשירות החוב לערבות בנקאית בגובה תשלום חצי שנתי אשר יועמדו בתקופת ההפעלה - זכות חזרה מוגבלת לבעלים בקרוב תרחישים מסוימים.	<b>יחס כיסוי להפרה:</b> 1.10 <b>יחס כיסוי לחלוקה:</b> 1.20 יחס הכיסוי מחושב כיחס שבין (1) התזרים הפנוי לשירות החוב ו-(2) שירות החוב, והכל לתקופה של 12 חודשים. למועד הדוח תוצאת חישוב יחס הכיסוי האמור היא 1.2. <b>דירוג אשראי:</b> שמירה על דירוג אשראי של לפחות דירוג A3. ירידה של הדירוג לרמה של פחות מדירוג A3 תביא הפרה של הסכם המימון. למועד הדוח דירוג האשראי של הפרויקט עומד ברמה המינימלית הנדרשת.

ההלוואה	הלווה	מלווה	היקף מסגרת האשראי	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	מועדי החזר ההלוואה	ריבית והצמדה	בטוחות	מגבלות ואמות מידה פיננסיות, אופן חישובן ותוצאותיהן ליום 30 בספטמבר 2025
הלוואה לזמן ארוך בפרויקט Brazoria West Solar Project LLC <sup>10</sup>	Brazoria West Solar Project LLC	תאגידים בנקאיים	275,354,355 ש"ח	273,000,000 ש"ח <sup>11</sup>	ההלוואה תעמוד למשך 5 שנים החל מיום 16 בנובמבר 2022, כאשר מועד הפירעון הסופי הינו בחודש נובמבר 2027.	ריבית משתנה על בסיס sofer, בתוספת מרווח שהינו בטווח שבין 2.3%-ל-3.3%.	שיעבוד על כלל נכסי חברת הפרויקט	<b>יחס הכיסוי המינימלי לשירות החוב לא יפחת מ-1:1.2.</b> ה-DSCR ייבדק מדי רבעון בהתבסס על 12 החודשים האחרונים שהסתיימו במועד הבדיקה, ומחושב כיחס בין תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הזמין לכיסוי שירות החוב לתקופה, לסין סך שירות החוב המתוכנן לתקופה זו. למועד הדוח תוצאת חישוב יחס הכיסוי האמור היא 0.98.
								<b>מחיר מכירה ממוצע מינימלי (ARP)</b> של חשמל בפרויקט של לא פחות מ-29.606\$ למגה-וואט שעה (MWh). ה- ARP מוגדר כ-MWh/\$ של סך המכירות בגין יצור חשמל שהתקבלו בפרויקט במהלך 12 החודשים האחרונים שהסתיימו במועד הבדיקה, אשר נבדק מדי רבעון, החל מ- 12 חודשים לפחות לאחר תחילת תקופת ההלוואה. החברה עומדת במחיר מכירה ממוצע מינימלי של \$18.16 לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בספטמבר 2025.

ההלוואה	הלווה	מלווה	היקף מסגרת האשראי	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	מועדי החזר ההלוואה	ריבית והצמדה	בטוחות	מגבלות ואמות מידה פיננסיות, אופן חישובן ותוצאותיהן ליום 30 בספטמבר 2025
הלוואה לזמן ארוך צבר פרוייקטים	שיכון ובינוי אנרגיה חשמל סולארי מודל שוק שותפות מוגבלת	תאגידים בנקאיים	797,000,00 ש"ח	168,405,000 ש"ח	מסגרת חוב בכיר לזמן ארוך - קרן וריבית משולמים פעמיים בשנה על בסיס לוח סילוקין מגולף, בהתאם לצרכי התפעול והתחזוקה של צבר הפרוייקטים, ומשקפים את יחסי הכיסוי שהוסכמו בין הלווה לבין הבנק.	מסגרת חוב בכיר לזמן ארוך - ריבית אג"ח ממשלתית בריבית קבועה צמודה למדד בתוספת מרווח בטווח של 2.7% - 1.7%.	לטובת הבטחת פירעון ההלוואה למלווי החוב הבכיר מספר בטוחות, וביניהן: - שיעבוד ראשון קבוע על כל נכסי הפרוייקט ושעבוד על החזקות וזכויות בחברות הפרוייקט ובלווה (לרבות הזכות לקבלת התקבולים מהפרוייקט). - זכות חזרה מוגבלת לבעלים בקרוב תרחישים מסוימים. - באשר למסגרת מימון גישור להון העצמי - ערבות בנקאית אוטונומית בגובה מלוא סכום ההלוואה	יחס כיסוי לעילת פרעון מידי - ADSCR היסטורי מאוחד ל- 12 החודשים האחרונים שקדמו למועד החישוב, ADSCR חזוי מינימאלי מאוחד ו-LLCR מינימאלי מאוחד, קטנים מ- 1.05.  יחס כיסוי לביצוע חלוקות - ADSCR היסטורי מאוחד ל- 12 החודשים האחרונים שקדמו למועד החישוב, ADSCR חזוי מינימאלי מאוחד ו-LLCR מינימאלי מאוחד, לא יפחתו מ- 1.15 במהלך 7 שנות ההפעלה הראשונות, מ- 1.17 בין שנה 8 לשנה 12 ומ- 1.20 משנה 13 ואילך.  למועד הדוח בחינת אמות המידה טרם החלה.



# פרק ב'

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים  
לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025  
(בלתי מבוקרים)

שיכון  
בינוי  
אנרגיה





סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

תאריך: 16 בנובמבר 2025

לכבוד  
הדירקטוריון של  
שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ ("החברה")  
הירדן 1 א', קריית שדה התעופה

א.ג.ג,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ מחודש אוגוסט  
2025**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2025 של החברה, וכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו מעת לעת:

1. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 16 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 16 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

סומך חייקין  
רואי חשבון

## תוכן העניינים

3	דוח סקירה של רואה החשבון
4	תמצית דוחות על המצב הכספי מאוחדים ביניים
6	תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים ביניים
7	תמצית דוחות על הרווח הפסד הכולל מאוחדים ביניים
8	תמצית דוחות על השינויים בהון מאוחדים ביניים
10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים ביניים
12	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". וכן הם אחראים לעריכה והצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ- 52,027 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 וחלקה של הקבוצה בהפסדה הינו כ- (11,095) אלפי ש"ח וכ- (9,424) אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוסס על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהוים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

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

סומך חייקין  
רואי חשבון

16 בנובמבר 2025

## תמצית דוחות על המצב הכספי מאוחדים ביניים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	ביאור	
				<b>נכסים</b>
248,655	182,781	266,595		מזומנים ושווי מזומנים
101,086	108,107	110,602		פקדונות מוגבלים
25,854	39,484	82,615		לקוחות - הכנסות לקבל
50,680	57,305	69,556		חייבים ואחרים
39,577	39,159	42,165		חלויות שוטפות של נכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון
5,874	5,662	4,784	6	מכשירים פיננסיים נגזרים
58,603	66,014	47,882	6	חלויות שוטפות הלוואות לחברות מוחזקות
-	-	65,152	(ג)4	נכסים המוחזקים למכירה
2,000	1,889	581		נכסי מס שוטפים
<b>532,329</b>	<b>500,401</b>	<b>689,932</b>		<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>
				השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
930,342	738,625	780,201	8	הלוואות לחברות מוחזקות
516,021	508,950	465,726	6	פקדונות מוגבלים
28,824	34,693	1,477		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
2,637,942	2,556,066	2,878,612	7	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
5,131	5,212	2,857		מכשירים פיננסיים נגזרים
37,054	27,191	27,003	6	יתרות חובה לזמן ארוך
3,711	3,607	11,302		נכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון
704,578	712,177	690,134		
<b>4,863,603</b>	<b>4,586,521</b>	<b>4,857,312</b>		<b>סך הכל נכסים בלתי שוטפים</b>
<b>5,395,932</b>	<b>5,086,922</b>	<b>5,547,244</b>		<b>סך הכל נכסים</b>

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## תמצית דוחות על המצב הכספי מאוחדים ביניים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	ביאור	
<b>התחייבויות</b>				
285,914	145,241	138,390	9	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים
75,000	75,000	75,000	(ג)9	חלות שוטפת אגרות חוב
80,275	34,922	192,828		ספקים ונותני שירותים
5,384	4,902	4,981		הטבות לעובדים לזמן קצר
37,465	36,306	94,439		זכאים ויתרות זכות
4,675	2,752	10,625	10	זכאים ויתרות זכות - מבעל שליטה
60,387	62,098	54,744		התחייבות לא פיננסית בגין שותף מס
396	189	13,636	6	התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים
549,496	361,410	584,643		<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>
1,859,829	1,864,443	2,087,871	9	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
26,018	26,248	25,752		הפרשה לפירוק ושקום
5,436	6,964	6,721	6	התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים
119,250	136,005	67,105		התחייבות לא פיננסית בגין שותף מס
222,280	172,659	215,146		התחייבויות מסים נדחים
670,618	670,437	851,561	(ג)9	אגרות חוב, נטו
1,345	1,208	2,175	8	עודף הפסדים שנצברו על עלות ההשקעה ויתרת זכות נדחית בחברות מוחזקות
2,904,776	2,877,964	3,256,331		<b>סך הכל התחייבויות בלתי שוטפות</b>
3,454,272	3,239,374	3,840,974		<b>סך הכל התחייבויות</b>
<b>הון</b>				
916,855	916,855	916,862		הון מניות
665,815	665,799	668,771		פרמיה על מניות
139,448	205,228	1,194		יתרת רווח
219,897	59,971	119,634		קרנות
1,942,015	1,847,853	1,706,461		<b>סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
(355)	(305)	(191)		זכויות שאינן מקנות שליטה
5,395,932	5,086,922	5,547,244		<b>סך הכל התחייבויות והון</b>

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סמנכ"ל כספים עומר ארז	מנכ"ל יובל סקורניק	יו"ר דירקטוריון עמית בירמן	16 בנובמבר, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	-----------------------	-------------------------------	--

## תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
190,420 (171,164)	85,457 (84,098)	103,974 (84,695)	153,636 (131,540)	205,609 (166,222)	הכנסות ממכירות ומתן שירותים עלות המכירות ומתן השירותים
19,256 (81,722)	1,359 (21,019)	19,279 (18,039)	22,096 (57,912)	39,387 (57,960)	<b>רווח גולמי</b> הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
250,856 78,182 (24,061)	89,377 16,819 -	(23,303) 17,917 (31,349)	251,395 51,441 (20,910)	(32,374) 57,156 (55,893)	הכנסות אחרות הוצאות אחרות
242,511	86,536	(35,495)	246,110	(49,684)	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
172,486 (178,881) (6,395)	60,856 (31,833) 29,022	48,081 (94,545) (46,464)	164,470 (110,830) 53,640	130,478 (199,897) (69,419)	הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
236,116 (63,407)	115,558 (25,895)	(81,959) (8,994)	299,750 (61,211)	(119,103) (18,987)	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b> הוצאות מסים על ההכנסה
172,709	89,663	(90,953)	238,539	(138,090)	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
<b>מיוחס ל:</b>					
172,787 (78)	89,667 (4)	(90,937) (16)	238,567 (28)	(137,431) (659)	בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
172,709	89,663	(90,953)	238,539	(138,090)	<b>רווח (הפסד) נקי לתקופה</b>
0.19	0.1	(0.1)	0.26	(0.15)	<b>רווח (הפסד) בסיסי למניה - בש"ח</b>
0.19	0.1	(0.1)	0.26	(0.15)	<b>רווח (הפסד) מדולל למניה - בש"ח</b>

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
172,709	89,663	(90,953)	238,539	(138,090)	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
					<b>רווח (הפסד) כולל אחר</b>
					<b>שלאחר ההכרה לראשונה</b>
					<b>במסגרת הרווח הכולל</b>
					<b>יועברו לרווח והפסד</b>
					החלק האפקטיבי של השינוי
					בשווי ההוגן של גידור תזרימי
					מזומנים
2,647	(16,641)	(3,891)	(6,044)	(21,395)	הפרשי תרגום מטבע חוץ
5,902	(3,813)	(6,139)	4,940	(43,534)	בגין פעילות חוץ
					חלק הקבוצה ברווח (הפסד)
					כולל אחר של חברה מוחזקת
					המטופלת לפי שיטת השווי
					המאזני
					<b>רווח כולל אחר שהועבר</b>
					<b>לרווח והפסד</b>
					החלק האפקטיבי של השינוי
					בשווי הוגן של גידור תזרימי
					מזומנים שהועבר לרווח
					והפסד
-	-	-	-	457	
92,839	(82,727)	15,806	(66,843)	(98,049)	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל</b>
					<b>אחר</b>
265,548	6,936	(75,147)	171,696	(236,139)	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל</b>
					<b>לתקופה</b>
265,626	6,940	(75,131)	171,724	(235,480)	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל</b>
					<b>מיוחס ל:</b>
					בעלים של החברה
(78)	(4)	(16)	(28)	(659)	זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**תמצית דוחות על השינויים בהון מאוחדים ביניים**

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן תרגום של פעילויות חוץ	תשלום מבוסס מניות	יתרת עודפים	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
<b>אלפי ₪</b>								
916,855	665,815	137,390	27,742	47,324	7,441	139,448	(355)	1,941,660
-	-	-	-	-	-	(137,431)	(659)	(138,090)
-	-	-	(54,515)	(43,534)	-	-	-	(98,049)
7	2,956	-	-	-	(2,963)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(823)	823	-
-	-	-	-	-	749	-	-	749
916,862	668,771	137,390	(26,773)	3,790	5,227	1,194	(191)	1,706,270

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)  
 הפסד לתקופה  
 הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס  
 הנפקת מניות רגילות  
 רכישת זכויות המקנות שליטה  
 תשלום מבוסס מניות

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן תרגום של פעילויות חוץ	תשלום מבוסס מניות	יתרת עודפים	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
<b>אלפי ₪</b>								
916,852	665,559	137,390	(59,195)	41,422	6,061	(33,339)	(277)	1,674,473
-	-	-	-	-	-	238,567	(28)	238,539
-	-	-	(71,783)	4,940	-	-	-	(66,843)
3	240	-	-	-	(243)	-	-	-
-	-	-	-	-	1,379	-	-	1,379
916,852	665,559	137,390	(52,064)	50,175	7,085	115,561	(301)	1,840,257

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)  
 רווח (הפסד) לתקופה  
 רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס  
 הנפקת מניות רגילה  
 תשלום מבוסס מניות

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן תרגום של פעילויות חוץ	תשלום מבוסס מניות	יתרת עודפים	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
<b>אלפי ₪</b>								
916,856	665,846	137,390	(48,718)	9,929	7,777	92,954	(998)	1,781,036
-	-	-	-	-	-	(90,937)	(16)	(90,953)
-	-	-	21,945	(6,139)	-	-	-	15,806
6	2,925	-	-	-	(2,931)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(823)	823	-
-	-	-	-	-	381	-	-	381
916,862	668,771	137,390	(26,773)	3,790	5,227	1,194	(191)	1,706,270

יתרה ליום 1 ביולי 2025 (בלתי מבוקר)  
 הפסד לתקופה  
 רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס  
 הנפקת מניות רגילות  
 רכישת זכויות המקנות שליטה  
 תשלום מבוסס מניות

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת עודפים	תשלום מבוסס מניות	קרן תרגום של פעילויות חוץ	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
<b>אלפי ש"ח</b>									
1,840,257	(301)	115,561	7,085	50,175	(52,064)	137,390	665,559	916,852	<b>יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)</b>
89,663	(4)	89,667	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לתקופה
(82,727)	-	-	-	(3,813)	(78,914)	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
-	-	-	(243)	-	-	-	240	3	הנפקת מניות רגילות
355	-	-	355	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,847,548	(305)	205,228	7,197	46,362	(130,978)	137,390	665,799	916,855	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)</b>

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת עודפים	תשלום מבוסס מניות	קרן תרגום של פעילויות חוץ	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
<b>אלפי ש"ח</b>									
1,674,473	(277)	(33,339)	6,061	41,422	(59,195)	137,390	665,559	916,852	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)</b>
172,709	(78)	172,787	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לתקופה
92,839	-	-	-	5,902	86,937	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
-	-	-	(259)	-	-	-	256	3	הנפקת מניות רגילות
1,639	-	-	1,639	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,941,660	(355)	139,448	7,441	47,324	27,742	137,390	665,815	916,855	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)</b>

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## תמצית דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	2024	2024	2025	2024		2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
172,709	89,663	(90,953)	238,539	(138,090)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b> רווח (הפסד) לתקופה התאמות בגין:	
57,715	15,230	24,783	43,814	58,371	פחת והפחתות	
24,061	-	31,362	20,910	54,912	הוצאות אחרות, נטו	
(250,856)	(89,377)	23,303	(251,395)	32,374	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות	
(73,450)	(16,646)	(15,090)	(51,040)	(48,599)	הכנסות אחרות בגין שותף מס	
63,407	25,895	8,994	61,211	18,987	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה	
6,395	(29,022)	46,464	(53,640)	69,419	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	
(172,728)	(93,920)	119,816	(230,140)	185,464		
(10,711)	2,757	(12,141)	(24,273)	(57,311)	שינוי בלקוחות	
5,006	(283)	(9,271)	2,629	(11,060)	שינוי בחייבים ואחרים	
26,219	5,363	(6,747)	13,176	(27,416)	שינוי בספקים ונותני שרותים	
(7,988)	(6,090)	17,820	(11,684)	31,281	שינוי בזכאים ויתרות זכות	
(428)	779	(169)	(1,195)	448	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים	
195,327	17,115	750	174,404	27,005	קבלת דיבידנדים ומשיכת רווחים מיישויות מוחזקות	
(819)	51	(9,746)	(708)	(9,758)	מס הכנסה ששולם	
-	-	-	-	1,437	מס הכנסה שהתקבל	
206,587	15,435	9,358	160,748	2,000	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	

**הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

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

(432,464)	(120,206)	(57,467)	(354,071)	(179,215)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b> השקעה ברכוש קבוע
(*)13,665	18,200	-	18,200	12,702	החזר בגין דמי היוון (ראה ביאור 4(7))
44,877	2,592	1,729	33,594	17,490	שינוי בפקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
(*)57,339	43,554	7,594	50,503	16,330	ריבית שהתקבלה
(995)	(265)	(1,776)	(424)	(2,985)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
10,278	-	15,018	10,278	25,770	פירעון הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
34,736	8,786	8,590	26,103	25,499	נכס חוזה בגין הסדרי זיכיון - ריבית שהתקבלה
37,338	12,517	13,337	30,888	33,269	נכס חוזה בגין הסדרי זיכיון - פירעון
(28,842)	-	(4,631)	-	(13,480)	השקעה בחברה כלולה
(5,945)	-	-	-	-	רכישת חברות בנות
15,424	2,265	(1,659)	15,044	596	סילוק השקעות בנגזרים, נטו
(254,589)	(32,557)	(19,265)	(169,885)	(64,024)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
260,534	58,767	194,452	112,951	259,550	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b> קבלת הלוואות לזמן ארוך וקצר
(49,337)	(26,357)	(205,252)	(47,429)	(246,482)	מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	-	-	(75,000)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	255,355	-	255,355	פירעון קרן אגרות חוב
(132,961)	(19,460)	(37,670)	(96,073)	(104,386)	הנפקת אגרות חוב סדרה ב', נטו
(9,933)	(879)	(2,281)	(6,515)	(7,226)	ריבית ששולמה
68,303	12,071	204,604	(37,066)	81,811	פירעון התחייבות בגין חכירה
20,301	(5,051)	194,698	(46,203)	19,787	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(104)	211	(572)	526	(1,847)	<b>גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים</b> <b>השפעת תנודות שער חליפין על המזומן</b>
228,458	187,621	72,469	228,458	248,655	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
248,655	182,781	266,595	182,781	266,595	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
35,642	11,462	140,134	11,462	140,134	<b>מידע נוסף - פעילות השקעה ומימון שאינה במזומן</b> רכוש קבוע כנגד אשראי ספקים

**הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

(\*) סווג מחדש.

## ביאור 1 – כללי

### א. הישות המדווחת

שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית הינה רחוב הירדן 1א', איירפורט סיטי. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות (לרבות שותפויות) המאוחדות שלה וכן את זכויות הקבוצה בחברות (לרבות שותפויות) כלולות ובישויות בשליטה משותפת (להלן יחד: "הקבוצה"). החברה הינה חברה ציבורית אשר מניויתיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") והיא נשלטת על ידי שיכון ובינוי בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה (להלן: "חברת האם").

### ב. פעילות הקבוצה כוללת:

1. ייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, מימון, הקמה, ניהול, תפעול ותחזוקה של פרויקטים פוטו-וולטאים ומערכות אגירה, וכן ייצור חשמל ומכירתו בישראל.
2. ייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, מימון, הקמה, ניהול, תפעול ותחזוקה של פרויקטים לייצור חשמל באמצעות גז טבעי.
3. ייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, מימון, הקמה, ניהול, תפעול ותחזוקה של פרויקט תרמו-סולארי.
4. ייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, מימון, הקמה וניהול של פרויקטים פוטו-וולטאים ומערכות אגירה בארצות הברית.

### ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה –

1. החברה – שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ.
2. חברות מאוחדות/ חברות בנות – חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.
3. חברות מוחזקות – חברות מאוחדות, לרבות שותפויות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
4. בעלי עניין – כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
5. צד קשור – כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
6. הדוחות השנתיים – הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

המונח "חברות בקבוצת שיכון ובינוי" בדוחות כספיים אלה, מתייחס לחברת האם או לחברות מוחזקות שלה.

### ד. השפעת מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" והוכרז מצב מלחמה בישראל. בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם בתיווך ארה"ב ומדינות נוספות, המבוסס על תוכנית 21 הנקודות של נשיא ארה"ב, ואשר הביא במסגרת השלב הראשון שלו לשחרור כלל החטופים שנותרו בחיים וכן לשחרור חלקי של החטופים שאינם בין החיים, לצד הסכמות עקרוניות על הפסקת אש בעזה ועל הוצאתם לפועל של הסדרים הומניטריים. במקביל להפסקת האש כאמור, פסקו למועד הדוח התקפות על מדינת ישראל מכיוון תימן. למועד הדוח, נשמרת הפסקת האש כאמור אולם טרם התברר האם הפסקת האש תימשך ולכמה זמן ואופן יישום השלבים הבאים בהסכם כאמור.

בחודש יוני 2025, פתחה מדינת ישראל בעימות ישיר מול איראן במסגרת מבצע "עם כלביא" (להלן: "המבצע"), כאשר עם פתיחתו הכריזה מדינת ישראל על מצב מיוחד בעורף וסגירת המרחב האווירי שלה. בהתאם לכך במהלך המבצע הושבתה פעילותם של חלק ממאגרי הגז, ובין היתר כתוצאה מכך חלק מיחידות הייצור בתחנות כוח רמת חובב וחגיית מזרח לא הועמסו וחלק הועמסו בהיקף נמוך באמצעות סולר במקום גז. למועד הדוחות ולמיטב ידיעת החברה, למבצע ולהכרזת המצב המיוחד בעורף כאמור לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה, ובכלל זאת כל מתקני ייצור החשמל היו זמינים והופעלו בהתאם להנחיות מנהל המערכת, כאשר פעילות התפעול והתחזוקה התבצעה במשמרות.

למועד הדוח, לא ניכרה השפעה מהותית של המלחמה על תוצאותיה הכספיות, כאשר למועד אישור הדוח כלל המתקנים של הקבוצה בהפעלה מסחרית בישראל פועלים כסדרם וללא פגיעה משמעותית.

## ה. השפעת האינפלציה ועליית הריבית

בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של כ- 3% (בתשעת החודשים המקבילים אשתקד מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של כ- 4%).

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לקבוצה עודף התחייבויות על נכסים הצמודים למדד המחירים לצרכן בסך של כ-447 מיליון ש"ח.

ככלל קיימת הלימה בין ההצמדה של ההכנסות מייצור חשמל והסכמי הביצוע של הפרויקטים הקבלניים למחירי התשומות בעלות ייצור חשמל בפרויקטים אלה. להערכת החברה לעליית מדד המחירים לצרכן אין השפעה מהותית על רווחיות פרויקטים אלה.

החברה מציגה ומודדת את הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני עם לוח סילוקין לא קבוע בשווי הוגן, בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS9). הערכות השווי של הלוואות מושפעות הן מעקום הריביות והן מעקום המדד למחירים לצרכן, כאשר העקומים עולים, שווי הלוואות יורדות וכפועל יוצא החברה מכירה בהוצאות מימון ברווח והפסד. להרחבה ראה ביאור 6 בדבר מכשירים פיננסיים, לעניין ההשפעה על הלוואות לחברות מוחזקות אשר נמדדות בשווי הוגן.

### 1. עונתיות

הכנסות ממכירת חשמל של הקבוצה מושפעות מעונתיות בשל שינויים בתנאי מזג האוויר במהלך השנה. קרינת השמש בעונות השונות משפיעה על תפוקת המערכות הפוטו-וולטאיות, בחודשי הקיץ, בהם הקרינה גבוהה תפוקת המערכות עולה. בחודשי החורף בהם רמת הקרינה נמוכה יחסית, תפוקת המערכות יורדת. בהתאם לכך, הרבעון הראשון והרביעי בכל שנה נחשבים רבעונים עם תפוקה נמוכה יחסית בעוד הרבעון השני והשלישי הינם בעלי תפוקה גבוהה.

## ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

### א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הבינניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "דוחות הביניים" או "הדוחות הכספיים") נערכה בהתאם ל- IAS 34 ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, אשר פורסמו ביום 18 במרץ 2025 (לעיל ולהלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, תמצית הדוחות הכספיים בינניים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תמצית הדוחות הכספיים בינניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 בנובמבר 2025.

### ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בהתאם ל- IFRS בעריכת דוחות הביניים, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות השנתיים.

## ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בדוחות ביניים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות השנתיים.

## ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח

### א. תגמול הוני למנכ"ל

ביום 27 באפריל 2025 החליט דירקטוריון החברה למנות את מר יובל סקורניק למנכ"ל החברה, נוסף על תפקידו כסמנכ"ל פיתוח עסקי (יצוין, כי החל מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד האמור, מר סקורניק כיהן בנוסף על תפקידו כסמנכ"ל פיתוח עסקי גם כממלא מקום מנכ"ל ומשנה למנכ"ל). באותו מועד, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, תנאי כהונה והעסקה למנכ"ל בהתאם לתקנה 21ב1(ג) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, הכוללים תגמול קבוע, תנאים נלווים, מענקים שנתיים ותגמול הוני, אשר תואמים את מדיניות התגמול של החברה ואינם מטיבים לעומת תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל הקודם, כפי שתוארו בתשקיף הצעת ניירות הערך של החברה לראשונה מיום 27 ביולי 2022, או שאין שינוי של ממש בתנאים בין שתי ההתקשרויות ובשאר הנסיבות הצריכות לעניין.

בהתאם לתנאי הכהונה וההעסקה שאושרו כאמור, המנכ"ל זכאי לשכר חודשי בסך של 100,000 ש"ח (ברוטו), החל מתחילת כהונתו כממלא מקום מנכ"ל ביום 1 בינואר 2025, שיעודכן אחת לשנה ביום 1 בינואר לפי עליית המדד ביחס למדד שפורסם בחודש אפריל 2025. בנוסף, החל מאותו מועד, המנכ"ל זכאי לתנאים נלווים, ביניהם הפרשות להסדר פנסיוני, ימי חופשה ומחלה, דמי הבראה, העמדת רכב וכן כיסוי הוצאות רכב (כולל אחזקה ודלק) ותנאים נלווים נוספים. המנכ"ל והחברה יהיו רשאים לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בכתב של 90 ימים. כמו כן, נקבע כי במועד סיום עבודתו, יהיה זכאי המנכ"ל לדמי הסתגלות בגובה 4 פעמים השכר החודשי (ללא שווי התנאים הנלווים). בנוסף, המנכ"ל יהיה זכאי לפיצויי פיטורים, כך שההפקדות והניכויים הפנסיוניים בפועל של החברה כמעסיק יבואו במקום פיצויי הפיטורים המגיעים למנכ"ל בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963.

כמו כן, בגין כהונתו בשנת 2025 ואילך המנכ"ל עשוי להיות זכאי למענק שנתי בגובה של עד 9 משכורות חודשיות, עליו תחולנה הוראות מדיניות התגמול ובכלל זה הוא יהיה כפוף להתקיימות תנאי הסף לתשלום מענקים הקבוע במדיניות התגמול. המענק השנתי כולל: רכיב בגובה של עד 6 משכורות חודשיות שיקבע על פי מידת העמידה ביעדים ביצועיים או פיננסיים מדידים, שיקבעו בסמוך לאחר תחילת כל שנה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, וכן רכיב מענק בגובה של עד 3 משכורות שיקבע על פי הערכה אישית של המנכ"ל על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. במקרה של אי התקיימות תנאי הסף ועדת התגמול והדירקטוריון יוכלו לאשר למנכ"ל מענק שנתי על פי הערכה אישית בגובה של עד 3 משכורות חודשיות.

במסגרת זו אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול להעניק למנכ"ל 1,896,584 כתבי אופציה, הניתנים למימוש למניות החברה, בתנאים ובשווי הוגן של כ-2 מיליון ש"ח נכון למועד אישור הדירקטוריון. ביום 14 במאי 2025 אישרה הבורסה את הרישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש האופציות שהוחלט להעניק למנכ"ל וביום 3 ביולי 2025 חתמו המנכ"ל והחברה על מכתב הענקת האופציות והענקתן למנכ"ל הושלמה.

### ב. מתקנים לייצור חשמל PV (בשילוב אגירה) - תדהר ונתיב העשרה

בהמשך לביאור 12א(ג) לדוחות השנתיים בקשר עם הקמת מתקנים לייצור חשמל PV בשילוב אגירה, ביום 29 באפריל 2025 התקבל אישור הפעלה מסחרית לפרויקט תדהר וביום 30 במאי 2025 התקבל אישור הפעלה מסחרית לפרויקט נתיב העשרה. החברות הייעודיות של הפרויקטים האמורים גם התקשרו עם תאגיד ייעודי בעל רישיון לאספקת חשמל המוחזק במלואו על ידי החברה (להלן: "המספק") בהסכמים לרכישת חשמל, לפיו המספק ירכוש את מלוא החשמל אשר מיוצר בפרויקטים (כאשר המספק מוכר את החשמל לצדדי ג' עימם התקשר). נכון למועד החיבור, סך עלויות הקמה של הפרויקטים הסתכמו לסך של כ-185 מיליון ש"ח. לפרטים אודות הסגירה הפיננסית ראו סעיף יא.

### ג. פרויקט רמת בקע

ביום 25 במאי 2025 החברה חתמה עם קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן: "עזריאלי") על מסמך עקרונות הכולל עסקה משולבת למכירת 50% מהזכויות בפרויקט להקמת מתקן סולארי בעל הספק צפוי (לא סופי) של כ-112 מגה-וואט (DC), לרבות שילוב רכיבי אגירת אנרגיה בקיבולת אפקטיבית צפויה (לא סופית) של כ-784 מגה וואט שעה, באזור רמת בקע בשטח של כ-847 דונם אשר נמצא בשלב יזום ואשר הפעלתו המסחרית צפויה להתרחש בשנת 2028; מכירת כלל החשמל שייוצר

וויאגר במתקן לתאגיד המוחזק במלואו על ידי החברה, שהינו מספק ווירטואלי בעל רישיון לאספקת חשמל מספק (להלן: "המספק"); וכן מכירת כלל החשמל אותו ירכוש המספק מהמתקן כאמור (וכן כלל הזכויות בקשר עם תעודות ירוקות ו/או זכאות להטבות בגין הפחתת פליטות) לעזריאלי, למשך כל תקופת ההפעלה המסחרית של המתקן.

בהתאם למסמך העקרונות, בתמורה למכירת 50% מהזכויות בפרויקט, תהיה החברה זכאית לקבל החזר בשיעור של 50% מסך עלויות הייזום שהוציאה שהשקיעה החברה בקשר עם הפרויקט עד כה וכן לקבל תמורה נוספת, בהתאם למנגנונים שסוכמו בין הצדדים, בכפוף לתנאים, לתקופות ולאבני דרך שנקבעו במסמך העקרונות וייקבעו גם בהסכם המפורט האמור להלן.

במסגרת העסקה כאמור תועברנה לעזריאלי 50% מהזכויות הכלכליות וזכויות הניהול והשליטה בתאגיד משותף אשר יחזיק בפרויקט (להלן בסעיף זה: "התאגיד המשותף"). בהסכם המפורט תיכללנה הוראות מקובלות, בין היתר, בקשר למצבים בהם החזקות הצדדים תהיינה שונות מ-50% לכל צד, בקשר להעמדת ההון העצמי שיידרש לפרויקט, בקשר להמחאת זכויות בתאגיד המשותף ובקשר להתמודדות עם "מבוי סתום" (dead lock).

עוד נקבע במסמך העקרונות כי החברה ועזריאלי תישאנה באופן שווה בעלויות, בהוצאות, בהעמדת בטחונות, בהעמדת ההון העצמי וכן בסיכונים בקשר עם פיתוח הפרויקט, הקמתו והפעלתו וכן תהיינה זכאיות באופן שווה לרווחי הפרויקט בתקופת ההפעלה המסחרית; כמו כן, החברה תספק לתאגיד המשותף שירותי ניהול ייזום ופיתוח, שירותי הקמה (קבלן EPC) שירותי תפעול ואחזקה (קבלן O&M) ושירותי ניהול הפעילות השוטפת של התאגיד המשותף (Manager Asset) בתמורה לתשלומים נוספים לחברה אשר ייקבעו בהסכם המפורט.

בהתאם להוראות מסמך העקרונות, לא יאוחר ממועד הסגירה הפיננסית של הפרויקט, ייחתם הסכם לרכישת חשמל בין התאגיד המשותף לבין המספק למשך תקופה של 20 שנה או תום תקופת ההפעלה המסחרית של הפרויקט, לפי המוקדם (להלן בסעיף זה: "הסכם רכישת החשמל"). בנוסף, ייחתם הסכם לאספקת חשמל בין המספק לבין עזריאלי ו/או מי מטעמה, למשך תקופה זהה לתקופת הסכם רכישת החשמל, לפיו כל החשמל אשר ייוצר בפרויקט ויירכש על ידי המספק יימכר לעזריאלי (להלן בסעיף זה: "הסכם אספקת החשמל").

כל ההסדרים וההסכמות הינם בהתאם ובכפוף לעקרונות שסוכמו במסגרת מסמך העקרונות ולתנאים שייקבעו בהסכם מפורט, אשר ייחתם (ככל שייחתם) בתוך 120 (מאה ועשרים) ימים ממועד החתימה על מסמך העקרונות או כל מועד אחר עליו יסכימו הצדדים בכתב (להלן בסעיף זה: "ההסכם המפורט"). ככל שלא ייחתם ההסכם המפורט עד למועד האמור (או מועד אחר עליו יסכימו הצדדים), אזי יבוטל מסמך העקרונות מבלי שלצדדים תהיה טענה האחד כלפי השני. יצוין כי ביום 21 בספטמבר 2025 הוארך המועד לחתימה על הסכם מפורט ב-60 ימים נוספים. העסקה וכניסתו לתוקף של ההסכם המפורט בין הצדדים כפופות לתנאים מתלים כמקובל בעסקאות דומות, ובכלל כך קבלת אישורים רגולטוריים, לרבות אישור רשות מקרקעי ישראל להעברת זכויות לתאגיד המשותף ולהעברת מחצית הזכויות בתאגיד המשותף לעזריאלי (ככל שנדרש), ואישורים משפטיים שונים. להערכת החברה, השלמת העברת 50% מהזכויות הכלכליות וזכויות הניהול והשליטה בתאגיד המשותף לעזריאלי צפויה ברמה גבוהה להתרחש במהלך שנת 2026.

## ד. פרויקט אורים

בהמשך לאמור בביאור 19(א)(9) (י) לדוחות השנתיים בקשר לפרויקט להקמת מתקן סולארי במתח עליון בהספק מותקן צפוי של כ-102 מגה-וואט בשילוב קיבולת אגירה צפויה בהספק של כ-360 מגה-וואט שעה אשר עתיד לקום בשטח קיבוץ אורים (להלן בסעיף זה: "הפרויקט");

- א. ביום 4 ביוני 2025 התקבל בידי חברת הפרויקט אישור מרשות החשמל כי חברת הפרויקט עמדה בכל התנאים הנדרשים לצורך סגירה פיננסית של הפרויקט. הסגירה הפיננסית נעשתה במתווה של מימון בהון עצמי ובכוונת חברת הפרויקט להתקשר בעתיד עם גורם מממן לקבלת מימון חיצוני.
- ב. ביום 4 באוגוסט 2025 הוציאה חברת הפרויקט לקבלן המשנה עימו התקשרה להקמת התחמ"ש של הפרויקט, צו תחילת עבודות (NTP). ביום 7 בספטמבר 2025 החל הקבלן בהקמת התחמ"ש.
- ג. בקשר לרישום התחייבויות בגין נכס זכות שימוש ראה ביאור 9 (א) (4) הלוואות.

## ה. הסכם פשרה עם רשות המיסים

בהמשך לאמור בביאור 22(ג) לדוחות השנתיים בנוגע לשומת מס הכנסה לפי מיטב שפיטה לשנים 2018-2021 בסך כולל של כ-74 מיליוני ש"ח אשר קיבלה החברה מאת רשות המיסים, ביום 12 ביוני 2025 נחתם הסכם פשרה בין החברה ורשות

המיסים, לפיו, בין היתר, חבות המס לשנים האמורות תופחת ותעמוד על סך של 14 מיליוני ש"ח, כולל ריבית והצמדה, וזאת לשם סילוק כלל הסוגיות שהועלו בשומה באופן סופי ומוחלט ומבלי שמי מהצדדים מודה בטענה כלשהי מטענות הצד שכנגד. התשלום בוצע בתקופת הדוח. ללא השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

## 1. פעילות באירופה

בהמשך לביאור 19(א)7 לדוחות השנתיים בדבר פרויקט Simleu Silvaniei, למועד הדוחות הכספיים, שיעור ההשלמה של הפרויקט הינו בשיעור של כ-89%. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הפרויקט חובר לרשת החשמל ונמצא בשלב בדיקות הקבלה.

בהמשך לביאור 19(א)7 לדוחות השנתיים בדבר פרויקט Satu Mare, ביום 19 באוגוסט 2025 החלה הפעלתו המסחרית של הפרויקט (לאחר שקיבלה את רישיון הייצור הקבוע מרשות החשמל ברומניה (ANRE) ולאחר שהושלם רישום הפרויקט במאגר ייצרני החשמל אשר מנוהל על ידי מנהל המערכת ברומניה (Transelectrica)).

## 2. פרויקט אתגל

בהמשך לאמור בביאור 19(א) לדוחות השנתיים בדבר פרויקט אתגל, ביום 8 במאי 2025 הושלמו תיקון התקלה ובדיקות הטורבינה לאחר התיקון. ביום 20 במאי 2025 קיבלה שותפות אתגל רישיון יצור קבוע מרשות החשמל אשר אושר על ידי שר האנרגיה והחלה הפעלתו המסחרית של הפרויקט.

בקשר לבחינת ירידת ערך שהוכרה ב- 30 ביוני 2025 בפרויקט ראה ביאור 7 רכוש קבוע.

ביום 12 באוגוסט 2025, התקבלו החזרי הבלו של כ- 17.1 מיליון ש"ח בהתאם לסעיף 3(א)1 לצו הבלו על הדלק (פטור והישבון) השס"ה-2005, פטור מבלו על מילוי לראשונה מיכל דלק לגיבוי.

ביום 7 באוגוסט, 2025 מידרוג הוציאה את דירוג הפרויקט מבחינה (credit review), מותירה את הדירוג A1.il ומשנה את אופק הדירוג ליציב.

## ח. חייבים לזמן ארוך

בהמשך לאמור בביאור 14 לדוחות השנתיים, ביום 19 במרץ 2025 קיבלה החברה החזר מרשות מקרקעי ישראל בגין דמי היוון ששולמו עבור פרויקט בית הגדי, ההחזר הינו על סך של כ- 14,487 אלפי ש"ח מתוכו סך של כ- 1,783 אלפי ש"ח בגין ריבית והצמדה אשר הוכרו בדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות מימון.

## ט. פרויקט כביש 6

בהמשך לאמור בביאור 19(ח) לדוחות השנתיים, ביום 10 באפריל 2025 קיימה החברה פגישה עם המזמינה וגורמים נוספים הקשורים לפרויקט, במסגרתה נדונו, בין היתר, עמדת מנהל התכנון בנוגע לפרשנות לתמ"א 10/1 והשלכותיה על הפרויקט, אשר מגבילה את האפשרות לקדם את הפרויקט. ביום 14 במאי 2025 שלחה המזמינה לחברה מכתב בהמשך לפגישה האמורה אשר במסגרתו ציינה המזמינה כי עמדת מנהל התכנון בנוגע לפרשנות לתמ"א 10/1 והשלכותיה על הפרויקט הועברה לבחינתם של גורמים מטעם המדינה, לרבות נציגי החשב הכללי, וכי בהינתן שהנושא עדיין מצוי בבחינתם של הגורמים המוסמכים, ביקשה המזמינה מהחברה, בשלב זה, להקפיא לאלתר כל פעילות בקשר עם הפרויקט עד ליום 15 ביוני 2025 או עד להודעה חדשה, לפי המוקדם. בהמשך התקבלו מכתבים נוספים במסגרתם המזמינה ביקשה להאריך את הקפאת הפעילות עד ליום 16 בנובמבר 2025. ב 10 לנובמבר 2025 התקבלה התייחסות מנהל התכנון לעניין השפעת ההבהרה לתמ"א 10/1 על מחלפים שורק וניצני עוז. החברה בוחנת את ההתייחסות ומקיימת מגעים עם המזמינה באשר למשמעויות מכתב מנהל התכנון.

## י. דעכון מועדי תשלום של מנהל המערכת

ביום 1 בינואר 2025 פורסם ברשומות ונכנס לתוקף תיקון לאמות המידה שאושר על ידי רשות החשמל, אשר לפיו רשאי מנהל המערכת להאריך את תקופת הפקת החשבון אותו הוא שולח למספקים וליצרנים, אשר גרם לכך שבשנת 2025 נוצרה אצל כלל המספקים והיצרנים פער שלילי (חד פעמי) עקב אי התאמה בין מספר התקבולים לבין מספר התשלומים.

התיקון האמור, אשר חל ביחס לכלל הפרוייקטים המוחזקים על ידי החברה, הן באופן מלא והן על ידי חברות כוללות, צמצם (באופן חד פעמי) בשנת 2025 את היקפי חלוקות המזומנים אותם מחלקות החברות המוחזקות לחברה.

## יא. השלמת סגירה פיננסית של צבר פרויקטים

1. ביום 30 בספטמבר 2025, הושלמה הסגירה הפיננסית של צבר הכולל תשעה פרויקטים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית משולבי מערכות אגירה, בהספק מצרפי חזוי של כ-114 MWp והספק אגירה חזוי כולל של כ-MWh 481, המוחזקים (בעקיפין) על ידי החברה (שבעה באופן מלא, ושניים בשותפות (להלן בסעיף זה: "הפרוייקטים") או "צבר הפרוייקטים"), במסגרתה התקשר תאגיד המוחזק על ידי החברה בשיעור של 100% (בעקיפין) בהסכם לקבלת מימון במתכונת של מימון פרויקטלי בתנאים מקובלים לעסקאות מסוג זה על בסיס Non-Recourse, בסך כולל של עד 798 מיליוני ש"ח עבור כל צבר הפרוייקטים (להלן בסעיף זה: "הסכם המימון" ו-"ההלוואה", לפי העניין) עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן בסעיף זה: "הבנק"), כמפורט להלן. מתוך כלל צבר הפרוייקטים, שני פרויקטים החלו בהפעלה מסחרית במהלך החציון הראשון לשנת 2025 (להלן: "מקבץ א'") ושבעה פרויקטים צפויים להגיע להפעלה מסחרית בהדרגה במהלך השנים 2026 עד 2027 (להלן: "מקבץ ב").

## 2. להלן עיקרי התנאים של הסכם המימון:

א. מסגרת חוב בכיר לזמן ארוך בהיקף של כ-529 מיליוני ש"ח, הלוואות מכח מסגרת החוב הבכיר נושאות ריבית בשיעור של ריבית אג"ח ממשלתית בריבית קבוע צמודה למדד בתוספת מרווח הנע בין 1.7% ל-2.7% ההלוואה תיפרע בהתאם ללוח סילוקין שייקבע במועד המשיכה ותיפרע לכל המאוחר עד 20 שנה ממועד החיבור של הפרוייקט.

ב. מסגרות מע"מ ושירות חוב לזמן קצר בהיקף של כ-65 מיליוני ש"ח לצורך מימון עלויות המע"מ השוטפות במהלך תקופת ההקמה ומימון מחסור תזרימי לשירות חוב, הלוואות מכח מסגרת מע"מ ושירות חוב נושאות ריבית פריים בתוספת מרווח הנע בין 2.7%-3.7%.

ג. מסגרת מימון גישור לזמן קצר להון העצמי בהיקף של כ-203 אלפי ש"ח, הלוואות מכח מסגרת מימון גישור להון העצמי נושאות ריבית פריים בתוספת מרווח הנע בין מינוס 0.5% ל-0.5%. הלוואות יפרעו ביום 30 בספטמבר 2028.

ד. להבטחת אשראי כספי התחייבה החברה לעמוד בין היתר במגבלות ואמות המידה הפיננסיות כדלקמן:

1. יחס כיסוי למשיכה השכבה הנוספת (24 חודשים לאחר תאריך הפעלה): 1.25:1.00.
  2. יחס כיסוי להפרה: 1.05:1.00.
  3. יחס כיסוי לחלוקה: 1.15:1.00 למשך 7 שנות ההפעלה הראשונות, 1.17:1.00 בין השנה ה-8 לשנה ה-12 ו-1.20:1.00 משנה 13 ואילך.
- יחס הכיסוי יחושב בהתאם לנתוני הפרוייקטים שנמצאים בהפעלה מסחרית (לאחר שנת הפעלה מלאה) וימדדו אחת ל-6 חודשים קלנדריים.

3. בהמשך לאמור בביאור 15 לדוחות השנתיים, בדבר קבלת הלוואות גישור בסך כולל של כ-150 מיליון ש"ח עבור הקמת הפרוייקטים שבמקבץ א', ההלוואה נפרעה במועד הסגירה הפיננסית באמצעות המשיכה הראשונה.

4. במועד הסגירה הפיננסית בוצעה משיכה מתוך מסגרת החוב הבכיר בסך כולל של כ-168,405 אלפי ש"ח (סך של כ-93,485 אלפי ש"ח מתוך מסגרת החוב הבכיר, וסך 74,920 אלפי ש"ח מתוך מסגרת הלוואות הגישור להון העצמי). הלוואות החוב הבכיר נושאות ריבית בשיעור של 4.4% צמודה למדד המחירים לצרכן.

## יב. הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ב')

ביום 15 בספטמבר הושלמה הנפקה לציבור בדרך של הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ב') בסך של 257,310 אלפי ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת של כ-257 מיליון ש"ח, עלויות הגיוס הסתכמו לסך של כ-2 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית בשיעור של 5.66% שנתית לא צמודה. תשלום הריבית הינו פעמים בשנה ויחל בחודש מרץ 2026. אגרות החוב יפרעו ב-10 תשלומים שווים החל מספטמבר 2028 ועד לספטמבר 2037. בקשר לעמידה באמות מידה פיננסיות ראה ביאור 9.

## ביאור 5 – התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים

### א. חקירות חברת אם

ביום 15 בפברואר 2021 קיבלה חברת האם הודעה מהפרקליטות לפיה לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, שוקלת הפרקליטות, על דעת היועץ המשפטי לממשלה, להעמיד את החברה האם ושתי חברות נוספות בקבוצת שיכון ובינוי (שאינן החברה) לדין בכפוף לשימוע בגין עבירות של מתן שוחד לעובד ציבור זר - עבירות לפי סעיף 291א לחוק העונשין, התשל"ז-1977; רישום כוזב במסמכי תאגיד - עבירות לפי סעיף 423 לחוק העונשין, התשל"ז-1977; איסור הלבנת הון - עבירות לפי סעיף 3(א) לחוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000; עבירות דיווח - עבירות לפי סעיף 53(א)(4) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מההודעה עלה כי הפרקליטות שוקלת להעמיד לדין בכפוף לשימוע בגין עבירות המפורטות לעיל או חלקן, גם ובין היתר נושאי משרה לשעבר בחברת האם. יצוין עוד, כי נשלחו לחברת האם העתקים מהודעות דומות אשר מוענו לחברת בת של חברת האם (שאינן החברה), לפיהן לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, שוקלת הפרקליטות להעמיד גם אותן לדין בכפוף לשימוע בגין העבירות המפורטות לעיל במהלך חודש ספטמבר 2022 התקיימו ישיבות שימוע בעל פה בעניינן של החברות בפני פרקליט מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) ובהמשך לכך חברת האם יחד עם החברות הנוספות בקבוצת שיכון ובינוי (שאינן החברה) הגישו השלמות טיעון בכתב.

ביום 4 ביולי 2024, הוגש לבית המשפט המחוזי בתל אביב הסדר טיעון אשר יש בו כדי למצות את ההליכים (הפלייליים) כלפי חברות האמורות בקבוצת שיכון ובינוי בגין אירועי העבר שעמדו ביסוד חקירת משטרת ישראל שנפתחה כנגד חברת האם וחברות נוספות בקבוצה (שכאמור אינן החברה והתאגידים בהחזקתה). על פי ההסדר הטיעון, שאושר במסגרת דיון שנערך ביום 14 באוקטובר 2024 בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, נקבע, בין היתר, כי חברת בת של חברת האם (שאינה החברה או תאגיד בהחזקתה), תודה ותורשע, בין היתר, בעבירה לפי סעיף 499(א)(1) לחוק העונשין, התשל"ז-1977, וזאת בשל אי הפסקת ביצוע תשלומים ללא קבלות, שחלקם היו בלתי נאותים, ואשר חלק מהחברות הבנות בקבוצת שיכון ובינוי (שאינן החברה או תאגידים בהחזקתה) וחלק מאורגניהן השונים נהגו לבצע טרם תיקון מס' 99 לחוק העונשין, לגורמים שונים בארצות הפעילות בהן פעלה קבוצת שיכון ובינוי, חלקם שלא כדין, וזאת בעיקר עד לשנת 2012.

עוד על פי ההסדר, בוצע חילוט של סך כולל וסופי של 250 מיליון ש"ח מתוך כספים שנתפסו במסגרת החקירה (שאינם קשורים לחברה או לתאגידים בהחזקתה) ואשר הופקדו לקרן חילוט בשנת 2018, ויתרת הפקדון החלוט הושבה לקבוצת שיכון ובינוי. כמו כן, הוטל על חברת הבת של חברת האם (לגביה הוסכם שתודה ותורשע כמפורט לעיל, ושאינה החברה או תאגידים בהחזקתה) קנס בגובה 10 מיליון ש"ח, אשר שולם מתוך הרכוש המצוי בקרן החילוט כמפורט לעיל.

בית המשפט קבע, בין היתר, כי מדובר בהסדר טיעון ראוי שיש מקום לכבדו, והתייחס לכך שלאור ראשוניות ההליך קיימת מורכבות ראייתית ומשפטית משמעותית במקרה זה. בית המשפט עמד עוד במסגרת יתר שיקוליו בפסק הדין לאישור ההסדר כאמור על העובדה כי האורגנים שביצעו בפועל את העבירות הודו והורשעו באותן עבירות במסגרת הסדרי טיעון נפרדים, וכי אותם האורגנים מקרב החברות שביצעו את העבירות אינם עוד נושאי משרה בקבוצה. בית המשפט קבע עוד כי החלפת האורגנים כאמור מהווה למעשה סוג של חברה חדשה ועל כן יש לאפשר לה להמשיך בעסקים תחת ניהול חלופי. כן קבע בית המשפט כי אומצה תכנית אכיפה וציות מעודכנת על ידי החברה וכי חברה גדולה, ובעיקר קבוצת חברות, אינה יכולה למנוע באופן הרמטי ביצוע עבירה כלשהי על ידי מי מנושאי המשרה.

בהתאם להודעת הפרקליטות מיום 4 ביולי 2024, תיק החקירה שנפתח כנגד חברת האם וחברת בת נוספת של חברת האם (שאינם קשורים לחברה או לתאגידים בהחזקתה) – נסגר. יובהר, כי בניגוד לחשדות, חברת הבת של חברת האם (וכך גם החברות מקבוצת חברת האם) לא הורשעו בעבירות של שוחד לעובדי ציבור זרים ולא הורשעו בעבירות הלבנת הון. בזאת הסתיים ההליך הפלילי המתואר.

במהלך חודש דצמבר 2023 הגישה פרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו כתב אישום מתוקן כנגד שישה נושאי משרה לשעבר בחברת האם ובחברות בקבוצת שיכון ובינוי אשר הוגש במסגרת הסדרי טיעון. ביום 8 בינואר 2024 וביום 31 בינואר 2024 התקיים דיונים בעניינם של חמישה מנושאי המשרה לשעבר האמורים לעיל. בית המשפט הרשיע את נושאי המשרה לשעבר בעבירות שונות ובהן קשירת קשר לביצוע פשע לפי סעיף 499(א) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 ועבירות איסור עשיית פעולה ברכוש אסור לפי סעיף 4 לחוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000, בהתאם להסדרי הטיעון שנחתמו עימם. בנוסף ביום 8 בינואר 2024 התקיים דיון בענייניו של נושא משרה לשעבר נוסף אשר הוגש נגדו כתב אישום במסגרת הסדר טיעון, והוא הורשע בעבירה על פי סעיף 53(ב)(5) לחוק ניירות ערך ביחד עם סעיף 53(ה)(2), ודינו נגזר בהתאם להסדר האמור. בימים 4 ו-11 באפריל 2024 אימץ בית המשפט את העונשים שנכללו בהסדרי הטיעון וגזר את דינם של חמשת הנאשמים הנותרים.

יש לציין כי סעיף 6(ב) לחוק משק החשמל, תשנ"ו-1996 (להלן: "**חוק משק החשמל**") קובע כי לא יינתן רישיון לפי חוק זה ליחיד שהורשע בעבירה שיש עמה, לדעת היועץ המשפטי לממשלה, קלון, לחברה, גם אם נושא משרה או בעל שליטה בה הורשע כאמור, ולשותפות, גם אם אחד מהשותפים בה הורשע כאמור. בנוסף, סעיף 9 לחוק משק החשמל קובע, כי הרשות רשאית בכל עת לבטל רישיון או להתלותו, בין היתר, אם מצאה שנתקיים סייג מן הסייגים לקבלתו או שחדלה להתקיים הכשירות הנדרשת לפי החוק האמור. בשלב זה, בין היתר בהעדר תקדימים מחייבים, אין בידי החברה יכולת להעריך האם ובאילו תנאים תעשה הרשות שימוש בשיקול הדעת הנתון לה לפי סעיף 9 לחוק משק החשמל.

כמו כן, תקנה 32(א)(1) לתקנות משק החשמל קובעת כי בנוסף לאמור בסעיף 6(ב) לחוק משק החשמל, רשאים השר או הרשות לסרב ליתן רישיון למבקש, אם הם סבורים כי מתן הרישיון למבקש נוגד את טובת הציבור או את מדיניות הממשלה במשק החשמל. לעמדת החברה, על פי יעוץ משפטי שקיבלה, תקנה 32 האמורה אינה חלה בקשר להליכים הנ"ל כנגד חברת האם ויתר הגורמים המוזכרים לעיל, בין היתר, לאור העובדה כי ההוראה האמורה קובעת מגבלות על מתן רישיונות ולא על ביטול רישיונות קיימים, כן לאור ההסדר הפוזיטיבי שבסעיף 6(ב) לחוק. יצוין כי הפרויקטים המהותיים של החברה בישראל פועלים כיום תחת רישיון על פי חוק משק החשמל, כמפורט להלן: אשלים, צאליים, נבטים, אתגל, רמת חובב, חגית מזרח ואגירה שאובה.

להערכת החברה, מידת ההשפעה של גורם סיכון זה נמוכה, בין היתר, לאחר שאושר הסדר הטיעון כאמור לעיל וכי חברת האם (בעלת השליטה בחברה) לא הורשעה וממילא סעיף 6(ב) לחוק משק החשמל לא חל ולאור כך שהוראות הדין האמורות ממילא היו רלוונטיות רק ביחס לפרויקטים בישראל שיש לגביהם צורך ברישיון, אפשרות מכירת הפרויקטים במידת הצורך במחירי שוק, ואפשרות החברה בכל מקרה להמשיך את פעילותה בכל התחומים או הפרויקטים אשר אינם דורשים רישיון בישראל. יחד עם זאת, יצוין כי אישור הסדר הטיעון כאמור לעיל הכולל את הרשעתה של חברת הבת של חברת האם (שאינה החברה או תאגיד בהחזקתה כאמור) עלולה להקשות על החברה במהלכים עסקיים שונים כגון בהשגת מימון לפרויקטים ו/או בחבירה עם שותפים עסקיים, אולם החברה מעריכה זאת בסיכון נמוך, בין היתר, מכיוון שהחברה לא נתקלה בקשיים במהלך הליכי החקירה הנ"ל. החברה תמשיך לבחון מעת לעת את ההשלכות של אישור ההסדר כאמור על החברה ופעילותה.

## ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

### א. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים, נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר אינם כרוכים בסיכון אשראי מהותי, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים והתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2024			ליום 30 בספטמבר 2024			ליום 30 בספטמבר 2025			
שיעור היוון	ריבית שווי הוגן	ערך בספרים אלפי ש"ח	ריבית שווי הוגן	ערך בספרים שווי הוגן אלפי ש"ח	ריבית שווי הוגן	ערך בספרים שווי הוגן אלפי ש"ח	ריבית שווי הוגן	ערך בספרים שווי הוגן אלפי ש"ח	
%	(מבוקר)		%	(בלתי מבוקר)	%	(בלתי מבוקר)	%	(בלתי מבוקר)	
3.37-4.19	824,297	744,155	3.76-3.94	810,444	751,336	3.46-3.47	805,669	732,299	נכסים פיננסיים נכסי חוזה בגין הסדר זיכיון
3.36-3.98	1,271,182	1,354,865	3.9-4	1,258,148	1,369,366	3.44-3.48	1,384,217	1,438,825	התחייבויות פיננסיות הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	790,050	745,618	-	770,175	758,235	-	731,430	682,629	אגרות חוב סדרה א'
-	-	-	-	-	-	-	258,957	255,956	אגרות חוב סדרה ב'

השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים.

### 1. להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

30 בספטמבר 2025		
אלפי ש"ח		
סה"כ	רמה 3	רמה 2
	(בלתי מבוקר)	
689,157	689,157	-
31,787	-	31,787
(20,357)	-	(20,357)
700,587	689,157	11,430

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:  
 הלוואות לחברות כלולות  
 נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:  
 מכשירים נגזרים  
 התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:  
 מכשירים נגזרים

30 בספטמבר 2024		
אלפי ש"ח		
סה"כ	רמה 3	רמה 2
(בלתי מבוקר)		
723,693	723,693	-
32,664	-	32,664
(6,964)	-	(6,964)
749,393	723,693	25,700

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:  
הלוואות לחברות כלולות  
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:  
מכשירים נגזרים  
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:  
מכשירים נגזרים

31 בדצמבר 2024		
אלפי ש"ח		
סה"כ	רמה 3	רמה 2
(מבוקר)		
718,953	718,953	-
42,928	-	42,928
(5,832)	-	(5,832)
756,049	718,953	37,096

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:  
הלוואות לחברות כלולות  
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:  
מכשירים נגזרים  
התחייבויות פיננסיות הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:  
מכשירים נגזרים

## 2. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן ברמה 2

חזזה אקדמה (Forward)

השווי ההוגן נאמד על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה- Forward הנקוב בחזזה לבין מחיר ה- Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החזזה עד לפידיון, תוך שימוש בריביות שוק מתאימות למכשירים דומים, כולל ההתאמות הנדרשות בגין סיכונים האשראי של הצדדים.

## 3. נתונים בדבר מדידות בשווי הוגן ברמה 3

שווי הוגן

הלוואה שניתנה לחברה כלולה נגב אנרגיה אשלים תרמו סולאר בע"מ:

הערכת השווי של הלוואת הבעלים בוצעה על ידי היוון תזרימי המזומנים המשמשים לפירעון הלוואת הבעלים בפרויקט (קרן וריבית) בשיעור ההיוון המשקף את רמת הסיכון של התזרים. שיעור התשואה הנדרשת להון נאמד על בסיס מודל ה-CAPM ונכון ליום 30 בספטמבר 2025 נאמד בכ- 9.25% ומשקף מרווח של כ- 5.19% (נכון ליום 30 בספטמבר 2024 נאמד בכ- 8.98% ומשקף מרווח של כ- 4.17% וליום 31 בדצמבר 2024 נאמד בכ- 9.11% ומשקף מרווח של כ- 4.69%) ביחס לריבית חסרת סיכון למח"מ ההלוואה.

תחזית הכנסות מבוססת על תפוקה של 426 מיליון קוט"ש בממוצע לשנה. ב-9 חודשים של לשנת 2025 המתקן ייצר מתחת לתחזית בכ-5% בעקבות שימוש מופחת בגז לאור אחזקה בתחנה. תחזית ההכנסות מבוססת על חוות דעת שהתקבלה ב-31 בדצמבר 2024 לתחזית תפוקות של הפרויקט לאורך המשך 19 שנות חייו הפרויקט הנוספות. כמו כן, תזרימי המזומנים של הפרויקט הושפע מעדכון מועדי תשלום של מנהל המערכת, ראה ביאור (י).

להלן פירוט רווחים (הפסדים) שנרשמו כתוצאה ממדידה של ההלוואה בשווי הוגן (לאחר רישום הכנסות מימון והצמדה חוזיים):

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר	לתקופה של של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(22,811)	9,589	(29,788)	658	(64,919)

שינוי בשווי של הלוואה כתוצאה ממדידה לשווי הוגן

31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר
2024	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
501,000	512,900	490,700

שווי הלוואה

הלוואה שניתנה לחברה כלולה פי אס פי השקעות בע"מ:

הערכת השווי למועד המדידה הנוכחי נעשתה באמצעות מודל מרטון תוך יישום סימולציית מונטה קרלו. להלן פרמטרים והנחות בבסיס הערכת השווי-

31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר
2024	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
4.51%	4.98%	4.16%
34.06%	36.93%	34.23%
5%	5%	5%
1,743	1,657	1,779
39,260	35,530	43,259

ריבית חסרת סיכון  
תנודתיות נכסים גלומה  
שיעור נכיון  
שווי הנכסים (מיליוני ש"ח)  
שווי הלוואה

להלן פירוט רווחים (הפסדים) שנרשמו כתוצאה ממדידה של ההלוואה בשווי הוגן (לאחר רישום הכנסות מימון והצמדה חוזיים):

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(4,108)	(3,520)	(4,879)	(6,330)	(1,404)

שינוי בשווי של הלוואה כתוצאה ממדידה לשווי הוגן

**ב. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3**

הטבלה להלן מציגה התאמה בין יתרת הפתיחה לבין יתרת הסגירה בהתייחס למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן:

נכסים פיננסיים רמה 3 הלוואות לחברות כלולות אלפי ש"ח	
718,953	יתרת פתיחה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
2,984	מתן הלוואה
(25,770)	פירעון הלוואות
(17,555)	תקבול ריבית
10,428	סך כול הרווחים (הפסדים) שהוכרו:
117	ברווח והפסד
689,157	ברווח (הפסד) כולל אחר
	יתרת ליום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)

נכסים פיננסיים רמה 3 הלוואות לחברות כלולות אלפי ש"ח	
706,645	יתרת פתיחה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
424	מתן הלוואה
(10,278)	פירעון הלוואות
(44,899)	תקבול ריבית
71,621	סך כול הרווחים (הפסדים) שהוכרו:
180	ברווח והפסד
723,693	ברווח (הפסד) כולל אחר
	יתרת ליום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

נכסים פיננסיים רמה 3 הלוואות לחברות כלולות אלפי ש"ח	
716,021	יתרת פתיחה ליום 1 ביולי, 2025 (בלתי מבוקר)
1,775	מתן הלוואה
(15,018)	פירעון הלוואות
(8,094)	תקבול ריבית
(5,383)	סך כול הרווחים (הפסדים) שהוכרו:
(144)	ברווח והפסד
689,157	ברווח (הפסד) כולל אחר
	יתרת ליום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)

נכסים פיננסיים רמה 3 הלוואות לחברות כלולות אלפי ש"ח	
729,589	יתרת פתיחה ליום 1 ביולי, 2024 (בלתי מבוקר)
265	מתן הלוואה
-	פירעון הלוואות
(41,499)	תקבול ריבית
35,172	סך כול הרווחים (הפסדים) שהוכרו:
166	ברווח והפסד
723,693	ברווח (הפסד) כולל אחר
	יתרת ליום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

**נכסים פיננסיים  
רמה 3  
הלוואות לחברות כלולות**

אלפי ש"ח
706,645
(44,899)
995
(10,278)
66,799
(309)
718,953

יתרת פתיחה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)  
ריבית שהתקבלה  
הלוואות שניתנו  
פירעון הלוואות  
סך כולל הרווחים (הפסדים) שהוכרו:  
ברווח והפסד  
ברווח (הפסד) כולל אחר  
יתרת ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

**ג. סיכונים שוק וחשבונאות גידור**

31 בדצמבר 2024			30 בספטמבר 2024			30 בספטמבר 2025		
גידור	ערך	סכום נומינלי	גידור	ערך	סכום נומינלי	גידור	ערך	סכום נומינלי
חשבונאי	בספרים		חשבונאי	בספרים		חשבונאי	בספרים	
(מבוקר)			(בלתי מבוקר)			(בלתי מבוקר)		

**סיכון מטבע חוץ**

כן	93	28.3 מיליון דולר	כן	2,475	60 מיליון דולר	כן	(15,102)	93 מיליון דולר	חוזי אקדמה על שערי חליפין
כן	(5,435)	70 מיליון אירו	כן	30,189	64 מיליון דולר	כן	31,053	72 מיליון אירו	חוזי אקדמה להחלפת ריבית EURIBOR 6M
כן	42,440	64 מיליון דולר	כן	(6,964)	72 מיליון אירו	כן	(4,521)	63 מיליון דולר	חוזי הקדמה להחלפת ריבית (LIBOR) SOFR

לפרטים נוספים בקשר לחשבונאות גידור ראה ביאור 28(ד) לדוחות השנתיים.

**ביאור 7 - רכוש קבוע**

בהמשך לאמור בביאור 12 בדוחות השנתיים להלן פירוט עלויות מהותיות שהושקעו במתקנים ליצור חשמל במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:

א. החברה השקיעה בהקמה של פרויקטים במסגרת הליך 2 + אגירה, עלויות הקמה אשר הסתכמו לסך של כ- 16,567 אלפי ש"ח, בקשר להפעלה מסחרית של פרויקט תדהר ונתיב העשרה, ראו ביאור 4(ג) לעיל.

ב. בוצעה השקעה בפיתוח פרויקטים באירופה ובהקמת פרויקט שימלאו אשר הסתכמו לסך של כ- 153,766 אלפי ש"ח (כ- 37 מיליון אירו).

ג. בהמשך לביאור 12(ג) לדוחות הכספיים השנתיים בקשר לבחינת ירידת ערך של פרויקט אתגל, ביום 30 ביוני 2025 בוצעה בחינה של סכום בר השבה לפרויקט. בהתאם לבחינה שבוצעה הסכום בר השבה הינו בסך של 658.2 מיליון ש"ח. יתרת היחידה מניבה מזומנים בספרים הינה 677.8 מיליון ש"ח. כתוצאה מכך, בוטלה ירידת ערך בסך של כ- 13.8 מיליון ש"ח אשר נרשמה בסעיף הכנסות אחרות. יתרת הפרשה לירידת ערך עומד על כ- 19.5 מיליון ש"ח.

## ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הקבוצה מצרפת לדוחות ביניים אלה את תמצית הדוחות הכספיים ביניים של תחנת כוח רמת חובב ש.מ., תחנת כוח חגית מזרח ש.מ., ו-Saticoy.

להלן מידע תמציתי בדבר חברות מוחזקות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ללא התאמה לשיעור הבעלות המוחזקים בידי הקבוצה.

### א. פרטים בגין השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

#### 1. השקעה בחברת נגב אנרגיה

ביום 20 במרץ, 2025 פרעה הזכיון של פרויקט אשלים – נגב אנרגיה אשלים תרמו - סולאר בע"מ ("נגב אנרגיה"), ריבית של כ-10 מיליון ש"ח למלווים בגין הסכם המימון של הפרויקט (חלקה של הקבוצה כ-5 מיליון ש"ח).

ב-23 ביולי 2025, אירעה דליפה של נוזל העברת חום (HTF) באתר נגב אנרגיה. האירוע טופל על ידי נגב אנרגיה בהקדם האפשרי, בתיאום עם הרשויות הרגולטוריות הרלוונטיות והדליפה נעצרה באותו היום. בהקשר זה, יש לציין כי למיטב ידיעת נגב אנרגיה, אין לאירוע האמור השלכות כספיות מהותיות על החברה ואין לו השפעה על המשך פעילות החברה. נגב אנרגיה בוחנת את האירוע והשלכותיו. נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלה, נגב אנרגיה מעריכה כי האירוע אינו משפיע על פעילות המתקן ולא צפויה להיות לו השפעה כספית מהותית על נגב אנרגיה.

#### 2. השקעה בשותפות רמת חובב

##### *רשות החשמל*

בהמשך לאמור בביאור 11(א)2 לדוחות השנתיים בדבר שימוע רשות החשמל, שותפות רמת חובב מעריכה שהיא תבחר בחלופת התעריף המפוקח הנמוך ולא בחלופת התעריף המפוקח הגבוה, אולם היא טרם קיבלה החלטה סופית בעניין וממילא טרם הודיעה למנהל המערכת באשר להחלטתה, כאשר ביום 4 באוגוסט 2025 אישרה רשות החשמל החלטה במסגרתה היא האריכה את המועד האחרון שעד אליו כל תחנת כוח נדרשת לבחור ולהודיע למנהל המערכת עד ליום 31 בדצמבר 2025. שותפות רמת חובב תמשיך לבחון את החלופה המועדפת עליה עד למועד האמור ובהתאם לתחזיות שתהיינה באותו המועד.

##### *מו"מ לחתימה על הסכם קיבוצי בתחנה*

הסכם המכירה, מכוחו רכשה שותפות רמת חובב את אתר רמת חובב מחברת החשמל לישראל (חח"י), כלל התחייבות לפיו במשך חמש שנים ממועד העברת האתר לשותפות רמת חובב ("תקופת ההשאלה"), יועסקו בתחנה עובדים של חברת החשמל אשר יושאלו לשותפות רמת חובב ("העובדים המושאלים"), כאשר שותפות רמת חובב נושאת בעלות העסקתם, ואשר בסיומה קבלן התפעול והתחזוקה של האתר (שותפות רמת חובב תפעול ותחזוקה) יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, לבחור ולהעסיק ישירות את מי מהעובדים המושאלים שיהיה מעוניין בכך (תקופת ההשאלה הקבועה בהסכם תסתיים ביום 7 בדצמבר 2025). למועד אישור הדוח מועסקים בשותפות רמת חובב כ-53 עובדים מושאלים ושותפות רמת חובב וקבלן התפעול והתחזוקה פועלים מול העובדים המושאלים, אותם מבקש קבלן התפעול והתחזוקה להעסיק באופן ישיר, במטרה להחתימם על חוזה העסקה אישיים אשר יכנסו לתוקפם עם תום תקופת ההשאלה.

במהלך חודש פברואר 2025 פנתה הסתדרות העובדים במרחב דרום לשותפות רמת חובב ודרשה לפתוח במו"מ לחתימה על הסכם קיבוצי בתחנת הכח. שותפות רמת חובב מצידה הודיעה להסתדרות כי אין היא שוללת את קיומו של מו"מ כאמור, אך העיתוי לקיומו הוא רק לאחר תום תקופת ההשאלה, בין היתר, בשל הסיבה שבין שותפות רמת חובב וקבלן התפעול לבין העובדים המושאלים לא מתקיימים יחסי עובד מעביד וכי ההסתדרות אינה ארגון יציג לנהל מולו מו"מ בעת הזו. ביום 6 באפריל 2025 קיבלה שותפות רמת חובב הודעה על אישור סכסוך עבודה בתחנה, אשר הופנה הן לקבלן התפעול והתחזוקה והן לחח"י. בעקבות הודעה זו התקיימה ביום 23 באפריל 2025 פגישה בין נציגי הצדדים (שותפות רמת חובב, קבלן התפעול והתחזוקה, ההסתדרות וועד העובדים המושאלים). בתום הפגישה הוסכם בין הצדדים כי לא ינקטו צעדים ארגוניים כלשהם עד יום 18 למאי 2025. לאחר חתימה של 70% מהעובדים המושאלים על הסכם העסקה אישי הוחלט על קיום משא ומתן בין

הצדדים ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים אין התראה או הכרזה על כוונת ההסתדרות בנקיטת צעדים ארגוניים..

#### מס רכישה

בהמשך לאמור בביאור 11(2)ד לדוחות השנתיים שומת מס רכישה שהוצאה לשותפות רמת חובב, עלתה הצעה של כלל הצדדים להעביר את התיק להליך של גישור, ונערכה פגישת גישור ראשונה ליום 4 בנובמבר 2025. בהתאם ניתנה הודעה לבית המשפט, לפיה הצדדים ימסרו עדכון בעניין עד ליום 20 בינואר 2026. על פי הערכת שותפות רמת חובב ובהתאם לחוות דעת משפטית ששותפות רמת חובב קיבלה מאת יועציה המשפטיים בנושא, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי במידה שהמחלוקת בין הצדדים ביחס לשומה תגיע להכרעת ערכאות משפטיות, העמדה המשפטית שנקטה שותפות רמת חובב בדיווחיה למיסוי מקרקעין תתקבל. לפיכך בדוחות כספיים של השותפות לא נכללה הפרשה מעבר לשומה העצמית ששולמה.

#### חכירת קרקע

בהמשך לאמור בביאור 11(2)ד לדוחות השנתיים בדבר התקשרויות לחכירת קרקע של שותפות רמת חובב, ביום 2 ביולי 2025 הגישה שותפות רמת חובב השגה שמאית שניה בפני ועדת ההשגות ודיון בהשגה השמאית השניה נקבע ליום 8 בדצמבר 2025. בהמשך להגשת כתב תביעה לבית המשפט המחוזי כנגד רמ"י וחח"י, בין היתר, ביחס למחלוקות כאמור אודות מתווה העסקה ותקופת החכירה, שותפות רמת חובב הגישה כתבי תשובה לכתבי ההגנה שהוגשו מטעם רמ"י וחח"י ביום 15 בספטמבר 2025. דיון קדם משפט בבית משפט המחוזי נקבע ליום 11 בדצמבר 2025.

#### חלוקות

ביום 11 במאי 2025, החליט דירקטוריון השותף הכללי של שותפות רמת חובב על חלוקה בסך של 2 מיליון ש"ח, (חלקה של החברה הינו בסך של 1 מיליון ש"ח). בנוסף, שותפות רמת חובב ביצעה פירעון הלוואות בעלים בסך כולל של כ- 14.8 מיליון ש"ח (חלקה של החברה הינו בסך של כ- 7.4 מיליון ש"ח). ביום 27 באוגוסט 2025, החליט דירקטוריון השותף הכללי של שותפות רמת חובב על חלוקה בסך של 1.5 מיליון ש"ח, (חלקה של החברה הינו בסך של 0.75 מיליון ש"ח). בנוסף, שותפות רמת חובב ביצעה פירעון הלוואות בעלים בסך כולל של כ- 46.4 מיליון ש"ח (חלקה של החברה הינו בסך של כ- 23.2 מיליון ש"ח).

### 3. השקעה בשותפות חגית מזרח

#### רשות החשמל

בהמשך לאמור בביאור 11(א)(3) בדוחות השנתיים בדבר שימוע רשות החשמל, שותפות חגית מזרח מעריכה שהיא תבחר בחלופת התעריף המפוקח הנמוך ולא בחלופת התעריף המפוקח הגבוה, אולם היא טרם קיבלה החלטה סופית בעניין וממילא טרם הודיעה למנהל המערכת באשר להחלטתה, כאשר ביום 4 באוגוסט 2025 אישרה רשות החשמל החלטה במסגרתה היא האריכה את המועד האחרון שעד אליו כל תחנת כוח נדרשת לבחור ולהודיע למנהל המערכת עד ליום 31 בדצמבר 2025. שותפות חגית מזרח תמשיך לבחון את החלופה המועדפת עליה עד למועד האמור ובהתאם לתחזיות שתהיינה באותו המועד. בהתבסס על תחזיות בדבר מחירי השוק שקיבלה שותפות חגית מזרח ממומחים חיצוניים ועל בדיקות שערכה השותפות, מעריכה שותפות חגית מזרח שהחלטה לא תשפיע על יכולתה של השותפות לעמוד באמות המידה הפיננסיות הקבועות בהסכמי המימון שלה.

#### מס רכישה

בהמשך לאמור בביאור 11(3)ה לדוחות השנתיים בקשר להגשת שומה עצמית של מס רכישה בגין רכישת תחנת חגית מזרח, עלתה הצעה על ידי כלל הצדדים להעביר את התיק להליך של גישור. נערכה פגישת גישור ראשונה ביום 4 בנובמבר 2025. בהתאם ניתנה הודעה לבית המשפט, לפיה הצדדים ימסרו עדכון בעניין עד ליום 20 בינואר, 2026. על פי הערכת השותפות ובהתאם לחוות דעת משפטית שהשותפות קיבלה מאת יועציה המשפטיים, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי במידה שהמחלוקת בין הצדדים ביחס לשומה תגיע להכרעת ערכאות משפטיות, העמדה המשפטית העקרונית שנקטה השותפות בדיווחיה למיסוי מקרקעין תתקבל.

#### חלוקות

ביום 11 במאי 2025 החליט דירקטוריון השותף הכללי המנהל של שותפות חגית מזרח על חלוקת רווחים לבעלים בסך של כ- 50.6 מיליון ש"ח (חלקה של החברה הינו בסך של כ- 25.3 מיליון ש"ח). בנוסף, שותפות חגית מזרח

ביצעה פירעון הלוואת בעלים בסך כולל של כ- 15.5 מיליון ש"ח (חלקה של החברה הינו בסך של כ- 7.7 מיליון ש"ח).

#### 4. השקעה בחברת פי אס פי - אגירה שאובה

##### התחשבות עם נגה מנהל מערכת

בהמשך לביאור 11(א)4 לדוחות השנתיים בקשר לתחנת כוח לייצור חשמל ואגירתו הפועלת בטכנולוגיית אגירה שאובה בהספק מותקן של 300 מגה-וואט, ביום 14 במרץ 2025 פנתה פי אס פי למנהל המערכת בבקשה לקבל את מסמכים ומידע הנדרשים לה על מנת להתייחס לטיטוט החשבון לחודשים ינואר ופברואר 2023 שנשלחה ביום 25 בפברואר 2025. במכתב זה ביקשה פי אס פי כי פרק הזמן שינתן לה להתייחסות לטיטוט החשבון האמורה יחל ממועד קבלת המסמכים והמידע. ביום 31 במרץ 2025 פנתה פי אס פי למנהל המערכת פעם נוספת, בבקשה להבהיר כי פרק הזמן שיינתן לפי אס פי להתייחס לטיטוט החשבון יחל לאחר המענה למכתבה מיום 14 במרץ 2025 כאמור. ביום 9 באפריל 2025 העביר מנהל המערכת לפי אס פי מסמכים מעודכנים ביחס לחישוב של הסכומים הנזכרים בטיטוט החשבון עבור חודש פברואר 2023, ללא כל פירוט והנמקה בנוגע לאופן חישובם. המסמכים המעודכנים לא כללו את המסמכים והמידע שהתבקשו במכתבה של פי אס פי מיום 14 במרץ 2025. ביום 10 באפריל 2025 פנתה פי אס פי למנהל המערכת ועמדה על כך שמאחר שטרם התקבלה תשובה למכתבה מיום 14 במרץ 2025 וכן לאור המסמכים המעודכנים שהתקבלו אצל החברה יום קודם, מובן כי המועד להעברת ההתייחסות לטיטוט החשבון נדחה.

ביום 12 במאי 2025 התקבלה אצל פי אס פי הודעת דוא"ל ממנהל המערכת בצירוף חישובים בגין חודש מרץ 2023. לפי החישובים שהועברו, בסכום בגין חודש זה מוערך כ-4.4 מיליון דולר (ארה"ב). ביום 13 במאי 2025 פנתה פי אס פי במכתב למנהל המערכת, עמדה על הפגמים בהעברת החישוב עבור חודש מרץ 2023 לאחר שלא התקבל כל מענה ביחס לטיטוט החשבון ביחס לחודשים ינואר-פברואר 2023, וביקשה לקבל מידע ומסמכים הנדרשים לה גם ביחס לחודש מרץ 2023. בד, בד, ביום 11 ביוני 2025 פנתה פי אס פי לרשות החשמל ולמנהל המערכת בבקשות לפי חוק חופש המידע, התשנ"ח-1998, לקבלת מסמכים ומידע בקשר לשימוש באמת מידה 83 וכן בהכרה כאירועי כוח עליון.

ביום 19 ביוני 2025 פנתה פי אס פי למנהל המערכת במכתב נוסף בגדרו עמדה שוב על כך שהתעלמותו מפניות החברה הינה פגומה ופסולה. באותו היום השיב מנהל המערכת לפי אס פי והודיע במכתבו כי הוא דוחה את טענות החברה ומסרב להעביר את מרבית המידע הנזכר בפניות פי אס פי אך ציין במכתבו כי הוא נכון לנסות להגיע למתווה מוסכם לפתרון המחלוקת בין הצדדים. ביום 20 ביוני 2025 התקבלה אצל פי אס פי הודעת דוא"ל ממנהל המערכת בצירוף חישובים בגין חודש אפריל 2023 אשר מוערך על ידי מנהל המערכת בכ-4.2 מיליון דולר (ארה"ב), ללא הסבר מפורט בקשר לדרישת התשלום האמורה. ביום 9 ביולי 2025 נערכה פגישה במשרדי מנהל המערכת בה הוצגה לנציגי פי אס פי ויועציה הכלכליים דוגמא לחישוב יומי עליה מתבסס מנהל המערכת לצורך דרישת תשלום. ביום 27 ביולי 2025 פנתה פי אס פי במכתב למנהל המערכת לצורך דרישת תשלום וציינה כי אין בסיס לדרישת התשלום וכן כי מכתבו של מנהל המערכת מיום 19 ביוני 2025 מצביע בבירור על כך שההשבתה אושרה על ידי מנהל המערכת, ועל כך שמנהל המערכת התעלם מהעובדה שמדובר במקרה של כוח עליון. ביום 30 ביולי 2025 התקבלה אצל פי אס פי הודעת דוא"ל ממנהל המערכת בצירוף חישובים בגין חודש מאי 2023 אשר מוערך על ידי מנהל המערכת בכ-3.7 מיליון דולר (ארה"ב). פי אס פי בחנה גם את החישובים האמורים לחודש מאי 2023 ודחתה את החישוב וההנחה שלא לכלול את החיסכון למערכת. בהמשך לכך, ביום 9 במאי 2025 פי אס פי שלחה למנהל המערכת מכתב ובו הדגישה את הכשלים הבסיסיים בחישוב של דרישת התשלום.

באשר לבקשה שהגישה פי אס פי לפי חוק חופש המידע כמפורט לעיל, ביום 6 באוגוסט 2025 וביום 30 באוקטובר 2025, התקבלו מרשות החשמל ממנהל המערכת (בהתאמה) תשובות חלקיות לבקשה לפי חוק חופש המידע. לבקשת פי אס פי, ביום 2 בנובמבר 2025 רשות החשמל הסכימה למתן ארכה להגשת עתירה מינהלית בעניין בבקשת חופש המידע (ככל שפי אס פי תבחר לעשות זאת), כאשר למועד פרסום הדוח המועד להגשת עתירה ביחס לתשובת מנהל המערכת טרם חלף. פי אס פי בוחנת את צעדיה לאור התשובות שקיבלה מרשות החשמל ומנהל המערכת כאמור.

פי אס פי דוחה את אופן חישוב התשלומים כפי שהוצג על ידי מנהל המערכת ובפרט טוענת פי אס פי, בין היתר, כי מנהל המערכת בחן רק את התועלת שהמתקן היה מניב אילו היה זמין, והתעלם מהתשלומים שמנהל המערכת היה צריך לשלם לפי אס פי בתמורה להפעלת המתקן, כאשר פי אס פי טוענת שתשלומי הזמינות שלא שולמו לה במהלך תקופת ההשבתה היו צריכים להיות מנוכים כדי לבחון את השפעת אי זמינות על "העלויות של כלל המערכת" (בהתאם לאמור באמת מידה 83) מכיוון שמדובר בעלות שנחסכה לטובת מערכת החשמל. בהתאם

לאמור ובהתאם לתחשיבים ועדכונם נכון לאישור הדוח הכספי לרבעון השלישי 2025, שנערכו על ידי יועצים כלכליים אשר מתמקצעים בתחום האנרגיה עימם התקשרה פי אס פי, המבוססים על הנתונים החלקיים שהגיעו ממנהל המערכת והמידע הזמין בדיווחים השונים בשוק האנרגיה, לעמדתה של פי אס פי עולה כי דרישת מנהל המערכת לגבי חודשים ינואר-מאי 2023 גבוהה מכפי שאמור להיות.

מובהר שלא קשר לבחינת התחשיבים של מנהל המערכת בטיטוטות החשבון ששלח מנהל המערכת לפי אס פי, פי אס פי ממשיכה לחלוק על עצם דרישות התשלום על ידי מנהל המערכת. עוד יצוין כי אין שינוי בהערכתה של פי אס פי באשר לסיכויי הדרישות כמפורט בדוחות השנתיים וכי על פי הערכתה של פי אס פי ההפרשות שכבר ביצעה מספיקות.

#### *תחזוקה כוללת בתחנה*

באשר למגעים שמקיימים פי אס פי ובעלי המניות שלה (ובהן החברה) עם המממנים של הפרויקט לצורך בחינת מספר חלופות לקראת ההשבתה המתוכננת של המתקן לצורך ביצוע השלב השני של התיקון אשר צפוי להתחיל ברבעון הראשון של שנת 2026, ביום 29 ביולי 2025, קיבלה החברה הודעת דוא"ל מנציג המלווים, הכוללת מתווה חלופי להצעת המלווים להתמודדות עם תקופת ההשבתה, לרבות התייחסות לחלוקת הנטל הכספי בין כל הגורמים הרלוונטיים. ביום 5 באוגוסט 2025 השיבה החברה לדוא"ל ודחתה את המתווה המוצע, תוך שהוסיפה כי תגיש הצעה חלופית עד אמצע ספטמבר 2025. ביום 20 באוקטובר 2025 אחרי תאריך המאזן, התנהלה ישיבה במשרדי בנק לאומי (נציג המלווים), בנוכחות נציגי הקבלן, מנהלי פי אס פי, הדירקטורים בפי אס פי, וחלק מנציגי בעלי המניות (ובהם החברה) וגובשה טיוטה סופית, שתועבר לאישור המלווים המשתתפים בסינדיקציה ואישור האורגנים המוסמכים של פי אס פי והקבלן בטרם חתימה. בימים אלו התקבלה הסכמת כל בעלי המניות לחתימה על המתווה המוסכם והמסמכים נשלחו לחתימתם. למרות שהצדדים טרם חתמו על המתווה, פי אס פי ובעלי המניות בה סבורים כי הסיכוי שיגיעו להסדר עם כל הצדדים הרלוונטיים גבוהה, ובכל מקרה, הסכם כאמור יהווה תנאי הכרחי לתחילת ביצוע התיקון ברבעון ראשון 2026. בהתבסס על הערכת הנהלת פי אס פי והסבירות הגבוהה להגעה להסכמה עם המממנים, פי אס פי מעריכה כי היא תעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות בעתיד הנראה לעין. הערכה אשר מבוססת על ניתוח תזרים המזומנים אשר נערך על ידי פי אס פי תוך בחינת כמה תרחישים. על המתווה שגובש, תחילת ההשבתה בפועל כפופה להגשה ואישור של תוכנית תיקון מפורטת, אשר תוגש על ידי הקבלן לאחר החתימה על המתווה. בהתחשב בהשבתה אשר, בכפוף לאמור, צפויה להתחיל ברבעון הראשון של שנת 2026, החברה תמשיך לעקוב אחר ההתפתחויות, תוך שמירה על יציבות פיננסית.

#### *הליך בוררות עם המפעיל*

בהמשך לאמור בביאור 11(א)(4)(טז) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בדבר הליך בוררות המתנהל בבית הדין הבינלאומי לבוררות של לשכת המסחר הבינלאומית (ICC) בעקבות בקשה שהגיש המפעיל במתקן כנגד פי אס פי בסך של כ-24.3 מיליון אירו (נכון למועד הגשת הבקשה), ביום 27 באוקטובר 2025 התקבל פסק בוררות במסגרתו התקבלו חלק מטענותיו של המפעיל כנגד פי אס פי לצד דחיה של טענותיו האחרות. מבחינה ראשונה של פסק הבוררות עולה כי בקשר לטענות המפעיל שהתקבלו חויבה פי אס פי לשלם למפעיל סך מצטבר כולל של כ-56 מיליון ש"ח בגין התקופה שחלה ממועד הפעלת המתקן ועד ליום 31 בדצמבר 2024 בתוספת מע"מ וריבית כדין שתחושב מיום היווצרות החיובים ועד למועד תשלומם בפועל. בנוסף, התקבלו טענות המפעיל ביחס להוראות הסכם התפעול שלפיהן יש לחשב את זכאותו של המפעיל לקבלת תשלומים נוספים שוטפים החל מיום 1 בינואר 2025, כאשר פי אס פי פועלת לחישוב סכום הזכאות כאמור. מנגד, נדחו טענות של המפעיל בסך מצטבר כולל של כ-38.6 מיליון ש"ח וכ-4.8 מיליון אירו בתוספת מע"מ. עוד נקבע בפסק הבוררות כי כל צד יישא בעלויות הבוררות בחלקים שווים (עלויות שכבר שולמו על ידי הצדדים וקיבלו ביטוי במסגרת הדוחות הכספיים של פי אס פי) וכי כל צד יישא בהוצאותיו. בעקבות פסק הבוררות, ביצעה הנהלת פי אס פי חישוב ראשוני של השפעות פסק הבוררות, בהתאם נרשמה הפרשה נוספת בסך של כ-46 מיליון ש"ח כולל ריבית (חלקה של החברה כ-12 מיליון ש"ח). ביום 5 בנובמבר 2025 התקבלה דרישת תשלום מהמפעיל בגין הסכומים שנפסקו לטובתו במסגרת פסק הבוררות כאמור, במסגרתו פי אס פי התבקשה לשלם את הסכומים האמורים עד ליום 30 בנובמבר 2025. פי אס פי בוחנת את האפשרויות העומדות לרשותה בקשר לפסק הבוררות האמור, והיא במגעים עם המפעיל בנוגע, בין היתר, לאפשרות פריסת תשלומים של הסכומים שנפסקו.

#### 5. השקעה בחברת Saticoy

במהלך חודש מרץ 2025 קיבלה חברת הפרויקט מכתב ממחזז ונטורה (בה ממוקם הפרויקט) בו טענות לגבי הפרות דין שנתגלו באתר הפרויקט (לכאורה). לאחר שחברת הפרויקט בחנה את האמור במכתב, נמצא כי עיקר

הטענות להפרות התרכזו בנושאים הקשורים לאחסון לא מורשה של ציוד ושימוש באתר ונזילת חומרים אשר עשויים לעלות כדי מפגע סביבתי. כמו כן, במסגרת ההודעה האמורה חזר המחוז על טענות קודמות בדבר הפרת התחייבות לאי השלמת עבודות פיתוח אזוריות לרבות השלמת קו תמיכה במערכת כיבוי האש האזורית להגברת לחץ המים, אשר נמסרו לחברת הפרויקט בחודש דצמבר 2024 (טענות לגביהן החל שיח בין חברת הפרויקט לבין רשויות כיבוי האש של המחוז ולגביהן הוסכם כי הן תושלמנה עד לסוף שנת 2025 וכי עד למועד האמור אושר למתקן לפעול עם פתרון כיבוי אש זמני אשר אושר על ידי רשויות כיבוי האש). במסגרת המכתב ציין המחוז כי על חברת הפרויקט לפעול לתיקון ההפרות או צמצומן ואם לא תבצע זאת עד ליום 16 באפריל 2025 אזי תינקטנה פעולות אכיפה נוספות בהתאם להוראות הדין, כולל אפשרות פוטנציאלית לביטול ההיתר של הפרויקט ו/או הטלת קנסות. ביום 11 באפריל 2025 הגישה חברת הפרויקט למחוז את תגובתה לעניין הטענות להפרות, אשר כללה, בין היתר, התייחסות לטענות להפרות שלדעת חברת הפרויקט אינן מהוות הפרה או שאינן מהותיות וכן תוכנית לטיפול בהפרות אחרות. בנוסף, ביקשה חברת הפרויקט, בין היתר, להתקשר בהסכם עם המחוז על מנת להגיע להסכמה משותפת לעניין לוחות הזמנים וההשלמות הנדרשות לטיפול בהפרות הקיימות בפרויקט. לצורך כך, ביום 17 באפריל התקיימה שיחה בין חברת הפרויקט לבין המחוז במהלכה הסבירה חברת הפרויקט את טענותיה כפי שעלו במסגרת תגובה בכתב כמפורט לעיל, אשר לאחריה ביקש המחוז מידעים נוספים והבהרות בנושאים שונים שעלו בשיחה, אשר הועברו על ידי חברת הפרויקט אל המחוז ביום 24 באפריל 2025. ביום 7 במאי 2025 אישר המחוז את בקשתה של חברת הפרויקט לחתום על הסכם (כמפורט לעיל) וציין כי טיוטת הסכם תשלח בסוף חודש במאי 2025. ביום 8 במאי 2025 בוצעה פניה נוספת מצד המחוז אל חברת הפרויקט במסגרתה התבקשה חברת הפרויקט להגיש תוכנית זמנית לבדיקת המחוז עד ליום 2 ביוני 2025 (שלאחריה תגובת תוכנית קבועה) לתכנון מערכת זמנית כדי לענות על החשש של המחוז לנזילות שלטענת המחוז יכול ונגרמו מציוד הפרויקט (כפי שצוין במכתב שנשלח במרץ 2025 כמפורט לעיל). החברה הגישה את התייחסותה למחוז ובהמשך להתייחסות החברה, המחוז הוציא הבהרה שבשלב זה הוא אינו דורש את התוכנית הזמנית. ביום 18 ביוני 2025, לאחר ביקורת נציגי המחוז באתר קיבלה החברה את התייחסות המחוז לכך שכלל ההפרות הקשורות במפגעים סביבתיים וחומרים מסוכנים תוקנו ואושרו על ידי המחוז. לאחר משא ומתן בין החברה לבין המחוז, ביום 27 באוקטובר 2025 הושלמה חתימת הצדדים על ההסכם. במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, ל"ז מפורט לתיקון של כל ליקוי (שטרם תוקן עד לאותו מועד), הוראות בנוגע להשלמת הוצאת היתרים על ידי המחוז לחברת הפרויקט שיאפשרו לה להפעיל את האתר, תחת כל ההיתרים הנדרשים על ידי המחוז, לבצע את שדרוג מערכת הסוללות (Augmentation) וכן התחייבות לביצוע תשלום החזר הוצאות למחוז בסכומים שאינם מהותיים. תקופת ההסכם נקבעה עד למוקדם מבין ביטול ההסכם על ידי המחוז במקרה וחברת הפרויקט לא עומדת בהתחייבויות לתיקון הליקויים בהתאם להוראות ההסכם או השלמת תיקון הליקויים על ידי החברה בהתאם להוראות ההסכם. יצוין כי למחוז (ובכלל זאת לרשויות כיבוי האש) הסמכות העקרונית להודיע על השבתת הפרויקט במקרה של הפרת הוראות דין מסוימות, אולם במסגרת ההסכם האמור התחייב המחוז כי במהלך תקופת ההסכם המחוז לא ינקוט בפעולות אכיפה (לרבות הטלת קנסות) כלפי חברת הפרויקט וכי מבחינת המחוז תיקון כלל הליקויים בהתאם להוראות ההסכם יהווה סיום של הטיפול בנושא.

בהמשך לביאור 11(א)(5)(ב) לדוחות השנתיים בדבר פרויקט Saticoy בדבר הלוואה שלקחה חברת הפרויקט אשר מועד הפירעון שלה הינו 31 לדצמבר 2025 והמגעים של חברת הפרויקט למחזור החוב באמצעות גיבוש הסכם הלוואה חדש, במהלך חודש יולי 2025 התקיימה פגישה בין חברת הפרויקט ובעלי מניותיה (ובהם הקבוצה) לבין המממנים שעימם התקיימו המגעים אשר בסופה לא הגיעו הצדדים להסכמות באשר לתנאים להעמדת הלוואה חדשה לחברת הפרויקט והמגעים בין הצדדים הופסקו. בהמשך לכך, החלה חברת הפרויקט לבחון חלופות נוספות מול גורמים מממנים אחרים להעמדת הלוואה חדשה שלמועד הדוח לא הבשילו וזאת לצד משא ומתן מול המממנים הנוכחיים על מנת לקבל את הסכמתם לדחיית מועד פירעון הלוואה הקיימת מחודש דצמבר 2025 למועד מאוחר יותר. למועד פרסום הדוח, להערכת הנהלת חברת הפרויקט הסיכויים לקבלת אישור המממנים הנוכחיים לדחיית מועד הפירעון של הלוואה הקיימת דומים לסיכויים לאי קבלת אישורם. אם לא יהיה באפשרות חברת הפרויקט לפרוע את הלוואה הקיימת בחודש דצמבר 2025 ולא יתקבל אישור המממנים הנוכחיים לדחיית מועד הפירעון שלה, אזי חברת הפרויקט עשויה להיות בהפרה של הסכם המימון אשר תאפשר למממנים הנוכחיים (בין היתר) לממש את השעבודים שנרשמו על נכסי חברת הפרויקט והחזקותיהם של בעלי המניות בה. יצוין כי הלוואה הועמדה לחברת הפרויקט בתנאים ללא זכות חזרה לבעלים (non-recourse) ולפיכך ההשלכות של תרחיש מימוש השעבודים כאמור על ידי המממנים הנוכחיים עשויה לעלות עד כדי ביצוע ירידת ערך של השקעת החברה בחברת הפרויקט אשר עשויה להיות בסכום שהינו מהותי לחברה. למועד הדוח, סך ההשקעה של החברה בחברת הפרויקט מסתכמת לסך של 21.9 מיליון דולר (72.4 מיליון ש"ח) (לאחר ירידת הערך שנרשמה בדוחות הביניים כמפורט להלן).

### ירידת ערך השקעה בפרויקט Saticoy

ביום 30 בספטמבר 2025 העריכה החברה את סכום בר השבה של השקעתה בחברת הפרויקט. סכום בר השבה של ההשקעה נאמד לפי גישת DCF, על פי שיטה זו השווי הנוכחי של החברה נקבע לפי תזרים המזומנים העתידיים על פני התקופה מהוון במקדם היוון. על מנת לגלם את הסיכון שנוצר לחברת הפרויקט אם לא יהיה באפשרותה לפרוע את ההלוואה הקיימת בחודש דצמבר 2025 ולא יתקבל אישור המממנים הנוכחיים לדחיית מועד הפירעון שלה (כמפורט לעיל), סכום בר השבה נקבע על ידי הערכת הסיכויים לכל אחד מתזרימי המזומנים העתידיים האפשריים (כמפורט מטה). על פי הערכת השווי, שוויה של השקעת החברה בחברת הפרויקט עומד על כ-21.9 מיליון דולר (72.4 מיליון ש"ח). בהתאם להערכת השווי האמורה הוכרה בספרי החברה לתקופת הדיווח אשר מסתיימת ב-30 בספטמבר 2025 ירידת ערך בסכום כולל של כ-68 מיליון ש"ח (מתוכם, כ-31 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי וכ-37 מיליון ש"ח ברבעון הקודם) (ביום 31 בדצמבר 2024 הוכרה ירידה של כ-1.2 מיליון ש"ח). סך כל ההפרשה לירידת ערך בספרי החברה בגין ההשקעה הינה 87.2 מיליון ש"ח.

בנוסף, חברת הפרויקט מדדה את סכום בר השבה ביחס ליחידה מניבה מזומנים ובהתאם למדידה זאת נרשמה בספרי חברת הפרויקט ירידת ערך בסך של כ-23.5 מיליון דולר (כ-72 מיליון ש"ח), כאשר חלק החברה המיוחס במסגרת רווחי/הפסדי חברות מוחזקות המטופל לפי שיטת השווי המאזני הינו כ-11.75 מיליון דולר (כ-38 מיליון ש"ח).

הנחות מפתח ששימשו לחישוב סכום בר השבה:

#### 1. WACC – אחוז לאחר מס

הכנסות מחוזה זמינות – 6.25%

הכנסות מחידוש חוזה זמינות – 6.75%

הכנסות ממכירה במחירי שוק – 7.75%

#### 2. הכנסות

אומדן הייצור השנתי של הפרויקט הינו 98MW/392MWh למשך 35 שנים (לפי הערכת השווי). בתקופה הראשונה של הפרויקט (15.75 שנים), הפרויקט צפוי למכור זמינות בתעריף של \$ 5.99/kW לחודש. בתקופה השנייה של הפרויקט (20 שנים), הפרויקט יתקשר מחדש או יבצע שינוי בחוזה הנוכחי על מנת להאריך את חוזה הזמינות בתעריף של \$ 6.47/kW לחודש. בנוסף, הפרויקט משתמש באנרגיה לארביטראז' ומספק שירותים נלווים נוספים למנהל רשת החשמל (CAISO) לכול תקופת חיי הפרויקט.

#### 3. תרחישים

- החברה מקבלת את אישור המממנים הנוכחיים לדחיית מועד הפירעון של ההלוואה הקיימת לשנה נוספת בהסתברות של 50%.
- הבנק מודיע לחברת הפרויקט כי היא בהפרה של הסכם המימון ומממש את השעבודים שנרשמו על נכסי חברת הפרויקט והחזקותיהם של בעלי המניות בה בהסתברות של 50%.

#### 4. ניתוח רגישות לשינויים בהנחות

החברה בחנה שתי הנחות מפתח שעלויות לגרום לגידול/קטון ברווח ובהפסד ובהשקעה בכלולה: WACC ושינוי דירוג האשראי (מ-BBB ל-BB)

30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)			
ירידה		עליה	
השקעה בכלולה	רווח והפסד	השקעה בכלולה	רווח והפסד
<b>אלפי ש"ח</b>			
(1,021)	(1,021)	-	-
2,636	2,636	(2,317)	(2,317)

שינוי דירוג האשראי ל-BB

שינוי של 0.5% בשיעור WACC

6. השקעה בחברת 5 + Beacon 2**Beacon 2**

בהתאם ללוחות הסילוקין, השותפות סיווגה את הלוואות הבנקאיות להתחייבויות לזמן קצר בסך כולל של 46 מיליון דולר (כ- 152 מיליון ש"ח) הצפויות להיפרע ביוני 2026. השותפויות פועלות לבחינת הסדר מימון חדש.

**Beacon 5**

בהתאם ללוחות הסילוקין, השותפות סיווגה את הלוואות הבנקאיות להתחייבויות לזמן קצר בסך כולל של 37.5 מיליון דולר (כ- 124 מיליון ש"ח) הצפויות להיפרע ביוני 2026. השותפויות פועלות לבחינת הסדר מימון חדש.

ב. מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

שיעור בעלות %	נכסים שוטפים	נכסים שאינם שוטפים	התחייבויות שוטפות	התחייבויות שאינן שוטפות	סך הכול הון
אחוז	אלפי ₪				
50	386,072	2,869,242	159,101	3,439,438	(343,225)
50	401,383	3,851,680	435,419	2,929,125	888,519
50	17,976	1,583	9,041	219	10,299
49.5	11,763	273,700	154,198	15,508	115,756
49.5	7,756	222,970	125,357	13,353	92,016
49	38,482	396,393	265,495	21,575	147,805
50	233,378	1,530,980	141,043	1,437,258	186,057
25.5	237,159	1,731,983	1,486,844	258,368	223,930
40-50	77,526	87,817	57,250	110,621	(2,523)

**ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)**

נגב אנרגיה אשלים תרמו סולאר בע"מ  
 רמת חובב זכייין ש.מ.  
 רמת חובב תפעול ותחזוקה ש.מ.  
 Beacon 2  
 Beacon 5  
 Saticoy  
 תחנת כח חגית מזרח ש.מ.  
 פי אס פי השקעות בע"מ  
 אחרות

סך הכול הון	התחייבויות שאינן שוטפות	התחייבויות שוטפות אלפי ש"ח	נכסים שאינם שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות % אחוז
(297,457)	3,533,289	164,947	3,063,656	337,123	50
505,596	3,430,863	458,251	3,996,087	398,623	50
16,120	-	11,405	969	26,556	50
129,390	185,963	21,789	318,725	18,418	49.5
104,230	151,736	18,369	259,555	14,780	49.5
395,511	297,935	48,022	695,624	45,844	49
191,785	1,556,371	180,418	1,609,675	318,899	50
250,439	231,158	1,477,918	1,768,915	190,600	25.5
7,427	101,133	47,886	89,688	66,758	40-50

**ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)**

נגב אנרגיה אשלים תרמו סולאר בע"מ  
 רמת חובב זכיון ש.מ.  
 רמת חובב תפעול ותחזוקה ש.מ.  
 Beacon 2  
 Beacon 5  
 Saticoy  
 תחנת כח חגית מזרח ש.מ.  
 פי אס פי השקעות בע"מ  
 אחרות

סך הכול הון	התחייבויות שאינן שוטפות	התחייבויות שוטפות אלפי ש"ח	נכסים שאינם שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות % אחוז
(284,794)	3,502,077	156,305	3,022,609	350,979	50
824,234	3,088,122	413,175	3,974,600	350,931	50
10,201	0	17,396	894	26,703	50
133,276	190,470	6,715	315,613	14,848	49.5
106,806	157,464	3,892	257,132	11,030	49.5
393,004	23,634	299,357	674,039	41,956	49
252,429	1,444,821	185,941	1,620,508	262,683	50
268,112	238,692	1,447,660	1,751,457	203,007	25.5
1,358	99,424	60,826	87,351	74,257	40-50

**ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)**

נגב אנרגיה אשלים תרמו סולאר בע"מ  
 רמת חובב זכיון ש.מ.  
 רמת חובב תפעול ותחזוקה ש.מ.  
 Beacon 2  
 Beacon 5  
 Saticoy  
 תחנת כח חגית מזרח ש.מ.  
 פי אס פי השקעות בע"מ  
 אחרות

**ג. מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות**

רווח (הפסד) שמימחוס לבעלים של החברה	רווח (הפסד) כולל לתקופה	רווח (הפסד) לתקופה אלפי ש"ח	רווח (הפסד) תפעולי	הכנסות	שיעור בעלות אחוז
(29,216)	(58,431)	(58,431)	(11,226)	60,296	50
60,285	64,285	120,569	197,020	822,126	50
1,799	3,598	3,598	3,600	64,007	50
668	(5,379)	1,351	6,586	19,046	49.5
137	(5,119)	278	4,686	14,828	49.5
(52,064)	(116,242)	(116,242)	(101,350)	30,121	49
(3,204)	(19,863)	(6,408)	52,017	410,852	50
(11,249)	(44,115)	(44,115)	62,209	269,867	25.5
470	(3,418)	1,271	7,239	159,425	40-50

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)**

נגב אנרגיה אשלים תרמו סולאר בע"מ  
 רמת חובב זכיון ש.מ.  
 רמת חובב תפעול ותחזוקה ש.מ.  
 2 Beacon  
 5 Beacon  
 Saticoy  
 תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת  
 פי אס פי השקעות בע"מ  
 אחרות

רווח (הפסד) שמימחוס לבעלים של החברה	רווח (הפסד) כולל לתקופה	רווח (הפסד) לתקופה אלפי ש"ח	רווח (הפסד) תפעולי	הכנסות	שיעור בעלות אחוז
-------------------------------------	-------------------------	-----------------------------	--------------------	--------	------------------

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)**

רווח (הפסד) שמיוחס לבעלים של החברה	רווח (הפסד) כולל לתקופה	רווח (הפסד) לתקופה אלפי ש"ח	רווח (הפסד) תפעולי	הכנסות	שיעור בעלות אחוז	
(11,403)	(22,805)	(22,805)	19,912	88,150	50	נגב אנרגיה אשלים תרמו סולאר בע"מ
178,019	216,579	356,037	450,719	1,191,358	50	רמת חובב זכיון ש.מ.
6,583	13,166	13,166	13,145	50,088	50	רמת חובב תפעול ותחזוקה ש.מ.
(150)	(4,566)	(303)	6,662	19,705	49.5	Beacon 2
687	(2,071)	1,388	6,270	16,905	49.5	Beacon 5
(7,319)	(14,937)	(14,937)	2,560	39,121	49	Saticoy
87,647	150,938	175,294	236,900	715,345	50	תחנת כח חגית מזרח ש.מ.
(4,791)	(787,18)	(787,18)	103,073	282,290	25.5	פי אס פי השקעות בע"מ
2,122	3,404	3,173	9,248	135,605	40-50	אחרות

רווח (הפסד) שמייחס לבעלים של החברה	רווח (הפסד) כולל לתקופה	רווח (הפסד) לתקופה אלפי ש"ח	רווח (הפסד) תפעולי	הכנסות	שיעור בעלות אחוז
(12,268)	(24,535)	(24,535)	(6,880)	18,806	50
33,213	122,723	66,426	92,368	334,326	50
926	1,852	1,852	1,843	15,683	50
205	(935)	412	2,192	6,245	49.5
22	(1,037)	48	1,514	4,821	49.5
(44,401)	(100,604)	(100,604)	(95,813)	7,327	49
7,174	29,390	14,348	35,232	183,606	50
(9,476)	(37,162)	(37,162)	1,360	98,996	25.5
1,302	2,396	2,396	4,381	56,334	40-50

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)**  
 נגב אנרגיה אשלים תרמו סולאר בע"מ  
 רמת חובב זכיון ש.מ.  
 רמת חובב תפעול ותחזוקה ש.מ.  
 2 Beacon  
 5 Beacon  
 Saticoy  
 תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת  
 פי אס פי השקעות בע"מ  
 אחרות

רווח (הפסד) שמייחס לבעלים של החברה	רווח (הפסד) כולל לתקופה	רווח (הפסד) לתקופה אלפי ש"ח	רווח (הפסד) תפעולי	הכנסות	שיעור בעלות אחוז
(2,961)	(5,922)	(5,922)	12,874	36,895	50
56,226	(8,117)	112,451	140,526	464,135	50
3,046	6,092	6,092	6,102	18,177	50
186	(8,397)	375	2,942	7,320	49.5
562	(5,901)	1,135	2,903	6,494	49.5
(3,637)	(7,422)	(7,422)	(1,802)	10,667	49
38,523	52,228	77,046	100,843	307,243	50
(3,666)	(14,375)	(14,375)	33,420	104,061	25.5
1,098	68	1,317	1,013	25,435	40-50

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)**  
 נגב אנרגיה אשלים תרמו סולאר בע"מ  
 רמת חובב זכיון ש.מ.  
 רמת חובב תפעול ותחזוקה ש.מ.  
 Beacon 2  
 Beacon 5  
 Saticoy  
 תחנת כח חגית מזרח ש.מ.  
 פי אס פי השקעות בע"מ  
 אחרות

רווח (הפסד) שמייחס לבעלים של חברת האם	רווח (הפסד) כולל לתקופה	רווח (הפסד) לתקופה אלפי ש"ח	רווח (הפסד) תפעולי	הכנסות	שיעור בעלות אחוז
(5,071)	(10,142)	(10,142)	42,261	132,532	50
183,137	535,217	366,274	485,585	1,431,958	50
6,124	12,247	12,247	12,154	72,967	50
(859)	1,621	(1,736)	6,679	24,258	49.5
(100)	2,344	(202)	6,218	20,432	49.5
(14,463)	(29,517)	(29,517)	(6,797)	49,465	49
82,721	211,582	165,442	239,138	845,600	50
(283)	(1,109)	(1,109)	136,676	373,847	25.5
(349)	54	606	5,030	228,232	40-80

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)**  
 נגב אנרגיה אשלים תרמו סולאר בע"מ  
 רמת חובב זכיון ש.מ.  
 רמת חובב תפעול ותחזוקה ש.מ.  
 Beacon 2  
 Beacon 5  
 Saticoy  
 תחנת כח חגית מזרח ש.מ.  
 פי אס פי השקעות בע"מ  
 אחרות

## ביאור 9 – התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים

### א. פירוט החזרי הלוואות ושינויים מהותיים בהלוואות

1. במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, שילמה החברה הלוואות בגובה של כ- 301 מיליון ש"ח (חלק הריבית הינו כ-54.8 מיליון ש"ח). לתקופה של שלושה חודשים ביום 30 בספטמבר 2025 החברה שילמה הלוואות בסך כולל של 243 מיליון ש"ח (חלק הריבית הינו כ-38 מיליון ש"ח).
2. בקשר לסגירה פיננסית צבר פרויקטים עם תאגיד בנקאי ופירעון הלוואת הגישור – ראה ביאור 4א.
3. בקשר להנפקת אגרות חוב סדרה ב' – ראה ביאור 4 יב.
4. ביום 27 באוקטובר 2008 התקשרה החברה עם קיבוץ אורים ועלומים קבוצת בני עקיבא להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ("להלן: "אורים ועלומים") בהסכם אופציה להקמת מתקן פוטו וולטאי בשטחי אורים ועלומים, המתקן יוקם על שטח של 683 דונם, 433 דונם בשטח אורים ו-250 דונם בשטח עלומים, בהתאם להסכם החברה תשלם בתקופת ההקמה דמי שכירות בסך של 3,250 ש"ח בגין כל דונם, בנוסף אורים תקבל סך של 425 ש"ח בגין השטח של עלומים, ובתקופת התפעול דמי שכירות בסך של 6,500 ש"ח בגין כל דונם, בנוסף אורים תקבל סך של 850 ש"ח בגין השטח של עלומים, דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.
5. פרויקט אתגל – ביום ה-25 במרץ 2025 השותפות פרעה הלוואה בגובה של 15.7 מיליון ש"ח (קרן וריבית), כנגד הפירעון הועמדה לשותפות הלוואה לזמן קצר. הלוואה לזמן קצר נושאת ריבית בשיעור של פריים + 0.9%, הלוואה נפרעה ביום ה-14 באוגוסט 2025. כמו כן, ב-25 בספטמבר, 2025 השותפות הסבה הלוואה מזמן קצר לזמן ארוך (בהתאם להסכם), הלוואה תשאה ריבית 4.46% עם לוח סילוקין חדש (תשלומים חצי שנתיים) לתקופה של 18 שנים.
6. בתאריך 26 ביוני, 2025 החברה פרעה תשלום ראשון של אגרות החוב המסתכם ב-75 מיליון ש"ח וכן ריבית בגובה של 25.3 מיליון ש"ח.
7. משיכות בפרויקט Simleu Silvaniei - ביום 29 באפריל 2025, בוצעה משיכה ראשונה ממסגרת החוב הבכיר בסך של כ-7 מיליון אירו במסגרת הסגירה הפיננסית וביום 6 באוגוסט 2025 בוצעה משיכה נוספת בסך של כ-4.6 מיליון אירו. ביום 8 באוקטובר 2025, בוצעה משיכה נוספת של 19.5 מיליון אירו. לפרטים נוספים אודות הסכם המימון בפרויקט ראה ביאור 21(ג)8 לדוחות השנתיים.
8. בהמשך לאמור בבאור 21(ג)1 לדוחות השנתיים בקשר להסכמי מימון צאלים, ביום 17 ביוני 2025 חתמה שותפות צאלים על תוספת להסכם המימון לפיו המלווים יעמידו לשותפות מסגרת לשירות חוב בסך של כ-33,776 אלפי ש"ח חלף הדרישה להעמדת קרן לשירות חוב. במועד העמדת המסגרת השותפות שילמה עמלת הקצאה חד פעמית בשיעור של 0.3%. המסגרת נושאת עמלת אי ניצול בשיעור של 1.25%, במקרה של ניצול מהמסגרת שותפות תשלם ריבית בשיעור של 4% בתוספת ריבית בנק ישראל.
9. בהמשך לאמור בבאור 21(ג)5 לדוחות השנתיים בקשר להסכמי מימון נבטים, ביום 17 ביוני 2025 חתמה נבטים על תוספת להסכם המימון לפיו המלווים יעמידו לשותפות מסגרת לשירות חוב בסך של כ-7,080 אלפי ש"ח חלף הדרישה להעמדת קרן לשירות חוב. במועד העמדת המסגרת השותפות שילמה עמלת הקצאה חד פעמית בשיעור של 0.3%. המסגרת נושאת עמלת אי ניצול בשיעור של 1.25%, במקרה של ניצול מהמסגרת שותפות תשלם ריבית בשיעור של 4% בתוספת ריבית בנק ישראל.

### ב. עמידה באמות מידה פיננסיות – התחייבויות מתאגידים בנקאיים ואחרים

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, הקבוצה עומדת ביחסי הכיסוי הנדרשים.

## ג. עמידה באמות מידה פיננסיות – אגרות חוב (סדרה א' + ב')

תוצאת המדידה ליום 30 בספטמבר 2025	אמת המידה
1,706,270 אלפי ש"ח	התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימאלי: ההון העצמי המאוחד של החברה, לא יפחת מסך של 1,000,000,000 ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס הון עצמי למאזן של החברה המאוחדת: יחס ההון העצמי למאזן של החברה במאוחד, לא יפחת מ- 26% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
31%	יחס חוב פיננסי נטו במאוחד, בניכוי החוב הפיננסי המיועד להקמת פרויקטים שטרם החלו להפיק EBITDA, לבין EBITDA מתואם: לא יעלה על 14 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
4.6	

בקשר לחישוב אמות מידה פיננסיות ראה ביאור 21 לדוחות השנתיים.  
נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כמפורט לעיל.

## ביאור 10 – צדדים קשורים

## א. יתרות עם צדדים קשורים

יתרות מהדוח על המצב הכספי		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
3,593	3,649	10,305
340	332	202
900,389	883,881	936,204
4,675	2,752	10,625
2,674	1,380	7,029
8,760	8,310	-

## נכסים

חייבים ויתרות חובה- חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
חייבים ויתרות חובה – צד קשור  
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

## התחייבויות

זכאים ויתרות זכות- בעל שליטה  
זכאים ויתרות זכות- צד קשור/ יתרות שוטפות מול חברות מוחזקות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומאחדות  
ספקים ונתוני שירותים – יתרות שוטפות מול חברות מוחזקות המטופלות  
לפי שיטת השווי המאזני

**ב. עסקאות עם צדדים קשורים**

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,565	-	-	-	-
(19,637)	(4,331)	(4,459)	(12,851)	(13,635)
(799)	(165)	-	(752)	-
93,948	29,022	28,716	77,213	76,076
(3,921)	(993)	(706)	(2,943)	(2,632)

הכנסות ממכירות ומתן שירותים

**הוצאות הנהלה וכלליות**

דמי ניהול ועלויות נוספות לבעל שליטה (1)  
הוצאות תשלום מבוסס מניות (2)

**הכנסות מימון, נטו**

הכנסות מימון בגין הלוואה שניתנו לחברות  
מוחזקות המטופלות לפי שויטת השווי המאזני  
(3)  
עלויות מימון לבעל שליטה (כולל עמלות ערבות),  
נטו (4)

- (1) בקשר לדמי ניהול ועלויות נוספות לבעלי שליטה, ראה באור ה-29(1)-(3) לדוחות הכספיים השנתיים
- (2) בקשר לתשלום מבוסס מניות, ראה באור ה-29(5) לדוחות הכספיים השנתיים
- (3) ללא השפעת שערך ההלוואות לשווין ההוגן בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 9. להרחבה ראה ביאור 6 בדבר מכשירים פיננסיים.
- (4) בקשר לעלויות מימון לבעל שליטה (כולל עמלות ערבות), ראה באור ה-29(4) לדוחות הכספיים השנתיים.

## ביאור 11 - מגזרי פעילות

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח והפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בביאור 30 בדבר מגזרי פעילות בדוחות הכספיים השנתיים. המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בביאור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית מהותיות.

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025  
(בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	אחרים	ארצות הברית	תרמו - סולאר	גז טבעי	פוטו-וולטאי ישראל
א ל פ י ש " ח						
205,609 (160,581)	(1,007,876) 469,111	117,033 (80,095)	58,929 (30,031)	182,979 (52,220)	721,320 (444,097)	133,224 (23,249)
<b>45,028</b> (42,366)	<b>(538,765)</b> 126,608	<b>36,938</b> (13,070)	<b>28,898</b> (21,649)	<b>130,759</b> (56,075)	<b>277,223</b> (54,039)	<b>109,975</b> (24,141)
<b>2,662</b>	<b>(412,157)</b>	<b>23,868</b>	<b>7,249</b>	<b>74,684</b>	<b>223,184</b>	<b>85,834</b>
48,599	-	-	48,599	-	-	-
<b>51,261</b>	<b>(412,157)</b>	<b>23,868</b>	<b>55,848</b>	<b>74,684</b>	<b>223,184</b>	<b>85,834</b>
(57,015) (53,922)	(57,015) (53,922)					
(32,374)	(32,374)					
(27,053)	(27,053)					
<b>(119,103)</b>						

הכנסות המגזר  
עלויות המגזר, נטו

### תוצאות המגזר

הוצאות מימון שהוקצו למגזרים  
**תוצאות המגזר כולל עלויות מימון**  
הכנסות בגין הפחתת התחייבות לשותף מס

**תוצאות המגזר כולל עלויות מימון והכנסות בגין הפחתת התחייבות לשותף מס**

### פריטים שלא הוקצו למגזרים

הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות אחרות  
חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (נטו ממס)  
הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו למגזרים

### הפסד לפני מס

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024  
(בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	אחרים	ארצות הברית	תרמו - סולאר	גז טבעי	פוטו-וולטאי ישראל
א ל פ י ש " ח						
153,636 (135,178)	(1,369,109) 563,796	79,567 (35,863)	67,227 (27,397)	204,514 (51,051)	1,048,414 (563,180)	123,023 (21,483)
<b>18,458</b> (32,499)	<b>(805,313)</b> 151,636	<b>43,704</b> (16,051)	<b>39,830</b> (24,393)	<b>153,463</b> (65,740)	<b>485,234</b> (55,327)	<b>101,540</b> (22,624)
<b>(14,041)</b>	<b>(653,677)</b>	<b>27,653</b>	<b>15,437</b>	<b>87,723</b>	<b>429,907</b>	<b>78,916</b>
51,040	-	-	51,040	-	-	-
<b>69,999</b>	<b>(653,677)</b>	<b>27,653</b>	<b>66,477</b>	<b>87,723</b>	<b>429,907</b>	<b>78,916</b>
(53,873) (20,910)	(53,873) (20,910)					
251,395 86,139	251,395 86,139					
<b>299,750</b>						

הכנסות המגזר  
עלויות המגזר, נטו

### תוצאות המגזר

הוצאות מימון שהוקצו למגזרים  
**תוצאות המגזר כולל עלויות מימון**  
הכנסות בגין הפחתת התחייבות לשותף מס

**תוצאות המגזר כולל עלויות מימון והכנסות בגין הפחתת התחייבות לשותף מס**

### פריטים שלא הוקצו למגזרים

הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות אחרות  
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (נטו ממס)  
הכנסות מימון, נטו שלא הוקצו למגזרים

### רווח לפני מס

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2025  
(בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	אחרים	ארצות הברית	תרמו - סולאר	גז טבעי	פוטו-וולטאי ישראל
103,974 (82,121)	(402,110) 187,232	50,223 (42,899)	20,671 (10,528)	73,243 (17,640)	311,606 (189,709)	50,341 (8,577)
<b>21,853</b> (21,123)	<b>(214,878)</b> 40,828	<b>7,324</b> (4,615)	<b>10,143</b> (7,122)	<b>55,603</b> (17,688)	<b>121,897</b> (20,967)	<b>41,764</b> (11,559)
<b>730</b>	<b>(174,050)</b>	<b>2,709</b>	<b>3,021</b>	<b>37,915</b>	<b>100,930</b>	<b>30,205</b>
15,090			15,090			
<b>15,820</b>	<b>(174,050)</b>	<b>2,709</b>	<b>18,111</b>	<b>37,915</b>	<b>100,930</b>	<b>30,205</b>
(17,786) (31,349)	(17,786) (31,349)					
(23,303)	(23,303)					
(25,341)	(25,341)					
<b>(81,959)</b>						

הכנסות המגזר  
עלויות המגזר, נטו

**תוצאות המגזר**  
הוצאות מימון שהוקצו למגזרים  
**תוצאות המגזר כולל עלויות מימון**  
הכנסות בגין הפחתת התחייבות לשותף מס  
**תוצאות המגזר כולל עלויות מימון והכנסות בגין הפחתת התחייבות לשותף מס**

**פריטים שלא הוקצו למגזרים**  
הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות אחרות  
חלק בהפסד חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (נטו ממס)  
הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו למגזרים  
**הפסד לפני מס**

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2024  
(בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	אחרים	ארצות הברית	תרמו - סולאר	גז טבעי	פוטו-וולטאי ישראל
85,457 (83,928)	(546,597) 256,675	29,571 (14,737)	23,423 (8,830)	86,018 (17,813)	448,178 (292,655)	44,864 (6,568)
<b>1,529</b> (8,855)	<b>(289,922)</b> 49,907	<b>14,834</b> (6,348)	<b>14,593</b> (8,300)	<b>68,205</b> (21,992)	<b>155,523</b> (16,615)	<b>38,296</b> (5,507)
<b>(7,326)</b>	<b>(240,015)</b>	<b>8,486</b>	<b>6,293</b>	<b>46,213</b>	<b>138,908</b>	<b>32,789</b>
16,647	-	-	16,647	-	-	-
<b>9,321</b>	<b>(240,015)</b>	<b>8,486</b>	<b>22,940</b>	<b>46,213</b>	<b>138,908</b>	<b>32,789</b>
(21,017)	(21,017)					
89,377 37,877	89,377 37,877					
<b>115,558</b>						

הכנסות המגזר  
עלויות המגזר, נטו

**תוצאות המגזר**  
הוצאות מימון שהוקצו למגזרים  
**תוצאות המגזר כולל עלויות מימון**  
הכנסות בגין הפחתת התחייבות לשותף מס  
**תוצאות המגזר כולל עלויות מימון והכנסות בגין הפחתת התחייבות לשותף מס**

**פריטים שלא הוקצו למגזרים**  
הוצאות הנהלה וכלליות  
הכנסות (הוצאות) אחרות  
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (נטו ממס)  
הכנסות מימון, נטו שלא הוקצו למגזרים  
**רווח לפני מס**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

מאוחד	התאמות	אחרים	ארצות הברית	תרמו - סולאר	גז טבעי	פוטו-וולטאי ישראל
<b>א ל פ י ש " ח</b>						
190,420 (173,388)	(1,668,166) 731,789	111,789 (53,350)	84,925 (40,965)	251,868 (69,314)	1,256,555 (711,756)	153,449 (29,792)
<b>17,032</b> (42,509)	<b>(936,377)</b> 195,064	<b>58,439</b> (18,411)	<b>43,960</b> (32,117)	<b>182,554</b> (87,713)	<b>544,799</b> (69,973)	<b>123,657</b> (29,359)
<b>(25,477)</b>	<b>(741,313)</b>	<b>40,028</b>	<b>11,843</b>	<b>94,841</b>	<b>474,826</b>	<b>94,298</b>
73,454	-	-	73,454	-	-	-
<b>47,977</b>	<b>(741,313)</b>	<b>40,028</b>	<b>85,297</b>	<b>94,841</b>	<b>474,826</b>	<b>94,298</b>
(76,200) (22,631)	(76,200) (22,631)					
250,856	250,856					
36,114	36,114					
<b>236,116</b>						

הכנסות המגזר עלויות המגזר, נטו

**תוצאות המגזר**

הוצאות מימון שהוקצו למגזרים  
**תוצאות המגזר כולל עלויות מימון**  
הכנסות בגין הפחתת התחייבות לשותף מס

**תוצאות המגזר כולל עלויות מימון והכנסות בגין הפחתת התחייבות לשותף מס**

**פריטים שלא הוקצו למגזרים**

הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות אחרות  
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (נטו ממס)  
הכנסות מימון, נטו שלא הוקצו למגזרים

**רווח לפני מס**



# פרק ג

תמצית מידע כספי נפרד ביניים  
לתקופה ביום 30 בספטמבר 2025  
(בלתי מבוקרים)

שיכון  
בינוי  
אנרגיה



## תוכן העניינים

3	דוח סקירה של רואה החשבון
4	תמצית דוחות על המצב הכספי הכולל ביניים
5	תמצית על הרווח והפסד ביניים
6	תמצית דוחות רווח והפסד כולל ביניים
7	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
8	מידע נוסף



סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

**לכבוד  
בעלי המניות של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ**

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ (להלן – החברה), ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר סך ההשקעה בה הסתכם לסך של כ- 52,027 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ואשר ההפסד מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ- (11,095) אלפי ש"ח וכ- (9,424) אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין  
רואי חשבון

16 בנובמבר 2025

## תמצית על המצב הכספי הכולל ביניים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<b>נכסים</b>				
219,912	146,941	186,570		מזומנים ושוי מזומנים
-	-	29,933		פקדונות
5,587	2,252	5,160		חייבים ויתרות חובה
84,675	125,185	115,384		חייבים ויתרות חובה - חברות מוחזקות
5,000	33,481	20,000		חלות שוטפת הלוואות לחברות מוחזקות
-	-	65,152		נכסים המוחזקים למכירה
259	590	733		נכסים פיננסיים - מכשירים נגזרים
<b>315,433</b>	<b>308,449</b>	<b>422,932</b>		<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>
1,270,066	1,155,205	1,323,859		הלוואות לחברות מוחזקות
1,104,205	1,048,836	919,191		השקעות בחברות מוחזקות
73,350	191,657	6,335		רכוש קבוע ונכס זכות שימוש
230	2,074	-		נכסים פיננסיים - מכשירים נגזרים
654	325	2,792		הוצאות נדחות
22,827	22,827	36,122		מיסים נדחים
<b>2,471,332</b>	<b>2,420,924</b>	<b>2,288,299</b>		<b>סך הכל נכסים בלתי שוטפים</b>
<b>2,786,765</b>	<b>2,729,373</b>	<b>2,711,231</b>		<b>סך הכל נכסים</b>
<b>התחייבויות</b>				
1,157	13,864	13,369		חליות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך מאחרים
75,000	75,000	75,000		חלות שוטפת אגרות חוב
18,509	1,709	3,168		ספקים ונותני שירותים
396	189	13,636		התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים
14,692	14,301	10,334		זכאים ויתרות זכות
44,118	44,487	8,801		זכאים ויתרות זכות - חברות מוחזקות
4,675	2,752	10,625		זכאים ויתרות זכות - בעל שליטה
<b>158,547</b>	<b>152,302</b>	<b>134,933</b>		<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>
960	733	1,318		התחייבות בגין חכירה
670,618	670,437	851,561		אגרות חוב, נטו
-	-	2,200		התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים
14,625	58,048	14,758		עודף הפסדים שנצברו על עלות ההשקעה ויתרת זכות נדחית בחברות מוחזקות
<b>686,203</b>	<b>729,218</b>	<b>869,837</b>		<b>סך הכל התחייבויות בלתי שוטפות</b>
<b>הון</b>				
916,855	916,855	916,862		הון מניות
665,815	665,799	668,771		פרמיה על מניות
139,448	205,228	1,194		יתרת רווח
219,897	59,971	119,634		קרנות
<b>1,942,015</b>	<b>1,847,853</b>	<b>1,706,461</b>		<b>סך הכל הון</b>
<b>2,786,765</b>	<b>2,729,373</b>	<b>2,711,231</b>		<b>סך הכל התחייבויות והון</b>

16 בנובמבר, 2025

סמנכ"ל כספים  
עומר ארז

מנכ"ל  
יובל סקורניק

יו"ר דירקטוריון  
עמית בירמן

תאריך אישור הדוחות הכספיים

## תמצית על הרווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ליום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ליום 30 בספטמבר		
	2024	2024	2025	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
37,317	9,952	15,780	29,989	59,530	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
(13,921)	(3,314)	(11,009)	(9,341)	(35,405)	עלות המכירות ומתן שירותים
23,396	6,638	4,771	20,648	24,125	<b>רווח גולמי</b>
(51,498)	(16,030)	(11,803)	(41,180)	(37,909)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(28,102)	(9,392)	(7,032)	(20,532)	(13,784)	<b>הפסד תפעולי</b>
140,166	39,941	41,333	111,163	114,848	הכנסות מימון
(81,235)	(7,558)	(48,975)	(46,156)	(111,465)	הוצאות מימון
58,931	32,383	(7,642)	65,007	3,383	<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
30,829	22,991	(14,674)	44,475	(10,401)	<b>רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון, נטו</b>
726	-	3,330	(1,290)	3,360	הכנסות (הוצאות) אחרות
141,560	66,857	(78,356)	194,963	(129,328)	<b>רווח (הפסד) מחברות מוחזקות, נטו</b>
173,115	89,849	(89,700)	238,148	(136,369)	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה</b>
(328)	(182)	(1,237)	419	(1,062)	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
172,787	89,667	(90,937)	238,567	(137,431)	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>

## תמצית דוחות רווח והפסד כולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ליום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ליום 30 בספטמבר		
	2024	2024	2025	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
172,787	89,667	(90,937)	238,567	(137,431)	<b>רווח (הפסד) לתקופה פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</b>
(1,098)	(880)	(4,142)	1,401	(15,915)	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרי
88,035	(78,034)	26,089	(73,184)	(39,057)	חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
5,902	(3,813)	(6,141)	4,940	(43,534)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
-	-	-	-	457	<b>רווח כולל אחר שהועבר לרווח והפסד</b> החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד
92,839	(82,727)	15,806	(66,843)	(98,049)	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר</b>
265,626	6,940	(75,131)	171,724	(235,480)	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>

## תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ליום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ליום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
<b>פעילות שוטפת</b>					
172,787	89,667	(90,937)	238,567	(137,431)	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות בגין:					
1,855	394	542	1,343	1,582	פחת חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(141,560)	(66,857)	78,356	(194,963)	129,328	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
328	182	1,237	(419)	1,062	הוצאות (הכנסות) אחרות
704	-	(3,330)	1,291	(3,330)	הכנסות מימון, נטו
(58,931)	(32,383)	7,642	(65,007)	(3,383)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(197,604)	(98,664)	84,447	(257,755)	125,259	שינוי בחייבים ואחרים
32,891	2,757	(20,933)	(10,894)	(18,672)	שינוי בספקים ונתני שירותים
15,579	(513)	(814)	(1,073)	(15,116)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(39,083)	3,345	(3,777)	14,965	(33,450)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
3,319	1,393	(295)	2,698	711	
12,706	6,982	(25,819)	5,696	(66,527)	
173,392	82,674	750	167,804	3,750	קבלת דיבידנדים ורווחים מיישיות מוחזקות
(204)	(5)	(9,736)	(92)	(9,759)	מס הכנסה ששולם
161,077	80,654	(41,295)	154,220	(84,708)	מזומנים, נטו (שימוש לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת
<b>פעילות השקעה</b>					
(8,499)	(48,976)	(704)	(107,704)	(3,215)	השקעה ברכוש קבוע
33,461	33,015	(320)	33,461	(29,933)	שינוי בפיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
6,832	6	(3,108)	7,759	(3,945)	סילוק השקעות בנגזרים, נטו
46,729	42,562	1,196	45,768	4,975	ריבית שהתקבלה
(349,724)	(52,221)	(41,726)	(181,628)	(135,175)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
215,673	-	-	54,959	70,885	פירעון הלוואות לחברות מוחזקות
(55,528)	(25,614)	(44,662)	(147,385)	(96,408)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות (שנבעו מפעילות) פעילות השקעה
<b>פעילות מימון</b>					
(6,568)	-	-	(6,568)	-	פירעון הלוואה מחברה מוחזקת
(73,332)	-	(5,997)	(47,944)	(31,385)	ריבית ששולמה
-	-	255,355	-	255,355	קבלת אגרות חוב, נטו
(1,336)	(330)	(398)	(981)	(1,196)	פירעון אגרות חוב
(81,236)	(330)	248,960	(55,493)	147,774	פירעון התחייבות בגין חכירה
24,313	54,710	163,003	(48,658)	(33,342)	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון
195,599	92,231	23,567	195,599	219,912	גידול (קיטון) ביתרת מזומנים ושווי מזומנים
219,912	146,941	186,570	146,941	186,570	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

## מידע נוסף

### א. כללי

1. שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ (להלן: "**החברה**") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית הינה רחוב הירדן 1א', איירפורט סיטי. החברה הינה חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**") והיא נשלטת על ידי שיכון ובינוי בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה (להלן: "**חברת האם**"). להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "**דוחות מאוחדים**"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "**מידע כספי נפרד**"), המוצגים בהתאם לתקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (להלן: "**הדוחות המאוחדים ביניים**").

### 2. הגדרות

בדוחות כספיים אלה –

- i. החברה – שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ.
- ii. חברות מאוחדות/ חברות בנות – חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.
- iii. חברות מוחזקות – חברות מאוחדות, לרבות שותפויות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.

### 3. המונח "חברות בקבוצת שיכון ובינוי" בדוחות כספיים אלה, מתייחס לחברת האם או לחברות מוחזקות שלה.

#### ב. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

למעט המפורט מטה, המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024.

להרחבה ראו באור 3 לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים.

#### ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. לאירועים נוספים, ראה ביאור 4 בתמצית הדוחות המאוחדים ביניים.
2. בקשר לרכוש קבוע ונכס זכות שימוש, ראה ביאור 7 בתמצית הדוחות המאוחדים ביניים.
3. בקשר לדיון שומות שהתנהל בחברה, ראה ביאור 4(ה) לדוחות המאוחדים.
4. בקשר לתשלום ריבית אגרות חוב ופרעון אגרות חוב (סדרה א'), ראה ביאור 9 בתמצית המאוחדים ביניים.
5. בקשר להשלמת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב'), ראה ביאור 4(יב) בתמצית המאוחדים ביניים.

6. ביום 31 במרץ, 2025 וביום 30 ביוני, 2025 וביום 30 בספטמבר 2025 חתמה החברה על הסכמי הלוואות מול שיכון ובינוי אנרגיה בינלאומי שותפות מוגבלת (להלן בסעיף זה: "השותפות"), אשר מוחזקת במלואה (במישרין ו/או בעקיפין) על ידי החברה. הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים+1% אך לא פחות משיעור הריבית על פי תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(ו)), התשמ"ו-1986, בסכום כולל של 134,845 אלפי ש"ח. יתרת הלוואה נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עומדת על כ-956,781 אלפי ש"ח.

7. שיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ

במהלך החציון הראשון של 2025, שיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ, המוחזקת במלואה על ידי החברה, פרעה הלוואה לחברה בסך כולל של 70,885 אלפי ש"ח וריבית של 2,026 אלפי ש"ח.

8. פרויקט אורים מתח עליון

בהמשך לאמור בביאור 19(א)(9) (י) לדוחות השנתיים המאוחדים בקשר לפרויקט להקמת מתקן סולארי במתח עליון בהספק מותקן צפוי של כ-102 מגה-וואט בשילוב קיבולת אגירה צפויה בהספק של כ-360 מגה-וואט שעה אשר עתיד לקום בשטח קיבוץ אורים (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"):

א. ביום 4 ביוני 2025 התקבל בידי חברת הפרויקט - אורים אנרגיות מתחדשות בע"מ, אשר מוחזקת במלואה (בעקיפין) על ידי החברה; (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), אישור מרשות החשמל כי חברת הפרויקט עמדה בכל התנאים הנדרשים לצורך הוכחת סגירה פיננסית של הפרויקט. הסגירה הפיננסית נעשתה במתווה של מימון בהון עצמי ובכוונת חברת הפרויקט להתקשר בעתיד עם גורם מממן לקבלת מימון חיצוני.

ב. ביום 4 באוגוסט 2025 הוציאה חברת הפרויקט לקבלן המשנה עימו התקשרה להקמת התחמ"ש של הפרויקט, צו תחילת עבודות (NTP). ביום 7 בספטמבר 2025 החל הקבלן בהקמת התחמ"ש.



# פרק ז

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח  
הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג (א)

שיכון  
בינוי  
אנרגיה



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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ (להלן - התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יובל סקורניק, מנכ"ל;
2. עומר ארז, סמנכ"ל כספים ;
3. אמרי קוזק, סמנכ"ל יועמ"ש;
4. יוסף טיש, סמנכ"ל תפעול ;
5. עמנואל קטן, סמנכ"ל מסחרי;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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 למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת 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 ביוני, 2025 (להלן: "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח 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 היא אפקטיבית;

## הצהרת מנהל כללי

אני, יובל סקורניק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן - הדוחות);
  2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר 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 ולוועדת הביקורת 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 המנהל הכללי 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. 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.

תאריך

---

יובל סקורניק, מנכ"ל

16 בנובמבר 2025

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עומר ארז, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר 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 ולוועדת הביקורת 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 המנהל הכללי 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג.

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.

תאריך

---

עומר ארז, סמנכ"ל כספים

16 בנובמבר 2025



# פרקה

תמצית דוחות כספיים של תחנת כוח רמת חובב  
שותפות מוגבלת (חברה כלולה)  
לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

**תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת**  
**דוחות כספיים ביניים**  
**ליום 30 בספטמבר 2025**

קדרון ושות' רואי חשבון  
רחוב המסגר 9  
תל אביב 67776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03-6370600

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

תאריך: 16 בנובמבר 2025

לכבוד  
הדירקטוריון של  
שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ  
הדירקטוריון של  
תחנת כוח רמת חובב שותפות מוגבלת ("השותפות")

א.ג.נ,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ מחודש אוגוסט 2025**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים, כולל הסכמה לשיכון ובינוי אנרגיה בע"מ, להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2025 של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ, וכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו מעת לעת:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 9 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי של השותפות ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קדרון ושות'  
רואי חשבון

סומך חייקין  
רואי חשבון

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואי החשבון המבקרים
4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים
5	תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים
6-7	תמצית דוחות על השינויים בהון השותפים ביניים
8	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
9-15	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים

קדרון ושות' רואי חשבון  
רחוב המסגר 9  
תל אביב 67776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03-6370600

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

### **דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לשותפים בשותפות תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת**

*מבוא*

סקרנו את המידע הכספי המצורף של תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות"), הכולל את הדוחות על המצב הכספי התמציתי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון השותפים של השותפות ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופתו ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

#### *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 השותפות". 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 מוזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

#### *מסקנה*

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

קדרון ושות'  
רואי חשבון

סומך חייקין  
רואי חשבון

9 בנובמבר 2025

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים ליום

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
<b>נכסים</b>			
239,875	267,357	119,229	מזומנים ושווי מזומנים
83,387	110,632	258,609	לקוחות והכנסות לקבל
15,896	20,634	19,677	חייבים ויתרות חובה
11,773	-	3,868	מכשירים נגזרים
<b>350,931</b>	<b>398,623</b>	<b>401,383</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
66,330	58,092	42,612	פיקדונות מוגבלים
160,214	160,214	160,214	חייבים אחרים
2,448,168	2,454,168	2,418,554	רכוש קבוע
1,265,895	1,289,016	1,197,095	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
33,993	34,597	33,205	נכסי זכות שימוש
<b>3,974,600</b>	<b>3,996,087</b>	<b>3,851,680</b>	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>4,325,531</b>	<b>4,394,710</b>	<b>4,253,063</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
<b>התחייבויות</b>			
226,662	254,199	243,441	חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
47,613	33,494	21,571	חלויות שוטפות בגין הלוואות מבעלי זכויות ומצדדים קשורים
100,816	121,261	136,907	ספקים
31,472	34,887	26,166	זכאים ויתרות זכות
6,612	14,410	7,334	מכשירים נגזרים
<b>413,175</b>	<b>458,251</b>	<b>435,419</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
2,805,412	3,120,693	2,670,837	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
194,233	211,755	188,535	הלוואות מבעלי זכויות ומצדדים קשורים
88,477	98,415	69,753	מכשירים נגזרים
<b>3,088,122</b>	<b>3,430,863</b>	<b>2,929,125</b>	<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>הון השותפות</b>			
330,000	330,000	330,000	שטרי הון
7,051	(301,350)	(49,233)	קרנות הון
487,183	476,946	607,752	יתרת עודפים
<b>824,234</b>	<b>505,596</b>	<b>888,519</b>	<b>סה"כ הון השותפות</b>
<b>4,325,531</b>	<b>4,394,710</b>	<b>4,253,063</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון השותפות</b>

9 בנובמבר 2025

תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

דורון עזרא  
יו"ר הדירקטוריון

רם ארליכמן  
מנכ"ל

אפרת הדר  
סמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,431,958	464,135	334,326	1,191,358	822,126	הכנסות
(585,282)	(215,284)	(150,404)	(474,552)	(335,989)	עלות הפעלת תחנת הכח
(146,832)	(41,693)	(31,622)	(108,341)	(109,172)	עלויות אנרגיה עלויות הפעלה אחרות
(732,114)	(256,977)	(182,026)	(582,893)	(445,161)	סה"כ עלות הפעלת תחנת הכח ללא פחת והפחתות
699,844	207,158	152,300	608,465	376,965	סה"כ רווח מהפעלת תחנת הכח לפני פחת והפחתות
(249,410)	(58,169)	(55,979)	(192,510)	(169,756)	פחת והפחתות
450,434	148,989	96,321	415,955	207,209	רווח מהפעלת תחנת הכח
52,649	403	841	51,283	2,685	הכנסות אחרות, נטו
(17,498)	(8,866)	(4,794)	(16,519)	(12,874)	הוצאות הנהלה וכלליות
485,585	140,526	92,368	450,719	197,020	רווח תפעולי
9,891	1,942	3,226	6,212	10,724	הכנסות מימון
(129,202)	(30,017)	(29,168)	(100,894)	(87,175)	הוצאות מימון
(119,311)	(28,075)	(25,942)	(94,682)	(76,451)	הוצאות מימון, נטו
366,274	112,451	66,426	356,037	120,569	רווח לתקופה
173,134	(102,269)	54,792	(105,758)	(66,381)	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח (הפסד) הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(16,375)	(12,591)	(2,768)	(26,401)	18,002	שינוי נטו של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי – חוב שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי – חוזי מדד
12,184	(5,708)	4,273	(7,299)	(7,905)	שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי – חוזי שער חליפין
168,943	(120,568)	56,297	(139,458)	(56,284)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
535,217	(8,117)	122,723	216,579	64,285	רווח (הפסד) כולל לתקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון השותפים ביניים

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין גידור אלפי ש"ח	שטרי הון	
824,234	487,183	7,051	330,000	יתרה ליום 1 בינואר 2025
120,569	120,569	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(56,284)	-	(56,284)	-	רווח לתקופה
64,285	120,569	(56,284)	-	הפסד כולל אחר לתקופה
888,519	607,752	(49,233)	330,000	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

לתקופה של תשעה חודשים, שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין גידור אלפי ש"ח	שטרי הון	
416,201	248,093	(161,892)	330,000	יתרה ליום 1 בינואר 2024
356,037	356,037	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(139,458)	-	(139,458)	-	רווח לתקופה
216,579	356,037	(139,458)	-	הפסד כולל אחר לתקופה
(127,184)	(127,184)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
505,596	476,946	(301,350)	330,000	משכית רווחים
				יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

לתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין גידור אלפי ש"ח	שטרי הון	
765,796	541,326	(105,530)	330,000	יתרה ליום 1 ביולי 2025
66,426	66,426	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
56,297	-	56,297	-	רווח לתקופה
122,723	66,426	56,297	-	רווח כולל אחר לתקופה
888,519	607,752	(49,233)	330,000	סה"כ רווח כולל לתקופה
				יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון השותפים ביניים

לתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין גידור	שטרי הון	
513,713	364,495	(180,782)	330,000	יתרה ליום 1 ביולי 2024
112,451	112,451	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה רווח לתקופה
(120,568)	-	(120,568)	-	הפסד כולל אחר לתקופה
(8,117)	112,451	(120,568)	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
505,596	476,946	(301,350)	330,000	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין גידור	שטרי הון	
416,201	248,093	(161,892)	330,000	יתרה ליום 1 בינואר 2024
366,274	366,274	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה רווח לשנה
168,943	-	168,943	-	רווח כולל אחר לשנה
535,217	366,274	168,943	-	סה"כ רווח כולל לשנה משיכת רווחים
(127,184)	(127,184)	-	-	
824,234	487,183	7,051	330,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים**

תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
366,274	112,451	66,426	356,037	120,569	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b> רווח לתקופה
249,410	58,169	55,979	192,510	169,756	התאמות:
119,311	28,075	25,942	94,682	76,451	פחת והפחותות
734,995	198,695	148,347	643,229	366,776	הוצאות מימון, נטו
(3,707)	26,949	(89,822)	(31,128)	(175,486)	שינוי בלקוחות והכנסות לקבל
(2,733)	8,741	7,786	(7,126)	(3,874)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(22,091)	28,109	78,829	17,461	46,413	שינוי בספקים
(6,510)	11,808	(2,213)	4,505	6,883	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(35,041)	75,607	(5,420)	(16,288)	(126,064)	
699,954	274,302	142,927	626,941	240,712	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
(33,767)	(7,214)	(2,361)	(20,499)	(2,457)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
16,326	421	9,996	10,740	27,587	השקעה בפיקדונות מוגבלים לזמן ארוך
(79,997)	(12,608)	(25,824)	(73,715)	(77,356)	מימוש פיקדונות מוגבלים לזמן ארוך
7,168	1,534	2,203	5,324	6,050	השקעה ברכוש קבוע
					ריבית שהתקבלה
(90,270)	(17,867)	(15,986)	(78,150)	(46,176)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
(17,636)	-	(30,036)	(17,636)	(39,883)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(6,225)	-	(16,328)	(6,225)	(21,274)	פירעון הלוואות מבעלי זכויות ומצדדים קשורים
(257,293)	(69,511)	(61,131)	(190,907)	(187,581)	ריבית ששולמה בגין הלוואות מבעלי זכויות ומצדדים קשורים
(101,123)	(25,157)	(22,806)	(79,211)	(67,639)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
(127,184)	-	-	(127,184)	-	ריבית ועמלות ששולמו
					משיכת רווחים
(509,461)	(94,668)	(130,301)	(421,163)	(316,377)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
100,223	161,767	(3,360)	127,628	(121,841)	<b>שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים</b>
858	(381)	(56)	935	1,195	<b>השפעת תנודות בשע"ח על יתרות מזומנים</b>
138,794	105,971	122,645	138,794	239,875	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה</b>
239,875	267,357	119,229	267,357	119,229	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>

פעילות שאינה במזומן בפעילות השקעה:

במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, רכשה השותפות רכוש קבוע באשראי בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח. למועד הדיווח שולמו כ-6.7 מיליון ש"ח מעלות הרכישה.  
במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024, רכשה השותפות רכוש קבוע באשראי בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## ביאור 1 - כללי

### א. הישות המדווחת

תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות") התאגדה ביום 19 בדצמבר 2019 במטרה לעסוק בייצור חשמל ובהקמת התשתית הנדרשת לפעילות זו. השותפות החלה את פעילותה במהלך שנת 2020.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, בעלי הזכויות בשותפות הינם:

- שיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ (שותף מוגבל) – 50%
- אדלטק ניהול חובב שותפות מוגבלת (שותף מוגבל) – 50%
- חוות חשמל בע"מ (שותף כללי) – מהווה השותף מנהל של השותפות (שיעור החזקותיהם של השותפים המוגבלים בזכויות בשותפות זהים לשיעור החזקותיהם במניות השותף הכללי)

### ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה –

- צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- כל הפניות לחוקים, לתקנות, להליכים משפטיים מתייחסות למדינת ישראל אלא אם כן צוין אחרת.

## ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות כספיים

### א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוחות השנתיים"). תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה על ידי הנהלת השותפות ביום 9 בנובמבר, 2025.

### ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת השותפות להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של השותפות, נדרשה הנהלת השותפות להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים מתבססת הנהלת השותפות על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

שימוש באומדנים ושיקול דעת של השותפות בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינו כפי שיושם בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024.

## ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

המדיניות החשבונאית של השותפות בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024.

**ביאור 4 - מכשירים פיננסיים**

**א. שווי הוגן**  
**(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד**  
 הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, פיקדונות מוגבלים, אשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים ויתרות זכות והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (למעט חוב בכיר - ראה פירוט להלן מטה) תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.  
 השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 30 בספטמבר 2025	
(בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**התחייבויות פיננסיות:**

הלוואות מבנקים לזמן ארוך (חוב בכיר) (\*)  
 (רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן)

2,416,742      2,817,597

(\*) כולל חלויות שוטפות

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בריבית השוק הנגזרת מעקום האירובור ליום המדידה. שיעור ההיוון מהווה כ-4.90%.

ליום 30 בספטמבר 2024	
(בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**התחייבויות פיננסיות:**

הלוואות מבנקים לזמן ארוך (חוב בכיר)  
 (\*) (רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן)

2,775,590      3,232,829

(\*) כולל חלויות שוטפות

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בריבית השוק הנגזרת מעקום האירובור ליום המדידה. שיעור ההיוון מהווה כ-4.75%.

ליום 31 בדצמבר 2024	
(מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**התחייבויות פיננסיות:**

הלוואות מבנקים לזמן ארוך (חוב בכיר) (\*)  
 (רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן)

2,495,154      2,899,334

(\*) כולל חלויות שוטפות

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בריבית השוק הנגזרת מעקום האירובור ליום המדידה. שיעור ההיוון מהווה כ-4.77%.

**ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

א. שווי הוגן (המשך)

(2) היררכיית שווי הוגן

הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- רמה 1: מכירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ליום 30 בספטמבר 2025	
(בלתי מבוקר)	
רמה 2	סה"כ
אלפי ש"ח	
(77,087)	(77,087)
3,868	3,868

נגזרים המשמשים לגידור  
חוזי אקדמה על המדד  
חוזי אקדמה על שער החליפין

ליום 30 בספטמבר 2024	
(בלתי מבוקר)	
רמה 2	סה"כ
אלפי ש"ח	
(105,115)	(105,115)
(7,710)	(7,710)

נגזרים המשמשים לגידור  
חוזי אקדמה על המדד  
חוזי אקדמה על שער החליפין

ליום 31 בדצמבר 2024	
(מבוקר)	
רמה 2	סה"כ
אלפי ש"ח	
(95,089)	(95,089)
11,773	11,773

נגזרים המשמשים לגידור  
חוזי אקדמה על המדד  
חוזי אקדמה על שער החליפין

**(3) נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ברמה 2**

חוזה אקדמה (Forward) - השווי ההוגן נאמד על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה- Forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה- Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפדיון, תוך שימוש בריביות שוק מתאימות למכשירים דומים, כולל ההתאמות הנדרשות בגין סיכוני האשראי של הצדדים. עבור נגזרים שמדידתם מתבססת על מדד המחירים לצרכן בישראל, השווי ההוגן נאמד על בסיס היוון ההפרש בין המדד שקבוע בחוזה לבין המדד הצפוי נכון למועד המדידה, תוך שימוש בריביות שוק מתאימות כולל ההתאמות הנדרשות בגין סיכוני האשראי של הצדדים.

**ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ב. חשיפה לשינויים בשערי ריבית**

עלייה בשיעורי הריבית בישראל מעצם טיבה עלולה להביא לגידול בהוצאות המימון של השותפות, בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ובעלים. להלן פרטים על ההלוואות המושפעות משינוי בשיעור ריבית בנק ישראל:

ערך בספרים ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30.09.2025 ריבית נקובה %	מטבע ובסיס הצמדה	
128,411	7.6	שקלי לא צמוד	הלוואות מתאגידים בנקאיים
223,534	13	שקלי לא צמוד	הלוואות מבעלי זכויות ומצדדים קשורים

עליית ריבית בנק ישראל הגדילה את הוצאות המימון של השותפות לתקופה בכ- 11.2 מיליון ש"ח, זאת לעומת הוצאות המימון אשר היו נרשמות לתקופה והיו נרשמות על בסיס שיעור הריבית ביום בו ניטלה ההלוואה.

ערך בספרים ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30.09.2024 ריבית נקובה %	מטבע ובסיס הצמדה	
176,786	7.6	שקלי לא צמוד	הלוואות מתאגידים בנקאיים
261,326	13	שקלי לא צמוד	הלוואות מבעלי זכויות ומצדדים קשורים

עליית ריבית בנק ישראל הגדילה את הוצאות המימון של השותפות בתקופה מקבילה אשתקד בכ- 12.6 מיליון ש"ח, זאת לעומת הוצאות המימון אשר היו נרשמות בתקופה מקבילה אשתקד ככל והיו נרשמות על בסיס שיעור הריבית ביום בו ניטלה ההלוואה.

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	31.12.2024 ריבית נקובה %	מטבע ובסיס הצמדה	
166,733	7.6	שקלי לא צמוד	הלוואות מתאגידים בנקאיים
267,348	13	שקלי לא צמוד	הלוואות מבעלי זכויות ומצדדים קשורים

עליית ריבית בנק ישראל הגדילה את הוצאות המימון של השותפות בשנת 2024 בכ- 17 מיליון ש"ח, זאת לעומת הוצאות המימון אשר היו נרשמות לתקופה והיו נרשמות על בסיס שיעור הריבית ביום בו ניטלה ההלוואה.

**ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ג. מדדים ושערי חליפין**

להלן פרטים על שערי החליפין היציגים ומדד המחירים לצרכן:

שער החליפין של הדולר ביחס לשקל	שער החליפין של האירו ביחס לשקל	מדד המחירים לצרכן	
3.306	3.881	117.831	יום 30 בספטמבר 2025
3.710	4.152	115.007	יום 30 בספטמבר 2024
3.647	3.796	114.796	יום 31 בדצמבר 2024
			<b>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025</b>
(9.35%)	2.23%	2.64%	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
2.20%	3.55%	3.43%	
			<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025</b>
(1.96%)	(1.88%)	0.48%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
(1.30%)	3.27%	1.30%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
0.55%	(5.37%)	3.24%	

**ביאור 5 - צדדים קשורים**

**עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים -**

להלן פרטים בדבר עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים:

סכומי עסקאות				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	(בלתי מבוקר)			
2024	2024	2025	2024	2025

אלפי ש"ח

					מחוז העסקה	צד קשור
12,266	3,011	2,794	9,255	8,671	הלוואת בעלים (1)	שיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ
12,266	3,011	2,794	9,255	8,671	הלוואות בעלים (1)	אדלטק ניהול חובב שותפות מוגבלת
72,079	15,497	14,927	30,493	63,405	שירותי תפעול ותחזוקה (2)	תחנת כח רמת חובב תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת
-	-	33	-	63	רכישות גז (4)	אדלטק ניהול חובב שותפות מוגבלת
39,763	56,069	(5,851)	48,067	(41,168)	מכירות ורכישות עודפי גז (3,4)	תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת
(1,298)	(327)	(337)	(968)	(1,000)	דמי שירותים (5)	תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת
(182)	(60)	(45)	(153)	(97)	חיובים עבור שירות	תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת
224	(85)	(53)	(184)	(121)	חיובים עבור שירות	תחנת כח חגית מזרח תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת
-	-	(7)	-	(7)	מכירות עודפי גז (3)	רמת נגב אנרגיה בע"מ

**ביאור 5 - צדדים קשורים (המשך)**  
**עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים (המשך) -**

להלן פרטים בדבר עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים (המשך):

היתרה בדוח על המצב הכספי				
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר			
2024	2024	2025		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
(165,000)	(165,000)	(165,000)	<b>מאות העסקה</b>	<b>צד קשור</b>
(133,674)	(130,663)	(111,767)	שטר הון (1)	שיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ
(165,000)	(165,000)	(165,000)	הלוואות בעלים (1)	שיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ
(133,674)	(130,663)	(111,767)	שטר הון (1)	אדלטק ניהול חובב שותפות מוגבלת
-	-	(39)	הלוואות בעלים (1)	אדלטק ניהול חובב שותפות מוגבלת
			רכישות גז (4)	אדלטק ניהול חובב שותפות מוגבלת
(14,414)	(11,752)	(6,059)	שירותי תפעול ותחזוקה (2)	תחנת כח רמת חובב תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת
			מכירות ורכישות עודפי גז (3,4)	תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת
8,617	(30,001)	(4,504)	דמי שירותים (5)	תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת
128	129	133	חיובים עבור שירות	תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת
(5)	34	15	חיובים עבור שירות	תחנת כח חגית מזרח תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת
13	54	39	מכירות עודפי גז (3)	רמת נגב אנרגיה בע"מ
-	-	8		

- (1) בקשר לתנאי הלוואות מבעלי זכויות ושטרי הון ראה גם באורים 9, 11.א. (1), 11.א. (2) בדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
- (2) ראה גם ביאור 11.א. (4) בדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
- (3) מכירות גז - במהלך התקופה בוצעו עסקאות מכירת עודפי גז לצד קשור ע"י השותפות, מוצג במסגרת הכנסות אחרות בנטו מעלות רכישת הגז.
- (4) רכישות גז - במהלך התקופה בוצעו עסקאות רכישת גז מצד קשור.
- (5) דמי שירותים - בהתאם להסכם, אשר נחתם בחודש מאי 2022.

**ביאור 6 - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה**

א. מס רכישה - בהמשך לאמור בביאור 1.ג.5 בדוחות הכספיים השנתיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 קיימת נכונות לבחון את סיום ההליך על דרך של גישור. נקבעה פגישת גישור ראשונה ליום 4 בנובמבר 2025. בהתאם ניתנה הודעה לבית המשפט, לפיה הצדדים ימסרו עדכון בעניין עד ליום 20 בינואר 2026.

על פי הערכת השותפות ובהתאם לחוות דעת משפטית שהשותפות קיבלה מאת יועציה המשפטיים בנושא, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי במידה שהמחלוקת בין הצדדים ביחס לשומה תגיע להכרעת ערכאות משפטיות, העמדה המשפטית שנקטה השותפות בדיווחיה למיסוי מקרקעין תתקבל. לפיכך בדוחות כספיים אלה לא נכללה הפרשה מעבר לשומה העצמית ששולמה.

ב. בהמשך לאמור בביאור 11.א. (3) בדוחות הכספיים השנתיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בדבר התקשרויות לחכירת קרקע, השותפות הגישה ביום 2 ביולי 2025 השגה שמאית שניה בפני ועדת ההשגות ודיון בהשגה השמאית השניה בפני ועדת ההשגות נקבע ליום 8 בדצמבר 2025. בהמשך להגשת כתב תביעה לבית המשפט המחוזי כנגד רמ"י וחח"י, בין היתר, ביחס למחלוקות כאמור אודות מתווה העסקה ותקופת החכירה, השותפות הגישה כתב תשובה לכתב ההגנה מטעם רמ"י ולכתב ההגנה מטעם חח"י ביום 15 בספטמבר 2025. דיון קדם משפט בבית משפט המחוזי נקבע ליום 11 בדצמבר 2025.

**ביאור 6 - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה (המשך)**

- ג. ביום 11 במאי 2025, החליט דירקטוריון השותף הכללי המנהל של השותפות על חלוקה בסך של 26 מיליון ש"ח, מתוכו פירעון הלוואות בעלים בכפוף להוראות הסכם המימון בסך של כ- 14.8 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות חוב נחות בסך של כ- 10.3 מיליון ש"ח ותשלום עמלה לסינדיקציה בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח. ההעברות בוצעו ב-25 במאי 2025.
- ביום 27 באוגוסט 2025, החליט דירקטוריון השותף הכללי המנהל של השותפות על חלוקה בסך של 50 מיליון ש"ח, מתוכו פירעון הלוואות בעלים בכפוף להוראות הסכם המימון בסך של כ- 46.4 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות חוב נחות בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח ותשלום עמלה לסינדיקציה בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח. ההעברות בוצעו ב-18 בספטמבר 2025.
- ד. החלטת רשות החשמל בנוגע לתעריף המשלים ומתווה ה-SMP החדש. בתאריך 27 באוגוסט 2024, פרסם מנהל המערכת דו"ח מומחים, הכולל המלצות לתיקון מתודולוגית החישוב של מחיר השוק (SMP) בהתאם להמלצות בדוח, לאחר תיקון המתודולוגיה מחיר השוק צפוי להתייקר ואילו התשלום בגין התעריפים המשלימים צפוי לפחות.
- ביום 12 בפברואר 2025, קיבלה הרשות את החלטה 70502, בדבר קביעת תעריף תקרה עבור התעריפים המשלימים ליצרנים המחוברים או המשולבים ברשת ההולכה הפועלים לפי סימן ג' 11 ו-1 באמות המידה. במסגרת הצעת ההחלטה קבעה הרשות את מחירי התקרה לתעריף המשלים להן זכאיות תחנות הכח במקרה שמחיר השוק לא מכסה את כלל העלויות שלהן. תעריפי התקרה אשר נקבעו בהחלטה גבוהים מהתעריפים שפורסמו בשימוע.
- כמו-כן, במסגרת ההחלטה, ניתנה לשותפות האופציה לבחור בתעריפי תקרה גבוהים יותר מתעריפי התקרה הסטנדרטיים שנקבעו בהחלטה, ובלבד שאם תבחר באותם תעריפי תקרה גבוהים יותר הם יחולו ממועד קבלת החזקה באתר ובהתאם לתבצע התחשבות עם מנהל המערכת ביחס לתשלומים שקיבלה השותפות ממועד העברת החזקה באתר ועד למועד כניסת ההחלטה לתוקף, אל מול התשלומים שהייתה אמורה לקבל בהתאם לאותם תעריפי תקרה גבוהים.
- ביום 18 בפברואר 2025, ההחלטה כאמור פורסמה ברשומות ונכנסה לתוקף.
- השותפות מעריכה שהיא תבחר בחלופת התעריף המפוקח הנמוך ולא בחלופת התעריף המפוקח הגבוה, אולם היא טרם קיבלה החלטה סופית בעניין וממילא טרם הודיעה למנהל המערכת באשר להחלטתה (כאשר כאמור לעיל היא רשאית לעשות זאת עד ליום 31 בדצמבר 2025). השותפות תמשיך לבחון את החלופה המועדפת עליה עד למועד האמור ובהתאם לתחזיות שתהיינה באותו המועד.
- נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים ובהתבסס על תחזיות בדבר מחירי השוק שקיבלה השותפות ממומחים חיצוניים, בלתי תלויים, מעריכה השותפות שההחלטה לא תשפיע על יכולתה של השותפות לעמוד באמות המידה הפיננסיות הקבועות בהסכמי המימון שלה.
- ה. ביום 13 ביוני 2025 הוכרז מצב חירום במשק הישראלי בעקבות פתיחת מלחמת עם כלביא. באותו יום הוכרז מצב חירום במשק הגז ושר האנרגיה והתשתיות פרסם הוראות לפי תקנה 8 לתקנות משק הגז הטבעי (ניהול משק גז טבעי בעת שעת חירום), התשע"ז – 2017. במקביל הושבתה פעילותם של חלק ממאגרי הגז. במהלך מצב החירום שנמשך כ- 12 ימים, חלק מהיחידות באתר לא הועמסו וחלק הועמסו בהיקף נמוך באמצעות סולר במקום גז.
- ו. משא ומתן על הסכם הקיבוצי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החל תהליך משא ומתן ואין התראה או הכרזה על כוונת ההסתדרות בנקיטת צעדים ארגוניים והשותפות לא צופה השפעה על פעילותה העסקית.



# פרק 1

תמצית דוחות כספיים של תחנת כוח חגית מזרח  
שותפות מוגבלת (חברה כלולה)  
לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025



**תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת**

**דוחות כספיים ביניים**

**ליום 30 בספטמבר 2025**

קדרון ושות' רואי חשבון  
רחוב המסגר 9  
תל אביב 67776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03- 6370600

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

תאריך: 16 בנובמבר 2025

לכבוד  
הדירקטוריון של  
שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ  
הדירקטוריון של  
תחנת כוח חגית מזרח שותפות מוגבלת ("השותפות")

א.ג.נ,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ מחודש אוגוסט 2025**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים, כולל הסכמה לשיכון ובינוי אנרגיה בע"מ, להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2025 של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ, וכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו מעת לעת:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 9 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי של השותפות ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קדרון ושות'  
רואי חשבון

סומך חייקין  
רואי חשבון

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואי החשבון המבקרים
4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים
5	תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים
6-7	תמצית דוחות על השינויים בהון השותפים ביניים
8	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
9-15	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים

קדרון ושות' רואי חשבון  
רחוב המסגר 9  
תל אביב 67776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03-6370600

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

**דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לשותפים בשותפות  
תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של שותפות תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות"), הכולל את הדוחות על המצב הכספי התמציתי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון השותפים של השותפות ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2025. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

**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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

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

קדרון ושות'  
רואי חשבון

סומך חייקין  
רואי חשבון

09 בנובמבר, 2025

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים

תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
			<b>נכסים</b>
191,253	203,675	70,537	מזומנים ושווי מזומנים
60,032	71,146	155,464	לקוחות והכנסות לקבל
11,398	44,078	7,377	חייבים ויתרות חובה
262,683	318,899	233,378	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
67,620	48,641	54,475	פיקדונות מוגבלים
1,119,066	1,118,393	1,068,879	רכוש קבוע
421,326	429,894	395,878	נכסים בלתי מוחשיים
12,496	12,747	11,748	נכסי זכות שימוש
1,620,508	1,609,675	1,530,980	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
1,883,191	1,928,574	1,764,358	<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות</b>
74,818	77,528	68,183	חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים
26,295	11,945	16,362	בנקאיים ומאחרים
76,935	75,571	48,836	חלויות שוטפות בגין הלוואות מבעלי זכויות
7,893	15,374	7,662	ומצדדים קשורים
185,941	180,418	141,043	ספקים
			זכאים ויתרות זכות
1,405,429	1,500,042	1,395,572	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
39,392	56,329	41,686	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
1,444,821	1,556,371	1,437,258	הלוואות מבעלי זכויות ומצדדים קשורים
			<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
			<b>הון השותפות</b>
244,000	244,000	244,000	שטרי הון
(42,676)	(113,172)	(56,131)	קרנות הון
51,105	60,957	(1,812)	יתרת עודפים
252,429	191,785	186,057	<b>סה"כ הון השותפות</b>
1,883,191	1,928,574	1,764,358	<b>סה"כ התחייבויות והון השותפות</b>

09 בנובמבר, 2025

אפרת הדר  
סמנכ"ל כספים

רם ארליכמן  
מנכ"ל

דורון עזרא  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
845,600	307,243	183,606	715,345	410,852	הכנסות
(398,258) (85,578)	(156,905) (23,898)	(100,757) (20,496)	(324,691) (63,121)	(209,735) (62,844)	עלות הפעלת תחנת הכח עלויות אנרגיה עלויות הפעלה אחרות
(483,836)	(180,803)	(121,253)	(387,812)	(272,579)	סה"כ עלות הפעלת תחנת הכח ללא פחת והפחתות
361,764	126,440	62,353	327,533	138,273	סה"כ רווח מהפעלת תחנת הכח לפני פחת והפחתות
(121,968)	(25,471)	(26,621)	(90,972)	(85,038)	פחת והפחתות
239,796	100,969	35,732	236,561	53,235	רווח מהפעלת תחנת הכח
4,858 (5,516)	1,112 (1,238)	837 (1,337)	4,368 (4,029)	2,194 (3,412)	הכנסות אחרות, נטו הוצאות הנהלה וכלליות
239,138	100,843	35,232	236,900	52,017	רווח תפעולי
11,576 (85,272)	2,317 (26,114)	1,871 (22,755)	9,109 (70,715)	6,497 (64,922)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(73,696)	(23,797)	(20,884)	(61,606)	(58,425)	הוצאות מימון, נטו
165,442	77,046	14,348	175,294	(6,408)	רווח (הפסד) לתקופה
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח (הפסד) הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
46,140	(24,818)	15,042	(24,356)	(13,455)	שינוי נטו של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי – חוב
46,140	(24,818)	15,042	(24,356)	(13,455)	סה"כ הפסד (רווח) כולל אחר לתקופה
211,582	52,228	29,390	150,938	(19,863)	רווח (הפסד) כולל לתקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין גידור	שטרי הון	
252,429	51,105	(42,676)	244,000	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(6,408)	(6,408)	-	-	סה"כ הפסד כולל לתקופה
(13,455)	-	(13,455)	-	הפסד לתקופה
(19,863)	(6,408)	(13,455)	-	הפסד כולל אחר לתקופה
(46,509)	(46,509)	-	-	סה"כ הפסד כולל לתקופה
186,057	(1,812)	(56,131)	244,000	משיכת רווחים
				יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין גידור	שטרי הון	
282,024	126,840	(88,816)	244,000	יתרה ליום 1 בינואר 2024
175,294	175,294	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(24,356)	-	(24,356)	-	רווח לתקופה
150,938	175,294	(24,356)	-	הפסד כולל אחר לתקופה
(241,177)	(241,177)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
191,785	60,957	(113,172)	244,000	משיכת רווחים בעלים
				יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין גידור	שטרי הון	
156,667	(16,160)	(71,173)	244,000	יתרה ליום 1 ביולי 2025
14,348	14,348	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
15,042	-	15,042	-	רווח לתקופה
29,390	14,348	15,042	-	רווח כולל אחר לתקופה
186,057	(1,812)	(56,131)	244,000	סה"כ רווח כולל לתקופה
				יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח (הפסד) אלפי ש"ח	קרן הון בגין גידור	שטרי הון	
170,288	14,642	(88,354)	244,000	יתרה ליום 1 ביולי 2024
77,046	77,046	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה רווח לתקופה
(24,818)	-	(24,818)	-	הפסד כולל אחר לתקופה
52,228	77,046	(24,818)	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה משיכת רווחים בעלים
(30,731)	(30,731)	-	-	
191,785	60,957	(113,172)	244,000	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין גידור	שטרי הון	
282,024	126,840	(88,816)	244,000	יתרה ליום 1 בינואר 2024
165,442	165,442	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה רווח לשנה
46,140	-	46,140	-	רווח כולל אחר לשנה
211,582	165,442	46,140	-	סה"כ רווח כולל לשנה משיכת רווחים
(241,177)	(241,177)	-	-	
252,429	51,105	(42,676)	244,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2024	2024	2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
165,442	77,046	14,348	175,294	(6,408)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
121,968	25,471	26,622	90,972	85,038	רווח (הפסד) לתקופה התאמות:
73,696	23,797	20,884	61,606	58,425	פחת והפחתות הוצאות מימון, נטו
361,106	126,314	61,854	327,872	137,055	
(6,775)	36,575	(104,073)	(17,889)	(94,636)	שינוי בלקוחות והכנסות לקבל
(7,618)	(22,565)	3,283	(40,323)	3,911	שינוי בחייבים ויתרות חובה
18,788	(9,664)	24,859	20,878	(30,549)	שינוי בספקים
(932)	13,016	2,439	9,789	5,186	שינוי בזכאים ויתרות זכות
3,463	17,362	(73,492)	(27,545)	(116,088)	
364,569	143,676	(11,638)	300,327	20,967	<b>מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות שוטפת</b>
(26,870)	-	-	(7,745)	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
28,358	1,367	-	27,599	14,868	השקעה בפיקדונות מוגבלים לזמן ארוך
(83,899)	(7,081)	(2,300)	(64,797)	(6,084)	מימוש פיקדונות מוגבלים לזמן ארוך
9,752	*623	2,193	5,717	6,833	השקעה ברכוש קבוע ריבית שהתקבלה
(72,659)	(5,091)	(107)	(39,226)	15,617	<b>מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה</b>
(241,177)	(30,731)	-	(241,177)	(46,509)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(2,917)	-	-	(2,915)	(11,657)	משיכת רווחים פירעון הלוואות מבעלי זכויות וצדדים קשורים
(575)	-	-	(577)	(3,836)	ריבית הלוואות מבעלי זכויות וצדדים קשורים
(69,165)	(12,605)	(20,178)	(42,868)	(51,670)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(57,661)	(11,914)	(15,130)	(40,220)	(42,124)	ריבית ועמלות ששולמו
(371,495)	(55,250)	(35,308)	(327,757)	(155,796)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
(79,585)	83,335	(47,053)	(66,656)	(119,212)	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים השפעת תנודות בשע"ח על יתרות מזומנים
(53)	(130)	402	(560)	(1,504)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
270,891	120,470	117,188	270,891	191,253	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה
191,253	203,675	70,537	203,675	70,537	

פעילות שאינה במזומן בפעילות השקעה:

במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 רכשה השותפות רכוש קבוע באשראי בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח. למועד הדיווח שולמו כ-0.119 מיליון ש"ח מעלות הרכישה. במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 רכשה השותפות רכוש קבוע באשראי בסך של כ-3.1 מיליון ש"ח. ביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מ הווים חלק בלתי נפרד מהם.

**ביאור 1 - כללי****א. הישות המדווחת**

תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות") התאגדה ביום 19 באוגוסט 2021 במטרה לעסוק בייצור חשמל ובהקמת התשתית הנדרשת לפעילות זו. השותפות החלה את פעילותה בחודש יוני 2022. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, בעלי הזכויות בשותפות הינם:

- שיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ (שותף מוגבל) - 50%
- אדלטק אנרגיה ותשתיות ניהול חגית ש.מ. (שותף מוגבל) - 25%
- אדלטק אנרגיות מתחדשות ניהול חגית ש.מ. (שותף מוגבל) - 25%
- תחנת כח חגית מזרח שותף כללי בע"מ – מהווה השותף הכללי המנהל של השותפות (שיעור אחזקותיהם של השותפים המוגבלים בזכויות השותפות זהים לשיעור אחזקותיהם במניות השותף הכללי).

**ב. הגדרות**

דוחות כספיים אלה -

- צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- כל הפניות לחוקים, לתקנות, להליכים משפטיים מתייחסות למדינת ישראל אלא אם כן צוין אחרת.

**ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות כספיים****א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים ביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוחות השנתיים"). תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה על ידי הנהלת השותפות ביום 9 בנובמבר, 2025.

**ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת השותפות להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של השותפות, נדרשה הנהלת השותפות להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים מתבססת הנהלת השותפות על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

שימוש באומדנים ושיקול דעת של השותפות בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינו כפי שיושם בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024.

**ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית מהותית**

המדיניות החשבונאית של השותפות בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024.

**ביאור 4 - מכשירים פיננסיים**

א. שווי הוגן

(1) **מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד**  
 הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, פיקדונות מוגבלים, אשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים ויתרות זכות והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (למעט חוב בכיר – ראה פירוט להלן מטה) תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.  
 השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**התחייבויות פיננסיות:**  
 הלוואות מבנקים לזמן ארוך (חוב) (\*)  
 (רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן)

690,045	721,700
---------	---------

(\*) כולל חלויות שוטפות

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בריבית השוק הנגזרת מעקום האירובור ליום המדידה.

ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**התחייבויות פיננסיות:**  
 הלוואות מבנקים לזמן ארוך (חוב) (\*)  
 (רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן)

789,155	820,925
---------	---------

(\*) כולל חלויות שוטפות

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בריבית השוק הנגזרת מעקום האירובור ליום המדידה. שיעור ההיוון מהווה כ-4.5%.

## ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. שווי הוגן (המשך)

(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024	
(מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

## התחייבויות פיננסיות:

הלוואות מבנקים לזמן ארוך (חוב) (\*)  
(רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן)

706,765	735,156
---------	---------

(\*) כולל חלויות שוטפות

השווי הוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בריבית השוק הנגזרת מעקום האירובור ליום המדידה.

## (2) היררכיית שווי הוגן

הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

## א. חשיפה לשינויים בשערי ריבית

עלייה בשיעורי הריבית בישראל מעצם טיבה עלולה להביא לגידול בהוצאות המימון של השותפות, בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ובעלים. להלן פרטים על ההלוואות המושפעות משינוי בשיעור ריבית בנק ישראל:

ערך בספרים ליום 30 בספטמבר	מטבע ובסיס	
	2025	30.09.2025
(בלתי מבוקר)	ריבית נקובה	הצמדה
אלפי ש"ח	%	
93,585	7.10	שקלי לא צמוד
45,569	11.55	שקלי לא צמוד

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
הלוואות מבעלים

עליית ריבית בנק ישראל הגדילה את הוצאות המימון של השותפות בתקופה בכ-4 מיליון ש"ח, זאת לעומת הוצאות המימון אשר היו נרשמות בתקופה ככל והיו נרשמות על בסיס שיעור הריבית ביום בו ניטלה ההלוואה.

**ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

(2) היררכיית שווי הוגן (המשך)  
א. חשיפה לשינויים בשערי ריבית (המשך)

ערך בספרים ליום 30 בספטמבר 2024	30.09.2024	מטבע ובסיס הצמדה	
(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	ריבית נקובה %		
98,089	7.10	שקלי לא צמוד	הלוואות מתאגידים בנקאיים
57,227	11.55	שקלי לא צמוד	הלוואות מבעלים

עליית ריבית בנק ישראל הגדילה את הוצאות המימון של השותפות ברבעון השני לשנת 2024 בכ-1.5 מיליון ש"ח, זאת לעומת הוצאות המימון אשר היו נרשמות ברבעון השני לשנת 2024 ככל והיו נרשמות על בסיס שיעור הריבית ביום בו ניטלה ההלוואה.

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2024	31.12.2024	מטבע ובסיס הצמדה	
(מבוקר) אלפי ש"ח	ריבית נקובה %		
97,287	7.29	שקלי לא צמוד	הלוואות מתאגידים בנקאיים
73,484	11.55	שקלי לא צמוד	הלוואות מבעלים

עליית ריבית בנק ישראל הגדילה את הוצאות המימון של השותפות בתקופה בכ-5.8 מיליון ש"ח, זאת לעומת הוצאות המימון אשר היו נרשמות בתקופה ככל והיו נרשמות על בסיס שיעור הריבית ביום בו ניטלה ההלוואה.

**ב. מדדים ושערי חליפין**

להלן פרטים על שערי החליפין היציגים ומדד המחירים לצרכן:

שער החליפין של הדולר ביחס לשקל	שער החליפין של האירו ביחס לשקל	מדד המחירים לצרכן	
3.3060	3.8807	111.26	ליום 30 בספטמבר 2025
3.710	4.1524	108.6	ליום 30 בספטמבר 2024
3.647	3.796	108.4	ליום 31 בדצמבר 2024
(9.35%)	2.22%	2.64%	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
2.2%	3.5%	3.4%	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
(1.96%)	(1.88%)	0.48%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
(1.3%)	3.3%	1.3%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
0.55%	(5.37%)	3.24%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

**ביאור 5 - צדדים קשורים**  
**עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים –**

להלן פרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים:

סכומי עסקאות					אלפי ש"ח	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		מחזות העסקה	צד קשור
	2024	2024	2025	2024		
3,347	831	663	1,652	2,230	הלוואת בעלים (1)	שיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ
1,674	415	332	826	1,115	הלוואות בעלים (1)	אדלטק אנרגיה ותשתיות ניהול חגית שותפות מוגבלת
1,674	415	332	826	1,115	הלוואות בעלים (1)	אדלטק אנרגיות מתחדשות ניהול חגית שותפות מוגבלת
5,909	4,951	219	5,909	2,278	רכישת גז (3)	אדלטק ניהול חובב שותפות מוגבלת
1,663		(1,289)	-	(1,494)	מכירות עודפי גז (3)	רמת נגב אנרגיה בע"מ
1,298	327	337	968	1,000	הסכם שירותי ניהול (2)	תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת
(39,763)	(56,069)	5,851	(48,067)	41,168	מכירות ורכישות עודפי גז (3,4)	תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת
182	60	45	153	97	חיובים עבור שרות שירותי תפעול	תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת
47,650	14,993	5,869	41,929	19,339	ותחזוקה (5)	תחנת כח חגית מזרח תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת
(13)	(3)	5	(16)	1	חיובים עבור שרות	תחנת כח רמת חובב תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת

ביאור 5 - צדדים קשורים (המשך)

עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים -

היתרה בדוח על המצב הכספי					באלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)				
2024	2024	2025			
(122,000)	(122,000)	(122,000)	<b>מחוז העסקה</b>	<b>צד קשור</b>	שיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ
(36,742)	(35,911)	(31,226)	שטר הון (1) הלוואת בעלים (1)	שיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ אדלטק אנרגיה ותשתיות ניהול חגית שותפות מוגבלת	אדלטק אנרגיה ותשתיות ניהול חגית שותפות מוגבלת
(61,000)	(61,000)	(61,000)	שטר הון (1)	אדלטק אנרגיה ותשתיות ניהול חגית שותפות מוגבלת	אדלטק אנרגיות מתחדשות ניהול חגית שותפות מוגבלת
(18,371)	(17,956)	(15,613)	הלוואות בעלים (1)	אדלטק אנרגיות מתחדשות ניהול חגית שותפות מוגבלת	אדלטק אנרגיות מתחדשות ניהול חגית שותפות מוגבלת
(61,000)	(61,000)	(61,000)	שטר הון (1)	אדלטק אנרגיות מתחדשות ניהול חגית שותפות מוגבלת	אדלטק אנרגיות מתחדשות ניהול חגית שותפות מוגבלת
(18,371)	(17,956)	(15,613)	הלוואות בעלים (1)	אדלטק אנרגיות מתחדשות ניהול חגית שותפות מוגבלת	אדלטק אנרגיות מתחדשות ניהול חגית שותפות מוגבלת
(28)	-	(92)	רכישות עודפי גז (3)	אדלטק ניהול חובב רמת נגב אנרגיה בע"מ	תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת
(854)	-	449	מכירות ורכישות עודפי גז (3)	תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת	תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת
(128)	(129)	(133)	דמי שירותים (2)	תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת	תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת
(8,617)	(30,001)	4,504	מכירות ורכישות עודפי גז (3,4)	תחנת כח חגית מזרח תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת	תחנת כח רמת חובב תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת
5	(34)	(15)	חיובים עבור שרות	תחנת כח רמת חובב תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת	תחנת כח רמת חובב תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת
(10,006)	(6,803)	(5,381)	שירותי תפעול ותחזוקה (5)	תחנת כח רמת חובב תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת	תחנת כח רמת חובב תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת
2	1	5	חיובים עבור שרות		

- (1) בקשר לתנאי הלוואות מבעלי זכויות ושטרי הון ראה גם ביאורים 8, 10.א. (1) בדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
- (2) במהלך חודש מאי 2022, נחתם הסכם בין השותפות לבין רמת חובב שותפות מוגבלת לצורך מתן שירותי ניהול.
- (3) רכישת גז - במהלך התקופה בוצעו עסקאות רכישת גז מצד קשור.
- (4) מכירת גז - במהלך התקופה בוצעו עסקאות רכישת גז מצד קשור.
- (5) דמי ייזום והחזר הוצאות.

## ביאור 6 - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

א. מס רכישה - בהמשך לאמור בביאור 1.ג.5 בדוחות הכספיים השנתיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 עלתה הצעה להעביר את התיק להליך של גישור. נקבעה פגישת גישור ראשונה ליום 04 בנובמבר, 2025. בהתאם ניתנה הודעה לבית המשפט, לפיה הצדדים ימסרו עדכון בעניין עד ליום 20 בינואר, 2026. על פי חוות דעת משפטית בנושא, סיכויי קבלת עמדתה של השותפות בהליך שיפוטי גבוהים מסיכויי דחייתה.

ב. החלטת רשות החשמל בנוגע לתעריף המשלים ומתווה ה-SMP החדש. בתאריך 27 באוגוסט 2024, פרסם מנהל המערכת דו"ח מומחים, הכולל המלצות לתיקון מתודולוגית החישוב של מחיר השוק (SMP) בהתאם להמלצות בדוח, לאחר תיקון המתודולוגיה מחיר השוק צפוי להתייקר ואילו התשלום בגין התעריפים המשלימים צפוי לפחות.

ביום 12 בפברואר 2025, קיבלה הרשות את החלטה 70502, בדבר קביעת תעריף תקרה עבור התעריפים המשלימים ליצרנים המחוברים או המשולבים ברשת ההולכה הפועלים לפי סימן 11 ו-1 באמות המידה. במסגרת הצעת ההחלטה קבעה הרשות את מחירי התקרה לתעריף המשלים להן זכאיות תחנות הכח במקרה שמחיר השוק לא מכסה את כלל העלויות שלהן. תעריפי התקרה אשר נקבעו בהחלטה גבוהים מהתעריפים שפורסמו בשימוע.

כמו-כן, במסגרת ההחלטה, ניתנה לשותפות האופציה לבחור בתעריפי תקרה גבוהים יותר מתעריפי התקרה הסטנדרטיים שנקבעו בהחלטה, ובלבד שאם תבחר באותם תעריפי תקרה גבוהים יותר הם יחולו ממועד קבלת החזקה באתר ובהתאם לתבצע התחשבות עם מנהל המערכת ביחס לתשלומים שקיבלה השותפות ממועד העברת החזקה באתר ועד למועד כניסת ההחלטה לתוקף, אל מול התשלומים שהייתה אמורה לקבל בהתאם לאותם תעריפי תקרה גבוהים.

ביום 18 בפברואר 2025, ההחלטה כאמור פורסמה ברשומות ונכנסה לתוקף.

השותפות מעריכה שהיא תבחר בחלופת התעריף המפוקח הנמוך ולא בחלופת התעריף המפוקח הגבוה, אולם היא טרם קיבלה החלטה סופית בעניין וממילא טרם הודיעה למנהל המערכת באשר להחלטתה (כאשר כאמור לעיל היא רשאית לעשות זאת עד ליום 31 בדצמבר 2025). השותפות תמשיך לבחון את החלופה המועדפת עליה עד למועד האמור ובהתאם לתחזיות שתהיינה באותו המועד.

נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים ובהתבסס על תחזיות בדבר מחירי השוק שקיבלה השותפות ממומחים חיצוניים, בלתי תלויים, מעריכה השותפות שההחלטה לא תשפיע על יכולתה של השותפות לעמוד באמות המידה הפיננסיות הקבועות בהסכמי המימון שלה.

ג. ביום 11 במאי 2025, החליט דירקטוריון השותף הכללי המנהל של השותפות על חלוקה בסך של 65 מיליון ש"ח, מתוכו פירעון הלוואות בעלים בכפוף להוראות הסכם המימון בסך של כ-15.5 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות חוב נחות בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח, משיכת רווחים ע"י הבעלים בסך של כ-46.5 מיליון ש"ח ויתרה בחשבון חלוקה בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח. ההעברות בוצעו ב-22 במאי 2025.

ד. ביום 13 ביוני 2025 הוכרז מצב חירום במשק הישראלי בעקבות פתיחת מלחמת עם כלביא. באותו יום הוכרז מצב חירום במשק הגז ושר האנרגיה והתשתיות פרסם הוראות לפי תקנה 8 לתקנות משק הגז הטבעי (ניהול משק גז טבעי בעת שעת חירום), התשע"ז – 2017. במקביל הושבתה פעילותם של חלק ממאגרי הגז. במהלך מצב החירום שנמשך כ-12 ימים, יחידות הייצור בחגית מזרח לא הועמסו וחלקן הועמסו בהיקף נמוך באמצעות סולר במקום גז.



# פרק ז

תמצית דוחות כספיים של Eagle Rock Partners, LLC  
(חברה כלולה) לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר  
2025

**Eagle Rock Partners, LLC**

**Consolidated Interim Financial  
Statements**

**As of September 30, 2025**  
**(Unaudited)**



Somekh Chaikin  
17 Ha'arba'a Street, PO Box 609  
KPMG Millennium Tower  
Tel Aviv 6100601, Israel  
+972 3 684 8000

The Members of Eagle Rock Partners, LLC.

**Subject: Letter of Consent Regarding the Shelf Prospectus which was published in August 2025 of SHIKUN & BINUI ENERGY LTD**

We hereby inform you that we consent to the inclusion (including by way of reference) of our report listed below in connection of the above shelf prospectus:

- Review Report by the independent auditor dated November 12, 2025, on the condensed interim financial information of Eagle Rock Partners, LLC. as of September 30, 2025, and for the nine-month and three-month periods ended on that date.

Somekh Chaikin  
Certified Public Accountants

November 16, 2025

**Condensed Consolidated Financial Statements as of September 30, 2025**

---

**Contents**

	<b><u>Page</u></b>
Report on Review of Condensed Consolidated financial information.	3-4
Condensed Consolidated Financial Statements:	
Consolidated Interim Statement of Financial Position	5
Consolidated Interim Statement of Income	6
Consolidated Interim Statement of Changes in Equity	7
Consolidated Interim Statement of Cash Flows	8
Notes to the Consolidated Interim Financial Statements	9-15



Somekh Chaikin  
17 Ha'arba'a Street, PO Box 609  
KPMG Millennium Tower  
Tel Aviv 6100601, Israel  
+972 3 684 8000

## **Review Report to the Shareholders of Eagle Rock Partners, LLC**

### *Introduction*

We have reviewed the accompanying financial information of Eagle Rock Partners, LLC and its subsidiaries (hereinafter – “the Group”) comprising of the condensed consolidated interim statement of financial position as of September 30, 2025 and the related condensed consolidated interim statements of income, changes in members equity and cash flows for the nine and three-month periods then ended. The Board of Directors and Management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information in accordance with IAS 34 “*Interim Financial Reporting*”. Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

The consolidated financial statements as of December 31, 2024, and for the year then ended were audited by the former independent auditors. Their audit report on the annual financial statements, dated August 13, 2025, includes an unqualified opinion and draws attention to a matter relating to the Group’s ability to continue as a going concern.

### *Scope of Review*

We conducted our review in accordance with Standard on Review Engagements (Israel) 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity" of the Institute of Certified Public Accountants in Israel. A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with generally accepted auditing standards in Israel and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

### *Conclusion*

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying financial information was not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34.

### *Emphasis of Matter – Going Concern*

Without qualifying our conclusion, we draw attention to Note 1 to the financial statements. The Company incurred losses of USD 31.4 million and USD 28.2 million during the nine-month and three-month periods ended September 30, 2025, respectively. Furthermore, as of that date, the Company had a working capital deficit of USD 68.6 million, primarily due to a loan maturing in December 2025. These conditions, along with other matters described in Note 1, raise substantial doubt about the Company’s ability to continue as a going concern. Management’s plans regarding these matters are also disclosed in Note 1.

The financial statements do not include any adjustments relating to the recoverability and classification of assets or the amounts and classification of liabilities that might be necessary should the Company be unable to continue as a going concern.

Somekh Chaikin  
Certified Public Accountants  
November 12, 2025

**Consolidated Interim Statements of Financial Position**

		<u>September 30</u>	<u>September 30</u>	<u>December 31</u>
		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2024</u>
	Note	USD		
		<u>(Unaudited)</u>	<u>(Unaudited)</u>	<u>(Audited)</u>
<b>Assets</b>				
<b>Current Assets</b>				
Cash and cash equivalents		9,181,919	9,647,148	9,135,175
Restricted cash, current		17	15,499	8
Accounts receivable		868,225	1,234,996	1,141,861
Related party accounts receivable		-	-	196,000
Prepaid expenses		1,590,057	1,691,418	1,031,182
<b>Total Current Assets</b>		<b><u>11,640,218</u></b>	<b><u>12,589,061</u></b>	<b><u>11,504,226</u></b>
<b>Non-Current Assets</b>				
Battery energy storage system, net	5	112,893,926	139,631,752	138,217,750
Right of use asset, net		5,189,038	5,358,706	5,316,289
<b>Total Non-Current Assets</b>		<b><u>118,082,964</u></b>	<b><u>144,990,458</u></b>	<b><u>143,534,039</u></b>
<b>Total Assets</b>		<b><u>129,723,182</u></b>	<b><u>157,579,519</u></b>	<b><u>155,038,265</u></b>
<b>Liabilities and Stockholders' Equity</b>				
<b>Current Liabilities</b>				
Accounts payable and accrued expenses		5,246,993	1,019,128	2,812,584
Interest payable		1,200,575	1,378,802	-
Related party accounts payable		17,531	4,928	4,928
Lease liability - current		16,964	31,598	40,414
Loans and borrowings- current	4	73,825,026	10,741,776	79,225,218
<b>Total Current Liabilities</b>		<b><u>80,307,089</u></b>	<b><u>13,176,232</u></b>	<b><u>82,083,144</u></b>
<b>Non-Current Liabilities</b>				
Loans and borrowings - long term, less deferred financing fees		-	73,825,027	-
Asset retirement obligation liability		35,887	33,177	33,840
Long term lease liability		6,490,402	6,447,771	6,446,587
<b>Total Non-Current Liabilities</b>		<b><u>6,526,289</u></b>	<b><u>80,305,975</u></b>	<b><u>6,480,427</u></b>
<b>Total Liabilities</b>		<b><u>86,833,378</u></b>	<b><u>93,482,207</u></b>	<b><u>88,563,571</u></b>
<b>Equity</b>				
Members' equity		42,889,804	64,097,312	66,474,694
<b>Total Members' Equity</b>		<b><u>42,889,804</u></b>	<b><u>64,097,312</u></b>	<b><u>66,474,694</u></b>
<b>Total Liabilities and Stockholders' Equity</b>		<b><u>129,723,182</u></b>	<b><u>157,579,519</u></b>	<b><u>155,038,265</u></b>

---

Authorized Representative

Date of approval of the financial statements: November 12, 2025

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

**Consolidated interim statement of Income**

	<u>For the nine-month period ended</u>		<u>For the three-month period ended</u>		<u>For the year ended</u>
	<u>September 30 2025</u>	<u>September 30 2024</u>	<u>September 30 2025</u>	<u>September 30 2024</u>	<u>December 31 2024</u>
	<u>(Unaudited)</u>		<u>(Unaudited)</u>		<u>(Audited)</u>
	USD Thousands				
Revenues	8,561,929	10,537,456	2,223,009	2,788,481	13,372,645
<b>Revenues</b>	<b>8,561,929</b>	<b>10,537,456</b>	<b>2,223,009</b>	<b>2,788,481</b>	<b>13,372,645</b>
Operations and maintenance	(5,567,192)	(4,004,261)	(2,034,905)	(1,359,495)	(7,377,365)
General and administrative expenses	(2,725,136)	(187,696)	(2,176,530)	(46,808)	(239,643)
Other (expenses)	(23,511,811)	(34,425)	(23,491,477)	(13,610)	(34,426)
Depreciation expense	(3,980,808)	(3,965,339)	(1,334,102)	(1,320,869)	(5,285,939)
Gain on performance liquidated damages	-	-	-	-	45,709
<b>Operating income (loss)</b>	<b>(27,223,018)</b>	<b>2,345,735</b>	<b>(26,814,005)</b>	<b>47,699</b>	<b>480,981</b>
Financing (expenses), net	(4,211,219)	(4,762,667)	(1,342,464)	(1,489,014)	(6,318,627)
<b>Net (loss)</b>	<b>(31,434,237)</b>	<b>(2,416,932)</b>	<b>(28,156,469)</b>	<b>(1,441,315)</b>	<b>(5,837,646)</b>

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

**Consolidated interim statement of changes in Members Equity**

	<u>Members' equity</u>
<b>For the nine months ended September 30, 2025 (Unaudited)</b>	
Balance - January 1, 2025	66,474,694
Capital Contributions	7,849,347
Net loss	<u>(31,434,237)</u>
Balance - September 30, 2025	<u>42,889,804</u>
<b>For the nine months ended September 30, 2024 (Unaudited)</b>	
Balance - January 1, 2024	56,477,044
Capital Contributions	10,037,202
Net loss	<u>(2,416,932)</u>
Balance - September 30, 2024	<u>64,097,312</u>
<b>For the three months ended September 30, 2025 (Unaudited)</b>	
Balance - July 1, 2025	68,235,622
Capital Contributions	2,810,651
Net loss	<u>(28,156,469)</u>
Balance - September 30, 2025	<u>42,889,804</u>
<b>For the three months ended September 30, 2024 (Unaudited)</b>	
Balance - July 1, 2024	65,538,627
Net profit	<u>(1,441,315)</u>
Balance - September 30, 2024	<u>64,097,312</u>
<b>For the Year ended December 31, 2024</b>	
<b>(Audited)</b>	
Balance - January 1, 2024	56,477,044
Capital Contributions	15,835,296
Net loss	<u>(5,837,646)</u>
Balance - December 31, 2024	<u>66,474,694</u>

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

**Consolidated Interim Statement of Cash Flow**

	For the nine-month period ended		For the three-month period ended		For the year ended
	September 30		September 30		December 31
	2025	2024	2025	2024	2024
	(Unaudited)		(Unaudited)		(Audited)
USD Thousands					
<b>Cash flows from Operating Activities</b>					
Net profit (loss)	(31,434,237)	(2,416,932)	(28,156,469)	(1,441,315)	(5,837,646)
Adjustments to Reconcile Net Income to Net Cash (Used for) Operating Activities:					
Other income	23,484,668	-	23,484,668	-	(45,709)
Tax expenses	27,143	34,425	6,809	13,610	34,426
Depreciation	3,980,808	3,965,339	1,334,102	1,320,869	5,285,939
Finance costs, net	4,211,219	4,762,667	1,342,464	1,489,014	6,318,627
Changes in operating assets and liabilities:					
Prepaid expenses	(558,875)	(601,174)	(1,131,511)	(1,077,676)	59,063
Accounts payable and accrued expenses	2,434,409	(33,692)	846,835	(540,376)	1,759,764
Accounts receivable	273,636	10,333	141,025	103,716	103,468
Related party accounts receivable	196,000	74,896	196,000	-	(121,104)
Related party accounts payable	12,603	(74,896)	12,603	-	(74,896)
<b>Net Cash (Used in) from Operating Activities</b>	<b>2,627,374</b>	<b>5,720,966</b>	<b>(1,923,474)</b>	<b>(132,158)</b>	<b>7,481,932</b>
<b>Investing Activities:</b>					
Refund of interconnection costs	-	1,532,918	-	-	1,532,918
Interest received	179,495	114,768	60,141	75,780	180,510
Payments made on battery energy storage system	(2,014,399)	(170,268)	(502,203)	(20,088)	(34,448)
<b>Net Cash (Used in) from Investing Activities</b>	<b>(1,834,904)</b>	<b>1,477,418</b>	<b>(442,062)</b>	<b>55,692</b>	<b>1,678,980</b>
<b>Cash flows from Financing Activities:</b>					
Repayment of loans	(5,569,716)	(5,288,711)	-	-	(10,686,805)
Interest paid	(2,728,999)	(3,046,404)	(45,949)	(37,236)	(5,838,697)
Payment of interest for lease liability	(296,349)	(290,714)	(99,593)	(97,699)	(388,413)
Capital contribution	7,849,347	10,037,202	2,810,651	-	15,835,296
<b>Net Cash (Used) from Financing Activities</b>	<b>(745,717)</b>	<b>1,411,373</b>	<b>2,665,109</b>	<b>(134,935)</b>	<b>(1,078,619)</b>
<b>Net Increase (Decrease) in Cash and Cash equivalents</b>	<b>46,753</b>	<b>8,609,757</b>	<b>299,573</b>	<b>(211,401)</b>	<b>8,082,293</b>
<b>Cash and Cash Equivalents - Beginning of Periods</b>	<b>9,135,183</b>	<b>1,052,890</b>	<b>8,882,363</b>	<b>9,874,048</b>	<b>1,052,890</b>
<b>Cash and Cash Equivalents - End of Periods</b>	<b>9,181,936</b>	<b>9,662,647</b>	<b>9,181,936</b>	<b>9,662,647</b>	<b>9,135,183</b>

**Notes to the consolidated interim Financial Statements**

---

**Note 1 - Nature of Operations****A. Reporting entity**

Eagle Rock Partners, LLC ("ERP" or the "Company") was formed on January 21, 2020, as a Delaware limited liability company which is owned 51% by Ventura BESS CEI, LLC and 49% by SBEN US HoldCo, LP. The Company's purpose is for the development, construction, and operation of a 100-megawatt ("MW") Battery Energy Storage Project located in Ventura County, California (the "Battery Storage Facility"). The Battery Storage Facility is owned by ERP and achieved commercial operation ("COD") in April 2021.

**B. The Company's financial condition**

- (1) In March 2025, the project company received a letter from Ventura County (where the project is located) alleging certain legal violations identified at the project site. Following the project company's review of the letter, it was determined that most of the alleged violations related to (i) unauthorized storage and use of equipment on site, and (ii) material leaks that may constitute an environmental hazard. The County also reiterated previous claims, first communicated in December 2024, regarding a breach of commitments to complete certain regional development works, including completion of a support line for the regional fire suppression system to increase water pressure. These matters had previously been discussed between the project company and the County fire authorities, with agreement that the works would be completed by the end of 2025, and that until such time, the facility could operate with a temporary fire suppression solution approved by the County fire authorities.

The County's March 2025 letter required the project company to remedy or mitigate the alleged violations, failing which, by April 16, 2025, it would initiate further enforcement actions under applicable law, including potential revocation of the project's permit and/or imposition of fines.

On April 11, 2025, the project company submitted its written response, which included (i) its position that certain alleged violations did not constitute violations or were not material, and (ii) a plan to address other matters. The company also requested to enter into an agreement with the County to establish mutually agreed timelines and completion requirements for resolving the outstanding issues.

On April 17, 2025, a call was held between the project company and the County to discuss the written response, following which the County requested additional information and clarifications, which the project company provided on April 24, 2025. On May 7, 2025, the County approved the request to enter into an agreement, stating that a draft would be sent by the end of May 2025. On May 8, 2025, the County requested the company to submit by June 2, 2025, a temporary plan for County review to address concerns about potential leaks allegedly caused by project equipment. The company is reviewing this request and continues to maintain ongoing dialogue with the County on all matters raised. Subsequently, the County clarified that it no longer required the temporary plan at this stage, and on July 7, 2025, it sent the draft agreement to remedy the violations, which remains under negotiation.

On October 27, 2025, the company signed a Compliance agreement with the County.

- (2) As of September 30, 2025, the Company had working capital deficit in amount of \$68.6MM. In addition, the Company incurred losses in amount of \$31.4MM and \$28.2M for the nine-month and three months periods ended September 30, 2025, respectively.

As disclosed in Note 10 to the annual financial statements, the project company has an outstanding loan in amount of \$75MM maturing in December 2025. The company had been in discussions with a bank

**Notes to the consolidated interim Financial Statements**

---

**Note 1 - Nature of Operations (cont'd)****A. The Company's financial condition (cont'd)**

to refinance the debt through a new loan agreement; however, following a meeting in July 2025 between the project company, its shareholders (including the Group), and the bank, no agreement was reached on the terms for a new facility, and discussions were terminated.

The project company has since commenced exploring alternative financing sources and is also considering requesting the existing lenders to extend the loan maturity date beyond December 2025. As of the date of these financial statements, management assesses the likelihood of obtaining the existing lenders' approval for an extension by 50%.

In consideration of the above, if the company is unable to repay the loan in December 2025 and does not obtain an extension, this may result in a default under the financing agreement, which could allow the bank, among other remedies, to enforce its security interests over the project company's assets and the shareholders' interests therein. The loan is non-recourse to the shareholders; accordingly, enforcement could result liquidation.

As of November 12, 2025, the date the consolidated financial statements were available to be issued, the accompanying consolidated financial statements do not include any adjustments, if any, that might result from the outcome of this uncertainty.

**Note 2 - Basis of Preparation****A. Statement of compliance**

These condensed consolidated interim financial statements have been prepared in accordance with IAS 34 *Interim Financial Reporting* and do not include all of the information required for full annual financial statements. They should be read in conjunction with the financial statements as at and for the year ended December 31, 2024 (hereinafter - "the annual financial statements").

These interim financial statements were authorized for issue by the Company's Managing member on November 12, 2025

**B. Use of estimates and judgments***Use of estimates*

The preparation of financial statements in conformity with IFRSs requires management to exercise judgment when making assessments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from these estimates.

**C. Risk and uncertainties**

The Company is subject to market risks associated with, among other things: (i) price movements of energy commodities and credit associated with commercial activities; (ii) reliability of its systems, procedures and other infrastructure necessary to operate the business; (iii) changes in laws and regulations; (iv) financial market conditions and access to and pricing of capital (v) the successful operation of power markets and restrictions on cycling and operating the battery by the local independent system operator.

**Notes to the consolidated interim Financial Statements**

---

**Note 3 - Material Accounting Policies**

The significant judgments made by management in applying the Company's accounting policies and the principal assumptions used in the estimation of uncertainty were the same as those that applied to the annual financial statements.

**A. Fixed assets****(1) Recognition and measurement**

**Fixed assets items are measured at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.**

The cost of fixed assets includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labor, any other costs directly attributable to bringing the assets to a working condition for their intended use, an estimate of the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located (when the Company has an obligation to dismantle and remove the asset or to restore the site), and capitalized borrowing costs. Purchased software that is integral to the functionality of the related equipment is capitalized as part of that equipment.

Spare parts, servicing equipment and stand-by equipment are to be classified as fixed assets when they meet the definition of fixed assets in IAS 16, and are otherwise to be classified as inventory.

When major parts of a fixed asset item (including costs of major periodic inspections) have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of fixed assets.

Changes in the obligation to dismantle and remove the items and to restore the site on which they are located, other than changes deriving from the passing of time, are added to or deducted from the cost of the asset in the period in which they occur. The amount deducted from the cost of the asset shall not exceed the balance of the carrying amount, and any balance is recognized immediately in profit or loss.

**(2) Subsequent costs**

The cost of replacing part of an item of property, plant and equipment is recognized in the carrying amount of the item if it is probable that the future economic benefits embodied within the part will flow to the Company and its cost can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part is derecognized. The costs of the day-to-day servicing of property, plant and equipment are recognized in profit or loss as incurred.

**(3) Depreciation**

Depreciation is a systematic allocation of the depreciable amount of an asset over its useful life. The depreciable amount is the cost of the asset, or other amount substituted for cost, less its residual value. An asset is depreciated from the date it is ready for use, meaning the date it reaches the location and condition required for it to operate in the manner intended by management.

The Company has determined there are two significant components to the Battery Storage Facility. The components consist of the charging capacity of the battery itself which is depreciated

**Notes to the consolidated interim Financial Statements**

---

**Note 3 - Material Accounting Policies (cont'd)****A. Fixed assets (cont'd)****(3) Depreciation (cont'd)**

over 20 years and the remainder of the Storage Facility and interconnection costs which are depreciated over 35 years.

Depreciation is recognized in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each part of the fixed asset item, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset. Leased assets under finance lease agreements including lands are depreciated over the shorter of the lease term and their useful lives, unless it is reasonably certain that the Company will obtain ownership by the end of the lease term. Freehold land is not depreciated. Depreciation methods and useful lives are reviewed at each financial year-end and adjusted if appropriate.

**(4) Impairment**

Fixed assets are tested for impairment when objective evidence indicates there has been impairment.

If objective evidence indicates that the value of the fixed asset may have been impaired, the Company estimates the recoverable amount of the fixed asset, which is the greater of its value in use and its net selling price.

**An impairment loss is recognized when the carrying amount of the fixed asset, exceeds its recoverable amount, and it is recognized in profit or loss under other expenses.**

An impairment loss is reversed only if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount of the fixed asset after the impairment loss was recognized, and only to the extent that the fixed asset's carrying amount, after the reversal of the impairment loss, does not exceed the carrying amount of the fixed asset that would have been determined if no impairment loss had been recognized.

**B. Asset retirement obligations**

The Company's asset retirement obligations ("ARO") relate to its contractual obligation to remove the Battery Storage Facility from the leased sites upon which the Battery Storage Facility was built. The land leases require that in addition to removal of the Battery Storage Facility upon lease termination, the leased land is to be restored to an agreed-upon condition. The Company records the present value of the estimated obligation in a proportionate manner as the Battery Storage Facility is constructed with the entire obligation recorded when the Battery Storage Facility is placed in service. When the ARO is recorded, there is a corresponding increase to asset retirement cost, which is included in the Battery Storage Facility and depreciated over the Battery Storage Facility's useful life. The Company accretes the ARO to its future value based on the estimated retirement date of each Battery Storage Facility. Accretion expenses are recognized as interest expenses in the statement of income.

**Notes to the consolidated interim Financial Statements**

---

**Note 3 - Material Accounting Policies (cont'd)****C. Provisions**

Provisions are recognized when the Company has a present, legal or constructive obligation as a result of a past event, that can be estimated reliably, and it is probable that it will require an outflow of resources embodying economic benefits to settle the obligation.

The Company recognizes indemnification as an asset if, and only if, it is virtually certain that the indemnification will be received if the Company settles the obligation. The amount recognized for the indemnification does not exceed the amount of the provision.

**D. Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, deposits in banks and short-term investments with an original term of up to three months.

**E. Restricted Cash**

Restricted cash represents reserve accounts, as specified in certain depositary agreements held by the Company. All restricted cash consists of cash and cash equivalents, which are investments with original maturities of three months or less.

**F. Accounts receivable**

The Company sells battery storage capacity and energy to two primary customers and records account receivable for the sale prior to collecting cash. Accounts receivable are reported on the consolidated statement of financial position at the invoiced amounts adjusted for any write-offs. The Company believes that all amounts are collectible as of December 31, 2024.

**G. Revenue**

The Company recognizes revenue when the customer obtains control over the promised goods or services. The revenue consists of revenues received from selling electricity at varying prices in the market in addition to certain other ancillary services.

The Company evaluates its revenue contracts to determine if the contracts are leases under IFRS 16, or a financial instrument under IFRS 9, and if it is not a lease or financial instrument is recognized under IFRS 15. The Company determined none of its revenue contracts met the definition of a lease or financial instrument.

Resource Adequacy ("RA") revenues with Southern California Edison ("SCE") consist of revenues received from SCE at the contract price for making installed storage capacity available. This payment is earned monthly as the Company completes its performance obligation and is recognized over the service period.

The Company entered a Market Services Agreement ("MSA") with Tesla, Inc. ("Tesla") on August 26, 2022, to operate the Battery Storage Facility. Revenue is recognized based on the gross sales and the expenses associated with the MSA are recorded in cost of revenue in the accompanying consolidated statements of operations. Revenues under the MSA are recognized at the point in time they are earned and the associated electricity has been sold in the market.

**Notes to the consolidated interim Financial Statements**

---

**Note 3 - Material Accounting Policies (cont'd)****H. Leases****Leased assets and lease liabilities**

Contracts that award the Company control over the use of a leased asset for a period of time in exchange for consideration, are accounted for as leases. Upon initial recognition, the Company recognizes a liability at the present value of the balance of future lease payments (these payments do not include certain variable lease payments), and concurrently recognizes a right-of-use asset at the same amount of the lease liability, adjusted for any prepaid or accrued lease payments, plus initial direct costs incurred in respect of the lease.

Subsequent to initial recognition, the right-of-use asset is accounted for using the cost model, and depreciated over the shorter of the lease term or useful life of the asset, the lease liability is amortized as payments are made, which have been present valued using the incremental borrowing rate of the Company.

**The lease term**

The lease term is the non-cancellable period of the lease plus periods covered by an extension or termination option if it is reasonably certain that the lessee will or will not exercise the option, respectively. See note 6.

**Amortization of right-of-use asset**

After lease commencement, a right-of-use asset is measured on a cost basis less accumulated depreciation and accumulated impairment losses and is adjusted for re-measurements of the lease liability. Depreciation is calculated on a straight-line basis over the useful life or contractual lease period, whichever earlier, as follows:

- Right of use asset 35 years

**I. Financing income and expenses**

Financing expenses comprise interest expense on loans that were received, lease agreements, commissions, changes in time value of provisions and deferred consideration. Borrowing costs, which are not capitalized to qualifying assets, are recognized in profit or loss using the effective interest method.

In the statements of cash flows, interest received is presented as part of cash flows from investing activities. Interest paid is presented as part of cash flows from financing activities. Accordingly, financing costs that were capitalized to qualifying assets are presented together with interest paid as part of cash flows from financing activities.

**J. Deferred financing cost**

Costs incurred in obtaining debt are netted against the related debt and amortized over the term of the underlying debt using the straight-line method during the construction period and the effective yield method from the time the debt converts to term debt through maturity. Deferred financing costs presented net with debt is recorded in interest expense on the accompanying consolidated statements of operations.

**Notes to the consolidated interim Financial Statements****Note 3 - Material Accounting Policies (cont'd)****K. Income tax expense**

The Company has elected to be treated as a pass-through entity for income tax purposes and, as such, is not subject to income taxes. Rather, all items of taxable income and deductions are passed through to and are reported by its member on their income tax return. The Company's federal tax status as a pass-through entity is based on its legal status as a limited liability company. Accordingly, the Company is not required to take any tax positions in order to qualify as a pass-through entity.

These consolidated financial statements do not reflect a provision for income taxes and the Company has no other tax positions which must be considered for disclosure. Income tax returns filed by the Company subject to examination by the Internal Revenue Service for a period of three years. While no income tax returns are currently being examined by the Internal Revenue Service, tax years since 2022 remain open.

**Note 4 - Financial Instruments**

On May 11, 2020, the Company entered into a financing agreement (the "Financing Agreement" or "Term Loan") with Wells Fargo Bank, N. A., acting as the Collateral Agent and Administrative Agent for the Lender, and Hana Financial Investment Co., which provided for a borrowing commitment of \$117,000,000, which the Lenders agree to make up four loans to the Company no more frequently than on a quarterly basis in an aggregate principal amount that will not exceed the amount of the Company's Term Loan facility. The Term Loan is accruing interest at an annual rate of 6.50%, which is due on each semi-annual date and ultimately.

In accordance with Note 8 regarding loan, in the annual financial statements, as of September 30, 2025, loan in the amount of \$73,825,026 is due December 31, 2025. See note 1 (b)

**Note 5 – Battery energy storage system**

On September 30, 2025 the company assessed the recoverable amount of the Battery Storage Facility. The recoverable amount of the investment was estimated based on DCF, a common financial technique known as discounted cash flow analysis used in determining the income approach indication of value for income-producing investment asset with the assistance of independent valuers.

Based on the assessment, the carrying amount was determined to be \$23.5M lower than its recoverable amount, and an impairment loss was recognized in 2025 (see below).

**A. Key assumptions used in calculation of recoverable amount****(1) Discount rate/ WACC****After- tax discount rate**

Contracted Revenues	6.25%
Re-Contracted Revenues	6.75%
Merchant Revenues	7.75%

## Notes to the consolidated interim Financial Statements

## Note 5 – Battery energy storage system (cont'd)

## (2) Revenues

The estimated annual energy production for the project is 98MW/392MWh for 35 years the entire life of the project.

The project is contracted to provide local capacity attributes. The project initially sells capacity for \$5.99/kW per month for 20 years. Afterwards the Partnership assume that the project would re- contract or amend the current contract to extend capacity attributes for the remaining useful life of the project at a rate of \$6.47/Kw.

The project also use energy arbitrage and provide ancillary services into the CAISO market for the entire life of the project. Market prices forecast was provided by independent consultants.

## (3) Scenarios

As of the date of these financial statements, management identified two scenarios for the project term loan status and asses each scenario probability as follows:

Scenario	Probability
1- year extension	50%
Lenders enforcing its security interests over the project's assets	50%

## (4) Sensitivity to changes in assumptions

Management has identified two key assumptions that could cause increased (decreased) of profit or loss and investment in equity as follows: WACC and Credit Rating (BBB to BB)

	September 30			
	2025			
	Increase		Decrease	
	Battery Storage	Battery Storage	Battery Storage	
	Profit or loss	Facility	Profit or loss	Facility
	\$			
Change of 0.5% in discount rate	(4,730,313)	(4,730,313)	5,380,168	5,380,168
Change in credit rating to BB	-	-	(2,934,247)	(2,934,247)