



קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

**דוח רבעוני לתקופה שנסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2025**



קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

תוכן עניינים

א. דוח דירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025

- דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025 של אלומיי לוזון תשתיות אנרגיה בע"מ

ב. דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

- דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025 של דוראד אנרגיה בע"מ

ג. נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר 2025 - דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

ד. דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג'



קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

("החברה")

דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים של החברה לתקופות של תשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ("התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווח").

הסקירה שתובא להלן מתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, הכולל את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2025 (אסמכתא מסי' 2024-01-023185) ("הדוח התקופתי" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה).

כל הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הבלתי מבוקרים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין אחרת. הדוחות הכספיים ערוכים על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים - IFRS.

במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד אישור הדוח וכן פרטים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט כדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

בדוח דירקטוריון זה:

| | |
|---|------------------------|
| דוח רבעוני זה של החברה לרבעון השלישי של שנת 2025; | "הדוח" - |
| Luzon Ronson N.V., חברה ציבורית אשר התאגדה בהולנד, מוגבלת במניות, בשליטתה של החברה, אשר מניותיה וניירות ערך שלה נסחרים בבורסה; | "לוזון רונסון" - |
| Ronson Development SE והחברות המאוחדות שלה. רונסון הינה חברה המאוגדת לפי דיני האיחוד האירופאי, בבעלות מלאה, במישרין ובעקיפין, של לוזון רונסון. אגרות חוב של רונסון נסחרות בבורסה לניירות ערך בוורשה, פולין (במערכת המסחר האלטרנטיבית (CATALYST)); | "רונסון" - |
| לוזון רונסון נכסים בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, בבעלות מלאה של חברת הנכסים; | "חברת הנכסים" - |
| לוזון רונסון נווה סביון החדשה בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, המוחזקת בשיעור של 75% על-ידי חברת הנכסים; | "חברת נווה סביון" - |
| לוזון רונסון נדל"ן בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, בבעלות מלאה של חברת הנכסים; | "חברת נחלת יהודה" - |
| רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה; לעניין זה "קבוצת רו"ם" כוללת את רו"ם, אינובייט, שיראור סחר ישיר בע"מ (חברה פרטית המוחזקת על-ידי רו"ם בשיעור של 75%) ("שיראור"), וחברות מאוחדות שלהן; | "רו"ם" - |
| אינובייט בע"מ, חברה פרטית המוחזקת על-ידי רו"ם בשיעור של 50.1% מהונה המונפק והנפרע; | "אינובייט" - |
| אלומי לוזון תשתיות אנרגיה בע"מ, חברה פרטית המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 50% מהונה המונפק והנפרע; יתרת ההחזקות בחברה זו (50%) מוחזקת בידי | "אלומי לוזון אנרגיה" - |

| | |
|---|--|
| אלומי אנרגיה נקיה, שותפות מוגבלת ("אלומי"); | |
| "דוראד" - דוראד אנרגיה בע"מ, חברה פרטית המוחזקת על-ידי החברה (בעקיפין באמצעות אלומי לוזון אנרגיה) בשיעור של כ- 16.875% מהונה המונפק והנפרע; | |
| "טריא" - טריא ישראל בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה, המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של כ- 21.12% מהונה המונפק והנפרע (כ- 16.18% בדילול מלא); | |
| "הבורסה" - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ; | |
| "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968; | |
| "חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט-1999; | |
| "מועד הדוח" - יום הדוח קרי, 30 בספטמבר 2025; | |
| "מועד אישור הדוח" - תאריך הדוח קרי, המועד הסמוך למועד פרסום הדוח. | |

ליתר המונחים להלן תהא המשמעות הנובעת להם בחלק א' לדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. כללי; מגזרי פעילות ומבנה החזקות

החברה הינה חברה ציבורית, אשר מניותיה וניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה.

בעל השליטה בחברה הינו מר עמוס לוזון (לרבות באמצעות ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו (99%) ("ע. לוזון")), המחזיק למועד הדוח כ- 65.66% מהונה המונפק של החברה (כ- 59.84% בדילול מלא)¹. מר עמוס לוזון מכהן כמנכ"ל החברה וכדירקטור בה.

תחומי פעילות הקבוצה - למועד הדוח, החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות שלה ("הקבוצה"), עוסקת בפעילויות הכוללות בעיקר: ייזום נדל"ן למגורים בישראל (בעצמה ובאמצעות לוזון רונסון); ייזום נדל"ן למגורים בפולין (באמצעות רונסון); פעילות בתחום הביצוע בפרויקטים קבלניים ועבודות גמר בישראל (באמצעות קבוצת רום); לחברה החזקה של כ- 21.12% בהון המונפק והנפרע של טריא (כ- 16.18% בדילול מלא), המפעילה פלטפורמה לתיווך מקוון לאשראי וכן עוסקת במתן אשראי; וכן לחברה החזקה בעקיפין, באמצעות אלומי לוזון אנרגיה, של כ- 16.875% ממניות דוראד (חלקה של החברה), המפעילה תחנת כוח פרטית לייצור חשמל באשקלון.

לפרטים בדבר תוצאות תחומי הפעילות של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 ראה באור 5 לדוחות הכספיים.

חלק א' - עדכון תיאור עסקי התאגיד

בהתאם לתקנה 39א לתקנות הדיווח, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי הקבוצה בתקופת הדוח (החל מיום 1 בינואר 2025) ו/או ממועד פרסום הדוח התקופתי (לפי העניין), בכל עניין שיש לתארו בחלק א' לדוח התקופתי.

2. התפתחויות עיקריות בעסקי החברה בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

א. קידום פעילות היזמות בישראל - במהלך תקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח, הקבוצה קידמה את פעילותה בתחום יזמות הנדל"ן בישראל. במסגרת זו, בין היתר, קודמו המהלכים הבאים:

- בפברואר 2025 השלימה חברת הנכסים את העסקאות לרכישת 90% מהזכויות בפרויקט פינוי-בינוי בבת ים מבעל השליטה ומשותפו בפרויקט (ראה באור ג.4. לדוחות הכספיים);

- בפברואר ובמרץ 2025, זכתה חברת הנכסים יחד עם צדדים שלישיים בשני מכרזים לרכישת מקרקעין במתחם "שדה דב" בתל אביב - שדה דב מרכז ושדה דב צפון. ביום 22 ביוני 2025, השלימה חברת הנכסים את רכישת הזכויות בשדה דב מרכז וביום 25 בספטמבר 2025, השלימה את רכישת הזכויות בשדה דב צפון (ראה באורים ה.4 ו-ו.4. לדוחות הכספיים);

¹ כן מחזיק מר לוזון כתבי אופציה (סדרה 7) של החברה.

- ביום 22 ביוני 2025 התקשרה השותפות אשר זכתה במכרז בשדה דב מרכז בהסכם מימון עם תאגידים בנקאיים בהיקף של כ-700 מיליון ש"ח לשם מימון רכישת הזכויות במכרז האמור, הלוואת גישור לתשלומי מע"מ וערבויות ביצוע בהתאם להוראות המכרז (ראה באור 4.ה. לדוחות הכספיים);
 - במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025 החל שיווק יחידות הדיור בפרויקט נחלת יהודה בראשון לציון ובפרויקט נווה סביון באור יהודה;
 - ביולי 2025, התקבל היתר בניה מלא לשלב הראשון של פרויקט נווה סביון באור יהודה, ונחתם הסכם ליווי פיננסי עם תאגיד חוץ בנקאי וחברת ביטוח למימון הקמת השלב הראשון של הפרויקט האמור (ראה באור 4.ח. לדוחות הכספיים);
 - ביולי 2025, התקבל היתר לביצוע עבודות דיפון וחפירה בשלב א' של פרויקט נחלת יהודה בראשון לציון.
 - ביום 18 בספטמבר 2025, התקשרה חברה ייעודית בבעלות לוזון רונסון, בשרשור סופי (75%) והשותף (25%) אשר זכו במכרז בשדה דב צפון, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בהיקף של כ-155 מיליון ש"ח, לשם מימון רכישת הזכויות במכרז האמור ובנוסף, עד 30 מיליון ש"ח כהלוואת גישור לתקופה של עד שלושה חודשים, לצורך תשלום המע"מ בגין רכישת הזכויות במקרקעין האמורים, אשר נפרעה בחודש נובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, וערבויות ביצוע בהיקף של 0.45 מיליון ש"ח (ראה באור 4.ו. לדוחות הכספיים).
- ב. רכישת מניות נוספות של דוראד בשיעור של 15% על ידי אלומי לוזון אנרגיה - ביולי 2025, לאחר קבלת האישורים הנדרשים, הושלמה רכישת 15% מהון המניות המונפק של דוראד על ידי אלומי לוזון אנרגיה, בתמורה כוללת בסך של 424 מיליון ש"ח (חלק החברה - 212 מיליון ש"ח). בהתאם, למועד הדוח, מחזיקה אלומי לוזון אנרגיה 33.75% מהון המניות המונפק של דוראד (חלק החברה - 16.875%). רכישת המניות הנוספות של דוראד על ידי אלומי לוזון אנרגיה התבצעה במסגרת מימוש זכות סירוב של בעלי המניות של דוראד בעקבות הודעה ממרץ 2025 של Zorlu Enerji Elektrik Uretim A.S ("זורלו"), אשר היתה אחת מבעלות המניות של דוראד שהחזיקה 25% מהונה המונפק, בדבר התקשרותה בעסקה למכירת מלוא החזקותיה בדוראד לחברות מקבוצת "הפניקס" ולצדדים שלישיים (יחד: "הפניקס"). הודעת מימוש כאמור ניתנה גם על ידי אדלקום בע"מ, בעלת מניות נוספות של דוראד ("אדלקום"), אשר העסקה עימה לא הושלמה. לפרטים נוספים, לרבות בדבר עסקאות מימון לשם מימון העמדת הערבות הבנקאית ולהעמדת תמורת הרכישה ובדבר הליכים משפטיים אשר ננקטו על ידי אדלקום ודירקטורים מטעם אדלקום בעניינים אלו, לרבות הליך משפטי שננקט ונמשך על ידי אדלקום ונמחק, ראה באור 4.לז. לדוחות הכספיים.
- ג. נטילת מימון נוסף בשעבוד מקרקעי מגרש 8 ביהוד - במאי 2025, התקשרה החברה עם בנק לשם נטילת מימון נוסף בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר מצטרף למימון הקיים בסך של 70 מיליון ש"ח מהבנק האמור, המובטח כולו בשעבוד על מקרקעי מגרש 8 ביהוד, וכן עודכנו תנאי ההתקשרות בין החברה לבין הבנק ביחס למלוא סכומי ההלוואות. לפרטים נוספים ראה באור 4.מז. לדוחות הכספיים.
- ד. התקשרות חברת הנכסים וחברות מוחזקות שלה בהסכם מסגרות אשראי מתאגיד בנקאי - ביוני 2025 התקשרו חברת הנכסים וחברות מוחזקות שלה בהסכם עם תאגיד בנקאי לשם קבלת מסגרות אשראי בהיקף כולל של עד 94 מיליון ש"ח, אשר שימש אותן לשם מימון הון עצמי ותשלומים שונים בפרויקטי היזמות שלהן. למועד הדוח, נוצל סך של כ-75.5 מיליון ש"ח מתוך המסגרות האמורות. לפרטים נוספים ראה באור 4.יא. לדוחות הכספיים.
- ה. הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') של לוזון רונסון - ביולי 2025, ביצעה לוזון רונסון הקצאה פרטית של 68,711,000 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א') שלה, בדרך של הרחבת הסדרה, לשבעה משקיעים מסווגים, בתמורה כוללת של כ-75 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 4.יג. לדוחות הכספיים.
- ו. הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה - ביולי 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 15,262,500 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה יא') שלה, בדרך של הרחבת הסדרה, לשלושה משקיעים מסווגים, בתמורה כוללת של כ-16 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 4.מו. לדוחות הכספיים.
- ז. חלוקת דיבידנד על-ידי לוזון רונסון - ביום 2 בספטמבר 2025, ביצעה לוזון רונסון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 16 מיליון ש"ח, לבעלי מניותיה. חלקה של החברה בדיבידנד האמור, בסך של כ-11.5 מיליון ש"ח, שימש לפירעון חלק מההלוואה בסך של 18 מיליון ש"ח שהעמידה לוזון רונסון לחברה (לפרטים ראה באור 4.ב.11 ו(4) לדוחות הכספיים השנתיים). יתרת ההלוואה, בסך 6.5 מיליון ש"ח, שולמה באמצעות מקורותיה העצמאיים של החברה.

ח. חלוקת דיבידנד על ידי החברה - ביום 18 בספטמבר 2025, ביצעה החברה חלוקת דיבידנד, בסך כולל של כ- 36 מיליון ש"ח, לבעלי מניותיה.

3. עדכון לסעיף 6 לחלק א' לדוח התקופתי - השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

א. בימים 16 ו-21 בינואר 2025, רכש מר עמוס לוזון (באמצעות ע. לוזון), בעסקאות בבורסה, סך כולל של 36,000 מניות רגילות של החברה, בתמורה כוללת בסך של כ- 108 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 19 ו-22 בינואר 2025 (אסמכתאות מס' 2025-01-005096, 2025-01-006150, בהתאמה).

ב. ביום 2 בפברואר 2025, מימשה מור גמל ופנסיה בע"מ את מלוא כתבי האופציה (ינואר 2022) שהחזיקה בסך 5,500,551 כתבי אופציה ל- 5,500,551 מניות רגילות של החברה, שהוקצו לה ביום 4 בפברואר 2025, בתמורת מימוש בסך של 14,292,246 ש"ח, אשר שולמה לחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מתקן של החברה מיום 4 בפברואר 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-008840).

ג. ביום 11 בפברואר 2025, רכשה החברה 13,173,817 כתבי אופציה (ינואר 2022) משתי קרנות של קבוצת ספרה, תמורת סך כולל של 1,580,858 ש"ח, וכתבי האופציה האמורים פקעו ונמחקו מהמסחר בבורסה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 11 בפברואר 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-010155).

ד. ביום 12 בפברואר 2025, מימשה קרן מקבוצת "ספרה" את מלוא כתבי האופציה (ינואר 2022) שהחזיקה בסך 577,557 כתבי אופציה ל- 577,557 מניות רגילות של החברה, שהוקצו לה ביום 12 בפברואר 2024, בתמורת מימוש בסך של 1,500,684 ש"ח אשר שולמה לחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מתקן של החברה מיום 13 בפברואר 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-010726).

ה. ביום 5 במאי 2025, אישר ביהמ"ש את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה (סדרה 7) של החברה ב- 12 חודשים נוספים, קרי עד ליום 8 ביוני 2026. לפרטים נוספים, ראה באור 4. מג. לדוחות הכספיים.

ו. ביום 11 ביוני 2025, רכש מר עמוס לוזון (באמצעות ע. לוזון), בעסקאות בבורסה, סך כולל של 40,000 מניות רגילות של החברה, בתמורה כוללת בסך של כ- 110 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 12 ביוני 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-042234).

ז. הקצאה פרטית של המניות הרדומות של החברה - ביום 4 בספטמבר 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 10,721,249 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר הוחזקו על ידי החברה (לעיל ולהלן: "המניות הרדומות") לשני משקיעים, במחיר של 295 אג' למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ- 31.63 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בספטמבר 2025 (נס' אסמכתא: 2025-01-066648), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ח. בין הימים 25-30 בספטמבר 2025, רכש מר עמוס לוזון (באמצעות ע. לוזון), בעסקאות בבורסה, סך כולל של 47,500 מניות רגילות של החברה, בתמורה כוללת בסך של כ- 156.5 אלפי ש"ח.

ט. לאחר תקופת הדוח, בין הימים 5-19 באוקטובר 2025, רכש מר עמוס לוזון (באמצעות ע. לוזון), בעסקאות בבורסה, סך כולל של 229,144 מניות רגילות של החברה, בתמורה כוללת בסך של כ- 808 אלפי ש"ח.

י. לאחר תקופת הדוח, בחודשים אוקטובר ונובמבר 2025, מומשו 331,850 כתבי אופציה (סדרה 7) ל- 331,850 מניות רגילות של החברה, בתמורה כוללת בסך של כ- 932 אלפי ש"ח.

4. עדכון לסעיף 7 לחלק א' לדוח התקופתי - דיבידנדים

ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה רווחים ראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) בסך של כ- 58 מיליון ש"ח. למועד הדוח לא אימצה החברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

לעניין הוראות, תנאים ומגבלות (לפי העניין) בקשר לחלוקת דיבידנדים על-ידי החברה הכלולים במסגרת תנאי אגרות החוב שהנפיקה, ראה באורים 18. ה. 2. ו- 4) לדוחות הכספיים השנתיים.

ביום 18 בספטמבר 2025 (להלן: "מועד האישור"), ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בסך כולל של 36 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה, על בסיס דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

במועד הרישור, דירקטוריון החברה בחן ואישר כי החלוקה עומדת במבחן הרווח (לאחר ביצוע החלוקה, יתרת העודפים לחלוקה של החברה תסתכם בכ- 16 מיליון ש"ח); וכן כי החלוקה עומדת במבחן יכולת הפירעון על בסיס בחינת תזרים המזומנים החזוי שלה, ובכלל זאת בקשר עם התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה וכלפי גופים אשר העמידה מימון לה ו/או לחברות מוחזקות שלה, לפי העניין. כמו כן, בחן ואישר דירקטוריון החברה כי אין בחלוקה כדי להשפיע על עמידתה באמות מידה פיננסיות והמגבלות

בהן היא נדרשת לעמוד כלפי נושיה (לרבות כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה). על בסיס מכלול הנתונים והפרטים כפי שהוצגו בפניו, הגיע דירקטוריון החברה למסקנה כי אין בחלוקה האמורה כדי להשפיע לרעה על מצבה הכספי והעסקי שלה ו/או ליצור בעיה עתידית לחברה בפירעון ו/או החזר כל חבות קיימת ו/או צפויה, בשים לב למצבה הכספי שלה נכון למועד אישור החלוקה, בהיקף החלוקה, במקורות הקיימים והצפויים של החברה ובהיקף החבויות הקיימות והצפויות שלה כפי שהן ידועות נכון למועד האישור.

5. עדכון לסעיף 9 לחלק א' לדוח התקופתי - סביבה כללית

השפעות שיעורי האינפלציה והריבית בתקופה - לעניין השלכות עליית שיעורי האינפלציה והריבית על פעילותן של החברה והחברות המוחזקות שלה, ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים.

המתואר בבאור לעיל בדבר השלכות עליית האינפלציה והריבית על החברה והחברות המוחזקות שלה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברות הרלוונטיות למועד הדוח, על בסיס צרכיהן התזרימיים ותכניותיהן לתקופה הקרובה. האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהמתואר, לרבות, אך לא רק כתוצאה משינויים בתנאי השוק והסביבה, המשך הלחימה בישראל, שינויים קיצוניים בסביבות הריבית והאינפלציה, שינוי לרעה במצבה של החברה ו/או של החברה המוחזקת הרלוונטית, שינויים רגולטורים, החלטות של הגורמים הרגולטוריים והמדינתיים או התממשותם של איזה מגורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 26 לחלק א' לדוח התקופתי.

מלחמת "חרבות ברזל" בישראל, הסכם הפסקת האש ומבצע "עם כלביא" - למועד הדוח, קיים הסכם הפסקת אש ביחס למלחמת "חרבות ברזל", אשר הוכרזה באוקטובר 2023, ובמהלך יוני 2025 הורחבה המלחמה גם למערכה באיראן במסגרת מבצע "עם כלביא". לעניין השלכות המלחמה על חברות הקבוצה הפועלות בישראל (הכוללות את החברה, לוזון רונסון, קבוצת רוס, דוראד וטריא), ראה באור 4.ב. לדוחות הכספיים. למועד הדוח אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה עליה ועל חברות הקבוצה, ככל שתהיה, בטווח הבינוני והארוך.

המתואר בבאור האמור בדבר השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" על החברה ועל החברות המוחזקות שלה בישראל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על האירועים שאירעו עד למועד אישור הדוח לצד הערכות החברה והחברות הרלוונטיות למועד אישור הדוח, על בסיס תנאי עסקיהן ופעילותן. האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהמתואר, לרבות, אך לא רק כתוצאה מהסלמה במצב הבטחוני בישראל, לרבות במקרי הפרת הסכם הפסקת האש, השלכות קיצוניות על המצב הכלכלי בישראל, קרות אירועי אובדן ונזק, שינוי לרעה במצבה של החברה ו/או של חברה מוחזקת שלה בישראל, החלטות של הגורמים הרגולטוריים והמדינתיים וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 26 לחלק א' לדוח התקופתי.

6. עדכון לסעיף 10 לחלק א' לדוח התקופתי - לוזון רונסון

א. השקעות בהון לוזון רונסון ועסקאות במניותיה

בימים 15, 16, 19, 20 ו-21 בינואר 2025, רכש מר עמוס לוזון, בעל השליטה בעקיפין בחברה, באמצעות ע. לוזון, בעסקאות בבורסה, 42,842 מניות רגילות של לוזון רונסון בתמורה כוללת בסך של כ- 895 אלפי ש"ח.

ביום 25 במאי 2025, רכש מר עמוס לוזון, בעל השליטה בעקיפין בחברה, באמצעות ע. לוזון, בעסקה בבורסה, 5,000 מניות רגילות של לוזון רונסון בתמורה כוללת בסך של כ- 13 אלפי ש"ח.

ביום 11 ביוני 2025, רכש מר עמוס לוזון, בעל השליטה בעקיפין בחברה, באמצעות ע. לוזון, בעסקה בבורסה, 5,000 מניות רגילות של לוזון רונסון בתמורה כוללת בסך של כ- 109 אלפי ש"ח.

ביום 1 ביולי 2025, פקעו האופציות שהוענקו למשקיעות שנתרו (מור וספרה) בהסכמי ה-SAFE כמתואר בבאור 11.ב.2) לדוחות הכספיים השנתיים, וזאת מבלי שמומשו.

בימים 24 ו-27 ביולי 2025, רכשה החברה, במספר עסקאות בבורסה, סך כולל של 19,076 מניות רגילות של לוזון רונסון בתמורה כוללת בסך של כ- 412 אלפי ש"ח.

בימים 20 ו-21 באוגוסט 2025, רכשה החברה, במספר עסקאות בבורסה, סך כולל של 12,600 מניות רגילות של לוזון רונסון בתמורה כוללת בסך של כ- 295 אלפי ש"ח.

ב. דיבידנדים - ליום 30 בספטמבר 2025, ללוזון רונסון רווחים ראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) בסך של כ- 434 מיליון ש"ח. לעניין מדיניות חלוקת דיבידנדים שאימצה לוזון רונסון ומגבלות על חלוקת דיבידנדים החלות עליה, ראה סעיף 10.4 לחלק א' לדוח התקופתי.

ביום 2 בספטמבר 2025, ביצעה לוזון רונסון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 16 מיליון ש"ח לבעלי המניות שלה. חלקה של החברה בדיבידנד האמור, בסך של כ- 11.5 מיליון ש"ח, שימש לפירעון חלק מההלוואה בסך של 18 מיליון ש"ח שהעמידה לוזון רונסון לחברה (לפרטים ראה באור 11.ב.4.ו) לדוחות הכספיים השנתיים) והיתרה, בסך של 6.5 מיליון ש"ח, שולמה ממקורותיה העצמאיים של החברה.

לוזון רונסון - מימון

ג.

להלן פרטים בדבר אשראי כספי של לוזון רונסון (סולו) (במיליוני ש"ח):

| 31 בדצמבר 2024 | | 30 בספטמבר 2025 | | סמוך למועד אישור הדוח ⁽¹⁾ | | מקור |
|----------------|-----------|-----------------|-----------|--------------------------------------|-----------|--|
| ניצול | מסגרות | ניצול | מסגרות | ניצול | מסגרות | |
| 206 | -- | 275 | -- | 275 | -- | חוץ בנקאי - אגרות חוב (סדרה א') ⁽²⁾ |
| -- | -- | 11.5 | 15 | 11.5 | 15 | אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ⁽³⁾ |
| 206 | -- | 286.5 | 15 | 286.5 | 15 | סה"כ (כולל אגרות חוב) |

(1) הנתונים המוצגים לעיל הינם ליום 16 בנובמבר 2025.

(2) הסדרה האמורה היתה ניתנת להרחבה עד לתקרה של 275 מיליון ש"ח, כפוף לתנאיה. ביולי 2025, הרחיבה לוזון רונסון את הסדרה האמורה עד לתקרה במסגרת הקצאה פרטית (לפרטים ראה באור 4.ג. לדוחות הכספיים).

(3) לפרטים ראה באור 4.יא. לדוחות הכספיים.

יובהר כי הטבלה לעיל אינה כוללת התקשרויות בהסכמי מימון של חברת הנכסים.

להלן פרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות החלות על לוזון רונסון וחברת הנכסים במסגרת התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שלה (ראה הערות בתחתית הטבלה להלן): (*)

| 30 בספטמבר 2025 (במיליוני ש"ח/זלוטי) | | | תיאור אמת המידה הפיננסית | | נותן האשראי | מקבלת האשראי |
|--------------------------------------|---------|----------------|--|--|---------------------|--------------------------|
| 953 | | | ההון העצמי ⁽¹⁾ של חברת הנכסים (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, בצירוף הלוואות בעלים נחותות מבעל שליטה) לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח. | | אשראי חוץ בנקאי | חברת הנכסים ¹ |
| תוצאה | מאזן | הון עצמי | יחס הון עצמי ⁽¹⁾ של חברת הנכסים (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, בצירוף הלוואות בעלים מבעל שליטה והלוואות נחותות מבעל שליטה) למאזן של חברת הנכסים לא יפחת משיעור של 25%. | | | |
| 50.5% | 1,888 | 953 | יחס חוב פיננסי נטו ⁽²⁾ ל-CAP נטו ⁽³⁾ , של חברת הנכסים, לא יעלה על שיעור של 70%. | | | |
| תוצאה | CAP נטו | חוב פיננסי נטו | | | | |
| 47.6% | 1,818 | 866 | ההון העצמי של לוזון רונסון לא יפחת מסך של 250 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למודד) (לעניין התאמת שיעור הריבית על אגרות החוב - הרף בסעיף זה נקבע לסך של 260 מיליון ש"ח). | | אגרות חוב (סדרה א') | לוזון רונסון |
| 611 | | | ההון העצמי של רונסון לא יפחת מסך של 220 מיליון זלוטי. | | | |
| תוצאה | CAP נטו | חוב פיננסי נטו | יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 70% (לעניין התאמת שיעור הריבית על אגרות החוב - הרף בסעיף זה נקבע לשיעור של 67%). | | | |
| 51.6% | 2,305 | 1,189 | יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 25% (לעניין התאמת שיעור הריבית על אגרות החוב - הרף בסעיף זה נקבע לשיעור של 27%). | | | |
| תוצאה | מאזן | הון עצמי | | | | |
| 38.5% | 2,896 | 1,116 | יחס הון עצמי למאזן של רונסון לא יפחת משיעור של 20%. | | | |
| תוצאה | מאזן | הון עצמי | | | | |
| 50.1% | 1,220 | 611 | | | | |

¹ בנוסף להתניות הפיננסיות האמורות, חבה החברה כלפי המממן בהתניות פיננסיות נוספות, ולמועד אישור הדוח היא עומדת בתנאיהן.

(*) לפרטים בדבר התחייבויות חברת הנכסים לעמידה ביחסים פיננסיים כלפי תאגיד פיננסי ממנו נטלה מימון, לשם מימון חלקה ברכישת הזכויות במקרקעי מתחם אולפני הרצליה בשנת 2024, ראה באור 10.א. (7) לדוחות הכספיים השנתיים.

הערות לטבלה:

- (1) "הון עצמי" משמעו הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (כולל זכויות המיעוט) של לוזון רונסון (או של רונסון, לפי העניין) (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (אשר נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב) ושטרי הון.
- (2) "חוב פיננסי נטו" משמעו, חוב לזמן קצר, בתוספת חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, בתוספת חוב לזמן ארוך (לא כולל הלוואות בעלים) כפי שהסעיפים מופיעים בדוחות הכספיים של לוזון רונסון, לרבות חלקה בחוב הפיננסי נטו של חברות כלולות, והכל כלפי תאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים אחרים ומחזיקי אגרות חוב על כל סוגיהן בניכוי יתרת מזומנים, שווי מזומנים ויתרת השקעות לזמן קצר, פיקדונות (הן לזמן קצר והן לזמן ארוך), קרנות כספיות ובטוחות סחירות ונכסים פיננסיים נזילים לרבות ניירות ערך סחירים.
- (3) "CAP נטו" משמעו, חוב פיננסי נטו (כהגדרתו בהערה (2) לעיל) בתוספת הון עצמי (כהגדרתו בהערה (1) לעיל) כולל זכויות מיעוט ושטרי הון.
- (4) "מאזן" משמעו מאזן לוזון רונסון או רונסון, לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

7. עדכון לסעיף 11 לחלק א' לדוח התקופתי - פעילות יזמות

א. למועד הדוח, פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל בפרויקטים כמתואר להלן:

פרויקט התחדשות עירונית בהקמה - פרויקט יזמי מסוג פיננסי בינוי במתחם "העצמאות" באור יהודה, אשר הזכויות בו מוקנות לחברת הפרויקט - חברת נווה סביון (75%) (באמצעות חברת הנכסים); וכן פרויקט יזמי מסוג בינוי פיננסי בינוי במתחם "נחלת יהודה" בראשון לציון, אשר הזכויות בו מוקנות לחברת הפרויקט - חברת נחלת יהודה (100%) על-ידי החברה (באמצעות חברת הנכסים).

פרויקט התחדשות עירונית בתכנון - פרויקט יזמי מסוג פיננסי בינוי במתחם הרב לוי בבת ים, אשר הזכויות בו מוקנות לחברת הנכסים (90%).

עתודות קרקע - זכויות במקרקעין בשטח של כ- 4,436 מ"ר במרכז הרובע שדה דב בתל אביב (חלק חברת הנכסים 60%), אשר נרכשו ביוני 2025 בעקבות זכייה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") ("שדה דב מרכז"); זכויות במקרקעין בשטח של כ- 2,880 מ"ר (חלק חברת הנכסים - 75%), אשר נרכשו ביום 25 בספטמבר 2025 בעקבות זכייה במכרז שניהלה רמ"י ("שדה דב צפון"); זכויות בקרקע בהרצליה (מתחם אולפני הרצליה), אשר רכשה חברת הנכסים (24.5%) יחד עם צדדים שלישיים באוגוסט 2024; זכויות בפרויקט יזמי מסוג פיננסי-בינוי במתחם הרחובות הדר ואנלביץ בהרצליה אשר רכשה חברת הנכסים בספטמבר 2024 מבעל השליטה; זכויות בקרקע חקלאית המוחזקת על-ידי לוזון רונסון ('פרדס רוקח'); וכן פרויקט יזמי מסוג פיננסי בינוי ביהוד (מגרש 8), אשר הזכויות בו מוקנות לחברה. לפרטים נוספים אודות העתודות האמורות, למעט שדה דב מרכז ושדה דב צפון, ראה סעיף 11.6 לחלק א' לדוח התקופתי. לפרטים נוספים אודות שדה דב מרכז ושדה דב צפון, ראו סעיפים 7.ז. ו-7.ח. להלן.

ב. עדכון לסעיף 11.2 לחלק א' לדוח התקופתי - סביבה כללית בתחום הפעילות

מגבלות על מכירת זירה בדחיית תשלום ובמימון הלוואות ("בולט"/"בלון") - טיוטת הוראת שעה¹ - במרץ 2025, פורסמה החלטת בנק ישראל לפיה מבצעי המימון השונים בהם נוקטות חברות הפועלות בתחום טומנים בחובם עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית (זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה). לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים, שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כדלקמן: (א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 25%; (ב)

¹ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/23-3-25>

קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות 'בולט' או 'בלוף' בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים. למועד אישור הדוח, אין ביכולת החברה לאמוד את ההשפעות של טיטות הוראת השעה, ככל שתתקבל, לרבות נוכח העדר וודאות בדבר נוסחה הסופי ואישורה בפועל.

ג. **תקנות התכנון והבנייה (רישוי ובנייה) (הוראת שעה) (מס' 2), התשפ"ה-2025 (להלן: "תקנות התכנון והבנייה")** - בתקופת הדוח הותקנו התקנות האמורות (במסגרת הוראת השעה) במטרה להגדיל את מלאי דירות המגורים הכוללות מרחב מוגן תקני. במסגרת זו הורחבו תקנות התכנון והבנייה על מנת שיאפשרו לרשות הרישוי להפעיל את סמכותה ליתן תעודת גמר למבנה חדש המיועד למגורים אף אם לא הושלמו כל תנאי ההיתר במועד הבקשה, בהתקיים מספר תנאים מצטברים הקבועים בתקנות, לפיהם, בין היתר, לפחות 80% משטחי הבנייה בבניין מיועדים למגורים; המבנה ראוי לשימוש גם לפני השלמת הפרטים והתנאים שלא הושלמו; אותם פרטים אינם פוגעים ביציבות ובטיחות המבנה ועוד. המטרה בתקנות האמורות הייתה, לאור המצב הבטחוני בו אזרחים רבים מצאו עצמם לא מוגנים וללא ממי"ד תקני, לזרז אכלוס מבנים חדשים שמצויים לקראת אכלוס, בהקדם ככל הניתן. עדכון לסעיף 11.3 לחלק א' לדוח התקופתי - הסכמי שיתופי פעולה עם שותפים בתחום הנדל"ן היזמי בישראל

בתקופת הדוח התקשרה לוזון רונסון בשני הסכמי שיתופי פעולה כדלקמן:

הסכם שיתוף פעולה לשם הגשת הצעה וביצוע ביחס למכרז לרכישת מקרקעין במרכז הרובע - שדה דב בתל אביב:

ביום 13 בפברואר 2025, התקשרו חברת הנכסים, מור גמל ופנסיה בע"מ ("מור") וכן לוזון רונסון ש.ד. שותף כללי בע"מ (חברה פרטית בשליטה מלאה של לוזון רונסון) ("השותף הכללי") (יחד - "השותפים") בהסכם שיתוף פעולה לצורך השתתפות בהגשה וביצוע של מכרזי רמ"י, בעניין מכרז לרכישת זכויות במקרקעי שדה דב מרכז. ראה באור 4.ה. לדוחות הכספיים לעניין הזכייה במכרז האמור ורכישת הזכויות במסגרתו.

במסגרת ההסכם האמור הקימו השותפים שותפות מוגבלת, המוחזקת על-ידם (חברת הנכסים - 59.9% (שותף מוגבל); מור - 40% (שותף מוגבל) והשותף הכללי (0.1%)) ("השותפות"), והסדירו את מערכת היחסים בשותפות המוגבלת, בהתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:

(1) ניהול הפרויקט - הניהול השוטף של המערך הכספי, הנהלת חשבונות, קשרי לקוחות וניהול חברה משכנת עד השלמת רישום זכויות הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין יבוצע על ידי השותף הכללי, עבורו ישולמו לו תקורות הנהלה וכלליות בשיעור של 3.5% מסך עלויות הקמת הפרויקט, כהגדרתם בהסכם. לשותף הכללי מוקנות זכויות החתימה בשותפות.

(2) ניהול השותפות וקבלת החלטות - ניהול השותפות יתבצע על-ידי השותף הכללי, אשר יפעל ויקבל החלטות אשר תחייבנה את כל השותפים ואת השותפות, לרבות לעניין הגשת ההצעות לרמ"י במכרזים, רכישת המגרש/ים, וביצוע הפרויקטים בהם תזכה השותפות, זאת למעט בעניינים מסוימים אשר לגביהם נדרשת הסכמת כל השותפות, הכוללים בין היתר: (א) מיזוג או ארגון מחדש של השותפות, פירוקה או הפסקת פעילותה; (ב) שינוי מהותי בתקנות השותפות או במטרותיה; (ג) התקשרות עם בנק מלווה בתנאי מימון אשר חורגים מהותית מהסטנדרט המקובל בעסקאות דומות בשוק הנדל"ן; (ד) חריגה של למעלה מ- 10% מסך עלויות הפרויקט; (ה) מתן הנחה של למעלה מ- 10% ממחיר הדירות בדוח האפס ביחס ליותר מ- 30% ממלאי הדירות בפרויקט; (ו) החלטות הנוגעות להשקעות השותפים אשר עומדות בסתירה ו/או בניגוד להסכם; (ז) פעולות לשינוי מהותי בייעוד החל על המקרקעין. בנוסף הוסכם כי כל התקשרות של השותפות בעסקה עם צד קשור לה ו/או ביצוע תשלום כלשהו לצד קשור כאמור ו/או התקשרות של השותפות המוגבלת בעסקה אשר לצד קשור כאמור יש בה או עלול להיות בה עניין, תהא טעונה אישור של רוב מבין השותפים המוגבלים בשותפות שאין לו עניין אישי/ניגוד עניינים בעסקה האמורה.

(3) מימון הקמת הפרויקט - יבוצע באמצעות הלוואה ממוסד פיננסי והעמדת ההון העצמי הנדרש על ידי השותפים לפי שיעור החזקתם בשותפות, יתבצע כהלוואת בעלים, למעט אם יוסכם אחרת. ההסכם כולל מנגנון של דילול במקרה של העמדת הלוואה עודפת על ידי אחד מהשותפים (חלף העמדת הלוואות בעלים על ידי השותפים האחרים). ביום 22 ביוני 2025, התקשרה השותפות בהסכמי הלוואה עם שני תאגידי בנקאיים להעמדת אשראי בסך כולל של כ-700 מיליון ש"ח, לצורך מימון רכישת זכויות החכירה, הלוואת גישור למימון סכומי המע"מ וערבויות ביצוע, בהתאם להוראות המכרז. לפרטים אודות הסכמי המימון כאמור, ראו סעיף 7.ז. להלן.

(4) הגבלות על מכירה - ההסכם כולל מגבלות על העברת הזכויות של השותפים המוגבלים ו/או השותף הכללי בתנאים שנקבעו. כמו כן, השותפים לא יהיו רשאים לשעבד או להמחות את זכויותיהם בשותפות. כן נכללה בהסכם זכות הצעה ראשונה בין השותפים המוגבלים בקשר עם מכירה או העברה של הזכויות בשותפות (למעט העברה מותרת).

ביום 22 ביוני 2025, עם העמדת המימון כאמור לעיל, השלימה השותפות את רכישת הזכויות במקרקעין.

הסכם שיתוף פעולה לשם הגשת הצעה וביצוע ביחס למכרז לרכישת מקרקעין בצפון הרובע - שדה דב בתל אביב:

ביום 26 במרץ 2025, התקשרה חברת הנכסים (75%) בהסכם עם צד ג' (25%) ("השותף"), באמצעות תאגיד משותף שהוקם על-ידי הצדדים האמורים ("התאגיד המשותף"), במכרז שניהלה רמ"י לרכישת זכויות חכירה במקרקעי שדה דב צפון. ראה באור 1.4. לדוחות הכספיים לעניין זכייה במכרז שדה דב צפון. במסגרת הסכם שיתוף הפעולה הסדירו הצדדים האמורים את מערכת היחסים בתאגיד המשותף, בהתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:

(1) מימון רכישת הזכויות: בין הצדדים הוסכם כי העמדת הון עצמי לתאגיד המשותף, לצורך תפעול השוטף ועמידה בהתחייבויותיו בהתאם לצרכיו, בסך של עד 100 מיליון ש"ח, יבוצע בחלקים שווים ביניהם (בשונה מיחסי החזקותיהם בתאגיד המשותף), ומעל הסכום האמור, יועמד המימון על-ידי הצדדים לפי יחסי החזקותיהם בתאגיד המשותף. במסגרת זו כל אחד מהצדדים התחייב כי ההון העצמי שיועמד לחברת הנכס על דרך הלוואת בעלים, יועמד ממקורותיו העצמיים שלא יובטחו בשעבוד נכסי הפרויקט. כמו כן, נקבע בין הצדדים מנגנון דילול מרווחים, כמקובל בהסכמים מסוג זה, במקרה בו מי מהצדדים לא יעמיד את הכספים ו/או המימון הנדרש ממנו.

ביום 18 בספטמבר 2025, התקשרה חברה ייעודית בבעלות חברת הנכסים (75%) והשותף (25%), בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בהיקף של כ-155 מיליון ש"ח, לשם מימון רכישת הזכויות במקרקעין האמורים ובנוסף, עד 30 מיליון ש"ח כהלוואת גישור לתקופה של עד שלושה חודשים, לצורך תשלום המע"מ בגין רכישת הזכויות במקרקעין האמורים וערבויות ביצוע בהיקף של 0.45 מיליון ש"ח. לפרטים אודות הסכם המימון כאמור, ראו סעיף 7 ח. להלן.

(2) ניהול רכישת המקרקעין - במסגרת ההסכם נקבע כי ניהול רכישת המקרקעין על-ידי התאגיד המשותף וניהול העל של הפרויקט, לרבות תכנון הפרויקט, רישוי הפרויקט, מינוי יועצים, מתכננים וקבלנים, ניהול על של עבודות ההקמה של הפרויקט לאחר בחירת הקבלן המבצע, ניהול השיווק והפרסום וניהול על של עורכי הדין בביצוע המכירות והרישומים בפרויקט, יבוצע על ידי התאגיד המשותף באמצעות חברת הנכסים, תמורת דמי ניהול בשיעור של 3.5% מסך עלויות הקמת הפרויקט (לא כולל מיסים, עלות רכישת הקרקע, ריבית בגין הוצאות המימון לרכישת הקרקע והלוואות הבעלים לרכישת הקרקע), בצירוף מע"מ.

ביום 25 בספטמבר 2025, הושלמה רכישת הזכויות במקרקעין האמורים.

ד. עדכון לסעיף 11.7.1 לחלק א' לדוח התקופתי - פרויקט התחדשות עירונית באור יהודה - פרויקט נווה סביון החדשה (פרויקט מהותי מאוד בהקמה)

כמתואר בסעיף 11.7.1 לחלק א' לדוח התקופתי, בשלושה מתחמי המשנה הראשונים בפרויקט קיים הרוב הנדרש לצורך קבלת היתרי בניה. חברת נווה סביון פועלת לשם השלמת החתמות הדיירים בהתייחס למתחמי המשנה הנוספים (לרבות טיפול בדיירים סרבנים, לפי העניין).

באוקטובר 2024, התקבל היתר דיפון וחפירה ביחס לאחד מהמתחמים האמורים (מתחם 1005), ובסמוך לאחר מכן החלה חברת נווה סביון בביצוע עבודות הדיפון והחפירה במתחם זה. ביולי 2025, התקבל היתר בניה מלא לשלב זה של הפרויקט, לשם הקמת בניין מגורים הכולל 60 דירות.

החברה מעריכה כי ברבעון השני של שנת 2026 יתקבל היתר בניה ביחס למתחם משנה נוסף (מתחם 1002), אשר יכלול 3 בניינים בני 62 יחידות דיור כל אחד (סה"כ 186 יחידות דיור).

ראה באור 7.4. לדוחות הכספיים לעניין תביעת פיצויים שהוגשה בשנת 2020 לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שעניינה טענות לירידת ערך של מקרקעי תובעים תושבי נווה סביון המתגוררים בסמוך לקו התכנית האמורה, אשר חברת נווה סביון צורפה לה על רקע כתב שיפוי שהיא נתנה כיזמית לוועדה המקומית.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

| שנת 2024 | רבעון 1 2025 | רבעון 2 2025 | רבעון 3 2025 | פרויקט נווה סביון החדשה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה 54%) | | |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|---|----------------|----------------|
| | | | | עלויות שהושקעו | עלויות שיושקעו | |
| 104,830 | 106,596 | 106,596 | 130,589 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו | |
| 93,285 | 93,285 | 93,285 | 93,285 | שערוך קרקע בגין עלייה לשליטה (*) | | |
| 506 | 700 | 778 | 7,292 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות | | |
| 912 | 1,947 | 3,144 | 3,794 | עלויות מצטברות בגין בניה | | |
| 20,521 | 21,412 | 27,208 | 28,371 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) ואחרות | | |
| 220,055 | 223,940 | 231,011 | 263,331 | סה"כ עלות מצטברת** | | |
| 212,072 | 204,156 | 226,784 | 264,017 | סה"כ עלות מצטברת בספרים | | |
| 55,037 | 53,271 | 53,271 | 29,278 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | | עלויות שיושקעו |
| 55,897 | 55,702 | 55,625 | 49,110 | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | | |
| 798,215 | 797,180 | 795,984 | 795,333 | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | | |
| 152,927 | 152,037 | 146,240 | 145,077 | עלויות מצטברות בגין מימון ואחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | | |
| 1,062,076 | 1,058,190 | 1,051,120 | 1,018,798 | סה"כ עלות שנותרה להשלמה | | |
| 2% | 2.2% | 2.9% | 3.6% | שיעור השלמה [כספני] (לא כולל קרקע) | | |
| 2031 | 2031 | 2031 | 2031 | מועד השלמת בנייה צפוי | | |

(*) בהמשך למתואר באור 5 לדוחות הכספיים השנתיים, מעבר לעלויות הפרויקט שהושקעו במזומן בפועל כמתואר בטבלה לעיל, נכלל בעלויות אלה גם רווח בגין עלייה לשליטה בחברת נווה סביון (כ- 93 מיליון ש"ח).

(**) בחודשים ספטמבר ואוקטובר 2025, התקשרה חברת נווה סביון בארבע עסקאות לרכישת דירות מבעלי המקרקעין בפרויקט האמור, בסכום כולל של כ-9 מיליון ש"ח. כן יוסף כי בפרויקט זה רכשה בעבר גם החברה דירה מבעלי המקרקעין, אשר היא עדיין מחזיקה בה.

המידע האמור לעיל בדבר המועד הצפוי לקבלת היתר להמשך שלבי הפרויקט, מועד סיום עבודות ההקמה בפרויקט וכן הערכת העלויות שיושקעו בפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה, הערכותיה ותכניותיה נכון למועד הדוח לגבי, בין היתר, להיתר הבניה במקרקעין, מועד קבלת היתר בניה ותחילת הבניה בפועל, התקשרויות שבהן תתקשר החברה, ההתקדמות בקצב הבניה ועלויותיה בפועל, מועד השלמת הבניה בפועל, המכירות והתקבולים שיהיו בפועל בפרויקט, דוח אפס מעודכן שהופק לפרויקט ודוחות שמאות מעודכנים שיופקו לפרויקט. המידע האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהצפוי, כתוצאה משינויים מהותיים שיחולו בנתונים המצויים בידי החברה ו/או בהערכותיה ו/או בהתקשרויותיה, לרבות ביחס לאירועים המתוארים לעיל, ו/או משינויים שיחולו בנתונים האמורים ו/או בתנאי השוק ו/או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.17 לחלק א' לדוח התקופתי.

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח): (1)

| שנת 2024 | רבעון 1 2025 | רבעון 2 2025 | רבעון 3 2025 | פרויקט נווה סביון החדשה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה 54%) | |
|----------|-----------------|-----------------|-----------------|---|--|
| | | | | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת | מחיר ממוצע למי"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| -- | 8 | 2 | 6 | יחידות דיור (#) | מחיר ממוצע למי"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| -- | 641 | 209 | 762 | יחידות דיור (מי"ר) | |
| -- | -- | -- | -- | שטחי מסחר (מי"ר) | מחיר ממוצע למי"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| -- | 25.8 | 24.6 | 22.2 | יחידות דיור | |
| -- | -- | -- | -- | שטחי מסחר | מחיר ממוצע למי"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| -- | 8 | 10 | 16 | יחידות דיור (#) | |
| -- | 641 | 850 | 1,612 | יחידות דיור (מי"ר) | מחיר ממוצע למי"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| -- | -- | -- | -- | שטחי מסחר (מי"ר) | |
| -- | 25.8 | 25.5 | 24.3 | יחידות דיור | מחיר ממוצע למי"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| -- | -- | -- | -- | שטחי מסחר | |
| -- | 16,517 | 5,140 | 16,841 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) | שיעור השיווק של הפרויקט (2) |
| -- | 16,517 | 21,657 | 38,498 | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) | |
| -- | 1.3% | 1.6% | 2.3% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) | |
| -- | 608 | 606 | 600 | יחידות דיור (#) | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: |
| -- | 69,413 | 69,204 | 68,442 | יחידות דיור (מי"ר) | |

| פרויקט נווה סביון החדשה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100% חלק החברה 54%) | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|---|
| שנת 2024 | רבעון 1 2025 | רבעון 2 2025 | רבעון 3 2025 | |
| -- | -- | -- | -- | שטחי מסחר (מ"ר) |
| -- | 223,730 | 231,011 | 280,287 | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח) |
| | | | -- | יחידות דיור (#) |
| | | | -- | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | -- | שטחי מסחר (מ"ר) |
| | | | -- | יחידות דיור (#) |
| | | | -- | שטחי מסחר (מ"ר) |
| | | | | מספר החוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות) |
| | | | | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (ש"ח) |

(1) הסכומים בטבלה לעיל אינם כוללים שדרוג של ארבע דירות בעלים, אשר בגינן צפויה הכנסה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

(2) שיעור השיעור שבטבלה מתייחס לפרויקט בכללותו. בהתייחס לשלב א' של הפרויקט, אשר נפתח לשיעור, שיעור השיעור למועד הדוח הינו 29%.

מימון ספציפי לפרויקט:

| פרויקט נווה סביון החדשה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100% חלק החברה 54%) | |
|--|---|
| מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) |
| -- | -- |
| תאגיד חוץ בנקאי יחד עם חברת ביטוח | מוסד מלווה: |
| טרם ניטלו הלוואות מהמסגרת שאושרה | תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה: |
| מסגרת אשראי - כ- 46 מיליון ש"ח מסגרת מזנין - כ- 10 מיליון ש"ח מסגרת ערבויות חוק מכר - כ- 135 מיליון ש"ח מסגרת ערבויות לבעלי קרקע - כ- 35 מיליון ש"ח מסגרת ערבויות כללית - כ- 3.6 מיליון ש"ח | סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות): |
| טרם נוצלו כספים מהמסגרת שאושרה | מתוכה, יתרת מסגרת שטרם נוצלה: |
| האשראי הכספי נושא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת ריבית בטווח בין 0.3% ל-1.3%; עמלת ערבות חוק מכר וערבות בעלים נקבעה בשיעור קבוע שנע בין 0.5% ל-1.5%. המימון ייפרע מעת לעת, כאשר עד למועד הפירעון הסופי החל ביום 15.5.2028 תיפרע כל יתרת המימון. | מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית: |
| -- | מועדי פירעון קרן וריבית: |
| -- | תניות פיננסיות מרכזיות: |
| העמדת האשראי לפי ההסכם מותנית בתניות הכוללות: (א) הלווה השקיעה בשלב א' הון עצמי בסך שלא יפחת מ- 17% מעלויות הפרויקט או 19 מיליון ש"ח (לפי הגבוה); (ב) רווחיות שלב א' על פי דוח המפקח העדכני לא תפחת בכל עת משיעור של 15% מהעלויות העדכניות של שלב זה; (ג) מכירה מוקדמת: נחתמו חוזי מכר למכירת 18% מכלל יחידות הדיור של היזם במקרקעי שלב א' או שמחירי המכירה על פי חוזי המכר הנ"ל, ללא מע"מ, לא יפחת מסך של כ- 24 מיליון ש"ח (לפי הגבוה). | תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]: |
| לא | ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח: |
| לא | האם מסוג non-recourse [כן/לא]: |
| לאחר השלמת ביצוע הנדסי בשיעור של 25% מהפרויקט, וכן חתימת חוזי מכר למכירת 40% מדיורות היזם (הסכום המצטבר של מחירי המכירה על פי חוזי המכר הנ"ל, ללא מע"מ, לא יפחת מסך של כ-53 מיליון ש"ח), אזי יפחת ההון העצמי לשיעור של 10% מסך עלויות הפרויקט, בהתאם לדוח האפס, ובכל מקרה לא פחות מסך של כ- 11.6 מיליון ש"ח. | תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: |
| להבטחת פירעון הסכומים המובטחים, תועמדה הבטוחות המפורטות בטבלה שלהלן. כן הועמדו ערבויות אוטונומיות, ללא הגבלה בסכום, ביחס לכל חובות והתחייבויות הלווה על-ידי חברת הנכסים והשותפים בחברת נווה סביון. | בטחונות: |

שעבודים ומגבלות על הקרקע:

| הסכום המובטח ליום 30.9.2025 | פירוט | סוג |
|---|---|------------------------|
| 300 מיליון ש"ח, או ללא הגבלה בסכום, לפי העניין (כמפורט בטבלה זו). | 1. שעבוד הזכויות במקרקעין - משכנתה בדרגה ראשונה, מוגבלת בסכום של 300 מיליון ש"ח, על מלוא זכויותיהם של הבעלים במקרקעי השלב. 2. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הלווה בפרויקט ו/או במקרקעין, לרבות לפי | שעבודים דרגה ראשונה |

| | | | |
|--|--|--------------------------|--|
| | הסכמי הפינוי-בינוי. | | |
| | 3. שעבוד קבוע ושעבוד צף, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד, על כל זכויות הלווה בקשר לשלב א' של הפרויקט ולחשבון הפרויקט. זכויות לקבלת כספים מרשויות המס בקשר עם שלב א', פוליסת ביטוח בקשר עם שלב א', לרבות כל הזכויות לתקבולים מכוחן וקביעת המממן כמוטב בלתי חוזר לפיהן | | |
| | 4. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות הלווה על פי חוזים עם מתכננים, קבלנים, לרבות ההסכם עם קבלן הביצוע ואדריכל הפרויקט וכן ספקים עיקריים, לרבות בטוחות שיינתנו ללווה להבטחתן. | | |
| | 5. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך שעבוד, של מלוא זכויות הלווה על פי חוזי המכר שנחתמו ושיחתמו בין הלווה לבין רוכשי הדירות. | | |
| | -- | דרגה שניה | |
| | -- | אחר (הערות אזהרה וכיו"ב) | |

ה. **עדכון לסעיף 11.7.2 לחלק א' לדוח התקופתי - פרויקט התחדשות עירונית במתחם "נחלת יהודה" בראשון לציון (פרויקט מהותי מאוד בתכנון)**

ביום 8 ביולי 2025, התקבל היתר הרשות המקומית להתחלת עבודות דיפון וחפירה בשלב א' של הפרויקט (הכולל 117 יחידות דיור בניין אחד), אשר ביחס אליו התקבלו מלוא הסכמות בעלי המקרקעין.

להערכת החברה, במועד אישור הדוח ועל בסיס המידע המצוי בידיה, קבלת היתר הבניה המלא לשלב א' של הפרויקט צפויה להתקבל עד סוף שנת 2025.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

| שנת 2024 | רבעון 1 2025 | רבעון 2 2025 | רבעון 3 2025 | פרויקט ראשון לציון (נתונים לפי 100% חלק החברה 71.5%) | |
|------------------|------------------|------------------|------------------|--|----------------|
| 139,511 | 139,511 | 139,511 | 139,511 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו |
| 3,499 | 3,499 | 4,349 | 4,620 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות | |
| -- | -- | -- | -- | עלויות מצטברות בגין בניה | |
| 15,952 | 20,317 | 21,327 | 25,327 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) ואחרות | |
| 158,962 | 163,327 | 165,187 | 169,458 | סה"כ עלות מצטברת** | |
| 158,628 | 161,325 | 164,141 | 168,445 | סה"כ עלות מצטברת בספרים | עלויות שיושקעו |
| 368,664 | 368,664 | 368,664 | 368,664 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 60,534 | 60,534 | 59,685 | 59,413 | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 986,210 | 986,210 | 986,210 | 986,210 | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 302,786 | 298,420 | 297,411 | 293,411 | עלויות מצטברות בגין מימון ואחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | |
| 1,718,194 | 1,713,828 | 1,711,970 | 1,707,698 | סה"כ עלות שנתורה להשלמה | |
| 1.4% | 1.7% | 1.9% | 2.2% | שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) | |
| 2031 | 2031 | 2031 | 2031 | מועד השלמת בנייה צפוי | |

למועד אישור הדוח, חברת נחלת יהודה החלה בשיווק ראשוני של יחידות הדיור בפרויקט, ונמכרו שתי יחידות דיור בפרויקט (בתמורה זניחה).

המידע האמור לעיל בדבר מועד קבלת ההיתרים לפרויקט, מועד השלמת הבניה הצפוי ואומדן העלויות הצפויות, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה, הערכותיה ותכניותיה נכון למועד הדוח לגבי, בין היתר, מועד קבלת היתר הבניה לפרויקט, תנאיו ופרטיו, מועד תחילת הבניה בפועל, התקשרויות שבהן תתקשר חברת נווה סביון, ההתקדמות בקצב הבניה ועלויותיה בפועל, מועד השלמת הבניה בפועל, ודוח האפס המעודכן שיופק לפרויקט. המידע האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהצפוי, כתוצאה משינויים מהותיים שיחולו בנתונים המצויים בידי החברה ו/או בהערכותיה ו/או בהתקשרויותיה, לרבות ביחס לאירועים המתוארים לעיל, ו/או משינויים שיחולו בנתונים האמורים ו/או בתנאי השוק ו/או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.17 לחלק א' לדוח התקופתי.

ו. **עדכון לסעיף 11.7.3 לחלק א' לדוח התקופתי - פרויקט התחדשות עירונית במתחם הרב לוי בבת ים (פרויקט מהותי מאוד בתכנון)**

חברת הנכסים מחזיקה 90% מהזכויות בפרויקט פינני בינוי במתחם הרב לוי בעיר בת ים (בסעיף זה להלן - "הפרויקט"), יחד עם שותף (10%) - הרב לוי התחדשות עירונית בע"מ, אשר הינה חברה פרטית בשליטה ובבעלות מלאה של חברת וקסמן גרופ (וקסמן גוברין גבע בע"מ) (בתיאור זה - "השותף"), אשר עימה נחתם בשנת 2014 הסכם לניהול התכנון והביצוע של הפרויקט. לפרטים בדבר ההתקשרויות האמורות ראה באור 10.א.9) לדוחות הכספיים השנתיים.

להערכת החברה, היתר לפרויקט צפוי להתקבל ברבעון הראשון של שנת 2026.

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

| שנת 2024 | רבעון 1 2025 | רבעון 2 2025 | רבעון 3 2025 | פרויקט בת ים פרויקט בתכנון (נתונים לפי 90%; חלק החברה 64%) | |
|------------------|------------------|------------------|------------------|--|----------------|
| 5,900 | 119,039 | 124,594 | 124,954 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו |
| -- | -- | -- | 209 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות | |
| -- | -- | -- | -- | עלויות מצטברות בגין בניה | |
| -- | 5,526 | 8,085 | 10,734 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) ואחרות | |
| 5,900 | 124,565 | 132,679 | 135,897 | סה"כ עלות מצטברת | |
| 5,356 | 125,682 | 132,721 | 132,721 | סה"כ עלות מצטברת בספרים | |
| 248,131 | 141,003 | 135,448 | 135,088 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | עלויות שיושקעו |
| 97,230 | 97,230 | 97,230 | 7,021 | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 1,858,283 | 1,858,283 | 1,858,283 | 1,858,283 | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 932,239 | 921,357 | 918,798 | 916,149 | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) ואחרות | |
| 3,135,883 | 3,017,873 | 3,009,759 | 2,916,541 | סה"כ עלות שנתורה להשלמה | |
| -- | 0.2% | .0 3% | 0.6% | שיעור השלמה [כספני] (לא כולל קרקע) (%) | |
| 2035 | 2035 | 2035 | 2035 | מועד השלמת בנייה צפוי | |

למועד הדוח, חברת הנכסים טרם החלה בהליכי שיווק משמעותיים בפרויקט וטרם נמכרו יחידות דור בפרויקט.

המידע האמור לעיל בדבר מועד קבלת היתר לפרויקט, מועד השלמת הבניה הצפוי ואומדן העלויות הצפויות, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה, הערכותיה ותכניותיה נכון למועד הדוח לגבי, בין היתר, מועד קבלת היתר הבניה לפרויקט, תנאי ופרטיו, מועד תחילת הבניה בפועל, התקשרויות שבהן תתקשר חברת הנכסים, ההתקדמות בקצב הבניה ועלויותיה בפועל, מועד השלמת הבניה בפועל, ודוח האפס המעודכן שיופק לפרויקט. המידע האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהצפוי, כתוצאה משינויים מהותיים שיחולו בנתונים המצויים בידי החברה ו/או בהערכותיה ו/או בהתקשרויותיה, לרבות ביחס לאירועים המתוארים לעיל, ו/או משינויים שיחולו בנתונים האמורים ו/או בתנאי השוק ו/או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.17 לחלק א' לדוח התקופתי.

פרויקט שדה דב מרכז, תל אביב (פרויקט מהותי מאוד - עתודות)

כללי

ביום 22 ביוני 2025 השלימו חברת הנכסים (60%) ומור גמל ופנסיה בע"מ (40%) ("מור"), באמצעות שותפות מוגבלת שהוקמה על ידם כמתואר בסעיף 6.ג. לעיל ("השותפים" ו-"השותפות", בהתאמה), את רכישת הזכויות לפי מכרז לרכישת מקרקעין במרכז הרובע שדה דב בתל אביב, בשטח של כ- 4,436 מ"ר, בתמורה של 689 מיליון ש"ח (חלק חברת הנכסים בתמורה - כ- 413 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ, ובתוספת סך של כ- 45.1 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח (חלק חברת הנכסים - כ- 27 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידית של החברה מיום 20 בפברואר 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-011824), ובאור 4.ה. לדוחות הכספיים.

הצגת הפרויקט

בטבלה להלן מוצגים פרטי הפרויקט בהתאם למצבם הנוכחי. נוכח השלב המוקדם של הפרויקט, פרטי הפרויקט עשויים להשתנות (לרבות באופן מהותי).

| פרטים בדבר הפרויקט | סעיף |
|--|---|
| -- | שם הפרויקט |
| מיקום נוכחי - מרכז שדה דב, תל אביב. | מיקום הפרויקט |
| מגדל של עד 45 קומות ובניין של עד 9 קומות, הכוללים יחדיו 340 יחידות דיור בשטח של כ- 31.1 אלפי מ"ר ("שטח פלדלתי") ו- 3.5 אלפי מ"ר ברוטו שטחי מסחר ותעסוקה. | תיאור קצר של הפרויקט |
| 60% | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט |
| שותפות מוגבלת (חלק חברת הנכסים - 60%) | מבנה ההחזקה בפרויקט |
| מור גמל ופנסיה בע"מ - 40% | ציון שמות השותפים לפרויקט |
| איחוד - מלאי | שיטת הצגה בדוחות הכספיים |
| 2025 | מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט |
| 4,436 מ"ר | שטח מתחם התכנית |
| 2032 | מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה |
| 2026 | מועד מתוכנן התחלת שיווק בפרויקט |
| 2032 | מועד מתוכנן לסיום שיווק |
| למועד הדוח, השותפות טרם התקשרה בהסכם ביצוע לפרויקט. | הסכמים עם קבלני ביצוע |
| 2026 (מועד תחילת עבודות דיפון וחפירה). | מועד מתוכנן התחלת עבודות הקמה |
| חכירה מרשות מקרקעי ישראל. | זכויות משפטיות בקרקע |
| הסכם חכירה מרשות מקרקעי ישראל. | הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר) |
| כמקובל בייזום פרויקט למגורים. | חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט |
| עסקת הרכישה הושלמה ביוני 2025 והיא משקפת את שווי המימוש הנוכחי. | אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (אלפי ש"ח) (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד) |
| הפרויקט נמצא בלב שכונת מגורים ויחובר לתשתיות קיימות בעיר. | דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט |
| לא ידוע. | נושאים מיוחדים (ובכלל זה חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים) |

מצב תכנוני של הפרויקט

בטבלה להלן מוצגים פרטי הפרויקט בהתאם למצבם הנוכחי. נוכח השלב המוקדם של הפרויקט, פרטי הפרויקט עשויים להשתנות (לרבות באופן מהותי).

| מצב תכנוני נוכחי לפרויקט ליום 30.9.2025 | | | |
|---|-------------|------------------|------------------------|
| הערות | סה"כ יחידות | סה"כ שטחים (מ"ר) | סוג מלאי |
| שטח "פלדלתי" | 340 | כ- 31,110 | יחידות דיור/ שטחים |
| | -- | כ- 3,490 | שטחי מסחר |
| | -- | -- | זכויות בניה לא מנוצלות |

עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) :

למועד הדוח, טרם קיימים בידי החברה נתונים בדבר העלויות הצפויות לפרויקט בהיותו כפוף לשינויים מתוכננים ותלוי בהחלטות הרשויות המוסמכות.

| פרויקט שדה דב - מרכז עתודות (נתונים לפי 100%. חלק החברה 60%) | | |
|--|--------------|---|
| רבעון 2 2025 | רבעון 3 2025 | עלויות שהושקעו |
| 777,113 | 777,705 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| | -- | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות |
| | -- | עלויות מצטברות בגין בניה |
| | -- | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 4,521 | 16,876 | עלויות מצטברות אחרות |
| 781,634 | 794,581 | סה"כ עלות מצטברת** |
| 780,957 | 795,310 | סה"כ עלות מצטברת בספרים |

מימון ספציפי לפרויקט :

ביוני 2025 התקשרה השותפות בהסכם מימון עם תאגידי בנקאיים למימון תמורת רכישת הזכויות במכרז האמור. לפרטים נוספים ראה באור 4.ה. לדוחות הכספיים וכן דיווח מידי של החברה מיום 23 ביוני 2025 (אסמכתא מס' 01-044283-2025), וכמתואר להלן (התיאור שלהלן אינו כולל את ההלוואה קצרת המועד לשם מימון המע"מ).

| שדה דב - מרכז עתודות (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 60%) | | |
|---|-----------|---------------------------------------|
| מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | 30.9.2025 | יתרות בדוח על המצב (במטבע הפעילות) |
| 585,600 אלפי ש"ח | | |
| מוסד מלווה: | | |
| שני תאגידי בנקאיים ("בנק א'" ו-"בנק ב'") | | |
| 22 ביוני 2025 | | |
| תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה: | | |
| סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות): | | |
| 585,600 אלפי ש"ח (לא כולל הלוואת המע"מ) | | |
| מתוכה, יתרת מסגרת שטרם נוצלה: | | |
| מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית: | | |
| ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת ריבית בטווח בין מינוס 0.5% לבין פלוס 0.5%. | | |
| מועדי פירעון קרן וריבית: | | |
| והריבית בבנק א' נפרעת אחת לרבעון. | | |
| -- | | |
| תניות פיננסיות מרכזיות: | | |
| תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]: | | |
| 1. השקעת הון עצמי בשיעור 20.5% מעלויות רכישת הזכויות במקרקעין, לרבות עלויות הפיתוח או סך של 150.5 מיליון ש"ח לפי הגובה מבניהם. | | |
| 2. בכל התקופה שהחל ממועד העמדת האשראי ועד לפירעון מלוא האשראי הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי שהועמדה על ידי בנק א' לא תעלה בכל עת על 79.5% משווי של 50% מהזכויות במקרקעין. | | |
| ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח: | | |
| לא | | |
| האם מסוג non-recourse [כן/לא]: | | |
| לא | | |
| תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: | | |
| לא רלוונטי | | |
| להבטחת המימון לפי ההלוואה לעיל הועמדו בטוחות ושעבודים כמתואר להלן. בנוסף התחייבו לוזון רונסון, חברת הנכסים ובעלי השליטה בשרשור סופי בחברה כי לא יחול שינוי בבעלותם במניות ובשליטתם בלוזון רונסון במישורין ובעקיפין, ביחס למצב ביום החתימה על ההסכם ובהתאם לתנאים שנקבעו בו וכן כי בעלי השליטה לא ישעבדו את מניות לוזון רונסון שברשותם ללא קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש. | | |
| בטחונות: | | |

שעבודים ומגבלות על הקרקע :

| הסכום המובטח ליום 30.9.2025 | פירוט | סוג | |
|--------------------------------|--|--------------------------|---------|
| ללא הגבלה בסכום. | להבטחת פירעון ההלוואה תועמדה לטובת הבנקים הבטוחות כדלקמן: 1. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ו/או המחאה על דרך השעבוד ללא הגבלה בסכום של כל זכויותיה של הלווה הקיימות ו/או שתהיינה לה במקרקעי הפרויקט, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין אישור הזכייה במכרז. 2. משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מקרקעי הפרויקט. 3. ערבות לוזון רונסון ללא הגבלה בסכום השווה ל-60% מסך התחייבויות השותפות כלפי הבנקים. בנוסף, לבטוחות לעיל, תועמדה לטובת בנק א' (בלבד) הבטוחות להלן: 4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלווה בחשבון השותפות בבנק א'. כן התחייבה השותפות שלא ליצור כל שעבוד שוטף ו/או קבוע שיחול על מקרקעי הפרויקט ו/או זכויות בקשר עימם ללא אישורו המוקדם של הבנק. | דרגה ראשונה | שעבודים |
| | -- | דרגה שניה | |
| | -- | אחר (הערות אזהרה וכיו"ב) | |

המידע האמור לעיל בדבר המועד הצפוי לקבלת ההיתר לפרויקט, לתחילת ולסיום הפרויקט ויתר פרטי הפרויקט (מיקום, שטח וכיוצ"ב), הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה, הערכותיה ותכנוניתיה נכון למועד הדוח לגבי, בין היתר, מועד קבלת היתר בניה ותחילת הבניה בפרויקט, התקשרויות שבהן התקשר החברה, ההתקדמות בקצב הבניה ועלויותיה בפועל, מועד השלמת הבניה בפועל, והמכירות והתקבולים שיהיו בפועל בפרויקט זה ודוח האפס שיופק

לפרויקט. המידע האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהצפוי, כתוצאה משינויים מהותיים שיחולו בנתונים המצויים בידי החברה ו/או בהערכותיה, לרבות ביחס לאירועים המתוארים לעיל, כתוצאה משינויים שיהיו במיקום הפרויקט ובנתוניו, בהיתר שיוצא לפרויקט, מדוח אפס מעודכן שיערך לפרויקט ו/או משינויים שיחולו בנתונים האמורים ו/או בתנאי השוק ו/או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.17 לחלק א' לדוח התקופתי.

ח. פרויקט שדה דב צפון, תל אביב (פרויקט מהותי מאוד - עתודות)

כללי

ביום 25 בספטמבר 2025 השלימה חברה יעודית בבעלות חברת הנכסים (75%) וצד ג' (25%) ("השותף"), את רכישת הזכויות במכרז לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 2,880 מ"ר, בתמורה של 182 מיליון ש"ח (חלק החברה, בשרשור סופי, בתמורה, כ-137 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ, ובתוספת סך של כ-14.4 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח (חלק החברה, כ-11 מיליון ש"ח) ("שדה דב צפון"). לפרטים נוספים ראה באור 1.4. לדוחות הכספיים וכן דיווחים מידיים של החברה מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021282) ומיום 25 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-071998).

הצגת הפרויקט

בטבלה להלן מוצגים פרטי הפרויקט בהתאם למצבם הנוכחי. נוכח השלב המוקדם של הפרויקט, פרטי הפרויקט עשויים להשתנות (לרבות באופן מהותי).

| פרטים בדבר הפרויקט | סעיף |
|---|---|
| -- | שם הפרויקט |
| מיקום נוכחי - שדה דב צפון, תל אביב. | מיקום הפרויקט |
| בניין של עד 9 קומות, הכולל 76 יחידות דיור בשטח של כ- 7.1 אלפי מ"ר ("שטח פלדלתי") ו- 1.2 אלפי מ"ר ברוטו שטחי מסחר ותעסוקה. | תיאור קצר של הפרויקט |
| 75% | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט |
| חברה ייעודית. החברה (באמצעות חברת הנכסים) - 75% | מבנה ההחזקה בפרויקט |
| צד ג' - 25% | ציון שמות השותפים לפרויקט |
| איחוד - מלאי | שיטת הצגה בדוחות הכספיים |
| 2025 | מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט |
| 2,880 מ"ר | שטח מתחם התכנית |
| 2031 | מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה |
| 2026 | מועד מתוכנן התחלת שיווק בפרויקט |
| 2031 | מועד מתוכנן לסיום שיווק |
| למועד הדוח, החברה טרם התקשרה בהסכם ביצוע לפרויקט. | הסכמים עם קבלני ביצוע |
| 2026 (מועד תחילת עבודות דיפון וחפירה). | מועד מתוכנן התחלת עבודות הקמה |
| חכירה מרשות מקרקעי ישראל. | זכויות משפטיות בקרקע |
| הסכם חכירה מרשות מקרקעי ישראל. | הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר) |
| כמקובל בייזום פרויקט למגורים. | חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט |
| עסקת הרכישה הושלמה בספטמבר 2025 והיא משקפת את שווי המימוש הנוכחי. | אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (אלפי ש"ח) (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד) |
| הפרויקט נמצא בלב שכונת מגורים ויחובר לתשתיות קיימות בעיר. | דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט |
| לא ידוע. | נושאים מיוחדים (ובכלל זה חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים) |

מצב תכנוני של הפרויקט

בטבלה להלן מוצגים פרטי הפרויקט בהתאם למצבם הנוכחי. נוכח השלב המוקדם של הפרויקט, פרטי הפרויקט עשויים להשתנות (לרבות באופן מהותי).

| מצב תכנוני נוכחי לפרויקט ליום 30.9.2025 | | | |
|---|-------------|------------------|------------------------|
| הערות | סה"כ יחידות | סה"כ שטחים (מ"ר) | סוג מלאי |
| שטח "פלדלת" | 76 | 7,150 | יחידות דיר/ שטחים |
| | -- | 1,150 | שטחי מסחר |
| | -- | -- | זכויות בניה לא מנוצלות |

עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) :

למועד הדוח, טרם קיימים בידי החברה נתונים בדבר העלויות הצפויות לפרויקט בהיותו כפוף לשינויים מתוכננים ותלוי בהחלטות הרשויות המוסמכות.

| רבעון 3 2025 | פרויקט שדה דב צפון עתודות (נתונים לפי 100% חלק החברה 60%) | עלויות שהושקעו |
|----------------|---|----------------|
| 205,065 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | |
| -- | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות | |
| -- | עלויות מצטברות בגין בניה | |
| -- | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) | |
| 1,472 | עלויות מצטברות אחרות | |
| 206,537 | סה"כ עלות מצטברת** | |
| 205,664 | סה"כ עלות מצטברת בספרים | |

מימון ספציפי לפרויקט :

ביום 22 בספטמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי למימון תמורת רכישת הזכויות במכרז האמור. לפרטים נוספים ראה באור 1.4. לדוחות הכספיים וכן דיווח מיידי של החברה מיום 21 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-071085), וכמתואר להלן (התיאור שלהלן אינו כולל את ההלוואה קצרת המועד לשם מימון המע"מ) :

| שדה דב צפון עתודות (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 75%) | | | |
|--|---------------------------|--|--|
| 155,500 אלפי ש"ח | מוצג כהלוואות לזמן ארוך : | 30.9.2025 | יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) |
| תאגיד בנקאי ("הבנק") | | מוסד מלווה : | |
| 18 ו-25 בספטמבר 2025, בהתאמה | | תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה : | |
| 155,500 אלפי ש"ח (לא כולל הלוואת המע"מ) | | סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) : | |
| -- | | מתוכה, יתרת מסגרת שטרם נוצלה : | |
| חצי מקרן מסגרת המימון לרכישה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים ובתוספת מרווח של בין מינוס 0.5% לפלוס 0.5% וחצי, תישא ריבית בשיעור קבוע של בין 5% ל- 6%. | | מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית : | |
| ההלוואה תיפרע בתשלום אחד, בתום 24 חודשים ממועד העמדתה קרי, 25 בספטמבר 2027. | | מועדי פירעון קרן וריבית : | |
| -- | | תניות פיננסיות מרכזיות : | |
| 1. לא לשעבד את המקרקעין ו/או הזכויות ברמ"י בשעבוד קודם ו/או בשעבוד נחות בלי לקבל את הסכמת הבנק בכתב ומראש. 2. להודיע לבנק על הטלת עיקול. 3. לשלם מיסים והיטלים במועד 4. לערוך שמאות אחת לשנתיים 5. לבטח את הרכוש. המשועבד עם תחילת הבניה. כמו כן התחייבה הלווה כי הלוואות הבעלים יהיו נחותות להלוואות הבנק וכן, כי לא תיתן הלוואות לבעלי מניותיה ו/או תערוב לחובותיהם ו/או תעמיד להם בטוחות וכן, לא תעביר תשלומים כלשהם לבעלי מניותיה, ללא הסכמת הבנק בכתב. | | תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה] : | |
| לא | | ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח : | |
| לא | | האם מסוג non-recourse [כן/לא] : | |
| לא רלוונטי | | תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים : | |

| | |
|--|--|
| שדה דב צפון עתודות (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 75%) | |
| בטחונות: | להבטחת המימון לפי ההלוואה לעיל הועמדו בטוחות ושעבודים כמתואר להלן. בנוסף, התחייבה הלווה כי לא יהא שינוי כלשהו באחזקות בלווה ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש. |

שעבודים ומגבלות על הקרקע:

| הסכום המובטח ליום 30.9.2025 | פירוט | סוג | |
|--------------------------------|--|---------|--------------------------|
| | | שעבודים | דרגה ראשונה |
| ללא הגבלה בסכום. | <p>להבטחת פירעון ההלוואה תועמדנה לטובת הבנק הבטוחות כדלקמן:</p> <p>1. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ו/או המחאה על דרך השעבוד ללא הגבלה בסכום של כל זכויותיה של הלווה הקיימות ו/או שתהיינה לה במקרקעי הפרויקט, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין אישור הזכייה במכרז.</p> <p>2. משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מקרקעי הפרויקט.</p> <p>3. ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה (ושל לוזון רונסון נכסים (חברה בת של החברה) ל-100% מסך התחייבויות הלווה כלפי הבנקים. (השותף יעמיד ערבות בגובה 25%, ביחד ולחוד עם הלווה והחברה).</p> <p>כן התחייבה הלווה לא לשעבד את המקרקעין ו/או הזכויות ברמ"י בשעבוד קודם ו/או בשעבוד נחות בלי לקבל את הסכמת הבנק בכתב ומראש.</p> | | |
| | -- | | דרגה שניה |
| | -- | | אחר (הערות אזהרה וכיו"ב) |

המידע האמור לעיל בדבר המועד הצפוי לקבלת ההיתר לפרויקט, לתחילת ולסיום הפרויקט ויתר פרטי הפרויקט (מיקום, שטח וכיוצ"ב), הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה, הערכותיה ותכנוניה נכון למועד הדוח לגבי, בין היתר, מועד קבלת היתר בניה ותחילת הבניה בפרויקט, התקשרויות שבהן תתקשר החברה, ההתקדמות בקצב הבניה ועלויותיה בפועל, מועד השלמת הבניה בפועל, והמכירות והתקבולים שיהיו בפועל בפרויקט זה ודוח האפס שיופק לפרויקט. המידע האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהצפוי, כתוצאה משינויים מהותיים שיחולו בנתונים המצויים בידי החברה ו/או בהערכותיה, לרבות ביחס לאירועים המתוארים לעיל, כתוצאה משינויים שיהיו במיקום הפרויקט ובנתוניו, בהיתר שיוצא לפרויקט, מדוח אפס מעודכן שיערך לפרויקט ו/או משינויים שיחולו בנתונים האמורים ו/או בתנאי השוק ו/או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.11 לחלק א' לדוח התקופתי.

ט. עדכון לסעיף 11.7.4 לחלק א' לדוח התקופתי - פרויקט פינני בינוי ביהוד (מגרש 8) (פרויקט מהותי מאוד עתודות)

לעניין הסכם הגישור שנחתם בין החברה לבין עיריית יהוד מונסון והוועדה המקומית, אשר הוגש לאישור בית המשפט, בהתייחס להיתר בניה לפרויקט ראה סעיף 11.7.4 לחלק א' לדוח התקופתי. יצוין כי, לאור האמור בסעיף 7.1 לעיל, בדבר תקנות התכנון והבנייה, אשר הותקנו בתקופת הדוח, החליטה החברה לפעול לשינוי התכנון של הפרויקט בהתאם לתקנות האמורות. בהתאם, להערכת החברה במועד הדוח, חל שינוי לא משמעותי בצפי לקבלת היתר מתחילת 2026 למהלך הרבעון השני של 2026.

יוסף כי למועד הדוח מקרקעי מגרש 8 ביהוד משועבדים להבטחת הלוואות שנטלה החברה מבנק, בהיקף כולל של כ-95 מיליון ש"ח. לעניין עדכון תנאי ההלוואות האמורות במאי 2025 (במסגרתם ניטלה הלוואה נוספת בסך של כ-25 מיליון ש"ח הכלולה בסך ההלוואות לעיל), ראה באור 4.4 מד. לדוחות הכספיים.

עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) :

| שנת 2024 | רבעון 1 2025 | רבעון 2 2025 | רבעון 3 2025 | פרויקט יהוד (מגרש 8) (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%) | עלויות שהושקעו |
|----------|-----------------|-----------------|-----------------|---|----------------|
| 169 | 169 | 169 | 169 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | |
| 114 | 114 | 210 | 243 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות | |
| -- | -- | -- | -- | עלויות מצטברות בגין בניה | |
| 14,360 | 15,801 | 16,222 | 18,110 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) ואחרות | |
| 14,643 | 16,084 | 16,601 | 18,522 | סה"כ עלות מצטברת | |
| 44,097 | 45,538 | 47,518 | 49,400 | סה"כ עלות מצטברת בספרים | |

על בסיס האמור יודגש כי למועד הדוח טרם הושלמו הליכי קבלת היתר הבניה. יתרה מכך, הנתונים המצויים בידי החברה למועד הדוח ביחס לפרויקט אינם וודאיים והם עשויים להשתנות, לרבות באופן מהותי, נוכח אפשרות לשינוי מיקום הפרויקט והיתר שיוצא לו, ההחלטות שיקבלו על-ידי העירייה והוועדה המחוזית כאמור, המשך ניהולם של הליכים משפטיים בין הצדדים ביחס לפרויקט זה, פרטי הפרויקט, שטחו, כמות יחידות הדיור שיקבעו בו וכיוצ"ב. נוכח האמור, עשויים להשתנות, לרבות באופן מהותי, נתוני הכספיים והאחרים של הפרויקט, לרבות עלויות צפויות ורווחיות צפויה.

למועד הדוח, החברה טרם סיימה את הליכי התכנון של הפרויקט וטרם החלה בהליכי שיווק בפרויקט, כך שלמועד הדוח אין אפשרות לחברה לקבל דוח אפס רלוונטי לפרויקט.

8. עדכון לסעיף 12 לחלק א' לדוח התקופתי - פעילות רוונסון

א. עדכון לסעיף 12.2.4 לחלק א' לדוח התקופתי - חלוקת דיבידנדים: ביום 4 יוני 2025 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של רוונסון החלטה בדבר חלוקת הרווח הנקי של רוונסון לשנת 2024, בסך של כ- 68 מיליון זלוטי, כך שסך של כ- 41 מיליון זלוטי מתוכו יוקצה לתשלום דיבידנד ללוזון רוונסון, בעלת המניות של רוונסון, והיתרה לא תחולק. תשלום הדיבידנד כאמור יהיה כפוף לכך שלא יהיה בדבר כדי לפגוע בתוכניות הפיתוח של רוונסון, ובחינתו של תנאי זה תקבע על ידי האסיפה הכללית המיוחדת של רוונסון עד לא יאוחר מיום 19 בנובמבר 2025. לאור כך שהאסיפה כאמור, לא כונסה, לא תבוצע החלוקה ומלוא סכום הרווח לשנת 2024 יישאר בלתי מחולק ברוונסון.

ב. סביבה כללית בפולין; מגבלות ורגולציה:

לפרטים נוספים בדבר השלכות שיעורי האינפלציה והריבית בפולין בתקופת הדוח על רוונסון, ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים.

הערכות ראשוניות של הלשכה הסטטיסטית של פולין (GUS) מצביעות על כך שצמיחת התמ"ג של פולין בשנת 2025 צפויה לנוע סביב 3.3%, בהשוואה לשיעור של 2.9% בשנת 2024. הנתונים לגבי הצריכה והתעשייה בפולין לא היו חיובים בתקופה וכך גם המידע על היקף החוב הציבורי בפולין. הריבית על הלוואות מסחריות נותרה גבוהה, ודרישת ההון העצמי הקטינה את כושר החזר ההלוואות של הלווים. עם זאת, תחזיות הבנק המרכזי של פולין (NBP) בנוגע לריבית, צופות ירידות משמעותיות של שיעור הריבית במשק בפולין.

סוף שנת 2024 התאפיין ברגיעה יחסית בשוק הנדל"ן בפולין, שכן שנת 2024 הייתה שנה של המתנה להחלטות לגבי תוכנית הלוואות חדשה אשר היה בכוונת המשרד לפיתוח טכנולוגיות וכלכלה בפולין לאמץ, על מנת לאפשר רכישת דירות יד ראשונה מיזמים (תוכנית אשר לא קודמה). היזמים שנערכו לתכנית הלוואות האמורה במחצית הראשונה של 2024, האטו את תחילת השיווק של פרויקטים חדשים שלהם. לפיכך, היצע הדירות בשוק בפולין גדל, ועמו גבר הלחץ להאט את עליית המחירים. מעבר לכך, לא חלו אירועים נוספים במחצית הראשונה של שנת 2025 אשר השפיעו באופן משמעותי על שוק הדיור בפולין בתקופה.

ברבעון השלישי של שנת 2025, ששת השווקים הגדולים ביותר בפולין חוו עלייה כללית (8%) במכירות דירות בהשוואה לרבעון השני של שנת 2025. האזור היחיד שחוה ירידה במכירות (7%) לעומת הרבעון השני הינו המטרופולין בצפון פולין (Tri-city Region). ערים אחרות בפולין חוו גם כן גידול משמעותי במכירות אשר נע בין 9% בקרקוב ל- 13% בוורשה, וורוצלב ופוזנן.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025, הוצעו למכירה בשש הערים הגדולות ביותר בפולין כ- 60,300 אלף יחידות דיור. באופן כללי, היקף המכירות גדל בכל הערים בפולין בתקופה, כאשר העלייה הגדולה ביותר הייתה בוורשה (13%) והעלייה הקטנה ביותר באזור המטרופולין של קרקוב (9%). עם זאת, היצע הדירות למכירה בוורשה (16,055 יחידות דיור) בתקופה הינו עדיין נמוך משמעותית מהשיאים שנקבעו בשנת 2012 (היצע שלמעלה מ- 21,000 יחידות דיור).

מחירי הדירות שנמכרו במהלך תקופת הדוח ירדו בשיעור של 2.1% בממוצע, בכל שש הערים הראשיות (ממוצע המחירים בפוזנן, ורוצלב וקרקוב נשארו יציבים), כאשר הירידה הגבוהה ביותר הורגשה במטרופולין בצפון המדינה (4.7%), ברבעון השלישי של 2025.

בכל ששת הערים הגדולות בפולין הוצעו בתקופה למעלה מ- 10,800 יחידות דיור, כמות המהווה ירידה של 8% בהשוואה לרבעון הקודם. אזור המטרופולין בצפון פולין הראה את הירידה המשמעותית ביותר בהיקף השיווק של יחידות שיוור חדשות (בשיעור קיטון של 7.5% לעומת הרבעון הקודם), בעוד שבערים אחרות היצע הדירות ירד בין 0.4% בקרקוב ל 3% בוורוצלב, ובשאר הערים יזמים צמצמו באופן משמעותי השקה של פרויקטים חדשים.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח, חלה ירידה של 28% במספר אישורי היתרי הבניה ב-6 הערים המרכזיות בפולין.

ניכר כי בתקופה, היזמים בפולין מציגים יותר גמישות בניהול משא ומתן על מחירי הדירות, ומציעים הנחות והזדמנויות שונות. עם זאת, הצעות אלו עדיין מוגבלות, והן מתמקדות לרוב בהנחות על מחירי חניות, מחסנים, הצעת תנאי תשלום נוחים ללקוחות או הכללה במחיר של עלות אגרת נוטריון.

ג. פעילות רונסון חושפת אותה למגוון סיכונים עלויות בנייה, כגון סיכון לעלייה בעלויות הבנייה, עלייה בעלויות חומרי הגלם, מחסור בכוח אדם מוסמך, עלייה בעלויות העבודה ועיכוב בקבלת ההיתרים הדרושים להתחלת הבנייה.

ד. פעילות רונסון ותמצית התפתחויות עסקיה בתקופת הדוח:

רונסון פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן היזמי בפולין בעצמה או באמצעות תאגידים מוחזקים שלה, לאיתור, ייזום, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטי נדל"ן למגורים בפולין, בארבע ערים בפולין - וורשה, פוזנן, וורוצלב ושצ'צ'ין. כן פועלת רונסון בתחום הנדל"ן להשכרה, אולם למועד הדוח פעילותה זו אינה מהותית ואינה עולה כדי מגזר פעילות ברמת החברה.

בתקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, קבוצת רונסון מכרה 350 יחידות דיור תמורת סך כולל של כ- 248.4 מיליון זלוטי, אשר מהווה ירידה בשיעור של כ- 10% לעומת מכירת 388 יחידות דיור תמורת סך כולל של 291.9 מיליון זלוטי בתקופה המקבילה אשתקד; וכן מסרה רונסון 487 יחידות דיור בפרויקטים שבבעלותה המלאה, אשר מייצגים הכנסות בסך של כ- 315.9 מיליון זלוטי, לעומת מסירה של 454 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד, אשר ייצגו הכנסות בסך של כ- 275.9 מיליון זלוטי.

למועד הדוח, לרונסון 916 יחידות דיור המוצעות למכירה ב- 12 אתרים, מתוכן 824 יחידות דיור המוצעות למכירה בפרויקטים שהינם בהקמה ו- 92 יחידות דיור המוצעות למכירה במסגרת פרויקטים שהקמתם הסתיימה. הפרויקטים השוטפים של רונסון למועד הדוח הינם בהיקף כולל של כ- 1,186 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 66,494 אלפי מ"ר. מתוך היחידות המוצעות למכירה בפרויקטים בהקמה, הקמתן של כ- 11 יחידות דיור מתוכננת להסתיים במהלך שנת 2025.

כמו כן, למועד הדוח, לקבוצת רונסון 15 פרויקטים/שלבי פרויקטים נוספים המצויים בשלבים שונים של תכנון, הכוללים כ- 3,621 יחידות דיור נוספות לפיתוח עתידי בשטח כולל של כ- 210 אלפי מ"ר, בערים וורשה, פוזנן, ורוצלב ושצ'צ'ין בפולין.

ה. במסגרת פעילות הנדל"ן להשכרה, לרונסון ארבעה פרויקטים בוורשה הכוללים כ- 526 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 16 אלפי מ"ר לפיתוח עתידי.

ו. התקשרויות בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין:

לפרטים בדבר התקשרויות של רונסון בתקופת הדוח בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין, אשר חלקם הסכמים מותנים שהשלמתם אינה וודאית, ראה באור 4.יז. לדוחות הכספיים.

למועד הדוח, רונסון מצויה בתהליכים שונים להתקשרות בהסכמים סופיים ביחס לארבע עסקאות רכישת קרקעות נוספות בוורשה ובוורוצלב, כמפורט להלן:

| מיקום | סוג הסכם | תאריך התקשרות | השווי הנקי של ההסכם (במיליוני זלוטי) | סכום ששולם נטו עד ליום 30.9.2025 (במיליוני זלוטי) | מספר יח"ד |
|-------------------|----------|---------------|--------------------------------------|---|-----------|
| Warsaw, Białołęka | ראשוני | 23.11.2020 | 1.5 | 1.5 | -- |
| (*) Warsaw, Ursus | ראשוני | 17.1.2021 | 140 | 25 | 1,469 |

| מספר יח"ד | סכום ששולם נטו עד ליום 30.9.2025 (במיליוני זלוטי) | השווי הנקי של ההסכם (במיליוני זלוטי) | תאריך התקשרות | סוג הסכם | מיקום |
|--------------|---|--------------------------------------|---------------|-----------|--------------------|
| 325 | -- | 50 | 10.3.2025 | ראשוני | Warsaw, Wola |
| 110 | 17 | 34 | 18.09.2025 | ראשוני | *Wroclaw, Nadodrze |
| 1,904 | 43.5 | 225.5 | -- | -- | סה"כ |

(*) למועד אישור הדוח, נחתמו הסכמים סופיים. ביחס ליתר העסקאות, אין וודאות כי עסקאות מותנות של רונסון יושלמו ויבוצעו.

למעט כאמור לעיל, למועד אישור הדוח אין וודאות כי עסקאות מותנות של רונסון יושלמו ויבוצעו.

ז. התקשרויות בהסכמי ביצוע: לפרטים בדבר הסכמי ביצוע בהם התקשרה רונסון בתקופת הדוח ראה באור 4.יח. לדוחות הכספיים.

ח. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד: להלן עדכון ביחס לפרויקטים של רונסון, שאינם פרויקטים מהותיים מאוד, בהם קיימת פעילות שיווק ליום 30 בספטמבר 2025 (הנתונים הכספיים מוצגים באלפי זלוטי):^{2,1}

| מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו, ללא מע"מ | | | | שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר) | | | | מספר חוזים שנחתמו בתקופה | | | | שם הפרויקט | |
|---|--------------|--------------|--------------|---|--------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------------------------|--|
| בשנת 2024 | רבעון 1 2025 | רבעון 2 2025 | רבעון 3 2025 | בשנת 2024 | רבעון 1 2025 | רבעון 2 2025 | רבעון 3 2025 | בשנת 2024 | רבעון 1 2025 | רבעון 2 2025 | רבעון 3 2025 | | |
| 18.5 | -- | -- | -- | 64 | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | Ursus Centralny IV (Iib) | פרויקטים שהקמתם נסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה |
| -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | City Link I | |
| -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | _3Nowe Warzymice III | |
| -- | 6.5 | -- | -- | -- | 204 | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | Galileo | |
| 14.9 | -- | -- | -- | 52 | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | Miasto Moje VI | |
| 8.9 | -- | 11.7 | -- | 247 | -- | 81 | -- | 3 | -- | 1 | -- | Viva Jagodno IIa | |
| -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | Nowe Warzymice I | |
| 9.3 | -- | -- | -- | 70 | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | Sakura Idea | |
| -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | Młody Grunwald | |
| 9.2 | 8.7 | -- | -- | 379 | 373 | -- | -- | 4 | 4 | -- | -- | Viva Jagodno Iib | |
| 10.8 | -- | -- | -- | 59 | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | Nowe Warzymice IV | |
| 13.2 | -- | -- | -- | 718 | -- | -- | -- | 11 | -- | -- | -- | Ursus Centralny V (IIc) | |
| 15.7 | -- | -- | -- | 144 | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | -- | Osiedle Vola (Studzienna) | |
| 8.4 | -- | -- | -- | 930 | -- | -- | -- | 9 | -- | -- | -- | Eko Falenty I | |
| 8.7 | 8.7 | 8.2 | 8.4 | 960 | 301 | 195 | 72 | 18 | 5 | 3 | 1 | Nowa Północ Ia (Sobola Ia) | |
| 12.0 | 12.2 | -- | -- | 4,892 | 182 | -- | -- | 95 | 3 | -- | -- | Miasto Moje VII | |
| 13.6 | 14.0 | 13.0 | 13.5 | 6,426 | 857 | 565 | 310 | 112 | 16 | 10 | 5 | Ursus Centralny 2e | |
| 13.0 | -- | -- | -- | 526 | 103 | -- | -- | 10 | -- | -- | -- | Między Drzewami I (Smardzewska) | |
| 16.2 | 15.7 | 15.6 | 13.1 | 2,896 | 306 | 1,240 | 313 | 45 | 5 | 19 | 6 | Zielono Mi I | |

1 ליום 30 בספטמבר 2025 היה שער הזלוטי 0.909 ל-1 ש"ח; ליום 31 בדצמבר 2024 היה שער הזלוטי 0.889 ל-1 ש"ח.

2 הנתונים מוצגים לתקופה זו בהתאם להצגתם על-ידי רונסון בדוח הרבעוני שלה לרבעון השלישי של שנת 2025.

| מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו, ללא מע"מ | | | | שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר) | | | | מספר חוזים שנחתמו בתקופה | | | | שם הפרויקט |
|---|--------------|--------------|--------------|---|--------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------|
| בשנת 2024 | רבעון 1 2025 | רבעון 2 2025 | רבעון 3 2025 | בשנת 2024 | רבעון 1 2025 | רבעון 2 2025 | רבעון 3 2025 | בשנת 2024 | רבעון 1 2025 | רבעון 2 2025 | רבעון 3 2025 | |
| 8.8 | -- | -- | -- | 851 | -- | -- | -- | 11 | -- | -- | -- | _381Nowe Warzymice V.1 |
| 9.5 | 9.1 | 10.8 | 9.2 | 809 | 159 | 43 | 527 | 10 | 2 | 1 | 6 | _381Nowe Warzymice V.2 |
| 10.1 | 9.4 | 9.8 | 9.5 | 674 | 1,049 | 448 | 423 | 15 | 22 | 10 | 9 | Nowa Północ IB |
| 11.8 | 11.7 | 11.4 | 11.8 | 851 | 98 | 201 | 289 | 17 | 2 | 3 | 5 | Viva Jagodno III |
| 14.6 | 13.6 | 13.8 | 13.6 | 2,707 | 1,178 | 1,126 | 2,596 | 53 | 21 | 20 | 46 | Ursus Centralny VII (IId) |
| 12.1 | 12.6 | 12.2 | 12.0 | 1,844 | 432 | 196 | 239 | 38 | 10 | 4 | 5 | Między Drzewami II.1 |
| 21.7 | -- | 20.7 | 20.7 | 735 | -- | 228 | 228 | 3 | -- | 1 | 1 | Nova Królikarnia 4b1 |
| 13.9 | 13.7 | 15.3 | 13.5 | 2,847 | 250 | 201 | 1,261 | 55 | 5 | 6 | 25 | Miasto Moje VIII |
| -- | -- | -- | 12.7 | -- | -- | -- | 782 | -- | -- | -- | 28 | Startowe |
| -- | -- | 15.9 | 15.9 | -- | -- | 611 | 466 | -- | -- | 9 | 7 | Zielono Mi II |
| -- | -- | -- | 9.4 | -- | -- | -- | 423 | -- | -- | -- | 9 | Nowa Północ IIa |
| -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | Nowe Warzymice VII.1 |
| -- | -- | -- | 12.5 | -- | -- | -- | 772 | -- | -- | -- | 13 | Między Drzewami II.2 |

פרויקטים בבניה

ט. רונסון - מימון

בהמשך לסעיף 12.14 לחלק א' בדוח התקופתי, להלן פרטים אודות אגרות חוב ומסגרות האשראי שהועמדו לרונסון וניצולן ליום 30 בספטמבר 2025 וסמוך למועד אישור הדוח (באלפי זלוטי):

| בסמוך למועד אישור הדוח | | 30 בספטמבר 2025 | | אגרות חוב |
|------------------------|----------------|-----------------|----------------|--|
| ניצול מסגרות | מסגרות | ניצול מסגרות | מסגרות | |
| 61,840 | 61,840 | 61,136 | 61,136 | סדרה X (1) |
| 60,467 | 60,467 | 59,790 | 59,790 | סדרה P2023A |
| 159,884 | 159,884 | 158,280 | 158,280 | סדרה Y |
| 7,588 | 185,516 | 679 | 224,888 | אשראי כספי מתאגידים בנקאיים (לרבות לצורך ליווי פרויקטים) |
| 289,779 | 467,707 | 279,885 | 504,094 | סה"כ |

(1) אגרות החוב מסדרה זו מובטחות בשעבודים על קרקעות מסוימות. רונסון התחייבה כי שווי הנכסים המשועבדים לא יפחת מסך של 75 מיליון זלוטי.

רונסון התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה. להלן נתונים אודות עמידת רונסון באמות המידה הפיננסיות המהותיות כאמור :

| 30 בספטמבר 2025 | | | תיאור אמת המידה הפיננסית |
|---|--------------------------|---------------------------|---|
| תוצאה | הון עצמי (מיליוני זלוטי) | חוב נטו (מיליוני זלוטי) | סדרות X, Y, P2023A : יחס חוב נטו להון עצמי לפי הדוחות הכספיים של רונסון שלא יעלה על 100%. |
| 10.7% | 610.9 | 65.3 | |
| סכום ששולם ליום 30 בספטמבר 2025 (מיליוני זלוטי) | | סה"כ לשנה (מיליוני זלוטי) | סדרות X, Y, P2023A : עסקאות עם צדדים קשורים (בעלי מניות המחזיקים יותר מ- 25% ממניות רונסון, כמשמעותם לפי תקן IAS 24, או עם צדדים קשורים שהם גופים אשר יש להם שליטה ברונסון, לבד או במשותף, במישרין או בעקיפין, או עם חברות בנות של מי מהם שאינן חברות בקבוצה) לא יעלה על 2 מיליון זלוטי בשנה. |
| 1.0 | | 2.0 | |

יציין כי רונסון בוחנת הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה, בהיקף של בין 100 ל-130 מיליון זלוטי.

י. רונסון - הון חוזר : להלן פרטים אודות ההון החוזר לתקופה של שניים-עשר חודשים (לפי כללי חשבונאות מקובלים) וההון החוזר של רונסון נכון ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי זלוטי) :

| סה"כ | התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) | הסכום שנכלל בדוחות הכספיים של רונסון | |
|-----------|------------------------------------|--------------------------------------|--|
| 501,087 | (586,246) | 1,087,333 | נכסים שוטפים |
| (293,259) | 72,838 | (366,097) | התחייבויות שוטפות |
| 207,828 | (513,408) | 721,236 | עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות |

הפער בין ההון החוזר לבין ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים נובע מכך שהמחזור התפעולי של רונסון הינו מעל שנה.

יא. רונסון - הון אנושי : למועד הדוח, מעסיקה קבוצת רונסון 67 עובדים (לעומת 69 עובדים ליום 31 בדצמבר 2024).

יב. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על הפעילות בפולין :

עדכון בהתייחס למדד ייחוס חדש בפולין - בהמשך לאמור בסעיף 12.2.5.ג. לחלק א' לדוח התקופתי, הבנק המרכזי בפולין (NBP) ורשויות הפיקוח הפיננסי בפולין, בשיתוף עם הוועדה לאומית לרפורמה במדדים (NGR), פועלים להחלפת מדדי ה-WIBOR וה-WIBID, במדד חדש בשם POLSTR (Polish Short Term Rate). זאת במטרה ליצור מדד בטוח ויציב יותר לשוק הפיננסי בפולין, ולהתאים את פולין לתקנות האיחוד האירופאי (BMR). לפי התכנית האמורה, המדד החלפי האמור צפוי להפוך למדד הריבית המרכזי בפולין החל משנת 2028, עם תחילת שילובו בשוק בשנת 2025. במסגרת הליכי השילוב האמורים נדרשים להתבצע תהליכי התאמה של מערכות בנקים וגורמים פיננסיים למעבר למדד החדש, פיתוח מוצרים פיננסיים כמו הלוואות עם ריביות צמודות למדד החדש, יישום תהליכים רשמיים לשם הבטחת זמינות המדד וכיוצא"ב.

להערכת רונסון, לשינוי המדד האמור צפויה השפעה נמוכה על אגרות החוב של רונסון, נוכח היותו צפוי להיכנס לתוקף בסוף שנת 2028 (כאשר מועדי הפירעון של אגרות החוב של רונסון הינו עד הרבעון השלישי של שנת 2028), אך לשינוי האמור פוטנציאל להשפעה מהותית בעתיד על רונסון בבואה להנפיק אגרות חוב חדשות אשר תהיינה צמודות למדד החדש.

עד כה רונסון לא השתמשה בכלים לניהול סיכון הריבית כיוון שהריביות בפולין היו נמוכות מאוד במשך תקופה ארוכה, ורונסון נהנתה מריביות משתנות נמוכות. עם עליית שיעורי האינפלציה ושיעורי הריביות המשתנות בפולין, רונסון שקלה להשתמש בכלים למזעור סיכון, אך עד כה לא היה בכך תועלת, כיוון שהעלויות של כלים אלו יחד עם ריבית מקסימלית היו דומות לריביות המשתנות שעתידה רונסון לשלם.

תיקון לחוק הלסד"פ - בהמשך לאמור בסעיף 7.2.10.ג(2) לחלק א' לדוח התקופתי, ביחס לכניסתו לתוקף בספטמבר 2023 של "תיקון לחוק הלסד"פ", כהגדרתו שם (כל פרויקט בנייה חייב לעמוד בכללי ה-LSDP ("לסד"פ") במסגרת העבודות באתר הפרויקט), יעודכן כי לפי הוראות התיקון האמור, השינויים הכלולים בו נכנסו לתוקף כבר בשנת 2024, וביניהם: מתן עדיפות לתוכנית כללית אשר תחול על כלל השטח המוניציפאלי ותהווה חוק מקומי; כינון חוקים חדשים בנושא פרסום החלטות בנושא תנאי פיתוח; ביטול החוק המכונה יזמי LEX החל מיום 31 בדצמבר 2025 והכנסת כלי תכנון חדש במתכונת של תוכניות השקעה משולבת. רבים מהפטרונות שנכללים בתיקון לחוק הלסד"פ ייכנסו לתוקף החל מיום 1 בינואר 2026 או עם

אימוץ תוכנית כללית על ידי העירייה הרלוונטית, וחלק מהשינויים שנכללו בתיקון נדרשים להילקח בחשבון כבר בשנת 2025.

חוק גילוי מחירי הדיור - ביום 21 במאי 2025, פורסם בפולין חוק שיחול על יזמים, המתקן את החוק להגנת זכויות רוכשי דירות ובתי מגורים חד-משפחתיים וקרן הבטחת היזמים, אשר נכנס לתוקף ביום 11 ביולי 2025 (ביחס לפרויקטים שהחלו לפני מועד זה, החוק יחול עליהם החל מיום 11 בספטמבר 2025). החוק האמור קובע כי על היזם להחזיק אתר אינטרנט משלו החל ממועד תחילת המכירות בפרויקט (היינו, לפני תחילת החתמת רוכשים על הזמנות לרכישת יחידות דיור), וקובע דרישות ביחס למידע הנדרש להיכלל באתר האמור, לרבות כתובת משרד המכירות, אמצעי התקשורת בין היזם לרוכש, מחיר למ"ר והמחיר המלא של הנכסים המוצעים, האם מוצמד להם מחסן/חניה, פרטים בדבר הטבות וכן כל שינוי במחירי הדירות. עוד נדרשים היזמים לעדכן את הנתונים מעת לעת ולשמור את היסטוריית השינויים. החוק החדש קובע כי במקרה של אי-התאמה בין המחיר הנקב באתר היזם לבין המחיר המוצע בעת חתימת הסכם ההתקשרות, הרוכש יהיה זכאי לדרוש את המחיר המועיל לו ביותר.

להערכת רונסון, לשינויי החקיקה האמורים השפעה ישירה ו/או עקיפה על פעילותה ותוצאותיה, אולם, בהתחשב בניסיון רב השנים של רונסון בתחומה, יכולתה להסתגל במהירות לתנאי שוק חדשים, מעמדה, איתנותה הפיננסיות והמוניטין שלהן, למועד הדוח להערכת רונסון לשינויים האמורים לא תהיה השפעה מהותית עליה.

יג. למועד הדוח, מלוא החזקותיה (במישרין ובעקיפין) של לוזון רונסון במניות רונסון (100%) משועבדות לשם הבטחת התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שלה.

9. עדכון לסעיף 13 לחלק א' לדוח התקופתי - פעילות קבוצת רום

א. סביבה כללית; מלחמת "חרבות ברזל", הסכם הפסקת האש ומבצע "עם כלביא": לעניין השפעות המצב המתמשך של סביבת ריבית גבוהה ואינפלציה בישראל וכן של מלחמת "חרבות ברזל" והסכם הפסקת האש ומבצע "עם כלביא" על קבוצת רום ופעילותה העסקית, ראה באורים 4.א. ו- 4.ב. לדוחות הכספיים, בהתאמה.

ב. קבוצת רום - דיבידנדים: במרץ 2025, אישרה אינובייט חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח (חלק רום - 10 מיליון ש"ח) אשר שולם לרום באפריל 2025.

לעניין תיקון להסכם הלוואה שבין רום לבין אינובייט (אשר תיפרע, בין היתר, באמצעות קיזוז מסכומי דיבידנדים שיחולקו על ידי אינובייט לרום במהלך התקופה הרלוונטית), אשר נחתם באפריל 2025, ראה באור 4.כח. לדוחות הכספיים.

ליום 30 בספטמבר 2025 לרום רווחים ראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות), לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, בסך של כ- 84 מיליון ש"ח.

ליום 30 בספטמבר 2025 לאינובייט רווחים ראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות), לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, בסך של כ- 196 מיליון ש"ח.

ג. שיראור: בהמשך לאמור בבאור 11.ב.3(ח) לדוחות הכספיים השנתיים, במאי 2025, הגישה שיראור לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה כספית כנגד היצרן הסיני בגין הנזקים שנגרמו לה בעקבות הפרת הסכם הבלעדיות על ידו. לצורכי אגרה הוגשה התביעה על סך של 10 מיליון ש"ח. שיראור פועלת לשם המצאת כתב התביעה ליצרן הסיני בחו"ל כנדרש.

ד. סטטוס עסקאות/פרויקטים של קבוצת רום: בהמשך לסעיף 13.11 לחלק א' לדוח התקופתי ('הכנסות קבוצת רום מפעילותה'), להלן עדכון לפירוט עסקאות/פרויקטים שנזקפו לדוחות רווח והפסד של קבוצת רום בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

| שיעור רווח גולמי של כ- | רווח (הפסד) | עלויות בתקופה | הכנסות בתקופה | מקדמות מלקוחות שהתקבלו בתקופה | היקף העסקה/הפרויקט | תקופת זקיפה לדוח רווח והפסד |
|------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 10% | 497 | 4,477 | 4,974 | -- | מעל 100 מיליון ש"ח | רבעון 1 2025 |
| 13% | 992 | 6,871 | 7,863 | 11,842 | בין 70-100 מיליון ש"ח | |
| 5% | 1,435 | 27,982 | 29,417 | 22,589 | בין 40-70 מיליון ש"ח | |
| 12% | 9,539 | 67,181 | 76,720 | 77,606 | עד 40 מיליון ש"ח | |

| | 10% | 12,463 | 106,511 | 118,974 | 112,037 | סה"כ לרבעון 1 2025 |
|--------------|------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------|
| רבעון 2 2025 | 10% | 227 | 2,039 | 2,266 | 4,982 | מעל 100 מיליון ש"ח |
| | 9% | 570 | 5,768 | 6,338 | 7,684 | בין 70-100 מיליון ש"ח |
| | 8% | 1,338 | 15,892 | 17,230 | 12,895 | בין 40-70 מיליון ש"ח |
| | 11% | 10,048 | 78,806 | 88,854 | 86,788 | עד 40 מיליון ש"ח |
| | 11% | 12,183 | 102,505 | 114,688 | 112,349 | סה"כ לרבעון 2 2025 |
| רבעון 3 2025 | 8% | 612 | 6,990 | 7,602 | 1,677 | מעל 100 מיליון ש"ח |
| | (12%) | (210) | 1,909 | 1,699 | 4,365 | בין 70-100 מיליון ש"ח |
| | 9% | 3,246 | 31,926 | 35,172 | 39,778 | בין 40-70 מיליון ש"ח |
| | 12% | 12,023 | 86,482 | 98,505 | 84,039 | עד 40 מיליון ש"ח |
| | 11% | 15,671 | 127,307 | 142,978 | 129,859 | סה"כ לרבעון 3 2025 |

לעניין הסכמי ביצוע לפרויקטים נוספים בהם התקשרה רום בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן וכן, מכרז בו זכתה אך טרם התקשרה בהסכם, ראה באורים ל.4-לג. ובאור 4.לד. לדוחות הכספיים, בהתאמה.

ה. קבוצת רום - צבר הזמנות: בהמשך למתואר בסעיף 13.14 לחלק א' לדוח התקופתי בעניין צבר הזמנות של קבוצת רום, יעודכן כי ליום 30 בספטמבר 2025 מסתכם צבר ההזמנות של קבוצת רום לסך של כ-700 מיליון ש"ח (לעומת סך של 494 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024). הגידול נובע מכניסת עבודות חדשות ברום ובאינובייט, בין היתר, כאמור בבאורים 4.לג-לד לדוחות הכספיים.

ו. קבוצת רום - מימון: בהמשך למתואר בס"ק א. לסעיף 13.21 לחלק א' לדוח התקופתי, להלן פרטים אודות מסגרות האשראי וערבויות של קבוצת רום מתאגידים בנקאיים וניצולן ליום 30 בספטמבר 2025 ולמועד אישור הדוח (במיליוני ש"ח):

| | 30 בספטמבר 2025 | | למועד אישור הדוח (*) | |
|-------------|-----------------|--------------|----------------------|--------------|
| | מסגרות | ניצול מסגרות | מסגרות | ניצול מסגרות |
| אשראי כספי | 64 | 54 | 61 | 55 |
| ערבויות | 119 | 80 | 120 | 79 |
| סה"כ | 183 | 134 | 181 | 134 |

(*) ליום 17 בנובמבר 2025.

החברה ערבה כלפי תאגידים מממנים של רום בגין אשראי פיננסי, כפי שיהיה מעת לעת (לא מוגבל). למועד הדוח החברה ערבה כלפי תאגידים מממנים כאמור בסך של כ-24 מיליון ש"ח מתוך האשראי הכספי האמור של רום ובסך של כ-54 מיליון ש"ח מתוך יתרת הערבויות (כ-24 מיליון ש"ח וכ-53 מיליון ש"ח למועד אישור הדוח, בהתאמה).

רום ערבה כלפי תאגיד מממן של אינובייט בגין אשראי פיננסי, כפי שיהיה מעת לעת (לא מוגבל). למועד הדוח ולמועד אישור הדוח, יתרת האשראי של אינובייט בתאגיד המממן האמור הסתכמה לסך של כ-8 מיליון ש"ח (ערבויות בלבד).

רום ערבה כלפי תאגידים מממנים של שיראור בגין אשראי פיננסי, כפי שיהיה מעת לעת (לא מוגבל), כאשר לחלקם ערבה גם החברה. למועד הדוח אין בשיראור יתרות אשראי מתאגידים מממנים.

מסגרות האשראי והערבויות האמורות כפופות להתחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות. להלן נתונים אודות אמות מידה פיננסיות מהותיות לגביהן התחייבו רום ואינובייט (ראה הערות בתחתית הטבלה):

| מקבלת האשראי | נותן האשראי | תיאור אמת המידה הפיננסית | 30 בספטמבר 2025/ במועד הבדיקה במיליוני ש"ח (אלא אם צוין אחרת) |
|--------------|-----------------|---|---|
| רום | מוסדות פיננסיים | יתרת נזילות מינימלית על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים, של 30 מיליון ש"ח. | 142 |
| | | היקף חובות כספיים לא יעלה על 30% מסך המאזן, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים (ניצוין כי הגדרת המונח "חוב כספי" הינה שונה בין המוסדות הפיננסיים, ובהתאם החישוב המובא בטבלה בעניין זה הינו לפי המחמיר ביותר מבין המוסדות האמורים). | 13% |
| | | ההון העצמי (כהגדרתו בהסכמים הרלוונטיים) לא יפחת מ-20% מסכום המאזן, כולל זכויות מיעוט, | 42% |

| 30 בספטמבר 2025/במועד הבדיקה במיליוני ש"ח (אלא אם צוין אחרת) | | | תיאור אמת המידה הפיננסית | נותן האשראי | מקבלת האשראי |
|--|---------------|----------------|--|-----------------|--------------|
| | | | שטר הון והלוואות בעלים (וזאת לפי הדוחות הכספיים המאוחדים). | | |
| חיובי | | | EBIDTA חיובי (על בסיס דוחות כספיים מאוחדים, על בסיס שנת פעילות). | | |
| תוצאה | סך מאזן מוחשי | הון עצמי מוחשי | הון עצמי מוחשי (כהגדרתו בהסכמים הרלוונטיים) לא יפחת מ- 15%-20% מסך המאזן המאוחד (יצוין כי הגדרת "הון עצמי מוחשי" שונה בין המוסדות הפיננסיים ובהתאם היחס וכן החישוב המובא הטבלה הינם לפי המחמיר מבין המוסדות הפיננסיים). | | |
| 27% | 312 | 83 | | | |
| 189 | | | סך ההון העצמי (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, שטרי הון והלוואות בעלים ככל שישנן) לא יפחת מסך של 36 מיליון ש"ח. | | |
| 83 | | | סך ההון העצמי מתואם (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מסך של 36 עד 50 מיליון ש"ח (יצוין כי הגדרת ההון המתואם הינה שונה בין המוסדות הפיננסיים, ובהתאם החישוב המובא בטבלה בעניין זה הינו לפי המחמיר ביותר מבין המוסדות האמורים). | | |
| 0 | | | היחס בין חוב פיננסי מורחב לבין הון מתואם (כהגדרת מונחים אלה בהסכם הרלוונטי עם מוסד פיננסי) לא יעלה על 3.5. | | |
| תוצאה | מאזן | הון עצמי | הון עצמי לא יפחת מ- 20 מיליון ש"ח ומ- 25% מסך המאזן. | מוסדות פיננסיים | אינובייט |
| 77% | 256 | 196 | | | |

ז. **עדכון לסעיף 13.16 לחלק א' לדוח התקופתי - רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים** - לעניין תשלומים שביצעה אינובייט לבעלי הנכס (כולל בעל השליטה) אשר בו מצויים משרדיה החל מספטמבר 2024, על חשבון דמי השכירות, אשר הובאו לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה במרץ 2025, ראה באור 14.ד.32) לדוחות הכספיים השנתיים. כן יעודכן כי במהלך תקופת הדוח הגיעו הצדדים האמורים להסכמות עקרוניות בדבר תנאי הסכמי השכירות האמורים, אשר כפופות להתקשרות הצדדים בהסכמים ולאישורי האורגנים המוסמכים של הצדדים וכן של החברה, לפי העניין.

ח. **קבלן מוכר; ספק משרד הביטחון** - בהמשך לאמור בסעיף 13.24 לחלק א' לדוח התקופתי, במרץ 2025 הוארך אישורה של רום כקבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות לתקופה של שנתיים.

ט. **הליכים משפטיים** - לעדכונים בהליכים משפטיים של קבוצת רום בתקופת הדוח, ראה באורים 4.כד.ו-ו.כה. לדוחות הכספיים.

10. עדכון לסעיף 14 לחלק א' לדוח התקופתי - פעילות דוראד

א. השקעות בהון דוראד ועסקאות במניותיה:

כמתואר בסעיף 2.ב. לעיל, במרץ 2025 הודיעה זורלו, אשר הינה אחת מבעלות המניות של דוראד אשר החזיקה 25% מהונה המונפק, בדבר התקשרותה בעסקה למכירת מלוא החזקותיה בדוראד להפניקס, ומסרה לבעלי המניות האחרים בדוראד הודעה בהתייחס לזכות סירוב ראשון. בעקבות זאת, הודיעה כל אחת מאלומי לוזון אנרגיה ואדלקום על כוונתה לממש זכות סירוב לרכישת מניות של דוראד, וזאת בהתייחס ל- 7.5% מההחזקות בדוראד, כל אחת, כאשר אלומי לוזון אנרגיה הודיעה לזורלו כי היא מעוניינת ברכישת מלוא 15% מההחזקות בדוראד במקרה שבו אדלקום לא תרכוש את חלקה האמור. ביולי 2025, לאחר שהתקיימו התנאים להשלמת עסקאות המכירה, הושלמה מכירה של 10% ממניות דוראד מזורלו להפניקס, וכן הושלמה מכירה של 15% ממניות דוראד מזורלו לאלומי לוזון אנרגיה (לאחר שמכירת מניות זורלו לאדלקום לא הושלמה). לפיכך, למועד הדוח, מחזיקה אלומי לוזון אנרגיה 33.75% מהון המניות המונפק של דוראד (חלק החברה - 16.875%), הפניקס מחזיקה 10% מהון המניות המונפק של דוראד וזורלו אינה מחזיקה עוד במניות דוראד. לפרטים נוספים בדבר העסקאות האמורות, לרבות הליכים אשר התנהלו ביחס לכך ובדבר הליכים משפטיים אשר ננקטו על ידי אדלקום ודירקטורים מטעם אדלקום בעניינים אלו לרבות תביעה של אדלקום שנמחקה, ראה באור 4.לז. לדוחות הכספיים. כן ראה הבאור האמור לעניין

התקשרות החברה בהסכם להנפקת נייר ערך מסחרי לא סחיר לשם מימון העמדת הערבות אשר צורפה להודעת מימוש זכות הסיור, ובעניין הסכם המימון בו התקשרה אלומי לוזון אנרגיה לשם מימון תמורת רכישת החזקות הנוספות האמורות.

ב. דוראד - דיבידנדים: ליום 30 בספטמבר 2025 לדוראד רווחים ראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות), לפי דוחותיה הכספיים, בסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח.

ג. סביבה כללית - מידע כללי על תחום פעילות דוראד: בהמשך למתואר בסעיף 14.5 לחלק א' לדוח התקופתי יעודכן כדלקמן:

(1) לעניין השפעות המצב המתמשך של סביבת אינפלציה גבוהה בישראל על דוראד בתקופת הדוח, ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים.

(2) לעניין השלכות מלחמת "חרבות ברזל", הסכם הפסקת האש ומבצע "עם כלביא" על דוראד ופעילותה העסקית בתקופת הדוח, ראה באור 4.ב. לדוחות הכספיים.

(3) כמתואר בסעיף 14.5[ב]3 לחלק א' לדוח התקופתי, ביום 29 בדצמבר 2024, פרסמה רשות החשמל החלטה בדבר עדכון שנתי לתעריף החשמל לשנת 2025 לצרכני חברת חשמל על פיה ירד רכיב הייצור הממוצע בכ- 2.2% ביחס לתעריף הייצור הממוצע שפורסם על ידי רשות החשמל בינואר 2024, ואשר היה תקף עד וכולל דצמבר 2024. ביום 30 בספטמבר 2025, פרסמה רשות החשמל שימוע בדבר עדכון מבנה תעריף החשמל לצרכני חברת חשמל החל מתאריך 1 בינואר 2026, הכולל בין היתר עדכון מבנה רכיב הייצור לרכיב משתנה וקבוע על בסיס רבעוני.

(4) כמתואר בסעיף 14.5[ב]5 לחלק א' לדוח התקופתי, בעניין החלטת מודל שוק על יצרנים פרטיים ואנרגיות מתחדשות, ביום 17 בפברואר 2025, פרסמה רשות החשמל החלטה לפיה הצעת המחיר של דוראד למנהל המערכת תהיה בהתאם לאישור התעריף של דוראד וכן כי דוראד לא תוכל לעבור להעמסה מרכזית עד ההסדרה של הנושא. ביום 18 בפברואר 2025, נכנסה החלטה האמורה לתוקף, עם פרסומה ברשומות. כמתואר בדוחות דוראד, לחזרתה של דוראד לאישור התעריף אין השפעה על תוצאותיה הכספיות.

ד. דוראד - מוצרים ושירותים: בהמשך למתואר בסעיף 14.6 לחלק א' לדוח התקופתי, יעודכן כדלקמן:

בינואר 2025, פרסמה רשות החשמל הצעת החלטה לשימוע לגבי עדכון החלטה מאוגוסט 2024, בעניין "אסדרה ליחידות ייצור קונבנציונאליות", המסדירה את אופן ההקמה וההפעלה של מתקני ייצור בטכנולוגיה קונבנציונלית בהספק גבוה מ- 630 מגה וואט וקובעת בעניינם תיקוף לתעריף והארכת המועד לקבלת אישור תעריף לצורך כניסה לאסדרה. הצעת החלטה לשימוע מציעה באשר לתעריף הזמינות כי הוא יעודכן ויעמוד על סך של 3.31 אגורות לקילוואט זמין. עוד מוצע, כי היצרן הראשון שיקבל אישור תעריף וישלים סגירה פיננסית עד ליום 30 ביוני 2026, יקבל תוספת של 0.5 אגורות לתעריף האמור, ובלבד שיהיה באזור צפון גוש דן ועד דרום קיסריה. באשר לאישור התעריף, נקבע כי אלו יינתנו לשלוש יחידות ייצור לכל היותר (במקום שתיים), ונדחה המועד לנתינתם מיום 31 במרץ 2025 ליום 30 ביוני 2026. תגובת דוראד הוגשה בפברואר 2025. במרץ 2025, פרסמה רשות החשמל את החלטה בעניין האמור לעיל ביחס לארבע יחידות ייצור לכל היותר וקבעה בעניינם תיקוף לתעריף והארכת המועד לקבלת אישור תעריף לצורך כניסה לאסדרה. החלטה באשר לתעריף הזמינות היא כדלקמן: התעריף יעודכן ויעמוד על סך של 3.31 אגורות לקילוואט זמין ליצרן שיקבל אישור תעריף וישלים סגירה פיננסית עד ליום 30 ביוני 2026; עבור יצרן אשר יגיע לסגירה פיננסית ויקבל אישור תעריף בתקופה שבין 1 ביולי 2026 ועד 31 בדצמבר 2026, תעריף הזמינות יהיה 3.18 אגורות לקילוואט זמין; עבור יצרן אשר יגיע לסגירה פיננסית ויקבל אישור תעריף בתקופה שבין 1 בינואר 2027 ועד 30 ביוני 2027 תעריף הזמינות יהיה 3.05 אגורות לקילוואט זמין; המועד להפעלה מסחרית יוארך מיום 31 בדצמבר 2028 ליום 31 בדצמבר 2029; יצרן שיגיע להפעלה מסחרית לפני יום 31 בדצמבר 2029 יקבל תוספת של 0.75% לתעריף הזמינות עבור כל חודש הקדמה; כמו כן נקבע שהיצרן הראשון שיגיע לסגירה פיננסית ויקבל אישור תעריף במועדים שנקבעו בהסדרה זו ויקים את התחנה באזור מצפון לגוש דן על פי המפה שמצורפת לאסדרה יהיה זכאי לתוספת של 0.5 אגורה על תעריף הזמינות שיחול עליו על פי ההסדרה. המועד האחרון להגיע לסגירה פיננסית וקבלת אישור תעריף הינו לא יאוחר מיום 30 ביוני 2027.

אפשרות להרחבת תחנת הכוח ("דוראד 2") - לעדכונים שחלו בקידום ההליכים להרחבת תחנת הכוח, ראה באור 4.לו. לדוחות הכספיים לרבות, לעניין ההתפתחויות בהליכים המשפטיים המתנהלים בעניין זה.

ה. דוראד - לקוחות: בהמשך למתואר בסעיף 14.8 לחלק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי במאי 2025, התקשרה דוראד עם לקוח מהותי שלה בהסכם מעודכן לאספקת חשמל בתעריף מוזל, המתקן ומחליף את ההסכם

שנחתם בין הצדדים ביום 28 באפריל 2010, כפי שתוקן מעת לעת. על פי ההסכם המעודכן, דוראד התחייבה למכור ללקוח את כל החשמל הדרוש לו. תקופת ההסכם חלה רטרואקטיבית מיום 1 בדצמבר 2024 ותסתיים ביום 31 במאי 2029.

ו. דוראד - חומרי גלם וספקים: בהמשך למתואר בסעיף 14.11 לחלק א' לדוחות הכספיים יעודכן כדלקמן:

(1) בהמשך למתואר בסעיף 14.11[א] לחלק א' לדוח התקופתי, במאי 2025, התקשרה דוראד עם השותפים ברישיון "תמר" בהסכם להארכת הסכם רכש הגז הנוסף שאמור היה להסתיים באפריל 2025, וזאת עד לחודש יוני 2025. בנוסף, הוסכם על תוספת לכמויות הגז שדוראד תרכוש בשנת 2026. במאי 2025, בהתאם לעמידה בתנאי ההסכם, קיבלה דוראד את המחצית השנייה של המענק אשר נקבע במסגרת ההסכם הנוסף עם תמר, כמתואר בסעיף האמור, אשר היתה מיועדת לתשלום במועד סיום ההתקשרות לאחר עמידה בתנאים בהסכם הנוסף.

(2) בהמשך למתואר בסעיף 14.11[ב] לחלק א' לדוח התקופתי, במרץ 2025 התקשרה דוראד עם אנרגיאן ישראל בע"מ ("אנרגיאן") בתיקון להסכם שבינה לבין אנרגיאן מאוקטובר 2017 לרכישת גז טבעי. בהתאם להסכם המתוקן, הופחתה הדרישה לתשלום עבור הכמות המינימלית של גז טבעי אליה התחייבה דוראד ואשר היא לא צרכה בפועל בשנת 2024 וכן הופחתה הכמות היומית שדוראד תידרש לצרוך בחודשי הקיץ של שנת 2026. התשלום עבור הכמות המינימלית אליה התחייבה דוראד כאמור בהסכם המתוקן שולם על ידי דוראד לאנרגיאן באפריל 2025.

ז. דוראד - הון חוזר: בהמשך לאמור בסעיף 14.12 לחלק א' לדוח התקופתי (הון חוזר) יעודכן כי נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לדוראד הון חוזר חיובי בסך של כ- 723 מיליון ש"ח ביחס להון חוזר חיובי בסך של כ-540 מיליון ש"ח, נוכח גידול בנכסים השוטפים של דוראד.

ח. דוראד - מימון: בהמשך לאמור בסעיף 14.13 לחלק א' לדוח התקופתי (מימון), למועד הדוח, בהתאם לתחזיות תזרימי המזומנים של דוראד, דוראד עומדת ביחסי הכיסוי שנקבעו בהסכמי המימון שלה עם תאגידים מממנים. במאי 2025, קיבלה דוראד מחברת הדירוג מידרוג ("מודיס") תחזית דירוג חוב של Aa3.il יציב.

ט. דוראד - הליכים משפטיים:

(1) ביולי 2025, הגישה אדלקום לבית המשפט המחוזי כלכלי בתל אביב בקשה לצו מניעה האוסר את העברת מניות דוראד בשיעור של 7.5% מזורלו לכל ישות אחרת מלבד אדלקום והאוסר על זורלו למכור מניות אלו לאלומי או להפניקס וביום 19 בנובמבר 2025, נמחק הליך זה. לפרטים נוספים ראה באור 4.לז. לדוחות הכספיים. כן ראה הבאור האמור לעניין כתב תביעה אשר הוגש ביוני 2025 נגד דוראד על ידי דירקטור לשעבר של דוראד ועל ידי דירקטור מכהן בדוראד (שניהם מטעם אדלקום), לסעדים הצהרתיים הנוגעים למכירת מניות דוראד על ידי זורלו אשר נמחקה ביום 10 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן.

(2) לפרטים בדבר תביעה שהוגשה בספטמבר 2024 על-ידי אדלקום נגד דוראד ובעלות המניות האחרות בדוראד למתן צו הצהרתי, צו אל תעשה ופיצול סעדים בנוגע לאופן קבלת החלטות בעניין 'דוראד 2' ראה באור 4.לז. לדוחות הכספיים. כן ראה הבאור האמור לעניין עתירה שהגישה דוראד ביוני 2025 בהתייחס לזכייתה של אדלקום במכרז להקמת תחנת כח באתר שורק.

(3) כמתואר בסעיף 14.15 לחלק א' לדוח התקופתי בעניין הודעת צד ג' שנשלחה לדוראד ולצדדים נוספים מחברת החשמל בישראל ("חח"י"), בפברואר 2025, החליט בית המשפט המחוזי כי לאור מהותו של הערעור שהוגש לבית המשפט העליון, אין טעם לקדם את ההליך עד להכרעה בערעור, והורה לצדדים להגיש בקשה מתאימה כדי לבחון את קידום הערעור בבית המשפט העליון וכן להגיש הודעת עדכון בהתאם. במרץ 2025, הגישה חח"י הודעת עדכון לבית המשפט המחוזי, ובה הודיעה על החלטת בית המשפט העליון לקבוע דיון בערעור לדצמבר 2025. בהמשך לכך, הורה בית המשפט המחוזי כי הודעת עדכון נוספת תוגש לו לאחר שתינתן החלטה בערעור, או עד סוף השנה, לפי המוקדם. להערכת דוראד, על בסיס הערכת יועציה המשפטיים, בשלב הנוכחי של ההליך לא ניתן להעריך את תוצאות הערעור ולכן לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים שלה.

י. למועד הדוח, מלוא החזקותיה וזכויותיה של החברה באלומי לוזון אנרגיה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה יא') של החברה, הנסחרות בבורסה.

11. עדכון לסעיף 15 לחלק א' לדוח התקופתי - פעילות טריא

א. סביבה כללית; מלחמת "חרבות ברזל" והסכם הפסקת האש ומבצע "עם כלביא": לעניין השפעות המצב המתמשך של סביבת ריבית גבוהה ואינפלציה בישראל וכן של המצב המלחמתי בישראל על טריא ופעילותה העסקית, ראה באורים 4.א. ו-4.ב. לדוחות הכספיים, בהתאמה.

ב. עדכון לסעיף 15.6 לחלק א' לדוח התקופתי - השקעות בהון טריא ועסקאות במניותיה: ביום 3 ביוני 2025 פקעו 166,233,765 זכויות לא רשומות לרשימת מניות של טריא אשר הוענקו לחלק מבעלי השליטה ונושאי המשרה בטריא במסגרת עסקת המיזוג והקצאה פרטית בשנת 2022, וזאת עקב אי עמידה באבני הדרך שנקבעו בעסקה ובתנאי ההקצאה.

ביום 5 ביולי 2025, פקעו 463,842 אופציות לא רשומות אשר היו ניתנות למימוש ל-463,842 מניות של החברה וזאת עקב סיום כהונתו בטריא של נושא המשרה שהחזיק בהן ואי מימושן עד המועד האחרון שנקבע לכך.

ג. שינויים בהיקף פעילותה של טריא ורווחיותה: בהמשך למתואר בסעיף 15.10.ג. לחלק א' לדוח התקופתי בעניין הפקדות ובקשות משיכות מהפלטפורמה של טריא, להלן פרטים בדבר הפקדות ומשיכות מהפלטפורמה בתקופת הדוח (במיליוני ש"ח):

| פעולה | מיום 1.1.2025 עד יום 30.9.2025 |
|-----------------|--------------------------------|
| הפקדות (1) | 30 |
| בקשות משיכה (2) | 210 |

(1) הפקדות - סך בקשות ההפקדות לפלטפורמה על-ידי משקיעים פרטיים ומוסדיים קיימים וחדשים.

(2) בקשות משיכה - בקשות משקיעים למשוך כספים מהפלטפורמה, שלא כתוצאה מפירעון הלוואה על-ידי הלווה, להבדיל ממשיכה, כולה או חלקה. יובהר שמשקיע שביקש למשוך חלק מכספי ההשקעה שלו בפלטפורמה בתאריך מסוים, נספר ברבעון הרלוונטי, ואם אותו משקיע ביקש לאחר מכן למשוך את כל כספיו, אותה בקשה תיספר שוב ברבעון הרלוונטי.

בתקופה שממועד הדוח ועד מועד אישור הדוח הרבעוני של טריא ליום 30 בספטמבר 2025, בוצעו בפלטפורמה הפקדות בסך כולל של כ-3 מיליון ש"ח והתקבלו בקשות משיכה בסך של כ-27 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, היקף תיק האשראי המנוהל בפלטפורמה מסתכם לסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח (לעומת סך של כ-2.3 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024).

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025, נרשמה בפלטפורמה ירידה במגמה של עודף בקשות משיכה על הפקדות, ואולם גם המגמה של מיעוט הפקדות בפלטפורמה נמשכה בתקופת הדוח. יצוין, כי אמנם טריא אינה מחויבת להיענות לבקשות המשיכה בחיוב, אך למגמה זו עדיין יש השפעה מהותית על ההכנסות והרווחיות שלה.

ד. תחום מתן האשראי:

בהמשך למתואר בסעיף 15.11.א. לחלק א' לדוח התקופתי, ביום 15 בספטמבר 2025, יתרת תיק ההלוואות שהעמידה טריא קרדיט בע"מ, חברה בת של טריא ("טריא קרדיט") בסך 1,739 אלפי ש"ח, נפרעה במלואה. טריא קרדיט לא העמידה הלוואות חדשות בתקופת הדוח. היקף ההלוואות שהועמדו על ידי טריא קרדיט מיום הקמתה ועד לתום הרבעון השלישי לשנת 2025 הסתכם לסך כולל של 51,650 אלפי ש"ח, נושא ריביות של פריים בצירוף שיעור בטווח שבין 5.5% עד 9.5%. רוב ההלוואות האמורות הועמדו כהלוואות גישור עם בטוחות נדל"ן בהתאם ליעדיה העסקיים של טריא.

ה. מגבלות ופיקוח על פעילות טריא:

בהמשך לאמור בסעיף 15.18 לחלק א' לדוח התקופתי, יעודכן כדלקמן:

ביום 11.5.2025 פרסם המפקח על שירותים פיננסיים טיוטת חוזר בנושא הוראות הצגת מידע ללקוח אודות אשראי באתר אינטרנט של נותן שירותים פיננסיים. החוזר המוצע מייצר חובה של יצירת אזור אישי עבור לווים אשר מקבלים אשראי צרכני לתקופה העולה על 90 ימים. החוזר המוצע כולל פירוט רב שיידרש (שנובע מהוראות חוק אשראי הוגן) אותו יש להנגיש בצורה פשוטה ללקוח וכן קובע חובת העלאת מסמכים כמו הסכם המימון וטופס הגילוי וחובה לעדכניות הנתונים. בשלב זה כאמור מדובר על טיוטת חוזר בלבד. ככל שיהפוך לחוזר מחייב, ההוראות ייכנסו לתוקף שנה מיום פרסומו של חוזר סופי. טריא בוחנת את השלכות הטיוטה על פעילותה, ככל שתתפרסם כחוזר סופי.

ביום 29.4.2025 פרסם הממונה על שיתוף נתוני אשראי ("הממונה") טיוטה להערות הציבור של הוראת ממונה חדשה מספר 407 בנושא שימוש במערכת נתוני אשראי ותיקונים מותאמים להוראות ממונה מס' 401 בנושא "אמצעי זיהוי" ומס' 401A בנושא "אמצעי זיהוי מרחוק". השימוש במערכת נתוני אשראי מהווה

נדבך חשוב בניהול סיכונים האשראי על ידי המשתמשים בנתוני אשראי, אולם כרוך בסיכונים שונים וביניהם: סיכונים תפעוליים, סיכונים אבטחת מידע סיכונים פגיעה בפרטיות, סיכונים ציות וסיכונים מוניטין. חוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016, הכללים והתקנות מכוחו וכן הוראות הממונה על שיתוף נתוני אשראי מפרטים את חובות המשתמשים בנתוני אשראי בנוגע לשימוש במערכת נתוני אשראי, לרבות אופן השימוש במידע שמקורו במאגר נתוני אשראי. לפיכך, משתמש בנתוני אשראי נדרש להסדיר שימוש נאות במערכת נתוני אשראי לפי החוק האמור במטרה לצמצם את החשיפה לסיכונים כאמור, ותוך מתן דגש לשמירה על עניינם של הלקוחות והגנה על פרטיותם. ההוראה המוצעת קובעת מסגרת עבודה למשתמשים בנתוני אשראי לשימוש נאות במערכת נתוני אשראי, לרבות הסדרת מנגנונים לזיהוי, טיפול ודיווח על אירועים של שימוש במערכת נתוני אשראי שלא לפי החוק האמור או על אירועי אבטחת מידע הקשורים לשימוש במערכת נתוני אשראי, הכוללים, בין השאר, אירועי מתקפת סייבר. ההוראה המוצעת מפרטת, בין היתר, הנחיות לדירקטוריון משתמש בנתוני אשראי להתוויית מדיניות לשימוש נאות במערכת נתוני אשראי; הנחיות להנהלת משתמש בנתוני אשראי להסדרת נהלי עבודה בנושא וכן לקביעת תהליכי פיקוח ובקרה לשימוש נאות במערכת נתוני אשראי, לרבות מנגנונים לזיהוי, טיפול באירועים חריגים ודיווחם להנהלה ולדירקטוריון בהתאם למדיניות שקבע. כמו כן, ההוראה המוצעת קובעת חובת דיווח לממונה על אירועים חריגים משמעותיים. טריא בוחנת את השלכות הטיטה על פעילותה, ככל שתקבל כהוראה מחייבת של הממונה.

בעניין חוזר סופי שפרסם המפקח על שוק ההון בעניין הוראות למקורות מידע פיננסי שהם נותני שירותים פיננסיים בעלי רישיון למתן אשראי או בעלי רישיון למערכת לתיווך אשראי, כמתואר בסעיף 15.18 לחלק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי מועד התחילה של החוזר נקבע ליום 14 במאי 2025, וטריא פועלת בהתאם להוראות החוזר החל מהמועד האמור.

1. התקשרות בהסכם עם נאוי גרופ בע"מ לפעילות משותפת להעמדת הלוואות לדיוור: בהמשך למתואר בסעיף 15.19.ד. לחלק א' לדוח התקופתי בעניין התקשרות טריא עם נאוי גרופ בע"מ ("נאוי גרופ") וליעד בית השקעות בע"מ (חברה פרטית בבעלות יו"ר דירקטוריון נאוי גרופ), בעסקה לשיתוף פעולה במסגרת חברה משותפת שתעסוק בהעמדת הלוואות לדיוור מגובות משכנתאות ו/או הלוואה לכל מטרה מגובות משכנתאות לתקופה עולה על 3 שנים, ובליוי קבוצות רכישה, יעודכן כי בפברואר 2025 התקבל אישור רשות התחרות להתקשרות האמורה במסגרתה הוקמה חברת נאוי את לוזון משכנתאות בע"מ (להלן: "נאוי את לוזון") על ידי טריא, באמצעות חברת הבת שהינה בבעלות מלאה, טריא פי2פי בע"מ (45%), נאוי גרופ (45%) וליעד בית השקעות בע"מ (10%). כמו כן, ביום ביום 10 בספטמבר 2025 קיבלה נאוי את לוזון, מרשות שוק ההון ביטוח וחסכון רישיון למתן שירות אשראי מורחב, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2027 (להלן: "הרשיון"), בתנאים כפי שנקבעו ברישיון. למועד הדוח טרם התקיימו יתר התנאים המתלים שנקבעו במסגרת ההתקשרות האמורה.

2. הון אנושי: בהמשך לאמור בסעיף 15.13 לחלק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי ביום 20 במרץ 2025 אישר דירקטוריון טריא את מינויו הפורמלי של מר אייל אלחיאני לתפקיד מנכ"ל טריא כמינוי קבוע (חלף מינויו הקודם כממלא מקום מנכ"ל עד לאיתור ולמינוי מנכ"ל קבוע לטריא).

החל מיום 30 בנובמבר 2025 יחדל מר שמוליק ארבל לכהן כדח"צ בטריא וזאת עקב מינויו כמשנה למנכ"ל בנק הפועלים בע"מ, החל מיום 1 בדצמבר 2025.

ח. ביום 25 בנובמבר 2025, פרסמה טריא תשקיף מדף.

ט. טריא - הליכים משפטיים עיקריים:

(1) כמתואר בסעיף 15.20.א. לחלק א' לדוח התקופתי בעניין בקשה לאישור תביעה ייצוגית נגד טריא פי2פי בסך של 86 מיליון ש"ח, יצוין כי להערכת יועציה המשפטית של טריא, על אף ששלב ההוכחות בתיק הסתיים, לא נערך דיון בשאלות המשפטיות שניצבות במרכז התיק. בנסיבות אלה, ובשים לב לכך, כמו גם לאור העובדה שנכון למועד אישור הדוח לא הוכח נזק על ידי המבקשים, טרם ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי הבקשה.

(2) ביחס למתואר בסעיף 15.20.ב. לחלק א' לדוח התקופתי בעניין בקשה שהוגשה לאישור תובענה ייצוגית בסך של מעל 2.5 מיליון ש"ח כנגד טריא קהילה פיננסית בע"מ, חברה בת של טריא ("טריא קהילה"), ביום 5 באוקטובר 2025, התקבל פסק דין שאישר בקשת הסתלקות מוסכמת לפי סעיף 16 לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 ובהתאם, בקשת האישור נמחקה.

3) כמתואר בסעיף 15.20.ד. לחלק א' לדוח התקופתי בעניין בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד טריא פילפי וטריא קהילה מאפריל 2024, יעודכן כי במרץ 2025, הגיש המבקש תגובה לתגובת טריא לבקשה לצו לגילוי ולעיון במסמכים ובאפריל 2025, הגיש המבקש תשובה לבקשת טריא לסילוק ההליך על הסף. באוגוסט 2025, דחה בית המשפט את בקשת טריא לסילוק הבקשה על הסף. עם זאת, בית המשפט קבע במסגרת החלטתו כי המשך הדיון בהליך יתנהל רק ביחס לנוזק היחסי שייתכן שנגרם לתובעים הנובע מהלוואות ליחידים בעלי שליטה, ולא ביחס לכלל הסכום שביקשו למשוך. עוד קבע בית המשפט כי על פניו, עילות התביעה נגד נושאי המשרה בטריא אינן חזקות, אך כי אין מקום לסלקן על הסף בשלב זה, וכן קבע כי בקשת המבקש למתן צו לגילוי ולעיון במסמכים תתקבל באופן חלקי בלבד, תוך דחיית כל רכיבי הבקשה שיש בהם כדי לפגוע בפרטיות לקוחות טריא. בשלב זה, להערכת יועציה המשפטיים של טריא, נראה כי הסיכוי שבקשת האישור תידחה גבוה מהסיכוי שתתקבל.

4) כמתואר בסעיף 15.20.ה. לחלק א' לדוח התקופתי בעניין כתב התביעה שהוגש נגד טריא פילפי בצירוף בקשה לאישור תובענה ייצוגית בבית המשפט המחוזי בתל אביב מאוגוסט 2024, בינואר 2025 הגיעו הצדדים להסדר דיוני למועדי הגשת הבקשות כאמור ובית המשפט אישר את ההסדר הדיוני בין הצדדים. באפריל 2025 הגישה טריא פילפי את תשובתה לבקשה לאישור. תשובת המבקשים לבקשת האישור ולבקשת המחיקה של טריא פילפי הוגשה ונקבע דיון קדם משפט לתחילת שנת 2026. להערכת טריא, בשלב מוקדם זה בו מצוי התיק, וטרם קיום דיון קדם משפט בתיק, טרם ניתן להעריך את הסיכון בתובענה.

י. בהמשך למתואר בסעיף 15.23 לחלק א' לדוח התקופתי בעניין גורם סיכון בנושא חיזוי של הביקוש להלוואות אל מול היצע האשראי בפלטפורמה, יעודכן כי למצב המתמשך של סביבת ריבית גבוהה ואינפלציה בישראל ישנה השפעה מהותית על המשך המגמה של עודף בקשות משיכה מהפלטפורמה על הפקדות כספים בפלטפורמה וכנגזרת לכך על ההכנסות והרווחיות של טריא. להערכת הנהלת טריא, השפעת המצב בשוק על יכולת החזר של הלווים בפלטפורמה אינה מהותית. כמו כן, המגמה של עודף בקשות משיכה כאמור לעיל גרמה ועלולה להמשיך לגרום לירידה בהשקעות משקיעים בפלטפורמה. יצוין כי לצד המצב המתמשך של סביבת ריבית גבוהה ואינפלציה, גם למצב הביטחוני המיוחד בישראל, הימשכותו והשפעתו על כלכלת ישראל בכלל ועל תחומי פעילותה של טריא בפרט, עלול להיות השפעה על המשך המגמה הנ"ל.

כמו כן, טריא קהילה נוהגת להתקשר עם קבוצות רכישה למימון באמצעות הפלטפורמה. ככלל, טריא קהילה מתווכת באמצעות הפלטפורמה אשראי לקבוצות רכישה בשלבים שונים של הפרויקטים, משלב רכישת הקרקע ועד סיום הבניה, בסכומים ובמועדים שונים ובכפוף להתקיימותם של תנאים שנקבעו לצורך כך. על פי ההסכמים עם קבוצות הרכישה גובה טריא קהילה עמלה בגין חלקה בתיווך ובבדיקות המבוצעות על ידה כחלק מהעמדת המימון (תיווך, חיתום, בטחונות וכו'). הפסקת העמדת אשראי לקבוצות הרכישה במהלכו של פרויקט, כתוצאה מהמשך המגמה של עודף בקשות משיכה מהפלטפורמה וירידה בהפקדות, עלולה ליצור לטריא קהילה חשיפה לדרישת שיפוי בגין נזקים שעלולים להיגרם לחברי הקבוצה בגין אי-העמדת מימון וכן להחזרת חלק מסכום העמלה שקיבלה (בשיעור יחסי לגובה האשראי שלא הועמד). טריא בוחנת מדי רבעון באופן פרטני את הפרויקטים ואת החשיפות בקשר אליהם ומבצעת הפרשות נאותות בהקשר זה. בנוסף, הפסקת העמדת אשראי כאמור עלולה לפגוע במוניטין של טריא קהילה ושל טריא.

כחלק מהפעולות בהן נקטה טריא להתמודדות עם החשיפות בקשר עם חיזוי של הביקוש להלוואות אל מול היצע האשראי בפלטפורמה, ולצד תוכנית התייעלות וצמיחה בשנת 2023 שאימצה ויישמה טריא, לרבות צמצום הוצאות ועלויות, טריא מסייעת לקבוצות הרכישה עימן התקשרה להתקשר עם מממנים חלופיים ומגיעה עם קבוצות הרכישה להסכמות בנוגע להמשך העמדת המימון באמצעות המלווים בפלטפורמה ולמעשה נכון למועד הדוח, החשיפה של טריא לסיכון זה פחתה באופן משמעותי. בהקשר זה יש לציין את ההתקשרות של טריא עם בנק לאומי לישראל בע"מ ("לאומי") הנזכרת בסעיף 15.19.ג. לחלק א' לדוח התקופתי, ופירעון האשראי של שלוש קבוצות רכישה באמצעות מימון של לאומי. כמו כן במהלך תקופת הדוח, עברו למממנים אחרים לוויים נוספים שנטלו הלוואות משכנתא בהיקף כולל של 328,392 אלפי ש"ח.

האמור לעיל בדבר הערכות טריא את ההשפעה העתידית של היקפי בקשות המשיכה, הימשכות המלחמה והשפעתה על המצב במשק, הריבית בשוק והשינויים הכלכליים בישראל - על פעילותה של טריא ותוצאותיה, הוא בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ניסיונה של טריא, ניתוחים פנימיים והערכות ואומדנים שלה על בסיס המידע המצוי ברשותה נכון למועד הדוח, ואשר התממשותם אינה ודאית ועשויה להיות שונה באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים חיזוניים, לרבות

שינויים במגמות בשוק האשראי, שאינם בשליטת טריא ואשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על הערכותיה האמורות לעיל.

12. **הליכים משפטיים** - לעדכונים בדבר הליכים משפטיים מהותיים בהם מעורבות חברות הקבוצה, ראה באור 4.ג. לדוחות הכספיים.

13. **עדכון לסעיף 17 (הון אנושי) לחלק א' לדוח התקופתי**

א. ביום 3 ביולי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה: (א) עדכון מדיניות התגמול לנושאי משרה של החברה; וכן (ב) חידוש ועדכון תנאי כהונתה של גבי ליה לוזון, בתו של מר עמוס לוזון בעל השליטה בחברה, בתפקידה כמשרה למנכ"ל (והמכהנת בחברה גם כדירקטורית), בחלוף שלוש שנים ממועד אישור תנאי כהונתה על-ידי האסיפה הכללית במאי 2022. לפרטים נוספים ראה דוח זימון אסיפה (מתוקן) שפורסם על-ידי החברה ביום 25 ביוני 2025 (אסמכתא מס' 01-045515-2025) ודוח תוצאות האסיפה מיום 3 ביולי 2025 (אסמכתא מס' 01-048635-2025).

ב. באוגוסט 2025, חודש תוקפה של פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, כוללת ביטוח לנושאי משרה של חברות מוחזקות שלה, לרבות לוזון רונסון, וזאת לתקופה של שנה וחצי ממועד חידושה ובאותם התנאים.

ג. באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה בהתאם להוראות תקנה 82 לתקנון החברה, את מינויה של גבי סיגל גרינבוים כדירקטורית בלתי תלויה החל מיום 24 בספטמבר 2025, וזאת חלף כהונתו של מר אודי ארז, אשר סיים במועד האמור את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי של החברה בתום תשע שנות כהונה. מינויה של גבי גרינבוים אושר מחדש על ידי האסיפה השנתית של החברה שהתכנסה ביום 4 בנובמבר 2025, אש גם אושר מינויים מחדש של יתר הדירקטורים המכהנים בחברה, שאינם דח"צים.

ד. ביום 4 בנובמבר 2025, לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, החל מר יאיר פודים לכהן כדירקטור חיצוני בחברה וביום 27 בנובמבר 2025, סיים כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה, מר רון אלעזר קליינפלד, לאחר תום כהונתו השלישית ובסה"כ, 9 שנים כדירקטור חיצוני בחברה.

חלק ב' - מידע נוסף והסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

14. **מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה**

להלן מידע נוסף בדבר תמצית החזקות החברה (דוח סולו) ליום 30 בספטמבר 2025:

| שם החברה המוחזקת | סוג נייר הערך / נכסים | כמות מניות (במיליונים) | שיעור החזקה | ערך בספרים (אלפי ש"ח) | חלק החברה בשווי השוק (אלפי ש"ח) |
|--|-----------------------|------------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------|
| לוזון רונסון | מניה | 62.9 | *71.56% | 684,550 | 1,088,164 (מס' ני"ע 1202597) |
| רום | מניה | 8 | 100% | 113,148 | -- |
| אלומיי לוזון אנרגיה | מניה | 0.01 | 50% | 234,236 | -- |
| טריא (1) | מניה | כ-296.9 | 21.12% | 32,713 | 34,358 (מס' ני"ע 666016) |
| נכסי יזמות בישראל - פרויקט יהוד (כולל מרכיב קומבינציה) | -- | -- | -- | 51,298 | -- |
| נכסים אחרים (בעיקר מיסים נדחים) | -- | -- | -- | 20,783 | -- |
| סה"כ | -- | -- | -- | 1,136,728 | -- |

* מר עמוס לוזון, מחזיק באמצעות חברה בשליטתו, 0.10% בלוזון רונסון.

להלן יתרת ההתחייבויות נטו של החברה (סולו) ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):

316,186

אגרות חוב (2)

157,610
473,796
49,746
424,050

התחייבויות למוסדות פיננסיים
סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים
בניכוי נכסים כספיים, נטו
התחייבויות, נטו

- (1) לפרטים אודות הרווחיות הצפויה לחברה בגין נכסי היזמות בישראל ראה סעיף 11 לחלק א' לדוח התקופתי וסעיף 7 לעיל.
- (2) לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה למועד הדוח ראה סעיף 16.ד.1 (1) להלן.

15. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

א. המצב הכספי - נכסים, התחייבויות והון עצמי של החברה

| הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים | יתרה ליום (במיליוני ש"ח) | | | סעיף |
|---|--------------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| | 31 בדצמבר 2024 | 30 בספטמבר 2024 | 30 בספטמבר 2025 | |
| <p>להלן סקירת עיקרי השינויים והמגמות בנכסים השוטפים בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:</p> <p><u>מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר</u> - ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם סעיף המזומנים ושווי המזומנים לסך של כ- 253 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 595 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הקיטון במזומנים נבע בעיקר מהשקעות בפרויקטים של לוזון רונסון בישראל בדגש על רכישת הזכויות בפרויקט התחדשות עירונית בבת ים ורכישת הזכויות במקרקעי שדה דב מרכז וצפון בתל אביב, מהשקעה של לוזון רונסון בתיק ניירות ערך מנוהל, ומירידה במקדמות מלקוחות של רונסון בפולין. סעיף ההשקעות לזמן קצר הסתכם לסך של כ- 158 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 44 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הגידול נבע בעיקר מהשקעה של לוזון רונסון בתיק ניירות ערך מנוהל, הגדלה של תיק ניירות הערך באינובייט ומעלייה בסך הפיקדונות בחשבונות הליווי ברונסון.</p> <p><u>לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה</u> - ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם הסעיף לסך של כ- 184 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 154 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. היתרה ליום 30 בספטמבר 2025 נובעת מקבוצת רום והגידול נובע מגידול שוטף בפעילות רום ואינובייט.</p> <p><u>חייבים ויתרות חובה</u> - ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם הסעיף לסך של כ- 212 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 131 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול נובע מיתרת מע"מ לקבל בגין השלמת רכישת הזכויות במקרקעי</p> | 1,714 | 1,543 | 1,634 | נכסים שוטפים |

| הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים | יתרה ליום (במיליוני ש"ח) | | | סעיף |
|--|--------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| | 31 בדצמבר 2024 | 30 בספטמבר 2024 | 30 בספטמבר 2025 | |
| שדה דב צפון בתל אביב. <u>מלאי קרקעות לבנייה ומלאי בניינים ודירות למכירה - ליום 30 בספטמבר 2025</u> הסתכם הסעיף לסך של כ- 817 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 781 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר המלאי נובע מרונסון, למעט סך של כ- 112 מיליון ש"ח הנובע מפרויקטים בישראל (שלבנים ראשונים של פרויקט נווה סביון, פרויקט נחלת יהודה וכן פרויקט יהוד). | | | | |
| העלייה בתקופת הדוח לעומת 31 בדצמבר 2024, נובעת בעיקר מהשלמת רכישת הזכויות במקרקעי שדה דב מרכז וצפון בתל אביב, מהשלמת רכישת הזכויות בפרויקט בבת ים וכן מהשקעות שוטפות בפרויקטים בתכנון והקמה. | 832 | 859 | 2,096 | נכסים לא שוטפים |
| | 2,546 | 2,402 | 3,730 | סה"כ נכסים |
| מתוך יתרת התחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2025, סך של כ- 500 מיליון ש"ח הינו בגין התחייבויות כספיות נושאות ריבית. זאת לעומת התחייבויות כספיות נושאות ריבית בסך של כ- 235 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הגידול בהתחייבויות השוטפות נבע בעיקר מהלוואות מע"מ בסך 30 מיליון ש"ח בקשר לרכישת הזכויות במקרקעי שדה דב צפון בתל אביב (, מאשראי שוטף שלקח בין היתר למימון עלויות קידום פרויקטים של הקבוצה, מעלייה ביתרת ספקים והוצאות לשלם בגין פריסת מס הרכישה במסגרת עסקת רכישת הזכויות במקרקעי שדה דב מרכז, ומנגד קיים קיטון ביתרת מקדמות מלקוחות של רונסון בפולין. | 753 | 904 | 993 | התחייבויות שוטפות |
| היתרה מורכבת בעיקר מהלוואות לזמן ארוך בלוזון רונסון ומאגרות חוב של החברה, לוזון רונסון ורונסון. העלייה ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובעת בעיקר מהלוואה שלוזון רונסון נטלה לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעי שדה דב מרכז וצפון בתל אביב, וכן מעלייה בהתחייבויות לבעלי מניות מיעוט לאור השקעת חלקם של השותפים בהון העצמי למימון הרכישות בעסקאות האמורות. | 818 | 868 | 1,650 | התחייבויות לא שוטפות |
| הגידול בהון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, נבע בעיקר מרווחי החברה בתקופה, הקצאה פרטית של מניות החברה, וממימוש אופציות (ינואר 2022) בפברואר 2025 ומנגד תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה. | 975 | 630 | 1,087 | סה"כ הון |
| | 2,546 | 2,402 | 3,730 | סה"כ התחייבויות והון |

היחס השוטף ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 1.65, לעומת יחס שוטף של 1.71 ליום 30 בספטמבר 2024 ויחס שוטף של 2.28 ליום 31 בדצמבר 2024.

ב. תוצאות הפעילות

(1) תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים (במיליוני ש"ח):

| 1-12/2024 | 7-9/2024 | 7-9/2025 | 1-9/2024 | 1-9/2025 | |
|------------|------------|-----------|-------------|------------|--|
| 843 | 164 | 198 | 601 | 671 | הכנסות ממכירות בניינים, קרקעות ומביצוע עבודות |
| (681) | (144) | (165) | (477) | (534) | עלות מכירת בניינים, קרקעות ועבודות שבוצעו |
| 162 | 20 | 33 | 124 | 137 | רווח גולמי |
| 2 | -- | -- | -- | -- | שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| (24) | (6) | (7) | (16) | (18) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (87) | (19) | (16) | (69) | (50) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 46 | 14 | 69 | 24 | 68 | חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני |
| 9 | 1 | (*) | 8 | (*) | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| (14) | -- | -- | (14) | -- | ירידת ערך בהשקעה בחברה מוחזקת |
| 94 | 10 | 79 | 57 | 137 | רווח תפעולי |
| 21 | 2 | 8 | 10 | 20 | הכנסות מימון |
| (78) | (17) | (10) | (66) | (28) | הוצאות מימון |
| 37 | (5) | 77 | 1 | 129 | רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה |
| (19) | - | (5) | (14) | (21) | מיסים על ההכנסה |
| 18 | (5) | 72 | (13) | 108 | רווח (הפסד) נקי לתקופה |
| | | | | | רווח (הפסד) נקי מיוחס ל: |
| 2 | (8) | 67 | (21) | 84 | בעלי מניות של החברה |
| 16 | 3 | 5 | 8 | 24 | זכויות מיעוט, נטו |
| 18 | (5) | 72 | (13) | 108 | רווח (הפסד) נקי לתקופה |
| | | | | | רווח (הפסד) כולל אחר: |
| (15) | 20 | (13) | 27 | 10 | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ |
| (*) | (*) | (*) | (*) | (*) | רווח אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת בחברה מוחזקת |
| 3 | 15 | 59 | 14 | 118 | סה"כ רווח (הפסד) כולל |
| | | | | | רווח כולל מיוחס ל: |
| (*) | 12 | 57 | 6 | 91 | בעלי מניות של החברה |
| 3 | 3 | 2 | 8 | 27 | זכויות מיעוט, נטו |
| 3 | 15 | 59 | 14 | 118 | רווח (הפסד) כולל |

(*) סכום הנמוך מ- 500 אלפי ש"ח.

(2) נטרול אירועים חד פעמיים והשפעתם על הרווח הנקי לתקופה (במיליוני ש"ח):

בתקופת הדוח לא חלו אירועים חד פעמיים לצורך נטרול, כמובא בטבלה להלן:

| 1-12/2024 | 1-9/2024 | 1-9/2025 | |
|-----------|-------------|------------|---|
| 18 | (13) | 118 | רווח נקי לתקופה |
| 14 | 14 | - | ירידת ערך בהשקעה בטריא |
| 13 | 13 | - | הוצאות הנהלה וכלליות - בגין פסק דין של בית המשפט העליון מול אדלטק |
| 17 | 17 | - | הוצאות (הכנסות) מימון - שערך הסכמי ה-SAFE |
| 10 | 7 | - | הוצאות מימון - פדיון מוקדם אגרות חוב (סדרות ח' ו' י') של החברה |
| - | - | (57) | רווח מרכישה במחיר הזדמנותי של מניות דוראד על ידי אלומי לוזון |
| 72 | 38 | 61 | רווח נקי לתקופה בנטרול אירועים חד פעמיים |

(3) תוצאותיה הכספיות של רונסון לרבעון השלישי של שנת 2025

בתקופת הדוח רשמה רונסון רווח גולמי בסך של כ-106 מיליון זלוטי (כ-96 מיליון ש"ח בתוספת עודפי עלות) המהווה שיעור רווח גולמי של כ-33%, לעומת רווח גולמי בסך של כ-89 מיליון זלוטי (כ-86 מיליון ש"ח בתוספת עודפי עלות), המהווה שיעור רווח גולמי של כ-32%, בתקופה המקבילה אשתקד.

העלייה בשיעור הרווח הגולמי נובעת בעיקר ממסירת פרויקטים בעלי רווחיות טובה יותר בתקופת הדוח.

בתקופת הדוח מסרה רונסון 487 יחידות דיור לעומת 454 יחידות דיור ברבעון המקביל אשתקד ו-663 יח"ד בשנת 2024 כולה. מספר יחידות הדיור שרונסון מכרה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 350 יחידות דיור, לעומת סך של 388 יחידות דיור ברבעון המקביל אשתקד ו-514 יחידות דיור בשנת 2024 כולה. הקיטון בהיקף המכירות בתקופה המצטברת נובע בעיקר ממצב שוק הדירות יד-ראשונה בפולין, אשר נמצא במגמת שיפור בחודשים האחרונים ולאחר תאריך המאזן.

הרווח התפעולי של רונסון בתקופה הסתכם בסך של כ-76 מיליון זלוטי (כ-68 מיליון ש"ח בתוספת עודפי עלות), לעומת לרווח תפעולי בסך של כ-62 מיליון זלוטי (כ-61 מיליון ש"ח בתוספת עודפי עלות) בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח רשמה רונסון רווח נקי בסך של כ-57 מיליון זלוטי (כ-51 מיליון ש"ח בתוספת עודפי עלות), לעומת לרווח נקי של כ-49 מיליון זלוטי (כ-47 מיליון ש"ח בתוספת עודפי עלות) בתקופה המקבילה אשתקד וכ-62 מיליון ש"ח בשנת 2024 כולה. בנוסף לרישום הרווח הנקי האמור, רשמה החברה בתקופת הדוח הוצאות בגין מימוש עודפי עלות מיוחסים, בהתאם לעבודת ייחוס עודף עלות הרכישה (עודפי עלות) שבוצעה עם העלייה לשליטה ברונסון בדצמבר 2016, בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

ההון העצמי של רונסון ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם בסך של כ-611 מיליון זלוטי (כ-545 מיליון ש"ח), לעומת סך של כ-554 מיליון זלוטי (כ-493 מיליון ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2024. הגידול מיוחס לרווח של רונסון בתקופה.

מטבע ההצגה בדוחות הכספיים של רונסון הינו הזלוטי הפולני. בהתאם, לשינויים ו/או תנודות בשער הזלוטי השפעה על ההשקעה של החברה ברונסון ובהתאמה השפעה על ההון העצמי של החברה בדוחותיה הכספיים. לפרטים בדבר שערי החליפין בין הזלוטי לבין השקל בתקופות הדוח, ראה באור 3 ס"ק 3. לדוחות הכספיים. בתקופת הדוח רשמה החברה בדוחות הכספיים המאוחדים שלה רווחים מהפרשי שער בין השקל לזלוטי בסך של כ-10 מיליון ש"ח לעומת רווחים מהפרשי שער בסך של כ-27 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, והפסדים בסך של כ-15 מיליון ש"ח בשנת 2024 כולה.

(4) תוצאותיה הכספיות של לוזון רונסון (סולו)

הכנסות המימון, נטו, של לוזון רונסון בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-26 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות נטו בסך של כ-19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והוצאות נטו בסך של כ-15 מיליון ש"ח בשנת 2024 כולה. העלייה בהכנסות המימון סולו נובעת בעיקר מגידול בהכנסות הריבית מחברות בנות של לוזון רונסון כאשר הוצאות הריבית לחיצוניים מהוות לנכסים וההשקעות הכשירים.

הוצאות המכירה והשיווק וההנהלה וכלליות של לוזון רונסון הסתכמו לסך של כ-3.6 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות נטו בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והוצאות נטו בסך של כ-4 מיליון ש"ח בשנת 2024 כולה. העלייה נובעת בעיקר מעלייה בתהליכי המכירה והשיווק של הפרויקטים בישראל.

(5) תוצאותיה הכספיות של קבוצת רום

בתקופת הדוח, הכירה קבוצת רום ברווח גולמי בסך של כ-40 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח גולמי בסך של כ-40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. סך ההון העצמי של קבוצת רום ליום 30 בספטמבר 2025, כפי שהוכר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, הסתכם בסך של כ-185 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-179 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הגידול בהון העצמי נובע בעיקר מרווחי התקוטפה בניכוי דיבידנד שחולק על-ידי אינובייט למיעוט.

(6) תוצאותיה הכספיות של דוראד - השקעה בחברה כלולה

למועד הדוח, הסעיף מייצג בעיקר את ההשקעה של החברה בדוראד, אשר מוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-16.875% בעקיפין באמצעות אלומי לוזון אנרגיה, המחזיקה 33.75% מהון המניות המונפק של דוראד.

בתקופת הדוח רשמה דוראד הכנסות בסך של כ-2,096 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-2,366 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח רשמה דוראד רווח מהפעלת התחנה בסך של כ-365 מיליון ש"ח, לעומת רווח מפעילותה בסך של כ-483 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר

מירידה בביקושים של מנהל המערכת, בין היתר, בשל השפעת מבצע "עם כלביא" בחודש יוני 2025. בתקופת הדוח רשמה דוראד הוצאות מימון נטו בסך של כ- 169 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 126 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מהירידה בשער הדולר ומהוצאות שנוצרו בגין פיקדונות דולריים ונגזרים פיננסיים (המתקזזות במעט מהקיטון בעלויות ההצמדה והריבית בגין החוב הבכיר של דוראד). הרווח הנקי של דוראד הסתכם בסך של כ- 131 מיליון ש"ח בתקופת הדוח (חלק החברה כ- 19 מיליון ש"ח), לעומת רווח נקי בסך של כ- 256 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה (חלק החברה כ- 24 מיליון ש"ח). ההון העצמי של דוראד ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של כ- 1,749 מיליון ש"ח, לעומת הון עצמי בסך של כ- 1,617 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

יצוין כי לעונתיות וכן לשינויים במדד המחירים לצרכן השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של דוראד כאמור.

החברה מצרפת לדוחותיה הכספיים את דוחותיה הכספיים של דוראד ליום 30 בספטמבר 2025 לאור מהותיות ההשקעה בה וחשיבותה לעסקי הקבוצה. כמו כן, לאור מימוש זכות הסירוב כמפורט בבאור 4. לז. לדוחות הכספיים המאוחדים, מצורפת עבודת הקצאת מחיר רכישה (PPA). לפרטים נוספים, ראה סעיף 19 להלן.

(7) תוצאותיה הכספיות של טריא

בתקופת הדוח רשמה טריא הכנסות בסך של כ- 25 מיליון ש"ח לעומת הכנסות בסך של כ- 39 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מפעילות תיווך האשראי. בתקופת הדוח רשמה טריא הפסד תפעולי בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח רשמה טריא הפסד נקי בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ- 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד נובע מעליה בהפסד התפעולי וכן מעליה בהוצאות המימון בגין שערור האופציה המוענקת לבנק לאומי לישראל בע"מ כתוצאה מעליית שער מניית טריא בבורסה בתקופת הדוח. ההון העצמי של טריא ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של כ- 20 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 24 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

(8) הכנסות ורווח גולמי - החברה (מאוחד)

סך ההכנסות של החברה (במאוחד) בתקופת הדוח הסתכם לכ- 671 מיליון ש"ח, מתוכן סך של כ- 294 מיליון ש"ח ממכירת דירות, וסך של כ- 377 מיליון ש"ח מביצוע עבודות בניה וניהולן. זאת, לעומת סך הכנסות של כ- 601 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2024, מתוכן סך של כ- 256 מיליון ש"ח ממכירת דירות וסך של כ- 345 מיליון ש"ח מביצוע עבודות בניה וניהולן; וכן לעומת סך הכנסות של כ- 843 מיליון ש"ח בשנת 2024, מתוכן סך של כ- 358 מיליון ש"ח ממכירת דירות וסך של כ- 484 מיליון ש"ח מביצוע עבודות בניה וניהולן. הגידול בסך ההכנסות של החברה (במאוחד) בתקופה נובע בעיקר משינויים בהכנסות בחברות המוחזקות של החברה (רונסון וקבוצת רום) כמתואר לעיל.

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 137 מיליון ש"ח, מתוכו רווח גולמי של כ- 40 מיליון ש"ח מביצוע עבודות בניה וניהולן ורווח גולמי של כ- 97 מיליון ש"ח ממכירת דירות; זאת, לעומת רווח גולמי בסך של כ- 124 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2024, מתוכו רווח גולמי של כ- 40 מיליון ש"ח מביצוע עבודות בניה וניהולן ורווח גולמי של כ- 84 מיליון ש"ח ממכירת דירות; בשנת 2024 הסתכם הרווח הגולמי לסך של כ- 162 מיליון ש"ח, מתוכו כ- 113 מיליון ש"ח ממכירת דירות והיתר, מביצוע עבודות בניה וניהולן והיתר.

שיעור הרווח הגולמי של החברה בתקופת הדוח הינו כ- 20%, לעומת שיעור רווח גולמי של כ- 21% ברבעון השלישי של שנת 2024 וכ- 19% בשנת 2024. השינויים בשיעור הרווח הגולמי בין התקופות נובעים בעיקר משינויים בשיעורי הרווח הגולמי בחברות המוחזקות של החברה (רונסון וקבוצת רום) כמתואר לעיל.

למידע בדבר מגזרי דיווח ראה באור 5 לדוחות הכספיים.

(9) הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 49 מיליון ש"ח, לעומת סך הוצאות הנהלה וכלליות של כ- 69 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2024 וסך של כ- 87 מיליון ש"ח בשנת 2024.

(10) הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו, של החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 8 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מימון של כ- 56 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד ושל כ- 58 מיליון ש"ח בשנת 2024. עיקר הירידה נובעת מכך

שבשנה קודמת היו הוצאות מימון חד פעמיות בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בשל תשלום קנס בגין פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרות ח' ו- י') של החברה, הוצאות משערך התחייבות בגין הסכמי ה-SAFE בסך של כ- 17 מיליון ש"ח וכן בתקופת הדוח גדלו הוצאות המימון הניתנים להיוון על נכסים כשירים בלוזון רונסון.

(11) חלק הקבוצה ברווחי/הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הסעיף מתייחס בעיקר לתוצאות פעילותה של אלומי לוזון אנרגיה (המחזיקה 33.75% מהונה המונפק של דוראד), מתוצאות פעילותה של טריא וכן מתוצאות פעילותה של חברה מוחזקת של רונסון בפולין. חלק החברה ברווחי חברות כלולות בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 64 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 24 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 ורווח בסך של כ- 46 מיליון ש"ח בשנת 2024, אשר נבע בין היתר מתוצאות פסק הבוררות בהליכי הבוררות שהתנהלו בעניינה של דוראד. הגידול ברווח בתקופת הדוח נובע מרווח מרכישה במחיר הזדמנותי של מניות דוראד באלומי לוזון אנרגיה כמפורט בבאור 4.לז. לדוחות הכספיים.

16. נזילות ומקורות המימון

א. נזילות

ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו היתרות הנזילות של הקבוצה (מזומנים ושווי מזומנים, השקעות נזילות לזמן קצר, השקעה בניירות ערך סחירים וקווי אשראי בלתי מנוצלים) לסך של כ- 411 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 639 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

ב. תזרים מזומנים לתקופה

ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם סעיף המזומנים ושווי מזומנים לסך של כ- 253 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 362 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024, ולעומת סך של כ- 595 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הקיטון בתקופת הדוח במזומנים ושווי מזומנים נבע בעיקרו ממזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ- 1,316 מיליון ש"ח, ששימשו בעיקר לתשלום רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקטים בשדה דב מרכז וצפון בתל אביב והשלמת רכישת הזכויות בפרויקט התחדשות עירונית בבת ים, מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 110 מיליון ש"ח, אשר שימשו בעיקר להשקעה של לוזון רונסון בתיק ניירות ערך סחירים ולגידול ביתרת הפקדונות בחשבונות הליווי ברונסון, ומזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 1,078 מיליון ש"ח, אשר נבעו בעיקר מאשראי לרכישת הזכויות במקרקעי הפרויקטים בשדה דב מרכז וצפון, הלוואות מע"מ בגין הרכישה של שדה דב צפון ותשלום חלקו של השותפים בהון העצמי לפרויקטים האמורים.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם סעיף השקעות לזמן קצר לסך של כ- 158 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 70 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 וסך של כ- 44 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הגידול נובע מהשקעה של לוזון רונסון בתיק ניירות ערך מנוהל, מגידול בהשקעה בתיק ניירות הערך של אינובייט ומעלייה ביתרות הפיקדונות בחשבונות ליווי ברונסון.

ג. תזרים מזומנים חזוי

למועד הדוח, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לחברה הון חוזר חיובי והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים, אולם תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת שאיננו מתמשך. לפי הדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת והון חוזר שלילי והון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים.

על אף האמור, ליום 30 בספטמבר 2025 לא מתקיימים סימני אזהרה לפי תקנה 10(ב)(14)(א) לתקנות הדיווח, וזאת לאחר שדירקטוריון החברה אישר כי אין באמור כדי להעיד על בעיית נזילות בחברה. בהתאם, לא נכלל בדוח דירקטוריון זה דוח תזרים חזוי.

החלטתו של הדירקטוריון כאמור התבססה, בין היתר, על בחינת תחזית התזרים של החברה, המבוססת, בין היתר, על הנושאים שלהלן:

- קבלת דיבידנדים ודמי ניהול מחברות מוחזקות שלחברה שליטה מלאה בהן.
- תוכניותיה של החברה להתקשרות בהסכמים נוספים למימון ו/או ליווי ו/או אשראי מתאגידים בנקאיים, לרבות על בסיס שעבוד מניות של חברות בנות, לפי העניין.
- הנפקת ניירות ערך נוספים על-ידי החברה, לרבות באמצעות מיחזור סדרות אגרות חוב קיימות ו/או הנפקת ניירות ערך חדשים.
- התקשרויותיה הקיימות של החברה בתקופת התזרים.

יודגש כי תחזית התזרים של החברה שנבחנה על-ידי הדירקטוריון כאמור לעיל, וכן ההערכות וההנחות שבבסיסה, כוללים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססים על התקשרויותיה הקיימות והמתוכננות של החברה; התחייבויותיה הקיימות והעתידיות של החברה, ככל שתהיינה וכפוף לתנאיהן, כלפי גורמים מממנים (לרבות מחזיקי אגרות חוב ותאגידים בנקאיים) וצדדים שלישיים; תכנון הפעילות של החברה; הערכות בדבר תוצאות פעילות; חלוקת דיבידנדים ותשלומי דמי ניהול מחברות מוחזקות; על מצבן העסקי, התזרימי והפיננסי של חברות מוחזקות של החברה; ועל הערכותיה והנחותיה של החברה והנתונים שבידה נכון למועד אישור הדוח בדבר התקשרויות בעסקאות והסכמי מימון ו/או ליווי, ובדבר גיוסים במסגרת הנפקות אגרות חוב ו/או הון, לרבות לוחות זמנים לביצועם ותנאים להשלמתם. ההערכות וההנחות האמורות, כולן או חלקן, עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי כתוצאה מגורמים חיצוניים, שאין לחברה יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, לרבות, הליכים משפטיים שינקטו נגד החברה ו/או נגד חברות מוחזקות, לרבות על-ידי נושים ו/או צדדים שלישיים, תוצאותיהם בפועל של הליכים משפטיים קיימים, שינויים והתפתחויות בסביבה הכלכלית ובשווקים בהם פועלת החברה ו/או חברות מוחזקות שלה, הרעה במצבן העסקי, התזרימי או הכספי של החברה ו/או חברות מוחזקות שלה, שינויים לא צפויים בדיבידנדים או בתשלום דמי ניהול מחברות מוחזקות, שינויים שינבעו מיישום בפועל של עסקאות בהן התקשרה החברה, וכן מהתממשות איזה מבין גורמי הסיכון המאפיינים את פעילותה של החברה, כמתואר בסעיפים 13.27, 12.20, 11.17, 14.16, 15.23 ו-26 לדוח התקופתי.

אשראי בר דיווח

להלן פרטים בדבר אשראי כספי וערבויות (ביצוע, מכר וטיב) של החברה (סולו) (מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים (אגרות חוב)) (במיליוני ש"ח):

| 31 בדצמבר 2024 | | 30 בספטמבר 2025 | | למועד אישור הדוח | | מקור |
|----------------|------------|-----------------|------------|------------------|------------|--------------------------------|
| ניצול | מסגרות | ניצול | מסגרות | ניצול | מסגרות | |
| 325 | 325 | 376 | 376 | 376 | 376 | חוץ בנקאי (אגרות חוב) |
| 84 | 85 | 95 | 97 | 95 | 97 | בנקאי - כספי |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | ערבויות בנקאיות ⁽²⁾ |
| 412 | 413 | 467 | 469 | 463 | 465 | סה"כ (כולל אגרות חוב) |

(1) המסגרות הבנקאיות הכלולות בטבלה לעיל הינן מסגרות מחייבות שאושרו על-ידי הבנקים לשימוש שוטף. יצוין כי לחברה מסגרות שאינן מחייבות בסך של כ-23 מיליון ש"ח.

(2) בפרויקטים בהם ניתן לחברה ליווי בנקאי לבניה, החברה מעמידה לטובת רוכשי דירות ערבויות על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. יובהר כי הנתונים המוצגים בטבלה זו לעיל כוללים מסגרות וניצול ערבויות מכר וערבויות ביצוע לבעלי הקרקע בפרויקטים הרלוונטיים.

שיעור הוצאות המימון המשוקלל (ריבית + הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן) הסתכם בתקופת הדוח לכ- 6.90%.

(1) אגרות חוב של החברה (סולו)

להלן נתונים אודות מועדי פירעון התחייבויות החברה לאגרות חוב שהינן בתוקף ביום 30 בספטמבר 2025:

| ליום 30 בספטמבר (באלפי ש"ח) | | | | | | | סדרה ט' |
|-----------------------------|-------|--------|--------|-------|-------------|--------|---------|
| ערך התחייבות | שנה 1 | שנה 2 | שנה 3 | שנה 4 | שנה 5 ואילך | סה"כ | |
| 43,984 | - | 21,324 | 21,324 | - | - | 42,648 | |

| ליום 30 בספטמבר (באלפי ש"ח) | | | | | | | |
|-----------------------------|---------|-------------|--------|--------|--------|--------|----------|
| ערך התחייבות | סה"כ | שנה 5 ואילך | שנה 4 | שנה 3 | שנה 2 | שנה 1 | |
| 275,000 | 273,538 | 144,942 | 32,149 | 32,149 | 32,149 | 32,149 | סדרה יא' |
| 318,984 | 316,186 | 144,942 | 32,149 | 53,473 | 53,473 | 32,149 | סה"כ |

בכוונת החברה לבצע את תשלומי אגרות החוב שלה, בהתאם לתנאיהן, בעיקר באמצעות תזרים נטו מפעילות שוטפת, קבלת דמי ניהול, החזרי הלוואות בעלים ודיבידנדים מחברות מוחזקות, גיוס ו/או מחזור חוב והלוואות מבנקים.

אגרות חוב (סדרה ט') של החברה (אגרות חוב המירות)

ביום 1 ביולי 2025, התבצע פדיון חלקי של 10,996,00 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה. לפרטים ראה דיווח מיידי 1 ביולי 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-047466).

ראה דיווח מיידי מיום 9 ביוני 2025 לעניין דוח שנתי לשנת 2024 של הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט') (אסמכתא מס' 2025-01-041130).

ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') ועד ליום 30 בספטמבר 2025, לא בוצעו עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 8.4 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט')¹ ולא בוצעו עסקאות חריגות כאמור בסעיף האמור לשטר נאמנות (סדרה ט'). לפרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של הסדרה האמורה, ראה הטבלה להלן.

ביום 1 בינואר 2025, ביצעה החברה פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה ט') שלה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 1 בינואר 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-000481).

לפרטים לעניין זכויות ההמרה של אגרות החוב האמורות, לרבות יחס ההמרה, עיקרי תנאי ההמרה והתאמות לחלוקה, ראה באור 18.ה.2) לדוחות הכספיים השנתיים.

אגרות חוב (סדרה יא') של החברה

ביום 1 ביוני 2025 ביצעה החברה פדיון חלקי של 15,262,500 ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה יא') (לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 3 ביוני 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-039721)).

ראה דיווח מיידי מיום 9 ביוני 2025 לעניין דוח שנתי לשנת 2024 של הנאמן לאגרות החוב (סדרה יא') (אסמכתא מס' 2025-01-041130).

ביולי 2025 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 15,262,500 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה, בדרך של הרחבת הסדרה, לשלושה משקיעים מסווגים, בתמורה כוללת של כ-16 מיליון ש"ח. לאחר הרחבת הסדרה האמורה, עומדת סדרה יא' של אגרות החוב של החברה על היקף כולל של 275 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים ראה באור 4.מו. לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של הסדרה האמורה², ראה הטבלה להלן.

בהתאם להוראות שטר הנאמנות של הסדרה האמורה, למועד הדוח: (1) לא קיימות הלוואות בעלים אשר הועמדו על-ידי החברה לטובת אלומי לוזון אנרגיה, ולא נפרעו בתקופת הדוח הלוואות בעלים כאמור; (2) בתקופת הדוח לא בוצעו שינויים ו/או פירעונות של שטרי ההון שהוקצו לחברה על ידי אלומי לוזון אנרגיה; (3) לא מתקיימים אילו מהמקרים המתוארים בסעיף 6.1.4.15 לשטר הנאמנות, אשר בקרום שטרי ההון יהיו נחותים; (4) לא השתנו המגבלות המתוארות בסעיפים 6.1.4.17 עד 6.1.4.19 לשטר הנאמנות; (5) החברה עומדת בהתחייבותה בדבר אי ביצוע דיספוזיציה בנכסים המשועבדים בהתאם לאמור בסעיף 6.1.5.3 לשטר הנאמנות.

הנכסים המשועבדים לטובת אגרות החוב

למועד הדוח, אגרות החוב (סדרה יא') של החברה מובטחות בשעבוד על החזקותיה וזכויותיה של החברה באלומי לוזון אנרגיה (לרבות זכויות להחזר הלוואות בעלים), כמתואר בסעיף 6 לשטר נאמנות (סדרה יא').

¹ אשר צורף כנספח 1 לפרק 2 לתשקיף להשלמה שפורסם ביום 29 במאי 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-045694) ואשר מובא בדוח זה בדרך של הפנייה ("שטר נאמנות (סדרה ט')").

² אשר צורף לדוח הצעת מדף שפורסם על-ידי החברה ביום 22 במאי 2024 ("שטר נאמנות (סדרה יא')").

נכון למועד הדוח, השעבודים האמורים תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

ליום 30 בספטמבר 2025, ערכם של הנכסים המשועבדים כאמור בספרי החברה הינו בסך של כ- 231 מיליון ש"ח.

למועד הדוח, מלוא ההחזקות של לוזון רונסון ברונסון (במישרין ובעקיפין), משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של לוזון רונסון.

נכון למועד הדוח, השעבודים האמורים היו תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

(2) תאגידים בנקאיים (סולו)

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה של החברה שהיה בתוקף בתקופת הדוח על פי מועדי פירעון צפויים (באלפי ש"ח):

| בתקופה שמיום 1 באוקטובר בכל שנה ועד ליום 30 בספטמבר בשנה העוקבת | | | הלוואות מתאגידים בנקאיים בקשר ללווי פרויקטי יזמות של החברה |
|---|------------|---------------------------------------|--|
| 2025 | 2026 ואילך | סה"כ (ערך התחייבותי כולל ריבית צבורה) | |
| 95,655 | - | 95,655 | |

טוחי ריביות:

| מנגנון השינוי | טוח הריבית בתקופת הדוח | סכום האשראי ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח) |
|--|------------------------|--|
| הלוואות ואשראי לזמן קצר ללא הצמדה (כולל חלויות שוטפות) | פריים בתוספת 0% - 1% | 95,655 |

(3) ערבויות החברה לטובת אשראי של קבוצת רום

למועד הדוח החברה ערבה כלפי תאגידים מממנים לאשראי כספי וערבויות של רום בסך כולל של כ- 78 מיליון ש"ח, מתוכו כ- 54 מיליון ש"ח בגין ערבויות וכ- 24 מיליון ש"ח בגין אשראי כספי (כ- 77 מיליון ש"ח למועד אישור הדוח, מתוכם כ- 53 מיליון ש"ח בגין ערבויות וכ- 24 מיליון ש"ח בגין אשראי כספי).

(4) אמות מידה פיננסיות - חברות הקבוצה

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 ולמועד אישור הדוח, החברה, לוזון רונסון, רונסון, רום, אינובייט ודוראד עומדות בהתחייבויותיהן וביחסים פיננסיים הקבועים בשטרי הנאמנות של אגרות החוב שלהן ו/או בהתחייבויותיהן כלפי מוסדות פיננסיים, לפי העניין. לפרטים נוספים אודות עמידתן של החברות האמורות באמות המידה הפיננסיות החלות עליהן ראה סעיפים 6 (לוזון רונסון), 8.ז. (רונסון) ו- 9.ו. (רום ואינובייט) לעיל.

להלן נתונים אודות אמות מידה פיננסיות מהותיות לגביהן התחייבה החברה (ראה הערות בתחתית הטבלה להלן):

| התאגיד | נותן האשראי | תיאור אמת המידה הפיננסית | 30 בספטמבר 2025 במיליוני ש"ח (אלא אם צוין אחרת) | | | |
|--------|---|--|--|----------------|---------|-------|
| החברה | מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') ⁽⁵⁾ | ההון העצמי ⁽¹⁾ (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, בצירוף הלוואות בעלים) לא יפחת מ- 180 מיליון ש"ח. לעניין התאמת שיעור הריבית על אגרות החוב - הרף בסעיף זה נקבע לסך של 200 מיליון ש"ח | 1,234 | | | |
| | | | יחס הון עצמי ⁽¹⁾ (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, בצירוף הלוואות בעלים) למאזן ⁽²⁾ לא יפחת משיעור של 12%. לעניין התאמת שיעור הריבית על אגרות החוב - הרף בסעיף זה נקבע לשיעור של 15%. | הון עצמי | מאזן | תוצאה |
| | | | 1,234 | 3,730 | 33% | |
| | | | יחס חוב פיננסי נטו ⁽³⁾ ל- CAP ⁽⁴⁾ נטו לא יעלה על שיעור של 75%. לעניין התאמת שיעור הריבית על אגרות החוב - הרף בסעיף זה נקבע לשיעור של 70%. | חוב פיננסי נטו | CAP נטו | תוצאה |
| 1,544 | 2,778 | 56% | | | | |

| 30 בספטמבר 2025 במיליוני ש"ח (אלא אם צוין אחרת) | | | תיאור אמת המידה הפיננסית | נותן האשראי | התאגיד |
|---|---------|----------------|--|--|--------|
| 1,234 | | | ההון העצמי ⁽¹⁾ (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח (לא צמוד למדד). לעניין התאמת שיעור הריבית על אגרות החוב - הרף בסעיף זה נקבע לסך של 350 מיליון ש"ח. | מחזיקי אגרות חוב (סדרה יא') ⁽⁵⁾ | |
| תוצאה | מאזן | הון עצמי | יחס הון עצמי ⁽¹⁾ (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) למאזן ⁽²⁾ לא יפחת משיעור של 18%. לעניין התאמת שיעור הריבית על אגרות החוב - הרף בסעיף זה נקבע לשיעור של 20%. | | |
| 33% | 3,730 | 1,234 | | | |
| תוצאה | CAP נטו | חוב פיננסי נטו | יחס חוב פיננסי נטו ⁽³⁾ ל-CAP ⁽⁴⁾ נטו לא יעלה על שיעור של 68%. לעניין התאמת שיעור הריבית על אגרות החוב - הרף בסעיף זה נקבע לשיעור של 66%. | | |
| 56% | 2,778 | 1,544 | | | |

הערות לטבלה:

- (1) "הון עצמי" - הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים ושטרי הון. בהתאם לעמדת החברה, בעת בדיקת החברה את עמידתה באמות המידה הפיננסיות, מתחשבת החברה בהונה העצמי (ובהתאם בסך המאזן) על פי דוחותיה הכספיים כאמור בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל.
- (2) "מאזן" - מאזן של החברה, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).
- (3) "חוב פיננסי נטו" - חוב לזמן קצר, בתוספת חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, בתוספת חוב לזמן ארוך כפי שהסעיפים מופיעים בדוחות הכספיים של החברה, והכל כלפי תאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים אחרים ומחזיקי אגרות חוב על כל סוגיהן בניכוי יתרת מזומנים, שווי מזומנים ויתרת השקעות לזמן קצר, וכן פיקדונות (הן לזמן קצר והן לזמן ארוך), קרנות כספיות ובטוחות סחירות ונכסים פיננסיים נזילים לרבות ניירות ערך סחירים.
- (4) "CAP נטו" - חוב פיננסי נטו (כהגדרתו בהערה (3) לעיל) בתוספת הון עצמי (כהגדרתו בהערה (1) לעיל) כולל זכויות מיעוט ושטרי הון.
- (5) **מנגנון התאמת שיעור ריבית** - במסגרת שטרי הנאמנות כלולות אמות מידה נוספות כמתואר בטבלה, אשר בהתקיימן תחול עליה בשיעור הריבית על אגרות החוב. בהתייחס לאגרות חוב (סדרה ט') העלייה תהיה בשיעור של 0.3% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות האמורות, ועד לסך מצטבר של 0.6%. בהתייחס לאגרות חוב (סדרה יא') העלייה תהיה בשיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות האמורות, ועד לסך מצטבר של 0.5%. העלאת שיעור הריבית בגין חריגה מאמת מידה פיננסית כאמור תעשה רק פעם אחת בגין חריגה מאותה אמת מידה פיננסית.

17. מאזני הצמדה - ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

18. מבחני רגישות - למידע בדבר ניתוחי רגישות ראה באור 22.ה. לדוחות הכספיים השנתיים.

19. **גילוי בדבר הערכת שווי מהותית מאד** - לדוח זה מצורפת הערכת שווי מהותית מאוד בדבר השווי ההוגן של הנכסים המוחשיים, הנכסים הבלתי מוחשיים וההתחייבויות אשר נרכשו במסגרת רכישת 15% מהון מניות דוראד על ידי אלומיי לוזון נכון ליום ה- 22 ביולי 2025 וכן לאמוד את תקופת ההפחתה הנאותה של נכסים אלו לצורך הטיפול בדוחות הכספיים של אלומיי לוזון. להלן יובאו פרטים אודות הערכת השווי בהתאם לתקנה ב' לתקנות הדוחות:

| מאפיין | פירוט |
|---|---|
| 1. זיהוי נושא ההערכה | השווי ההוגן של הנכסים המוחשיים, הנכסים הבלתי מוחשיים וההתחייבויות אשר נרכשו במסגרת רכישת 15% מהון מניות דוראד על ידי אלומיי לוזון נכון ליום ה- 22 ביולי 2025 וכן לאמוד את תקופת ההפחתה הנאותה של נכסים אלו לצורך הטיפול בדוחות הכספיים של אלומיי לוזון. |
| 2. עיתוי ההערכה | 22 ביולי 2025 |
| 3. שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה | ל"ר (עבודה להערכת שווי עודפי העלות ברכישת מניות דוראד שהושלמו ביום 22 ביולי 2025) |
| 4. שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה | רישיון ייצור ואספקה דוראד 1 - 2,207,467 אלפי ש"ח אופציה בגין רישיון ייצור דוראד 2 – 326,501 אלפי ש"ח |
| 5. זיהוי המעריך ואפיוניו | העבודה בוצעה על ידי צוות בראשותה של גב' טל גנזל, שותפה בחברת וריאנס ייעוץ כלכלי בע"מ, מנהלת תחום מימון תאגידים. לטל ניסיון בתחומים פיננסיים נרחבים הכולל בין היתר ייעוץ לחברות פרטיות וציבוריות בתחומים של הערכות שווי, בחינות כדאיות כלכליות ויעוץ במיזוגים ורכישות. טל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון. קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי שהינו מעריך שווי בלתי תלוי. |
| 6. מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו | השווי ההוגן של רישיון ייצור ואספקה דוראד 1 הוערך על פי גישת ההכנסות, שיטת (Multi-Period Excess Earning Method) MPEEM. שווי הנכס זהה להיוון תזרימי המזומנים המיוחסים ישירות לנכס הבלתי מוחשי בניכוי התשואה הנדרשת בגין כל אחד מהנכסים האחרים אשר סייע לנכס הבלתי מוחשי המוערך להפיק את תזרימי המזומנים. תזרימי המזומנים של הנכס הבלתי מוחשי המוערך, לאחר ההפחתות כאמור, מהוון בשיעור היוון מתאים, לצורך קביעת שווי ההוגן. השווי ההוגן של אופציה בגין רישיון ייצור דוראד 2 הוערך על פי גישת ההכנסות, היוון תזרימים הצפויים לבעלים. |
| 7. ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה | ההנחות שלפיהן הוערך שווי החברה של כל אחד מהתאגידים התבסס, בין היתר, מודלים פיננסיים שהועברו מהנהלת דוראד ושיחות עם הנהלת דוראד. שיעורי ההיוון שנבחרו עבור הנכסים הבלתי מוחשיים זהו: רישיון ייצור ואספקה דוראד 1 – (WACC) נומינלי של 7% לתקופה הרישיון הקיימת ו- 7.5% בתקופת הגרט. אופציה בגין רישיון ייצור דוראד 2 - תשואה לבעלים (KE) נומינלי – 11% חברה א - מחיר הון (WACC) של 8%, חברה ב' - מחיר הון (WACC) של 8.5%. |

עמוס לוזון
מנכ"ל

שמשון הראל
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 27 בנובמבר, 2025

נספח א'

מאזן הצמדה ליום 30 בספטמבר 2025:

| סך הכל | שקלי | | מט"ח | | | פריט לא כספי | |
|------------------|----------------|---------------------------|------------------------|--------------|--------------|----------------|---|
| | לא צמוד | צמוד מדד/ מדד תשומות בניה | מטבע אחר (בעיקר זלוטי) | אירו | דולר | | |
| אלפי ש"ח | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | נכסים שוטפים |
| 253,342 | 121,285 | - | 127,275 | 3,758 | 1,024 | - | מזומנים ושווי מזומנים |
| 157,670 | 6,059 | - | 37,742 | - | - | 113,869 | השקעות לזמן קצר |
| 183,513 | 110,761 | 72,752 | - | - | - | - | לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה |
| 211,964 | 95,518 | - | 89,320 | - | - | - | חייבים ויתרות חובה |
| 11,274 | 11,274 | - | - | - | - | - | מזומנים מהנפקת אגרות חוב בחשבונות נאמנות |
| 110,982 | - | - | - | - | - | - | מלאי דירות שבנייתן הסתיימה |
| 446,934 | - | - | - | - | - | - | מלאי קרקעות לבנייה |
| 258,609 | - | - | - | - | - | - | מלאי דירות בבנייה, מלאי מערכות מיזוג אוויר, מלאי עבודות גמר |
| 1,634,288 | 344,897 | 72,752 | 254,337 | 3,758 | 1,024 | 113,869 | סה"כ נכסים שוטפים |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | נכסים לא שוטפים |
| 1,086,480 | - | - | - | - | - | - | מלאי קרקעות לבניה |
| 524,331 | - | - | - | - | - | - | זכויות בפרויקט התחדשות עירונית |
| 267,592 | - | - | - | - | - | - | השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 80,443 | - | - | - | - | - | - | נדל"ן להשקעה |
| 40,145 | - | - | - | - | - | - | רכוש קבוע, נטו |
| 18,850 | - | - | - | - | - | - | מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים |
| 8,642 | - | - | - | - | - | - | נכסים בגין זכויות שימוש |
| 47,677 | - | - | - | - | - | - | מסים נדחים |
| 22,152 | 17,094 | - | - | - | - | - | יתרות חייבים לזמן ארוך |
| 2,096,312 | 17,094 | - | - | - | - | - | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| | | | | | | | |
| 3,730,600 | 361,991 | 72,752 | 254,337 | 3,758 | 1,024 | 113,869 | סה"כ נכסים |

| סך הכל | שקלי | | מט"ח | | | ניירות ערך | פריט לא כספי | |
|------------------|--------------------|----------------------------|------------------------|--------------|--------------|----------------|------------------|--|
| | לא צמוד | צמוד מדד / מדד תשומות בניה | מטבע אחר (בעיקר זלוטי) | אירו | דולר | | | |
| אלפי ש"ח | | | | | | | | |
| | | | | | | | | התחייבויות שוטפות |
| 308,138 | 307,521 | - | 617 | - | - | - | - | אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים וחלויות שוטפות |
| 163,192 | 108,859 | - | 54,333 | - | - | - | - | חלויות שוטפות בגין אגרות חוב |
| 29,126 | | 3,521 | 25,605 | - | - | - | - | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |
| 234,146 | 80,488 | | 56,993 | - | - | - | 96,665 | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים |
| 57,463 | 18,085 | 404 | 12,040 | 63 | | | 26,871 | זכאים ויתרות זכות |
| 201,004 | - | - | 183,136 | - | - | - | 17,868 | מקדמות ממוזמיני עבודות ורוכשי דירות |
| 993,069 | 514,953 | 3,925 | 332,724 | 63 | | | 141,404 | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | התחייבויות לזמן ארוך |
| 793,441 | 793,441 | - | - | - | - | - | - | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 681,675 | 484,263 | - | 197,412 | - | - | - | - | אגרות חוב |
| 6,960 | | 6,260 | 700 | - | - | - | - | התחייבויות בגין חכירה |
| 23,542 | | - | - | - | - | - | 23,542 | מסים נדחים |
| 1,972 | | - | - | - | - | - | 1,972 | התחייבות בשל הטבות לעובדים |
| 142,623 | 142,623 | - | - | - | - | - | - | הלוואה מבעלי מניות מיעוט |
| 1,650,213 | 1,420,327 | 6,260 | 198,112 | | | | 25,514 | סה"כ התחייבויות לזמן ארוך |
| | | | | | | | | |
| 2,643,282 | 1,935,280 | 10,185 | 530,836 | 63 | | | 166,918 | סה"כ התחייבויות |
| 1,087,318 | (1,573,289) | 62,567 | (276,499) | 3,695 | 1,024 | 113,869 | 2,755,951 | הון עצמי |

אלומיי לוזון תשתיות אנרגיה בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)

ליום 30 בספטמבר 2025

אלומיי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
ליום 30 בספטמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|------|---|
| 2 | דוח סקירה של רואה החשבון המבקר דוחות כספיים תמציתיים - בשקלים חדשים (ש"ח): |
| 3 | דוח תמציתי על המצב הכספי |
| 4 | דוחות תמציתיים על הרווח הכולל |
| 5 | דוחות תמציתיים על השינויים בהון |
| 6 | דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים |
| 7-15 | באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים |

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלומיי לוזון תשתיות אנרגיה בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת אלומיי לוזון תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-880,232 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-34,896 אלפי ש"ח וכ-32,891 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של אותה חברה נסקר על ידי רואה חשבון אחר שדוח הסקירה שלו הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואה החשבון האחר.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limite

תל-אביב,
27 בנובמבר, 2025

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

דוח תמציתי על המצב הכספי

ליום 30 בספטמבר 2025

| ליום 31 בדצמבר 2024 | ליום 30 בספטמבר | |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| | 2024 | 2025 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | |
| | אלפי ש"ח | |
| 1,962 | 125 | 331 |
| 426 | 286 | 6,771 |
| <u>2,388</u> | <u>411</u> | <u>7,102</u> |
| 312,190 | 289,613 | 880,232 |
| <u>314,578</u> | <u>290,024</u> | <u>887,334</u> |
| 1,125 | 387 | 12,377 |
| - | - | 87,854 |
| <u>1,125</u> | <u>387</u> | <u>100,231</u> |
| - | - | 332,146 |
| <u>1,125</u> | <u>387</u> | <u>432,377</u> |
| (*) | (*) | (*) |
| 105,116 | 105,116 | 105,116 |
| 46,933 | 46,933 | 46,933 |
| 161,404 | 137,588 | 302,908 |
| <u>313,453</u> | <u>289,637</u> | <u>454,957</u> |
| <u>314,578</u> | <u>290,024</u> | <u>887,334</u> |

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים:

השקעה בחברה כלולה

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות :

ספקים, צדדים קשורים וזכאים אחרים
הלוואות מתאידיים בנקאיים

התחייבויות לא שוטפות :

הלוואות מתאידיים בנקאיים

הון:

הון מניות
פרמיה
שטרי הון
יתרת רווח

* מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 בנובמבר, 2025.

אסף כהן
מנהל כספים

רן פרידריך
דירקטור

עמוס לזון
דירקטור

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

אלומיי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

דוחות תמציתיים על הרווח הכולל

לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|--|---|----------------|---|----------------|-----------------------------|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | | |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| 10,451 | - | - | - | - | הכנסות אחרות, נטו |
| - | - | 112,842 | - | 112,842 | רווח מרכישה במחיר הזדמנותי |
| (2,089) | (315) | (274) | (1,282) | (676) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (530) | (127) | (5,262) | (402) | (5,558) | הוצאות מימון |
| 83,959 | 29,689 | 32,891 | 47,319 | 34,896 | חלק החברה ברווחי חברה כלולה |
| <u>91,791</u> | <u>29,247</u> | <u>140,197</u> | <u>45,635</u> | <u>141,504</u> | רווח כולל לתקופה |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון

לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

| סה"כ הון | יתרת רווח | פרמיה | שטרי הון | הון מניות | |
|-----------------|----------------|----------------|---------------|--------------|--|
| אלפי ש"ח | | | | | |
| 313,453 | 161,404 | 105,116 | 46,933 | (*) | יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר) תנועה במהלך התקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) - רווח כולל לתקופה |
| 141,504 | 141,504 | - | - | - | |
| <u>454,957</u> | <u>302,908</u> | <u>105,116</u> | <u>46,933</u> | <u>(*)</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) |
| 251,529 | 99,480 | 105,116 | 46,933 | (*) | יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר) תנועה במהלך התקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) - דיבידנד |
| (7,527) | (7,527) | - | - | - | |
| 45,635 | 45,635 | - | - | - | רווח כולל לתקופה |
| <u>289,637</u> | <u>137,588</u> | <u>105,116</u> | <u>46,933</u> | <u>(*)</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) |
| 314,760 | 162,711 | 105,116 | 46,933 | (*) | יתרה ליום 1 ביולי 2025 (בלתי מבוקר) תנועה במהלך התקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) - רווח כולל לתקופה |
| 140,197 | 140,197 | - | - | - | |
| <u>454,957</u> | <u>302,908</u> | <u>105,116</u> | <u>46,933</u> | <u>(*)</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) |
| 267,917 | 115,868 | 105,116 | 46,933 | (*) | יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר) תנועה במהלך התקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) - דיבידנד |
| (7,527) | (7,527) | - | - | - | |
| 29,247 | 29,247 | - | - | - | רווח כולל לתקופה |
| <u>289,637</u> | <u>137,588</u> | <u>105,116</u> | <u>46,933</u> | <u>(*)</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) |
| 251,529 | 99,480 | 105,116 | 46,933 | (*) | יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר) תנועה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר): דיבידנד |
| (29,867) | (29,867) | - | - | - | |
| 91,791 | 91,791 | - | - | - | רווח כולל לתקופה |
| <u>313,453</u> | <u>161,404</u> | <u>105,116</u> | <u>46,933</u> | <u>(*)</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) |

* מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

אלומיי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר | ל-3 החודשים שהסתיימו | | ל-9 החודשים שהסתיימו | | |
|--|----------------------|-----------|----------------------|-----------|--|
| | ביום 30 בספטמבר | | ביום 30 בספטמבר | | |
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | | |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| 91,791 | 29,247 | 140,197 | 45,635 | 141,504 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת - רווח לתקופה |
| - | - | (112,842) | - | (112,842) | התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה: התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה: |
| 530 | 127 | 5,262 | 402 | 5,558 | רווח מרכישה במחיר הזדמנותי הוצאות מימון |
| (83,959) | (29,689) | (32,891) | (47,319) | (34,896) | חלק החברה ברווחי חברה כלולה |
| (83,429) | (29,562) | (140,471) | (46,917) | (142,180) | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה: |
| 204 | 61 | (401) | 472 | (647) | קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה גידול (קיטון) בספקים, צדדים קשורים וזכאים אחרים |
| (255) | (1,511) | 6,136 | (993) | 6,326 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת |
| (51) | (1,450) | 5,735 | (521) | 5,679 | |
| 8,311 | (1,765) | 5,461 | (1,803) | 5,003 | |
| - | - | (418,831) | - | (420,304) | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה- רכישת מניות חברה כלולה |
| 23,438 | 9,375 | (6,330) | 9,375 | (6,330) | הפקדה בנאמנות בגין רכישת מניות דיבידנד מחברה כלולה |
| 23,438 | 9,375 | (425,161) | 9,375 | (426,634) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה |
| - | - | 332,146 | - | 332,146 | תזרימי מזומנים מפעילות מימון - קבלת הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו |
| (29,867) | (7,527) | - | (7,527) | - | דיבידנד ששולם |
| (29,867) | (7,527) | 420,000 | (7,527) | 420,000 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון |
| 1,882 | 83 | 300 | 45 | (1,631) | שינוי במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| 80 | 42 | 31 | 80 | 1,962 | |
| 1,962 | 125 | 331 | 125 | 331 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 1 - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעת ושלושת החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

החברה עוסקת בתחום האנרגיה באמצעות החזקתה, למועד הדוח, ב-33.75% מהון המניות המונפק של דוראד אנרגיה בע"מ (להלן - דוראד), חברה פרטית, שהתאגדה בישראל בשנת 2003 ואשר כתובת משרדה הרשום הינה הכרמל 20 גני תקווה, אשר הקימה ומפעילה תחנת כוח פרטית לייצור חשמל, בעיקר על בסיס גז טבעי, באזור אשקלון. לעניין רכישת מניות נוספות של דוראד על-ידי החברה מאחת מבעלות מניותיה של דוראד, שהתבצעה בתקופת הדוח, ראה באור 3.1 להלן.

בעלי המניות בחברה הינם קבוצת עמוס לזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן - קבוצת לזון) ואלומי אנרגיה נקיה ש.מ. (להלן - אלומי), המחזיקות למועד הדוח 50% מהון המניות המונפק של החברה, כל אחת. הסכם בעלי המניות בין קבוצת לזון לבין אלומי מקנה להן שליטה משותפת בחברה.

למיטב ידיעת החברה, ביוני 2024, קבוצת לזון שיעבדה את מלוא זכויותיה בחברה לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה י"א) שהנפיקה לציבור, ואשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב; וכן בפברואר 2023, אלומי שיעבדה את מלוא החזקותיה וזכויותיה בחברה לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') שהנפיקה לציבור אלומי קפיטל בע"מ (בעלת השליטה של אלומי), אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים:

1. המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות הביניים של תשעת ושלושת החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024 והבאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) שהם תקני חשבונאות שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הכנסות החברה ותוצאות פעילותה לתקופות של תשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024.

2. אומדנים:

עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת החברה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של החברה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של החברה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלה שבדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית: (המשך)

ב. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות:

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024 הובא מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים חדשים ותיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים הרלוונטיים לחברה, אשר לא צוינו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024.

באור 3 - השקעה בדוראד:

א. ההרכב:

| ליום | ליום 30 בספטמבר | |
|----------------|-----------------|------------|
| | 2024 | 2025 |
| ליום 31 בדצמבר | | |
| מבוקר | | בלתי מבוקר |
| | אלפי ש"ח | |
| 1,617,264 | 1,495,711 | 1,748,580 |
| 18.75% | 18.75% | 33.75% |
| 303,237 | 280,446 | 592,367 |
| 8,127 | 8,321 | 287,097 |
| 826 | 846 | 768 |
| 312,190 | 289,613 | 880,232 |

נכסים נטו בדוראד
שיעור ההחזקה של החברה בדוראד
חלק החברה בהון (1)
עודף עלות (יולי 2025) (2)
רווח שטרם מומש (בניכוי הוצאות מהוונות)

(1) חלק החברה בהון דוראד כולל עלויות עסקה שהונו להשקעה בדוראד בסך של כ-2 מיליון ש"ח.
(2) באשר לעליה בשיעור האחזקה ורווח מרכישה במחיר הזדמנותי בסך של כ-112.8 מיליון ש"ח. ראה באור 3.1 להלן.

ב. התנועה בהשקעה בתקופת הדוח:

| אלפי ש"ח | |
|----------|--|
| 251,669 | יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר) |
| 84,812 | חלק החברה ברווחי חברה כלולה |
| (23,438) | קבלת דיבידנד |
| (853) | הפסד שטרם מומש |
| 312,190 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) |
| 35,531 | חלק החברה ברווחי חברה כלולה |
| 420,304 | רכישת מניות |
| 112,842 | רווח מרכישה במחיר הזדמנותי |
| (635) | הפסד שטרם מומש |
| 880,232 | יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) |

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 3 - השקעה בדוראד: (המשך)

ג. מידע כספי תמציתי על המצב הכספי:

| ליום | ליום 30 בספטמבר | | | |
|-------|-----------------|-------------|-------------|-------------------------|
| | 31 בדצמבר 2024 | 2024 | | 2025 |
| מבוקר | | בלתי מבוקר | | |
| | | אלפי ש"ח | | |
| | 1,064,590 | 1,073,814 | 1,530,690 | נכסים שוטפים |
| | 3,372,787 | 3,574,286 | 3,218,814 | נכסים שאינם שוטפים |
| | (524,316) | (797,439) | (807,919) | התחייבויות שוטפות |
| | (2,295,797) | (2,354,950) | (2,193,005) | התחייבויות שאינן שוטפות |
| | 1,617,264 | 1,495,711 | 1,748,580 | נכסים נטו |

מידע כספי תמציתי על הרווח הכולל:

| לשנה | ל-3 החודשים שהסתיימו | | ל-9 החודשים שהסתיימו | | | |
|-------|----------------------|------------|----------------------|------------|-----------|----------------------|
| | 31 בדצמבר 2024 | 2024 | 2024 | 2025 | | |
| מבוקר | | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | | |
| | | אלפי ש"ח | | | | |
| | 2,863,770 | 1,096,456 | 919,055 | 2,366,358 | 2,096,391 | הכנסות |
| | 620,287 | 270,355 | 214,954 | 483,316 | 365,247 | רווח מהפעלת תחנת כוח |
| | (23,929) | (8,600) | (9,209) | (25,328) | (25,698) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| | 58 | 30 | 15 | 30 | 15 | הכנסות אחרות |
| | (8,886) | (54,638) | (52,078) | (125,836) | (168,819) | הוצאות מימון, נטו |
| | (135,203) | (47,664) | (35,305) | (76,408) | (39,429) | מיסים על ההכנסה |
| | 452,327 | 159,483 | 118,377 | 255,774 | 131,316 | רווח נקי לתקופה |

ד. **מבצע "עם כלביא" בתקופת הדוח** - למועד הדוח, נחתם הסכם הפסקת אש ביחס למלחמת "חרבות ברזל", אשר הוכרזה באוקטובר 2023, ובמהלך תקופת הדוח הורחבה המלחמה גם למערכה צבאית באיראן במסגרת מבצע "עם כלביא", אשר נמשך 12 ימים החל מיום 13 ביוני 2025. כתוצאה מהמבצע, ולאור הסיכון הגבוה לחיים ולרכוש הגלום במתקפות הטיילים הבליסטיים וכלי הטיס הבלתי מאוישים ששוגרו בתגובה מאיראן לישראל, הוטלו מגבלות חריפות על העורף הישראלי, אשר קבעו בין היתר מגבלות התקהלות, מגבלות תנועה, וכן הותרו מאות אלפי ישראלים מחוץ לגבולות ישראל לאור סגירת השטח האווירי. כחלק מהמגבלות על התקהלות ומגבלות התנועה, המשק הישראלי החל לפעול לפי מתכונת חירום והותרה פתיחתם של עסקים חיוניים בלבד, וכן הועברו הלימודים בבתי הספר ובהשכלה הגבוהה למתכונת למידה מרוחק, שתי הוראות אשר הסבו פגיעה קשה במשק הישראלי. ביום 24 ביוני 2025, הושגה הסכמה על הפסקת אש ביחס למבצע "עם כלביא" בין הצדדים, לאחריה חזר המשק הישראלי לפעילות במתכונת מלאה. הכנסות דוראד ביוני 2025 ירדו בכ- 22% בהשוואה לחודש המקביל אשתקד בין היתר בעקבות המבצע, בצל מלחמת חרבות ברזל שנמשכה. היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת דוראד, וגורמים כגון המשך הלחימה או הפרת הסכם הפסקת האש עשויים להשפיע על הערכותיה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, דוראד לא זיהתה השפעות מהותיות נוספות על תוצאותיה, אך היא ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא ובוחנת את השפעתן האפשרית על פעילותה ושווי נכסיה.

ה. ביום 29 בדצמבר 2024, פרסמה רשות החשמל החלטה בדבר עדכון שנתי לתעריף החשמל לשנת 2025 לצרכני חברת חשמל על פיה ירד רכיב הייצור הממוצע בכ- 2.2% ביחס לתעריף הייצור הממוצע שפורסם על ידי רשות החשמל בינואר 2024, ואשר היה תקף עד וכולל דצמבר 2024.

ביום 30 בספטמבר 2025, פרסמה רשות החשמל שימוע בדבר עדכון מבנה תעריף החשמל לצרכני חברת חשמל החל מתאריך 1 בינואר 2026, הכולל בין היתר עדכון מבנה רכיב הייצור לרכיב משתנה וקבוע על בסיס רבעוני.

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 3 - השקעה בדוראד: (המשך)

1. כמתואר בבאור 1.5.1) לזון לדוחות השנתיים, בעניין כתב תביעה מטעם אדלקום בע"מ (להלן- אדלקום), בעלת מניות בדוראד, אשר הוגש נגד דוראד, החברה, חברת שירותי תשתיות אילת אשקלון בע"מ ו- Zorlu Enerji Elektrik Uretim A.S (להלן- זורלו) (בעלות המניות האחרות בדוראד), לבית המשפט המחוזי (הכלכלי) בתל אביב-יפו, לשם מתן צו הצהרתי, צו אל תעשה ולפיצול סעדים בהתייחס לבחינת האפשרות להרחבת תחנת הכוח של דוראד, יעודכן כי ביום 27 בינואר 2025, הגישה אדלקום את תשובתה לבקשת דוראד לסילוק התביעה על הסף, וביום 13 בפברואר 2025 דחה בית המשפט את הבקשה לסילוק על הסף תוך שהוא קובע כי דוראד תשיב לכתב התביעה בתוך 30 ימים ממועד החלטה. ביום 5 במרס 2025, ניתנה החלטה על הארכת המועד להגשת כתבי הגנה מטעם הנתבעים, בהם החברה ודוראד, עד ליום 30 במרס 2025 ובהמשך, לבקשת הצדדים, ב- 7 ימים נוספים. החברה ודוראד הגישו כתבי הגנה בהתאם להוראות בית המשפט. ביום 7 באפריל 2025 הורה בית המשפט לצדדים להשלים את ההליכים המקדמיים עד ליום 15 במאי, 2025. ביום 29 ביוני 2025, הגישו הצדדים בקשה מעודכנת לאישור הסדר דיוני בעניין השלמת ההליכים המקדמיים ולפיו הצדדים יעבירו מענה לדרישת גילוי המסמכים וכן ימסרו לעיון את כל המסמכים הנזכרים בתצהירי גילוי המסמכים עד ליום 30 ביולי 2025. הצדדים יגישו בקשות בעניין גילוי המסמכים, במידת הצורך, עד ליום 1 בספטמבר 2025. ביום 30 ביוני 2025, אישר בית המשפט את ההסדר הדיוני. ביום 28 ביולי 2025, הגישו הצדדים בקשה מוסכמת להארכת המועדים להשלמת ההליכים המוקדמים, אשר התקבלה על-ידי בית המשפט ונקבעו מועדים להשלמת ההליכים המקדמיים.

לאחר תקופת הדיווח, ביום 5 באוקטובר 2025, לאחר דחיית המועד להשלמת ההליכים המקדמיים, הודיעה אדלקום לדוראד כי בכוונתה להגיש בקשה לתיקון כתב התביעה מטעמה. לאור האמור, ביקשה אדלקום את הסכמת דוראד להסדר דיוני, שלפיו יידחו המועדים הקבועים להשלמת מסירת תצהירי גילוי המסמכים עד לאחר החלטה בבקשת התיקון. דוראד נתנה את הסכמתה לבקשה בכפוף לשמירת כל טענותיה וזכויותיה, לרבות הזכות להתנגד לבקשת התיקון וכן לדרוש הוצאות, לרבות בגין העבודה שכבר נעשתה (כמעט במלואה) בקשר עם ההליכים המקדמיים. בקשת אדלקום לתיקון כתב התביעה הועברה לתגובת דוראד עד ליום 16 בנובמבר 2025, והוארכה בהסכמת הצדדים עד ליום 30 בנובמבר 2025. הוסכם על ידי הצדדים ואושר על ידי בית המשפט שההליכים המקדמיים יושלמו לאחר החלטה בבקשת התיקון.

להערכת החברה, על בסיס הערכת יועציה המשפטיים, בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויי ההליך.

בהקשר זה יצוין כי, ביום 24 ביוני 2025, הגישה דוראד עתירה מנהלית בהתאם להוראות סעיף 5(1) ופרט 2 לתוספת הראשונה לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ובהתאם להוראות סעיף 17(א) לחוק חופש המידע, התשנ"ח-1998, בה מתבקש בית המשפט לעשות שימוש בסמכותו מכוח סעיף 17 לחוק חופש המידע, ולהורות כי על רשות החשמל להעביר לידי העותרת את החלטת רשות החשמל מספר 69505 משיבה מספר 695 מיום 2 בספטמבר 2024, בעניין המכרז להקמת תחנת כוח באתר שורק באופן מלא, ללא השחרות. ביום 17 בספטמבר 2025, הגישה רשות החשמל ביחד עם הממונה על חופש המידע את תגובתה המקדמית לבקשה ובה היא מתנגדת לבקשת דוראד. ביום 18 בנובמבר 2025 הודיעה רשות החשמל לבית המשפט כי יש לראות בתגובה המקדמית כתב תשובה לעתירה. דיון בבקשת דוראד נקבע ליום 6 בינואר 2026.

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 3 - השקעה בדוראד: (המשך)

ז. בהמשך לאמור בבאור 1.ד.5(יח) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 13 בינואר 2025 פרסמה רשות החשמל הצעת החלטה לשימוע לגבי עדכון החלטה מספר 69407 מיום 12 באוגוסט 2024, בעניין "אסדרה ליחידות ייצור קונבנציונאליות", המסדירה את אופן ההקמה וההפעלה של מתקני ייצור בטכנולוגיה קונבנציונלית בהספק גבוה מ-630 מגה וואט וקובעת בעניינם תיקוף לתעריף והארכת המועד לקבלת אישור תעריף לצורך כניסה לאסדרה. הצעת החלטה לשימוע, מציעה באשר לתעריף הזמינות, כי הוא יעודכן ויעמוד על סך של 3.31 אגורות לקילוואט זמין. עוד מוצע, כי היצרן הראשון שיקבל אישור תעריף וישלים סגירה פיננסית עד ליום 30 ביוני 2026, יקבל תוספת של 0.5 אגורות לתעריף העומד על סך 3.31 אגורות לקילוואט זמין, ובלבד שיהיה באזור צפון גוש דן ועד דרום קיסריה. זאת ועוד, באשר לאישור התעריף, נקבע כי אלו יינתנו לשלוש יחידות ייצור לכל היותר (במקום שתיים), ונדחה המועד לנתינתם מיום 31 במרס 2025 ליום 30 ביוני 2026. תגובת דוראד הוגשה ביום 17 בפברואר, 2025.

ביום 26 במרס 2025, פרסמה רשות החשמל את החלטתה בעניין האמור לעיל ביחס לארבע יחידות ייצור לכל היותר, וקובעת בעניינם תיקוף לתעריף והארכת המועד לקבלת אישור תעריף לצורך כניסה לאסדרה. ההחלטה באשר לתעריף הזמינות היא כי הוא יעודכן ויעמוד על סך של 3.31 אגורות לקילוואט זמין ליצרן שיקבל אישור תעריף וישלים סגירה פיננסית עד ליום 30 ביוני 2026. עבור יצרן אשר יגיע לסגירה פיננסית ויקבל אישור תעריף בתקופה שבין 1 ביולי 2026 ועד 31 בדצמבר 2026, תעריף הזמינות יהיה 3.18 אגורות לקילוואט זמין. עבור יצרן אשר יגיע לסגירה פיננסית ויקבל אישור תעריף בתקופה שבין 1 בינואר 2027 ועד 30 ביוני 2027, תעריף הזמינות יהיה 3.05 אגורות לקילוואט זמין. המועד להפעלה מסחרית יוארך מיום 31 בדצמבר 2028 ליום 31 בדצמבר 2029. יצרן שיגיע להפעלה מסחרית לפני יום 31 בדצמבר 2029 יקבל תוספת של 0.75% לתעריף הזמינות עבור כל חודש הקדמה, כמו כן נקבע שהיצרן הראשון שיגיע לסגירה פיננסית ויקבל אישור תעריף במועדים שנקבעו בהסדרה זו ויקים את התחנה באזור מצפון לגוש דן על פי המפה שמצורפת לאסדרה יהיה זכאי לתוספת של חצי אגורה על תעריף הזמינות שיחול עליו על פי ההסדרה. המועד האחרון להגיע לסגירה פיננסית וקבלת אישור תעריף לא יאוחר מיום 30 ביוני 2027.

ח. בהמשך לאמור בבאור 1.ד.5(ג) לדוחות הכספיים השנתיים, בעניין הודעת צד ג' מחברת חשמל יעודכן כי ביום 17 בפברואר 2025, החליט בית המשפט המחוזי כי לאור מהותו של הערעור בבית המשפט העליון, אין טעם לקדם את ההליך עד להכרעה בערעור, והורה לצדדים להגיש בקשה מתאימה כדי לבחון את קידום הערעור בבית המשפט העליון, וכי יגישו הודעת עדכון לבית המשפט המחוזי עד ליום 31 במרס 2025. ביום 26 במרס 2025, הגישה חברת החשמל הודעת עדכון לבית המשפט המחוזי, ובה הודיעה על החלטת בית המשפט העליון לקבוע דיון בערעור ליום 1 בדצמבר 2025. בהמשך לכך, ביום 27 במרס 2025, הורה בית המשפט המחוזי כי הודעת עדכון נוספת תוגש לו לאחר שתינתן החלטה בערעור, או עד סוף השנה, לפי המוקדם. להערכת דוראד, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב זה לא ניתן להעריך את תוצאות הערעור ולכן לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים שלה.

ט. בהמשך לאמור בבאור 1.ד.5(כד) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 17 בפברואר 2025 פרסמה רשות החשמל החלטה לפיה הצעת המחיר של דוראד למנהל המערכת תהיה בהתאם לאישור התעריף של דוראד. כמו כן, ההחלטה קובעת שדוראד לא תוכל לעבור להעמסה מרכזית עד הסדרה של הנושא. ביום 18 בפברואר 2025, עם פרסומה ברשומות, ההחלטה נכנסה לתוקף. לחזרתה של דוראד לאישור התעריף אין השפעה על התוצאות הכספיות של דוראד.

י. מכירת מלוא החזקות זורלו בדוראד; רכישת מניות נוספות של דוראד בשיעור של 15% על-ידי החברה

ביום 6 במרס 2025, קיבלה החברה הודעה כי זורלו, אשר הינה אחת מבעלות המניות של דוראד אשר החזיקה 25% מהונה המונפק של דוראד, התקשרה בהסכמים כדלקמן: הסכם למכירת 10% מהון המניות המונפק של דוראד להפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס פנסיה וגמל בע"מ (יחד להלן- הפניקס), וכן הסכם למכירת 15%

מהון המניות המונפק של דוראד להפניקס, חגעז (2015) בע"מ ושחר השקעות באנרגיה שותפות מוגבלת, באמצעות השותף הכללי - י.ל. שחר השקעות באנרגיה בע"מ (יחד- הרוכשים), לפי שווי חברה לדוראד של כ- 2.8 מיליארד ש"ח.

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 3 - השקעה בדוראד: (המשך)

לחברה נמסר כי ביום 20 במרס 2025, התקיים דיון מקדמי במכירת מניות דוראד כאמור במסגרת ישיבת דירקטוריון של דוראד, אשר, בהתאם לתקנון שלה, הוסמך לקבוע האם הרוכשים מהווים גורם מתחרה, במישרין או בעקיפין. באותה הישיבה קבע דירקטוריון דוראד כי הרוכשים האמורים אינם מתחרים בדוראד.

ביום 27 במאי 2025, התקבלה החלטה מספר 71201 על ידי רשות החשמל בדבר 'העברת אמצעי שליטה' בדוראד, במסגרתה אושרה לזורלו העברת 10% ועד 19.9% מהחזקותיה בדוראד להפניקס.

לאור מגבלות רגולטוריות, הפניקס וגופי המימון של דוראד הסכימו באופן עקרוני כי חלף שעבוד על המניות הנרכשות, גופי המימון יקבלו מהפניקס אגד זכויות חלופי (להלן- המתווה המוצע). ביום 29 במאי 2025, התקבל אישור דירקטוריון דוראד למתווה המוצע, וביום 4 ביוני 2025, התקבל אישור אסיפת בעלי מניות דוראד למתווה המוצע. ביום 26 ביוני 2025, התקבל אישור גופי המימון למתווה המוצע.

בהתאם לתקנון דוראד והסכם בעלי המניות בה, ביחס ל- 15% מהונה המונפק של דוראד, שהוחזקו על ידי זורלו, קיימת זכות סירוב ליתר בעלי המניות של דוראד (להלן- המניות המוצעות), כאשר הודעה בדבר מימושה נדרשה להימסר עד חלוף 30 ימים מקבלת הודעת זורלו האמורה.

ביום 30 במרס 2025, החליט דירקטוריון החברה לממש את זכות הסירוב ביחס למלוא המניות המוצעות, ובהתאם נשלחה לזורלו הודעה בדבר מימוש זכות הסירוב על-ידי החברה בהתייחס למלוא המניות המוצעות (15%). כן צורפה להודעת מימוש זכות הסירוב ערבות בנקאית על-ידי החברה בסך של כ- 0.42 מיליארד ש"ח בגין מלוא המניות המוצעות. לצורך העמדת הערבות על ידי החברה, העמידו לטובתה כל אחת מבין קבוצת לזון ואלומי פיקדונות בסך של כ- 53 מיליון ש"ח (הפיקדונות מסתכמים לשיעור של 25% מסכום הערבות הבנקאית), אשר שועבדו לבנקים שהוציאו את הערבות והם נושאים ריבית בטווח שבין 4.4% ל- 4.65%.

ביום 7 באפריל 2025 קיבלה החברה הודעה מזורלו לפיה בחלוף המועד למסירת הודעות בעלות המניות בדוראד בדבר מימוש זכות הסירוב לרכישת מניות דוראד המוחזקות על ידיה, התקבלו בידיה שתי הודעות, האחת, מטעם החברה כאמור, והשניה, מטעם אדלקום. בהתאם לתקנון דוראד והסכם בעלי המניות בה, מכיוון שבעלי מניות נוספים של דוראד ביקשו לממש את זכות הסירוב בכמות העולה על כמות המניות המוצעות, פחת חלקה של החברה באופן יחסי, פרו ראטה לשיעור החזקתה במניות דוראד ביחס ליתר בעלי המניות שביקשו לממש את זכות הסירוב הנתונה להם (היינו 7.5%).

בהתאם, כל אחת מהחברה ואדלקום התקשרה עם זורלו בהסכם לרכישת מניות המהוות 7.5% מהון המניות המונפק של דוראד. החברה הודיעה לזורלו כי היא שומרת על זכותה לרכישת מניות נוספות של דוראד עד לסך מלוא המניות המוצעות, ככל שהמכירה לאדלקום לא תצא לפועל, מכל סיבה שהיא. השלמת רכישת מניות דוראד על ידי כל אחת מהחברה ואדלקום היתה כפופה לקבלת כלל האישורים הרגולטוריים הנדרשים וכן לאישור דירקטוריון דוראד למימוש זכות הסירוב הראשונה על-ידי בעלי המניות, ובהתאם, את אישור העברת המניות אליהם.

ביום 4 ביוני 2025, התקבל בדוראד כתב תביעה נגד דוראד שהוגש על ידי דירקטור לשעבר של דוראד ודירקטור מכהן של דוראד (שניהם מטעם אדלקום) לסעד הצהרתי לעיון במסמכים של דוראד, לצו הצהרתי לפיו החלטות דירקטוריון בעניין מכירת המניות על ידי זורלו בטלות מעיקרן וכי הדירקטור מטעם אדלקום זכאי ליעוץ וייצוג משפטי עצמאי הנוגע לזכויותיו כדירקטור ובפרט בעניין העסקה למכירת מניות זורלו, למפרע, החל מיום 14 באפריל 2025. דוראד כופרת בטענות בכתב התביעה ותשובת דוראד לכתב התביעה צפויה להינתן ביום 21 בספטמבר 2025. בסמוך למועד הגשת תשובת דוראד פנה בא כוח התובעים לדוראד בהודעה לפיה הוא מתעתד לתקן את כתב התביעה וכי עד התיקון האמור יוסכם על דחיית מועד הגשת כתב ההגנה מטעם דוראד. לאחר תקופת הדיווח, ביום 10 בנובמבר 2025, הגישו התובעים כתב תביעה מתוקן לאור שינוי הנסיבות המפורט להלן. באותו יום דחה בית המשפט את בקשת התיקון ומחק את התביעה.

ביום 23 ביוני 2025 התקבל אישור רשות התחרות להעברת מניות זורלו לחברה. ביום 25 ביוני 2025, התקבלה החלטה על-ידי רשות החשמל בדבר העברת אמצעי שליטה בדוראד, במסגרתה הוחלט לאשר לזורלו העברת אמצעי שליטה בדוראד, וכן לאשר לזורלו העברת 7.5% מהחזקותיה בדוראד לידי כל אחת מהחברה ואדלקום. ביום 29 ביוני 2025 פורסמה החלטה האמורה. ביום 26 ביוני 2025 התקבל אישור עקרוני של גופי המימון של דוראד להעברת החזקותיה של זורלו לרוכשים וכן לחברה ולאדלקום, בכפוף למילוי תנאים.

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 3 - השקעה בדוראד: (המשך)

ביום 1 ביולי 2025, אישרה זורלו את הארכת המועד להשלמת העסקה של מכירת החזקותיה לבעלי המניות של דוראד אשר מימשו את זכות הסירוב עד ליום 22 ביולי 2025.

ביום 10 ביולי 2025, אישר דירקטוריון דוראד העברת 10% מהחזקותיה של זורלו בדוראד להפניקס, וכן אישר את מכירת 7.5% מהחזקותיה של זורלו בדוראד לחברה.

בהתאם, ביום 13 ביולי 2025, הושלמה עסקת מכירת 10% מהחזקותיה של זורלו בדוראד להפניקס, ודיווח מתאים נשלח לרשם החברות ולרשות החשמל.

במועד השלמת מכירת מניות זורלו להפניקס כאמור, החברה טרם קיבלה את אישור רשות החשמל לרכוש עד 15% ממניות דוראד, אשר התקבל מאוחר יותר כמתואר להלן (אולם כאמור לעיל, לאותו מועד היא קיבלה את אישור רשות החשמל אישור לרכישת 7.5% ממניות דוראד), ואילו אדלקום אשר קיבלה את אישור רשות החשמל כאמור לעיל, לא קיבלה את אישור רשות התחרות לרכישת 7.5% ממניות דוראד.

ביום 17 ביולי 2025, נודע לדוראד, על דרך מקרה, זאת על אף שהיה על המבקש ליידיע את דוראד בכך, כי ביום 13 ביולי 2025, פנו לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו דירקטור ודירקטור לשעבר מטעם אדלקום, על מנת לבקש את ביטולה של ההחלטה מיום 10 ביולי 2025 לאשר את העברת 10% מהחזקותיה של זורלו בדוראד להפניקס, מנימוקים של לכאורה פגיעה בתחרות. בית המשפט סילק את בקשת הדירקטורים עוד באותו היום במעמד צד אחד ומבלי לבקש את עמדת דוראד (אשר אינה מקבלת את הטענות האמורות).

ביום 18 ביולי 2025, הודיעה אדלקום לדוראד כי היא מכרה 1.25% ממניות דוראד המוחזקות על ידה לצד שלישי פרטי (מר תמיר כהן), וכי עד לקבלת האישורים הנדרשים למכירה האמורה (כולל אישור דירקטוריון דוראד), זכויות ההצבעה והזכאות לדיבידנדים בקשר למניות שנמכרו כאמור יוחזקו על ידי נאמן (איי. בי. איי. חברה לנאמנות בע"מ) (להלן - הנאמן). במקביל, הודיעה אדלקום לרשות התחרות כי היא חוזרת בה מבקשת אישורה להעברת המניות מזורלו לאדלקום, בטענה כי אישור כזה אינו נדרש עוד עקב העסקה עם מר כהן. ביום 20 יולי 2025, דירקטוריון דוראד דן בכך אולם לא התבקש לאשר העברת מניות כאמור, ובהתאם מרשם בעלי המניות של דוראד לא תוקן ולא נשלח דיווח לרשם החברות.

ביום 20 יולי 2025, פרסמה רשות החשמל החלטה מתוקנת במסגרתה אישרה רשות החשמל לכל אחת מבין החברה ואדלקום לרכוש מזורלו בין 7.5% ל- 15% ממניות דוראד.

באותו היום, ביום 20 יולי 2025, פנתה אדלקום לבית המשפט המחוזי (כלכלי) בתל אביב בבקשה לצו מניעה זמני במעמד צד אחד, אשר הוגשה נגד דוראד, יתר בעלות המניות בדוראד (לרבות החברה) והנאמן, לפיו יורה בית המשפט לדירקטוריון דוראד ולאסיפת בעלי מניותיה שלא להתכנס לאשר העברת מניות בשיעור של 7.5% מהון דוראד המוחזקת על ידי זורלו לכל ישות אחרת מלבד אדלקום, האוסר על זורלו למכור מניות אלו לחברה או להפניקס, וכן האוסר על הנאמן לבצע כל פעולה בגין עסקה שבין זורלו לבין החברה והפניקס למכירת 7.5% ממניות דוראד. באותו יום דחה בית המשפט את הבקשה והורה על מועדים להגשת תשובות הצדדים (עד ליום 29 ביולי 2025), וכן להגשת הליך עיקרי על ידי אדלקום (עד ליום 27 ביולי 2025) תוך שהוא קובע כי ככל שיאשרו במוסדות דוראד מהליכים עתידיים על יסוד העברת מניות כאמור, אם תתרחש (וזאת כאמור, מבלי שמנע אותה בית המשפט), או שיהיה שימוש בכוח המוגבר של המשיבות כבעלות מניות דוראד לצורך שינויים בדירקטוריון דוראד, או העברתן לצדדים שלישיים (כדוגמא, כפי שאדלקום חוששת), או ככל שתבקשנה המשיבות האחרות לנקוט פעולות שכאלה או פעולה בלתי הדירה אחרת, הן יודיעו אדלקום שבעה ימים מראש, באופן שיותיר לה שהות לפעול ולבית המשפט לתת הוראות מתאימות.

ביום 21 ביולי 2025, אשר היה המועד האחרון לקבלת כלל האישורים הנדרשים להשלמת מכירת מניות זורלו במסגרת היענות לזכות הסירוב הראשון, התכנסו דירקטוריון דוראד ואסיפת בעלי המניות שלה ואישור את העברת 7.5% נוספים מהחזקות דוראד מזורלו לחברה (היינו, סה"כ 15%). לפיכך, ביום 22 ביולי 2025, הושלמה העברת 15% ממניות דוראד מזורלו לחברה. לאחר השלמת העסקה, מחזיקה החברה 33.75% מהון דוראד. רכישת המניות בוצעה בתמורה לסך של 424 מיליון ש"ח, כאשר כ-10 מיליון ש"ח מתוך התמורה האמורה נותרו בנאמנות בקשר עם האפשרות שדוראד תחוייב בתשלום מע"מ על הכספים שהתקבלו במסגרת פסק הבוררות (כמפורט בבאור 1.5.ד.א) (לדוחות הכספיים השנתיים) ושוחררו באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, בחלקים כפי שנקבע בהסכם (כ-60% הוחזר לחברה וכ-40% הועבר למוכרים).

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 3 - השקעה בדוראד: (המשך)

הרכישה מומנה באמצעות מימון שהועמד לחברה מתאגיד בנקאי (להלן- הבנק) בחלוקה ובתנאים כמפורט להלן:
 (א) הלוואה בסך של 175 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת ריבית שנתית בטווח שבין מינוס 0.5% ועד פלוס 0.5%, אשר תיפרע בארבעה תשלומי חצי שנתיים מיום 31 בדצמבר 2031 ועד ליום 30 ביוני 2033 (הריבית תיפרע בתשלומים חצי שנתיים); (ב) הלוואה בסך של 175 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית קבועה בטווח שבין 5% ל- 6%, אשר תיפרע ב- 16 תשלומי חצי שנתיים מיום 31 בדצמבר 2025 ועד ליום 30 ביוני 2033 (הריבית תיפרע בתשלומים חצי שנתיים); וכן (ג) הלוואה בסך של 70 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת ריבית שנתית בטווח שבין מינוס 0.5% ועד פלוס 0.5%, אשר תיפרע (יחד עם הריבית בגינה) בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025, אלא אם עד למועד האמור לא יתקיימו תנאים שנקבעו בהסכם שאז תפנה החברה לבנק בבקשה להארכת מועד הפירעון. בקשר עם ההלוואות האמורות, שועבדו לטובת הבנק בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה מלוא זכויות החברה בקשר עם חשבונה בבנק אליו יועבר כל סכום המגיע או שיגיע לה מדוראד וכל הנכסים והזכויות בקשר עם החשבון המשועבד.

החברה ערכה עבודה להקצאת התמורה בעסקה כאמור עבור רכישת מניות דוראד (15% כאמור לעיל) כדלקמן:

| שווי הוגן 15% | שווי הוגן 100% | |
|------------------|-------------------|--|
| אלפי ש"ח | | |
| 248,777 | 1,658,511 | נכסים מוחשיים: |
| (16,047) | (106,983) | הון עצמי של דוראד מתוקנן ליום הרכישה (22 ביולי 2025) |
| 232,730 | 1,551,528 | עודף עלות בגין הלוואות בנקאיות |
| | | סך נכסים מוחשיים |
| | | נכסים בלתי מוחשיים: |
| 331,120 | 2,207,467 | רישיון יצור ואספקה – דוראד 1 |
| 51,353 | 342,355 | רישיון ייצור – דוראד 2 |
| (84,278) | (561,853) | עתודה למס בגין נכסים בלתי מוחשיים |
| (112,842) | (752,277) | רווח מרכישה במחיר הזדמנותי(*) |
| 418,083 | 2,787,220 | |

(*) הסכום נטו שהוכר במועד הרכישה בגין הנכסים הניתנים לזיהוי עולה על עלות צירוף העסקים כפי שנקבעה לעיל. ההפרש בסך 112,842 אלפי ש"ח הוכר בדוחות רווח והפסד לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בסעיף "רווח מרכישה במחיר הזדמנותי".

ביום 27 ביולי 2025, הגישה אדלקום כתב תביעה למחלקה הכלכלית של בית המשפט המחוזי בתל אביב, נגד דוראד, בעלות המניות של דוראד (לרבות החברה) והנאמן, ובו התבקשו סעדים הצהרתיים, לפיהם: כי נכון ליום 21 ביולי 2025 (מועד ישיבת הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של דוראד) ההסכם בין זורלו לאדלקום למכירת 7.5% ממניות דוראד היה תקף ומחייב, ולא חייב אישורים של צדדים שלישיים כלשהם; כי ההסכם כאמור הופר על ידי זורלו; כי החלטת הדירקטוריון של דוראד לאישור ההעברה של 7.5% נוספים ממניות דוראד לחברה בטלה; כי הסכם המכר בין זורלו לחברה ביחס ל- 7.5% הנוספים ממניות דוראד בטל; כי בית המשפט יתן צווי עשה המורים לחברה לבטל את ההסכם בינה לבין זורלו ביחס ל- 7.5% הנוספים ממניות דוראד, והמורים לזורלו למכור את המניות הללו לאדלקום, וכן יורה לדירקטוריון דוראד ואסיפת בעלי המניות שלה להתכנס ולאשר את העברת 7.5% ממניות דוראד לאדלקום, ובהתאם לתקן את מרשם בעלי המניות של דוראד, וכן כל סעד אחר נדרש להשלמת הפעולות כאמור.

בהתאם להסכמת הצדדים להליך האמור, היה עליהם להשיב לבקשת אדלקום לצו מניעה זמני כמפורט לעיל. בסמוך למועד שבו היה על המשיבים להשיב לבקשת אדלקום כאמורה, הודיעה אדלקום לדוראד ולבית המשפט כי היא מושכת חד צדדית את בקשתה לצו מניעה זמני. בהתאם, אישר בית המשפט את משיכת הבקשה תוך שהוא משית על אדלקום הוצאות בסך 200 אלפי ש"ח (40 אלפי ש"ח לכל משיבה, לרבות כל אחת מהחברה ודוראד). הנתבעים נדרשים להשיב על כתב התביעה, ונקבע דיון מקדמי בהליך. הדיון המקדמי התקיים ביום 11 בנובמבר 2025 ולאור האמור במסגרתו על ידי בית המשפט, ביום 18 בנובמבר 2025, הגישה אדלקום לביהמ"ש הודעה ובקשה למחיקת ההליך ובהתאם, ביום 19 בנובמבר 2025, הורה בית המשפט על מחיקת התביעה ללא צו להוצאות.

נכון למועד הדיווח, לא תלויים ועומדים הליכים כנגד דוראד או נושאי משרה בה בקשר עם מכירת מניות זורלו.

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 3 - השקעה בדוראד: (המשך)

- יא.** בהמשך לאמור בבאור 1.ד.5(ו) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 4 במאי 2025, התקשרה דוראד עם השותפים ברישיון "תמר" בהסכם להארכת הסכם רכש הגז הנוסף שאמור היה להסתיים באפריל 2025, וזאת עד ליוני 2025. בנוסף, נחתם הסכם עם מאגר "תמר" על תוספת לכמויות הגז שדוראד תרכוש בשנת 2026. ביום 18 במאי 2025, בהתאם לעמידה בתנאי ההסכם, קיבלה דוראד את המחצית השנייה של המענק אשר נקבע במסגרת ההסכם הנוסף עם מאגר "תמר" כמתואר בבאור האמור, אשר היתה מיועדת לתשלום במועד סיום ההתקשרות לאחר עמידה בתנאים שנקבעו בהסכם הנוסף.
- יב.** ביום 4 במאי 2025, התקשרה דוראד בהסכם מעודכן עם לקוח מהותי שלה לאספקת חשמל בתעריף מוזל, המתקן ומחליף את ההסכם שנחתם בין הצדדים ביום 28 באפריל 2010, כפי שתוקן מעת לעת. על פי ההסכם החדש, דוראד התחייבה למכור ללקוח את כל החשמל הדרוש לו. תקופת ההסכם חלה רטרואקטיבית מיום 1 בדצמבר 2024 ותסתיים ביום 31 במאי 2029.
- יג.** בהמשך למתואר בבאור 1.ד.5(א) לדוחות הכספיים השנתיים בעניין הסכמי המימון של דוראד, יצוין כי למועד הדוח, בהתאם לתחזיות תזרימי המזומנים של דוראד, דוראד עומדת ביחסי הכיסוי הכלולים בהסכמי המימון שלה כמתואר בבאור האמור. במאי 2025, קיבלה דוראד מחברת הדירוג מידרוג ("מודיס") תחזית דירוג החוב של דוראד Aa3.il יציב.
- יד.** בהמשך למתואר בבאור 1.ד.5(ז) לדוחות הכספיים השנתיים, באשר לבחינת אפשרות להרחבת התחנה של דוראד בשטח התחנה הקיימת ('דוראד 2') (להלן בבאור זה- הפרויקט) וההליכים המשפטיים המתקיימים בעניין זה, יעודכן כי בימים 18, 20 ו- 25 באוגוסט 2025, התקיים דיון בדירקטוריון דוראד בעניין הפרויקט. ביום 25 באוגוסט 2025, בסיום ישיבת הדירקטוריון של דוראד, התקיימה הצבעה על אישור עקרוני לפרויקט על מנת לקדם את הפרויקט לשלב ה"סגירה הפיננסית". לאור התנגדות דירקטור מטעם אדלקום, הפרויקט לא אושר פה אחד בישיבה האמורה. דוראד בוחנת את השלכות הצבעת הדירקטור מטעם אדלקום כאמור. בהמשך לכך, ביום 25 באוגוסט 2025, התבקש על ידי הדירקטור מטעמה של החברה זימון אסיפת בעלי מניות של דוראד שעל סדר יומה שינוי תקנון דוראד, כך שהפרויקט יהיה כפוף לאישורו בדירקטוריון ברוב של 70%. אסיפת בעלי המניות של דוראד זומנה ליום 8 בספטמבר 2025 ואישרה את התיקון כאמור. ביום 14 בספטמבר 2025, התכנס דירקטוריון דוראד ואישר את פרויקט "דוראד 2", לרבות התקציב וביצוע הפעולות הנדרשות על מנת להגיע לשלב ה"סגירה הפיננסית".
- טו.** בהמשך למתואר בבאור 1.ד.5(א) לדוחות הכספיים השנתיים, באשר לעמדת דוראד כי התקבולים שקיבלה במסגרת פסק הבוררות אינם חייבים במע"מ, יעודכן כי לאחר תקופת הדיווח, ביום 13 בנובמבר 2025, קיבלה דוראד אישור מרשות המיסים אשר לפיו התקבולים שהתקבלו במסגרת פסק הבוררות אינם חייבים במע"מ.
- טז.** **עונתיות** - הביקוש לחשמל מצד לקוחותיה של דוראד הינו עונתי והוא מושפע, בין היתר, מהאקלים השורר באותה עונה. חודשי השנה מתפלגים לשלוש עונות כדלקמן: עונת הקיץ - החודשים יוני עד ספטמבר; עונת החורף - החודשים דצמבר, ינואר ופברואר; ועונות המעבר - (אביב וסתיו), החודשים מרס עד מאי והחודשים אוקטובר עד נובמבר. הביקושים לחשמל גבוהים יותר בעונות החורף והקיץ וצריכת החשמל הממוצעת בעונות אלו גבוהה מזו שבעונות המעבר ואף מתאפיינת בימים של שיאי ביקוש עקב תנאי אקלים קיצוניים של קור או חום. כמו כן, הכנסות דוראד בעונות השונות מושפעות מהשינוי בתעריפי תע"ז (תעריף עומס זמן שהינו תעריף חשמל המשתנה בהתאם לעונות השנה ובהתאם למקבצי שעות ביקוש במהלך היממה) שכן תעריפי התע"ז גבוהים יותר בממוצע בעונת הקיץ לעומת תעריפי התע"ז בעונות המעבר והחורף.



קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 30 בספטמבר 2025

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 30 בספטמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|-------|---|
| 2 | דוח סקירה של רואה החשבון המבקר |
| | דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים בשקלים חדשים (ש"ח): |
| 3-4 | דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי |
| 5 | דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד |
| 6 | דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד הכולל |
| 7-11 | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון |
| 12-13 | דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 14-39 | באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים |

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח וההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 22% וכ- 26%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואה חשבון אחר שדוחות הסקירה שלו הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואה החשבון האחר.

כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, כאשר ההשקעה בה הינה כ- 32,713 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 וחלקה של הקבוצה בהפסדי אותה חברה היו כ- 941 אלפי ש"ח וכ- 233 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על-ידי רואה חשבון אחר שדוחות הסקירה שלו הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואה החשבון האחר.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "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 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 לנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב,
27 בנובמבר, 2025

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 30 בספטמבר 2025

| ליום 31 בדצמבר 2024 | ליום 30 בספטמבר | |
|---------------------------|-----------------|------|
| | 2024 | 2025 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | |
| | אלפי ש"ח | |

נכסים

נכסים שוטפים:

| | | | |
|------------------|------------------|------------------|---|
| 594,500 | 361,977 | 253,342 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 44,264 | 69,766 | 157,670 | השקעות לזמן קצר |
| 154,358 | 148,923 | 183,513 | לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה |
| 131,021 | 142,310 | 211,964 | חייבים ויתרות חובה |
| 8,805 | 8,723 | 11,274 | מזומנים מהנפקת אגרות חוב בחשבונות נאמנות |
| 457,433 | 300,514 | 446,934 | מלאי קרקעות לבנייה וזכויות בפרויקט התחדשות עירונית |
| 144,741 | 453,122 | 258,609 | מלאי דירות בבנייה, מלאי מערכות מיזוג אוויר, מלאי עבודות גמר |
| 178,663 | 58,007 | 110,982 | מלאי דירות שבנייתן הסתיימה |
| <u>1,713,785</u> | <u>1,543,342</u> | <u>1,634,288</u> | סך נכסים שוטפים |

נכסים לא שוטפים:

| | | | |
|------------------|------------------|------------------|---|
| 73,353 | 62,099 | 1,086,480 | מלאי קרקעות לבניה |
| 340,963 | 363,474 | 524,331 | זכויות בפרויקט התחדשות עירונית |
| 23,745 | 23,321 | 22,152 | יתרות חייבים לזמן ארוך |
| 199,844 | 188,902 | 267,592 | השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 78,643 | 104,723 | 80,443 | נדלן להשקעה |
| 41,562 | 41,565 | 40,145 | רכוש קבוע, נטו |
| 7,985 | 9,623 | 8,642 | נכסים בגין זכויות שימוש |
| 18,854 | 18,409 | 18,850 | מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים |
| 46,992 | 46,726 | 47,677 | מסים נדחים |
| <u>831,941</u> | <u>858,842</u> | <u>2,096,312</u> | סך נכסים לא שוטפים |
| <u>2,545,726</u> | <u>2,402,184</u> | <u>3,730,600</u> | סך נכסים |

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 27 בנובמבר, 2025.

| | | |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| אסף כהן סמנכ"ל כספים | עמוס לוזון מנכ"ל ודירקטור | שמשון הראל יו"ר דירקטוריון |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 30 בספטמבר 2025

| ליום | ליום 30 בספטמבר | |
|------------------|---------------------|------------------|
| | 2024 | 2025 |
| 31 בדצמבר 2024 | בלתי מבוקר אלפי ש"ח | |
| מבוקר | | |
| 149,489 | 193,698 | 308,138 |
| 51,264 | 92,904 | 163,192 |
| 181,430 | 176,594 | 234,146 |
| 55,821 | 55,816 | 43,993 |
| - | - | 13,470 |
| 34,245 | 37,545 | 29,126 |
| 280,485 | 288,824 | 201,004 |
| - | 59,140 | - |
| <u>752,734</u> | <u>904,521</u> | <u>993,069</u> |
| 32,687 | 33,201 | 793,441 |
| 721,849 | 768,950 | 681,675 |
| 7,057 | 8,462 | 6,960 |
| 37,385 | 40,269 | 142,623 |
| 2,388 | 2,307 | 1,972 |
| 17,113 | 14,649 | 23,542 |
| <u>818,479</u> | <u>867,838</u> | <u>1,650,213</u> |
| <u>1,571,213</u> | <u>1,772,359</u> | <u>2,643,282</u> |
| 336,888 | 336,888 | 342,966 |
| 622,399 | 622,399 | 640,122 |
| (86,328) | (181,895) | (82,895) |
| 94,650 | 94,650 | 94,650 |
| 8,117 | 8,117 | 10,125 |
| (20,000) | (20,000) | - |
| (349,326) | (372,536) | (301,919) |
| (3,504) | 37,093 | 3,769 |
| 5,104 | 4,669 | 5,867 |
| <u>608,000</u> | <u>529,385</u> | <u>712,685</u> |
| <u>366,513</u> | <u>100,440</u> | <u>374,633</u> |
| 974,513 | 629,825 | 1,087,318 |
| <u>2,545,726</u> | <u>2,402,184</u> | <u>3,730,600</u> |

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים וחלויות שוטפות
 חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבות למתן שירותי בנייה
 חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
 מקדמות ממזמיני עבודות ומרוכשי דירות
 התחייבות בגין הסכמי SAFE
סך התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 אגרות חוב
 התחייבות בגין חכירה
 הלוואה מבעלי מניות המיעוט
 התחייבויות בשל הטבות לעובדים
 מסים נדחים
סך התחייבויות לא שוטפות

סך התחייבויות

הון המיוחס לבעלי המניות:

הון מניות
 פרמיה על מניות וקרנות הון
 קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה
 כתבי אופציה
 בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות בהחזקה עצמית
 יתרת הפסד
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
 קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון
סך התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד

לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

| שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|--|---------------------------------------|---------------|---------------------------------------|----------------|--|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | | |
| אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה) | | | | | |
| 843,020 | 163,784 | 197,918 | 600,920 | 671,146 | הכנסות - הכנסות ממכירת דירות, מתן שירותי בנייה ומביצוע עבודות |
| 680,728 | 144,235 | 165,211 | 477,371 | 533,694 | עלות הכנסות - עלות מכירת דירות, מתן שירותי בנייה והעבודות שבוצעו |
| 162,292 | 19,549 | 32,707 | 123,549 | 137,452 | רווח גולמי |
| (23,719) | (5,609) | (6,700) | (15,808) | (18,221) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (86,455) | (18,595) | (16,035) | (68,597) | (49,564) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 8,887 | 971 | 387 | 8,293 | (171) | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| 2,154 | - | - | - | - | שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה |
| (14,286) | - | - | (14,286) | - | ירידת ערך השקעה בחברה מוחזקת |
| 45,593 | 14,161 | 69,070 | 23,522 | 67,439 | חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני |
| 94,466 | 10,477 | 79,429 | 56,673 | 136,935 | רווח תפעולי |
| 20,905 | 1,849 | 7,996 | 10,122 | 20,206 | הכנסות מימון |
| (78,668) | (16,948) | (9,548) | (65,705) | (28,360) | הוצאות מימון |
| (57,763) | (15,099) | (1,552) | (55,583) | (8,154) | הוצאות מימון, נטו |
| 36,703 | (4,622) | 77,877 | 1,090 | 128,781 | רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה |
| (18,907) | (606) | (5,015) | (13,644) | (21,390) | מסים על הכנסה |
| 17,796 | (5,228) | 72,862 | (12,554) | 107,391 | רווח (הפסד) לתקופה |
| 2,208 | (7,961) | 67,441 | (21,020) | 83,395 | רווח (הפסד) מיוחס ל: |
| 15,588 | 2,733 | 5,421 | 8,466 | 23,996 | בעלי מניות החברה |
| 17,796 | (5,228) | 72,862 | (12,554) | 107,391 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| | | | | | סך הכל |
| 0.0058 | (0.0201) | 0.1675 | (0.0529) | 0.1963 | רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח) |
| 0.0058 | (0.0201) | 0.1620 | (0.0529) | 0.1905 | רווח (הפסד) למניה מדולל: |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד הכולל

לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

| שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------|---------------------------------------|----------------|--|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | | |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| 17,796 | (5,228) | 72,862 | (12,554) | 107,391 | רווח (הפסד) לתקופה |
| | | | | | רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): |
| | | | | | סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד - |
| 198 | (29) | 44 | 216 | 12 | מדידות מחדש של ההתחייבות נטו להטבה מוגדרת |
| | | | | | סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים - |
| (14,695) | 19,843 | (13,593) | 27,298 | 10,172 | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ |
| (14,497) | 19,814 | (13,549) | 27,514 | 10,184 | רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה |
| 3,299 | 14,586 | 59,313 | 14,960 | 117,575 | סה"כ רווח כולל לתקופה |
| | | | | | סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל: |
| (321) | 11,853 | 57,766 | 6,494 | 90,680 | בעלי מניות החברה |
| 3,620 | 2,733 | 1,547 | 8,466 | 26,895 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 3,299 | 14,586 | 59,313 | 14,960 | 117,575 | |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | בניכוי עלות מניות החברה המוחזקו ת בהחזקה עצמית | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | יתרת הפסד | קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה | כתבי אופציה | פרמיה על מניות וקרנות הון | הון מניות | |
|-----------------|-----------------------------------|----------|---|--|--|--------------|--|--------------------------------------|----------------|---------------------------------------|--------------|--|
| אלפי ש"ח | | | | | | | | | | | | |
| 974,513 | 366,513 | 608,000 | (20,000) | 5,104 | (3,504) | (349,326) | (86,328) | 94,650 | 8,117 | 622,399 | 336,888 | יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר) תנועה במהלך 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) - רווח לתקופה |
| 107,391 | 23,996 | 83,395 | - | - | - | 83,395 | - | - | - | - | - | דיבידנד שחולק לבעלי מניות החברה |
| (36,000) | - | (36,000) | - | - | - | (36,000) | - | - | - | - | - | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ מדידות מחדש של ההתחייבות נטו להטבה מוגדרת |
| 10,172 | 2,899 | 7,273 | - | - | 7,273 | - | - | - | - | - | - | סה"כ רווח כולל לתקופה |
| 12 | - | 12 | - | - | - | 12 | - | - | - | - | - | דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 81,575 | 26,895 | 54,680 | - | - | 7,273 | 47,407 | - | - | - | - | - | מימוש כתבי אופציה |
| (14,540) | (14,540) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | רכישת כתבי אופציה |
| 15,793 | - | 15,793 | - | - | - | - | - | (1,049) | 10,764 | 10,764 | 6,078 | הקצאת מניות (ראה ביאור 4.מח. להלן) |
| (1,580) | - | (1,580) | - | - | - | - | - | (2,271) | 691 | 691 | - | עדכון תנאי כתבי אופציה (ראה באור 4.מב. להלן) |
| 31,596 | - | 31,596 | 20,000 | - | - | - | - | - | - | 11,596 | - | תשלום מבוסס מניות |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,328 | (5,328) | - | רכישת חלק המיעוט |
| 889 | 126 | 763 | - | 763 | - | - | - | - | - | - | - | פקיעת אופציות |
| (928) | (584) | (344) | - | - | - | - | (344) | - | - | - | - | |
| - | (3,777) | 3,777 | - | - | - | - | 3,777 | - | - | - | - | |
| 1,087,318 | 374,633 | 712,685 | - | 5,867 | 3,769 | (301,919) | (82,895) | 94,650 | 10,125 | 640,122 | 342,966 | יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

1 - (המשך)

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | בניכוי עלות מניות החברה המוחזקת בהחזקה עצמית | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח | יתרת הפסד | קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה | כתבי אופציה | פרמיה על מניות | הון מניות | |
|----------------|-----------------------------|----------------|--|--|--|------------------|--|-----------------------------------|----------------|-------------------|----------------|--|
| 663,022 | 91,974 | 571,048 | (10,000) | 2,826 | 9,795 | (311,732) | (181,895) | 94,650 | 8,117 | 622,399 | 336,888 | יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר) תנועה במהלך 9 החודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) - רווח (הפסד) לתקופה דיבידנד שחולק לבעלי מניות החברה התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ מדידות מחדש של ההתחייבות (הנכס) נטו להטבה מוגדרת סה"כ רווח (הפסד) כולל |
| (12,554) | 8,466 | (21,020) | - | - | - | (21,020) | - | - | - | - | - | רכישה עצמית של מניות תשלום מבוסס מניות |
| (40,000) | - | (40,000) | - | - | - | (40,000) | - | - | - | - | - | יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) |
| 27,298 | - | 27,298 | - | - | 27,298 | - | - | - | - | - | - | |
| 216 | - | 216 | - | - | - | 216 | - | - | - | - | - | |
| (25,040) | 8,466 | (33,506) | - | - | 27,298 | (60,804) | - | - | - | - | - | |
| (10,000) | - | (10,000) | (10,000) | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 1,843 | - | 1,843 | - | 1,843 | - | - | - | - | - | - | - | |
| <u>629,825</u> | <u>100,440</u> | <u>529,385</u> | <u>(20,000)</u> | <u>4,669</u> | <u>37,093</u> | <u>(372,536)</u> | <u>(181,895)</u> | <u>94,650</u> | <u>8,117</u> | <u>622,399</u> | <u>336,888</u> | |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

2 - (המשך)

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות בהחזקה עצמית | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | יתרת הפסד | קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה | כתבי אופציה | פרמיה על מניות וקרנות הון | הון מניות | |
|-------------|-----------------------------------|----------|--|--|--|--------------|--|--------------------------------------|----------------|---------------------------------------|--------------|--|
| אלפי ש"ח | | | | | | | | | | | | |
| 1,037,607 | 381,967 | 655,640 | (20,000) | 5,617 | 13,488 | (333,404) | (86,328) | 94,650 | 10,125 | 628,526 | 342,966 | יתרה ליום 30 ביוני 2025 (מבוקר) תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) - רווח לתקופה |
| 72,862 | 5,421 | 67,441 | - | - | - | 67,441 | - | - | - | - | - | דיבידנד שחולק לבעלי מניות החברה |
| (36,000) | - | (36,000) | - | - | - | (36,000) | - | - | - | - | - | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ |
| (13,593) | (3,874) | (9,719) | - | - | (9,719) | - | - | - | - | - | - | מדידות מחדש של ההתחייבות נטו להטבה מוגדרת |
| 44 | - | 44 | - | - | - | 44 | - | - | - | - | - | סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 23,313 | 1,547 | 21,766 | - | - | (9,719) | 31,485 | - | - | - | - | - | הקצאת מניות (ראה ביאור 4.מח. להלן) |
| (4,560) | (4,560) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| 31,596 | - | 31,596 | 20,000 | - | - | - | - | - | - | 11,596 | - | רכישת חלק המיעוט פקיעת אופציות |
| 290 | 40 | 250 | - | 250 | - | - | - | - | - | - | - | |
| (928) | (584) | (344) | - | - | - | - | (344) | - | - | - | - | |
| - | (3,777) | 3,777 | - | - | - | - | 3,777 | - | - | - | - | |
| 1,087,318 | 374,633 | 712,685 | - | 5,867 | 3,769 | (301,919) | (82,895) | 94,650 | 10,125 | 640,122 | 342,966 | יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

3 - (המשך)

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | בניכוי עלות מניות החברה המוחזקת בהחזקה עצמית | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח | יתרת הפסד | קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה | כתבי אופציה | פרמיה על מניות | הון מניות |
|----------------|--------------------------|----------------|--|--------------------------------|---|------------------|--|-----------------------------|--------------|----------------|----------------|
| 661,007 | 97,707 | 563,300 | (13,663) | 4,100 | 17,250 | (324,546) | (181,895) | 94,650 | 8,117 | 622,399 | 336,888 |
| (5,228) | 2,733 | (7,961) | - | - | - | (7,961) | - | - | - | - | - |
| (40,000) | - | (40,000) | - | - | - | (40,000) | - | - | - | - | - |
| 19,843 | - | 19,843 | - | - | 19,843 | - | - | - | - | - | - |
| (29) | - | (29) | - | - | - | (29) | - | - | - | - | - |
| (25,414) | 2,733 | (28,147) | - | - | 19,843 | (47,990) | - | - | - | - | - |
| (6,337) | - | (6,337) | (6,337) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 569 | - | 569 | - | 569 | - | - | - | - | - | - | - |
| <u>629,825</u> | <u>100,440</u> | <u>529,385</u> | <u>(20,000)</u> | <u>4,669</u> | <u>37,093</u> | <u>(372,536)</u> | <u>(181,895)</u> | <u>94,650</u> | <u>8,117</u> | <u>622,399</u> | <u>336,888</u> |

יתרה ליום 1 ביולי 2024
(בלתי מבוקר)
תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) -

רווח (הפסד) לתקופה דיבידנד שחולק לבעלי מניות החברה

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ מדידות מחדש של ההתחייבות (הנכס) נטו להטבה מוגדרת סה"כ רווח (הפסד) כולל

רכישה עצמית של מניות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024
(בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ
 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
 לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות בהחזקה עצמית | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | אלפי ש"ח | | קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה | כתבי אופציה | פרמיה על מניות | הון מניות | |
|-------------|-----------------------------------|----------|---|--|--|-----------|-----------|--|---|----------------|-------------------|---|--|
| | | | | | | יתרת הפסד | יתרת הפסד | | | | | | |
| 663,022 | 91,974 | 571,048 | (10,000) | 2,826 | 9,795 | (311,732) | (181,895) | 94,650 | 8,117 | 622,399 | 336,888 | יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר) | |
| 17,796 | 15,588 | 2,208 | - | - | - | 2,208 | - | - | - | - | - | - | רווח לשנה |
| (14,695) | (11,968) | (2,727) | - | - | (2,727) | - | - | - | - | - | - | - | התאמות הנבעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ |
| 198 | - | 198 | - | - | - | 198 | - | - | - | - | - | - | מדידות מחדש של ההתחייבות נטו להטבה מוגדרת |
| 3,299 | 3,620 | (321) | - | - | (2,727) | 2,406 | - | - | - | - | - | - | סה"כ רווח (הפסד) כולל |
| (10,000) | - | (10,000) | (10,000) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות בהחזקה עצמית |
| (40,000) | - | (40,000) | - | - | - | (40,000) | - | - | - | - | - | - | דיבידנד שחולק |
| 2,350 | 72 | 2,278 | - | 2,278 | - | - | - | - | - | - | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| 355,842 | 270,847 | 84,995 | - | - | (10,572) | - | 95,567 | - | - | - | - | - | הנפקת מניות ואופציות בחברה בת |
| 974,513 | 366,513 | 608,000 | (20,000) | 5,104 | (3,504) | (349,326) | (86,328) | 94,650 | 8,117 | 622,399 | 336,888 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) | |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|---------------------------------------|-----------|---------------------------------------|-------------|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | |
| | אלפי ש"ח | | | |
| 17,796 | (5,228) | 72,862 | (12,554) | 107,391 |
| 4,483 | 678 | 1,503 | 1,871 | 4,266 |
| (2,154) | - | - | - | - |
| (272) | - | - | (198) | (15) |
| 14,286 | - | - | 14,286 | - |
| (45,593) | (14,161) | (69,070) | (23,522) | (67,439) |
| 5,874 | 1,763 | 1,105 | 5,316 | 3,196 |
| 57,763 | 15,099 | 1,552 | 55,583 | 8,154 |
| 18,907 | 606 | 5,015 | 13,644 | 21,390 |
| 2,350 | 569 | 290 | 1,843 | 889 |
| (531) | (218) | (158) | (586) | (410) |
| 55,113 | 4,336 | (59,763) | 68,237 | (29,969) |
| (8,952) | (7,023) | (22,832) | (3,517) | (29,155) |
| 39,770 | (15,706) | 98,708 | (20,702) | (57,383) |
| (215,058) | (56,161) | (308,808) | (174,971) | (1,205,205) |
| 12,600 | (1,322) | 10,412 | 1,951 | 51,375 |
| (26,698) | 9,085 | (4,290) | 6,628 | 517 |
| 61,226 | 76,840 | 27,083 | 52,511 | (86,023) |
| (137,112) | 5,713 | (199,727) | (138,100) | (1,325,874) |
| (70,570) | (25,278) | (27,526) | (56,400) | (60,630) |
| 14,643 | 3,017 | 2,815 | 8,841 | 7,495 |
| 4,032 | - | - | - | - |
| (37,827) | (15,350) | (9,312) | (33,759) | (14,776) |
| (89,722) | (37,611) | (34,023) | (81,318) | (67,911) |
| (153,925) | (32,790) | (220,651) | (163,735) | (1,316,363) |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת -
רווח (הפסד) לתקופה

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת:
התאמות לסעיפי רווח והפסד:**

פחת והפחתות
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
רווח הון ממימוש רכוש קבוע
ירידת ערך בהשקעה בחברה מוחזקת
חלק הקבוצה ברווחי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הפחתת נכסים בגין זכויות שימוש
הוצאות מימון, נטו
מסים על הכנסה
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות
לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה במלאי קרקעות לבניה ודירות
למכירה, נטו
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים
ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עלייה (ירידה) במקדמות ממזמיני
עבודות ומרוכשי דירות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך

התקופה עבור:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים שהתקבלו
מסים ששולמו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות
שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|---------------------------------------|----------|---------------------------------------|-----------|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 |
| | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | |
| מבוקר | אלפי ש"ח | | מבוקר | |
| (18,099) | (11,262) | (734) | (15,655) | (3,213) |
| 9,033 | 14,847 | (18,053) | 7,807 | (77,475) |
| 14,934 | 3,764 | - | 3,764 | - |
| - | - | - | - | (6,921) |
| (881) | (909) | - | (881) | - |
| 622 | - | - | 296 | 15 |
| (25,118) | (1,378) | 49,733 | (40,888) | (22,032) |
| (19,509) | 5,062 | 30,946 | (45,557) | (109,626) |
| (40,000) | (40,000) | (36,000) | (40,000) | (36,000) |
| - | - | (4,560) | - | (14,540) |
| 668,509 | 140,677 | 90,412 | 668,539 | 90,412 |
| - | - | 33,406 | - | 102,192 |
| (6,474) | (853) | (1,004) | (6,211) | (4,420) |
| (10,000) | (6,337) | - | (10,000) | - |
| - | - | (928) | - | (928) |
| - | - | 31,596 | - | 31,596 |
| - | - | - | - | 15,793 |
| - | - | - | - | (1,580) |
| (389,770) | (40,881) | - | (361,326) | (26,258) |
| 296,702 | - | - | - | - |
| 28,175 | 31,471 | 155,500 | 31,471 | 767,100 |
| (110,050) | 2,553 | (1,903) | - | (12,244) |
| 64,733 | 5,402 | (92,047) | 2,076 | 166,076 |
| 501,825 | 92,032 | 174,472 | 284,549 | 1,077,199 |
| (7,989) | 10,565 | (6,284) | 12,622 | 7,632 |
| 320,402 | 74,869 | (21,517) | 87,879 | (341,158) |
| 274,098 | 287,108 | 274,859 | 274,098 | 594,500 |
| 594,500 | 361,977 | 253,342 | 361,977 | 253,342 |
| 59,140 | - | - | - | - |
| 1,955 | 3,272 | 1,219 | 4,950 | 3,853 |
| - | - | 3,777 | - | 3,777 |
| - | - | 16,270 | - | 16,270 |

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממכירת (רכישת) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
מתן הלוואה לאחרים
מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
תמורה ממימוש רכוש קבוע
משיכה (השקעה) בפקדונות וחשבונות ליווי, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

דיבידנד ששולם לבעלי המניות
דיבידנד ששולם למיעוט
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
קבלת הלוואה מהמיעוט
פירעון קרן התחייבויות בגין חכירות
רכישה מניות בהחזקה עצמית
רכישת מניות מהמיעוט
הנפקת מניות
מימוש כתבי אופציה
רכישת כתבי אופציה
פרעון אגרות חוב
הנפקת מניות ואופציות בחברת הבת
קבלת הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, נטו
קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח - פעילות שלא במזומן:

הנפקת מניות ואופציות חלף התחייבות SAFE (ראה באור 11.ב.2) לזכויות הכספיים השנתיים)
הכרה בנכס זכויות שימוש כנגד התחייבות עלייה בהשקעה במוחזקת עקב פקיעת אופציה למיעוט
הכרה בהתחייבות בגין שירותי בנייה כנגד מלאי

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 1 - כללי:

א. קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן - החברה או קבוצת לוזון) התאגדה בישראל והינה תושבת ישראל, וכתובת משרדה הרשום הינו ברחוב הכרמל 20, גני תקווה. קבוצת לוזון הינה חברה ציבורית שמניותיה וניירות ערך נוספים שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן - הבורסה), והיא בשליטתו של מר עמוס לוזון (באמצעות חברה בבעלותו), החל מינואר 2016, המכהן כמנכ"ל החברה וכדירקטור בה.

החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות שלה, עוסקת בפעילויות הכוללות בעיקר: ייזום נדל"ן למגורים בישראל בעיקר באמצעות לוזון רונסון; ייזום נדל"ן למגורים בפולין באמצעות רונסון; פעילות בתחום הביצוע בפרויקטים קבלניים ועבודות גמר בישראל בעיקר באמצעות רום אינובייט; למועד הדוח, לחברה החזקה של כ- 21.12% בהון המונפק והנפרע של טריא (כ- 16.6% בדילול מלא), העוסקת בהפעלת פלטפורמה לתיווך מקוון לאשראי ובמתן אשראי; וכן לחברה החזקה בעקיפין, באמצעות אלומיי לוזון אנרגיה, של כ- 16.875% ממניות דוראד, המפעילה תחנת כוח פרטית לייצור חשמל באשקלון.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ב. הגדרות - בדוחות כספיים אלה:

- "חברות מאוחדות" - חברות אשר לחברה שליטה בהן, כולל שליטה אפקטיבית (כהגדרתן בתקן בינלאומי - IFRS 10), ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- "חברות מוחזקות" - חברות מאוחדות, עסקאות משותפות, פעילויות משותפות וחברות כלולות.
- "הקבוצה" - החברה והחברות המוחזקות.
- "לוזון רונסון" - Luzon Ronson N.V., חברה ציבורית אשר התאגדה בהולנד, מוגבלת במניות, בשליטתה של החברה, אשר מניותיה וניירות ערך שלה נסחרים בבורסה.
- "רום" - רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה. לעניין זה - "קבוצת רום" כוללת את רום, אינובייט, שיראור סחר ישיר בע"מ (חברה פרטית המוחזקת על-ידי רום בשיעור של 75%) (להלן - שיראור) וחברות מאוחדות שלהן.
- "אינובייט" - אינובייט בע"מ, חברה פרטית המוחזקת על-ידי רום בשיעור של 50.1% מהונה המונפק.
- "רונסון" - Ronson Development SE והחברות המאוחדות שלה. רונסון הינה חברה המאוגדת לפי דיני האיחוד האירופאי, בבעלות מלאה, במישרין ובעקיפין, של לוזון רונסון. אגרות החוב של רונסון נסחרות בבורסה לניירות ערך בוורשה, פולין (במערכת המסחר האלטרנטיבית (CATALYST));
- "דוראד" - דוראד אנרגיה בע"מ, חברה פרטית, אשר החברה מחזיקה (בעקיפין, באמצעות אלומיי לוזון אנרגיה) כ- 16.875% מהונה המונפק והנפרע.
- "אלומיי לוזון אנרגיה" - אלומיי לוזון תשתיות אנרגיה בע"מ, חברה פרטית המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 50% מהונה המונפק והנפרע. יתרת ההחזקות בחברה זו (50%) מוחזקת בידי אלומיי אנרגיה נקיה, שותפות מוגבלת (להלן - אלומיי).
- "טריא" - טריא ישראל בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה, המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של כ- 21.12% מהונה המונפק והנפרע (כ- 16.18% בדילול מלא).
- "חברת הנכסים" - לוזון רונסון נכסים בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, בבעלותה המלאה של לוזון רונסון.
- "חברת נווה סביון" - לוזון רונסון נווה סביון החדשה בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, המוחזקת בשיעור של 75% על-ידי לוזון רונסון (באמצעות חברת הנכסים).
- "חברת נחלת יהודה" - לוזון רונסון נדל"ן בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, בבעלותה המלאה של לוזון רונסון (באמצעות חברת הנכסים).
- "למועד הדוח" - יום הדוח קרי, ליום 30 בספטמבר 2025.
- "מועד אישור הדוח" - תאריך הדוח קרי, המועד הסמוך למועד פרוסום הדוח.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 1 - כללי: (המשך)

- ג. השלמת עסקאות חברת הנכסים לרכישת זכויות (90%) בפרויקט פינוי בינוי במתחם הרב לוי בעיר בת ים, מבעל השליטה בחברה ושותפו לפרויקט - בפברואר 2025, העסקאות האמורות הושלמו. לפרטים נוספים ראה באור 4.ג. להלן.
- ד. רכישת מקרקעין במרכז רובע שדה דב בתל אביב, בעקבות זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל - בפברואר 2025, זכתה חברת הנכסים יחד עם צד ג' (באמצעות שותפות שהוקמה לעניין זה) במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) לרכישת זכויות חכירה במקרקעין במרכז רובע שדה דב בתל אביב, בשטח של כ- 4,436 מ"ר, בתמורה לסך של כ- 689 מיליון ש"ח (חלקה של חברת הנכסים 60%; חלקה בתמורה כ- 413 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ ומס רכישה בסך של כ- 42 מיליון ש"ח (חלק חברת הנכסים כ- 25 מיליון ש"ח), וכן בתוספת סך של כ- 45.1 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח (חלק חברת הנכסים - כ- 27 מיליון ש"ח). ביוני 2025 התקשרה השותפות האמורה בהסכם מימון עם תאגידי בנקאיים למימון תמורת רכישת הזכויות במקרקעין האמורים בהיקף של כ- 585 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 4.ה. להלן.
- ה. רכישת מקרקעין בצפון רובע שדה דב בתל אביב, בעקבות זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל - במרץ 2025 (הודעה רשמית התקבלה ביולי 2025), זכתה חברת הנכסים יחד עם צד ג' (באמצעות תאגיד משותף שהוקם לעניין זה) במכרז שניהלה רמ"י בצפון רובע שדה דב בתל אביב, בשטח של כ- 2,880 מ"ר, בתמורה של כ- 182 מיליון ש"ח (חלקה של חברת הנכסים 75%; חלקה בתמורה כ- 137 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ ומס רכישה, וכן בתוספת סך של כ- 14.4 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח (חלק חברת הנכסים - כ- 11 מיליון ש"ח). ביום 25 בספטמבר 2025, הושלמה עסקת הרכישה האמורה. לפרטים נוספים ראה באור 4.ו. להלן.
- ו. נטילת מימון נוסף בשעבוד מקרקעי מגרש 8 ביהוד - במאי 2025, התקשרה החברה עם בנק לשם נטילת מימון נוסף בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר מצטרף למימון הקיים בסך של 70 מיליון ש"ח מהבנק האמור, המובטח כולו בשעבוד על מקרקעי מגרש 8 ביהוד, וכן עודכנו תנאי ההתקשרות בין החברה לבין הבנק ביחס למלוא סכומי ההלוואות. לפרטים נוספים ראה באור 4.מד. להלן.
- ז. התקשרות לוזון רונסון וחברות מוחזקות שלה בהסכם מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי - ביוני 2025 התקשרו לוזון רונסון, חברת הנכסים וחברת נחלת יהודה בהסכם עם תאגיד בנקאי לשם קבלת מסגרת אשראי בהיקף של עד 94 מיליון ש"ח, אשר שימש אותן לשם מימון הון עצמי ותשלומים שונים בפרויקטי היזמות שלה. למועד הדוח עמדה יתרת המסגרת המנוצלת על סך של כ- 75.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 4.יא. להלן.
- ח. רכישת מניות נוספות של דוראד בשיעור של 15% על ידי אלומיי לוזון אנרגיה - ביולי 2025, לאחר קבלת האישורים הנדרשים, הושלמה רכישת 15% מהון המניות המונפק של דוראד על ידי אלומיי לוזון אנרגיה, בתמורה כוללת בסך של כ- 424 מיליון ש"ח (חלק החברה - כ- 212 מיליון ש"ח), כאשר כ- 10 מיליון ש"ח מתוך התמורה האמורה נותרו בנאמנות בקשר עם האפשרות שדוראד תחוייב בתשלום מע"מ על הכספים שהתקבלו במסגרת פסק הבוררות ושוחררו באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן בחלקים כפי שנקבע בהסכם (כ- 60% הוחזר לאלומיי לוזון וכ- 40% הועבר למוכרים). בהתאם, למועד הדוח, מחזיקה אלומיי לוזון אנרגיה 33.75% מהון המניות המונפק של דוראד (חלק החברה - 16.875%), אלומיי לוזון ערכה עבודה להקצאת התמורה בעסקה כאמור ולפיכך זקפה החברה בספריה רווח הזדמנותי ברכישה בסך של כ- 56.4 מיליון ש"ח. רכישת המניות הנוספות של דוראד על ידי אלומיי לוזון אנרגיה התבצעה במסגרת מימוש זכות סירוב של בעלי המניות של דוראד בעקבות הודעה ממרץ 2025 של Zorlu Enerji Elektrik Üretim A.S (להלן - זורלו), אשר הייתה אחת מבעלות המניות של דוראד שהחזיקה 25% מהונה המונפק, בדבר התקשרותה בעסקה למכירת מלוא החזקותיה בדוראד לחברות מקבוצת "הפניקס" ולצדדים שלישיים (יחד להלן - הפניקס). הודעת מימוש כאמור ניתנה גם על-ידי אדלקום בע"מ, בעלת מניות נוספת של דוראד (להלן - אדלקום), אשר העסקה עימה לא הושלמה. כן יצוין כי, ביום 31 במרץ 2025 התקשרה החברה בהסכם להנפקת נייר ערך מסחרי לא סחיר לשם מימון העמדת הערבות הבנקאית לצורך הגשת ההצעה לרכישת החזקות כאמור, וביולי 2025 התקשרה אלומיי לוזון אנרגיה בהסכם מימון מתאגיד בנקאי לשם מימון רכישת המניות כאמור. לפרטים נוספים, לרבות הליכים אשר התנהלו ביחס לכך ובדבר הליכים משפטיים אשר ננקטו על ידי אדלקום ודירקטורים מטעם אדלקום בעניינים אלו, לרבות הליך אשר נמחק לאחר תקופת הדוח, ראה באור 4.לז. להלן.
- ט. הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה - ביולי 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 15,262,500 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה יא') שלה, בדרך של הרחבת הסדרה, לשלושה משקיעים מסווגים, בתמורה כוללת של כ- 16 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 4.מו. להלן.
- י. הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') של לוזון רונסון - ביולי 2025, ביצעה לוזון רונסון הקצאה פרטית של 68,711,000 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א') שלה, בדרך של הרחבת הסדרה, לשבעה משקיעים מסווגים, בתמורה כוללת של כ- 75 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 4.יג. להלן.
- יא. התקשרות בהסכם ליווי פיננסי להקמת שלב א' של פרויקט נווה סביון באור יהודה - ביולי 2025, נחתם הסכם ליווי פיננסי להקמת שלב א' של פרויקט נווה סביון באור יהודה. לפרטים נוספים ראה באור 4.יב. להלן.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 1 - כללי: (המשך)

יב. חלוקת דיבידנד על-ידי לוזון רונסון - בספטמבר 2025, חילקה לוזון רונסון דיבידנד בסך כולל של 16 מיליון ש"ח לבעלי המניות שלה. חלקה של החברה בדיבידנד האמור, בסך של כ- 11.5 מיליון ש"ח, שימש לפרעון חלק מההלוואה בסך של 18 מיליון ש"ח שהעמידה לוזון רונסון לחברה (לפרטים ראה באור 11.ב.4) (לדוחות הכספיים השנתיים). יתרת ההלוואה, בסך של 6.5 מיליון ש"ח, נפרעה ממקורותיה העצמאיים של החברה.

יג. חלוקת דיבידנד על-ידי החברה - בספטמבר 2025, חילקה החברה דיבידנד בסך כולל של 36 מיליון ש"ח לבעלי המניות שלה.

יד. בספטמבר 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 10,721,249 מניות רגילות של החברה, אשר הוחזקו על ידי החברה ("המניות הרדומות"), לשני משקיעים, במחיר של 295 אג' למניה ובתמורה כוללת בסך של כ-31.6 מיליון ש"ח.

טו. להשלכות עליית הריבית והאינפלציה בתקופת הדוח על החברה וחברות הקבוצה, ראה באור 4.א. להלן.

טז. להשלכות מלחמת "חרבות ברזל" והסכם הפסקת האש ומבצע "עם כלביא" בתקופת הדוח על החברה וחברות הקבוצה בישראל, ראה באור 4.ב. להלן.

באור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים:

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות הביניים של תשע"ט ושלושת החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים או דוחות כספיים ביניים מאוחדים או הדוחות הכספיים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי התמציתי המאוחד לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים.

יש לעיין במידע הכספי התמציתי המאוחד לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024 והבאורים אשר נלוו אליהם (להלן- הדוחות הכספיים השנתיים), אשר מצייתים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting standards[®]) שהם תקני חשבונאות שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הכנסות הקבוצה ותוצאות פעילותה לתקופות של תשע"ט ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025.

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

1. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

א. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21 השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ בנושא היעדר יכולת המרה (להלן - התיקון ל-IAS 21), אשר נכנס לתוקף מחייב החל מיום 1 בינואר 2025:

התיקון ל-IAS 21 נועד לסייע לחברות:

1. להעריך את יכולת ההמרה בין שני מטבעות (האם מטבע בר המרה למטבע אחר במועד המדידה עבור התכלית המוגדרת); ו-
2. לאמוד את שער החליפין המיידית, בהיעדר יכולת המרה.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית: (המשך)

הערכת יכולת ההמרה בין שני מטבעות דורשת ניתוח של גורמים שונים, כמו מסגרת הזמן להחלפה, היכולת להשיג את המטבע האחר, מנגנוני שוק או המרה, מטרת השגת המטבע האחר והיכולת להשיג סכומים מוגבלים בלבד מהמטבע האחר. כאשר מטבע אינו בר המרה למטבע אחר, יש לאמוד את שער החליפין המיידית. המטרה באמידת שער החליפין המיידית היא לשקף את השער שבו תתבצע עסקת המרה רגילה במועד המדידה בין משתפתי שוק בהתאם לתנאים הכלכליים השוררים.

התיקון ל-IAS 21 קובע מסגרת לפיה ישות עשויה לקבוע את שער החליפין המיידית במועד המדידה, בכפוף להוראות התיקון, באמצעות:

1. שער חליפין ניתן לצפייה ללא תיאום; או
2. שיטות הערכה אחרות.

התיקון ל-IAS 21 כולל גם דרישות גילוי חדשות, עבור מצבים שבהם מטבע אינו בר המרה למטבע אחר, שייעו למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד המטבע שאינו בר המרה משפיע, או צפוי להשפיע, על ביצועי הישות, על מצבה הכספי ועל תזרימי המזומנים שלה. בתוך כך, ישות נדרשת לגלות מידע על:

1. המהות (nature) וההשפעות הכספיות של אותו מטבע;
2. שער החליפין המיידית שנעשה בו שימוש;
3. תהליך האמידה; ו-
4. הסיכונים שהישות חשופה אליהם בעקבות היעדר יכולת ההמרה.

התיקון ל-IAS 21 קובע כי בתקופת היישום הראשונה, ישות לא תציג מחדש מידע השוואתי. במקום זאת, היא נדרשת לתרגם את הסכומים המושפעים מהתיקון ל-IAS 21 בהתאם להערכת שער החליפין המיידית במועד היישום הראשונה, ולזקוף את השפעת התרגום לעודפים (עבור תרגום בין מטבע חוץ למטבע הפעילות) או לקרן תרגום בהון (עבור תרגום בין מטבע הפעילות למטבע ההצגה).

בהתאם להוראות התיקון ל-IAS 21, התיקון ייושם על ידי החברה לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025 או לאחריו. ליישום הראשונה של התיקון ל-IAS 21 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים הובא מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים חדשים ותיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים הרלוונטיים לקבוצה, אשר לא צוינו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים.

2. מכשירים פיננסיים - שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההוגן:

| ליום 31 בדצמבר 2024 | ליום 30 בספטמבר | |
|------------------------|-----------------|---------|
| | 2024 | 2025 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | |
| | אלפי ש"ח | |
| 787,222 | 874,235 | 853,718 |
| 817,140 | 897,385 | 894,093 |

יתרה בספרים של אגרות חוב (כולל ריבית שנצברה)
שווי הוגן של אגרות חוב (1)

(1) השווי ההוגן של אגרות חוב ושל הבטוחות הסחירות (רמה 1) מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן. היתרה בדוחות הכספיים של יתרת המכשירים הפיננסיים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית: (המשך)

3. מטבע ההצגה בדוחות הכספיים של רונסון הינו הזלוטי הפולני. להלן שערי החליפין בין הזלוטי לבין הש"ח לתקופות הדוח:

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר | | שע"ח לסוף תקופה שע"ח ממוצע לתקופה |
|----------------|-----------------|-------|--------------------------------------|
| | 2024 | 2025 | |
| 0.889 | 0.970 | 0.909 | |
| 0.930 | 0.934 | 0.926 | |

בהתאם, לשינויים ו/או תנודות בשער הזלוטי השפעה על סך ההשקעה ברונסון ובהתאם על ההון העצמי של החברה בדוחותיה הכספיים. יצוין כי למועד הדוח החברה או לוזון רונסון אינן מבצעות עסקאות הגנה ביחס לזלוטי.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח:

א. השפעות האינפלציה ושיעור הריבית

פעילויות חברות הקבוצה חושפות אותן לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק וסיכונים אשראי. כך גם ישנה השפעה לגורמים מאקרו כלכליים, למצב הביטחוני-מדיני ולזמינות חומרי ייצור וחומרי גלם, לרבות שינויים ו/או החמרה במצב השווקים. בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות שהתרחשו ברחבי העולם, המשיכה בשנים האחרונות מגמת העלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, העלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, את שיעור הריבית.

לשינויים במשק בישראל ובעולם, לרבות בהיקף ובעצימות המלחמה בישראל, עשויות להיות השפעות על ההתפתחויות הכלכליות בפועל. להערכת החברה, למגמות האמורות בשוק בישראל וכן למגמות דומות בשווקים בחו"ל, עשויה להיות השפעה, בין היתר, על תנאי גיוסי הון ו/או חוב של החברה ו/או של חברות מוחזקות שלה, לכשיידרש להן מימון כאמור.

בחודש ינואר 2024 החליט בנק ישראל על הורדת שיעור הריבית ל-4.5%, כאשר שיעור ריבית זה נותר ללא שינוי עד לחודש נובמבר 2025, שבמהלכו, לראשונה לאחר כמעט שנתיים, הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ל-4.25%.

שיעור האינפלציה לרבעון השלישי לשנת 2025 עומד על כ-2.5% (חלף 3.1% ברבעון השני לשנת 2025) ולהערכת תחזית בנק ישראל צפוי להסתכם בשנת 2025 על 3% ובשנת 2026 על כ-2.2%.

ברמת החברה, למועד הדוח, לעליית שיעורי האינפלציה והריבית השפעה בעיקר על עלויות המימון של החברה, וזאת בעיקר נוכח הלוואות מתאגידים בנקאיים (יצוין כי למועד הדוח אין לחברה אגרות חוב צמודות לריבית הפריים ו/או למדד המחירים לצרכן). להערכת החברה, על בסיס צרכיה התזרימיים ותוכניתיה לתקופה הקרובה, על אף העלייה בשיעורי האינפלציה והריבית בישראל, ולרבות במקרה של עלויות ריבית באחוזים בודדים נוספים ככל ותהיינה, יהיה ביכולתה המעשית להמשיך ולהתממן בסביבת הריבית כאמור. סביבת הריבית כאמור עשויה להגדיל את הוצאות המימון של החברה בהתאמה, בסכומים אשר לפי הערכת החברה למועד הדוח, אינם מהותיים. החברה אינה צופה כי עליית הריבית ו/או עלויות ריבית נוספות, ככל ותהיינה, כאמור עשויות לפגוע בעמידתה באמות המידה הפיננסיות החלות עליה.

ברמת לוזון רונסון והחברות המוחזקות שלה בישראל, להערכת לוזון רונסון, על בסיס צרכיה התזרימיים ותוכניתיה לתקופה הקרובה, על אף שיעורי האינפלציה והריבית במשק בישראל, ולרבות במקרה של עלויות נוספות באחוזים בודדים ככל ותהיינה, יהיה ביכולתה המעשית להמשיך ולהתממן בסביבת הריבית כאמור ולהמשיך ולעמוד באמות המידה הפיננסיות החלות עליה ועל החברות המוחזקות שלה בישראל. למועד הדוח אין ללוזון רונסון אגרות חוב צמודות לריבית הפריים ו/או למדד המחירים לצרכן. סביבת ריבית גבוהה עשויה להגדיל את הוצאות המימון של לוזון רונסון ושל החברות המוחזקות שלה בישראל בעיקר מתאגידים מממנים, בסכומים אשר לפי הערכת לוזון רונסון למועד הדוח, אינם מהותיים. למועד הדוח לוזון רונסון אינה צופה כי עליית הריבית ו/או עלויות ריבית נוספות, ככל ותהיינה, כאמור עשויות לפגוע בעמידה באמות המידה הפיננסיות החלות עליה ועל חברות מוחזקות שלה בישראל.

ברמת רונסון, על פי פרסומי המשרד הסטטיסטי של פולין (GUS): שיעור האינפלציה השנתי בפולין עומד על 2.9% בחודש ספטמבר 2025 בהשוואה לשיעור אינפלציה שנתי של 4.7% מחודש דצמבר 2024, זוהי רמתה הנמוכה ביותר של האינפלציה בפולין מאז חודש יוני 2024.

שיעור האינפלציה בפולין ואיתו שיעורי הריבית הבין-בנקאית שהתייצבה בתקופת הדוח עדיין משפיעים על כלכלת פולין בהיבטים שונים, לרבות בתחום הנדל"ן למגורים, לרבות נוכח הסיכון לעליית שיעורי המשכנתאות הממוצעים שעלולים לגרום לירידה בהיקף הלוואות המשכנתאות, אשר עשויה להשפיע על הפחתת הביקוש מלקוחות יחידים; נוכח הסיכון לעלייה בעלויות הבנייה, הקשורות לבעיות ייצור, אנרגיה, עלויות כוח אדם ותחבורה; נוכח הסיכון להאטה במכירות עקב מדיניות ממשלתית לא ברורה ביחס לתוכנית חדשה של הלוואות משכנתא מסובסדות; וכן נוכח הסיכון בעיכוב או מניעת התחלת פרויקטים חדשים עקב עלויות גבוהות והאטה במכירות.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

למועד אישור הדוח, ירד שיעור ריבית ה- WIBOR 6M ל-4.11% משיעור של 5.8% בסוף שנת 2024. ליום 30 בספטמבר 2025, שיעור ריבית ה- WIBOR לתקופה עמד על 4.58%, וזאת בהשוואה לשיעור של 5.86% שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד. איגרות החוב של רונסון צמודות למדד ה-WIBOR. לפי תנאי ההנפקה של איגרות החוב של רונסון, במקרה שבו ריבית ה- WIBOR לא תהא רלוונטית עוד, אזי יוחלף המדד במדד חלופי אחר. שינוי בשיטת חישוב המדד עשוי להוביל לעלייה או לירידה ברמת המדד, אשר משמשת לקביעת הריבית של אגרות החוב של רונסון.

סך הוצאות המימון הפיננסיות של רונסון לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו בכ-20.06 מיליון זלוטי (לעומת סך של כ-18.2 מיליון זלוטי בתקופה המקבילה אשתקד). העלייה נבעה משיעור ריבית גבוה ונוכח סכום בסיס החישוב (יתרות אגרות החוב של רונסון היו גבוהות יותר בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד). עד כה רונסון לא עשתה שימוש במכשירי גידור כלשהם על מנת להפחית את סיכון הריבית, לרבות בשל כך שעלויות הגידור דומות לעלויות המימון הנובעות מהגידול בשיעורי הריביות.

הנהלת רונסון ממשיכה לעקוב אחרי המצב ולנקוט פעולות נוספות, אם ידרשו, על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת האינפלציה ושיעורי הריבית על פעילותה והאסטרטגיה שלה. רונסון מעריכה את חשיבות סיכון הריבית והאינפלציה ואת הסבירות להתרחשות כגבוהה בשל כך שהיו לו השפעות שליליות משמעותיות על פעילותה העסקית ועל מצבה הפיננסי, והוא עשוי להימשך בעתיד.

ברמת רום, לשינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה בישראל בתקופת הדוח אין השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של קבוצת רום, אולם אין וודאות שלא תהיה לכך השפעה מהותית בעתיד ביחס לפרויקטים שטרם הסתיימו בהם לא הוצמדה תמורת הפרויקט למדד. למועד הדוח קבוצת רום מתמודדת עם ההשפעות האמורות, בין היתר, באמצעות איתור ספקים חליפיים ו/או הצמדת עלויות הפרויקטים למדד תשומות הבניה, ככל שניתן ולפי העניין, וזאת תוך הסתמכות על חוות דעת כלכליות המתייחסות לעלויות המחירים החרוגות האמורות. כמו כן, למועד הדוח רום אינה מתקשרת בהסכמים חדשים לביצוע פרויקטים הכוללים תקופות ביצוע של מעל חודשים בודדים מבלי לכלול מנגנון הצמדת התמורה למדד תשומות הבניה במסגרת הסכם ההתקשרות. בנוסף, עליית שיעורי הריבית והאינפלציה בישראל ובעולם הובילו להמשך עליית מחירים גבוהה בחומרי הגלם, אשר הושפעה, בין היתר, עוד מתקופת הקורונה, עלויות שינוע גבוהות והמלחמה המתנהלת בין אוקראינה לרוסיה, אשר פגעו גם ברציפות שרשראות האספקה ובשינוע של חומרי הגלם. יצוין כי, למועד הדוח, טרם ניכרו השפעות של עליית שיעורי האינפלציה והריבית ועליית מחירי גלם על תשלומים מלקוחות ו/או על אשראי ספקים, בהתייחס ללקוחות וספקים קיימים של קבוצת רום, אולם אין וודאות כי השפעות כאמור לא תהיינה בעתיד, ככל שתימשכנה עליות כאמור.

ברמת דוראד (חברה כלולה), התחייבויותיה של דוראד לתאגידים בנקאיים צמודות למדד המחירים לצרכן, ולפיכך דוראד חשופה לעלייה במדד המחירים לצרכן. ברבעון השלישי של שנת 2025 רשמה דוראד הוצאות מימון בגין הצמדה למדד בלבד בסך של כ-59 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-80 מיליון ש"ח בשנת 2024 וסך של כ-77 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ברמת טריא (חברה כלולה), למועד הדוח, להערכת טריא לעליית שיעורי האינפלציה והריבית בישראל ישנה השפעה מהותית על הרווחיות של טריא ושיעורה, וזאת לאחר מגמת הירידה בהיקף העסקאות בהן טריא מתווכת אשראי ולאור מגמת עודף בקשות המשיכה מהפלטפורמה שמנהלת טריא (להלן- הפלטפורמה), לעומת הפקדות בפלטפורמה. לצד זאת, לשיעורי האינפלציה והריבית אין השפעה מהותית על עלויות המימון ועל מרכיבי העלויות המרכזיים של טריא.

סביבת האינפלציה והריבית הגבוהה משפיעה על תוצאות טריא במספר נושאים שחלקם בעלי השפעה מקזזת כדלקמן: **השפעה עקיפה**: שיעור הריבית הגבוה גרם לירידה בהיקף העסקאות ולעלייה בבקשות המשיכה מהפלטפורמה ביחס להפקדות כספים בפלטפורמה. העלייה בריבית יצרה בשוק חלופות חדשות לחיסכון ללא סיכון שלא היו קיימות בסביבת הריבית הנמוכה שהייתה. התחרות בתחום גברה וגרמה לקיטון בהפקדות ולירידה במקורות המימון של הפלטפורמה. כמו כן, עליית הריבית עלולה להשפיע על יכולת המלווים להחזיר את ההלוואות שנטלו מהפלטפורמה, אם כי נכון למועד הדוח טריא אינה מזהה עלייה משמעותית בשיעור הפיגורים בפלטפורמה. לצד זאת, העלייה בשיעור האינפלציה גרמה לעיכוב ולהאטה בקצב העסקאות במשק, ובכלל זה גרמה לירידה בהיקף העסקאות שבהן טריא מתווכת אשראי באמצעות הפלטפורמה. הפער בין בקשות המשיכה לבין סך ההפקדות בפלטפורמה פגע ביכולתה של טריא למצוא מלווים אליהם יועברו ההלוואות כנגד בקשות המשיכה. על מנת להתמודד עם העלייה בבקשות המשיכה והירידה בהיקף העסקאות החדשות בפלטפורמה, גיבשה הנהלת טריא בשנת 2023 תוכנית התייעלות וצמיחה. מן האמור עולה כי להתמתנות האינפלציה ולעצירת העלאות הריבית, לרבות בתקופת הדוח, עשויות להיות השפעות חיוביות על פעילות טריא. **השפעה ישירה**: להערכת טריא, טריא קרדיט בע"מ, חברה נכדה בבעלותה המלאה של טריא, כנותנת אשראי של הלוואות צמודות פריים, לא חשופה לשינויים באינפלציה. לעומת זאת, הגדלה או הקטנה של שיעור הריבית מובילה לגידול או קיטון בהכנסות הצפויות של טריא בהתאמה, כאשר ככל שהריבית עולה גם הסיכוי לאי עמידה בהחזר ההלוואות עולה.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

בטריא קהילה פיננסית בע"מ, חברה נכדה בבעלות מלאה של טריא, לעליית הריבית יש השפעה על התשואה של המשקיעים, שכן חלק מההלוואות בפלטפורמה צמודות לריבית הפריים. כאשר תשואת המשקיעים עולה גם הכנסות טריא מעמלות משקיעים עולות. ההלוואות בפלטפורמה אינן צמודות מדד ועל כן אין השפעה ישירה של שינוי האינפלציה על תשואת המשקיעים.

השינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה נובעים ממגמות מאקרו-כלכליות, אשר אינן מצויות בשליטת טריא. אין ביכולתה של טריא להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של הגורמים האמורים על שיעורי הריבית והאינפלציה בפרט, ועל מצבה הפיננסי ותוצאות פעילותה ככלל.

סכום בקשות המשיכה מהפלטפורמה (שלא כתוצאה מפירעון הלוואות) וסכום בקשות ההפקדות בפלטפורמה (על ידי משקיעים פרטיים ומוסדיים קיימים וחדשים), במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכם בכ- 140 מיליון ש"ח ובכ- 19 מיליון ש"ח, בהתאמה. מיום 1 ביולי 2025 ועד מועד אישור הדוח של טריא ליום 30 בספטמבר 2025, סכום בקשות המשיכה מהפלטפורמה וסכום בקשות ההפקדות בפלטפורמה הסתכם בכ- 27 מיליון ש"ח ובכ- 3 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להערכת טריא, פעילותה השוטפת ויתרות המזומנים שלה, לצד תכנית התייעלות וצמיחה שהיא יישמה יאפשרו לה למממן את פעילותה, לעמוד בהחייבויותה בעתיד הנראה לעין ולשפר את תזרימים המזומנים שינבע מפעילותה השוטפת.

ב. מלחמת "חרבות ברזל" בישראל, הפסקת האש ומבצע "עם כלביא"

למועד הדוח, נמשכת בישראל מלחמת "חרבות ברזל", אשר הוכרזה באוקטובר 2023, ובמהלך תקופת הדוח הורחבה המלחמה גם למערכה צבאית באיראן במסגרת מבצע "עם כלביא", אשר נמשך 12 ימים החל מיום 13 ביוני 2025. למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן, והחמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, גם להאטה משמעותית בפעילות המשק בענפים השונים. כמתואר להלן, למבצע "עם כלביא" אשר אירע בחודש יוני 2025, היתה השפעה של עצירה זמנית של עבודות בפרויקטים של קבוצת רום, אשר השפעתה על תוצאותיה הכספיות של רום לא היתה מהותית, וכן היתה השפעה על הכנסות דוראד ביוני 2025 אשר ירדו בכ- 22% בהשוואה לחודש המקביל אשתקד, בין היתר, בעקבות המבצע. מעבר לכך ביחס ליתר החברות המוחזקות של החברה הפועלות בישראל לא ניכרת השפעה מהותית כאמור, כמפורט להלן.

לוזון רונסון - פעילות היזמות בישראל, למועד הדוח, ולאור השלבים של הפרויקטים בפעילות יזמות הנדל"ן בישראל (לרבות באמצעות חברות מוחזקות של לוזון רונסון), שהינם שלבי הוצאת היתרים, תכנון או עתודות, ושלבים ראשוניים של בניה ומכירות, להפרת הסכם הפסקת האש עלולה להיות השפעה על עסקיה, אשר להערכת לוזון רונסון אינה עשויה להיות מהותית. למועד הדוח, פעילות ונכסי לוזון רונסון ו/או החברות המוחזקות שלה בישראל לא נפגעו באופן מהותי מהאירועים הביטחוניים.

קבוצת רום, משלביה הראשונים של המלחמה ועד למועד הדוח נאלצת רום להתמודד עם השלכות המלחמה בחלק מהפרויקטים שלה, ברחבי המדינה, אשר נבעו בעיקר בשל הפסקות עבודה זמניות בשלביה הראשונים של המלחמה בשל הגבלות פיקוד העורף, וכן בשל היבטי כוח אדם לנוכח גיוסי מילואים. נוסף לאלו, החל מראשית המלחמה נאלצת רום להתמודד עם התייקרות עבודת קבלני המשנה, פועלים וחומרי הגלם. קבוצת רום נערכה והתמודדה עם ההשפעות האמורות, ולמועד הדוח עיקר הפרויקטים שלה מתנהלים באופן סדיר. יחד עם זאת, להשלכותיה של המלחמה השפעות על העלויות ולוחות הזמנים של פרויקטים של קבוצת רום.

במהלך הימים הראשונים של מבצע "עם כלביא" ביוני 2025 הוכרז מצב מיוחד בעורף במסגרתו רק "משק חיוני" הורשה לפעול, ולפיכך בימים אלו נאסרה העבודה בפרויקטים של קבוצת רום. בהמשך ולנוכח הקלות שניתנו על-ידי פיקוד העורף הורשו לפעול אתרים בודדים בלבד, אולם גם באתרים אלו התקדמות העבודה הייתה חלקית בשים לב למספר נמוך של פועלים וקבלני משנה שהתייצבו לעבודה. להערכת רום, לתקופה האמורה הייתה השפעה על מחזור ההכנסות שלה בתקופת הדוח שאינה מהותית ביחס לתוצאותיה הכספיות. במסגרת התקשרויות חדשות עם מזמיני עבודה בתקופה הנוכחית, וכל עוד המלחמה עדיין נמשכת, פועלת קבוצת רום לתמחר (ככל הניתן) את השפעות המלחמה ולתת ביטוי להשלכותיה במסגרת חוזי התקשרות חדשים. בנוסף פועלת רום אל מול מזמיני העבודה לביצוע עדכונים בלוחות הזמנים הרלוונטיים לכל פרויקט, אשר התעכבו בשל השפעות המלחמה כאמור. לפיכך, לשינויים כאמור עשויות להיות השפעות על תוצאות פעילותה של רום, עם זאת כאמור רום מנהלת מו"מ אל מול מזמיני העבודות בפרויקטים שהחלו עובר למלחמה על מנת לצמצם את ההשפעות הללו.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

דוראד, כתוצאה ממצע "עם כלביא" שהתבצע ביוני 2025, ולאור הסיכון הגבוה לחיים ולרכוש הגלום במתקפות הטילים הבליסטיים וכלי הטיס הבלתי מאוישים ששוגרו בתגובה מאיראן לישראל, הוטלו מגבלות חריפות על העורף הישראלי, אשר קבעו בין היתר מגבלות התקהלות, מגבלות תנועה, וכן הותירו מאות אלפי ישראלים מחוץ לגבולות ישראל לאור סגירת השטח האווירי. כחלק מהמגבלות על התקהלות ומגבלות התנועה, המשק הישראלי החל לפעול לפי מתכונת חירום והותרה פתיחתם של עסקים חיוניים בלבד, וכן הועברו הלימודים בבתי הספר ובהשכלה הגבוהה למתכונת למידה מרחוק, שתי הוראות אשר הסבו פגיעה קשה במשק הישראלי. ביום 24 ביוני 2025, הושגה הסכמה על הפסקת אש בין הצדדים, לאחר שהחזר המשק הישראלי לפעילות במתכונת מלאה. הכנסות דוראד ביוני 2025 ירדו בכ- 22% בהשוואה לחודש המקביל אשתקד בין היתר בעקבות המבצע. היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת דוראד, וגורמים כגון המשך הלחימה או עצירתה עשויים להשפיע על הערכותיה, נכון למועד אישור הדוח, אין לדוראד יכולת לאמוד את היקף ההשפעה של המלחמה והמבצע על הפעילות העסקית שלה ועל תוצאותיה בטווח הבינוני והארוך. דוראד ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא ובוחנת את השלכות על פעילותה ושווי נכסיה.

טריא, למועד הדוח, למלחמה אין השפעה מהותית על פעילותה של טריא. יחד עם זאת, ככל שיפור הסכם הפסקת האש עלולות להיות לכך השפעות ישירות על פעילותה העסקית של טריא בתחום תיווך האשראי, שכן ההאטה הכללית במשק ואי הוודאות בעקבות הלחימה עלולות לפגוע גם במליונים. טריא ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המלחמה והסכם הפסקת האש והמצב במשק על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות כאמור, אין ביכולתה של טריא במועד זה להעריך באופן מדויק (מעבר להערכות כלליות) את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על פעילותה. עם זאת, טריא סבורה כי ככל שלמלחמה תהיה השפעה מהותית על פעילותה, הרי שיישום תוכנית ההתייעלות והצמיחה שאושרה והושלמה בשנת 2023, אשר כללה צמצום הוצאות ועלויות ובעיקר הקטנה משמעותית של מצבת כוח האדם והתאמתן להיקף הפעילות הצפוי, ובמקביל קביעת מתווה עסקי מעודכן לייצוב ולצמיחה עתידית, עשויים לסייע לטריא בהתמודדות עם השלכות כאמור.

כללי - למועד הדוח, לא ניתן להעריך כיצד תתפתח המלחמה בישראל ובחזיתות הנוספות, ככל שתימשך, ומה יהיו המשך השלכותיה של המלחמה על חברות הקבוצה בישראל. ככל שתקופת המלחמה תמשך, לרבות הסלמה במצב הבטחוני בישראל, החרפת המלחמה בחזיתות ובגבולות נוספים, השלכות על המצב הכלכלי בישראל, מחסור בכוח אדם לבניה, המשך איסור כניסת פועלים פלשתינאים לישראל, פגיעה בעסקים קטנים ובינוניים והגדלת הגירעון של מדינת ישראל, קרות אירועי אובדן ונזק, פגיעה בסחר הייבוא לישראל וכיוצא"ב, עשויה המלחמה להשפיע על פעילותן השוטפת של החברה והחברות המוחזקות שלה בישראל, ובהתאמה על תוצאותיהן הכספיות. בהתאם, למועד אישור הדוח, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה עליה ועל חברות הקבוצה, ככל שתהיה, בטווח הבינוני והארוך. חברות הקבוצה בישראל ממשיכות לעקוב ולהתמודד באופן שוטף עם האירועים האמורים, ובוחנות את השפעותיהם על פעילותן ונכסיהן.

עדכונים בעניינה של לוזון רונסון:

ג. **התקשרויות חברת הנכסים בהסכמים לרכישת זכויות (90%) בפרויקט פינוי בינוי במתחם הרב לוי בעיר בת ים, מבעל השליטה בחברה ושותפו לפרויקט** - כמתואר בבאור 10.א.9 (9) לדוחות הכספיים השנתיים, בפברואר 2025 שולמה יתרת התמורה בסך של 47.2 מיליון ש"ח לרכישת 80% מזכויותיה של חברת א.י אמריקה ישראל השקעות בע"מ (להלן - אמריקה ישראל) בפרויקט, המהוות 40% מהזכויות בפרויקט כולו, וכן שולמה התמורה בסך של כ- 60 מיליון ש"ח לרכישת 50% מהזכויות בפרויקט מ-ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ, חברה בשליטת מר עמוס לוזון, בעל השליטה בחברה (להלן - ע. לוזון). בתקופת הדוח השלימה חברת הנכסים את תשלום יתרת התמורה בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, אשר נדחתה בהתאם להוראות ההסכם עם ע. לוזון. בכך למעשה הושלמו התקשרויות חברת הנכסים בהסכמים לרכישת הזכויות בפרויקט. עם השלמת העסקאות כאמור, מחזיקה חברת הנכסים 90% מהזכויות בפרויקט והשותף שלה בפרויקט זה (כמתואר בבאור האמור) מחזיק 10% מהזכויות בפרויקט.

בהתייחס להליך המשפטי המתנהל ביחס לפרויקט זה כמתואר בבאור האמור, בהמשך להודעת צד ג' בקשר עם הפרויקט, שהוגשה בשנת 2022 על ידי צד ג' וחברה המעניקה שירותי שיווק בנדל"ן, בינואר 2025, הגישו הצדדים להליך המשפטי הודעה על הסכם פשרה מותנה אליו הגיעו. היזמיות דאז (ע. לוזון ואמריקה ישראל) הגישו הודעה לבית המשפט כי הן מתנגדות להסכם הפשרה וכי הוא מפר את ההסכם ביניהן לבין המשווק. במרץ 2025, הגישו הצדדים להליך המשפטי בקשה להורות ליזמיות לפעול בהתאם לכתב ההוראות שבהסדר הפשרה המותנה או לקיים דיון בבקשה. באפריל 2025 ניתנה החלטת בית המשפט שקבעה את הבקשה לדיון. ביולי 2025, התקיים דיון בבקשה בנוגע להסדר הפשרה המותנה, במסגרתו לא הושגו הבנות בין הצדדים ובהתאם בית המשפט לא נתן לו תוקף של החלטה, וקבע מועדים להמשך ההליכים בהתייחס לבקשות התלויות ועומדות בהליך זה. ביום 19 באוקטובר 2025, לאחר תאריך מאזן, התקיים דיון קדם משפט במסגרתו, המליץ בית המשפט לחברות למשוך את התנגדותן בנוגע לבקשה לפיצול סעדים, כך שתתקבל הבקשה. בית המשפט קיים דיון בבקשות הצדדים בנוגע לגילוי המסמכים וקבע כי על הנתבעים להעביר את העיון במסמכים. בית המשפט הורה לנתבעים ולחברות להגיש רשימות עדים.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

בהתאם למידע שנמסר ללוזון רונסון, על בסיס הערכת יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי זה, טרם הגשת ראיות בהליך וקיום דיוני הוכחות, לא ניתן להעריך את סיכויי ההליך. למרות זאת ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, נראה שסיכויי ההודעה לצד שלישי להתקבל במלואה אינם גבוהים. יוסף כי במסגרת הסכמי הרכישה, התחייבו חברת נכסים והשותף ליטול על עצמם את כל התחייבויות ע. לוזון ואמריקה ישראל בקשר עם ההליך האמור.

ד. בתקופת הדוח, החל שיווק יחידות הדיור בפרויקט בינוי פינני בראשון לציון ובפרויקט בינוי-פינני באור יהודה.

ה. רכישת זכויות במקרקעין במרכז הרובע שדה דב בתל אביב על-ידי חברת הנכסים (להלן- שדה דב מרכז)

ביום 19 בפברואר 2025 זכתה שותפות מוגבלת המוחזקת בשיעור של 59.9% על-ידי חברת הנכסים (כשותף מוגבל), בשיעור של 40% על-ידי מור גמל ופנסיה בע"מ (כשותף מוגבל) (להלן- מור), ובשיעור של 0.1% על-ידי לוזון רונסון ש.ד. שותף כללי בע"מ, חברה בשליטתה המלאה של לוזון רונסון (כשותף כללי) (להלן- השותפות), במכרז שניהלה רמ"י לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשטח של כ- 4,436 מ"ר במרכז הרובע שדה דב בתל אביב. המקרקעין האמורים מיועדים להקמה של מגדל של עד 45 קומות ובניין בן 9 קומות, הכוללים יחדיו 340 יחידות דיור בשטח של כ- 31.1 אלפי מ"ר ("שטח פלדלת") ו- 3.5 אלפי מ"ר ברוטו שטחי מסחר ותעסוקה.

הגשת המכרז התבצעה באמצעות השותפות האמורה, אשר הינה שותפות מוגבלת שניהולה יתבצע על ידי השותף הכללי ועל פי הנחיותיו, למעט החלטות, כמקובל, שנקבע לגביהן שתחייבנה את הסכמת כלל השותפים בשותפות פה אחד. כל אחד מהשותפים המוגבלים התחייב להעמיד חלק יחסי בהון העצמי הדרוש לשותפות לצורך הקמת הפרויקט לפי שיעור ההחזקות בשותפות. בהתאם להסכם השותפות, השקעת השותפים המוגבלים בהון השותפות תהיה בדרך של העמדת הלוואות בעלים בלבד, בסכום אשר הוסכם בין השותפים המוגבלים (להלן- תקרת הלוואות הבעלים). הגדלת תקרת הלוואות הבעלים על ידי מור נתונה לשיקול דעתה הבלעדי. עוד הוסכם בין השותפים כי ככל שיסתבר כי המימון הנדרש מכל אחד מהשותפים עולה על תקרת הלוואות הבעלים, אזי חברת הנכסים תעמיד את מלוא הלוואות הבעלים הנוספות שיידרשו כנגד דילול חלקה של מור ברווחי הפרויקט. כמו כן, נקבע מנגנון דילול מרווחים, כמקובל בהסכמים מסוג זה, במקרה בו מי מהשותפים המוגבלים לא יעמיד את הכספים ו/או המימון הנדרש ממנו. עוד הוסכם בין השותפים כי זכויות החתימה בשותפות מוקנות לשותף הכללי בלבד וניהול הפרויקט יבוצע על-ידי השותף הכללי בתמורה לתשלום דמי ניהול בשיעור של 3.5% מסך עלויות הקמת הפרויקט (לא כולל מיסים), בצירוף מע"מ. הסכם השותפות כולל הוראות בדבר העברות זכויות בשותפים המוגבלים ובשותף הכללי, כמקובל.

לפי המכרז, השותפות רכשה מרמ"י את זכויות החכירה המהוונות במקרקעין לתקופה של 98 שנים, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב- 98 שנים נוספות. בהתאם לחוזה החכירה, השלמת הבניה נדרשת להתבצע תוך 60 חודשים ממועד הודעת הזכייה או עד 9 חודשים ממועד רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין (לאחר חלוקה) (פרצלציה).

תמורת הזכויות האמורות הסתכמה בסך של כ- 689 מיליון ש"ח (חלק לוזון רונסון - כ- 413 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ ובתוספת סך של כ- 45.1 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח (חלק לוזון רונסון - כ- 27 מיליון ש"ח). התמורה האמורה שולמה במועדים כדלקמן: כ- 65.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם באפריל 2025, בדרך של חילוט הערבות אשר הועמדה כחלק מתנאי המכרז, ומועד התשלום של יתרת התמורה בסך של כ- 623.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות הפיתוח, נדחה על-ידי רמ"י ליום 22 ביוני 2025 (נוכח אירועי מבצע "עם כלביא"), ושולם במועדו.

לצורך מימון תשלום התמורה כאמור, התקשרה השותפות ביוני 2025 בהסכמי הלוואות עם שני תאגידים בנקאיים (להלן- בנק א', בנק ב', ויחד- הבנקים) לפיהם העמידו הבנקים לשותפות מימון בסך של כ- 585 מיליון ש"ח (במשותף ובחלקים שווים), לתקופה שעד יוני 2027, וכן העמידו לשותפות הלוואת גישור למימון סכומי המע"מ בגין הרכישה לתקופה של שלושה חודשים בסך של 113 מיליון ש"ח (בחלקים שווים), אשר נפרעה ביולי 2025, מהחזר כספי המע"מ. בנוסף, התחייב בנק א' להעמיד לשותפות מסגרת ערבויות ביצוע בהתאם להוראות המכרז בסכום של 1.1 מיליון ש"ח.

הריבית החלה על הסכמי הלוואה הינה ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח בין מינוס 0.5% לבין פלוס 0.5%. לוזון רונסון העמידה לטובת הבנקים ערבות להבטחת הפירעון המלא והמדייק של 60% מכל הסכומים המגיעים או שיגיעו לבנקים מהשותפות בקשר עם המקרקעין, ללא הגבלה בסכום, וכן הועמדו לטובת הבנקים בטוחות שונות, לרבות שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא מגבלה בסכום, על מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט, וכן שעבוד שלילי (לטובת בנק א'). יוסף כי העמדת המימון היתה כפופה, בין היתר, להשקעת הון עצמי בשיעור של 20.5% מעלויות רכישת הזכויות במקרקעין, לרבות עלויות הפיתוח, או סך של 150.5 מיליון ש"ח, לפי הגבוה, תנאי אשר התקיים. בנוסף, במסגרת הסכמי הלוואה התחייבה השותפות כי בכל התקופה שהחל ממועד העמדת האשראי ועד לפירעון מלוא האשראי, הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי שהועמדה על ידי בנק א' לא תעלה על 79.5% משווי 50% מהזכויות במקרקעין (כפי שהוערכו במסגרת הערכת השווי האחרונה שקיימת למקרקעי הפרויקט, אשר תוקפה על-ידי שמאי בנק א').

השותפות החלה לקדם הנפקת היתר בניה להקמת הפרויקט בהתאם לתוכנית בנין עיר החלה על המקרקעין.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

1. רכישת מקרקעין בצפון הרובע שדה דב בתל אביב (להלן- שדה דב צפון)

ביום 26 במרץ 2025 (הודעה רשמית בדבר הזכייה התקבלה ביולי 2025), זכתה חברת הנכסים (75%) יחד עם צד ג' בלתי קשור (25%) (להלן- השותף), באמצעות תאגיד משותף שהוקם על-ידי הצדדים האמורים (להלן- התאגיד המשותף), במכרז שניהלה רמ" לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשטח של כ- 2,880 מ"ר, בצפון הרובע שדה דב בתל אביב. המקרקעין האמורים מיועדים להקמת מגדל של עד 9 קומות הכולל 76 יחידות דיור וכ- 1.2 אלפי מ"ר שטחי מסחר. התאגיד המשותף ירכוש מרמ" את זכויות החכירה המהוננות במקרקעין לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות). תמורת הזכויות האמורות מסתכמת בסך של כ- 182 מיליון ש"ח (חלק חברת הנכסים - 136.5 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ ומס רכישה, ובתוספת תשלום הוצאות הפיתוח בסך של כ- 14.4 מיליון ש"ח (חלק חברת הנכסים - כ- 11 מיליון ש"ח).

התמורה האמורה שולמה במועדים כדלקמן: סך של כ- 19.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם בדרך של חילוט הערבות אשר הועמדה כחלק מתנאי המכרז, ויתרת התמורה בסך השווה לכ- 162.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח, שולמה בספטמבר 2025, לאחר שהתקשר התאגיד המשותף בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בהיקף של כ-155 מיליון ש"ח, לשם מימון רכישת הזכויות במכרז האמור ובנוסף, עד 30 מיליון ש"ח כהלוואת גישור לתקופה של עד שלושה חודשים, לצורך תשלום המע"מ בגין רכישת הזכויות במקרקעין האמורים, אשר נפרעה בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, וערבויות ביצוע בהיקף של 0.45 מיליון ש"ח. חצי מקרן מסגרת המימון לרכישה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים ובתוספת מרווח של בין מינוס 0.5% לפלוס 0.5% וחצי, תישא ריבית בשיעור קבוע של בין 5% ל- 6%. ההלוואה תיפרע בתשלום אחד, בתום 24 חודשים ממועד העמדתה קרי, 25 בספטמבר 2027. לוזון רונסון (וחברה בת שלה) העמידו לטובת הבנק ערבות ללא הגבלה בסכום ל-100% מסך התחייבויות התאגיד המשותף כלפי הבנקים (השותף יעמיד ערבות בגובה 25%, ביחד ולחוד עם התאגיד המשותף והחברה) וכן, הועמדו לטובת הבנק בטוחות שונות, לרבות שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא מגבלה בסכום, על מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט, משכנתא מדרגה ראשונה וכן שעבוד שלילי.

כאמור לעיל, ההצעה לרכישת הזכויות במקרקעין הוגשה כהצעה משותפת מטעם חברת הנכסים והשותף, כל אחד ביחס לחלקו כאמור. עם זאת, הערבות לקיומה של ההצעה בסך כולל של כ- 24.5 מיליון ש"ח הועמדה על ידי חברת הנכסים והשותף בחלקים שווים. בין הצדדים הוסכם כי העמדת הון עצמי לתאגיד המשותף, לצורך תפעולו השוטף ועמידה בהתחייבויותיו בהתאם לצרכיו, בסך של עד 100 מיליון ש"ח, יבוצע בחלקים שווים ביניהם (בשונה מיחסי החזקותיהם בתאגיד המשותף), ומעל הסכום האמור יועמד המימון על-ידי הצדדים לפי יחסי החזקותיהם בתאגיד המשותף. כל אחד מהצדדים התחייב כי ההון העצמי שיועמד לתאגיד המשותף על דרך הלוואת בעלים, יועמד ממקורותיו העצמיים שלא יובטחו בשעבוד נכסי הפרויקט. כמו כן, נקבע בין הצדדים מנגנון דילול מרווחים, כמקובל בהסכמים מסוג זה, במקרה בו מי מהצדדים לא יעמיד את הכספים ו/או המימון הנדרש ממנו. כן הוסכם כי ניהול רכישת המקרקעין על-ידי התאגיד המשותף וניהול העל של הפרויקט, לרבות תכנון הפרויקט, רישוי הפרויקט, מינוי יועצים, מתכננים וקבלנים, ניהול על של עבודות ההקמה של הפרויקט לאחר בחירת הקבלן המבצע, ניהול השיווק והפרסום וניהול על של עורכי הדין בביצוע המכירות והרישומים בפרויקט, יבוצע על ידי התאגיד המשותף באמצעות חברת הנכסים, תמורת דמי ניהול בשיעור של 3.5% מסך עלויות הקמת הפרויקט (לא כולל מיסים, עלות רכישת הקרקע, ריבית בגין הוצאות המימון לרכישת הקרקע והלוואות הבעלים לרכישת הקרקע), בצירוף מע"מ.

התאגיד המשותף החל לקדם הנפקת היתר בניה להקמת הפרויקט בהתאם לתוכנית בנין עיר החלה על המקרקעין.

ז. ביום 8 ביולי 2025, התקבל היתר הרשות המקומית להתחלת עבודות דיפון וחפירה בשלב א' של הפרויקט בראשון לציון.

ח. ביום 28 ביולי 2025 התקבל מהרשות המקומית היתר בניה מלא להקמת בניין מגורים חדש הכולל 60 דירות על מגרש 1005 בפרויקט נווה סביון באור יהודה, המהווה את השלב הראשון של הפרויקט.

ט. בינואר 2025 ביצעה לוזון רונסון השקעות בהתאם למדיניות השקעות בניירות ערך אותה אישר הדירקטוריון שלה בנובמבר 2024, כפי שעודכנה באוגוסט 2025.

י. **התקשרות חברת הנכסים בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד חוץ בנקאי:** במאי 2025 התקשרה חברת הנכסים בהסכם הלוואה עם תאגיד מממן חוץ בנקאי, במסגרתו נטלה הלוואה בסך של עד 15 מיליון ש"ח, לשם מימון תשלום ההון העצמי הנדרש במסגרת הזכייה במכרזים לרכישת קרקעות ברובע שדה דב בתל אביב (כמתואר באאורים 4.ה. ו-ו' לעיל). ההלוואה הועמדה לתקופה של שנתיים שישתיימו ביום 27 במרץ 2027, בריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של בין 0.5% ל- 0.8%. לשם הבטחת הלוואה, שיעבדה חברת הנכסים את זכויותיה בנכס מקרקעין בתל אביב ("בית נטע"). תנאי ההתקשרות בהסכם הלוואה האמורה, לרבות אמות המידה הפיננסיות, הינן בדומה לאלה שהוסכמו בהלוואה הקודמת שניטלה מהגורם המממן האמור (ראה באור 18.ג. לדוחות הכספיים השנתיים), בשינויים המחויבים, ואולם בהתייחס להלוואה זו חברת הנכסים נטלה על עצמה את ההתחייבויות שניתנו על-ידי החברה בהלוואה הקודמת, חלף החברה, הכוללות בין היתר ערבות להבטחת הלוואה ועמידה בהתחייבויות שונות לעניין השליטה בחברה, לעניין השליטה בחברת הנכסים, לעניין עמידה בהתניות הפיננסיות כלפי המממן, לעניין מגבלות על חלוקת דיבידנדים, ולעניין התחייבות בדבר אי יצירת שעבודים שוטפים ("שעבוד שלילי").

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

א. **התקשרות לוזון רונסון וחברות מוחזקות שלה בהסכם מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי:** ביוני 2025 התקשרו לוזון רונסון, חברת הנכסים וחברת נחלת יהודה (יחד- הלוות) בהסכם מימון (כפי שעודכן) עם תאגיד בנקאי (להלן- המלווה) להעמדת מסגרת אשראי כוללת בסך שלא יעלה על 94 מיליון ש"ח, אשר יועדה לשמש למימון השלמת ההון העצמי לרכישת הזכויות במקרקעי שדה דב מרכז וכן לקידום פרויקטי היזמות האחרים של לוזון רונסון. מסגרת האשראי האמורה הועמדה בחלוקה כדלקמן: סך של 65 מיליון ש"ח הועמד לחברת הנכסים כנגד שעבוד זכויותיה בפרויקט פינוי בינוי בבית ים (אשר רכישתן מומנה מהונה העצמי של לוזון רונסון), סך של 14 מיליון ש"ח הועמד לחברת נחלת יהודה כנגד שעבוד זכויותיה בפרויקט פינוי בינוי בראשון לציון (אשר רכישתן מומנה מהונה העצמי של לוזון רונסון), וסך של 15 מיליון ש"ח הועמד ללוזון רונסון כמסגרת אשראי שוטפת.

במסגרת תנאי האשראי האמור התחייבו הלוות, בין היתר, כי סך כל האשראי לא יעלה בכל עת על 94 מיליון ש"ח וכן כי לא יבוצע שינוי שליטה בכל אחת מהלוות ללא אישור המלווה. מסגרת האשראי תעמוד לפירעון עד תום 12 חודשים ממועד תחילת ניצולה ובכל מקרה לא יאוחר מיום 16 ביוני 2026. הריבית שתחול על מסגרת האשראי הינה ריבית שנתית בשיעור של פריים בצירוף שיעור בטוח שבין 0.3% לבין 1.3%. בנוסף, העמידה לוזון רונסון שעבודים נוספים לטובת המלווה הכוללים שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל מניות חברת נחלת יהודה, שעבוד זכויותיה בחשבון בנק וכן העמידו הלוות לטובת המלווה שעבודים על חשבון בנק מיוחד שפתחו אצל הלווה לשם קבלת האשראי. בנוסף, התחייב מר עמוס לוזון, בעל השליטה בחברה, כי לא יחול שינוי בהחזקותיו בלוזון רונסון אשר בעקבותיו יחזיק בה, במישרין או בעקיפין, פחות מ- 51%. תנאי מסגרת האשראי כוללים עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות ו/או למימוש הביטחונות, ולרבות במקרה של שינוי שליטה, וכן עילות נוספות הקשורות בפרויקט נחלת יהודה ובפרויקט בת ים ועילות צולבות בגין הפרה של כל אחת מהלוות.

למועד הדוח עומדת יתרת המסגרת המנוצלת על סך של כ- 75.5 מיליון ש"ח.

ב. **התקשרות בהסכם ליווי פיננסי להקמת שלב א' של פרויקט נווה סביון באור יהודה -** ביולי 2025, התקשרה חברת נווה סביון בהסכם ליווי פיננסי להקמת שלב א' של פרויקט נווה סביון באור יהודה, עם תאגיד חוץ בנקאי וחברת ביטוח (להלן- המלווים), במסגרתו יעמידו המלווים מימון פיננסי כדלקמן: מסגרת אשראי בסך של כ- 46 מיליון ש"ח, הלוואת מזנין בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות חוק מכר בסך של כ- 135 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות לבעלי הקרקע בסך של כ- 35 מיליון ש"ח, וכן מסגרת ערבויות כללית בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. במסגרת תנאי ההסכם נקבע, בין היתר, כי ההון העצמי הנדרש לצורך נטילת האשראי הינו 17% מעלויות הפרויקט או 19 מיליון ש"ח (לפי הגבוה), רווחיות שלב זה של הפרויקט לא תפחת בכל עת משיעור של 15% מעלויותיו, ונקבע כי שיעור המכירות המוקדמות נדרש להיות לפחות 18% מסך יחידות הדיור בשלב זה של הפרויקט ולא פחות מסך של כ- 24 מיליון ש"ח. האשראי הכספי נושא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת ריבית בטוח שבין 0.3%-ל-1.3%. ועמלת ערבות חוק מכר וערבות בעלי הקרקע הינה בשיעור קבוע שנע בין 0.5% ל-1.5%. מועד הפירעון הסופי של ההלוואות במסגרת הליווי הפיננסי האמור הינו עד ליום 15 במאי 2028. הליווי הפיננסי הובטח בבטוחות שונות הכוללות שעבוד הזכויות במקרקעי הפרויקט ובכספים שיתקבלו בידי חברת נווה סביון מהפרויקט לרבות בגין חוזי המכר של הרוכשים, וכן הועמדו לטובת המלווים ערבויות של חברת הנכסים ושל השותפים בפרויקט ושטר חוב. כן נקבעו בהסכם תנאים שונים המקובלים בהסכמים מסוג זה. למועד הדוח, טרם ניטלו הלוואות מהליווי הפיננסי האמור.

ג. **הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') של לוזון רונסון -** ביולי 2025 ביצעה לוזון רונסון הקצאה פרטית של 68,711,000 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א') שלה, בדרך של הרחבת הסדרה, לשבעה משקיעים מסווגים, בתמורה כוללת של כ- 75 מיליון ש"ח. לאחר הרחבת הסדרה האמורה, עומדת הסדרה על היקף כולל של 275 מיליון ש"ח ערך נקוב. תנאי אגרות החוב (סדרה א') של לוזון רונסון הינם כמפורט בבאור 18.ה.6) לדוחות הכספיים השנתיים. על המשקיעים חלות מגבלות בדבר ביצוע פעולות באגרות החוב (סדרה א') שהוקצו להם כאמור, בהתאם להוראות סעיף 15ג. לחוק ניירות ערך. אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב האמורות התקבל ביום 14 ביולי 2025.

ד. **בהמשך למתואר בבאור 11.ב.2)** לדוחות הכספיים השנתיים בעניין הסכמי ה-SAFE עם המשקיעות שנתרו (הכוללות את מור וספרה), אשר במסגרתם, בין היתר, הוענקו למשקיעות שנתרו 2,640,052 אופציות (לא רשומות) למניות רגילות של לוזון רונסון, אשר היו ניתנות למימוש במשך תקופה של 9 חודשים ממועד השלמת ההנפקה לציבור של מניותיה של לוזון רונסון (שהושלמה באוקטובר 2024), במחיר מימוש השווה ל- 110% ממחיר המניה האפקטיבי של לוזון רונסון בהנפקה לציבור (קרי 22.44 ש"ח), יעודכן כי ביום 1 ביולי 2025 פקעו האופציות האמורות מבלי שמומשו.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

טו. חלוקת דיבידנד על-ידי לוזון רונסון - באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון לוזון רונסון חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 16 מיליון ש"ח לבעלי המניות של לוזון רונסון, אשר בוצעה בספטמבר 2025. החלוקה אושרה על-ידי דירקטוריון לוזון רונסון בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד שלה (לפיה לוזון רונסון תחלק דיבידנד בשיעור של עד כ- 50% מהרווח הנקי שלה בכל שנה, כפוף להוראות הדין, למגבלות והתניות פיננסיות החלות עליה), ובהתבסס על דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2025.

חלקה של החברה בדיבידנד האמור, בסך של כ- 11.5 מיליון ש"ח, שימש לפרעון חלק מההלוואה בסך של 18 מיליון ש"ח שהעמידה לוזון רונסון לחברה (לפרטים ראה באור 11.ב.4) (לדוחות הכספיים השנתיים) ויתרת ההלוואה, בסך 6.5 מיליון ש"ח, נפרעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

עדכונים בעניינה של רונסון:

טז. **רונסון - החלטה בדבר חלוקת דיבידנד** - ביום 4 ביוני 2025, אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של רונסון החלטה בדבר חלוקת הרווח של רונסון לשנת 2024 המסתכם בסך של כ- 68 מיליון זלוטי, במסגרתה נקבע כי סך של כ- 41 מיליון זלוטי יוקצה לתשלום ללוזון רונסון, בעלת המניות של רונסון, ויתרת הרווח לא תחולק. המועד הקובע לזכאות לדיבידנד נקבע ליום 4 בספטמבר 2025, ומועד תשלום הדיבידנד נקבע ליום 4 בדצמבר 2025. לפי ההחלטה האמורה, תשלום הדיבידנד מותנה בכך שהוא לא יפגע בתוכניות הפיתוח של רונסון, ותנאי זה ייבחן על ידי האסיפה הכללית המיוחדת של רונסון עד לא יאוחר מיום 19 בנובמבר 2025. ההחלטה האמורה התקבלה בהתאם להצעת הדירקטוריון בנוגע לחלוקת הרווח הנקי של רונסון לשנת 2024 ואושרה על-ידי הדירקטוריון המפקח של רונסון. במקרה בו אסיפה כאמור לא תתכנס או שהאסיפה שתתכנס לא תאשר את התקיימות התנאי האמור, לא תבוצע חלוקה ומלוא סכום הרווח לשנת 2024 יישאר בלתי מחולק ברונסון. לאור כך שהאסיפה כאמור, לא כונסה, לא תבוצע החלוקה ומלוא סכום הרווח לשנת 2024 יישאר בלתי מחולק ברונסון.

יז. **רונסון - עסקאות לרכישת קרקעות**

(1) בינואר 2025, זכתה רונסון במכרז לרכישת קרקע בוורשה בסכום כולל של 16.3 מיליון זלוטי (הסכם ההתקשרות נחתם בפברואר 2025), המיועדת להקמה של בניין מגורים רב משפחתי עם חניון תת קרקעי ותשתיות בשטח של כ- 3,400 מ"ר.

(2) בפברואר 2025, התקשרה רונסון בהסכם מקדים לרכישת קרקע נוספת בוורשה בסכום כולל של כ- 10.1 מיליון זלוטי (הסכם ההתקשרות הסופי נחתם באפריל 2025), אשר תאפשר להגדיל את שטחו של שלב 3 של הפרויקט Zielono Mi בכ- 2,400 מ"ר.

(3) במרץ 2025, התקשרה רונסון בהסכם רכישה מקדמי מותנה לרכישת זכויות בקרקע בשטח כולל של כ- 14,000 מ"ר ברובע Wola שבוורשה, מקואופרטיב, שהינו בעל זכויות פוטנציאלי במקרקעין, בתמורה לסך כולל של כ- 50 מיליון זלוטי (בתוספת עלויות נוספות אפשריות בגין העברת הזכויות בקרקע והפשרתה).

(4) באפריל 2025, התקשרה רונסון בהסכם סופי לרכישת קרקע, אשר ביחס אליה נחתם הסכם מקדמי בפברואר 2025, בסכום כולל של 2.7 מיליון זלוטי, אשר תאפשר לרוזון להגדיל את שטחו של שלב 3 של הפרויקט Zielono Mi בכ- 600 מ"ר.

(5) במהלך תקופת הדוח, ניהלה רונסון משא ומתן מתקדם עם עיריית וורשה על הקמת בית ספר עירוני (עבור כ- 650 תלמידים) בהיקף השקעה של כ- 76 מיליון זלוטי (בתוספת כ- 2.5 מיליון זלוטי למימון ציוד ראשוני), במסגרת יישום הוראות נוהל LEX Developer, כאחד מהתנאים להגשת בקשה לשינוי ייעוד מקרקעין למגורים ומסחר, וזאת בהתייחס להסכם מקדמי מותנה בו התקשרה רונסון בשנת 2021 לרכישת זכויות בקרקע בשטח של כ- 71,500 מ"ר בוורשה, המיועדת בכפוף להשלמת שינוי ייעוד הקרקע, להקמת פרויקט מגורים ושטחי מסחר, על פני שטח בהיקף של כ- 80,000 מ"ר לבניה.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

שווי העסקה הכולל נאמד בכ- 140 מיליון זלוטי (מתוכה שילמה רונסון סך של כ- 25.5 מיליון זלוטי כמקדמה כנגד שיעבוד הקרקע לטובתה). מבנה הציבור יועבר לבעלות העירייה המקומית ללא תמורה בסיום הבנייה ולאחר קבלת היתר אכלוס. עלות מבנה הציבור בתוספת ערך המקרקעין צפויה להסתכם, להערכת רונסון, בכ- 108 מיליון זלוטי.

ביום 28 באוגוסט 2025, אישרה עיריית ורשה את שינוי הייעוד של המקרקעין האמורים למגורים ולמסחר לשם הקמת הפרויקט המתוכנן. במסגרת שינוי הייעוד נקבע כי ניתן יהיה להקים על חלק מהמקרקעין האמורים בין 1,388 ל- 1,463 יחידות דיור, בשטח של כ- 74.5 עד 77.7 אלפי מ"ר, וכן שטחי מסחר בהיקף של כ- 4.2 עד 4.7 אלפי מ"ר. כן אושרה במסגרת ההחלטה האמורה התקשרותה של רונסון (באמצעות חברת בת שלה) עם עיריית ורשה בביצוע ההשקעות הפיתוח הנלוות לפרויקט, לרבות בניית בית הספר כמתואר בבאור האמור, בהתאם להסכמים שנערכו בעבר בינה לבין עיריית ורשה, היקף ההשקעה הכולל המוערך על-ידי רונסון מסתכם לסך של כ- 105 מיליון זלוטי (נטו). המועד להשלמת הקמת בית הספר יהיה לא יאוחר מהשלמת שלב א' של הפרויקט המתוכנן ומהווה תנאי לקבלת היתר אכלוס. תוקפו של ההסכם להקמת בית הספר יפקע, באם החברה הבת של רונסון תפר את ההסכם להקמת בית הספר ולא תקימו בתוך 6 שנים ממועד החתימה על ההסכם להקמתו (אוגוסט 2025). ביום 13 בנובמבר 2025, נחתם הסכם סופי ביחס לפרויקט, בתמורה ל-140 מיליון זלוטי. סך של 65 מיליון זלוטי מסך התמורה, הועמד כהלואות מוכר, לתקופה של 5 שנים, בריבית קבועה בשיעור בטווח של 4.5%-5%, המשולמת אחת לשנה. להבטחת ההלוואה, יצרה חברת הבת שעבוד מדרגה שניה על המקרקעין, לטובת המוכר, בשווי של 97.5 מיליון זלוטי. יתר תנאי ההלוואה, הינם מקובל בשוק בו פועלת לוזון רונסון.

(6) בספטמבר 2025, התקשרה רונסון בהסכם מקדים לרכישת קרקע בוורצלב, בסכום כולל של כ- 34 מיליון זלוטי, להקמת 110 יח"ד, בשטח כולל של כ-6 אלפי מ"ר. הסכם ההתקשרות הסופי נחתם באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן.

יח. רונסון - התקשרויות בהסכמי ביצוע להקמת פרויקטים

(1) בינואר 2025 התקשרה רונסון בהסכם ביצוע להקמה של פרויקט שלה ב-Ursus בפולין, הכולל סה"כ 361 יח"ד, ובתמורה כוללת בסך של כ- 118 מיליון זלוטי.

(2) באפריל 2025 התקשרה רונסון בהסכם ביצוע להקמתו של פרויקט Zielono Mi II בוורשה, הכולל 73 יחידות דיור, בתמורה כוללת של כ- 31.7 מיליון זלוטי.

(3) במאי 2025 התקשרה רונסון בהסכם ביצוע להקמתו של פרויקט Stratowe בוורצלב, הכולל 198 יחידות דיור, בתמורה כוללת של כ- 68.2 מיליון זלוטי.

(4) ביולי 2025 התקשרה רונסון בהסכם ביצוע להקמתו של פרויקט Nowe Warzymice VII.I בשצ'צ'ין, הכולל 28 יחידות דיור, בתמורה כוללת של כ- 13.7 מיליון זלוטי.

(5) ביולי 2025 התקשרה רונסון בהסכם ביצוע להקמתו של פרויקט Nowe Polne ZA בשצ'צ'ין, הכולל 83 יחידות דיור, בתמורה כוללת של כ- 21.7 מיליון זלוטי.

(6) ביולי 2025 התקשרה רונסון בהסכם ביצוע להקמתו של פרויקט Miedzy Drzewami II2 בפוזנן, הכולל יחידות דיור, בתמורה כוללת של כ- 68.7 מיליון זלוטי.

(7) בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקשרה רונסון בהסכם ביצוע להקמתו של פרויקט דירות להשכרה הראשון של רונסון בוורשה, Biograficzna, הכולל 240 יחידות דיור להשכרה, בתמורה כוללת של כ-43.9 מיליון זלוטי.

יט. במאי 2025, התקשרה רונסון בהסכם מימון בנקאי עבור פרויקט MIASTO MOJE VIII, בהיקף כולל של כ- 58 מיליון זלוטי, בתנאים מקובלים.

כ. ביום 27 ביוני 2025 התקשרה רונסון עבור חברת פרויקט Ursus Centralny בהסכם מסגרת אשראי עם מוסד בנקאי בפולין במסגרתו יעמיד המלווה לחברת הפרויקט מסגרת אשראי בסך כולל של עד 150 מיליון זלוטי (הכולל גם הלוואה למימון תשלומי מע"מ) וזאת לשם מימון הקמת הפרויקט הכולל 351 יחידות דיור ו- 10 יחידות מסחר. ההלוואה נושאת ריבית הנקבעת על בסיס שנתי בשיעור של WIBOR 3M בתוספת מרווח בטווח שבין 1.5% לבין 2.5%, והלוואה המע"מ נושאת ריבית הנקבעת על בסיס שנתי בשיעור של WIBOR 6M בתוספת מרווח בטווח שבין 1.5% לבין 2.5%. ההלוואה תעמוד בתקפה עד ליוני 2028. הסכם המימון כולל הוראות בדבר תוספת ריבית בשיעור של 0.5% או קנס בסך 10,000 זלוטי עבור כל הפרה בגין אירועים הנוגעים לאי עמידת הלווה בהתחייבויות על-פי ההסכם.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

כבטוחה להתחייבויות לפי הסכם המימון, העמידה רונסון, בין היתר, משכנתא על המגרש עד לסכום של 225 מיליון זלוטי, הסבה את פוליסות הביטוח והזכויות מכוח הסכם הקבלן לבנק המממן, רשמה שעבוד פיננסי מדרגה ראשונה על כספים שנצברו בכל חשבונות הלוואה המוחזקים בבנק המממן, וכן העמידה משכון ראשון בדרגה עד לסכום הביטחון המירבי של 225 מיליון זלוטי על זכויות הקניין הניתנות להעברה שבידי השותף הכללי והשותפים המוגבלים בחברת הפרויקט ועל מכלול המיטלטלין או הזכויות של קבוצת רונסון, ומשכון מדרגה ראשונה עד לסכום הביטחון המרבי של 225 מיליון זלוטי על הלוואות או אגרות חוב של קבוצת רונסון. כמו כן, העמידה רונסון התחייבות לכיסוי עלויות חריגות בפרויקט במסגרת הסכם סיוע שנחתם בינה ובין הלוואה ובמסגרתו נקבע כי ככל שעלויות הביצוע בפרויקט יחרגו מתקציב הפרויקט, רונסון תישא בשיעור של עד 7.5% מסכום החריגה.

כא. בנובמבר 2025 התקשרה רונסון בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בפולין להעמדת מסגרת אשראי בפרויקט ZIELONO MI II בסך של כ-41 מיליון זלוטי לפרעון עד ליום 30 ביוני 2029. בריבית שנתית בשיעור של WIBOR1M בתוספת מרווח של 2.5%-3% אשר תשולם בסוף כל חודש קלאנדרי. העמדת המימון כפופה, בין היתר, להשקעת הון עצמי בשיעור של 25.5% מעלויות הצפויות של הפרויקט ולא פחות מכ-14 מיליון זלוטי (כולל שווי הקרקע), מכירות מקדמיות בשיעור של 20% מסך השטחים המיועדים למכירה ובמחיר שלא יפחת מכ-14.5 אלפי זלוטי למ"ר. רונסון העמידה לטובת הבנק בטוחות כמקובל בהלוואות מהסוג הזה. בנוסף העמיד הבנק הממן מסגרת בסך של כ-4 מיליון זלוטי למימון המע"מ בריבית שנתית בשיעור של WIBOR1M בתוספת מרווח של 2.5%-1.5% אשר תשולם בסוף כל חודש קלאנדרי.

כב. למועד הדוח, רונסון עומדת בהתחייבויותיה לאמות מידה פיננסיות מול מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה.

עדכונים בעניינה של רום:

גג. נוכח ערבויותיה של רום להתחייבויותיה של שיראור כלפי בנק אשר העמיד אשראי לשיראור למימון פעילותה השוטפת, בינואר 2025, נטלה רום הלוואה מהבנק בסך של 8 מיליון ש"ח לצורך פירעון האשראי שניתן על-ידי אותו הבנק לשיראור.

כד. כאמור בבאור 11.ב.3) ח) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 24 לספטמבר 2024 הגישה שיראור לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה כספית נגד אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ (להלן- אורן השקעות) על סך של כ-4.3 מיליון ש"ח שעניינה פיצוי כספי (בהתאם לפיצוי המוסכם העומד על סך של 5,000 ש"ח ליום) וכן תביעה למתן צו עשה להחלפת הערבויות בהתאם להתחייבותה של אורן השקעות כלפי שיראור (יצוין כי למועד הדוח הערבויות האמורות הוחלפו על-ידי אורן השקעות). בד בבד הוגשה על ידי שיראור בקשה לעיקול זמני עד לסך התביעה וכן לעיקול זכויות אורן השקעות ברשות מקרקעי ישראל באוקטובר 2024. בינואר 2025, הגיעו הצדדים לפשרה במסגרתה הבקשה לעיקול זמני, לפיה להבטחת תוצאות ההליך וכנגד הסרת העיקול ברשות מקרקעי ישראל תעמיד אורן השקעות פיקדון כספי בנאמנות בסך של 0.5 מיליון ש"ח וכן ערבות אישית של בעל המניות שלה (בשרשור). במרץ 2025 הגישה אורן השקעות את כתב הגנתה בהליך האמור, במאי 2025 הגישה שיראור כתב תשובה מטעמה, ונקבע מועד לקדם משפט בהליך.

להערכת רום, על בסיס הערכת יועציה המשפטיים, בשלב זה ניתן להעריך כי סיכוייה של התביעה להתקבל גבוהים, שעה שדובר בהפרה חוזית ברורה של הסכם המכר, המזכה בתשלום פיצוי מוסכם יומי, כאשר הנתבעת, אורן השקעות, לא השיבה מעולם למכתבי התראה שנשלחו לה על ידי שיראור קודם להגשת התביעה.

כה. כאמור בבאור 20.ה.10) לדוחות הכספיים השנתיים בעניין תביעה שהוגשה בסדר דין מקוצר על סך של 14 מיליון ש"ח (כנטען לצרכי אגרה) לבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו נגד רום, על-ידי מזמין עבודה, לתשלום סכומים למזמין בגין טענה לאיחור במועד ההשלמה החוזי של הפרויקט מכוח הסכם בניה שנחתם בין רום לבין המזמין יעודכן כי לאחר שהוגשו סיכומים על-ידי הצדדים, במרץ 2025 ניתן פסק דין בהליכים האמורים במסגרתו קיבל בית המשפט את חלק מטענות המזמין ורום, ופסק כי על המזמין לשלם לרום סך של כ-8.43 מיליון ש"ח (לאחר קיזוז הסכום שעל רום לשלם למזמין לפי קביעת פסק הדין), וכן חוייב המזמין בתשלום הוצאות משפט בסך של כ-700 אלפי ש"ח. באפריל 2025, שולם לרום סכום פסק הדין במלואו. ביוני 2025 הוגש על ידי המזמין ערעור על פסק הדין האמור לבית המשפט העליון, על רום להגיש את כתב תשובתה לערעור האמור, ודין בהליך האמור נקבע לשנת 2026. להערכת רום, על בסיס הערכת יועציה המשפטיים, בשים לב לשלב המוקדם בו נמצא הליך הערעור, בין היתר טרם הכנת תשובה מטעם רום לכתב הערעור, אין באפשרות רום להעריך את סיכויי הליך הערעור.

כו. במרץ 2025 אישרה אינובייט חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלות מניותיה (חלק רום - 10 מיליון ש"ח), אשר שולם לרום באפריל 2025. לעניין התקשרות רום ואינובייט באפריל 2025 בתיקון להסכם ההלוואה שביניהן, לרבות בהתייחס לדיבידנד האמור, ראה באור 4.כט. להלן.

כז. לעניין תשלומים שביצעה אינובייט לבעלי הנכס (כולל בעל השליטה) אשר בו מצויים משרדיה החל מספטמבר 2024, על חשבון דמי השכירות, אשר הובאו לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה במרץ 2025, ראה באור 14.ד.32) לדוחות הכספיים השנתיים. כן יעודכן כי במהלך תקופת הדוח הגיעו הצדדים האמורים להסכמות עקרוניות בדבר תנאי הסכמי השכירות האמורים, אשר כפופות להתקשרות הצדדים בהסכמים ולאישורי האורגנים המוסמכים של הצדדים וכן של החברה, לפי העניין.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

- כח. במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה את עדכון דמי הניהול החודשיים שמשלמת רום לחברה לפי הסכם הניהול שבין החברות (כמתואר בבאור 11.ב.3) לדוחות הכספיים השנתיים, לסך של 250 אלפי ש"ח לחודש (מסך של 500 אלפי ש"ח לחודש), רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2025. לא חל שינוי ביתר תנאי הסכם הניהול.
- כט. באפריל 2025, נחתם בין רום לבין אינובייט תיקון להסכם ההלוואה המתואר בבאור 11.ב.3) ליד לדוחות הכספיים השנתיים, לפיו סך של 2.5 מיליון ש"ח יפרע לאינובייט באמצעות קיזוז חלקה של רום מסכום הדיבידנד שאושר לחלוקה על ידי אינובייט במרץ 2025, וסך של 5 מיליון ש"ח יפרע בתוך 24 חודשים ממועד החתימה על תיקון להסכם ההלוואה. עוד הוסכם, כי אינובייט תוכל בכל עת לפרוע את ההלוואה באמצעות קיזוז חלקה של רום בחלוקת דיבידנד עתידית ככל שתבוצע על ידי אינובייט.
- ל. באפריל 2025, התקשרה רום עם מזמין עבודה לביצוע עבודות בנייה בפרויקט תמ"א 38 בתל אביב במסגרתו תבצע רום הריסה של בניין קיים ותחתיו תקים בניין חדש בן 27 יחידות דיור. משך ביצוע העבודות בפרויקט צפוי להימשך 30 חודשים והתמורה אשר תתקבל ממזמין העבודה מסתכמת לסך של כ- 42 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ובתוספת הפרשי הצמדה.
- לא. באפריל 2025, התקשרה רום עם מזמין עבודה לביצוע עבודות בנייה בפרויקט תמ"א 38 בתל אביב במסגרתו תבצע רום הקמה של 23 יחידות דיור. משך ביצוע העבודות בפרויקט צפוי להימשך 24 חודשים והתמורה אשר תתקבל ממזמין העבודה מסתכמת לסך של כ- 29.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.
- לב. במאי 2025, התקשרה רום עם מזמין עבודה בהסכמים לביצוע עבודות גמר ומערכות במשרדים בתל אביב. משך ביצוע העבודות בפרויקטים צפוי להימשך כ- 8 חודשים וסך התמורה הכוללת אשר תתקבל ממזמין העבודה הינה כ- 57.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.
- לג. בספטמבר 2025, התקשרה רום עם מזמין עבודה בהסכם לביצוע עבודות גמר ומערכות בבית חולים בצפון הארץ. תקופת ביצוע העבודות בפרויקטים צפוייה להימשך כ- 24 חודשים וסך התמורה הכוללת אשר תתקבל ממזמין העבודה הינה כ- 47 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.
- לד. בחודש נובמבר 2025 לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה הודעת זכייה ממזמין עבודה בקשר עם ביצוע עבודות בנייה במגדל רב קומות בתל אביב. משך ביצוע העבודות צפוי להיות כ- 32 חודשים וסך התמורה הכוללת אשר תתקבל ממזמין העבודה נעה בין 150-180 מיליון ש"ח. למועד אישור הדוח מצויה החברה במשא ומתן מתקדם לקראת חתימה על ההסכם עם מזמין העבודה.
- לה. בהמשך לאמור בבאור 11.ב.3) לדוחות הכספיים השנתיים, במאי 2025 הגישה שיראור לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה כספית כנגד היצרן הסיני בגין הנזקים שנגרמו לשיראור בעקבות הפרת הסכם הבלעדיות על ידו. לצורכי אגרה הוגשה התביעה על סך של 10 מיליון ש"ח. שיראור פועלת לשם המצאת כתב התביעה ליצרן הסיני בחו"ל כנדרש.

עדכונים בעניינה של דוראד:

- לו. עדכונים בעניין בחינת אפשרות להרחבת תחנת הכוח של דוראד בשטח התחנה הקיימת (דוראד 2) - בהמשך למתואר בבאור 11.א.2)ד(5) לדוחות הכספיים השנתיים בעניין כתב תביעה מטעם אדלקום בע"מ (להלן- אדלקום) אשר הוגש נגד דוראד, אלומי לוזון אנרגיה, חברת שירותי תשתיות אילת אשקלון בע"מ וזורלו (בעלות המניות האחרות בדוראד), לבית המשפט המחוזי (הכלכלי) בתל אביב-יפו, לשם מתן צו הצהרתי, צו אל תעשה ולפיצול סעדים בהתייחס לבחינת האפשרות להרחבת תחנת הכוח של דוראד, יעודכן כי בינואר 2025, הוגשו תשובות הצדדים לבקשה לסילוק על הסף אשר הגישה דוראד. בפברואר 2025, דחה בית המשפט את הבקשה לסילוק על הסף וקבע מועדים להגשת כתבי הגנה (כפי שהוארכו). באפריל 2025, הגישו הנתבעים (למעט זורלו) כתבי הגנה, והמועד האחרון להגשת כתבי תשובה נקבע למאי 2025. ביוני 2025, אישר בית המשפט הסדר דיוני שהוגש על-ידי הצדדים בהתייחס להשלמת ההליכים המקדמיים. ביום 28 ביולי 2025, הגישו הצדדים בקשה מוסכמת להארכת המועדים להשלמת ההליכים המוקדמים, אשר התקבלה על-ידי בית המשפט ונקבעו מועדים להשלמת ההליכים המקדמיים. להערכת אלומי לוזון אנרגיה, על בסיס הערכת יועציה המשפטיים, בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויי ההליך.

בהקשר זה יצוין כי ביוני 2025, הגישה דוראד עתירה מנהלית בה התבקש בית המשפט לעשות שימוש בסמכותו מכוח סעיף 17 לחוק חופש המידע, ולהורות כי על רשות החשמל להעביר לידי דוראד את החלטת רשות החשמל מספר 69505 משיבה מספר 695 מיום 2 בספטמבר 2024, בעניין זכייתה של אדלקום במכרז להקמת תחנת כוח באתר שורק, וזאת באופן מלא וללא השחרות. ביום 17 בספטמבר 2025, הגישה רשות החשמל ביחד עם הממונה על חופש המידע את תגובתה המקדמית לבקשה ובה היא מתנגדת לבקשת דוראד. ביום 18 בנובמבר 2025, הודיעה רשות החשמל לבית המשפט כי יש לראות בתגובה המקדמית כתב תשובה לעתירה. דיון בבקשת דוראד נקבע ליום 6 בינואר 2026.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

ביום 5 באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, ולאחר דחיית המועד להשלמת ההליכים המקדמיים, הודיעה אדלקום לדוראד כי בכונתה להגיש בקשה לתיקון כתב התביעה מטעמה. לאור האמור, ביקשה אדלקום את הסכמת דוראד להסדר דינוי, שלפיו יידחו המועדים הקבועים להשלמת מסירת תצהירי גילוי המסמכים עד לאחר החלטה בבקשת התיקון. דוראד נתנה את הסכמתה לבקשה בכפוף לשמירת כל טענותיה וזכויותיה, לרבות הזכות להתנגד לבקשת התיקון וכן לדרוש הוצאות, לרבות בגין העבודה שכבר נעשתה (כמעט במלואה) בקשר עם ההליכים המקדמיים. בקשת אדלקום לתיקון כתב התביעה הועברה לתגובת דוראד עד ליום 16 בנובמבר 2025 והארכה בהסכמת הצדדים עד ליום 30 בנובמבר 2025. הוסכם על ידי הצדדים ואושר על ידי בית המשפט שההליכים המקדמיים יושלמו לאחר החלטה בבקשת התיקון.

בהמשך למתואר בבאור 11.א.2(ד) (5) לדוחות הכספיים השנתיים, באשר לבחינת אפשרות להרחבת התחנה של דוראד בשטח התחנה הקיימת ('דוראד 2') (להלן בבאור זה - הפרויקט) וההליכים המשפטיים המתקיימים בעניין זה, יעודכן כי בימים 18, 20 ו-25 באוגוסט 2025, התקיים דיון בדירקטוריון דוראד בעניין הפרויקט. ביום 25 באוגוסט 2025, בסיום ישיבת הדירקטוריון של דוראד, התקיימה הצבעה על אישור עקרוני לפרויקט על מנת לקדם את הפרויקט לשלב ה"סגירה הפיננסית". לאור התנגדות דירקטור מטעם אדלקום, הפרויקט לא אושר פה אחד בישיבה האמורה. דוראד בוחנת את השלכות הצבעת הדירקטור מטעם אדלקום כאמור. בהמשך לכך, ביום 25 באוגוסט 2025, התבקש על ידי הדירקטור מטעמה של אלומי לוזון אנרגיה זימון אסיפת בעלי מניות של דוראד שעל סדר יומה שינוי תקנון דוראד, כך שהפרויקט יהיה כפוף לאישורו בדירקטוריון ברוב של 70%. אסיפת בעלי המניות של דוראד זומנה ליום 8 בספטמבר 2025 ואישרה את התיקון כאמור. ביום 14 בספטמבר 2025, התכנס דירקטוריון דוראד ואישר את פרויקט "דוראד 2", לרבות התקציב וביצוע הפעולות הנדרשות על מנת להגיע לשלב ה"סגירה הפיננסית".

לז. רכישת מניות נוספות של דוראד בשיעור של 15% על-ידי אלומי לוזון אנרגיה

ביום 6 במרץ 2025, קיבלה אלומי לוזון אנרגיה הודעה כי זורלו, אשר הינה אחת מבעלות המניות של דוראד אשר החזיקה 25% מהונה המונפק של דוראד, התקשרה בהסכמים כדלקמן: הסכם למכירת 10% מהון המניות המונפק של דוראד להפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס פנסיה וגמל בע"מ (יחד להלן - הפניקס), וכן הסכם למכירת 15% מהון המניות המונפק של דוראד להפניקס, חגעוז (2015) בע"מ ושחר השקעות באנרגיה שותפות מוגבלת, באמצעות השותף הכללי - י.ל. שחר השקעות באנרגיה בע"מ (יחד - הרוכשים), לפי שווי חברה לדוראד של כ- 2.8 מיליארד ש"ח.

לחברה נמסר כי ביום 20 במרץ 2025, התקיים דיון מקדמי במכירת מניות דוראד כאמור במסגרת ישיבת דירקטוריון של דוראד, אשר, בהתאם לתקנון שלה, הוסמך לקבוע האם הרוכשים מהווים גורם מתחרה, במישרין או בעקיפין. באותה הישיבה קבע דירקטוריון דוראד כי הרוכשים האמורים אינם מתחרים בדוראד.

ביום 27 במאי 2025, התקבלה החלטה מספר 71201 על ידי רשות החשמל בדבר 'העברת אמצעי שליטה' בדוראד, במסגרתה אושרה לזורלו העברת 10% ועד 19.9% מהחזקותיה בדוראד להפניקס.

לאור מגבלות רגולטוריות, הפניקס וגופי המימון של דוראד הסכימו באופן עקרוני כי חלף שעבוד על המניות הנרכשות, גופי המימון יקבלו מהפניקס אגד זכויות חלופי (להלן - המתווה המוצע). ביום 29 במאי 2025, התקבל אישור דירקטוריון דוראד למתווה המוצע, וביום 4 ביוני 2025, התקבל אישור בעלי מניות דוראד למתווה המוצע. ביום 26 ביוני 2025, התקבל אישור גופי המימון למתווה המוצע.

בהתאם לתקנון דוראד והסכם בעלי המניות בה, ביחס ל- 15% מהונה המונפק של דוראד, שהוחזקו על ידי זורלו, קיימת זכות סירוב ליתר בעלי המניות של דוראד (להלן - המניות המוצעות), כאשר הודעה בדבר מימושה נדרשה להימסר עד חלוף 30 ימים מקבלת הודעת זורלו האמורה.

ביום 30 במרץ 2025, החליט דירקטוריון אלומי לוזון אנרגיה לממש את זכות הסירוב ביחס למלוא המניות המוצעות (ההחלטה האמורה אושרה גם על-ידי דירקטוריון החברה, בהתייחס לחלקה באלומי לוזון אנרגיה), ובהתאם נשלחה לזורלו הודעה בדבר מימוש זכות הסירוב על-ידי אלומי לוזון אנרגיה בהתייחס למלוא המניות המוצעות (15%). כן צורפה להודעת מימוש זכות הסירוב ערבות בנקאית על ידי אלומי לוזון אנרגיה בסך של כ- 0.42 מיליארד ש"ח בגין מלוא המניות המוצעות.

לצורך העמדת הערבות על ידי אלומי לוזון אנרגיה, העמידו לטובתה החברה ואלומי פקדון בסך של כ- 53 מיליון ש"ח (הפקדונות מסתכמים לשיעור של 25% מסכום הערבות הבנקאית), אשר שועבדו לבנק המממן והם נושאים ריבית בשיעור בטווח שבין 4.4% ל- 4.65%. לטובת כך, ביום 31 במרץ 2025 התקשרה החברה עם מור גמל ופנסיה בע"מ (להלן - מור) בהסכם להנפקה של נייר ערך מסחרי פרטי (להלן - נע"מ), לא סחיר, בסך של 60 מיליון ש"ח, לפיו סכום הקרן האמור הועמד לתקופה של עד שנה עם אפשרות לקיצורה על ידי מי מהצדדים בהודעה מראש בת 45 ימי עסקים. סכום הקרן האמור נושא ריבית משתנה בשיעור של פריים + 0.5%, אשר תשולם יחד עם הקרן בתום תקופת הנע"מ. על פי הסכם המסגרת שנחתם בין הצדדים ביחס לנע"מ האמור, החברה תוכל להרחיב את סדרת הנע"מ, בהקצאה נוספת למור, עד להיקף של 210 מיליון ש"ח.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

ביום 7 באפריל 2025 קיבלה אלומי לוזון אנרגיה הודעה מזורלו לפיה בחלוף המועד למסירת הודעות בעלות המניות בדוראד בדבר מימוש זכות הסירוב לרכישת מניות דוראד המוחזקות על ידה, התקבלו בידיה שתי הודעות, האחת, מטעם אלומי לוזון אנרגיה כאמור, והשנייה, מטעם אדלקום. בהתאם לתקנון דוראד והסכם בעלי המניות בה, מכיוון שבעלי מניות נוספים של דוראד ביקשו לממש את זכות הסירוב בכמות העולה על כמות המניות המוצעות, פחת חלקה של אלומי לוזון אנרגיה באופן יחסי, פרו ראטה לשיעור החזקתה במניות דוראד ביחס ליתר בעלי המניות שביקשו לממש את זכות הסירוב הנתונה להם (היינו 7.5%).

בהתאם, כל אחת מאלומי לוזון אנרגיה ואדלקום התקשרה עם זורלו בהסכם לרכישת מניות המהוות 7.5% מהון המניות המונפק של דוראד. אלומי לוזון אנרגיה הודיעה לזורלו כי היא שומרת על זכותה לרכישת מניות נוספות של דוראד עד לסך מלוא המניות המוצעות, ככל שהמכירה לאדלקום לא תצא לפועל, מכל סיבה שהיא. השלמת רכישת מניות דוראד על ידי כל אחת מאלומי לוזון אנרגיה ואדלקום היתה כפופה לקבלת כלל האישורים הרגולטוריים הנדרשים וכן לאישור דירקטוריון דוראד למימוש זכות הסירוב הראשונה על-ידי בעלי המניות, ובהתאם, את אישור העברת המניות אליהם.

ביום 4 ביוני 2025, התקבל בדוראד כתב תביעה נגד דוראד שהוגש על ידי דירקטור לשעבר של דוראד ודירקטור מכהן של דוראד (שניהם מטעם אדלקום) לסעד הצהרתי לעיון במסמכים של דוראד, לצו הצהרתי לפיו החלטות דירקטוריון בעניין מכירת המניות על ידי זורלו בטלות מעיקרן וכי הדירקטור מטעם אדלקום זכאי לייעוץ וייצוג משפטי עצמאי הנוגע לזכויותיו כדירקטור ובפרט בעניין העסקה למכירת מניות זורלו, למפרע, החל מיום 14 באפריל 2025. דוראד כופרת בטענות בכתב התביעה ותשובת דוראד לכתב התביעה צפויה להינתן בספטמבר 2025. בסמוך למועד הגשת תשובת דוראד פנה בא כוח התובעים לדוראד בהודעה לפיה הוא מתעתד לתקן את כתב התביעה וכי עד התיקון האמור יוסכם על דחיית מועד הגשת כתב ההגנה מטעם דוראד. ביום 10 בנובמבר 2025, הגישו התובעים כתב תביעה מתוקן לאור שינוי הנסיבות המפורט להלן. באותו יום דחה בית המשפט את בקשת התיקון ומחק את התביעה.

ביום 23 ביוני 2025 התקבל אישור רשות התחרות להעברת מניות זורלו לאלומי לוזון אנרגיה. ביום 25 ביוני 2025, התקבלה החלטה על-ידי רשות החשמל בדבר העברת אמצעי שליטה בדוראד, במסגרתה הוחלט לאשר לזורלו העברת אמצעי שליטה בדוראד, וכן לאשר לזורלו העברת 7.5% מהחזקותיה בדוראד לידי כל אחת מאלומי לוזון אנרגיה ואדלקום. ביום 29 ביוני 2025 פורסמה החלטה האמורה. ביום 26 ביוני 2025 התקבל אישור עקרוני של גופי המימון של דוראד להעברת החזקותיה של זורלו לרוכשים וכן לאלומי לוזון אנרגיה ולאדלקום, בכפוף למילוי תנאים.

ביום 1 ביולי 2025, אישרה זורלו את הארכת המועד להשלמת העסקה של מכירת החזקותיה לבעלי המניות של דוראד אשר מימשו את זכות הסירוב עד ליום 22 ביולי 2025.

ביום 10 ביולי 2025, אישר דירקטוריון דוראד העברת 10% מהחזקותיה של זורלו לדוראד להפניקס, וכן אישר את מכירת 7.5% מהחזקותיה של זורלו בדוראד לאלומי לוזון אנרגיה.

בהתאם, ביום 13 ביולי 2025, הושלמה עסקת מכירת 10% מהחזקותיה של זורלו בדוראד להפניקס, ודיווח מתאים נשלח לרשם החברות ולרשות החשמל.

במועד השלמת מכירת מניות זורלו להפניקס כאמור, אלומי לוזון אנרגיה טרם קיבלה את אישור רשות החשמל לרכוש עד 15% ממניות דוראד, אשר התקבל מאוחר יותר כמתואר להלן (אולם כאמור לעיל, לאותו מועד היא קיבלה את אישור רשות החשמל אישור לרכישת 7.5% ממניות דוראד), ואילו אדלקום אשר קיבלה את אישור רשות החשמל כאמור לעיל, לא קיבלה את אישור רשות התחרות לרכישת 7.5% ממניות דוראד.

ביום 17 ביולי 2025, נודע לדוראד, על דרך מקרה, זאת על אף שהיה על המבקש ליידע את דוראד בכך, כי ביום 13 ביולי 2025, פנו לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו דירקטור ודירקטור לשעבר מטעם אדלקום, על מנת לבקש את ביטולה של החלטה מיום 10 ביולי 2025 לאשר את העברת 10% מהחזקותיה של זורלו בדוראד להפניקס, מנימוקים של לכאורה פגיעה בתחרות. בית המשפט סילק את בקשת הדירקטורים עוד באותו היום במעמד צד אחד ומבלי לבקש את עמדת דוראד (אשר אינה מקבלת את הטענות האמורות).

ביום 18 ביולי 2025, הודיעה אדלקום לדוראד כי היא מכרה 1.25% ממניות דוראד המוחזקות על ידה לצד שלישי פרטי (מר תמיר כהן), וכי עד לקבלת האישורים הנדרשים למכירה האמורה (כולל אישור דירקטוריון דוראד), זכויות ההצבעה והזכויות לדיבידנדים בקשר למניות שנמכרו כאמור יוחזקו על ידי נאמן (איי. בי. איי. חברה לנאמנות בע"מ) (להלן- הנאמן). במקביל, הודיעה אדלקום לרשות התחרות כי היא חוזרת בה מבקשת אישורה להעברת המניות מזורלו לאדלקום, בטענה כי אישור כזה אינו נדרש עוד עקב העסקה עם מר כהן. ביום 20 יולי 2025, דירקטוריון דוראד דן בכך אולם לא התבקש לאשר העברת מניות כאמור, ובהתאם מרשם בעלי המניות של דוראד לא תוקן ולא נשלח דיווח לרשם החברות.

ביום 20 יולי 2025, פורסמה רשות החשמל החלטה מתוקנת במסגרתה אישרה רשות החשמל לכל אחת מבין החברה ואדלקום לרכוש מזורלו בין 7.5% ל- 15% ממניות דוראד.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

באותו היום, ביום 20 ביולי 2025, פנתה אדלקום לבית המשפט המחוזי (כלכלי) בתל אביב בבקשה לצו מניעה זמני במעמד צד אחד, אשר הוגשה נגד דוראד, יתר בעלות המניות בדוראד (לרבות אלומי לוזון אנרגיה) והנאמן, לפיו יורה בית המשפט לדירקטוריון דוראד ולאסיפת בעלי מניותיה שלא להתכנס לאשר העברת מניות בשיעור של 7.5% מהון דוראד המוחזקת על ידי זורלו לכל ישות אחרת מלבד אדלקום, האוסר על זורלו למכור מניות אלו לאלומי לוזון אנרגיה או להפניקס, וכן האוסר על הנאמן לבצע כל פעולה בגין עסקה שבין זורלו לבין אלומי לוזון אנרגיה והפניקס למכירת 7.5% ממניות דוראד. באותו יום דחה בית המשפט את הבקשה והורה על מועדים להגשת תשובות הצדדים (עד ליום 29 ביולי 2025), וכן להגשת הליך עיקרי על ידי אדלקום (עד ליום 27 ביולי 2025) תוך שהוא קובע כי ככל שיאשרו במוסדות דוראד מהלכים עתידיים על יסוד העברת מניות כאמור, אם תתרחש (וזאת כאמור, מבלי שמנע אותה בית המשפט), או שיהיה שימוש בכוחן המוגבר של המשיבות כבעלות מניות דוראד לצורך שינויים בדירקטוריון דוראד, או העברתן לצדדים שלישיים (כדוגמא, כפי שאדלקום חוששת), או ככל שתבקשנה המשיבות האחרות לנקוט פעולות שכאלה או פעולה בלתי הדירה אחרת, הן יודיעו אלדלקום שבעה ימים מראש, באופן שיותיר לה שהות לפעול ולבית המשפט לתת הוראות מתאימות.

ביום 21 ביולי 2025, אשר היה המועד האחרון לקבלת כלל האישורים הנדרשים להשלמת מכירת מניות זורלו במסגרת היענות לזכות הטרור הראשון, התכנסו דירקטוריון דוראד ואסיפת בעלי המניות שלה ואישרו את העברת 7.5% נוספים מהחזקות דוראד מזורלו לאלומי לוזון אנרגיה (היינו, סה"כ 15%).

לפיכך, ביום 22 ביולי 2025, הושלמה העברת 15% ממניות דוראד מזורלו לאלומי לוזון אנרגיה. לאחר השלמת העסקה, מחזיקה אלומי לוזון אנרגיה 33.75% מהון דוראד (חלק החברה - 16.875%). רכישת המניות בוצעה בתמורה לסך של 424 מיליון ש"ח, אשר מומנה באמצעות מימון שהועמד לאלומי לוזון אנרגיה מתאגיד בנקאי (להלן- הבנק) בחלוקה ובתנאים כמפורט להלן: (א) הלוואה בסך של 175 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת ריבית שנתית בטווח שבין מינוס 0.5% ועד פלוס 0.5%, אשר תיפרע בארבעה תשלומי חצי שנתיים מיום 31 בדצמבר 2031 ועד ליום 30 ביוני 2033 (הריבית תיפרע בתשלומים חצי שנתיים); (ב) הלוואה בסך של 175 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית קבועה בטווח שבין 5% ל- 6%, אשר תיפרע ב- 16 תשלומי חצי שנתיים מיום 31 בדצמבר 2025 ועד ליום 30 ביוני 2033 (הריבית תיפרע בתשלומים חצי שנתיים); וכן (ג) הלוואה בסך של 70 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת ריבית שנתית בטווח שבין מינוס 0.5% ועד פלוס 0.5%, אשר תיפרע (יחד עם הריבית בגינה) בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025, אלא אם עד למועד האמור לא יתקיימו תנאים שנקבעו בהסכם שאז תפנה אלומי לוזון אנרגיה לבנק בבקשה להארכת מועד הפירעון. בקשר עם ההלוואות האמורות, שועבדו לטובת הבנק בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה מלוא זכויות אלומי לוזון אנרגיה בקשר עם חשבונה בבנק אליו יועבר כל סכום המגיע או שיגיע לה מדוראד וכל הנכסים והזכויות בקשר עם החשבון המשועבד.

החברה ערכה עבודה להקצאת התמורה בעסקה כאמור עבור רכישת מניות דוראד (15% כאמור לעיל) כדלקמן:

| חלק החברה | שווי הוגן 15% אלפי ש"ח | שווי הוגן 100% | |
|-----------|------------------------------|-------------------|--|
| | | | נכסים מוחשיים: |
| 124,389 | 248,777 | 1,658,511 | הון עצמי של דוראד מתוקנן ליום הרכישה (22 ביולי 2025) |
| (8,024) | (16,047) | (106,983) | עודף עלות בגין הלוואות בנקאיות |
| 116,365 | 232,730 | 1,551,528 | סך נכסים מוחשיים |
| | | | נכסים בלתי מוחשיים: |
| 165,560 | 331,120 | 2,207,467 | רישיון ייצור ואספקה – דוראד 1 |
| 25,677 | 51,353 | 342,355 | רישיון ייצור – דוראד 2 |
| (42,139) | (84,278) | (561,853) | עתודה למס בגין נכסים בלתי מוחשיים |
| (56,421) | (112,842) | (752,277) | רווח מרכישה במחיר הזדמנותי(*) |
| 209,042 | 418,083 | 2,787,220 | |

(*) הסכום נטו שהוכר במועד הרכישה בגין הנכסים הניתנים לזיהוי עולה על עלות צירוף העסקים כפי שנקבעה לעיל. ההפרש בסך 56,421 אלפי ש"ח הוכר בדוחות רווח והפסד לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בסעיף "חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני"

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

ביום 27 ביולי 2025, הגישה אדלקום כתב תביעה למחלקה הכלכלית של בית המשפט המחוזי בתל אביב, נגד דוראד, בעלות המניות של דוראד (לרבות אלומי לוזון אנרגיה) והנאמן, ובו התבקשו סעדים הצהרתיים, לפיהם: כי נכון ליום 21 ביולי 2025 (מועד ישיבת הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של דוראד) ההסכם בין זורלו לאדלקום למכירת 7.5% ממניות דוראד היה תקף ומחייב, ולא חייב אישורים של צדדים שלישיים כלשהם; כי ההסכם כאמור הופר על ידי זורלו; כי החלטת הדירקטוריון של דוראד לאישור ההעברה של 7.5% נוספים ממניות דוראד לאלומי לוזון אנרגיה בטלה; כי הסכם המכר בין זורלו לאלומי לוזון אנרגיה ביחס ל- 7.5% הנוספים ממניות דוראד בטל; כי בית המשפט יתן צווי עשה המורים לאלומי לוזון אנרגיה לבטל את ההסכם בינה לבין זורלו ביחס ל- 7.5% הנוספים ממניות דוראד, והמורים לזורלו למכור את המניות הללו לאדלקום, וכן יורה לדירקטוריון דוראד ואסיפת בעלי המניות שלה להתכנס ולאשר את העברת 7.5% ממניות דוראד לאדלקום, ובהתאם לתקן את מרשם בעלי המניות של דוראד, וכן כל סעד אחר נדרש להשלמת הפעולות כאמור.

בהתאם להסכמת הצדדים להליך האמור, היה עליהם להשיב לבקשת אדלקום לצו מניעה זמני כמפורט לעיל. בסמוך למועד שבו היה על המשיבים להשיב לבקשת אדלקום כאמורה, הודיעה אדלקום לדוראד ולבית המשפט כי היא מושכת חד צדדית את בקשתה לצו מניעה זמני. בהתאם, אישר בית המשפט את משיכת הבקשה תוך שהוא משיט על אדלקום הוצאות בסך 200 אלפי ש"ח (40 אלפי ש"ח לכל משיבה, לרבות כל אחת מאלומי לוזון אנרגיה ודוראד). הנתבעים נדרשים להשיב על כתב התביעה, ונקבע דיון מקדמי בהליך. הדיון המקדמי התקיים ביום 11 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן ולאור האמור במסגרתו על ידי בית המשפט, ביום 18 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, הודיעה אדלקום לבית המשפט כי היא אינה עומדת על תביעתה ומסכימה למחיקתה ובהתאם, ביום 19 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן התקבלה החלטת בית המשפט למחיקת התביעה ללא צו להוצאות.

נכון למועד הדיווח, לא תלויים ועומדים הליכים כנגד דוראד או נושאי משרה בה בקשר עם מכירת מניות זורלו.

עדכונים בעניינה של טריא:

ט. התקשרות טריא בהסכם עם נאוי גרופ בע"מ וליעד בית השקעות בע"מ - כאמור במתואר בבאור 11.א.3) לדוחות הכספיים השנתיים ביום 26 בפברואר 2025, התקבל אישור רשות התחרות לעסקה בין טריא לבין נאוי גרופ בע"מ, ליעד בית השקעות בע"מ, במסגרתה הוקמה החברה המשותפת, נאוי את לוזון משכנתאות בע"מ, על-ידי הצדדים האמורים (להלן: "נאוי את לוזון"). נאוי את לוזון עתידה לעסוק בהעמדת הלוואות לדירוג מגובות משכנתאות ו/או הלוואות לכל מטרה מגובות משכנתאות לתקופה העולה על 3 שנים, ובליווי קבוצות רכישה. ביום 10 בספטמבר 2025, קיבלה נאוי את לוזון מרשות שוק ההון ביטוח וחסכון רישיון למתן שירות אשראי מורחב, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2027 ("הרישיון"), בתנאים כפי שנקבעו ברישיון. למועד אישור הדוח טרם התקיימו יתר התנאים המתלים הקבועים בעסקה האמורה.

עדכונים נוספים בעניינה של החברה:

מ. ביום 2 בפברואר 2025, מימשה מור את מלוא כתבי האופציה (ינואר 2022) שהוקצו לה על-ידי החברה בסך 5,500,551 כתבי אופציה ל- 5,500,551 מניות רגילות של החברה, שהוקצו למור ביום 4 בפברואר 2025 כנגד תשלום לחברה של תמורת מימוש בסך של 14.3 מ"ש"ח.

מא. ביום 10 בפברואר 2025, מימשה קרן מקבוצת ספרה את מלוא כתבי האופציה (ינואר 2022) שהוקצו לה על-ידי החברה, בסך 577,557 כתבי אופציה ל- 577,557 מניות רגילות של החברה, אשר הוקצו לה ביום 12 בפברואר 2024 כנגד תשלום לחברה של תמורת מימוש בסך של 1.5 מ"ש"ח.

מב. ביום 11 בפברואר 2025, רכשה החברה 13,173,817 כתבי אופציה (ינואר 2022) משתי קרנות מקבוצת ספרה, תמורת סך כולל של 1.58 מ"ש"ח, וכתבי האופציה האמורה פקעו ונמחקו מהמסחר בבורסה.

מג. ביום 24 בפברואר 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה (סדרה 7) של החברה ב- 12 חודשים נוספים, קרי עד ליום 8 ביוני 2026. הארכת תקופת המימוש כאמור היתה כפופה לאישור של מחזיקי כתבי האופציה (סדרה 7) וכן לאישור בעלי המניות של החברה. במרץ 2025 הגישה החברה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בקשה לכינוס אסיפות כאמור לצורך הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות. בסמוך לאחר מכן, במרץ 2025, אישר בית המשפט את כינוס האסיפות כאמור, אשר כונסו ואישרו את הארכת תקופת המימוש כאמור ביום 24 באפריל 2025. הודעה בדבר אישור האסיפות הכלליות כאמור נמסרה לבית המשפט, ובמאי 2025 אישר בית המשפט את ההארכה האמורה, ובהמשך לכך הושלמו ההליכים הנדרשים להארכת תקופת המימוש כאמור.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

מד. התקשרות החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי - במאי 2025 התקשרה החברה בעדכון להסכם הלוואה שבינה לבין בנק לשם קבלת הלוואה נוספת בסך של 25 מיליון ש"ח מהבנק, המצטרפת להלוואות קודמות שניטלו מהבנק האמור בסך של 70 מיליון ש"ח, המובטחות בשעבוד על זכויותיה של החברה במגרש 8 ביהוד (סה"כ הלוואות האמורות, כולל הלוואה הנוספת, מסתכמות ל- 95 מיליון ש"ח (להלן- הלוואה הכוללת)). הלוואה הנוספת האמורה הינה לטווח קצר, בריבית פריים בתוספת מרווח בשיעור שבין 0.5% ל-1%, והיא תובטח גם כן בשעבוד על זכויותיה של החברה במגרש 8 ביהוד. במסגרת העדכון להסכם הלוואה האמור, עודכנו תקופת הלוואה הכוללת ושיעור הריבית שלה בהתאם למתואר לעיל.

מה. עדכון מדיניות התגמול ותנאי כהונתה של גב' ליה לוזון, משנה למנכ"ל ודירקטורית בחברה - ביום 3 ביולי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה: (א) עדכון מדיניות התגמול לנושאי משרה של החברה; וכן (ב) חידוש ועדכון תנאי כהונתה של גב' ליה לוזון, בתו של מר עמוס לוזון בעל השליטה בחברה, בתפקידה כמשנה למנכ"ל (והמכהנת בחברה גם כדירקטורית), בחלוף שלוש שנים ממועד אישור תנאי כהונתה על-ידי האסיפה הכללית במאי 2022. במסגרת העדכון האמור, עודכן שכרה החודשי הקבוע (ברוטו) של גב' לוזון בסך של 65 אלפי ש"ח (ברוטו) המשקפים סך של כ- 83 אלפי ש"ח במונחי עלות מעביד, בתוספת החזרי הוצאות רכב בסך של 2.5 אלפי ש"ח בחודש, וכן נקבע כי גב' לוזון תהא זכאית למענק חד פעמי בגין שנת 2024, בסך של 80 אלפי ש"ח זאת להיקף משרה מלאה, וכי בנוסף היא תהא זכאית למענק שנתי, בכפוף למדיניות התגמול של החברה, בשיעור של 1% מהרווח השנתי של החברה, וזאת עד לתקרה של 10 משכורות (ברוטו), היינו עד לסך של 650 אלפי ש"ח. עדכון תנאי הכהונה האמורים יהיה בתוקף למשך שלוש שנים בתוקף מיום 1 במאי 2025.

מו. הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה - ביולי 2025 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 15,262,500 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה יא') שלה, בדרך של הרחבת הסדרה, לשלושה משקיעים מסווגים, בתמורה כוללת של כ- 16 מיליון ש"ח. לאחר הרחבת הסדרה האמורה, עומדת סדרת אגרות החוב האמורה על היקף כולל של 275 מיליון ש"ח ערך נקוב. תנאי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה הינם כמפורט בבאור 18.ה.2(4) לדוחות הכספיים השנתיים. על המשקיעים חלות מגבלות בדבר ביצוע פעולות באגרות החוב (סדרה יא') שהוקצו להם כאמור, בהתאם להוראות סעיף 15ג. לחוק נירות ערך. אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב האמורות התקבל ביום 21 ביולי 2025.

מז. למועד הדוח, עומדת החברה בהתחייבויותיה וביחסים הפיננסיים הקבועים בשטרי הנאמנות של אגרות החוב שלה ובהתחייבויותיה כלפי מוסדות פיננסיים.

מח. חלוקת דיבידנד על-ידי החברה - באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 36 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר בוצעה בספטמבר 2025. החלוקה אושרה על-ידי דירקטוריון החברה בהתבסס על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

מט. ביום 4 בספטמבר 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 10,721,249 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ע.ב. כל אחת, אשר הוחזקו על ידי החברה ("המניות הרדומות") לשני משקיעים, במחיר של 295 אג' למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-31.6 מיליון ש"ח.

ג. עדכונים בהליכים משפטיים

להלן עדכונים בהליכים משפטיים אשר החברה וחברות הקבוצה הינן צד להם, בהמשך למתואר בבאור 20.ה. לדוחות הכספיים השנתיים:

(1) כמתואר בבאור 20.ה.1) לדוחות הכספיים השנתיים בעניין שני הליכי ערר שהגישו דיירי פרויקט החברה בנס ציונה, בהם החברה הינה צד 'הדרוש לבירור התביעה', שבנייתו ושיווקו הושלמו לפני מספר שנים, על החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה, יעודכן כדלקמן:

ביחס לאחד מהליכים האמורים (שבו סכום תביעות הדיירים הינו כ- 8 מיליון ש"ח), במרץ 2025, התקבל פסק הדין בערעור, במסגרתו בית המשפט קיבל חלק מטענות התובעים והחזיר את השומה המכרעת לבחינה חוזרת של השמאי המכריע במספר סוגיות, שלמיטב הערכת היועצים המשפטיים של החברה, צפויות להוביל להפחתת הסכומים שנקבעו בשומה המכרעת. במאי 2025 הגישו החברה וכן הוועדה המקומית בקשות רשות ערעור בגין פסק הדין לבית המשפט העליון. העתירות אוחדו מנהלתית ועתידות להתברר יחד. ביולי 2025, הגישו התובעים כתב תשובה לבקשות. ביום 3 בנובמבר 2025, ניתנה החלטת ביהמ"ש העליון לדחיית בקשות רשות הערעור על סמך הקביעה כי אינן מגלות עילה למתן רשות בגלגול שלישי. הליכי בירור השומה המכרעת ממשיכים להתברר בפני השמאי המכריע ובתאריך 16 בנובמבר 2025, הגישה החברה התייחסות מטעמה לנושאים בגינה הוחזרה השומה לבחינה מחודשת בפני השמאי המכריע. סביר להעריך שלאחר סיום הדיון הנוסף בפני השמאי המכריע, ההליכים יימשכו גם בפני ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה. על פי יועצי המשפטיים של החברה, הליך זה כשלעצמו אינו יוצר חשיפה ישירה לחברה ולא צפויות הוצאות מהותיות בגינו. בכל הנוגע לחיוב עתידי מכח כתב השיפוי, בשלב זה, לאור טענות משפטיות שטרם הגיעו לידי בירור, לא ניתן להעריך את הסיכון.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

ביחס להליך השני (שבו סכום תביעות הדיירים הינו כ- 3 מיליון ש"ח), באפריל 2025, התקבלה אצל החברה החלטת השמאי המייעץ, אשר קיבל את טענות החברה, הוועדה המקומית ונתיבי ישראל וקבע כי דירות הדיירים התובעים לא נפגעו מסלילת הכביש ולכן לא חלה כל ירידת ערך לדירות התובעים. ב"כ התובעים הודיע לחברה כי בכוננתם של התובעים לפנות לוועדת הערר בהשגה על החלטת השמאי המייעץ. למועד אישור הדוח טרם הוגשה השגה כאמור.

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת יועציה המשפטית החיצונית, הליכים אלה כשלעצמם אינם יוצרים חשיפה ישירה לחברה ולא צפויות הוצאות מהותיות בגינם (למעט פסיקת הוצאות); בכל הנוגע לחיוב עתידי מכוח כתבי השיפוי שהעמידה החברה בהתייחס לפרויקט האמור, בשלב הנוכחי, לאור טענות משפטיות שטרם הגיעו לידי בירור באשר לכתב השיפוי - לא ניתן להעריך את הסיכון מההליך האמור.

(2) בהמשך למתואר בבאור 20.ה.3) לדוחות הכספיים השנתיים בעניין בקשות לאישור תובענות כייצוגיות, שעניין נזק שנגרם לכאורה לציבור המשקיעים ב-א. דורי בניה בע"מ (להלן- דורי בניה) ו/או בחברה כתוצאה מפרסום מידע מטעה לכאורה בדיווחי דורי בניה ובדוחותיה הכספיים, יעודכן בינואר 2025, הודיעו המבקשים כי הנאמן אישר את חלוקת סכום הפשרה של כתבי הפיצוי שאושר על ידי בית המשפט.

(3) כמתואר בבאור 20.ה.6) לדוחות הכספיים השנתיים, בעניין תביעה שהוגשה על ידי העמותה לקידום הספורט בראשון לציון תביעה נגד עיריית ראשון לציון, החברה העירונית, החברה ומר עמוס לוזון, למתן סעד הצהרתי וצו מניעה קבוע בפרויקט בראשון לציון (פרויקט נחלת יהודה בראשון לציון), אשר עתיד להיבנות, בין היתר, בשטח מגרש שכונתי שבו מפעילה התובעת מספר קבוצות כדורגל, בינואר 2025, בהמלצת בית המשפט, חזרה בה התובעת מהבקשה למתן סעד זמני כאמור שכן הבקשה הפכה תיאורטית. לאור הגעתם של הצדדים לפשרה שבה הוסכם על פינוי המגרש ביום 30 ביוני 2025 התביעה נמחקה.

(4) לפרטים בדבר עדכון ביחס להליך משפטי המתנהל בעניין פרויקט חברת הנכסים בבית ים, ראה באור 4.ג. לעיל.

(5) הליכים בעניין דורי בניה - בהמשך למתואר בבאור 20.ד.7) לדוחות הכספיים השנתיים בעניין תביעת הנאמן שמונה בעניינה של דורי בניה (להלן- הנאמן של דורי בניה) שהוגשה בינואר 2024, יעודכן כי באפריל 2025, התקבלה החלטה על-ידי בית המשפט בבקשות לסילוק על הסף אשר הוגשו על-ידי צדדים שונים בהליך האמור ובכללו גם בבקשה לסילוק התביעה שהגישה החברה. במסגרת ההחלטה של בית המשפט נקבע, בין היתר, כי עילות התביעה שנוגדות בתקופה הראשונה והשנייה (כמתואר בבאור האמור) התיישנו, מלבד ביחס לטענות מסוימות. אולם ביחס לעילות התביעה בתקופה השלישית בה החברה הייתה בעלת השליטה בדורי בניה, נפסק כי בשלב זה לא ניתן לקבוע כי העילות הנטענות התיישנו וכי בירור טענת ההתיישנות מצריכה בירור עובדתי, וכן קבע כי אין בהחלטה שלא לסלק בשלב זה את התביעה נגד החברה, משום הבעת עמדה ביחס לתוחלת טענות הנאמן של דורי בניה בתביעה, וכי המשמעות היחידה היא שלעת הזו, טרם בירור עובדתי לגוף התביעה, לא ניתן לקבוע שאין וולו סיכוי קלוש שהנאמן של דורי בניה יוכיח את אותם חלקים מתביעתו שלא התיישנו. בנוסף, במסגרת ההחלטה האמורה נדחו טענות הנאמן של דורי בניה בעניין "מעשים נמשכים", "הנזק אינו ניתן לחלוקה" (כאשר הנאמן של דורי בניה חזר בו מהטענה ל"הרמת מסך"), וכי הנזק הנתבע אינו סך תביעות החוב אלא "גירעון נכסי". החברה חוייבה בתשלום הוצאות בגין ההליך האמור. למועד אישור הדוח, על החברה להגיש כתב הגנה ונקבע מועד לקדם דיון. החברה שוקלת את האפשרויות העומדות לה בגין ההחלטה וכן את ההליכים שבאפשרותה לנקוט נוכח החלטה זו. להערכת החברה, על בסיס הערכת יועציה המשפטית, בשלב הראשוני והמקדמי של ההליך, אין ביכולתה להעריך את סיכויי התביעה.

ביום 2 ביולי 2025, הגיש הנאמן לבית המשפט העליון ערעור על החלטת בית המשפט בבקשות לסילוק על הסף כאמור. בין המשיבים לערעור נכללת גם החברה. במסגרת הערעור מתבקש בית המשפט העליון לבטל את החלטות בית המשפט קמא. יצוין כי אין בערעור סעד קונקרטי בקשר עם החברה וצירופה לערעור נעשה מכוח תקנות המחייבות לכלול את כל הצדדים שנטלו חלק בתובענה בערכאה קודמת. מטעם בית המשפט ניתנה הודעה בדבר הצורך בהפקדת ערובה להבטחת הוצאות המשיבים, אשר נכון למועד אישור הדוח טרם הופקדה.

(6) בהמשך למתואר בבאור 20.ה.4) לדוחות הכספיים השנתיים, בקשה לאישור תביעה נגזרת אשר הוגשה בשם החברה כנגד בעל השליטה בהתייחס לזכיית בעל השליטה במכרז של תכנית "מחיר למשתכן" בבאר יעקב, יעודכן כי באפריל 2025, הגישה החברה חוות דעת כלכלית (לאחר אישורה על-ידי ועדת הביקורת של החברה), ממנה עולה כי הפרויקט נשוא בקשת האישור הינו פרויקט הפסדי כך שבעל השליטה בחברה לא הרוויח ממנו.

המבקש רשאי להגיש חוות דעת כלכלית מטעמו, וכן נקבעו מועדים לדיוני הוכחות. להערכת החברה, על בסיס הערכת יועציה המשפטית, בשלב מוקדם זה של ההליך, טרם ניתן להעריך את סיכויי הבקשה.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

(7) במסגרת הליכים שונים ביחס לתביעת פיצויים משנת 2020 לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה כנגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה "אור יהודה" על-ידי תובעים תושבי נווה סביון, הטוענים שהם בעלי נכסים הגובלים בקו של תכנית פרויקט התחדשות עירונית של חברת נווה סביון במתחם רח' העצמאות באור יהודה, בגין טענה לירידת ערך שנגרמה לכאורה למקרקעין של התובעים עקב אישור התוכנית, בסך של כ-24.6 מיליון ש"ח, הוגשה בחודש יולי 2025, חוות דעת של שמאי מייעץ אשר מונה על ידי הוועדה. בעקבות חוות הדעת, המליצה הוועדה לצדדים במסגרת דיון שהתקיים לשקול פשרה מחוץ להליך הדיוני, והצדדים נדברו ביניהם. למועד אישור הדוח, טרם נחתם הסכם פשרה. להערכת החברה, על בסיס הערכת יועצה המשפטיים, ככל שלא יחתם הסכם פשרה, לא ניתן בשלב זה להעריך מה יהיו סיכויי ההליך והשפעתו על החברה. חברת נווה סביון צורפה להליך על רקע כתב שיפוי שהיא נתנה כיזמית לוועדה המקומית, לפיו חברת נווה סביון תשפה את הוועדה המקומית בגין תביעות שתוגשנה נגדה בעניין זה.

(8) לעניין עדכונים בהליכים משפטיים של קבוצת רום ראה באורים 4.כד. ו-כה. לעיל.

(9) להליכים משפטיים המתנהלים בין בעלי מניות של דוראד בעניינה של דוראד ראה באור 4.לז. לעיל.

באור 5 - מגזרי פעילות:

א. כללי

- החברה מדווחת על חמישה מגזרים ברי דיווח, כדלקמן:
- תחום פעילות יזמות ישראל.
- תחום פעילות יזמות פולין באמצעות רונסון.
- תחום פעילות קבוצת רום.
- תחום אנרגיה - פעילות דוראד - הפעלת תחנת כוח באמצעות חברות כלולה.
- תחום פעילות טריא.

באור 5 - מגזרי פעילות (המשך):

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (אלפי ש"ח):

| סה"כ | התאמות | פעילות קבוצת רום | פעילות טריא | פעילות דוראד | פעילות יזמות פולין | פעילות יזמות ישראל | |
|--|----------|------------------|----------------|---------------|--------------------|--------------------|--|
| לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) | | | | | | | |
| 671,146 | - | 376,640 | - | - | 291,084 | 3,422 | הכנסות מחיצוניים |
| - | - | - | - | - | - | - | הכנסות בין-מגזריות |
| <u>671,146</u> | <u>-</u> | <u>376,640</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>291,084</u> | <u>3,422</u> | סה"כ הכנסות חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 67,439 | - | - | (2,565) | 69,984 | 20 | - | רווח (הפסד) מגזרי הוצאות שלא הוקצו למגזרים הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו רווח לפני מסים על ההכנסה |
| <u>147,359</u> | <u>-</u> | <u>14,474</u> | <u>(2,565)</u> | <u>69,984</u> | <u>67,784</u> | <u>(2,318)</u> | |
| (10,253) | - | - | - | - | - | - | |
| <u>(171)</u> | <u>-</u> | <u>(578)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>875</u> | <u>(468)</u> | |
| <u>136,935</u> | | | | | | | |
| <u>(8,154)</u> | | | | | | | |
| <u>128,781</u> | | | | | | | |

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 5 - מגזרי פעילות (המשך):

| סה"כ | התאמות | פעילות קבוצת רום | פעילות טריא | פעילות דוראד | פעילות יזמות פולין | פעילות יזמות ישראל | |
|--|----------|------------------|-----------------|---------------|--------------------|--------------------|--|
| לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) | | | | | | | |
| 600,920 | - | 344,662 | - | - | 256,258 | - | הכנסות מחיצוניים |
| - | - | - | - | - | - | - | הכנסות בין-מגזריות |
| <u>600,920</u> | <u>-</u> | <u>344,662</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>256,258</u> | <u>-</u> | סה"כ הכנסות |
| 23,522 | - | - | 1,467 | 22,047 | 8 | - | חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| <u>70,326</u> | <u>-</u> | <u>4,698</u> | <u>(12,819)</u> | <u>22,047</u> | <u>56,928</u> | <u>(528)</u> | רווח (הפסד) מגזרי הוצאות שלא הוקצו למגזרים |
| (21,946) | - | - | - | - | - | - | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| <u>8,293</u> | <u>-</u> | <u>6,188</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>2,542</u> | <u>(437)</u> | רווח תפעולי |
| 56,673 | - | - | - | - | - | - | הוצאות מימון, נטו |
| <u>(55,583)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| <u>1,090</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | |
| לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) | | | | | | | |
| 197,918 | - | 142,978 | - | - | 51,518 | 3,422 | הכנסות מחיצוניים |
| - | - | - | - | - | - | - | הכנסות בין-מגזריות |
| <u>197,918</u> | <u>-</u> | <u>142,978</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>51,518</u> | <u>3,422</u> | סה"כ הכנסות |
| 69,070 | - | - | (780) | 69,840 | 10 | - | חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| <u>83,049</u> | <u>-</u> | <u>6,836</u> | <u>(780)</u> | <u>69,840</u> | <u>7,621</u> | <u>(468)</u> | רווח (הפסד) מגזרי הוצאות שלא הוקצו למגזרים |
| (4,007) | - | - | - | - | - | - | הוצאות אחרות, נטו |
| <u>387</u> | <u>-</u> | <u>(337)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>896</u> | <u>(172)</u> | רווח תפעולי |
| 79,429 | - | - | - | - | - | - | הוצאות מימון, נטו |
| <u>(1,552)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| <u>77,877</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | |
| לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) | | | | | | | |
| 163,784 | - | 126,065 | - | - | 37,719 | - | הכנסות מחיצוניים |
| - | - | - | - | - | - | - | הכנסות בין-מגזריות |
| <u>163,784</u> | <u>-</u> | <u>126,065</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>37,719</u> | <u>-</u> | סה"כ הכנסות |
| 14,161 | - | - | (203) | 14,365 | (1) | - | חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| <u>12,870</u> | <u>-</u> | <u>464</u> | <u>(203)</u> | <u>14,365</u> | <u>(1,445)</u> | <u>(311)</u> | רווח (הפסד) מגזרי הוצאות שלא הוקצו למגזרים |
| (3,364) | - | - | - | - | - | - | הכנסות אחרות, נטו |
| <u>971</u> | <u>-</u> | <u>460</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>483</u> | <u>28</u> | רווח תפעולי |
| 10,477 | - | - | - | - | - | - | הוצאות מימון, נטו |
| <u>(15,099)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | הפסד לפני מסים על ההכנסה |
| <u>(4,622)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | |

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 7 - מידע כספי תמציתי של חברה כלולה מהותית: (המשך)

מידע כספי תמציתי מדוחותיה הכספיים של דוראד על הרווח הכולל (*):

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---|----------|---|-----------|------------------------|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | | |
| מבוקר | אלפי ש"ח | | אלפי ש"ח | | |
| 2,863,770 | 1,096,456 | 919,055 | 2,366,358 | 2,096,391 | הכנסות |
| 620,287 | 270,355 | 214,954 | 483,316 | 365,247 | רווח מהפעלת התחנה (**) |
| (23,929) | (8,600) | (9,209) | (25,328) | (25,698) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 58 | 30 | 15 | 30 | 15 | הכנסות אחרות |
| 596,416 | 261,785 | 205,760 | 458,018 | 339,564 | רווח תפעולי |
| (8,886) | (54,638) | (52,078) | (125,836) | (168,819) | הוצאות מימון, נטו |
| (135,203) | (47,664) | (35,305) | (76,408) | (39,429) | מסים על הכנסה |
| 452,327 | 159,483 | 118,377 | 255,774 | 131,316 | רווח כולל |

(*) לעניין אופן רישום הכספים שקיבלה דוראד במסגרת פסק הבורר בדצמבר 2024, ראה באור 11.א.2(ד) (6) לדוחות הכספיים השנתיים.

(**) יצוין כי מרבית עלויות הפעלת התחנה הינן עלויות משתנות.

התאמת הנכסים נטו באלומי לוזון אנרגיה ליתרת ההשקעה של החברה:

| ליום 31 בדצמבר 2024 | ליום 30 בספטמבר | | |
|------------------------|-----------------|---------|---|
| | 2024 | 2025 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | |
| | אלפי ש"ח | | |
| 313,453 | 289,638 | 454,957 | נכסים, נטו באלומי לוזון אנרגיה |
| 50% | 50% | 50% | שיעור ההחזקה של החברה באלומי לוזון אנרגיה |
| 156,727 | 144,818 | 227,478 | חלק הקבוצה בנכסים נטו מתואמים |
| 7,274 | 7,448 | 6,758 | התאמה לנכסים נטו בגין ההשקעה |
| 164,001 | 152,266 | 234,236 | יתרת ההשקעה בדוחות הכספיים |

ב. טריא

להלן מידע כספי תמציתי מתוך הדוחות הכספיים של טריא ליום 30 בספטמבר 2025 (כמוצג בדוחותיה של טריא - 100%):

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי:

| ליום 31 בדצמבר (*)2024 | ליום 30 בספטמבר | | |
|---------------------------|-----------------|----------|----------------------|
| | (*)2024 | 2025 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | |
| | אלפי ש"ח | | |
| 50,877 | 50,695 | 45,442 | נכסים שוטפים |
| 4,732 | 5,220 | 2,231 | נכסים לא שוטפים |
| (31,300) | (30,769) | (27,922) | התחייבויות שוטפות |
| (296) | (417) | (31) | התחייבויות לא שוטפות |
| 24,013 | 24,729 | 19,720 | נכסים, נטו |

(*) לאחר התאמה לנכסים נטו בהתייחס להצגה מחדש, שבוצעה בשנת 2024 וברבעון ראשון של 2024.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

באור 7 - מידע כספי תמציתי של חברה כלולה מהותית: (המשך)

מידע כספי תמציתי מדוחותיה הכספיים של טריא על הרווח הכולל:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (*) | לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---|---------|---|----------|--|
| | 2024 (*) | 2025 | 2024 (*) | 2025 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | | |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| 52,884 | 9,826 | 6,561 | 39,321 | 24,601 | הכנסות |
| (25,204) | (6,551) | 5,027 | (19,052) | (16,051) | עלות השירותים |
| (15,497) | (3,997) | (3,533) | (11,528) | (10,591) | הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות ואחרות |
| 12,183 | (722) | (1,999) | 8,741 | (2,041) | רווח (הפסד) תפעולי |
| (111) | 2,707 | 1,141 | 3,701 | (1,715) | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |
| (1,956) | (357) | (246) | (1,483) | (700) | מסים על הכנסה |
| 10,116 | 1,628 | (1,104) | 10,959 | (4,456) | רווח (הפסד) כולל |

(*) לאחר התאמה לנכסים נטו בהתייחס להצגה מחדש, שבוצעה בשנת 2024.

התאמת הנכסים נטו בטריא ליתרת ההשקעה של החברה בה:

| ליום 31 בדצמבר 2024 (*) | ליום 30 בספטמבר | | |
|----------------------------|-------------------|---------|-------------------------------|
| | 2024 (*) | 2025 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | |
| | אלפי ש"ח | | |
| 24,013 | 24,729 | 19,720 | נכסים נטו בטריא |
| 21.12% | 21.12% | 21.12% | שיעור ההחזקה של החברה בטריא |
| 5,072 | 5,223 | 4,165 | חלק הקבוצה בנכסים נטו מתואמים |
| 32,383 | 32,410 | 30,172 | יתרת עודפי עלות, נטו (*) |
| (2,177) | (1,630) | (1,624) | עודפי עלות בתקופה |
| 35,278 | 36,003 | 32,713 | יתרת ההשקעה בדוחות הכספיים |

(*) לאחר התאמה לנכסים נטו בהתייחס להצגה מחדש, שבוצעה בשנת 2024.

דוראד אנרגיה בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים
ליום 30 בספטמבר 2025**

(בלתי מבוקרים)

| <u>עמוד</u> | <u>תוכן העניינים</u> |
|-------------|---|
| 3 | דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים |
| 4 | תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים |
| 5 | תמצית דוחות רווח או הפסד ביניים |
| 6 | תמצית דוחות על השינויים בהון העצמי ביניים |
| 7 | תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים |
| 8-16 | באורים 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 לבעלי המניות של דוראד אנרגיה בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת דוראד אנרגיה בע"מ, הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח או הפסד, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

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

קדרון ושות'
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

23 בנובמבר, 2025

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים

| 31 בדצמבר 2024 | 30 בספטמבר 2024 | 30 בספטמבר 2025 | |
|---------------------------|---------------------|---|---|
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| | | | נכסים |
| 846,565 | 531,210 | 1,074,718 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 185,625 | 497,530 | 426,129 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 32,400 | 43,413 | 29,843 | חייבים ויתרות חובה |
| - | 1,661 | - | מכשירים פיננסיים נגזרים |
| 1,064,590 | 1,073,814 | 1,530,690 | סה"כ נכסים שוטפים |
| 531,569 | 529,875 | 480,877 | פיקדונות מוגבלים |
| 79,739 | 28,538 | 78,657 | הוצאות מראש לזמן ארוך |
| 2,697,592 | 2,953,489 | 2,595,943 | רכוש קבוע |
| 9,688 | 8,134 | 10,701 | נכסים בלתי מוחשיים |
| 54,199 | 54,250 | 52,636 | נכסי זכות שימוש |
| 3,372,787 | 3,574,286 | 3,218,814 | סה"כ נכסים שאינם שוטפים |
| 4,437,377 | 4,648,100 | 4,749,504 | סה"כ נכסים |
| | | | התחייבויות |
| 321,805 | 341,281 | 341,094 | חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 4,887 | 4,941 | 5,124 | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |
| 14,016 | - | 35,763 | התחייבויות מיסים שוטפים |
| 168,637 | 440,303 | 384,283 | ספקים ונותני שירותים |
| 14,971 | 10,914 | 39,862 | זכאים ויתרות זכות |
| - | - | 1,793 | מכשירים פיננסיים נגזרים |
| 524,316 | 797,439 | 807,919 | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| 1,750,457 | 1,904,195 | 1,650,143 | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 60,987 | 9,827 | 38,756 | התחייבויות אחרות לזמן ארוך |
| 46,809 | 50,061 | 48,942 | התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה |
| 38,102 | 36,204 | 38,039 | הפרשה לפירוק ושיקום |
| 399,282 | 354,503 | 416,965 | התחייבויות מיסים נדחים, נטו |
| 160 | 160 | 160 | התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו |
| 2,295,797 | 2,354,950 | 2,193,005 | סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות |
| | | | הון |
| 11 | 11 | 11 | הון מניות |
| 642,199 | 642,199 | 642,199 | פרמיה על מניות |
| 3,748 | 3,748 | 3,748 | קרן הון בגין פעולות עם בעלי מניות |
| 971,306 | 849,753 | 1,102,622 | יתרת עודפים |
| 1,617,264 | 1,495,711 | 1,748,580 | סה"כ הון |
| 4,437,377 | 4,648,100 | 4,749,504 | סה"כ התחייבויות והון |
| | | | 23 בנובמבר, 2025 |
| דוד ביטון סמנכ"ל כספים | אלי אסולין מנכ"ל | מיכל עבאדי- בויאנג'ו יו"ר הדירקטוריון | תאריך אישור הדוחות הכספיים |

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | באור |
|---|--|--------------------------|---|--------------------------|------------------------------------|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| | (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח | (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח | (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח | (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח | |
| 2,863,770 | 1,096,456 | 919,055 | 2,366,358 | 2,096,391 | 6 הכנסות |
| 574,572 | 193,180 | 168,087 | 483,965 | 348,607 | עלות הפעלת תחנת הכח: |
| 1,372,618 | 505,678 | 418,989 | 1,073,350 | 1,073,708 | עלויות אנרגיה |
| 106,266 | 68,016 | 65,909 | 183,735 | 168,757 | רכישות חשמל ושירותי תשתית |
| 190,027 | 59,227 | 51,116 | 141,992 | 140,072 | פחת והפחותות עלויות הפעלה אחרות |
| 2,243,483 | 826,101 | 704,101 | 1,883,042 | 1,731,144 | סה"כ עלות הפעלת תחנת הכח |
| 620,287 | 270,355 | 214,954 | 483,316 | 365,247 | רווח מהפעלת תחנת הכח |
| 23,929 | 8,600 | 9,209 | 25,328 | 25,698 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 58 | 30 | 15 | 30 | 15 | הכנסות אחרות |
| 596,416 | 261,785 | 205,760 | 458,018 | 339,564 | רווח תפעולי |
| 184,939 | 9,098 | 15,277 | 40,982 | 47,422 | הכנסות מימון |
| 193,825 | 63,736 | 67,355 | 166,818 | 216,241 | הוצאות מימון |
| 8,886 | 54,638 | 52,078 | 125,836 | 168,819 | הוצאות מימון, נטו |
| 587,530 | 207,147 | 153,682 | 332,182 | 170,745 | רווח לפני מיסים על הכנסה |
| 135,203 | 47,664 | 35,305 | 76,408 | 39,429 | מיסים על הכנסה |
| 452,327 | 159,483 | 118,377 | 255,774 | 131,316 | רווח נקי לתקופה |

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

תמצית דוחות על השינויים בהון העצמי ביניים

| הון מניות אלפי ש"ח | פרמיה על מניות אלפי ש"ח | קרן הון בגין פעולות עם בעלי מניות אלפי ש"ח | יתרת עודפים אלפי ש"ח | סה"כ אלפי ש"ח | |
|-----------------------|-------------------------------|---|-------------------------|---------------------|--|
| | | | | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) |
| 11 | 642,199 | 3,748 | 971,306 | 1,617,264 | יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר) |
| - | - | - | 131,316 | 131,316 | רווח נקי לתקופה |
| 11 | 642,199 | 3,748 | 1,102,622 | 1,748,580 | יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) |
| | | | | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) |
| 11 | 642,199 | 3,748 | 643,979 | 1,289,937 | יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר) |
| - | - | - | 255,774 (50,000) | 255,774 (50,000) | רווח נקי לתקופה דיבידנד שחולק |
| 11 | 642,199 | 3,748 | 849,753 | 1,495,711 | יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) |
| | | | | | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) |
| 11 | 642,199 | 3,748 | 984,245 | 1,630,203 | יתרה ליום 1 ביולי 2025 (בלתי מבוקר) |
| - | - | - | 118,377 | 118,377 | רווח נקי לתקופה |
| 11 | 642,199 | 3,748 | 1,102,622 | 1,748,580 | יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) |
| | | | | | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) |
| 11 | 642,199 | 3,748 | 740,270 | 1,386,228 | יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר) |
| - | - | - | 159,483 (50,000) | 159,483 (50,000) | רווח נקי לתקופה דיבידנד שחולק |
| 11 | 642,199 | 3,748 | 849,753 | 1,495,711 | יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) |
| | | | | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) |
| 11 | 642,199 | 3,748 | 643,979 | 1,289,937 | יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר) |
| - | - | - | (125,000) | (125,000) | דיבידנדים שחולקו |
| - | - | - | 452,327 | 452,327 | רווח נקי לשנה |
| 11 | 642,199 | 3,748 | 971,306 | 1,617,264 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) |

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

תמצית דוחות ביניים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---|--|--------------------------|---|--------------------------|---|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| | (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח | (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח | (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח | (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח | |
| 452,327 | 159,483 | 118,377 | 255,774 | 131,316 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי לתקופה |
| 121,664 | 68,217 | 67,342 | 190,559 | 177,626 | התאמות: פחת, הפחתות וצריכת סולר |
| 135,203 | 47,664 | 35,305 | 76,408 | 39,429 | מיסים על הכנסה |
| 8,886 | 54,638 | 52,078 | 125,836 | 168,819 | הוצאות מימון, נטו |
| <u>265,753</u> | <u>170,519</u> | <u>154,725</u> | <u>392,803</u> | <u>385,874</u> | |
| 26,241 | (181,157) | (132,459) | (285,664) | (240,504) | שינוי בלקוחות והכנסות לקבל |
| (20,951) | 7,454 | 5,852 | (36,467) | 2,556 | שינוי בחייבים ויתרות חובה |
| (10,361) | 207,978 | 150,256 | 266,099 | 269,285 | שינוי בספקים ונותני שירותים |
| (3,481) | 909 | 23,608 | (3,033) | 25,285 | שינוי בזכאים ויתרות זכות |
| (3,661) | (999) | 1,627 | (3,115) | (19,059) | שינוי בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך |
| <u>(12,213)</u> | <u>34,185</u> | <u>48,884</u> | <u>(62,180)</u> | <u>37,563</u> | |
| <u>705,867</u> | <u>364,187</u> | <u>321,986</u> | <u>586,397</u> | <u>554,753</u> | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת |
| 1,548 | (1,603) | (3,429) | (2,653) | (2,927) | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה תקבול (תשלום) בגין סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו |
| 5,148 | - | - | 5,148 | - | תקבולי ביטוח בגין נזק לרכוש קבוע |
| 17,500 | - | - | 17,500 | - | קיטון בפיקדונות מוגבלים |
| 337,905 | - | - | - | - | תקבול בגין פסק בוררות |
| (44,132) | (2,646) | (1,175) | (34,782) | (71,472) | רכישות רכוש קבוע |
| (4,054) | (505) | (452) | (1,974) | (2,395) | רכישות נכסים בלתי מוחשיים |
| 42,221 | 10,096 | 14,615 | 29,673 | 44,293 | ריבית שהתקבלה |
| <u>356,136</u> | <u>5,342</u> | <u>9,559</u> | <u>12,912</u> | <u>(32,501)</u> | מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה |
| (4,984) | (111) | (114) | (329) | (227) | תזרימי מזומנים מפעילות מימון פירעון התחייבות בגין חכירה |
| (284,570) | - | - | (141,966) | (164,899) | פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים |
| (142,500) | (50,000) | - | (67,500) | - | דיבידנדים ששולמו |
| (129,957) | (155) | (154) | (72,910) | (53,810) | ריבית ששולמה |
| 127,195 | - | - | - | - | תקבול בגין פסק בוררות |
| <u>(434,816)</u> | <u>(50,266)</u> | <u>(268)</u> | <u>(282,705)</u> | <u>(218,936)</u> | מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון |
| <u>627,187</u> | <u>319,263</u> | <u>331,277</u> | <u>316,604</u> | <u>303,316</u> | גידול נטו במזומנים ושווי מזומנים |
| 132 | (6,120) | (15,540) | (4,640) | (75,163) | השפעת תנודות בשע"ח על יתרות מזומנים ושווי מזומנים |
| 219,246 | 218,067 | 758,981 | 219,246 | 846,565 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| <u>846,565</u> | <u>531,210</u> | <u>1,074,718</u> | <u>531,210</u> | <u>1,074,718</u> | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |
| 56,208 | - | - | - | - | (א) פעילות מהותית שלא במזומן התחייבות בגין הסכמי גז |

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

דוראד אנרגיה בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ביום 25 בנובמבר 2002 במטרה לעסוק בייצור חשמל ובהקמת התשתית הנדרשת לפעילות זו. כתובת החברה רחוב בן גוריון 13, בני ברק. בעלי המניות בחברה הינם:

- שירותי תשתיות אילת- אשקלון בע"מ (להלן - "שתא"א") - 37.5%
 - אלומי לוזון תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן - "אלומי") - 33.75%
 - אדלקום בע"מ (להלן - "אדלקום") - 18.75%
 - הפניקס חברה לביטוח בע"מ - 4.07%
 - הפניקס פנסיה וגמל בע"מ - 5.93%
- שתי החברות מהוות חלק מחברת הפניקס פיננסים בע"מ (להלן - "הפניקס").

ב. רישיונות ומסגרת חוקתית

פרויקט הקמת תחנת הכוח הוכרז כפרויקט "תשתית לאומית" כמשמעו בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ע"י ראש הממשלה, שר האוצר ושר הפנים. ביולי 2009 אישרה רשות הרישוי של הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות את היתר הבנייה להקמת תחנת הכוח (רישיון בנייה מספר 2-01-2008).

הקמת התחנה הסתיימה בחודש אפריל 2014 והפעילות המסחרית החלה ביום 19 במאי 2014 לאחר קבלת רישיון ייצור ורישיון אספקה, שתוקפם עד ליום 11 במאי 2034. תחנת הכוח הינה בעלת הספק של כ- 850 מגה-וואט. בנוסף, החברה מחזיקה ברישיון להספקת חשמל ללא אמצעי ייצור.

ג. מבצע "עם כלביא"

בהמשך לאמור בביאור 1.1 לדוחות השנתיים, במהלך הרבעון השני של 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד מדינת איראן, אשר לווה בפעילות לחימה אינטנסיבית והשפיע זמנית על המשק הישראלי. המבצע הסתיים ביום 24 ביוני 2025 בהסכם הפסקת אש, והמשק חזר לפעילות מלאה. כתוצאה מהאירועים, הכנסות החברה בחודש יוני 2025 ירדו בכ- 22% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. נכון למועד הדיווח, החברה לא זיהתה השפעות מהותיות נוספות על תוצאותיה, אך ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות ובוחנת את השפעתן האפשרית על פעילותה ושווי נכסיה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

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"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 בנובמבר, 2025.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים בהתאם ל- IFRS 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 דעת של הנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ג. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

א. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 – "הצגת דוחות כספיים". התקן מספק הנחיות למבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח או הפסד.

התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים.

כחלק מדרישות הגילוי החדשות, נדרש להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות חדשות: קטגוריה תפעולית, קטגורית השקעה וקטגורית מימון.

בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח או הפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי MPM).

כמו כן, במסגרת התקן, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים.

מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם. בהתאם להחלטת מליאת רשות ניירות ערך, תאגידים מדווחים רשאים לאמץ מוקדם את התקן רק החל מתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השלכות יישום התקן על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באור 4 - עונתיות

הביקוש לחשמל מצד לקוחות החברה הינו עונתי והוא מושפע, בין היתר, מהאקלים השורר באותה עונה. חודשי השנה מתפלגים לשלוש עונות כדלקמן: עונת הקיץ - החודשים יוני יולי אוגוסט וספטמבר; עונת החורף - החודשים דצמבר, ינואר ופברואר; ועונות המעבר - (אביב וסתיו), החודשים מרס עד מאי והחודשים אוקטובר עד נובמבר. הביקושים לחשמל גבוהים יותר בעונות החורף והקיץ וצריכת החשמל הממוצעת בעונות אלו גבוהה מזו שבעונות המעבר ואף מתאפיינת בימים של שיאי ביקוש עקב תנאי אקלים קיצוניים של קור או חום. כמו כן, הכנסות החברה בעונות השונות מושפעות מהשינוי בתעריפי תעו"ז? (תעריף עומס וזמן הוא תעריף חשמל המשתנה בהתאם לעונות השנה ובהתאם למקבצי שעות ביקוש במהלך היממה) שכן תעריפי התעו"ז גבוהים יותר בממוצע בעונת הקיץ לעומת תעריפי התעו"ז בעונות המעבר והחורף.

באור 5 - מידע נוסף

א. ביום 29 בדצמבר 2024, פרסמה רשות החשמל החלטה בדבר עדכון שנתי לתעריף החשמל לשנת 2025 לצרכני חברת חשמל על פיה ירד רכיב הייצור הממוצע בכ-2.2% ביחס לתעריף הייצור הממוצע שפורסם על ידי רשות החשמל בחודש ינואר 2024, ואשר היה תקף עד וכולל חודש דצמבר 2024.

ביום 30 בספטמבר 2025, פרסמה רשות החשמל שימוע בדבר עדכון מבנה תעריף החשמל לצרכני חברת חשמל החל מתאריך 1 בינואר 2026, הכולל בין היתר עדכון מבנה רכיב הייצור לרכיב משתנה וקבוע על בסיס רבעוני.

ב. בהמשך לאמור בביאור 13.א. (13) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024, באשר לתביעת אדלקום בקשר עם האפשרות להרחבת התחנה בשטח התחנה הקיימת, ביום 27 בינואר 2025, הגישה אדלקום את תשובתה לבקשת החברה לסילוק התביעה על הסף, וביום 13 בפברואר 2025, דחה בית המשפט את הבקשה לסילוק על הסף תוך שהוא קובע כי החברה תשיב לכתב התביעה בתוך 30 ימים ממועד החלטה.

ביום 5 במרס 2025, ניתנה החלטה על הארכת המועד להגשת כתבי הגנה מטעם הנתבעים, בהם החברה, ב-14 יום עד ליום 30 במרס 2025, ובהמשך לבקשת הצדדים, בשבעה ימים נוספים.

ביום 7 באפריל 2025, החברה הגישה כתבי הגנה, באותו מועד הורה בית המשפט לצדדים להשלים את ההליכים המקדמיים עד ליום 15 במאי 2025.

ביום 29 ביוני 2025, הגישו הצדדים בקשה מעודכנת לאישור הסדר דיוני בעניין השלמת ההליכים המקדמיים ולפיו הצדדים יעבירו מענה לדרישת גילוי המסמכים וכן ימסרו לעיון את כל המסמכים הנזכרים בתצהירי גילוי המסמכים עד ליום 30 ביולי 2025. הצדדים יגישו בקשות בעניין גילוי המסמכים, במידת הצורך, עד ליום 1 בספטמבר 2025. ביום 30 ביוני 2025, אישר בית המשפט את ההסדר הדיוני. ביום 28 ביולי 2025 הגישו הצדדים בקשה מוסכמת להארכת המועדים להשלמת ההליכים המקדמים וביום 29 ביולי 2025, קיבל בית המשפט את הבקשה כמבוקש, לפיכך השלמת המענה לדרישת גילוי המסמכים נקבעה עד ליום 18 בספטמבר 2025.

באור 5 - מידע נוסף (המשך)

ב. (המשך)

לאחר תקופת הדיווח, ביום 5 באוקטובר 2025, לאחר דחיית המועד להשלמת ההליכים המקדמיים, הודיעה אדלקום לחברה כי בכוונתה להגיש בקשה לתיקון כתב התביעה מטעמה. לאור האמור, ביקשה אדלקום את הסכמת החברה להסדר דיוני, שלפיו יידחו המועדים הקבועים להשלמת מסירת תצהירי גילוי המסמכים עד לאחר החלטה בבקשת התיקון. החברה נתנה את הסכמתה לבקשה בכפוף לשמירת כל טענותיה וזכויותיה, לרבות הזכות להתנגד לבקשת התיקון וכן לדרוש הוצאות, לרבות בגין העבודה שכבר נעשתה (כמעט במלואה) בקשר עם ההליכים המקדמיים. בקשת אדלקום לתיקון כתב התביעה הועברה לתגובת החברה עד ליום 16 בנובמבר 2025, והוארכה בהסכמת הצדדים עד ליום 30 בנובמבר 2025. הוסכם על ידי הצדדים ואושר על ידי בית המשפט שההליכים המקדמיים יושלמו לאחר החלטה בבקשת התיקון.

ראו באור 5.ג. בעניין הקמת פרויקט "דוראד 2".

ג. ביום 14 בספטמבר 2025, התכנס דירקטוריון דוראד ואישר את פרויקט "דוראד 2", לרבות התקציב וביצוע הפעולות הנדרשות על מנת להגיע לשלב ה"סגירה הפיננסית".

ד. ביום 13 בינואר 2025, פרסמה רשות החשמל הצעת החלטה לשימוע לגבי עדכון החלטה מספר 69407 מיום 12 באוגוסט 2024, בעניין "אסדרה ליחידות ייצור קונבנציונאליות", המסדירה את אופן ההקמה וההפעלה של מתקני ייצור בטכנולוגיה קונבנציונלית בהספק גבוה מ-630 מגה וואט וקובעת בעניינם תיקוף לתעריף והארכת המועד לקבלת אישור תעריף לצורך כניסה לאסדרה. הצעת החלטה לשימוע, מציעה באשר לתעריף הזמינות, כי הוא יעודכן ויעמוד על סך של 3.31 אגורות לקילוואט זמין. עוד מוצע, כי היצרן הראשון שיקבל אישור תעריף וישלים סגירה פיננסית עד ליום 30 ביוני 2026, יקבל תוספת של 0.5 אגורות לתעריף העומד על סך 3.31 אגורות לקילוואט זמין, ובלבד שיהיה באזור צפון גוש דן ועד דרום קיסריה. זאת ועוד, באשר לאישורי התעריף, נקבע כי אלו יינתנו לשלוש יחידות ייצור לכל היותר (במקום שתיים), ונדחה המועד לנתינתם מיום 31 במרץ 2025, ליום 30 ביוני 2026. תגובת דוראד הוגשה ביום 17 בפברואר 2025.

ביום 26 במרץ 2025, פרסמה רשות החשמל את החלטתה בעניין האמור לעיל, ביחס לארבע יחידות ייצור לכל היותר וקובעת בעניינם תיקוף לתעריף והארכת המועד לקבלת אישור תעריף לצורך כניסה לאסדרה.

ההחלטה באשר לתעריף הזמינות, כי הוא יעודכן ויעמוד על סך של 3.31 אגורות לקילוואט זמין ליצרן שיקבל אישור תעריף וישלים סגירה פיננסית עד ליום 30 ביוני 2026. עבור יצרן אשר יגיע לסגירה פיננסית ויקבל אישור תעריף בתקופה שבין 1 ביולי 2026 ועד 31 בדצמבר 2026, תעריף הזמינות יהיה 3.18 אגורות לקילוואט זמין. עבור יצרן אשר יגיע לסגירה פיננסית ויקבל אישור תעריף בתקופה שבין 1 בינואר 2027 ועד 30 ביוני 2027, תעריף הזמינות יהיה 3.05 אגורות לקילוואט זמין.

המועד להפעלה מסחרית יוארך מיום 31 בדצמבר 2028 ליום 31 בדצמבר 2029. יצרן שיגיע להפעלה מסחרית לפני יום 31 בדצמבר 2029 יקבל תוספת של 0.75% לתעריף הזמינות עבור כל חודש הקדמה, כמו כן נקבע שהיצרן הראשון שיגיע לסגירה פיננסית ויקבל אישור תעריף במועדים שנקבעו בהסדרה זו ויקים את התחנה באזור מצפון גוש דן על פי המפה שמצורפת לאסדרה יהיה זכאי לתוספת של חצי אגורה על תעריף הזמינות שיחול עליו על פי ההסדרה.

המועד האחרון להגיע לסגירה פיננסית וקבלת אישור תעריף לא יאוחר מיום 30 ביוני 2027.

ה. בהמשך לאמור בביאור 13.א. (12) בדוחות השנתיים של החברה, ביום 24 בפברואר 2025, החליט בית המשפט המחוזי כי לאור מהותו של הערעור בבית המשפט העליון, אין טעם לקדם את ההליך כל עוד הערעור אינו מוכרע. עוד הורה בית המשפט המחוזי לצדדים כי יגישו בקשה מתאימה כדי לבחון את קידום הערעור בבית המשפט העליון, וכי יגישו הודעת עדכון לבית המשפט המחוזי עד ליום 31 במרס 2025. ביום 26 במרס 2025, הגישה חח"י הודעת עדכון לבית המשפט המחוזי, ובה הודיעה על החלטת בית המשפט העליון לקבוע דיון בערעור ליום 1 בדצמבר 2025. בהמשך לכך, ביום 27 במרס 2025, הורה בית המשפט המחוזי כי הודעת עדכון נוספת תוגש לו לאחר שתיתן החלטה בערעור, או עד סוף השנה, לפי המוקדם. להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב זה לא ניתן להעריך בצורה מושכלת את תוצאות הערעור ולכן לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים.

באור 5 - מידע נוסף (המשך)

1. ביום 24 ביוני 2025, הגישה החברה עתירה מנהלית בהתאם להוראות סעיף 115) ופרט 2 לתוספת הראשונה לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס, 2000- ובהתאם להוראות סעיף 17(א) לחוק חופש המידע, התשנ"ח 1998- בה מתבקש בית המשפט לעשות שימוש בסמכותו מכוח סעיף 17 לחוק חופש המידע, ולהורות כי על רשות החשמל להעביר לידי העותרת את החלטת רשות החשמל מספר 69505 משיבה מספר 695 מיום 2 בספטמבר 2024, בעניין המכרז להקמת תחנת כוח באתר שורק באופן מלא, ללא השחרות. ביום 17 בספטמבר 2025, הגישה רשות החשמל ביחד עם הממונה על חופש המידע את תגובתה המקדמית לבקשה ובה היא מתנגדת לבקשת החברה, לאחר מועד הדיווח, ביום 18 בנובמבר 2025 הודיעה לבית המשפט כי יש לראות בתגובה המקדמית כתב תשובה לעתירה. דיון בבקשת החברה נקבע ליום 6 בינואר 2026.
2. בהמשך לאמור בביאור 13.א. (18) בדוחות השנתיים של החברה, ביום 17 בפברואר 2025, פרסמה רשות החשמל החלטה לפיה הצעת המחיר של החברה למנהל המערכת תהיה בהתאם לאישור התעריפי של החברה. כמו כן, ההחלטה קובעת שהחברה לא תוכל לעבור להעמסה מרכזית עד הסדרה של הנושא. ביום 18 בפברואר 2025, עם פרסומה ברשומות ההחלטה נכנסה לתוקף, לחזרתה של החברה לאישור התעריפי אין השפעה על התוצאות הכספיות של החברה.
3. ביום 6 במרס 2025, התקבלה בחברה הודעה מטעם זורלו המחזיקה ב- 25% ממניות החברה, על התקשרותה בהסכמים למכירת מלוא המניות שבעלותה. מכירת 10% מהחזקותיה בחברה להפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס פנסיה וגמל בע"מ (ביחד - "הפניקס"), ומכירת 15% נוספים מהחזקותיה בחברה להפניקס חברה לביטוח בע"מ, הפניקס פנסיה וגמל בע"מ, חגעו (2015) בע"מ ושחר השקעות באנרגיה שותפות מוגבלת, באמצעות השותף הכללי - י.ל. שחר השקעות באנרגיה בע"מ.
- ביום 20 במרס 2025, התקיים דיון מקדמי במכירה במסגרת ישיבת דירקטוריון של החברה, אשר, בהתאם לתקנון החברה, הוסמד לקבוע האם הרוכשים מהווים גורם מתחרה, במישרין או בעקיפין. באותה הישיבה קבע הדירקטוריון כי הרוכשים, בהתאם להסכמי המכירה, אינם מתחרים בחברה.
- ביום 27 במאי 2025, התקבלה החלטה מספר 71201 על ידי רשות החשמל בדבר 'העברת אמצעי שליטה' בחברה, והוחלט לאשר לזורלו העברת 10% ועד 19.9% מהמניות שבהחזקתה לידי חברת הפניקס חברה לביטוח בע"מ ולידי חברת הפניקס פנסיה וגמל בע"מ.
- לאור מגבלות רגולטוריות הפניקס וגופי המימון של החברה הסכימו באופן עקרוני כי חלף שעבוד על המניות הנרכשות, גופי המימון יקבלו מהפניקס אגד זכויות חלופי ("המתווה המוצע"). ביום 29 במאי 2025, התקבל אישור דירקטוריון החברה למתווה המוצע, וביום 4 ביוני 2025, התקבל למתווה המוצע אישור אסיפת בעלי מניות החברה. ביום 26 ביוני 2025, התקבל אישור גופי המימון למתווה המוצע.
- בהתאם לתקנון החברה והסכם בעלי המניות, ביחס ל- 15% מהונה המונפק של החברה, המוחזקות על ידי זורלו, מוקנית ליתר בעלי המניות של החברה זכות סירוב (להלן- המניות המוצעות). בעלי מניות החברה אלומי ואדלקום הודיעו על כוונתם לממש את זכות הסירוב ביחס למלוא המניות המוצעות. על כן, כפוף לקבלת כלל האישורים הרגולטוריים הנדרשים ואישור דירקטוריון החברה את מימוש זכות הסירוב הראשונה על ידי בעלי המניות ובהתאם, את אישור העברת המניות אליהם, צפוי כל אחד מבעלי המניות לרכוש מזורלו במועד השלמת הרכישה מניות המהוות כ- 7.5% מהון המניות של החברה.
- ביום 4 ביוני 2025, התקבל בחברה כתב תביעה נגד החברה שהוגש על ידי דירקטור לשעבר בחברה ודירקטור מכהן (שניהם מטעם אדלקום) לסעד הצהרתי לעיון במסמכים של החברה, לצו הצהרתי לפיו החלטות דירקטוריון בעניין מכירת המניות על ידי זורלו בטלות מעיקרן וכי הדירקטור מטעם אדלקום זכאי ליעוץ וייצוג משפטי עצמאי הנוגע לזכויותיו כדירקטור ובפרט בעניין העסקה למכירת מניות זורלו, למפרע, החל מיום 14 באפריל 2025. החברה כופרת בטענות בכתב התביעה ותשובת החברה לכתב התביעה צפויה הייתה להינתן ביום 21 בספטמבר 2025.
- בסמוך למועד הגשת תשובת החברה פנה בא כוח התובעים לחברה בהודעה לפיה הוא מתעתד לתקן את כתב התביעה וכי עד התיקון האמור יוסכם על דחיית מועד הגשת כתב ההגנה מטעם החברה. לאחר מועד הדיווח, ביום 10 בנובמבר 2025, הגישו התובעים כתב תביעה מתוקן לאור שינוי הנסיבות המפורט להלן. באותו יום דחה בית המשפט את בקשת התיקון ומחק את התביעה.
- ביום 1 ביולי 2025, אישרה זורלו את הארכת המועד להשלמת העסקה של בעלי המניות עד ליום 22 ביולי 2025. ביום 10 ביולי 2025, אישר דירקטוריון החברה העברת 10% ממניות החברה שבידי זורלו להפניקס, וכן העברת 7.5% ממניות החברה שבידי זורלו לידי אלומי.
- ביום 13 ביולי 2025, הושלמה העברת המניות מזורלו להפניקס (10% ממניות החברה), ודיווח מתאים נשלח לרשם החברות ולרשות החשמל.

באור 5 - מידע נוסף (המשך)

ח. (המשך)

ביום 17 ביולי 2025, נודע לחברה, על דרך מקרה, זאת על אף שהיה על המבקש ליידע את החברה בהחלטה, כי ביום 13 ביולי 2025, פנו לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו דירקטור ודירקטור לשעבר מטעם אדלקום, על מנת לבקש את ביטולה של ההחלטה מיום 10 ביולי 2025, לאשר את העברת המניות (10%) להפניקס, מנימוקים של פגיעה בתחרות. בית המשפט סילק את בקשת הדירקטורים, עוד באותו היום, במעמד צד אחד ומבלי לבקש את עמדת החברה (שאיינה מקבלת את הטענות).

ביום 18 ביולי 2025, שלחה אדלקום הודעה לחברה, לפיה היא העבירה 1.25% ממניותיה לידי נאמן (איי. בי. איי). שיחזיק בזכויות ההצבעה במניות אלו ובזכות לקבל דיבידנדים הנובעים מהמניות וזאת עד השלמת מכירת מניות אלו לצד שלישי פרטי (מר תמיר כהן). במקביל, הודיעה אדלקום על משיכת הבקשה מרשות התחרות לאישור העברת המניות מזורלו לאדלקום, בטענה כי אישור כזה אינו נדרש עוד לעסקה עם מר כהן. ביום 20 ביולי 2025, דירקטוריון החברה דן בכך אולם לא התבקש לאשר להעביר מניות כאמור וממילא מרשם בעלי המניות לא תוקן בהתאם או דווח לרשם החברות.

ביום 20 ביולי 2025, פנתה אדלקום לבית המשפט המחוזי (כלכלי) בתל אביב בבקשה לצו מניעה זמני במעמד צד אחד, לפיו יורה בית המשפט לדירקטוריון החברה ולאסיפת בעלי מניותיה שלא להתכנס לאשר העברת מניות (7.5%) החברה המוחזקות על ידי זורלו לכל ישות אחרת מלבד אדלקום, והאוסר על זורלו למכור מניות אלו לאלומיי או להפניקס. באותו יום דחה בית המשפט את הבקשה והורה על מועדים להגשת תשובות הצדדים (עד יום 29 ביולי 2025), וכן להגשת הליך עיקרי על ידי אדלקום (עד יום 27 ביולי 2025) תוך שהוא קובע כי אין מניעה להשלים את מכירת המניות, ככל שתאושר בחברה.

ביום 21 ביולי 2025, במועד האחרון לקבלת כלל האישורים הנדרשים להשלמת מכירת מניות זורלו, התכנסו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות שלה ואישרו העברת 7.5% נוספים ממניות החברה מזורלו לאלומיי.

ביום 22 ביולי 2025, הושלמה העברת 15% ממניות החברה מזורלו לידי אלומיי.

ביום 27 ביולי 2025, התקבל בחברה כתב תביעה, שהוגש למחלקה הכלכלית של בית המשפט המחוזי בתל אביב על ידי אדלקום נגד החברה ואחרים, ובו התבקשו סעדים הצהרתיים, וכן כי נכון ליום 21 ביולי 2025 (מועד ישיבת דירקטוריון ובעלי המניות של החברה), ההסכם בין זורלו לאדלקום למכירת 7.5% ממניות החברה היה תקף ומחייב, ואינו מחייב אישורים של צדדים שלישיים כלשהם; כי ההסכם כאמור הופר על ידי זורלו; כי החלטות הדירקטוריון לאישור העברה של 7.5% ממניות החברה לאלומיי בטלות; כי הסכם המכר בין זורלו לאלומיי ביחס ל-7.5% ממניות החברה בטל ולצווי עשה המורים לאלומיי לבטל את ההסכם ביניהם ביחס ל-7.5% ממניות החברה, ומחייב את זורלו למכור את המניות לאדלקום, ולדירקטוריון החברה ובעלי המניות להתכנס ולאשר את העברת 7.5% ממניות החברה לאדלקום, לתקן את מרשם בעלי המניות של החברה, בהתאם וכל סעד אחר שנדרש להשלמת הפעולות כאמור.

בהתאם להסכמת הצדדים, על הצדדים היה להשיב לבקשת אדלקום לצו מניעה זמני כמפורט לעיל עד ליום 4 באוגוסט 2025. באותו היום הודיעה אדלקום לחברה ולבית המשפט כי היא מושכת חד צדדית את בקשתה לצו מניעה זמני. ביום 11 באוגוסט 2025, אישר בית המשפט את הבקשה תוך שהוא משית על אדלקום הוצאות בסך 200 אלפי ש"ח (40 אלפי ש"ח מתוכם לחברה).

החברה נדרשה להשיב על כתב התביעה עד ליום 13 בנובמבר 2025. דיון מקדמי בתביעה נקבע ליום 11 בנובמבר 2025. לאחר הדיון המקדמי ולאחר תקופת הדיווח, ביום 18 בנובמבר 2025, הודיעה אדלקום לבית המשפט כי היא אינה עומדת על תביעתה ומסכימה למחיקתה. ביום 19 בנובמבר 2025, הורה בית המשפט על מחיקת התביעה ללא צו הוצאות.

נכון למועד הדיווח, לא תלויים ועומדים הליכים כנגד החברה או נושאי משרה בה בקשר עם מכירת מניות זורלו.

ט. בהמשך לאמור בביאור 13.א.6) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה, ביום 12 במרס 2025 התקשרה החברה עם חברת אנרגיאן ישראל בע"מ (להלן "אנרגיאן") בתיקון להסכם (להלן "ההסכם המתוקן"), אשר נחתם במקור ביום 30 באוקטובר 2017 (להלן "ההסכם המקורי"), לרכישת גז טבעי. בהתאם להסכם המתוקן, תופחת הדרשה לתשלום עבור הכמות המינימלית של גז טבעי אליה התחייבה החברה ולא צרכה בפועל בשנת 2024. בנוסף, הופחתה הכמות היומית שהחברה תינדרש לצרוך בחודשי הקיץ של שנת 2026. בחודש אפריל בשנת 2025, בהתאם להסכם המתוקן, שילמה החברה לאנרגיאן כאמור.

י. בהמשך לאמור בביאור 13.א.6) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה, ביום 4 במאי 2025, התקשרה החברה עם השותפים ברישיון תמר (להלן - "תמר") בהסכם להארכת הסכם רכש הגז הנוסף שאמור היה להסתיים בחודש אפריל 2025, עד לחודש יוני 2025. בנוסף, נחתם הסכם על תוספת לכמויות הגז שהחברה תרכוש בשנת 2026. ביום 18 במאי 2025, בהתאם לעמידה בתנאי ההסכם, קיבלה החברה את המחצית השנייה של מענק תמר. המענק הוכר ברבעון השני בדוח רווח או הפסד כקישון בעלויות האנרגיה.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 5 - מידע נוסף (המשך)

- יא. ביום 4 במאי 2025, התקשרה החברה בהסכם מעודכן עם לקוח מהותי של החברה, בהסכם לאספקת חשמל בתעריף מוזל (להלן: "ההסכם החדש"), המתקן ומחליף את ההסכם שנחתם בין הצדדים ביום 28 באפריל 2010, כפי שתוקן מעת לעת. על פי ההסכם החדש, החברה מתחייבת למכור ללקוח, את כל החשמל הדרוש לו. תקופת ההסכם חלה רטרואקטיבית מיום 1 בדצמבר 2024 ותסתיים ביום 31 במאי 2029.
- יב. בהמשך לאמור בביאור 13.א.1 (1) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה, ביום 21 במאי 2025, קיבלה החברה מחברת הדירוג מידרוג ("מודיס") תחזית דירוג החוב של החברה Aa3.il יציב.
- יג. בהמשך לאמור בביאור 1.ה בדוחות הכספיים השנתיים של החברה, לאחר מועד הדיווח, ביום 13 בנובמבר 2025, קיבלה החברה אישור מרשות המיסים אשר לפיו התקבולים שהתקבלו במסגרת פסק הבוררות אינם חייבים במע"מ.

באור 6 - הכנסות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 | | הכנסות ממכירת חשמל ללקוחות פרטיים הכנסות ממנהל המערכת הכנסות אלפי ש"ח |
|--|--|----------------|---|------------------|--|
| | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 1,826,424 | 667,784 | 704,640 | 1,454,009 | 1,601,859 | |
| 1,037,346 | 428,672 | 214,415 | 912,349 | 494,532 | |
| 2,863,770 | 1,096,456 | 919,055 | 2,366,358 | 2,096,391 | |

באור 7 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, פיקדונות מוגבלים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבות בגין חכירה, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר 2024 | | ליום 30 בספטמבר | | | |
|------------------------|-------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| 2024 | | 2024 | | 2025 | |
| שווי הוגן | הערך בספרים | שווי הוגן | הערך בספרים | שווי הוגן | הערך בספרים |
| (מבוקר) | (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |

2,178,730 2,072,262 1,963,216 2,245,476 **2,102,075** **1,991,237**

הלוואות מתאגידים בנקאיים
לזמן ארוך (*)
(רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן)
(*) כולל חלויות שוטפות

באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. 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.

| 31 בדצמבר 2024 | 30 בספטמבר 2024 | 30 בספטמבר 2025 |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |

מכשירים פיננסיים נגזרים (רמה 2):

נכס (התחייבות) חוזי אקדמה על שער החליפין (*)

| | | |
|---|-------|---------|
| - | 1,661 | (1,793) |
|---|-------|---------|

(*) השווי ההוגן נאמד על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה-Forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה-Forward הנוכחי בגן יתרת התקופה של החוזה עד לפדיון, תוך שימוש בעקומי ריבית מתאימים המשמשים לתמחור נגזרים.

ג. מדדים ושערי חליפין

להלן פרטים על שערי החליפין היציגים ומדד המחירים לצרכן:

| שער החליפין של הדולר ביחס לשקל | מדד המחירים לצרכן |
|--------------------------------------|----------------------|
| (9.35%) 2.29% | 3% 3.5% |
| (1.96%) (1.3%) | 1.4% 1.6% |
| 0.55% | 3.4% |

השינוי לתקופה של תשעה חודשים:
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

השינוי לתקופה של שלושה חודשים:
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

באור 8 - התאמות לכללי חשבונאות המקובלים בישראל

א. מאזן

ליום 30 בספטמבר 2025

| כללי חשבונאות המקובלים בישראל | השפעת המעבר לתקינה ישראלית | IFRS | |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------|---|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 1,074,718 | - | 1,074,718 | נכסים שוטפים |
| 426,129 | - | 426,129 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 30,979 | 1,136 | 29,843 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 1,531,826 | 1,136 | 1,530,690 | חייבים ויתרות חובה |
| | | | סה"כ נכסים שוטפים |
| 480,877 | - | 480,877 | נכסים שאינם שוטפים |
| 80,318 | 1,661 | 78,657 | פיקדונות מוגבלים |
| 2,605,431 | 9,488 | 2,595,943 | הוצאות מראש לזמן ארוך |
| 10,701 | - | 10,701 | רכוש קבוע |
| - | (52,636) | 52,636 | נכסים בלתי מוחשיים |
| 3,177,327 | (41,487) | 3,218,814 | נכסי זכות שימוש |
| | | | סה"כ נכסים שאינם שוטפים |
| 4,709,153 | (40,351) | 4,749,504 | סה"כ נכסים |
| 341,094 | - | 341,094 | התחייבויות שוטפות |
| - | (5,124) | 5,124 | חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 35,763 | - | 35,763 | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |
| 384,283 | - | 384,283 | התחייבויות מיסים שוטפים |
| 39,862 | - | 39,862 | ספקים ונותני שירותים |
| 1,793 | - | 1,793 | זכאים ויתרות זכות |
| 802,795 | (5,124) | 807,919 | מכשירים פיננסיים נגזרים |
| | | | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| 1,650,143 | - | 1,650,143 | התחייבויות שאינן שוטפות |
| 38,756 | - | 38,756 | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| - | (48,942) | 48,942 | התחייבויות אחרות לזמן ארוך |
| 38,039 | - | 38,039 | התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירות |
| 417,084 | 119 | 416,965 | הפרשה לפירוק ושיקום |
| 160 | - | 160 | התחייבויות מיסים נדחים, נטו |
| 2,144,182 | (48,823) | 2,193,005 | התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו |
| | | | סה"כ ההתחייבויות שאינן שוטפות |
| 1,762,176 | 13,596 | 1,748,580 | הון עצמי |
| 4,709,153 | (40,351) | 4,749,504 | סה"כ התחייבויות והון עצמי |

באור 8 - התאמות לכללי חשבונאות המקובלים בישראל (המשך)

ב. דוח רווח או הפסד

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 | | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 | | | סכומים מדווחים באלפי ש"ח |
|---|-------------------------------------|---------|--|-------------------------------------|-----------|---------------------------------------|
| כללי חשבונאות המקובלים בישראל | השפעת המעבר לתקינה ישראלית | IFRS | כללי חשבונאות המקובלים בישראל | השפעת המעבר לתקינה ישראלית | IFRS | |
| 919,055 | - | 919,055 | 2,096,391 | - | 2,096,391 | הכנסות |
| 168,087 | - | 168,087 | 348,607 | - | 348,607 | עלות הפעלת תחנת הכח: עלויות אנרגיה |
| 418,989 | - | 418,989 | 1,073,708 | - | 1,073,708 | רכישות חשמל ושירותי תשתית |
| 65,149 | (760) | 65,909 | 166,531 | (2,226) | 168,757 | פחת והפחתות |
| 52,252 | 1,136 | 51,116 | 143,479 | 3,407 | 140,072 | עלויות הפעלה אחרות |
| 704,477 | 376 | 704,101 | 1,732,325 | 1,181 | 1,731,144 | סה"כ עלות הפעלת תחנת הכח |
| 214,578 | (376) | 214,954 | 364,066 | (1,181) | 365,247 | רווח מהפעלת תחנת הכח |
| 9,117 | (92) | 9,209 | 25,420 | (278) | 25,698 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 15 | - | 15 | 15 | - | 15 | הכנסות אחרות |
| 205,476 | (284) | 205,760 | 338,661 | (903) | 339,564 | רווח תפעולי |
| 15,277 | - | 15,277 | 47,422 | - | 47,422 | הכנסות מימון |
| 67,002 | (353) | 67,355 | 215,197 | (1,044) | 216,241 | הוצאות מימון |
| 51,725 | (353) | 52,078 | 167,775 | (1,044) | 168,819 | הוצאות מימון, נטו |
| 153,751 | 69 | 153,682 | 170,886 | 141 | 170,745 | רווח לפני מיסים על הכנסה |
| 35,321 | 16 | 35,305 | 39,461 | 32 | 39,429 | מיסים על הכנסה |
| 118,430 | 53 | 118,377 | 131,425 | 109 | 131,316 | רווח נקי לתקופה |

ההתאמות לתקינה הישראלית בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 כוללות:

1. היוון לרכוש קבוע של הוצאות בגין עסקאות אקדמה על סיכוני מטבע, שביצעה החברה בתקופת הקמת התחנה, והפחתתן על פני אורך החיים של תחנת הכח (תחת ה-IFRS עסקאות אלו נזקפו לדוח רווח והפסד בעת התהוותן), וכן;
2. ביטול של הטיפול החשבונאי לפי IFRS 16 שיושם החל מיום 1 בינואר 2019.



קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ
(**"החברה"**)

דיווח כספי לתקופת ביניים
ליום 30 בספטמבר 2025
(בלתי מבוקר)

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
ליום 30 בספטמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר

נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):

3-4

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

5

הרווח (הפסד) הכולל בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

6-7

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

8

באורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד

לכבוד
בעלי המניות של
קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ
הכרמל 20, גני תקווה

א.נ.ג.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה והצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך נכסיהן בניכוי סך התחייבותיהן, נטו הסתכם לסך של כ-131,077 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2025 ואשר חלק החברה ברווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-10,283 אלפי ש"ח וכ-4,158 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PricewaterhouseCoopers International Limited - פירמה חברה ב-

תל-אביב,
27 בנובמבר, 2025

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ
מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

| 31 בדצמבר 2024 | ליום 30 בספטמבר | | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| | 2024 | 2025 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | |
| | אלפי ש"ח | | |
| | | | נכסים |
| | | | נכסים שוטפים: |
| 3,140 | - | 39,732 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 2,573 | 2,553 | 7,638 | השקעות לזמן קצר |
| - | 207 | - | לקוחות והכנסות לקבל |
| 3,331 | 16,804 | 8,121 | חייבים ויתרות חובה |
| 1,849 | 1,848 | 1,852 | מלאי בניינים |
| 44,097 | 42,584 | 49,400 | מלאי קרקעות |
| <u>54,990</u> | <u>63,996</u> | <u>106,743</u> | סך נכסים שוטפים |
| | | | נכסים לא שוטפים: |
| 957,322 | 915,418 | 1,064,657 | השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו |
| 46 | 46 | 46 | מלאי קרקעות לבניה |
| 1,968 | 1,679 | 1,866 | נכסים בגין זכויות שימוש |
| 813 | 791 | 720 | רכוש קבוע |
| 1,647 | 1,644 | 1,657 | יתרות חייבים לזמן ארוך |
| 18,440 | 18,440 | 18,440 | מסים נדחים |
| <u>980,236</u> | <u>938,018</u> | <u>1,087,386</u> | סך נכסים לא שוטפים |
| <u><u>1,035,226</u></u> | <u><u>1,002,014</u></u> | <u><u>1,194,129</u></u> | סך נכסים |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ
מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

| 31 בדצמבר 2024 | ליום 30 בספטמבר | |
|-------------------|------------------|------------------|
| | 2024 | 2025 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | |
| | אלפי ש"ח | |
| 83,926 | 75,260 | 157,610 |
| 51,264 | 36,133 | 53,472 |
| 1,826 | 3,323 | 1,072 |
| 470 | 374 | 494 |
| 14,447 | 11,846 | 4,848 |
| - | 45,000 | - |
| <u>151,933</u> | <u>171,936</u> | <u>217,496</u> |
| 1,460 | 1,332 | 1,234 |
| <u>273,833</u> | <u>299,361</u> | <u>262,714</u> |
| <u>275,293</u> | <u>300,693</u> | <u>263,948</u> |
| <u>427,226</u> | <u>472,629</u> | <u>481,444</u> |
| 336,888 | 336,888 | 342,966 |
| 622,399 | 622,399 | 640,122 |
| 94,650 | 94,650 | 94,650 |
| (86,328) | (181,895) | (82,895) |
| 8,117 | 8,117 | 10,125 |
| (20,000) | (20,000) | - |
| (349,326) | (372,536) | (301,919) |
| (3,504) | 37,093 | 3,769 |
| 5,104 | 4,669 | 5,867 |
| <u>608,000</u> | <u>529,385</u> | <u>712,685</u> |
| <u>1,035,226</u> | <u>1,002,014</u> | <u>1,194,129</u> |

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 חלויות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבות בגין הסכמי SAFE

סך התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבות בגין חכירה
 אגרות חוב

סך התחייבויות לא שוטפות

סך התחייבויות

הון:

הון מניות
 פרמיה על מניות וקרנות הון
 קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה
 קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 כתבי אופציה
 בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות בהחזקה עצמית
 יתרת הפסד
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
 קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
סה"כ הון

סך התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

תאריך אישור הנתונים הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 27 בנובמבר, 2025.

| | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <u>אסף כהן</u> סמנכ"ל כספים | <u>עמוס לוזון</u> מנכ"ל ודירקטור | <u>שמשון הראל</u> יו"ר דירקטוריון |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ
מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
הרווח (הפסד) הכולל בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

| השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---------------------------------------|---------|---------------------------------------|----------|---|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | | |
| מבוקר | אלפי ש"ח | | מבוקר | | |
| 68,286 | (3,019) | 76,933 | 38,703 | 109,313 | הכנסות חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות |
| (433) | (132) | (131) | (349) | (710) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (27,296) | (3,521) | (3,988) | (24,223) | (9,247) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 7,413 | 1,725 | 975 | 5,688 | 2,925 | הכנסות דמי ניהול בגין חברה מוחזקת |
| (747) | (49) | (150) | (616) | (462) | הוצאות אחרות, נטו |
| (14,286) | - | - | (14,286) | - | ירידת ערך בהשקעה בחברה מוחזקת |
| 32,937 | (4,996) | 73,639 | 4,917 | 101,819 | רווח (הפסד) תפעולי לאחר הוצאות אחרות |
| 1,961 | 1,357 | 625 | 4,030 | 1,290 | הכנסות מימון |
| (35,219) | (5,274) | (7,631) | (31,481) | (19,966) | הוצאות מימון |
| 2,529 | 952 | 808 | 1,514 | 252 | הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות |
| (30,729) | (2,965) | (6,198) | (25,937) | (18,424) | הוצאות מימון, נטו |
| 2,208 | (7,961) | 67,441 | (21,020) | 83,395 | רווח (הפסד) לתקופה |
| (2,727) | 19,843 | (9,719) | 27,298 | 7,273 | רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס): סכומים שישווגו או המשווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים - התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים |
| 198 | (29) | 44 | 216 | 12 | סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת בחברה מוחזקת |
| (321) | 11,853 | 57,766 | 6,494 | 90,680 | סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה, המיוחס לחברה |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ
מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

| השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|---------------------------------------|----------|---------------------------------------|-----------|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | |
| אלפי ש"ח | | | | |
| 2,208 | (7,961) | 67,441 | (21,020) | 83,395 |
| 39 | 8 | 102 | 37 | 127 |
| 30,729 | 2,965 | 6,198 | 25,937 | 18,424 |
| 352 | 62 | 97 | 259 | 288 |
| 14,286 | - | - | 14,286 | - |
| (11) | (4) | (4) | (8) | (10) |
| (68,286) | 3,019 | (76,933) | (38,703) | (109,313) |
| (22,891) | 6,050 | (70,540) | 1,808 | (90,484) |
| 57 | (50) | - | (150) | - |
| 2,970 | (2,499) | (3,738) | 157 | (5,979) |
| (4,771) | (1,429) | (2,219) | (3,341) | (4,651) |
| 283 | (517) | (192) | 1,780 | (753) |
| (26,987) | (6,271) | 583 | (4,704) | 1,859 |
| 14,979 | (1,390) | (1,410) | (2,731) | 3,653 |
| (13,469) | (12,156) | (6,976) | (8,989) | (5,871) |
| (22,133) | (6,700) | (3,345) | (15,401) | (13,813) |
| 597 | - | 625 | - | 1,285 |
| (18) | (5) | (5) | (14) | (14) |
| (21,554) | (6,705) | (2,725) | (15,415) | (12,542) |
| (55,706) | (20,772) | (12,800) | (43,616) | (25,502) |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה -

רווח (הפסד) המיוחס לחברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה -

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
הפחתת נכסים בגין זכויות שימוש
ירידת ערך בהשקעה בחברה מוחזקת
שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה במלאי מקרקעין, דירות ובניינים למכירה, נטו
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות שינוי ביתרות שוטפות עם חברות מוחזקות, נטו

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

| השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---------------------------------|---------------------------------------|------|---------------------------------------|------|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 |

מבוקר בלתי מבוקר בלתי מבוקר אלפי ש"ח

| | | | | |
|---------|---------|---------|--------|---------|
| (243) | (83) | (21) | (219) | (34) |
| 65,562 | (7,842) | | 34,277 | - |
| - | - | (5,000) | - | (5,000) |
| 1,400 | (7) | 54,286 | (53) | (65) |
| 41,934 | 30,764 | 11,443 | 30,764 | 11,443 |
| 108,653 | 22,832 | 60,708 | 64,769 | 6,344 |

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה:

רכישת רכוש קבוע
פירעון (מתן) הלוואות - חברות מוחזקות, נטו
רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
משיכות (הפקדות) מפיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
דיבידנד מחברה מוחזקת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה:

הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
פירעון אגרות חוב
פירעון קרן התחייבות חכירה
מימוש כתבי אופציה
רכישת כתבי אופציה
חלוקת דיבידנד
תקבול בגין אופציות למשקיעים הלוואות שהתקבלו (שנפרעו) מחברות מוחזקות
רכישת מניות מהמיעוט
התחייבות להסכמי ה-SAFE
פירעון הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
רכישת מניות בהחזקה עצמית
הנפקת מניות
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון של החברה

| | | | | |
|-----------|----------|----------|-----------|----------|
| 272,301 | - | 15,926 | 272,301 | 15,926 |
| (276,311) | - | - | (265,315) | (26,258) |
| (440) | (42) | (150) | (294) | (444) |
| - | - | - | - | 15,793 |
| - | - | - | - | (1,580) |
| (40,000) | (40,000) | (36,000) | (40,000) | (36,000) |
| 25,282 | - | - | 25,282 | - |
| 18,000 | - | (18,000) | - | (18,000) |
| - | - | (928) | - | (928) |
| (45,000) | - | - | - | - |
| (55,000) | - | - | - | - |
| (10,000) | (6,337) | - | (10,000) | - |
| - | - | 31,596 | - | 31,596 |
| 60,460 | 4,434 | (3,861) | (4,032) | 75,639 |
| (50,708) | (41,945) | (11,417) | (22,058) | 55,744 |

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושוי מזומנים

| | | | | |
|-------|----------|--------|-------|--------|
| (21) | (14) | (5) | (17) | 6 |
| 2,218 | (39,899) | 36,486 | (922) | 36,592 |
| 922 | 39,899 | 3,246 | 922 | 3,140 |
| 3,140 | - | 39,732 | - | 39,732 |

עלייה (ירידה) במזומנים ושוי מזומנים יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת התקופה יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה

פעילות שלא במזומן:

עלייה בהשקעה במוחזקת עקב פקיעת אופציה למיעוט
הכרה בנכס זכויות שימוש כנגד התחייבות

| | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| - | - | 3,777 | - | 3,777 |
| 1,955 | 1,686 | - | 1,686 | 186 |

באורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

באורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל - 1970

1. כללי

1. קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן - החברה) הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה בתל אביב, והיא בשליטתו של מר עמוס לוזון (באמצעות חברה בבעלותו) מינואר 2016.
2. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים) וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 ולבאורים אשר נכללו בהם (להלן - הדוחות הכספיים המאוחדים) המצורפים לדוח זה.
3. לעניין השפעות עליית האינפלציה ושיעור הריבית על החברה בתקופת הדוח, ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.
4. לעניין השלכות מלחמת "חברות ברזל" ומבצע "עם כלביא" על החברה, ראה באור 4.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים.
5. לעניין התקשרות של החברה במאי 2025, עם תאגיד בנקאי לנטילת הלוואה נוספת בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר תובטח בשעבוד על מקרקעי החברה במגרש 8 ביהוד, ולעדכון תנאי ההלוואות הקיימות של החברה מהבנק האמור, ראה באור 4.מד. לדוחות הכספיים המאוחדים.
6. לעניין עדכון תנאי הסכם הניהול בין החברה לבין רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, במרץ 2025, ראה באור 4.כח. לדוחות הכספיים המאוחדים.
7. לעניין התקשרותה של החברה במרץ 2025 בהסכם להנפקה של נייר ערך מסחרי לא סחיר, לשם מימון מימוש זכות סירוב לרכישת מניות נוספות של דוראד על-ידי אלומי לוזון תשתיות אנרגיה בע"מ, חברה מוחזקת בשיעור של 50% של החברה, ראה באור 4.לז. לדוחות הכספיים המאוחדים.
8. לעניין מימושים ורכישות של כתבי אופציה (ינואר 2022) של החברה בפברואר 2025, ראה באורים 4.מ. - 4.מב. לדוחות הכספיים המאוחדים.
9. לעניין הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה (סדרה 7) ב-12 חודשים נוספים, קרי עד ליום 8 ביוני 2026, ולהשלכותיה על הדוחות הכספיים, ראה באור 4.מג. לדוחות הכספיים המאוחדים.
10. לפרטים ולעדכונים בדבר הליכים המשפטיים שהחברה צד להם, ראה באור 4.נ. לדוחות הכספיים המאוחדים.
11. למועד הדוח, עומדת החברה בהתחייבויותיה וביחסים הפיננסיים הקבועים בשטרי הנאמנות של אגרות החוב שלה ובהתחייבויותיה כלפי מוסדות פיננסיים.
12. לעניין עדכון מדיניות התגמול לנושאי המשרה של החברה ולאישור ועדכון תנאי כהונתה של גב' ליה לוזון, משנה למנכ"ל ודירקטוריות בחברה, שאושרו ביולי 2025, ראה באור 4.מה. לדוחות הכספיים המאוחדים.
13. לעניין הקצאה פרטית שביצעה החברה ביולי 2025, של 15,262,500 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה יא') שלה, בדרך של הרחבת הסדרה, לשלושה משקיעים מסווגים, בתמורה כוללת של כ-16 מיליון ש"ח, ראה באור 4.מו. לדוחות הכספיים המאוחדים.
14. לעניין הקצאה פרטית שביצעה החברה בספטמבר 2025, של 10,721,249 מניות רגילות של החברה, אשר הוחזקו על ידי החברה ("המניות הרדומות") לשני משקיעים, במחיר של 295 אג' למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-31.6 מיליון ש"ח ראה באור 4.מט. לדוחות הכספיים המאוחדים.
15. בספטמבר 2025, חילקה לוזון רונסון דיבידנד בסך כולל של 16 מיליון ש"ח לבעלי המניות שלה. חלקה של החברה בדיבידנד האמור, בסך של כ-11.5 מיליון ש"ח, שימש לפירעון חלק מההלוואה בסך של 18 מיליון ש"ח שהעמידה לוזון רונסון לחברה (לפרטים ראה באור 4.ב.11) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים), היתרה בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה.
16. באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 36 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר בוצעה בספטמבר 2025. החלוקה אושרה על-ידי דירקטוריון החברה בהתבסס על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025. לפרטים נוספים ראה באור 4.מח. לדוחות הכספיים המאוחדים.

* * *

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "התאגיד" או "החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עמוס לוזון, מנהל כללי
2. אסף כהן, סמנכ"ל כספים

הבקרה הפנימית

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות 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, ואשר 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, בקורות 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור ליום 31 בדצמבר 2024 הינה אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, עמוס לוזון, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה 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 התאגיד (המשמשת גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים בתאגיד), 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 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), התשי"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 ו/או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי אחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך:

עמוס לוזון
מנהל כללי

27 בנובמבר 2025

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

אני, אסף כהן, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים לתקופת הביניים של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות לתקופת הביניים 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 בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד (המשמשת גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים בתאגיד), 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת ביניים, 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 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, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, 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 ו/או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ולכל מידע אחר הכלול בדוחות, 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:

אסף כהן
סמנכ"ל כספים

27 בנובמבר 2025