

# עלמא יסודות בע"מ

(**"החברה"**)

## **דוח תקופתי לשנת 2025**

החברה נחשבת כ"תאגיד קטן" בהתאם להוראות סעיף 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ובהתאם בחרה לאמץ את חלק מההקלות הנכללות בדוחות ובתקנות לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, ככל שהן רלוונטיות ו/או תהיינה רלוונטיות לחברה, כדלקמן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות לדוחות ביניים ל-40%; (ד) פטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות הדוחות, בקשר עם פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם; (ה) פטור מפרסום דוחות סולו; (ו) הדוחות הכספיים של החברה יובאו לדיון ולאישור הדירקטוריון בלבד, ללא דיון בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.

כאמור בדיווח המידי של החברה מיום 28 באפריל, 2025, החל מתקופת הדיווח שהחלה ביום 1 ביולי, 2025, מדווחת החברה לפי מתכונת דיווח רבעונית (מס' אסמכתא: 2025-01-029771).

|        |                                                          |
|--------|----------------------------------------------------------|
| פרק א' | תיאור עסקי החברה                                         |
| פרק ב' | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 |
| פרק ג' | דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025                |
| פרק ד' | פרטים נוספים על החברה                                    |

**תוכן עניינים**

| <b><u>עמוד</u></b> | <b><u>פרק / סעיף</u></b>                                |
|--------------------|---------------------------------------------------------|
| 5-א                | <b>חלק ראשון: פעילות החברה</b>                          |
| 5-א                | <b>ותיאור התפתחות עסקיה</b>                             |
| 5-א                | הגדרות ומקרא                                            |
| 6-א                | תיאור פעילות החברה והתפתחות עסקיה                       |
| 12-א               | תחומי הפעילות של החברה                                  |
| 12-א               | השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה                      |
| 12-א               | חלוקת דיבידנדים                                         |
| 13-א               | <b>חלק שני: מידע אחר</b>                                |
| 13-א               | מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה                   |
| 14-א               | סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה      |
| 23-א               | <b>חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</b>     |
| 23-א               | פעילות החברה בתחומי פעילותה                             |
| 24-א               | <b>תחום פעילות ניהול והשקעות</b>                        |
| 24-א               | טריפל ואיי. פי. אם                                      |
| 62-א               | הייליפט                                                 |
| 83-א               | <b>תחום פעילות שירותים לתעשייה</b>                      |
| 83-א               | גרין קואט                                               |
| 106-א              | דביר                                                    |
| 124-א              | <b>חלק רביעי: עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה</b> |
| 124-א              | רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים                             |
| 124-א              | נכסים לא מוחשיים                                        |
| 124-א              | הון אנושי                                               |

|       |       |                           |
|-------|-------|---------------------------|
| 124-א | ..... | הון חוזר                  |
| 124-א | ..... | מימון                     |
| 126-א | ..... | מיסוי                     |
| 126-א | ..... | הסכמים מהותיים            |
| 129-א | ..... | הליכים משפטיים            |
| 129-א | ..... | יעדים ואסטרטגיה עסקית     |
| 130-א | ..... | צפי להתפתחות ב-12 החודשים |
|       | ..... | הבאים ממועד הדוח          |
| 130-א | ..... | דיון בגורמי סיכון         |

**א. חלק ראשון: פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה**

**1. הגדרות ומקרא**

למען הנוחות, בפרק זה, תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

- "איי.פי.אם" - איי.פי.אם באר טוביה בע"מ, ח.פ. 513642553 ;
- "בעלת השליטה" או "ק"ד" - קו"ף דלת (104) בע"מ ;
- "גרין קואט" - גרין קואט שותפות כללית, מ.ר. 540267655 ;
- "דביר" - דביר פרויקטים בתעשייה בע"מ, ח.פ. 511913782 ;
- "הדוחות הכספיים" - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, המצורפים כפרק ג' לדוח זה ;
- "החברה" - עלמא יסודות בע"מ, ח.פ. 515116192 ;
- "הייליפט" - הייליפט בע"מ, ח.פ. 514531417 ;
- "הקבוצה" - החברה וחברות הפורטפוליו שלה, אשר למועד הדוח הינן גרין קואט, דביר, הייליפט וטריפל ;
- "חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט-1999 ;
- "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ;
- "טריפל" - טריפל-מ תחנות כח בע"מ, ח.פ. 514460872 ;
- "מועד הדוח" - 31 בדצמבר, 2025 ;
- "מניות רגילות" - מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ כ"א ;
- "עלמא תשתיות" - עלמא תשתיות (קד) בע"מ, ח.פ. 515731818, חברה אשר התמזגה עם החברה ביום 28 באוקטובר, 2024 ;
- "עסקת המיזוג" - עסקת מיזוג בין החברה לבין עלמא תשתיות אשר הושלמה ביום 28 באוקטובר, 2024 (כמפורט בסעיף 2.2 לדוח זה) ;
- "תחנת הכוח איי.פי.אם" - תחנת הכוח הממוקמת בבאר טוביה, בבעלותה של איי.פי.אם.

## 2. תיאור פעילות החברה והתפתחות עסקיה

### 2.1. כללי

2.1.1. החברה התאגדה בישראל תחת השם קבסיר אדיוקיישן בע"מ ביום 3 באוגוסט, 2014, כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם להוראות חוק החברות. בחודש מרס 2021, ניירות הערך של החברה נרשמו למסחר בבורסה, והחברה הפכה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. ביום 28 באוקטובר, 2024, השלימה החברה מיזוג עם חברת עלמא תשתיות (ראה סעיף 2.2 להלן). עם השלמת עסקת המיזוג, שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי, עלמא יסודות בע"מ.

2.1.2. ממועד השלמת עסקת המיזוג, עוסקת החברה בהשקעות בחברות תפעוליות ובפרויקטים בתחומים מגוונים, בין השאר בתחומי התשתיות, התעשייה והשירותים. מטרת החברה הינה לבצע השקעות לזמן ארוך ולפתח חברות תפעוליות, המייצרות רווחים, תזרימי מזומנים וצמיחה מתמשכים.

החברה מעמידה לרשות החברות שבהן היא מחזיקה ידע וניסיון נרחבים באסטרטגיה, ניהול, מימון, מיזוגים ורכישות, ובניית תהליכים עסקיים וניהוליים, במטרה להשביחן, בדגש על יצירת צמיחה מתמשכת לטווח ארוך. החברה בוחנת באופן שוטף הצעות והזדמנויות להשקעה בחברות ובפעילויות שונות, התואמות את מדיניות ההשקעה שלה.

2.1.3. נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים ברי-דיווח בדוחותיה הכספיים: האחד הינו תחום הניהול וההשקעות והשני הינו תחום השירותים לתעשייה. לפרטים אודות תחום הניהול והשקעות, ראו סעיף 2.3.1 להלן. לפרטים אודות תחום שירותים לתעשייה, ראו סעיף 2.2.3.2 להלן.

### 2.2. הסכם המיזוג עם עלמא תשתיות

בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה בדבר בחינת אפשרויות להרחבת תחומי פעילות החברה, ביום 18 באפריל, 2024, התקשרה החברה עם עלמא תשתיות ועם בעלת המניות היחידה בה, ק"ד, חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר יצחק מירילשוילי בהסכם מיזוג סטטוטורי בהתאם להוראות סעיפים 327-314 לחוק החברות, אשר במסגרתו, במועד השלמת המיזוג, התמזגה עלמא תשתיות עם ולתוך החברה והתחסלה ללא פירוק ("הסכם המיזוג" או "המיזוג"). ביום 30 במאי, 2024, אישרה האסיפה הכללית את הסכם המיזוג, אשר עיקריו הינם כדלקמן:

2.2.1. במועד השלמת המיזוג, הקצתה החברה לק"ד 12,655,351 מניות רגילות של החברה בנות 0.001 ערך נקוב כל אחת ("המניות המוקצות"). כמו כן, בהתאם להסכם המיזוג, במועד השלמת המיזוג, הקצתה החברה 2,134,521 אופציות (לא סחירות) של החברה, אשר ניתנות למימוש ל-2,134,521 מניות רגילות, למחזיקי אופציות (לא סחירות) בעלמא תשתיות ("האופציות המוקצות"). המניות

המוקצות היוו לאחר הקצאתן, כ-74.86% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ-67.39% בדילול מלא.

2.2.2. במועד השלמת המיזוג, המניות המוקצות והאופציות המוקצות היוו כ-77% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, וזאת בהתבסס על יחס מוסכם המבטא את יחסי השווי בין עלמא תשתיות לבין החברה לצורכי המיזוג ("יחס ההחלפה").

2.2.3. כמו כן, בד בבד ומיד לפני השלמת המיזוג, התבצעה עסקה במסגרתה שילמה החברה לק"ד סך של כ-2.3 מיליון ש"ח שלא במזומן אלא בדרך של קיזוז הסכום האמור מסכום הלוואת עלמא-ק"ד (כהגדרתה בסעיף 15.4 להלן), וזאת כנגד מכירה והעברה של מניות עלמא תשתיות לחברה, אשר היוו 1% מהון המניות המונפק והנפרע של עלמא תשתיות בדילול מלא, מיד לפני השלמת המיזוג.

2.2.4. בהתאם להסכם המיזוג, בתוך 12 חודשים לאחר מועד השלמת המיזוג, ובכפוף להסתייגויות שנקבעו בהסכם המיזוג, פעלה החברה באופן מיועד ומכוון למכירת פעילות טכנולוגיית למידה מקוונת שהייתה קיימת לה ערב השלמת המיזוג. לפרטים אודות מכירת פעילות זו, ראו סעיף 2.4.4 להלן.

2.2.5. ביום 28 באוקטובר, 2024, התקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בזימון האסיפה הכללית<sup>1</sup>, והמיזוג הושלם ("מועד השלמת המיזוג"). בהתאם ובהמשך לכך, ביום 5 בנובמבר, 2024, שונה שמה של החברה השורדת לעלמא יסודות בע"מ.

## 2.3. החזקותיה של החברה

להלן פירוט החזקותיה של החברה למועד הדוח, בהתאם לתחומי פעילותה:

### 2.3.1. תחום ניהול והשקעות

#### 2.3.1.1. טריפל ואיי.פי.אם

נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה בכ-18.14% מהון המניות של חברת טריפל, אשר מחזיקה בכ-84% מהון המניות של חברת איי.פי.אם.

איי.פי.אם עוסקת בייצור חשמל לרשת החשמל הארצית ובמכירת חשמל ללקוחות פרטיים באמצעות הפעלת תחנת הכוח איי.פי.אם באר טוביה, שהקמתה הושלמה, והתקבל בגינה אישור להפעלה מסחרית בחודש פברואר 2021. תחנת הכוח איי.פי.אם הינה תחנת כוח מונעת בגז טבעי, בעלת כושר ייצור של כ-451 מגה-וואט. לפרטים נוספים אודות פעילות איי.פי.אם, ראו סעיף 8.2 להלן.

<sup>1</sup> לפרטים נוספים בדבר הסכם המיזוג והתנאים המתלים להתקיימותו, ראו דוח זימון אסיפה כללית של החברה מיום 27 במאי, 2024 (מס' אסמכתא 01-054759-2024), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

בנוסף להחזקה באי.פי.אם, מחזיקה טריפל גם בנכס מקרקעין, המושכר בחלקו לאי.פי.אם, ואשר על החלק שאינו מושכר לאי.פי.אם מקדמת טריפל הקמה של שתי חוות שרתים, בהספק של 20 מגוואט כל אחת, ויחד בהספק כולל של 40 מגוואט. לפרטים נוספים אודות פרויקט חוות השרתים, ראו סעיף 8.2.3 להלן.

#### 2.3.1.2. הייליפט

נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה בכ-33% מהון המניות של חברת הייליפט, חברה המתמחה באספקת ציוד לשינוע וורטיקלי (כגון: מעליות חיצוניות לבנייה ופיגומי תורן) עבור לקוחות בענף הבנייה. לפרטים נוספים אודות פעילות הייליפט, ראו סעיף 8.3 להלן.

#### 2.3.2. תחום שירותים לתעשייה

##### גרין קואט

בחודש יוני 2024 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 60% מהזכויות בגרין קואט (לרבות הזכויות לקבלת רווחים, זכויות ההצבעה והזכות למנות מנהלים). גרין קואט הינה בעלים של מפעלים לציפוי, גימור וצבע של מתכות ופלסטיק בשיטות מגוונות, הממוקם בקיבוץ אלונים. ביום 16 ביוני, 2024, התקיימו כל התנאים המתלים בעסקה, והיא הושלמה. לפרטים נוספים אודות פעילות גרין קואט ובדבר ההתקשרות בעסקה האמורה, ראו סעיף 8.4.3 להלן.

##### דביר

ביום 5 ביוני, 2025, התקשרה החברה עם בעל המניות היחיד בדביר פרויקטים בתעשייה בע"מ ("דביר") בהסכם לרכישת 70% מהון המניות של דביר, חברה שעיסוקה מתן שירותים לתעשייה בתחומי תשתיות הייצור (כגון: ייצור, הרכבה ותחזוקה של צנרת, מכלים וקונסטרוקציות), בתמורה לסך של כ-30.7 מיליון ש"ח. ביום 9 בנובמבר, 2025, התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה, והעסקה הושלמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.5.3 להלן.

#### 2.3.3. פעילות מופסקת

לפרטים בדבר פעילות מופסקת בתחום טכנולוגיית למידה מקוונת, ראו סעיף 2.4.4 להלן.

#### 2.4. אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה משמעותיים

2.4.1. מיזוג – לפרטים אודות מיזוג שביצעה החברה עם עלמא תשתיות, ראה סעיף 2.2 לעיל.



#### 2.4.2. רכישת החזקות בפרויקטים ובחברות תפעוליות

בחודש מרס 2017, רכשה ק"ד זכות לאופציה לרכישת מניות, המהוות 14.5% מהונה המונפק והנפרע של טריפל. בחודש דצמבר 2017, מומשה האופציה, ובחודש ינואר 2018 נתקיימו כל התנאים להעברת מניות טריפל מק"ד לעלמא תשתיות, וזאת בתמורה להנפקת מניות עלמא תשתיות לק"ד. בחודש יוני 2019, רכשה עלמא תשתיות מבעלי מניות נוספים בטריפל מניות המהוות 3.64% מהונה המונפק והנפרע של טריפל, ולמועד הדוח, מחזיקה החברה ב-18.14% מהונה של טריפל. טריפל מחזיקה בתחנת הכוח איי.פי.אם ובנכס מקרקעין, המושכר בחלקו לאיי.פי.אם.

בחודש יוני 2021, רכשה החברה 33% מחברת הייליפט, הפועלת בתחום מעליות המשא ופיגומי התורן תמורת כ-37.8 מיליון ש"ח.

בחודש יוני 2024, רכשה החברה 60% משותפות גרין קואט – שותפות כללית תעשייתית המתמחה 2024 בתחום של ציפוי מתכות ופלסטיק – תמורת כ-58.5 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2025 רכשה החברה 70% מחברת דביר - חברה שעיסוקה מתן שירותים לתעשייה בתחום ההקמה והתחזוקה של תשתיות ייצור - בתמורה לסך של כ-30.7 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות השקעות אלה, ראו סעיפים 8.2.1, 8.38.3, 8.48.4 ו-8.5 להלן.

#### 2.4.3. רכישת פעילויות נוספות

החברה אימצה אסטרטגיה של בניית קבוצת חברות תפעוליות, הפועלות בתחומים מגוונים, אותה היא מממשת, בין היתר, באמצעות רכישות ומיזוגים בישראל. לפרטים נוספים אודות האסטרטגיה של החברה, ראו סעיף 17 להלן.

לאחר מועד הדוח, ביום 3 בפברואר, 2026, התקשרה החברה במזכר הבנות בלתי מחייב לרכישת 60% מהון מניותיה של חברה המספקת שירותי ייצור של רכיבי ומוצרי מתכת ("**חברת המטרה**"), בתמורה לסך של כ-54 מיליון ש"ח. כמו כן, בהתאם למזכר ההבנות האמור, יוקצו לחברה מניות בכורה בחברת המטרה, אשר יקנו לה קדימות בחלוקות דיבידנד ובהחזר הלואאות בעלים, ככל שתהיינה כאלו. נכון למועד זה ממשיכה החברה לנהל משא ומתן על תנאי העסקה ולבצע בדיקת נאותות של חברת המטרה. לפרטים נוספים אודות מזכר ההבנות, ראו דיווחה המידי של החברה מיום 4 בפברואר, 2026 (מס' אסמכתא: 012279-01-2026).

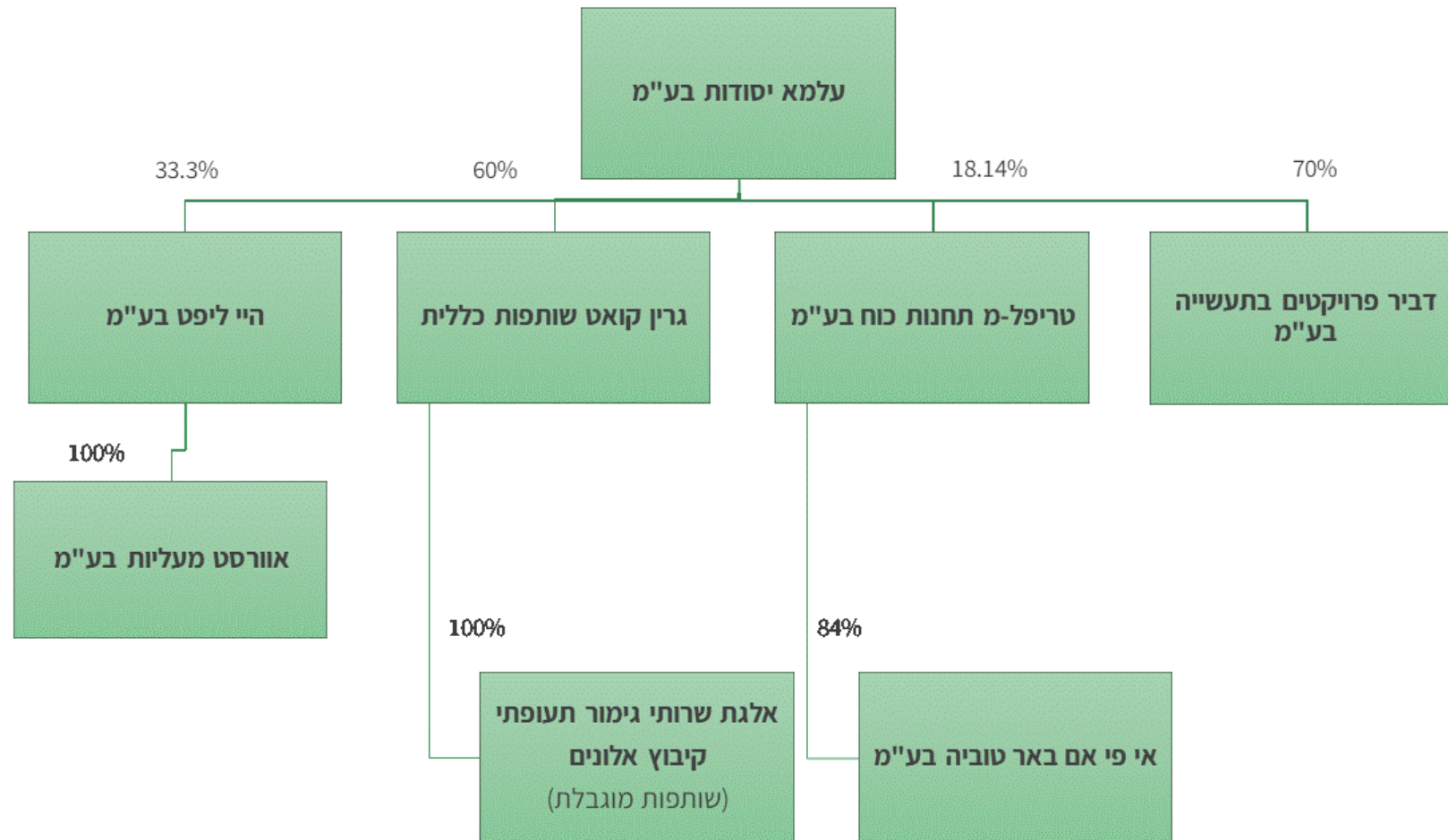
למועד פרסום דוח זה, אין כל ודאות מתי, אם בכלל, ישתכלל המשא ומתן לכדי התקשרות בהסכם מחייב לביצוע העסקה או מתי, אם בכלל, תושלם העסקה ובאילו תנאים. חתימה על הסכם סופי ומחייב והשלמת העסקה מותנים, בין היתר, בהשגת הסכמה על תנאי ההסכם, השלמת הליכי בדיקת נאותות לשביעות

רצון החברה, קבלת אישורי האורגנים המוסמכים של הצדדים, קבלת אישורים רגולטוריים הנדרשים על פי דין והתקיימות תנאים נוספים.

#### 2.4.4. מכירת פעילות טכנולוגיית למידה מקוונת

ביום 9 במרס, 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת פעילות הלמידה המקוונת שפותחה על ידי החברה והתחייבויות הקשורות בה (יחד: "**פעילות הלמידה המקוונת**"). בתמורה להעברת פעילות הלמידה המקוונת הקצתה החברה הרוכשת ("**הרוכשת**") לחברה סך של 10% מהון המניות שלה (בדילול מלא). בנוסף, עד למועד שבו הושקע ברוכשת סכום מינימאלי (כהגדרתו בתקנון החברה הרוכשת) על ידי צדדים שלישיים, פעילותה של הרוכשת תמומן באמצעות הלוואות בעלים, אשר יועמדו לה על ידי החברה האם שלה. כמו כן, עד למועד זה תהא לחברה הגנה מפני דילול, כך שהחזקות החברה ברוכשת לא ידוללו מתחת ל-10% מהון המניות של הרוכשת. נוסף על האמור סוכם בין הצדדים, כי יינתנו לחברה זכויות מיעוט מסוימות.

תרשים מבנה ההחזקות העיקריות של החברה



(\*) בשרשור.

**3. תחומי הפעילות של החברה**

נכון למועד דוח זה, תחומי הפעילות של החברה הינם כמפורט בסעיף 2.3 לעיל.

**4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה<sup>2</sup>**

- 4.1. עם השלמת עסקת המיזוג כמפורט בסעיף 2.2 ובהתאם לתנאים שהוסכמו בעסקת המיזוג, הוקצו לק"ד 12,655,351 מניות רגילות.
- 4.2. ביום 17 בספטמבר, 2024, נמסר לחברה על-ידי אר.פי.אס ניהול השקעות 2014 שותפות מוגבלת<sup>3</sup> ("אר.פי.אס"), כי זו רכשה, במספר עסקאות מחוץ לבורסה 493,939 מניות של החברה, במחיר של 960 אג' למניה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 17 בספטמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-603993).
- 4.3. ביום 14 באוקטובר, 2024, נמסר לחברה על-ידי אר.פי.אס, כי מכרה, בעסקה אחת מחוץ לבורסה 157,000 מניות של החברה, במחיר של 960 אג' למניה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 14 באוקטובר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-610696).
- 4.4. ביום 30 בספטמבר, 2025, נמסר לחברה על-ידי אר.פי.אס, כי אר.פי.אס מכרה, במספר עסקאות מחוץ לבורסה 1,404,033 מניות של החברה, במחיר של 1,225 אג' למניה. במקביל, נמסר לחברה על ידי מר ויאצ'סלב מירילשוולי (באמצעות קו"ף דלת (104) בע"מ) ומר סעדיה עוזרי, כי רכשו מאר.פי.אס במסגרת העסקה אמורה כל אחד 40,816 מניות. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 באוקטובר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-073789).

**5. חלוקת דיבידנדים**

- 5.1. במהלך השנים 2024 ו-2025, החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה.
- 5.2. לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות כלשהן לחלוקת דיבידנד למעט מגבלות הקבועות בחוק וכן מגבלות מכוח התחייבות כלפי תאגיד בנקאי הנוגעת להלוואות, אשר על פיה לא תבוצע חלוקת דיבידנד, אם לאחר החלוקה כאמור החברה תפר איזה מההתחייבויות בהסכם האמור. לפרטים נוספים אודות ההסכם האמור של החברה עם התאגיד הבנקאי, ראו סעיף 13 להלן.
- 5.3. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה יתרת רווחים (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) הניתנים לחלוקה בסך 92,708 אלפי ש"ח.
- 5.4. נכון למועד הדוח, לא נקבעה על ידי החברה מדיניות חלוקה של דיבידנדים.

<sup>2</sup> ללא אופציות שהוקצו לעובדים ונושאי משרה או מומשו על-ידם.

<sup>3</sup> לאחר מועד הדוח, עקב דילול בהחזקותיהם בעקבות מימוש אופציות על ידי בעל עניין אחר בחברה, חדלו אר.פי.אס ניהול השקעות 2014 שותפות מוגבלת להיות בעלי עניין בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 25 בינואר, 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-009295).

5.5. ביום 26 במרס, 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 0.3158439 ש"ח למניה ובסכום כולל של 5.5 מיליוני ש"ח. מועד תשלום הדיבידנד הנו 30 באפריל, 2026. לפרטים אודות החלטת החברה כאמור ראה ביאור 30 לדוחות הכספיים. דיווח מידי מתאים יפורסם בסמוך למועד פרסום דוח זה, ביום 27 במרס, 2026.

חלק שני: מידע אחר**6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה**

6.1. להלן נתונים כספיים לגבי תחומי הפעילות של החברה לשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח).

| 31 בדצמבר, 2024 |                  |                       |                                           | 31 בדצמבר, 2025 |                  |                          |                                           |                                             |
|-----------------|------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-----------------|------------------|--------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| מאוחד           | התאמות<br>למאוחד | תחום ניהול<br>והשקעות | תחום<br>שירותים<br>לתעשייה <sup>(2)</sup> | מאוחד           | התאמות<br>למאוחד | תחום<br>ניהול<br>והשקעות | תחום<br>שירותים<br>לתעשייה <sup>(1)</sup> |                                             |
| 58,365          | -                | -                     | 58,365                                    | 115,152         | -                | -                        | 115,152                                   | הכנסות מחיצוניים                            |
| -               | (561)            | 561                   | -                                         | -               | (1,064)          | 1,064                    | -                                         | הכנסות מתחומי פעילות אחרים                  |
| 58,365          | (561)            | 561                   | 58,365                                    | 115,152         | (1,064)          | 1,064                    | 115,152                                   | סה"כ הכנסות                                 |
| (38,442)        | -                | -                     | (38,442)                                  | (74,012)        | -                | -                        | (74,012)                                  | עלות ההכנסות                                |
| (3,994)         | (561)            | (6,382)               | 2,949                                     | 87,535          | -                | 72,448                   | 15,087                                    | רווח (הפסד) מגזרי                           |
| 90,793          | -                | 44,738                | 46,055                                    | 164,665         | -                | 82,174                   | 82,291                                    | נכסים שוטפים המיוחסים לתחום הפעילות         |
| 312,960         | -                | 211,040               | 101,920                                   | 373,550         | -                | 11,591                   | 28,024                                    | נכסים לא שוטפים המיוחסים לתחום הפעילות      |
| 51,393          | -                | 21,519                | 29,874                                    | 39,615          | -                | 11,591                   | 28,024                                    | התחייבויות שוטפות המיוחסות לתחום הפעילות    |
| 123,815         | -                | 98,738                | 36,077                                    | 217,158         | -                | 156,667                  | 60,491                                    | התחייבויות לא שוטפות המיוחסות לתחום הפעילות |

(1) תוצאות תחום פעילות השירותים לתעשייה לשנה זו כוללות את תוצאות דביר החל מיום 1 בנובמבר, 2025 (מועד השלמת הרכישה בדביר).

(2) תוצאות תחום פעילות השירותים לתעשייה לשנה זו הן החל מיום 1 ביוני, 2024 בלבד (מועד השלמת רכישת השליטה בגרין קואט).

6.2. למידע כספי נוסף לגבי תחומי הפעילות של החברה ותוצאותיה הכספיות, ראו הדוחות הכספיים המצורפים כפרק ג' לדוח זה להלן; להסבר ההתפתחויות שחלו בנתונים המובאים בדוחות הכספיים, ראו דוח הדירקטוריון של החברה המצורף כפרק ב' לדוח זה להלן.

6.3. לפרטים אודות תקבולים מחברות הפורטפוליו של החברה, ראו סעיף 1.2.14 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה.

## 7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן יובא תיאור תמציתי של מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית של החברה, שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בחברה או בתחומי הפעילות שלה:

### 7.1. כללי

החברה מושפעת בעיקר מהגורמים החיצוניים ומההתפתחויות המאקרו-כלכליות שיש להם, או שצפויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיהן העסקיות של החברה ושל החברות שבהן היא מחזיקה. הסביבה העסקית של החברות אשר בהחזקתה של החברה עשויה להשפיע על רווחיותן ועל יכולתן לחלק דיבידנדים, המהווים מקור לתזרימי המזומנים של החברה מפעילות שוטפת, וכפועל יוצא – על סיכוני הנזילות של החברה.

### 7.2. תחום התשתיות בישראל

כאמור לעיל, החברה פועלת בתחום התשתיות בישראל, באמצעות השקעה בחברות המוחזקות על ידה. תשתיות ציבוריות איכותיות הינן חלק מרכזי בצמיחה כלכלית של מדינות, והן מהוות בסיס חשוב לשיפור איכות החיים של האזרחים, יצירת תעסוקה ועידוד השקעות. הצורך בתשתיות מהימנות ואיכותיות התחדד יותר בשנים האחרונות נוכח משבר הקורונה, לאור מגבלות שהוטלו והובילו לסגרים נרחבים של האוכלוסייה, מה שהגביר את השימוש בתשתיות החיוניות, כמו חשמל, מים ותקשורת. לפי הפורום הכלכלי העולמי, קיים פער הולך וגדל בין הביקוש העולמי להשקעה בתשתיות<sup>4</sup> לבין השקעות בפועל.

מתוך הבנה כי ישראל נמצאת בחוסר משמעותי בהיקף השקעות בתשתיות ביחס למדינות מתקדמות בעולם, בשנת 2017 גיבש צוות ממשלתי בין-משרדי<sup>5</sup>, תכנית אסטרטגית לקידום והרחבת השקעה בפרויקטי תשתית בישראל – "תשתית לצמיחה", אשר עודכנה בינואר 2025, כאשר ההמלצה המרכזית של הצוות הינה להגדיל משמעותית את ההשקעה בתשתיות עד שנת 2030<sup>6</sup>. באחריות הצוות כאמור לפרסם מידי שנה את רשימת הפרויקטים המתוכננים והמבוצעים בישראל שעלות הקמתם הינה 100 מיליון ש"ח

<sup>4</sup> ראו דוח "Recycling our Infrastructure for Future Generations" של הפורום הכלכלי העולמי:

[https://www3.weforum.org/docs/WEF\\_Recycling\\_our\\_Infrastructure\\_for\\_Future\\_Generations\\_report\\_2017.pdf](https://www3.weforum.org/docs/WEF_Recycling_our_Infrastructure_for_Future_Generations_report_2017.pdf)

<sup>5</sup> הכולל את משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, משרד האנרגיה, משרד האוצר, משרד הביטחון, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, משרד החינוך, משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים ומשרד התקשורת.

<sup>6</sup> ראו דוח התכנית "תשתית לצמיחה 2025", שפורסם באתר ראש הממשלה ביום 5 בינואר, 2025:

[https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/plan-infrastructure-2025/he/files\\_infrastructure-2025.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/plan-infrastructure-2025/he/files_infrastructure-2025.pdf)

ומעלה. לפי הדוח האחרון שפורסם,<sup>7</sup> קיימים כ-270 פרויקטים בתחום התשתיות בתחומים כגון אנרגיה, התפלת מים, סלילת כבישים ומנהרות, הקמת רכבות קלות, טיפול בפסולת, וכן בתשתיות בתחום התקשורת והאינטרנט, שאומדן עלויות ההקמה שלהם עומד על כ-508 מיליארד ש"ח.

בהתחשב במאפייני הפעילות וחסמי הכניסה לתחום הפעילות, קיים בישראל מספר מצומצם של גורמים מרכזיים המעורבים בהשקעות בתחום התשתיות בישראל (שאינם חברות יזמיות וקבלניות בתחום התשתיות). בשכבה הראשונה של גופים המשקיעים בתחום ניתן למנות את המערכת הבנקאית והגופים המוסדיים בישראל, אשר להערכת החברה למועד הדוח, מעמידים את עיקר המימון לפרויקטים בתחום התשתיות. לצד זאת, קיימות קרנות השקעה פרטיות אשר משתתפות במימון פרויקטים או בהשקעות בתחום התשתיות.

היקפי ההשקעה בתחום התשתיות משתנים מענף לענף ומסוג פרויקט אחד לאחר, כאשר היקף ההשקעה הנדרש יכול לנוע בטווחים של מיליארדי ש"ח (למשל בתחום החשמל, תחנות הכוח), בטווחים של מאות מיליוני ש"ח בהשקעות בתחום המים והתקשורת ואף לטווחים של עשרות מיליוני ש"ח, למשל בתחום האנרגיה המתחדשת.

לצד השקעות בפרויקטים, כאמור, השקעות בתחום התשתיות יכול שתהיינה גם בחברות הפועלות בתחום זה, דוגמת טריפל, המחזיקה בתחנת הכוח איי.פי.אם.

### 7.3. תחום התעשייה בישראל

כאמור לעיל, החברה פועלת בתחום התעשייה בישראל, באמצעות השקעה בחברות המוחזקות על ידה. התעשייה מהווה נדבך מרכזי בפעילות המשק, משפרת את כושר הייצור שלו ומגדילה את היקף התעסוקה בו.

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2024 פעלו בישראל למעלה מ-12,500 מפעלים תעשייתיים, אשר הועסקו בהם כ-371 אלף עובדים.<sup>8</sup> בהתאם לנתוני הלמ"ס,<sup>9</sup> בשנת 2025 ירד הייצור התעשייתי (לא כולל ענף הטכנולוגיה עילית) בכ-1% (בהמשך לירידה של כ-0.6% בשנת 2024). הפדיון ממכירות לשוק המקומי של ענף התעשייה (לא כולל ענף הטכנולוגיה העילית) גדל בשנת 2025 בכ-6% (בהמשך לעלייה של כ-4% בשנת 2024), ואילו הפדיון מייצוא ירד בכ-1.4% (בהמשך לירידה של כ-3.9% בשנת 2024).

הקיסון בתוצר התעשייתי בשנת 2024 נבע בעיקר מהגורמים הבאים:<sup>10</sup>

<sup>7</sup> ראו דוח התכנית "תשתית לצמיחה 2026" באתר משרד ראש הממשלה:

<https://govextra.gov.il/pmo-infrastructure/infrastructure/dashbord/publish>

<sup>8</sup> ראו פרסום "השנתון הסטטיסטי לישראל 2025" (פרק התעשייה) באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: [https://www.cbs.gov.il/he/publications/DocLib/2025/16.ShnatonManufacturing/st16\\_02x.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/publications/DocLib/2025/16.ShnatonManufacturing/st16_02x.pdf)

<sup>9</sup> ראו פרסום "הייצור התעשייתי של ענפי התעשייה, הכרייה והחציבה: אוקטובר עד דצמבר, 2025" באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/062/29\\_26\\_062b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/062/29_26_062b.pdf)

<sup>10</sup> ראו פרסום בדבר "מגבלות כלכליות הפוגעות באופן חמור בתעשייה", באתר התאחדות התעשיינים:



7.3.1. מחסור משמעותי בעובדים מקצועיים ובלתי מקצועיים. בשל גיוסם של עובדים רבים לשירות מילואים, אי כניסתם של עובדים פלשתינאים לעבודה בישראל ועזיבתם של עובדים זרים רבים, בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא", נוצר מחסור משמעותי בעובדים מקצועיים ובלתי מקצועיים בתעשייה. בהתאם לנתוני משרד העבודה, נכון לחודש יוני 2025 כ-30,600 עובדים נעדרו מעבודתם בענף התעשייה עקב שירות מילואים בעקבות מבצע "עם כלביא".<sup>11</sup> בנוסף, בהתאם לנתוני הלמ"ס,<sup>12</sup> ברבעון השלישי של שנת 2025 מספר המשרות הפנויות בקרב עובדים מקצועיים בתעשייה ובבינוי עמד על כ-33,300 משרות, והיחס בין ההיצע לביקוש במשלחי היד הללו עמד על 0.9 (קרי, הביקוש עלה על ההיצע), ומספר המשרות הפנויות בקרב עובדים בלתי מקצועיים עמד על 17,700 משרות, והיחס בין ההיצע לביקוש במשלחי היד הללו עמד על 0.8;

7.3.2. הקשחת תנאי המימון בבנקים. גם בשנת 2025 סביבת הריבית במשק נותרה גבוהה, וכתוצאה מכך התייקר המימון הבנקאי לענף (לדיון בסביבת האינפלציה והריבית של החברה ראו סעיף 7.8 לעיל);

7.3.3. מחסור בציד ובחומרי גלם לתעשייה על רקע הפגיעה בשרשרת האספקה הלוגיסטית לישראל והמגבלות, אשר הוטלו על ידי טורקיה על הסחר עם ישראל (וזאת לאור העובדה שמרבית הסחר מול טורקיה הוא בייבוא תשומות לבנייה ולתעשייה<sup>13</sup>).

#### 7.4. מלחמת "חרבות ברזל"

בחודש אוקטובר 2023, בעקבות מתקפת הפתע הקטלנית של ארגון הטרור חמאס, פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"). ממשלת ישראל הכריזה על מצב מיוחד בעורף, תחילה בחלק משטחה של המדינה ולאחר מכן במדינת ישראל כולה. כתוצאה מכך, הוטלו מגבלות על פעילות המשק הישראלי, ובהתאם חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית בישראל ועליה בגירעון תקציב הממשלה<sup>10</sup>, בין היתר, בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, ירידה בצריכה השוטפת, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש, עזיבתם של עובדים זרים רבים את ישראל ומניעת כניסתם של עובדים פלשתינאים לשטחה.

[https://industry.org.il/files/Economy/ellag/MIGBALOT24.pdf?utm\\_source=InforuMail&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=%D7%A8%D7%99%D7%9C+2024](https://industry.org.il/files/Economy/ellag/MIGBALOT24.pdf?utm_source=InforuMail&utm_medium=email&utm_campaign=%D7%A8%D7%99%D7%9C+2024)

<sup>11</sup> ראו פרסום בנושא "השפעת מבצע "עם כלביא" על שוק העבודה ביוני 2025" של משרד העבודה:

[https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/am-kelavi-impact-jobs-june-25/he/strategy\\_am-kelavi-impact-jobs-research.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/am-kelavi-impact-jobs-june-25/he/strategy_am-kelavi-impact-jobs-research.pdf)

<sup>12</sup> ראו פרסום בנושא "היצע וביקוש בשוק העבודה בישראל בחודשים יולי – ספטמבר, 2025" באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/024/20\\_26\\_024b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/024/20_26_024b.pdf)

<sup>13</sup> ראו פרסום בנושא "המשק הישראלי והמגזר העסקי במלחמת חרבות ברזל" באתר משרד הכלכלה והתעשייה:

<https://www.gov.il/he/pages/meshek-090624>

<sup>9</sup> ראו פרסום בדבר "הייצור התעשייתי של ענפי התעשייה, הכרייה והחציבה: דצמבר 2024", באתר הלמ"ס: <https://www.gov.il/he/pages/meshek-090624>  
למידע שוק מאקרו לנתוני תעשייה - למסלול הייצור התעשייתי של ענפי התעשייה, הכרייה והחציבה אוקטובר-דצמבר 2024

<sup>10</sup> ראו פרסום בנושא "אומדן ראשוני לביצוע תקציב, עודף / גירעון הממשלה ומימון – דצמבר 2024" של משרד האוצר: [https://www.gov.il/BlobFolder/news/press\\_13012025/he/PressReleases\\_files\\_press\\_13012025-file1.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/news/press_13012025/he/PressReleases_files_press_13012025-file1.pdf)

בהמשך לכך, החלה מלחמה בחזית הצפון מול ארגון הטרור חיזבאללה, והיא נמשכה עד ליום 27 בנובמבר, 2024, שבו נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין ישראל לבין לבנון.

ביום 9 באוקטובר, 2025, בסיוע של גורמי תיווך בינלאומיים ברשות ארה"ב, הושגה הסכמה לעניין הפסקת אש ושחרור כל החטופים, אשר נמצאת מאז ועד למועד פרסום הדוח בשלבי יישום. ביום 28 באוקטובר, 2025, הוסר המצב המיוחד בעורף בדרום הארץ אשר היה בתוקף מתחילת המלחמה. המשמעות היא חזרה לשגרה מלאה, כולל ביטול הגבלות על תנועה, התקהלויות, פעילות מוסדות חינוך ועוד. נכון למועד פרסום הדוח ולאור הפסקת האש, עצימות המלחמה פחתה, היקף גיוס המילואים צומצם וניכרת התאוששות בפעילות הכלכלית של חלק מענפי המשק.

בנוסף, עם תחילת מלחמת "חרבות ברזל" החלו מתקפות מצד ארגון הטרור החות"י מתימן על נתיבי הסחר הימי בים האדום, בדגש על ספינות בבעלות ישראלית או ספינות שמיועדות לעגון בשטח ישראל, וזאת במטרה לפגוע בשרשראות האספקה ובסחר הבינלאומי של מדינת ישראל. תקיפות החות"ים הובילו להארכת מסלולי השיט, לעלייה במחירי פרמיית הביטוח הימי, וכן לפגיעה בשרשרת האספקה לישראל. נכון למועד פרסום דוח זה, מתקפות ארגון הטרור החות"י מתימן פסקו.

#### 7.5. מבצע "עם כלביא"

ביום 13 ביוני, 2025, פתחה ישראל במבצע "עם כלביא" באיראן, שבמסגרתו בוצע גל תקיפות של כלי טיס על אתרי גרעין, טילים וחיסול בכירים באיראן, מנגד, שיגרה איראן מאות טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר ישראל. המבצע נמשך 12 ימים, ההחרפה הנוספת בהסלמה, התבטאה בהרחבת פעילות הלחימה והתקיפות ההדדיות והגברת כוונות ביטחונית בישראל ובאזור, שיבושים בפעילות העסקית, סגירת שמי הארץ לטיסות יוצאות ונכנסות, הפסקת הלימודים במערכת החינוך, ומגבלות על המשק כתוצאה מהנחיות פיקוד העורף. במהלך המחצית השנייה של חודש יוני 2025, הושגה הסכמה על הפסקת אש בין הצדדים.

**איי.פי.אם** – למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח לא היו למלחמת "חרבות ברזל", למבצע "עם כלביא" השפעות מהותיות על תוצאותיה של אי.פי.אם.

**גרין קואט** – ביחס להשקעתה של החברה בגרין קואט, יצוין כי בעקבות פרוץ המלחמה חל גידול ניכר בביקוש לשירותי החברה, בעיקר בשל גידול ניכר בפעילות הסקטור הביטחוני בישראל. מנגד, הורגשה האטה מסוימת בביקוש לשירותי החברה ביחס לחלק מענפי המשק האחרים. למרות האמור לעיל, בתקופת הדוח למלחמת "חרבות ברזל" ולמבצע "עם כלביא" היו השפעות חיוביות על תוצאותיה הכספיות של גרין קואט.

**דביר** – היות שהשקעתה של החברה בדביר הושלמה בחודש נובמבר 2025, לא הייתה למלחמת "חרבות ברזל" או למבצע "עם כלביא" השפעות מהותיות על תוצאותיה הכספיות של דביר בתקופת הדוח.

**הייליפט** – ביחס להשקעתה של החברה בהייליפט, יצוין כי בעקבות פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" אתרי בנייה רבים נסגרו ברחבי הארץ, ונפתחו מחדש באופן הדרגתי ובכפוף להוראות הגורמים הממונים והרשויות השונות, לאחר שהיו סגורים או פעילים חלקית. בנוסף, מצבת העובדים של הייליפט נפגעה בעקבות המלחמה, כאשר חלק מעובדיה גויסו

לשירות מילואים. למרות האמור לעיל, מאז פרוץ המלחמה חל גידול בביקוש לשירותי החברה, וזאת עקב התארכות משך הבנייה, וכתוצאה מכך – התארכות משך השכירות הממוצע של מעליות לבנייה ושל פיגומי תורן. לאור האמור, בתקופת הדוח למלחמת "חרבות ברזל" ולמבצע "עם כלביא" היו השפעות חיוביות על תוצאותיה הכספיות של הייליפט.

#### 7.6. מבצע "שאגת הארי"

לאחר תאריך הדוח, ביום 28 בפברואר, 2026, פתחו ישראל וארצות הברית במבצע צבאי משולב באיראן, שבמסגרתו בוצע גל תקיפות של חילות האוויר הישראליים והאמריקאיים על סמלי משטר איראניים, אישים בכירים באיראן, תשתיות לייצור טילים בליסטיים ואתרי גרעין. כתוצאה מכך, הוכרז מצב חירום בעורף הישראלי, שמי הארץ נסגרו לטיסות, הופסקו הלימודים במערכת החינוך והוטלו מגבלות נרחבות על המשק ועל פתיחת מקומות עבודה. בעקבות המתקפה, הודיעה איראן כי היא חוסמת את מצרי הורמוז – נקודת מעבר אסטרטגית לסחר הבינלאומי, ובפרט לספינות המעבירות נפט וגז טבעי נוזלי. שיבוש תנועת הספינות במצרי הורמוז לאורך זמן עשויה להביא לעלייה חדה במחירי הגז והנפט, במחירי ההובלה (התלויים במידה רבה במחיר הדלק), במחירי חומרי גלם מבוססי נפט ועוד.

בנוסף, ביום 2 במרס, 2026 הודיע ארגון הטרור חיזבאללה כי הוא מצטרף ללחימה, ולראשונה מאז נובמבר 2024 יזם ירי נרחב של טילים לעבר ישראל. בתגובה הודיעה ישראל על פתיחת מערכה נגד חיזבאללה, וערכה שורה של תקיפות בלבנון.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף השפעת מבצע "שאגת הארי" ואת השלכותיו המאקרו כלכליות על מדינת ישראל וכפועל יוצא על פעילותה של החברה ותוצאותיה, אולם התארכות הלחימה והרחבתה עלולות לגרור השלכות נרחבות על כלכלת ישראל בכללותה, לרבות בדרך של מיתון והיווצרות לחצים אינפלציוניים בטווח הקצר והבינוני, וכן להשפיע לרעה על ענפים רבים ועל אזורים גאוגרפיים שונים במדינה. כמו כן, התנודות הפוטנציאליות במחירי הסחורות, שערי מטבע חוץ, זמינות חומרים, זמינות כוח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עלולות להשפיע על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא עם או בישראל.

בהתאם, החברה מבצעת הערכה ומעקב באופן שוטף אודות השפעת מבצע "שאגת הארי" על פעילותה העסקית ותוצאותיה הכספיות, ובוחנת ביתר שאת את ההשלכות הצפויות עליה כתוצאה מהתמשכות, החרפת המלחמה או התרחבותה של המלחמה לגזרות נוספות, ותנקוט צעדים והתאמות אשר יידרשו לה להתמודד עם המצב באופן שיצמצם ככל הניתן את השפעותיו על תוצאות פעילותה.

7.7. מצב גיאופוליטי

יציבות שלטונית ומערכת היחסים עם מדינות האזור עשויות להשפיע באופן משמעותי על פעילות חברות הפועלות בענפי התעשייה והתשתיות. יציבות שלטונית, וכינון יחסי שלום מאפשרים קידום של פרויקטי תשתית אזוריים בהיקפים משמעותיים.

לצד זאת, עימותים בינלאומיים, כגון מלחמת רוסיה אוקראינה והלחימה המתמשכת במזרח התיכון, עשויים לעכב ביצוע פרויקטים כאמור מחד, אולם הם מובילים לגידול בתקציבי הביטחון של מדינות רבות ברחבי העולם, אשר מובילים לגידול בביקושים בתחומי תעשייה רבים.

7.8. סביבת האינפלציה והריבית

מאחר שהחברה והחברות שבהן היא מחזיקה מממנות את פעילותן, בין היתר, באמצעות מקורות מימון בנקאיים, לעלייה משמעותית ברמת הריבית עשויה להיות השפעה מהותית על אפשרות גיוס החוב של החברה ועל הוצאות המימון שלה. נוסף על כך, לרמת הריבית השפעה על התשואה בה רוכשת החברה החזקות חדשות. עלייה משמעותית ברמת הריבית עשויה להוביל למיתון והאטה כלכלית, וכתוצאה מכך להשפעה לרעה על פעילות החברה.

בשנת 2021 החלה מגמה של עליה ברמות המחירים, בין היתר על רקע אירועים כלכליים וגאופוליטיים, כגון הופעה מחודשת של נגיף הקורונה וחידוש הסגרים בסין, מחסור ברכיבים והמשך המלחמה באוקראינה. גורמים אלה, כמו גם גורמים אחרים, הובילו לעלייה באינפלציה. בניסיון לרסן את האינפלציה, החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעור הריבית בישראל ובעולם. בהתאם, החל משנת 2021 ועד שלהי שנת 2023 הבנקים המרכזיים, ובראשם הבנק הפדרלי המרכזי של ארצות הברית, נקטו במדיניות עקבית של העלאת הריבית.

יחד עם זאת, בשלהי שנת 2024, לאחר שנבלמה מגמת העלייה ברמות המחירים, הבנק הפדרלי בארצות הברית הודיע על שורה של הפחתות ריבית, משיעור של 5.5% בספטמבר 2024 עד לשיעור של 3.75% נכון למועד הדוח. גם בגוש האירו החליט הבנק המרכזי האירופי על שורה של הפחתות ריבית, משיעור של 4.5% ביוני 2024 ועד לשיעור של 2.0% נכון למועד הדוח.

בישראל עד סוף שנת 2023 הציב בנק ישראל את שיעור הריבית על 4.75%. עם זאת, מאז החליט בנק ישראל על מספר הפחתות ריבית, כך שנכון למועד הדוח עומדת הריבית על שיעור של 4.0%.

הורדת הריבית הקטינה את הוצאות החברה והחברות המוחזקות על ידה, ובפרט את שכומי החזרי החוב התלויים בריבית הפריים (אשראי בריבית משתנה), מה שהוביל להשפעה חיובית על רווחיות החברה.

### השפעת דירוג האשראי של ישראל

מאז פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" הודיעו חברות הדירוג S&P, Fitch ו-Moody's על שורה של הורדות בדירוג האשראי של ישראל וכן על שינוי תחזית דירוג האשראי של ישראל מ"יציבה" ל"שלילית" (Negative Rating Watch). בין היתר, במהלך שנת 2024 הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג האשראי של ישראל מדירוג "A1" לדירוג "Baa1", וחברת הדירוג S&P הורידה את דירוג האשראי של ישראל מדירוג "AA-" לדירוג "A". גם חברת הדירוג Fitch הודיעה על הורדת דירוג האשראי של ישראל, וזאת מדירוג של "A+" לדירוג של "A".

הורדות אלו משקפות את הערכת חברות הדירוג את מצבה הכלכלי של ישראל, ומצביעות על ירידה באיכות האשראי שלה. הורדות דירוג האשראי של ישראל עשויות, בין היתר, לייקר את הוצאות הריבית של מדינת ישראל, ובכך להקשות על יכולתה לגייס חוב.

במהלך שנת 2025 סוכנויות הדירוג הבינלאומיות המרכזיות הותירו את דירוג האשראי של ממשלת ישראל על כנו, ובמרבית השנה נשמרה תחזית דירוג "שלילית". כך סוכנויות הדירוג Fitch ו-Moody's שמרו על דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמות A ו-Baa1, בהתאמה, תוך הותרת התחזית בסטטוס "שלילית". לצד זאת, בנובמבר 2025 הודיעה סוכנות הדירוג S&P על העלאת תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מ"שלילית" ל"יציבה", כאשר הדירוג נותר ברמת A. כמו כן, בינואר 2026 עדכנה Moody's את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מ"שלילית" ל"יציבה", תוך הותרת הדירוג ברמת Baa1.

### השפעת האינפלציה ומדד המחירים לצרכן

הכלכלה העולמית חוותה בשנים האחרונות משבר אינפלציוני, אשר הוביל לעלייה חדה במחירים ולצעדי ריסון מצד הבנקים המרכזיים בישראל ובעולם. עם זאת, נראה כי במהלך שנת 2025 נבלמה מגמה זו. במהלך שנת 2025 מדד המחירים לצרכן בישראל עלה ב-2.6% (לעומת עלייה של כ-3.2% בתקופה המקבילה אשתקד)<sup>14</sup>. כמו כן, בשנת 2025 נרשמה צמיחה במשק ביחס לשנת 2024, אשר באה לידי ביטוי בצמיחת התוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) בשיעור של כ-3.1% (לעומת צמיחה נמוכה של 1.0% בלבד בשנת 2024) ובעלייה של כ-1.7% בתוצר לנפש (לעומת ירידה של כ-0.3% בשנת 2024).<sup>15</sup> בהתאם לתחזיות חטיבת המחקר של בנק ישראל, התמ"ג צפוי לצמוח בשנת 2026 בשיעור של 5.2% ובשיעור של 4.3% בשנת 2027, כאשר שיעור האינפלציה השנתי צפוי לעמוד על 1.7% בשנת 2026 ועל 2.0% בשנת 2027.<sup>16</sup>

עליית מדד המחירים לצרכן הגדילה את הוצאות החברה והחברות המוחזקות על ידה, במיוחד סכומי החזרי החוב הצמודים למדד ואת חלק מהוצאותיה התלויות בו, מה שהוביל להשפעה שלילית על רווחיות החברה. מנגד, עליית המדד השפיעה לטובה על עדכון תעריף רכיב הייצור (המשפיע על טריפל), ובכך יצרה אפקט מקוזז.

<sup>14</sup> ראו הודעה לתקשורת מיום 15 בינואר, 2026 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2026/017/10\\_26\\_017b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2026/017/10_26_017b.pdf)

<sup>15</sup> ראו פרסום בנושא "החשבונות הלאומיים לשנת 2025" של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/054/08\\_26\\_054b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/054/08_26_054b.pdf)

<sup>16</sup> ראו פרסום בנושא: "התחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026" של בנק ישראל:

<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a>

## 7.9. שינויים בשכר המינימום במשק

שכר המינימום בישראל מונהג מכוח חוק שכר המינימום, התשמ"ז-1987, לפיו שכר המינימום ייקבע אחת לשנה (בחודש אפריל), כך שיעמוד על 47.5% מהשכר הממוצע במשק. בהתאם לנתוני הביטוח הלאומי, החל מיום 1 באפריל, 2024 עמד שכר המינימום במשק על כ-5,880 ש"ח לחודש, עלייה של כ-5.5% לעומת התקופה המקבילה בשנת 2023, ואילו החל מיום 1 באפריל, 2025 עומד שכר המינימום במשק על כ-6,248 ש"ח לחודש, עלייה של כ-6.3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.<sup>17</sup>

עליית שכר המינימום במשק הגדילה את הוצאות החברות המוחזקות על החברה, מה שהוביל להשפעה שלילית על רווחיות החברה.

## 7.10. שינויים בשערי חליפין

החברה ממקדת את פעילותה בישראל. יחד עם זאת, תנודות בשערי חליפין עשויות להשפיע על תוצאותיה של החברה. כך למשל, רכישות של ציוד לשינוע ורטיקלי וכן רכישת גז טבעי לייצור חשמל על ידי החברות המוחזקות על ידי החברה נעשות, בין היתר, במטבעות זרים ועשויות להיות מושפעות מהשינויים בהם. בנוסף, תעריפי החשמל הנקבעים על ידי רשות החשמל מושפעים באופן חלקי מהשינויים בשערי חליפין שונים. בנוסף, ישנם לקוחות מסוימים בגרין קואט, אשר התמורה מולם נקבעת במטבעות זרים, ועשויה להיות מושפעת מהשינויים בהם.

עם פרוץ המלחמה עלתה פרמיית הסיכון של ישראל עלייה חדה, והשקל פוחת משמעותית מול הדולר והאירו. כדי למתן את התנודות בשער השקל ולספק את הניזילות הנדרשת להמשך הפעילות הסדירה של השווקים הכריז בנק ישראל לפני יום המסחר הראשון שאחרי פרוץ המלחמה על תוכנית מכירת מט"ח בהיקף של עד 30 מיליארד דולרים. מאז התהפכה מגמה זו, והחלה מגמת ייסוף משמעותית בשקל, אשר נמשכה גם בתקופת הדוח. במהלך שנת 2025 יוסף השקל (שער ממוצע) ב-6.7% אל מול הדולר, וב-2.7% אל מול האירו.<sup>18</sup> נכון לסוף שנת 2025 שער הדולר עמד על כ-3.2 ש"ח לדולר, ושער האירו על כ-3.75 ש"ח לאירו.

## 7.11. רגולציה

תחום התשתיות והתעשייה, אשר בו פועלת החברה באמצעות החברות בהן היא מחזיקה, מאופיין בהסדרה רגולטורית ענפה המשפיעה במישרין על התחרות, הרווחיות וההזדמנויות בשוק.

<sup>17</sup> ראו פרסום באתר הביטוח הלאומי:

<https://www.btl.gov.il/Mediniyut/GeneralData/Pages/%D7%A9%D7%9B%D7%A8%20%D7%9E%D7%99%D7%A0%D7%99%D7%9E%D7%95%D7%9D.aspx>

<sup>18</sup> ראו הודעה לתקשורת מיום 6 בינואר, 2026 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:  
[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/005/16\\_26\\_005b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/005/16_26_005b.pdf)

חוק הריכוזיות

בהתאם לחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2019 ("חוק הריכוזיות"), "גורם ריכוזי" הוא, בין היתר, מי שמנוי ברשימת הגורמים הריכוזיים שפרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות ("רשימת הגורמים הריכוזיים").

ברשימת הגורמים הריכוזיים אשר פורסמה ביום 13 במרס, 2024 וכן ביום 25 בפברואר, 2025, נכללות חברות בשליטתו של מר ויאציסלב (יצחק) מירילשווילי, בעל השליטה בחברה (בעקיפין, באמצעות החזקתו המלאה בבעלת השליטה), וביניהן החברה, וזאת מכוח השתייכותה לקבוצת המחזיקים בגורם בעל השפעה בתחום השידורים או העיתונות הכתובה.

בין היתר, מחייבות הוראות חוק הריכוזיות את המאסדר הרלוונטי המוסמך על פי דין להקצות זכויות לגורמים ריכוזיים תוך שקילת שיקולי ריכוזיות כלל משקית והיוועצות בוועדה לצמצום ריכוזיות בטרם הקצאת זכויות כאמור לגורמים שברשימת הגורמים הריכוזיים. כמו כן, מגביל חוק הריכוזיות את מבנה השליטה בחברות "שכבה" (שהינן ככלל תאגידים מדווחים) למבנה שליטה בעל שתי שכבות של חברות שכבה (ראשונה ושנייה), כך שחברת שכבה "שניה" אינה רשאית לשלוט בחברת שכבה אחרת. בהתאם, הוראות חוק הריכוזיות עשויות להגביל את החברה או החברות שבהחזקתה ברכישת החזקות בתאגידים מדווחים.

**מובהר, כי הערכותיה ותחזיותיה של החברה בדבר השפעות הגורמים המקרו כלכליים כאמור לעיל על פעילותה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוססות בין היתר על הנתונים שבידי החברה נכון למועד דוח זה, והן עלולות לא להתממש או להתממש באופן חלקי, עקב גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית או החלקית של החברה, כגון, בין היתר, שינויים בסביבה המקרו כלכלית, העסקית והרגולטורית בה פועלת החברה, בין היתר בתחומי הפעילות, התממשות איזה מגורמי הסיכון אליהם חשופה החברה ו/או מי מהחברות בקבוצה, המנויים בסעיפים 8.2.35, 8.3.27, 8.3.27, 8.4.35, 8.5.31 ו-19 להלן.**

**חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות**

**8. פעילות החברה בתחומי פעילותה**

8.1. למועד הדוח, פועלת החברה בתחום ניהול השקעות ובתחום שירותים לתעשייה. להלן פירוט החזקותיה של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 :

| שם החברה                   | סכום שהושקע עד ליום 31 בדצמבר, 2025 | יתרת ההשקעה ליום 31 בדצמבר, 2025 (לא כולל הלוואות) | מועד ביצוע השקעה אחרונה | יתרת הלוואות שהועמדו ליום 31 בדצמבר, 2025 | אופציה להשקעה נוספת | שיעור החזקה ליום 31 בדצמבר, 2024 בהון ובהצבעה (בדילול מלא) | נציגות בדירקטוריון | תקבולים שהתקבלו בשנת 2025 <sup>(7)</sup> | תשואת מזומן <sup>(8)</sup> | תשואת רווח (הפסד) <sup>(9)</sup> |
|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| דביר                       | 21,490 <sup>(1)</sup>               | 24,865                                             | 2025                    |                                           | יש <sup>(1)</sup>   | 70.0%                                                      | יש                 | 3,600                                    | 16.8% <sup>(*)</sup>       | (1.3%) <sup>(*)</sup>            |
| גרין קואט                  | 58,500                              | 55,451 <sup>(3)</sup>                              | 2024                    | -                                         | יש <sup>(2)</sup>   | 60.0%                                                      | יש                 | 9,055                                    | 15.5%                      | 20.6%                            |
| טריפל (המחזיקה באיי.פי.אם) | 110,052                             | 226,756 <sup>(4)</sup>                             | 2022                    | - <sup>(5)</sup>                          | אין                 | 18.14%                                                     | יש                 | 31,567                                   | 28.7%                      | לא רלוונטי                       |
| הייליפט                    | 37,800                              | 33,013                                             | 2021                    | -                                         | אין <sup>(6)</sup>  | 33.33%                                                     | יש                 | 2,000                                    | 5.3%                       | 12.1%                            |

(\*) החל מיום 1 בנובמבר, 2025 בלבד (מועד השלמת עסקת רכישת השליטה בדביר)

- (1) ראו גם סעיף 8.5.3 להלן.
- (2) ראו גם סעיף 8.4.3.1 להלן.
- (3) בשרשור.
- (4) כולל התאמה לשווי הוגן.
- (5) כולל ריבית שנצברה.
- (6) ביום 7 במרס, 2024, פקע כתב אופציה של עלמא תשתיות לרכישת עד 11.67% מההון המונפק והנפרע של הייליפט, וזאת מבלי שהחברה מימשה את האופציה (ראו גם סעיף 8.3.2 להלן).
- (7) כולל תקבולים מדמי ניהול, פירעון ריבית וקרן על הלוואות בעלים ו/או שטרי הון וכן דיבידנדים.
- (8) תשואת המזומן (Cash-on-cash) חושבה כיחס שבין התקבולים שהתקבלו בידי עלמא מהחברה בשנת 2025, חלקי סך ההשקעה של עלמא בחברה.
- (9) תשואת הרווח חושבה כיחס שבין חלקה של עלמא ברווחי החברה בשנת 2025, חלקי סך ההשקעה של עלמא בחברה.



## תחום פעילות ניהול והשקעות

### 8.2. טריפל ואיי. פי. אם

טריפל מחזיקה ב- 84% בחברת איי.פי.אם, שמחזיקה ומפעילה את תחנת הכוח איי.פי.אם. שבבאר טוביה, שהפעלתה החלה בשנת 2021 ולמיטב ידיעתה של החברה, היא מחזיקה ברישיונות לייצור ולאספקה לתקופה של עשרים שנים מתאריך ההפעלה.

טריפל אף מחזיקה בקרקע שמושכרת בחלקה לאיי.פי.אם.

למיטב ידיעתה של החברה, טריפל קיבלה ב-19 בנובמבר, 2025 היתר להקמתן של שתי חוות שרתים של 20 מגוואט כל אחת, ויחד בהספק של 40 מגוואט, המיועדות לקום על הקרקע הפנויה שבבעלותה.

#### 8.2.1. רכישת מניות בטריפל

להלן התפתחות אחזקות החברה בטריפל :

בחודש מרס 2017, רכשה בעלת השליטה אופציה לרכישת מניות, המהוות כ-14.5% מהונה המונפק והנפרע של טריפל.

ביום 25 בדצמבר, 2017, הודיעה בעלת השליטה על מימוש האופציה, ובחודש ינואר 2018 הועברו מניות טריפל לעלמא תשתיות כנגד הנפקת מניות החברה.

בינואר 2019, רכשה עלמא תשתיות מבעלי מניות אחרים בטריפל מניות המהוות כ-3.64% מהונה המונפק והנפרע של טריפל, שטרי הון בערך נומינלי של כ-4.5 מיליון ש"ח והלוואות בעלים בסך של כ-7.5 מיליון ש"ח, אשר הועברו לחזקתה, כנגד תמורה כוללת בסך של כ-27 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה (בעקיפין) בכ-15.2% ממניותיה של איי.פי.אם, באמצעות החזקה בכ-18.14% מהון המניות המונפק והנפרע של טריפל (הכול בדילול מלא).

#### 8.2.2. הסכם בעלי המניות בחברת טריפל

ביום 29 ביוני, 2017, נחתם הסכם בין בעלי מניות בטריפל, אשר הצדדים לו הינם : (1) איי.פי.אם אחזקות 2016 בע"מ, המחזיקה למועד הדוח בכ-51.01% מהון המניות של טריפל ("IPMH"); (2) אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ (אשר העבירה את זכויותיה לאלון רבוע כחול ישראל בע"מ, ונכון למועד הדוח היא זו שמחזיקה במניות כאמור) המחזיקה למועד הדוח בכ-18.14% מהון המניות של טריפל ו-(3) בעלת השליטה (אשר המחיתה את ההסכם לעלמא תשתיות). להלן עיקרי ההסכם, כפי שתוקן מעת לעת :

(א) מינוי דירקטורים והצבעה בדירקטוריון – כל החזקה ב-10% מהון המניות המונפק והנפרע של טריפל, מקנה למחזיק בהן את הזכות למנות דירקטור אחד לדירקטוריון. כן קובע ההסכם כי ככל ש-IPMH תחזיק לכל הפחות 50% מהון המניות המונפק בטריפל, היא תהיה זכאית למנות את רוב הדירקטורים

בדירקטוריון. לכל דירקטור קול אחד, שמשקלו היחסי מותאם לשיעור ההחזקות של בעל המניות שמינה אותו בהון המונפק והנפרע של טריפל. למועד פרסום הדוח, מינתה החברה דירקטור אחד לדירקטוריון טריפל.

(ב) רוב מיוחד – הוסכם על נושאים, אשר החלטות לגביהם יתקבלו ברוב מיוחד של 75% בישיבות הדירקטוריון ובאספת בעלי המניות של טריפל.

(ג) זכות הצעה ראשונה (Right of First Offer) – לצדדים להסכם בעלי המניות בטריפל עומדת זכות להגיש הצעה ראשונה לרכישת מקרקעי תחנת הכוח איי.פי.אם.

(ד) זכות מצרנות (Pre-emptive Right) – לצדדים להסכם בעלי המניות בטריפל עומדת זכות מצרנות במקרה של הקצאת מניות חדשות, הן בטריפל והן בחברת איי.פי.אם, לפי חלקו היחסי של כל בעל מניות.

(ה) הסדרים נוספים – הסכם בעלי המניות בטריפל קובע בין היתר את אופן המימון של טריפל ושל איי.פי.אם, לרבות הסדרים בנוגע להלוואות בעלים ותנאיהן, חלוקת דמי השכירות ודמי הניהול במקרקעין שעליהם פועלת תחנת הכוח איי.פי.אם, ועוד.

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים המתנהלים ביחס לפרשנות הסכם בעלי המניות בחברת טריפל, לרבות ביחס להוראות המתוארות לעיל, ראו ביאור 24(ד) לדוחות הכספיים של החברה.

### 8.2.3. פרויקט חוות השרתים

למיטב ידיעתה של החברה, טריפל הינה הבעלים של קרקע באזור התעשייה בבאר טוביה, אשר על חלקה הוקמה תחנת הכוח. בנוסף, בבעלותה כ-30 דונם נוספים הצמודים לתחנת הכוח, ואשר מחולקים לשני מגרשים, אשר שימשו בעבר כשטחי התארגנות לצורך הקמת תחנת הכוח, ואינם מצויים בשימוש תחנת הכוח מאז סיום הקמתה (ראה גם סעיף 8.2.23 להלן) ("הקרקע הפנויה").

ביום 29 בדצמבר, 2024, הגישה טריפל בקשות למתן היתר בניה לשתי חוות שרתים בהספק של 20 מגוואט כל אחת, ויחד בהספק של 40 מגוואט, המיועדות לקום על הקרקע הפנויה. ביום 19 בנובמבר, 2025, אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר טוביה את הבקשות האמורות בתנאים. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח טרם התקיימו כל התנאים שנקבעו לקבלת היתר הבנייה.

בנוסף, הגישה טריפל בקשה להיתר חפירה ודיפון למגרש הצפוני מבין השניים, ולמיטב ידיעתה של החברה, ביום 19 בנובמבר, 2025, אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר טוביה גם את הבקשה הזו בתנאים. לאחר מועד הדוח, התקיימו כל התנאים שנקבעו לקבלת היתר חפירה ודיפון, וביום 22 בינואר, 2026, קיבלה טריפל את ההיתר האמור.

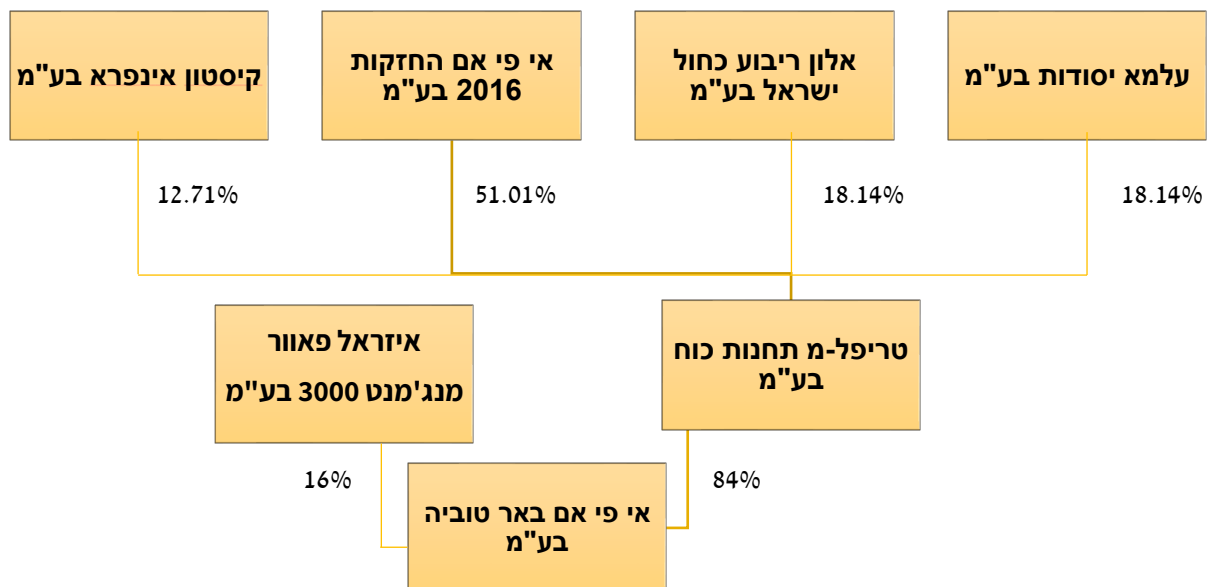
החברה מעריכה, כי טריפל תתחיל בביצוע עבודות החפירה והדיפון למגרש הצפוני במהלך שנת 2026, וכי עבודות ההקמה של חוות השרתים הראשונה (בהספק של 20 מגוואט) תסתיימנה במהלך שנת 2028.

יובהר, כי בדבר המועד הצפוי להתחלת ביצוע עבודות החפירה והדיפון וכן המועד הצפוי לסיום עבודות ההקמה של חוות השרתים הראשונה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור, המבוסס בין היתר על הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה וטריפל נכון למועד הדוח, והן עשויות שלא להתממש כלל, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת כתוצאה ממספר גורמים, כגון צורך בקבלת אישורי צדדים שלישיים ו/או כתוצאה מהתממשותם של איזה מבין מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן, כולם או מקצתם.

## 8.2.4. מבנה ההחזקות בטריפל ובאיי.פי.אם

טריפל מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 18.14%. איי.פי.אם מוחזקת על ידי טריפל ועל ידי איזראל פאוור מנג'מנט 3000 בע"מ ("איזראל פאוור"), בשיעורים של כ-84% ו-16%, בהתאמה. [לעדכן תרשים ככל שתוקם החברה האחות שתחזיק בחוות השרתים]

להלן מבנה ההחזקות בטריפל ובאיי.פי.אם נכון למועד הדוח:



8.2.5. החזקותיה של החברה באיי.פי.אם

חברת איי.פי.אם הוקמה ביום 20 בינואר, 2005, לשם תכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת הכוח איי.פי.אם. בניית תחנת הכוח החלה בחודש מאי 2018.

למיטב ידיעת החברה, ביום 10 בפברואר, 2021, בהתאם להחלטת רשות החשמל, העניק שר האנרגיה לתחנת הכוח איי.פי.אם רישיונות לייצור ולאספקה לתקופה של עשרים שנים. באותו החודש החלה תחנת הכוח איי.פי.אם את פעילותה המסחרית. בחודש נובמבר 2022, העניקה שרת האנרגיה לאיי.פי.אם רישיון לאספקת חשמל ללא אמצעי ייצור ("רישיון ווירטואלי").

8.2.6. הסכם בעלי המניות באיי.פי.אם

ביום 31 בדצמבר, 2010, נחתם הסכם בעלי המניות באיי.פי.אם בין בעלי המניות באיי.פי.אם באותה תקופה: (1) טריפל ו-(2) איזראל פאואר ("הסכם בעלי מניות איי.פי.אם"). ההסכם, שתוקן מספר פעמים לאחר חתימתו, נועד להסדיר את מערך היחסים בין טריפל לאיזראל פאואר ביחס להפעלת תחנת הכוח איי.פי.אם. להלן עיקרי ההסכם והמסמכים הנלווים לו (לרבות הוראות שעוגנו בהסכם מתוך התקנון של איי.פי.אם):

(א) מינוי דירקטורים והצבעה בדירקטוריון – הסכם בעלי מניות איי.פי.אם קובע כי בעל מניות המחזיק ב-10% או יותר מהון המניות המונק והנפרע של איי.פי.אם רשאי למנות דירקטור מטעמו. בדירקטוריון איי.פי.אם יכהנו עד תשעה (9) דירקטורים, מתוכם עד שמונה (8) דירקטורים ימונו על ידי טריפל (מתוכם: שישה ימונו בהמלצת IPMH, אחד ימונה בהמלצת רבוע כחול, ואחד ימונה בהמלצת החברה), ודירקטור אחד ימונה בהמלצת איזראל פאואר.

(ב) זכות הצעה ראשונה – כל בעל מניות המחזיק ב-10% או יותר מהון המניות המונפק והנפרע של איי.פי.אם יהא זכאי לזכות הצעה ראשונה בגין כל מכירה של מניות באיי.פי.אם.

(ג) זכות הצטרפות (Tag Along) – כל בעל מניות המחזיק ב-10% או יותר מהון המניות המונפק והנפרע של איי.פי.אם, יהא זכאי לזכות הצטרפות במקרה של מכירת מניות איי.פי.אם.

(ד) מכירה כפויה (Bring Along) – לטריפל מוקנית הזכות לכפות על איזראל פאואר למכור את מניותיה באיי.פי.אם, במקרה של הצעה לרכישת כל מניות איי.פי.אם על ידי צד שלישי. הזכות מותנית בכך שהתמורה בגין רכישה כאמור מידי איזראל פאואר תהא לכל הפחות בסכום השווה לסכומים שהושקעו ו/או הועמדו במסגרת הלוואת בעלים על ידי איזראל פאואר או מחזיק אחר כאמור (צמוד למדד ובתוספת ריבית שנתית בשיעור של 8%).

(ה) חלוקת דיבידנדים – בכפוף לקיומו של תזרים מזומנים פנוי ולהוראות כל דין, איי.פי.אם תחלק מדי שנה, 100% מרווחיה הראויים לחלוקה כדיבידנד לבעלי מניותיה.

## 8.2.7. מבנה תחום הפעילות של אי.פי.אם והשינויים החלים בו

### 8.2.7.1. משק החשמל בישראל<sup>19</sup>

משק החשמל בישראל מורכב משרשרת של מקטעים: (א) "מקטע הייצור" – ייצור החשמל באתרי ייצור, בין היתר באמצעות תחנות כוח המופעלות באמצעות פחם, גז טבעי ו/או אנרגיה מתחדשת (בעיקר אנרגיית שמש); (ב) "מקטע ההולכה" – הולכת אנרגיה חשמלית מאותן יחידות ייצור אל תחנות מיתוג ותחנות משנה בפריסה ארצית; (ג) "מקטע החלוקה" – הכולל מערכות קווי מתח גבוה ונמוך ואביזרים נלווים, ומערכות נוספות שמטרתן העברת החשמל מתחנת משנה לצרכנים ולבעלי רישיונות אחרים; (ד) "מקטע האספקה" – שעניינו מכירת החשמל לצרכן הסופי, בין אם מדובר בצרכן עסקי ובין אם מדובר בצרכן פרטי; ו- (ה) "מקטע הניהול" – שעניינו ניהול משק החשמל, קביעת רמות ייצור אופטימליות בהתחשב בצריכה, תכנון ופיתוח עתידי של משק החשמל בישראל.

רשות החשמל היא הרגולטור המרכזי של משק החשמל. חוק משק החשמל, כהגדרתו להלן בסעיף 8.2.8.1, מגדיר את תפקידיה של רשות החשמל, וביניהם: ייעוץ לשר האנרגיה בגיבוש מדיניות בנושא משק החשמל; קביעת תעריפי החשמל ואופן עדכונם; וכן מתן רישיונות לפעילות במשק החשמל. רשות החשמל נועדה לשמש כגוף עצמאי, אשר יקבע את תעריפי החשמל וידאג לייצג את צרכני החשמל על בסיס מקצועי, וללא שיקולים זרים.

בשנים האחרונות ייצור החשמל בישראל נמצא במגמת עלייה (להוציא את השנים 2013-2014), כאשר לפי דו"ח מצב משק החשמל ("דוח מצב משק החשמל") ייצור החשמל גדל מכ-63.5 מיליארד קילו וואט לשעה (קוט"ש) בשנת 2012, לכ-77.4 מיליארד קוט"ש בשנת 2023 – גידול בשיעור מצטבר של כ-26.6%. קצב הגידול השנתי בייצור החשמל בשנים אלו עמד בממוצע על כ-2.2%.

בהתאם לתוכנית הפיתוח של נגה - ניהול מערכות החשמל בע"מ ("נגה"), עד לשנת 2030 ייצור החשמל בישראל צפוי לגדול לכ-97 עד 100 מיליארד קוט"ש.<sup>20</sup>

### 8.2.7.2. הרפורמה במשק החשמל

במהלך השנים האחרונות הושלם יישום הרפורמה במשק החשמל והשינוי המבני בחברת החשמל ("הרפורמה"), במסגרתה התאפשרה כניסה של יצרנים פרטיים לשוק ייצור החשמל, על חשבון צמצום נתחה של חברת

<sup>19</sup> ראו סקירה של משק החשמל והגורמים המשפיעים על מחירי החשמל, שפרסם מרכז המחקר והמידע של הכנסת ביום 29 בינואר, 2023 ("סקירת משק החשמל 2023").

[https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/5ab71bf0-349b-ed11-8152-005056aac6c3/2\\_5ab71bf0-349b-ed11-8152-005056aac6c3\\_11\\_19910.pdf](https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/5ab71bf0-349b-ed11-8152-005056aac6c3/2_5ab71bf0-349b-ed11-8152-005056aac6c3_11_19910.pdf)

<sup>20</sup> ראו תכנית פיתוח אינטגרטיבית למערכת הייצור והמסירה עד שנת 2030, שפרסמה נגה באוגוסט 2022: <https://www.noga-iso.co.il/pdt/the-integrated-development-plan/production-and-delivery-system-development-plan>

החשמל במקטע הייצור באמצעות מכירת תחנות כוח של חברת החשמל ליצרנים פרטיים ובאמצעות מתן היתר להקמת תחנות כוח פרטיות לייצור חשמל. בהתאם לדוח מצב משק החשמל, בשנת 2024 למעלה ממחצית (59%) מהחשמל במשק יוצר על ידי יצרנים פרטיים.

בנוסף, בהתאם לרפורמה, בשנים האחרונות החלה תחרות גם במקטע האספקה, ובשנת 2021 פתחה רשות החשמל את מקטע אספקת החשמל לתחרות גם עבור מספקים שאין ברשותם אמצעי ייצור ("מספקים וירטואליים"). בהתאם לדוח מצב משק החשמל, בשנת 2024 נתח השוק של מספקים פרטיים עמד על כ-35% מסך הצריכה במשק.

למיטב ידיעת החברה, אי.פי.אם מחזיקה ברישיון מספק וירטואלי החל מיום 29 בנובמבר, 2022 לתקופה של חמש (5) שנים.

### 8.2.7.3. תעריפי החשמל בישראל

חוק משק החשמל מסמך את רשות החשמל לפקח על תעריפי החשמל בישראל. בהתאם, רשות החשמל קובעת את תעריף החשמל, המורכב מארבעה רכיבים:

(1) רכיב הייצור. רכיב הייצור משקף את עלות ייצור החשמל במשק וכולל, בין היתר, את עלות סל הדלקים של חברת החשמל, עלות רכישת חשמל מיצרנים פרטיים, עלויות הוניות של חברת החשמל, הון חוזר וכיו"ב. רכיב הייצור (בניכוי הנחה) נגבה מהצרכנים בגין כל קוט"ש נצרך, וגובהו משתנה בהתאם למש"בים ולעונות השנה.

(2) תעריף ניהול המערכת ("התעריף המערכתי"). התעריף המערכתי כולל עלויות המושתות על המשק כתוצאה משיקולי סביבה, מעקרונות מדיניות ו/או מעלויות אחרות שנתפסות כעלויות שראוי לממן על ידי כלל השחקנים במשק החשמל. התעריף המערכתי נגבה מהצרכנים ומיצרני החשמל הפרטיים בגין כל קוט"ש נצרך ו/או קוט"ש מיוצר בחצר. התעריף המערכתי כולל, למשל, עלויות אדמיניסטרטיביות, עלויות שירותי איזון מערכת, עלויות שירותי גיבוי, תעריף חברתי ועוד.

(3) תעריף הרשת (תשתית). תעריף הרשת מתייחס למקטע שבו מתקיים "מונופול טבעי" של חברת החשמל, ובניגוד למקטעי הייצור והאספקה הוא לא נפתח לתחרות. תעריף הרשת משקף את החזר עלות פיתוח רשת ההולכה וההשנאה בתוספת תשואה נאותה על ההון לחברת החשמל.

(4) תעריף שירותי האספקה. תעריף שירותי האספקה משקף את עלות פריסת המונים ותחזוקתם, וכן את שירותי הצרכנות הכוללים עריכת חשבוניות ושליחתם, מערך גבייה ומערך שירות לקוחות. בשנים האחרונות נפתח מקטע האספקה לתחרות, ונכון לחודש דצמבר 2025 מעריכה רשות החשמל כי עברו כ-350 אלף לקוחות לספקים פרטיים.

8.2.7.3.1. מקבצי שעות הביקוש

עד ליום 1 בינואר, 2023 מקבצי שעות הביקוש ("מש"בים") חילקו את היממה לשלושה סוגים של שעות: שעות פסגה (שעות הצריכה הגבוהה, שבהן היה תעריף החשמל הגבוה ביותר), שעות גבע ושעות שפל (שעות הצריכה הנמוכה, שבהן היה תעריף החשמל הנמוך ביותר).

המש"בים עודכנו על ידי רשות החשמל מעת לעת, כאשר ביום 11 בדצמבר, 2025, פרסמה רשות החשמל את החלטה מס' 72806 ("החלטה מס' 72806"), שבמסגרתה נקבע, בין היתר, כי יאוחדו כל מקבצי שעות הביקוש עבור תעריפי הרשת, מטעמי פשטות ומתוך הכרה כי אלו אינם משקפים עוד את עלויות השימוש ברשת החשמל על פני היממה.

8.2.7.3.2. החלטה מס' 72806

עניינה של החלטה מס' 72806 עדכון מבנה תעריף החשמל לצרכני חברת החשמל, וזאת במטרה לתמוך בתחרות משוכללת במשק החשמל, לעודד מעבר לשימוש באנרגיות מתחדשות, ולשקף את העלות השולית של מחיר ייצור האנרגיה. לשם כך החליטה רשות החשמל לפצל את רכיב הייצור לשני מרכיבים: רכיב קבוע (שגובהו 12.07 אגורות לקוט"ש במועד פרסום ההחלטה) ורכיב משתנה (שגובהו 18.03 אגורות לקוט"ש במועד פרסום ההחלטה). בהמשך תשקול רשות החשמל לבסס את הרכיב המשתנה על המחיר החצי שעתית שמפרסמת נגה לעלות השולית של ייצור החשמל ("MCP").

עוד החליטה רשות החשמל, כי על מנת לתת וודאות ושקיפות לשינויים בתעריף החשמל ייקבע תעריף תלת שנתי לשנים 2026-2028, אשר יעודכן בתחילת כל חציון קלנדארי, בהתאם למדדים ולמקדמים שנקבעו לכל אחד מרכיביו. הרכיב המשתנה יוצמד כלהלן:

| משקולת | מדד / מחיר            |
|--------|-----------------------|
| 37%    | מדד המחירים לצרכן     |
| 89%    | שער חליפין דולר ארה"ב |
| 6%     | מחיר הפחם (מדד API2)  |

הרכיב הקבוע יוצמד ב-100% למדד המחירים לצרכן, וב-99% לריבית חסרת סיכון ל-10 שנים. התעריף המערכתי יוצמד כלהלן:

| משקולת | מדד / מחיר            |
|--------|-----------------------|
| 73%    | מדד המחירים לצרכן     |
| -21%   | שער חליפין דולר ארה"ב |

בנוסף, קבעה רשות החשמל כי בעקבות השפעות כניסתו לתוקף של צו הבלו, לרכיב הייצור יתווסף מקדם בשיעור של 1.79%, ולתעריף



המערכתית יתווסף מקדם שלילי בשיעור של 0.7%.

עוד קבעה הרשות במסגרת החלטה מס' 72806 כי יאוחדו כל מקבצי שעות הביקוש עבור תעריפי הרשת, ראה גם סעיף 8.2.7.3.2 לעיל.

החלטה מס' 72806 נכנסה לתוקף ביום 1 בינואר, 2026.

להלן פירוט השינויים שחלו ברכיב הייצור הממוצע (באגורות לקוט"ש) בתקופת הדוח:

| מועד השינוי     | רכיב הייצור הממוצע (אג' לקוט"ש) |
|-----------------|---------------------------------|
| 1 בפברואר, 2024 | 30.07                           |
| 1 בינואר, 2025  | 29.39                           |
| 1 בינואר, 2026  | 28.90                           |

למיטב ידיעת החברה, איי.פי.אם פועלת על מנת להתאים את תמהיל המכירות שלה ללקוחות פרטיים, ככל הניתן, למבנה תעריף החשמל המעודכן.

#### 8.2.7.4. משק האנרגיה

משק האנרגיה חווה שינויים רבים בשנים האחרונות, ובראשם שתי מגמות בולטות: הראשונה, שתוארה לעיל, עיקרה גידול בצריכת החשמל; השנייה, הינה המעבר לייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת. לפי התכנית לעמידה ביעדים להפחתת פליטות במשק האנרגיה בשנת 2050 ("תכנית 2050"), שפורסמה על ידי משרד האנרגיה באוקטובר 2021,<sup>21</sup> בעשור שבין השנים 2011-2021 חל ברחבי העולם גידול ניכר בהספק מאנרגיה סולארית, רוח והידרו ("הספק מתחדש") בהשוואה להספק מפחם וגז ("הספק פוסילי"). ואולם, על אף קצב הגידול בהספק המתחדש, עיקר ייצור החשמל עדיין מבוסס על ההספק הפוסילי, כאשר שיעור פליטות גזי החממה בחלוקה לסקטורים עיקריים בעולם משנת 2019, מלמד כי סקטור החשמל הוא הפולט העיקרי (25%).

במסגרת תכנית 2050, קבע משרד האנרגיה יעד הפחתה של 80% בפליטות גזי החממה במשק עד לשנת 2050, בצירוף מגוון יעדי משנה, כגון מחויבות לסגירת תחנות אנרגיה מבוססות פחם עד לשנת 2025, הפחתת פליטות גזי חממה בסקטור החשמל בשיעור של בין 75%-ל-85% עד לשנת 2050, וכן שיפור שנתי של 1.3% במדד עצימות האנרגיה (צריכת האנרגיה ליחידת תוצר). צעדי המדיניות המרכזיים שמפורטים בתוכנית 2050 כוללים, למשל, הרחבה של השימוש בגז טבעי על חשבון השימוש בפחם, פיתוח יכולות אגירת אנרגיה, פיתוח יכולות טכנולוגיות בתחום ייצור חשמל ממימן שמקורו בגז טבעי בהליך שהפליטה בו מועטה, ועוד.

<sup>21</sup> לתכנית המלאה ראו מפת הדרכים למשק אנרגיה דל פחמן עד שנת 2050, כפי שפורסמה על ידי משרד האנרגיה ביום 12.10.2021 [https://www.gov.il/BlobFolder/reports/energy\\_121021/he/energy\\_2050\\_october\\_2021.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/reports/energy_121021/he/energy_2050_october_2021.pdf) ("התכנית להפחתת פליטות במשק האנרגיה 2050").

8.2.7.5. גז טבעי<sup>22</sup>

הגז הטבעי הפך בשנים האחרונות לדלק העיקרי והמועדף לייצור חשמל במשק החשמל הישראלי. בהתאם לנתוני רשות הגז הטבעי, ובהמשך למגמה משנים קודמות, בשנת 2024 חלה עלייה בצריכת הגז הטבעי בכל הסקטורים המרכזיים שבהם נעשה שימוש בגז טבעי, לרבות בסקטור ייצור החשמל, שבו נצרכו בשנת 2024 כ-10.9 BCM גז טבעי, המשקפים גידול של כ-4.8% בהשוואה לשנת 2023, ומהווים כ-40.2% מצריכת הגז הטבעי בכלל המשק, וכ-78% מצריכת הגז המקומית בשנת 2024.<sup>23</sup> בהתאם לסקירת משק הגז הטבעי, צופה רשות הגז הטבעי כי הביקוש המקומי לגז טבעי צפוי להמשיך ולצמוח בעשור הקרוב, ולהגיע ל-19 עד 25 BCM בשנת 2040.

על פי נתוני רשות הגז הטבעי, מאגר הגז "תמר" ("מאגר תמר") החל לפעול בשנת 2013. למיטב ידיעתה של החברה, מאגר תמר מכיל כמות של גז טבעי שעשויה לספק את צרכי המשק כולו בשני העשורים הקרובים. בנוסף למאגר תמר, למיטב ידיעת החברה, בסוף שנת 2019 החל לפעול מאגר הגז הטבעי "לוויתן" ("מאגר לווייתן") והחלה הזרמה של גז טבעי ממנו למשק. בהתאם לסקירת משק הגז הטבעי, בשנת 2024 סיפק מאגר לווייתן בסך הכול כ-11.3 BCM למשק (לעומת כ-11.1 BCM בשנת 2023), ומאגר תמר סיפק כ-10.1 BCM למשק (לעומת כ-9.1 BCM בשנת 2023). בנוסף, למיטב ידיעת החברה, באוקטובר 2022 החל לפעול מאגר הגז "כריש" ("מאגר כריש"), ובשנת 2023 הופקו ממנו כ-5.8 BCM (לעומת כ-4.6 BCM בשנת 2024).

תחנת הכוח איי.פי.אם מייצרת חשמל באמצעות טורבינות גז וקטור. בעשור האחרון ניתן להצביע על צמיחה משמעותית בשיעור ייצור החשמל מגז טבעי מתוך סך החשמל המיוצר בישראל. בשנת 2012 כ-17% בלבד החשמל יוצר באמצעות גז טבעי; בשנת 2013, כתוצאה מהזרמת גז טבעי ממאגר "תמר", חלה עלייה בשיעור השימוש בגז טבעי לייצור חשמל, שעמד באותה שנה על כ-44.1% מסך החשמל שיוצר באותה שנה. מאז שיעור השימוש בגז טבעי לייצור חשמל עלה בהתמדה, ולפי דוח מצב משק החשמל בשנת 2024 עמד על כ-71.4%.

למיטב ידיעת החברה, איי.פי.אם התקשרה בהסכמים לאספקת גז טבעי, כפי שמפורט בסעיף 8.2.31.3 להלן.

## 8.2.7.6. רגולציה

למיטב ידיעת החברה, פעילות איי.פי.אם כפופה לרגולציה אשר נקבעת על ידי רשות החשמל. פעילות זו מושפעת גם ממדיניות ממשלת ישראל והחלטותיה, לרבות משרדי ממשלה שונים כגון: משרד האנרגיה, משרד

<sup>22</sup> ראו "סקירת משק הגז הטבעי – סיכום לשנת 2023" שפרסמה רשות הגז הטבעי ביום 7 בספטמבר, 2025 ("סקירת משק הגז הטבעי"): <https://www.gov.il/BlobFolder/reports/ng-2024/he/ng-2024.pdf>

הפנים, משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה, משרד הכלכלה ומשרד הביטחון.

בנוסף, למיטב ידיעת החברה, מושפעת פעילות אי.פי.אם מהחלטות רשות הגז הטבעי, מחקיקה ואישורים של גופים שונים, כגון רשויות מקומיות וגופי תכנון ובניה (כדוגמת ועדות תכנון, מנהל התכנון ורשות מקרקעי ישראל) ומאישורים של חח"י.

#### 8.2.7.7. שינויים בשערי חליפין

למיטב ידיעת החברה, תנודות בשערי חליפין (שקל-דולר, שקל-אירו) עשויות להשפיע, בין היתר, על תוצאותיה של פעילות אי.פי.אם. למיטב ידיעת החברה, ההכנסות מפעילות אי.פי.אם הן בשקל חדש, כשמנגד, חלק מהמימון של אי.פי.אם לרבות חלק ממימון ההקמה של תחנת הכוח אי.פי.אם נעשה במטבעות זרים (בעיקר אירו), וכן רכישות מערכות וציוד למתקני ייצור חשמל ורכישת גז טבעי של החברה ו/או חברות המוחזקות על ידה נעשות, בין היתר, במטבעות זרים ו/או עשויות להיות מושפעות מהשינויים במטבעות זרים.

בנוסף, תעריפי החשמל הנקבעים על ידי רשות החשמל מושפעים באופן חלקי מהשינויים בשערי חליפין שונים. לאור האמור, למיטב ידיעת החברה, עלייה בשערי החליפין של מטבעות זרים, כגון אירו ודולר, עשויה להשפיע על תוצאותיה העסקיות של אי.פי.אם.

למיטב ידיעת החברה, לאי.פי.אם קיימת הגנה מסוימת מפני האמור, הנובעת מנוסחת תעריף הזמינות שבאישור התעריף, לפיה חלק מתזרימי המזומנים שיתקבלו בתקופת התפעול צמודים בחלקם לשער האירו. בהתאם, להערכת החברה, לא קיימת לאי.פי.אם חשיפה תזרימית משמעותית לשינויים בשערי החליפין. למיטב ידיעת החברה, ככל ויעלה הצורך, תבחן אי.פי.אם ביצוע עסקאות אקדמה (Forward) לשם גידור סיכוני תנודות בשערי חליפין.

#### 8.2.8. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על אי.פי.אם

בהתאם להוראות הדין, תחנות כוח פרטיות נתונות לפיקוח מצד מאסדרים הפועלים במשק החשמל בישראל וכן גופי האסדרה הרלוונטיים להקמה והפעלה של תחנות כוח לייצור חשמל בישראל.

להלן יפורטו עיקרי החקיקה החלה על ייצור חשמל, החלה על פעילות אי.פי.אם :

##### 8.2.8.1. חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996 והתקנות שהותקנו מכוחו ("חוק משק

##### החשמל")

למעט מספר חריגים, חוק משק החשמל קובע כי לא ניתן לבצע פעילות בתחום החשמל ללא קבלת רישיון. לעניין חוק משק החשמל, פעילות בתחום החשמל הינה כל אחד מאלה: ייצור, ניהול המערכת, הולכה, אגירה, חלוקה, הספקה או סחר בחשמל.

על פי חוק משק החשמל, הסמכות להנפקת רישיונות ייצור חשמל ליצרני חשמל המחזיקים תחנות כוח נתונה לרשות החשמל. רישיון הייצור של תחנות כוח בהספק מותקן העולה על 100 מגה וואט, טעון אישור של שר האנרגיה. לפרטים נוספים בדבר רישיונות והיתרים של איי.פי.אם, ראו סעיף 8.2.30.1 להלן.

#### 8.2.8.2. תעריפי החשמל

לפרטים אודות מגבלות על תעריפי החשמל, ראו סעיף 8.2.7.3 לעיל.

#### 8.2.8.3. הסדרה תעריפית – החלטה 914

בחודש דצמבר 2014, פרסמה רשות החשמל הסדרה תעריפית ליצרני חשמל קונבנציונליים פרטיים מעל 16 מגה וואט ולמספקים פרטיים ("החלטה 914"), אשר תוקנה ועודכנה בחודש מאי 2017 ובחודש מאי 2025.

החלטה 914 חלה על בעלי רישיונות מותנים ליצור חשמל בטכנולוגיה קונבנציונלית בהספק מותקן מעל 16 מגה וואט במחזור משולב ובמחזור פתוח, אשר טרם קיבלו אישור תעריף במועד קבלת ההחלטה, ואשר יהיו זכאים לאישור תעריף לא יאוחר מיום 1 בינואר, 2019. אישורי תעריף יינתנו בהתאם להחלטה זו עד למתן אישורי תעריף בהספק כולל של 1,224 מגה וואט.

למיטב ידיעת החברה, תחנת הכוח איי.פי.אם פועלת תחת החלטה 914, במסגרתה עד ליום 1 ביולי, 2025 איי.פי.אם העמידה לרשות מנהל המערכת לא יותר מ-85% מסך הקיבולת של תחנת הכוח, והייתה זכאית לתשלומי זמינות על בסיס עלות ההקמה הנורמטיבית כמפורט בהחלטה 914. בתקופה שבין ה-1 ביולי, 2025 ועד ליום 31 בדצמבר, 2025 ההספק שהוקצה למכירות הבילטרליות היה 36%, וההספק שהוקצה לזמינות קבועה עמד על 64%. החל מיום 1 בינואר, 2026 ועד ליום 1 באפריל, 2026 ההספק שהוקצה למכירות הבילטרליות עמד על 41%, ההספק המוקצה לזמינות קבועה ירד ל-59%. החל מיום 1 באפריל, 2026 ההספק המוקצה למכירות בילטרליות יעמוד על 51%, וההספק המוקצה לזמינות קבועה יירד ל-49%.

בנוסף, למיטב ידיעת החברה, מנהל המערכת משלם עבור התחייבות רכישת הגז (Take or Pay) הכלולה בהסכמי הגז של איי.פי.אם, בכפוף לבדיקה מוקדמת של צרכי משק החשמל לגז, ובכפוף ליצרנים המעבירים עודפי גז ליצרנים אחרים על פי מתווה הגז.

למיטב ידיעת החברה, ביום 15 באפריל, 2018, אישרה רשות החשמל כי איי.פי.אם עמדה בתנאים להוכחת סגירה פיננסית והעניקה לה אישור תעריף.

למיטב ידיעת החברה, ביום 10 בפברואר, 2021, קיבלה איי.פי.אם רישיון קבוע לייצור חשמל ורישיון אספקה והשלימה הפעלה מסחרית של תחנת

הכוח. בהתאם לכך החלה אי.פי.אם לייצר חשמל לרשת החשמל הארצית, והיא זכאית לקבל תשלומי זמינות ואנרגיה ממנהל המערכת ולמכור חשמל ללקוחות פרטיים.

#### 8.2.8.3.1. החלטה מס' 71005

ביום 14 במאי, 2025, פרסמה רשות החשמל את החלטה מס' 71005 ("החלטה מס' 71005"), שעניינה תיקון מועדי הקצאת הספק להסדרים בילטרליים באסדרה 914, כך שיצרנים אשר פועלים תחת אסדרה 914 יהיו רשאים, בין היתר, להעביר הספק בזמינות קבועה להסדר בילטרלי אחת לרבעון (ולא אחת לשנה, כפי שהיה קבוע עד לאותו מועד).

#### 8.2.8.4. חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 ("חוק אוויר נקי")

חוק אוויר נקי מטרתו להביא לשיפור של איכות האוויר וכן למנוע ולצמצם את זיהום האוויר. החוק אוסר על גרימת זיהום אוויר "חזק או בלתי סביר", קרי זיהום החורג מערכי הסביבה שנקבעו על פי החוק, או פליטת מזהם שאינו מאושר. החוק מטיל על בעל מקור הפליטה חובה שלא לאפשר פליטת חומרים מזהמים ממקור הפליטה שבבעלותו או באחריותו במידה העולה על המותר או המסכנת את שלום הציבור.

למיטב ידיעת החברה, הואיל ותחנת כוח אי.פי.אם מהווה מקור פליטה, אי.פי.אם כפופה להוראות חוק אוויר נקי.

#### 8.2.8.5. החלטות ממשלה

ממשלת ישראל קיבלה מספר החלטות בנושא ייצור חשמל על ידי יצרני חשמל פרטיים במטרה לעודד הקמתן של תחנות כוח פרטיות לייצור חשמל. החלטות אלה והאסדרה שבאה בעקבותיהן, מהוות בסיס לפעילות אי.פי.אם, כחברה הפועלת בתחום החשמל.

כך למשל, שורה של החלטות ממשלה עוסקות בצמצום פליטות גזי חממה, מעבר לאנרגיות ירוקות והגדלת היקף ההשקעות הפרטיות.<sup>24</sup> בהחלטות ממשלה אלו נקבעו, בין היתר, היעדים הבאים: צמצום צריכת החשמל בשיעור של לפחות 30% מסך כל צריכת החשמל עד לשנת 2030; ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בשיעור של 25% לפחות מסך כל צריכת החשמל בשנת 2025 ובשיעור של 30% לפחות מסך כל צריכת החשמל בשנת 2030.

בנוסף, בהחלטות ממשלה שהתקבלה במסגרת אימוץ "מתווה הגז" על ידי הממשלה, נקבעו יעדים להגדלת כמות הגז הטבעי המופקת משדה הגז הטבעי "תמר" ופיתוח מהיר של שדות הגז הטבעי "לויתן", "כריש",

<sup>24</sup> ראו למשל: החלטת ממשלה מס' 542 מחודש ספטמבר 2015; החלטת ממשלה מס' 1403 מאפריל 2016; החלטת ממשלה מס' 465 מחודש אוקטובר 2020; החלטת ממשלה מס' 208 מחודש אוגוסט 2021; והחלטת ממשלה מס' 1855 מחודש ספטמבר 2022.

ו"תנין" ושדות גז טבעי נוספים.<sup>25</sup>

נוסף על האמור, מעת לעת מתקבלות החלטות ממשלה בנושאים שונים המשפיעים על פעילות החברה, למשל החלטות שעוסקות בהבטחת אספקת צרכי החשמל של המשק הישראלי, קידום תשתיות לאומיות, קידום אמינות אספקת החשמל במרחב האורבני באמצעות אגירה וסיוע להיערכות לעלייה בביקוש לחשמל באזורים המאופיינים בצפיפות גבוהה וייעול של ייצור החשמל והבטחת יכולות אספקת החשמל ושרידות מערכת החשמל בהתאם לצרכי המשק.<sup>26</sup>

## 8.2.9. שינויים בהיקף הפעילות של אי.פי.אם וברווחיותה

### 8.2.9.1. גידול בביקוש לחשמל בישראל ויעדי ייצור החשמל

כחלק מ"תכנית האב" הכוללת של משק החשמל שמקודמת על ידי משרד האנרגיה, בחודש מרס 2020 פרסמה רשות החשמל "מפת דרכים" לפיתוח מקטע הייצור במשק החשמל הישראלי, לשנות היעד 2018–2030 ("מפת הדרכים").<sup>27</sup> על פי מפת הדרכים, יש לתכנן את משק החשמל להספק של כ-23,400 מגה וואט עד שנת 2030. הספק זה אמור לענות לתרחיש המרכזי של חברת החשמל, שצופה גידול של כ-2.7% בביקושים לחשמל, ברמת אמינות טובה. כדי לעמוד ביעד זה, נדרשת למשק החשמל תוספת של הספק קונבנציונלי (שאינו מאנרגיה מתחדשת) כולל בסך של כ-6,700 מגה וואט עד לשנת 2030, מתוכם כ-5,500 מגה וואט אשר יסופקו באמצעות יצרני חשמל פרטיים.

מפת הדרכים מונה ארבעה תחומים עיקריים שבהם יש לבצע פעולות לשם מימוש התוכנית לפיתוח מקטע הייצור: (1) תכנון סטטוטורי: קידום התכנון לשיחלוף והקמת מתקנים קונבנציונאליים חדשים לצד מתקני אנרגיה מתחדשת בהיקפים נרחבים; (2) פיתוח רשת ההולכה: באופן מספק שיאפשר תוספת הספק בהיקפים נרחבים; (3) הבטחת קיבולת ויתירות הספקת הגז: מכיוון שהגז צפוי לשמש בעתיד חלק ניכר מתמהיל הדלקים המשמשים את משק האנרגיה הישראלי, יש להבטיח כי תיוותר קיבולת גז מספקת ויתירות מספקת של אספקת הגז לחוף; ו-(4) רגולציה: יש לקבוע אסדרה שתאפשר העמסה יעילה, וודאות בהחזר ההשקעה, וכן גיבוש הליכים תחרותיים להקמת מתקני ייצור חשמל.

### 8.2.9.2. עידוד יצרני חשמל פרטיים על חשבון חברת החשמל

כאמור בסעיף 8.2.7.2 לעיל, ממשלת ישראל הציבה מטרה לעודד ולפתח את הסקטור הפרטי לייצור חשמל בישראל. בהתאם להערכות רשות החשמל, הצמיחה בנתח השוק של יצרני החשמל הפרטיים צפויה להימשך

<sup>25</sup> החלטת ממשלה מס' 476 מחודש אוגוסט 2015.

<sup>26</sup> ראו למשל: החלטת ממשלה מס' 176 מיום 24.2.2023; החלטת ממשלה מס' 175 מיום 24.2.2023; החלטת ממשלה מס' 490 מיום 7.5.2023; החלטת ממשלה מס' 587 מיום 28.5.2023; החלטת ממשלה מס' 1261 מיום 14.1.2024; והחלטת ממשלה מס' 476 מיום 16.8.2018.

גם בשנים הקרובות, כאשר בהתאם לדוח מצב משק החשמל, רשות החשמל צופה כי בשנת 2030 יעמוד היקף ההספק המותקן מיצרני חשמל פרטיים על כ-79% מסך ההספק המשקי. עידוד ייצור החשמל על ידי הסקטור הפרטי בא לידי ביטוי, בין היתר, ברפורמה במשק החשמל, אשר קובעת כי חברת החשמל נדרשת למכור תחנות חשמל ליצרנים פרטיים.

### 8.2.9.3. עלייה בשימוש בגז טבעי על חשבון שימוש בפחם

בשנים האחרונות חלה מגמת פיחות בשימוש בתחנות כוח מוסקות פחם, במקביל להימצאות כמויות גדולות של גז טבעי באגן הים התיכון ובחופי ישראל. להערכת החברה, מגמות אלו עשויות להגביר את השימוש בתחנות כוח המוסקות בגז טבעי, כדוגמת תחנת הכוח איי.פי.אם.

### 8.2.9.4. עלייה בשימוש באנרגיות מתחדשות

קצב הגידול בהספק ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות בישראל נמצא בעלייה משמעותית בשנים האחרונות. על פי נתוני רשות החשמל, בשנת 2024 כ-25% מההספק המשקי (כ-5.9 ג'יגה וואט) מקורו באנרגיות מתחדשות. רשות החשמל מעריכה כי בשנת 2030 צפוי ההספק המותקן שמקורו באנרגיות מתחדשות להגיע ל-16.0 ג'יגה וואט. בהתאם, תחום ייצור החשמל באמצעות דלקים פוסיליים, ובפרט באמצעות מחזור משולב, עשוי להיות מושפע לרעה מקצב הגידול המהיר בייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות. ככל שיגדל הנתח של האנרגיה המתחדשת מסך צריכת החשמל, עשויה להיות לכך השפעה על היקף השימוש באנרגיה מבוססת גז טבעי. אולם, מאחר שתחנת הכוח איי.פי.אם היא תחנה חדישה ויעילה, מעריכה החברה כי היקף הפעלתה לא יפגע באופן משמעותי.

**יובהר, כי המידע לעיל, לרבות לעניין המשך מגמת הצמיחה של יצרני החשמל הפרטיים בישראל, האטה אפשרית בקצב צמיחת הביקוש לחשמל, מגמות בשימוש באנרגיות מתחדשות, מחירי החשמל המפוקחים וכיוצא באלה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור, המבוסס בין היתר על הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה נכון למועד הדוח, עשויות שלא להתממש כלל, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת כתוצאה ממספר גורמים, לרבות שינויים במדיניות הממשלה, התמתנות שיעור צמיחת התמ"ג, התייעלות בצריכת החשמל והאנרגיה, ו/או כתוצאה מהתממשותם של איזה מבין מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן, כולם או מקצתם.**

### 8.2.10. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות

8.2.10.1. על פי נתונים שפורסמו על-ידי רשות החשמל,<sup>28</sup> צרכני החשמל מסווגים

למספר קבוצות: משקי בית, תעשייה, ציבורי מסחרי, שאיבת מים, חקלאות, חברת החשמל מזרח ירושלים ורשות פלסטינית. להלן פילוח צריכת החשמל לפי סוגי הלקוחות בשנים 2023 ו-2024 (במיליארדי קוט"ש ובאחוזים), בהתאם לדוח מצב משק החשמל:

| 2023          |                   | 2024          |                   |                    |
|---------------|-------------------|---------------|-------------------|--------------------|
| מיליארד קוט"ש | % מסך צריכת החשמל | מיליארד קוט"ש | % מסך צריכת החשמל |                    |
| 22.1          | 31%               | 23.8          | 32%               | ביתי               |
| 19.5          | 27%               | 19.5          | 26%               | מסחרי              |
| 13.9          | 19%               | 15.3          | 20%               | תעשייתי            |
| 4.2           | 6%                | 4.4           | 6%                | שאיבת מים          |
| 2.0           | 3%                | 2.1           | 3%                | חקלאות             |
| 6.9           | 10%               | 6.4           | 9%                | מזרח ירושלים ורש"פ |
| 3.1           | 4%                | 3.5           | 5%                | אחר                |
| <b>71.7</b>   | <b>100</b>        | <b>74.9</b>   | <b>100</b>        | <b>סה"כ</b>        |

### 8.2.11. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על איי.פי.אם

8.2.11.1. להערכת החברה, תחום ייצור החשמל הוא תחום שמרני, יחסית, ויישומן

של טכנולוגיות חדשות נעשה תוך הקפדה על הבטחת היכולת התפעולית ארוכת הטווח של תחנות הכוח.

ככלל, טכנולוגיות הבסיס של תחנות כוח מונעות בגז טבעי נחלקות לשתי קטגוריות עיקריות: (1) תחנות כוח מבוססות טורבינות; ו-(2) תחנות כוח מבוססות מנועים. תחנות הכוח מיישמות את הטכנולוגיות הללו בקונפיגורציות שונות, המתאימות לאופי צריכת האנרגיה של הצרכן ולתפקודן של אותן תחנות כוח בסך כל מערך הייצור של משק החשמל.

8.2.11.2. למיטב ידיעת החברה, תחנת הכוח איי.פי.אם פועלת בטכנולוגיה מסוג

מחזור משולב של גז וקיטור. להערכת החברה, טכנולוגיית המחזור המשולב גם משפרת את תפוקת החשמל בתחנת הכוח וגם חוסכת חומרי דלק. בנוסף, מדובר בתחנת כוח דו-דלקית אשר מתבססת על גז טבעי כדלק ראשי וסולר כדלק גיבוי.

8.2.11.3. כפי שפורט בהרחבה בסעיף 8.2.9 לעיל, קיים גידול משמעותי (שצפוי

להימשך) ביצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת, בדגש על שימוש באנרגיית שמש ורוח.

<sup>28</sup> ראו דוח מצב משק החשמל.



## 8.2.12. גורמי ההצלחה הקריטיים לפעילות אי.פי.אם והשינויים החלים בהם

8.2.12.1. להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות אי.פי.אם בתחום ייצור החשמל הינם:

- (א) זמינות גבוהה ותפעול יעיל ורציף של תחנת הכוח;
- (ב) עלויות ייצור נמוכות, ובפרט עלויות הכרוכות ברכישת גז טבעי;
- (ג) התקשרות עם לקוחות פרטיים בעלי פרופיל צריכה מיטבי, המשפר את פרופיל ההעמסה הכולל של תחנת הכוח;
- (ד) הון אנושי מקצועי ומנוסה.

## 8.2.13. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום ייצור החשמל

- 8.2.13.1. לפרטים בדבר הסכם O&M עם סימנס, ראו סעיף 8.2.31.2 להלן.
- 8.2.13.2. חומר הגלם העיקרי המשמש את אי.פי.אם הינו גז טבעי. לפרטים נוספים, לרבות לעניין הסכמי הגז של אי.פי.אם עם מאגרי "לויתן", "תמר" ו"כריש" והתיקונים להם, ראו סעיף 8.2.31.3 להלן.

## 8.2.14. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בפעילות אי.פי.אם ושינויים החלים בהם

להערכת החברה, חסמי הכניסה והיציאה העיקריים המשפיעים על היכולת לפעול בתחום ייצור החשמל הינם כדלקמן:

8.2.14.1. הון – היכולת להעמיד הון למימון פרויקט הקמה של תחנת כוח לייצור חשמל מהווה חסם בשני היבטים: ראשית, דרוש הון עצמי רב לשם תכנון, פיתוח, הקמה ותפעול של תחנת כוח לייצור חשמל. שנית, ההון דרוש כבר בשלבי הפיתוח הראשוניים של תחנת הכוח ועד למועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח. השקעה של הון כאמור בשלבי הפיתוח והקמה כרוכה בסיכונים רבים.

8.2.14.2. ידע וניסיון – הליך ייצור חשמל הוא מורכב וכרוך בשילוב של מגוון טכנולוגיות. החל משלב התכנון וההקמה של תחנת הכוח, שדורש ידע וניסיון, וכלה בשלב התפעול של תחנת הכוח וביצוע לאופטימיזציה בהליך הייצור.

8.2.14.3. הליכים תחרותיים – הקמת תחנת כוח כפופה, בדרך כלל, לזכייה בהליך תחרותי, אשר עשוי להיות חסם כניסה משמעותי בהתחשב בחוסר הוודאות המובנה בתהליך.

8.2.14.4. רגולציה – משק האנרגיה הישראלי מושפע ממספר גופים רגולטוריים שהתנהלותם משפיעה על שוק החשמל ועל היכולת לייצר רווחים מהפעלת תחנת כוח לייצור חשמל. בנוסף, השחקנים במשק האנרגיה כפופים לחקיקה, תקינה, החלטות ממשלה ורגולציה נוספת שבכוחם להשפיע על הפעילות בשוק החשמל.

8.2.14.5. גז טבעי ומחירו – עבור תחנת כוח מבוססת גז טבעי, עיקר ההוצאות המשתנות הן לרכישת הגז. על כן, מחיר הגז הטבעי הוא משתנה מרכזי,

בעל יכולת מהותית להשפיע על יצרני חשמל פרטיים ועל יכולתם להתחרות בשוק.

8.2.14.6. רשת החשמל – הזרמת החשמל המיוצר על ידי תחנות כוח תלויה בפניות רשת החשמל הרלוונטית (מגבלת קיבולת). בהתאם, הזרמה של חשמל על גבי רשת החשמל דרושה קבלת אישור מחברת החשמל.

#### 8.2.15. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

כפי שפורט בסעיפים 8.2.9 ו-8.2.9.4 לעיל, דרך נוספת לייצור חשמל היא באמצעות אנרגיות מתחדשות. בתחום זה חלות תמורות משמעותיות, ופיתוחו מקודם באופן אקטיבי על ידי ממשלת ישראל.

כמו כן, דרך נפוצה נוספת לייצור חשמל היא שריפת פחם, אם כי בניגוד לייצור חשמל באמצעות אנרגיות מתחדשות, המגמה היא לצמצם את השימוש בפחם לייצור חשמל. בישראל, תחנות כוח המייצרות חשמל באמצעות שריפת פחם הן מקור זיהום האוויר הגדול ביותר, ועל כן המשרד להגנת הסביבה וממשלת ישראל מתנגדים להקמה של תחנות פחמיות נוספות. בהתאם לדוח מצב משק החשמל ישנה מגמת ירידה בשימוש בפחם לייצור חשמל בישראל, כאשר בשנת 2024 עמד חלקו של ייצור החשמל באמצעות פחם על כ-14% מתמהיל הדלקים המשקי (לעומת כ-17% בשנת 2023, וכ-30% בשנים 2019-2018). בשנת 2030 לא צפוי עוד שימוש בפחם לייצור חשמל, וזאת בשל סגירה של תחנות פחמיות מסוימות והסבה של יחידות פחמיות אחרות לשימוש בגז.

#### 8.2.16. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

כאמור בסעיף 8.2.9 לעיל, מטרתם של חוק משק החשמל ושל מדיניות הממשלה המוצהרת, הינה לקדם את התחרות במשק החשמל, לעודד כניסת יצרנים פרטיים לשוק ולהגדיל את כמות החשמל המיוצרת על ידי יצרני חשמל פרטיים, וכן להגדיל את היקף החשמל המיוצר באנרגיות מתחדשות ואת התחרות במקטע האספקה.

לאור המדיניות האמורה, החלה כניסה של יצרני חשמל פרטיים נוספים לשוק, וביניהם יצרנים בעלי כושר ייצור משמעותי, גדל שיעור יצור החשמל מאנרגיות מתחדשות (כמפורט בסעיף 8.2.7.1 לעיל) וכן גדלה התחרות בתחום הספקת החשמל. לפרטים נוספים אודות מבנה התחרות ומתחריה העיקריים של החברה בתחום, ראו סעיף 8.2.20 להלן.

#### 8.2.17. מוצרים ושירותים

כאמור, למיטב ידיעת החברה, תחנת הכוח איי.פי.אם פועלת בהספק מותקן של כ-451 מגה וואט. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, העמידה איי.פי.אם כ-64% מההספק המותקן לנגה חברת ניהול המערכת, בהתאם לאסדרה של זמינות קבועה של רשות החשמל, כאשר היתרה נמכרת לצרכני קצה אחרים.

#### 8.2.18. לקוחות

נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, הלקוח העיקרי של חברת איי.פי.אם הנה מנהל המערכת, עמה התקשרה איי.פי.אם בהסכמים למתן זמינות ולמכירת

חשמל. לפרטים נוספים אודות הסכמים אלו, ראו סעיף **8.2.31.5** להלן.

כמו כן, למיטב ידיעת החברה, התקשרה איי.פי.אם בהסכמים עם לקוחות פרטיים למכירת מלוא ההספק המיועד ללקוחות פרטיים (נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 כ-36% מהספק תחנת הכוח).

#### 8.2.19. שיווק והפצה

למיטב ידיעת החברה, קידום מכירות ושיווק החשמל ללקוחות פרטיים נעשה על ידי איי.פי.אם במישרין באמצעות עובדיה.

#### 8.2.20. תחרות

##### 8.2.20.1. כללי

כאמור בסעיף 8.2.7.2 לעיל, בשנים האחרונות תחום ייצור החשמל בישראל משתנה כחלק מרפורמה כללית במשק החשמל. כחלק מכך, מדיניות ממשלת ישראל ורשות החשמל נוטה לעודד את הגדלת נתח השוק של יצרני חשמל פרטיים בשוק ייצור החשמל. במקביל, רשות החשמל ומשרד האנרגיה צופים גידול בביקוש לחשמל בשנים הבאות, אשר לצד סגירת פעילותן של תחנות כוח פחמיות צפוי לעודד את התרחבות מקטע הייצור וכניסה של יצרני חשמל נוספים לתחום הפעילות.

רשות החשמל היא שקובעת את התעריפים במשק החשמל עבור צרכני הקצה. בהתאם, התחרות במקטע הייצור במשק החשמל הישראלי מבוססת על שיעור ההנחה מתעריפי החשמל שנקבעים על ידי רשות החשמל (לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.7.3 לעיל). בתנאי שוק אלה, למיטב ידיעת החברה, האסטרטגיה של איי.פי.אם לחדירה לשוק וליצירת גרעין לקוחות מבוססת בעיקרה על מכירת חשמל בתעריפים מופחתים מאלו שנקבעים על ידי רשות החשמל.

##### 8.2.20.2. המתחרים בתחום הפעילות

בשוק ייצור החשמל, לרבות בדרך של אנרגיה מתחדשת, פועלים מספר רב של יצרנים פרטיים. המתחרים העיקריים של איי.פי.אם הם יצרני חשמל פרטיים בישראל (ראו הטבלה להלן). להערכת החברה, נתח השוק של איי.פי.אם בהספק המותקן הכולל במשק החשמל בישראל עומד על כ-3%.

בהתאם לדוח מצב משק החשמל, היצרניים הפרטיים המרכזיים, המפעילים תחנות כוח המונעות בגז טבעי (כדלק עיקרי) בישראל הינם :

| שם                             | הספק (מגה וואט) |
|--------------------------------|-----------------|
| דוראד אנרגיה                   | כ-860           |
| דליה אנרגיות כח                | כ-912           |
| או.פי.סי רותם                  | כ-466           |
| אשכול ייצור אנרגיות            | כ-1,600         |
| או.פי.סי חדרה                  | כ-144           |
| נשרים אנרגיה מובילה (*)        | כ-120           |
| אשדוד אנרגיה (*)               | כ-60            |
| רמת נגב אנרגיה                 | כ-126           |
| אלון מרכזי אנרגיה גת           | כ-75            |
| אי.פי.פי אלון תבור             | כ-74            |
| אי.פי.פי רמת גבריאלי           | כ-74            |
| פז בית זיקוק אשדוד (*)         | כ-110           |
| אי.פי.פי דלק שורק (*)          | כ-140           |
| מפעלי ים המלח (*)              | כ-273           |
| איי.פי.אם                      | כ-451           |
| אי.פי.די דלק אשקלון (*)        | כ-87            |
| אמ.אר.סי אלון תבור פאוור (***) | כ-382           |
| תחנת כח רמת חובב (***)         | כ-1,194         |
| תחנת כח חגית (***)             | כ-676           |
| צומת אנרגיה                    | כ-395           |
| אתגל תחנות כוח                 | כ-189           |

(\*) למיטב ידיעת החברה, חלק מהקיבולת המיוצרת על ידי יצרנים אלו מיועד לצרכן חצר או צריכה עצמית.

(\*\*) למיטב ידיעת החברה, לתחנות אלו כושר ייצור נוסף באמצעות סולר / דלק משני.

(\*\*\*) למיטב ידיעת החברה, תחנות אלו מוכרות חשמל למנהל המערכת בלבד כך שהתחרות עמן מוגבלת למכירה למנהל המערכת בלבד.

## 8.2.21. עונתיות

8.2.21.1. למיטב ידיעת החברה, כמפורט בסעיפים 8.2.8.3 ו-8.2.18 לעיל, הכנסתה

של אי.פי.אם מורכבת משני מקורות עיקריים: תשלומי זמינות ממנהל המערכת בעבור העמדת קיבולת של תחנת הכוח למנהל המערכת וכן תשלומים בגין מכירת חשמל ללקוחות פרטיים מתוך יתרת ההספק של תחנת הכוח. הכנסות אי.פי.אם ממנהל המערכת (הכוללות תשלומים עבור זמינות ותשלומים עבור אנרגיה) אינן מושפעות באופן מהותי מעונתיות.

8.2.21.2. הביקוש לחשמל מצד לקוחות פרטיים משתנה בהתאם לעונות השנה

ומהאקלים המשתנה. ככלל, הדרישה לחשמל גבוהה יותר בעונות הקיץ והחורף, וממוצע הצריכה בעונות אלה גבוה מממוצע הצריכה בעונות

המעבר. כמו כן, עונות הקיץ והחורף מאופייניות ב"ימי ביקוש שיא", ימים שבהם האקלים קיצוני.

8.2.21.3. בנוסף לאמור לעיל, ההכנסות ממכירת חשמל ללקוחות פרטיים בעונות השונות מושפעות משינויים בתעריפי משק החשמל. תעריפים אלה נוטים להיות גבוהים יותר בעונות הקיץ והחורף בהשוואה לתעריפים בעונות המעבר, בעוד שעלות הייצור, המושפעת בעיקר מעלות רכישת הגז, ככלל, לא משתנה. מכיוון שכך, הרווחיות ממכירה ללקוחות פרטיים גבוהה יותר בעונות הקיץ והחורף מביתר חודשי השנה.

#### 8.2.22. כושר ייצור

8.2.22.1. למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתנאי הרישיון שקיבלה אי.פי.אם לייצור חשמל, כושר הייצור המירבי של תחנת הכוח אי.פי.אם הינו כ- 451 מגה וואט.

8.2.22.2. בפועל, ניצול כושר הייצור של תחנת הכוח מותנה בהחלטת מנהל המערכת, אשר מפעיל את תחנת הכוח באמצעות העמסה מרכזית. למיטב ידיעת החברה, בשנת 2025 עמד שיעור ההעמסה הממוצע בפועל של כושר הייצור של תחנת הכוח על כ- 73% אחוזים.

#### 8.2.23. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

8.2.23.1. למיטב ידיעת החברה, עיקר הרכוש הקבוע של אי.פי.אם הוא תחנת הכוח בבאר טוביה.

8.2.23.2. טריפל, בעלת השליטה באי.פי.אם, היא גם הבעלים של הקרקע באזור התעשייה בבאר טוביה, אשר על חלקה הוקמה תחנת הכוח. לפרטים אודות הסכם שכירות בין טריפל לבין אי.פי.אם ביחס לקרקע עליה מוקמת תחנת הכוח, ראו סעיף 8.2.31.8 להלן.

8.2.23.3. ביום 29 בדצמבר, 2024 הגישה טריפל בקשות למתן היתר בניה וכן היתר חפירה ודיפון לחוות שרתים, המיועדת לקום על הקרקע הפנויה (ראה גם סעיף 8.2.31.8 לעיל). למיטב ידיעתה של החברה, ביום 19 בנובמבר, 2025, אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר טוביה את הבקשות האמורות בתנאים. לאחר מועד הדוח, התקיימו כל התנאים שנקבעו לקבלת היתר חפירה ודיפון, וביום 22 בינואר, 2026, קיבלה טריפל את ההיתר האמור. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח טרם התקיימו כל התנאים שנקבעו לקבלת היתר הבנייה.

8.2.23.4. בנוסף לאמור לעיל, למיטב ידיעת החברה, אי.פי.אם שכרה משרדים מחברת "יהלומי גבעתיים בע"מ" תמורת דמי שכירות שנתיים בסכום לא מהותי. הסכם השכירות הסתיים לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר, 2026.

#### 8.2.24. הון אנושי

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אי.פי.אם מעסיקה 11 עובדים, אשר מועסקים כולם באמצעות הסכמי עבודה אישיים או הודעות העסקה. כמו כן,

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, לאיי.פי.אם אין תלות בעובד מסוים.

#### 8.2.25. חומרי גלם וספקים

8.2.25.1. למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לאיי.פי.אם אין מגבלת חומרי גלם או ספקי ציוד עבור פעילותה.

8.2.25.2. תחנת הכוח איי.פי.אם מופעלת, נכון למועד הדוח, באמצעות גז טבעי כדלק עיקרי, ובסולר כגיבוי. לפרטים אודות התקשרויות בקשר לרכישת גז טבעי, ראו סעיף 8.2.31.3 להלן.

8.2.25.3. למיטב ידיעת החברה, חברת החשמל הינה ספק שירותי הולכה חיוני, כהגדרת המונח בכללי משק החשמל (אמות מידה לרמה, לטיב ולאיכות השירות שנותן ספק שירות חיוני), התשע"ח-2018. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, נתיבי גז הינה הגורם היחיד המוליך גז טבעי. לפרטים אודות התקשרויות אלה, ראו סעיפים 8.2.31.4 ו-8.2.31.5 להלן.

8.2.25.4. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, איי.פי.אם התקשרה בהסכם תפעול ותחזוקה עם סימנס, כמפורט בסעיף 8.2.31.2 להלן.

#### 8.2.26. השקעות

למיטב ידיעת החברה, השקעותיה העיקריות של איי.פי.אם הינן הקמת תחנת הכוח ותשלומים לנתיבי גז לישראל. לפרטים אודות הסכמי תכנון, הקמה ותפעול של תחנת הכוח איי.פי.אם ראו סעיפים 8.2.31.1 ו-8.2.31.2 להלן.

## 8.2.27. מימון

8.2.27.1. להלן ריכוז נתוני אשראי מהותיים בגין פרויקט הקמת ותפעול תחנת הכוח איי.פי.אם, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, למיטב ידיעתה של החברה:

| מועד נטילת<br>ההלוואה / העמדת<br>המסגרת          | מטרת ההלוואה                             | סכום<br>ההלוואה/המסגרת                                        | יתרה ליום<br>31.12.2025 (באלפי<br>ש"ח) <sup>(*)</sup> | תקופת ההלוואה, מועדי<br>פירעון ומועד פירעון<br>אחרון                                                                 | ריבית שנתית             | הצמדה                       | עיקרי התחייבויות<br>לאמות מידה<br>פיננסיות / ערבויות |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------|
| מסגרת אשראי<br>שקלית בהתאם<br>להסכמי החוב הבכיר  | מימון ההקמה של<br>תחנת הכוח<br>איי.פי.אם | 745 מיליון ש"ח<br>במונחי מדד בסיס<br>(המסגרת נוצלה<br>ונסגרה) | 697,756                                               | 18 שנים ממועד<br>ההפעלה המסחרית של<br>תחנת הכוח. מועד<br>פירעון אחרון<br>30.9.2038. פירעון לפי<br>לוח סילוקין מגולף. | 3.7%-2.1%               | הצמדה למדד<br>המחירים לצרכן | ראו סעיף 8.2.31.6<br>להלן.                           |
| מסגרת אשראי<br>שקלית בהתאם<br>להסכמי המימון      | מימון מחדש להקמת<br>תחנת הכוח            | 240 מיליון ש"ח                                                | 232,723                                               | מועד פירעון אחרון<br>30.6.2040. פירעון לפי<br>לוח סילוקין מגולף.                                                     | 4.2%                    | צמוד למדד המחירים<br>לצרכן  | ראו סעיף 8.2.31.6<br>להלן.                           |
| מסגרת אשראי באירו<br>בהתאם להסכמי<br>המימון מחדש | מימון ההקמה של<br>תחנת הכוח<br>איי.פי.אם | 150 מיליון אירו                                               | 549,994                                               | מועד פירעון אחרון<br>30.6.2040. פירעון לפי<br>לוח סילוקין מגולף.                                                     | יוריבור בתוספת<br>2.75% | ללא הצמדה                   | ראו סעיף 8.2.31.6<br>להלן.                           |

<sup>(\*)</sup> בהתאם לערכם בספרים של איי.פי.אם ליום 31 בדצמבר, 2025.

להלן ריכוז נתוני אשראי בר דיווח של טריפל (סולו) ליום 31 בדצמבר, 2025 :

| מועד נטילת<br>ההלוואה / העמדת<br>המסגרת | מטרת ההלוואה | סכום<br>ההלוואה/המסגרת<br>(באלפי ש"ח) | יתרה ליום<br>31.12.2025 (באלפי<br>ש"ח) <sup>(*)</sup> | תקופת ההלוואה,<br>מועדי פירעון ומועד<br>פירעון אחרון             | ריבית שנתית            | הצמדה                    | עיקרי התחייבויות<br>לאמות מידה<br>פיננסיות / ערבויות |
|-----------------------------------------|--------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|
| הלוואות מתאגיד<br>בנקאי                 | מימון קרקע   | 110,000                               | 89,795                                                | פירעון הלוואה עד<br>ליום 31.12.2027,<br>נפרעת כל שלושה<br>חודשים | "פריים" בתוספת<br>1.2% | לשיעור ריבית<br>ה"פריים" | ראו סעיף 8.2.27.2<br>להלן.                           |

<sup>(\*)</sup> בהתאם לערכם בספרים של טריפל ליום 31 בדצמבר, 2025.



8.2.27.2. הלואה מתאגיד בנקאי לטריפל

למיטב ידיעת החברה, ביום 17 בפברואר, 2021, התקשרה טריפל בהסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת הלואה בסך של כ-110 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד הקרקע של טריפל. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 1.2%, ונפרעת לשיעורין בתשלומים רבעוניים ועד לאחר 7 שנים ממועד העמדתה.

למיטב ידיעת החברה, ההלוואה מהתאגיד הבנקאי נושאת אמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:

א. יחס יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת להכנסות התפעוליות נטו ממקרקעין (NOI) לא יעלה על 14.8 ;

ב. דמי השכירות השנתיים בגין הקרקע לא יפחתו מ-7.6 מילוני ש"ח ;

ג. יחס שווי הקרקע ליתרת ההלוואה (LTV) לא יעלה על 72%, לפי הערכת שמאי ;

למיטב ידיעתה של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, טריפל עומדת באמות המידה הפיננסיות שלעיל.

8.2.27.3. הסכמי מימון חוב בכיר

לפרטים אודות הסכמי מימון חוב בכיר שבהם התקשרה איי.פי.אם עם מספר גופים בנקאיים, ראו סעיף 8.2.31.6 להלן.

8.2.28. מיסוי

למידע בנושא מיסוי, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים.

8.2.29. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם8.2.29.1. כללי

למיטב ידיעת החברה, איי.פי.אם כפופה לחקיקה ורגולציה שעניינה שמירה על איכות הסביבה והפחתת נזקים סביבתיים, ובין היתר, למגבלות בקשר לפליטת מזהמים לסביבה וטיפול בחומרים מסוכנים. נכון למועד הדוח, נדרשת איי.פי.אם לעמוד בדרישות חוקיות מתחומים הקשורים לאיכות הסביבה ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.

בנוסף, במסגרת הוראות הדין הסביבתיים, לצורך החזקתה והפעלתה של תחנת הכוח, יש להחזיק ברישיונות והיתרים סביבתיים שונים, ולקיים את ההוראות הנכללות בהם. למועד הדוח, תחנת הכוח איי.פי.אם מחזיקה בהיתר פליטה לאוויר מכוח חוק אויר נקי, התשס"ח-2008, בהיתר רעלים מכוח חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, ברישיון עסק מכוח חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, וכן בהיתרי הקמה והפעלה מכוח חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.

8.2.29.2. חשיפה לסיכונים סביבתיים

ככלל, אי.פי.אם מקפידה על התנהלות בהתאם להוראות החוק, הרישיונות וההיתרים שניתנו לה בכל הקשור במניעה ובצמצום של פליטות מזהמים, ובכל הקשור באחסנה, טיפול ושימוש בחומרים מסוכנים, כדלקמן:

(א) על מנת לעמוד בדרישות חוק אויר נקי בקשר עם צמצום פליטת מזהמים לאוויר והיתרי הפליטה שברשותה, אי.פי.אם מבצעת ניטור ודיגום של הארובות בתחנת הכוח.

(ב) אי.פי.אם מכינה, מעת לעת, תוכניות פנימיות לטיפול בסוגיות הגנת הסביבה, שמטרתן להבטיח עמידה בדרישות החוק, הרישיונות וההיתרים שניתנו לה.

נכון למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, העלויות הכרוכות בעמידה בדרישות לשמירה על איכות הסביבה נכללות במסגרת עלות הסכם תכנון והקמה והסכם תפעול ותחזוקה שנחתמו עם סימנס (לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.31.2 להלן).

8.2.30. מגבלות ופיקוח על פעילות אי.פי.אם

8.2.30.1. לפרטים אודות הרגולציה החלה על פעילות אי.פי.אם, ראו סעיפים 8.2.7.6 ו-8.2.8 לעיל.

נכון למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, להלן פירוט בדבר הרישיונות וההיתרים של אי.פי.אם:

i. רישיון ייצור – אי.פי.אם מחזיקה ברישיון לייצור חשמל בטכנולוגיה קונבנציונלית לתקופה של 20 שנים ממועד מתן רישיון הייצור בהחלטת הרשות כמפורט להלן, הניתנת להארכה לתקופה נוספת בת 10 שנים, בכפוף לאישורים בדין. רישיון הייצור ניתן לתחנת הכוח בהחלטת רשות החשמל שפורסמה ביום 10 בפברואר, 2021, במועד שבו אישר שר האנרגיה את הרישיון ומועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח. הרישיון ניתן לייצור חשמל באמצעות גז בטכנולוגית מחזור משולב, בהספק מותקן מקסימלי של כ-451 מגה וואט (ההספק המוכר לצורך תשלומי זמינות קבועה ומשתנה).

להלן תיאור עיקרי תנאי רישיון הייצור, למיטב ידיעתה של החברה:

תחנת הכוח תופעל באמצעות גז טבעי כדלק עיקרי, ותשתמש בסולר כדלק חלופי.

במקרים בהם הופרו תנאים מסוימים מתנאי רישיון הייצור ובמקרים נוספים שנקבעו בחוק משק החשמל ובתקנות מכוחו (לרבות אירועי חדלות פירעון ואי העמדת ערבויות), רשאית רשות החשמל לבטל, להתלות או לשנות את רישיון הייצור.

להבטחת קיום התחייבויותיה על פי רישיון הייצור לפיצוי ושיפוי

המדינה במקרים מסוימים שנקבעו ברישיון הייצור, וכתנאי לקבלתו, העמידה אי.פי.אם לטובת רשות החשמל ערבות בנקאית בסך של כ- 6.8 מיליון ש"ח.

רישיון הייצור כולל הוראות ומגבלות נוספות, לרבות איסור על העברת הרישיון וכן הגבלות על שעבוד נכסים או זכויות של בעל הרישיון המשמשים לביצוע הרישיון - אלא אם ניתן לכך אישור הרשות מראש, איסור לשנות את ההספק המותקן, התחייבות לביצוע בדיקות, ניהול יומן בדיקות, תקלות ותחזוקה, תיקון ליקויים ופגמים, דרישה לרמת זמינות אקוויולנטית מינימלית שתחושב בהתאם לאמות המידה, חובת ביטוח עד תום 24 חודשים ממועד פקיעת הרישיון והגשת דוחות.

לצורך קבלת רישיון הייצור וכתנאי לקבלתו התחייבה אי.פי.אם כי תעמוד בתנאים הקבועים בהחלטת רשות החשמל למתן הרישיון, לרבות חובתה לדווח ולקבל אישור מרשות החשמל על כל שינוי במבנה ההחזקות באי.פי.אם, או בזהות הגופים המעורבים ברכישת אמצעי שליטה באי.פי.אם.

ii. רישיון הספקה – אי.פי.אם מחזיקה ברישיון הספקה מיום 10 בפברואר, 2021 לתקופה של 20 שנים, אשר לפיו היא רשאית למכור חשמל בשוק הפרטי עד לסך ההספק מושא רישיון הייצור של אי.פי.אם בניכוי ההספק המוקצה למנהל המערכת.

להלן עיקרי רישיון ההספקה, למיטב ידיעתה של החברה:

א. רישיון ההספקה מותנה בכך שאי.פי.אם תמשיך להחזיק ברישיון ייצור החשמל.

ב. בהתקיים מקרים מסוימים רשאית רשות החשמל, באישור שר האנרגיה, לשנות את תנאי רישיון ההספקה, לבטלו או להתלותו בכפוף למתן הודעה מנומקת מראש ולזכות טיעון שתינתן לאי.פי.אם ביחס לשינוי המבוקש בתנאי הרישיון.

ג. להבטחת קיום התחייבויותיה על פי רישיון ההספקה לפיצוי ושיפוי המדינה במקרים מסוימים שנקבעו ברישיון ההספקה, וכתנאי לקבלתו, העמידה אי.פי.אם לטובת רשות החשמל ערבות בנקאית בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

רישיון ההספקה קובע הוראות והתחייבויות נוספות, לרבות התחייבויות לתיקון פגמים וליקויים, מתן דיווחים לחברת החשמל ולמנהל המערכת, הגשת דו"חות למנהל המערכת, ביטוח עד לתום עשרים וארבעה חודשים ממועד פקיעת הרישיון, ועוד. כמו כן, נדרש אישור מראש של רשות החשמל כדי להעביר, לשעבד ולבצע פעולות נוספות ברישיון או בזכויות המוקנות בו, וכן נדרש אישור מראש של רשות החשמל במקרים של העברה או שעבוד השליטה באי.פי.אם.

בנוסף, התחייבה איי.פי.אם לדווח כל שינוי במבנה ההחזקות באי.פי.אם וכן לקבל את אישור רשות החשמל ככל ששינוי כאמור עולה כדי העברת שליטה באי.פי.אם.

iii. רישיון ווירטואלי – למיטב ידיעת החברה, איי.פי.אם מחזיקה ברישיון ווירטואלי מיום 29 בנובמבר, 2022, לתקופה של 5 שנים, אשר לפיו היא רשאית לרכוש חשמל ולמכור אותו לצרכנים, וזאת מבלי להתחשב במגבלת ההספק מושא רישיון הייצור שברשותה.

להלן עיקרי הסכם הרישיון הווירטואלי, למיטב ידיעתה של החברה:

א. בהתקיים מקרים מסוימים רשאית רשות החשמל, באישור שר האנרגיה, לשנות את תנאי רישיון ההספקה, לבטלו או להתלותו בכפוף למתן הודעה מנומקת מראש ולזכות טיעון שתינתן לאי.פי.אם ביחס לשינוי המבוקש בתנאי הרישיון.

ב. להבטחת קיום התחייבויותיה על פי הרישיון הווירטואלי לפיצוי ושיפוי המדינה במקרים מסוימים שנקבעו ברישיון ההספקה, וכתנאי לקבלתו, העמידה איי.פי.אם לטובת רשות החשמל ערבות בנקאית בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

הרישיון הווירטואלי קובע הוראות והתחייבויות נוספות, לרבות התחייבויות לטפל בפניות שעניינן שירותי תשתית או רשת מול חברת החשמל, הגשת דיווחים לרשות החשמל ולמנהל המערכת, ביטוח עד לתום עשרים וארבעה חודשים ממועד פקיעת הרישיון ועוד. כמו כן, נדרש אישור מראש של רשות החשמל כדי להעביר, לשעבד ולבצע פעולות נוספות ברישיון או בזכויות המוקנות בו, וכן נדרש אישור מראש של רשות החשמל במקרים של העברה או שעבוד אמצעי השליטה באי.פי.אם. בנוסף, התחייבה איי.פי.אם לדווח כל שינוי במבנה ההחזקות באי.פי.אם, וכן לקבל את אישור רשות החשמל ככל ששינוי כאמור עולה כדי העברת שליטה באי.פי.אם.

#### 8.2.31. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה בהם התקשרה איי.פי.אם

##### 8.2.31.1. הסכם תכנון והקמה (EPC)

למיטב ידיעתה של החברה, בחודש ספטמבר 2013 התקשרה איי.פי.אם עם חברות Siemens Aktiengesellschaft Germany ו-Siemense Aktiengesellschaft Germany (ביחד: "**סימנס**"), בהסכם שעניינו תכנון והקמת תחנת הכוח איי.פי.אם.

עבודות ההקמה של תחנת הכוח הושלמו בחודש ינואר 2021, אז הועברה תחנת הכוח לידי איי.פי.אם. למיטב ידיעתה של החברה, בתמורה לשירותיה תחת הסכם זה, שולם לסימנס סך כולל של כ-268 מיליון אירו.

##### 8.2.31.2. הסכם הפעלה ותחזוקה (O&M)

למיטב ידיעתה של החברה, בחודש מרס 2015 התקשרה איי.פי.אם עם סימנס בהסכם תפעול ותחזוקה (Operation and Management) למשך 20 שנים מיום ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח. במסגרת ההסכם, שתוקן מספר פעמים, סימנס התחייבה לספק שירותי הפעלה ותחזוקה לתחנת הכוח איי.פי.אם בתמורה לתשלום שנתי קבוע מראש. איי.פי.אם רשאית להפסיק את ההתקשרות עם סימנס תחת הסכם זה כל 5 שנים, כאשר עם הפסקת ההסכם, ייכנס לתוקף הסכם תחזוקה כבדה (LTSA) עד למועד הסיום המקורי של הסכם התפעול והתחזוקה. לאחר תום 20 שנים, לאיי.פי.אם ניתנה אופציה להארכת הסכם ההפעלה והתחזוקה לתקופה נוספת של 5 שנים בתנאים זהים לתנאי ההסכם.

למיטב ידיעת החברה, ביום 7 באפריל, 2024, אירעה תקלה בתחנת הכוח במהלך ביצוע עבודות תחזוקה מתוכננות אשר גרמה לכך שבמשך מספר שבועות התחנה לא ייצרה חשמל, ולא הייתה זכאית לתשלומי זמינות ממנהל המערכת. איי.פי.אם פועלת מול סימנס לקבלת פיצוי בגין תקופה זו, מעבר לפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם התפעול והתחזוקה.

### 8.2.31.3. הסכמים לרכישת גז

#### 8.2.31.3.1. הסכם לווייתן – למיטב ידיעתה של החברה, בחודש מאי,

2016, התקשרה איי.פי.אם בהסכם לרכישת ואספקת גז טבעי עם השותפות במאגר לווייתן, בהיקף כולל של כ-13 מיליארד מ"ק ("הסכם לווייתן"). תקופת ההסכם החלה במועד הזרמת הגז בכמות מסחרית ממאגר לווייתן לתחנת הכוח איי.פי.אם, והיא צפויה להסתיים בקרות אחד מבין האירועים הבאים (המוקדם מבניהם): (1) המועד בו תצרוך איי.פי.אם את הכמות ההסכמית הכוללת; (2) לאחר 18 שנים ממועד תחילת ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח; או (3) בחלוף 18 שנים ממועד תחילת ההפעלה המסחרית של פרויקט לווייתן. תחת הסכם לווייתן, איי.פי.אם מתחייבת לרכוש כמות מינימלית של גז בכל שנה, בהיקף ובהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם האספקה, לפיהם בין היתר מתחייבת איי.פי.אם לרכוש או לשלם (Take or Pay) כמות שנתית מינימלית של גז טבעי. מחיר הגז ייקבע בהתאם ל"מתווה הגז"<sup>29</sup> והמנגנונים המפורטים בו, והוא מוגבל ב"מחיר רצפה". כמו כן, הסכם לווייתן קובע כי איי.פי.אם תעמוד בתנאים מסוימים של דירוג, היא תוכל להימנע מהעמדת ערבויות ע"ס כ-40 מיליון דולר ארה"ב לשותפות מאגר לווייתן לטובת הבטחת התחייבויותיה תחת ההסכם. נכון למועד הדוח, כפי שנמסר לחברה, בפועל איי.פי.אם עומדת בתנאי הדירוג הקבועים בהסכם, ועל כן היא אינה

<sup>29</sup> ראו החלטת ממשלה מס' 476 מיום 16.08.2015 (בדוח זה: "מתווה הגז").

נדרשת להעמיד את הערבויות כאמור.

#### 8.2.31.3.2. הסכם תמר – למיטב ידיעתה של החברה, בחודש מאי, 2016

התקשרה איי.פי.אם בהסכם לרכישה ואספקה של גז טבעי עם שותפויות במאגר "תמר", בהיקפים דומים לאלו שנקבעו בהסכם לווייתן. תוקפו של הסכם תמר יהא 15 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח איי.פי.אם.

#### 8.2.31.3.3. הסכם אנרג'יאן – למיטב ידיעתה של החברה, ביום 31

בדצמבר, 2018, התקשרה איי.פי.אם עם חברת אנרג'יאן ישראל בע"מ ("אנרג'יאן") בהסכם לרכישה ואספקה של גז טבעי מהמאגרים "כריש" ו"תנין" ("הסכם אנרג'יאן"). הסכם אנרג'יאן, שהיקפו הכולל עומד על כ-5.5 מיליארד מ"ק לתקופה של כ-19 שנים. כמות הגז שתירכש על ידי איי.פי.אם במסגרת ההסכם כאמור מהווה כמחצית מכמות הגז הנדרשת להפעלת תחנת הכוח, כאשר יתרת הכמות נרכשת בהתאם להסכמי הגז הקיימים של איי.פי.אם עם מאגרי לווייתן ותמר.

#### 8.2.31.4. הסכם להולכת גז

למיטב ידיעתה של החברה, בחודש דצמבר, 2017, התקשרה איי.פי.אם בהסכם לאספקת שירותי הולכה של גז טבעי עם חברת נתיבי גז טבעי לישראל בע"מ ("נתיבי גז"). על פי ההסכם, נתיבי גז חיברה צינור להזרמת הגז לתחנת הכוח איי.פי.אם, והחל ממועד סיום הקמת הצינור, איי.פי.אם תשלם לנתיבי גז תשלום חודשי בגין קיבולת הצינור וכן תשלום משתנה בגין גז טבעי שיוזרם בצינור.

#### 8.2.31.5. הסכמי מכירת חשמל

למיטב ידיעתה של החברה, בחודש דצמבר 2017, התקשרה איי.פי.אם בהסכם עם חברת החשמל (אשר הומחה בשנת 2021 לנגה), במסגרתו איי.פי.אם תעמיד לחברת החשמל זמינות של תחנת הכוח איי.פי.אם, וזאת לתקופה של 20 שנים. תעריף הזמינות כולל סל הצמדות במבנה התואם את עלויות המימון של תחנת הכוח. לצד זאת, איי.פי.אם התקשרה בהסכמים עם לקוחות פרטיים לשם מכירת החשמל מתוך יתרת ההספק המותקן של תחנת הכוח.

למיטב ידיעתה של החברה, על פי הוראות האסדרה של רשות החשמל, כל עודף גז טבעי בהתאם להתחייבות החברה לרכוש או לשלם (Pay or Take) עבור כמות שנתית מינימלית של גז טבעי על פי הסכם רכישת הגז הטבעי יועמד לרשות מנהל המערכת, ותהיה לו זכות להקצות את הגז הטבעי לכל צרכן גז טבעי רלוונטי על פי הוראות האסדרה.

#### 8.2.31.6. הסכמי מימון חוב בכיר

למיטב ידיעתה של החברה, ביום 30 בינואר, 2018, התקשרה איי.פי.אם

עם תאגידים בנקאיים ("גופי המימון") בהסכם מימון ובמספר הסכמים נלווים, לצורך העמדת מסגרות אשראי בסך כולל של כ-1,680 מיליון ש"ח לטובת ההקמה של תחנת הכוח איי.פי.אם (הסכם המימון וההסכמים הנלווים יקראו יחד "הסכם המימון").

מסגרת האשראי העיקרית בסך של כ-895 מיליון ש"ח הועמדה בשקלים, והיתרה הועמדה באירו.

כנגד העמדת מסגרות האשראי כאמור, שועבדו כלל נכסי איי.פי.אם (לרבות תחנת הכוח איי.פי.אם והזכויות החוזיות של איי.פי.אם מכוח הסכמים עליהם חתמה) וכן הון המניות המונפק של איי.פי.אם לטובת גופי המימון. בנוסף, איי.פי.אם הפקידה מזומנים לפיקדונות ייעודיים ("קרנות רזרבה") על מנת להבטיח את האשראי שנטלה.

א) הסכמי המימון כוללים, בין היתר, אמות מידה פיננסיות ביחס לאי.פי.אם ולפרויקט, אשר אי עמידה בהן עשויה להוביל להעמדת האשראי לפירעון מיידי של מסגרות האשראי שניתנו או להפרה של התחייבויותיה של איי.פי.אם ואף לביטול רישיון ייצור החשמל שלה, כמקובל בהסכמים מסוג זה, כמפורט להלן: החל מתקופת ההפעלה המסחרית, איי.פי.אם נדרשת לעמוד ביחסי כיסוי מסוימים על מנת שלא להפר את הסכמי המימון:

(1) יחס כיסוי חוב מינימאלי של 1:1.05 למשך כל תקופת החישוב, כהגדרתה בהסכם המימון, היסטורית או עתידית לכל תקופת החוב. למיטב ידיעת החברה, הבדיקה נעשית באמצעות חלוקת תזרים המזומנים החופשי של איי.פי.אם בהחזר הצפוי של הקרן והריבית בתקופה מסוימת;

(2) יחס כיסוי חיי הלוואה מינימאלי למשך תקופת ההפעלה של תחנת הכוח של 1:1.08. למיטב ידיעת החברה, הבדיקה נעשית באמצעות חלוקת הערך של תזרים המזומנים החופשי של איי.פי.אם ביתרת החוב.

ב) בנוסף, הסכם המימון כולל יחסי כיסוי לחלוקה ולפיהם:

(1) יחס כיסוי שירות חוב היסטורי יהא שווה או גדול מ-1.2;

(2) יחס כיסוי שירות חוב עתידי יהא שווה או גדול מ-1.2;

(3) יחס כיסוי תקופת חיי הלוואה יהא שווה או גדול מ-1.2; או-

(4) שלוש (3) שנים לאחר תקופת ההפעלה המסחרית, אף אם אחד מהיחסים נמוך מ-1.2, אך שווה או גדול מ-1.18, והממוצע של היחס במשך 3 שנים גדול או שווה ל-1.2.

לבד מאמות המידה הפיננסיות כמפורט לעיל, הסכם המימון כולל עילות להעמדה לפירעון מידי של האשראים שניתנו תחתם, כפי שמקובל בהסכמים מסוג זה.

למיטב ידיעתה של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, איי.פי.אם עומדת באמות המידה על פי הסכמי המימון.

לצד מסגרות אשראי לטובת ההקמה של תחנת הכוח איי.פי.אם כמתואר לעיל, על פי הסכם המימון, יספקו גופי המימון מסגרות אשראי נוספות בהיקף של כ-277 מיליוני ש"ח, אשר יועדו, בין היתר, למימון עלויות חריגות במהלך תקופת ההקמה של תחנת הכוח, למתן ערבויות, תשלומי מע"מ ועוד.

למיטב ידיעתה של החברה, ביום 21 במאי, 2025, התקשרה איי.פי.אם בהסכם מימון לנטילת הלוואות בסך של כ-840 מיליון ש"ח (מהם כ-240 מיליון ש"ח הועמדו בשקלים, והיתרה הועמדה באירו) ("**הסכם המימון החדש**"), אשר שימשו בחלקם לפירעון חלקי של יתרת החוב הבכיר של איי.פי.אם לאותו מועד. בנוסף, למיטב ידיעתה של החברה, הועמדו לטובת איי.פי.אם מסגרות אשראי נוספות בסך של כ-130 מיליון ש"ח המיועדות, בין היתר, למימון שירות החוב (ככל שידרש הדבר).

בהתאם להסכם המימון החדש תהא איי.פי.אם רשאית להגדיל את הספק האנרגיה הנמכר על ידיה ללקוחות פרטיים בהסכמים בילטרליים חלף המכירות למנהל המערכת, וזאת בכפוף לעמידה בדרישות הרגולציה וכן בהתאם להוראות החלטה מס' 71005. בנוסף, במסגרת הסכם המימון החדש הוקטן היקף קרנות הרזרבה הנדרשות, ובוצעה פריסה חדשה של לוח הסילוקין לפירעון האשראי שהתקבל.

למיטב ידיעתה של החברה, אמות המידה הפיננסיות והעילות לפירעון מידי נותרו זהות בהסכם המימון החדש.

#### 8.2.31.7. הסכם הזרמת הון

ביום 30 בינואר, 2018, נחתם בין המלווים לבין בעלי המניות באיי.פי.אם והספונסרים (גופים המחזיקים בבעלי המניות באיי.פי.אם) הסכם הזרמת הון ("**הספונסרים**" ו-"**הסכם הזרמת הון**", בהתאמה). ההסכם כולל את התחייבות בעלי מניות איי.פי.אם, כל אחד על פי חלקו היחסי ובהתאם להסכמי ההשקעה שבין בעלי המניות, החל ממועד המשיכה הראשונה, להזרים מפעם לפעם את ההון הנדרש בהתאם למסמכי המימון. בהתאם להסכם הזרמת ההון, ההון יושקע בהתאם להוראות הדין, לרבות ביחס לדרישת "הון עצמי" כנדרש בהתאם לתקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון וחובות בעל רישיון), תשנ"ח-1997 ולהחלטות רשות החשמל בנושא העמדת הון עצמי ("**הזרמות הון בעלים**"). עוד נקבע בהסכם הזרמת ההון, כי על בעלי המניות להבטיח כי איי.פי.אם תמשיך לעמוד בדרישות הדין הנ"ל, לרבות באמצעות הזרמות הון בעלים נוספות, ככל שאיי.פי.אם לא תעמוד בהוראות הדין, למשל כתוצאה מביצוע חלוקה או בהתאם להחלטה של רשות החשמל. עוד כולל ההסכם מצגים והתחייבויות בין הצדדים שהפרתם עשויה לגרום, בין היתר, להעמדת האשראים לפירעון מיידי. בהתאם להסכמי המימון,



הזרמות הון בעלים ישועבדו ויהיו נחותות להתחייבויות אי.פי.אם כלפי המממנים, בין אם יוזרמו כהלוואות בעלים ובין אם כנגד הקצאת מניות באי.פי.אם.

החל ממועד המשיכה הראשונה, העמידו כל אחד מבעלי המניות באי.פי.אם ערבויות בנקאיות בגובה חלקם היחסי בהתחייבות להזרים את יתרת הזרמות הון הבעלים כך שהושלם סך כל ההון העצמי שנדרש להקמת תחנת הכוח אי.פי.אם בהתאם לתקציב הפרויקט, בניכוי הון שהוזרם לאי.פי.אם עובר למועד האמור. בנוסף, הסכם הזרמת ההון כולל התחייבות בעלי מניות אי.פי.אם שלא להעביר, במישרין או בעקיפין, כל מניות או זכויות אחרות הקשורות להתחייבויות בקשר עם הזרמת ההון, אלא בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם.

למיטב ידיעתה של החברה, נכון למועד הדוח, כל ההון העצמי הנדרש לפי הסכם הזרמת ההון הועמד.

#### 8.2.31.8. הסכם השכירות

למיטב ידיעתה של החברה, ביום 29 במאי, 2012, נחתם הסכם שכירות ארוך טווח בין טריפל לבין אי.פי.אם, ביחס למקרקעין המצוי בבעלותה של טריפל ("הקרקע"). הסכם השכירות נחתם לתקופה קצובה שלא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה בקרקע לידי אי.פי.אם, לצורך הקמת והפעלת תחנת הכוח אי.פי.אם.

למיטב ידיעת החברה, הקרקע הופרדה לשני מתחמים בעלי ייעוד שונה: המתחם שעליו תוקם תחנת הכוח אי.פי.אם ("אזור ההשכרה הראשי"), וכן אזור ייעודי להתארגנות בתקופה של הקמת תחנת הכוח ("אזור ההתארגנות"). תקופת השכירות באזור ההתארגנות החלה במועד מסירת החזקה והסתיימה במועד קבלת הרישיון הקבוע של אי.פי.אם לייצור חשמל. תקופת השכירות של אזור ההשכרה הראשי עתידה להסתיים בסמוך למועד תפוגתו של רישיון ייצור החשמל של אי.פי.אם.

ביום 27 בינואר, 2025, נחתם תיקון להסכם השכירות האמור, לפיו אזור ההתארגנות יוחרג מתכולת הסכם השכירות (כך שאי.פי.אם לא תשכור אותו עוד), וזאת מבלי לשנות את דמי השכירות הכוללים המשולמים על ידי אי.פי.אם לטריפל.

#### 8.2.32. הליכים משפטיים

8.2.32.1. נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, למעט כמפורט להלן ובביאור 24(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים לדוח זה, אי.פי.אם או טריפל אינן צד להליכים משפטיים מהותיים.

### 8.2.33. יעדים ואסטרטגיה עסקית

למיטב ידיעת החברה, בהתאם לשלב בו מצויה פעילותה, אי.פי.אם ממוקדת בתפעול השוטף של תחנת הכוח, וכן בשירות ומכירה ללקוחות קצה בתעריפים תחרותיים.

### 8.2.34. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

8.2.34.1. למיטב ידיעתה של החברה, טריפל צפויה לקדם את התכנון וההקמה

של חוות השרתים על הקרקע הפנויה, ששטחה כ-30 דונם, כמתואר בסעיף 8.2.31.8 לעיל. בין היתר, צפויה טריפל לקדם את מילוי התנאים לקבלת היתר בניה להקמה של חוות שרתים וכן להתחיל בעבודות חפירה ודיפון, כמתואר בסעיף 8.2.31.8 לעיל.

8.2.34.2. למיטב ידיעתה של החברה, אי.פי.אם צפויה להמשיך ולפעול להגדלת

שיעור המכירות ללקוחות פרטיים על חשבון הפחתת הקיבולת המועמדת לרשות מנהל המערכת, בגינה היא זכאית לתשלומי זמינות.

8.2.34.3. כמו כן, מעריכה החברה כי אי.פי.אם תמשיך בהפעלה המסחרית של תחנת הכוח.

### 8.2.35. דיון בגורמי סיכון

#### 8.2.35.1. סיכוני מאקרו

לדיון בסיכוני המאקרו החלים על פעילותה של אי.פי.אם, ראו הדיון בסעיף 19.1 להלן.

#### 8.2.35.2. גורמי סיכון ענפיים

(א) שינויים בתעריף יצור החשמל: חלק ניכר מהכנסותיה של אי.פי.אם מושפע ממכירת חשמל בעסקאות שצמודות או מושפעות משינויים בתעריף החשמל או משינויים במבנהו. בהתאם, הפחתה בתעריפי החשמל ובפרט ברכיב הייצור, עשויה להשפיע לרעה באופן מהותי על רווחי אי.פי.אם ועל תוצאות פעילותה.

(ב) יצרני חשמל פרטיים בישראל: מדינת ישראל מעודדת ייצור חשמל על ידי יצרנים פרטיים ועל כן מדובר בתחום בשלבי צמיחה. מכיוון שכך, אי.פי.אם ככל הנראה עוד לא נחשפה למכלול הסיכונים או לבעיות אשר עשויים להתפתח ככל שענף ייצור החשמל הפרטי בישראל ימשיך לגדול, וככל שתתווספנה למשק תחנות כוח חדישות ובעלות יעילות גבוהה יותר.

(ג) אי עמידה באמות מידה פיננסיות: האשראי שניתן לאי.פי.אם מותנה בעמידה באמות מידה פיננסיות, כפי שפורט בהרחבה בסעיף 8.2.27 לעיל. אי עמידה באמות מידה אלה, עשויה להביא להעמדת האשראי שניתן לאי.פי.אם (או חלקים ממנו) לפירעון מידי, ולהביא לפגיעה משמעותית בתזרים המזומנים שלה.

(ד) רגולציה: תחום ייצור החשמל והגז הטבעי בישראל הוא תחום מרכזי בחשיבותו, אך עם זאת, ובייחוד לאור ההתפתחויות במישור הגז הטבעי והמגמות בתחום האנרגיה המתחדשת, ברי כי הרגולציה בתחום זה צפויה להתפתח ולהשתנות בעתיד, ולהשפיע בהתאם על פעילותה של אי.פי.אם.

(ה) הפרה של הוראות תנאי הרגולציה: הפרה של תנאי הרגולציה או הרישיונות לפעילות אי.פי.אם במשק החשמל יכולים להוביל להשתת עיצומים כספיים, להגשת כתבי אישום פליליים או לפתיחה בהליכים מנהליים נגד אי.פי.אם והנהלתה ואף, במקרים קיצוניים, לשלילת הרישיונות של אי.פי.אם. בנוסף, פעילות אי.פי.אם כפופה לחקיקה ורגולציה שמטרתה הגברת השמירה על איכות הסביבה והפחתת נזקים ממפגעים סביבתיים. אי עמידה בהוראות החוק הסביבתיים ובתנאי ההיתרים והרישיונות הניתנים לאי.פי.אם מכוחם, עלולה לחשוף את אי.פי.אם ומנהליה לסנקציות פליליות ומנהליות.

(ו) בלאי, אובדן תפוקה, אחריות יצרנים מוגבלת: יצרני הציוד המשמש להקמה ולתפעול של תחנות כוח נותנים אחריות מוגבלת ואף מחריגים ציוד או רכיבים מסוימים מגבולות האחריות. בקרות אירוע שמצריך תיקון או החלפה של ציוד או רכיב כאמור שאחריות היצרן אינה חלה עליו, עשויות להיגרם הוצאות משמעותיות ו/או אובדן רווחים לאי.פי.אם, ובהתאם לפגוע בתוצאותיה.

(ז) התחייבויות בהתקשרויות עם ספקי גז טבעי: הסכמים לרכישה של גז טבעי כוללים בדרך כלל מנגנון "קח או שלם" (Take or Pay) שמגלמים בתוכם התחייבות מוחלטת של אי.פי.אם לרכישת כמות קבועה ומוסכמת מראש של גז טבעי בשנה. במילים אחרות, אי.פי.אם מחויבת לרכוש כמות מסוימת של גז טבעי, שאינה תלויה בהכרח בכמות שאותה היא צורכת. יחד עם זאת, כמעט כל עודפי הגז הטבעי שנותרים בשל הסכמי "קח או שלם" כאמור, יירכשו על ידי מנהל המערכת, שמוסמך להקצות מחדש את הגז הטבעי לכל צרכן גז טבעי שרלוונטי על פי הוראות הדין והאסדרה.

(ח) סיכונים בקשר עם אספקת גז טבעי: יכולתה של אי.פי.אם להפעיל את תחנת הכוח תלויה ביכולתה לקבל גז טבעי. עם השלמת פיתוח מאגרי "לויתן", "כריש" ו-"תנין" שהתווספו למאגר "תמר", קטנה באופן משמעותי התלות במאגר "תמר" כמאגר יחיד של גז טבעי. יחד עם זאת, שיבושים או הפסקה של אספקת הגז הסדירה לתחנת הכוח כתוצאה ממעשה או ממחדל של אחת החברות המפעילות את המאגרים האמורים עשוי לגרום לחוסר יכולת של אי.פי.אם להפעיל את תחנת הכוח, ובהתאם לפגוע בתוצאותיה העסקיות.

(ט) סיכונים בהולכת גז טבעי: יכולת ההולכה של גז טבעי בישראל תלויה רובה ככולה במערכת ההולכה הארצית. אשר על כן, פגמים בהפעלת

רשת זו, במעשה או במחדל, כמו גם כניסת מפעיליה להליכי חדלות פירעון, עשויים להוות סיכון באספקה של גז טבעי לתחנת כוח איי.פי.אם.

(י) סיכוני סייבר: למיטב ידיעת החברה, איי.פי.אם עושה שימוש שוטף במערכות טכנולוגיות מידע, מערכות תקשורת ועיבוד נתונים, ומערכות נוספות הפועלות באופן חלקי או מלא במרחב הדיגיטלי. פגיעה במערכות אלה עשויה לחשוף את איי.פי.אם לסיכונים מסוגים שונים, לרבות גניבה, פגיעה, גרימת נזק לרכוש או שיבוש של מידע, ואף לאובדן הכנסות כתוצאה מעיכובים או שיבושים באספקת חשמל לקוחותיה. מכיוון שכך, איי.פי.אם עשויה להידרש, מעת לעת, לשאת בעלויות משמעותיות לרכישת הגנה מפני תקיפות סייבר או פגיעה כלשהיא במערכות אלה, וכן לתיקון נזקים שעלולים להיגרם כתוצאה מתקיפות או פגיעות כאמור, לפי העניין. על אף הצעדים שנוקטת איי.פי.אם, למיטב ידיעתה של החברה, למזעור הסכנות הטמונות במרחב הקיברנטי, יצוין כי אין וודאות באשר ליכולתה של איי.פי.אם למנוע מתקפות סייבר או פגיעות מכל סוג שהוא במערכות המידע.

למיטב ידיעת החברה, תחנת הכוח איי.פי.אם מונחית על ידי חטיבת הביטחון והסייבר של משרד האנרגיה, בין היתר בנושאי הגנת סייבר. הנחיות אלה מבוססות על נהלים והנחיות בנושא, לרבות לעניין הקשחת ציוד, נהלי עבודה, הטמעת מערכות הגנה וכיוצא באלה.

(יא) כשל בצידוד קריטי והשפעתו על איי.פי.אם: שיבושים ותקלות טכניות מהותיים בצידוד הקריטי של מתקני הייצור של איי.פי.אם עלולים לפגוע בפעילות השוטפת של תחנת הכח וברווחי איי.פי.אם והחברה, במידה שאינם מכוסים תחת ביטוחי איי.פי.אם. בכדי להתמודד עם סיכון זה, ל- איי.פי.אם הסכם תחזוקה ארוך טווח עם סימנס, מלאי רחב של חלקי חילוף לפי המלצת היצרן באתר, וכן מבוצעות תחזוקות בהתאם להוראות היצרן, אולם אין וודאות באשר ליכולתה של איי.פי.אם למנוע נזקים כתוצאה משיבושים ותקלות כאמור.

### 8.2.35.3. גורמי סיכון ייחודיים לאי.פי.אם

(א) התרת הסכמי מכירת חשמל: משך תקופת ההתקשרות עם צרכני החשמל הפרטיים שהם לקוחותיה של איי.פי.אם מהווה רכיב חשוב בכדאיות הכלכלית של התקשרות מולם. על כן, איתנותו הכלכלית של הלקוח עמו מתקשרת איי.פי.אם חשובה לשמירה על כדאיות כאמור, וכניסה של לקוח משמעותי למצב של חדלות פירעון עשויה לפגוע בתוצאותיה של איי.פי.אם.

(ב) התקשרויות מול קבלנים של תחנת הכוח: כפי שפורט בסעיף 8.2.31.2 לעיל, איי.פי.אם התקשרה בהסכמים מורכבים עם חברת סימנס קבלן ההקמה, ההפעלה והתחזוקה של תחנת הכוח. ההתקשרות עם סימנס, בין היתר תחת הסכמים אלה, מהווה נדבך חשוב בהפעלת תחנת הכוח ובתוצאותיה של איי.פי.אם. על כן, פגיעה ביחסים עם סימנס, בין בהפרה או הפסקה של הסכמים אלה, ובין בדרך אחרת, עשויה לפגוע בפעילות ובתוצאות כאמור.

8.2.35.4. דירוג גורמי הסיכון

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם, אשר דורגו בהתאם למידת השפעתם על פעילות איי.פי.אם, כדלקמן:

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על איי.פי.אם |               |            |                                         |
|-----------------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------------|
| השפעה גדולה                             | השפעה בינונית | השפעה קטנה |                                         |
| סיכוני מאקרו                            |               |            |                                         |
|                                         |               | +          | מצב בטחוני, מדיני ופוליטי               |
|                                         | +             |            | סיכוני אשראי                            |
|                                         | +             |            | תנודות שערי חליפין                      |
|                                         |               | +          | סיכוני טרור                             |
|                                         |               | +          | שינויים במדד המחירים לצרכן              |
|                                         |               | +          | שינויים בשערי הריבית                    |
|                                         | +             |            | סיכוני סייבר                            |
| גורמי סיכון ענפיים                      |               |            |                                         |
|                                         | +             |            | שינויים בתעריף ייצור החשמל              |
|                                         | +             |            | יצרני חשמל פרטיים בישראל                |
|                                         | +             |            | אי עמידה באמות מידה פיננסיות            |
|                                         | +             |            | רגולציה                                 |
|                                         | +             |            | הפרה של הוראות הרגולציה                 |
|                                         |               | +          | בלאי, אובדן תפוקה, אחריות יצרנים מוגבלת |
|                                         |               | +          | התקשרות עם ספקי גז טבעי                 |
|                                         | +             |            | סיכונים בקשר עם אספקת גז טבעי           |
|                                         |               | +          | סיכונים בהולכת גז טבעי                  |
|                                         | +             |            | סיכוני סייבר                            |
|                                         |               | +          | כשל בצידוד                              |
| סיכונים ייחודיים                        |               |            |                                         |
|                                         |               | +          | התרת הסכמי מכירת חשמל                   |
|                                         |               | +          | התקשרויות מול קבלנים של תחנת הכוח       |

8.3. הייליפט8.3.1. החזקותיה של החברה בהייליפט

חברת הייליפט התאגדה בישראל ביום 12 בדצמבר, 2010, תחת השם "אמר מנופים בע"מ". ביום 25 במאי, 2011, שונה שמה לשמה הנוכחי.

הייליפט עוסקת בהשכרה ובמתן שירותי תפעול ותחזוקה של ציוד שינוע ורטיקלי עבור קבלני תשתיות ובנייה, ובעיקר: מעליות בנייה, מגדלי מעליות ופיגומי תורן. הייליפט מספקת ללקוחותיה סל שירותים מקיף, שכולל התקנה, הגבהה ופירוק של הציוד המושכר או הנמכר, לצד מערך של טכנאי שירות ותחזוקה בפריסה ארצית.

נכון למועד הדוח, הייליפט מוחזקת על ידי החברה (33.33%) ועל ידי שני (2) בעלי מניות נוספים ("השותפים") בחלקים שווים.

לפרטים אודות ההסכם לרכישה והשקעה בהייליפט ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

8.3.2. הסכם בעלי המניות בחברת הייליפט

ביום 11 באוגוסט, 2021, נחתם הסכם בעלי מניות בין הייליפט לבין עלמא תשתיות לבין השותפים ("הסכם בעלי המניות"). להלן הוראותיו העיקריות של הסכם בעלי המניות:

(א) מינוי דירקטורים והצבעה בדירקטוריון – דירקטוריון הייליפט ימנה עד שישה (6) דירקטורים. כל אחד מבעלי המניות יהיה זכאי למנות דירקטור אחד (1) מטעמו בעבור כל החזקה ב-15% מהון המניות המונפק והנפרע של הייליפט (בדילול מלא). כל אחד מהדירקטורים יהיה בעל כוח הצבעה השווה לשיעור ההחזקות של בעל המניות שמינה אותו, חלקי מספר הדירקטורים שמונו על ידי אותו בעל מניות. נכון למועד הדוח, החברה מינתה שני (2) דירקטורים לדירקטוריון הייליפט.

(ב) רוב מיוחד – הסכם בעלי המניות בהייליפט פורט רשימה של החלטות שלגביהן יידרש רוב של לפחות 50% מהקולות באסיפה הכללית או בדירקטוריון הייליפט, ובכל מקרה את הסכמת החברה או דירקטור מטעמה, לרבות: עסקאות מהותיות, התקשרויות עם בעלי עניין, מימון, מינוי והפסקת כהונה של נושאי משרה. כמו כן, ההסכם כולל רשימה של החלטות שלגביהן יידרש רוב מיוחד (90%) באסיפה הכללית או בדירקטוריון של הייליפט, לרבות: שינוי תקנון, שינוי מהותי בתחום פעילות החברה, פירוק או מיזוג של החברה.

(ג) מימון – הסכם בעלי המניות בהייליפט קובע את ההסדרים על פיהם יתבצע מימון נוסף של פעילות הייליפט, לרבות הסדרים בנוגע לאופן הדילול של החזקות בעלי המניות במקרה של העמדת מימון על ידי בעלי מניות אחרים.

(ד) זכויות בהעברת מניות – ההסכם קובע זכות מצרנות (pre-emptive), זכות

סירוב ראשונה וכן קיימת לחברה זכות הצטרפות בגין מכירת מניות השותפים.

(ה) אי תחרות – הסכם בעלי המניות בהייליפט קובע כי בעלי המניות בהייליפט לא יחזיקו ב-5% או יותר (במישרין או בעקיפין) במניות תאגיד אחר, אשר מתחרה בפעילותה של הייליפט. הפרה של איסור זה תאפשר להייליפט, בין היתר, לשלול את זכות ההצבעה של בעל המניות המפר.

(ו) מדיניות חלוקה – הייליפט תפעל לחלק לבעלי מניותיה לפחות 35% מהרווח הנקי שהצטבר בשנה שהסתיימה, כאמור בדוחות הכספיים ובכפוף לצרכי התזרים של החברה ולהוראות חוק החברות.

יצוין, כי ביום 7 במרס, 2024 פקע כתב אופציה של עלמא תשתיות לרכישת מניות נוספות של הייליפט בהיקף שלא יעלה על 11.67% מההון המונפק והנפרע של הייליפט, וזאת מבלי שעלמא תשתיות מימשה את האופציה. לפרטים נוספים, ראו גם ביאור 12 לדוחות הכספיים.

### 8.3.3. הסכם שותפות עם שותף

ביום 9 באוגוסט, 2025 חתמה אוורסט מעליות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של הייליפט ("אוורסט"), על הסכם שותפות עם שותף ("הסכם השותפות" ו"השותף") להקמת שותפות כללית, אשר תחזק בחלקים שווים, ואשר מטרתה לרכוש, להשכיר ולהפעיל פיגומים, לרבות פיגומי תורן ופיגומים תלויים ("הציוד"). להלן הוראותיו העיקריות של הסכם השותפות:

(א) ניהול השותפות – הנהלת השותפות תמנה עד ארבעה (4) מנהלים, כאשר לכל אחד מבין השותף ואוורסט ימנה עד שני (2) מנהלים מטעמו. זכויות ההצבעה של כל אחד מהמנהלים שימונו תהיינה שוות, כל עוד השותף שמינה אותם מחזיק לפחות ב-35% מהון הזכויות בשותפות. כל ההחלטות בהנהלת השותפות תתקבלנה פה אחד.

(ב) רוב מיוחד – הסכם השותפות פורט רשימה של החלטות, אשר אישורן כפוף לאישור אסיפת השותפים, לרבות: שינוי מהותי בתחום פעילות השותפות, פירוק או מיזוג או שינוי מבנה של השותפות (לרבות מכירת פעילותה או מרבית נכסיה), הקצאת אחזקות בשותפות או הכנסת שותף חדש, שינוי תקנון השותפות ופירוק השותפות.

(ג) מתן שירותים – ניהול השותף של השותפות יתבצע על ידי השותף, אשר יעמיד לשותפות שירותי ניהול, ניהול כספים, שירותים משפטיים, שירותי רכש ועוד. בתמורה לשירותי הניהול השותף יהא השותף זכאי לדמי ניהול חודשיים מהשותפות בסך 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

אוורסט תעמיד לשותפות שירותי תפעול לציוד, ובכלל זאת תהא אחראית לביצוע תחזוקה שוטפת, תיקונים, שיפוץ, הרכבה, אחסנה וכיו"ב. בנוסף, אוורסט תהא אחראית לאיתור לקוחות, לקביעת תנאי ההתקשרות עמם, לבצע את התקנת הציוד, לבצע תחזוקה ולתת מענה לתקלות, לבצע גבייה ועוד. בתמורה למתן שירותים אלה תהא אוורסט זכאית לדמי ניהול חודשיים



מהשותפות בסך 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

(ד) מימון – הסכם השותפות קובע את ההסדרים על פיהם יתבצע מימון נוסף של פעילות השותפות, לרבות הסדרים בנוגע לאופן הדילול של שותף שאינו משתתף במימון.

(ה) זכויות בהעברת מניות – הסכום השותפות קובע כי אף אחד מהשותפים לא יהא רשאי להמחות או להעביר את זכויותיו בשותפות, אלא באישור מראש של השותף האחר.

#### 8.3.4. מבנה תחום הפעילות של הייליפט והשינויים החלים בו

פעילות בתחום מתן השירותים לתחום הבנייה מושפעת במידה רבה מן השינויים החלים בכלכלה הישראלית, ובפרט מהשינויים שחלים בענף הבנייה. הואיל והייליפט מייבאת חלק מהציוד שהיא משכירה ומוכרת ללקוחותיה, פעילותה אף מושפעת משינויים החלים בשרשראות האספקה והלוגיסטיקה לישראל. לסקירה כללית בנוגע למצב הכלכלי במשק הישראלי וכן לפרטים בנוגע להשפעת מלחמות "חרבות ברזל" ו"עם כלביא" ראו סעיף 7 לעיל.

#### 8.3.5. ענף הבניה בישראל

היקף הפעילות בענף הבנייה בישראל בכלל, והיקף התחלות הבנייה החדשות בפרט מושפע במידה רבה מהביקוש לדירות מגורים, וזאת מכיוון שהבנייה למגורים מהווה את החלק הארי בפעילות הענף. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ("הלמ"ס"), בשנת 2025 הסתכם שטח התחלות הבניה החדשות בכ- 19.3 מיליון מ"ר (לעומת כ-15.6 מיליון מ"ר בשנת 2024), מתוכם כ-77.5% נועדו למגורים<sup>30</sup> (לעומת כ-79.2% בשנת 2024).

בשנת 2025 חל גידול בקצב התחלות הבנייה החדשות בישראל. בהתאם לדו"ח הבנייה 2025, ב-12 החודשים שהסתיימו בספטמבר 2025 החלה בנייתן של כ-81 אלפי דירות, נתון המשקף עלייה של כ-31.5% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, מספר הדירות שהונפקו עבורן היתרי בנייה בתקופה האמורה עלה גם הוא, בכ-10.9%. נתונים אלו מצביעים על המשך מגמת הגידול שהחלה בשנת 2024, בה החלה בנייתן של כ-65 אלפי דירות (עלייה של כ-2.3% לעומת שנת 2023), והופקו בה היתרי בנייה עבור כ-77 אלף דירות, גידול של כ-4.5% לעומת שנת 2023.<sup>31</sup>

בהתחלות הבנייה שלא למגורים נרשמה גם כן מגמת צמיחה בשנת 2025, זאת בניגוד להאטה שנרשמה בשנת 2024. בהתאם לדו"ח הבנייה 2025, כ-22.5% מכלל שטח התחלות הבניה בשנת 2025 (שהם כ-4.3 מיליון מ"ר) נועדו לבנייה שלא למגורים, גידול לעומת שנת 2024, שבה כ-20.8% מכלל שטח התחלות הבנייה (שהם כ-3.2 מיליון מ"ר) נועדו לבנייה שלא למגורים.

<sup>30</sup> ראו פרסום בנושא "התחלות וגמר בנייה – סיכום שנת 2025" באתר הלמ"ס ("דו"ח הבנייה 2025"):

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/089/04\\_26\\_089b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/089/04_26_089b.pdf)

<sup>31</sup> ראו פרסום בנושא "התחלות וגמר בנייה – סיכום שנת 2024" באתר הלמ"ס:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/091/04\\_25\\_091b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/091/04_25_091b.pdf)

מגמת ההתאוששות בענף הבנייה נובעת ממספר גורמים, ובין היתר:

8.3.5.1. תוספת עובדים לענף הבנייה. כאמור בסעיף 7.3.1 לעיל, ענף הבנייה בישראל נשען במידה רבה מאוד על עובדים פלשתינאים ועל עובדים זרים. לפני דוח התאחדות הקבלנים, ערב מלחמת "חרבות ברזל" הועסקו בענף הבינוי בישראל כ-312 אלף עובדים, מתוכם כ-72 אלף עובדים פלשתינאים (כשליש מסך המועסקים בענף) וכ-22 אלף עובדים זרים.<sup>32</sup> עם פרוץ המלחמה מספר העובדים בענף ירד מיידית בכ-80 אלף עובדים (בשל עזיבת העובדים הפלשתינאים והזרים, וכן בשל היעדרותם של עובדים ישראלים אשר גויסו למילואים וסגירת אתרים), דבר אשר הוביל לעיכובים בהשלמת פרויקטים קיימים ולהאטה בקצב התחלות הבנייה החדשות. עם זאת, בהתאם לדוח התאחדות הקבלנים, החל משנת 2024 הגיעו בהדרגה כ-40 אלף עובדים זרים לישראל וכן התווספו כ-35 אלף עובדים ישראלים, כך שבתום הרבעון השלישי של שנת 2025 עמד מספר המועסקים בענף על כ-320 אלף עובדים, כ-3% יותר משהיה ערב המלחמה.

8.3.5.2. גידול בהיקף יח"ד המשווקות לבנייה. בהתאם לנתוני משרד השיכון, בשנת 2025 שווקו כ-92.0 אלף יח"ד על ידי רשות מקרקעי ישראל,<sup>33</sup> וזאת לעומת כ-55.5 אלף יח"ד בשנת 2024 וכ-80.6 אלף יח"ד בשנת 2023.<sup>34</sup>

מנגד, ישנם מספר גורמים המאטים את מגמת ההתאוששות האמורה בענף הבנייה:

8.3.5.3. עליית שכר המינימום. לפרטים נוספים בדבר שינויים בשכר המינימום, ראו סעיף 7.9 לעיל.

8.3.5.4. הקשחת תנאי המימון. גם בשנת 2025 סביבת הריבית במשק נותרה גבוהה, וכתוצאה מכך התייקר המימון הבנקאי לענף (לדיון בסביבת האינפלציה והריבית של החברה ראו סעיף 7.8 לעיל). בנוסף, ביום 8 בפברואר, 2026 פרסם המפקח על הבנקים את חוזר מס' 2840-06 שעניינו מגבלות על מתן הלוואות לדיור, הכולל בין היתר מגבלות על החשיפה למסלולים בריבית משתנה בהלוואות לדיור, מגבלות על מימון הניתן על ידי קבלנים לרוכשים (בדגש על הלוואות שבהן היזם נושא בתשלומי הריבית עבור הרוכש), וכן דרישות הון עצמי גבוהות יותר מהבנקים כנגד הלוואות לדיור. מגבלות אלו צפויות להקשיח את תנאי המימון הבנקאי לענף;

8.3.5.5. עלייה במחירי תשומות הבנייה. כפי שעולה מנתוני הלמ"ס, בשנת 2025 עלה מדד מחירי תשומות הבניה למגורים בשיעור של כ-5.1% (לעומת עלייה של כ-2.62% בשנת 2024), ומדד מחירי תשומות הבניה למסחר

<sup>32</sup> ראו פרסום בנושא "סקירה כלכלית של ענף הבנייה למגורים – ספטמבר 2025" באתר התאחדות הקבלנים בוני הארץ ("דו"ח התאחדות הקבלנים"):

[https://www.acb.org.il/skira\\_kalkalit\\_nov\\_25](https://www.acb.org.il/skira_kalkalit_nov_25)

<sup>33</sup> ראו הודעת דוברות של משרד השיכון מיום 11 בינואר, 2026:

<https://www.gov.il/he/pages/spokesman-01012026>

<sup>34</sup> ראו דו"ח בנק ישראל לשנת 2024, פרק ח' (שוק הדיור):

<https://www.boi.org.il/media/rabpf0bd/binder-26032025.pdf>

ומשרדים עלה בשיעור של כ-2.5% (לעומת עלייה של כ-3.0% בשנת 2024).

### 8.3.6. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

#### 8.3.6.1. תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח-1988 ("תקנות

##### הבטיחות בעבודה")

ככלל, עבודות בנייה בישראל צריכות להתבצע בהתאם לכללי הבטיחות המפורטים בתקנות הבטיחות בעבודה, אשר נועדו בעיקרן להגן על עובדים באתרי בניה.

תקנות אלה רלוונטיות לפעילותה של הייליפט במתן שירותים לתחום הבנייה, בנושאים הקשורים בעבודה בגובה, שימוש בכלי הרמה, שימוש בפיגומים ועוד.

#### 8.3.6.2. תקנות הבטיחות בעבודה (עבודה בגובה), התשס"ז-2007

תקנות הבטיחות בעבודה (עבודה בגובה) נועדו להגן על עובדים בגובה. התקנות מכילות הוראות בטיחות בנושאים שונים בקשר לביצוע עבודות בגובה, לרבות עבודה בגובה על סולמות, ביצוע עבודות גלישה, טיפוס על תרנים וכיוצא באלה.

#### 8.3.6.3. חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954

חוק ארגון הפיקוח על העבודה תכליתו היא לרכז את הסמכויות של מפקחי העבודה ולהשלימם, וכן להגדיר מנגנון פיקוח ממשלתי שיורכב ממפקחי עבודה ויסמיכם לביצוע פעולות מכוח חוק.

#### 8.3.6.4. פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970

הפקודה והתקנות שהותקנו מכוחה מסדירות, בין היתר, את נהלי העבודה שנועדו להבטיח את בטיחות העובדים באתרי בנייה.

הייליפט מעסיקה ממונה בטיחות, האמון על כלל היבטי הבטיחות הכרוכים בפעילותה של הייליפט.

#### 8.3.6.5. העסקת עובדים זרים

למיטב ידיעתה של החברה, הייליפט מעסיקה, בין היתר, במישרין ובעקיפין, עובדים זרים. למיטב ידיעתה של החברה, נכון למועד הדוח, הייליפט אינה מעסיקה עובדים מהרשות הפלשתינאית. באשר לעובדים הזרים המועסקים בהייליפט, שעמם מתקיימים יחסי עובד-מעסיק, קיימים אישורי העסקה כדין. באשר לעובדים הזרים המועסקים בעקיפין דרך קבלני-משנה, למיטב ידיעתה של החברה, לא מתקיימים יחסי עובד-מעסיק בינם ובין הייליפט.

#### 8.3.6.6. תקינה של מוצרים

למיטב ידיעתה של החברה, מוצריה של הייליפט עומדים בדרישות מכון התקנים הישראלי כנדרש: מעליות מיובאות בעלות אישור EN 12159 (תקן אירופאי) השווה בערכו לתקן ישראלי מס' 12159 הדן במעליות

לבנייה חשמליות זמניות לבנייה; פיגומי תורן המאושרים בפנקס הדגמים של מפקח עבודה ראשי, כפי שנדרש מכוח תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988.

#### 8.3.6.7. רישיונות והסמכות

##### רישיון לעבודה במעליות

למיטב ידיעתה של החברה, הייליפט מורשית לעסוק בהתקנה ובמתן שירות למעליות, על פי צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (התקנת מעליות ומתן שירות למעליות), התשמ"ד-1984. כל זאת כפוף לכך שהשירותים האמורים יסופקו על ידי הייליפט באמצעות או תחת פיקוחם של עובדים המחזיקים בתעודות מעליתן מוסמך, ובכפוף לקיום התקנים והנהלים למתן שירות כאמור.

##### רישיונות נוספים

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, להייליפט רישיון עסק שתוקפו עד ליום 27 באוגוסט, 2026.

#### 8.3.7. התפתחויות מהותיות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות

להערכת החברה, הגורמים העיקריים שעשויים להשפיע על מגמות הביקוש לשירותים בתחום הבנייה הינם:

##### 8.3.7.1. היקף התחלות הבנייה בישראל

תחום הפעילות למתן שירותים בתחום הבנייה מושפע בעיקר מהיקפי הבנייה החדשה בישראל. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.3.5 לעיל.

##### 8.3.7.2. מגמת עלייה בבנייה לגובה

בהתאם להוראות תקנות הבטיחות בעבודה, קבלני בנייה מחויבים להתקין מעלית בנייה בכל פרויקט שגובהו עולה על 25 מטרים (לרוב מדובר על מבנים של 8 קומות או יותר). בשנים האחרונות ניכרת בישראל מגמה של בנייה לגובה של מעל 8 קומות, שמקורה בצמצום עתודות הקרקע הפנויות לבנייה ובהתייקרותן. בהתאם לנתוני הלמ"ס, בשנת 2012, כ-10.1% מסך הדירות שבנייתן החלה, היו דירות בבניינים בעלי 16 קומות או יותר, ואילו בשנת 2023 שיעור זה עלה לכ-24.4%<sup>35</sup>.

המשך מגמת הבנייה לגובה בישראל עשוי להשפיע באופן חיובי על פעילותה של הייליפט ועל הביקוש למוצרים ולשירותים המוצעים על ידה.

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, ניתן לזהות בשנים האחרונות שימוש הולך וגובר בפתרונות שינוע מתקדמים גם בפרויקטים של בנייה נמוכה יותר, וזאת למשל בשל היתרונות התפעוליים הגלומים בהם: כושר נשיאה

<sup>35</sup> ראו "שנתון סטטיסטי לישראל 2024" (לוח 20.9), באתר הלמ"ס.

גבוה, מהירות נסיעה, בטיחות משופרת וכיוצא באלה.

### 8.3.7.3. "מגה פרויקטים"

בשנים האחרונות חלה בישראל מגמת עלייה בהקמת פרויקטים המאופיינים בגודל ובמורכבות הנדסית ניכרת ("מגה פרויקטים"). זאת, בין היתר בשל הצורך לצמצם ככל האפשר את הנזקים הסביבתיים של אתר הבנייה ("טביעת הרגל"), בייחוד כאשר אתר בניה כאמור נמצא בתוך ריכוזי אוכלוסייה, וכן בשל דרישות אדריכליות שגוזרות אילוצים הנדסיים וטכניים בשלבי הבנייה. על מנת להתמודד עם מורכבות זו בהיבט השינוע הוורטיקלי, נדרשת רמת מקצועיות ומיומנות גבוהה במיוחד, בנוסף לסל מוצרים רחב ומתקדם. גידול במספר ה"מגה פרויקטים" שמוקמים בישראל צפוי להשפיע באופן חיובי על הביקוש למוצרים ולשירותים של הייליפט.

### 8.3.7.4. תיעוש ובטיחות

בשנים האחרונות פונים קבלני הבנייה לפתרונות שינוע מתקדמים גם בבנייה נמוכה יותר, כאמור לעיל, זאת, בין היתר, בשל היתרונות התפעוליים הגלומים בהם. בנוסף, תיעוש והטמעת תהליכי עבודה חדשניים עשויים להקטין את התלות של ענף הבנייה בישראל בעובדים פלשתינאים וזרים בטווח הארוך. המשך מגמת התיעוש והגברת הבטיחות בענף הבנייה בישראל צפוי להשפיע באופן חיובי על הביקוש למוצרים ולשירותים של הייליפט.

### 8.3.7.5. שינויים בשרשראות האספקה

פעילותה של הייליפט מושפעת משינויים שחלים בשרשראות האספקה לישראל, זאת בעיקר מכיוון שהציוד המשמש לפעילותה של הייליפט הוא ברובו ציוד מיובא. להערכת החברה, פגיעה בשרשרת הלוגיסטית כאמור, התארכות זמני האספקה, או עלייה במחירי הביטוח בתחום, עשויים בנפרד ובמצטבר, להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של הייליפט.

### 8.3.8. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים שחלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילותה של הייליפט הנם היכולת שלה להציע מגוון פתרונות שינוע וורטיקלי מתקדמים (ובמקרים מסוימים, יחידים מסוגם בארץ) למגוון רחב של פרויקטים, ובפרט לפרויקטים בעלי מורכבות הנדסית גבוהה; יכולתה של הייליפט לתת ללקוחותיה שירות אמין ומקצועי בקבועי זמן קצרים; קיומו של כוח אדם איכותי ומיומן, בעל ההכשרה, ההסמכה והניסיון הנדרשים בתחום; הימצאותם של מקורות מימון, המאפשרים את המשך צמיחתה והתרחבותה של הייליפט.

### 8.3.9. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

8.3.9.1. חסמי כניסה

להערכת החברה, למועד הדוח, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות של מתן שירותים לתחום הבנייה הם כדלקמן:

8.3.9.1.1 הון – להערכת החברה, כניסה לתחום הפעילות מחייבת השקעה ראשונית בהיקף משמעותי, בעיקר לשם רכישת הציוד להשכרה.

8.3.9.1.2 כוח אדם – פעילות הייליפט בתחום זה מצריכה העסקה של כוח אדם מקצועי ומיומן, לרבות מהנדסים, חשמלאים מוסמכים וטכנאים. גיוס ושימור של כוח אדם מנוסה ומיומן כאמור, או לחלופין הכשרתו, עשויים להוות מכשול בכניסה לתחום הפעילות של הייליפט.

8.3.9.1.3 רישוי והסמכות – התקנה ומתן שירות למעליות היא פעילות המחייבת בקבלת רישיון מיוחד, וזאת בהתאם להוראות צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (התקנת מעליות ומתן שירות למעליות), התשמ"ד-1984. כמו כן, על עובדי החברה שעוסקים בהתקנה ובמתן שירות למעליות, להיות מוסמכים לעבוד בתחום ולעבור הכשרות ייעודיות מעת לעת, והכל בהתאם להוראות ולנהלים שמתפרסמים מעת לעת על ידי משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה.

8.3.9.2. חסמי יציאה

להערכת החברה, למועד הדוח, תחום הפעילות של הייליפט אינו כרוך בחסמי יציאה מהותיים בטווח הארוך, למעט מחויבויות או התחייבויות קיימות ארוכות טווח כלפי לקוחות (קרי, עד להשלמת פרויקט הבניה), או התחייבויות בקשר עם שכירת המקרקעין המשמשים לפעילותה.

8.3.10. תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

מלבד מעליות משא ופיגומי תורן, ישנם פתרונות נוספים לשינוע חומרים ועובדים לגובה בצורה בטוחה (למשל במות הרמה, מנופי סל, פיגומים זקופים, פיגומים תלויים ועוד), ועל כן עשויים להוות תחליף למוצרים או לשירותים של הייליפט בפרויקטים שגובהם אינו עולה על 25 מטרים.

בקשר למעליות משא (אך לא לפיגומי תורן) יובהר כי, בפרויקטים שגובהם עולה על 25 מטרים, נכון למועד הדוח חלה חובה להתקין מעלית בנייה מכוח הוראות תקנות הבטיחות בעבודה.

8.3.11. מבנה התחרות בתחום הפעילות

למידע אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות של הייליפט, ראו סעיף 8.3.15 להלן.

8.3.12. מוצרים ושירותים

למיטב ידיעת החברה, המוצרים העיקריים של הייליפט הם כדלקמן:

#### 8.3.12.1. מעליות בנייה

מעליות בנייה הן מעליות חיצוניות ללא פיר, שנעות על גבי תורן המעוגן למעטפת החיצונית של הבניין. מעליות בנייה מיועדת לשינוע של עובדים ושל חומרים בין תחנות עצירה לאורך הבניין. מעליות הבנייה השונות נבדלות זו מזו בכושר הנשיאה שלהן, במהירותן נסיעתן ובגודלן הפיזי, כאשר הייליפט מציעה שלושה סוגים עיקריים של מעליות בנייה:

- מעליות סטנדרטיות – מעליות בגודל של 1.5X3.2 מטרים בעלות כושר נשיאה מירבי של 1,200 ק"ג. מעליות אלו מאופיינות במהירות נסיעה של 36-63 מטרים לדקה, ומשרתות, על פי רוב, פרויקטים למגורים שגובהם אינו עולה על 20 קומות;
- מעליות מתקדמות – מעליות בעלות כושר נשיאה מירבי של 2,700 ק"ג, המאופיינות במהירות נסיעה של 42-63 מטרים לדקה, ומשרתות על פי רוב, פרויקטים בגובה בינוני, קרי עד 25 קומות;
- הן המעליות הסטנדרטיות והן המעליות המתקדמות ניתנות להתקנה בתצורה של תא אחד או של שני תאים עצמאיים, על גבי תורן אחד. ההתקנה מתבצעת בהתאם לכושר השינוע הוורטיקלי הנדרש בפרויקט, ולעתים אף נעשית באופן מדורג, בהתאם להתקדמות הבנייה.
- מעליות מיוחדות – מעליות ייעודיות ל"מגה פרויקטים" (כפי שמונח זה הוסבר בסעיף 8.3.7.3 לעיל), אשר להן מאפיינים פיזיים ייעודיים וכושר נשיאה גבוה במיוחד. מעליות אלו מיועדות לשינוע וורטיקלי של ציוד במשקל גבוה מאוד, קירות מסך וכיוצא באלה.
- מגדל מעליות (Common Tower) – מגדל מעליות הוא מבנה זמני המעוגן למעטפת הבניין, ומאפשר תנועה סימולטנית של עד 6 מעליות בנייה על גביו. השימוש במגדל מעליות מתאים לפרויקטים גבוהים במיוחד, ויתרונו המרכזי הוא בצמצום השטח שנדרש לפעילות מעליות הבנייה בהשוואה להתקנת מספר זהה של מעליות בנייה בודדות.

8.3.12.2. פיגומי תורן – פיגומי תורן הם פיגומים ממוכנים, אשר נעים על גבי תורן אחד או שניים, ומעוגנים למעטפת החיצונית של הבניין. היתרון המרכזי הגלום בפיגומי תורן, בהשוואה לפיגומים מסוגים אחרים, הוא כושר נשיאה מוגבר ורמת בטיחות גבוהה יותר. הייליפט מחזיקה בבעלותה שני סוגים עיקריים של פיגומי תורן: (1) Light Duty – פיגומים בעלי כושר העמסה מירבי של עד 2,000 ק"ג; ו-(2) Heavy Duty – פיגומים בעלי כושר העמסה מירבי של עד 4,000 ק"ג.

למיטב ידיעת החברה, השירותים העיקריים שהייליפט מציעה ללקוחותיה הם כדלקמן:

8.3.12.3. השכרת ציוד שינוע וורטיקלי – הייליפט משכירה ללקוחותיה מעליות בנייה על כל סוגיהן (לרבות מגדל מעליות), וכן פיגומי תורן. במסגרת זו, הייליפט אחראית לביצוע עבודת ההתקנה של הציוד המושכר באתר הבנייה, מספקת מעטפת שירות שוטף לציוד המושכר לכל אורך תקופת השכירות, ואחראית לפירוקו מאתר הבנייה בסיום הבנייה.

8.3.12.4. מתן שירות לציוד שינוע וורטיקלי – הייליפט נותנת שירותי תפעול ללקוחות אשר בבעלותם ציוד שינוע וורטיקלי, הכוללים ביצוע עבודות התקנה של הציוד באתר הלקוח, מתן שירות מעטפת לכל אורך תקופת הפרויקט, ופירוקו מהאתר בסיום הפרויקט.

### 8.3.13. לקוחות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, להייליפט עשרות רבות של לקוחות פעילים, כולם בישראל. לקוחות הייליפט הם בעיקר קבלני בנייה וביצוע, ועם מרביתם מקיימת הייליפט קשרי מסחר שוטפים לאורך שנים.

למיטב ידיעת החברה, דרכי ההתקשרות המקובלות בתחום הפעילות של הייליפט הן: (1) התקשרות באמצעות הסכם מסגרת מול הלקוח, שבו נקבעים התנאים המסחריים לאספקת שירותיה של הייליפט לפרויקטים חדשים של הלקוח, לפי העניין (וכפי שמשתנה מעת לעת); ו-(2) הצעת מחיר וניהול של משא ומתן מסחרי מול הלקוח ביחס לפרויקט ספציפי.

### 8.3.14. שיווק והפצה

למיטב ידיעת החברה, בשים לב לכך שנכון למועד הדוח רוב התקשרויות הייליפט הן תולדה של בקשות להצעות מחיר, פעילות השיווק וההפצה של הייליפט מתרכזת ברובה בשמירה על קשר רציף עם לקוחותיה הקיימים בענף הבנייה. במסגרת זו, הייליפט מקבלת פניות יזומות מלקוחות, וכן מבצעת מעת לעת פניות יזומות ללקוחות פוטנציאליים, בהתאם לניסיונה והיכרותה את התחום.

### 8.3.15. תחרות

למיטב ידיעת החברה, בישראל פועלות חברות רבות המציעות פתרונות שינוע וורטיקלי בתחומי התשתיות והבניה, לרבות בדמות מעליות בניה ופיגומי תורן. למועד הדוח החברה מעריכה, למיטב ידיעתה, כי עיקר התחרות של הייליפט



בתחום השכרת ואחזקת מעליות בנייה נובעת מהמתחרות הבאות: אלקטרה מעליות בע"מ, ניו פלדמן בע"מ, מ.נ.א מעליות בע"מ, גולד פתרונות הרמה בע"מ, א.ד. מעוף פיגומים בע"מ, סיג תעשיות בע"מ ועוד. בנוסף, למועד הדוח החברה מעריכה, כי למיטב ידיעתה, עיקר התחרות של הייליפט בתחום השכרת ואחזקת פיגומי התורן נובעת מהמתחרות הבאות: א.ד. מעוף פיגומים בע"מ, סיג תעשיות בע"מ, סייל טיים בע"מ ועוד.

נכון למועד הדוח, לא ניתן להעריך את חלקה היחסי של הייליפט בשוק זה. עם זאת, החברה מעריכה, על בסיס היכרותה עם שוק השינוע הוורטיקלי, כי להייליפט נתח שוק משמעותי בתחום הפעילות.

למיטב ידיעת החברה, כדי להתמודד עם התחרות בשוק, הייליפט משקיעה מאמצים רבים בשמירה על תודעת שירות גבוהה, ומתמידה בגיוון, הרחבה והתאמה לצרכי לקוח של סל הפתרונות והמוצרים המוצע על ידה. בתוך כך, הייליפט שמה דגש מיוחד על מקצועיות, בטיחות, זמינות ואמינות, ועל כן נחשבת לאחת מהחברות המובילות בארץ בתחומה.

#### 8.3.16. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

כפי שפורט בסעיף 8.3.12 לעיל, למיטב ידיעת החברה, בבעלות הייליפט מצוי ציוד להשכרה משלושה סוגים עיקריים: (1) מעליות בנייה; (2) מגדל מעליות; ו-(3) פיגומי תורן.

יובהר כי למיטב ידיעתה של החברה, רוב הרכוש של הייליפט משועבד מכוח הסכם מימון שנחתם עם תאגיד בנקאי (להרחבה ראו סעיף 8.3.21.1 להלן), למעט מספר מעליות בנייה שמוחרגות משעבוד זה, ומשועבדות לטובת לקוח ספציפי שאצלו הן מותקנות בפועל, וזאת כבטוחה כנגד מקדמה בהיקף משמעותי ששולמה להייליפט על חשבון פרויקט.

8.3.16.1. הסכם שכירות מרכז לוגיסטי - למיטב ידיעתה של החברה, ביום 19 בספטמבר, 2021 חתמה הייליפט על הסכם שכירות מול צד שלישי ("משכיר המרכז הלוגיסטי") על הסכם לשכירת שטח בגודל של כ-9.6 דונם בפתח תקווה, עליו ממוקמים המרכז הלוגיסטי ומשרדה של הייליפט. למיטב ידיעת החברה, ביום 10 באפריל, 2025, חתמה הייליפט על תוספת להסכם השכירות האמור, במסגרתה הוארכה תקופת השכירות בארבע (4) שנים, עד ליום 28 בפברואר, 2029, כאשר החל מחודש השכירות ה-31 יהא כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות במתן הודעה מראש בת 180 ימים לצד השני. דמי השכירות החודשיים החל מיום 1 בינואר, 2026, עומדים על סך של 164 אלף שקלים, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן. להבטחת התחייבותיה לפי הסכם השכירות ביום 1 בינואר, 2026, העמידה הייליפט לטובת משכיר המרכז הלוגיסטי ערבות בנקאית בסך 492 אלף שקלים, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן.

8.3.16.2. הסכם שכירות משרדים - למיטב ידיעתה של החברה, ביום 16 בנובמבר,

2025, חתמה הייליפט על הסכם שכירות מול צד שלישי ("משכיר המשרדים") לשכירת משרדים בשטח של כ-770 מ"ר בפתח תקווה. תקופת השכירות הנה עד ליום 1 בנובמבר, 2028 ("תקופת השכירות הבסיסית"), כאשר להייליפט הזכות להאריך את תקופת השכירות בשלוש תקופות נוספות, הראשונה בת 36 חודשים, השנייה בת 24 חודשים, והשלישית בת 24 חודשים, וזאת באמצעות מתן הודעה מראש. דמי השכירות החודשיים בגין שטח המשרדים המושכר עומדים על סך של 47 אלף שקלים, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן. להבטחת התחייבויותיה בגין שכירת שטח המשרדים, ביום 17 בנובמבר, 2025 העמידה הייליפט לטובת משכיר המשרדים ערבות בנקאית בסך 329 אלף שקלים, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן. בנוסף, במסגרת ההסכם עומדת להייליפט הזכות לשכור קרקע בשטח של כ-2,000 מ"ר ("שטח האחסנה"), המיועדת לשמש כשטח אחסנה, וזאת בכפוף לקבלת היתר ולהכשרת שטח האחסנה.

8.3.16.3. הסכם שכירות נווה ירק – למיטב ידיעתה של החברה, ביום 1 במרס, 2025, חתמה הייליפט על הסכם שכירות מול צד שלישי לשכירת שטח של כ-2,000 מ"ר המשמש כשטח אחסנה, בתמורה שאינה מהותית. תקופת השכירות היא עד ליום 28 בפברואר, 2027.

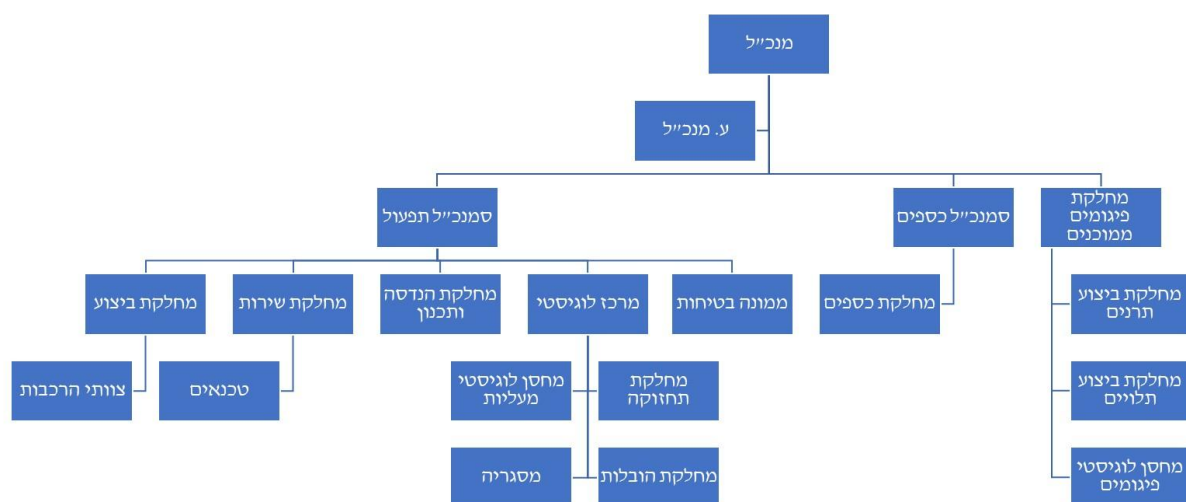
#### 8.3.17. הון אנושי

8.3.17.1. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, הייליפט מעסיקה 88 עובדים. להלן פירוט מספר העובדים\*, בחלוקה למחלקות:

| חלוקה              | 31 בדצמבר, 2025 | 31 בדצמבר, 2024 |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| הנהלה בכירה        | 4               | 3               |
| עובדי הנהלה ומטה   | 11              | 9               |
| עובדי הרכבה ותפעול | 73              | 68              |
| <b>סה"כ (י)</b>    | <b>88</b>       | <b>80</b>       |

(\*) לא כולל עובדי חברות כוח אדם.

8.3.17.2. להלן תרשים המבנה הארגוני של הייליפט נכון למועד הדוח:



### 8.3.17.3. הדרכה והכשרות

הייליפט משקיעה משאבים באופן שוטף בהכשרה והדרכה של עובדיה, בהתאם לתפקידם. הכשרה והדרכה כאמור כוללת, בין היתר, השתלמויות טכניות ומקצועיות, הדרכות בטיחות וגהות, המועברות על ידי גורמים מקצועיים חיצוניים ופנימיים.

### 8.3.17.4. תנאי העסקה

למיטב ידיעתה של החברה, עובדיה של הייליפט מועסקים על בסיס חוזי עבודה אישיים או הודעה אחידה, וזכאים לשכר ולתנאים סוציאליים בהתאם לוותק שלהם בהייליפט ולתחום עיסוקם. כמו כן, הייליפט נוהגת לשלם לעובדיה, מעת לעת, מענקים הנגזרים מעמידה ביעדים תפעוליים. בנוסף, חלק מהעובדים זכאים להחזר הוצאות רכב. נושאי משרה ומנהלים בכירים בהייליפט מועסקים על בסיס חוזי עבודה אישיים, הכוללים סעיפים מקובלים כדוגמת גובה השכר המשולם, דמי הבראה, חופשה, תנאים סוציאליים ותנאים נוספים (למשל, החזר הוצאות רכב, ביטוח אובדן כושר עבודה ועוד). המנהלים הבכירים בהייליפט זכאים לבונוסים בשיעור משתנה, הנקבעים בהתאם לביצועים ולעמידה ביעדים אישיים.

הייליפט מגדירה את המנכ"ל, מר ירון זולצבר, כאיש מפתח, וזאת בשל כישוריו העסקיים והניהוליים, הבנתו וניסיונו בתחום השינוע הוורטיקלי, היכרותו ארוכת השנים עם הלקוחות, ותרומתו לפיתוח עסקיה של הייליפט. החברה מעריכה כי אם יחדל לכהן כמנכ"ל הייליפט או לספק לה שירותים, עשויה להיות לכך השפעה על עסקיה של הייליפט.

8.3.18. חומרי גלם וספקים

למיטב ידיעתה של החברה, את הציוד הייעודי למעליות הבנייה (ובעיקר קבינות ותרגים) נוהגת הייליפט לרכוש מספק בסין. הייליפט מעריכה כי אין לה תלות מהותית בספק זה, וזאת בשל ריבוי החברות המייצרות רכיבים מן הסוג האמור, ללא הבדלי איכות משמעותיים. הציוד האמור מסופק בדרך כלל על ידי הספק בתוך מספר חודשים מיום ההזמנה.

את הציוד הייעודי לפיגומי תורן (ובעיקר פלטפורמות עבודה ותרגים) נוהגת הייליפט, למיטב ידיעתה של החברה, לרכוש מספקים בספרד ובסין. הייליפט מעריכה כי אין לה תלות מהותית בספק זה, וזאת בשל ריבוי החברות המייצרות רכיבים מן הסוג הזה, ללא הבדלי איכות משמעותיים. הציוד האמור מסופק בדרך כלל על ידי הספק בתוך מספר חודשים מיום ההזמנה.

ההתקשרות עם ספק הציוד הייעודי למעליות הבנייה ועם ספק הציוד הייעודי לפיגומי התורן נעשית בדרך כלל על בסיס קבלת הצעות מחיר מהספקים, וניהול משא ומתן מסחרי מולם לקביעת מחיר ותנאי העסקה. להערכת החברה, בקשר לרכישת ציוד מספקים אלה, שמקורם בחו"ל, הייליפט חשופה לשינויים בשערי החליפין של הדולר ושל האירו, וכן לשינויים החלים בתנאי השילוח הימי לישראל (בעיקר למחירי התובלה הימית ולעלויות הביטוח).

למיטב ידיעת החברה, ציוד העזר המתכלה הנדרש לפעילות של הייליפט נרכש ברובו בישראל, בהתאם לשיקולי מחיר, טיב וזמן אספקה. להערכת החברה, אין להייליפט תלות בספק כלשהו בכל הנוגע לרכישת ציוד עזר וזאת בשל ריבוי החברות המשווקות רכיבים אלו בישראל. זמני האספקה של מרבית ציוד העזר המתכלה הם מיידיים.

8.3.19. הון חוזר

8.3.19.1. למיטב ידיעתה של החברה, הרכב ההון החוזר של הייליפט מכיל יתרת לקוחות ויתרת ספקים, כדלקמן:

א) אשראי ללקוחות

הייליפט מעניקה ללקוחותיה אשראי שהינו, בדרך כלל, לתקופה של בין "שוטף" + 60 יום ועד לתקופה של "שוטף" + 90 יום, בהתאם ללקוח ולסוג ההתקשרות עמו.

ב) אשראי מספקים

הייליפט מקבלת אשראי מספקיה לתקופה שנעה, לרוב, בין תשלום במזומן ועד "שוטף" + 90 יום.

8.3.20. השקעות

בשלוש השנים שקדמו למועד הדוח, הייליפט השקיעה במצטבר סך של כ-46 מיליוני ש"ח ברכוש קבוע. עיקר ההשקעה בוצעה ברכישת מעליות בנייה, מגדל מעליות ופיגומי תורן.

## 8.3.21. מימון

הייליפט מממנת את פעילותה באמצעות תמהיל של הון עצמי והלוואות מתאגידים בנקאיים, להלן פרטים על אודות המימון ותנאי המימון שנטלה הייליפט לשם פעילותה:

## 8.3.21.1. הלוואות מתאגיד בנקאי א'

למיטב ידיעתה של החברה, ביום 8 באוגוסט, 2021, התקשרה הייליפט במערכת הסכמי מסגרת עם תאגיד בנקאי א' (להלן בסעיף זה: "**הסכם האשראי**"). למיטב ידיעת החברה, מכוח הסכם האשראי כאמור, נטלה הייליפט, מעת לעת, מספר הלוואות לזמן ארוך, שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2025 כ-26.4 מיליוני ש"ח.

להלן עיקרי הוראות הסכם האשראי ותנאי ההלוואות שניטלו מכוחו:

(א) ייעוד ההלוואות – ההלוואות נועדו בעיקר לרכישת ציוד (מעליות בנייה, מגדל מעליות ופיגומי תורן), כלי רכב, מלגזות וכן משאיות מנוף.

(ב) ריביות ומועדי פירעון – ההלוואות נושאות ריביות שנתיות בגובה ריבית ה"פריים" של בנק ישראל,<sup>36</sup> ובתוספת מרווח של בין 1.4% ל-2.0%. פירעון ההלוואות מתפרש על פני תקופות של 4 עד 8 שנים.

(ג) בטחונות – להבטחת ההלוואות האמורות, הייליפט רשמה לטובת התאגיד הבנקאי שעבוד צף שוטף ללא הגבלה על כל רכוש ונכסיה לרבות כל הזכויות הקיימות ו/או עתידיות לקבלת כספים, וכן רשמה שעבודים קבועים בדרגה ראשונה, ללא הגבלה, על הון המניות הבלתי נפרע, המוניטין, הרכוש וזכויות ביטוחי הרכוש של פעילותה (לפרטים אודות חלק מהרכוש המשועבד לטובת לקוח של הייליפט, ראו סעיף 8.3.16 לעיל).

כמו כן, הייליפט רשמה לטובת התאגיד הבנקאי שעבודים קבועים ממדרגה ראשונה על רכבים שרכשה לטובת קיום פעילותה, אשר בין היתר מגבילים את יכולתה של הייליפט לבצע עסקאות בכלי הרכב הללו ללא הסכמת התאגיד הבנקאי.

(ד) אמות מידה פיננסיות – במסגרת נטילת ההלוואות, התחייבה הייליפט כלפי התאגיד הבנקאי, בין היתר, לעמידה באמות המידה הפיננסיות הבאות:

(1) הון עצמי – במהלך תקופת ההלוואה, ההון העצמי המוחשי של הייליפט (כהגדרתו בהסכם המימון) לא יפחת מ-30% מהמאזן; (2) יחס חוב פיננסי נטו – יחס החוב הפיננסי, נטו ביחס ל-EBITDA לא יעלה על 3; (3) דיבידנד – הייליפט לא תחלק דיבידנד שיגרום להפרה

<sup>36</sup> נכון למועד הדוח, ריבית ה"פריים" שנקבעה על ידי בנק ישראל היא 6%.

של התחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, ותימנע משינוי שליטה בה מבלי לקבל את הסכמת התאגיד הבנקאי מראש ובכתב.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, הייליפט עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

(ה) נחיתות והכפפה – הלוואות הבעלים שניתנו/ יינתנו על ידי בעלי המניות בהייליפט, תיחשבנה לנחותות (subordinated) ונדחות אחרי האשראים, ולא תיפרענה אלא באישור התאגיד הבנקאי בכתב ומראש.

(ו) שמירת שליטה – לא יחול שינוי בהחזקות בהייליפט, אלא אם אושר מראש על ידי התאגיד הבנקאי.

(ז) פירעון מדי – מקום בו הייליפט לא תעמוד בהתחייבויותיה או במצגים שנתנה במסגרת ההסכם, תקום לתאגיד הבנקאי עילה להעמדת האשראי לפירעון מדי.

#### 8.3.21.2. מסגרות אשראי

במסגרת הסכם האשראי הועמדה לרשות החברה גם מסגרת אשראי on-call בהיקף של 7 מיליון ש"ח מתחדשת (בין היתר לטובת חשבון חוזר דביטורי, ערבויות, סחר חוץ, עסקאות נגזרים וכיוצא באלה), (להלן בסעיף זה: "**מסגרת האשראי**") אשר למועד הדוח תוקפה הינו עד לחודש אוקטובר 2026. להלן התנאים העיקריים של מסגרת האשראי:

(א) ריבית ועמלות – בגין העמדת מסגרת האשראי, תחויב הייליפט בעמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.4% לשנה. עמלה זו תקוזז על בסיס חלקים מהאשראי שינוצלו על ידי הייליפט בפועל. כמו כן, סכומים מתוך מסגרת האשראי שינוצלו בפועל על ידי הייליפט יישאו ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים של בנק ישראל בתוספת 0.75%.

למיטב ידיעתה של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, מסגרת האשראי של הייליפט מנוצלת במלואה. כמו כן, התאגיד הבנקאי הוציא ערבויות לטובת הייליפט שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2025, כ-0.4 מיליון ש"ח.

#### 8.3.21.3. הלוואות מתאגיד בנקאי ב'

למיטב ידיעת החברה, לאחר מועד הדוח, בינואר 2026 התקשרה הייליפט במערכת הסכמי מסגרת עם תאגיד בנקאי ב' (להלן בסעיף זה: "**הסכם האשראי הנוסף**"). למיטב ידיעת החברה, מכוח הסכם האשראי כאמור, נטלה הייליפט הלוואה לזמן ארוך בסך כ-9.5 מיליון ש"ח מיליוני ש"ח, אשר החליפה אשראי בסכום דומה שנלקח מתאגיד בנקאי א'.

להלן עיקרי הוראות הסכם האשראי הנוסף ותנאי ההלוואה שניטלה

מכוחו :

(ח) ייעוד ההלוואה – ההלוואה נועדה לפרוע אשראי שניטל בעבר לרכישת ציוד (בעיקר מעליות בנייה ופיגומי תורן).

(ט) ריביות ומועדי פירעון – ההלוואה נושאת ריבית שנתית בגובה ריבית ה"פריים" של בנק ישראל, ובתוספת מרווח של 1%. פירעון ההלוואה מתפרש על פני תקופה של שמונה (8) שנים.

(י) בטחונות – להבטחת ההלוואה האמורות, הייליפט רשמה לטובת תאגיד בנקאי ב' שעבוד צף שוטף ללא הגבלה על כל נכסיה הקיימים או העתידיים, וכן רשמה שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה, על הון המניות הבלתי נפרע, המוניטין, ועל כל הזכויות הנובעות מביטוחי רכוש משועבד.

(יא) אמות מידה פיננסיות – במסגרת נטילת ההלוואות, התחייבה הייליפט כלפי תאגיד בנקאי ב', בין היתר, לעמידה באמות המידה הפיננסיות הבאות :

(1) הון עצמי – במהלך תקופת ההלוואה, ההון העצמי המוחשי של הייליפט (כהגדרתו בהסכם האשראי הנוסף) לא יפחת מ-30% מהמאזן ; (2) יחס חוב פיננסי נטו – יחס החוב הפיננסי נטו ביחס ל-EBITDA לא יעלה על 3 ; (3) דיבידנד – הייליפט לא תחלק דיבידנד שיגרום להפרה של התחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, ותימנע משינוי שליטה בה מבלי לקבל את הסכמת התאגיד הבנקאי מראש ובכתב.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, הייליפט עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

(יב) נחיתות והכפפה – הלוואות הבעלים שניתנו/ יינתנו על ידי בעלי המניות בהייליפט, תיחשבנה לנחותות (subordinated) ונדחות אחרי האשראים, ולא תיפרענה אלא באישור התאגיד הבנקאי בכתב ומראש.

(יג) שמירת שליטה – לא יחול שינוי בהחזקות בהייליפט, אלא אם אושר מראש על ידי התאגיד הבנקאי.

(יד) פירעון מידתי – מקום בו הייליפט לא תעמוד בהתחייבויותיה או במצגים שנתנה במסגרת ההסכם, תקום לתאגיד הבנקאי עילה להעמדת האשראי לפירעון מידתי.

8.3.22. מיסוי

למיטב ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר, 2025, להייליפט שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2023.

למיטב ידיעתה של החברה, ליום 31 בדצמבר, 2025, אין להייליפט הפסדי מס צבורים.

למידע נוסף בנושא מיסוי, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים.

8.3.23. סיכונים סביבתיים ואיכות הסביבה8.3.23.1. תחולת הוראות הדין

הוראות הדין המרכזיות שחלות על הייליפט הינן הוראות החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, ותקנות שהותקנו מכוחו (לרבות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 ("התקנות למניעת מפגעים")), הקובעות כי אין לגרום לרעש חזק או בלתי סביר, מכל מקור שהוא, אם הוא מפריע, או עשוי להפריע, לאדם המצוי בקרבת מקום או לעוברים ושבים; וכן תקנות מניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב-1992.

8.3.23.2. חשיפה לסיכונים סביבתיים

למיטב ידיעת החברה: (1) הייליפט מקפידה על התנהלות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין אופן הטיפול בשמן משומש, מים ושפכים, חלקי רכב משומשים, צמיגים משומשים וכיו"ב. כמו כן, הייליפט בוחנת מעת לעת, במסגרת מבחני הרישוי שמתבצעים ברכבי המשא שבבעלותה, בין היתר את רמת זיהום האוויר כתוצאה מהשימוש ברכבים אלה. מקום בו נמצא כי רמת פליטת המזהים של רכב נתון גבוהה מהמותר על פי כל דין, הרכב שנמצא מזהם יטופל כדי להפחית את רמת זיהום האוויר הנפלט ממנו, לרמה המותרת על פי דין; ו-(2) למיטב ידיעת החברה, במרכז הלוגיסטי של הייליפט שבו מתבצעות מעת לעת פעולות תיקונים, ננקטים האמצעים לשם עמידה ברמות הרעש שנקבעו כחוקיות בתקנות למניעת מפגעים.

8.3.24. הסכמים מהותיים

לפרטים אודות הסכם בעלי המניות בהייליפט, ראו סעיף 8.3.2 לעיל.

8.3.25. הליכים משפטיים

למיטב ידיעת החברה, הייליפט אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

8.3.26. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

למיטב ידיעתה של החברה, יעדיה העסקיים של הייליפט כוללים את המשך הגדלת פעילותה בתחום השינוע הוורטיקלי. זאת, בין היתר באמצעות בחינת אפשרויות להרחבה וגיוון של סל המוצרים אשר היא מציעה ללקוחותיה, בדגש על "מגה פרויקטים" ופרויקטים בעלי מורכבות הנדסית גבוהה שצרכי השינוע שלהם



מצריכים שימוש בציוד ייעודי מתקדם. בשנה הקרובה, תבחן הנהלת הייליפט את האפשרות להרחבת פעילות הייליפט בדרך של רכישת ציוד נוסף וכן של רכישת פעילויות משלימות, וזאת בזהירות המתחייבת לאור התמורות החלות בענף הבנייה בישראל.

### 8.3.27. דיון בגורמי סיכון

#### 8.3.27.1. סיכוני מאקרו

לדיון בסיכוני המאקרו החלים על פעילותה של הייליפט, ראו הדיון בסעיף 19.1 להלן.

#### 8.3.27.2. סיכונים ענפיים

(א) האטה בענף הבנייה – האטה אפשרית בענף הבניה, כפי שנדונה בסעיף 8.3.5 לעיל, עשויה להביא לירידה בביקוש לציוד שינוע ורטיקלי, וכן לירידה בהכנסות מהשכרה וממכירה של ציוד בתחום זה, ובהתאמה להביא לפגיעה בתוצאותיה הכספיות של הייליפט.

(ב) אשראי לקוחות – למיטב ידיעתה של החברה, הייליפט מתקשרת עם לקוחותיה לתקופות אשר ברוב המקרים עולות על 12 חודשים. מרבית התקשרויות אלו כוללות תנאי אשראי, הניתן ללקוחות בהתאם לתנאי השוק המקובלים בתחום הפעילות. מכיוון שכך, להערכת החברה, הייליפט חשופה לאיתנות הפיננסית של לקוחותיה, כך שאי פירעון אשראי מצד אחד הלקוחות עשויה לפגום בתוצאות ובתזרים המזומנים של הייליפט. יצוין, כי הייליפט פועלת מול מספר רב של לקוחות, ועל מנת לצמצם את סיכון אשראי הלקוחות כאמור, הייליפט בוחנת באופן שוטף את טיב הלקוחות והיקף האשראי שנתנה להם, וכן מבטחת את ההתקשרויות עם מרבית לקוחותיה בביטוחי אשראי.

(ג) בטיחות בעבודה – תחום הפעילות הייליפט מאופיין בסביבת עבודה בעלת סיכונים בטיחותיים, הנובעים בעיקר מעבודה בגובה. לפיכך, הייליפט חשופה לסיכונים של פגיעה בחיי אדם, הוצאות כספיות משמעותיות, הליכי אכיפה מנהליים והליכים פליליים. על מנת לצמצם את סיכון הבטיחות, מעסיקה הייליפט ממונה בטיחות, ועורכת לעובדיה הדרכות והשתלמויות בתחום העבודה בגובה במוסדות חיצוניים. כמו כן, מקיימת הייליפט ועדות בטיחות תקופתיות, ועדות בטיחות בתעבורה ועוד.

(ד) זמינות חומרי גלם ומחיריהם – הייליפט חשופה לשינויים במחירי הציוד (לרבות בעלויות בגין ייבוא של ציוד כאמור לישראל), וכן לשינויים בעלויות שכר העבודה. להערכת החברה, התייקרות הציוד המשמש את הייליפט או גידול בעלויות שכר העבודה (בין אם כתוצאה מחקיקה בתחום כוח האדם ובין אם כתוצאה ממחסור בעובדים) עלולים להביא לשחיקה ברווחיותה.

(ה) תחרות וכניסת מתחרים חדשים – התגברות התחרות בתחום פעילותה של הייליפט, לרבות באמצעות כניסה של מתחרים חדשים, עלולה להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות. יחד עם זאת, נוכח חסמי הכניסה הגבוהים לענף, הייליפט מעריכה כי השפעה זו לא תהיה מהותית.

(ו) הפרה של הוראות הרגולציה – הפרה של תנאי הרגולציה או הרישיונות לפעילות הייליפט יכולים להוביל להשתת עיצומים כספיים או לפתיחה בהליכים מנהליים או פליליים נגד הייליפט והנהלתה.

### 8.3.27.3. סיכונים ייחודיים להייליפט

(א) אי עמידה באמות המידה הפיננסיות – האשראי שניתן להייליפט מותנה בעמידה באמות מידה פיננסיות, כפי שפורט בהרחבה בסעיף 8.3.21 לעיל. אי עמידה באמות מידה אלה, עשויה להביא להעמדת האשראי שניתן להייליפט (או חלקים ממנו) לפירעון מיידי, ולהביא לפגיעה בתזרים המזומנים שלה.

(ב) תלות באיש מפתח – הייליפט מגדירה את המנכ"ל, מר ירון זולצבר, כאיש מפתח, וזאת בשל כישוריו העסקיים והניהוליים, הבנתו וניסיונו בתחום השינוע הוורטיקלי, היכרותו ארוכת השנים עם הלקוחות, ותרומתו לפיתוח עסקיה של הייליפט. החברה מעריכה כי אם יחדל לכהן כמנכ"ל הייליפט או לספק לה שירותים, עשויה להיות לכך השפעה על עסקיה של הייליפט. יצוין, כי בשנים האחרונות פעלה היי ליפט לעיבוי המערך הניהולי שלה, במטרה להפחית את התלות במנכ"ל החברה.

8.3.27.4. דירוג גורמי הסיכון

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון הרלוונטיים לתחום הפעילות  
הייליפט, מדורגים בהתאם להערכות החברה על פי מידת השפעתם על  
עסקיה של הייליפט:

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה |               |            |                                |
|-------------------------------------|---------------|------------|--------------------------------|
| השפעה גדולה                         | השפעה בינונית | השפעה קטנה |                                |
| <b>סיכונים מאקרו</b>                |               |            |                                |
|                                     |               | +          | מצב בטחוני, מדיני ופוליטי      |
|                                     |               | +          | סיכונים אשראי                  |
|                                     | +             |            | תנודות שערי חליפין             |
|                                     |               | +          | סיכונים טרור                   |
|                                     |               | +          | שינויים במדד המחירים לצרכן     |
|                                     |               | +          | שינויים בשערי הריבית           |
|                                     |               | +          | סיכונים סייבר                  |
| <b>גורמי סיכון ענפיים</b>           |               |            |                                |
| +                                   |               |            | האטה בענף הבנייה               |
|                                     | +             |            | זמינות חומרי גלם ומחיריהם      |
| +                                   |               |            | בטיחות בעבודה                  |
|                                     |               | +          | אשראי לקוחות                   |
|                                     |               | +          | תחרות וכניסת מתחרים חדשים      |
|                                     | +             |            | הפרה של הוראות הרגולציה        |
| <b>סיכונים ייחודיים</b>             |               |            |                                |
|                                     |               | +          | אי עמידה באמות המידה הפיננסיות |
|                                     | +             |            | תלות באיש מפתח                 |

## תחום פעילות שירותים לתעשייה

### 8.4. גרין קואט

#### 8.4.1. הגדרות

בחלק זה, למונחים המפורטים להלן יינתנו הפירושים המופיעים לצידם, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת:

- "אלגת" - אלגת שירותי גימור תעופתי קבוץ אלונים;
- "הסכם השותפות" - הסכם השותפות בגרין קואט בין החברה לבין השותף הנוסף מיום 16 ביוני, 2024, כמפורט בסעיף 8.4.3.2 להלן;
- "הסכם רכישת הזכויות" - הסכם לרכישת זכויות בגרין קואט בין החברה לבין בעלי הזכויות בה (צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה) מיום 14 באפריל, 2024, כמפורט בסעיף 8.4.3.1 להלן;
- "גרין קואט" - גרין קואט, שותפות כללית;
- "קבוצת גרין קואט" או "הקבוצה" - גרין קואט והתאגידים הבאים המוחזקים על ידי גרין קואט: (א) אלגת שירותי גימור תעופתי קיבוץ אלונים, שותפות מוגבלת; ו- (ב) אלגת שירותי גימור וניהול בע"מ, המשמש כשותף כללי באלגת;

#### 8.4.2. החזקותיה של החברה בגרין קואט

גרין קואט התאגדה בישראל ביום 4 באפריל, 2016.

גרין קואט הינה בעלים של מפעלים לציפוי, גימור וצבע מתכות ופלסטיק בשיטות מגוונות, הממוקמים בקיבוץ אלונים. בין לקוחותיה של גרין קואט ניתן למנות חברות ממגוון תעשיות, כגון תעשיות מסורתיות, תעשיות עתירות ידע, תעשיית הרכב, תעשיות ביטחוניות, תעשיית החלל ותעשיית התעופה.

למועד הדוח, גרין קואט מוחזקת על ידי החברה (60%) ועל ידי שותף נוסף ("השותף הנוסף"). גרין קואט מחזיקה בתאגידים הבאים:

- (א) אלגת שירותי גימור תעופתי קיבוץ אלונים, שותפות מוגבלת; ו-
- (ב) אלגת שירותי גימור וניהול בע"מ, המשמש כשותף כללי באלגת.

#### 8.4.3. הסכם לרכישת זכויות בגרין קואט

##### 8.4.3.1. הסכם לרכישת זכויות בגרין קואט

ביום 14 באפריל, 2024, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות בגרין קואט עם בעלי הזכויות בה (צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה) ("המוכרים") (בסעיף זה: "הסכם הרכישה" ו-"העסקה", בהתאמה). מועד ההשלמה נקבע ליום 31 במאי, 2024 ("מועד השלמת העסקה").

הסכם הרכישה כולל מצגים, תניות והתחייבויות שונות (לרבות התחייבות לאי תחרות והתחייבויות לשיפוי) של המוכרים ביחס לזכויות הנמכרות וביחס לשותפות ולעסקיה. להלן עיקרי ההסכם:

(א) מבנה העסקה – במועד השלמת העסקה רכשה החברה 60% מהון הזכויות בגרין קואט, בתמורה לסך של כ-58,500 אלפי ש"ח.

(ב) תמורה מותנית – בנוסף לתמורה כמפורט לעיל, התחייבה החברה לשלם תמורה נוספת, המותנית בתוצאותיה של קבוצת גרין קואט בשנת 2024 ("התמורה המותנית"). התמורה המותנית בסכום כולל של 3.5 מיליון ש"ח שולמה במלואה במהלך שנת 2025.

(ג) ניהול גרין קואט – גרין קואט תנוהל על ידי שותף כללי אשר הוקם לצורך זה ("השותף הכללי"), ויוחזק על ידי החברה. בסמוך להשלמת העסקה נחתם הסכם למתן שירותי ניהול בין גרין קואט לבין השותף הכללי, אשר מכוחו יעניק השותף הכללי שירותי ניהול לגרין קואט, וזאת בתמורה לדמי ניהול שנתיים בסך של 1,000 אלפי ש"ח, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן.

(ד) אופציית רכש (CALL) – החל מתום השנה השלישית ממועד השלמת העסקה ועד לתום ארבע שנים ממועד השלמת העסקה ("תקופת המימוש"), תעמוד לחברה הזכות לרכוש 15% מהון זכויות גרין קואט מידי השותף הנוסף, לפי שווי שייקבע לפי מכפיל מוסכם על בסיס הרווח השנתי הממוצע של גרין קואט בשנתיים שקדמו למועד המימוש, שבכל מקרה לא יפחת מסך של 100,800 אלפי ש"ח. ההסכם קובע נסיבות חריגות ובלתי צפויות שיובילו לשינוי מהותי במצבה של גרין קואט או בעסקיה, ואשר בהתקיימן תבוטל אפשרות המימוש של אופציית הרכש כאמור.

(ה) אופציית מכר (PUT) – ההסכם קובע, כי החל מתום השנה הרביעית ועד לתום השנה החמישית ממועד השלמת העסקה, וככל שלא מומשה אופציית הרכש (CALL) כמתואר לעיל, תעמוד לשותף הנוסף הזכות לחייב את החברה לרכוש מידי 15% מהזכויות בגרין קואט, לפי שווי שייקבע לפי מכפיל מוסכם על בסיס הרווח השנתי הממוצע של גרין קואט בשנתיים שקדמו למועד המימוש שבכל מקרה לא יפחת מסך של 86,800 אלפי ש"ח. ההסכם קובע נסיבות חריגות ובלתי צפויות שיובילו לשינוי מהותי במצבה של גרין קואט או בעסקיה, ואשר בהתקיימן תבוטל אפשרות המימוש של אופציית המכר כאמור. כמו כן, ההסכם קובע את תנאי התשלום של החברה בגין מימוש אופציית המכר, לרבות הבטוחות שתעמיד החברה עד למועד תשלום מלוא התמורה בגין הזכויות שיימכרו.

לפרטים נוספים אודות ההסכם לרכישת הון הזכויות בגרין קואט, ראו באור 5א לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

#### 8.4.3.2. הסכם השותפות בגרין קואט

ביום 16 ביוני, 2024, נחתם הסכם השותפות בין החברה לבין השותף הנוסף, שתוקפו החל מיום 31 במאי, 2024 ("הסכם השותפות").

להלן הוראותיו העיקריות של הסכם השותפות:

(א) מינוי דירקטורים והצבעה בוועד המנהל – הוועד המנהל של גרין קואט ימנה חמישה (5) חברים. כל שותף יהיה זכאי למנות דירקטור אחד (1) מטעמו בעבור כל החזקה ב-20% מסך יחידות ההשתתפות בשותפות שבבעלותו. כמו כן, כל עוד החברה מחזיקה ב-50% או יותר מיחידות ההשתתפות בשותפות, יו"ר הוועד המנהל ימונה על ידה. כל אחד מהדירקטורים יהיה בעל כוח הצבעה השווה לשיעור ההחזקות של השותף שמינה אותו, חלקי מספר הדירקטורים שמונו על ידי אותו שותף. למועד הדוח, החברה מינתה שלושה (3) דירקטורים לוועד המנהל של גרין קואט.

(ב) רוב מיוחד – החלטות הוועד המנהל והאספה הכללית של השותפות תתקבלנה ברוב רגיל, למעט החלטות בנושאים שהוגדרו בהסכם השותפות ככאלה המחייבות אישור ברוב מיוחד (80%) מקולות בעלי הזכויות או הדירקטורים בוועד המנהל של השותפות, לפי העניין, כגון: שינוי מבנה השותפות, מיזוגה עם תאגיד אחר, שינוי מהותי בתחומי עיסוקה של השותפות, התקשרות עם החברה או בעסקה שלחברה יש בה עניין אישי, או שינוי תנאי ההתקשרות בעסקה כאמור וכו'.

(ג) מימון – הסכם השותפות בגרין קואט קובע את ההסדרים על פיהם יתבצע מימון נוסף של פעילות גרין קואט, לרבות הסדרים בנוגע לאופן הדילול של החזקות השותפים, במקרה של העמדת מימון על ידי אחד השותפים בלבד.

(ד) מגבלות על העברת הזכויות בשותפות – החברה והשותף הנוסף לא יעבירו זכויות בשותפות, או כל חלק מהן, לצד שלישי (שאינו נעבר מורשה), וזאת למשך תקופה של עשרים וארבעה (24) חודשים ממועד החתימה על הסכם השותפות.

(ה) מדיניות חלוקה – במהלך עשרים וארבעה (24) החודשים הראשונים ממועד החתימה על הסכם השותפות, השותפות תחלק לפחות 50% מהרווחים השנתיים של השותפות, ולאחר מכן השותפות תחלק לפחות 35% מהרווחים השנתיים של השותפות.

#### 8.4.4. מבנה תחום הפעילות

##### 8.4.4.1. מידע כללי על תחום הפעילות

גרין קואט פועלת בתחום ציפוי, גימור וצבע מתכות ופלסטיק. תחום הפעילות של גרין קואט מתמקד כיום בפיתוח ויישום טכנולוגיות מתקדמות לציפויים תעשייתיים ומתכתיים, עם דגש על שיפור עמידות, אסתטיקה ותכונות פונקציונליות של מוצרים למגוון תעשיות וענפים, כגון תעשיות מסורתיות, תעשיות עתירות ידע, תעשיית הרכב, תעשיות ביטחוניות, תעשיית החלל וענף התעופה.

##### 8.4.4.2. מבנה תחום הפעילות של קבוצת גרין קואט והשינויים החלים בו

פעילות בתחום הציפוי, הגימור והצבע של מתכות ופלסטיק מושפעת במידה רבה מן השינויים החלים בכלכלה הישראלית, ובפרט מהשינויים שחלים בענפי התעשייה

השונים, שבהם פועלים לקוחות קבוצת גרין קואט. לסקירה כללית בנוגע למצב הכלכלי במשק הישראלי, ראו סעיף 7 לעיל. לפרטים בנוגע להשפעת מלחמת "חרבות ברזל", ראו סעיף 7.4 לעיל.

להלן תובא סקירה קצרה של השינויים החלים בענף ציפוי המתכת העולמי, בתעשייה בישראל וכן של השינויים החלים בענפי התעשייה בהם פועלים לקוחות גרין קואט:

#### 8.4.4.2.1. ענף ציפוי המתכת העולמי

בהתאם לדו"ח שנערך על ידי חברת Metal Report Analytics<sup>37</sup>, תעשיית ציפוי המתכות הגלובלית נאמדה בשנת 2025 בכ-16.9 מיליארד דולר ארה"ב, והיא צפויה לצמוח בקצב ממוצע של כ-5.8% בשנה בשנים 2026-2033, להיקף של כ-26.5 מיליארד דולר.

בשנת 2024, כ-40% מפעילות תעשיית הציפוי ועיבוד המתכות העולמית היו עבור ענף הבניה (בעיקר עבור אלמנטים המיועדים לחזית הבניין). מרבית הציפויים שבוצעו (כ-47%) הנם ציפויים מבוססי-מים (קרי, ציפויים שבהם מים מהווים את הממס העיקרי), הנחשבים לידידותיים יותר לסביבה.<sup>38</sup>

#### 8.4.4.2.2. תחום התעשייה בישראל

לפרטים אודות תחום התעשייה בישראל והשפעתה על פעילות החברה, ראו סעיף 7.3 לעיל.

#### 8.4.4.2.3. ענף המתכת בישראל

ענף המתכת בישראל מאגד את תעשיית המתכות הבסיסיות (ייצור מתכת, המהווה תשומה לתעשיות אחרות) ואת ייצור מוצרי מתכת בהרכבה, הכוללת ייצור של מוצרי מתכת לבינוי, עיבוד וציפוי מתכות, וכן ייצור של מוצרים מבוססי מתכת למגוון רחב של תעשיות (תעשיית הבניין, תעשיית הרכב, תעשיות ביטחוניות, חקלאות ועוד).

בדומה למגמות בתחום התעשייה הישראלי בכללותו, החל מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" גם בענף המתכת ישנו מחסור בעובדים (לפרטים נוספים ראה גם סעיף 7.4 שלעיל). בהתאם לנתוני בנק ישראל, בשנת 2024 חל קיטון של כ-4.0% במספר העובדים השכירים, המועסקים בתחום המתכת הבסיסית, בהמשך לקיטון של כ-2.6% במספרם בשנת 2023. בתחום בייצור מוצרי מתכת חל בשנת 2024 גידול בשיעור של כ-0.9%, וזאת לעומת קיטון בשיעור של כ-2.0% בשנת 2023.<sup>39</sup> במקביל, העלות לשעת עבודה

<sup>37</sup> ראו פרסום "Metal Coatings Market Report 2025-2033 Analysis: Trends, Competitor Dynamics and Growth Opportunities" באתר Market Report Analytics:

<https://www.marketreportanalytics.com/reports/metal-coatings-market-7650>

<sup>38</sup> ראו פרסום "Metal Coatings Market Size & Share Analysis – Growth Trends & Forecasts 2025-2030" באתר Mordor Intelligence:

<https://www.mordorintelligence.com/industry-reports/metal-coatings-market>

<sup>39</sup> ראו פרסום "השכירים בתעשייה, לפי ענף, 1980 עד 2024" באתר בנק ישראל:

<https://www.boi.org.il/roles/statistics/real-economic-activity/business-sector-activity-and-indicators-of-economic-activity>

בתחום המתכת הבסיסית עלתה בשנת 2024 בכ-3.5%, בהמשך לגידול של כ-5.7% בשנת 2023, ואילו בתחום ייצור מוצרי המתכת חל בשנת 2024 גידול של 6.3% בעלות לשעת עבודה, בהמשך לגידול של כ-6.4% בשנת 2023. כמו בענפים אחרים במשק, גם ענף התעשייה נעזר בעובדים זרים לגישור על הפערים האמורים. בהתאם לנתוני רשות האוכלוסין וההגירה, נכון ליום 30 ביוני, 2025 הועסקו בענף התעשייה כ-3,400 עובדים זרים.<sup>40</sup>

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,<sup>41</sup> בשנת 2023 הפדיון הכולל של ענף המתכת בישראל עמד על כ-47.6 מיליארד ש"ח (קיטון של כ-1.0% לעומת שנת 2022), כאשר תחום ייצור מוצרי מתכת בהרכבה היווה כ-72% מתוך כך.

#### 8.4.4.2.4. ענפי הפעילות של לקוחות קבוצת גרין קואט

כמתואר לעיל, לקוחותיה של קבוצת גרין קואט פועלים במגוון רחב של תעשיות, כגון תעשיות מסורתיות, תעשיות עתירות ידע, תעשיית הרכב, תעשיות ביטחוניות, תעשיית החלל ותעשיית התעופה, ולכן באופן טבעי, השינויים החלים בענפים אלה משפיעים על הביקושים לשירותיה של קבוצת גרין קואט. להלן תובא סקירה קצרה של השינויים העיקריים, בתחומי הפעילות העיקריים של לקוחות קבוצת גרין קואט:

#### 8.4.4.2.5. התעשייה עתירת הידע (הייטק)

אף על פי שהחל משנת 2018 מהווה תעשיית ההייטק מנוע צמיחה משמעותי של המשק הישראלי, על רקע מגמות מאקרו-כלכליות עולמיות מאז שנת 2022 חלה האטה מסוימת בקצב הצמיחה של הענף.

בהתאם לדו"ח רשות החדשנות,<sup>42</sup> בשנת 2024 היווה יצוא ההייטק כ-56% מסך היצוא של מדינת ישראל (לעומת שיעור של כ-53% בשנת 2023), ובמחצית הראשונה של שנת 2025 גדל שיעור זה לכ-57%. עם זאת, תוצר ענף ההייטק הסתכם בשנת 2024 בכ-317 מיליארד שקלים, קיטון של כ-6.5% לעומת בשנת 2023, והיווה כ-17.3% מסך התוצר בישראל (לעומת כ-19.7% בשנת 2023). מנגד, בהתאם לדו"ח רשות החדשנות, בשנת 2024 נרשמה התאוששות מסוימת בגיוסי ההון של ענף ההייטק, כשהיקף גיוסי ההון נאמד בכ-10 מיליארד דולר, ומנתוני המחצית הראשונה של שנת 2025 מסתמן קצב שנתי דומה של גיוסי הון.

האטה בקצב צמיחת ההייטק בישראל עשויה להשפיע לרעה על הביקוש לשירותי קבוצת גרין קואט.

<sup>40</sup> ראו פרסום "נתוני זרים בישראל" של רשות האוכלוסין וההגירה (יולי 2025):

[https://www.gov.il/BlobFolder/reports/zarim\\_q2\\_2025/he/zarim\\_q2\\_2025.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/reports/zarim_q2_2025/he/zarim_q2_2025.pdf)

<sup>41</sup> ראו פרסום "השנתון הסטטיסטי לישראל 2024" (פרק התעשייה) באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:

[https://www.cbs.gov.il/he/publications/doclib/2024/16.shnatonmanufacturing/st16\\_03x.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/publications/doclib/2024/16.shnatonmanufacturing/st16_03x.pdf)

<sup>42</sup> ראו פרסום "הדו"ח השנתי של רשות החדשנות – תמונת מצב ההייטק בישראל 2025" ("דו"ח רשות החדשנות"):

<https://innovationisrael.org.il/document/innovation-report-2025/>



#### 8.4.4.2.6. התעשייה הביטחונית

מאז תחילת המלחמה באוקראינה קיימת התעוררות משמעותית בביקוש העולמי לאמצעי לחימה ולתחמושת מסוגים שונים. בשנת 2024 עמדה ההוצאה הצבאית העולמית על כ-2.46 טריליון דולר, גידול של כ-7.0% לעומת שנת 2023, ואילו בשנת 2025 עמדה ההוצאה הצבאית העולמית על כ-2.63 טריליון דולר, גידול נוסף של כ-6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.<sup>43</sup>

הגידול בביקוש העולמי לאמצעי לחימה ולתחמושת מסוגים שונים הוביל לעלייה חדה בהיקף הייצוא הבטחוני. בשנת 2024 עמד הייצוא הביטחוני ממדינת ישראל על כ-52 מיליארד ש"ח (שיא של כל הזמנים), לעומת כ-49 מיליארד ש"ח בשנת 2023, ובסך הכול גידול של למעלה מ-100% בחמש השנים האחרונות. מרבית הייצוא בשנת 2024 היה של מערכות ההגנה האווירית, והוא היווה כ-48% מכלל העסקאות (לעומת כ-36% בשנת 2023).<sup>44</sup>

המשך מגמת הגידול בביקוש העולמי לאמצעי לחימה ולתחמושת מסוגים שונים, יחד עם הגידול הצפוי בפעילות הסקטור הבטחוני בישראל כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומהתמשכות מבצע "שאגת הארי" צפויים להשפיע לטובה על הביקוש לשירותי קבוצת גרין קואט, שכן אלו מאיצים את הרכש המקומי של התעשייה הביטחונית, הן לשימוש מבצעי שוטף והן להצטיידות עתידית.

#### 8.4.4.2.7. ענף התעופה

ענף התעופה בישראל מושפע במידה רבה מהמגמות ומהשינויים החלים בענף התעופה העולמי. בהתאם לדו"ח ארגון חברות התעופה הבינלאומי (IATA),<sup>45</sup> מאז שנת 2023 חל גידול מתמשך בהיקף הפעילות בענף, וזאת לאחר ההאטה שהתרחשה בו בעקבות התפרצות נגיף הקורונה. מספר הנוסעים הכולל עלה מ-4,497 מיליוני נוסעים בשנת 2023 ל-4,982 מיליוני נוסעים בשנת 2025, ומדד ההכנסה לקילומטר נוסע (RPK – Revenue Passenger Kilometer) עלה בכ-5.2% לעומת שנת 2024 (בהמשך לעלייה של כ-10.4% בהשוואה לשנת 2023).<sup>46</sup> היקף המטענים המשוערים דרך האוויר עלה אף הוא בשנת 2024, ומדד ההכנסה לקילומטר טון (CTK – Cargo Tonne Kilometer) עלה בשנת 2025 בכ-3.1% לעומת שנת 2024 (וזאת בהמשך לעלייה של כ-11.3% לעומת שנת 2023).

ההתאוששות העולמית מהשלכות נגיף הקורונה, השיבושים בשרשרת

<sup>43</sup> נתוני International Institute for Strategic Studies (IISS), ראה:

<https://www.iiiss.org/online-analysis/military-balance/2026/02/global-defence-spending-continues-to-grow-amid-geopolitical-uncertainty/>

<sup>44</sup> נתוני משרד הביטחון, האגף לייצוא בטחוני (סיב"ט)

<sup>45</sup> ראה פרסום "IATA Industry Statistics":

<https://www.iata.org/en/publications/economics/reports/air-passenger-market-analysis-december-2025/>

<sup>46</sup> מדד ה-RPK מחושב על ידי הכפלת מספר הנוסעים המשלמים במרחק שעברו (בקילומטרים).

האספקה והגידול בפעילות ענף התעופה העולמי הביאו לביקוש גובר למטוסים אצל יצרניות המטוסים, והוא צפוי להשפיע לטובה על הביקוש לשירותי קבוצת גרין קואט.

#### 8.4.5. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

להלן יפורטו הוראות חוק, תקינה ואילוצים מיוחדים, החלים על פעילות קבוצת גרין קואט:

##### 8.4.5.1. הוראות חוק בתחום הגנת הסביבה תקנות המים (מניעת זיהום מים) (מתכות ומזהמים אחרים), התשס"א-2000 ("תקנות המים")

מטרתן של תקנות המים להביא לשיפור איכות המים ולמנוע צמצום של מים ושל קרקע במתכות ובמזהמים אחרים. תקנות המים קובעות כי במקום שממנו נפלטים או עלולים להיפלט מזהמים, לרבות במפעל העוסק בציפוי שטח פנים באופן כימי או אלקטרו-כימי ו/או במפעל העוסק בצביעה, ציפוי בלכה וציפוי באמייל, אין להזרים שפכים אל מחוץ למפעל שלא טופלו במתקן קדם-טיפול, ושריכוז המזהמים שבהם עולה על המותר בתקנות. כמו כן, בהתאם לתקנות המים, אין להזרים שפכים ממפעלים כאמור אל מתקן קדם-הטיפול אלא לאחר שנקטו כל האמצעים הסבירים להפחתת כמויות השפכים במפעל וכן למניעה ולצמצום של סחף ופליטות מזהמים מתהליך הייצור אל השפכים.

הואיל וקבוצת גרין קואט עוסקת בציפוי מתכות באופן כימי ואלקטרו-כימי וכן עוסקת בצביעה, היא כפופה לתקנות המים.

##### 8.4.5.2. חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 ("חוק אוויר נקי")

חוק אוויר נקי מטרתו להביא לשיפור של איכות האוויר וכן למנוע ולצמצם את זיהום האוויר. החוק אוסר על גרימת זיהום אוויר "חזק או בלתי סביר", קרי זיהום החורג מערכי הסביבה שנקבעו על פי החוק, או פליטת מזהם שאינו מאושר. החוק מטיל על בעל מקור הפליטה חובה שלא לאפשר פליטת חומרים מזהמים ממקור הפליטה שבבעלותו או באחריותו במידה העולה על המותר או המסכנת את שלום הציבור.

הואיל ומפעלי גרין קואט ואלגת מהווים מקור פליטה, גרין קואט ואלגת כפופות להוראות חוק אוויר נקי ונכון למועד הדוח, שתיהן מחזיקות בהיתרי פליטה.

##### 8.4.5.3. חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 ("חוק החומרים המסוכנים")

בהתאם לחוק החומרים המסוכנים, כל עיסוק ברעלים, לרבות אחסנה, ניפוק, החזקה ושימוש, חייב בהיתר רעלים.

הואיל וחלק מחומרי הגלם המשמשים את פעילותה של קבוצת גרין קואט מהווים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, היא כפופה להוראותיו.

8.4.5.4. החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, ותקנות שהותקנו מכוחו (לרבות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 ("התקנות למניעת רעש"))

התקנות למניעת רעש קובעות כי אין לגרום לרעש חזק או בלתי סביר, מכל מקור שהוא, אם הוא מפריע, או עשוי להפריע, לאדם המצוי בקרבת מקום או לעוברים. קבוצת גרין קואט מבצעת, מעת לעת, בדיקות לניטור עוצמת הרעש באזורי לחץ אוויר (כהגדרתם בתקנות למניעת רעש), וכן נוקטת באמצעים שונים לשם הפחתתה.

8.4.6. רישיונות והסמכות

8.4.6.1. רישיון עסק

לגרין קואט רישיון עסק תקף עד ליום 31 בדצמבר, 2032, ולאלגת רישיון עסק לצמיתות.

8.4.6.2. "מפעל חיוני"

גרין קואט מוגדרת כ"מפעל חיוני" על פי חוק שירות עבודה בשעת חירום, התשכ"ז-1967.

8.4.6.3. הסמכות

קבוצת גרין קואט מחזיקה בשורה של הסמכות לביצוע ציפויים ותהליכים, אשר מטרתן להבטיח עמידה בדרישות איכות ובסטנדרטים מחמירים.

בין היתר, מחזיקה קבוצת גרין קואט בהסמכות של חברות ישראליות וזרות, לרבות: Boeing, Hamilton Sundstrand, Parker, Honeywell, Sikorsky, Liebherr, Pratt & Whitney, IAI Divisions, Rafael, Elbit Divisions, Cyclone, El-Op וכן מחזיקה הקבוצה בהסמכות NADCAP וכן בתקן ISO9001: 2015 ו- AS9001D.

8.4.6.4. ספק מוכר

גרין קואט ואלגת הן ספקיות מוכרות של משרד הבטחון.

8.4.7. התפתחויות מהותיות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות

להערכת החברה, הגורמים העיקריים שעשויים להשפיע על מגמות הביקוש לשירותים בתחום שירותי הציפוי, הגימור והצבע למתכות ולפלסטיק הינם:

8.4.7.1. ציפויים ידידותיים לסביבה

בשנים האחרונות ישנה מגמה עולמית של שימוש הולך וגובר בציפויים ובחומרי ציפוי מבוססי-מים, הנחשבים לידידותיים יותר לסביבה (ראה גם סעיף 8.4.4.2.1 לעיל). התמשכות מגמה זו צפויה להגדיל את הביקוש לשירותי קבוצת גרין קואט, אשר מרבית הציפויים המבוצעים על ידה הנם ציפויים מבוססי-מים, ולהשפיע באופן חיובי על תוצאות פעילותה.

8.4.7.2. ציפויים "מתקדמים"

בשנים האחרונות ישנה מגמה עולמית של ביקוש הולך וגובר לציפויים "מתקדמים" (ציפויים של מתכות אצילות), אשר מעניקים למוצר עמידות גבוהה בפני קורוזיה, חוזק ותכונות אסתטיות, וכן מאריכים את משך החיים שלה. מגמה זו בולטת במיוחד

בתעשיות הרכב, התעופה והחלל שבהן העמידות בפני קורוזיה, חוזק הציפוי והתכונות האסתטיות של המתכת הנן בעלות חשיבות מיוחדת לאיכות המוצר הסופי.

#### 8.4.7.3. שימוש ברכיבים אלקטרוניים

הביקוש הגובר לרכיבים אלקטרוניים (כגון שבבים, כרטיסי זיכרון, לוחות אם ועוד) עבור מגוון רחב של שימושים יוצר ביקוש מוגבר לשירותי ציפוי. מגמה זו בולטת במיוחד בתעשיית הרכב (כתוצאה מהמעבר לרכבים חשמליים), בתעשיית ההייטק (כתוצאה מהגידול בהיקף תעבורת המידע המקוונת והביקוש הגובר לשרתים ולמעבדי-על) ואף בתעשייה המסורתית (כתוצאה מהביקוש הגובר לאוטומציה ומיכון תהליכים).

#### 8.4.7.4. המצב הביטחוני ותקציבי הרכש וההצטיידות של חברות בתחום התעשייה הביטחונית בישראל

כאמור לעיל, קבוצת גרין קואט מעניקה שירותי ציפוי, גימור וצבע בין היתר לחברות הפועלות בתחום התעשייה הביטחונית. התמשכות מלחמת אוקראינה ומלחמת "חרבות ברזל" והמשך הצמיחה בהיקף הפעילות של הסקטור הביטחוני בישראל צפויים להגדיל את הביקוש לשירותי קבוצת גרין קואט ולהשפיע באופן חיובי על תוצאות פעילותה בשנים הקרובות.

#### 8.4.8. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים שחלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילותה של קבוצת גרין קואט הנם:

8.4.8.1. איכות: ההקפדה על סטנדרטים מחמירים של איכות הינה עניין חשוב ומהותי ביותר ללקוחותיה של קבוצת גרין קואט. לשם כך קבוצת גרין קואט מפעילה מערך פנימי של בקרת איכות ברמה גבוהה, באופן שיתאים לדרישות הייחודיות ולתקנים של תעשיות החלל, התעופה והתעשיות עתירות-הידע, ובין היתר לתקני AS9100D, ISO9001, NADCAP ועוד.

בנוסף, קבוצת גרין קואט מעסיקה כוח אדם איכותי ומיומן, בעל ההכשרה, ההסמכה והניסיון הנדרשים בתחום על מנת להבטיח את איכות השירותים המוענקים על ידה.

8.4.8.2. זמני אספקה: לעיתים קרובות לקוחות קבוצת גרין קואט נתונים בסד זמנים קצוב, וזקוקים לשירותי קבוצת גרין קואט בדחיפות גבוהה ובהתראה קצרה. לאור זאת קבוצת גרין קואט עושה מאמצים לפעול ביעילות גבוהה ולספק את השירותים הדרושים ללקוחותיה בלוחות הזמנים הדרושים להם, תוך שמירה על אמינות, מקצועיות ורמת שירות גבוהה.

8.4.8.3. הגנת הסביבה: התשתיות אשר הקימה קבוצת גרין קואט לצורך עמידה בדרישות השונות בתחום הגנת הסביבה הינן חיוניות להמשך התרחבותה וליכולתה להגדיל את סל השירותים המוצע על ידה. בנוסף, ובהמשך להשקעות שבצעה החברה בתשתיות הגנת הסביבה בשנים 2024 ו-2025, מתעתדת קבוצת גרין קואט לבצע בשנת 2026 השקעות נוספות בתחום הגנת הסביבה, וזאת על מנת לתמוך בהמשך הצמיחה בהיקפי פעילותה (ראה גם סעיף 8.4.5 לעיל וסעיף 8.4.26 להלן).

8.4.8.4. הסמכות: לעיתים קרובות היכולת לעבוד עם לקוחות גדולים מותנית בקבלת הסמכות

ייחודיות, שמטרתן להבטיח עמידה בדרישות איכות והקפדה על סטנדרטים מחמירים של ביצוע. כמתואר בסעיף 8.4.6 לעיל, קבוצת גרין קואט מחזיקה בשורה של הסמכות מאת חברות ישראליות ובינלאומיות מובילות, המאפשרות לה לתת שירותים לתעשיות עתירות ידע, לתעשיית החלל והתעופה, לתעשיית המכשור הרפואי ועוד.

#### 8.4.9. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

##### 8.4.9.1. חסמי כניסה

להערכת החברה, למועד הדוח, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות של מתן שירותי ציפוי, גימור וצבע למתכות ופלסטיק הם כדלקמן:

8.4.9.1.1. איכות הסביבה: כאמור לעיל, מכיוון שפעילות הציפוי, הגימור והצבע כרוכה בפליטת מזהמים מסוגים שונים ובשימוש בחומרים המוגדרים כמסוכנים, הקמת תשתיות מתאימות לעמידה בדרישות החוק השונות בתחום הגנת הסביבה מהווה, להערכת החברה, חסם כניסה משמעותי לתחום הפעילות.

8.4.9.1.2. רישוי והסמכות: מכיוון שמתן שירותי ציפוי, צבע וגימור ללקוחות גדולים (ובפרט, ללקוחות מתעשיות עתירות ידע, מתעשיית החלל והתעופה, מתעשיית המכשור הרפואי וכדומה) מצריכה במקרים רבים קבלת הסמכה ייחודית, הרי שלהערכת החברה, קיומם של רישיונות והסמכות מתאימים מהווים חסם כניסה משמעותי לתחום הפעילות.

8.4.9.1.3. כוח אדם: פעילות הציפוי, הצבע והגימור מצריכה העסקה של כוח אדם מקצועי ומיומן, בעל ההכשרות המתאימות והניסיון הנדרש. גיוס ושימור של כוח אדם מנוסה ומיומן כאמור, או לחלופין הכשרתו, עשויים להוות מכשול בכניסה לתחום הפעילות של קבוצת גרין קואט.

8.4.9.1.4. הון: להערכת החברה, כניסה לתחום הפעילות מחייבת השקעה ראשונית בהיקף משמעותי, בעיקר לשם הקמת קווי ייצור ורכישת חומרי ציפוי, גימור וצבע.

##### 8.4.9.2. חסמי יציאה

להערכת החברה, נכון למועד הדוח תחום הפעילות אינו כרוך בחסמי יציאה מהותיים בטווח הארוך, למעט מחויבויות או התחייבויות קיימות כלפי לקוחות, או התחייבויות בקשר עם שכירת המקרקעין המשמשים לפעילותה.

#### 8.4.10. תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

8.4.10.1. מכיוון שכל אחד מההליכי הציפוי והגימור השונים מיועדים להקנות למתכת תכונות ייחודיות (חוזק, קושי, רמת מוליכות, מראה ועוד), הרי שלהערכת גרין קואט, אין כיום תהליכים תחליפיים ממשיים לאלו המבוצעים על ידה.

##### 8.4.11. מבנה התחרות בתחום הפעילות

לפרטים אודות מבנה התחרות הנוגע לקבוצת גרין קואט, ראו סעיף 8.4.18 להלן.

## 8.4.12. מוצרים ושירותים

8.4.12.1. קבוצת גרין קואט מציעה ללקוחותיה מגוון רחב של ציפויים, בהתאם לסוג החומר המצופה ולתכונות שנדרש להעניק לו באמצעות הציפוי. נכון למועד הדוח, בבעלות קבוצת גרין קואט שנים עשר (12) קווי ייצור. השירותים העיקריים המסופקים על ידי קבוצת גרין קואט הינם כדלקמן:

8.4.12.1.1. ציפוי אלומיניום ומתכות אצילות – סוגי הציפוי העיקריים מסוג זה המבוצעים על ידי קבוצת גרין קואט כוללים, בין היתר:

א. ציפוי אנודיזי: אנודיזי הינו שכבה של אלומיניום אוקסיד, אשר נוצרת בתהליך אלקטרוכימי על גבי חלקי אלומיניום. לציפוי זה עמידות גבוהה בפני שחיקה, עמידות אנטי-קורוזיבית טובה והוא מעניק למתכת המצופה בידוד חשמלי למתח גבוה בטמפרטורות גבוהות. עובי הציפוי נע בדרך כלל בין 1 מיקרון ל-30 מיקרון.

ב. ציפוי אלודיין: ציפוי אלודיין הנו טיפול תמורה כימי, המשפר עמידות אנטי-קורוזיבית ו/או הולכה חשמלית לאלומיניום.

ג. ציפוי אלקטרולס: ציפוי האלקטרולס יוצר, באמצעות תגובה כימית, שכבה של ניקל ופוספר על פני השטח המצופה. הוא משמש בעיקר בציפויים הנדסיים וכן בציפויים דקורטיביים, הדורשים עמידות בקורוזיה או קשיות מיוחדת. עובי הציפוי יכול לנוע מ-2 מיקרון ועד 130 מיקרון.

ד. ציפוי כסף: ציפוי הכסף הינו ציפוי גמיש בצבע גיר לבן אשר יוצר הגנה אנטי קורוזיבית, מגדיל מוליכות חשמלית של מתכת הבסיס ונותן כושר עמידות בשחיקה.

ה. ציפוי זהב: ציפוי הזהב משמש במגוון רחב של תעשיות בגלל תכונותיו הייחודיות: גמישות, כשר הולכה חשמלית, עמידות אנטי-קורוזיבית, כושר החזרת אור, כושר הגנה מפני קרינה ועוד.

8.4.12.1.2. ציפוי ברזל – סוגי הציפוי העיקריים מסוג זה המבוצעים על ידי קבוצת גרין קואט כוללים, בין היתר:

א. ציפוי אבץ ואבץ ברזל שחור: ציפוי אבץ הנו ציפוי המיועד למתכות ברזליות, ומטרתו להעניק להן הגנה אנטי-קורוזיבית ו/או תכונות אסתטיות שונות. לעיתים משמש ציפוי האבץ כבסיס לצביעת המתכת. בנוסף, ציפוי אבץ יכול להעניק למתכת המצופה מוליכות ו/או בידוד חשמלי, בהתאם לסוג הציפוי. עובי הציפוי נע בדרך כלל בין 5 מיקרון ל-25 מיקרון.

8.4.12.1.3. צביעת מתכות ופלסטיק – שירותי הצביעה המוצעים על ידי קבוצת גרין קואט כוללים, בין היתר, צביעה בצבעי יסוד (להדבקה מבנית), צביעה

בצבעים אפוקסיים, צביעה בצבעים פוליאוריתניים, צביעה ב-PTFE וצביעה בצבעים עמידים מסוגים שונים.

#### 8.4.12.1.4. שירותי גימור והכנת שטח – שירותי הגימור והכנת השטח המוצעים על ידי

קבוצת גרין קואט כוללים, בין היתר, ביצוע ריסוס גרגרי (הכולל גרגרי תחמוצת אלומיניום, גרגרי זכוכית וגרגרי פלסטיק בגדלים שונים), ליטוש, הדפסה על חלקים החדרת אלמנטים קשיחים ועוד.

#### 8.4.13. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות הנובעות מכל קבוצת מוצרים או שירותים דומים מסך הכנסות החברה בשנת 2025 וכן בשנת 2024, החל ממועד השלמת עסקת גרין קואט (ביוני 2024) ועד ליום 31 בדצמבר, 2024:

| שנת 2025              |                    | 1 ביוני עד 31 בדצמבר, 2024 |                    |                               |
|-----------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------|
| סך ההכנסות (אלפי ש"ח) | % מסך הכנסות החברה | סך ההכנסות (אלפי ש"ח)      | % מסך הכנסות החברה |                               |
| 45,496                | 42.19%             | 31,082                     | 53.2%              | ציפוי אלומיניום ומתכות אצילות |
| 30,258                | 28.06%             | 15,811                     | 27.1%              | צבע                           |
| 19,520                | 18.1%              | 9,505                      | 16.3%              | ציפוי ברזל                    |
| 12,556                | 11.64%             | 1,967                      | 3.4%               | אחר                           |
| <b>107,829</b>        | <b>100%</b>        | <b>58,365</b>              | <b>100%</b>        | <b>סה"כ</b>                   |

#### 8.4.14. מוצרים חדשים

8.4.14.1. קבוצת גרין קואט בוחנת באופן שוטף את הצורך בגיוון והרחבת סל השירותים המוצע על ידה, והכל תוך הקפדה על עמידה בסטנדרטים מחמירים של איכות.

8.4.14.2. במהלך שנת 2025 הרחיבה קבוצת גרין קואט את סל השירותים המוצע על ידה, בעיקר בתחום ציפויי האלומיניום, וזאת על מנת לתת מענה לביקושים הקיימים מצד הלקוחות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.4.12 לעיל.

#### 8.4.15. לקוחות

8.4.15.1. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח לקבוצת גרין קואט מאות רבות של לקוחות פעילים, כולם בישראל. לקוחות קבוצת גרין קואט הם חברות יצרניות מכל ענפי המשק, לרבות: תעשייה מסורתית, תעשיות עתירות ידע (היי-טק), תעשיית התעופה והחלל, תעשיות ביטחוניות, תעשיית הרכב ועוד. עם מרבית לקוחותיה מקיימת קבוצת גרין קואט קשרי מסחר שוטפים לאורך שנים.

8.4.15.2. נכון למועד הדוח, לגרין קואט אין לקוחות אשר הכנסותיה מכל אחד מהם מהוות למעלה מ-10% מסך הכנסות החברה במאוחד. דרכי ההתקשרות המקובלות בתחום הפעילות של קבוצת גרין קואט הן כדלקמן: (1) הזמנות שוטפות ו/או הצעת מחיר וניהול של משא ומתן מסחרי מול הלקוח ביחס לפרויקט ספציפי; ו-(2) התקשרות

באמצעות הזמנת מסגרת מול הלקוח, שבה נקבעים התנאים המסחריים לאספקת שירותי ציפוי ו/או גימור ו/או צבע, לפי העניין (וכפי שמשתנה מעת לעת).

#### 8.4.16. שיווק והפצה

8.4.16.1. בשים לב לכך שנכון למועד הדוח, רוב התקשרויות קבוצת גרין קואט הן תולדה של בקשות להצעות מחיר, פעילות השיווק של קבוצת גרין קואט מתרכזת ברובה בשמירה על קשר רציף עם לקוחותיה הקיימים (קרי, שיווק ישיר). במסגרת זו, קבוצת גרין קואט מקבלת פניות יזומות מלקוחות, וכן מבצעת מעת לעת פניות יזומות ללקוחות פוטנציאליים, בהתאם לניסיונה והיכרותה את התחום.

8.4.16.2. לגרין קואט מערך הפצה בפריסה ארצית, באמצעות קבלני משנה. פעילות ההפצה של גרין קואט מיועדת לתת מענה ללקוחותיה בלוחות זמנים קצרים, וכוללת איסוף ומסירה של המוצרים אשר נמסרו לציפוי ו/או לצביעה ו/או לגימור אחר במפעליה.

#### 8.4.17. צבר הזמנות

לגרין קואט אין, בדרך כלל, הזמנות מחייבות אשר טרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים, וזאת בעיקר בהתחשב בזמני האספקה הקצרים, יחסית, של השירותים הניתנים על ידה.

#### 8.4.18. תחרות

8.4.18.1. למיטב ידיעת החברה, בישראל פועלות חברות רבות המציעות שירותי ציפוי, גימור וצבע למתכות ולפלסטיק.

8.4.18.2. למועד הדוח, החברה מעריכה כי עיקר התחרות בתחום הפעילות של קבוצת גרין קואט, נובעת מהמתחרות הבאות: כרמוכרוס בע"מ, נדיב ציפוי וטיפול במתכות בע"מ, א. לוי ציפוי מתכת בע"מ, מיקרו צבע בע"מ, אגמים ציפויים בע"מ, לימת ליטוש מתכות בע"מ, שוורץ אלמוג בע"מ, אביג טכנולוגיה מתקדמת בע"מ, פרומטאל טכנולוגיות בע"מ, גימור מתכות ופלסטיק (1998) בע"מ. לא ניתן להעריך את חלקה היחסי של קבוצת גרין קואט בשוק הציפוי והגימור.

8.4.18.3. כדי להתמודד עם התחרות בשוק, קבוצת גרין קואט משקיעה מאמצים רבים בשמירה על איכות העבודה המבוצעת על ידה תוך מתן שירות מהיר ויעיל ללקוחותיה, ומתמידה בגיוון, הרחבה והתאמה לצרכי הלקוח של סל המוצרים המוצע על ידה, ועל כן נחשבת לאחת מהחברות המובילות בארץ בתחומה.

#### 8.4.19. כושר ייצור

8.4.19.1. ככלל, קבוצת גרין קואט עובדת בהתאם לקצב קליטת ההזמנות מלקוחות וללוחות הזמנים הנדרשים על ידם. לקבוצת גרין קואט ישנה יכולת להגביר את קצב פעילותה באמצעות שימוש מוגבר בקווי הייצור שברשותה, הגדלת היקף כוח האדם המועסק על ידה, ובמקרים מסוימים – שימוש בקבלני משנה.

8.4.19.2. כבר במהלך שנת 2024 קבוצת גרין קואט עברה לייצור מוגבר על מנת לעמוד בדרישות של חלק מלקוחותיה, וזאת באמצעות הגדלת מספר המשמרות של חלק מעובדי



הקבוצה, ובמקרים מסוימים – שימוש בקבלני משנה. בשנת 2025 הוסיפה קבוצת גרין קואט לעבוד בייצור מוגבר עקב הגידול בביקוש לשירותיה. בנוסף, במהלך שנת 2025 ביצעה קבוצת גרין קואט השקעות נוספות בציוד ובמיכון, שמטרתן להגדיל את כושר הייצור שלה.

8.4.19.3. ככלל, מידת ניצול כושר הייצור בקבוצת גרין קואט אינה זהה בין קווים, ומשתנה בהתאם לביקוש. להערכת החברה, נכון למועד הדוח קבוצת גרין קואט מנצלת בממוצע כ-70% מכושר הייצור שלה, ויש ביכולתה להגדיל אותו באמצעות הפתרונות המנויים לעיל.

#### 8.4.20. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

8.4.20.1. עיקר הרכוש הקבוע של קבוצת גרין קואט כולל מכונות וציוד, המשמשים לפעילותה השוטפת. קבוצת גרין קואט משקיעה באופן קבוע בשימור ושיפור קווי הייצור שבעלותה. בהתאם לכך, בשנים 2024 ו-2025 השקיעה קבוצת גרין קואט למעלה מ-10 מיליוני ש"ח במצבר ברכישת מכונות וציוד למפעליה.

8.4.20.2. סך היקף הרכוש הקבוע (נטו) המשוך לגרין קואט ליום 31 בדצמבר, 2025, הסתכם לסך של כ-13,805 אלפי ש"ח.

8.4.20.3. יובהר כי, חלק מהרכוש של גרין קואט משועבד מכוח הסכם שנחתם עם תאגיד בנקאי בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה (להרחבה ראו סעיף 8.4.27.1 להלן).

#### 8.4.21. מקרקעין

8.4.21.1. הסכם שכירות אלונים – למיטב ידיעת החברה, בהתאם להוראות הסכם השכירות שנחתם בין קבוצת גרין קואט לבין קיבוץ אלונים אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("המשכיר"<sup>47</sup> ביום 17 באפריל, 2016 ("הסכם שכירות אלונים") ועודכן ביום 16 בדצמבר, 2018, וכן ביום 31 במאי, 2024, קבוצת גרין קואט שוכרת שטח של כ-11 דונם בקיבוץ אלונים, עליו ממוקמים מפעליה בתמורה לתשלום חודשי ע"ס 127,500 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין. תקופת השכירות עתידה להסתיים ביום 31 בדצמבר, 2028, כאשר במסגרת הסכם שכירות אלונים, יש לגרין קואט אופציה להאריך תקופה זו בשלוש (3) תקופות נוספות בנות חמש (5) שנים כל אחת.<sup>48</sup> בנוסף, במסגרת הסכם זה, תינתן לגרין קואט זכות הצעה ראשונה בקשר עם שכירת שטחים סמוכים לשטר המושכר כאמור, ככל שיחליט המשכיר לפתח אותם לצורך השכרתם. בנוסף, במהלך שנת 2025 התקשרה קבוצת גרין קואט עם קיבוץ אלונים בהסכם לשכירת מבנה משרדים בשטח של 96 מ"ר בתמורה לתשלום חודשי בסכום שאיננו מהותי. תקופת השכירות הינה עד ליום 31 באוגוסט, 2027.

8.4.21.2. הסכם הקמת הסככות – ביום 29 באוקטובר, 2024, חתמה קבוצת גרין קואט על הסכם מול אלונים אחזקות אגודה שיתופית בע"מ<sup>49</sup> להקמה של סככות בשטח כולל

<sup>47</sup> יצוין, כי המשכיר ממנו שוכרת גרין קואט את השטח כאמור, הינו צד קשור לשותף הנוסף (כהגדרתו בדוח זה).

<sup>48</sup> תקופת האופציה השלישית הינה בת ארבע שנים ו-11 חודשים.

<sup>49</sup> יצוין, כי אלונים אחזקות אגודה שיתופית בע"מ הינו צד קשור לשותף הנוסף (כהגדרתו בדוח זה).

של כ-750 מ"ר במפעליה, בתמורה לתשלום חד-פעמי של 90,000 ש"ח ולדמי שכירות חודשיים ע"ס 15,600 (ש"ח ("הסכם הקמת הסככות"))<sup>50</sup>.

8.4.21.3. הסכם שכירות המצבעה – ביום 13 בנובמבר, 2024, חתמה אלגת עם צד שלישי ("המשכיר") על הסכם לשכירת מצבעה בשטח של כ-350 מ"ר באזור קריית ביאליק ("המצבעה בקרית ביאליק") בתמורה לסכום שאיננו מהותי ("הסכם שכירות המצבעה"). תקופת השכירות מסתיימת בחודש אוקטובר 2026, כאשר במסגרת הסכם שכירות המצבעה, יש לאלגת אופציה להאריך תקופה זו בתקופה נוספת בת שניים עשר (12) חודשים. להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם זה, העמידה אלגת לטובת המשכיר ערבות בנקאית בסך 35,000 ש"ח.

#### 8.4.22. נכסים לא מוחשיים

8.4.22.1. לקבוצת גרין קואט ידע, ניסיון ומוניטין שנצבר על לאורך שנות פעילותה, הבאים לידי ביטוי בשירות המקצועי והיעיל שהיא מספקת ללקוחותיה, וביכולתה למלא הזמנות עבודה בעלות רמת מורכבות גבוהה, במימונות ובזמינות גבוהה.

#### 8.4.23. הון אנושי

8.4.23.1. למועד הדוח, קבוצת גרין קואט מעסיקה כ-200 עובדים. להלן פירוט מספר העובדים\*, בחלוקה למחלקות:

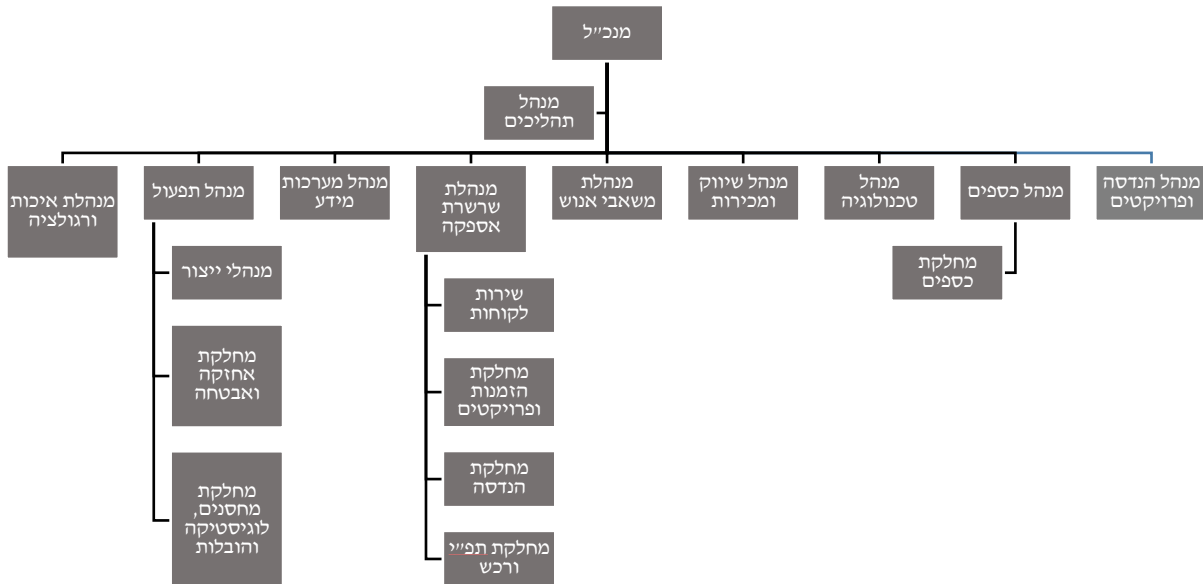
| חלוקה            | 31 בדצמבר, 2025 | 31 בדצמבר, 2024 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| הנהלה בכירה      | 11              | 9               |
| עובדי הנהלה ומטה | 29              | 51              |
| עובדי ייצור      | 163             | 140             |
| סה"כ*            | 203             | 200             |

(\*) לא כולל עובדי חברות כוח אדם בהיקף לא מהותי.

ממועד הדוח ועד למועד פרסומו, לא חלו שינויים מהותיים במצבת כוח האדם של קבוצת גרין קואט.

8.4.23.2. להלן תרשים המבנה הארגוני של קבוצת גרין קואט, נכון למועד הדוח:

<sup>50</sup> החל מתום השנה השלישית להסכם, דמי השכירות יעודכנו לסך של 16,800 ש"ח לחודש.



### 8.4.23.3. תנאי העסקה

8.4.23.3.1. למיטב ידיעתה של החברה, עובדיה של קבוצת גרין קואט מועסקים על בסיס חוזי עבודה אישיים או על בסיס הודעה אחידה, וזכאים לשכר ולתנאים סוציאליים בהתאם לוותק שלהם ולתחום עיסוקם. כמו כן, קבוצת גרין קואט נוהגת לשלם לעובדיה, מעת לעת, מענקים הנגזרים מעמידה ביעדים תפעוליים. בנוסף, חלק מהעובדים זכאים להחזר הוצאות רכב.

8.4.23.3.2. נושאי משרה ומנהלים בכירים בקבוצת גרין קואט מועסקים על בסיס חוזי עבודה אישיים, הכוללים סעיפים מקובלים כדוגמת גובה השכר המשולם, דמי הבראה, חופשה, תנאים סוציאליים ותנאים נוספים (למשל, החזר הוצאות רכב, ביטוח אובדן כושר עבודה ועוד). חלק מהמנהלים הבכירים בקבוצת גרין קואט זכאים לבונוסים בשיעור משתנה, הנקבעים בהתאם לביצועים ולעמידה ביעדים אישיים.

8.4.23.3.3. קבוצת גרין קואט מגדירה את המנכ"ל, מר יובל יריב, כאיש מפתח, וזאת בשל כישוריו העסקיים והניהוליים, הבנתו וניסיונו בתחום הציפוי, הגימור וצבע המתכות והפלסטיק, היכרותו ארוכת השנים עם הלקוחות, ותרומתו לפיתוח עסקיה של גרין קואט. החברה מעריכה כי אם יחדל לכהן כמנכ"ל קבוצת גרין קואט או לספק לה שירותים, עשויה להיות לכך השפעה על עסקיה.

### 8.4.24. חומרי גלם וספקים

להלן תיאור תמציתי של חומרי הגלם, הספקים וקבלני המשנה העיקריים של קבוצת גרין קואט:

#### 8.4.24.1. חומרי גלם וספקים

8.4.24.1.1. את חומרי הציפוי והצביעה העיקריים הדרושים לפעילותה נוהגת

קבוצת גרין קואט לרכוש ממספר ספקים בישראל. קבוצת גרין קואט מעריכה כי אין לה תלות מהותית בספקים אלה, וזאת בשל ריבוי החברות המייצרות חומרי גלם מן הסוג האמור, ללא הבדלי איכות משמעותיים.

8.4.24.1.2. חומרי הגלם הנרכשים כאמור מסופקים בדרך כלל על ידי הספקים בתוך מספר ימים מיום ההזמנה. ההתקשרות עם ספקי חומרי הגלם לציפוי ולצביעה נעשית בדרך כלל על בסיס מחירונים קבועים מראש, אשר לגביהם מתנהל משא ומתן מסחרי מעת לעת.

#### 8.4.24.2. קבלני משנה

לצורך מתן שירותים ללקוחותיה, קבוצת גרין קואט נעזרת מעת לעת בקבלני משנה, עמם היא מתקשרת בהסכמים ספציפיים וסטנדרטיים במהלך העסקים הרגיל. החברה מעריכה, כי קבוצת גרין קואט לא תלויה באופן כלשהו בקבלן משנה מסוים.

#### 8.4.25. הון חוזר

ההון החוזר של קבוצת גרין קואט כולל מרכיבים כדלקמן: נכסים שוטפים הכוללים בעיקר יתרות מזומנים, לקוחות ומלאי, והתחייבויות שוטפות הכוללות בעיקר יתרות ספקים.

#### 8.4.26. השקעות

בשנת 2026 בכוונת קבוצת גרין קואט לממש תכנית השקעות בהיקף של כ-4.1 מיליוני ש"ח, הכוללת ביצוע השקעות בתחום הגנת הסביבה, במערכות מידע, בחידוש ובהרחבה של תשתיות לקווי ייצור קיימים ובמיכון תהליכי עבודה שונים לשם הגברת יעילות הייצור.

**האמור לעיל ביחס לכוונת קבוצת גרין קואט לממש תוכניות השקעות במהלך שנת 2026, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור, אשר נמסר לחברה מידי קבוצת גרין קואט, מבוסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של הנהלת קבוצת גרין קואט, השפעות תחום הגנת הסביבה על פעילות גרין קואט, תקציבה ותוכניות העבודה שלה כפי שהן למועד פרסום הדוח. בהתאם, המידע המובא לעיל, עשוי שלא להתממש כלל או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחינה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת קבוצת גרין קואט, ובכלל זה, שינוי בתוכניות העבודה של הקבוצה, אי עמידה ביעדים שונים, שינויים רגולטוריים, שינויים בהליכי עבודה, שינויים מאקרו כלכליים או התממשות של אחד או יותר מגורמי הסיכון המנויים בסעיף 8.4.35 להלן.**

קבוצת גרין קואט מממנת את פעילותה באמצעות תמהיל של הון עצמי והלוואות מתאגידים בנקאיים. להלן פרטים על אודות המימון ותנאי המימון שנטלה קבוצת גרין קואט לשם פעילותה:

#### 8.4.27.1. הלוואות מתאגיד בנקאי לגרין קואט

ביום 8 באפריל, 2025, חתמה גרין קואט על כתב התחייבות מול תאגיד בנקאי (להלן: **"הסכם האשראי החדש"**) (המחליף את הסכם המסגרת שנחתם על ידי ביום 2 ביוני, 2016 מול אותו תאגיד בנקאי). מכוח הסכם האשראי החדש כאמור, נטלה גרין קואט הלוואות לזמן ארוך, בסך מצטבר של כ-14 מיליון ש"ח. להלן עיקרי הסכם אשראי גרין קואט וההלוואות שניטלו מכוחו:

8.4.27.1.1 בטחונות: להבטחת ההלוואות האמורות, שעבדה גרין קואט בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ציוד ורכוש מסוימים שבבעלותה. בנוסף, חתמה גרין קואט על כתבי המחאת זכויות כלפי התאגיד הבנקאי, במסגרתם המחתה על דרך השעבוד את כל הזכויות, הכספים והתשלומים המגיעים לה מאת לקוחות מסוימים.

8.4.27.1.2 אמות מידה פיננסיות: במסגרת נטילת ההלוואות, התחייבה גרין קואט כלפי התאגיד הבנקאי, בין היתר, לעמידה באמות המידה הפיננסיות הבאות: (1) הון עצמי מוחשי: במהלך תקופת ההלוואה, ההון העצמי המוחשי של גרין קואט לא יפחת משיעור של 16% מסך כל המאזן המוחשי (כהגדרתם בהסכם האשראי החדש); (2) יחס כיסוי שירות החוב: היחס שבין ה-EBITDA לסכום החלויות השוטפות של ההלוואות לזמן ארוך בצירוף הוצאות המימון לא יפחת מ-1.3; (3) יחס חוב לתזרים מזומנים: היחס שבין החוב הפיננסי, נטו בניכוי צרכי ההון החוזר התפעולי (כהגדרתם בהסכם האשראי החדש) לבין ה-EBITDA בניכוי הריבית ששולמה בגין האשראי לזמן קצר (ככל שישנו) לא יעלה על 4 בכל עת.

נכון למועד הדוח, גרין קואט עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל: (1) יחס ההון העצמי לסך המאזן המוחשי עומד על כ-52%; (2) יחס כיסוי שירות החוב (כהגדרתו לעיל) עומד על כ-8.9;

8.4.27.1.3 שמירת שליטה: הסכם האשראי החדש קובע כי לא יחול שינוי בבעלות או בשליטה בגרין קואט, אלא אם אושר מראש על ידי התאגיד הבנקאי.

8.4.27.1.4 פירעון מידתי: הסכם האשראי החדש קובע כי מקום בו גרין קואט לא תעמוד בהתחייבויותיה או במצגים שנתנה במסגרת ההסכם, תקום לתאגיד הבנקאי עילה להעמדת האשראי לפירעון מידתי.

8.4.27.1.5 הלוואה לזמן ארוך: במועד החתימה על הסכם האשראי החדש הועמדו לרשות גרין קואט הלוואות בהיקף של 14 מיליון ש"ח, אשר למועד הדוח יתרתן הינה כ-12.7 מיליון ש"ח. חלק מההלוואה שהועמד לרשות גרין

קואט נועד לפרוע הלוואות, אשר היו קיימות במועד זה באלגת. להלן תנאיה העיקריים:

א. ריביות: ההלוואות נושאות ריבית שנתית בגובה ריבית ה"פריים" של בנק ישראל,<sup>51</sup> ובתוספת מרווח של 1%.

ב. מועדי פירעון: ההלוואות תיפרענה במלואן במהלך השנים 2032 עד 2035. מתוך הסכום האמור, סך של 9 מיליון ש"ח יעמוד לפירעון ב-84 תשלומים חודשיים שווים, וסך של 5 מיליון ש"ח, יעמוד לפירעון ב-120 תשלומים שווים.

8.4.27.1.6. הלוואות לזמן קצר: ביום 9 בינואר, 2025 הועמדה לרשות גרין קואט גם מסגרת אשראי בלתי מחייבת (on-call) בהיקף של כ-5 מיליון ש"ח מתחדשת חודשית (להלן בסעיף זה: "מסגרת אשראי גרין קואט"). להלן התנאים העיקריים של מסגרת אשראי גרין קואט:

א. ריבית ועמלות: סכומים מתוך מסגרת אשראי גרין קואט שינוצלו על ידה בפועל, יישאו ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים של בנק ישראל בתוספת 0.5%.

נכון למועד הדוח, גרין קואט ניצלה כ-3 מיליוני ש"ח מתוך מסגרת אשראי גרין קואט.

#### 8.4.28. הלוואות מתאגיד בנקאי לאלגת

ביום 12 בפברואר, 2019, התקשרה אלגת בהסכם מסגרת עם תאגיד בנקאי. הסכם זה תוקן ביום 10 באפריל, 2019 (להלן ביחד בסעיף זה: "הסכם אשראי אלגת"). במסגרת הסכם אשראי אלגת, הועמדה לרשות אלגת מסגרת אשראי on-call בהיקף של כ-2.0 מיליון ש"ח מתחדשת חודשית (להלן בסעיף זה: "מסגרת אשראי אלגת"). האשראי שהתקבל מתוך מסגרת אשראי אלגת נפרע במלואו במהלך שנת 2025, ומסגרת האשראי בוטלה.

#### 8.4.29. מיסוי

למידע בנושא מיסוי, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים.

#### 8.4.30. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

##### 8.4.30.1. תחולת הוראות הדין

לפרטים אודות הוראות הדין המרכזיות שחלות על קבוצת גרין קואט במסגרת פעילותה, ראו סעיף 8.4.5 לעיל.

##### 8.4.30.2. חשיפה לסיכונים סביבתיים

ככלל, קבוצת גרין קואט מקפידה על התנהלות בהתאם להוראות החוק, הרישיונות וההיתרים שניתנו לה בכל הקשור במניעה ובצמצום של פליטת מזהמים, וכן בכל

<sup>51</sup> נכון למועד הדוח, ריבית ה"פריים" שנקבעה על ידי בנק ישראל היא 5.75%.

הקשור באחסנה, טיפול ושימוש בחומרים מסוכנים, כדלקמן:

8.4.30.2.1. על מנת לעמוד בדרישות החוק ותקנות המים בקשר עם הזרמת שפכים, אשר מכילים או עלולים להכיל מזהמים, בבעלות גרין קואט מתקן לטיפול בשפכים ("מט"ש"), הנמצא בסמוך למפעלי הקבוצה.

8.4.30.2.2. על מנת לעמוד בדרישות חוק אויר נקי בקשר עם צמצום פליטת מזהמים לאוויר והיתרי הפליטה שברשותה, קבוצת גרין קואט מבצעת ניטור ודיגום של ארובות המפעלים שבבעלותה. יצוין, כי במהלך השנים 2022-2025 התקיימו דיגומי פליטות במספר אתרי פעילות של החברה, ובחלקם נמצאו חריגות מסוימות (אשר תוקנו במלואן בדיגומים חוזרים). החברה ביצעה את כל הפעולות הנדרשות לתיקון הליקויים וביצעה דיגומים חוזרים, אשר נמצאו תקינים. בנוסף, בוצעו השקעות באמצעי ניטור הפליטות של קבוצת גרין קואט על מנת לצמצם חשיפה לפליטות ולזיהומים. נכון למועד הדוח, כל אתרי הפעילות של החברה עומדים בדרישות הרגולציה, ולא ננקטו נגדה הליכי אכיפה.

8.4.30.2.3. למעלה מן הנדרש, בסמוך למפעלי הקבוצה הוקמו קירות מבודדים וכן הותקנו משתיקי קול, במטרה להפחית את זיהום הרעש הנגרם על ידי קבוצת גרין קואט.

8.4.30.2.4. קבוצת גרין קואט מכינה, מעת לעת, תוכניות פנימיות לטיפול בסוגיות הגנת הסביבה, שמטרתן להבטיח עמידה בדרישות החוק, הרישיונות וההיתרים שניתנו לה בכל הקשור במניעה ובצמצום של פליטת מזהמים, ואף למעלה מכך. כמו כן, קבוצת גרין קואט מעסיקה על בסיס קבוע יועץ בתחום הגנת הסביבה, שתפקידו לבחון באופן רציף את עמידתה בדרישות החוק ולהצביע על ליקויים אפשריים בהתנהלותה.

8.4.30.2.5. להערכת החברה, הסיכונים הסביבתיים אשר יש להם או אשר צפויה להיות להם השפעה מהותית על קבוצת גרין קואט נובעים בעיקרם מהגורמים הבאים: (1) המשך החמרה בדרישות החוק והרשויות השונות המופקדות על הגנת הסביבה, אשר עלולה להשית מגבלות על פעילות קבוצת גרין קואט ו/או הוצאות ו/או השקעות נוספות, על מנת לעמוד בהן; (2) אי עמידה בדרישות החוק והרשויות השונות הפועלות בתחום הגנת הסביבה, אשר עלולה לגרום להטלת עיצומים כספיים על קבוצת גרין קואט.

#### 8.4.31. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לפרטים אודות הוראות הדין החלות על קבוצת גרין קואט ורישיונות העסק שלה, ראו סעיף 8.4.5 לעיל.

#### 8.4.32. הסכמים מהותיים

לפרטים אודות הסכם השכירות, ראו סעיף 8.4.21 לעיל.

8.4.33. יעדים ואסטרטגיה עסקית

ככלל, האסטרטגיה העסקית של קבוצת גרין קואט לשנים הקרובות כוללת את המשך הגדלת פעילותה בתחום הציפוי, הגימור והצבע וכן בחינה של אפשרויות להרחבה וגיוון של הסל המוצע ללקוחותיה בשירותים נוספים, בין היתר באמצעות הקמה של קווי ייצור נוספים ו/או הרחבה של קווי ייצור קיימים ו/או באמצעות ביצוע מיזוגים ורכישות, והכל בזהירות המתחייבת לאור ההתפתחויות בענף התעשייה בישראל (לפרטים ראו סעיף 8.4.4.2.2 לעיל). באופן ספציפי, יעדיה העסקיים של קבוצת גרין קואט לשנה הקרובה כוללים: (1) המשך הרחבת סל השירותים המוצע ללקוחות הפועלים בתחום התעשייה הביטחונית, וזאת לאור הגידול הצפוי בהיקף פעילותם בשנים הקרובות (ראה גם סעיף 8.4.4.2.6 לעיל); (2) המשך הטמעת תהליכים אוטומטיים במפעלי קבוצת גרין קואט, שמטרתם להגדיל את יעילות הייצור ו-(3) בחינת השקעות פוטנציאליות בהרחבה ו/או ברכישה של קווי ייצור ושירותים נוספים.

**המידע המובא בסעיף זה אודות התוכניות העסקיות והאסטרטגיה של קבוצת גרין קואט ואופן קידומן, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור, אשר נמסר לחברה מידי קבוצת גרין קואט, מבוסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של הנהלת קבוצת גרין קואט, ניתוח השוק בו פועלת קבוצת גרין קואט, תקציבה ותוכניות העבודה שלה כפי שהן למועד פרסום הדוח. בהתאם, המידע המובא לעיל, עשוי שלא להתממש כלל או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחינה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת קבוצת גרין קואט, ובכלל זה, שינוי בתוכניות העבודה של הקבוצה, אי עמידה ביעדים עסקיים שונים, שינויים רגולטוריים, שינויים מאקרו כלכליים או התממשות של אחד או יותר מגורמי הסיכון המנויים בסעיף 8.4.35 להלן.**

8.4.34. תחזיות אחרות והערכות לגבי עסקי גרין קואט

לפרטים אודות תחזיות של תקבולים מקבוצת גרין קואט, ראו סעיף 1.2.14 בדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה.

8.4.35. דיון בגורמי סיכון8.4.35.1. סיכוני מאקרו

לדיון בסיכוני המאקרו החלים על פעילותה של קבוצת גרין קואט, ראו הדיון בסעיף 19.1 להלן.

8.4.35.2. סיכונים ענפיים

8.4.35.2.1. האטה בתעשייה: האטה בפעילות התעשייתית במשק, ובפרט בתחומי הפעילות של לקוחות קבוצת גרין קואט, עשויה להביא לירידה בביקוש לשירותי ציפוי, גימור וצבע.

8.4.35.2.2. מחסור בעובדים ושינוי עלויות שכר העבודה: התמשכות המחסור בעובדים לתעשייה בישראל וכן שינויים בעלויות שכרם (בין אם כתוצאה מחקיקה בתחום כוח האדם ובין אם כתוצאה ממחסור בעובדים) עלולים להביא לשחיקה ברווחיותה של קבוצת גרין קואט.



8.4.35.2.3. תחרות וכניסת מתחרים חדשים: התגברות התחרות בתחום פעילותה של קבוצת גרין קואט, לרבות באמצעות כניסה של מתחרים חדשים, עלולה להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות. יחד עם זאת, נוכח חסמי הכניסה הגבוהים לענף, קבוצת גרין קואט מעריכה כי השפעה זו לא תהיה מהותית (ראו גם סעיף 8.4.18 לעיל).

8.4.35.2.4. סיכונים סביבתיים: המשך החמרה בדרישות החוק והרשויות השונות המופקדות על הגנת הסביבה עלולה להשית מגבלות על פעילות קבוצת גרין קואט ו/או הוצאות ו/או השקעות נוספות על מנת לעמוד בהן, אשר עלולות להביא לשחיקה ברווחיותה. בנוסף, אי עמידה בדרישות החוק, הרישיונות וההיתרים שניתנו לה בקשר עם נושאי הגנת הסביבה, עלולים לגרום להטלת עיצומים כספיים על קבוצת גרין קואט, ולהביא לשחיקה ברווחיותה. לפרטים נוספים אודות סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם, ראו סעיף 8.4.30 לעיל.

8.4.35.2.5. מחסור בחומרי גלם ושינויים במחירים: שיבושים בשרשרת האספקה הלוגיסטית לישראל עלולים להביא למחסור בחומרי גלם מסוימים המשמשים לציפוי ולעליית מחירם. יחד עם זאת, פעילות קבוצת גרין קואט אינה צפויה להיות מושפעת באופן משמעותי משיבושים בשרשרת האספקה הלוגיסטית לישראל או מהתייקרות הייבוא, שכן כמתואר בסעיף 8.4.24.1 לעיל, מרבית חומרי הגלם המשמשים את פעילותה מיוצרים בישראל.

8.4.35.2.6. בטיחות בעבודה: תחום הפעילות של קבוצת גרין קואט מאופיין בסביבת עבודה בעלת סיכונים בטיחותיים, הנובעים בעיקר מקרבה פיזית לחומרים כימיים. לפיכך, קבוצת גרין קואט חשופה לסיכונים של פגיעה בחיי אדם, הוצאות כספיות משמעותיות, הליכה אכיפה מנהליים והליכי אכיפה פליליים.

לפרטים נוספים אודות סיכוני שוק וסיכונים ענפיים, ראו גם סעיף 2 בדוח הדירקטוריון של החברה המצורף כפרק ב' לדוח זה וכן ביאור 21 לדוחות הכספיים המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

### 8.4.35.3. סיכונים ייחודיים לקבוצת גרין קואט

8.4.35.3.1. אובדן הסמכות: להערכת קבוצת גרין קואט, אובדן או אי חידוש של הסמכה (וכתוצאה מכך, קיטון בהיקף ההכנסות מאותו לקוח) עשוי להביא לפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

8.4.35.3.2. אי עמידה באמות המידה הפיננסיות: האשראי שניתן לקבוצת גרין קואט מותנה בעמידה באמות מידה פיננסיות, כפי שפורט בהרחבה בסעיף 8.4.27.1 לעיל. אי עמידה באמות מידה אלה, עשויה להביא להעמדת האשראי שניתן לקבוצת גרין קואט (או חלקים ממנו) לפירעון מיידי, ולהביא לפגיעה בתזרים המזומנים שלה.

8.4.35.4. דירוג גורמי הסיכון

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון הרלוונטיים לפעילותה של קבוצת גרין קואט,  
מדורגים בהתאם להערכות החברה על פי מידת השפעתם על עסקיה:

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על גרין קואט |               |            |                                        |
|-----------------------------------------|---------------|------------|----------------------------------------|
| השפעה גדולה                             | השפעה בינונית | השפעה קטנה |                                        |
| סיכוני מאקרו                            |               |            |                                        |
|                                         | +             |            | מצב בטחוני, מדיני ופוליטי              |
|                                         |               | +          | סיכוני אשראי                           |
|                                         |               | +          | תנודות שערי חליפין                     |
|                                         |               | +          | סיכוני טרור                            |
|                                         |               | +          | שינויים במדד המחירים לצרכן             |
|                                         |               | +          | שינויים בשערי הריבית                   |
|                                         |               | +          | סיכוני סייבר                           |
| גורמי סיכון ענפיים                      |               |            |                                        |
|                                         | +             |            | האטה בתעשייה                           |
|                                         | +             |            | מחסור בעובדים ושינוי עלויות שכר העבודה |
|                                         |               | +          | תחרות וכניסת מתחרים חדשים              |
| +                                       |               |            | סיכונים סביבתיים                       |
|                                         |               | +          | מחסור בחומרי גלם ושינויים במחירים      |
|                                         |               | +          | בטיחות בעבודה                          |
| סיכונים ייחודיים                        |               |            |                                        |
| +                                       |               |            | אובדן הסמכות                           |
|                                         |               | +          | אי עמידה באמות המידה הפיננסיות         |

**תחום פעילות שירותים לתעשייה****8.5 דביר****8.5.1 הגדרות**

בחלק זה, למונחים המפורטים להלן יינתנו הפירושים המופיעים לצידם, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת:

- **"הסכם רכישת מניות"** - הסכם לרכישת מניות בדביר בין החברה לבין בעל המניות בה (צד שלישי שאינו קשור לחברה) מיום 5 ביוני, 2025, כמפורט בסעיף [הפנייה] להלן;
- **"דביר"** - דביר פרויקטים בתעשייה בע"מ (ביום 2 בפברואר, 2026 שונה שם החברה ממתכת דביר פרויקטים בתעשייה בע"מ לשמה הנוכחי);

**8.5.2 החזקותיה של החברה בדביר**

דביר התאגדה בישראל ביום 5 בינואר, 1994.

דביר עוסקת במתן שירותי תכנון, ייצור, עיבוד, הקמה ואחזקה של מערכות צנרת (מכל הסוגים), קונסטרוקציה, מכלים וציוד מסוגים שונים לתעשייה. בין לקוחותיה של דביר ניתן למנות חברות ממגוון תעשיות, כגון תעשיית הכימיה, התעשייה הביטחונית, ענף הבנייה ועוד. למועד הדוח, דביר מוחזקת על ידי החברה (70%) ועל ידי שותף נוסף ("השותף הנוסף").

**8.5.3 הסכם לרכישת מניות בדביר****8.5.3.1 הסכם לרכישת מניות בדביר**

ביום 5 ביוני, 2025, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 70% מניותיה של דביר מבעל המניות בה (צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר")) (בסעיף זה: **"הסכם הרכישה"** ו-"העסקה", בהתאמה). התנאים המתלים להשלמת העסקה התקיימו במלואם ביום 29 באוקטובר, 2025, ומועד ההשלמה נקבע ליום 9 בנובמבר, 2025 ("מועד השלמת העסקה").

הסכם הרכישה כולל מצגים, תניות והתחייבויות שונות (לרבות התחייבות לאי תחרות והתחייבויות לשיפוי) של המוכר ביחס למניות הנמכרות וביחס לדביר ולעסקיה. להלן עיקרי ההסכם:

(ו) **מבנה העסקה** – במועד השלמת העסקה רכשה החברה 70% מהון המניות המונפק והנפרע של דביר, בתמורה לסך של כ-30,700 אלפי ש"ח. התמורה תשולם למוכר בשתי פעימות: פעימה ראשונה בסך 21,490 אלפי ש"ח אשר שולמה במועד ההשלמה, ופעימה שנייה בסך 9,210 אלפי ש"ח תשולם בתום שנתיים ממועד ההשלמת העסקה בצירוף ריבית שנתית בשיעור של 5.5%.

(ז) **בונס מותנה ביצועים** – בכפוף לעמידה ביעדים המפורטים להלן, יהא המוכר זכאי לבונס מותנה ביצועים בכל אחת מהשנים 2025 ו-2026, אשר ישולם לו על ידי דביר:

(1) ככל שהרווח התפעולי של דביר יעלה באיזו מן השנים 2025 ו-2026 על סך של 10,000 אלפי ש"ח, אך יהא נמוך מסך של 15,000 אלפי ש"ח, ישולם למוכר בונס מותנה ביצועים בשיעור של 9% מהרווח התפעולי כאמור;

(2) ככל שהרווח התפעולי של דביר יעלה באיזו מן השנים 2025 ו-2026 על סך של 15,000 אלפי ש"ח, ישולם למוכר בונס מותנה ביצועים בשיעור של 15% מהרווח התפעולי כאמור;

(ח) ככל שבשנת 2025 הכנסות דביר תהיינה נמוכות מ-47,500 אלפי ש"ח, בהתאם לדוחות השנתיים המבוקרים של דביר, אזי תבוצע התאמה לתמורה בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם, המבוססת על שיעור רווח נקי ממוצע של דביר ועל מכפיל רווח נקי, כפי שנקבע בהסכם. בנוסף, ככל שבשנת 2025 הכנסות דביר תהיינה נמוכות מ-47,500 אלפי ש"ח, יהא המוכר רשאי להחליט האם לחשב את סכום ההתאמה לתמורה על בסיס תוצאות שנת 2025 או על בסיס ממוצע התוצאות לשנים 2025 ו-2026, בהתאם לדוחות השנתיים המבוקרים של דביר ליום 31 בדצמבר, 2026.

(ט) אופציית רכש (CALL) - לחברה קיימת אופציית רכש (CALL) לרכישת 30% הנותרים מהון מניות דביר ("האופציה"), כולן או חלקן. האופציה (או כל חלק ממנה)<sup>52</sup> תהא ניתנת למימוש החל מתום ארבע (4) שנים ממועד השלמת העסקה וכלה בתום שבע (7) שנים ממועד זה ("תקופת האופציה"), וזאת בהתאם לנוסחה, המבוססת על מכפיל על הרווח הנקי של דביר, כפי שנקבע בהסכם הרכישה.

(י) הסכם הרכישה כולל מצגים שונים של דביר וכן התחייבויות לשיפוי החברה, כמקובל בעסקאות מסוג זה.

לפרטים נוספים אודות ההסכם לרכישת מניות דביר, ראו ביאור 5(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

#### 8.5.3.2. תקנון דביר

בהתאם להוראות ההסכם, במועד ההשלמה נכנס לתוקפו תקנון חדש לדביר, הכולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ("תקנון דביר"):

(ו) דירקטוריון החברה ימנה לא יותר מ-5 חברים, כאשר כל החזקה של 20% מהון מניות דביר תקנה לבעליה את הזכות למנות דירקטור אחד;

(ז) ככלל, ההחלטות באספה הכללית ובדירקטוריון תתקבלנה ברוב קולות רגיל, למעט החלטות בנושאים שלהלן, אשר תתקבלנה ברוב מיוחד של 85% מהקולות: מכירת כל נכסי דביר לצד שלישי; שינוי מבנה דביר או מיזוגה עם תאגיד אחר באופן שבו החברה תחדל להיות בעלת השליטה בדביר, בין אם לבדה ובין אם יחד עם אחרים; התקשרות בעסקת בעלי עניין או שינוי מהותי בתנאי התקשרות בעסקת בעלי עניין קיימת (למעט עסקאות המבוצעות במהלך

<sup>52</sup> במסגרת מימוש האופציה, תהיה החברה רשאית לרכוש כל חלק ממניות האופציה (או את כולן), ובלבד שיתרת מניות האופציה שתיוותרנה בידי המוכר לאחר מימוש כאמור לא תפחת מ-5% מהון מניות דביר.

העסקים הרגיל ובתנאי שוק; פירוק או חיסול מרצון של דביר או הסדר בין החברה לנושיה; שינוי מהותי בתחום העיסוק של דביר; ושינוי מדיניות החלוקה של דביר<sup>53</sup>;

(ח) עד למועד תום תקופת האופציה, המוכר לא יהיה רשאי להעביר את מניותיו בדביר, או כל חלק מהן, ללא קבלת הסכמת החברה לביצוע העברה כאמור ("תקופת החסימה"). החל מחלוף תקופת החסימה, מכירת מניות החברה בדביר לצד שלישי, שבעקבותיה תחדל החברה, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, להיות בעלת שליטה בדביר, תהא כפופה למתן זכות הצטרפות למוכר (Tag-Along);

(ט) דביר תחלק לבעלי מניותיה, בכפוף להחלטת דירקטוריון, לפחות 25% מהרווחים הראויים לחלוקה ביחס לשנה הרלוונטית (והכול בכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק).

### 8.5.3.3. הסכם הניהול

במועד השלמת העסקה נכנס לתוקפו הסכם ניהול בין החברה לבין דביר, לפיו החברה תעמיד לטובת דביר שירותי ניהול שונים, ובתמורה תהא זכאית לתשלום שנתי בסך 600 אלף ש"ח, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן ומע"מ כדין. תוקפו של הסכם הניהול הנו החל ממועד חתימתו, וכל עוד החברה (או נעבר מורשה של החברה) משמשת כבעלת השליטה בדביר.

### 8.5.4. מבנה תחום הפעילות

#### 8.5.4.1. מידע כללי על תחום הפעילות

דביר פועלת בתחום התכנון, הייצור, ההקמה והאחזקה של מערכות צנרת, קונסטרוקציות מסוגים שונים ומכלים לתעשייה.

#### 8.5.4.2. מבנה תחום הפעילות של דביר והשינויים החלים בו

פעילות בתחום תכנון, ייצור הקמה ואחזקה של מערכות צנרת, קונסטרוקציות ומכלים לתעשייה מושפעת במידה רבה מן השינויים החלים בכלכלה הישראלית, ובפרט מהשינויים שחלים בענפי התעשייה השונים, שבהם פועלים לקוחות דביר. לסקירה כללית בנוגע למצב הכלכלי במשק הישראלי, וכן לפרטים בנוגע להשפעת מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" ראו סעיף 7 לעיל.

<sup>53</sup> ככל שהחברה תממש את אופציית הרכש, באופן שבו מייד לאחר מימוש האופציה תיוותר בידי המוכר כמות מניות המהווה לפחות 5% מהון מניות דביר, וכל עוד המוכר מחזיק לפחות 5% מהון מניות דביר כאמור, אזי החלטות בקשר עם התקשרות בעסקת בעלי עניין או שינוי מהותי בעסקת בעלי עניין קיימת (למעט עסקאות המבוצעות במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק) יצריכו רוב של לפחות 95% מקולות.

להלן תובא סקירה קצרה של השינויים החלים בענף הצנרת התעשייתית העולמי, וכן של השינויים החלים בענפי התעשייה בהם פועלים לקוחות דביר :

#### 8.5.4.2.1. ענף הצנרת התעשייתית העולמי

בהתאם לדוח שנערך על ידי Research and Markets<sup>54</sup>, ענף הצנרת התעשייתית העולמי (הכולל ייצור, הפצה והתקנה של צנרת לשימושים תעשייתיים) נאמד בכ-26.6 מיליארד דולר ארה"ב בשנת 2024, וצפוי לצמוח בקצב ממוצע של כ-3.5% בשנה, להיקף של כ-32.7 מיליארד דולר ארה"ב בשנת 2030. הצמיחה הצפויה נובעת בעיקר מהצורך הגלובאלי בהחלפת תשתיות צנרת מיושנות, גידול אוכלוסייה המצריך פיתוח של תשתיות חדשות ותהליכי אורבניזציה (עיור), המגדילים את הצורך במערכות הולכת מים, הולכת שפכים ועוד. עם זאת, בהתאם לדוח, עיקר השימוש בצנרת תעשייתית צפוי להמשיך להיות בתעשייה הפטרוכימית.

#### 8.5.4.2.2. תחום התעשייה בישראל

לפרטים אודות תחום התעשייה בישראל, ראו סעיף 7.3 לעיל.

#### 8.5.4.2.3. ענפי הפעילות של לקוחות דביר

כמתואר לעיל, לקוחותיה של דביר פועלים במספר תעשיות עיקריות, כגון תעשיית הכימיה, התעשייה הביטחונית וענף הבנייה, ולכן באופן טבעי, השינויים החלים בענפים אלה משפיעים על הביקושים לשירותיה של דביר. להלן תובא סקירה קצרה של השינויים העיקריים, בתחומי הפעילות העיקריים של לקוחות דביר :

#### 8.5.4.2.4. תעשיית הכימיה

תעשיית הכימיה בישראל כוללת מגוון רחב של תחומים, ובין היתר : זיקוק נפט וייצור דלקים, פרמצבטיקה ודטרגנטים, דשנים ומינרלים, חומרי הדברה וחיטוי, חומרי גלם לענפי הפלסטיקה והפטרוכימיה, ייצור של צבעים ודבקים למגוון של שימושים ועוד. את הכימיקלים המיוצרים ניתן לחלק לשתי קבוצות עיקריות : כימיקלים בסיסיים (להם ערך מוסף נמוך, והם מיוצרים בדרך כלל בכמויות גדולות, כגון : אשלג, ברום, חומצה גופריתית, חומצה זרחתית וכדומה) וכימיקלים מיוחדים או ייעודיים (להם ערך מוסף גבוה, והם מיוצרים בדרך כלל בכמויות קטנות יותר, כגון : מעכבי בעירה, חומרי חיטוי, תוספי מזון, תרופות ועוד).

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2024 פעלו בישראל

<sup>54</sup> ראו פרסום "Industrial Pipe Market: Trends, Opportunities and Competitive Analysis 2024-2030" באתר Research and Markets : <https://www.researchandmarkets.com/report/industrial-piping>

למעלה מ-300 מפעלים בתחום ייצור מוצרי נפט, כימיקלים ומוצריהם.<sup>55</sup> הפדיון הכולל בענף זה עמד בשנת 2024 על כ-77.2 מיליארד ש"ח, קיטון של כ-6.6% לעומת שנת 2023, והיווה כ-13.5% מסך הפדיון התעשייתי (לעומת כ-15.2% בשנת 2023). בנוסף, בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ייצוא מוצרי הנפט והכימיקלים עמד בשנת 2024 על כ-11.2 מיליארד דולר ארה"ב (בדומה להיקפו בשנת 2023) והיווה כ-7.25% מסך ייצוא הסחורות והשירותים לשנה זו (בדומה לשיעורו בשנת 2023).

#### 8.5.4.2.5. ענף הבנייה

לפרטים אודות תחום ענף הבנייה, ראו סעיף 8.3.4 לעיל.

#### 8.5.4.2.6. התעשייה הביטחונית

לפרטים אודות תחום התעשייה הביטחונית, ראו סעיף 8.4.4.2.6 לעיל.

### 8.5.5. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

להלן יפורטו הוראות חוק, תקינה ואילוצים מיוחדים, החלים על פעילות דביר :

8.5.5.1. תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח-1988 ("תקנות הבטיחות בעבודה")

לפרטים נוספים ראו סעיף 8.3.5.1 לעיל.

8.5.5.2. תקנות הבטיחות בעבודה (עבודה בגובה), התשס"ז-2007

לפרטים נוספים ראו סעיף 8.3.5.2 לעיל.

8.5.5.3. חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954

לפרטים נוספים ראו סעיף 8.3.5.3 לעיל.

8.5.5.4. פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970

לפרטים נוספים ראו סעיף 8.3.5.38.3.5.48.3.5.5 לעיל.

#### 8.5.5.5. העסקת עובדים זרים

ביום 20 בפברואר, 2026 קיבלה החברה היתר להעסקת עובדים זרים בענף התעשייה, אך למיטב ידיעתה של החברה, נכון למועד הדוח, דביר טרם העסיקה עובדים זרים. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח דביר אינה מעסיקה עובדים מהרשות הפלשתינאית.

<sup>55</sup> ראו פרסום "השנתון הסטטיסטי לישראל 2025" (פרק התעשייה) באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה : [https://www.cbs.gov.il/he/publications/DocLib/2025/16.ShnatonManufacturing/st16\\_02x.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/publications/DocLib/2025/16.ShnatonManufacturing/st16_02x.pdf)

8.5.5.6. צו ההרחבה בענף התעשייה, מסגרת לביטוח פנסיוני מקיף בתעשייה (לפי חוק ההסכמים הקיבוציים), התשי"ז – 1957 ("צו ההרחבה בענף התעשייה")

צו ההרחבה בענף התעשייה חל על עובדים המועסקים בתעשייה, למעט בחברות המעסיקות עד עשרים (20) עובדים, אשר חלה עליהם חובה להסדר פנסיוני לעובדיהם מכוח הסכם קיבוצי או צו הרחבה. מעסיקים, אשר צו ההרחבה בענף התעשייה חל עליהם, נדרשים להפריש בגין עובדיהם הפרשות לקרן פנסיה מקיפה, לרבות בגין מרכיבי פיצויים ותגמולים, וזאת החל מחודש ההעסקה הראשון. ההפרשות תתבצענה עד לתקרת השכר (כהגדרתה בצו ההרחבה בענף התעשייה), ובגין השכר שמעבר לתקרה על המעסיקים לבצע הפרשות בגין עובדיהם לקרן פנסיה כללית. ההפרשות האמורות לקרנות הפנסיה תבואנה במקום החבות לשלם פיצויי פיטורין, בהתאם להוראות סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג – 1963.

8.5.5.7. צו ההרחבה בענף תעשיית המתכת, החשמל והאלקטרוניקה (לפי חוק ההסכמים הקיבוציים), התשי"ז – 1957 ("צו ההרחבה בענף המתכת")

צו ההרחבה בענף המתכת נועד על מנת להחיל תנאי עבודה משופרים על כלל העובדים, המועסקים בענפים הרלוונטיים, במפעלים שבהם מועסקים לפחות עשרים (20) עובדים. בין היתר, קובע צו ההרחבה בענף המתכת הסדרים מיטיבים לגבי החלוקה בין שעות עבודה רגילות ושעות עבודה נוספות, זכאות לימי חופשה, מחלה והבראה, וכן קובע צו ההרחבה בענף המתכת תעריפי שכר לפי סיווג מקצועי, וותק ודרגה. למיטב ידיעת החברה, דביר מיישמת את הוראות צו ההרחבה בענף המתכת.

8.5.6. רישיונות והסמכות

8.5.6.1. רישיון עסק

למיטב ידיעת החברה, לדביר רישיון עסק תקף עד ליום 31 בדצמבר, 2033.

8.5.6.2. רישיון קבלן וסיווג קבלני

על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 ("חוק רישום קבלנים") והתקנות מכוחו, עבודות מהסוג שאותן מבצעת דביר צריכות להתבצע על ידי קבלן מורשה, אשר נרשם בפנקס. לפי חוק רישום קבלנים, דביר הינה קבלן רשום בפנקס הקבלנים, ומחזיקה ברישיון קבלן (בתוקף עד ליום 31 בדצמבר, 2026). בנוסף, דביר מחזיקה במספר סיווגים קבלניים המאפשרים לה לבצע עבודות מסוגים שונים בתחומי פעילותה. להלן יפורטו הסיווגים הקבלניים בהם מחזיקה דביר:

| סימול | ענף                                      | קבוצת סיווג (1) | סוג (2) |
|-------|------------------------------------------|-----------------|---------|
| 150   | קונסטרוקציות פלדה לעומס אדם ולגשרי צנרת  | א'              | 4       |
| 190   | מתקני תברואה, אינסטלציה ומערכות כיבוי אש | א'              | 3       |

(1) התוספת הראשונה לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים) התשמ"ח-1988 ("תקנות רישום קבלנים") קובעת קבוצות סיווג לעבודות קבלניות מסוגים שונים. ישנן שלוש קבוצות סיווג (א', ב' ו-ג'), הנבדלות זו מזו בהיקף הכספי של העבודות הללו.

(2) בהתאם לתקנות רישום קבלנים, ישנן חמש דרגות סיווג בכל קבוצת סיווג (1 - הדרגה הנמוכה ביותר, 5 - הדרגה הגבוהה ביותר), כאשר כל דרגה מתייחסת להיקף הכספי המותר לקבלן לבצע באתר אחד.



### 8.5.6.3. תעודת קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות

דביר מחזיקה בתעודת קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות (בתוקף עד ליום 10 באפריל, 2026) בסיווג 150 (קונסטרוקציות פלדה לעומס אדם ולגשרי צנרת), קבוצה א', סיווג 4. התעודה מאפשרת לדביר להתמודד במכרזים של משרדי ממשלה לביצוע עבודות מסוג זה.

### 8.5.6.4. הסמכות

דביר מחזיקה במערכת ניהול איכות בהתאם לדרישות התקן הישראלי והבינלאומי ISO 9001 : 2015.

### 8.5.7. התפתחויות מהותיות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות

להערכת החברה, הגורמים העיקריים שעשויים להשפיע על מגמות הביקוש לשירותים בתחום שירותי התכנון, ייצור הקמה ואחזקה של מערכות צנרת, קונסטרוקציה ומכלים לתעשייה הינם :

#### 8.5.7.1. שימוש בחומרים בעלי תכונות אנטי-קורוזיות

צנרת ומכלים, המשמשים לתהליכים כימיים, למערכות מים ולהולכת חומרים דוגמת נפט ודלק, נדרשים לעמידות גבוהה בפני קורוזיה. בשנים האחרונות ישנה מגמה עולמית של שימוש הולך וגובר בסגסוגות פלדה מתקדמות ובחומרים מרוכבים בעלי עמידות גבוהה נגד קורוזיה, אשר להם תוחלת חיים ארוכה יותר וכושר עמידות.

#### 8.5.7.2. שימוש בפלסטיק הנדסי

בשנים האחרונות ישנה מגמה עולמית של שימוש בפלסטיק הנדסי לייצור צנרת ומכלים לתעשייה. החומרים העיקריים שבהם נעשה שימוש כוללים פוליאיתילן בעל צפיפות גבוהה (High Density Polyethylene), חומר תרמו-פלסטי בעל עמידות גבוהה לשחיקה כימית, חוזק וגמישות), פוליפרופילן (Polypropylene), חומר תרמו-פלסטי המאופיין בעמידות בטמפרטורות גבוהות, במשקל נמוך יחסית ובעמידות גבוהה לחומרים כימיים), וכן פיברגלס (Glass Reinforced Plastic), פולימר מחוזק בסיבי זכוכית דקים, המאופיין בחוזק, בתוחלת חיים ארוכה במיוחד, בעמידות גבוהה לשחיקה כימית, וכן הנו בעל תכונות מבודדות).

#### 8.5.7.3. שימוש ברכיבים אלקטרוניים

שילוב של רכיבים אלקטרוניים, כגון חיישנים ומערכות תקשורת, יחד עם מערכות מתקדמות לניתוח נתונים, מאפשר יצירה של מערכות צנרת "חכמה", שבהן ניתן לבצע ניטור בזמן אמת, אבחון מרחוק של תקלות, וייעול ודיוק של עבודות אחזקה מונעת.

#### 8.5.7.4. התרחבות סקטור התשתיות בישראל

גידול האוכלוסייה בישראל בצד התיישנות התשתיות הקיימות והצורך בשדרוג ובהרחבתן צפוי להביא לכך שבשנים הבאות יהיה ביקוש משמעותי למערכות צנרת ולמכלים, בעיקר לתחום התשתיות: מפעלי טיהור שפכים, מתקני התפלה, מתקני אנרגיה מסוגים שונים ועוד.

### 8.5.8. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים שחלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילותה של דביר הנם :

8.5.8.1. איכות : ההקפדה על סטנדרטים מחמירים של איכות היא נדבך חשוב ומהותי עבור לקוחותיה של דביר. לשם כך דביר מפעילה מערך פנימי של בקרת איכות ברמה גבוהה, באופן שיתאים לדרישות הייחודיות ולתקנים של התעשייה הכימית, התעשייה הביטחונית וענף הבנייה, ובין היתר לתקני ISO9001. בקרת האיכות שמבצעת דביר כוללת ביצוע בדיקות אל-הרס, בדיקות לחץ וכן בדיקות נוספות, בכפוף לדרישות הספציפיות של כל פרויקט. בנוסף, דביר מעסיקה כוח אדם איכותי ומיומן, בעל ההכשרה, ההסמכה והניסיון הנדרשים בתחום על מנת להבטיח את איכות השירותים המוענקים על ידה.

8.5.8.2. זמינות : לעיתים קרובות לקוחות דביר נתונים בסד זמנים קצוב לביצוע פרויקטים ו/או פעולות אחזקה, וזקוקים לשירותי דביר בהתראה קצרה (בייחוד כאשר מדובר במתן מענה לתקלות ובאחזקת שבר). לאור זאת דביר פועלת ביעילות גבוהה לספק את שירותיה בלוחות זמנים קצרים ככל שניתן, תוך שמירה על אמינות ומקצועיות ללא פשרות.

8.5.8.3. יכולותיה המקצועיות של דביר בתחום התכנון מאפשרות יעילות מרבית בביצוע פרויקטים וכן במתן שירותי תחזוקה בשנים העוקבות.

### 8.5.9. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

#### 8.5.9.1. חסמי כניסה

להערכת החברה, למועד הדוח, חסמי הכניסה העיקריים בתחום פעילותה של דביר הם כדלקמן :

8.5.9.1.1. הצורך בקיומם של סיווגים קבלניים, רישיונות והסמכות כ"ספק מאושר" מתאימים לביצוע הפרויקטים.

8.5.9.1.2. כוח אדם : פעילותה של דביר מצריכה העסקה של כוח אדם מקצועי ומיומן, בעל ההכשרות המתאימות והניסיון הנדרש. גיוס ושימור של כוח אדם מנוסה ומיומן כאמור, או לחלופין הכשרתו, עשויים להוות מכשול בכניסה לתחום הפעילות של דביר.

8.5.9.1.3. הון : להערכת החברה, כניסה לתחום הפעילות של דביר מחייבת השקעה ראשונית בהיקף משמעותי, בעיקר לשם הקמת קווי ייצור ורכישת ציוד ייעודי, וכן לשם העמדת ערבויות ביצוע, ערבויות טיב וערבויות בדק, הנדרשות לעיתים על ידי הלקוחות.

#### 8.5.9.2. חסמי יציאה

להערכת החברה, נכון למועד הדוח תחום הפעילות אינו כרוך בחסמי יציאה מהותיים בטווח הארוך, למעט מחויבויות או התחייבויות קיימות כלפי לקוחות (לרבות ערבויות ביצוע, ערבויות טיב וערבויות בדק שהועמדו במסגרת מתן השירותים), או התחייבויות בקשר עם פיתוח המקרקעין ובקשר עם שכירת המשרד המשמש לפעילותה.

8.5.10 תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

8.5.10.1. כמתואר בסעיף 8.5.7 לעיל, לצנרת ולמכלים העשויים מתכת והמיועדים לשימוש תעשייתי ישנם מספר תחליפים, וביניהם צנרת ומכלים עשויים פלסטיק הנדסי (כגון: פוליאתילן ופוליפרופילן), צנרת ומכלים עשויים פיברגלס וכן צנרת ומכלים העשויים מסגסוגות מתקדמות ומחומרים מרוכבים.

8.5.11 מבנה התחרות בתחום הפעילות

לפרטים אודות מבנה התחרות הנוגע לדביר, ראו סעיף 8.5.17 להלן.

8.5.12 מוצרים ושירותים

8.5.12.1. דביר מציעה ללקוחותיה שירותי תכנון, ייצור, עיבוד, הקמה ואחזקה של מערכות צנרת, קונסטרוקציה, מכלים וציוד מסוגים שונים לתעשייה. השירותים העיקריים המסופקים על ידי דביר הינם כדלקמן:

8.5.12.1.1. עיבוד מערכות צנרת – דביר מציעה ללקוחותיה שירותי תכנון, עיבוד, הקמה ואחזקה של מערכות צנרת מסוגים שונים, ובעיקר כאלה העשויות סגסוגות עמידות לחומרים כימיים, כגון: פלדה שחורה, פלדה אל-חלד, Hastelloy, פלדה 904L ועוד. בנוסף, מציעה דביר ללקוחותיה צנרת פלסטיק מחומרים שונים, ובין היתר: PVDF (פלואור-פולימר תרמופלסטי חצי גבישי), HDPE (פוליאתילן בעל צפיפות גבוהה), PP (פוליפרופילן), פיברגלס, PVC ועוד. במרבית הפרויקטים, הצנרת הגולמית מסופקת לדביר על ידי לקוחותיה, וזו מעובדת על מנת לעמוד בהולכה של חומרים מסוגים שונים, כגון חומרים כימיים, דלקים ועוד.

8.5.12.1.2. מכלים – דביר מציעה ללקוחותיה שירותי תכנון, ייצור, הקמה ואחזקה של מכלי אחסון המיועדים לאחסון של חומרים כימיים ודלקים, מפלדה שחורה או נירוסטה.

8.5.12.1.3. קונסטרוקציות – דביר מציעה ללקוחותיה שירותי תכנון, ייצור, הקמה ואחזקה של קונסטרוקציות על פי דרישה, לרבות קונסטרוקציות לתמיכה בעומס אדם, גשרי צנרת, סככות לחיפוי מבנים מקורים ועוד.

8.5.12.2. שירותי האחזקה של דביר מוענקים, במרבית המקרים, באמצעות צוות ייעודי הנמצא באופן קבוע במפעל הלקוח, ומבצע תחזוקה שוטפת, תחזוקה מונעת, תחזוקת שבר ועבודות מיוחדות לפי הזמנה.

8.5.13 מוצרים חדשים

8.5.13.1. דביר בוחנת באופן שוטף את הצורך בגיוון והרחבת סל השירותים המוצע על ידה, והכל תוך הקפדה על עמידה בסטנדרטים מחמירים של איכות.

8.5.14 לקוחות

8.5.14.1. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח לדביר כ-15 לקוחות פעילים, כולם בישראל. לקוחות דביר הם חברות יצרניות, הפועלות בעיקר בתעשיית הכימיה, בתעשייה

הביטחוניות ובענף הבנייה. עם מרבית לקוחותיה מקיימת דביר קשרי מסחר שוטפים לאורך שנים רבות.

8.5.14.2. נכון למועד הדוח, אין לדביר לקוחות אשר ההכנסות מכל אחד מהם מהוות למעלה מ-10% מסך הכנסות החברה במאוחד.

8.5.14.3. דרכי ההתקשרות המקובלות בתחום הפעילות של דביר הן כדלקמן: (1) התקשרות באמצעות הסכם מסגרת מול הלקוח לטווח של 3 עד 10 שנים, שבו נקבעים התנאים המסחריים לאספקת שירותיה של דביר לפרויקטים חדשים של הלקוח, לפי העניין (וכפי שמשתנה מעת לעת); (2) הגשת הצעת מחיר במסגרת מכרז לפרויקט ספציפי; ו-(3) הצעת מחיר וניהול של משא ומתן מסחרי מול הלקוח ביחס לפרויקט ספציפי;

#### 8.5.15. שיווק והפצה

8.5.15.1. בשים לב לכך שנכון למועד הדוח, רוב התקשרויות של דביר הן תולדה של הסכמי מסגרת קיימים והצעות מחיר הניתנות במסגרתם או במסגרת של הגשה למכרזים, פעילות השיווק של דביר מתרכזת ברובה בשמירה על קשר רציף עם לקוחותיה הקיימים (קרי, שיווק ישיר). באופן זה, דביר מקבלת פניות יזומות מלקוחות, וכן מבצעת מעת לעת פניות יזומות ללקוחות פוטנציאליים, בהתאם לניסיונה והיכרותה את התחום.

#### 8.5.16. צבר הזמנות

להלן פרטים אודות צבר ההזמנות של דביר (באלפי ש"ח):

| עיתוי משוער להכרה בהכנסה | צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר, 2025 | צבר הזמנות ליום 1 במרס, 2026 |
|--------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| רבעון ראשון, שנת 2026    | 3,534                           | 5,217                        |
| רבעון שני, שנת 2026      | 2,988                           | 2,988                        |
| רבעון שלישי, שנת 2026    | 2,448                           | 2,448                        |
| רבעון רביעי, שנת 2026    | 2,448                           | 2,448                        |
| <b>סה"כ שנת 2026</b>     | <b>11,418</b>                   | <b>13,101</b>                |

צבר ההזמנות מסתמך על הסכמים קיימים עם לקוחות, והמועדים שהוגדרו בהם לצורך מתן השירותים. צבר ההזמנות מסתמך גם על הערכות החברה לגבי היקפי השירותים המשוערים, בהתאם להזמנות המתקבלות מעת לעת על פי הסכמי המסגרת החתומים של דביר, ועל בסיס תוכניות העבודה של הלקוחות השונים במסגרת אותם הסכמים.

**האמור לעיל ביחס למועדי הביצוע המשוערים של צבר ההזמנות של החברה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך ואין ודאות כי ההזמנות הכלולות בצבר אכן תמומשנה במועדים הצפויים או בכלל. המידע האמור, אשר נמסר לחברה מידי דביר, מבוסס על הערכות ואומדנים שבוצעו על ידי דביר. בהתאם, המידע המובא לעיל, עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה או דביר, ובכלל זה גורמי הסיכון כמפורט בסעיף 8.5.31 להלן.**

#### 8.5.17. תחרות

8.5.17.1. למיטב ידיעת החברה, בישראל פועלות חברות רבות המציעות שירותי תכנון, ייצור, עיבוד, הקמה ואחזקה של מערכות צנרת, קונסטרוקציה ומכלים לתעשייה.

8.5.17.2. למועד הדוח, החברה מעריכה כי עיקר התחרות בתחום הפעילות של דביר נובעת מהמתחרות הבאות: מפטגון בע"מ, לסיכו צנרת תהליכית בע"מ, קומבה בע"מ, עיסא חורי מפעלי מתכת בע"מ, ריגוטק בע"מ, ר.ג.ת לעבודות מתכת בע"מ, פלס את רגב תעשיות (1986) בע"מ, מתכת שדי (דרעל) בע"מ, כץ אריה פלבי"ס בע"מ ועוד. להערכת החברה, נתח השוק של דביר נמוך מ-5%.

8.5.17.3. כדי להתמודד עם התחרות בשוק, דביר משקיעה מאמצים רבים בשמירה על איכות העבודה המבוצעת על ידה תוך מתן שירות מהיר, מקצועי ויעיל ללקוחותיה.

#### 8.5.18. כושר ייצור

8.5.18.1. ככלל, דביר עובדת בהתאם לקצב קליטת ההזמנות מלקוחות וללוחות הזמנים הנדרשים על ידם. לדביר ישנה יכולת להגביר את קצב פעילותה באמצעות שימוש מוגבר בציוד שברשותה, הגדלת היקף כוח האדם המועסק על ידה, ובמקרים מסוימים – שימוש בקבלני משנה.

8.5.18.2. למיטב ידיעת החברה, במהלך שנת 2022 אישר משרד הכלכלה את בקשת דביר להקצאת קרקע בפטור ממכרז לצורך הקמת מפעל באזור התעשייה עמק שרה בבאר שבע, ובמהלך שנת 2023 חתמו דביר ומנהל מקרקעי ישראל על הסכם פיתוח בגין הקרקע האמורה, במסגרתו נקבעו מספר אבני דרך לפיתוח הקרקע. בכפוף למילוי מלוא התחייבויות דביר על פי הוראות הסכם הפיתוח, ובכפוף לקבלת אישור משרד הכלכלה, עם תום תקופת הפיתוח תתקשר דביר עם רשות מקרקעי ישראל בהסכם חכירה בקשר עם הקרקע האמורה. בכוונת החברה לפתח את המקרקעין האמור (הצמוד למפעל הקיים) ולהרחיב באמצעותו את כושר הייצור שלה (לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.5.19.4 להלן).

8.5.18.3. בנוסף, בחודש יוני 2025 קיבלה דביר היתר לבניית חדר צבע בבית המלאכה הקיים, לביצוע עבודות מסגרות.

8.5.18.4. ככלל, מידת ניצול כושר הייצור בדביר אינה קבועה ואף אינה זהה בין סוגי ציוד שונים, ומשתנה בהתאם לביקוש. להערכת החברה, נכון למועד הדוח דביר מנצלת בממוצע כ-75% מכושר הייצור שלה, ויש ביכולתה להגדיל אותו באמצעות הפתרונות

המנויים לעיל.

#### 8.5.19. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

8.5.19.1. עיקר הרכוש הקבוע של דביר כולל: (1) מכונות וציוד, המשמשים לפעילותה השוטפת; (2) נכס מקרקעין המשמש את מפעל דביר הקיים ("מקרקעי המפעל"), ו- (3) נכס מקרקעין נוסף, הצמוד למקרקעי המפעל, ואשר נמצא בשלבי פיתוח ("מקרקעי הפיתוח").

8.5.19.2. דביר משקיעה באופן קבוע בשימור ושיפור המכונות והציוד שבבעלותה. בהתאם לכך, בשנים 2024 ו-2025 השקיעה דביר כ-530 אלפי ש"ח במצטבר, בהתאמה, ברכישת מכונות וציוד למפעלה.

8.5.19.3. סך היקף הרכוש הקבוע (נטו) המשויך לדביר ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכם לסך של כ-5,124 אלפי ש"ח.

#### 8.5.19.4. מקרקעין

8.5.19.4.1. מקרקעי המפעל – למיטב ידיעת החברה, ביום 8 בפברואר, 2016 נחתם הסכם חכירה בין דביר לבין רשות מקרקעי ישראל בקשר עם קרקע בבעלות קרן קיימת לישראל בשטח של כ-1980 מ"ר הממוקמת באזור עמק שרה בבאר שבע, שייעודה הוא תעשייה קלה ומלאכה. תקופת ההסכם הינה ל-49 שנים, שסיומן ביום 16 ביולי, 2057, עם אפשרות להארכה ב-49 שנים נוספות החל מתום תקופת החכירה, ובלבד שדביר תודיע לרשות מקרקעי ישראל 12 חודשים מראש על רצונה להאריך את תקופת החכירה. דמי החכירה השנתיים עומדים על סך של כ-3,668 ש"ח, ולמיטב ידיעת החברה, הם שולמו לרשות מקרקעי ישראל מראש, כשהם מהוונים.

בנוסף, בחודש יוני, 2025 קיבלה דביר היתר לבניית חדר צבע בבית המלאכה לביצוע עבודות מסגרות.

8.5.19.4.2. מקרקעי הפיתוח - למיטב ידיעת החברה, ביום 2 במאי, 2022 אישר משרד הכלכלה את בקשת דביר להקצאת קרקע בפטור ממכרז לצורך הקמת מפעל באזור התעשייה עמק שרה בבאר שבע. בנוסף, אישר משרד הכלכלה מתן מענק השתתפות בגין הוצאות הפיתוח של הקרקע בסך כ-164 אלף ש"ח ("מענק הפיתוח"), שישולם בכפוף לתשלום הוצאות הפיתוח המלאות על ידי דביר במספר אבני דרך. למיטב ידיעת החברה, עד למועד הדוח לא התקבלו בידי דביר סכומים על חשבון מענק הפיתוח.

ביום 24 באפריל, 2023 חתמו דביר ומנהל מקרקעי ישראל על הסכם פיתוח בגין הקרקע האמורה, במסגרתו נקבעו מספר אבני דרך לפיתוח הקרקע. בכפוף למילוי מלוא התחייבויות דביר על פי הוראות הסכם הפיתוח, ובכפוף לקבלת אישור משרד הכלכלה, עם תום תקופת הפיתוח תתקשר דביר עם רשות מקרקעי ישראל בהסכם חכירה בקשר עם הקרקע האמורה. ביום 5 במאי, 2024 קיבלה דביר היתר

בנייה להקמת מבנה תעשייה לייצור צנרת ומכלים וכן להקמת מבנה משרדים על הקרקע האמורה.

8.5.19.4.3. משרד – ביום 13 באפריל, 2014 חתמה דביר על הסכם עם צד ג' לרכישת זכויות במשרד בבאר שבע, אשר שטחו הכולל כ-35 מ"ר.

8.5.19.4.4. הסכם שכירות – למיטב ידיעת החברה, ביום 13 בינואר, 2025 חתמה דביר עם צד שלישי ("המשכיר") על הסכם לשכירת שטח של כ-990 מ"ר, ועליו מבנה של כ-400 מ"ר, הממוקם בעמק שרה בבאר שבע ("הסכם השכירות"), בתמורה לסכום שאיננו מהותי. הסכם השכירות עודכן במהלך חודש ינואר 2026, ותקופת השכירות הוארכה במסגרתו עד ליום 14 בינואר, 2027. להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם השכירות, העמידה דביר לטובת המשכיר שיק ביטחון בסך 58 אלפי ש"ח.

#### 8.5.20. נכסים לא מוחשיים

8.5.20.1. לדביר ידע, ניסיון ומוניטין שנצברו לאורך שנות פעילותה, הבאים לידי ביטוי בשירות המקצועי והיעיל שהיא מספקת ללקוחותיה, וביכולתה למלא הזמנות עבודה בעלות רמת מורכבות גבוהה, במימונות ובזמינות גבוהה.

#### 8.5.21. הון אנושי

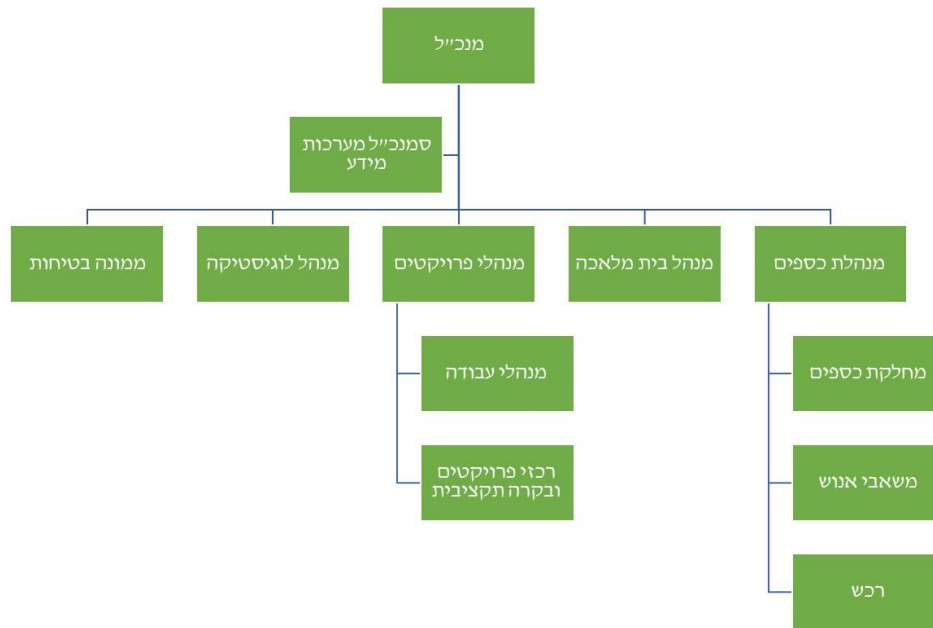
8.5.21.1. למועד הדוח, דביר מעסיקה כ-110 עובדים. להלן פירוט מספר העובדים\*, בחלוקה למחלקות:

| חלוקה            | 31 בדצמבר, 2025 | 31 בדצמבר, 2024 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| הנהלה בכירה      | 2               | 2               |
| עובדי הנהלה ומטה | 10              | 11              |
| עובדי ייצור      | 98              | 97              |
| <b>סה"כ*</b>     | <b>110</b>      | <b>110</b>      |

(\*) לא כולל עובדי חברות כוח אדם.

ממועד הדוח ועד למועד פרסומו, לא חלו שינויים מהותיים במצבת כוח האדם של דביר.

8.5.21.2. להלן תרשים המבנה הארגוני של דביר, נכון למועד הדוח:



### 8.5.21.3. תנאי העסקה

8.5.21.3.1. למיטב ידיעתה של החברה, עובדיה של דביר מועסקים על בסיס חוזה

עבודה אישיים או על בסיס הודעה אחידה, וזכאים לשכר ולתנאים סוציאליים בהתאם לוותק שלהם ולתחום עיסוקם. כמו כן, דביר נוהגת לשלם לעובדיה, מעת לעת, מענקים הנגזרים מעמידה ביעדים תפעוליים. בנוסף, חלק מהעובדים זכאים להחזר הוצאות רכב.

8.5.21.3.2. חלק מנושאי המשרה והמנהלים בכירים בדביר מועסקים על בסיס חוזה

עבודה אישיים, הכוללים סעיפים מקובלים כדוגמת גובה השכר המשולם, דמי הבראה, חופשה, תנאים סוציאליים ותנאים נוספים (למשל, החזר הוצאות רכב, ביטוח אובדן כושר עבודה ועוד). חלק מהמנהלים הבכירים בדביר זכאים לבונוסים בשיעור משתנה, הנקבעים בהתאם לביצועים ולעמידה ביעדים אישיים.

### 8.5.22. חומרי גלם וספקים

להלן תיאור תמציתי של חומרי הגלם, הספקים וקבלני המשנה העיקריים של דביר:

#### 8.5.22.1. חומרי גלם וספקים

8.5.22.1.1. במרבית הפרויקטים המבוצעים על ידה, הצנרת הגולמית המיועדת

לעיבוד מסופקת לדביר על ידי לקוחותיה. ביתר הפרויקטים, שבהם נדרשת דביר לרכוש את חומרי הגלם העיקריים (צנרת מסוגים שונים, לוחות פח, פרופילים וכדומה) ו/או את חומרי העזר הדרושים, נוהגת דביר לבצע את הרכישות האמורות ממספר ספקים בישראל. דביר מעריכה כי אין לה תלות מהותית בספקים אלה, וזאת בשל ריבוי החברות העוסקות בייצור ובשיווק חומרים אלה בישראל, ללא הבדלי איכות משמעותיים.



8.5.22.1.2. חומרי הגלם הנרכשים כאמור מסופקים בדרך כלל על ידי הספקים בתוך מספר ימים מיום ההזמנה. ההתקשרות עם ספקי המתכת נעשית בדרך כלל על בסיס מחירונים קבועים מראש והצעות מחיר, אשר לגביהם מתנהל משא ומתן מסחרי מעת לעת.

#### 8.5.22.2. קבלני משנה

לצורך מתן שירותים ללקוחותיה, דביר נעזרת מעת לעת בקבלני משנה, עמם היא מתקשרת בהסכמים ספציפיים וסטנדרטיים במהלך העסקים הרגיל. החברה מעריכה, כי דביר לא תלויה באופן כלשהו בקבלן משנה מסוים.

#### 8.5.23. הון חוזר

ההון החוזר של דביר כולל מרכיבים כדלקמן: נכסים שוטפים הכוללים בעיקר יתרות מזומנים, לקוחות ומלאי, והתחייבויות שוטפות הכוללות בעיקר יתרות ספקים.

#### 8.5.24. השקעות

בשנת 2026 בכוונת דביר לממש תכנית השקעות בהיקף של כ-4.5 מיליוני ש"ח, הכוללת ביצוע השקעות בפיתוח המקרקעין לפיתוח, בחידוש ובהרחבה של תשתיות ייצור קיימות ובמיכון תהליכי עבודה שונים לשם הגברת יעילות הייצור.

**האמור לעיל ביחס לכוונת דביר לממש תוכניות השקעות במהלך שנת 2026, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור, אשר נמסר לחברה מידי דביר, מבוסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של הנהלת דביר, תקציבה ותוכניות העבודה שלה כפי שהן למועד פרסום הדוח. בהתאם, המידע המובא לעיל, עשוי שלא להתממש כלל או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחינה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת דביר, ובכלל זה, שינוי בתוכניות העבודה, אי עמידה ביעדים שונים, שינויים רגולטוריים, שינויים בהליכי עבודה, שינויים מאקרו כלכליים או התממשות של אחד או יותר מגורמי הסיכון המנויים בסעיף 8.5.31 להלן.**

#### 8.5.25. מימון

נכון למועד הדוח, דביר מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי. בנוסף, נכון למועד הדוח לדביר מסגרות אשראי להעמדת ערבויות, בסכומים שאינם מהותיים, המנוצלות בחלקן.

#### 8.5.26. מיסוי

למידע בנושא מיסוי, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים.

#### 8.5.27. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

##### 8.5.27.1. תחולת הוראות הדין

לפרטים אודות הוראות הדין המרכזיות שחלות על דביר במסגרת פעילותה, ראו סעיף 8.5.5 לעיל.

##### 8.5.27.2. חשיפה לסיכונים סביבתיים

ככלל, דביר מקפידה על התנהלות בהתאם להוראות החוק, הרישיונות וההיתרים שניתנו לה בכל הקשור במניעה ובצמצום של זיהום סביבתי. רישיון העסק של דביר כולל תנאים, אשר נקבעו על ידי המשרד להגנת הסביבה הנוגעים, בין היתר, בנושאים כגון הטיפול הנדרש בשפכים ובתשטיפים, תנאים בנושא איכות אוויר, חומרים מסוכנים, פסולת מוצקה וכללים בנוגע לטיפול ולדיווח על אירועים. דביר פועלת באופן שוטף לשם עמידה בתנאים אלה, לרבות:

8.5.27.2.1 ביצוע דגימות מעת לעת של מי התשטיפים במפעל שבבעלותה. הדיגום נעשה באמצעות קבלן משנה המורשה לבצע בדיקות אלה.

8.5.27.2.2 הכנה, מעת לעת, של תוכניות פנימיות לטיפול בסוגיות הגנת הסביבה, שמטרתן להבטיח עמידה בדרישות החוק, הרישיונות וההיתרים שניתנו לה בכל הקשור במניעה ובצמצום של פליטת מזהמים, ואף למעלה מכך.

8.5.27.2.3 להערכת החברה, הסיכונים הסביבתיים אשר יש להם או אשר צפויה להיות להם השפעה מהותית על דביר נובעים בעיקרם מהגורמים הבאים: (1) המשך החמרה בדרישות החוק והרשויות השונות המופקדות על הגנת הסביבה, אשר עלולה להשית מגבלות על פעילות דביר ו/או הוצאות ו/או השקעות נוספות, על מנת לעמוד בהן; (2) אי עמידה בדרישות החוק והרשויות השונות הפועלות בתחום הגנת הסביבה, אשר עלולה לגרום להטלת עיצומים כספיים על דביר.

#### 8.5.28. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לפרטים אודות הוראות הדין החלות על דביר ורישיונותיה, ראו סעיף 8.5.5 לעיל.

#### 8.5.29. יעדים ואסטרטגיה עסקית

ככלל, האסטרטגיה העסקית של דביר לשנים הקרובות כוללת הרחבה משמעותית של כושר הייצור שלה על מנת להגדיל את היקף פעילותה בתחום שירותי התכנון, הייצור, ההקמה והאחזקה של מערכות צנרת, קונסטרוקציה, מכלים וציוד מסוגים שונים לתעשייה, וכן בחינה של אפשרויות להרחבה וגיוון של הסל המוצע ללקוחותיה בשירותים נוספים, בין היתר באמצעות הקמה של קווי ייצור נוספים ו/או הרחבה של קווי ייצור קיימים ו/או באמצעות ביצוע מיזוגים ורכישות, והכל בזהירות המתחייבת לאור ההתפתחויות בענף התעשייה בישראל (לפרטים ראו סעיף 7.3 לעיל).

באופן ספציפי, יעדיה העסקיים של דביר לשנה הקרובה כוללים: (1) פיתוח המקרקעין לפיתוח ובאמצעות כך הגדלת כושר הייצור שלה; (2) הרחבת פעילות החברה ללקוחות הפועלים בענפי תעשייה נוספים, כגון: תעשיית המזון, תעשיית הפרמצבטיקה, תעשיית המים, תעשיית הגז ועוד; (3) הטמעת תהליכים אוטומטיים במפעל דביר, שמטרתם להגדיל את יעילות הייצור ו- (4) בחינת השקעות פוטנציאליות בהרחבה ו/או ברכישה של קווי ייצור ושירותים נוספים.

**המידע המובא בסעיף זה אודות התוכניות העסקיות והאסטרטגיה של דביר ואופן קידומן, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור, אשר נמסר לחברה מידי דביר, מבוסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של הנהלת דביר, ניתוח**

השוק בו פועלת דביר, תקציבה ותוכניות העבודה שלה כפי שהן למועד פרסום הדוח. בהתאם, המידע המובא לעיל, עשוי שלא להתממש כלל או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחינה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת דביר, ובכלל זה, שינוי בתוכניות העבודה, אי עמידה ביעדים עסקיים שונים, שינויים רגולטוריים, שינויים מאקרו כלכליים או התממשות של אחד או יותר מגורמי הסיכון המנויים בסעיף 8.5.31 להלן.

#### 8.5.30. תחזיות אחרות והערכות לגבי עסקי דביר

לפרטים אודות תחזיות של תקבולים מדביר, ראו סעיף 1.2.14 בדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה.

#### 8.5.31. דיון בגורמי סיכון

##### 8.5.31.1. סיכוני מאקרו

לדיון בסיכוני המאקרו החלים על פעילותה של דביר, ראו הדיון בסעיף 19.1 להלן.

##### 8.5.31.2. סיכונים ענפיים

לדיון בסיכונים הענפיים החלים על פעילותה של דביר, ראו הדיון בסעיף 8.4.35.2 להלן.

##### 8.5.31.3. סיכונים ייחודיים לדביר

8.5.31.3.1. תלות בתעשיית הכימיה: חלק מהותי מלקוחות דביר פועלים בתחום הכימיה, באופן שיוצר לדביר תלות בענף זה. שינויים המשפיעים לרעה על תעשיית הכימיה עשויים לגרום לירידה בהכנסות דביר וברווחיותה.

8.5.31.4. דירוג גורמי הסיכון

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון הרלוונטיים לפעילותה של דביר, מדורגים בהתאם להערכות החברה על פי מידת השפעתם על עסקיה :

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על דביר |               |            |                                        |
|------------------------------------|---------------|------------|----------------------------------------|
| השפעה גדולה                        | השפעה בינונית | השפעה קטנה |                                        |
| סיכוני מאקרו                       |               |            |                                        |
|                                    | +             |            | מצב בטחוני, מדיני ופוליטי              |
|                                    |               | +          | סיכוני אשראי                           |
|                                    |               | +          | תנודות שערי חליפין                     |
|                                    |               | +          | סיכוני טרור                            |
|                                    |               | +          | שינויים במדד המחירים לצרכן             |
|                                    |               | +          | שינויים בשערי הריבית                   |
|                                    |               | +          | סיכוני סייבר                           |
| גורמי סיכון ענפיים                 |               |            |                                        |
|                                    | +             |            | האטה בתעשייה                           |
|                                    | +             |            | מחסור בעובדים ושינוי עלויות שכר העבודה |
|                                    |               | +          | תחרות וכניסת מתחרים חדשים              |
| +                                  |               |            | סיכונים סביבתיים                       |
|                                    |               | +          | מחסור בחומרי גלם ושינויים במחירים      |
|                                    |               | +          | בטיחות בעבודה                          |
| סיכונים ייחודיים                   |               |            |                                        |
|                                    | +             |            | תלות בלקוח מהותי                       |
|                                    |               | +          | אי עמידה באמות המידה הפיננסיות         |

## **חלק רביעי: עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה**

### **9. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים**

נכון למועד הדוח, לחברה אין רכוש קבוע משמעותי בבעלותה, פרט להסכם שכירות משנה מול בעלת השליטה בחברה. לפרטים נוספים אודות הסכם שכירות המשנה, ראו ביאור 29(ד) בדוחות הכספיים.

### **10. נכסים לא מוחשיים**

לפרטים אודות המוניטין בגרין קואט, ראו ביאור 5(א) בדוחות הכספיים. לפרטים אודות המוניטין בהיליפט, ראו ביאור 12 בדוחות הכספיים. לפרטים אודות המוניטין בדביר פרויקטים בתעשייה בע"מ, ראו ביאור 5(ב) בדוחות הכספיים.

### **11. הון אנושי**

#### **11.1. כללי**

נכון למועד הדוח, החברה מעסיקה שישה (6) עובדים ונותני שירותים, שכולם עובדי מטה והנהלה.

#### **11.2. תלות מהותית בנושא משרה**

למועד הדוח, אין לחברה תלות במי מנושאי המשרה שלה.

#### **11.3. תכנית האופציות של החברה**

לפרטים אודות תכנית האופציות של החברה, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים.

#### **11.4. התקשרויות עם נושאי משרה וחברי הנהלה בכירה**

לפרטים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה הבכירה בחברה ראו תקנה 21 בפרק ד' להלן, המצורף לדוח זה.

### **12. הון חוזר**

ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות, כמפורט להלן. הנכסים השוטפים כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה. יתרת הנכסים השוטפים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 מסתכמת בכ-164.7 מיליון ש"ח. ההתחייבויות השוטפות של החברה כוללות בעיקר ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות. יתרת ההתחייבויות השוטפות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 מסתכמת בכ-39.6 מיליון ש"ח.

### **13. מימון**

13.1. נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה באמצעות הון חוזר ואגרות חוב שהנפיקה החברה במהלך שנת 2025.

13.2. ביום 30 בדצמבר, 2025 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך 40 מיליוני ש"ח, הניתנת לניצול כהלוואות לזמן ארוך, עד ליום 28 בדצמבר, 2026. הסכומים שיימשכו מתוך המסגרת יישאו ריבית שנתית בגובה ריבית הפריים ובתוספת מרווח של 1.85%, וייפרעו לפי לוח סילוקין אשר ישקף 48 תשלומים רבעוניים שווים (גם אם מועדם של אלה יוצא, באופן תיאורטי, לאחר מועד הפירעון הסופי). יתרת קרן ההלוואה תיפרע ביום 31 במרס, 2029. לפרטים נוספים, לרבות אמות המידה בהן תידרש החברה לעמוד אם וככל שתמשוך כספים על חשבון מסגרת האשראי, ראו דיווחה המידי של החברה מיום 30 בדצמבר, 2025 (מס' אסמכתא 105055-01-2025), הנכלל על דרך ההפניה.

### 13.3. שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות ממקורות בנקאיים וממקורות אשראי לא בנקאיים, שאין מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, בשנת 2025:

| שיעור הריבית האפקטיבית |                         | שיעור הריבית הממוצעת |                         |           |
|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|-----------|
| הלוואות לזמן ארוך      | אשראי והלוואות לזמן קצר | הלוואות לזמן ארוך    | אשראי והלוואות לזמן קצר |           |
| 6.83%                  | -                       | 6.72%                | -                       | אגרות חוב |

לפרטים נוספים בקשר עם מימון החברה, ראו ביאורים 18 ו-19 לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות מימון החברות המוחזקות של החברה, ראו סעיפים 8.2.27, 8.3.2108.5.25 לעיל.

### 13.4. אגרות חוב (סדרה א')

ביום 27 באפריל, 2025 השלימה החברה הנפקה של 112,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), שאין צמודות למדד או למטבע כלשהו. הנפקת אגרות החוב בוצעה על פי דוח הצעת מדף מיום 22 באפריל, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-028622) שפורסם מכוח תשקיף מדף הנושא תאריך 31 בינואר, 2024, אשר פורסם ביום 30 בינואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-009556), ובהתאם לשטר הנאמנות אשר צורף כנספח לדוח הצעת המדף. תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכמה בכ-112,000 אלפי ש"ח.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה, לרבות אמות המידה הפיננסית בהן התחייב החברה לעמוד, ראו סעיף 1.2.1 ונספח א' לדוח הדירקטוריון (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה).

13.5. הערכת החברה לגבי הצורך בגיוס מקורות מימון נוספים

לתאריך הדוח, יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה (סולו) עומדת על סך של כ- 82 מיליוני ש"ח. למועד פרסום הדוח, החברה מעריכה כי יש לה את המקורות לצורך תפעול עסקיה השוטפים הנוכחיים, אולם מובהר כי ככל שהחברה תבקש להרחיב את עסקיה, יתכן שתידרש לגיוס מקורות מימון נוספים. לצד זאת, החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את אפשרויות הגיוס שלה, ככל שתידרש לכך, והכל בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה באפשרויות אלה, לרבות הצורך במימוש האסטרטגיה העסקית שלה.

14. מיסוי

למידע בנושא מיסוי, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים.

15. הסכמים מהותיים15.1. הסכם שירותים עם חברת ייעוץ

בשנת 2014 התקשרה בעלת השליטה עם חברת הייעוץ בהסכם ייעוץ וניהול עם חברת הייעוץ, אשר תוקן בשנת 2015 ("חברת הייעוץ" ו-"ההסכם ההיסטורי", בהתאמה). בהתאם להסכם ההיסטורי, סייעה חברת הייעוץ לבעלת השליטה באיתור וניהול הזדמנויות השקעה בתחום הפעילות של עלמא תשתיות, ביניהן ההתקשרות של בעלת השליטה לרכישת אופציה להשקעה בטרופל, כמפורט בסעיף 8.2.3 לעיל.

לאחר שההסכם ההיסטורי הסתיים ולאחר שבעלת השליטה הסבה לעלמא תשתיות את זכויותיה בהשקעה בטרופל, ביום 30 בדצמבר, 2021, נחתם הסכם בין עלמא תשתיות לבין חברת הייעוץ. יובהר, כי חברת הייעוץ אינה חברה קשורה לעלמא תשתיות, לחברה או לבעלת השליטה בה, וכי ההסכם שנחתם בין הצדדים הינו בגדר עסקה עם צד שלישי. להלן עיקרי ההסכם בין החברה וחברת הייעוץ:

15.1.1. תקבולים שוטפים: חברת הייעוץ תהא זכאית לשיעור של 10% מהתקבולים שתקבל החברה בפועל מטריפל במהלך העסקים הרגיל, בניכוי סכומים שישווגו כהחזר השקעה וכתשואה מינימאלית על ההשקעה, כהגדרתם בהסכם, לכל אורך חיי תחנת הכוח איי.פי.אם.

בשנת 2024 לא שילמה החברה לחברת הייעוץ סכומים כלשהם.

15.1.2. תקבולים מעסקה הונית: במקרה שבו תבצע החברה עסקה הונית, כהגדרתה בהסכם, במניות טריפל, תהא חברת הייעוץ זכאית לשיעור של 10% מהתמורה שתקבל בידי החברה, בניכוי יתרת ההשקעה שטרם הוחזרה (כהגדרתה בהסכם) ובניכוי הוצאות נוספות (לרבות: הוצאות מס, עלויות הכרוכות בביצוע ובהשלמת העסקה ועוד).

ביום 30 בדצמבר, 2024 התקשרה החברה בהסכם סיום עם חברת הייעוץ לסילוק התשלומים הקיימים והעתידיים להם זכאית חברת הייעוץ בגין ההשקעה בטרופל. בהתאם להסכם הסיום, ישולם לחברת הייעוץ סכום חד פעמי בסך של כ-10.7 מיליון ש"ח, שיהווה סילוק מוחלט של כל התחייבויות החברה לחברת הייעוץ. מחצית מהסכום

שולמה במהלך שנת 2025, ויתרתו תשולם לא יאוחר מיום 31 במרס, 2026.

15.2. הסכם לקבלת שירותי ניהול מבעלת השליטה: ביום 1 ביולי, 2021, נחתם הסכם שירותים פיננסיים בין עלמא תשתיות לבעלת השליטה בחברה. במסגרת הסכם זה, התחייבה בעלת השליטה לספק לעלמא תשתיות שירותים פיננסיים, חשבונאיים, רישומיים ועוד, בקשר עם פעילותה הפיננסית והעסקית של עלמא תשתיות, ובמקביל, החברה תספק לבעלת השליטה שירותי מזכירות. עיקרי ההסכם הם כדלקמן:

15.2.1. תמורה בגין שירותים – ההסכם קובע כי בעבור השירותים שיוענקו על ידי בעלת השליטה לחברה, תשלם החברה לבעלת השליטה סכום חודשי של 55 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (כנדרש) וכנגד חשבונית, לא יאוחר מהיום ה-5 לכל חודש.

כמו כן, נקבע בהסכם כי בעבור השירותים שיוענקו על ידי החברה לבעלת השליטה, תשלם בעלת השליטה לחברה סכום השווה ל-50% מעלויות ההעסקה הגולמיות של מזכירות החברה, בדרך של קיזוז חודשי בסכומים שאינם מהותיים.

15.2.2. תקופת ההסכם וסיומו – הסכם השירותים נכנס לתוקף החל מיום 1 ביולי, 2021 ולמשך תקופה של 17 חודשים לאחר מכן, כאשר החברה ובעלת השליטה המשיכו להתנהל לפי ההסכם עד לחודש אפריל 2024. ביום 14 באפריל 2024 נחתם הסכם ניהול חדש בין עלמא תשתיות ובעלת השליטה, כמפורט בסעיף 15.3 להלן.

15.3. הסכם חדש לקבלת שירותי ניהול מבעלת השליטה – ביום 14 באפריל, 2024, נחתם הסכם למתן שירותי מנכ"ל בהיקף של 70% משרה לפחות וכן שירותים פיננסיים, לרבות הנהלת חשבונות, ייעוץ וכיו"ב, בין עלמא תשתיות לבעלת השליטה, אשר נועד להחליף את הסכם שירותי הניהול המפורט לעיל. הצדדים הסכימו כי ההסכם יחול רטרואקטיבית החל מיום 1 בינואר, 2024. לפרטים נוספים, ראו ביאור 29(ד) לדוחות הכספיים של החברה. עיקרי ההסכם הם כדלקמן:

15.3.1. תמורה בגין שירותים – ההסכם קובע כי בעבור השירותים שיוענקו על ידי בעלת השליטה לחברה, תשלם החברה לבעלת השליטה סכום חודשי של 130 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (כנדרש) וכנגד חשבונית, לא יאוחר מהיום ה-10 לכל חודש.

כמו כן, נקבע בהסכם כי בעבור השירותים שיוענקו על ידי החברה לבעלת השליטה, תשלם בעלת השליטה לחברה סכום השווה ל-50% מעלויות ההעסקה הגולמיות של מזכירות החברה, בדרך של קיזוז חודשי בסכומים שאינם מהותיים.

15.3.2. תקופת ההסכם וסיומו – הסכם השירותים נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר, 2024 ועד ליום 31 בדצמבר, 2026. בתום תקופת ההסכם יחודש ההסכם באופן אוטומטי לתקופות נוספות בנות שלוש (3) שנים כל אחת, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

15.4. העמדת הלוואות לבעלת השליטה



15.4.1. ביום 15 במאי, 2023, התקשרה עלמא תשתיות עם בעלת השליטה בהסכם לפיו עלמא תשתיות תעמיד לטובת בעלת השליטה הלוואה בסך של 17 מיליוני ש"ח לתקופה של 6 חודשים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור הקבוע בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית), התשמ"ה-1985.

ביום 31 בדצמבר, 2023, התקשרו הצדדים בתיקון להסכם האמור, לפיו תקופת פירעון ההלוואה האמורה תוארך עד ליום 30 ביוני, 2024.

ביום 11 באפריל, 2024 התקשרו הצדדים בתיקון שני להסכם האמור, לפיו החל מיום 30 ביוני, 2024 תישא ההלוואה ריבית שנתית בשיעור הפריים בתוספת מרווח של 2.85%. הריבית המצטברת תשולם אחת לחצי שנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר עד למועד פירעון קרן ההלוואה. כמו כן, הצדדים הסכימו כי סך של 15 מיליון ש"ח מתוך קרן ההלוואה תיפרע עד ליום 31 בדצמבר, 2024, והיתרה בסך של 2 מיליון ש"ח תיפרע לא יאוחר מיום 31 בדצמבר, 2027. בפועל, היתרה האמורה בסך 2 מיליון ש"ח נפרעה במלואה במהלך שנת 2025.

לפרטים בדבר קיזוז סך של 2.3 מיליון ש"ח מסכום ההלוואה עם השלמת הסכם המיזוג, ראו סעיף 2.2.3 לעיל.

#### 15.5. הסדר תיחום פעילות

ביום 18 באפריל, 2024, הצהירה והתחייבה בעלת השליטה כלפי החברה כי:

15.5.1. כל עוד בעלת השליטה תהיה בעלת השליטה בחברה, ככל שתובא לידי בעלת השליטה או מי מנושאי המשרה בה הזדמנות עסקית בתחום הפעילות של החברה (כהגדרתו להלן) ("ההזדמנות העסקית"), היא תביא הזדמנות זו לידיעת ולבחינת החברה, לרבות כל המידע שיהיה מצוי בידיה בקשר עם אותה הזדמנות עסקית.

לעניין זה, "תחום הפעילות של החברה" – רכישה ו/או השקעה בתחומי האנרגיה, התעשייה, פרויקטים בתחומי התשתיות, חברות בתחומי התשתיות (למעט חברות קבלנות בניין למגורים, למשרדים, לתעשייה ולמסחר), וכן השכרה ומכירה של ציוד ומתן שירותים לענפי הבניה, התשתיות והתעשייה.

15.5.2. ההתחייבות הקבועה בסעיף 15.5.1 לעיל, לא תחול במקרים הבאים:

- א. ההזדמנות העסקית היא ביחס לעסקאות המבוצעות מחוץ לישראל;
- ב. ההזדמנות העסקית היא ביחס לעסקאות רכישה או השקעה בהיקף נמוך (בשרשור) מ-25% מההחזקות בתאגיד הרלוונטי;
- ג. ההזדמנות העסקית היא ביחס להשקעה באמצעות החזקה בשותף המוגבל של קרנות השקעה ושותפויות (ולא בשותף הכללי);
- ד. ההזדמנות העסקית נובעת מחברות המוחזקות על ידי בעלת השליטה או בעל השליטה בה במועד ההתחייבות להסדר תיחום הפעילות.

15.5.3. ההחלטה בדבר קבלת או דחיית ההזדמנות העסקית תתקבל על ידי ועדת הביקורת של החברה, בתוך 21 ימים מהמועד בו נמסרה לחברה ההודעה על ההזדמנות העסקית (בצירוף המידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה). ככל שוועדת הביקורת תחליט לקבל את ההזדמנות העסקית, אזי תובא ההחלטה לאישור דירקטוריון החברה, אשר יהיה רשאי לדחות את ההזדמנות העסקית רק מטעמים סבירים שיירשמו.

15.5.4. ועדת הביקורת של החברה תהא רשאית לדרוש מבעלת השליטה לספק לה בתוך זמן סביר כל מידע נוסף הנוגע לכדאיות ההזדמנות העסקית או שיש לו חשיבות לצורך קבלת ההחלטה לגביה.

15.5.5. ככל שוועדת הביקורת של החברה תחליט כי לחברה אין עניין בהזדמנות העסקית או שדירקטוריון החברה סירב לאשר ההזדמנות העסקית מטעמים סבירים כאמור, אזי יהיו בעלת השליטה או כל צד קשור אליה רשאים להתקשר בעסקה נשוא ההזדמנות העסקית, מבלי שהדבר ייחשב כניצול הזדמנות עסקית של החברה, ובלבד שההתקשרות כאמור תבוצע באותם תנאים שהוצגו לחברה מכל הבחינות המהותיות או בתנאים פחות טובים מהם.

#### **16. הליכים משפטיים**

לפרטים אודות הליך משפטי ביחס לבעלי המניות בטרופל, ראו ביאור 24(ד) לדוחות הכספיים.

#### **17. יעדים ואסטרטגיה עסקית**

17.1. החברה אימצה אסטרטגיה של פעילות בתחומים מגוונים, ובין השאר בתחומי התעשייה, התשתיות והשירותים באמצעות חברות תפעוליות, אותה היא מממשת, בין היתר, באמצעות רכישות ומיזוגים בישראל. החברה פועלת להשקעה ופיתוח של פרויקטים ושל חברות תפעוליות בגודל קטן עד בינוני (Mid Cap), רווחיות ובוגרות, המייצרות תזרים מזומנים וצמיחה מתמשכים.

היעוד שהציבה החברה הוא בניית קבוצת חברות בעלות ייחוד שיהיו בחוד החנית של בניין הארץ, וחזונה הוא להיות חברת השקעות מובילה באמצעות רכישת חברות והשבחתן.

17.2. החברה בוחנת באופן שוטף הצעות והזדמנויות להשקעה בפעילויות שונות בתחום התשתיות והתעשייה, וזאת בכפוף לעמידה במספר קריטריונים, אשר אינם מחייבים את החברה, אולם מהווים עקרונות מנחים בבחינת השקעות החברה:

17.2.1. רווחיות ותזרים מזומנים – השקעה בחברות ובמיזמים המציגים רווחיות, ואשר פעילותם מניבה תזרים מזומנים יציב.

17.2.2. הנהלה – השקעה בחברות בעלות הנהלה איכותית עם יכולות ניהול גבוהות.

17.2.3. מנועי צמיחה – השקעה בחברות ובמיזמים המציגים צמיחה משמעותית לאורך זמן או שניתן לזהות מנועי צמיחה עתידיים משמעותיים ו/או פוטנציאל השבחה משמעותי בקשר עם פעילותם.

17.2.4. שליטה – בכוונת החברה לבצע את השקעותיה הבאות תוך השגת שליטה בחברות הנרכשות.

17.2.5. מיקום הפעילות – השקעה בחברות ובמיזמים, אשר עיקר פעילותם העסקית הינה בישראל.

17.3. נוסף על המיזוגים והרכישות, פועלת החברה להשבחת חברות, על-ידי יצירת צמיחה והגדלת הרווחיות של החברות בקבוצה באמצעות ניהול שוטף ומעורבות גבוהה, ובין היתר: בניית אסטרטגיה ארוכת טווח, קביעת יעדים ומשימות, בניית שדרת ניהול מתאימה, יצירת תהליכי עבודה נכונים וטיוב תהליכים קיימים, שיפור מבנה המימון ועוד.

## **18. צפי להתפתחות ב-12 החודשים הבאים ממועד הדוח**

18.1. כאמור לעיל, החברה בוחנת באופן שוטף הצעות והזדמנויות להשקעה בפעילויות שונות ובין היתר בתחומי התשתיות, התעשייה והשירותים, וזאת בכפוף לעמידה בקריטריוני ההשקעה שנקבעו על ידה. אף על פי שנכון למועד פרסום דוח זה, החברה משקיעה בחברות מתחומי פעילות שונים, אשר נפרדים זה מזה לחלוטין, בכוונת החברה לבחון בעדיפות בתקופה הקרובה הזדמנויות השקעה סינרגטיות לחברות בהן השקיעה עד כה.

18.2. בהמשך לאמור לעיל, ביום 3 בפברואר, 2026, התקשרה החברה במזכר הבנות (לא מחייב) ("מזכר ההבנות") לרכישת 60% מחברה המספקת שירותי ייצור של רכיבי ומוצרי מתכת ("חברת המטרה"), בתמורה לסך של כ-54 מיליוני ש"ח. כמו כן, לחברה יוקצו מניות בכורה בחברת המטרה, אשר יקנו לה קדימות בחלוקת דיבידנדים ובהחזר הלוואות בעלים, ככל שתהיינה.

18.3. במקביל לבחינת הזדמנויות השקעה כאמור לעיל, בכוונת החברה להמשיך בניהול ופיתוח עסקיה במתכונתם הנוכחית, בין השאר באמצעות ניהול אקטיבי, בניית תהליכים פנימיים בחברות בהן השקיעה, ניצול הזדמנויות עסקיות, סיוע בטיוב מבנה המימון, וכן ליווי של נושאי המשרה הבכירים בהן, והכל במטרה להשביחם וליצור בהם צמיחה מתמשכת לטווח ארוך.

## **19. דיון בגורמי סיכון**

להלן יובאו גורמי הסיכון הקשורים והנובעים מתחומי פעילותה של החברה ואשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה:

### **19.1. סיכונים מאקרו**

19.1.1. מצב בטחוני, מדיני ופוליטי: פעילות החברה נתונה להשפעות בעקבות שינויים במצב המשק בישראל, לרבות שינויים כגון האטה בפעילות הכלכלית ובצמיחה, שיעורי אבטלה גבוהים, מצב שוק ההון, המצב הבטחוני, שינויים במדיניות המוניטרית של בנק ישראל, שינויים פוליטיים ומדיניים ועוד. כל אחד מאלה עשוי להשפיע במישרין או בעקיפין על תוצאות פעילותה של החברה ועל תוצאות פעילותן של החברות בהן השקיעה.

19.1.2. סיכוני אשראי: החברה והחברות שבהן השקיעה מחויבות, כל אחת בתורה, לעמידה באמות מידה פיננסיות, וזאת על פי ההסכמים שנחתמו בעקבות הלוואות שנטלו, כמפורט בסעיפים 8.2.27, 8.3.210 לעיל.

19.1.3. תנודות שער חליפין: דוחותיהן הכספיים של החברה ושל החברות בהן השקיעה ערוכים במטבע ישראלי (שקל חדש). לעומת זאת, חלק מהוצאותיהן של אי.פי.אם ושל הייליפט מתבצע במטבע חוץ (בעיקר דולר ואירו). למשל, חלק מההלוואות שנטלה אי.פי.אם, בין היתר לשם מימון פרויקט ההקמה והתפעול של תחנת הכוח, הן במטבע אירו. מכיוון שכך, אי.פי.אם חשופה במידה מסוימת לשינויים בשערי החליפין בין מטבעות אלה למטבע השקל. כדי להישמר מפני סיכונים אלה כאמור, חלק מתזרימי המזומנים שתקבל אי.פי.אם בתקופת התפעול של תחנת הכוח צמודים לשער החליפין של האירו, באופן שמגדר את הסיכון לחשיפה תזרימית משמעותית כתוצאה מסיכונים מט"ח. בהייליפט שינויים בשער החליפין של הדולר ושל האירו עשויים להשפיע על מחירי הציוד הנרכש על ידה, ומכיוון שכך היא חשופה לשינויים בשערי החליפין בין המטבעות הללו לבין השקל.

19.1.4. ככל שיעלה הצורך בכך, החברה והחברות בהן השקיעה תבחנה ביצוע עסקאות הגנה מטבעיות לטובת גידור נוסף של הסיכונים כאמור.

19.1.5. סיכונים טרור: ענפי התשתיות והתעשייה בישראל נמצאים תחת סיכון מתמיד, ועלולים להיות מושפעים לרעה כתוצאה מהחמרה במצב המדיני-בטחוני בישראל. מתקני תשתיות, כגון תחנות כוח ורשתות להולכת חשמל, וכן מפעלי תעשייה עשויים להיות יעד למתקפות טרור או לאירועים ביטחוניים אחרים. מעבר לכך, התדרדרות במצב המדיני-בטחוני של ישראל עשויה להשפיע על יכולתה של החברה לגייס מימון לטובת השקעה בחברות ובמיזמים נוספים, כמו גם לפגוע בענף הבנייה (המשפיע על פעילותה של הייליפט) עקב הפסקת העסקת עובדים מהרשות הפלסטינית ועזיבת עובדים זרים את ישראל.

19.1.6. שינויים במדד המחירים לצרכן: החברה והחברות שבהן השקיעה עשויות להיות חשופות לשינויים במדד המחירים לצרכן. כך למשל, אי.פי.אם חשופה לפער שבין שיעורי השינוי בשיעור הריבית וההצמדה במועד נטילת אשראי, לבין שיעור השינוי בתעריפי החשמל. זאת, מכיוון שחלק מחובותיה של אי.פי.אם הינם צמודי מדד, וחלק מהכנסותיה ממכירת חשמל צמודות לתעריפי החשמל, אשר נקבעים על ידי רשות החשמל מעת לעת. בגרין קואט, בדביר ובהייליפט שינויים במדד המחירים לצרכן עשויים להביא לעלייה בהוצאות השוטפות, אשר צמודות בחלקן למדד המחירים לצרכן.

19.1.7. שינויים בשיעורי הריבית: ככלל, שינויים בשערי הריבית בעולם בכלל ובישראל בפרט עשויים להשפיע על עלויות המימון של החברה ושל החברות שבהן השקיעה. בנוסף, השקעת החברה בטרופל מוצגת לפי שווי הוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה בה התהוו. השווי ההוגן נקבע בהתאם להערכת שווי כלכלית, שנערכת על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, והיא מבוססת על הנחות ואומדנים שונים, בין היתר ביחס לשיעורי היוון

לתזרימי המזומנים העתידיים. עלייה בשיעורי הריבית עשויה להוביל לעלייה בשיעורי ההיוון, אשר צפויה להשפיע לרעה על שוויה של אותה השקעה.

בקשר לאי.פי.אם יצוין, כי אי.פי.אם נטלה הלוואות צמודות לריבית היוריבור (Euribor), ואף התקשרה במהלך תקופת הקמת תחנת הכוח בעסקאות החלף לקיבוע ריבית, כך שלא קיימת חשיפה מהותית באי.פי.אם לשינויים בריבית היוריבור.

19.1.8. סיכוני סייבר: החברה והחברות בהן השקיעה עושות שימוש שוטף במערכות טכנולוגיות מידע, מערכות תקשורת ועיבוד נתונים, ומערכות נוספות הפועלות באופן חלקי או מלא במרחב הדיגיטלי. פגיעה במערכות אלה עשויה לחשוף את החברה ו/או את החברות שבהן השקיעה לסיכונים מסוגים שונים, לרבות גניבה, פגיעה, גרימת נזק לרכוש או שיבוש של מידע, ואף לאובדן הכנסות.

יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, תחנת הכוח אי.פי.אם מונחית על ידי חטיבת הביטחון והסייבר של משרד האנרגיה, בין היתר בנושאים של הגנת סייבר. הנחיות אלה מבוססות על נהלים והנחיות בנושא, לרבות לעניין הקשחת ציוד, נהלי עבודה, הטמעת מערכות הגנה וכיוצא באלה.

## 19.2. גורמי סיכון ייחודיים לחברה

19.2.1. גורמי הסיכון הפרטניים של החברות בהן השקיעה החברה: החברות המוחזקות שבהן השקיעה החברה חשופות לסיכונים שונים (כמפורט בסעיפים 8.2.35, 8.3.278.4.358.5.31, לעיל), אשר התממשותם עשויה להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה.

19.2.2. היעדר שליטה בחברות מוחזקות וחשיפה לשותפים: נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מחזיקה ב-60% מהון הזכויות בגרין קואט וב-70% מהון המניות בדביר. שאר החזקות החברה בחברות שבהן היא השקיעה אינן עולות לכדי שליטה, דבר אשר עשוי להקשות על החברה בהכוונת פעילותן, ובכלל זה בחלוקת דיבידנדים מחברות אלו. כמו כן, לחברה חשיפה לשותפיה בחברות שבהן היא השקיעה, ובנסיבות מסוימות אירועים שונים (כגון: חדלות פירעון של אחד משותפיה, הפרת דין וכדומה) עשויים להשפיע לרעה גם על פעילותה שלה.

19.2.3. סיכוני ניהול חוב ותזרים מזומנים: החברה נשענת על התקבולים, הצפויים להתקבל מהחברות שבהן היא השקיעה, כמקור לפירעון החוב הבנקאי שנטלה. ככל שתקבולים אלו לא יתקבלו בסכומים ו/או במועדים החזויים, תזרים המזומנים של החברה וכן יכולתה לעמוד בפירעון התחייבויותיה צפויים להיפגע.

19.2.4. סיכון נזילות: השקעות החברה הן בחברות לא נסחרות. לפיכך, קיים סיכון כי השקעות אלה לא תהיינה ניתנות למימוש בפרק זמן קצר.

19.2.5. השלכות חוק הריכוזיות לרבות נוכח הכללת החברה ברשימת הגורמים הריכוזיים: הוראות חוק הריכוזיות עלולות להשפיע לרעה על החברה (לרבות כחברה הפועלת בתחום התשתיות והתעשייה באמצעות השקעה

בפרויקטים ובחברות תפעוליות) ועל חברות מוחזקות שלה, בכך שהוראות חוק הריכוזיות עשויות להגביל את החברה או החברות שבהחזקתה ברכישת החזקות בשרשרת תאגידים מדווחים כמפורט בסעיף 7.11 לעיל.

### 19.3. דירוג גורמי הסיכון

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל, כשהם מדורגים על פי מידת השפעתם על פעילות החברה במועד פרסום הדוח, וזאת בהתאם להערכות הנהלת החברה:

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה |               |            |                                                                           |
|-------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| השפעה גדולה                         | השפעה בינונית | השפעה קטנה |                                                                           |
| סיכוני מאקרו                        |               |            |                                                                           |
|                                     |               | +          | מצב בטחוני, מדיני ופוליטי                                                 |
|                                     | +             |            | סיכוני אשראי                                                              |
|                                     |               | +          | תנודות שערי חליפין                                                        |
|                                     |               | +          | סיכוני טרור                                                               |
|                                     |               | +          | שינויים במדד המחירים לצרכן                                                |
| +                                   |               |            | שינויים בשערי הריבית                                                      |
|                                     |               | +          | סיכוני סייבר                                                              |
| סיכונים ייחודיים                    |               |            |                                                                           |
| +                                   |               |            | גורמי סיכון פרטניים של החברות בהן השקיעה החברה                            |
|                                     |               | +          | היעדר שליטה                                                               |
| +                                   |               |            | סיכוני ניהול חוב ותזרים מזומנים                                           |
|                                     | +             |            | סיכון נזילות                                                              |
|                                     |               | +          | השלכות חוק הריכוזיות לרבות נוכח הכללת החברה ברשימת הגורמים הריכוזיים במשק |

## עלמא יסודות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שניים עשר חודשים שהסתיימה

ביום

31 בדצמבר, 2025

דירקטוריון חברת עלמא יסודות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון הסוקר את עיקר פעילות החברה בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 ("מועד הדוח" ו-"תקופת הדוח", לפי העניין), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

לתיאור עסקי הקבוצה, תחומי פעילותה וכן שינויים עיקריים בפעילות הקבוצה ובעסקיה בתקופת הדוח, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה ("פרק תיאור עסקי התאגיד"). למידע אודות אירועים מהותיים בעסקי החברה לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ("הדוחות הכספיים").

### 1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה ותוצאות פעילותה

#### 1.1. תיאור עסקי החברה

1.1.1. החברה התאגדה בישראל ביום 3 באוגוסט 2014 כחברה פרטית מוגבלת במניות. בחודש מרץ 2021, ניירות הערך של החברה נרשמו למסחר בבורסה והחברה הפכה לחברה ציבורית. ביום 28 באוקטובר 2024, השלימה החברה מיזוג עם חברת עלמא תשתיות (קד) בע"מ ("עסקת המיזוג"). עם השלמת עסקת המיזוג, שונה שמה של החברה לעלמא יסודות בע"מ. למידע נוסף אודות עסקת המיזוג עם עלמא, ראה סעיף 2.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

1.1.2. החל ממועד השלמת עסקת המיזוג, עוסקת החברה בהשקעות בחברות תפעוליות ובפרויקטים בתחומים מגוונים, בין השאר בתחומי התשתיות, התעשייה והשירותים. מטרת החברה הינה לבצע השקעות לזמן ארוך ולפתח חברות תפעוליות, המייצרות רווחים, תזרימי מזומנים וצמיחה מתמשכים. החברה בוחנת באופן שוטף הצעות והזדמנויות השקעה בפעילויות שונות בתחומים אלה, התואמות את מדיניות ההשקעות שלה.

1.1.3. נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים ברי-דיווח בדוחותיה הכספיים: תחום הניהול וההשקעות ותחום השירותים לתעשייה.

#### להלן פירוט החזקותיה של החברה למועד הדוח:

##### תחום ניהול והשקעות

1.1.3.1. טריפל ואיי.פי.אם: למועד הדוח, מחזיקה החברה בכ-18.14% מהון מניות חברת טריפל-מ תחנות כוח בע"מ, אשר מחזיקה בכ-84% מהון מניות חברת איי.פי.אם באר טוביה בע"מ ("איי.פי.אם"). איי.פי.אם עוסקת בייצור חשמל לרשת החשמל הארצית ומכירת חשמל ללקוחות פרטיים באמצעות הפעלת תחנת כוח בבאר טוביה ("תחנת הכוח איי.פי.אם"), שהקמתה הושלמה על ידה והתקבל בגינה אישור להפעלה מסחרית בחודש פברואר 2021. תחנת הכוח איי.פי.אם הינה תחנת כוח

שמונעת בגז טבעי, בעלת כושר ייצור של כ-451 מגה-וואט. להלן תובאנה התוצאות הפיננסיות העיקריות של טריפל (באלפי ש"ח):

| אלפי ש"ח        | שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 |
|-----------------|----------|----------|----------|
| הכנסות          | 936,375  | 717,188  | 804,456  |
| רווח (הפסד) נקי | 63,865   | 40,604   | (407)    |

1.1.3.2. הייליפט: למועד הדוח, מחזיקה החברה בכ-33.33% מהון מניות חברת הייליפט בע"מ, חברה המתמחה באספקת ציוד לשינוע וורטיקלי עבור ענף הבנייה (בעיקר מעליות חיצוניות לבנייה ופיגומי תורן). להלן תובאנה התוצאות הפיננסיות העיקריות של הייליפט (באלפי ש"ח):

| אלפי ש"ח             | שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 |
|----------------------|----------|----------|----------|
| הכנסות               | 74,176   | 55,255   | 42,886   |
| רווח (הפסד) נקי כולל | 13,695   | 10,503   | 6,479    |

#### תחום השירותים לתעשייה

1.1.3.3. גרין קואט: למועד הדוח, מחזיקה החברה ב-60% מהזכויות בגרין קואט שותפות כללית ("גרין קואט"), שהינה בעלים של מפעלים לציפוי, גימור וצבע מתכות ופלסטיק בשיטות מגוונות, הממוקמים בקיבוץ אלונים. בין לקוחותיה של גרין קואט ניתן למנות חברות ממגוון תעשיות, כגון תעשיות מסורתיות, תעשיות עתירות ידע, תעשיית הרכב, תעשיות ביטחוניות, תעשיית החלל ותעשיית התעופה. להלן תובאנה התוצאות הפיננסיות העיקריות של גרין קואט החל משנת רכישתה: ההכנסות בשנים 2024 ו-2025 היו 96,367 ו-107,829 אלפי ש"ח, בהתאמה; והרווח הנקי בשנים 2024 ו-2025 היה 17,659 ו-20,005 אלפי ש"ח, בהתאמה.

יצוין כי תוצאותיה הכספיות של גרין קואט מאוחדות בדוחותיה הכספיים של החברה החל מיום 1 ביוני, 2024, ראו גם באור 5(א) לדוחות הכספיים.

1.1.3.4. דביר: למועד הדוח, מחזיקה החברה ב-70% מהון מניות חברת דביר פרויקטים בתעשייה בע"מ ("דביר"), העוסקת במתן שירותים לתעשייה בתחומי תשתיות הייצור (כגון: ייצור, הרכבה ותחזוקה של צנרת, מכלים וקונסטרוקציות). להלן תובאנה התוצאות הפיננסיות העיקריות של דביר (באלפי ש"ח) בשנת 2025 (שנת רכישתה): ההכנסות היו 44,548 אלפי ש"ח והרווח הנקי 1,713 אלפי ש"ח.

יצוין כי תוצאותיה הכספיות של דביר מאוחדות בדוחותיה הכספיים של החברה החל מיום 1 בנובמבר, 2025, ראו גם באור 5(ב) לדוחות הכספיים.

1.1.4. טרם השלמת הסכם המיזוג, פעלה החברה בתחום טכנולוגיית למידה מקוונת (Edtech). למועד הדוח, הפעילות הייתה בהיקף זניח עבור החברה. בחודש מרס



2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת פעילות הלמידה המקוונת. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.4.4 בפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף כפרק א' לדוח זה.

## 1.2. תיאור הסביבה העסקית והמגמות העסקיות של החברה

1.2.1. הנפקת אגרות חוב: ביום 27 באפריל, 2025 השלימה החברה הנפקה של 112,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), שאינן צמודות למדד או למטבע כלשהו. הנפקת אגרות החוב בוצעה על פי דוח הצעת מדף מיום 22 באפריל, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-028622) שפורסם מכוח תשקיף מדף הנושא תאריך 31 בינואר, 2024 אשר פורסם ביום 30 בינואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-009556), ובהתאם לשטר הנאמנות<sup>1</sup> אשר צורף כנספח לדוח הצעת המדף. תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכמה בכ-112,000 אלפי ש"ח. לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרה א') ולתנאים המלאים של אגרות החוב (סדרה א'), ראו נספח א' להלן, וכן ראו את שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.2. ביום 30 ביוני, 2025, עם התקיימות כלל התנאים הקבועים בשטר הנאמנות לשחרור סך של כ-81 מיליון ש"ח מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לטובת פירעון הלוואה שנטלה החברה מבנק מזרחי טפחות בע"מ, פרעה החברה את ההלוואה במלואה (כולל ריבית שנצברה למועד זה). לפרטים נוספים אודות ההלוואה כאמור ראו סעיף 13 לדוח התקופתי לשנת 2024, וכן דיווח המידי של החברה מיום 1 ביולי, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-047301), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3. ביום 9 באוגוסט, 2025, לאחר התקיימות כלל התנאים הקבועים בשטר הנאמנות של אגרות החוב, לרבות רישום שעבודים מדרגה ראשונה כמפורט בשטר הנאמנות, הועברה יתרת תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ-29.8 מיליון ש"ח מחשבון הנאמנות אל החברה.

1.2.4. עסקת דביר: כאמור בסעיף 1.1.3.4 לעיל, ביוני 2025 הרחיבה החברה את היקף פעילותה בהתאם למדיניות ההשקעות הקיימת, והתקשרה בהסכם לרכישת 70% מהון המניות המונפק והנפרע של דביר. העסקה הושלמה ביום 9 בנובמבר, 2025.

1.2.5. בנוסף, לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה במזכר הבנות (לא מחייב) לרכישת 60% מהון המניות של חברה שעיסוקה מתן שירותי ייצור של רכיבי ומוצרי מתכת בתמורה לכ-54 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.4.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

1.2.6. התקשרות בהסכם להעמדת מסגרת אשראי: ביום 30 בדצמבר, 2025 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך 40 מיליון ש"ח, הניתנת לניצול כהלוואות לזמן ארוך, עד ליום 28 בדצמבר, 2026. הסכומים שיימשכו מתוך המסגרת יישאו ריבית שנתית בגובה ריבית הפריים ובתוספת

<sup>1</sup> שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') שנערך ונחתם בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב (סדרה א'), משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, וכפי שפורסם על ידי החברה ביום 28 באפריל, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-029754) ("שטר הנאמנות" או "שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א')").

מרווח של 1.85%, וייפרעו לפי לוח סילוקין אשר ישקף 48 תשלומים רבעוניים שווים (גם אם מועדם של אלה יוצא, באופן תיאורטי, לאחר מועד הפירעון הסופי). יתרת קרן ההלוואה תיפרע ביום 31 במרס, 2029. לפרטים נוספים ראו סעיף 13 בפרק תיאור עסקי התאגיד וכן את דיווחה המידי של החברה מיום 30 בדצמבר, 2025 (מס' אסמכתא 105055-01-2025), הנכלל על דרך ההפניה.

1.2.7. מימון מחדש באי.פי.אם: בהמשך לאמור בסעיפים 8.2.31.6 ו-8.2.27 בפרק תיאור עסקי התאגיד, ביום 21 במאי, 2025 התקשרה אי.פי.אם עם גופים בנקאיים ומוסדיים בעסקה לנטילת הלוואות בסך כולל של כ-840 מיליון ש"ח (מהם, כ-240 מיליון בש"ח והיתרה באירו), לצורך פירעון חלקי של יתרת החוב הבכיר של אי.פי.אם. היקף ההלוואות הכוללות של אי.פי.אם לאחר קבלת ההלוואות החדשות כאמור ופירעון מוקדם של חלק מיתרת החוב הבכיר, עמדו נכון למועד הדוח על כ-1.6 מיליארד ש"ח (כ-1 מיליארד בש"ח והיתרה באירו).

השלמת המימון מחדש מאפשרת לאי.פי.אם להגדיל את הספק האנרגיה הנמכר על ידה ללקוחות פרטיים בהסכמים בילטרליים (חלף המכירה למנהל המערכת), וזאת בכפוף לעמידה בדרישות הרגולציה, ובהתאם להחלטה מס' 71005 של רשות החשמל מיום 15 במאי, 2025. בנוסף, המימון מחדש מאפשר גילוף מיטבי של שירות החוב וכן שחרור מלא של כספים, המופקדים בקרנות רזרבה. לפרטים נוספים ראו דיווחה המידי של החברה מיום 22 במאי, 2025 (מס' אסמכתא: 036205-01-2025), הנכלל על דרך ההפניה.

בעקבות השלמת תהליך המימון מחדש, במהלך שנת 2025 הוגדל הספק האנרגיה הנמכר על ידי אי.פי.אם ללקוחות פרטיים בהסכמים בילטרליים (נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 שיעורו עמד על כ-36%), והיקף המכירות עלה כתוצאה מכך.

1.2.8. ביום 29 ביוני, 2025, פרעה טריפל הלוואות בעלים ושטרי הון בסך כולל של 108 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה, כאשר חלקה של החברה בפירעונות האמורים (כולל ריבית שנצברה, ללא מע"מ) הינו בסך של כ-19.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות הבעלים ושטרי ההון שהעמידה החברה לטריפל, ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים.

1.2.9. מימון מחדש בגרין קואט: באפריל 2025 השלימה גרין קואט הליך מימון מחדש מול תאגיד בנקאי, במסגרתו פרעה הלוואות לזמן קצר בהיקף כולל של כ-10.0 מיליון ש"ח, ובמקומן לקחה הלוואות לזמן ארוך בהיקף כולל של כ-14.0 מיליון ש"ח. ההלוואות האמורות נושאות ריבית פריים בתוספת מרווח של 1.0%. מתוך הסכום האמור, סך של 9.0 מיליון ש"ח יעמוד לפירעון ב-84 תשלומים חודשיים שווים, וסך של 5.0 מיליון ש"ח יעמוד לפירעון ב-120 תשלומים שווים. לפרטים נוספים ראו גם באור 18(ג)(2) לדוחות הכספיים.

1.2.10. מכירת פעילות הלמידה המקוונת: ביום 9 במרס, 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת פעילות הלמידה המקוונת שפותחה על ידי החברה והתחייבויות הקשורות בה (יחד: "פעילות הלמידה המקוונת"). בתמורה להעברת פעילות הלמידה המקוונת הקצתה החברה הרוכשת ("הרוכשת") לחברה סך של 10% מהון המניות שלה (בדילול מלא). בנוסף, עד למועד שבו הושקע ברוכשת סכום מינימאלי (כהגדרתו בתקנון החברה הרוכשת) על ידי צדדים שלישיים, פעילותה של הרוכשת

תמומן באמצעות הלוואות בעלים, אשר יועמדו לה על ידי החברה האם שלה. כמו כן, עד למועד זה תהא לחברה הגנה מפני דילול, כך שהחזקות החברה ברוכשת לא ידוללו מתחת ל-10% מהון המניות של הרוכשת. נוסף על האמור סוכם בין הצדדים, כי יינתנו לחברה זכויות מיעוט מסוימות.

עם השלמת העסקה למכירת פעילות הלמידה המקוונת קיימה החברה את התחייבויותיה מכוח הסכם המיזוג. לפרטים נוספים ראה דיווח המידי של החברה מיום 9 במרס, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-015529), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.11. הליכים משפטיים: לפרטים אודות ההליכים המשפטיים המתנהלים ביחס לפרשנות הסכם בעלי המניות בחברת טריפל, לרבות ביחס להוראות המתוארות לעיל, ראו ביאור [24(ד)] לדוחות הכספיים של החברה.

1.2.12. מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי": למועד הדוח, אין למלחמת "חרבות ברזל" ולמבצע "עם כלביא", אשר התרחש במהלך יוני 2025, השפעות מהותיות על פעילות החברה, ובתקופת הדוח אף הייתה למלחמת "חרבות ברזל" השפעה חיובית מסוימת על תוצאותיה הכספיות של גרין קואט. לעניין זה, ראו סעיף 7.4 בפרק תיאור עסקי התאגיד. עם זאת, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה באופן מהימן את היקף השפעת מבצע "שאגת הארי", אשר החל במרס 2025, על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

1.2.13. לאחר תאריך המאזן, ביום 3 בפברואר, 2026, התקשרה החברה במזכר הבנות (לא מחייב) ("מזכר ההבנות") לרכישת 60% מחברה המספקת שירותי ייצור של רכיבי ומוצרי מתכת ("חברת המטרה"), בתמורה לסך של כ-54 מיליוני ש"ח. כמו כן, לחברה יוקצו מניות בכורה בחברת המטרה, אשר יקנו לה קדימות בחלוקת דיבידנדים ובהחזר הלוואות בעלים, ככל שתהיינה.

1.2.14. לאחר תאריך המאזן, ביום 26 במרס, 2026 אישר דירקטוריון החברה לחלק דיבידנד בסך 0.3158439 ש"ח למניה ובסכום כולל של 5.5 מיליוני ש"ח, וזאת לאחר שקבע כי החברה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות. לפרטים נוספים בקשר עם חלוקת דיבידנדים לבעלי מניות החברה ראו סעיף 5.5 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

## 1.2.15. תחזית החברה לתקבולים מחברות מוחזקות בשנת 2026

בהתבסס על תחזיות החברה, סך התקבולים המשוערים של החברה מחברות מוחזקות עבור שנת 2026 הינו 34,016 אלפי ש"ח, בהתאם לפירוט להלן:

| שם החברה                              | שיעור החזקה | דמי ניהול <sup>(5)</sup> | דיבידנד       | סה"כ          | בשנת 2025     |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|
| טריפל-מ תחנות כוח בע"מ <sup>(1)</sup> | 18.14%      | -                        | 16,000        | 16,000        | 31,567        |
| גרין קואט שותפות כללית <sup>(2)</sup> | 60.00%      | 1,016                    | 10,800        | 11,816        | 9,055         |
| הייליפט בע"מ <sup>(3)</sup>           | 33.33%      | -                        | 2,100         | 2,100         | 2,000         |
| דביר פרויקטים בתעשייה <sup>(4)</sup>  | 70.00%      | 600                      | 3,500         | 4,100         | 3,600         |
| <b>סה"כ</b>                           |             | <b>1,616</b>             | <b>32,400</b> | <b>34,016</b> | <b>46,222</b> |

(1) לפרטים נוספים בדבר טריפל, ראו סעיף 8.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

(2) לפרטים נוספים בדבר גרין קואט, ראו סעיף 8.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

(3) לפרטים נוספים בדבר הייליפט, ראו סעיף 8.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

(4) לפרטים נוספים בדבר דביר, ראו סעיף 8.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

(5) ללא מע"מ.

### תחזית החברה מתבססת על ההנחות הבאות:

א. צפי לקיטון בתזרים הצפוי מטריפל ביחס לשנת 2025, אשר נובע מכך שבשנת 2025 התקבלו בידי החברה סכומים חד פעמיים בעקבות השלמת הליך מימון מחדש בטריפל, אשר אפשר גילוף מיטבי של שירות החוב וכן שחרור מלא של כספים, אשר הופקדו בקרנות רזרבה. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.2.31.6 לעיל וסעיף 8.2.27 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

ב. צפי לגידול ברווחיות גרין קואט ביחס לשנת 2025, אשר נובע ממספר גורמים, ובין היתר: (1) המשך הרחבת סל השירותים המוצע ללקוחות הפועלים בתחום התעשייה הביטחונית, וזאת לאור הגידול הצפוי בהיקף פעילותם בשנים הקרובות בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא", מבצע "שאגת הארי" ומגמת הגידול בביקוש העולמי לאמצעי לחימה (ראה גם סעיף 1.2.12 לעיל); (2) המשך הטמעת תהליכים אוטומטיים במפעלי קבוצת גרין קואט, שמטרתם להגדיל את יעילות הייצור ו-(3) בחינת השקעות פוטנציאליות בהרחבה ו/או ברכישה של קווי ייצור ושירותים נוספים.

ג. צפי ליציבות ברווחיות הייליפט ובתקבולים הצפויים ממנה ביחס לשנת 2025, הנובעים ממספר גורמים, ובין היתר: (1) המשך הרחבת פעילות החברה בתחום פיגומי התורן, אשר תצריך ביצוע של השקעות לצורכי הצטיידות בשנת 2026 (לפרטים נוספים ראה סעיף 8.3.26 לפרק תיאור עסקי התאגיד); (2) יציבות ברווחיות החברה בתחום המעליות החיצונית לבנייה.

**הנתונים המובאים בטבלה לעיל מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הנתונים מבוססים על הערכות ההנהלה, ואינם סקורים או מבוקרים על-ידי רואה החשבון המבקר של החברה. בהתאם, הנתונים הסופיים עשויים להיות שונים, בין היתר כתוצאה משינוי בסביבה העסקית בה פועלות החברות המוחזקות או בהתממשות גורמי סיכון הרלוונטיים לפעילותן.**

1.2.16. לעדכונים נוספים בדבר עסקי החברה בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח, ראו פרק תיאור עסקי התאגיד.

### 1.3. סקירת מצב עסקי החברה

#### 1.3.1. המצב הכספי

להלן תמצית נתוני המאזן (באלפי ש"ח):

| הסברי החברה לשינויים העיקריים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ליום 31 בדצמבר |                |                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2024           | 2025           |                                                           |
| הגידול נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) תמורה, נטו מהנפקת אגרות חוב (סדרה א') בסך כ-29.8 מיליוני ש"ח; (2) תמורה מממוש תיק ניירות הערך הסחירים של החברה בסך כ-25.5 מיליוני ש"ח, ו- (3) תקבולים מחברות הפורטפוליו בסך כ-46.2 מיליוני ש"ח. גידול זה קוּזַז בחלקו על ידי הגורמים הבאים: (1) תמורה בסך כ-21.5 מיליוני ש"ח ששולמה בעסקת דביר (ראה גם סעיף 1.1.3.4 לעיל), ו- (2) תשלום בסך כ-5.3 מיליוני ש"ח בהתחייבות כלפי יועץ במסגרת הסכם היפרדות. | 20,876         | 89,638         | מזומנים ושווי מזומנים                                     |
| הקיטון נובע מממוש תיק ניירות הערך הסחירים של החברה במהלך שנת 2025 בסך כ-25.5 מיליוני ש"ח. קיטון זה קוּזַז על ידי איחוד לראשונה של יתרת ניירות ערך סחירים של דביר.                                                                                                                                                                                                                                                                            | 25,304         | 4,806          | ניירות ערך סחירים                                         |
| הגידול נובע מאיחוד לראשונה של יתרת פיקדון בדביר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -              | 1,594          | פיקדון                                                    |
| הגידול נובע מהגורמים הבאים: (1) עלייה בסך כ-5.1 מיליוני ש"ח ביתרת הלקוחות של גרין קואט, כתוצאה מהצמיחה בהיקף פעילותה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, ו- (2) איחוד לראשונה של יתרת הלקוחות של דביר בסך כ-14.5 מיליוני ש"ח.                                                                                                                                                                                                                         | 40,496         | 63,385         | לקוחות                                                    |
| השינוי נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של יתרת החייבים ויתרות החובה של דביר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 939            | 1,609          | חייבים ויתרות חובה                                        |
| ללא שינוי מהותי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3,178          | 3,633          | מלאי                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>90,793</b>  | <b>164,665</b> | <b>סך נכסים שוטפים</b>                                    |
| הקיטון נובע מפירעון בסך 1.7 מיליוני ש"ח שבוצע על ידי בעלת השליטה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1,701          | -              | הלוואה לחברת האם                                          |
| השינוי נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) עלייה בשווי ההוגן של טריפל בסך כ-75.0 מיליוני ש"ח; (2) פירעון בסך 26.3 מיליוני ש"ח (כולל ריבית שנצברה) של הלוואות בעלים ושטרי הון שהועמדו על ידי החברה לטובת טריפל; (3) חלוקת דיבידנד בסך כ-5.3 מיליוני ש"ח, ו- (4) צבירת ריבית על הלוואות בעלים ושטרי הון שהועמדו על ידי החברה לטובת טריפל בסך כ-6.0 מיליוני ש"ח.                                                                                     | 177,214        | 226,756        | השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |

| הסברי החברה לשינויים העיקריים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ליום 31 בדצמבר |         |                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|----------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2024           | 2025    |                                        |
| הגידול נובע מחלק החברה ברווחי הייליפט בסך כ-4.3 מיליוני ש"ח, בקיזו: (1) הפחתת הפרשים מקוריים בסך כ-1.6 מיליוני ש"ח, ו-(2) בקיזו דיבידנד שהתקבל מהייליפט בסך 2 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                              | 32,096         | 33,013  | השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני    |
| השינוי נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) גידול בסך כ-5.6 מיליוני ש"ח, הנובע מהשקעות שבוצעו על ידי גרין קואט במהלך שנת 2025, בעיקר בתשתיות ייצור ובתשתיות הגנת הסביבה; (2) איחוד לראשונה של יתרת הרכוש הקבוע של דביר בסך כ-5.1 מיליוני ש"ח, ו-(3) יתרות, אשר נוצרו אגב רכישת 70% מהון המניות של דביר.                                                                                                                                                      | 8,179          | 23,044  | רכוש קבוע                              |
| ללא שינוי מהותי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 19,572         | 19,751  | נכס זכות שימוש                         |
| השינוי נובע מהפחתת נכסים בלתי מוחשיים (קשרי לקוחות), אשר נוצרו אגב רכישת 60% מהון הזכויות של גרין קואט.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 25,236         | 21,156  | נכסים בלתי מוחשיים אחרים               |
| השינוי נובע מיתרות שנוצרו אגב רכישת 70% מהון המניות של דביר (ראה גם סעיף 1.1.3.4 לעיל).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 48,711         | 49,830  | מוניטין                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 312,709        | 373,550 | סך נכסים לא שוטפים                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 403,502        | 538,215 | סך הנכסים                              |
| הקיטון נובע מהשלמת הליך מימון מחדש בגרין קואט, במסגרתו הומר אשראי בנקאי לזמן קצר בסך כ-10.0 מיליוני ש"ח בהלוואות לזמן ארוך.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 9,998          | 2,000   | אשראי בנקאי לזמן קצר                   |
| הקיטון נובע מפירעון מוקדם שבוצע במהלך שנת 2025 להלוואה בנקאית לזמן ארוך בסך כ-81.0 מיליוני ש"ח (כולל ריבית שנצברה) (ראה גם סעיף 1.2.2 לעיל).                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 12,290         | 1,561   | חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך     |
| ללא שינוי מהותי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2,190          | 1,417   | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |
| השינוי נובע ברובו מאיחוד לראשונה של יתרת הספקים ונותני השירותים של דביר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 10,775         | 12,558  | ספקים ונותני שירותים                   |
| השינוי נובע ברובו מהגורמים הבאים: (1) איחוד לראשונה של יתרת הזכאים ויתרות זכות של דביר, בסך כ-3.5 מיליוני ש"ח; (2) גידול של כ-3.2 מיליוני ש"ח הנובע מהתחייבות החברה לתשלום מענקים מבוססי יעדים לעובדים ולנושאי משרה, ו-(3) גידול של כ-1.6 מיליוני ש"ח, הנובע מהתחייבות החברה לתשלום דמי ייעוץ בעסקת דביר. שינוי זה קוזז בחלקו בקיטון בסך כ-3.5 מיליוני ש"ח, הנובע מסילוק התחייבות לתשלום בונוס מותנה ביצועים לאחד המוכרים במסגרת עסקת רכישת גרין קואט. | 16,138         | 22,079  | זכאים ויתרות זכות                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 51,391         | 39,615  | סך ההתחייבויות שוטפות                  |
| הקיטון נובע מפירעון מוקדם שבוצע להלוואה בנקאית לזמן ארוך בסך כ-81.0 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות בסך כ-12.3 מיליוני ש"ח, וריבית שנצברה בסך כ-3.4 מיליוני ש"ח). קיטון זה קוזז בחלקו על ידי נטילת הלוואות לזמן ארוך בגרין קואט בסך כ-14.0 מיליוני ש"ח (מתוכן נפרעו במהלך שנת 2025 כ-0.9 מיליוני ש"ח, וכ-1.5 מיליוני ש"ח מוינו לחלויות שוטפות).                                                                                                        | 65,556         | 11,752  | הלוואה מתאגיד בנקאי                    |
| הגידול נובע מהנפקת אגרות חוב סדרה א'. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 30 ביוני, 2025 (מספר אסמכתא 2025-01-047301).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -              | 110,352 | אגרות חוב סדרה א'                      |

| הסברי החברה לשינויים העיקריים                                                                             | ליום 31 בדצמבר |         |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|----------------------------------------------------------|
|                                                                                                           | 2024           | 2025    |                                                          |
| הגידול נובע מעליית השווי ההוגן של ההתחייבות בגין אופציית מכר שנתנה החברה במסגרת עסקת גרין קואט.           | 13,047         | 17,971  | התחייבות בגין אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| הגידול נובע מהתחייבות לתשלום תמורה נדחית בעסקה לרכישת 60% מהון המניות של דביר (ראה גם סעיף 1.1.3.4 לעיל). | -              | 7,174   | זכאים לזמן ארוך בגין רכישה                               |
| הקיטון נובע מירידה בסך כ-5.3 מיליוני ש"ח בהתחייבות כלפי יועץ במסגרת הסכם היפרדות.                         | 5,350          | -       | זכאים לזמן ארוך                                          |
| ללא שינוי מהותי.                                                                                          | 17,616         | 18,827  | התחייבות בגין חכירה                                      |
| הגידול נובע מאיחוד לראשונה של התחייבות בגין הטבה מוגדרת, נטו של דביר.                                     | 7              | 1,837   | התחייבות בגין הטבה מוגדרת, נטו                           |
|                                                                                                           | 30,435         | 49,245  | מיסים נדחים                                              |
|                                                                                                           | 132,011        | 217,158 | סך התחייבויות לא שוטפות                                  |
|                                                                                                           | 183,402        | 256,773 | סך התחייבויות                                            |
| ללא שינוי מהותי.                                                                                          | 17             | 18      | הון מניות                                                |
| ללא שינוי.                                                                                                | 136,764        | 136,935 | פרמיה על מניות                                           |
| ללא שינוי מהותי.                                                                                          | 7,485          | 7,823   | קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות                        |
| ללא שינוי.                                                                                                | 6,651          | 6,651   | קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה                             |
|                                                                                                           | 39,685         | 92,708  | יתרת רווח                                                |
|                                                                                                           | 190,602        | 244,135 | סך ההון                                                  |
|                                                                                                           | 29,498         | 37,307  | זכויות שאינן מקנות שליטה                                 |
|                                                                                                           | 403,502        | 538,215 | סך ההון וההתחייבויות                                     |

### 1.3.2. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות פעילות החברה (באלפי ש"ח):

עקב השלמת עסקה לרכישת שליטה בגרין קואט בחודש יוני 2024, תוצאות גרין קואט מאוחדות לראשונה מיום 1 ביוני, 2024. כמו כן, עקב השלמת עסקה לרכישת שליטה בדביר בנובמבר 2025, תוצאות דביר מאוחדות לראשונה מיום 1 בנובמבר, 2025.

| הסברי החברה לשינויים העיקריים                                                                                                                                                                                                                 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------|----------|--------------|
|                                                                                                                                                                                                                                               | 2023                         | 2024     | 2025     |              |
| השינוי לעומת שנת 2024 נובע מאיחוד של שנה קלנדרית מלאה של הכנסות גרין קואט (בשנת 2024 הכנסות גרין קואט אוחדו מחודש יוני בלבד), מגידול בהכנסות גרין קואט ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, וכן מאיחוד לראשונה של הכנסות דביר החל מיום 1 בנובמבר, 2025. | -                            | 58,365   | 115,152  | הכנסות       |
| השינוי לעומת שנת 2024 נובע מאיחוד של שנה קלנדרית מלאה של עלות ההכנסות של גרין קואט (בשנת 2024 עלות ההכנסות של גרין קואט אוחדה מחודש יוני בלבד), מגידול בעלות                                                                                  | -                            | (38,442) | (74,017) | עלות ההכנסות |

| הסברי החברה לשינויים העיקריים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |          |          |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------|----------|-------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2023                            | 2024     | 2025     |                                     |
| ההכנסות של גרין קואט כתוצאה מצמיחה בהיקפי פעילותה, וכן מאיחוד לראשונה של עלות ההכנסות של דביר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |          |          |                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                               | 19,923   | 41,135   | רווח גולמי                          |
| השינוי נובע מהגורמים הבאים: (1) איחוד של שנה קלנדרית מלאה של הוצאות המכירה והשיווק של גרין קואט (בשנת 2024 הוצאות המכירה והשיווק של גרין קואט אוחדו מחודש יוני בלבד), בסך כ-0.7 מיליוני ש"ח; (2) גידול בסך כ-1.0 מיליוני ש"ח בהוצאות המכירה והשיווק של גרין קואט כתוצאה מהצמיחה בהיקפי פעילותה, ו-(3) גידול בסך כ-1.9 מיליוני ש"ח בהפחתת עודפי עלות שנוצרו אגב עסקת גרין קואט, ואשר מיוחסים לקשרי לקוחות.                                            | -                               | (9,561)  | (13,210) | הוצאות מכירה ושיווק                 |
| הגידול נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) איחוד של שנה קלנדרית מלאה של הוצאות ההנהלה והכלליות של גרין קואט (בשנת 2024 הוצאות ההנהלה והכלליות של גרין קואט אוחדו מחודש יוני בלבד), בסך כ-5.0 מיליוני ש"ח; (2) איחוד לראשונה של הוצאות ההנהלה והכלליות של דביר בסך כ-1.5 מיליוני ש"ח; (3) גידול בסך כ-3.5 מיליוני ש"ח בהוצאות ההנהלה והכלליות, הנובע ברובו מגידול בהוצאות השכר, בעיקר בשל התחייבות החברה לתשלום מענקים מותני ביצועים לעובדים ולנושאי משרה. | (4,946)                         | (14,771) | (24,787) | הוצאות הנהלה וכלליות                |
| ללא שינוי מהותי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                               | 529      | 480      | הכנסות אחרות                        |
| ההוצאה בשנת 2024 נובעת מהמיזוג (ראה גם סעיף 1.1 לעיל).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -                               | (6,959)  | -        | הוצאות רישום למסחר<br>ברכישה במהופך |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (4,946)                         | (10,839) | 3,618    | רווח (הפסד) תפעולי                  |
| ללא שינוי מהותי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2,777                           | 3,055    | 2,905    | הכנסות מימון                        |
| השינוי נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) גידול של כ-5.3 מיליוני ש"ח בהוצאות הריבית בגין אגרות חוב (סדרה א'); (2) קיטון של כ-3.7 מיליוני ש"ח בהוצאות הריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים, כתוצאה מפירעון מוקדם שבוצע להלוואה בנקאית לזמן ארוך (ראה גם סעיף [להפנות] לעיל). שינוי זה קוזז בחלקו על ידי גידול בסך כ-1.1 מיליוני ש"ח בהוצאות המימון בגרין קואט, כתוצאה מנטילת הלוואות לזמן ארוך בסך כ-14.0 מיליוני ש"ח.                                    | (6,485)                         | (9,375)  | (11,688) | הוצאות מימון                        |
| הגידול נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) גידול בסך כ-82.3 מיליוני ש"ח ברווח הנובע משינוי בשווי ההוגן של ההשקעה בטריפל (נטו) (בתקופה המקבילה אשתקד נרשם הפסד הנובע משינוי בשווי ההוגן של ההשקעה בטריפל); (2) קיטון בסך כ-0.4 מיליוני ש"ח בהפסד הנובע משינוי בשווי ההוגן של אופציה לרכישת מניות נוספות בשיעור של עד 11.67% מהון המניות של הייליפט, אשר פקעה במהלך שנת 2024.                                                                               | 7,224                           | (6,370)  | 76,277   | הכנסות (הוצאות) מימון<br>אחרות, נטו |
| השינוי נובע מעלייה בסך כ-1.3 מיליוני ש"ח בחלקה של החברה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 172                             | 1,601    | 2,925    | חלק החברה ברווחי                    |



| הסברי החברה לשינויים העיקריים                                                                                                                                                                                                           | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |          |          |                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------|----------|----------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                         | 2023                            | 2024     | 2025     |                                              |
| ברוחי הייליפט.                                                                                                                                                                                                                          |                                 |          |          | (הפסד) חברה המטופלת<br>לפי שיטת השווי המאזני |
|                                                                                                                                                                                                                                         | (1,258)                         | (21,928) | 74,037   | רווח (הפסד) לפני<br>מיסים על ההכנסה          |
|                                                                                                                                                                                                                                         | (42)                            | 1,896    | (18,113) | מיסים על ההכנסה                              |
|                                                                                                                                                                                                                                         | (1,300)                         | (20,032) | 55,924   | רווח (הפסד) מפעילויות<br>נמשכות              |
| ההפסד נובע מפעילות הלמידה המקוונת, אשר פעלה בו קבסיר<br>אדיוקיישן בע"מ לפני המיזוג (ראה גם סעיף 1.1.4 לעיל).<br>הקיטון בהפסד בשנת 2025 לעומת שנת 2024 נובע ממכירת<br>פעילות הלמידה המקוונת במהלך שנת 2025 (ראה גם סעיף<br>1.2.10 לעיל). | -                               | (998)    | (148)    | רווח (הפסד) מפעילויות<br>שהופסקו, נטו        |
|                                                                                                                                                                                                                                         | (1,300)                         | (21,030) | 56,776   | רווח (הפסד) כולל<br>לתקופה                   |
|                                                                                                                                                                                                                                         | (1,300)                         | (22,425) | 52,947   | מיוחס לבעלי מניות<br>החברה                   |
|                                                                                                                                                                                                                                         | -                               | 1,395    | 2,829    | מיוחס לזכויות שאינן<br>מקנות שליטה           |

להלן פרטים בדבר תזרימי המזומנים של החברה (באלפי ש"ח):

| הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |        |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------|-----------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2024                         | 2025   |                                         |
| המזומנים נבעו מרווח לתקופה בסך 55.8 מיליוני ש"ח ומריבית שהתקבלה בסך כ-11.8 מיליוני ש"ח, בקיזוז: (1) התאמת הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים בסך כ-36.6 מיליוני ש"ח; (2) שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות בסך כ-17.4 מיליוני ש"ח, ו-(3) ריבית ששולמה בסך כ-6.6 מיליוני ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד המזומנים נבעו מריבית שהתקבלה בסך של כ-1.5 מיליוני ש"ח, ומהתאמת הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים בסך של כ-23.2 מיליוני ש"ח, בקיזוז: (1) הפסד לתקופה בסך כ-21.0 מיליוני ש"ח; (2) שינויים בסעיפי הרכוש וההתחייבות בסך של כ-2.8 מיליוני ש"ח; ו-(3) ריבית ששולמה בסך כ-8.4 מיליוני ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (7,536)                      | 7,071  | מזומנים נטו שנבעו (שימוש) מפעילות שוטפת |
| המזומנים נבעו מהגורמים הבאים: (1) פירעון שטרי הון והלוואות בעלים שהועמדו לטריפל בסך של כ-17.4 מיליוני ש"ח (לא כולל ריבית) וכן דיבידנד בסך כ-5.3 מיליוני ש"ח שהתקבל מטריפל; (2) מימוש השקעות לזמן קצר בסך כ-25.5 מיליוני ש"ח; (3) מימוש פיקדונות בתאגידים בנקאיים בסך כ-3.1 מיליוני ש"ח; (4) דיבידנד בסך 2.0 מיליוני ש"ח שהתקבל מהייליפט, ו-(5) פירעון הלוואה שנתנה החברה לבעלת השליטה בסך כ-1.7 מיליוני ש"ח; זאת בקיזוז: (1) השקעה בסך 11.8 מיליוני ש"ח בדביר (נטו ממזומנים ושווי מזומנים שאוחדו לראשונה), ו-(2) לרכישת רכוש קבוע בסך כ-8.4 מיליוני ש"ח. יצוין, כי הגידול המשמעותי בהיקף פירעון שטרי ההון והלוואות הבעלים שהועמדו לטריפל נובע מהשלמת תהליך המימון מחדש בתחנת הכוח איי.פי.אם (ראה גם סעיף 1.2.7 לעיל). בתקופה המקבילה אשתקד המזומנים שימשו להשקעה בסך כ-57.2 מיליוני ש"ח בגרין קואט (נטו ממזומנים ושווי מזומנים שאוחדו לראשונה) וכן לרכישת רכוש קבוע בסך כ-4.2 מיליוני ש"ח, וזאת בקיזוז: (1) פירעון הלוואה בסך 13.0 מיליוני ש"ח (לא כולל ריבית), שניתנה על ידי החברה לבעלת השליטה; (2) דיבידנד בסך כ-1.7 מיליוני ש"ח שהתקבל מהייליפט; (3) פירעון שטרי הון והלוואות שהועמדו לטריפל בסך של כ-2.3 מיליוני ש"ח (לא כולל ריבית). | (43,843)                     | 35,021 | מזומנים נטו שנבעו (שימוש) לפעילות השקעה |
| המזומנים נבעו מתמורה בסך כ-110.1 מיליוני ש"ח, שהתקבלה מהנפקת אגרות חוב (סדרה א'), ומקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך כ-14.1 מיליוני ש"ח, ובקיזוז: (1) פירעון אשראי לזמן קצר בסך כ-8.0 מיליוני ש"ח; (2) פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך כ-81.9 מיליוני ש"ח; (3) פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך כ-2.5 מיליוני ש"ח, ו-(4) תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-5.4 מיליוני ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (882)                        | 26,670 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון         |

| הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים                                                                                                                                                                                                                             | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |        |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------|----------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2024                         | 2025   |                                        |
| בתקופה המקבילה אשתקד המזומנים שימשו לפירעון הלוואות בסך כ-8.5 מיליוני ש"ח, בקיזוז יתרת מזומנים בסך כ-9.5 מיליוני ש"ח שנבעה כתוצאה מהמיזוג. יצוין, כי בנוסף ליתרת המזומנים האמורה, במסגרת עסקת המיזוג נבעה לחברה גם יתרת ניירות ערך סחירים בסך כ-25.3 מיליוני ש"ח. |                              |        |                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | (52,261)                     | 68,762 | עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | 20,876                       | 89,638 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |

#### 1.3.4. מקורות המימון

1.3.4.1. בתקופת הדוח החברה מימנה את פעילותה השוטפת מהונה העצמי וכן מתזרים המזומנים הנובע מפעילות שוטפת ומתזרים הנובע מפעילות השקעה של החברה וכן באמצעות אשראי מתאגיד בנקאי אשר נפרע במלואו בתקופת הדוח, ביום 30 ביוני, 2025. לפרטים בדבר פירעון האשראי הבנקאי ראו סעיף 1.2.3 לעיל.

1.3.4.2. ביום 27 באפריל, 2025 השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה א'). סך של 81,183 אלפי ש"ח מתוך תמורת ההנפקה הועברה לחברה מחשבון הנאמנות ביום 30 ביוני, 2025 ושימש את החברה לפירעון האשראי הבנקאי (כולל ריבית שנצברה למועד זה), כאמור בסעיף 1.3.4.1 לעיל. יתרת תמורת ההנפקה בסך של כ-29.8 מיליון ש"ח הועברה לחברה ביום 9 באוגוסט, 2025, ושימשה למימון פעילותה השוטפת. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א'), ראו נספח א' לדוח זה.

1.3.4.3. בנוסף, ביום 30 בדצמבר, 2025 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך 40 מיליוני ש"ח. לפרטים בדבר הסכם מסגרת האשראי, לרבות בדבר הביטחונות שהועמדו לטובת התאגיד הבנקאי, ראו סעיף 1.2.6 לעיל וסעיף 13 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

1.3.4.4. לפרטים בדבר היבטי מימון של החברות המוחזקות על ידי החברה, ראו סעיפים 8.2.27, 8.3.21, 8.4.27 ו-8.5.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

## 2. סיכוני שוק

להלן פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם, בהתאם לתוספת השנייה לתקנות הדוחות:

### 2.1. האחראית על ניהול סיכוני שוק בחברה

האחראית על ניהול סיכוני השוק בחברה היא גב' אסטרלה כהן, סמנכ"לית הכספים של החברה. לפרטים נוספים בהתאם לתקנה 26א לתקנות הדוחות, ראו פרק ד' לדוח תקופתי זה.

### 2.2. תיאור סיכוני השוק ודרכי ההתמודדות של החברה

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכוני שוק ובהם סיכוני אשראי, סיכוני ריבית וסיכוני נזילות. למידע נוסף על סיכוני שוק ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים של החברה. לפרטים בדבר גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילות החברה, ראו סעיף 19 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

### **2.3. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק, הפיקוח עליה ואופן מימושה**

לפרטים בדבר מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק, הפיקוח עליה ואופן מימושה, ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים של החברה.

הנהלת החברה מבצעת בחינה שוטפת של ההשקעות שהיא מבצעת תוך זיהוי סיכוני אשראי, סיכוני ריבית, סיכוני מטבע וסיכוני נזילות. כל התרחשויות חריגה המזוהה במסגרת בחינה זו מובאת במידת הצורך לדירקטוריון.

### **2.4. מבחני רגישות**

ראו ביאור 21(ב) לדוחות הכספיים של החברה.

## **3. היבטי ממשל תאגידי**

### **3.1. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות**

ביום 27 בנובמבר, 2025 אישר דירקטוריון החברה מדיניות תרומות לפיה החברה תוכל לתרום מוסדות ציבוריים, המוכרים לצורכי מס, כך שכל תרומה תהיה מוגבלת לסכום של עד 50,000 ש"ח והיקף התרומות השנתי לא יעלה על 200,000 ש"ח או 2% מסך הוצאות ההנהלה והכלליות באותה שנה, הנמוך מבניהם.

בתקופת הדוח לא ניתנו תרומות על ידי החברה ונכון למועד הדוח.

### **3.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, כפי שנקבע על ידי דירקטוריון החברה לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט ("חוק החברות"), הוא דירקטור אחד, וזאת בהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף ומורכבות פעילותה.

למועד פרסום הדוח מכהנים בדירקטוריון החברה שלושה (3) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, אשר החברה רואה אותם ככאלו לצורך העמידה במספר המזערי כאמור לעיל: מר אסף אורזל, מר סעדיה עוזרי והגב' ורד מור פורת. לפרטים נוספים בדבר הדירקטורים המכהנים בחברה, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח זה.

### **3.3. דירקטורים בלתי תלויים**

למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות. למועד פרסום הדוח, מכהן מר רונן נקר כדירקטור בלתי תלוי.

### 3.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם המבקר הפנימי                                                     | רו"ח דניאל שפירא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| תאריך תחילת כהונה                                                   | 30 במאי, 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| דרך המינוי                                                          | <p>מינוי המבקר הפנימי אושר ביום 30 במאי, 2021 ע"י דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת מיום 26 במאי, 2021 ובהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר ורב השנים של המבקר הפנימי בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות.</p> <p>מינויו אושר לאחר בחינת השכלתו וניסיונו – המבקר הינו שותף במשרד רואי חשבון המתמחה בביקורת פנים, כולל בחברות ציבוריות וכן, מתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות. המינוי בוצע בהתייחס לחובות ולתפקידים המוטלים על המבקר, בהתחשב בגודלה ופעילותה העסקית של החברה.</p>                                                                                                                                                 |
| עמידה בהוראות הדין                                                  | למיטב ידיעת החברה, בהתאם להצהרת המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת"), וכן בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| החזקה בניירות ערך של החברה וקשרים עסקיים עם החברה או גוף קשור לחברה | <p>על פי הודעתה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על-ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי: (1) אינו בעל קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות; (2) אינו בעל עניין בחברה; (3) אינו נושא משרה בחברה למעט בכובעו כמבקר הפנימי; (4) אינו קרוב של כל אחד מאלה המפורטים בסעיפים (1) עד (3) לעיל; (5) אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי של החברה; (6) תפקידו היחיד בחברה הינו המבקר הפנימי של החברה.</p> |
| מתכונת העסקה                                                        | המבקר הפנימי אינו עובד של החברה, אלא מעניק לחברה שירותי ביקורת פנים כנותן שירותים חיצוני.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| הממונה הארגוני על המבקר הפנימי                                      | הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו מר סעדיה עוזרי, מנכ"ל החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| תכנית העבודה                                                        | <p>תכנית הביקורת הינה תכנית רב-שנתית. התכנון השנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים: החשיפה לסיכונים, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, ממצאים של ביקורות קודמות, נושאים בהם מתבקשת הביקורת על ידי האורגנים המוסמכים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות, הצורך בשמירה על מחזוריות. המבקר הפנימי מגיש תוכנית רב-שנתית מוצעת לוועדת הביקורת, אשר דנה</p>                                                                                                                                                                                                     |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | בתוכנה תוך התייעצות עם הנהלת החברה, ורשאית להוסיף, להחליף או לדחות נושאים לפי צרכי החברה. במקרה שהמבקר הפנימי מעוניין לסטות מהתוכנית המאושרת, עליו לקבל את אישורה של ועדת הביקורת לכך.                                                                                                |
| <b>התייחסות הביקורת לתאגידים מוחזקים מהותיים</b> | החל ממועד השלמת עסקת המיזוג עם עלמא, הביקורת כוללת גם נושאים הקשורים לתאגידים מוחזקים מהותיים.                                                                                                                                                                                        |
| <b>היקף העסקה</b>                                | המבקר הפנימי הועסק במהלך שנת 2025 בהיקף של כ- 380 שעות. היקף ההעסקה נקבע בהתאם לאופי פעילות החברה וגודלה.                                                                                                                                                                             |
| <b>בחינת עסקאות מהותיות בתקופת הדיווח</b>        | לא.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>עריכת הביקורת ועמידה בתקנים מקצועיים</b>      | בהתאם להודעת המבקר הפנימי, עבודת הביקורת הפנימית נערכת על פי תקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992.<br>להערכת דירקטוריון החברה, בהתבסס על דברי מבקר הפנים, כאמור לעיל, עבודת הביקורת הפנימית נערכת בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת הפנימית. |
| <b>גישה למידע</b>                                | למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.                                                                                                                                      |
| <b>דין וחשבון המבקר הפנימי</b>                   | דין וחשבון המבקר הפנימי בנושאים הנבדקים על ידו מוגשים בכתב ליו"ר דירקטוריון החברה, מנכ"ל החברה וליו"ר ועדת הביקורת.<br>בשנת 2025 הוצגו דוחות ביקורת פנימית בנושאים הבאים: (1) סקר סיכונים כללי בחברה; (2) סקר סיכונים כללי בגרין קואט; ו-(3) עסקאות עם צדדים קשורים בחברה.            |
| <b>הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי</b>  | לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.                                                                                                                       |
| <b>תגמול המבקר הפנימי</b>                        | שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין שירותים שניתנו על ידו בשנת 2025 הסתכם לסך של כ-85,500 אלפי ש"ח. תגמול המבקר הפנימי מחושב על פי שעות הביקורת שיושקעו בפועל על ידי המבקר הפנימי, בהתאם לתעריף שסוכם עם המבקר הפנימי מראש, אשר איננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת.                         |

### 3.5. חוות דעת המבקר וגילוי שכר רואה החשבון המבקר

#### 3.5.1. זהות רואה החשבון המבקר

החל מיום 19 בדצמבר, 2024 רואה החשבון המבקר של החברה הוא משרד רו"ח ארנסט אנד יאנג – קוסט פורר גבאי את קסירר.

עד למועד זה, שימש משרד BDO ישראל זיו האפט כמשרד רואה החשבון המבקר של החברה.

#### 3.5.2. שכר טרחת רואה החשבון המבקר

להלן פירוט שכר הטרחה הכולל של רואה החשבון המבקר בשנת 2024, עד למועד המיזוג:

| שנה  | בגין שירותי ביקורת ומס | בגין שירותים אחרים |
|------|------------------------|--------------------|
|      | סכום (באלפי ש"ח)       | סכום (באלפי ש"ח)   |
| 2024 | 175                    | 50                 |

להלן פירוט שכר הטרחה הכולל של רואה החשבון המבקר בשנת 2024, החל ממועד המיזוג, ובשנת 2025:

| שנה  | בגין שירותי ביקורת ומס | בגין שירותים אחרים |
|------|------------------------|--------------------|
|      | סכום (באלפי ש"ח)       | סכום (באלפי ש"ח)   |
| 2024 | * 445                  | -                  |
| 2025 | 540                    | 106                |

(\*) כולל ביקורת יתרות פתיחה בחברה בת.

שכר רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לשווי השרות הניתן כמקובל בשוק בו פועלת החברה, ובהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה. שכר רואה החשבון המבקר מאושר על ידי דירקטוריון החברה.

#### 4. הערכות שווי מהותיות

להלן פרטים אודות הערכות שווי מהותיות בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות:

| זיהוי נושא ההערכה                                                    | שווי אחזקות החברה בטריפל-מ תחנות כוח בע"מ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| פרטי ההתקשרות                                                        | החברה הזמינה את הערכת השווי לצרכי עריכת הדוחות הכספיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| עיתוי ההערכה                                                         | 31 בדצמבר, 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| שווי נושא ההערכה בספרי החברה לפני מועד ביצוע הערכת השווי (30.9.2025) | 234,261 אלפי ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| שווי נושא ההערכה בספרי החברה שנקבע בהערכת השווי (31.12.2025)         | 226,756 אלפי ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| שיעור ההיוון המשוקלל                                                 | 8.9%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| פרטים אודות מעריך השווי                                              | העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח זוהר אברהם, רו"ח שלומי קצ'קו ומר אסף שני מחברת ס.ק.א ייעוץ כלכלי בע"מ. החברה עוסקת במתן שירותי יעוץ עסקי וכלכלי לחברות ציבוריות ופרטיות בארץ ובחול, ובין היתר: ביצוע הערכות שווי, הכנת תוכניות עסקיות, ליווי עסקאות מיזוגים ורכישות ועוד. רו"ח זוהר אברהם הינו רואה חשבון ובעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה. |
| האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי                                   | כן. הסדר השיפוי מותיר למעריך השווי חשיפה בגובה של פי שלושה משכר טרחו.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| מודל ההערכה שמעריך השווי פעל על פיו                                  | שיטת השווי הנכסי, המתבססת על השווי ההוגן של נכסי החברה, כאשר השווי הנכסי של החזקות טריפל בתחנת הכוח אי.פי.אם באר טוביה הוערך בהתאם לשיטת היוון תזרים המזומנים (DFC), ואילו המקרקעין בבעלות טריפל הוערך על ידי שמאי חיצוני לפי גישת ההשוואה.                                                                                                                       |
| ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה         | ההכנסות, ההוצאות וההשקעות נלקחו על פי ההסכמים הקיימים והמודל הפיננסי העדכני של אי.פי.אם באר טוביה. שיעור ההיוון נאמד בהתאם למודל CAPM.                                                                                                                                                                                                                            |
| הערות                                                                | אין.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



## **2. מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון**

דוח מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 מתפרסם בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסום דוח זה, והמידע על פיו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

---

מר סעדיה עוזרי,  
דירקטור ומנכ"ל החברה

---

מר אסף אורזל,  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 26 במרס, 2026

## נספח א'

### גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

להלן יובאו פרטים בדבר סדרת אגרות החוב של הקרן שבמחזור נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 :

| אגרות חוב (סדרה א')                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מועד ההנפקה                              | 27 באפריל, 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)        | 112,000,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| סך הערך הנקוב למועד הדוח                 | 112,000,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)     | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| הערך בספרים ליום 31 בדצמבר, 2025 (בש"ח)  | 110,352,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| השווי בבורסה ליום 31 בדצמבר, 2025 (בש"ח) | 119,067,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ערבות לתשלום ההתחייבות                   | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| האם אגרות החוב ניתנות להמרה              | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| מועדי תשלום הקרן                         | 1 באפריל, 2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| סוג הריבית, שיעורה ומועדי התשלום         | ריבית קבועה בשיעור שנתי של 6.72%, המשתלמת מדי 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וכן ביום 1 באפריל, 2030.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| סוג הצמדה                                | ללא.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| נכסים משועבדים                           | <p>אגרות החוב (סדרה א') תהיינה מובטחות בבטוחות הבאות :</p> <p>1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות על כל תתי חשבונותיו ועל המופק בו, לרבות הכספים, הפיקדונות וניירות הערך שבחשבון הנאמנות (על תתי חשבונותיו) והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם ולרבות תמורת ההנפקה, אשר תופקד בחשבון הנאמנות, והינה משועבדת לטובת מחזיקי אגרות החוב, עד שיתקיימו מלוא התנאים לשחרורה על-ידי החברה כאמור בסעיף 5.7 לשטר הנאמנות.</p> <p>2. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת</p> |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         | <p>הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על 908 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, על פי תעודת מניה של טריפל ("המניות המשועבדות") (למניות אין מספור), המהוות נכון למועד חתימת שטר הנאמנות 18.14% מהונה המונפק והנפרע של טריפל, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו (לרבות מחויבים אובליגטוריים) (למעט כמפורט בסעיף 5.8.11 לשטר הנאמנות), והכל כמפורט בהרחבה בשטר הנאמנות.</p> <p>3. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, כולל המחאת זכויות על דרך השעבוד, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הלוואות הבעלים המשועבדות (כהגדרתן בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות), לרבות כל זכות קניין וטובות הנאה, והכל בכפוף לזכויות החברה להחזר הלוואות הבעלים המשועבדות כל עוד לא מתקיימת עילת פירעון מידי כאמור בשטר הנאמנות, כאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות.</p> <p>4. שעבוד שוטף, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, כולל המחאת זכויות על דרך השעבוד, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הלוואות הבעלים העתידיות (כהגדרתן בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות), לרבות כל זכות קניין וטובות הנאה, והכל בכפוף לזכויות החברה להחזר הלוואות הבעלים העתידיות כל עוד לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בשטר הנאמנות, כאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות.</p> |
| <p><b>הנפקת אגרות חוב נוספות</b></p>                                    | <p>החברה רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות בהתאם לסעיפים 2.4-2.6 לשטר הנאמנות וכן להנפיק סדרות נוספות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים כמפורט ובכפוף לסעיף 2.7 לשטר הנאמנות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>זכות לבצע פדיון מוקדם</b></p>                                     | <p>החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, מפורט בסעיף 16.2 לתנאים שמעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>מהותיות (מעל 5% מהתחייבויות החברה)</b></p>                        | <p>כן</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>אמות מידה פיננסיות ועמידת החברה בהן ליום 30 בספטמבר, 2025</b></p> | <p>עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן ("אמות המידה הפיננסיות"):</p> <p>(1) ה-LTV לא יעלה על 72.5%.</p> <p>ה-LTV ליום 31 בדצמבר, 2025 : 52.3%</p> <p>(2) סך ההון העצמי של החברה, כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, כולל זכויות המיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ("ההון העצמי</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                     | <p><b>של החברה"), לא יפחת מ-75 מיליון ש"ח.</b></p> <p>סך ההון העצמי ליום 31 בדצמבר, 2025 : 281,442 אלפי ש"ח</p> <p>(3) היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה, בהתאם לדוחותיה המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 27%.</p> <p>היחס בין ההון העצמי למאזן ליום 31 בדצמבר, 2025 : 52.3%</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>מגבלות על ביצוע חלוקות</b></p>                                                                | <p>עד לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'), ביצוע חלוקה כמשמעה בחוק החברות על ידי החברה, לרבות רכישה עצמית של מניות, יהיה כפוף לכך שהחברה הצהירה בפני הנאמן באישור חתום כמפורט מטה, כי מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן :</p> <p>סך ההון העצמי של החברה, כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח.</p> <p>היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 30%.</p> <p>לא קיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי כאמור בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות ולא תקום עילה כאמור כתוצאה מהחלוקה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות ;</p> <p>החברה אינה מצויה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר הנאמנות, והחלוקה לא תגרום להפרת איזו מבין התחייבויותיה המהותיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ;</p> <p>לא תבוצע חלוקה אם מתקיים סימן אזהרה כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, אלא אם דירקטוריון החברה אישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה.</p> <p>לא יאוחר משני (2) ימי עסקים לאחר קבלת אישור לביצוע חלוקה ולפחות שלושה (3) ימי עסקים עובר לביצוע החלוקה בפועל, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ו/או מנכ"ל החברה, המאשר כי החברה עומדות בכל המגבלות המפורטות בסעיף 4.5.1 לשטר הנאמנות, בצירוף תחשיבים מתאימים לשביעות רצון הנאמן.</p> |
| <p><b>סעיפי הפרה צולבת ( Cross Default ) המהווים עילה להעמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות</b></p> | <p>אם הועמד לפירעון מידי אחד מאלה : (1) סדרה אחרת (כהגדרת המונח בסעיף 2.7 לשטר הנאמנות) שהנפיקה החברה ; או (2) חוב או מספר חובות במצטבר של החברה כלפי נושה או מספר נושים פיננסיים ו/או כלפי תאגידים שעיסוקם במתן אשראי במצטבר (למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse) אשר היקפו עולה על 75 מיליון ש"ח,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                  | <p>והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים מהמועד שבו הועמדו לפירעון מידי.</p>                                                                |
| <p><b>עמידה בכל תנאי שטר<br/>הנאמנות והתקיימות<br/>התנאים המקימים עילה<br/>להעמדת הסדרה לפירעון<br/>מידי או מימוש בטוחות</b></p> | <p>החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מידי או למימוש בטוחות.</p>                                                                 |
| <p><b>פרטי הנאמן</b></p>                                                                                                         | <p>משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, טלפון : 03-6374351, איש קשר : רו"ח רמי סבטי, כתובת דואר אלקטרוני : <a href="mailto:ramis@mtrust.co.il">ramis@mtrust.co.il</a></p> |

עלמא יסודות בע"מ  
(לשעבר: "קבסיר אדיוקיישן בע"מ")

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

|       |                                               |
|-------|-----------------------------------------------|
| 2-4   | דוח רואה החשבון המבקר – דוחות כספיים שנתיים   |
| 5-6   | דוחות מאוחדים על המצב הכספי                   |
| 7-8   | דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר |
| 9     | דוחות מאוחדים על השינויים בהון                |
| 10-12 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים              |
| 13-70 | באורים לדוחות הכספיים המאוחדים                |

-----

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של

### עלמא יסודות בע"מ (לשעבר: "קבסיר אדיוקיישן בע"מ")

#### **חוות הדעת**

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של עלמא יסודות בע"מ (לשעבר: "קבסיר אדיוקיישן בע"מ") (להלן: "החברה") הכוללים את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית. לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר, 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

#### **בסיס לחוות הדעת**

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

#### **ענייני מפתח בביקורת**

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

#### **שווי הוגן נכס פיננסי לא סחיר**

כפי שמצוין בביאור 20 ב'1' לדוחות הכספיים המאוחדים, לחברה השקעה בחברת טריפל-מ בע"מ (להלן – "טריפל-מ") המסווגת כנכס פיננסי לא סחיר הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, ואשר כוללת השקעה בהון והעמדת הלוואות ושטרי הון (להלן – "ההשקעה"). יתרת ההשקעה האמורה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, הינה בסך של 226,756 אלפי ש"ח, והרווח משערוך ההשקעה לשוויה ההוגן אשר הוכר בשנת 2025 הסתכם לסך של 80,992 אלפי ש"ח.

קביעת שווי הוגן של ההשקעה בטריפל-מ, כרוכה באומדנים משמעותיים ובהפעלת שיקול דעת על ידי הנהלת החברה שלהן השפעה מהותית על קביעת השווי. לשם קביעת השווי ההוגן, הסתייעה החברה במעריך שווי חיצוני.

זיהינו את הנושא כעניין מפתח בביקורת בשל מורכבות שיטת הערכת השווי אשר שימשה לקביעת שווי הוגן של ההשקעה בטריפל-מ. ביקורת על קביעת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לא סחירים דורשת הפעלת שיקול דעת של המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות והנתונים אשר שימשו בהערכת השווי של ההשקעה.

## נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הערכת הניסיון, הכשירות ואי התלות של מעריך השווי אשר מעסיקה החברה.
- בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני המכשירים בהם השקיעה החברה. לשם כך הסתייענו במומחה פנימי מטעם צוות הביקורת.
- בחינת סבירות הנחות המפתח והפרמטרים ששימשו את מעריך השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- בחינת נאותות הגילויים שניתנו בדוחות הכספיים המאוחדים באשר להשקעה בטרופל-מ.

## חובות של הדירקטוריון והנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון והנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון והנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון והנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון והנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

## חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחדיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.



כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותפת ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי היא בת-אל דדון.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
26 במרס, 2026

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר            |         | באור |                                                           |
|---------------------------|---------|------|-----------------------------------------------------------|
| 2024                      | 2025    |      |                                                           |
| אלפי ש"ח                  |         |      |                                                           |
| <b>נכסים שוטפים</b>       |         |      |                                                           |
| 20,876                    | 89,638  | 6    | מזומנים ושווי מזומנים                                     |
| -                         | 1,594   |      | פקדון לזמן קצר                                            |
| 25,304                    | 4,806   | 7    | השקעה בניירות ערך סחירים                                  |
| 40,496                    | 63,385  | 8    | לקוחות ויתרות חוזיות                                      |
| 939                       | 1,609   | 9    | חייבים ויתרות חובה                                        |
| 3,178                     | 3,633   |      | מלאי                                                      |
| 90,793                    | 164,665 |      |                                                           |
| <b>נכסים שאינם שוטפים</b> |         |      |                                                           |
| 1,701                     | -       | 29   | הלוואה לחברה האם                                          |
| 177,214                   | 226,756 | 11   | השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |
| 32,096                    | 33,013  | 12   | השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני                 |
| 8,179                     | 23,044  | 13   | רכוש קבוע                                                 |
| 19,572                    | 19,751  | 10   | נכס זכות שימוש                                            |
| 25,236                    | 21,156  | 14   | נכסים בלתי מוחשיים אחרים                                  |
| (* 48,711)                | 49,830  | 14   | מוניטין                                                   |
| 312,709                   | 373,550 |      |                                                           |
| 403,502                   | 538,215 |      |                                                           |

(\*) הוצג מחדש בשל התאמות להקצאת תמורת הרכישה, ראה באור 5.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר                      |         | באור |                                                          |
|-------------------------------------|---------|------|----------------------------------------------------------|
| 2024                                | 2025    |      |                                                          |
| אלפי ש"ח                            |         |      |                                                          |
| <u>התחייבויות שוטפות</u>            |         |      |                                                          |
| 9,998                               | 2,000   | 18   | אשראי מתאגיד בנקאי לזמן קצר                              |
| 12,290                              | 1,561   | 18   | חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך                       |
| 2,190                               | 1,417   | 10   | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה                   |
| 10,775                              | 12,558  | 16   | ספקים ונותני שירותים                                     |
| 16,138                              | 22,079  | 17   | זכאים ויתרות זכות                                        |
| 51,391                              | 39,615  |      |                                                          |
| <u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>      |         |      |                                                          |
| 65,556                              | 11,752  | 18   | הלוואה מתאגיד בנקאי                                      |
| -                                   | 110,352 | 19   | אגרות חוב סדרה א'                                        |
| 5,350                               | -       |      | זכאים לזמן ארוך                                          |
| -                                   | 7,174   | 5    | זכאים לזמן ארוך בגין רכישה                               |
| 13,047                              | 17,971  | 21   | התחייבות בגין אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 17,616                              | 18,827  | 10   | התחייבות בגין חכירה                                      |
| 7                                   | 1,837   | 20   | התחייבות בגין הטבה מוגדרת נטו                            |
| (* 30,435)                          | 49,245  | 22   | מיסים נדחים                                              |
| 132,011                             | 217,158 |      |                                                          |
| <u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u> |         |      |                                                          |
| 17                                  | 18      | 25   | הון מניות                                                |
| 136,764                             | 136,935 |      | פרמיה על מניות                                           |
| 7,485                               | 7,823   |      | קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות                        |
| 6,651                               | 6,651   |      | קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה                             |
| 39,685                              | 92,708  |      | יתרת רווח                                                |
| 190,602                             | 244,135 |      |                                                          |
| (* 29,498)                          | 37,307  |      | זכויות שאינן מקנות שליטה                                 |
| 220,100                             | 281,442 |      | סה"כ הון                                                 |
| 403,502                             | 538,215 |      |                                                          |

(\*) הוצג מחדש בשל התאמות להקצאת תמורת הרכישה, ראה באור 5.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| 26 במרס, 2026              |                 |                |                |
|----------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| תאריך אישור הדוחות הכספיים | אסף אורזל       | סעדיה עוזרי    | אסטרלה כהן     |
| הכספיים                    | יו"ר דירקטוריון | מנכ"ל ודירקטור | סמנכ"לית כספים |

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

| לשנה שהסתיימה ביום                             |          |          | באור |                                                                       |
|------------------------------------------------|----------|----------|------|-----------------------------------------------------------------------|
| 31 בדצמבר                                      |          |          |      |                                                                       |
| (*2023                                         | 2024     | 2025     |      |                                                                       |
|                                                | אלפי ש"ח |          |      |                                                                       |
| -                                              | 58,365   | 115,152  |      | הכנסות                                                                |
| -                                              | 38,442   | 74,017   | 'א27 | עלות ההכנסות                                                          |
| -                                              | 19,923   | 41,135   |      | רווח גולמי                                                            |
| -                                              | (9,561)  | (13,210) | 'ב27 | הוצאות מכירה ושיווק                                                   |
| (4,946)                                        | (14,771) | (24,787) | 'ג27 | הוצאות הנהלה וכלליות                                                  |
| -                                              | 529      | 480      |      | הכנסות אחרות                                                          |
| -                                              | (6,959)  | -        |      | הוצאות רישום למסחר ברכישה במהופך                                      |
| (4,946)                                        | (10,839) | 3,618    |      | רווח (הפסד) תפעולי                                                    |
| 2,777                                          | 3,055    | 2,905    | 'ה27 | הכנסות מימון                                                          |
| (6,485)                                        | (9,375)  | (11,688) | 'ו27 | הוצאות מימון                                                          |
| 7,224                                          | (6,370)  | 76,277   | 'ד27 | הכנסות (הוצאות) מימון אחרות, נטו                                      |
| 3,516                                          | (12,690) | 67,494   |      | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו                                            |
| 172                                            | 1,601    | 2,925    |      | חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני                   |
| (1,258)                                        | (21,928) | 74,037   |      | רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה                                       |
| 42                                             | (1,896)  | 18,113   | 21   | מיסים על הכנסה (הטבת מס)                                              |
| (1,300)                                        | (20,032) | 55,924   |      | רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות                                          |
| -                                              | (998)    | (148)    | 15   | הפסד מפעילויות שהופסקו, נטו                                           |
| (1,300)                                        | (21,030) | 55,776   |      | סה"כ רווח נקי (הפסד) לתקופה                                           |
| רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס) :               |          |          |      |                                                                       |
| סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד: |          |          |      |                                                                       |
| -                                              | -        | 119      |      | רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת                            |
| -                                              | -        | (8)      |      | חלק החברה בהפסד כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| -                                              | -        | 111      |      | סה"כ רווח כולל אחר                                                    |
| (1,300)                                        | (21,030) | 55,887   |      | סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה                                          |

(\*) הותאם למפרע כתוצאה מיישום רכישה במהופך, ראה באור וג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר    |      |      |
|------------------------------------|------|------|
| 2023 *                             | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח                           |      |      |
| (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה) |      |      |

באור

רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:

|         |          |        |
|---------|----------|--------|
| (1,300) | (22,425) | 52,947 |
| -       | 1,395    | 2,829  |

בעלי מניות החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

|         |          |        |
|---------|----------|--------|
| (1,300) | (21,030) | 55,776 |
|---------|----------|--------|

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

|         |          |        |
|---------|----------|--------|
| (1,300) | (22,425) | 53,023 |
| -       | 1,395    | 2,864  |

בעלי מניות החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

|         |          |        |
|---------|----------|--------|
| (1,300) | (21,030) | 55,887 |
|---------|----------|--------|

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

רווח נקי (הפסד) בסיסי

|       |       |        |
|-------|-------|--------|
| (0.1) | (1.7) | 3.14   |
| -     | (0.1) | (0.01) |

רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות  
הפסד מפעילויות שהופסקו

|       |       |      |
|-------|-------|------|
| (0.1) | (1.8) | 3.13 |
|-------|-------|------|

רווח נקי (הפסד)

רווח נקי (הפסד) מדולל

|       |       |        |
|-------|-------|--------|
| (0.1) | (1.7) | 3.07   |
| -     | (0.1) | (0.01) |

רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות  
הפסד מפעילויות שהופסקו

|       |       |      |
|-------|-------|------|
| (0.1) | (1.8) | 3.06 |
|-------|-------|------|

רווח נקי (הפסד)

(\*) הותאם למפרע כתוצאה מיישום רכישה במהופך, ראה באור ג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| מיוחס לבעלי מניות החברה                                                                      |                |                                   |                                       |           |          |                          |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------|----------|--------------------------|----------|
| הון מניות                                                                                    | פרמיה על מניות | קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות | קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח | יתרת רווח | סה"כ     | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון |
| 12                                                                                           | 95,164         | 9,532                             | 6,651                                 | 64,810    | 176,169  | -                        | 176,169  |
| יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (*)                                                                 |                |                                   |                                       |           |          |                          |          |
| -                                                                                            | -              | -                                 | -                                     | (1,300)   | (1,300)  | -                        | (1,300)  |
| -                                                                                            | -              | 688                               | -                                     | -         | 688      | -                        | (1,400)  |
| -                                                                                            | 3,934          | (3,934)                           | -                                     | -         | -        | -                        | 688      |
| -                                                                                            | -              | -                                 | -                                     | -         | -        | -                        | -        |
| 12                                                                                           | 99,098         | 6,286                             | 6,651                                 | 62,110    | 174,157  | -                        | 174,157  |
| יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 (*)                                                                |                |                                   |                                       |           |          |                          |          |
| -                                                                                            | -              | -                                 | -                                     | (22,425)  | (22,425) | 1,395                    | (21,030) |
| סה"כ רווח (הפסד) כולל זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה                  |                |                                   |                                       |           |          |                          |          |
| -                                                                                            | -              | -                                 | -                                     | -         | -        | 29,944                   | 29,944   |
| -                                                                                            | -              | 1,199                             | -                                     | -         | 1,199    | -                        | 1,199    |
| 1                                                                                            | (1)            | -                                 | -                                     | -         | -        | -                        | -        |
| עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת מניות                                                           |                |                                   |                                       |           |          |                          |          |
| 4                                                                                            | 37,667         | -                                 | -                                     | -         | 37,671   | -                        | 37,671   |
| רכישה במהופך                                                                                 |                |                                   |                                       |           |          |                          |          |
| -                                                                                            | -              | -                                 | -                                     | -         | -        | (1,841)                  | (1,841)  |
| דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה                                                 |                |                                   |                                       |           |          |                          |          |
| 17                                                                                           | 136,764        | 7,485                             | 6,651                                 | 39,685    | 190,602  | 29,498                   | 220,100  |
| יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024                                                                    |                |                                   |                                       |           |          |                          |          |
| -                                                                                            | -              | -                                 | -                                     | 52,947    | 52,947   | 2,829                    | 55,776   |
| -                                                                                            | -              | -                                 | -                                     | 76        | 76       | 35                       | 111      |
| רווח נקי רווח כולל אחר                                                                       |                |                                   |                                       |           |          |                          |          |
| -                                                                                            | -              | -                                 | -                                     | 53,023    | 53,023   | 2,864                    | 55,887   |
| סה"כ רווח (הפסד) כולל זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה                  |                |                                   |                                       |           |          |                          |          |
| -                                                                                            | -              | -                                 | -                                     | -         | -        | 10,305                   | 10,305   |
| 1                                                                                            | 171            | -                                 | -                                     | -         | 172      | -                        | 172      |
| -                                                                                            | -              | 338                               | -                                     | -         | 338      | -                        | 338      |
| מימוש כתבי אופציה למניות עלות תשלום מבוסס מניות דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |                |                                   |                                       |           |          |                          |          |
| -                                                                                            | -              | -                                 | -                                     | -         | -        | (5,360)                  | (5,360)  |
| 18                                                                                           | 136,935        | 7,823                             | 6,651                                 | 92,708    | 244,135  | 37,307                   | 281,442  |
| יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025                                                                    |                |                                   |                                       |           |          |                          |          |

(\*) הותאם למפרע כתוצאה מיישום רכישה במהופך, ראה באור וג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עלמא יסודות בע"מ (לשעבר: "קבסיר אדיקיישן בע"מ")

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |          |          |                                                                                   |
|---------------------------------|----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 2023 (*)                        | 2024     | 2025     |                                                                                   |
| אלפי ש"ח                        |          |          |                                                                                   |
| (1,300)                         | (21,030) | 55,776   | <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u><br>רווח נקי (הפסד)                            |
|                                 |          |          | התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:<br>התאמות לסעיפי רווח או הפסד: |
| (172)                           | (1,601)  | (2,925)  | חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברה מוחזקת                                              |
| 688                             | 1,199    | 338      | עלות תשלום מבוסס מניות                                                            |
| 42                              | (1,896)  | 18,113   | מיסים על הכנסה (הטבת מס)                                                          |
| -                               | 4,884    | 4,924    | שינוי בהתחייבות אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה                        |
| (475)                           | 7,194    | 8,241    | הוצאות (הכנסות) מימון, נטו                                                        |
| -                               | 4,874    | -        | הוצאות רישום למסחר                                                                |
|                                 |          |          | הפסד (רווח) משערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו        |
| (7,224)                         | 1,486    | (76,277) | שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו                                          |
| -                               | 2        | 112      | הפסד (רווח) הון ממכירת רכוש קבוע                                                  |
| -                               | (17)     | 9        | הוצאות פחת והפחתות                                                                |
| 26                              | 7,124    | 10,893   |                                                                                   |
| (7,115)                         | 23,249   | (36,572) | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:                                                 |
| -                               | (4,087)  | (4,876)  | עלייה בלקוחות                                                                     |
| 13                              | 272      | 193      | ירידה בחייבים ויתרות חובה                                                         |
| -                               | (437)    | (455)    | עלייה במלאי                                                                       |
| (45)                            | 866      | (425)    | עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים                                    |
| 4,637                           | 2,006    | (6,460)  | עליה בזכאים ויתרות זכות                                                           |
| (443)                           | (1,497)  | (5,350)  | ירידה בזכאים לזמן ארוך                                                            |
| 4,162                           | (2,877)  | (17,373) | מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:                                           |
| (5,892)                         | (8,424)  | (6,540)  | ריבית ששולמה                                                                      |
| 9,818                           | 1,546    | 11,780   | ריבית שהתקבלה                                                                     |
| 3,926                           | (6,878)  | 5,240    | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת                                  |
| (327)                           | (7,536)  | 7,071    |                                                                                   |
|                                 |          |          | <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>                                               |
| -                               | (57,191) | (11,774) | רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א)                                            |
| 20,666                          | 2,294    | 17,370   | פירעון הלוואות ושטרי הון מחברה המסווגת כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן               |
| (17,000)                        | -        | -        | מתן הלוואה לצדדים קשורים                                                          |
| -                               | 13,000   | 1,701    | גביית הלוואות מצדדים קשורים                                                       |
| -                               | 217      | 25,472   | תמורה ממימוש השקעות לזמן קצר                                                      |
| -                               | -        | 3,054    | פירעון פיקדונות בתאגידים בנקאיים                                                  |
| -                               | -        | 5,272    | דיבידנד שהתקבל מהשקעה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד                          |
| 2,333                           | 1,683    | 2,000    | דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת                                                       |
| -                               | 369      | 420      | תמורה ממימוש רכוש קבוע                                                            |
| -                               | (4,215)  | (8,494)  | רכישת רכוש קבוע                                                                   |
| 5,999                           | (43,843) | 35,021   | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה                                  |

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר                   |          |          |                                                         |
|---------------------------------------------------|----------|----------|---------------------------------------------------------|
| (* 2023)                                          | 2024     | 2025     |                                                         |
| אלפי ש"ח                                          |          |          |                                                         |
|                                                   |          |          | <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>                     |
| -                                                 | 601      | (7,999)  | אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו                        |
| -                                                 | -        | 172      | הנפקת הון מניות                                         |
| -                                                 | 9,455    | -        | מזומנים שנבעו מרכישה במהופך (ב)                         |
| -                                                 | (1,840)  | (5,360)  | דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה            |
| -                                                 | (570)    | (2,491)  | פירעון התחייבות בגין חכירה                              |
| -                                                 | -        | 110,093  | גיוס אגרות חוב סדרה א'                                  |
| 45,000                                            | -        | 14,128   | קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי                      |
| (12,431)                                          | (8,528)  | (81,873) | פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי                    |
| 32,569                                            | (882)    | 26,670   | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון        |
| 38,241                                            | (52,261) | 68,762   | <u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>              |
| 34,896                                            | 73,137   | 20,876   | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>           |
| 73,137                                            | 20,876   | 89,638   | <u>יתרת המזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>            |
| <br>                                              |          |          |                                                         |
| (א) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה            |          |          |                                                         |
| נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה: |          |          |                                                         |
| -                                                 | (24,386) | (18,830) | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)                   |
| -                                                 | (5,366)  | (9,068)  | רכוש קבוע                                               |
| -                                                 | (1,828)  | (214)    | נכסי זכות שימוש                                         |
| -                                                 | (30,476) | (3,036)  | נכסים בלתי מוחשיים                                      |
| -                                                 | (48,711) | (1,119)  | מוניטין                                                 |
| -                                                 | 3,832    | 915      | מס נדחה                                                 |
| -                                                 | 9,881    | -        | התחייבויות לתאגידים בנקאיים                             |
| -                                                 | -        | 7,174    | התחייבות לזמן ארוך בגין רכישה                           |
| -                                                 | 5        | 1,878    | התחייבות בגין הטבה מוגדרת נטו                           |
| -                                                 | 8,163    | -        | התחייבות בגין אופצית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| -                                                 | 1,752    | 221      | התחייבויות בגין חכירה                                   |
| -                                                 | 29,944   | 10,305   | זכויות שאינן מקנות שליטה                                |
| -                                                 | (57,191) | (11,774) |                                                         |
| <br>                                              |          |          |                                                         |
| -                                                 | (315)    | -        | <u>מזומנים שנבעו מרכישה במהופך</u>                      |
| -                                                 | (25,293) | -        | הון חוזר (ללא מזומנים)                                  |
| -                                                 | 2,300    | -        | השקעות לזמן קצר                                         |
| -                                                 | (34)     | -        | הלוואה לחברת האם                                        |
| -                                                 | 37,671   | -        | רכוש קבוע                                               |
| -                                                 | (4,874)  | -        | רישום השפעת הרכישה במהופך                               |
| -                                                 | -        | -        | הוצאות רישום למסחר                                      |
| -                                                 | 9,455    | -        | סך הכול מזומנים נטו שנבעו מרכישה במהופך                 |



| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |        |       |
|---------------------------------|--------|-------|
| (* 2023                         | 2024   | 2025  |
| אלפי ש"ח                        |        |       |
| -                               | 17,297 | 1,074 |
| 10,976                          | 5,743  | -     |
| 3,934                           | -      | -     |

(ג) פעולות מהותיות שאינן במזומן  
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה  
המרת שטרי הון לחברה מוחזקת להלוואות  
מימוש כתבי אופציה למניות

(\*) הותאם למפרע כתוצאה מיישום רכישה במהופך, ראה באור ג1.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

א.

#### תיאור החברה

חברת עלמא יסודות בע"מ (לשעבר: "קבסיר אדיוקיישן בע"מ") (להלן: "החברה" או "עלמא יסודות") הוקמה בישראל כחברה פרטית תושבת ישראל ביום 3 באוגוסט, 2014. ביום 28 בפברואר, 2021, נרשמו מניות החברה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ באמצעות תשקיף מדף, וכן הושלם גיוס הון בדרך של הנפקת 1,217,140 מניות ו- 730,284 כתבי אופציה סדרה 1 של החברה בסך של כ-72 מיליון ש"ח, נטו (הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-3,109 אלפי ש"ח, והוצאות הרישום למסחר הסתכמו לסך של כ-107 אלפי ש"ח).

עד למועד השלמת המיזוג עם חברת עלמא תשתיות (קד) בע"מ, כפי שיפורט להלן, החברה הייתה חברת הזנק, שטרם השיגה הכנסות משמעותיות.

ביום 28 באוקטובר 2024, השלימה החברה עסקת מיזוג עם חברת עלמא תשתיות (קד) בע"מ (לשעבר: "קו"ף דלת תשתיות בע"מ"), חברה פרטית אשר התאגדה בישראל על פי חוק החברות ביום 17 באוקטובר 2017 (להלן: "עלמא תשתיות").

החל ממועד הקמתה פעלה עלמא תשתיות במגזר פעילות אחד, שהינו מגזר פעילות ניהול והשקעות. החל מיום 1 ביוני 2024, מועד רכישת גרין קואט שותפות כללית (להלן: "גרין קואט"), החלה החברה לפעול בשני מגזרי פעילות: מגזר ניהול והשקעות ומגזר השירותים לתעשייה. לפרטים נוספים בדבר מגזרי הפעילות של החברה ראה ביאור 28 להלן.

נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה ב- 18.14% מהון המניות חברת טריפל-מ תחנות כוח בע"מ (להלן: "טריפל-מ"), אשר מחזיקה בכ-84% מהון המניות חברת אי. פי. אם באר טוביה בע"מ (להלן: "אי. פי. אם"). אי. פי. אם עוסקת בהקמה, מימון ותפעול של תחנת כוח בבאר טוביה, בעלת הספק של 451 מגוואט, אשר החלה בהפעלה מסחרית לייצור חשמל בחודש פברואר 2021.

בנוסף, מחזיקה החברה ב- 33.33% ממניות חברת היי ליפט בע"מ (להלן: "היי ליפט"), אשר עוסקת בהשכרה, תפעול ומכירה של ציוד לשינוע ורטיקלי (בעיקר מעליות משא ופיגומי תורן) עבור ענף הבניה.

החל מיום 1 ביוני 2024 מחזיקה החברה ב-60% מהון הזכויות של גרין קואט, אשר עוסקת במתן שירותי ציפוי, גימור וצבע למתכות ולפלסטיק.

החל מיום 9 בנובמבר, 2025 מחזיקה החברה ב-70% מהון מניות חברת דביר פרויקטים בתעשייה בע"מ, העוסקת במתן שירותים לתעשייה בתחומי תשתיות הייצור (כגון: ייצור, הרכבה ותחזוקה של צנרת, מכלים וקונסטרוקציות).

ב.

#### הסכם המיזוג

בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה בדבר בחינת אפשרויות להרחבת תחומי פעילות החברה, ביום 18 באפריל, 2024 התקשרה החברה עם עלמא תשתיות ועם בעלת המניות היחידה בעלמא תשתיות, קו"ף דלת (104) בע"מ, חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר יצחק מירילשווילי (להלן: "ק"ד"), בהסכם מיזוג סטטוטורי בהתאם להוראות סעיפים 327-314 לחוק החברות, אשר במסגרתו, במועד השלמת המיזוג, התמזגה עלמא תשתיות עם ולתוך החברה והתחסלה ללא פירוק (לעיל ולהלן: "הסכם המיזוג" או "המיזוג"). ביום 30 במאי, 2024, אישרה האספה הכללית את הסכם המיזוג, אשר עיקריו הינם כדלקמן:

1. על פי תנאי הסכם המיזוג, ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בו, במועד השלמת המיזוג התמזגה עלמא תשתיות עם ולתוך החברה, אשר הינה החברה השורדת במיזוג, כך שעלמא תשתיות חדלה מלהתקיים, ישותה המשפטית של עלמא תשתיות התחסלה ללא פירוק וכל פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה של עלמא תשתיות הפכו לנכסים והתחייבויות של החברה. בתמורה לכך הקצתה החברה לק"ד 12,655,351 מניות רגילות של החברה בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "המניות המוקצות"). כמו כן, בהתאם להסכם המיזוג, במועד השלמת המיזוג, הקצתה החברה 2,134,521 אופציות (לא סחירות) של החברה, אשר ניתנות למימוש ל-2,134,521 מניות רגילות, למחזיקי אופציות (לא סחירות) בעלמא תשתיות (להלן: "האופציות המוקצות"). המניות המוקצות היוו לאחר הקצאתן, במועד ההשלמה, כ-74.86% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ-67.39% בדילול מלא. במועד השלמת המיזוג, המניות המוקצות והאופציות המוקצות היוו כ-77% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, וזאת בהתבסס על יחס מוסכם המבטא את יחסי השווי בין עלמא תשתיות לבין החברה לצורכי המיזוג (להלן: "יחס ההחלפה").

כמו כן, עם השלמת המיזוג, התבצעה עסקה במסגרתה שילמה החברה לק"ד סך של 2.3 מיליון ש"ח כנגד מכירה והעברה של מניות עלמא תשתיות לחברה, אשר היוו 1% מהון המניות המונפק והנפרע של עלמא תשתיות בדילול מלא. תשלום התמורה התבצע שלא במזומן אלא בדרך של קיזוז הסכום האמור מסכום הלוואת עלמא-ק"ד.

2. בהתאם להסכם המיזוג, בתוך 12 חודשים לאחר מועד השלמת המיזוג, ובכפוף להסתייגויות שנקבעו בהסכם המיזוג, תפעל החברה באופן מיועד ומכוון למכירת הפעילות הקיימת שלה.

ביום 28 באוקטובר, 2024 התקיימו מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם, והמיזוג הושלם. מספרי ההשוואה לשנת 2024 כוללים את הדוחות של עלמא תשתיות בעשרת החודשים הראשונים, והחברה הממוזגת (עלמא יסודות) בחודשיים האחרונים של שנת 2024, על אף שמבחינה משפטית החברה היא הרוכשת, כאמור לעיל, אך היות שבעלי השליטה של עלמא תשתיות קיבלו לידיהם את השליטה בחברה, נקבע כי עלמא תשתיות היא הרוכשת החשבונאית, ולפיכך טופלה העסקה כרכישה במהופך שאינה מהווה צירוף עסקים. דוחות כספיים מאוחדים אלה משקפים את המשך המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של עלמא תשתיות (הרוכשת החשבונאית). כאשר החל ממועד השלמת המיזוג אוחדו הנתונים הכספיים של קבסיר. כמו כן, מאחר שרכישת קבסיר לא עלתה לכדי רכישת עסק, הפער בין התמורה ששולמה בגין הנפקת המניות לבעלי המניות של קבסיר לבין השווי ההוגן של הנכסים והתחייבויות שנרכשו נזקף לדוח על הרווח או הפסד כהוצאות רישום למסחר בשנת 2024.

#### ג. השפעות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, גיוס אנשי מילואים ושיבוש הפעילות הכלכלית בישראל, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש, מניעת כניסתם של עובדים פלשתינאים וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. ביום 9 באוקטובר, 2025 חתמה מדינת ישראל על הסכם להפסקת המלחמה בעזה ולהשבת החטופים. יחד עם זאת, יצוין כי על אף הסכם הפסקת האש, יישומו נתקל בקשיים וציבותו אינה ודאית. מידת ההשפעה של חזרה ללחימה, ככל שתהיה, ושל המצב הגאופוליטי באזור על המשק אינה ידועה.

להערכת החברה, השפעות המלחמה על תוצאות פעילותה בתקופת הדיווח הינן חיוביות.

בנוסף, ביום 13 ביוני, 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" באיראן (להלן: "המבצע"), שנמשך כ- 12 ימים, אשר במהלכם נורו טילים ארוכי-טווח אל עבר מדינת ישראל, וחלקם גרמו לנזקים רבים. בעקבות המבצע הוטלה שורה של הגבלות על המשק הישראלי, ובין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים ברחבי המדינה, סגירת שמי הארץ לטיסות יוצאות ונכנסות, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים והפסקת לימודים במערכת החינוך.

להערכת החברה, למבצע לא הייתה השפעה מהותית תוצאות פעילותה בתקופת הדיווח.

לאחר תאריך הדוח, ביום 28 בפברואר, 2026, פתחו ישראל וארצות הברית במבצע צבאי משולב, שבמסגרתו בוצע גל תקיפות של חילות האוויר הישראליים והאמריקאיים באיראן. בתגובה, נורו טילים ארוכי-טווח מאיראן אל עבר מדינת ישראל, וחלקם גרמו לנזקים רבים. כתוצאה מכך, הוכרז מצב חירום בעורף הישראלי, שמי הארץ נסגרו לטיסות, הופסקו הלימודים במערכת החינוך, והוטלו מגבלות נרחבות על המשק ועל פתיחת מקומות עבודה. כמו כן, בעקבות המתקפה הודיעה איראן כי היא חוסמת את מצרי הורמוז – נקודת מעבר אסטרטגית לסחר הבינלאומי, ובפרט לספינות המעבירות נפט וגז טבעי נזלי. בנוסף, ביום 2 במרס, 2026 הודיע ארגון הטרור חיזבאללה כי הוא מצטרף ללחימה, ולראשונה מאז נובמבר 2024 יזם ירי נרחב של טילים לעבר ישראל. בתגובה הודיעה ישראל על פתיחת מערכה נגד חיזבאללה, וערכה שורה של תקיפות בלבנון.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף השפעת מבצע "שאגת הארי" ואת השלכותיו המאקרו כלכליות על מדינת ישראל, וכפועל יוצא על פעילותה של החברה ותוצאותיה, אולם התארכות הלחימה והרחבתה עלולות לגרום השלכות נרחבות על כלכלת ישראל בכללותה, לרבות בדרך של מיתון והיווצרות לחצים אינפלציוניים בטווח הקצר והבינוני, וכן להשפיע לרעה על ענפים רבים ועל אזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

#### השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

ד.

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו החל משנת 2022, כגון התפרצות נגיף הקורונה, מלחמת רוסיה-אוקראינה ועוד, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. בשלהי שנת 2024, לאחר שנבלמה המגמה האמורה ברמות המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם לבצע הפחתות ריבית.

בישראל עד סוף שנת 2023 הציב בנק ישראל את שיעור הריבית על 4.75%. עם זאת, בהחלטתו מיום 1 בינואר 2024, החליט בנק ישראל להפחית את שיעור הריבית ל-4.5%. בהמשך, להחלטתו מיום 24 בנובמבר 2025, הוריד בנק ישראל את הריבית בשיעור נוסף של 0.25% לרמה של 4.25%, ולאחר תאריך המאזן, ביום 5 בינואר, 2026 הוריד בנק ישראל את הריבית לרמה של 4.0%.

מאחר שהחברה והחברות שבהן היא מחזיקה מממנות את פעילותן, בין היתר, באמצעות מקורות מימון בנקאיים, לעלייה ברמת הריבית עשויה להיות השפעה מהותית על אפשרות גיוס החוב של החברה ועל הוצאות המימון שלה. נוסף על כך, לרמת הריבית השפעה על התשואה בה רוכשת החברה החזקות חדשות. עלייה ברמת הריבית עשויה להוביל למיתון והאטה כלכלית, וכתוצאה מכך להשפעה לרעה על פעילות החברה.

| באור 1: -               | כללי (המשך)                                                                                                                                  |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ה.                      | הגדרות                                                                                                                                       |
| בדוחות כספיים אלה -     |                                                                                                                                              |
| החברה                   | - עלמא יסודות בע"מ (לשעבר: קבסיר אדיוקיישן בע"מ).                                                                                            |
| חברת האם                | - קו"ף דלת (104) בע"מ.                                                                                                                       |
| חברות מוחזקות           | - טריפל-מ תחנות כוח בע"מ (להלן- "טריפל-מ"), המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 18.14%, ואשר סווגה כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. |
|                         | - היי ליפט בע"מ (להלן- "היי ליפט"), המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 33.3% ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני.                                      |
| צדדים קשורים            | - כהגדרתם בתקן בינלאומי IAS 24.                                                                                                              |
| בעלי עניין ובעל שליטה   | - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010                                                                                |
| "Proprep UK"            | - Proprep UK Ltd – חברה פרטית שהייתה בבעלות מלאה (100%) של החברה, שהתאגדה באנגליה ונמכרה במרס 2025.                                          |
| "Proprep US"            | - Proprep Education Inc (לשעבר - Easy Education Inc.) – חברה פרטית שהיתה בבעלות מלאה (100%) של החברה, ונמכרה במרס 2025.                      |
| "Proprep International" | - Proprep International Ltd. – חברה פרטית שהייתה בבעלות מלאה של (100%) של החברה, שהתאגדה בישראל ונמכרה במרס 2025.                            |
| "גרין קואט"             | - גרין קואט שותפות כללית, המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 60%, והמאוחדת החל מיום 1 ביוני, 2024.                                               |
| "דביר"                  | - דביר פרויקטים בתעשייה בע"מ, המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 70%, והמאוחדת החל מיום 9 בנובמבר, 2025.                                         |

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים, הינם כדלקמן:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, השקעה בחברה כלולה, אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה והפרשות.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות).

החברה העניקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אופציית מכר (PUT) למכור חלק אחזקותיהם בחברה מאוחדת במשך תקופה מסוימת. אופציית מכר שהונפקה על ידי החברה לזכויות שאינן מקנות שליטה מטופלת בהתאם לגישת הרכישה הצפויה, קרי, הנחת המוצא העומדת בבסיס השיטה הינה שהאופציה תמומש, לכן, החברה האם מחזיקה הלכה למעשה באחוז ההחזקה ממניות חברת הבת לאחר מימוש אופציית המכר. אופציית מכר מוכרת כהתחייבות בגובה הערך הנוכחי של תוספת המימוש של האופציה.

בכל תאריך דיווח, ההתחייבות הפיננסית נמדדת, על ידי מעריך שווי חיצוני, על בסיס אומדן הערך הנוכחי של התמורה הצפויה בעת מימוש אופציית המכר. עדכונים בסכום ההתחייבות נזקפים לדוח על הרווח או הפסד לסעיף הוצאות מימון אחרות. אם בתקופות עוקבות האופציה ממומשת, התמורה במימוש מטופלת כסילוק ההתחייבות ובמידה שהאופציה פוקעת, יבוצע סילוק של ההתחייבות וכן מימוש של חלק מההשקעה בחברה המאוחדת, ללא איבוד שליטה בה.

לגבי אופציית מכר שהוענקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ראה באור 21.

ג. טיפול חשבונאי בעסקת המיזוג עם קבסיר

להלן מפורטים העקרונות, אשר יושמו בהקשר לטיפול החשבונאי ברכישת החברה על ידי החברה הבת, אשר טופלה בדרך של "רכישה במהופך":

1. הנכסים וההתחייבויות של הרוכשת החשבונאית (עלמא תשתיות) הוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לערכם בספרים ערב העסקה. הנכסים וההתחייבויות של הנרכשת החשבונאית (קבסיר אדיוקיישן בע"מ) הוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לשווין ההוגן אשר אינו שונה מערכם בספרים ערב העסקה.

2. העודפים וסעיפי ההון האחרים של הגוף המאוחד לפני עסקת המיזוג הם אלה של הרוכשת החשבונאית (עלמא תשתיות), שהינה החברה המתמזגת משפטית, בסמוך לפני צירוף העסקים. מבנה ההון המשפטי, דהיינו סוג ומספר המניות הנותן, הוא של הנרכשת החשבונאית (החברה הממזגת המשפטית).

3. לנרכשת החשבונאית פעילות עסקית בהיקף זניח, נכון למועד העסקה. אי לכך, ומאחר וקבסיר אינה מהווה עסק, בעקבות העסקה לא נוצרו בגינה כל הפרשים מקוריים או מוניטין, והפער בין התמורה לבין העלות של הנכסים נטו, של הנרכשת החשבונאית נזקף כהוצאות חד פעמיות בגין הרישום למסחר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. נתוני רווח או הפסד למניה עד למועד השלמת העסקה חושבו על ידי חלוקת הרווח או הפסד של הרוכשת החשבונאית (עלמא תשתיות) לתקופות המתייחסות בממוצע המשוקלל של המניות הרגילות של קבסיר אדיוקיישן בע"מ שהיו קיימות במחזור בתקופות המתייחסות, כפול יחס ההחלפה שנקבע בהסכם הקצאת המניות. החל ממועד העסקה ואילך, הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שנלקחו בחשבון בחישוב הרווח או ההפסד למניה הינו של החברה.

5. מידע השוואתי המוצג בדוחות הכספיים המאוחדים לתקופות שקדמו למועד העסקה הינו זה של הרוכשת החשבונאית (עלמא תשתיות).

#### ד. צירופי עסקים ומוניטין

עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל עסקת צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשווי ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת. לגבי הטיפול החשבונאי באופציית מכר בצירופי עסקים ראה סעיף ב' לעיל.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

#### ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעת החברה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק החברה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין החברה הכלולה מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

#### ו. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

##### 1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

מטבע הפעילות של החברה, הוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ואת עסקאותיה. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## 2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה.

לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ ומוצגים לפי עלות מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד העסקה.

## ז. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים או שעולה על שלושה חודשים אך ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של החברה.

## ח. מלאי

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. החברה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה. עלות המלאי נקבעת כדלקמן:

חומרי גלם - לפי שיטת ממוצע משוקלל.

## ט. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מיסים).

## יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות ויתרות חוזיות.

## י. מיסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## 1. מיסים שוטפים



חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

## 2. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מיסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

## יא. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה לתוכנית מכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג.

החברה תכיר בהפסד בגין ירידת ערך עבור נכס או קבוצת נכסים בהתאם ל- IAS 36.

פעילות שהופסקה הינה רכיב של החברה המייצג תחום פעילות עסקית משמעותי נפרד או אזור גאוגרפי משמעותי נפרד, המהווה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה.

## יב. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

## החברה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה (תשלומים אלו לא כוללים תשלומי חכירה משתנים) שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספת של החברה.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

| מספר שנים | בעיקר | מבנים<br>כלי רכב |
|-----------|-------|------------------|
| 4%-29%    | 4%    |                  |
| 33%       | 33%   |                  |

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

#### 1. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

#### 2. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

#### 3. תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע נמדדים העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

נכס מופחת החל מהמועד בו הוא זמין לשימוש כלומר, כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שיוכל לפעול באופן שאליו התכוונה ההנהלה. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

| בעיקר % | %        |                    |
|---------|----------|--------------------|
| 10%     | 30%-10%  | מכונות וציוד       |
|         | 20%      | כלי רכב            |
|         | 10%      | ריהוט וציוד משרדי  |
|         | 33%      | מחשבים וציוד היקפי |
|         | ראה להלן | שיפורים במושכר     |

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא.

יד. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. עודפי העלות המיוחסים לנכסים בלתי מוחשיים שנוצרו בעת הרכישה של גרין קואט הסתכמו לסך של כ- 30,476 אלפי ש"ח המיוחסים לקשרי לקוחות, ותקופת ההפחתה הוערכה בכ- 8.7 שנים.

עודפי העלות המיוחסים לנכסים בלתי מוחשיים שנוצרו בעת הרכישה של דביר הסתכמו לסך של כ- 3,036 אלפי ש"ח המיוחסים לקשרי לקוחות, ותקופת ההפחתה הוערכה בכ- 6.2 שנים.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס שיטת היתרה הפוחתת ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

טו. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(א1) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בחברה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

(ב1) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

(א) מכשירי חוב, אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה הראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה הראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החוזיים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה ב- IFRS 9, לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה הראשונה, אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך.

3. אופציית מכר שהוענקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

כאשר החברה מעניקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה אופציית מכר (PUT), זכויות אלה מסווגות כהתחייבות פיננסית, ולא מקנים לזכויות אלה את חלקם ברווחי החברה המאוחדת. בכל תאריך דיווח נמדדת ההתחייבות הפיננסית על בסיס אומדן הערך הנוכחי של התמורה שתועבר בעת מימוש אופציית המכר. עדכונים בסכום ההתחייבות נזקפים לרווח או הפסד. לפרטים נוספים ראה באור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### טז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס ואת ערך הזמן של הכסף.

בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

### יז. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

### יח. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

#### הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

#### (א) תוכנית להפקדה מוגדרת

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תמלוגים, מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

#### (ב) תוכנית להטבה מוגדרת

לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של החברה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר. הוצאה בגין הענקות, שאינן מבטלות בסופו של דבר, אינה מוכרת.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- קביעת שווי הוגן של נכס פיננסי לא סחיר

השווי ההוגן של נכס פיננסי לא סחיר המסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן נקבע בהתאם לשיטות הערכה, בדרך כלל על פי הערכת תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שינויים באומדן תזרימי מזומנים עתידיים ואומדן שיעורי היוון בהתחשב בהערכת סיכונים כגון סיכון נזילות, סיכון אשראי ותנודתיות, עשויים להשפיע על השווי ההוגן של נכסים אלו.

- ירידת ערך מוניטין

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) שאליה (שאליהן) הוקצה המוניטין. כמו כן נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן זקיפת הפסדים מירידת ערך לרווח או הפסד בתקופה שבה התהוו.

- קביעת שווי אופציות המכר

שווי התחייבות בגין זכויות שאינן מקנות שליטה נקבע לפי הסכום המהוון של התמורה הצפויה להיות משולמת בגין אופציית המכר. הרווח עבור כל תקופה הוון במחיר ההון של החברה למועד ההערכה וכן בריבית חסרת סיכון ממועד המימוש למועד הרווח עבור כל אחת מהתקופות החזויות.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מיסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

א. צירוף עסקים עם גרין קואט שותפות כללית

ביום 14 באפריל, 2024 התקשרה עלמא תשתיות בהסכם לרכישת זכויות גרין קואט שותפות כללית ("גרין קואט") עם בעלי הזכויות בה ("המוכרים").

גרין קואט עוסקת במתן שירותי לציפוי, גימור וצבע מתכות ופלסטיק בשיטות מגוונות. בין לקוחותיה של גרין קואט ניתן למנות חברות ממגוון תעשיות, כגון תעשיות מסורתיות, תעשיות עתירות ידע, תעשיית הרכב, תעשיות ביטחוניות, תעשיית החלל ותעשיית התעופה.

במסגרת ההסכם, ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים להשלמת העסקה, רכשה עלמא תשתיות 60% מהון הזכויות בגרין קואט (לרבות הזכויות לקבלת רווחים, זכויות ההצבעה והזכות למנות מנהלים) בתמורה לסך של 58.5 מיליוני ש"ח. ההסכם כולל מצגים, התניות והתחייבויות שונות (לרבות התחייבות לאי תחרות והתחייבויות לשיפוי, כמקובל) של המוכרים ביחס לזכויות הנמכרות וביחס לגרין קואט ולעסקיה. להלן עיקרי ההסכם:

1. עלמא תשתיות רכשה מאחד המוכרים את מלוא זכויותיו בגרין קואט, המהוות 50% מהזכויות בגרין קואט, ו-10% נוספים ממוכר נוסף. עם השלמת העסקה, מחזיקה החברה ב-60% מהזכויות בגרין קואט, ושותף נוסף מחזיק ב-40% הנותרים ("השותף הנוסף").

2. אופציית רכש (CALL) – החל מתום השנה השלישית ממועד השלמת העסקה ועד לתום ארבע שנים ממועד השלמת העסקה ("תקופת המימוש"), תעמוד לחברה הזכות לרכוש 15% נוספים מהון זכויות גרין קואט מידי השותף הנוסף, לפי שווי שייקבע לפי מכפיל מוסכם על בסיס הרווח השנתי הממוצע של גרין קואט בשנתיים שקדמו למועד המימוש, שבכל מקרה לא יפחת מסך של 100,800 אלפי ש"ח. ההסכם קובע נסיבות חריגות ובלתי צפויות שיובילו לשינוי מהותי במצבה של גרין קואט או בעסקיה, ואשר בהתקיימן תבוטל אפשרות המימוש של אופציית הרכש כאמור.

3. אופציית מכר (PUT) – ההסכם קובע כי החל מתום השנה הרביעית ועד לתום השנה החמישית ממועד השלמת העסקה, וככל שלא מומשה אופציית הרכש (CALL) כמתואר לעיל, תעמוד לשותף הנוסף הזכות לחייב את החברה לרכוש מידיו 15% מהזכויות בגרין קואט, לפי שווי שייקבע לפי מכפיל מוסכם על בסיס הרווח השנתי הממוצע של גרין קואט בשנתיים שקדמו למועד המימוש שבכל מקרה לא יפחת מסך של 86,800 אלפי ש"ח. ההסכם קובע נסיבות חריגות ובלתי צפויות שיובילו לשינוי מהותי במצבה של גרין קואט או בעסקיה, ואשר בהתקיימן תבוטל אפשרות המימוש של אופציית המכר כאמור. כמו כן, ההסכם קובע את תנאי התשלום בגין מימוש אופציית המכר, לרבות הבטחות שתעמיד עלמא תשתיות עד למועד תשלום מלוא התמורה בגין הזכויות שיימכרו.

4. בנוס מותנה ביצועים לאחד המוכרים - החברה התחייבה לשלם לאחד המוכרים תמורה נוספת, המותנית בתוצאותיה של גרין קואט במהלך שנת 2024 ("בנוס מותנה ביצועים"). במהלך חודש מרס 2025 שילמה החברה לאחד המוכרים בנוס מותנה ביצועים בסך 3.5 מיליון ש"ח, בהתאם להוראות ההסכם.

ביוני 2024 התקיימו מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם, והעסקה הושלמה.

החברה בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בגרין קואט לפי שווי הוגן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של גרין קואט.



באור 5: - צירופי עסקים (המשך)

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של גרין קואט במועד הרכישה:

| שווי הוגן<br>אלפי ש"ח |                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| 1,309                 | מזומנים ושווי מזומנים                                    |
| 36,409                | לקוחות                                                   |
| 508                   | חייבים ויתרות חובה                                       |
| 2,741                 | מלאי                                                     |
| 40,967                | סה"כ נכסים שוטפים                                        |
| 5,366                 | רכוש קבוע, נטו                                           |
| 1,828                 | נכסי זכות שימוש                                          |
| 30,476                | קשרי לקוחות                                              |
| 37,670                | סה"כ נכסים לא שוטפים                                     |
| 78,637                | סה"כ נכסים                                               |
| 9,397                 | אשראי לזמן קצר מבנקים                                    |
| 9,852                 | ספקים ולנותני שירותים                                    |
| 5,419                 | זכאים ויתרות זכות                                        |
| 1,343                 | חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה                     |
| 26,011                | סה"כ התחייבויות שוטפות                                   |
| (*) 3,832             | מיסים נדחים                                              |
| 484                   | הלוואות לזמן ארוך                                        |
| 409                   | התחייבות בגין חכירה                                      |
| 5                     | התחייבות בגין הטבה מוגדרת נטו                            |
| 4,730                 | סה"כ התחייבויות לא שוטפות                                |
| 47,896                | נכסים מזוהים נטו                                         |
| (*) (29,944)          | זכויות שאינן מקנות שליטה                                 |
| (*) (8,163)           | התחייבות בגין אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (*) 48,711            | מוניטין הנובע מהרכישה                                    |
| 58,500                | סה"כ עלות הרכישה                                         |

(\*) החברה ביצעה במהלך שנת 2025 התאמות לסכומים הארעיים שהוכרו במסגרת הקצאת תמורת הרכישה הזמנית שביצעה החברה במועד הרכישה.

באור 5: - צירופי עסקים (המשך)

העלות הכוללת של צירוף העסקים הסתכמה לסך של 58,500 אלפי ש"ח, אשר שולמה במזומן. עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקה הסתכמו בסך של כ-2,087 אלפי ש"ח, ונכללו בסעיף ההנהלה והכלליות.

| אלפי ש"ח                        | עלות הרכישה                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| 58,500                          | מזומן ששולם                                     |
| 58,500                          | סה"כ עלות הרכישה                                |
| <u>מזומנים אשר שימשו לרכישה</u> |                                                 |
| 1,309                           | מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה |
| 58,500                          | מזומנים ששולמו תמורת הרכישה                     |
| (57,191)                        | מזומנים, נטו                                    |

החל ממועד הרכישה ועד ליום 31 בדצמבר, 2024, גרין קואט תרמה 9,616 אלפי ש"ח לרווח הנקי המאוחד ו-58,365 אלפי ש"ח למחזור ההכנסות המאוחד. אילו צירוף העסקים היה מתבצע בתחילת שנת 2024, תרומתה של גרין לרווח הנקי המאוחד הייתה מסתכמת לסך של 17,641 אלפי ש"ח, ותרומתה למחזור ההכנסות המאוחד הייתה מסתכמת לסך של 96,367 אלפי ש"ח, ללא התאמות פרופורמה.

לא חזוי שהמוניטין שהוכר יהיה מותר בניכוי לצרכי מס הכנסה.

החברה ביצעה במהלך שנת 2025 התאמות לסכומים הארעיים שהוכרו במסגרת הקצאת תמורת הרכישה הזמנית שביצעה במועד הרכישה. הדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 תוקנו בדרך של הצגה מחדש על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת ההתאמות.

להלן השפעת ההתאמות על הדוחות הכספיים:

| כמוצג בדוחות כספיים אלו        | כפי שדווח בעבר | השינוי אלפי ש"ח |
|--------------------------------|----------------|-----------------|
| <u>31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)</u> |                |                 |
| 48,711                         | 48,962         | (251)           |
| 30,435                         | 33,241         | (2,806)         |
| 29,498                         | 26,943         | 2,555           |

מוניטין  
מסים נדחים  
זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 5: - צירופי עסקים (המשך)

ב. צירוף עסקים עם חברת דביר פרויקטים בתעשייה בע"מ

ביום 5 ביוני, 2025 התקשרה החברה עם בעל המניות ("המוכר") בחברת דביר פרויקטים בתעשייה בע"מ ("דביר") בהסכם לרכישת 70% מהון המניות המונפק והנפרע של דביר, אשר ייכנס לתוקף עם התקיימות תנאים מתלים מסוימים ("מועד ההשלמה"). דביר היא חברה פרטית, שהתאגדה ביום 5 בינואר, 1994 ועוסקת במתן שירותי תכנון, ייצור, הקמה ואחזקה של מערכות צנרת, קונסטרוקציה, מכלים וציוד מסוגים שונים לתעשייה.

הסכם הרכישה כולל מצגים, התניות פיננסיות והתחייבויות שונות (לרבות התחייבות לאי תחרות והתחייבויות לשיפוי, כמקובל) של המוכר ביחס למניות הנמכרות וביחס לדביר ולעסקיה. להלן עיקרי ההסכם:

1. במועד ההשלמה תרכוש עלמא 70% מההון המניות המונפק והנפרע של דביר בתמורה לסך של 30,700 אלפי ש"ח, אשר ישולמו למוכר בשתי פעימות: פעימה ראשונה בסך 21,490 אלפי ש"ח תשולם למוכר במועד ההשלמה, ופעימה שנייה בסך 9,210 אלפי ש"ח תשולם למוכר בתום שנתיים ממועד ההשלמה, בצירוף ריבית שנתית בשיעור של 5.5%.

2. אופציית רכש (CALL) - החל מתום ארבע (4) שנים ממועד ההשלמה וכלה בתום שבע (7) שנים ממועד זה תעמוד לחברה הזכות לרכוש 30% נוספים מהון המניות המונפק והנפרע של דביר מידי המוכר, לפי שווי שייקבע לפי מכפיל מוסכם על הרווח הנקי של דביר. יצוין, כי הסכם הרכישה קובע, כי החברה תהא רשאית לרכוש כל חלק ממניות האופציה (או את כולן), ובלבד שיתרת המניות שתיוותרנה בידי המוכר לאחר מימוש כאמור לא תפחת מ-5% מהון המניות המונפק והנפרע של דביר.

3. התאמה לתמורה - בנוסף, ככל שבשנת 2025 הכנסות מתכת דביר תהיינה נמוכות מסך של 47,500 אלפי ש"ח, בהתאם לדוחות השנתיים המבוקרים של מתכת דביר, אזי תבוצע התאמה לתמורה בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם, המבוססת על שיעור רווח נקי ממוצע של מתכת דביר ועל מכפיל רווח נקי, שנקבע בהסכם. בנוסף, ככל שבשנת 2025 הכנסות מתכת דביר תהיינה נמוכות מסך של 47,500 אלפי ש"ח, יהא המוכר רשאי להחליט האם לחשב את סכום ההתאמה לתמורה על בסיס תוצאות שנת 2025 או על בסיס ממוצע התוצאות לשנים 2025-2026, בהתאם לדוחות השנתיים המבוקרים של מתכת דביר ליום 31 בדצמבר, 2026.

4. בונוס מותנה ביצועים - בכפוף לעמידה ביעדים המפורטים להלן, יהא המוכר, בהיותו מנכ"ל החברה, זכאי לבונוס מותנה ביצועים בכל אחת מהשנים 2025 ו-2026, אשר ישולם לו על ידי דביר:

(א) ככל שהרווח התפעולי של דביר יעלה באיזו מן השנים 2025 ו-2026 על סך של 10,000 אלפי ש"ח, אך יהא נמוך מסך של 15,000 אלפי ש"ח, ישולם למוכר בונוס מותנה ביצועים בשיעור של 9% מהרווח התפעולי כאמור;

(ב) ככל שהרווח התפעולי של דביר יעלה באיזו מן השנים 2025 ו-2026 על סך של 15,000 אלפי ש"ח, ישולם למוכר בונוס מותנה ביצועים בשיעור של 15% מהרווח התפעולי כאמור.

המוכר אינו זכאי לבונוס מותנה ביצועים בגין שנת 2025.

ביום 9 בנובמבר, 2025 התקיימו כלל התנאים המתלים בהתאם לתנאי ההסכם, והושלמה העסקה.

באור 5: - צירופי עסקים (המשך)

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של דביר במועד הרכישה:

| שווי הוגן<br>אלפי ש"ח |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| 6,216                 | מזומנים ושווי מזומנים                |
| 4,648                 | פיקדונות לזמן קצר                    |
| 4,765                 | ניירות ערך סחירים                    |
| 18,013                | לקוחות ויתרות חוזיות                 |
| 863                   | חייבים ויתרות חובה                   |
| <u>34,505</u>         | סה"כ נכסים שוטפים                    |
| 9,068                 | רכוש קבוע, נטו                       |
| 214                   | נכסי זכות שימוש                      |
| <u>3,036</u>          | קשרי לקוחות                          |
| <u>12,318</u>         | סה"כ נכסים לא שוטפים                 |
| <u>46,823</u>         | סה"כ נכסים                           |
| (2,208)               | ספקים ולנותני שירותים                |
| (7,251)               | זכאים ויתרות זכות                    |
| <u>(188)</u>          | חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה |
| <u>(9,647)</u>        | סה"כ התחייבויות שוטפות               |
| (915)                 | מס נדחה                              |
| (33)                  | התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך        |
| <u>(1,878)</u>        | התחייבות בגין הטבה מוגדרת, נטו       |
| <u>(2,826)</u>        | סה"כ התחייבויות לא שוטפות            |
| 34,350                | נכסים מזוהים, נטו                    |
| (10,305)              | זכויות שאינן מקנות שליטה             |
| <u>1,119</u>          | מוניטין הנובע מהרכישה                |
| <u>25,164</u>         | סה"כ עלות הרכישה                     |

החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

באור 5: - צירופי עסקים (המשך)

עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקה הסתכמו בסך של כ-2,329 אלפי ש"ח, ונכללו בסעיף ההנהלה והכלליות.

| אלפי ש"ח | עלות הרכישה                                          |
|----------|------------------------------------------------------|
| 21,490   | מזומן ששולם                                          |
| 7,174    | תמורה נדחית נטו מהתאמת התמורה                        |
| (3,500)  | התאמה בגין חלק החברה בדיבידנד אשר הוסכם בהסכם הרכישה |
| 25,164   | סה"כ עלות הרכישה                                     |
|          | <u>מזומנים אשר שימשו לרכישה</u>                      |
| 6,216    | מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה      |
| 3,500    | התאמה בגין חלק החברה בדיבידנד אשר הוסכם בהסכם הרכישה |
| (21,490) | מזומנים ששולמו תמורת הרכישה                          |
| (11,774) | מזומנים, נטו                                         |

החל ממועד הרכישה ועד ליום 31 בדצמבר, 2025 דביר תרמה הפסד של 288 אלפי ש"ח לרווח הנקי המאוחד ו-7,323 אלפי ש"ח למחזור ההכנסות המאוחד. אילו צירוף העסקים היה מתבצע בתחילת שנת 2025, תרומתה של דביר לרווח הנקי המאוחד הייתה מסתכמת לסך של 1,800 אלפי ש"ח, ותרומתה למחזור ההכנסות המאוחד הייתה מסתכמת לסך של 44,548 אלפי ש"ח, ללא התאמות פרופורמה.

לא חזוי שהמוניטין שהוכר יהיה מותר בניכוי לצרכי מס הכנסה.

באור 6: - מזומנים ושווי מזומנים

| 31 בדצמבר |        |                                      |
|-----------|--------|--------------------------------------|
| 2024      | 2025   |                                      |
| אלפי ש"ח  |        |                                      |
| 5,352     | 22,174 | מזומנים למשיכה מיידית                |
| 15,524    | 67,464 | שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר (*) |
| 20,876    | 89,638 |                                      |

(\*) הפיקדונות נשאו ריבית שנתית בשיעור של 2.14%-3.65% בשנת 2025, ובשיעור של 4.15%-4.35% בשנת 2024.

באור 7: - השקעות לזמן קצר

| 31 בדצמבר |       |
|-----------|-------|
| 2024      | 2025  |
| אלפי ש"ח  |       |
| -         | 4,806 |
| 10,942    | -     |
| 14,362    | -     |
| 25,304    | 4,806 |

נכסים פיננסיים המסווגים כמוחזקים למסחר ושינויים בו נזקפים לרווח או הפסד

יחידות השתתפות בקרן כספית  
אגרות חוב ממשלתיות  
אגרות חוב קונצרניות

באור 8: - לקוחות ויתרות חוזיות

א. יתרת לקוחות, נטו

| 31 בדצמבר |         |
|-----------|---------|
| 2024      | 2025    |
| אלפי ש"ח  |         |
| 39,642    | 59,653  |
| -         | 3,362   |
| 2,506     | 2,160   |
| (1,652)   | (1,790) |
| 40,496    | 63,385  |

חובות פתוחים  
הכנסות לקבל  
המחאות לגבייה וקרטיסי אשראי  
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

לקוחות, נטו

ב. להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין יתרת לקוחות:

שנת 2025

| לקוחות שמועד פירעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו |             |            |           |           |           | לקוחות שטרם הגיע מועד פירעונם (ללא פיגור בגבייה) |
|-----------------------------------------------|-------------|------------|-----------|-----------|-----------|--------------------------------------------------|
| סה"כ                                          | מעל 120 יום | 91-120 יום | 61-90 יום | 31-60 יום | עד 30 יום |                                                  |
| אלפי ש"ח                                      |             |            |           |           |           |                                                  |
| ליום 31 בדצמבר 2025                           |             |            |           |           |           |                                                  |
| 57,863                                        | 793         | 414        | 225       | 397       | 301       | 55,733                                           |

יתרת לקוחות, נטו מהפרשה לחובות מסופקים

שנת 2024

| לקוחות שמועד פירעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו |             |            |           |           |           | לקוחות שטרם הגיע מועד פירעונם (ללא פיגור בגבייה) |
|-----------------------------------------------|-------------|------------|-----------|-----------|-----------|--------------------------------------------------|
| סה"כ                                          | מעל 120 יום | 91-120 יום | 61-90 יום | 31-60 יום | עד 30 יום |                                                  |
| אלפי ש"ח                                      |             |            |           |           |           |                                                  |
| ליום 31 בדצמבר 2024                           |             |            |           |           |           |                                                  |
| 37,990                                        | 660         | 242        | 418       | 636       | 138       | 35,896                                           |

יתרת לקוחות, נטו מהפרשה לחובות מסופקים

באור 9: - חייבים ויתרות חובה

| 31 בדצמבר |       |                 |
|-----------|-------|-----------------|
| 2024      | 2025  |                 |
| אלפי ש"ח  |       |                 |
| 335       | 134   | מוסדות          |
| 188       | -     | מקדמות ספקים    |
| 207       | -     | הכנסות לקבל (*) |
| 42        | 180   | הוצאות מראש     |
| -         | 1,179 | הלוואות לעובדים |
| 167       | 116   | חייבים אחרים    |
| 939       | 1,609 |                 |

(\*) הכנסות ריבית לקבל מחברת האם (ראה באור 29(ד)).

באור 10: - חכירות

גילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

לגרין קואט הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנים ושל רכבים, אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה. הסכמי החכירות של המבנים הינם לתקופה הנעה בין 3.5 ל- 24.5 שנים, בעוד שהסכמי החכירות של רכבים הנם לתקופה הנעה של 3 שנים.

לדביר הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנים ושל רכבים, אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה. הסכמי החכירות של המבנים הינם לתקופה של שנתיים.

א. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

| לשנה שהסתיימה ביום |       |       |                                    |
|--------------------|-------|-------|------------------------------------|
| 31 בדצמבר          |       |       |                                    |
| 2023               | 2024  | 2025  |                                    |
| אלפי ש"ח           |       |       |                                    |
| -                  | 968   | 1,323 | הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה |
| -                  | 1,287 | 2,491 | פרעון קרן התחייבות בגין חכירה      |
| -                  | 2,255 | 3,814 | סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות |

ב. אופציות הארכה

חלק מהסכמי החכירה של גרין קואט ודביר כוללים אופציית הארכה. אופציות אלו מקנות לחברה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של החברה.

החברה מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה, האם ודאי באופן סביר כי אופציות ההארכה תמומשנה.

בהסכמי חכירה הכוללים תקופות חכירה שאינן ניתנות לביטול של 2 עד 5 שנים, כללה החברה במסגרת תקופת החכירה גם מימוש של אופציות הארכה הקיימות בהסכמים. בהסכמי חכירה אלו נוהגת החברה לממש את אופציות הארכה, שכן במקרה שבו אם נכס חלופי לא יהיה זמין באופן מידי במועד סיום תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול, תיווצר לחברה פגיעה משמעותית בפעילות השוטפת של החברה.

באור 10: - חכירות (המשך)

| 31 בדצמבר 2025 |                     |        |
|----------------|---------------------|--------|
| סה"כ           | כלי רכב<br>אלפי ש"ח | מבנים  |
| 24,004         | 1,824               | 22,180 |
| 214            | -                   | 214    |
| 1,074          | 1,074               | -      |
| 409            | (91)                | 500    |
| 25,701         | 2,807               | 22,894 |
| 4,432          | 812                 | 3,620  |
| 1,518          | 802                 | 716    |
| 5,950          | 1,614               | 4,336  |
| 19,751         | 1,193               | 18,558 |

עלות  
יתרה ליום 1 בינואר, 2025

תוספות במשך השנה:  
חברה שאוחדה לראשונה  
חכירות חדשות  
התאמות בגין הצמדה למדד

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

פחת שנצבר  
יתרה ליום 1 בינואר, 2025

תוספות במשך השנה:  
פחת והפחתות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר,  
2025

| 31 בדצמבר 2024 |                     |        |
|----------------|---------------------|--------|
| סה"כ           | כלי רכב<br>אלפי ש"ח | מבנים  |
| -              | -                   | -      |
| 5,488          | 1,248               | 4,240  |
| 1,134          | 576                 | 558    |
| 17,131         | -                   | 17,131 |
| 251            | -                   | 251    |
| 24,004         | 1,824               | 22,180 |
| -              | -                   | -      |
| 3,660          | 499                 | 3,161  |
| 771            | 312                 | 459    |
| 4,432          | 812                 | 3,620  |
| 19,572         | 1,012               | 18,560 |

עלות  
יתרה ליום 1 בינואר, 2024

תוספות במשך השנה:  
חברה שאוחדה לראשונה  
חכירות חדשות  
התאמות בגין שינויים בתנאי חכירה  
התאמות בגין הצמדה למדד

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

פחת שנצבר  
יתרה ליום 1 בינואר, 2024

תוספות במשך השנה:  
חברה שאוחדה לראשונה  
פחת והפחתות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר,  
2024



באור 11: - השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

א. ההרכב:

| 31 בדצמבר |         |
|-----------|---------|
| 2024      | 2025    |
| אלפי ש"ח  |         |
| 177,214   | 226,756 |
| 177,214   | 226,756 |

השקעה בטריפל-מ

ב. השקעה בחברת טריפל-מ:

בחודש מרס 2017 רכשה החברה האם זכות לאופציה לרכישת 726 מניות, המהוות 14.5% מהונה המונפק והנפרע של טריפל-מ. ביום 25 בדצמבר 2017 הודיעה החברה האם על מימוש האופציה, ובחודש ינואר 2018 התקיימו התנאים להעברת מניות טריפל-מ מהחברה האם לעלמא תשתיות בתמורה להנפקת מניות.

ביום 8 במאי, 2018 התקשרה עלמא תשתיות עם טריפל-מ בהסכם, לפיו העמידה החברה לטריפל-מ הלוואות בסך כולל של כ- 63.1 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם, ההלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 7%. עוד נקבע בהסכם, כי ההלוואות תפרענה על בסיס Cash-Sweep מלא מתוך תזרים המזומנים שיתקבל ויווצר לטריפל-מ מאי. פי. אם. במהלך השנים 2018-2022 העמידה עלמא תשתיות הלוואות בעלים נוספות לטריפל-מ בסכום מצטבר של 5.4 מיליון ש"ח נוספים.

בנוסף, במהלך השנים 2018-2020 הומרו הלוואות בעלים בסך של 42.3 אלפי ש"ח לשטרי הון. שטרי ההון נושאים ריבית שנתית בשיעור של 7%, ופירעונם, לרבות פירעון הריבית הצבורה בגינם, ייעשה על פי שיקול דעתה הבלעדי של טריפל-מ. מאחר ושטרי ההון מהווים השקעה הוגנית והחזרם, לרבות הריבית שנצברה בגינם, יבוצע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של טריפל-מ, החברה לא הכירה בהכנסות ריבית בגין שטרי ההון, כאשר לאור תנאיהם כאמור, מהווים שטרי ההון חלק מהשקעת החברה בטריפל-מ. בשנים 2021-2022 הומרו שטרי הון בסך של 8.3 מיליון ש"ח להלוואות בעלים.

בחודש יוני 2019 רכשה עלמא תשתיות מבעלי מניות נוספים בטריפל-מ 182 מניות נוספות של טריפל-מ המהוות כ- 3.64% מהונה המונפק והנפרע, שטרי הון בערך נומינלי של כ- 4.5 מיליון ש"ח והלוואות בעלים בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח, אשר הועברו לחזקתה, בתמורה לסך של כ- 27 מיליון ש"ח. שטרי ההון וההלוואות שנרכשו הינם באותם התנאים של שטרי ההון וההלוואות הקיימות.

בשנים 2024 ו-2025 נפרעו הלוואות בסך 17,370 אלפי ש"ח ובסך 2,293 אלפי ש"ח, בהתאמה (בתוספת ריבית צבורה בסך 4,173 אלפי ש"ח ו-972 אלפי ש"ח, בהתאמה). בנוסף, בשנים 2024 ו-2025 הומרו שטרי הון להלוואות בעלים בסך 11,276 אלפי ש"ח (בתוספת ריבית צבורה בסך 4,634 לפי ש"ח אשר שולמה במזומן), ובסך של 4,115 אלפי ש"ח (בתוספת ריבית צבורה בסך 1,628 אלפי ש"ח אשר שולמה במזומן), בהתאמה. בנוסף בשנת 2025 טריפל מ חילקה דיבדנד לבעלי מניותיה, חלקה של עלמא הסתכם לכ-5,272 אלפי ש"ח.

השקעת החברה בטריפל-מ המורכבת מהשקעה במניות, בהלוואות בעלים ובשטרי הון, לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2025 הינה 18.14% מהונה המונפק והנפרע של טריפל-מ, כאשר בהתאם להסכם בעלי המניות לחברה קיימת הזכות למנות דירקטור 1 מתוך 6 חברי דירקטוריון. החברה סיווגה את ההשקעה כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שווי אחזקת החברה בטריפל-מ ליום 31 בדצמבר, 2024 ו-2025, הסתכם לכ-226,756 אלפי ש"ח וכ-177,214 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים בדבר הערכת שווי ההשקעה ראה באור 21 להלן.

באור 12: - השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע כללי

| מקום עיקרי<br>של העסק | זכויות<br>החברה בהון<br>ובזכויות<br>הצבעה |
|-----------------------|-------------------------------------------|
|                       | %                                         |

31 בדצמבר, 2025

היי ליפט בע"מ ישראל 33.3

היי ליפט הינה חברה פרטית, אשר התאגדה בישראל על פי חוק החברות ביום 12 בדצמבר, 2010 (לשעבר: "אמר מנופים בע"מ"), והחלה את פעילותה העסקית בחודש ינואר 2011. היי ליפט עוסקת בהשכרה, תפעול של ציוד לשינוע ורטיקלי (בעיקר מעליות משא ופיגומי תורן) עבור ענף הבניה.

ב. ההרכב

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2024      | 2025 |
| אלפי ש"ח  |      |

פירוט ההשקעות:

| מניות                | 33,013 | 32,096 |
|----------------------|--------|--------|
| מוניטין הכלול בהשקעה | 9,496  | 9,496  |

ג. מידע נוסף לגבי השקעות בחברות כלולות

1. בחודש יוני, 2021 התקשרה עלמא תשתיות בהסכם להשקעה ולרכישת מניות בחברת היי ליפט בע"מ בתמורה לסך של כ-37,800 אלפי ש"ח בדרך של הקצאת מניות ורכישת מניות מבעלי המניות הקיימים. עם השלמת העסקה מחזיקה החברה בכ-33.33% מההון המונפק והנפרע של היי ליפט. סכום ההשקעה ישמש את היי ליפט לצורך רכישת ציוד חדש ולהרחבת פעילותה.

בנוסף, הוענקה לעלמא תשתיות אופציה לרכישת מניות נוספות מבעלי המניות הקיימים בהיקף שלא יעלה על 11.67% מההון המונפק והנפרע של היי ליפט (להלן: "האופציה"), וזאת כנגד מחיר המימוש שנקבע בהסכם. האופציה תהיה ניתנת למימוש החל ממועד ההשלמה, כהגדרתו בהסכם, ולמשך תקופה של שלושים חודשים. במועד הרכישה שווי האופציה הוערך בכ-2,751 אלפי ש"ח באמצעות שימוש במודל בלאק אנד שולס. בחודש אוגוסט 2021 התקיימו התנאים להשלמת העסקה.

החברה הקצתה את עודפי העלות מרכישת החברה הכלולה על השווי המאזני הנרכש בהתבסס על הערכת שמאי ועבודת מעריך שווי חיצוני. עודפי העלות המיוחסים לנכסים בלתי מוחשיים שנוצרו בעת הרכישה הסתכמו לסך של כ-19,091 אלפי ש"ח, אשר מתוכם כ-7,771 אלפי ש"ח מיוחסים לקשרי לקוחות, כ-6,445 אלפי ש"ח מיוחסים לעודפי עלות על הרכוש הקבוע, כ-3,875 אלפי ש"ח מיוחסים לאי תחרות (תקופות הפחתה 7, 15, ו-4 שנים בהתאמה), ויתרת עודף עלות יוחסה למוניטין בסך של 9,496 אלפי ש"ח.

באור 12: - השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

2. ביום 7 בפברואר, 2024 חתמה עלמא תשתיות יחד עם בעלי המניות האחרים בהיי ליפט על כתב הארכה לתקופת מימוש האופציה עד ליום 7 במרס, 2024. ביום 7 במרס 2024 פקעה האופציה מבלי שמומשה.

3. בשנת 2024 הכריזה היי ליפט על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך מצטבר של 5,050 אלפי ש"ח, וחלקה של החברה הסתכם בו ב-1,683 אלפי ש"ח. בשנת 2025 הכריזה היי ליפט על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך מצטבר של 6,000 אלפי ש"ח, וחלקה של החברה הסתכם בו ב-2,000 אלפי ש"ח.

באור 13: - רכוש קבוע

הרכב ותנועה

שנת 2025

| מבנים    | מכונות וציוד | כלי רכב | מחשבים וציוד היקפי | שיפורים במושכר | סה"כ   |                                              |
|----------|--------------|---------|--------------------|----------------|--------|----------------------------------------------|
| אלפי ש"ח |              |         |                    |                |        |                                              |
| -        | 7,506        | 608     | 294                | 901            | 9,309  | <u>עלות</u><br>יתרה ליום 1 בינואר, 2025      |
| -        | 5,215        | 586     | 328                | 2,365          | 8,494  | <u>תוספות במשך השנה:</u>                     |
| 7,243    | 576          | 1,032   | 217                | -              | 9,068  | רכישות                                       |
|          |              |         |                    |                |        | חברה שאוחדה לראשונה                          |
| -        | -            | (556)   | -                  | -              | (556)  | <u>גריעות במשך השנה:</u>                     |
|          |              |         |                    |                |        | מימושים                                      |
| 7,243    | 13,297       | 1,670   | 839                | 3,266          | 26,315 | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025                    |
|          |              |         |                    |                |        | <u>פחת שנצבר</u>                             |
| -        | 899          | 119     | 69                 | 43             | 1,130  | יתרה ליום 1 בינואר, 2025                     |
|          |              |         |                    |                |        | תוספות במשך השנה:                            |
| 6        | 1,794        | 217     | 103                | 140            | 2,260  | פחת                                          |
| -        | -            | (119)   | -                  | -              | (119)  | <u>גריעות במשך השנה:</u>                     |
|          |              |         |                    |                |        | מימושים                                      |
| 6        | 2,693        | 217     | 172                | 183            | 3,271  | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025                    |
| 7,237    | 10,604       | 1,453   | 667                | 3,083          | 23,044 | <u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2025</u> |

באור 13: - רכוש קבוע (המשך)

שנת 2024

| מכונות<br>וציוד | כלי<br>רכב | מחשבים<br>וציוד<br>היקפי | שיפורים<br>במושכר | סה"כ  |
|-----------------|------------|--------------------------|-------------------|-------|
| אלפי ש"ח        |            |                          |                   |       |
| -               | -          | 22                       | -                 | 22    |
| 3,373           | 374        | 160                      | 308               | 4,215 |
| 4,133           | 586        | 78                       | 593               | 5,390 |
| -               | -          | 34                       | -                 | 34    |
| -               | (352)      | -                        | -                 | (352) |
| 7,506           | 608        | 294                      | 901               | 9,309 |
| -               | -          | 17                       | -                 | 17    |
| 899             | 119        | 52                       | 43                | 1,113 |
| 899             | 119        | 69                       | 43                | 1,130 |
| 6,607           | 489        | 225                      | 858               | 8,179 |

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

תוספות במשך השנה:

רכישות

חברה שאוחדה לראשונה

רכישה במהופך

גריעות במשך השנה:

מימושים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

תוספות במשך השנה:

פחת

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר,

2024

באור 14: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים

א. הרכב ותנועה

שנת 2025

| קשרי לקוחות                                   | מוניטין<br>אלפי ש"ח | סה"כ   | עלות                      |
|-----------------------------------------------|---------------------|--------|---------------------------|
| 30,476                                        | 48,711              | 79,187 | יתרה ליום 1 בינואר, 2025  |
| 3,036                                         | 1,119               | 4,155  | חברה שאוחדה לראשונה       |
| 33,512                                        | 49,830              | 83,342 | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 |
| <u>הפחתה שנצברה והפסדים מירידת ערך שנצברו</u> |                     |        |                           |
| 5,240                                         | -                   | 5,240  | יתרה ליום 1 בינואר, 2025  |
| 7,115                                         | -                   | 7,115  | הפחתה שהוכרה במהלך השנה   |
| 12,355                                        | -                   | 12,355 | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 |
| <u>יתרה, נטו</u>                              |                     |        |                           |
| 21,157                                        | 49,830              | 70,987 | ליום 31 בדצמבר, 2025      |

שנת 2024

| קשרי לקוחות                                   | מוניטין (*)<br>אלפי ש"ח | סה"כ   | עלות                      |
|-----------------------------------------------|-------------------------|--------|---------------------------|
| -                                             | -                       | -      | יתרה ליום 1 בינואר, 2024  |
| 30,476                                        | 48,711                  | 79,187 | חברה שאוחדה לראשונה       |
| 30,476                                        | 48,711                  | 79,187 | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 |
| <u>הפחתה שנצברה והפסדים מירידת ערך שנצברו</u> |                         |        |                           |
| -                                             | -                       | -      | יתרה ליום 1 בינואר, 2024  |
| 5,240                                         | -                       | 5,240  | הפחתה שהוכרה במהלך השנה   |
| 5,240                                         | -                       | 5,240  | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 |
| <u>יתרה, נטו</u>                              |                         |        |                           |
| 25,236                                        | 48,711                  | 73,947 | ליום 31 בדצמבר, 2024      |

(\*) הצג מחדש בשל התאמות להקצאת תמורת הרכישה, ראה באור 5.

באור 14: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים (המשך)

ב. הוצאות ההפחתה של הנכסים הבלתי מוחשיים מסווגות ברווח או הפסד באופן הבא:

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |       |       |                     |
|---------------------------------|-------|-------|---------------------|
| 2023                            | 2024  | 2025  |                     |
| אלפי ש"ח                        |       |       |                     |
| -                               | 5,240 | 7,115 | הוצאות מכירה ושיווק |
| -                               | 5,240 | 7,115 |                     |

ג. ירידת ערך מוניטין

לצורך בחינת ירידת ערך של מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר הוקצו המוניטין וקשרי הלקוחות מרכישת גרין קואט לשותפות גרין קואט, המהווה יחידה מניבת מזומנים אחת.

הסכום בר-ההשבה של יחידה זו נקבע על בסיס שווי השימוש, המחושב לפי אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מיחידה מניבת מזומנים זו, אשר נקבע בהתאם לתקציב לחמש השנים הקרובות, שאושר על ידי הנהלת החברה. שיעור הניכיון לפני מס לפיו הונו תזרימי המזומנים הינו 14%. תחזיות תזרימי המזומנים לתקופה העולה על חמש שנים ייאמדו תוך שימוש בשיעור צמיחה קבוע של 3%, שמהווה את שיעור הצמיחה הממוצע לטווח ארוך המקובל בענף.

ניתוחי רגישות לשינויים בהנחות

בהתייחס להנחות ששימשו לקביעת שווי השימוש של מגזר השירותים לתעשייה, ההנהלה סבורה כי אין שינויים מהותיים אפשריים בהנחות המפתח שפורטו לעיל, אשר עלולים לגרום ליתרה בדוחות הכספיים של היחידה לעלות על הסכום בר-ההשבה.

באור 15: - קבוצת מימוש המוחזקת למכירה ופעילויות שהופסקו

א. ביום 9 במרס, 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת פעילות הלמידה המקוונת שפותחה על-ידי החברה והתחייבויות הקשורות בה ("הפעילות המועברת" ו-"ההסכם", בהתאמה), וזאת בהתאם לתנאי הסכם המיזוג, כאמור בביאור 1 ובהתאם להחלטת המיסוי כאמור בביאור 22(ה).

בתמורה להעברת הפעילות המועברת וההתחייבויות הקשורות בה, הקצתה החברה הרוכשת לחברה שיעור של 10% מתוך הון המניות של החברה הרוכשת (בדילול מלא). הצדדים הסכימו כי עד למועד בו יושקע בחברה הרוכשת סכום מינימאלי (כהגדרתו בתקנון החברה הרוכשת) על ידי צדדים שלישיים, פעילותה תמומן בעיקר באמצעות הלוואות בעלים, אשר יועמדו לה על ידי החברה האם של החברה הרוכשת. בנוסף, עד למועד שבו יושקע בחברה הרוכשת הסכום כאמור, תהא לחברה הגנה מפני דילול, כך שהחזקות החברה בחברה הרוכשת לא ידוללו מתחת ל-10% מהון המניות של החברה הרוכשת (בדילול מלא).

ליום 31 בדצמבר, 2024 קבוצת המימוש כללה נכסים והתחייבויות המיוחסות לפעילות טכנולוגית הלימוד המקוונת. הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לפעילות זו סווגו כנכסים מוחזקים למכירה ונמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושווים ההוגן בניכוי עלויות מכירה. כמו כן, הנתונים בדוח על הרווח או הפסד לכל התקופות המדווחות הוצגו במסגרת סעיף פעילויות שהופסקו. ההפסד בגין ירידת הערך של הפעילות האמורה, נזקף לרווח או הפסד לסעיף הפעילות המופסקת.

באור 15: - קבוצת מימוש המוחזקת למכירה ופעילויות שהופסקו (המשך)

להלן קבוצות הנכסים וההתחייבויות העיקריות שסווגו כמוחזקים למכירה:

| 31 בדצמבר<br>2024<br>אלפי ש"ח |                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                               | <u>נכסים של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה</u>      |
| 654                           | מזומנים ושווי מזומנים                                      |
| 136                           | חייבים ויתרות חובה                                         |
| 790                           | נכסים המוחזקים למכירה                                      |
|                               | <u>התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה</u> |
| 121                           | זכאים ויתרות זכות                                          |
| 121                           | התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה                |
| 669                           | נכסים נטו המוחזקים למכירה                                  |
| (669)                         | ירידת ערך נכסים נטו המוחזקים למכירה                        |
| -                             | נכסים נטו המוחזקים למכירה                                  |

ב. להלן נתונים על תוצאות הפעולות המתייחסים לפעילות שהופסקה:

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                  |        |                                    |
|---------------------------------|------------------|--------|------------------------------------|
| 2023                            | 2024<br>אלפי ש"ח | 2025   |                                    |
| -                               | (67)             | -      | עלות המכירות                       |
| -                               | (67)             | -      | הפסד גולמי                         |
| -                               | (261)            | -      | הוצאות פיתוח, מכירה, הנהלה וכלליות |
| -                               | (328)            | -      | הפסד תפעולי                        |
| -                               | (1)              | -      | הוצאות מימון, נטו                  |
| -                               | (329)            | (148)  | הפסד                               |
| -                               | (669)            | (148)  | ירידת ערך הפעילות שהופסקה          |
| -                               | -                | -      | הפסד                               |
| -                               | (998)            | (148)  | הפסד ממימוש פעילות שהופסקה, נטו    |
|                                 |                  |        | <u>הפסד למניה:</u>                 |
| -                               | (0.1)            | (0.01) | הפסד בסיסי למניה (ש"ח)             |
| -                               | (0.1)            | (0.01) | הפסד מדולל למניה (ש"ח)             |

באור 16: - ספקים

| 31 בדצמבר |        | חובות פתוחים<br>שטרות לפירעון<br>הוצאות לשלם |
|-----------|--------|----------------------------------------------|
| 2024      | 2025   |                                              |
| אלפי ש"ח  |        |                                              |
| 9,708     | 12,328 |                                              |
| 151       | 230    |                                              |
| 916       | -      |                                              |
| 10,775    | 12,558 |                                              |

באור 17: - זכאים ויתרות זכות

| 31 בדצמבר |        | עובדים והתחייבויות בגינם<br>חלות שוטפת של התחייבות לזמן ארוך<br>מוסדות<br>זכאים אחרים (*)<br>הוצאות לשלם |
|-----------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | 2025   |                                                                                                          |
| אלפי ש"ח  |        |                                                                                                          |
| 5,655     | 9,664  |                                                                                                          |
| 5,350     | 5,350  |                                                                                                          |
| -         | 1,880  |                                                                                                          |
| 3,654     | 76     |                                                                                                          |
| 1,479     | 5,109  |                                                                                                          |
| 16,138    | 22,079 |                                                                                                          |

(\*) היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 כוללת בונוס מותנה ביצועים בסך של 3,500 אלפי ש"ח, אשר החברה התחייבה לשלם לאחד המוכרים בעסקת גרין קואט, ואשר שולם במהלך שנת 2025 (ראה גם ביאור 5 לעיל).

באור 18: - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. הרכב אשראי מתאגיד בנקאי לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר, 2025

| יתרה     | שיעור ריבית<br>אפקטיבית | שיעור ריבית<br>נקוב | סכום<br>הקרן |
|----------|-------------------------|---------------------|--------------|
| אלפי ש"ח | %                       | %                   | אלפי ש"ח     |
| 2,000    | 6.25%                   | פריים + 0.5%        | 2,000        |
| 2,000    |                         |                     | 2,000        |

אשראי לזמן קצר  
מתאגיד בנקאי (\*)

(\*) במסגרת הסכם המימון כאמור להלן, קיבלה גרין קואט מסגרת אשראי בסך של 5 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2025 גרין קואט ניצלה מתוך המסגרת האמורה סך של 2 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2024

| יתרה     | שיעור ריבית<br>אפקטיבית | שיעור ריבית<br>נקוב | סכום<br>הקרן |
|----------|-------------------------|---------------------|--------------|
| אלפי ש"ח | %                       | %                   | אלפי ש"ח     |
| 9,993    | 6.8%                    | פריים + 0.8%        | 9,993        |
| 9,993    |                         |                     | 9,993        |

אשראי לזמן קצר  
מתאגיד בנקאי ב' (2)



באור 18: - אשראי מתאגידים בנקאיים (המשך)

ב. הרכב הלוואה מתאגיד בנקאי

ליום 31 בדצמבר, 2025

| יתרה בניכוי<br>חלויות<br>שוטפות | יתרה     | שיעור ריבית<br>אפקטיבית | שיעור ריבית<br>נקוב | סכום<br>הקרן |                                |
|---------------------------------|----------|-------------------------|---------------------|--------------|--------------------------------|
| אלפי<br>ש"ח                     | אלפי ש"ח | %                       | %                   | אלפי ש"ח     |                                |
| 11,752                          | 13,313   | 7                       | 7                   | 14,000       | הלוואות מתאגיד<br>בנקאי ב' (2) |
| 11,752                          | 13,313   |                         |                     | 14,000       |                                |

ליום 31 בדצמבר, 2024

| יתרה בניכוי<br>חלויות<br>שוטפות | יתרה     | שיעור ריבית<br>אפקטיבית | שיעור ריבית<br>נקוב | סכום<br>הקרן |                                |
|---------------------------------|----------|-------------------------|---------------------|--------------|--------------------------------|
| אלפי<br>ש"ח                     | אלפי ש"ח | %                       | %                   | אלפי ש"ח     |                                |
| 65,487                          | 77,391   | 8.85%                   | פריים +<br>2.85%    | 110,000      | הלוואות מתאגיד<br>בנקאי א' (1) |
| 69                              | 475      | 6.70%                   | פריים +<br>0.7%     | 3,000        | הלוואות מתאגיד<br>בנקאי ב' (2) |
| 65,556                          | 77,866   |                         |                     | 113,000      |                                |

ג. מידע נוסף בקשר עם אשראי מתאגידים בנקאיים

(1) החברה

(א) בחודש יולי 2019 התקשרה עלמא תשתיות עם תאגיד בנקאי להעמדת הלוואה לזמן ארוך בסך 40 מיליון ש"ח. ההלוואה אינה צמודה, נושאת ריבית נקובה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 2.85%, ועומדת לפירעון בתשלום אחד בחודש יולי 2022.

(ב) בחודש מאי 2021 התקשרה עלמא תשתיות עם התאגיד הבנקאי, אשר העמיד לעלמא תשתיות את ההלוואה המוזכרת לעיל בהסכם מימון חדש, לפיו יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה הלוואות אשר תשמשנה, בין היתר, לפירעון ההלוואות שהועמדו לעלמא תשתיות על ידי התאגיד הבנקאי עד לאותו מועד.

(ג) בהתאם להסכם המימון החדש, התאגיד הבנקאי העמיד לעלמא תשתיות מסגרת הלוואות בסך 110 מיליון ש"ח, אשר תיפרענה עד ליום 31 בדצמבר, 2026 ותישאנה ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 2.85%.

(ד) ביום 30 ביוני, 2025 אשראי זה נפרע במלואו.

(ה) ביום 30 בדצמבר, 2025 חתמה החברה על הסכם מסגרת בסכום של כ-40 מיליון ש"ח. למועד הדוחות הכספיים החברה טרם ניצלה סכומים מתוך מסגרת זו.

באור 18: - אשראי מתאגידים בנקאיים (המשך)

(2) גרין קואט

בחודש אפריל 2025 השלימה גרין קואט הגיעה להסכמות חדשות עם התאגיד הבנקאי במסגרתן נפרעו הלוואות לזמן קצר בהיקף כולל של כ-10.0 מיליוני ש"ח, ונלקחו הלוואות לזמן ארוך בהיקף כולל של כ-14.0 מיליוני ש"ח. ההלוואות האמורות נושאות ריבית פריים בתוספת מרווח של 1.0%. מתוך הסכום האמור, סך של 9.0 מיליוני ש"ח יעמוד לפירעון ב-84 תשלומים חודשיים שווים, וסך של 5.0 מיליוני ש"ח יעמוד לפירעון ב-120 תשלומים חודשיים שווים.

בנוסף, במסגרת הסכם המימון החדש התחייבה גרין קואט כלפי התאגיד הבנקאי לעמוד במספר התניות פיננסיות, כמפורט להלן:

1. שיעור ההון העצמי המוחשי מתוך סך המאזן המוחשי של גרין קואט (כהגדרתם בהסכם המימון החדש) לא יפחת מ-16% בכל עת;
2. היחס שבין ה-EBITDA (המחושבת כרווח לפני הוצאות מימון ומס בתוספת פחת והפחתות) לבין שירות החוב לתקופה (המחושב כחלויות השוטפות של ההלוואות לזמן ארוך בתוספת הוצאות מימון) לא יפחת בכל עת מ-1.3;
3. היחס שבין החוב הפיננסי, נטו בניכוי ההון החוזר התפעולי לבין ה-EBITDA בניכוי הריבית אשר שולמה בפועל על אשראי לזמן קצר (ככל שישנו) לא יעלה בכל עת על 4.0.

נכון למועד הדוח, גרין קואט עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

באור 19: - אגרות חוב סדרה א'

| א. ההרכב  |      |           |
|-----------|------|-----------|
| 31 בדצמבר |      |           |
| 2025      | 2024 | אלפי ש"ח  |
| 110,352   | -    | אגרות חוב |
| 110,352   | -    |           |

ב. ביום 23 באפריל, 2025 השלימה החברה הנפקת 112,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בבורסה לניירות ערך בתל אביב. אגרות החוב הונפקו לתקופה של חמש שנים, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 6.72%. ההנפקה בוצעה בערכה הנקוב. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה. ערכן הנקוב של אגרות החוב צפוי להיפרע במלואו ביום 31 במרץ 2030. תמורת ההנפקה נטו, לאחר הוצאות הנפקה, הסתכמה לסך של כ-110 מיליון ש"ח.

ביום 30 ביוני 2025, לאחר התקיימות כלל התנאים הקבועים בשטר הנאמנות של אגרות החוב, שוחרר סך של כ-81,000 אלפי ש"ח מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב לטובת פירעון הלוואה שנטלה החברה מתאגיד בנקאי, ובמועד זה הלוואה נפרעה במלואה.

ביום 9 באוגוסט, 2025 לאחר התקיימות כלל התנאים הקבועים בשטר הנאמנות של אגרות החוב, הועברה יתרת תמורת ההנפקה בסך של כ-29.77 מיליון ש"ח מחשבון הנאמנות אל החברה.

עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן ("אמות המידה הפיננסיות"):

1. LTV לא יעלה על 72.5%;
2. סך ההון העצמי של החברה, כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, כולל זכויות המיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ("ההון העצמי של החברה"), לא יפחת מ-75 מיליון ש"ח;
3. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה, בהתאם לדוחותיה המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 27%.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

באור 20: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לזמן קצר, הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך והטבות בגין פיטורין.

#### א. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן.

התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

#### 1. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |
|---------------------------------|------|
| 2024                            | 2025 |
| אלפי ש"ח                        |      |
| 2                               | 71   |

הוצאות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

#### 2. תוכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בקופות אישיות ובפוליסות ביטוח מתאימות.

#### ב. הטבות לאחר סיום העסקה

##### שנת 2025

| יתרה ליום<br>1 בינואר,<br>2025 | חברה<br>שאוחדה<br>לראשונה-<br>דביר | הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד<br>באלפי ש"ח |                         |                            | רווח בגין מדידה מחדש<br>ברווח כולל אחר באלפי<br>ש"ח |                 |                                                |       |
|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------|-------|
|                                |                                    | עלות<br>שירות<br>שוטף                    | הוצאות<br>ריבית,<br>נטו | לרווח או<br>הפסד<br>בתקופה | תשלומים<br>מהתוכנית                                 | רווח<br>אקטוארי | סה"כ<br>השפעה על<br>רווח כולל<br>אחר<br>בתקופה |       |
| 7                              | 1,878                              | 88                                       | 24                      | 112                        | (7)                                                 | (154)           | (154)                                          | 1,837 |

התחייבות בגין הטבה  
מוגדרת

באור 20: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)

שנת 2024

| רווח בגין מדידה מחדש<br>ברווח כולל אחר באלפי<br>ש"ח |                                                |                 |                     | הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד<br>באלפי ש"ח               |                         |                       | חברה<br>שאוחדה<br>לראשונה-<br>גרין קואט | יתרה ליום<br>1 בינואר,<br>2024 |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|
| יתרה ליום<br>31 בדצמבר,<br>2025                     | סה"כ<br>השפעה על<br>רווח כולל<br>אחר<br>בתקופה | רווח<br>אקטוארי | תשלומים<br>מהתוכנית | סה"כ<br>הוצאות<br>שנזקפו<br>לרווח או<br>הפסד<br>בתקופה | הוצאות<br>ריבית,<br>נטו | עלות<br>שירות<br>שוטף |                                         |                                |
|                                                     |                                                |                 |                     |                                                        |                         |                       |                                         |                                |
| 7                                                   | -                                              | -               | -                   | 2                                                      | -                       | 2                     | 5                                       | -                              |

התחייבות בגין הטבה  
מוגדרת

התחייבות בגין הטבה  
מוגדרת

ג. ההנחות העיקריות בגין תוכנית להטבה מוגדרת

| 2024 | 2025 |
|------|------|
| %    | %    |
| -    | 5.2% |
| -    | 3.0% |

שיעור היוון (1)  
שיעור עליית שכר צפויה

(1) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה.

באור 21: - מכשירים פיננסיים

א. סיווג מכשירים פיננסיים

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2024      | 2025 |
| אלפי ש"ח  |      |

נכסים פיננסיים  
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

|         |         |                                        |
|---------|---------|----------------------------------------|
| -       | 1,594   | פקדון לזמן קצר (*)                     |
| 25,304  | 4,806   | ניירות ערך סחירים                      |
| -       | 2,032   | חייבים בגין רכישה                      |
| 177,214 | 226,756 | נכס פיננסי                             |
| 202,518 | 235,188 | סה"כ נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן |

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

|         |         |                                  |
|---------|---------|----------------------------------|
| 40,496  | 63,385  | לקוחות                           |
| 1,701   | -       | הלוואות לחברת האם                |
| 249     | 250     | חייבים ויתרות חובה               |
| 42,446  | 63,635  | סה"כ נכסים פיננסיים בעלות מופחתת |
| 40,745  | 68,441  | סה"כ שוטף                        |
| 204,219 | 228,788 | סה"כ לא שוטף                     |

(\*) הפיקדון נשא ריבית שנתית בשיעור של 3.85% בשנת 2025.

התחייבויות פיננסיות  
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

|         |         |                                               |
|---------|---------|-----------------------------------------------|
| 9,998   | 2,000   | אשראי מתאגיד בנקאי לזמן קצר                   |
| 77,846  | 13,313  | הלוואות מתאגיד בנקאי לזמן ארוך וחלויות שוטפות |
| -       | 110,352 | אגרות חוב סדרה א'                             |
| 10,775  | 12,558  | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים             |
| 10,485  | 22,079  | זכאים ויתרות זכות                             |
| 5,350   | -       | זכאים לזמן ארוך                               |
| -       | 9,206   | זכאים לזמן ארוך בגין רכישה                    |
| 19,804  | 20,244  | התחייבויות בגין חכירה                         |
| 134,258 | 189,752 | סה"כ התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת   |

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

|        |        |                                                     |
|--------|--------|-----------------------------------------------------|
| 13,047 | 17,971 | התחייבות בגין אופציית מכר לזכויות שאינן מקנות שליטה |
|--------|--------|-----------------------------------------------------|

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

|         |         |              |
|---------|---------|--------------|
| 13,047  | 17,971  | סה"כ שוטף    |
| 45,738  | 39,615  | סה"כ לא שוטף |
| 101,567 | 168,108 |              |

באור 21: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שווי הוגן

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים, ההשקעות לזמן קצר, יתרות הלקוחות, החייבים, ההלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה וההתחייבויות השוטפות האחרות מהוות בקירוב את שווי ההוגן, וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אשר נמדדים לפי עלות מופחתת:

| 31 בדצמבר |             |           |             |
|-----------|-------------|-----------|-------------|
| 2024      |             | 2025      |             |
| שווי הוגן | יתרה בספרים | שווי הוגן | יתרה בספרים |
| אלפי ש"ח  |             |           |             |

התחייבויות פיננסיות

|   |   |         |         |                                  |
|---|---|---------|---------|----------------------------------|
| - | - | 119,067 | 110,352 | אגרות חוב סדרה א'                |
| - | - | 119,067 | 110,352 | סך התחייבויות פיננסיות לא שוטפות |

1. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

| מדרג שווי הוגן  |       |      |                 |       |      |
|-----------------|-------|------|-----------------|-------|------|
| 31 בדצמבר, 2024 |       |      | 31 בדצמבר, 2025 |       |      |
| רמה 1           | רמה 3 | סה"כ | רמה 1           | רמה 3 | סה"כ |
| אלפי ש"ח        |       |      |                 |       |      |

נכסים הנמדדים בשווי הוגן:

|         |         |        |         |         |       |                                                     |
|---------|---------|--------|---------|---------|-------|-----------------------------------------------------|
| -       | -       | -      | 1,594   | -       | 1,594 | פקדון לזמן קצר                                      |
| 25,304  | -       | 25,304 | 4,806   | -       | 4,806 | השקעות לזמן קצר                                     |
| 177,214 | 177,214 | -      | 226,756 | 226,756 | -     | השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |

התחייבויות הנמדדות בשווי הוגן:

|        |        |   |        |        |   |                                                          |
|--------|--------|---|--------|--------|---|----------------------------------------------------------|
| 13,047 | 13,047 | - | 17,971 | 17,971 | - | התחייבות בגין אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
|--------|--------|---|--------|--------|---|----------------------------------------------------------|

באור 21: - מכשירים פיננסיים (המשך)

התאמת נכסים בגין מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 במדרג השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

| מכשירים פיננסיים |          |                                                    |
|------------------|----------|----------------------------------------------------|
| 2024             | 2025     |                                                    |
| אלפי ש"ח         |          |                                                    |
| 182,193          | 177,214  | יתרה ליום 1 בינואר                                 |
| -                | (4,634)  | פירעון שטרי הון וריבית שנצברה מטריפל-מ             |
| (3,266)          | (21,544) | פירעון הלוואות וריבית שנצברה מטריפל-מ              |
| -                | (5,272)  | דיבידנד שהתקבל                                     |
|                  |          | <u>מדידה מחדש שהוכרה ברווח או הפסד:</u>            |
| (1,288)          | 80,992   | שינוי בשווי הוגן השקעה בטריפל-מ                    |
| (425)            | -        | שינוי בשווי הוגן בכתבי האופציות למניות חברה מוחזקת |
| 177,214          | 226,756  | יתרה ליום 31 בדצמבר                                |

1. השקעה במניות, הלוואות ושטרי הון לחברת טריפל-מ:

השקעת החברה בטריפל-מ (לרבות שטרי הון והלוואות המהווים כאמור חלק מההשקעה) מוצגת בהתאם לשוויה ההוגן. לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 אמדה החברה את שווי השקעתה בטריפל-מ, באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בכ-226,756 אלפי ש"ח ובכ-177,214 אלפי ש"ח, בהתאמה. הערכת השווי הנ"ל בוצעה בשיטת השווי הנכסי הנקי של טריפל-מ. שווי פעילות אי.פי.אם המוחזקת על ידי טריפל-מ, הוערך על ידי שימוש במודל היוון תזרימי המזומנים (DCF). ההערכה באמצעות מודל זה מתבססת על אומדן תזרימי המזומנים הצפויים להתקבל מפעילות אי.פי.אם, על פני תקופת התחזית. שיעור הניכיון לפני מס לפיו הונו תזרימי המזומנים הינו 8.9% לאורך תקופת התחזית. השינוי בשווי ההוגן נובע, ברובו, מהשלמת המימון מחדש ביום 21 במאי, 2025, אשר מאפשר לאי.פי.אם להגדיל את הספק האנרגיה הנמכר על ידה ללקוחות פרטיים בהסכמים בילטרליים (חלף המכירה למנהל המערכת), וזאת בכפוף לעמידה בדרישות הרגולציה, ובהתאם להחלטה מס' 71005 של רשות החשמל מיום 15 במאי, 2025. בנוסף, המימון מחדש מאפשר גילוף מיטבי של החוב וכן שחרור מלא של כספים, המופקדים בקרנות זרבה.

במהלך השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2025 ו-2024, החברה הכירה ברווח (הפסד) משינוי בשווי ההשקעה אשר נמדדת בשווי הוגן בסך של 80,992 אלפי ש"ח ו- (1,288) אלפי ש"ח, בהתאמה.

| טכניקת הערכה                                                                                       | נתונים משמעותיים שאינם נצפים             | טווח (ממוצע משוקלל) | רגישות השווי ההוגן לשינוי בנתונים                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - השקעה במניות, הלוואות ושטרי הון לחברת טריפל-מ | שיעור היוון תזרימי המזומנים של תחנת הכוח | 7.9%-9.9% (8.9%)    | 1% גידול/ירידה בשיעור ההיוון יביא לגידול/קטון בחלקה של עלמא בשווי ההוגן עד 18.6 מיליוני ש"ח בממוצע |



## 2. השקעה באופציה למניות חברת היי ליפט:

השקעת החברה באופציית רכש (CALL) למניות בחברת היי ליפט הוערכה על ידי מעריך שווי חיצוני באמצעות שימוש במודל בלאק אנד שולס. השווי ההוגן של מניות היי ליפט (נכס הבסיס) הוערך באמצעות שימוש בשיטת הוון תזרימי המזומנים (DCF). שיעור ההיוון שבו הוון תזרימי המזומנים של היי ליפט הנו 15%. ביום 7 במרס, 2024 פקעה האופציה מבלי שמומשה.

## 3. התחייבות בגין אופציות מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

במסגרת עסקת רכישת גרין קואט הוענקה למוכרת אופציית מכר (PUT) למכירת 15% מזכויות ההשתתפות בגרין קואט. אופציית המכר כאמור תהא ניתנת למימוש בתקופה של בין ארבע שנים לחמש שנים ממועד ההשלמה, בתמורה המבוססת על מכפיל קבוע מראש על הרווח הנקי הממוצע של החברה בשמונת הרבעונים שקדמו למועד המימוש.

במועד השלמת העסקה החברה הכירה בהתחייבות בגין אופציית המכר לזכויות שאינן מקנות שליטה לפי הסכום המהוון של התמורה הצפויה להיות משולמת בגין אופציית המכר. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 השווי ההוגן של התמורה הצפויה להיות משולמת בגין אופציית המכר הוערך בסך של 17,971 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר, 2024 השווי ההוגן האמור הוערך בסך של 13,047 אלפי ש"ח. שיעור ההיוון אשר שימש לחישוב השווי ההוגן הינו 14%.

במהלך השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 החברה הכירה בהפסד משערוך ההתחייבות בסך של 4,924 אלפי ש"ח ו- 4,884 אלפי ש"ח, בהתאמה, אשר נכללו במסגרת סעיף הכנסות (הוצאות) מימון אחרות, נטו.

| טכניקת הערכה                           | נתונים משמעותיים שאינם נצפים | טווח (ממוצע משוקלל) | רגישות השווי ההוגן לשינוי בנתונים                                                       |
|----------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| התחייבות בגין זכויות שאינן מקנות שליטה | הערך הנוכחי של התשלום הצפוי  | שיעור ההיוון        | 1.5% עלייה / ירידה בריבית חוב להיוון תביא לעלייה / ירידה בשווי ההוגן של כ- 90 אלפי ש"ח. |

## ג. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים

עיקרי ההתחייבויות הפיננסיות של החברה מורכבות מהלוואות ואשראים. התחייבויות פיננסיות אלה מיועדת בעיקר לממן את פעילות החברה ולספק ערבויות התומכת בפעילותה. הנכסים העיקריים של החברה כוללים הלוואות שניתנו, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, מזומנים ופיקדונות לזמן קצר, אשר נובעים ישירות מפעילותה של החברה. בנוסף, החברה מחזיקה השקעות זמינות למכירה.

החברה חשופה לסיכון שוק, סיכון אשראי, וסיכון נזילות. ההנהלה הבכירה של החברה מפקחת על ניהול סיכונים אלו. הדירקטוריון סוקר ומאשר את המדיניות באשר לכל אחד מהסיכונים המובאים להלן.

באור 21: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל שלושה סוגי סיכון: סיכון שיעור הריבית, סיכון מטבע, וסיכוני מחיר אחרים כגון, סיכון מחיר מניה וסיכון מחיר סחורות. מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, הלוואות ואשראי, פיקדונות והשקעות זמינות למכירה.

2. סיכון מחיר ניירות ערך סחירים

השקעותיה של הקבוצה במניות רגישות לסיכון במחיר השוק הנובע מאי וודאויות לגבי השווי העתידי של השקעות אלה.

כמו כן, לקבוצה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסות לניירות ערך בישראל. נכסים אלו מסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר בגין הקבוצה חשופה לסיכון בגין תנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק בבורסה. היתרה בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 של השקעות אלה הינה 4,806 ו-25,304 אלפי ש"ח, בהתאמה.

3. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לחברה הפסד.

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. יחד עם זאת, בענף בו פועלת הקבוצה, קיים סיכון אשראי גבוה יחסית לעומת תחומים אחרים במשק.

החברה מוכרת ללקוחותיה במזומן או באשראי של שוטף בתוספת של עד 180 ימים. החברה מבצעת באופן שוטף הערכת אשראי הניתן ללקוחותיה, תוך בדיקת התנאים הפיננסיים הסביבתיים שלהם. החברה מבצעת הפרשה לחובות מסופקים, בהתבסס על גורמים המשפיעים על סיכון האשראי של לקוחות מסוימים, ניסיון עבר ומידע אחר.

החברה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים במוסדות פיננסיים שונים בישראל. בהתאם למדיניות החברה, מבוצעות באופן שוטף הערכות על איתנות האשראי היחסית של המוסדות הפיננסיים השונים.

נכון לימים 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 הסתכמו המזומנים ושווי המזומנים ופקדון לזמן קצר בסך של 91,232 אלפי ש"ח ובסך של 20,876 אלפי ש"ח, בהתאמה.

4. סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית שוק.

החשיפה של החברה לסיכון של שינויים בשיעורי ריביות השוק (ריבית פריים) מתייחסת בעיקר להתחייבויות לזמן ארוך של החברה הנושאות ריבית משתנה.

באור 21: - מכשירים פיננסיים (המשך)

5. סיכון נזילות

החברה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות כלים לתכנון נזילות.

החברה העריכה כי ריכוזיות סיכון הנזילות היא נמוכה, וזאת בהתחשב באפשרות למחזור הלוואות. הגישה למקורות מימון הינה זמינה באופן מספק וניתן לגלגל את החובות שמועד פירעונם הוא עד שנה מול המלווים הקיימים.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2025

| עד שנה   | עד שנתיים | משנה עד | משנתיים עד | 3-מ שנים עד | 4-מ שנים עד | 5-מ שנים עד | סה"כ    |
|----------|-----------|---------|------------|-------------|-------------|-------------|---------|
| שנה      | שנתיים    | שנתיים  | שנתיים     | שנתיים      | שנתיים      | שנתיים      | שנתיים  |
| אלפי ש"ח |           |         |            |             |             |             |         |
| 2,327    | 2,327     | 2,327   | 2,327      | 2,327       | 2,327       | 5,192       | 16,827  |
| 7,526    | 7,526     | 7,526   | 7,526      | 7,526       | 113,855     | -           | 143,959 |
| 12,558   | -         | -       | -          | -           | -           | -           | 12,558  |
| 22,079   | -         | -       | -          | -           | -           | -           | 22,079  |
| 2,401    | 2,129     | 1,689   | 1,530      | 1,530       | 1,530       | 27,413      | 36,692  |
| -        | 7,174     | -       | -          | -           | -           | -           | 7,174   |
| 46,891   | 19,156    | 11,542  | 11,383     | 117,712     | 32,605      | 239,289     |         |

ליום 31 בדצמבר, 2024

| עד שנה   | עד שנתיים | משנה עד | משנתיים עד | 3-מ שנים עד | 4-מ שנים עד | 5-מ שנים עד | סה"כ   |
|----------|-----------|---------|------------|-------------|-------------|-------------|--------|
| שנה      | שנתיים    | שנתיים  | שנתיים     | שנתיים      | שנתיים      | שנתיים      | שנתיים |
| אלפי ש"ח |           |         |            |             |             |             |        |
| 22,288   | 65,556    | -       | -          | -           | -           | -           | 87,844 |
| 10,775   | -         | -       | -          | -           | -           | -           | 10,775 |
| 10,485   | -         | -       | -          | -           | -           | -           | 10,485 |
| 2,190    | 2,078     | 1,853   | 1,645      | 1,584       | 10,456      | 19,806      |        |
| -        | 5,350     | 13,047  | -          | -           | -           | 18,397      |        |
| 45,738   | 72,984    | 14,900  | 1,645      | 1,584       | 10,456      | 147,307     |        |

באור 22: - מיסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על הכנסות החברות

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025 ו-2024 הינו 23%.  
חבר בני אדם חייב במס רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל משנת המכירה.

ב. שומות מס

לעלמא תשתיות שומות מס סופיות בהסכם עד לתום שנת המס 2022.  
לחברה שומות מס הנחשבות סופיות עד לשנת 2018.

ג. מיסים נדחים

ההרכב:

| דוחות על הרווח הכולל               |         |        | דוחות על המצב |        |
|------------------------------------|---------|--------|---------------|--------|
| לשנה שהסתיימה ביום                 |         |        | הכספי         |        |
| 31 בדצמבר                          |         |        | 31 בדצמבר     |        |
| 2023                               | 2024    | 2025   | 2024          | 2025   |
| אלפי ש"ח                           |         |        |               |        |
| <b>נכסי מיסים נדחים</b>            |         |        |               |        |
| -                                  | 2,495   | (37)   | 2,737         | 2,700  |
| נכסי זכות שימוש                    |         |        |               |        |
| הטבות לעובדים והפרשות              |         |        |               |        |
| -                                  | 50      | 132    | 434           | 1,323  |
| -                                  | -       | -      | 215           | 215    |
| -                                  | 2,545   | 95     | 3,386         | 4,238  |
| <b>התחייבויות מיסים נדחים</b>      |         |        |               |        |
| -                                  | 2,452   | 61     | 2,706         | 2,767  |
| -                                  | (1,205) | (514)  | (*) 3,000     | 4,122  |
| התחייבות בגין חכירה                |         |        |               |        |
| נכסים בלתי מוחשיים                 |         |        |               |        |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי       |         |        |               |        |
| הוגן דרך רווח או הפסד              |         |        |               |        |
| 108                                | (450)   | 18,479 | 28,115        | 46,594 |
| 108                                | 797     | 18,026 | 33,821        | 53,483 |
| 108                                | 1,748   | 17,931 |               |        |
| <b>הכנסות (הוצאות) מיסים נדחים</b> |         |        |               |        |
| <b>התחייבויות מיסים נדחים, נטו</b> |         |        |               |        |
|                                    |         |        | (*) 30,435    | 49,245 |

(\*) הוצג מחדש בשל התאמות להקצאת תמורת הרכישה, ראה באור 5.

המיסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות.

באור 22: - מיסים על הכנסה (המשך)

ד. מיסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |         |          |                        |
|---------------------------------|---------|----------|------------------------|
| 2023                            | 2024    | 2025     |                        |
| אלפי ש"ח                        |         |          |                        |
| 150                             | (148)   | -        | מיסים בגין שנים קודמות |
| -                               | -       | (182)    | מיסים שוטפים           |
| (108)                           | (1,748) | (17,931) | מיסים נדחים            |
| 42                              | (1,896) | (18,113) |                        |

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים המיוחסים לחברה

ביום 11 בספטמבר, 2024 התקבלה החלטת מיסוי (בהסכם) מרשות המיסים בנוגע לעמידת עסקת המיזוג בהוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). קבלת החלטת המיסוי היוותה תנאי מתלה להשלמת עסקת המיזוג, וקבעה, בין היתר, מספר הוראות ומגבלות על החברה, חברת הבת, בעלי השליטה בחברה עובר למיזוג ובעלי הזכויות בחברת הבת עובר למיזוג, אשר כוללות, בין היתר, את אלה:

1. מועד המיזוג לצורכי מס נקבע ליום 30 ביוני, 2024.
2. הפסדי החברה הקולטת (החברה) לצרכי מס הקיימים למועד המיזוג או אשר ינבעו מפעילות הטכנולוגיה לאחר המיזוג, מכל סוג שהוא, יימחקו. יחד עם זאת, יהיה ניתן לקזז הפסדים אלו כנגד רווחים, ככל שינבעו, ממכירת פעילות הטכנולוגיה של החברה הקולטת או מפעילות הטכנולוגיה. מקדמות בשל הוצאות עודפות של החברה הקולטת, שטרם קוזזו עובר למועד שינוי המבנה, יימחקו. כמו כן, יובהר כי לא יהיה ניתן לקזז הפסד שמקורו בנכסי החברה המעבירה או בפעילותה אשר עברה לחברה הקולטת או בפעילות או בנכסים חדשים שנוצרו או שרכשו בחברה הקולטת כנד רווח שינבע ממימוש הנכסים שהיו קיימים בחברה הקולטת למועד שינוי המבנה.
3. במהלך התקופה הנדרשת לא יפחת סך הזכויות של בעלי הזכויות בחברה הקולטת והחברה המעבירה מלפני המיזוג, כולם או חלקם, מ-25% בחברה הקולטת.
4. מכירת פעילות הטכנולוגיה של החברה הקולטת (או סגירתה), לרבות ההחזקה בחברות בנות תתבצע בתוך 12 חודשים ממועד שינוי המבנה, מבלי שהדבר יהווה הפרה של הוראות סעיף 103(ג) לפקודה.

לא הוכרו נכסי מיסים נדחים בגין הפסדים עסקיים להעברה בסך של כ-5 מיליון ש"ח בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

באור 22: - מיסים על הכנסה (המשך)

1. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מיסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |          |        |                                                                          |
|---------------------------------|----------|--------|--------------------------------------------------------------------------|
| 2023                            | 2024     | 2025   |                                                                          |
| אלפי ש"ח                        |          |        |                                                                          |
| (1,259)                         | (21,928) | 74,037 | רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה                                         |
| 23%                             | 23%      | 23%    | שיעור המס הסטטוטורי                                                      |
| (290)                           | (5,043)  | 17,028 | מס (הטבת מס) מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי                               |
|                                 |          |        | עלייה (ירידה) במיסים על ההכנסה, הנובעת מהגורמים הבאים:                   |
| 694                             | 2,467    | 515    | הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס                                     |
| (40)                            | (368)    | (673)  | חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני                    |
| 158                             | 160      | 78     | תשלום מבוסס מניות                                                        |
| 150                             | (148)    | -      | מיסים שנים קודמות                                                        |
| 1,206                           | 937      | 1,165  | גידול בהפסדים והפרשים זמניים לצורכי מס בגינם לא הוכרו מיסים נדחים בתקופה |
| (2,130)                         | -        | -      | ניצול הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכרו מיסים נדחים                        |
| 294                             | 98       | -      | הפרשים בבסיס המדידה בעלות לצורכי מס וערך ההשקעה בספרים ואחרים            |
| 42                              | (1,896)  | 18,113 | מיסים על ההכנסה                                                          |

באור 23: - רווח למניה

פירוט כמות מניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר                            |                                   |                                                          |                                   |                                                          |                                   |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 2023                                                       |                                   | 2024                                                     |                                   | 2025                                                     |                                   |
| רווח<br>המיוחס<br>לבעלי<br>מניות של<br>החברה<br>אלפי ש"ח   | כמות<br>מניות<br>משוקללת<br>אלפים | הפסד<br>המיוחס<br>לבעלי<br>מניות של<br>החברה<br>אלפי ש"ח | כמות<br>מניות<br>משוקללת<br>אלפים | רווח<br>המיוחס<br>לבעלי<br>מניות של<br>החברה<br>אלפי ש"ח | כמות<br>מניות<br>משוקללת<br>אלפים |
| (1,300)                                                    | 11,676,262                        | (22,425)                                                 | 12,689,766                        | 52,947                                                   | 16,906,196                        |
| כמות המניות והרווח<br>לצורך חישוב רווח<br>נקי (הפסד) בסיסי |                                   |                                                          |                                   |                                                          |                                   |
| -                                                          | -                                 | -                                                        | -                                 | -                                                        | 393,170                           |
| השפעת מניות רגילות<br>פוטנציאליות מדללות                   |                                   |                                                          |                                   |                                                          |                                   |
| (1,300)                                                    | 11,676,262                        | (22,425)                                                 | 12,689,766                        | 52,947                                                   | 17,299,366                        |
| לצורך חישוב רווח נקי<br>(הפסד) מדולל                       |                                   |                                                          |                                   |                                                          |                                   |

באור 24: - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים

א. הסכמים

בחודש ינואר 2014 חתמה ק"ד על הסכם עם יועץ (להלן - "היועץ") לאיתור, ביצוע וניהול השקעות בתחום התשתיות (להלן - שירותי היועץ). בהתאם להסכם, היועץ יהא זכאי לקבלת שכר טרחה קבוע וכן תמורה שנתית מותנית ביצועים. בין היתר, התקשרה ק"ד בהסכם להשקעה בטריל-מ באמצעות היועץ.

לאחר התקיימות התנאים להעברת מניות טריפל-מ מק"ד לעלמא תשתיות בתמורה להנפקת מניות, בחודש דצמבר 2021 חתמה עלמא תשתיות על הסכם עם היועץ, המסדיר את אופן חישוב התמורה בגין התשואה העודפת ביחס להשקעה שבוצעה בטריל-מ. תמורה זו תשולם ליועץ לכל אורך חיי ההשקעה, ובמקרה שתמומש ההשקעה בטריל-מ (במלואה או בחלקה), תחושב התשואה העודפת ביחס לתמורה שתתקבל בידי החברה, בניכוי יתרת ההשקעה שטרם הוחזרה (כהגדרתה בהסכם) והוצאות נוספות (לרבות הוצאות מס, עלויות הכרוכות בביצוע ובהשלמת העסקה ועוד).

ביום 30 בדצמבר, 2024 התקשרה החברה בהסכם סיום התקשרות עם היועץ. בהתאם להסכם סיום ההתקשרות, ישולם לחברת הייעוץ סכום חד פעמי בסך של 10.7 מיליון ש"ח, שיהווה סילוק מוחלט של כל התחייבויות החברה לחברת הייעוץ. מחצית מהסכום שולמה ליועץ במהלך שנת 2025, ויתרתה אשר מוזגת בהתחייבות שוטפות, תשולם במהלך שנת 2026.

באור 24: - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

## ב. שעבודים

### (1) החברה

אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בבטוחות הבאות:

- א. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות על כל תתי חשבונותיו ועל המופק בו, לרבות הכספים, הפיקדונות וניירות הערך שבחשבון הנאמנות (על תתי חשבונותיו) והתמורה שתתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם ולרבות תמורת ההנפקה, אשר תופקד בחשבון הנאמנות, והינה משועבדת לטובת מחזיקי אגרות החוב, עד שיתקיימו מלוא התנאים לשחרורה על-ידי החברה.
- ב. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על 908 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, על פי תעודת מניה של טריפל, המהוות 18.14% מהונה המונפק והנפרע של טריפל, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו, והכל כמפורט בהרחבה בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א').
- ג. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, כולל המחאת זכויות על דרך השעבוד, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הלוואות הבעלים המשועבדות (כהגדרתן בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות), לרבות כל זכות קניין וטובות הנאה, והכל בכפוף לזכויות החברה להחזר הלוואות הבעלים המשועבדות כל עוד לא מתקיימת עילת פירעון מידי, כאמור בשטר הנאמנות.
- ד. שעבוד שוטף, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, כולל המחאת זכויות על דרך השעבוד, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הלוואות הבעלים העתידיות (כהגדרתן בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות), לרבות כל זכות קניין וטובות הנאה, והכל בכפוף לזכויות החברה להחזר הלוואות הבעלים העתידיות כל עוד לא מתקיימת עילת פירעון מידי כאמור בשטר הנאמנות.

### (2) גרין קואט

להבטחת התחייבויות גרין קואט כלפי התאגיד הבנקאי, חלק מהרכוש של גרין קואט משועבד בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה מכוח הסכם אשראי גרין קואט.

### (3) דביר

להבטחת התחייבויות דביר כלפי תאגיד בנקאי א', אשר העמיד לטובתה מסגרת ערבויות, התחייבה דביר על אי יצירת שעבוד שוטף (צף), וזאת למשך כל תקופת העמדת האשראי עד לסילוק ולפירעון כל חובותיה.

להבטחת התחייבויות דביר כלפי תאגיד בנקאי ב', אשר העמיד לטובתה מסגרת ערבויות, התחייבה דביר כי הכספים שיתקבלו בידה כתוצאה מזכייה במכרזים או בעבודות, אשר בקשר אליהן הועמדו ערבויות מתוך מסגרת האשראי שנטלה, יופקדו בחשבון הבנק המתנהל על שמה בתאגיד הבנקאי. בנוסף, התחייבה דביר להפקיד בפיקדון סכום שלא יפחת מ-1,500 אלפי ש"ח (באופן יחסי לניצול האשראי), לאורך כל תקופת העמדת האשראי.



באור 24: - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

| 31 בדצמבר |         |                                                |
|-----------|---------|------------------------------------------------|
| 2024      | 2025    |                                                |
| אלפי ש"ח  |         |                                                |
| 9,998     | 2,035   | אשראי מתאגיד בנקאי לזמן קצר                    |
| -         | 110,352 | אגרות חוב                                      |
|           |         | התחייבויות לא שוטפות (כולל חלויות שוטפות), ראה |
| 77,846    | 13,278  | באורים 18 א' ו-ב'                              |
| 87,844    | 125,665 |                                                |

#### ג. ערבויות

- ביום 25 באוגוסט, 2024 העמידו החברה והשותף הנוסף בגרין קואט ערבויות בלתי מוגבלות בסכום לטובת תאגיד בנקאי להבטחת האשראי בגרין קואט (לפרטים נוספים אודות הסכם אשראי גרין קואט ראה גם באור 18 לעיל).
- במסגרת הסכם אשראי אלגת העמידו החברה והשותף הנוסף בגרין קואט ערבויות בלתי מוגבלות בסכום לטובת תאגיד בנקאי להבטחת אשראי באלגת.
- ביום 13 באוקטובר, 2024 הוחלפו ערבויות אלה בערבות מתמדת מוגבלת בסכום של 3 מיליוני ש"ח, שהעמידה גרין קואט לטובת אלגת.

#### ד. הליכים משפטיים

ביום 22 בפברואר, 2024 הגישה עלמא תשתיות נגד בעלת השליטה בטרופל-מ, אי.פי.אם החזקות 2016 בע"מ (להלן: "אי.פי.אם החזקות"), קיסטון אינפרא בע"מ ("קיסטון") ואחרים, תביעה שעניינה ניצול לרעה של כוחה של אי.פי.אם החזקות כבעלת מניות הרוב בטרופל-מ כדי לשלול מעלמא תשתיות את זכותה למנות דירקטור בטרופל-מ וכדי לאשר תקנון חדש לטרופל-מ, הנוגד את הסכם בעלי המניות ופוגע בזכויות החברה ובזכויות בעלי מניות אחרים בה. במקביל, הגישה עלמא תשתיות בקשה דחופה למתן סעדים זמניים, ובין היתר:

- צו המורה למשיבות להימנע מלקיים את האספה הכללית של טריפל-מ, שעל סדר יומה שינוי התקנון;
- צו המורה למשיבות למנות דירקטור מטעמה של עלמא תשתיות לדירקטוריון טריפל-מ;

יצוין, כי בסמוך לאחר הגשת התביעה האמורה על ידי עלמא תשתיות, בעלת מניות נוספת, אלון רבוע כחול ישראל בע"מ ("רבוע כחול"), המחזיקה כ-18.14% מהון המניות של טריפל-מ, הגישה אף היא תביעה נגד אי.פי.אם החזקות ואחרים, ובקשה למתן סעדים זמניים. עניינה של תביעה זו הנו אישור תקנון חדש לטרופל-מ, באופן הנוגד את הסכם בעלי המניות ופוגע בזכויותיה. במועד זה החליט בית המשפט לאחד את הבקשות של עלמא תשתיות ושל הרבוע הכחול, וכי לא יינתן צו המורה על אי קיום האסיפה הכללית.

ביום 5 במרס, 2024 התכנסה האספה הכללית של טריפל-מ, ובה אושר התקנון החדש נשוא התביעה, וכן אושר (מכוחו של התקנון החדש) מינוי של דירקטור מטעם עלמא תשתיות לדירקטוריון טריפל-מ.

באור 24: - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ביום 2 באפריל, 2025 נדחו הבקשות למתן סעדים זמניים שהוגשו על ידי עלמא וריבוע כחול. על אף שהבקשה נדחו, בית המשפט פתח בפני עלמא וריבוע הכחול את הדרך לפנות אליו במקרה של קבלת החלטה בטריפל-מ בניגוד להסכם בעלי המניות, והטיל על אי.פי.אם החזקות וקיסטון ליתן על כך לעלמא ולריבוע כחול הודעה מראש שתאפשר פניה כאמור לבימ"ש. ריבוע כחול הגישה בקשת רשות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט העליון, אשר נדחתה על ידו ביום 24 ביוני, 2025.

כמו כן החלו הצדדים בהכנות לקראת דיון מקדמי בתביעה העיקרית.

ביום 17 בפברואר, 2026 קיבל דירקטוריון טריפל-מ סדרת החלטות שעניינן הקמת חוות שרתים על מקרקעי טריפל-מ הפנויים, בהשקעה כספית של כ-900 מיליון ש"ח (להלן: "החלטות הדירקטוריון"). מימוש החלטות הדירקטוריון מצוי בימים אלו בבחינה של בית המשפט המחוזי, על רקע מכלול הסכסוך המתואר לעיל, ובהתאם לזכות שניתנה כאמור, על ידי בימ"ש, לעלמא ולריבוע כחול לפנות אליו במקרה של הפרות הסכם בעלי המניות.

באור 25: - הון

#### א. הרכב הון המניות

| 31 בדצמבר 2024 |             | 31 בדצמבר 2025 |             |
|----------------|-------------|----------------|-------------|
| מונפק ונפרע    | רשום        | מונפק ונפרע    | רשום        |
| מספר המניות    |             |                |             |
| 16,905,665     | 100,000,000 | 16,923,665     | 100,000,000 |

מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח  
ע.ג. כ"א

#### ב. התנועה בהון המניות

א. לפי הסכם המיזוג, במועד השלמת המיזוג התמזגה עלמא תשתיות עם ולתוך החברה, אשר הינה החברה השורדת במיזוג, כך שעלמא תשתיות חדלה מלהתקיים, ישותה המשפטית של עלמא תשתיות התחסלה ללא פירוק וכל פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה של עלמא תשתיות הפכו לנכסים והתחייבויות של החברה. בתמורה לכך, בין היתר, הקצתה החברה לק"ד 12,655,351 מניות רגילות של החברה בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "המניות המוקצות"). המניות המוקצות היוו לאחר הקצאתן, במועד ההשלמה, כ-74.86% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ-67.39% בדילול מלא. לפרטים נוספים אודות הסכם המיזוג ראה ביאור 1 לעיל.

ב. בשנת 2025 מומשו 18,000 כתבי אופציה ל-18,000 מניות של החברה, בתמורה ל-172 אלפי ש"ח, אשר התקבלה במזומן.

#### ג. זכויות הנלוות למניות

זכויות הצבעה באספה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

#### ד. כתבי אופציה

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה 2,273,961 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-2,273,961 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת (בכפוף להתאמות) כנגד תוספת מימוש ממוצעת של 11.19 ש"ח שאינה צמודה. כתבי אופציה אלה מסווגים כהון.

באור 25: - הון (המשך)

עד לתאריך הדיווח מומשו 18,000 כתבי אופציה ל- 18,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת בתמורה כוללת של כ- 172 אלפי ש"ח.

לאחר תאריך הדיווח מומשו 490,000 כתבי אופציה ל- 490,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת, בתמורה כוללת של כ- 5,150 אלפי ש"ח. לאחר תאריך הדיווח לא פקעו כתבי אופציה.

באור 26: - עסקאות תשלום מבוסס מניות

א. ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בעבור שירותים שהתקבלו מעובדים מוצגת בטבלה שלהלן:

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר                       |      |      |
|-------------------------------------------------------|------|------|
| 2023                                                  | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח                                              |      |      |
| 688                                                   | 697  | 338  |
| תוכניות תשלום מבוסס מניות המסולקות<br>במכשירים הוניים |      |      |

ב. ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בעבור שירותים שהתקבלו מיועצים ונותני שירותים מוצגת בטבלה שלהלן:

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר                           |      |      |
|-----------------------------------------------------------|------|------|
| 2023                                                      | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח                                                  |      |      |
| -                                                         | 502  | -    |
| תוכניות תשלום מבוסס מניות המסולקות<br>במכשירים הוניים (1) |      |      |

(1) ביום 30 בספטמבר, 2024 אישר דירקטוריון עלמא תשתיות הענקת 12,749 כתבי אופציה בלתי סחירים לק"ד, הניתנים למימוש ל-12,749 מניות רגילות של עלמא תשתיות. מחיר המימוש של כתבי האופציה שהוענקו הנו 306.0 ש"ח לכתב אופציה, וכל כתבי האופציה ניתנים למימוש לתקופה של עשר (10) שנים, החל ממועד הענקתם.

ג. תנועה במהלך השנה

| 31 בדצמבר, 2024                             |                  | 31 בדצמבר, 2025                             |                  |                                               |
|---------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|
| ממוצע<br>משוקלל של<br>מחיר<br>המימוש<br>ש"ח | מספר<br>האופציות | ממוצע<br>משוקלל של<br>מחיר<br>המימוש<br>ש"ח | מספר<br>האופציות |                                               |
| 319.85                                      | 53,578           | 11.26                                       | 2,291,961        | אופציות למניות לתחילת השנה                    |
| 11.26                                       | 2,291,961        | 11.19                                       | 2,273,961        | אופציות למניות לסוף השנה                      |
| 10.99                                       | 2,052,672        | 11.17                                       | 2,181,519        | אופציות למניות אשר ניתנות<br>למימוש לסוף השנה |

באור 26: - עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

ד. תכנית האופציות

בחדש ינואר 2021 אישר דירקטוריון עלמא תשתיות את אימוצה של תכנית אופציות בלתי סחירות לנושאי משרה בחברה ו/או בחברת האם (להלן: הניצעים) לתקופה של 12 שנים ממועד אישור הדירקטוריון כאמור, שבמסגרתה יוקצו אופציות מעת לעת לניצעים, על פי שיקול דעתה של החברה. תוכנית הענקת האופציות נעשית על-פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

1. במאי 2021 אישר דירקטוריון עלמא תשתיות הענקת 85,469 אופציות בלתי סחירות לשלושה נושאי משרה בחברה ובחברת האם, כאשר מחיר המימוש של האופציות שהוענקו הנו 319.85 ש"ח לאופציה.

2. בנובמבר 2022, בעקבות המרת שטר הון למניות, אישר דירקטוריון עלמא תשתיות לבצע התאמה של יחס המימוש לכלל מחזיקי האופציות, כך שכל אופציה תהא ניתנת למימוש ל-1.372 מניות של החברה.

3. בחדש יוני 2023 מימש מנכ"ל עלמא תשתיות לשעבר 31,892 אופציות שבבעלותו. המימוש בוצע במנגנון Net Exercise Price בתמורה ל-10,657 מניות של עלמא תשתיות.

4. ביום 12 בפברואר, 2024 הוענקו 10,006 אופציות לסמנכ"לית הכספים, הניתנות למימוש ל-10,006 מניות רגילות של עלמא תשתיות. מחיר המימוש של האופציות שהוענקו הנו 306.0 ש"ח למניה. יתר תנאי האופציות שהוענקו הם בהתאם לאמור בביאור בסעיף ד' לעיל.

5. במסגרת הסכם המיזוג, במועד השלמת המיזוג הקצתה החברה למחזיקי האופציות של עלמא תשתיות 2,134,521 אופציות (לא סחירות) של החברה, אשר ניתנות למימוש ל-2,134,521 מניות רגילות, חלף האופציות אשר הוקצו להם על ידי עלמא תשתיות. לפרטים נוספים אודות הסכם המיזוג ראה גם ביאור 1 לעיל. תנאי האופציות שהוקצו הנם כמפורט:

- (א) תנאי הבשלה - המשך העסקה בחברה. ככל שהעסקתו של מי מהניצעים בחברה תובא לסיימה מצד החברה, יואץ לוח הזמנים להבשלת האופציות שהוענקו לו.
- (ב) ביצוע עסקה הונית במניות החברה, כהגדרתה בתוכנית האופציות, תביא להאצה של לוח הזמנים להבשלת האופציות שהוענקו.
- (ג) משך החיים החוזי של האופציות למניות, בתנאי שיבשילו, הינו 10 שנים מיום ההענקה.
- (ד) עסקת תשלום מבוסס מניות זו ניתנת לסילוק באמצעות מנגנון מימוש על בסיס מרכיב ההטבה (NET EXERCISE PRICE), לפיו יהיו הניצעים זכאים לקבל מניות המשקפות את מרכיב ההטבה הגלום באופציות שימומשו.

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |        |        |    |                                 |
|---------------------------------|--------|--------|----|---------------------------------|
| 2023                            | 2024   | 2025   |    |                                 |
| אלפי ש"ח                        |        |        |    |                                 |
|                                 |        |        | א. | עלות המכר                       |
| -                               | 9,775  | 17,122 |    | חומרי גלם, עזר וחומרי צריכה     |
| -                               | 18,808 | 39,608 |    | שכר עבודה, משכורות ונלוות       |
| -                               | 4,306  | 7,228  |    | הוצאות הפעלה                    |
| -                               | 146    | 21     |    | אחזקת רכב                       |
| -                               | 852    | 2,060  |    | עבודות חוץ                      |
| -                               | 1,855  | 3,299  |    | פחת                             |
| -                               | 2,700  | 4,679  |    | הוצאות ייצור אחרות              |
| -                               | 38,442 | 74,017 |    |                                 |
|                                 |        |        | ב. | הוצאות מכירה ושיווק             |
| -                               | 2,379  | 2,030  |    | שכר עבודה, משכורות ונלוות       |
| -                               | 1,942  | 3,843  |    | הובלה ומשלוח                    |
| -                               | 5,240  | 7,337  |    | הפחתות                          |
| -                               | 9,561  | 13,210 |    |                                 |
|                                 |        |        | ג. | הוצאות הנהלה וכלליות            |
| 2,387                           | 3,394  | 9,541  |    | שכר עבודה ונלוות                |
| -                               | 697    | 338    |    | תשלום מבוסס מניות               |
| 991                             | 6,552  | 9,952  |    | שירותים מקצועיים (1)            |
| 623                             | 1,464  | -      |    | שירותים מחברת האם (2)           |
| -                               | 29     | 480    |    | פחת                             |
| -                               | 243    | 325    |    | מיסים ואגרות                    |
| -                               | 560    | 491    |    | גמול דירקטורים וביטוח דירקטורים |
| -                               | 547    | 1,506  |    | אחזקת משרד                      |
| 945                             | 1,285  | 2,154  |    | אחרות                           |
| 4,946                           | 14,771 | 24,787 |    |                                 |

(1) ההוצאות בשנת 2024 כוללת עלויות רכישה ישירות בסך 2,087 אלפי ש"ח, המיוחסות לעסקת גרין קואט, וכן עלויות בסך 3,500 אלפי ש"ח בגין בונוס מותנה ביצועים, אשר התחייבה החברה לשלם לאחד המוכרים בעסקת גרין קואט (ראה גם באור 5 לעיל).

ההוצאות בשנת 2025 כוללות עלויות רכישה ישירות בסך 2,329 אלפי ש"ח, המיוחסות לעסקת דביר.

(2) ראה ביאור 29(ג).

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                |               |                                                         |
|---------------------------------|----------------|---------------|---------------------------------------------------------|
| 2023                            | 2024           | 2025          |                                                         |
| אלפי ש"ח                        |                |               |                                                         |
|                                 |                |               | ד. הכנסות (הוצאות) מימון אחרות, נטו                     |
| 8,504                           | (1,288)        | 80,992        | שינוי בשווי הוגן השקעה בטריפל, נטו                      |
| (1,280)                         | (425)          | -             | שינוי בשווי הוגן כתב אופציה למניות חברה מוחזקת          |
| -                               | (4,884)        | (4,924)       | שינוי בשווי הוגן התחייבות בגין זכויות שאינן מקנות שליטה |
| -                               | 227            | 209           | שינוי בשווי הוגן השקעות לזמן קצר                        |
| <u>7,224</u>                    | <u>(6,370)</u> | <u>76,277</u> |                                                         |
|                                 |                |               | ה. הכנסות מימון                                         |
| 1,128                           | 1,509          | 66            | הכנסות ריבית מהלוואות לחברת האם                         |
| 1,649                           | 1,546          | 2,839         | הכנסות ריבית ממזומנים ושווי מזומנים                     |
| <u>2,777</u>                    | <u>3,055</u>   | <u>2,905</u>  |                                                         |
|                                 |                |               | ו. הוצאות מימון                                         |
| 6,228                           | 7,928          | 4,939         | הוצאות ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים              |
| -                               | 968            | 1,323         | הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה                      |
| -                               | -              | 5,326         | הוצאות ריבית בגין אג"ח                                  |
| 255                             | 479            | 100           | עמלות בנק ואחרות                                        |
| <u>6,483</u>                    | <u>9,375</u>   | <u>11,688</u> |                                                         |

באור 28: - מגזרי פעילות

א. כללי

החל ממועד הקמתה פעלה עלמא תשתיות במגזר פעילות אחד, שהינו מגזר פעילות ניהול והשקעות. החל מיום 1 ביוני 2024, מועד רכישת גרין קואט שותפות כללית (להלן: "גרין קואט"), החלה החברה לפעול בשני מגזרי פעילות, מגזר ניהול והשקעות ומגזר השירותים לתעשייה.

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, החברה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר ניהול והשקעות - במסגרת פעילות זו, החברה מעניקה שירותי ניהול וייעוץ לחברות המוחזקות על ידה.

מגזר השירותים - במסגרת פעילות זו, החברה (באמצעות גרין קואט ודביר) עוסקת במתן שירותים שונים למגזר התעשייה, לרבות מתן שירותי ייצור ואחזקה במתכת ופלסטיק (ובעיקר: צנרת, מכלים וקונסטרוקציות), וכן מתן שירותי ציפוי, גימור וצבע של מתכות ופלסטיק בשיטות מגוונות.

באור 28: - מגזרי פעילות (המשך)

ביצועי המגזרים (רווח (הפסד) מגזרי) מוערכים בהתבסס על רווח (הפסד) תפעולי כמוצג בדוחות הכספיים. תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר.

פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של החברה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון) ומיסים על ההכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את נכסי המגזר שלא כוללים מיסים נדחים, הלוואות לחברות כלולות, שטרי הון ונגזרים פיננסיים מאחר שנכסים אלה מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את התחייבויות המגזר שלא כוללות מיסים נדחים, התחייבות מיסים שוטפים, הלוואות ונגזרים פיננסיים מאחר שהתחייבויות אלה מנוהלות על בסיס קבוצתי.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

| מגזר<br>תעשייה | מגזר ניהול<br>והשקעות | התאמות  | סה"כ     |                                               |
|----------------|-----------------------|---------|----------|-----------------------------------------------|
|                |                       |         |          | <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,<br/>2025</u> |
| 115,152        | -                     | -       | 115,152  | הכנסות מחיצוניים                              |
| -              | 1,064                 | (1,064) | -        | הכנסות בין-מגזריות                            |
| (74,012)       | -                     | -       | (74,012) | עלות ההכנסות                                  |
| 15,087         | 72,448                | -       | 87,535   | רווח (הפסד) מגזרי                             |
|                |                       |         |          | הוצאות משותפות בלתי מוקצות:                   |
|                |                       |         |          | הכנסות מימון                                  |
|                |                       |         |          | הוצאות מימון                                  |
|                |                       |         |          | הוצאות מימון אחרות, נטו                       |
|                |                       |         |          | רווח לפני מיסים על ההכנסה                     |
|                |                       |         |          | 2,905                                         |
|                |                       |         |          | (11,688)                                      |
|                |                       |         |          | (4,715)                                       |
|                |                       |         |          | <u>74,037</u>                                 |
|                |                       |         |          | <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,<br/>2024</u> |
| 58,365         | -                     | -       | 58,365   | הכנסות מחיצוניים                              |
| -              | 561                   | (561)   | -        | הכנסות בין-מגזריות                            |
| (38,442)       | -                     | -       | (38,442) | עלות ההכנסות                                  |
| 2,888          | (6,382)               | -       | (3,994)  | רווח (הפסד) מגזרי                             |
|                |                       |         |          | הוצאות משותפות בלתי מוקצות:                   |
|                |                       |         |          | הוצאות רישום למסחר ברכישה במהופך              |
|                |                       |         |          | הכנסות מימון                                  |
|                |                       |         |          | הוצאות מימון                                  |
|                |                       |         |          | הוצאות מימון אחרות, נטו                       |
|                |                       |         |          | הפסד לפני מיסים על ההכנסה                     |
|                |                       |         |          | (6,959)                                       |
|                |                       |         |          | 3,055                                         |
|                |                       |         |          | (9,375)                                       |
|                |                       |         |          | (4,658)                                       |
|                |                       |         |          | <u>(21,928)</u>                               |

באור 28: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. מידע נוסף

| סג"כ   | התאמות | מגזר<br>ניהול<br>והשקעות | מגזר<br>תעשייה |                                    |
|--------|--------|--------------------------|----------------|------------------------------------|
| 8,494  | -      | 13                       | 8,481          | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 |
| 10,893 | -      | 8                        | 10,885         | השקעות הוניות                      |
|        |        |                          |                | פחת והפחתות                        |

|       |   |    |       |                                    |
|-------|---|----|-------|------------------------------------|
| 4,215 | - | -  | 4,215 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 |
| 7,113 | - | 11 | 7,113 | השקעות הוניות                      |
|       |   |    |       | פחת והפחתות                        |

| סג"כ    | התאמות | מגזר<br>ניהול<br>והשקעות | מגזר<br>תעשייה |                                     |
|---------|--------|--------------------------|----------------|-------------------------------------|
| 164,665 | -      | 82,174                   | 82,291         | ליום 31 בדצמבר, 2025                |
| 373,550 | -      | 263,128                  | 110,422        | נכסים שוטפים המיוחסים המגזר         |
| 39,615  | -      | 11,591                   | 28,024         | נכסים לא שוטפים המיוחסים המגזר      |
| 217,158 | -      | 156,667                  | 60,491         | התחייבויות שוטפות המיוחסות למגזר    |
|         |        |                          |                | התחייבויות לא שוטפות המיוחסות למגזר |

|         |   |         |         |                                     |
|---------|---|---------|---------|-------------------------------------|
| 90,793  | - | 44,738  | 46,055  | ליום 31 בדצמבר, 2024                |
| 312,960 | - | 211,040 | 101,920 | נכסים שוטפים המיוחסים המגזר         |
| 51,393  | - | 21,519  | 29,874  | נכסים לא שוטפים המיוחסים המגזר      |
| 123,815 | - | 98,738  | 36,077  | התחייבויות שוטפות המיוחסות למגזר    |
|         |   |         |         | התחייבויות לא שוטפות המיוחסות למגזר |



באור 29: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. חברת האם

בעלת השליטה בחברה הנה חברת קו"ף דלת (104) בע"מ, המאוגדת בישראל.

ב. יתרות צדדים קשורים (\*)

ליום 31 בדצמבר, 2024

| בעלת השליטה | בדבר תנאים ראה ביאור |
|-------------|----------------------|
| אלפי ש"ח    |                      |

|       |        |
|-------|--------|
| 207   | -      |
| 1,701 | ד29(ד) |

יתרות חובה:

חייבים ויתרות חובה  
הלוואה לחברת האם

(\*) יתרת הלוואות וחובות שוטפים של בעל עניין הגבוהה ביותר במשך שנת 2025 הינה 1,701 אלפי ש"ח.

ג. עסקאות עם צדדים קשורים (\*)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

| בעלת השליטה | בדבר תנאים ראה ביאור |
|-------------|----------------------|
| אלפי ש"ח    |                      |

|       |        |
|-------|--------|
| 3,750 | ד29(ו) |
| 66    | ד29(ד) |

הוצאות הנהלה וכלליות  
הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

| בעלת השליטה | בדבר תנאים ראה ביאור |
|-------------|----------------------|
| אלפי ש"ח    |                      |

|       |        |
|-------|--------|
| 2,106 | ד29(ו) |
| 1,509 | ד29(ד) |

הוצאות הנהלה וכלליות  
הכנסות מימון

(\*) למעט תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים המפורטים בסעיף ה' להלן.

באור 29: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. תנאי העסקאות עם הצדדים הקשורים (\*)

1. בחודש יולי 2023 חתמה החברה על הסכם שכירות עם החברה האם, לפיו החברה תשכור בשכירות משנה בלתי מוגנת חלק מהמשרדים אשר שוכרת החברה האם, וזאת לתקופה של 12 חודשים. לחברה ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות האמורה בשתי תקופות נוספות, בנות 12 חודשים כל אחת.

2. ביום 15 במאי, 2023 חתמה עלמא תשתיות על הסכם עם החברה האם, לפיו עלמא תשתיות תעמיד לטובת החברה האם הלוואה בסך של 17 מיליוני ש"ח לתקופה של 6 חודשים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור הקבוע בתקנות מס הכנסה. ביום 31 בדצמבר, 2023 חתמה עלמא תשתיות על תיקון להסכם האמור, לפיו תקופת פירעון ההלוואה האמורה תוארך עד ליום 30 ביוני, 2024. ההלוואה לחברה האם נרשמה בדוחותיה הכספיים של החברה בהתאם לשווי ההוגן, כאשר שווי ההטבה הנובעת מפערי הריבית בסך של כ-1,400 נזקפה כנגד קיטון בעודפים.

ביום 11 באפריל, 2024 נחתם תיקון נוסף להסכם האמור, לפיו סך של 15.0 מיליוני ש"ח מתוך ההלוואה שהועמדה ייפרע לא יאוחר מיום 31 בדצמבר, 2024, ואילו היתרה בסך 2.0 מיליוני ש"ח תיפרע לא יאוחר מיום 31 בדצמבר, 2027. בנוסף, החל מיום 30 ביוני, 2024 תישא ההלוואה ריבית בשנתית בשיעור ריבית הפריים ובתוספת מרווח של 2.85%.

כמו כן, מיד לפני השלמת המיזוג התבצעה עסקה במסגרתה שילמה החברה לק"ד סך של 2.3 מיליון ש"ח כנגד מכירה והעברה של מניות עלמא תשתיות לחברה, אשר היוו 1% מהון המניות המונפק והנפרע של עלמא תשתיות בדילול מלא. תשלום התמורה התבצע שלא במזומן, אלא בדרך של קיזוז הסכום האמור מסכום ההלוואה האמורה.

ההלוואה נפרעה במלואה במהלך שנת 2025.

3. בחודש פברואר 2020 חתמה עלמא תשתיות על הסכם למתן שירותים עם ק"ד, לפיו ק"ד תספק לעלמא תשתיות שירותי ניהול (שירותי יו"ר פעיל, באמצעות מר סעדיה עוזרי), חשבות והנהלת חשבונות (להלן: "הסכם הניהול עם ק"ד"). ההסכם עודכן בחודש יולי 2021, ולאחר מכן עודכן פעם נוספת ביום 14 באפריל, 2024, בעקבות מינויו של מר סעדיה עוזרי לתפקיד מנכ"ל החברה. במסגרת עדכון זה נקבע סכום דמי הניהול המשולמים בגין שירותיו של מר סעדיה עוזרי לסך של 1,320 אלפי ש"ח בשנה החל מחודש ינואר 2024. בנוסף, תהא ק"ד זכאית למענק שנתי, המורכב מ: (1) מענק מבוסס יעדים ברמת החברה, ו-(2) סכום מענק מבוסס יעדים אישיים למנכ"ל. בנוסף, ק"ד עשויה לקבל מענק בשיקול דעת, והכל בהתאם לשיקול דעתם של ועדת התגמול ושל דירקטוריון החברה, כאשר המענק המותנה בשיקול דעת לא יעלה על בסך של 315 אלפי ש"ח. בשנת 2024 ק"ד לא הייתה זכאית למענק שנתי, ובמהלך שנת 2025 החליט דירקטוריון החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית, להעניק לק"ד מענק בשיקול דעת בסך 250 אלף ש"ח. ביום 26 במרס, 2026 אישר דירקטוריון החברה הענקת מענק לחברת הניהול, בגין עמידתה ביעדים מדידים ברמת החברה בשנת 2025, וזאת בסך של 1,800 אלפי ש"ח.

4. ביום 30 בספטמבר, 2024 הוענקו 12,749 אופציות בלתי סחירות לק"ד, הניתנות למימוש ל-12,749 מניות רגילות של עלמא תשתיות. מחיר המימוש של האופציות שהוענקו הנו 306.0 ש"ח למניה. במועד המיזוג הוחלפו אופציות אלה ב-282,673 אופציות בלתי סחירות, הניתנות למימוש ל-282,673 מניות רגילות של החברה. מחיר המימוש הנו 13.8 ש"ח למניה.

(\*) למעט תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים המפורטים בסעיף ה' להלן.

באור 29: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים

אנשי המפתח הניהוליים של החברה כוללים את חברי הדירקטוריון ואת חברי ההנהלה הבכירה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

| אנשי מפתח<br>ניהוליים<br>אחרים | בעלי עניין<br>שאינם<br>מועסקים<br>בחברה<br>אלפי ש"ח | בעלי עניין<br>(לרבות<br>דירקטורים)<br>המועסקים<br>בחברה |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1,780                          | 3,551                                               | 1,053                                                   |
| 338                            | -                                                   | -                                                       |
| 2,118                          | 3,551                                               | 1,053                                                   |
| 1                              | 1                                                   | 6                                                       |

הטבות לזמן קצר  
תשלום מבוסס מניות

מספר אנשים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

| אנשי מפתח<br>ניהוליים<br>אחרים | בעלי עניין<br>שאינם<br>מועסקים<br>בחברה<br>אלפי ש"ח | בעלי עניין<br>(לרבות<br>דירקטורים)<br>המועסקים<br>בחברה |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 903                            | 1,464                                               | 560                                                     |
| 635                            | 502                                                 | -                                                       |
| 1,538                          | 1,966                                               | 560                                                     |
| 1                              | 1                                                   | 6                                                       |

הטבות לזמן קצר  
תשלום מבוסס מניות

מספר אנשים

1. מידע נוסף בקשר עם תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים

(א) מנכ"ל החברה

מר עוזרי מכהן כמנכ"ל עלמא תשתיות החל מחודש ספטמבר 2023, והחל מיום ממועד השלמת המיזוג, מכהן כמנכ"ל החברה, בהיקף משרה של 70%. מר עוזרי מעמיד את שירותיו לחברה באמצעות קו"ף דלת (104) בע"מ ("ק"ד"), כחלק מהסכם הניהול עימה ("הסכם הניהול"). בהתאם להסכם הניהול, רכיב דמי הניהול המשולם בגין שירותיו של מר עוזרי עומד על סך של 1,320,000 ש"ח בשנה. בנוסף, בהתאם להסכם הניהול: (א) ק"ד תהא רשאית לחייב את החברה בהחזר הוצאות רכב (כולל ביטוח ודלק) בעלות כוללת של עד 10,000 ש"ח בחודש, בגין שירותי המנכ"ל; (ב) בהתאם להסכם הניהול, המספר המירבי של ימי היעדרות המנהל בשנה עקב חופשה יהיה 18 ימים; (ג) ק"ד תהא זכאית למענק שנתי בגין, בהתאם למנגנון בהסכם הניהול; (ד) מר עוזרי זכאי לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לפטור ולשיפוי, כמקובל ביחס לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה. בנוסף לאמור, מכהן מר עוזרי כדירקטור בחברה.

באור 29: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בנוסף, ביום 13 במאי, 2021 הוענקו למר סעדיה עוזרי 45,924 אופציות בלתי סחירות, כאשר מחיר המימוש הנו 319.85 ש"ח לאופציה. בנובמבר 2022, בעקבות המרת שטר הון למניות, בוצעה התאמה של יחס המימוש באופציות שהוענקו למר סעדיה עוזרי, כך שכל אופציה תהא ניתנת למימוש ל-1.372 מניות של החברה. במועד השלמת המיזוג, האופציות האמורות שבידי מר סעדיה עוזרי הוחלפו ב-1,397,150 אופציות בלתי סחירות של החברה, הניתנות למימוש ל-1,397,150 מניות רגילות של החברה, כאשר מחיר המימוש הנו 10.5 ש"ח לאופציה (לפרטים נוספים ראה גם ביאור 26 לעיל).

לאחר תאריך המאזן, ביום 4 בינואר, 2026, מימש מר סעדיה עוזרי 490,000 אופציות למניות.

#### (ב) סמנכ"ל הכספים

גב' כהן מכהנת כסמנכ"ל הכספים של עלמא תשתיות מחודש ינואר, 2021, והחל ממועד השלמת המיזוג מכהנת כסמנכ"ל הכספים של החברה, בהיקף משרה של 100%. גב' כהן זכאית לתנאי העסקה כדלקמן: (1) משכורת חודשית של 45,000 ש"ח ברוטו; (2) תנאים נלווים ביניהם ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, החזר הוצאות נסיעה, הפרשה לפנסיה, ביטוח אובדן כושר עבודה וקרן השתלמות, הכול בהתאם להוראות הדין; (3) החזר הוצאות נסיעה בסך 5,000 ש"ח בחודש; (4) הודעה מוקדמת של 3 חודשים; ו- (5) התחייבות לאי שידול כלפי החברה במשך תקופה של 12 חודשים ממועד סיום העסקתה בה וכן התחייבות לאי תחרות במשך תקופה של 6 חודשים ממועד סיום העסקה בה. בהתאם להסכם העסקתה, בתום 18 חודשים ממועד השלמת המיזוג תעודכן המשכורת החודשית לסך של 50,000 ש"ח ברוטו. כמו כן, גב' כהן זכאית לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ולשיפוי, כמקובל ביחס לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה.

ביום 22 בפברואר, 2024, הוענקו לגב' כהן 10,006 אופציות בלתי סחירות של עלמא תשתיות. במועד השלמת המיזוג, האופציות האמורות בידי גב' כהן הוחלפו ב-221,849 אופציות בלתי סחירות של החברה, הניתנות למימוש ל-221,849 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של 13.8 ש"ח למניה.

ביום 27 בנובמבר, 2025, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הענקת מענק מבוסס יעדים ומענק בשיקול דעת לגב' כהן בסך של 135 אלפי ש"ח בגין שנת 2024, וביום 26 במרץ, 2026 אישר דירקטוריון החברה הענקת מענק מבוסס יעדים מדידים ברמת החברה בסך של 900 אלפי ש"ח בגין שנת 2025 לגב' כהן.

באור 30: - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. ביום 3 בפברואר, 2026, התקשרה החברה במזכר הבנות לא מחייב לרכישת 60% מחברה, המספקת שירותי ייצור של רכיבי ומוצרי מתכת ("חברת המטרה"), בתמורה לסך של כ-54 מיליוני ש"ח. בהתאם למזכר ההבנות, לחברה יוקצו מניות בכורה בחברת המטרה, אשר יקנו לה קדימות בחלוקת דיבידנדים ובהחזר הלוואות בעלים, ככל שתהיינה. בנוסף, הוסכם על תקופת בלעדיות בת 90 ימים, במהלכה ימשיכו הצדדים לנהל משא ומתן מפורט על תנאי העסקה, במטרה לחתום על הסכם רכישה מחייב. לחברה עומדת הזכות להאריך את תקופת הבלעדיות האמורה ב-60 ימים נוספים, בהתאם לשיקול דעתה.
- ב. במהלך חודש ינואר 2026 מומשו 490,000 כתבי אופציה ל- 490,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת בתמורה כוללת של כ- 5,150 אלפי ש"ח.
- ג. במהלך חודש פברואר 2026 קיבל דירקטוריון טריפל-מ סדרת החלטות שעניינן, בין היתר, הקמת חוות שרתים על מקרקעי טריפל-מ הפנויים בהשקעה כספית של כ- 900 מיליון ש"ח. מימוש החלטות הדירקטוריון מצוי בימים אלו בבחינה של בית המשפט המחוזי, על רקע ההליכים המשפטיים המתוארים בביאור 24 לעיל, ובהתאם לזכות שניתנה על ידי בימ"ש לעלמא ולריבוע כחול לפנות אליו במקרה של הפרות הסכם בעלי המניות.
- ד. ביום 26 במרס, 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 0.316 ש"ח למניה, ובסך הכול 5,500 אלפי ש"ח, אשר ישולם ביום 30 באפריל, 2026.

-----

## פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

### תקנה 10א: תמצית דו"חות על הרווח הכולל לחציון הראשון ולרבעונים השלישי והרביעי

להלן תמצית דוחות רווח והפסד של החברה לחציון הראשון ולרבעונים השלישי והרביעי בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

| סעיף                        | לתקופה של 3 חודשים<br>שהסתיימה ביום 31<br>בדצמבר, 2025 | לתקופה של 3 חודשים<br>שהסתיימה ביום 30<br>בספטמבר, 2025 | לתקופה של 6 חודשים<br>שהסתיימה ביום 30<br>ביוני, 2025 |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| הכנסות                      | 35,860                                                 | 26,237                                                  | 53,055                                                |
| עלות ההכנסות                | (22,884)                                               | (17,754)                                                | (33,379)                                              |
| <b>רווח גולמי</b>           | 12,976                                                 | 8,483                                                   | 19,676                                                |
| הוצאות מכירה ושיווק         | (3,476)                                                | (3,495)                                                 | (6,239)                                               |
| הוצאות הנהלה וכלליות        | (10,165)                                               | (4,210)                                                 | (10,412)                                              |
| הכנסות (הוצאות) אחרות       | 120                                                    | 280                                                     | 80                                                    |
| <b>רווח (הפסד) תפעולי</b>   | (545)                                                  | 1,058                                                   | 3,105                                                 |
| הכנסות מימון                | 930                                                    | 771                                                     | 1,204                                                 |
| הוצאות מימון                | (2,666)                                                | (2,556)                                                 | (6,466)                                               |
| הכנסות מימון אחרות          | 2,584                                                  | 8,648                                                   | 65,045                                                |
| חלק החברה ברווחי חברה כלולה | 414                                                    | 1,519                                                   | 992                                                   |
| <b>רווח לפני מיסים</b>      | 717                                                    | 9,440                                                   | 63,880                                                |
| מיסים על ההכנסה (הטבת מס)   | (600)                                                  | 1,974                                                   | 15,539                                                |
| <b>רווח לתקופה</b>          | 117                                                    | 7,466                                                   | 48,341                                                |

### תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך

ביום 23 באפריל, 2025, השלימה החברה מכוח דוח הצעת המדף של החברה מיום 22 באפריל, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-028622) שפורסם מכוחו של תשקיף מדף של החברה מיום 31 בינואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-009556) ("דוח הצעת המדף"), הנפקה של אגרות חוב (סדרה א') בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 112,000 אלפי ש"ח ("ההנפקה").

כמפורט בסעיף 10.3 לדוח הצעת המדף, נקבע כי תמורת ההנפקה תשמש את החברה למטרות הבאות: (1) סך של כ-80 מיליון ש"ח ישמש לפירעון הלוואה שנטלה החברה מבנק מזרחי טפחות בע"מ; (2) יתרת תמורת ההנפקה תשמש למימון פעילותה השוטפת של החברה, על פי שיקול דעתה.

נכון למועד הדוח, החברה עשתה שימוש בסך של כ-81,183 אלפי ש"ח מתוך תמורת ההנפקה, כמפורט להלן: (1) סך של כ-81,183 אלפי ש"ח מתוך תמורת ההנפקה הועבר לחברה מחשבון הנאמנות ביום 30 ביוני, 2025, ושימש לפירעון הלוואה שנטלה מבנק מזרחי טפחות בע"מ, לרבות ריבית שנצברה למועד זה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 1 ביולי, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-047301); (2) יתרת תמורת ההנפקה בסך של כ-29,775 אלפי ש"ח הועברה לחברה ביום 9 באוגוסט, 2025, ותשמש למימון פעילותה השוטפת של החברה.

**תקנה 11(1) ו-11(2): רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות**

להלן פרטי השקעות החברה בתאריך הדוח על המצב הכספי בחברות בנות ובחברות כלולות:

| שם החברה                        | מס' מניה בבורסה | סוג מניה | מספר מניות בהון הרשום | מספר מניות בהון המונפק | סה"כ ע.ג. המוחזק ע"י החברה | ערך הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח) | שיעור ההחזקה על ידי החברה |                |                     |
|---------------------------------|-----------------|----------|-----------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------------------|---------------------------|----------------|---------------------|
|                                 |                 |          |                       |                        |                            |                                      | בהון                      | בזכויות ההצבעה | בסמכות למנות מנהלים |
| היי ליפט בע"מ                   | לא נסחרת        | רגילה    | 10,000                | 1,200                  | 400 ש"ח                    | 33,013                               | 33.3%                     | 33.3%          | 33.3%               |
| גרין קואט שותפות כללית*         | (**)            | (**)     | (**)                  | (**)                   | (**)                       | 55,451 (*)                           | 60%                       | 60%            | 60%                 |
| מתכת דביר פרויקטים בתעשייה בע"מ | לא נסחרת        | רגילה    | 2,000                 | 200                    | 140                        | 24,865                               | 70%                       | 70%            | 70%                 |

(\*) באמצעות החזקה בגרין עלמא שותפות מוגבלת (100%) ובגרין עלמא שירותי ניהול בע"מ (100%).

(\*\*) לגרין קואט הון זכויות שאינן סחירות.

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות**

במהלך חודש נובמבר 2025, רכשה החברה 70% מהון הזכויות במתכת דביר פרויקטים בתעשייה בע"מ ("מתכת דביר"), בתמורה לסך של כ-30,700 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד, סעיף 1.2.4 לדוח הדירקטוריון וביאור 5 לדוחות הכספיים, המצורפים לדוח זה.

**תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן**

להלן טבלה המפרטת את הרווח (ההפסד) הכולל של החברות הבנות העיקריות והחברות הכלולות העיקריות, והכנסות החברה מהן, עבור שנת 2025 וכן עבור התקופה שלאחר תאריך הדוח כאמור (באלפי ש"ח):

| שם החברה                          | רווח (הפסד) כולל | רווח (הפסד) כולל אחר | דמי ניהול     |                              | ריבית והפרשי הצמדה |                              | דיבידנד       |                              |
|-----------------------------------|------------------|----------------------|---------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|
|                                   |                  |                      | עבור שנת 2025 | עבור התקופה שלאחר תאריך הדוח | עבור שנת 2025      | עבור התקופה שלאחר תאריך הדוח | עבור שנת 2025 | עבור התקופה שלאחר תאריך הדוח |
| היי ליפט בע"מ                     | 13,695           | (24)                 | -             | -                            | -                  | -                            | 2,000         | -                            |
| גרין קואט שותפות כללית            | 20,047           | -                    | 1,027         | -                            | -                  | -                            | 8,040         | 0                            |
| מתכת דביר פרויקטים בתעשייה בע"מ * | (288)            | 119                  | 100           | -                            | -                  | -                            | 3,500         | -                            |

\* החל מיום 1 בנובמבר, 2025.

**תקנה 20: מסחר בבורסה**

בהמשך לאמור בתקנה 10 לעיל, במהלך תקופת הדוח, ביום 23 באפריל, 2025, נרשמו למסחר 112,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה מכוח דוח הצעת המדף. בנוסף, במהלך שנת 2025 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 508,000 מניות רגילות של החברה, כתוצאה ממימוש אופציות שהוקצו על-ידי החברה לעובדים ונושאי משרה בחברה.

במהלך שנת הדוח לא היו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

**תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה****נושאי משרה בכירה**

להלן פירוט התגמולים שהוענקו בשנת 2025 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידים בשליטתה, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה (במונחי עלות חברה) (באלפי ש"ח):

| סה"כ  | תגמולים אחרים |            |       | תגמולים בעבור שירותים <sup>(1)</sup> |      |           |                      |                   |                      |                      | פרטי מקבל התגמולים   |           |                                     |             |
|-------|---------------|------------|-------|--------------------------------------|------|-----------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------|-------------------------------------|-------------|
|       | אחר           | דמי שכירות | ריבית | אחר*                                 | עמלה | דמי ייעוץ | דמי ניהול            | תשלום מבוסס מניות | מענק                 | שכר                  | שיעור החזקה בהון     | היקף משרה | תפקיד                               | שם          |
| 3,342 | -             | -          | -     | -                                    | -    | -         | 1,292 <sup>(4)</sup> | -                 | 2,050 <sup>(3)</sup> | -                    | 0.24% <sup>(2)</sup> | 70%       | מנכ"ל ודירקטור                      | סעדיה עוזרי |
| 2,118 | -             | -          | -     | -                                    | -    | -         | -                    | 338               | 1,035                | 745 <sup>(6)</sup>   | - <sup>(5)</sup>     | 100%      | סמנכ"ל הכספים                       | אסטרלה כהן  |
| 1,622 | 60            | -          | -     | -                                    | -    | -         | -                    | -                 | 500                  | 1,062 <sup>(6)</sup> | -                    | 100%      | מנכ"ל גרין קואט                     | יובל יריב   |
| 1,125 | 59            | -          | -     | -                                    | -    | 1,066     | -                    | -                 | -                    | -                    | -                    | 100%      | טכנולוג ראשי ומשנה למנכ"ל גרין קואט | גיא דובדבני |
| 1,032 | -             | -          | -     | -                                    | -    | 732       | -                    | -                 | 300                  | -                    | -                    | 100%      | סמנכ"ל שיווק גרין קואט              | טל לסקוביץ' |

(1) לנושאי המשרה האמורים לא מוענקים תגמולים נוספים למעט אלו המתוארים בטבלה.

(2) נובע ממימוש 490,000 כתבי אופציה למניות לאחר תאריך המאזן.

(3) בהתבסס על מנגנון המענק לק"ד, ראו סעיף 1 להלן.

(4) באמצעות תשלום דמי ניהול לק"ד.

(5) מכוח החזקתה באופציות (לא סחירות) של החברה, ראו סעיף 2 להלן.

(6) רכיב השכר של נושאי המשרה בחברה בלבד כולל את הרכיבים הבאים (ככל שרלוונטי): משכורת בסיס, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל (ימי חופשה, ימי מחלה, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות וכיוצא בזה) והטבות (רכב, טלפון נייד, גילום למס בגין ההטבות וכיו"ב).



להלן פרטים נוספים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה הבכירה המנויים בטבלה לעיל:

(1) מר סעדיה עוזרי – מר עוזרי מכהן כמנכ"ל עלמא תשתיות החל מחודש ספטמבר 2023, והחל מיום 28 באוקטובר, 2024 ("מועד השלמת המיזוג"), מכהן כמנכ"ל החברה, בהיקף משרה של 70%. מר עוזרי מעמיד את שירותיו לחברה באמצעות קו"ף דלת (104) בע"מ ("ק"ד"), כחלק מהסכם הניהול עימה ("הסכם הניהול").<sup>1</sup> בהתאם להסכם הניהול, רכיב דמי הניהול המשולם בגין שירותיו של מר עוזרי עומד על סך של 1,320,000 ש"ח בשנה. בנוסף, בהתאם להסכם הניהול: (א) החזר הוצאות רכב – ק"ד תהא רשאית לחייב את החברה בהחזר הוצאות רכב (כולל ביטוח ודלק) בעלות כוללת של עד 10,000 ש"ח בחודש, בגין שירותי המנכ"ל; (ב) חופשה שנתית – בהתאם להסכם הניהול, המספר המירבי של ימי היעדרות המנהל בשנה עקב חופשה יהיה 18 ימים; (ג) מענק שנתי – בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם הניהול (ראו תחת "הסכם הניהול עם ק"ד" להלן); (ד) פטור, שיפוי וביטוח – מר עוזרי זכאי לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לפטור ולשיפוי, כמקובל ביחס לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה (לפרטים ראו תקנה 29א להלן). בנוסף לאמור, מכהן מר עוזרי כדירקטור בחברה, ללא תמורה נוספת.

**לפרטים נוספים אודות התגמול לו זכאית ק"ד בקשר עם השירותים שהיא מעמידה לחברה כאמור, לרבות מענק שנתי וכן התחייבויות ק"ד לאי-תחרות וסיום ההסכם, לרבות בנוגע לשינוי למנגנון המענק שאושר על-ידי האסיפה הכללית לאחר תקופת הדוח, ראו הפירוט תחת "הסכם הניהול עם ק"ד" להלן.**

בהתאם להוראות הסכם הניהול, ק"ד הינה המעבידה הבלעדית והיחידה של המנכ"ל, ולא יתקיימו בינו לבין החברה יחסי עובד-מעביד.

ביום 13 במאי, 2021, הוענקו למר עוזרי 45,924 אופציות בלתי סחירות, הניתנות למימוש למניות עלמא תשתיות. ביום 30 במאי, 2024, אושרה למר עוזרי הקצאה של 1,397,150 אופציות (לא סחירות) של החברה הניתנות למימוש ל-1,397,150 מניות רגילות של החברה חלף האופציות שהוקצו לו על ידי עלמא תשתיות, ובמועד השלמת המיזוג הוקצו למר עוזרי האופציות של החברה כאמור. לפרטים בדבר מחיר המימוש של האופציות האמורות, תקופת המימוש ותנאי ההבשלה ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים. למועד פרסום דוח זה, הבשילו כל האופציות שהוקצו למר עוזרי. לאחר מועד הדוח, ביום 1 בינואר, 2026, מימש מר עוזרי 490,000 אופציות בלתי סחירות ל-490,000 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב. נכון למועד פרסום הדוח עומדת יתרת האופציות של מר עוזרי על 907,150 אופציות.

ביום 27 בנובמבר, 2025 אישר דירקטוריון החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית, הענקת מענק בשיקול דעת לחברת הניהול בסך של 250 אלפי ש"ח בגין שנת 2024, וזאת בגין שירותי הניהול שמעמיד מר סעדיה עוזרי לחברה. המענק האמור אושר על ידי האסיפה הכללית לאחר תאריך המאזן, ביום 26 בינואר, 2026.

<sup>1</sup> הסכם הניהול אושר על ידי האספה הכללית של החברה ביום 30 במאי, 2024, והנו בתוקף החל מחודש ינואר 2024.

### מענק מבוסס יעדים

בימים 22 ו-26 במרס, 2026, בהתאמה, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת מענק לחברת הניהול, בגין עמידתו של מר סעדיה עוזרי ביעדים מדידים ברמת החברה בשנת 2025, וזאת בסך של 1,800 אלפי ש"ח.

(2) גב' אסטרלה כהן – גב' כהן כיהנה כסמנכ"ל הכספים של עלמא תשתיות מיום 24 בינואר, 2021, והחל ממועד השלמת המיזוג מכהנת כסמנכ"ל הכספים של החברה, בהיקף משרה של 100%. גב' כהן זכאית לתנאי העסקה כדלקמן: (1) משכורת חודשית של 45,000 ש"ח ברוטו; (2) תנאים נלווים ביניהם ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, החזר הוצאות נסיעה, הפרשה לפנסיה, ביטוח אובדן כושר עבודה וקרן השתלמות, הכול בהתאם להוראות הדין; (3) החזר הוצאות נסיעה בסך 5,000 ש"ח בחודש; (4) הודעה מוקדמת של 3 חודשים; ו-(5) התחייבות לאי שידול כלפי החברה במשך תקופה של 12 חודשים ממועד סיום העסקתה בה וכן התחייבות לאי תחרות במשך תקופה של 6 חודשים ממועד סיום העסקה בה. בתום 18 חודשים ממועד השלמת המיזוג תעודכן המשכורת החודשית לסך של 50,000 ש"ח ברוטו. כמו כן, גב' כהן זכאית לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ולשיפוי, כמקובל ביחס לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה (לפרטים ראו תקנה 29א להלן).

ביום 22 בפברואר, 2024, אושרה לגב' כהן הקצאה של 10,006 אופציות (לא סחירות) של עלמא תשתיות, הניתנות למימוש ל-10,006 מניות רגילות של עלמא תשתיות (לפרטים נוספים ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים). ביום 30 במאי, 2024, אושרה לגב' כהן הקצאה של 221,849 אופציות (לא סחירות) של החברה, הניתנות למימוש ל-221,849 מניות רגילות של החברה, חלף האופציות שהוקצו לה, ובמועד השלמת המיזוג הוקצו לגב' כהן אופציות של החברה כאמור. לפרטים בדבר מחיר המימוש של האופציות האמורות, תקופת המימוש ותנאי ההבשלה ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים. למועד פרסום דוח זה, הבשילו 129,407 מהאופציות שהוקצו לגב' כהן, אף אחת מהאופציות לא מומשה. למועד פרסום הדוח, עומדת יתרת האופציות של גב' כהן על 221,849 אופציות.

### מענקים מבוססי יעדים

ביום 27 בנובמבר, 2025, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הענקת מענק מבוסס יעדים ומענק בשיקול דעת לגב' כהן בסך של 135 אלפי ש"ח בגין שנת 2024.

בימים 22 ו-26 במרס, 2026, בהתאמה, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת מענק מבוסס יעדים מדידים ברמת החברה בסך של 900 אלפי ש"ח בגין שנת 2025 לגב' כהן.

(3) מר יובל יריב – מר יריב מכהן כסמנכ"ל גרין קואט וכסמנכ"ל אלגת מיום 1 בדצמבר, 2021, בהיקף משרה של 100%. מר יריב זכאי לתנאי העסקה כדלקמן: (1) משכורת חודשית של 65,000 ש"ח ברוטו; (2) תנאים נלווים ביניהם ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, החזר הוצאות נסיעה, הפרשה לפנסיה, ביטוח אובדן כושר עבודה וקרן השתלמות, הכול בהתאם להוראות הדין; (3) רכב צמוד; (4) הודעה מוקדמת של שלושה (3) חודשים; ו-(5) התחייבות לאי שידול ולאי תחרות כלפי החברה במשך תקופה של 12 חודשים ממועד סיום העסקתו בה.

**מענקים**

מר יריב יהא זכאי למענק שנתי, כמפורט להלן:

| שנה        | שיעור מתוך הרווח השנתי לפני מס <sup>(*)</sup> |
|------------|-----------------------------------------------|
| 2025       | 2.5%                                          |
| 2026 ואילך | 3.0%                                          |

(\*) לעניין זה, "רווח לפני מס" יהא הרווח המאוחד של גרין קואט לפני מס. ככל שהרווח השנתי לפני מס (כהגדרתו להלן) יהא נמוך ב-20% או יותר ביחס לרווח השנתי לפני מס בשנה המקבילה אשתקד, גובה המענק השנתי ייקבע בשיקול דעת דירקטוריון גרין קואט בלבד.

בהתאם לתנאי המענק המפורטים לעיל, ובהתבסס על הרווח השנתי המאוחד (לפני מס) של גרין קואט לשנת 2025, זכאי מר יריב למענק שנתי בסך כ-510 אלפי ש"ח, מתוכו שולמה למר יריב בשנת 2025 מקדמה על סך 400 אלפי ש"ח.

(4) מר גיא דובדבני – מר דובדבני מכהן כטכנולוג הראשי וכמשנה למנכ"ל גרין קואט בהיקף משרה של 100%. החל מיום 31 במאי, 2024 מר דובדבני זכאי לתנאי העסקה כדלקמן: (1) דמי ייעוץ חודשיים בסך 90,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין; (2) ימי חופשה וימי מחלה; (3) רכב צמוד; (4) הודעה מוקדמת בת שלושה (3) חודשים; ו-(5) התחייבות לאי שידול ולאי תחרות כלפי החברה במשך תקופה של שמונה-עשר (18) חודשים ממועד סיום ההתקשרות עמו.

(5) מר טל לסקוביץ' – מר לסקוביץ' מכהן כסמנכ"ל השיווק של גרין קואט בהיקף משרה של 100%. החל משנת 2023, מר לסקוביץ' מעמיד את שירותיו לחברה באמצעות חברה בבעלותו המלאה, וזאת מבלי שיתקיימו בינו לבין גרין קואט יחסי עובד-מעביד. בתמורה לשירותיו זכאי מר לסקוביץ' לתנאים כדלקמן: (1) תמורה בגין מתן שירותים בסך 61,000 ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כדין; (2) הודעה מוקדמת בת שישים (60) ימים במקרה שהחברה תבחר לסיים את ההתקשרות מולו; ו-(3) התחייבות לאי שידול ולאי תחרות כלפי החברה במשך תקופה של 12 חודשים ממועד סיום ההתקשרות מולו.

**מענקים**

בהתאם לתנאי ההתקשרות עמו, זכאי מר לסקוביץ' למענק שנתי בשיעור של 1.5% מתוך הרווח השנתי של גרין קואט (לפני מס). בהתאם לכך, ובהתבסס על הרווח השנתי המאוחד (לפני מס) של גרין קואט לשנת 2025, זכאי מר לסקוביץ' למענק שנתי בסך 300 אלפי ש"ח.

בעלי עניין

להלן פירוט התגמולים שהוענקו לבעלי עניין בחברה, שאינם נמנים בטבלה לעיל, אשר הוענקו להם על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, באלפי שקלים חדשים (במונחי עלות חברה):

| סה"כ<br>(באלפי<br>ש"ח) | תגמולים אחרים |                    |       | תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) |      |                    |              |                         |      |     | פרטי מקבל התגמולים                 |                    |                     |                        |
|------------------------|---------------|--------------------|-------|-----------------------------------|------|--------------------|--------------|-------------------------|------|-----|------------------------------------|--------------------|---------------------|------------------------|
|                        | אחר           | דמי<br>שכירות      | ריבית | אחר                               | עמלה | דמי<br>ייעוץ       | דמי<br>ניהול | תשלום<br>מבוסס<br>מניות | מענק | שכר | שיעור<br>החזקה בהון <sup>(1)</sup> | היקף<br>משרה       | תפקיד               | שם                     |
| 408                    | -             | 199 <sup>(2)</sup> | -     | -                                 | -    | 209 <sup>(2)</sup> | -            | -                       | -    | -   | 67.61                              | לא רלוונטי         | בעלת<br>השליטה      | קו"ף דלת<br>(104) בע"מ |
| 561                    | -             | -                  | -     | -                                 | -    | 561                | -            | -                       | -    | -   | -                                  | 20% <sup>(3)</sup> | יו"ר<br>הדירקטוריון | אסף אורזל              |

(1) בדילול מלא.

(2) ראו סעיף 3 להלן.

(3) ראו סעיף 2 להלן.

(4) לאחר מועד הדוח, התעדכן היקף משרתו של מר אורזל באופן רטרואקטיבי מיום 1 באפריל, 2025, ל-50% משרה, לפרטים נוספים ראו תקנה 21 להלן.

להלן פרטים נוספים אודות תגמולם של בעלי העניין בחברה:

(1) הסכם הניהול עם ק"ד – במסגרת אישור המיזוג, ביום 30 במאי, 2024, אישרה האספה הכללית של החברה את ההתקשרות עם ק"ד בהסכם הניהול, לפיו:

#### השירותים

(א) שירותי מנכ"ל – שירותי מנכ"ל בהיקף של 70% משרה לפחות ("שירותי המנכ"ל"). בכל עת בה יידרש מינויו של מנכ"ל לחברה (בסעיף זה – "המנהל" או "המנכ"ל"), בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה או בשל נבצרות קבע או התפטרותו של המנהל, תאתר ק"ד מועמד ראוי, בעל ניסיון ורקע הרלוונטיים לתפקיד, ותמליץ לדירקטוריון החברה על מינויו. דירקטוריון החברה יחליט בקשר עם מינוי המועמד (או אי המינוי) כאמור לתפקיד המנכ"ל, על פי שיקול דעתו הבלעדי, ולאחר שבחן את המועמד שהוצג בפניו. ככל שדירקטוריון החברה סירב למנות שלושה (3) מועמדים אשר הומלצו על ידי ק"ד, יהא רשאי דירקטוריון החברה למנות מנהל כללי שלא במסגרת הסכם הניהול, על פי שיקול דעתו הבלעדי, והתמורה המשולמת לק"ד תופחת בהתאם. המנכ"ל הראשון ששירותיו מועמדים במסגרת הסכם הניהול הוא מר סעדיה עוזרי (ראו תחת טבלת נושאי המשרה לעיל). מובהר, כי בגין כהונתו כדירקטור לא זכאי המנכ"ל לגמול דירקטורים.

(ב) השירותים הנוספים – בנוסף לשירותי המנכ"ל כאמור לעיל, תעמיד ק"ד לחברה גם את השירותים הבאים ("השירותים הנוספים"): (1) שירותי הנהלת חשבונות שוטפים, בהיקף של 50% משרה; (2) שירותי ייעוץ אסטרטגי באמצעות מר ויאצ'סלב (יצחק) מירילשווילי; (3) שירותי ניהול משרד ומזכירות שוטפים למנכ"ל, בהיקף של 50% משרה.

#### התמורה לק"ד

עבור מתן שירותי המנכ"ל והשירותים הנוספים, סך כל התמורה שתשלם החברה לק"ד הינה תשלום חודשי בסך 130,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("התמורה לק"ד"), בהתאם למפורט להלן: (א) עבור שירותי המנכ"ל – 105,000 ש"ח בחודש; (ב) עבור שירותי הייעוץ – 5,000 ש"ח בחודש; (ג) עבור שירותי הנהלת חשבונות – 10,000 ש"ח בחודש; (ד) עבור שירותי מזכירות – 10,000 ש"ח בחודש. תהא רשאית ק"ד לחייב את החברה בהחזר הוצאות רכב (כולל ביטוח ודלק) בעלות כוללת של עד 10,000 ש"ח בחודש, בגין שירותי המנכ"ל (ראו תחת טבלת נושאי המשרה לעיל).

התמורה לק"ד תשולם במלואה גם בחודשים בהם המנכ"ל נעדר לצורכי חופשה או מחלה, בהתאם הוא זכאי לתשלום בהתאם לתנאי העסקתו בק"ד (כאשר המספר המירבי של ימי היעדרות המנכ"ל בשנה עקב חופשה יהיה 18 ימים). החברה תהא חייבת לשלם ו/או לפדות לק"ד עד 10 ימי היעדרות בשנה בגין ימי חופשה שלא נוצלו.

בקביעת התמורה בגין שירותי המנכ"ל נלקחו בחשבון כל המיסים וההוצאות הנלוות שק"ד תישא בהם, ובין היתר, הטבות סוציאליות והפרשות לביטוחים פנסיוניים וכן כל הזכויות הנוספות שהמנכ"ל יהיה זכאי להן כעובד ק"ד. יצוין כי התמורה לק"ד כאמור, תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן ותעודכן בהפרשי ההצמדה אחת לשנה. מדד הבסיס יהיה מדד המחירים לצרכן האחרון שפורסם ביום 15 באפריל, 2024.

- שירותים שתעמיד החברה לק"ד והתמורה בגינם

החל מיום 1 בינואר, 2024 תעמיד החברה לק"ד שירותי מזכירות והנהלת משרד שוטפים בהיקף של 50% משרה. בתמורה למתן השירותים לק"ד כאמור, תשלם ק"ד לחברה דמי ניהול חודשיים בסך של 8,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ("התמורה לחברה"). התמורה לחברה כאמור, תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן ותעודכן בהפרשי ההצמדה אחת לשנה. מדד הבסיס יהיה מדד המחירים לצרכן האחרון שפורסם ביום 15 באפריל, 2024.

- מענקים

בהתאם למדיניות התגמול הקודמת, המענק השנתי לשנת 2025 יורכב מרכיב מבוסס יעדים ברמת החברה ומרכיב מבוסס יעדים אישיים למנכ"ל, כמפורט להלן:

(א) מענק מבוסס יעדים ברמת החברה

סכום המענק המבוסס על יעדים מדידים ברמת החברה יחושב לפי הרווח השנתי של החברה לפני מס, כהגדרתו להלן, בפועל בסוף השנה הקלנדארית, ועל פי קריטריונים אשר יקבעו (ככל שיקבעו) על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם למפורט להלן:

| מענק מירבי מצטבר<br>(אלפי ש"ח) <sup>(2)</sup> | שיעור מתוך הרווח השנתי<br>לפני מס <sup>(2)</sup> | רווח לפני מס<br>(באלפי ש"ח) <sup>(1)</sup> |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| --                                            | --                                               | עד 5,000                                   |
| 250                                           | 5%                                               | מעל 5,000 ועד 10,000                       |
| 600                                           | 7%                                               | מעל 10,000 ועד 15,000                      |
| עד תקרה של 1,800                              | 10%                                              | מעל 15,000                                 |

(1) לעניין זה, "רווח לפני מס" יהא רווח לפני מס ולפני מענקים לנושאי משרה בשנה הרלוונטית, בהתאם לדוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה, ובתוספת רווחים לפני מס אשר ייוחסו להון שירות, בשל אימוץ תקן חשבונאי חדש.

(2) ביחס לכל אחת מהמדרגות דירקטוריון החברה יוכל לשנות את השיעור מתוך הרווח השנתי וכן את הסכום המרבי, ובלבד שהמענק הכולל לא יעלה על התקרה המרבית שצוינה לעיל.

(ב) מענק מבוסס יעדים אישיים

ק"ד תהיה זכאית למענק מבוסס יעדים אישיים בהתבסס על קריטריונים הניתנים למדידה, אשר יקבעו (ככל שיקבעו) ביחס למנכ"ל על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (ככל שמדובר במענק פוטנציאלי של עד שלוש משכורות) וכן על-ידי האספה הכללית (ככל שמדובר במענק פוטנציאלי של למעלה משלוש משכורות). סכום המענק מבוסס היעדים האישיים לא יעלה על סך של 420 אלפי ש"ח לשנה.

(ג) מענק בשיקול דעת

בנוסף, ק"ד עשויה לקבל מענק בשיקול דעת, והכל בהתאם לשיקול דעתם של ועדת התגמול, דירקטוריון החברה וככל שנדרש על פי דין, גם האספה הכללית של החברה, המענק המותנה בשיקול דעת לא יעלה על סך של 315 אלפי ש"ח.

בהקשר זה יצוין, כי ככל שיתברר שישולם לק"ד מענק, אשר התבסס במישרין על נתונים שהתבררו כמוטעים, והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה במהלך תקופה של שלוש (3) שנים לאחר מועד אישור המענק, תשיב ק"ד לחברה כל סכום ששולם לה ביתר (ולחיפד).

השבה כאמור לא תחול במקרה של הצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של החברה הנובעת משינוי בדין החל או בתקינה הנוגעת לכללים החשבונאיים. במקרים חריגים (כגון הפרה של הוראות הדין), תהיה לדירקטוריון החברה הסמכות לדחות את תשלום המענק או להפחית את סכום המענקים להם זכאית ק"ד, בהתאם לשיקול דעתו המלא של הדירקטוריון.

בימים 10 ו-27 בנובמבר, 2025, ו-26 בינואר, 2026, אישרו ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאספה הכללית השנתית, בהתאמה, בהתאם למדיניות התגמול הקודמת של החברה, הענקת מענק בשיקול דעת לחברת הניהול, בסכום כולל של 250,000 ש"ח בגין שנת 2024, כמפורט לעיל.

לאחר מועד הדוח, וכאמור בתקנה 29(ג) בפרק זה, אישרו ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאספה הכללית מדיניות תגמול חדשה לנושאי משרה ("מדיניות התגמול החדשה"). במסגרת מדיניות התגמול החדשה, עודכן מנגנון המענק השנתי, כך שהזכאות לו תיקבע על בסיס שילוב של מדדים כלל-חברתיים, מדדים אישיים וכן בגין שיקול דעת. לפרטים נוספים, ראו את מדיניות התגמול החדשה שצורפה לזימון אסיפה כללית מיום 20 בינואר, 2026 (מס' אסמכתא: 008163-01-2026), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בהתאם למדיניות התגמול החדשה, אישרו ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאספה הכללית של החברה את תיקון הסכם הניהול עם בעלת השליטה, לפיו יעודכן מנגנון המענק השנתי בגין שירותי המנכ"ל לשנים 2026-2028. לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול החדשה והיעדים שנקבעו, ראו דיווח מיידי מיום 20 בינואר, 2026 (מס' אסמכתא: 008163-01-2026).

#### - אי-תחרות; אי-שידול

ק"ד התחייבה לאי-תחרות בתחום עיסוקה של החברה באותה עת, במהלך תקופת מתן השירותים ולמשך תקופה של שישה (6) חודשים נוספים לאחר סיומה. לעניין זה, תחום פעילותה של החברה משמעו תחום הפעילות של כל חברה בשליטת החברה במועד סיום מתן השירותים. כמו כן, התחייבה ק"ד לאי-שידול עובדי החברה ויועציה במהלך תקופת מתן השירותים ולמשך תקופה של שישה (6) חודשים נוספים לאחר סיומה.

#### - תקופת הסכם הניהול

הסכם הניהול נכנס לתוקף החל ממועד השלמת המיזוג, ויעמוד בתוקפו עד ליום 31 בדצמבר, 2026 ("תקופת ההסכם"). בתום תקופת ההסכם, יחודש ההסכם באופן אוטומטי לתקופות נוספות בנות שלוש (3) שנים כ"א, בכפוף לקבלת האישורים הדרושים על פי דין. במהלך תקופת ההסכם, כל צד יהיה רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב למשנהו של 90 ימים.

(2) לפרטים בדבר הסכם שכירות משנה בין החברה לבין ק"ד, ראו תקנה 22 להלן.

(3) מר אסף אורזל – מר אורזל מעמיד לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל. עד ליום 31 במרץ, 2025, סיפק מר אורזל את שירותיו לחברה בהיקף משרה של 20%, והיה זכאי לתשלום דמי ניהול חודשיים בסך של 22 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, וזאת בהתאם להסכם אשר אושר על ידי האספה הכללית של החברה ביום 30 במאי, 2024 ("הסכם השירותים"). לאחר מועד הדוח, ביום 26 בינואר, 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של מר אורזל באופן

רטרואקטיבי החל מיום 1 באפריל, 2025. על פי האישור, נוכח הגידול בהיקף פעילות החברה, הוגדל היקף השירותים המועמדים על ידי מר אורזל לחברה ל-50% משרה, ובהתאם דמי הניהול החודשיים להם זכאי מר אורזל עודכנו לסך של 55 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

הסכם השירותים יעמוד בתוקפו עד לסיום כהונתו כדירקטור בחברה או עד להחלטת הדירקטוריון על סיום כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה. מר אורזל אינו זכאי לגמול דירקטורים, אך הוא זכאי לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לפטור ולשיפוי, כמקובל ביחס לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה (לפרטים נוספים ראו תקנה 29א להלן).

#### - מענקים

בהתאם למדיניות התגמול החדשה, אישרו ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאספה הכללית של החברה את מנגנון המענק השנתי במסגרת תנאי כהונתו של יו"ר הדירקטוריון, מר אורזל, לשנים 2026-2028. לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול החדשה והיעדים שנקבעו, ראו דיווח מידי מיום 20 בינואר, 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-008163).

#### (4) תגמול לדירקטורים

למעט מנכ"ל החברה, סעדיה עוזרי, המכהן מטעם בעלת השליטה בחברה, וכן למעט אסף אורזל, יו"ר דירקטוריון החברה, כלל הדירקטורים בחברה, זכאים לתשלום גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הגמול הקבוע כהגדרתו בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, בהתאם לדרגה שבה תסווג החברה במועד הרלוונטי וכן להחזר הוצאות בקשר עם השתתפותם בישיבות, כמפורט בתקנות הגמול. בנוסף, זכאים הדירקטורים לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לפטור ולשיפוי (לפרטים ראו תקנה 29א להלן). הסכום הכולל ששולם לדירקטורים בחברה, במהלך שנת 2025 הסתכם לסך של כ-440 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים בדבר הגמול אשר שולם לסעדיה עוזרי, בעבור כהונתו כמנכ"ל בחברה, וכן הגמול המשולם לאסף אורזל, בעבור כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה, ראו תקנה 21 לעיל.



**תקנה 21א: השליטה בחברה**

למועד הדוח בעלת השליטה בחברה הינה קוף דלת (104) בע"מ, חברה בשליטתו המלאה של מר ויאצ'סלב (יצחק) מירילשווילי, המחזיקה למועד הדוח ב-72.91% ממניות החברה.

**תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה**

להלן פירוט, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר התאגיד התקשר בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

**עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות**

1. שירותי ניהול לחברה על ידי בעלת השליטה – לפרטים אודות שירותי ניהול הניתנים לחברה על ידי בעלת השליטה בה, לרבות שירותי מנכ"ל, ולשירותים כאמור אשר ניתנו בתקופת הדוח, ראו תקנה 21 לעיל.
2. פטור, שיפוי וביטוח – לפרטים אודות אישור התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, ובכלל זה נושאי משרה ו/או דירקטורים שהם בעלי עניין ו/או בעלי שליטה ו/או קרובים לבעל השליטה ו/או עובדים של בעל השליטה, ראו תקנה 29א להלן.

**עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות ואינן זניחות**

שכירות משנה – החברה התקשרה בהסכם שכירות משנה עם בעלת השליטה בחברה (לפרטים נוספים אודות הסכם שכירות המשנה, ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים).

**עסקאות זניחות**

ביום 9 באוגוסט, 2023, אישר דירקטוריון החברה אימוץ נוהל עסקאות עם בעלי עניין בחברה, הקובע, בין היתר, קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או של החברות הבנות שלה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה, כקבוע בתקנה 37א(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות") וכן בתקנה 41 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("תקנות דוחות שנתיים").

בהתאם לנוהל, בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, "עסקה זניחה" לעניין תקנה 22א(א) לתקנות הדוחות ותקנה 41א(3)(1) לתקנות דוחות שנתיים הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן: (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, תנאי ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי; (3) תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסד במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דוח רווח והפסד, אינו עולה על 1% מהשווי של החברה בבורסה ביום עסקים אחד שקדם למועד בו מדווחת העסקה, בין אם בהתקשרות אחת או בסדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה; (4) לעניין זה, במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה; (5) העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

יצוין, כי במקרים בהם אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחות העסקה ו/או שהחריגה מהיקף העסקה הנזכרת לעיל אינה מהותית, תהא רשאית ועדת הביקורת לקבוע כי עסקה תיחשב כזניחה בהתאם לאמות מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על ידה.

במסגרת עסקיה השוטפים, יתכן שתידרש החברה להתקשר בעסקאות עם בעלי עניין לרכישה ו/או מכירה שוטפת של מוצרים ושירותים. עסקאות אלה תאושרנה על ידי החברה, אשר תוגדרנה כעסקה זניחה אם: (1) העסקה אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לתקופה של עד לשלוש (3) שנים מראש והיא אינה עסקה חריגה, כמשמעה בחוק החברות; (2) היקפה של העסקה לא יעלה על הסכומים הקבועים לעיל.

מובהר, כי בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל שליטה עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה, למרות המפורט לעיל. לדוגמה, עסקה הנתפסת כאירוע משמעותי על ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת העסקה צפוי בעל השליטה לקבל טובת הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח מידי עליה. לפיכך, הנהלת החברה תיבחן בכל עסקה את מהותיות העניין האישי הנוגע לעסקה המסוימת.

כל עסקה עם בעל השליטה ו/או עסקה של החברה אשר לבעל השליטה עניין אישי בה, תובא לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כאשר זניחות העסקה תיבחן ביחס לכל עסקה על בסיס הפרמטרים הקבועים לעיל.

מדי שנה תסקור ועדת הביקורת של החברה את אופן יישום הוראות הנוהל וכן סמנכ"ל הכספים או גורם אחר בחברה בהנחייתו של סמנכ"ל הכספים יציגו ליו"ר ועדת הביקורת מדי שנה את עסקאות בעלי השליטה, או שלבעל השליטה עניין אישי בהן שהחברה היא צד להן, במישרין או בעקיפין, ואשר סווגו על ידה כזניחות על פי נוהל עסקאות בעלי עניין של החברה.

ועדת הביקורת של החברה תבחן, מעת לעת, את הפרמטרים להגדרה של עסקה כעסקה זניחה ובמידת הצורך תפעל לעדכוןם. שינוי תנאי ומבחני עסקה זניחה יובאו לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

בתקופת הדוח, לא התקשרה החברה בעסקאות זניחות עם בעלי עניין.

#### **תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

לפירוט החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ליום 31 בדצמבר, 2025, ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 באוקטובר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-076819), אשר האמור בו נכלל בזאת על דרך הפניה.

#### **תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים**

לפרטים בדבר ההון הרשום וההון המונפק והנפרע של החברה, ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים.

#### **תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה**

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 בינואר, 2025 (מס' אסמכתא 2026-01-003497), אשר האמור בו נכלל בזאת על דרך הפניה.

#### **תקנה 25א: מען רשום**

המען הרשום: רח' החושלים 5, הרצליה, 4672405 מספר טלפון: 09-9715342

כתובת דוא"ל: [office@almainfra.com](mailto:office@almainfra.com)

**תקנה 26: הדירקטורים של החברה**

להלן פרטים בדבר הדירקטורים בחברה, נכון למועד פרסום הדוח:

| רונן נקר                                                                                                | אסף בר נתן                                                                 | אילנית חיות                                                                  | יעל דניאלי                                                                                                                                                                                          | ורד מור פורת                                                        | סעדיה עוזרי                                                              | אסף אורזל (יו"ר)                                                                     |                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 023635436                                                                                               | 037103090                                                                  | 059840512                                                                    | 023013824                                                                                                                                                                                           | 022424105                                                           | 024141822                                                                | 034135749                                                                            | תעודת זהות                                                                                                         |
| 11/10/1968                                                                                              | 4/8/1985                                                                   | 8/9/1967                                                                     | 25/6/1967                                                                                                                                                                                           | 30/6/1966                                                           | 8/8/1969                                                                 | 4/7/1977                                                                             | תאריך לידה                                                                                                         |
| הצבר 62, תל מונד                                                                                        | החושלים 5,                                                                 | הדקל 11, לפיד                                                                | דבורה הנביאה 3, רמת השרון                                                                                                                                                                           | שמואל תמיר 31, תל אביב-יפו                                          | החושלים 5, הרצליה                                                        | חטיבת אלכסנדרוני 29, פתח תקווה                                                       | מען להמצאת כתבי בי דין                                                                                             |
| ישראלית                                                                                                 | ישראלית                                                                    | ישראלית                                                                      | ישראלית                                                                                                                                                                                             | ישראלית                                                             | ישראלית                                                                  | ישראלית                                                                              | נתינות                                                                                                             |
| כן                                                                                                      | לא                                                                         | לא                                                                           | כן                                                                                                                                                                                                  | כן                                                                  | לא                                                                       | לא                                                                                   | חברות בוועדות דירקטוריות                                                                                           |
| לא                                                                                                      | לא                                                                         | לא                                                                           | דירקטורית חיצונית                                                                                                                                                                                   | דירקטורית חיצונית                                                   | לא                                                                       | לא                                                                                   | האם דירקטור חיצוני, מומחה או בלתי תלוי                                                                             |
| 28/10/2024                                                                                              | 28/10/2024                                                                 | 28/10/2024                                                                   | 30/5/2024                                                                                                                                                                                           | 14/3/2024                                                           | 28/10/2024                                                               | 28/10/2024                                                                           | התאריך בו החל לכהן כדירקטור בחברה                                                                                  |
| בוגר בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון; בוגר במנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון                     | בוגר במשפטים, אוניברסיטת תל אביב; בוגר בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב          | בוגרת היסטוריה של עם ישראל ולימודים כלליים, האוניברסיטה העברית               | בוגרת במשפטים, מכללת שערי משפט; בוגרת בקרימינולוגיה, אוניברסיטת בר אילן; מוסמכת בקומוניקציה ועיתונאות, האוניברסיטה העברית; ירושלים; קורס דירקטורים ונושאי משרה בכירים, בתאגידים, אוניברסיטת תל אביב | בוגרת בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב; מוסמכת במימון, אוניברסיטת תל אביב | בוגר בעסקים (התמחות בחשבונאות), המכללה למנהל; רישיון רו"ח                | בוגר במנהל עסקים (חשבונאות), המכללה למנהל; רישיון רו"ח                               | השכלתו בציון המקצועות או התחומים שבהם נרכשה השכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם |
| מומחיות חשבונאית ופיננסית                                                                               | משירות מקצועית                                                             | משירות מקצועית                                                               | משירות מקצועית                                                                                                                                                                                      | מומחיות חשבונאית ופיננסית                                           | מומחיות חשבונאית ופיננסית                                                | מומחיות חשבונאית ופיננסית                                                            | האם הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית                                                       |
| יו"ר ומנכ"ל פסיפיק אוקאסאור; חבר ועדת אשראי באלטשולר שחם גמל; יועץ השקעות פרטיות בתחום הנדל"ן. נ. שרונה | סמנכ"ל פיתוח עסקי וראש תחום נדל"ן ארה"ב ראו להלן פרטים בדבר כהונה כדירקטור | בעלים ומנהלת חברה ליעוץ בתחומי אסטרטגיה, תקשורת, רגולציה וניהול משברים בחברת | מנהלת סטראטגי טכנולוגי; מלונאי; מנכ"לית התאחדות המלונות בישראל; ראו להלן                                                                                                                            | בנקאית השקעות עצמאית; ראו להלן פרטים בדבר כהונה כדירקטור            | יו"ר קו"ף דלת 104 בע"מ; מנכ"ל קו"ף דלת 104 בע"מ; מנכ"ל עלמא יסודות בע"מ; | ייעוץ עסקי, ניהולי ופיננסי למגוון חברות; ליווי תהליכי מיזוגים ורכישות ופעילות בנקאות | התעסקותו בחמש השנים האחרונות                                                                                       |

| רונן נקר                                                                                                                                                              | אסף בר נתן                                                                            | אילנית חיות                                                                                    | יעל דניאלי                                                                                                                                            | ורד מור פורת                                                                                                                                                                                                              | סעדיה עוזרי                                                                                                                                                                                                           | אסף אורזל (יו"ר)                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| בע"מ ;<br>ראו להלן<br>פרטים בדבר<br>כהונה<br>כדירקטור                                                                                                                 |                                                                                       | אילנית חיות<br>תקשורת<br>ורגולציה<br>בע"מ ;<br><br>ראו להלן<br>פרטים בדבר<br>כהונה<br>כדירקטור | פרטים בדבר<br>כהונה<br>כדירקטור                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                           | ראו להלן<br>פרטים בדבר<br>כהונה<br>כדירקטור                                                                                                                                                                           | להשקעות ;<br><br>ראו להלן<br>פרטים בדבר<br>כהונה<br>כדירקטור                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                             |
| דירקטור בחברה<br>וכן, דירקטור<br>בלואן וויז<br>בע"מ ; דירקטור<br>בברק לאומי<br>חתמים ;<br>דירקטור באי<br>בי איי (2025-<br>היום) ; דח"צ<br>בקוהאן<br>פופרטיס<br>לימיטד | דירקטור<br>; בחברה<br>דירקטור<br>; בחברות<br>פרטיות זרות<br>(בשליטת<br>בעל<br>השליטה) | -                                                                                              | דירקטורית<br>בכחברה וכן<br>בדב"ת בפז<br>קמעונאות<br>ואנרגיה,<br>דב"ת בפאי<br>סיאם,<br>דירקטורית<br>ברשת<br>מלונות<br>אטלס,<br>דירקטורית<br>בדורי מדיה | דירקטורית<br>בכחברה וכן<br>דח"צ ברנט<br>איט, דב"ת<br>בתמיס גי.<br>אר. אי. אנ.<br>בע"מ, דב"ת<br>באלומה קרן<br>תשתיות,<br>דח"צ בדה<br>לסר גרופ,<br>דח"צ<br>בסיגמא בית<br>השקעות<br>בע"מ, דח"צ<br>אמטראסט<br>אר אי<br>לימיטד | דירקטור<br>בכחברה וכן<br>יו"ר<br>דירקטוריון<br>בקו"ף דלת<br>(104) בע"מ ;<br>יו"ר/דירקטור<br>ריון בחברות<br>בנות של<br>קו"ף דלת<br>104 בע"מ ;<br>דירקטור<br>באירסם<br>טכנולוגיות<br>בע"מ ;<br>דירקטור<br>רידאל<br>בע"מ | דירקטור<br>בכחברה וכן<br>דירקטור<br>באלגת<br>שירותי<br>גימור ניהול<br>בע"מ ;<br>דירקטור<br>בגרין קואט,<br>שותפות<br>כללית ;<br>דירקטור<br>בדביר<br>פרויקטים<br>בתעשייה. | <b>פירוט<br/>התאגידים<br/>בהם מכהן<br/>כדירקטור</b>                                                                                                                                                         |
| לא                                                                                                                                                                    | לא                                                                                    | לא                                                                                             | לא                                                                                                                                                    | לא                                                                                                                                                                                                                        | יו"ר קו"ף<br>דלת 104<br>בע"מ<br>ודירקטור<br>בחברות<br>בנות שלה ;<br>מנכ"ל עלמא<br>יסודות<br>בע"מ<br>ודירקטור<br>בחברות<br>בנות שלה                                                                                    | דירקטור<br>בגרין קואט,<br>שותפות<br>כללית<br><br>דירקטור<br>בדביר<br>פרויקטים<br>בתעשייה                                                                                | <b>האם הוא<br/>עובד בחברה,<br/>חברת בת,<br/>חברה קשורה<br/>או בעל עניין<br/>בחברה</b>                                                                                                                       |
| לא                                                                                                                                                                    | לא                                                                                    | לא                                                                                             | לא                                                                                                                                                    | לא                                                                                                                                                                                                                        | לא                                                                                                                                                                                                                    | לא                                                                                                                                                                      | <b>האם הוא<br/>משפחה של<br/>בעל עניין<br/>אחר בתאגיד</b>                                                                                                                                                    |
| לא                                                                                                                                                                    | לא                                                                                    | לא                                                                                             | לא                                                                                                                                                    | כן                                                                                                                                                                                                                        | כן                                                                                                                                                                                                                    | כן                                                                                                                                                                      | <b>האם הוא<br/>דירקטור<br/>שהחברה<br/>רואה אותו<br/>כבעל<br/>מומחיות<br/>חשבונאית<br/>ופיננסית<br/>לצורך עמידה<br/>במספר<br/>המזערי<br/>שקבע<br/>הדירקטוריון<br/>לפי סעיף<br/>92(א)(12)<br/>לחוק החברות</b> |

**תקנה 26א: נושאי המשרה הבכירה של החברה**

להלן פרטים בדבר נושאי המשרה הבכירה אשר אינם חברי דירקטוריון החברה, נכון למועד פרסום הדוח:

| גב' אסטרלה כהן                                                                                                      | מר דניאל שפירא                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מספר תעודת זהות או מספר זיהוי                                                                                       | 060642543                                                                                                                                                                                                         | 052755998                                                                                                |
| תאריך לידה                                                                                                          | 15/3/1982                                                                                                                                                                                                         | 21/7/1954                                                                                                |
| תפקיד שממלא בחברה                                                                                                   | סמנכ"ל כספים                                                                                                                                                                                                      | מבקר פנימי                                                                                               |
| התאריך שבו החלה כהונתו בחברה                                                                                        | 24/1/2021                                                                                                                                                                                                         | 30/5/2021                                                                                                |
| התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה                                                | מכהנת כדירקטורית בתאגידים הבאים :<br>טריפל-מ תחנות כוח בע"מ ותאגידים שבבעלותה, היי ליפט בע"מ ותאגידים שבבעלותה, גרין קואט שותפות כללית ותאגידים שבבעלותה, גרין עלמא שירותי ניהול בע"מ, דביר פרויקטים ותעשייה בע"מ | אין                                                                                                      |
| האם בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה                                                     | לא                                                                                                                                                                                                                | לא                                                                                                       |
| השכלתו בציון המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם | בוגרת חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת בן גוריון ; מוסמכת כלכלה, אוניברסיטת תל אביב ; רישיון רו"ח                                                                                                                      | בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן ; רישיון רו"ח                                                   |
| עיסוק בחמש השנים האחרונות                                                                                           | מנהלת כספים נשרים אנרגיה מובילה (2014) בע"מ (2016-2021) ; סמנכ"ל כספים עלמא (2021-היום)                                                                                                                           | רו"ח ומבקר פנים, בעל משרד לראיית חשבון (דניאל שפירא רואי חשבון), מבקר פנים של חברות ציבוריות בארץ ובחו"ל |

**תקנה 26ב: מורשה חתימה של החברה**

נכון למועד הדוח, אין מורשי חתימה עצמאיים בחברה, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

**תקנה 27: רואה חשבון מבקר**

רואה החשבון של החברה: ארנסט אנד יאנג ישראל (EY) קוסט פורר גבאי את קסירר.

כתובת: דרך בגין 144, תל אביב-יפו 6492102.

**תקנה 28: שינוי בתקנון של החברה**

בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח לא בוצע כל שינוי בתקנון החברה.

**תקנה 29א: המלצות והחלטות הדירקטורים**

אין.

**תקנה 29ג: החלטות אסיפה כללית מיוחדת של החברה** לאחר מועד הדוח, ביום 26 בינואר, 2026, אישרה

האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של החברה את הנושאים הבאים: (1) מינוי מחדש של משרד רואה החשבון המבקר והסמכת דירקטוריון החברה לקביעת שכרו; (2) מינוי מחדש של הגב' אילנית חיות, מר אסף אורזל, מר סעדיה עוזרי, מר רונן נקר, מר אסף בר נתן ומר אסף אורזל כדירקטורים (שאינם דירקטורים חיצוניים) לתקופת כהונה נוספת; (3) אישור מדיניות תגמול חדשה לנושאי משרה בחברה; (4) קביעת מנגנון מענק שנתי במסגרת תנאי כהונתו של יו"ר הדירקטוריון, מר אסף אורזל, לשנים 2026-2028; (5) תיקון הסכם הניהול עם בעלת השליטה לפיו יעודכן מנגנון המענק השנתי בגין שירותי המנכ"ל המועמדים לחברה על ידי מר סעדיה עוזרי, לשנים 2026-2028; (6) אישור הענקת מענק בשיקול דעת לבעלת השליטה בגין שנת 2024. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 10 בדצמבר, 2025, 13 בינואר, 18 בינואר, 20 בינואר ו-26 בינואר, 2026 (מס' אסמכתא: 2025-01-098568, 2026-01-006028, 2026-01-007383, 2026-01-008163 ו-2026-01-009752, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

**תקנה 29א: החלטות החברה**

עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות

אין.

**פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה בחברה**

להלן יובאו פרטים בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח (לפי תקנה 29א(4)):

**(1) פטור ושיפוי לנושאי משרה**

ביום 30 במאי, 2024, אישרה האספה הכללית של החברה הענקת כתבי פטור ושיפוי, כדלקמן:

**כתבי שיפוי** – החברה אישרה את הענקתם של כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה המכהנים ממועד השלמת המיזוג, וכפי שיכהנו בחברה מעת לעת, ובכלל זה נושאי משרה ו/או דירקטורים אשר הינם בעלי עניין ו/או בעלי שליטה ו/או קרובים לבעל השליטה ו/או עובדים של בעל השליטה, כמפורט בכתבי

השיפוי. במסגרת זו, החברה מתחייבת לשפות מראש את נושאי המשרה האמורים בגין כל חבות או הוצאה (כמפורט בכתב השיפוי) ו/או הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שיפוי לפי הליך אכיפה מנהלית (כהגדרתו בכתב השיפוי) ובכפוף להוראותיו, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי הכולל לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי הקובע של החברה (כפי שיהיה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה, כפי שיהיו במועד קרות האירוע בר השיפוי), וזאת לכל אחד מנושאי המשרה ולכולם יחד, למקרה בודד ובמצטבר לכל המקרים. כתב השיפוי כולל גם סייגים לשיפוי בגין הפרת חובת אמונים או חובת זהירות (בכוונה או פזיזות) ועוד. כמו כן, במסגרת כתב השיפוי כאמור התחייבה החברה לשפות את נושאי המשרה כאמור בדיעבד.

**כתבי פטור** – החברה אישרה את הענקתם של כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים ממועד השלמת המיזוג, וכפי שיכחנו בחברה מעת לעת, ובכלל זה נושאי משרה ו/או דירקטורים אשר הינם בעלי עניין ו/או בעלי שליטה ו/או קרובים לבעל השליטה ו/או עובדים של בעל השליטה כמפורט בכתבי הפטור. במסגרת זו, החברה פוטרת את הדירקטורים כאמור, כפי שיהיו מעת לעת וכל אחד מהם בנפרד, מאחריות בשל נזק שייגרם ו/או נגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות של דירקטורים כאמור, כלפי החברה, בפעולותיהם מתוקף היותם דירקטורים בחברה, או דירקטורים מטעם החברה בתאגיד אחר, והכל בכפוף ובהתאם לדין. עם זאת, הפטור לא יחול ביחס לאחריות בגין נזק עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה (כהגדרתה בחוק החברות), ו/או בכל הליך של "תביעה שכנגד" של החברה כנגד הדירקטור כתגובה לתובענה שלו כנגד החברה, למעט במקום בו התובענה שלו הינה לשמירה על זכויות מגן בדיני העבודה שמקורם בדין ו/או בהסכם עבודה אישי בין דירקטור לבין החברה. לפרטים נוספים בדבר כתב הפטור והשיפוי, ראו זימון אסיפה כללית מיום 30 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-054868), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, ולמועד דוח זה, לא חלו שינויים בתנאי הפטור והשיפוי הניתנים לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה.

## (2) פוליסות ביטוח

### (א) ביטוח דירקטורים

ביום 17 בפברואר 2026, אישרה ועדת התגמול של החברה התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, לתקופת ביטוח של שנה החל מיום 28 באוקטובר 2025.

להלן תנאי העיקריים של הפוליסה למועד זה: גבול אחריות המבטח על פי הפוליסה הינו 40 מיליון ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח; סך הפרמיה השנתית שתשלם החברה בגין הפוליסה, הינו בסך של 149 אלפי ש"ח; הפוליסה הינה לתקופה של 12 חודשים. הפוליסה כפופה לשיעורי השתתפות עצמית כדלהלן מצד החברה (נושאי המשרה והדירקטורים לא יחויבו בהשתתפות עצמית): השתתפות עצמית בסך של 50 אלפי ש"ח, למעט תביעות אשר תוגשנה בארה"ב ו/או קנדה בגין תישא החברה בהשתתפות עצמית בסך של 140 אלפי ש"ח, וכן למעט תביעות בקשר עם דיני ניירות ערך בגין תישא החברה בהשתתפות עצמית בסך של 140 אלפי ש"ח.

תנאי פוליסת הבסיס הינם זהים לכלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם.

Run Off ביטוח (ב)

ביום 30 במאי, 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה רכישת פוליסת ביטוח נושאי משרה מסוג Run Off, אשר מכסה את כל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה שנכללו במסגרת פוליסת ביטוח חבות ואחריות דירקטורים ונושאי משרה הקיימת בחברה במועד חתימת הסכם המיזוג, ביחס לתקופה המסתיימת במועד השלמת המיזוג (לרבות בגין ובקשר למיזוג ואישורו על ידי החברה).

להלן תנאיה העיקריים של הפוליסה למועד זה: גבול אחריות המבטח על פי הפוליסה הינו 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח; סך הפרמיה השנתית שתשלם החברה בגין הפוליסה, הינו בסך של 56 אלפי דולר ארה"ב; הפוליסה הינה לתקופה של שבע (7) שנים. תנאי פוליסת הבסיס הינם זהים לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם.

בנוסף, במועד השלמת המיזוג רכשה עלמא תשתיות פוליסת ביטוח נושאי משרה מסוג Run Off, אשר מכסה את כל הדירקטורים ונושאי המשרה בעלמא תשתיות שנכללו במסגרת פוליסת ביטוח חבות ואחריות דירקטורים ונושאי משרה הקיימת בחברה במועד חתימת הסכם המיזוג, ביחס לתקופה המסתיימת במועד השלמת המיזוג (לרבות בגין ובקשר למיזוג ואישורו על ידי החברה).

להלן תנאיה העיקריים של הפוליסה למועד זה: גבול אחריות המבטח על פי הפוליסה הינו 40 מיליון ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח; סך הפרמיה השנתית שתשלם החברה בגין הפוליסה, הינו בסך של 135 אלפי ש"ח; הפוליסה הינה לתקופה של שלוש (3) שנים. תנאי פוליסת הבסיס הינם זהים לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם.

26 במרץ, 2026

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| עלמא יסודות בע"מ         | תאריך                             |
| מר סעדיה עוזרי,<br>מנכ"ל | מר אסף אורזל,<br>יו"ר הדירקטוריון |



## עלמא יסודות בע"מ

**הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-  
1970 לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**

### הצהרת מנהלים:

#### הצהרת מנהל כללי

אני, סעדיה עוזרי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של עלמא יסודות בע"מ ("התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

26 במרץ, 2026

---

סעדיה עוזרי, מנכ"ל ודירקטור

## עלמא יסודות בע"מ

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך  
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**

**הצהרת מנהלים:**

### **הצהרת סמנכ"ל הכספים**

אני, אסטרלה כהן, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של עלמא יסודות בע"מ ("התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

26 במרץ, 2026

---

**אסטרלה כהן, סמנכ"ל כספים**